

Nuijajoen ranta-asetemakaavan ja ranta-asetemakaavan muutoksen (nro 19) ehdotus ja sen asettaminen nähtäville

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 55
524/10.02.03/2022

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaehdotus koskee seuraavia kiinteistöjä ja kiinteistön osia:

- Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Nuijajoki, osaa Siikalan kylän tilasta Korpinuija (224-407-4-48 / koko laajuus 700 ha, kaavaehdotuksessa 71 ha),
- Nuijajoki, Tuorilan kylän tilaa Kaks'koski (224-408-63-3 / noin 20 ha)
- Ahmoolammi, osaa Vaskijärven kylän tilasta Siikala (224-407-1-300 / koko laajuus noin 640 ha, kaavaehdotuksessa 14 ha)
- Nuijajoki, osaa Vuotinaisen kylän tilasta Yli-Kovelo (224-412-12-8 / koko laajuus noin 300 ha, kaavaehdotuksessa 5 ha)

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella loma-asuntojen rakentaminen huomioiden kantatilaskelmien rakennusoikeus sekä eri osa-alueiden luonto-, maisema- ja geologiset arvot sekä muinaismuistot. Rakentamisen sijoittelulla on pyritty säilyttämään mahdollisimman laajoja rakentamattomia alueita ja muodostamaan rakennuspaikkoja isompien vesistöjen rantaan. Uusi rakentaminen on osoitettu valmiiden tieyhteyksien läheisyyteen. Maakunnallisesti merkittävän ampumaradan melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa ja rakennusratkaisuja koskevissa kaavamääräyksissä.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan loma-asunnoille kaksi erillistä korttelialuetta (RA): Korttelialue 3A Ali-Paastonjärven eteläosassa käsittää kuusi uutta rantatonttia ja korttelialue 3B Mustalammin luoteisosassa kaksi uutta rantatonttia. Keskimääräinen tonttikoko on 4716 m². Tonteilla on rantaviivaa keskimäärin 50-60 metriä.

Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 100-120 k-m² lomarakentamista varten ja 50 k-m² sauna-/ talousrakentamista varten. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä saunan ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kolme. Kaavamääräysten mukaan rakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, paitsi enintään 25 k-m² suuruinen sauna, joka voidaan sijoittaa vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta. Kaavassa määrätään lisäksi rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön sekä puuston, kasvillisuuden ja muiden luonnon ja maiseman arvojen huomioimisesta. Lisäksi määrätään kiinnittämään huomiota rakennusten sijoittelun ja ääneneristävyyteen huomioiden ampumaradan melu. Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivosta.

Muilta osin alueet on esitetty maa- ja metsätalousalueiksi. Eri osa-alueille on osoitettu pohjavesialueet (pv) ja luonnon monimuotisuuden kannalta tärkeät alueet (luo). Ali-Paastonjärven alueelle on osoitettu lisäksi muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset (sm), Kalatoimen

alueelle maisemallisesti arvokkaat alueet (ma) ja Ahmoolammille arvokkaat geologiset muodostumat (ge). Kaavassa on lisäksi esitetty ohjeelliset tiealueet ja kulkuyhteydet.

Kaavassa esitetään suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta kaikkiaan 1 320 k-m². Ehdotuksen mukainen rakentamisen aluetehokkuus $e=0,0012$.

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta selostuksesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaarvaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uudet vapaa-ajan asukkaat osaltaan tukevat Karkkilan elinvoiman kehittymistä. Kaavaratkaisu noudattaa kaupunkistrategian tavoitteita kestävästä kehityksestä huomioimalla alueen maisema- ja luontoarvot.

Nuijajoen ranta-asemakaava tuli ensimmäisen kerran vireille vuonna 2015 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen 12.11.2018 (§70). ELY-keskus valitti puutteellisista vesihuoltoselvityksistä ja vesivessakiellon puuttumisesta kaavamääräyksistä. Helsingin hallinto-oikeus kumosi hyväksymispäätöksen 29.8.2019 ja Korkein hallinto-oikeus päätti pitää voimassa kaavan kumoamispäätöksen 6.7.2020.

Kaupunginhallitus käynnisti kaavahankkeen uudelleen 31.8.2020 (§224).

Tekninen lautakunta päätti 22.4.2021 (§37) esittää kaupunginhallitukselle Nuijajoen ranta-asemakaavan 2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti (nähtävillä 31.5. - 6.8.2021). Kaupunginhallitus päätti 10.5.2021 (§152) esityksen mukaisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue käsittää Siikalan, Korpinuijan, Kaks'kosken ja Yli-Kovelon tilojen rakentamattomat ranta-alueet. Kaavoitettavat alueet ovat pääosin metsätalouskäytössä. Alueet ovat yleisilmeeltään erämaisia latvavesiä, ja maisemaltaan, luonnonoloiltaan, rakennettavuudeltaan ja korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevia. Alueella on tiivis metsätieverkosto. Suunnittelualueiden lähiympäristöt ovat harvaan asuttuja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on paikoin tiivistä loma-asutusta Ali-Paastonjärvellä, Mustalammilla ja Ahmoolammilla. Myös Nuijajoki on naapuritilojen osalta pääosin lomarakentamiseen varattua aluetta.

Kaavaan sisältyviltä ranta-alueilta tunnetaan yksi kiinteä muinaisjäänös, Ali-Paasto (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000018080). Kohde on merkitty kaavaan kahtena erillisenä alueena (sm). Yksittäisten luonnon ja maiseman arvokohteiden tarkempi kuvaus ja alueiden luokitus on esitetty luontoselvityksessä.

Maakuntakaavassa (2023) suunnittelualueen pohjoisimmat osa-alueet ((Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki)) ovat metsätalousvaltaista aluetta (MLY), joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Kaavassa on osoitettu pohjavesialueet (pv, osin Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki, Ahmoolammi) ja arvokas geologinen muodostuma (Kalatoin, osin Ahmoolammi).

Ampumarata (am) Kovelonkulmalla on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksettomia yleiskaavoja seuraavasti:

- Karkkilan yleiskaava (kaupunginvaltuusto 22.5.1980)
- Karkkilan pohjoisosien rantayleiskaava (kaupunginvaltuusto 19.9.1984). Kaavassa suunnittelualueet rannat on osoitettu pääosin maa- ja metsätaloustoiminnoille.
- Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien harjuosayleiskaava (kaupunginvaltuusto 19.3.1990). Kaavassa Ahmoolammen pohjoisosan ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi ja luonnonsuojelualueeksi.

Ali-Paastonjärven ja Kovelonjärven ympäristön ranta-asemakaava (nro 10, vahvistettu 22.8.1995) on voimassa osalla aluetta. Ranta-asemakaavaa esitetään muutettavaksi Ali-Paastonjärven etelä- ja länsiosassa, jotka ovat voimassa olevassa kaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Muilta osin alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Suunnittelualueen maan omistaa UPM-Kymmene Oyj. Kaavaehdotuksen on laatinut maanomistajan toimeksiannosta Karttaako Oy.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosaineistot ovat olleet nähtävillä 31.5. - 6.8.2021.

Liitteenä olevassa selostuksessa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkikehityksen toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan museo
- Lopen kunta, maankäyttö
- Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut

Kirjallisia lausuntoja saapui 4 kpl. Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muinaismuiston aluerajauksen ja kaavamääräyksen tarkistamiseen, maakuntakaavan ohjausvaikutukseen, arvokkaiden geologisten muodostumien säilyttämiseen luonnonmukaisina, kaavaratkaisun vaikutuksen arviointiin suhteessa maakuntakaavaan ja alueen eheyteen ekologisen verkoston kannalta, kaavaratkaisun suhteeseen yleiskaavan periaatteisiin ja voimassa olevaan ranta-asemakaavaan maa- ja metsätalousalueiden rakennusoikeuden ja metsänhoidon osalta, kaavan mitoituksen suhteen arvioimiseen liittyen MRL 73 §:n sisältövaatimuksiin ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen, rantaviivan laskentatapaan ja rakennusoikeuden määräytymiseen, rakennusoikeuden siirron maankäytöllisiin perusteisiin, Ali-Paastonjärven rantarakentamisen ja muun maankäytön rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön

sopeuttamista koskevien erityisvaatimusten arviointiin, luontoselvityksen vanhentuneisuuteen ja täydennyksiin, luontoarvojen huomioimiseen kaavassa, työmaavesien ja harmaiden jätevesien käsittelyn kaavamääräyksiin, pohjavesialueiden kaavamerkintöihin, tulvariskiін ja alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen, puuttellisiin meluselvityksiin ja maakuntakaavan huomiointiin korttelin 3B osalta sekä rakennusalojen merkitsemiseen kaavakartalle.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on täsmennetty maa- ja metsätalousalueiden rakennusoikeuden ja metsänhoidon osalta, luontoselvitys on päivitetty, kaavamääräyksiä on täsmennetty työmaavesien ja harmaan jäteveden käsittelyn sekä pohjavesialueiden osalta ja luonto- ja maisema-arvot on pyritty turvaamaan paremmin tarkentamalla luo- ja ma-kaavamääräyksiä.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, joista yhdessä oli allekirjoittajina yhteensä 28 henkilöä. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoselvityksen ajantasaisuuteen ja täydennyksiin ja luo-alueiden alueiden laajuuden arviointiin huomioiden liito-orava muut luontoarvot, ampuradan toimintaedellytysten säilymiseen ja toiminnan kehittämismahdollisuuksiin ja korttelin 3B soveltavuuteen rakentamiselle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luontoselvitys on päivitetty ja kaava-asiakirjoja täsmennetty tämän pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkikehityksen toimiala pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan museo
- Lopen kunta, maankäyttö
- Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut
- Vihdin ja Karkkilan riistanhoitoyhdistys
- Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Esityslistan liitteet:

- LIITE 1 Sijaintikartta
- LIITE 2 Ranta-asemakaavan nro 19 kartta, päivätty 16.4.2024
- LIITE 3 Ranta-asemakaavan nro 19 poistuva ranta-asemakaava
- LIITE 4 Ranta-asemakaavan nro 19 selostus, päivätty 16.4.2024
- LIITE 5 Lausunnot ja mielipiteet

Ehdotus:

Kaupunkikehitysjohdaja Rantanen Marja

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

- Nuijajoen ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen nro 19 ehdotuksen hyväksymistä ja nähtäville asettamista MRL65§:n ja MRA27§:n mukaisesti lausuntojen ja muistutusten antamista varten
- selostuksessa ilmenevien vastineiden antamista esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- että Kaupunkikehityksen toimiala pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot

Päätös: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Milla Nummikoski poistui tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.45.

Täytäntöönpano: Kaupunkikehityksen toimiala, kaupunginhallitus