

KARJALOHJAN KUNTA

**Seljänalasan, Lönnhammaren, Pirunlinnan- Suonian
ja Sikajärven ranta-asemakaava**

**Korttelit 1-13 ja venevalkama, uimaranta-, virkistys-, liikenne-, erityis-
sekä maa- ja metsätalousalueet**

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS



Näkymä Sikajärven luoteiskulmasta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Karjalohjan kunta

Suunnittelualue koskee Lönnhammaren kylän tilaa Munu RN:o 5:159 ja Puujärven kylän tiloja Fräsa RN:o 2:97, Kärkelä RN:o 1:99 ja Uusitalo RN:o 1:114.

Kaavan nimi: Seljänalasan, Lönnhammaren, Pirunlinnan suonian ja Sikajärven

Kaavamuoto: Ranta-asemakaava

Korttelit 1-12 ja venevalkama, uimaranta-, virkistys-, liikenne sekä maa- ja metsätalousalueet.

Ranta-asemakaavaehdotus 12.12.2005

Suunnittelija: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu

Käsittelyvaiheet:

- * OAS ja kuulutus xxx, zzz
- * kunnanhallitus
- * kunnanvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava alueeseen sisältyvät Sikajärven eteläranta ja Pirunlinnan Suonian koko länsiranta Karjalohjan kunnan luoteisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Karjalohjan kunnan lounaisosassa olevan Seljänalasan järven itä-kaakkoisrannalla oleva alue sekä Lönnhammaren järven länsi- ja luoteisranta. Suunnittelualueen omistaa Fiskars Oyj Abp. Suunnittelualueeseen sisältyy rantaviivaa yhteensä hieman vajaa 4,5 kilometriä.

Suunnittelualue koskee Lönnhammaren kylän tilaa Munu RN:o 5:159 ja Puujärven kylän tiloja

Fräsa RN:o 2:97, Kärkelä RN:o 1:99 ja Uusitalo RN:o 1:114.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitteillä 1a ja 1b.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelualueen nimi on: ” Seljänalasan, Lönnhammaren, Pirunlinnan Suonian ja Sikajärven ranta-asemakaava ”.

Suunnittelun tarkoituksena on selvittää luonto- ja ympäristöselvityksiin ja muihin tarvittaviin selvityksiin pohjautuen alueen rantavyöhykkeiden ja sisämaan rakentamismahdollisuudet ja muu maankäyttö. Rannoilla rakennusoikeus sijoitetaan ensisijassa omarantaisina loma-asuntorakennuspaikkoina. Suunnittelussa selvitetään myös sisämaan rakentamistarpeet ja mahdollisuudet. Työn aikana otetaan huomioon Karjalohjan kunnan toiveet ja näkemykset erityisesti ympärivuotisen asumisen osalta.

Tarkoituksena on laatia alueelle ranta-asemakaava joka toteuttaa suunnittelulle asetetut tavoitteet.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | |
|---|---|
| KARJALOHJAN kunta..... | 1 |
| Ranta-asemakaavaehdotus | 1 |
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 1 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 1 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 1 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus | 1 |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo..... | 1 |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 2 |
| 2 TIIVISTELMÄ..... | 2 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT..... | 2 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 2 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 2 |
| 3.1.2 Luonnonolot, ympäristö, muinaismuistokohteet 2 | |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 3 |
| 3.1.4 Maanomistus | 3 |
| 3.2 SUUNNITTELUTILANNE | 3 |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset | 3 |
| 4 RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET ... | 4 |
| 4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve | 4 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset, osallistuminen ja yhteistyö..... | 4 |
| 4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet..... | 4 |
| 4.3.1 Lähtökohta-aineistojen tavoitteet..... | 4 |
| 4.4 Mitoitus | 5 |
| 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS | 7 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus | 7 |
| 5.1.1 Kaavaluonnos | 8 |
| 5.1.2 Kaavaehdotus..... | 8 |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN..... | 9 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.3 | Aluevaraukset | 9 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset..... | 10 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät..... | 11 |
| 5.6 | Kaavamerkinnät ja määräykset | 11 |
| 6 | RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 12 |
| 7 | LIITTEET..... | 13 |
| 7.1 | Ranta-asemakaavan Natura-vaikutusten arviointi | 13 |
| 7.1.1 | Tausta..... | 13 |
| 7.1.2 | Ranta-asemakaavan vaikutukset "Puujärven" (FI0100013) ja "Kiskonjoen latvavedet" (FI0200120) Natura-alueiden arvoihin..... | 13 |
| 7.1.3 | Vaikutukset | 13 |
| 7.1.4 | Yhteenveto..... | 14 |
| 7.2 | TILASTOTIEDOT..... | 15 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Suunnittelussa on hyödynnetty mm. maastotietokantaa ja siitä tuotettuja teema-aineistoja, valtionhallinnon Hertta- järjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomaistahojen aineistoja. Lisäselvityksiä aluetta koskien on tehty seuraavasti:

Luonto- ja ympäristöselvitys: Hietaranta 2003 ja 2004.

Muinaisjäännösinventointi: Mikroliitti 2004 kesäkuu

Liiteluettelo:

- Liite 1: Alueen sijainti
- Liite 2: Otteet Herttajärjestelmästä: Ympäristö/suojelu
- Liite 3: Ote maakuntakaavasta
- Liite 4: Oteympäristö-/luontoselvityksestä
- Liite 5: Ote muinaismuistonselvityksistä
- Liite 6: Ote
- Liite x: Rantaviivojen muuntaminen

2 TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä laaditaan kaavatyön lopussa, mikäli tarpeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava alueeseen sisältyvät Sikajärven eteläranta ja Pirunlinnan Suonian länsiranta Karjalohjan kunnan luoteisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Karjalohjan kunnan lounaisosassa olevan Seljänalasan nimisen järven itä-kaakkoisrannalla oleva alue sekä Lönnhammarin järven länsi- ja luoteisranta. Suunnittelualueen omistaa Fiskars Oyj Abp. Suunnittelualueeseen sisältyy rantaviivaa yhteensä hieman vajaa 4,5 km.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty liitteillä 1a ja 1b.

3.1.2 Luonnonolot, ympäristö, muinaismuistokohteet

Luonto ja ympäristöselvitykset kohdennettiin rantavyöhykkeelle ja "sisämaassa" niille alueille, joihin on alustavasti suunniteltu sijoitettavaksi rakentamista. Laadittujen ympäristö- ja luontoselvitysten mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia erityiskohteita. Alueella on kuitenkin kohteita, jotka muodostavat ekologisesti sekä maisemallisilta arvoiltaan muista alueista erottuvia osa-alueita tai aluekokonaisuuksia. Selvitysten mukaan näistä tärkeimpiä ovat Seljänalasan ja Lönnhammaren välisen harjukannaksen eteläosassa oleva alue, Lönnhammaren järven eteläosassa oleva metsä/suoalue sekä Pirunlinnan Suonian eteläpäässä oleva pienehkö alue. Sikajärven kaakkoisosassa on myös hieman muusta ympäristöstä herkempänä alueena erottuva kohde. Erityiskohteet on merkitty kaavaan "s-1" merkinnällä.

Seljänalasan ja Lönnhammaren järvien välinen alue on arvokasta harjualueita, jossa suunnittelussa ja rakentamisen sijoittelussa korostuu maisemalliset tekijät sekä maankamaran eheyden säilyttäminen. Harjualue on pohjavesialuetta joka tulee ottaa myös suunnittelussa huomioon.

Tehdyn muinaismuistonselvityksen mukaan alueella on muutama huomioitava kohde, Lönnhammaren järven pohjois/koilliskulmassa ja Seljänalasan rannalla. Lisäksi museovirastolta saadun tiedon mukaan Lönnhammaren eteläpuolella on yksi alue (hautakuopat) ja Pirunlin-

nan Suonian ja Sikajärven välisellä alueella myös yksi kohde. Muinaismuistoseelvityksen mukaiset kohteet on merkitty kaavaan suojelukohteena sm merkinnällä. Kaavaselostuksessa on mukana liitekartta muinaismuistoinventointien kohteista.

Luonto- ja ympäristöselvitysraportit sekä muinaismuistokohteita koskevat tiedot ovat erillisinä liiteaineistoina.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennus- kulttuurimaisemainventointi

Erillistä rakennusinventointia ei kaava-alueella ole tehty koska koko ranta-asemakaavaan kuuluva alue on täysin rakentamatonta aluetta. Kaksi AO rakennuspaikkaa sijoittuu kylläkin Lönnhammaren kyläasukuksen lomaan. Karjalohjan kunnan ranta-alueet ovat pääsääntöisesti rakennettu hyvinkin tiiviisti keskimääräisen tehokkuuden ollessa suurusluokassa 10 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja jopa vielä tehokkaammin. Laajoilla alueilla toteutunut tehokkuus on jopa 25 – 30 loma-asuntoa/km (Liite: Tehokkaat loma-asumisen alueet).

Palvelut ja Työpaikat

Kaava-alueella palveluissa tukeudutaan Fiskarsin taajaman ja Karjalohjan kuntakeskuksen sekä myös Kiskon kuntakeskuksen tarjoamiin palveluihin.

Työpaikat perustuvat ensisijassa maa- ja metsätalouteen. Lähimmät työpaikkakeskittymät ovat Fiskarsissa, Karjalohjan kuntakeskuksen alueella ja Kiskon kuntakeskuksessa. Hyvien liikenneyhteyksien vuoksi etätö on myös potentiaalinen vaihtoehto.

Virkistys

Alueella on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen luontoon ja ympäristöön perustuvaan ulkoiluun ja virkistäytymiseen.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella ei ole kunnallista tai muuta alueellista vesi- tai viemäriverkostoa. Vesihuolto tulee järjestää kiinteistökohtaisesti tai mieluummin yhteistyössä useamman kiinteistön kanssa.

Pohjan kunnan ja Karjalohjan välille on suunniteltu jätevesiviemäriä joka on syytä ottaa suunnittelussa huomioon.

Sikajäven etelärantaa kulkee vanha historiallinen kylätie, joka nykyään palvelee metsätaloutta ja mökkiasutusta. Seljänalasan rannan taustalla kulkee metsäautotie ja harjun itäreunalla ”Salontietä” Fiskarsiin johtava yleinen tie.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityistä pölyä, melua tai muita päästöjä aiheuttavia kohteita. Seljänalasan ja Lönnhammaren välisen harjun itäreunassa kulkeva yleinen tie on vähäliikenteinen joten liikenteen aiheuttama häiriö on hyvin pieni. Lönnhammaren kylän pohjoispuolella oleva sorakuoppa-alue (kaavan ulkopuolella) luo maisemakuvaan erillisen häiritsevän elementin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelun alueen tilat ovat kokonaisuudessaan Fiskars Oyj Abp:n omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava ja maakuntakaava

Läntisen Uudenmaan seutukaavassa (voimassa oleva) alueelle on osoitettu harjualuemerkintä ja pohjavesialue sekä myös seututie. Alue kuuluu Uudenmaan (uuteen) maakuntakaavaan. Maakuntakaava on hyväksytty seutuvaltuustossa ja kaava on valitusprosessissa. Seljänalasan ja Lönnhammaren välinen alue on osoitettu merkinnällä: ”Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma” ja ”pohjavesialue”. Lönnhammaren itäreunaa kulkee yleinen tie, joka on osoitettu maakuntakaavassa seututienä. Seututien varteen on osoitettu ulkoilureittivaraus. Muita merkittäviä varauksia ei suunnittelualueelle ole maakuntakaavassa osoitettu.

Yleiskaava ja asemakaavat

Suunnittelun alue sisältyy Karjalohjan kunnanvaltuuston hyväksymiin osayleiskaavoihin. Osayleiskaavat eivät ole oikeusvaikutteisia. Osayleiskaavoissa on ranta-alueilla käytetty

mitoitusnormina neljä (4) loma-asuntoa/kilometri peltorannoilla ja rannanosilla, joilla vesistö on kapeampi kuin sata metriä. Metsärannoilla ja rannanosilla, joilla vesistö on leveämpi kuin sata metriä, mitoitusnormi on seitsemän (7) loma-asuntoa/kilometri. Läheisyystekijöitä ei mitoituksessa ole käytetty. Fiskars Oyj Abp:n omistamat tilat on otettu huomioon mitoitustarkasteluissa, mutta osayleiskaavakartalla Fiskarsin alueille ei kuitenkaan ole rakennusoikeutta osoitettu yhtään yksikköä. Näiltä osin yleiskaavaratkaisu on maanomistajan kohdalla täysin kohtuuton eikä vastaa tämän päivän näkemyksiä ja tavoitteita alueiden kehittämisessä .

Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Osa Pirunlinnan Suonian länsirantaa (eteläosa) on esitetty maastotietokantapohjaisena. Pohjakartan tarkastamisesta vastaa Pohjan kunnan kaavoittaja/tekninen johtaja. Pohjakartta on hyväksytty xx.12.2005. Lisäksi suunnittelun tausta-aineistona on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokannasta tuotettuja teemoja sekä uutta pohjakartan laatimista varten tehtyä ilmakuvasta syksyiltä 2003. Kaikki suunnittelun kartta- ja ilmakuva-aineistot ovat numeerisena ja KKJ koordinaatistossa.

Kaavan laadinta tapahtuu kokonaisuudessaan digitaalisena MicroStation Stella ympäristössä.

4 RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Työn päätarkoitus on selvittää ranta-alueiden ominaisuudet ja niiden pohjalta alueiden loma-asuntorakennusoikeus. Tarkoituksena on laatia alueelle ranta-asemakaava joka toteuttaa suunnittelulle asetetut tavoitteet. Ranta-asemakaava on tarpeen, jotta voidaan tuottaa alueelle kokonaisvaltainen maankäyttöratkaisu, joka turvaa alueiden kehityksen myös tulevaisuudessa. Työn aikana selvitetään myös tarpeet ja mahdollisuudet ympärivuotisen asumisen sijoittumiseen alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset, osallistuminen ja yhteistyö

Ranta-asemakaavan laatiminen on varsinaisesti käynnistynyt syksyllä 2003. Maanomistaja on toimittanut 23.3.2003 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman Karjalohjan kuntaan. Kunta on kuuluttanut ranta-asemakaavatyön käynnistymisen. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Uudenmaan ympäristökeskuksessa 12.2.2004. Kaavatyön käynnistymisvaiheessa on pidetty yleisötilaisuus Karjalohjalla ja toinen tilaisuus laatimisvaiheen aikana. Kaavatyön etenemisen kuluessa on pidetty esittelyjä ja neuvotteluja Karjalohjan kunnan viranomaisten ja suunnittelua ohjaavan jaoston kanssa.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineistojen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät alempiasteisiin kaavoihin pääosin maakunta-kaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta mutta osin myös suoraan. Suunnittelualue sisältyy uuteen maakuntakaavaan mutta oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei alueella ole.

Yhdyskuntarakenteellisten tekijöiden osalla merkitystä on sillä, miten kunta suhtautuu ympärivuotisen asumisen lisäämiseen Seljänalasan-Lönnhammaren alueilla. Työn alussa käytyjen tavoitekeskustelujen mukaisesti Karjalohjan kunta näkee tärkeänä Lönnhammaren kylän kehityksen tukemisen osoittamalla Seljänalasan-Lönnhammaren alueelle myös ympärivuotista asutusta.

Valtakunnallisiin tavoitteisiin sisältyvinä voidaan todeta harjualueen arvojen huomioon otto suunnittelussa ja rakentamisen sijoittelussa, pohjavesialueiden arvojen turvaaminen sekä myös pintavesien laadun turvaaminen.

Hyvät liikenneyhteydet on turvattu alueen läpi kulkevan yleisen tien perusteella. Maakuntakaavassa esitetty seudullinen kevyenliikenteen yhteys on suunnittelussa huomioon otettava tekijä.

Laajempia Natura-alueita tai muita suojelusuunnitelmien tai ohjelmien alueita ei kaava-alueella tai lähialueilla ole. Pirunlinnan Suonian pohjois-

pään koillispuolella vajaan 150 - 200 metrin etäisyydellä on Naturaan kuuluva suoalue. Sikajärvestä laskevan Kiskonjoen osa kuuluu myös Natura alueisiin (Kiskonjoen latva-alueet). Natura-alueet ovat kaava-alueen ulkopuolella ja kaavatyön ohessa tehdyn arvion mukaan Pirunlinnan-Suoniale esitetty 1 RA tontti ja Sikajärvelle esitetyt tontit (5 RA) eivät heikennä merkittävästi Natura-alueen arvoja eikä erillinen arviointi näin ollen myöskään ole tarpeen. Natura-alueisiin kohdistuvien vaikutusten merkittävyyden arvioinnissa on tukeuduttu myös M. Nirosen tekemiin selvityksiin ja arviointeihin ns. "Vanhatalon Takametsän" ranta-asemakaavatyössä. Selvitykset on raportoitu ko. kaavan asiakirjoissa.

Loma-asumiseen suunnitteluun ja sijoitteluun liittyvät tavoitteet korostavat "hyvää" suunnittelua. Rakentaminen sijoitetaan luonto- ja ympäristöselvitykset huomioon ottaen rakentamista paremmin sietäville alueille, turvataan loma-asumisen viihtyisyys, varataan riittävästi vapaa-alueita ja turvataan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu (alueella noudatettu mitoituskäytäntö!).

Yleisinä tavoitteina voidaan nostaa esiin luonto- ja ympäristötekijöiden huomioon ottaminen kaavaa laadittaessa. Kaava-alueella tehdään luonto- ja ympäristöselvitykset sekä muinaismuistokohteiden selvitykset joilla turvataan näiden tekijöiden huomioon otto kaavassa.

Maakuntakaavan tavoitteet

Seljänalaisen ja Lönnhammaren välinen alue on osoitettu merkinnällä: "Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma" ja "pohjavesialue". Lönnhammarin itäreunaa kulkee yleinen tie, joka on osoitettu maakuntakaavassa seututienä. Seututien varteen ja Sikajärven länsipään on osoitettu ulkoilureittivaraus. Muita merkintöjä tai varauksia ei suunnittelualueelle ole maakuntakaavassa osoitettu.

Kunnan antamat tavoitteet

Karjalohjan kunnan ja Lönnhammaren kylän taholta esiin on noussut tarve asukkaiden käyttöön varattavan uimarannan ja pienvenevalkaman sijoittamisesta alueelle. Yhtenä yleisenä tavoitteena voidaan pitää alueelle vakiintuneiden suunnittelunormien noudattamista ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Ympärikuotisen

omakotiasumisen osoittamista alueelle voidaan kunnan kannalta myös tukea. Omakotitalojen sijoittaminen alueelle nähdään hyväksyttävänä ja toivottavana ratkaisuna.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteiden taustalla on jo luetellut yleiset ranta-asemakaavoitusta ohjaavat periaatteet ja käytännöt. Maanomistaja edellyttää kaavassa määriteltävän rantarakennusoikeuden sijoitettavan omarantaisina loma-asuntotontteina loma-asumisen kannalta hyville ranta-alueille. Rakennusoikeutta voidaan siirtää niille alueille jotka sietävät rakentamista muita alueita paremmin mikäli lopputulos on alueen kokonaisratkaisun kannalta perusteltu ja toimiva. Seljänalasan ja Lönnhammaren alueelle toivotaan myös sijoitettavan tontteja ympärivuotista asumista varten.

4.4 Mitoitus

Ranta-asemakaavoituksen kohdalla rantarakennusoikeuden mitoitustarkastelu on yksi keskeisistä suunnittelun lähtökohdista. Mitoitus antaa määrälliset lähtökohdat rakennusoikeuden sijoittelulle, mutta varsinkin rakennuspaikkojen suunnittelu pohjautuu luonto- ja ympäristöselvityksistä ja muista selvityksistä saatuaan ratkaisuvaihtoehtoja ohjaavaan tietoon. Luonto- ja ympäristötekijät ja rannan laatu ja muoto vaikuttavat myös rakennusoikeuden määrittelyyn. Yhdyskuntarakenteellisilla tekijöillä ja rakentamiselta vapaiden alueiden sijoittumisella on myös oma roolinsa kaavaratkaisuja suunniteltaessa.

Karjalohjan ranta-alueilla on perinteisesti noudatettu hyvin tehokasta rakentamistapaa, olkoonkin että rakentaminen on tapahtunut "ennen uutta lakia". Alueelle laadittu oikeusvaikutuksen yleiskaavakin johtaa melko/hyvin tehokkaaseen rakentamiseen. Uudenmaan ympäristökeskuksen kaava-asiantuntija-viranomainen on kaavatyön kuluessa tukenut voimakkaasti yleiskaavan periaatetta (myös mitoitustasoa!). Maanomistajan ja kunnan kanssa käytyjen työpalaverien perusteella on suunnittelutyön pohjaksi muotoutunut mitoitustasoa, joka vastaa kunnassa vastikään laadittujen kahden osayleiskaavan mitoitustasoa ja periaatteita. Valittu mitoitustaso on merkittävästi alhaisempi kuin alueelle laadituissa yleiskaavoissa esitetty

ja alueella perinteisesti rakennuslupakäytännössä noudatettu.

Rantarakennusoikeuden mitoituserusteet

Rannan rakentamisvyöhykkeen rakennusoikeus lasketaan muunnetun rantaviivan pituuden mukaan vuoden 1959 (alku) mukaisille kantatiloille.

Omarantaisten loma-asuntojen osalta käytetään mitoituksena 5 loma-asuntoa/kilometri koko rannanmitoitussyöhykkeellä. Rakennusoikeutta voidaan siirtää mitoitussyöhykkeellä. Rakennusoikeutta voidaan siirtää mitoitussyöhykkeen ulko-puolelle, mutta rannan mitoitussyöhykkeelle ei voida siirtää sen ulkopuolista rakennusoikeutta.

Muunnettu rantaviiva

Oikaistu rantaviiva lasketaan 50 metrin suurin janoin. Mitoituksessa alentavasti vaikuttaa mm. rannan muoto ja vesistön leveys. Laskennallista rakennusoikeutta voi kasvattaa tapauskohtaisen harkinnan perusteella antamalla kaavoittaa ranta-alueita esim. virkistyskäyttöön tai muuhun yleiseen käyttöön. Oikaistu rantaviivaa kerrotaan läheisyystarkasteluista saadulla kertoimella ja näin saatu muunnettu rantaviiva on rakennusoikeuden määrittelyn pohjana.

Muunnetun rantaviivan määräytymisperusteet:

Rannan muoto ja vesistön leveys / rantavii- vakerroin

Alle 50 metriä leveät niemet ja kannakset: lasketaan mukaan kannan pituus

50–100 metriä levät niemet, ja kannakset: muuntokerroin on 0,5

100–150 metriä leveät niemet ja kannakset: muuntokerroin on 0,75

Alle 50 metriä leveät lahdekkeet ja salmet: lasketaan mukaan kannan pituus

50–100 metriä leveät lahdekkeet ja salmet: muuntokerroin on 0,5

100–150 metriä leveät lahdekkeet ja salmet: muuntokerroin on 0,75

SIKAJÄRVI

Oikaistu rantaviiva x muuntokerroin:

$$84 \text{ m} \times 0,50 = 42,0 \text{ m}$$

$$20 \text{ m} \times 0,50 = 10,0 \text{ m}$$

$$40 \text{ m} \times 0,75 = 30,0 \text{ m}$$

$$629 \text{ m} \times 1,0 = 629,0 \text{ m}$$

$$\text{Yht.} = 711,0 \text{ m} \times 5 \text{ las/km} = 3,6 \text{ las}_$$

Muunnettu/mitoittava rantaviiva on yhteensä = 710,0 m

Todellinen rantaviiva = 1340 m.

PIRUNLINNAN - SUONIA

Oikaistu rantaviiva x muuntokerroin:

$$328 \text{ m} \times 0,50 = 164,0$$

$$288 \text{ m} \times 0,75 = 216,0$$

$$551 \text{ m} \times 0,50 = 275,5$$

$$\text{Yht.} = 655,5 \text{ m} \times 5 \text{ las/km} = 3,3 \text{ las}$$

Muunnettu/mitoittava rantaviiva on yhteensä = 655,5 m

Todellinen rantaviiva = 1247 m.

LÖNNHAMMAREN JÄRVI

Oikaistu rantaviiva x muuntokerroin:

(Maantien ja järven välinen alue ja suo jätetty pois)

$$214 \text{ m} \times 1,0 = 214,0$$

$$\text{Yht.} = 214 \text{ m} \times 5 \text{ las/km} = 1,1 \text{ las}$$

Muunnettu/mitoittava rantaviiva on yhteensä = 214,0 m

Todellinen rantaviiva = 670 m.

SELJÄNALANEN

Oikaistu rantaviiva x muuntokerroin:

$$1112 \text{ m} \times 1,0 = 1112 \text{ m}$$

(Jyrkänne jätetty pois)

$$\text{Yht.} = 1112 \text{ m} \times 5 \text{ las/km} = 5,6 \text{ las}$$

**Muunnettu/mitoitettava rantaviiva on yhteensä
= 1112,0 m**

Todellinen rantaviiva = 1196 m.

Rakennusoikeus yhteensä:

| | |
|---------------------|------------------|
| Sikajärvi | = 3,6 las |
| Pirunlinnan-Suonia | = 3,3 las |
| Seljänalasan | = 5,6 las |
| <u>Lönnhammaren</u> | <u>= 1,1 las</u> |

Kokonaisrakennusoikeus yhteensä= 13,6 las

**Muunnettu rantaviiva (oikaistu ja kerrottu
läheisyysnormeilla) on yhteensä 2,70 km.**

Todellinen rantaviiva on yhteensä 4,45 km

Rantaviivojen muuntaminen on esitetty selostuksen lopussa olevilla liitteillä.

Sijoitetaan:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Sikajärvi | 5 las |
| Seljänalasan | 8 las |
| Pirunlinnan Suonia | 1 las |

Yhteensä: 14 las

Lopullinen tehokkuusluku on $14 / 2,7 \text{ km} = 5,2 \text{ las/km}$ ja $3,1 \text{ las/todellinen rantaviiva}$. Normi vastaa sitä mikä on pohjana myös vastikään laaditussa kahdessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Karjalohjalla. Lisäksi Karjalohjan kunnassa noudatettujen suunnittelunperiaatteiden mukaan, mikäli maanomistaja osoittaa mailleen yleistä uimaranta tai venevalkama – aluetta voidaan rakennustehokkuutta korottaa perusnormiin verrattuna. Fiskars Oyj Abp:n maille on kuntalaisille ja kaava-alueen asukkaille osoitettu neljä (4) erinomaista uimarantaa ja yksi venevalkama-alue. Näiden yhteisten alueiden tuoma rantarakennusoikeuden lisäys voidaan osittain kompensoida Seljänalasan – Lönnhammaren alueella niiden AO rakennuspaikkojen kohdalla jotka ovat 150 m rantavyöhykerajan reunassa. Tämän perusteella maanomistaja ei edellytä omarantaisten rakennuspaikkojen mää-

rän lisäämistä mikäli kaavaratkaisu säilyy nykyisellään.

Vertailuna voi todeta KHO:n ”hyväksymän” ja cahvistaman, samalle alueelle ja osin samoille järville vastikään ja uuden MRL:n vaatimusten mukaan laaditun Takametsän ranta-asemakaavan mitoitusluvun olevan 7,8 las/km kun mitoitus lasketaan samoilla muuntoperiaatteilla kuin Fiskarsinkin kaavassa (Takametsän kaavassa 9 loma-asuntonttia ja muunnettu rantaviiva 1162 m = 1,16 km). Tämän mukaan Fiskarsin kaava-alueiden rakennusoikeus tulisi olla yhteensä $7,8 \text{ las/km} \times 2,7 \text{ km} = 21,06 \text{ las} = 21 \text{ loma-asuntoyksikköä}$. Eli lisäystä nyt kaavassa esitettyyn tulisi tehdä tasan 50 %.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 134 ha (yleinen tiealue on 1,9 ha) jolloin Sisämaan rakennusoikeus 13 AO tonttia vastaa pinta-alan mukaan laskettuna 10,2 ha / AO-tontti ja 5 ha / (AO + RA) tontit. On myös syytä huomata että tässä ranta-asemakaavassa on osoitettu poikkeuksellisen monta yleistä aluetta (4 x VV ja 1 x LV). Ja lisäksi täysin rakentamiselta vapaita ja hyviä ranta-alueita on erittäin merkittävä määrä, mitattiinpa vertailuluvut miltä Uudenmaan alueelta tahansa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KULVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Peruslähtökohtana kaavatyössä on ollut säilyttää herkemmat järvenrantaosuudet vapaina rakentamiselta ja siirtää rakennusoikeus rakentamista paremmin kestäville alueille. Alustavien selvitysten ja näkökohtien mukaan Pirunlinnan Suonialta ja Sikajärveltä on ollut tarkoitus siirtää rakennusoikeus Seljänalasan alueelle. Luonto- ja ympäristöolosuhteiden sekä vapaana säilyvien yhtenäisten rantojen osalta ratkaisulla on ollut selkeät perusteet. Suunnittelutyön aikana on alueen asukkaiden osalta esitetty voimakkaita vaatimuksia siitä, ettei kaikkia rakennusoikeuksia osoitettaisi Seljänalasan rantaan, vaan rakentamista osoitettaisiin myös Pirunlinnan Suonian rantaan sekä Sikajärven rantaan. Ympäri- ja sisämaasta asumista on kaavassa sijoitettu Lönnhammaren kylän alueelle ja yleisen tien länsipuolella olevan harjun alueelle.

5.1.1 Kaavaluonnos

Luonnosvaiheessa tarkastelluissa vaihtoehdossa rakennusoikeutta osoitettiin asukkaiden kanssa käytyjen keskustelujen mukaisesti myös Sikajärven etelärannalle ja Pirunlinnan Suoniale. Laatimisvaiheen kuulemisen aikana nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa Sikajärven etelärantaan on sijoitettu viisi (5) rakennuspaikkaa ja yksi rakennuspaikka on sijoitettu Pirunlinnan Suonian pohjoispäähän. Nämä kaikki rakennuspaikat ovat jo olemassa olevan tieverkoston ääressä. Seljänalasan länsirannan eteläosaan on sijoitettu kahteen ryhmään yhteensä kahdeksan (8) omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Käytännössä tämä kaavaratkaisu tarkoittaa että Pirunlinnan Suonialta on siirretty yksi rakennuspaikka Sikajärvelle ja yksi Seljänalasan rantaan.

Yleisötilaisuuksissa sekä kaavan viranomaisneuvottelun ja alkuvaiheen suunnitteluvaihtoehtojen kehittämisen aikana on yhä selkeämmin noussut esiin myös ympärivuotisen rakentamisen sijoittaminen Seljänalasan - Lönnhammarin alueelle. Laaditussa kaavaluonnoksessa (1.4.2005) Lönnhammaren kylän kohdalle on sijoitettu kaksi (2) uutta omakotitalon tonttia ja yleisen tien länsipuolella olevan suunnittelualueen pohjoisosaan on harjun ylempään osaan sijoitettu yhteensä seitsemän (7) omakotitonttia ja tämän eteläpuolelle yleisen tien suuntaan avautuvan harjun rinteelle kolme (3) omakotitonttia. Seljänalasan - Lönnhammare kaava-alueen eteläisimpään osaan ns. Ekhammarin alueelle on luonnoksessa sijoitettu kolme (3) omakotitonttia. Mikäli kaavaluonnos etenisi esitetyllä tavalla, on maanomistaja ilmoittanut olevansa valmis varaamaan Lönnhammarin järven rantaan yleistä käyttöä varten uimaranta- paikan. Kulkuyhteys tälle alueelle on osoitettu etelästä samasta kohtaa, josta lähtee Lönnhammaren järven eteläpuolitse kiertävä ajotie. Uimarannalla kävijöitä varten on tämän ajotien ja yleisen tien liittymän eteläpuolelle osoitettu pysäköintipaikat autoille ja muille kulkuneuvoille. Tästä kohtaa lähtee myös ajotie Ekhammaren alueella kaavaluonnoksessa esitetyille kolmelle (3) uudelle omakotitontille.

Seljänalasan rantaan on rannan keskiosaan osoitettu venevalkama kyläläisten käyttöön. Samaa venevalkamaa voi hyödyntää myös ranta-asemakaavan loma-asuntorakennuspaikat

sekä alueen sisäosiin osoitetut omakotitalojen rakennuspaikat. Seljänalasan rannan eteläosaan on osoitettu venevalkamapaikka ranta-asemakaavan alueen käyttöä varten. Seljänalasan länsirannan pohjoisosaan on osoitettu myös uimaranta- paikka kyläläisten käyttöön nykyisen käytön mukaisesti. Tälle uimarannalle kuljetaan ainoastaan mäenrinnettä pitkin kiemurtelevaa polkua pitkin. Autoilla ei rantaan ole pääsy-yhteyttä.

5.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kommenttien perusteella on luonnosta tarkistettu ja sen pohjalta laadittu kaavaehdotus. Loma-asuntotonttien sijainnin osalta kaavaratkaisu on ehdotusvaiheessa säilynyt täysin samana kuin luonnosvaiheessa. Muutamien tonttien osalta on tontin pinta-alaa hieman suurennettu jotta varmistetaan paremmin rakennusten sijoittelu maastoon. Rakennusten kerrosluvut on lisätty kaavakarttaan. Yleisissä määräyksissä on annettu ohjeet ranta-alueiden kasvillisuuden hoidosta ja säilyttämisestä. Kaavaratkaisua suunniteltaessa tutkittiin vesihuollon osalta erityyppisiä ratkaisuja. Asiantuntijakeskustelujen pohjalta kaavassa on koko Seljänalasan - Lönnhammare - alue osoitettu liitettäväksi yleiseen tai paikalliseen vesihuolto- ja viemäriverkostoon tai järjestelmään. Kaavassa on esitetty johtolinjojen paikat ja jätevesien käsittelyyn ET-1 alue korttelin 3 koillispuolelle. Sikajärven ja Pirunlinnan Suonian kaava-alueella RA tonttien jätevesien käsittely on esitetty hoidettavaksi tonttikohtaisilla ratkaisuilla ja on annettu suositus jätevesien käsittelymenetelmän valintaan. Koko ranta-asemakaava- aluetta koskee yleismääräys jossa edellytetään jätevesien käsittelystä ja puhtaan veden hankinnasta laadittavan suunnitelma joka on kunnassa hyväksyttävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tällä turvataan kaikkien suunnitelmien tarkistus ja hyväksyntä sekä valvonta ja se että voidaan soveltaa viimeisintä ”parasta” tekniikkaa.

Muita kaavaehdotuksessa esitettyjä täsmennyksiä ja muutoksia ovat seuraavat:

- AO tonttien määrä on vähennetty ja ehdotukseen on esitetty 13 AO tonttia. Ekhammaren peltojen lähelle osoitetut AO tontit on siirretty ensin pohjoisemmas yleisen tien pohjois-länsipuolelle ja sen

jälkeen kunnassa käydyn neuvottelun jälkeen ne on siirretty koilliseen. AO tontit muodostavat pienryhmiä Seljänalasan – Lönnhammaren harjualueen pohjoisempaan osaan. Ryhmien väliin jää rakentamatonta aluetta ja tonnikoko on hyvin vaöjä. Ekhammaren lähellä oleva kaava-alueen kulmaus on samalla jätetty pois kaavasta koska alueen maankäyttö saattaa vielä jatkossa edellyttää muunlaisia ratkaisuja kuin mitä nyt on tiedossa. Alueella ilmeisesti sijaitsevien hautajäännösten sijainti ja alueen laajuus on myös epävarmaa. Loma-asuntotontteja (RA) on yhteensä 14 kpl. Loma-asumista on siten hieman enemmän kuin ympärivuotista asumista.

- AO tontit on sijoitettu pienryhmiin harjualueen pohjoisempaan osaan.
- Yleinen tie on lisätty kaavaan (LT) tiehallinnon esityksen mukaisesti.
- M-1 ja VV, LV ja LT alueille sekä korttelien 1-9 RA ja AO alueille on annettu määräykset pohjavesien suojelusta ja harjuympäristön olosuhteiden huomioon ottamisesta.
- RA alueiden rakennusoikeudet on esitetty kaavamääräyksissä.
- Lönnhammaren kylän pohjoispuolella ja korttelin 3 koillispuolelle on esitetty ET-1 alue kunnallisteknisiä ratkaisuja varten. Kaavakarttaan on Seljänalasan-Lönnhammaren alueelle esitetty vesihuollon linjat.

Kaavan kokonaispinta-ala on 134 hehtaaria. Omarantaisina rakennuspaikkoina on mitoitustarkastelun mukaisesti sijoitettu neljätoista (14) loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kokonaispinta-alan mukaan kaava-alueella on runsaasti myös ns. sisämaan hajarakennusoikeutta (134 ha / 5 ha/tontti = noin 27 tonttiyksikköä). Tämän hajarakennusoikeuden perusteella on kaavaan sijoitettu yhteensä kolmetoista (13) sisämaan omakotitonttia. Esittämällä hajarakennusoikeuden perusteella M alueille yleensä määritettävät rakennuspaikat näkyviin ei kaavassa olevilla maa- ja metsätalousalueilla enää tämän jälkeen ole rakennusoikeutta. Ratkaisu selkeyttää M alueiden käsittelyä ja kuten vaikutustarkasteluis-

sa todetaan keskittää omakotirakentamista olemassa olevan kyläasutuksen tuntumaan. Kaavamääräyksissä todetaan että rakennusoikeus on M alueilta siirretty RA ja AO alueille. Uimaranta – ja venevalkama alueiden ja muiden yleisten alueiden sijoittaminen kaavaan voi Karjalohjalla noudatettujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti korottaa normaalisti mitoitustarkastelussa saatavaa rakennusoikeutta. Uimaranta- ja venevalkama-alueiden sijoittuminen kaavaan tuleekin kaavaa arvioitaessa ottaa erityisesti huomioon.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelulle asetetut tavoitteet ovat pääosin toteutuneet kaavaratkaisussa. Suunnittelua varten laadittujen inventointien johtopäätökset ja suositukset on voitu ottaa kaavassa hyvin huomioon. Erityisen hyvin tavoitteet ovat toteutuneet rakentamiseen väljyydessä ja alueiden viihtyisyydessä sekä yhtenäisten vapaiden ranta-alueiden erittäin suurena määränä. Lönnhammaren kylää, muita kuntalaisia ja kaava-alueen asukkaita varten on osoitettu neljä uimaranta- aluetta sekä yksi venevalkama-alue. Näidenkin määrä ja laatu on poikkeuksellisen suuri verrattuna tavanomaiseen ranta-asemakaavaan. Laatutavoitteisiin voidaan myös sisällyttää pohjavesialueen ja harjuympäristön huomioon otto kaavassa ja rantojen kasvillisuuden vaalimiseen tähtäävät kaavamääräykset.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 133,588 ha. AO-alueiden pinta-ala on 5,718 ha ja RA- alueiden 6,706 ha. Maa- ja metsätalousalueiden osuus on 117,579 ha.

Loma-asumiseen on osoitettu 14 tonttia ja ympärivuotiseen asumiseen on alueen sisäosissa osoitettu yhteensä 13 tonttia. RA tonttien keskipinta-ala on 4084 m² ja AO tonttien 4398 m².

Kaavan aluevarauksista on esitetty tilastotiedot selostuksen lopussa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Natura-alueet:

Kaava-alueelle mahdollisesti kohdennettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on kuvattu kohdassa 4.3.1. Tavoitteiden toteutuminen on turvattu kaavassa tehdyillä ratkaisulla. Pohjavesialue ja harjualue on otettu kaavamääräyksissä huomioon (M-1, M-2 ja M-3 alueet ja korttelien 1-9 alueet sekä LT, LV ja VV alueet). Loma-asumisen mitoituksessa on noudatettu alueen "normaalitasosta" merkittävästi alhaisempaa normistoa ja rakennuspaikat on sijoitettu ottaen huomioon luonto ja ympäristöolosuhteet sekä paikallisten asukkaiden toiveet. Vapaita, ympäristöolosuhteiltaan arvokkaampia ja moniarvoisia ranta-alueita ja myös ulkoiluun ja liikkumiseen sopivia ranta-alueita on kaavaan varattu erittäin merkittävä määrä. Vapaa-alueiden määrä korostuu entisestään kun verrataan kaavaratkaisua alueella perinteisesti noudatettuun rantarakentamistapaan. (Vertailua varten liitteenä on ote rakennusluvilla tehokkaasti toteutetuista ranta-alueista.) Rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkoston varteen ja yleiset tiet turvaavat yhteydet alueen ulkopuolelle. Alueellinen ulkoilureitti on otettu Lönnhammaren kylän alueella huomioon kaavassa. Kaava toteuttaa Karjalohjan kunnan tavoitetta Lönnhammaren kylän kehittämisestä myös ympärivuotisen asumisen osalta. Kaava tukee näinmuodoin myös yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kohdentamalla hajakarakennusoikeus kyläalueen tuntumaan. Kaavassa on osoitettu neljä uimaranta-aluetta ja yksi venevalkama-alue kyläläisten ja kaava-alueen käyttöön. *Yhteenvetona voidaan todeta että tämä ranta-asemakaava ottaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet hyvin huomioon ja edistää tehokkaasti niiden toteutumista.* Kaavassa noudatettu suunnitteluote ja työprosessi on myös vuorovaiikutukseltaan ja avoimuudeltaan hyvän suunnittelutavan ja erittäin hyvin lain hengen mukainen.

Laajempia Natura-alueita tai muita suojelusuunnitelmien tai ohjelmien alueita ei kaava-alueella tai aivan lähialueilla ole. Pirunlinnan Suonian pohjoispään koillispuolella vajaan 150 - 200 metrin etäisyydellä on Naturaan kuuluva suoalue. Sikajärvestä laskevan Kiskonjoen osa kuuluu myös Natura alueisiin (Kiskonjoen latva-

alueet). Natura-alueet ovat kaava-alueen ulkopuolella. FL Jari Hietaranta Ekotoni KY:stä on kaavatyön ohessa arvioinut kaavan mahdollisia vaikutuksista Natura-alueisiin. Arvion mukaan Pirunlinnan-Suoniale esitetty 1 RA tontti ja Sikajärvelle esitetyt tontit (5 RA) eivät (eikä Seljänalasan-Lönnhammarenkaan alue) heikennä merkittävästi Natura-alueen arvoja eikä erillinen arviointi näin ollen myöskään ole tarpeen (ks. kohta 7.1). Alueen lähiympäristössä ei myöskään ole tiedossa sellaisia toimenpiteitä että eri toimenpiteiden yhteisvaikutus heikentäisi merkittävästi em. Naturakohteiden arvoja. Natura-alueisiin kohdistuvien vaikutusten merkittävyyden arvioinnissa on tukeuduttu myös M. Nirosen tekemiin selvityksiin ja arviointeihin ns. "Vanhatalon Takametsän" ranta-asemakaavatyössä. Takametsän selvitykset on raportoitu ko. kaavan asiakirjoissa.

Luonto- ja ympäristöolosuhteet ja muinaismuistot

Kaavatyön aikana on tehty luonto- ja ympäristöselvitykset sekä muinaismuistonselvitykset. Selvitykset ja niiden suositukset on otettu suunnittelussa huomioon. Kaavassa rakentaminen ja vapaat alueet on sijoitettu siten että tontit sijoittuvat rakentamista paremmin sietäville alueille ja vapaa-alueisiin sisältyvät muita alueita herkemät luontokohteet sekä myös tavanomaista "normaali" rantaa. Rinnealueilla sallitaan rakennuksille kellarikerrokseen rakentamista jolla mahdollistetaan rakennusten parempi ympäristöön soveltaminen.

Muinaismuistokohteet on merkitty kaavaan erilliskohteina ja annettu erillismääräykset.

Luonto- ja ympäristöolosuhteiden ja muinaismuistojen osalta kaavan toteuttaminen ei aiheuta sellaisia haitallisia vaikutuksia jotka olisivat kaavan toteuttamisen esteenä.

Yhdyskuntarakenne:

Yhdyskuntarakenteellisesti ei alueelle esitetty ympärivuotisen asumisen määrä aiheuta haitallisia vaikutuksia. Päinvastoin Lönnhammaren kylän kehittymisen turvaamiseksi on ympärivuotisen asumisen lisääminen nähty hyvinkin toivottavaksi asiaksi.

Sosiaaliset vaikutukset ja palvelut

Ranta-asemakaavan toteutuminen lisää loma-asukkaiden määrää alueella. Pääkaupunkiseudun läheisyys tarkoittanee myös sitä että loma-asunnoilla vietetään pidempiä aikoja vuodesta ja useammin kuin kauempana olevissa kohteissa. Loma-asuntojen rakentaminen vähentää vapaiden rantojen osuutta. Kaavassa on kuitenkin osoitettu erityisen merkittävä määrä yhtenäisiä ja hyviä vapaita rantoja ja niiden lisäksi neljä uimarantaa ja venevalkama-alue. Kaavan voi daankin todeta selkeyttävän ja turvaavan aiempaa paremmin vapaiden rantojen käyttöä. Uusien asukkaiden sijoittuminen alueelle on kunnan kannalta ollut toivottavaa.

Ympärivuotisen asumisen lisäys turvaa toteutessaan Lönnhammaren kylän elinvoimaisuutta ja lisää palvelujen kysyntää.

Kunnallistekniikka ja liikenne:

Puhtaan käyttöveden hankintaan ja jätevesien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa on näiden osalta tehtävä erillinen suunnitelma joka on kunnassa hyväksyttävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelman laatimisessa otetaan huomioon uusin käytettävissä oleva tekniikka ja laatimisen ohjeena ovat kunnan ympäristönsuojelumääräykset, rakennusjärjestys ja yleiset normit ja ohjeet.

Vesihuollon osalta kaavassa Lönnhammaren-Seljänalasan alueelle on esitetty tavanomaista asemakaava-alueetta vastaava ratkaisu vesi- ja viemärijohtoinen ja pienpuhdistamoalueineen. Ratkaisulla varmistetaan myös varautuminen mahdolliseen Karjalohjan ja Pohjan kunnan välille rakennettavaan alueelliseen jätevesijohdoton. Vesihuollon ratkaisuja on kuvattu myös kohdassa 5.1.1 ja 5.1.2. Kaavassa esitetty jätevesien käsittely ja puhtaan veden hankintaratkaisu turvaa luonto- ja ympäristöolosuhteiden säilymisen alueella ja on kokonaistaloudellisesti kestävällä pohjalla. Ratkaisusta ei aiheudu pohja- tai pintavesien pilaantumisvaaraa tai muuta uhkaa ympäristöolosuhteille.

Kaikki kaavan tontit liittyvät jo olemassa olevien teiden varteen. Osalle tonteista tehdään lyhyet tonttiliittymätyyppiset tieurat. Yleinen tie sisältyy kaava-alueeseen ja siihen liittyvien teiden liittymät on esitetty liittymänuolilla. Lönnahmmaren kyläliittymän kohdalla olevaa nykyistä tietä (so-

rakuopan suuntaan lähtevä) on siirretty hieman koilliseen paremman näkemän saavuttamiseksi. Yleisen tien liikennemäärä on hyvin vähäinen (550 ajon/vrk) joten liikenteen aiheuttama melu ei häiritse tien varteen sijoittuvia omakotitontteja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei ole muita ympäristön häiriötekijöitä, kuin yleisen tien liikenteen mahdollisesti aiheuttama vähäinen häiriö ja vanhan sorakuopan aiheuttama maisemallinen ”vaurio”. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva sorakuoppa-alue on elementti jonka jälkihoitoon tulee kiinnittää huomiota. Yleisötilaisuuksissa esitetty ajatus sorakuoppa-alueen kehittämisestä uutena taajatoimintojen/asumisen/vapaa-ajan alueena on syytä tutkia jatkossa.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Rakentamisen tonttikohtaisessa toteutuksessa ja määrässä noudatetaan pääosin Karjalohjan rakennusjärjestyksen periaatteita.

Loma-asuntojen alueella on rakentamisen määrä esitetty kaavamääräyksessä. Kaksiasuntoisen loma-asunnon sijaan esitetään rakennusjärjestyksestä poiketen yksi loma-asunto ja sivuloma-asunto tonttia kohden. Lisäksi saa rakentaa saunan ja talousrakennuksia.

Kortteleissa 1-2 ja 11–12 yhdelle loma-asuntorakennuspaikalle (RA) saa rakentaa yhden loma-asunnon ja sivuloma-asunnon yhteispinta-alaltaan enintään 230 ka-m² sekä yhden saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Tontin kokonaisrakennusoikeus on enintään 330 ka-m². Sivuloma-asunnon koko saa olla enintään 70 ka-m². Talousrakennusten ja saunan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 ka-m². Saunan enimmäiskerrosala saa olla 30 ka-m².

Kortteleissa 10 ja 13 yhdelle loma-asuntorakennuspaikalle (RA) saa rakentaa yhden loma-asunnon ja sivuloma-asunnon yhteispinta-alaltaan enintään 260 ka-m² sekä yhden saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Tontin kokonaisrakennusoikeus on enintään 380 ka-m². Sivuloma-asunnon koko saa olla enintään 80 ka-m². Talousrakennusten ja saunan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 ka-m². Saunan enimmäiskerrosala saa olla 35 ka-m².

Vakinaiseen asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle (AO) saa rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakentamisen määrä yhdellä tontilla saa olla korkeintaan 400 ka-m². Tästä määrästä asuinrakennuksen osuus saa olla korkeintaan 300 ka m².

Rakentamisen sijoittelussa ja ympäristöön sovitamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen periaatteita. Saunarakennuksen etäisyys rakennusjärjestyksen mukaan määrittelystä rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä. Muiden rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Rakennusten lattiatasojen etäisyys ylävesirajasta tai keskiveden korkeudesta on määritelty rakennusjärjestyksessä.

Kaavassa rakennusten kerroskorkeuksien määrittelyssä otetaan huomioon maaston muodot ja tiedossa olevia asukkaiden rakentamistottumuksia. Rakennusten suurimmat sallitut kerroskorkeudet on määritelty ranta-asemakaavassa.

Rannan kasvillisuus ja maaston muodot pyritään säilyttämään korttelialuille ja muille rantaan rajoittuville alueille annettavilla määräyksillä ja erillisillä määräyksillä (s-1).

Muinaismuistoseelvityksen tietojen perusteella on löydettyille ja paikannetuille kohteille osoitettu ”suojelumerkintä” sm.

Kaava-alueen tiet on esitetty ajoteinä ”ajo”. Yleisen tien alue LT on sisällytetty kaavaan niillä osin kun kaava-aluetta on tien molemmin puolin. Liittymät on merkitty liittymänuolilla.

M-1, M-2, M-3 ja VV, LV, LT alueille sekä RA ja AO alueille kortteleissa 1-9 on annettu jätevesien käsittelyä ja rakentamisen ympäristöön sopeuttamista koskevat lisämääräykset johtuen alueiden sijoittumisesta pohjavesialueelle sekä harjualueelle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TO- TEUTUS

Ranta-asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja. Vesihuoltoratkaisut toteutetaan maanomistajien toimesta joko kiinteistökohtaisesti tai yhdessä useamman kiinteistön kanssa.

Seljänalasan-Lönnhammaren alueella on syytä tehdä vesihuoltosuunnitelma mieluummin koko alueelle ennen tonttien rakentamiseen ryhtymistä. Tällöin on mahdollista tutkia ja suunnitella voidaanko hyödyntää yhteisiä ratkaisuja sekä RA että AO alueilla.

Alueellisten ulkoilureittien toteutus on valtionhallinnon asia. Uimarantojen ja venevalkamien toteutus on Karjalohjan kunnan ja alueita käyttävien tahojen vastuulla.

Espoo 12.12.2005

Seppo Lamppu DI

Seppo Lamppu Tmi

7 LIITTEET

7.1 Ranta-asemakaavan Natura-vaikutusten arviointi

7.1.1 Tausta

Luonnonsuojelulaki edellyttää että, jos hanke tai suunnitelma yksistään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti heikentää merkittävästi Natura 2000 – alueen luonnonarvoja, on hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan arvioitava hankkeen vaikutukset suojeltaviin luontotyyppeihin ja lajeihin.

Tässä selvityksessä arvioidaan heikentääkö Pirunlinnan - Suonian länsirannalle sekä Sikajärven itärannalle länsirannalle ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakentaminen Puujärven (FI01100013) Natura 2000-alueen luontoarvoja. Arvioinnin lähtömateriaalina on käytetty suunnittelualueella vuonna 2004 laadittua luontoselvitystä (Ekotoni Ky 2004), Puujärven Natura 2000 – tietolomaketta (Uudenmaan ympäristökeskus 2001) sekä Enviro Oy:n laatimaan Natura- vaikutusten arviointia Vanhatalon Takametsän ranta-asemakaava alueelle (1997).

Ranta-asemakaavaselostuksen liitekartalla on esitetty kaavassa osoitetut uudet rakennuspaiikat. Pirunlinnan – Suoniolle on uusia loma-asuntoja osoitettu 1 kpl ja Sikajärven rannalle 5 kappaletta.

Puujärven Natura-alueeseen kuuluu erillinen Sikasuon alue. Sikasuon sijaitsee noin 150–200 m päässä Pirunlinnan- Suonian ja Sikajärven itä- ja koillispuolella.

Pirunlinnan Suonia ja Sikajärvi kuuluvat Kiskonjoki- Perniönjoki valuma-alueeseen. Puujärvi kuuluu Karjaanjoen valuma-alueeseen. Sikajärven yläjuoksun puolella oleva Nummijärvi on pinta-alaltaan 1,46 km² ja rantaviiva sillä on 15,5 km. Yleispiirteisen karttatarkastelun mukaan Nummijärven rannoilla on noin 130–150 lomakiinteistöä. Nummijärveen laskee Enäjärven alue. Enäjärven pinta-ala on 12,7 km² ja ranta-

viivaa on 117 km. Lomakiinteistöjä Nummijärven ja Enäjärven rannoilla lienee vajaa 1000 kpl (800–900 kpl).

7.1.2 Ranta-asemakaavan vaikutukset ”Puujärven” (FI0100013) ja ”Kiskonjoen latvavedet” (FI0200120) Natura-alueiden arvoihin.

Kaava-alueen molemmat palstat sijaitsevat lähimmillään noin 150–200 m päässä Puujärven Natura-alueen yhdestä palstasta (Sikasuon osa-alue) ja kaavan toteutuminen (1 + 5 uutta rakennuspaikkaa) ei aiheuta muutoksia kuten tontteiden tai yms. rakentamiset näille alueille tai niiden tuntumaan. Ranta-asemakaavalla ei voida katsoa olevan merkittävää vaikutusta Sikasuon osa-alueeseen.

Sikajärvi kuuluu Kiskonjoki-Perniönjoki vesistö-alueeseen. Sikajärven lähimpien yläpuolisten järvien, Nummijärvi ja Enäjärvi pinta-ala/rantojen määrä ja rakentamistilanne on erittäin mittava verrattuna Sikajärveen. Voidaankin selkeästi todeta että Sikajärven viiden lomatontin toteutuminen ei aiheuta mitään merkittävää haitallista vaikutusta ”Kiskonjoen latvavedet” Natura-kohteelle.

On myös huomattava, että Sikajärvi ja Pirunlinnan-Suonia kuuluvat Kiskonjoki-Perniönjoki vesistöalueeseen eivätkä kumpikaan ole yhteydessä varsinaiseen Puujärveen. Puujärvi kuuluu Karjaanjoen vesistöalueeseen ja muodostaa keskeisimmän osan Puujärven Natura – alueesta. Puujärvi on karu ja kirkasvetinen järvi, jossa veden vaihtuminen on hidasta. Järvi kuuluu vedenlaatuokitukseltaan erinomaiseen luokkaan.

7.1.3 Vaikutukset

Luontotyypit

Ranta-asemakaavassa esitetty lisärakentaminen ei todennäköisesti aiheuta haitallisia vaikutuksia (välillisiä tai välittömiä) Puujärven Natura-alueen eri osa-alueisiin. Voidaan todeta, että ranta-asemakaava ei aiheuta haitallisia vaikutuksia Puujärven Natura-alueen (Sikasuon) luontotyyppeihin. Teoriassa saattaisi olla mahdollisena, että rantarakentaminen lisäisi hieman Sikasuon virkistyskäyttöä, mutta ottaen huomioon aluei-

den nykyisen rakentamistilanteen ja käytön ei Pirunlinnan Suonian yhdellä lomatontilla ole käytännössä mitään vaikutusta Sikasuon luontotyypeihin ja muihin arvoihin.

Lintudirektiivin liitteet I linnut

Natura-tietolomakkeessa mainitaan, että pyy ja metso esiintyvät Puujärven osa-alueista ainakin Sikajärvellä. Rantakaavan toteutuminen ei heikennä metson tai pyyn elinmahdollisuuksia.

Muut lajit

Natura-tietolomakkeella on mainittu 17 muuta lajia, jotka ovat putkilokasveja, sammalia, jäkäliä ja kääpiä. Niitä saattaa esiintyä myös Sikasuon osa-alueella. Ranta-asemakaavalla ei kuitenkaan ole todennäköisesti haitallista vaikutusta näille lajeille, koska ranta-asemakaava ei edes ulotu näiden lajien kasvupaikoille.

7.1.4 Yhteenveto

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että vähäinen lisärakentaminen ei aiheuta merkityksellistä haittaa Puujärven Natura-alueelle tai sen osa-alueille (Sikasuo) tai Kiskonjoen latvavedet Natura-kohteelle. Hanke ei näin ollen edellytä luonnonsuojelulain 65 § mukaista arviointi- ja lausuntomenettelyä.

30. marraskuuta 2005

FL Jari Hietaranta
Espoo 22.11.2005

7.2 TILASTOTIEDOT

TILASTOTIEDOT

Ranta-asemakaavaehdotus 12.12.2005

Seljänalasan - Lönnhammar: Osa A

Käyttötarkoitus Kokonaisala (ha)

| | |
|------|-----------|
| AO | 5,718 ha |
| RA | 3,022 ha |
| ET-1 | 0,927 ha |
| LT | 1,947 ha |
| LV | 0,108 ha |
| M | 1,315 ha |
| M-1 | 32,041 ha |
| M-2 | 8,553 ha |
| M-3 | 12,214 ha |
| VV | 0,603 ha |

Osa A yhteensä: 66,448 ha

Sikajärvi - Pirunlinnan Suonia: Osa B

Käyttötarkoitus Kokonaisala (ha)

| | |
|----|-----------|
| M | 63,203 ha |
| MY | 0,253 ha |
| RA | 3,684 ha |

Osa B yhteensä: 67,140 ha

Koko kaava-alue: osat A ja B

yhteensä: 133,588 ha

Seljänalasan, Lönnhammaren, Pirunlinnan Suonian Ja Sikajärven ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-12 ja lähivirkistys-, venevalkama- sekä maa- ja metsätalousalueet.

Ranta-asemakaavaehdotus 22.11.2005

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 133,588 ha. AO-alueiden pinta-ala on 5,718 ha ja RA- alueiden 6,706 ha. Maa- ja metsätalousalueiden osuus on 117,579 ha.

Loma-asumiseen on osoitettu 14 tonttia ja ympärivuotiseen asumiseen on alueen sisäosissa osoitettu yhteensä 13 tonttia. RA tonttien keskipinta-ala on 4084 m2 ja AO tonttien 4398m2.