

KARKKILAN KAUPUNKI

Nuijajoen ranta-asemakaava 2021

UPM-Kymmene Oyj

Siikala 224-407-1-300 (osa)
Korpinuija 224-407-4-48 (osa)
Kaks'koski 224-408-63-3
Yli-Kovelo 224-412-12-8 (osa)

Selostusosa 27.5.2026 (kaavaehdotus hyväksyntään)



Ali-Paastonjärvellä syksyllä 2020



DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

0. SAATESANAT VUODEN 2021 HANKKEELLE

UPM-Kymmene Oyj aloitti Karkkilan pienten vesistöjensä kaavoitushankkeen jo vuonna 2013, jolloin edellisen kaavoituskierroksen viranomaisneuvottelukin pidettiin. **Nyt käsillä olevassa hankkeessa pyritään korjaamaan ne epäkohdat, jotka ELY-keskus sekä hallinto-oikeus nostivat esille edellisellä kierroksella ja lopulta johtivat koko kaavan kumoutumiseen (KHO 6.7.2020, Diaarinumero 4656/1/19):**

”Kaavan valmisteluaineistoon ei sisälly selvitystä, jossa olisi tarkasteltu kaavalla mahdollistettavan loma-asumisen vesihuollon järjestämisen vaihtoehtoja ja niiden ympäristövaihtoehtoja. Kaavassa annetut vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset ovat lähinnä viittauksia ympäristönsuojelulakiin sekä muihin velvoittaviin säännöksiin ja määräyksiin, jotka tulevat noudatettavaksi myös ilman nimenomaista kaavamääräystä. Kun otetaan huomioon, että ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen erityisesti Ali-Paastonjärven osalta johtaisi loma-asumisen merkittävään lisääntymiseen ja että Mustalammin rannalle osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, kaavaratkaisun perusteeksi laaditut selvitykset ja kaavan vesihuollon järjestämistä koskevia määräykset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 momentti ja 73 §:n 1 momentti huomioon ottaen riittäviä.

Vesi- ja jätehuollon järjestämistä koskevat selvitykset ja kaavamääräykset muodostavat kokonaisuuden, jossa vesikäymäläkielto on ainoastaan yksi osatekijä. Asiaa ei tähän nähden ole arvioitava selvitysten riittävyyden ja kaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta toisin yksinomaan sillä perusteella, että Karkkilan kaupunki ja kaava-alueen maanomistaja UPM-Kymmene Oyj ovat asian hallinto-oikeuskäsittelyn aikana antaneet suostumuksensa vesikäymäläkiellon lisäämiselle kaavamääräyksiin.”

Vastine:

Tehdään Korkeimman hallinto-oikeuden edellyttämät selvitykset ja sen pohjalta tarvittavat muutokset kaavaratkaisuun. Kaavamääräyksiin lisätään myös ELY-keskuksen valituksen aiheena ollut puuttuva vesikäymäläkielto. Muilta osin turvaudutaan pääosin jo olemassa oleviin selvityksiin, sillä maasto-olosuhteet eivät juurikaan ole muuttuneet viimeisten vuosien aikana. Ali-Paastonjärvellä lounaisrannan taustalla on tapahtunut merkittävän kokoinen avohakkuu, mutta sillä ei ole merkitystä tonttien sijoittelun kannalta.

Kaavasta käytetään nyt nimeä "Nuijajoen ranta-asemakaava 2021".

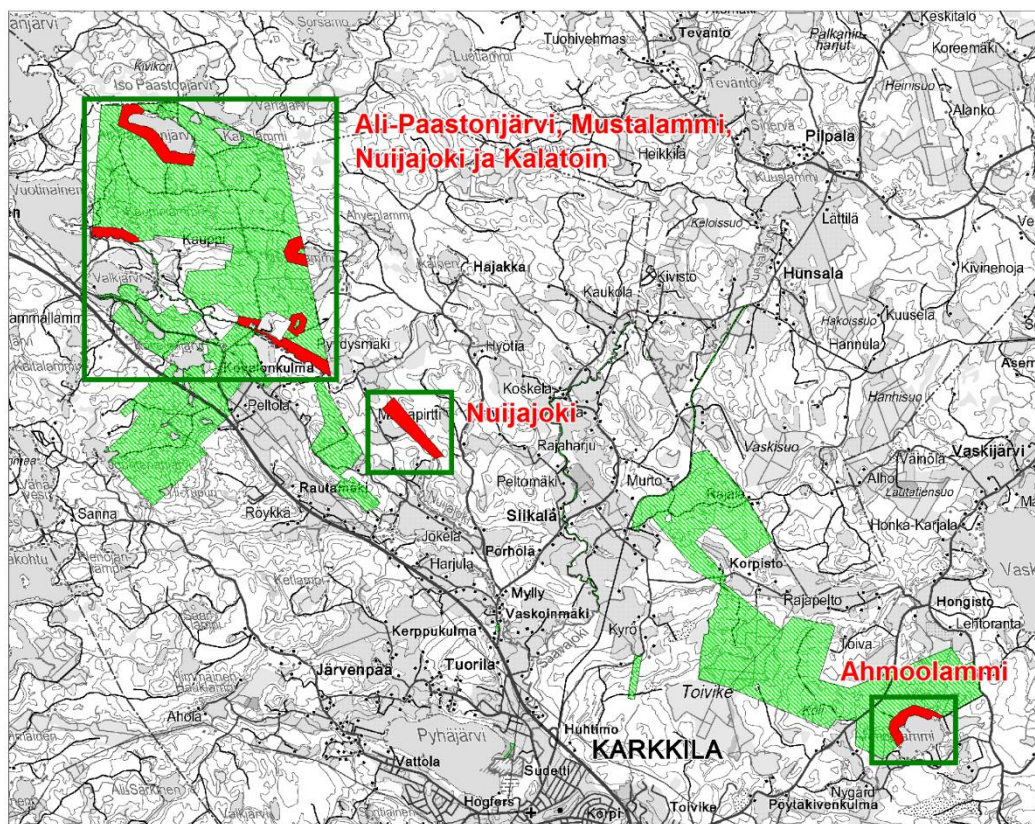
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on nykyisin alueidenkäyttölaki (AKL). ELY-keskuksen tehtäviä hoitaa nykyisin Lupa- ja valvontavirasto sekä Uudenmaan elinvoimakeskus.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Hyvin hajanainen suunnittelualue muodostuu Siikalan 224-407-1-300, Korpinuijan 224-407-4-48, Kaks'kosken 224-408-63-3, ja Yli-Kovelon 224-412-12-8 tilojen ranta-alueista (osittain). **Käytännössä nyt kaavoitetaan ne UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa olevat ranta-alueet, joilla ei vielä ole oikeusvaikutteista mitoituslaskennan sisältävää yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa** (Nuijajoki, Mustalammi, Kalatoin ja Ahmoolammi). Lisäksi mukana on Ali-Paastonjärven etelä- ja länsirannat, joiden osalta kyseessä on ranta-asemakaavan muutos. Kaavasta käytetään nyt nimeä Nuijajoen ranta-asemakaava 2021.

UPM-Kymmene Oyj omistaa Karkkilan alueella noin kaksi tuhatta hehtaaria maita, joista pääosa on kaavoitettu jo vuonna 1995 (kaavamuutos 2002). Nyt kaavoitetaan loput kolme osa-aluetta, jotka on esitetty vihreissä laatikoissa seuraavassa kartassa (varsinaiset suunnittelualueet punaisella ja UPM-Kymmene Oyj:n maanomistus vihreällä rasterilla).



Yleissilmäyskartta suunnittelualueiden sijainnista.

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan (UPM-Kymmene Oyj) tavoitteena on ranta-asemakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen em. tiloille kuuluva rakennusoikeus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille vesistöalueille mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamattomia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien

vetovoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	3
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	3
1.3	Sisällysluettelo.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot.....	5
2.12	Rakennettu ympäristö.....	7
2.13	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.21	Maakuntakaava.....	8
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Ranta-asemakaava	12
2.24	Rakennusjärjestys	12
2.25	Rakennuskiellot.....	12
2.26	Pohjakartta.....	12
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	13
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	14
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
4.11	Kokonaismitoitus	30
4.2	Aluevaraukset	33
4.21	Korttelialueet (RA).....	33
4.22	Muut alueet.....	34
4.3	Tekninen huolto.....	35
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.1	Suhde maakuntakaavaan	36
5.2	Suhde yleiskaavoihin.....	36
5.3	Vaikutus luonnonarvoihin, vesistöihin ja maisemakuvaan	36
5.4	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	37
5.5	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	37
5.6	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	38

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista

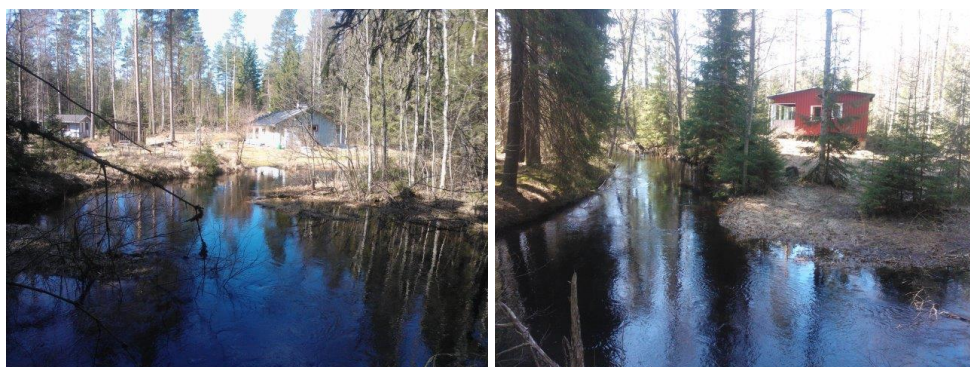
1. Muistio viranomaisneuvottelusta 25.6.2013
2. Lopen kunnan mitoituserusteet rantarakentamiselle (kunnanvaltuusto 3.3.2008 § 17)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.2.2021 päivitetty 14.11.2023 ja 27.5.2026
4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, Ekotoni Ky
5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
6. Tilastolomake
7. Vesihuoltoselvitykset, raportit 20.11.2020 ja 25.11.2020, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy
8. Luontoselvitysraportti 22.6.2022, Ekotoni Ky
9. Ote nykyisestä Ali-Paastonjärven ranta-asemakaavasta, muutosalue
10. Kaavanlaatijan vastine ehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 27.5.2026

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot

Suunnittelukohteena ovat Siikalan, Korpinuijan, Kaks'kosken ja Yli-Kovelon tilojen rakentamattomat ranta-alueet, joilla on todellista rantaviivaa yhteensä lähes 10 kilometriä. Alueet ovat yleisilmeeltään erämaisia latvavesiä, maisemaltaan, luonnonoloiltaan, rakennettavuudeltaan ja korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevia. Maiseman yksityiskohtia on varsinkin Nuijajoella hyvin paljon. Ali-Paastonjärvelle, Mustalammille ja Ahmoolammille on rakennettu jo runsaasti aiemmin. Myös Nuijajoki on naapuritilojen osalta hyvin pitkälle varsinkin lomarakentamiseen varattua aluetta:



Nuijajoen rannan tiivistä lomarakentamista Kovelonkulmalla

Alueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä nyt vireillä olevaa ranta-asemakaavoitusta varten (2013 ja 2022, Jari Hietaranta/ Ekotoni Ky, ks. liitteet 4 ja 8).

Tiivistelmä luontoselvityksestä 2013:

Suunnittelualueella ei maastokäyntien perusteella esiinny **LSL 29 §** mukaisia luontotyyppejä, jotka edellyttäisivät luonnonsuojelualan perustamista, mutta Nuijajoen rauhoittamista LSL:n perusteella tulisi kuitenkin harkita sillä se on luonnon monimuotokohde, jolla on ainakin seudullistakin merkitystä biodiversiteetin kannalta. Kohde on myös merkittävä ekologinen käytävä ja geomorfologisesti huomionarvoinen.

Metsälain 10 § velvoittaa säilyttämään arvokkaita elinympäristöjä, jos ne ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia sekä ympäristöstään selvästi erottuvia. Niitä koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Tällaiset elinympäristöt ovat yleensä pienialaisia. Suunnittelualueella esiintyy kaksi metsälain mukaista kohdetta; Nuijajoen jokilaaksoa voidaan pitää metsälain 10§:n tarkoittamana arvokkaana elinympäristönä, Ali-Paastonjärven länsirannan pohjoisosa ansaitsee myös maininnan.

Suunnittelualueella ei esiinny **vesilain** mukaisia kohteita, mutta Paskoilammi on lähellä 1,0 ha lampea ja tulisi täten pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena (on jätetty jo tavoitevaiheessa varsinaisen suunnittelualan ulkopuolelle).

METSO -ohjelmaan otetaan mukaan erityisesti seuraavia elinympäristöjä:

- lehdot

- runsaslahopuustoiset kangasmetsät
- pienvesien lähimetsät
- puustoiset suot
- metsäluhdet ja tulvametsät
- harjujen paahdeympäristöt
- maankohoamisrannikon metsät
- puustoiset perinneympäristöt
- kalkkikallioiden metsät
- metsäiset kalliot, jyrkänteet ja louhikot

Nuijajokivarren laaksonpohja on säännöllisesti tulviva alue ja lahopuuta on runsaasti. Myös siihen laskevien sivu-uomien varret ovat tulvivia. Lahopuuta on myös jokilaaksossa runsaasti Ali-Paastonjärven länsirannan pohjoisosassa.

Muut metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt mm. Meriluoto ja Soinisen (1998) mukaan:

- vanhat havu- ja sekametsiköt
- vanhat lehtimetsiköt
- paisterinteet
- supat
- ruohoiset suot
- metsäniityt
- hakamaat

Alueelta ei löydetty edellä listattuja elinympäristöjä.

Uhanalaiset luontotyypit Raunion *et.all* (2008) mukaan Nuijajokea voidaan pitää pienenä havu-metsävyöhykkeen jokena ja Rainio *et. all* (2008) mukaan luonnontilaiset joet on Etelä-Suomessa säilytetty luokaan vaarantuneet (VU).

Yksittäisten arvokohteiden tarkempi kuvaus, alueiden luokitus ja suunnittelualueen laajempi raportointi selviävät luontoselvityksen erillisestä raportista (selostusosan liite 4). **Ympäristövaikutuksista luontoselvittäjä Jari Hietaranta toteaa seuraavaa:** *"Normaali, suunniteltu ja oikein sijoitettu lisärantarakentaminen ei aiheuta kohtuuttomasti lisää ympäristövaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Tällöin tulee kuitenkin huomioda luontoselvityksessä kuvatut ja rajatut alueet. Luonnon monimuotoisuuden kannalta esiin nostetuilla alueilla (Nuijajoki, Ali-Paastonjärvi osat, pienet lammet) ei tulisi rakennusoikeutta osoittaa vaan pyrkiä siirtämään ne Ali-Paastonjärvelle. Myös Nuijajoen varteen, mutta riittävän etäälle jokilaaksosta, voitaneen ajatella esim. kalastukseen liittyvää pienimuotoista loma-asutusta; Paskoilampi pienen kokonsa puolesta tulisi jättää tyystin rakentamisen ulkopuolelle. Samasta syystä Kaitalammelle ei rakentamista tulisi osoittaa."*

Edellisen perusteella pienet vesistöt Kaitalammi ja Paskoilammi on jo pudotettu pois varsinaisesta kaava-alueesta (eli kyseisille alueille jää voimaan nykyinen vuonna 1995 vahvistettu kaava, ks. sivu 10). Nykyisessä kaavassa alueet on osoitettu tavanomaisina metsätalousalueina (ei rakentamista).

Vuoden 2022 aikana luontoselvittäjällä oli käytössään Nuijajoen ranta-asemakaavaluonnos (Kartaako Oy 2021). Raportin mukaan esitetty loma-asuntorakentaminen ja korttelialueiden sijoittaminen on luontoarvojen säilymisen kannalta onnistunut. Useille osa-alueille ei rakentamista osoiteta lainkaan (Kalatoin, Ahmoonlammi, Nuijajoen kolme osa-alueita). Ali-Paastonjärven korttelialue (6 rakennuspaikkaa) on sijoitettu luonnonympäristön kannalta onnistuneesti tekstissä kuvatun vanhan laidunalueen ja arvokkaimman rantapuuston eteläpuolelle osin hakkuualueelle. Myös Mustalammin korttelialue (2 rakennuspaikkaa) on luonnonympäristön kannalta hyvin sijoitettu. Suunniteltu ja oikein sijoitettu lisärantarakentaminen ei aiheuta kohtuuttomasti lisää ympäristövaikutuksia nykytilan-

teeseen verrattuna. Kaavaratkaisussa tulee kuitenkin huomioida luontoselvityksessä kuvatut ja rajatut alueet. Myös Nuijajoen varteen, mutta riittävän etäälle jokilaaksosta, voitaneen ajatella esim. kalastukseen liittyvää pienimuotoista loma-asutusta, ellei vastarannalla ole olemassa olevaa asutusta **(ks. tarkemmin luontoselvitys liitteenä 8).**

Muinaisjäännösrekisterissä on perustiedot Manner-Suomen kiinteistä muinaisjäännöksistä. Rekisterin mukaan Ali-Paastonjärven eteläpuolisella harjanteella, jo puretun maatilan/ torpan alueella on kiinteä muinaisjäännös nimeltään: Ala-Paastonjärvi 1000005738 (Tyyppi: Työ- ja valmistuspaikat).

Viljelyröykkiöt sijaitsevat lähellä Karkkilan ja Lopen rajaa olevan pienen Ali-Paastonjärven kaakkoispuolella, Marjomäen länsirinteellä. Yksittäinen suuri kiviröykkiö sijaitsee mäen pohjoisrinteellä, muut yli 60 röykkiötä ovat mäen harjanteella sekä länsirinteellä noin 200 x 200 m alueella. Osa röykkiöistä muodostaa kiviaitoja. Alueen koillisosassa on talon kivijalka, röykkiöt lienee tämän torpan asujan työn tulosta. Museoviraston lausunnon (28.2.2014) ja työneuvottelun (3.6.2014) perusteella **inventointia on täydennetty ja jäännös on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle (ks. myös muinaisjäännösinventointi selostusosan liitteenä 5).**

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluvat:

- osittain Vaskijärven kylän tila Siikala 1:300 (kokonaisuudessaan n. 640 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 15 ha), Ahmoolammi
- osittain Siikalan kylän tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 700 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt ranta-alue 70 ha), vesistöinä Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, Nuijajoki
- koko Tuorilan kylän tila Kaks'koski 63:3 (n. 20 hehtaaria), Nuijajoki
- osittain Vuotinaisen kylän tila Yli-Kovelo 12:8 (kokonaisuudessaan n. 300 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt vain 5 ha), Nuijajoki

-> yhteensä noin 110 hehtaaria varsinaista rantojen suunnittelualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on täsmentynyt jo edellisen kaavaprosessin aikana. Yleisesti ottaen suunnittelualueeseen rajataan noin 100-200 metrin levyinen vyöhyke rantaviivasta sisämaahan päin. Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on huomattavasti edellistä laajempi. Virkistyskäytön osalta kaavan voidaan katsoa koskettavan kaikkia lähialueen asukkaita, sekä kauempaakin tulevia:



Nuijajoella on kalastusarvoja.....Ahmoolammilla kaupungin omistamalle uimarannalle johtaa polku komean harjun ja vesistön välisessä kuusikossa

Kaavoitettavat alueet ovat täysin rakentamattomia ja pääosin metsätalouskäytössä. Alueita puhkoo ainoastaan tiivis metsätieverkosto (ks. kaavan pohjakartat). Suunnittelualueiden lähiympäristöt ovat harvaan asuttuja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joita paikoitellen erittäin tiivis loma-asutus rikastuttaa.

Suunnittelualueelta löytyy joitakin luvattomia venepaikkoja ja kevyitä rakennelmia. Kalatoin lammen itäpuolella on yhtiön vanha metsänhoitotöissä palvelut lentokenttä ja länsipuolella vilkkaassa käytössä oleva Kovelon ampumarata:



Suunnittelualueiden lähiympäristössä ei juurikaan ole palveluita. Etäisyys Karkkilan keskustaajaman palveluille selviää kohdan 1.1 kartasta.

2.13 Maanomistus

Alueen maanomistaja on UPM-Kymmene Oyj.

2.2 Suunnittelutilanne

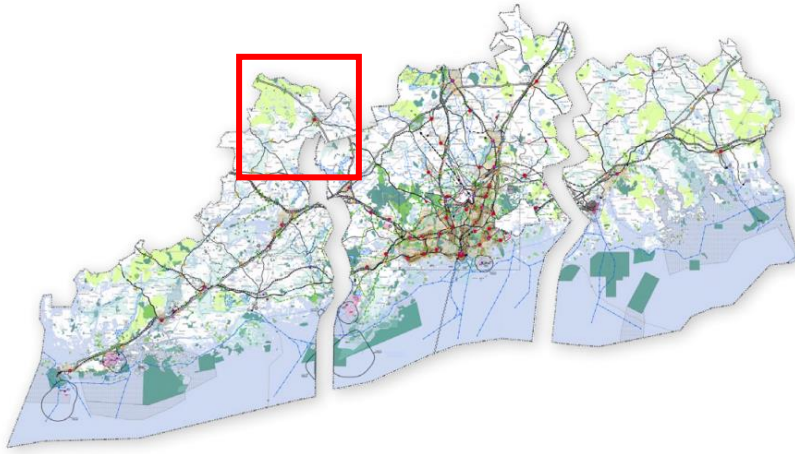
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

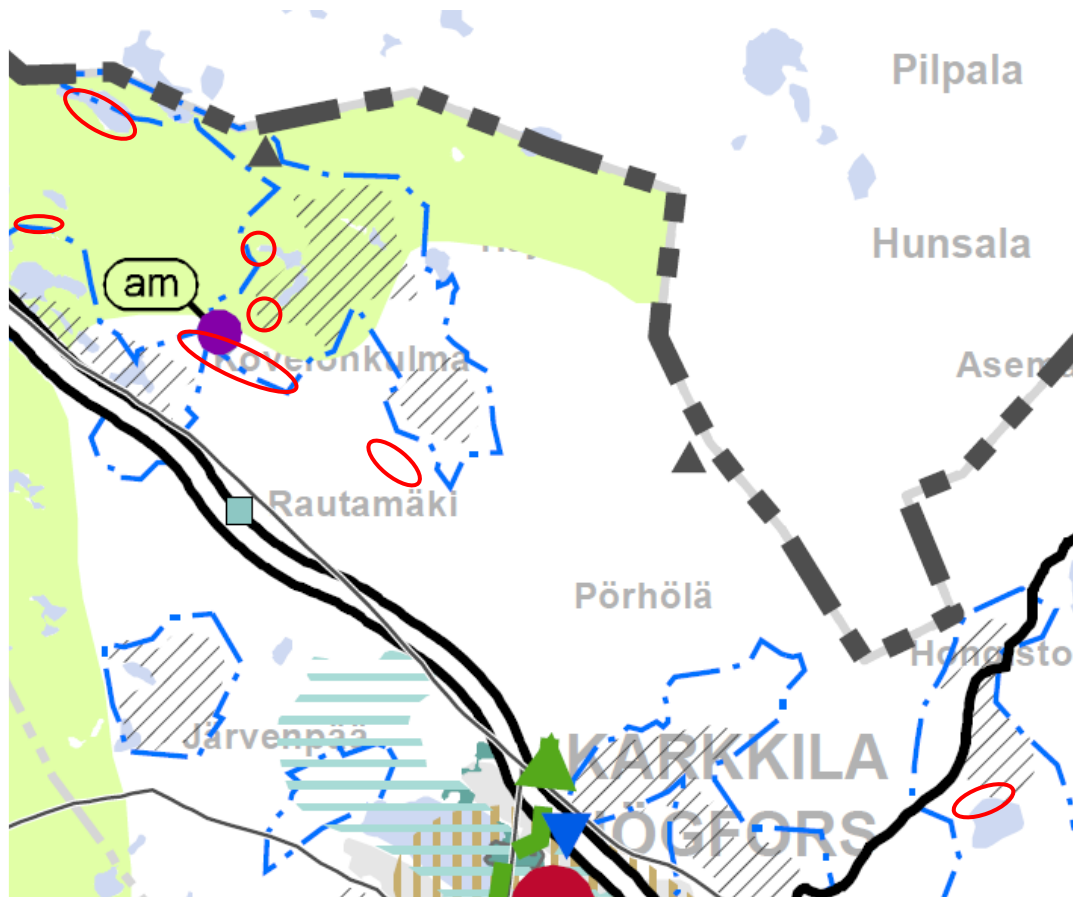
2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on tällä hetkellä voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Voimassa ovat Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus, Östersundomin maakuntakaava sekä neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu. Edellä mainituista kaavoista **Uusimaa-kaava 2050** on nimi maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Näistä Karkkilan alue kuuluu Länsi-Uudenmaan osa-alueeseen. **Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja siitä tuli lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Karkkilan kaupungin alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuudessa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan alueeseen. Lähde: Uudenmaan liitto.

Päivitetyssä kaavayhdistelmässä (23.3.2023) suoraan nyt käsiteltävää ranta-asetmakaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät punaisilla osa-alueilla:



Ote kaavayhdistelmästä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta. Lähde: Uudenmaan liitto.

- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki)
- pv, Pohjavesialueet (osin Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki, Ahmoolammi)
- Arvokas geologinen muodostuma /harmaa vinorasteri (Kalatoin, osin Ahmoolammi)

- Ampumarata (am) Kovelonkulmalla on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä

2.22 Yleiskaava

Rantakaavojen **yleissuunnitelma** Kymi-yhtiöille löytyy jo vuodelta 1972 (A. Eerolainen). Huomioitavaa kyseisessä suunnitelmassa on mm. vielä kartalla näkyvä iso maatila/ torppa pihapiireineen Ali-Paastonjärven eteläisellä harjanteella (ks. muinaismuistot sivulla 7 ja liite 5).

Karkkilan pohjoisosien **rantayleiskaava** on ohjeellinen, merkinnöiltään sekava ja suurelta osin vanhentunut (hyväksytty valtuustossa 19.9.1984), samoin vielä yleispiirteisempi **koko kunnan yleiskaava** (1980). Vesistöjä ei ole maanomistajakohtaisesti mitoitettu näissä kaavoissa riittävän nykyaikaisin menetelmin:



Ote Pohjoisosien rantayleiskaavasta

Pääosin suunnittelualueen rannat on em. rantayleiskaavassa osoitettu seuraavin merkinnöin:



Maa- ja metsätalous-
toiminnoille varattu
alue

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsä-
taloustuotannolle tarpeellisia ra-
kennuksia ja laitteita. Lisäksi ole-
massa olevia rakennuksia voidaan sa-
neerata ja rakentaa niiden välittö-
mään yhteyteen sauna- tai varastora-
kennuksia.

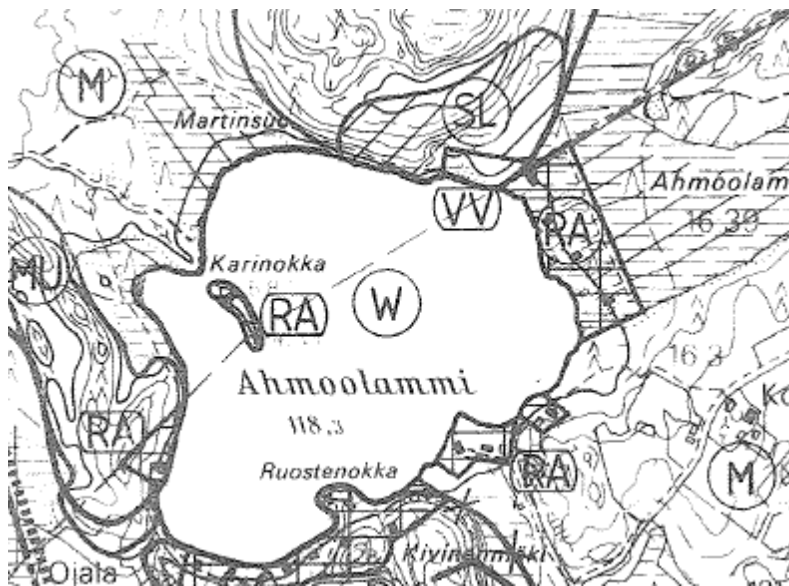
Muu ns. hajarakennusoikeuden puitteis-
sa tapahtuva rakentaminen tulee sijoit-
taa kunkin maanomistussyksikön (samalle
maanomistajalle kuuluvat yksi tai
useampi tila) muille alueille.



Maa- ja metsätalous-
toiminnoille varattu
alue

Alueelle voidaan sijoittaa myös raken-
tamista ns. hajarakennusoikeuden puit-
teissa.

Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien hieman nykyaikaisemmassa, mutta ohjeellisessa **harjuosayleiskaavassa** (kvalt 19.3.1990) yhtiön rantoja lammen pohjoisosassa on osoitettu vain suoje-
luun, virkistykseen ym. Myös uimaranta ja siihen liittyvät kulkuoikeudet sekä hiihtomaja luovutettu/
myyty kaupungille tästä tilasta:



Ote harjuosayleiskaavasta



Luonnonsuojelualue

Maanpinnan vahingoittaminen, soran- ja istutus-
laikkujen kaivaminen sekä raskailla metsätalous-
koneilla ajo sulan maan aikana on kielletty



Maa- ja metsätalous-
valtainen alue



Maa- ja metsätalous-
valtainen alue, jolla
on ympäristöarvoja

Nyt käsiteltävillä alueilla ei siis ole riittävästi yleiskaavan ohjausta (puutteellinen mitoituslaskenta jne.), mutta edellä mainituista yleiskaavoista ja kaupungin rakennusjärjestyksestä sekä

2.23 Ranta-asemakaava

[illegible]

2.24 Rakennusjärjestys

2.25 Rakennuskiellot

2.26 Pohjakartta

12

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty selostusosan alussa. Vuosien 2013-2020 vaiheet ensin lyhyesti seuraavassa *kursivoituna*:

- *Kaavoituksen käynnistämissopimus talvella 2013 maanomistajan ja kaavoittajan kesken.*
- *Maastotyöt keväällä ja kesällä 2013. Työneuvottelu kaupungilla 2.5.2013.*
- *Viranomaisneuvottelu 25.6.2013 (muistio selostusosan liitteenä 1).*
- *Luontoselvitys valmistui syksyllä 2013, liitteenä 4.*
- *Työneuvottelut ELY-keskuksen kanssa 22.1.2014 ja 3.6.2014. Työneuvottelu kaupungin edustajien kanssa 5.12.2014.*

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos** asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (10.6. - 11.8.2015).

- **Kaavaehdotukseen** tehtiin vielä tarkistuksia kaupungin edustajien kanssa käydyin työneuvottelun (31.3.2017) jälkeen.

- **Asemakaavaehdotus** asetettiin yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (10.8. - 11.9.2017).

- **Kaupunginvaltuusto** hyväksyi ranta-asemakaavan 12.11.2018 § 70 (yksi valitus).

- **Helsingin hallinto-oikeuden päätös** 29.8.2019 nro 19/0532/5.

- **Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.7.2020 Dnro 4656/1/19. Kaava kumoutui kokonaan.**

- **Hallinto-oikeuden ja KHO:n päätösten analysointi ja hankkeen uudelleenarviointi syksyllä 2020** yhteistyössä kaupungin kanssa.

- **Kaupunginhallitus** käynnisti kaavoitusprosessin uudelleen 31.8.2020 § 223 (Kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma 2021, kohta 8/19).

- **Maastotöiden päivitys syksyllä 2020** sekä tarvittavat vesihuoltoselvitykset, liitteenä 7.

- **Viranomaisneuvottelu** ei ole enää tarpeen, lainsäädäntökin on uudistunut tältä osin.

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** sekä alustava kaavaluonnos helmikuussa 2021.

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos (22.2.2021)** asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (31.5. - 6.8.2021). Lausuntoaikaa jatkettiin vielä 31.8.2021 saakka. Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotettiin kaupungin mallin/ ohjeen mukaan. Myös tarvittavat lausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ELY-keskus, maakuntaliitto, Lopen kunta, Museovirasto, maakuntamuseo, ympäristönsuojelu ja -valvontayksikkö, riistanhoitoyhdistys ja ympäristöterveyspalvelut). Vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin selostusosan kohdassa 3.3.

Täydentävä luontoselvitys on tehty kesällä 2022. Kaavaehdotus laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä täydennetyn luontoselvityksen perusteella ja toimitettiin kaupungille syksyn 2022 aikana. Prosessi ei edennyt kaupungin resurssipulan vuoksi talvella ja keväällä 2023. Asiakirjojen päivitykset syksyllä 2023 ja uudelleen keväällä 2024.

- **Karkkilan kaupunginhallitus** päätti kokouksessaan jo 20.05.2024 § 127 hyväksyä ja asettaa nähtäville **Nuijajoen ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen nro 19 ehdotuksen AKL**

65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti lausuntojen ja muistutusten antamista varten (nähtävillä 5.6.-5.7.2024).

Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 muistutusta. Selostusosan liitteenä nro 10 on lyhyet referoinnit kyseisistä lausunnoista ja muistutuksista, sekä kaavanlaatijan vastineet niihin.

- Ampumaradan meluun liittyviä ongelmia on pyritty ratkaisemaan sen jälkeen mm. työneuvotte-
luissa 10.12.2025 (kaupunki, maanomistaja, kaavoittaja) ja 25.2.2026 (kaupunki, Lupa- ja valvonta-
virasto, maanomistaja, kaavoittaja). Kaavaratkaisu on laadittu Lupa- ja valvontaviraston ohjeistusta
noudattaen.
- Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite kesällä 2026).
- Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

3.2 Ranta-asetakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan (UPM-Kymmene Oyj) tavoitteena on ranta-asetakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen tiloille kuuluva rakennusoi-
keus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille
vesistöalueille mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamatto-
mia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistys-
käyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien ve-
tovoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumara-
dan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kyseiset ranta-alueet eivät kuulu valtakunnallisiin suojeluohjelmiin. Maakuntakaavassa ei ole suunnit-
telualueelle juurikaan suoraan kohdistuvia merkintöjä/ velvoitteita. Ahmoolammilla pyritään säilyttä-
mään maakuntakaavassa (ja ohjeellisessa yleiskaavassa) osoitettu arvokas geologinen muodostuma
rakentamattomana (ks. sivut 7 ja 8). Maakuntakaavassakin huomiodut pohjavesialueet merkitään asi-
anmukaisesti kaavakartalle ja -määräyksiin. Oikeusvaikutteista, mitoitusskennan sisältävää yleiskaa-
vaa alueella ei ole.

**Viranomaisneuvottelussa sovitut periaatteet, ympäristöselvitys (mukaan lukien myös luonto-
selvitykset ja arkeologinen selvitys), maastokäynnit ja niiden perusteella kaavoitustyölle anne-
tut suositukset muodostavat näin ollen perustan rakentamisalueiden sijoittelulle ja koko kaa-
varatkaisulle. Ympäristöselvityksen yleisiä suosituksia kaavoitustyötä varten:**

- Suunnittelualueen ympäristöarvot liittyvät ensisijaisesti tiettyjen alueiden maisemalliseen yleisil-
meeseen sekä yksittäisiin arvokohteisiin. Alueiden rakennettavuus selviää myös hyvin liitteenä ole-
vista luontoselvityskartoista (ks. liitteet 4 ja 8).
- Rakentamisalueiden sijoittelussa tulisi pyrkiä hyödyntämään alueelle rakennetut tieyhteydet ja jo
rakennettujen lähialueiden täydennysrakentamismahdollisuudet.

- Rannan taustalle sijoittuvilla alueilla sekä vapaaksi jäävillä mahdollisimman pitkällä rantaosuuksilla on syytä säilyttää nykyinen maankäyttömuoto eli maa- ja metsätalous.

- **Korpinuijan tilan** pienet vesistöt (Kalatoin ja Nuijajoki) ovat rakentamiseen huonosti soveltuvia kokonsa, maisemallisten arvojensa, luontoarvojensa ja osin rakennettavuutensa takia. Rakentamista keskitetään koko kaava-alueelta tämän tilan Ali-Paastonjärven koilliseen avautuville rinnealueille vanhan torpan pihapiirin (ja muinaismuistojen) lähistölle (kaavamuutos). Myös Mustalammen luoteisrannalla on hyvin rakentamiseen soveltuvia alueita valmiin tieyhteyden päässä jo olemassa olevan rakentamisen lähistöllä. Kyseisen tilan Ali-Paastonjärvelle ja varsinkin Nuijajoelle ulottuvilla ranta-alueilla on paikoitellen merkittäviäkin luontoarvoja ja ne jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

- **Yli-Kovelon tilan** pienet vesistöt (Nuijajoki) ovat rakentamiseen huonosti soveltuvia monipuolisten ympäristöarvojensa ja kapeutensa takia. Lähistöllä sijaitseva ampumarata ei myöskään puolla rakentamisen sijoittelua kyseiselle alueelle (melu).

- Koko **Kaks'kosken tilan** merkittävät luonto- ja virkistysarvot Nuijajoella pyritään säilyttämään siirtämällä rakennusoikeudet toisaalle.

- **Siikalan tilan** vesistö (Ahmoolammi) on myöskin rakentamiseen huonosti soveltuva hyvin monipuolisten virkistys- ja ympäristöarvojensa takia. On otettava huomioon myös vastarannalle erittäin tiiviisti rakennettu ympäristö (vesistön sietokyky). Rakennusoikeus siirretään toisaalle.

Myös nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella on huolellisesti käyty läpi UPM:n omistuksessa olevat ranta-alueet muiden siirtomahdollisuuksien toivossa. Ympäristön kannalta kokonaisuudessa ei ole Ali-Paastonjärveä tai Mustalammiä parempia siirtokohteita. Tätä seikkaa korostaa myös melko tuore maakuntakaava, jossa osa UPM:n omistuksessa olevia harjumaista alueita Vuotinaistentien lähistöllä on korostettu luo-merkinnällä.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon paikalliset ympäristötekijät luontoselvityksen ja arkeologisen selvityksen mukaisesti ja sijoittamaan alueelle kohtuullinen rakennusoikeus, joka on sopusoinnussa lähialueella yleisesti hyväksytystä mitoituksista (Lopen kunnan alueelle laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen mitoitusperusteet ja tavoitteet, kaupungin rakennusjärjestys ja maapoliittinen ohjelma).

Alkuperäisen kaavatyön aikana käytiin laajaa periaatteellista keskustelua varsinkin kaavaratkaisun mitoituksista, vaikka ratkaisu lopulta kaatuikin puutteellisiin vesihuoltoselvityksiin. On syytä kerrata mitoitukseen liittyviä kaavaratkaisun perusteita tässäkin yhteydessä:

Yleistä mitoituksista ja kaavaratkaisusta

Seuraavassa esiteltujen perusteiden lisäksi on syytä erityisesti korostaa, että kaavatyön alussa pidetyssä viranomaisneuvottelussa ei kyseenalaistettu kaavaratkaisun perusteita kokonaisuutena millään lailla. Pahasti pitkittyneestä kaavatyöstä on tehnyt erityisen haastavan se, että varsinkin mitoituksista kiisteltiin pitkään ELY-keskuksen kanssa. Viimeisimmässä lausunnossaan 5.7.2024 ELY-keskus totesi, että kaavassa esitetyt perustelut rakennuspaikkojen mitoituksen osalta ovat tämän kaavan osalta nyt riittäviä.

Lukuisista kaavoittajan esille tuomista oikeustapauksista huolimatta ELY-keskus korosti pitkään ns. Etelä-Savon mallia. Vaikka ELY-keskuksen korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että "Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty **erilaisia menetelmiä**. Etelä-Savon

seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. **Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa.**" Tätä periaatetta tukevat lukuisat eri KHO:n ja alempien oikeusasteiden päätökset.

Kaavoittaja on asian eteenpäin saattamiseksi tutkinut kaikki UPM:n omistuksessa olevat tilat em. mallilla, vaikka se onkin tarkoittanut merkittävästi lisätoita. Seuraavassa taulukossa on esitetty kaikki rannan pätkät UPM:n omistamilta alueilta Karkkilasta:

Nimi	kerroin	todranta	mitranta	mitluku	Rakoik	Rasittavat
Mustalammi	0,25	263	66	4	0,26	
Kalatoim	0,25	384	96	3	0,29	
Nuijajoki luode	0,25	686	172	3	0,52	
Nuijajoki keski	0,25	328	82	3	0,25	1 (4:29)
Nuijajoki keski	0,25	318	80	3	0,24	
Nuijajoki Käyräkoski	0,25	1 679	420	3	1,26	
Nuijajoki Porraskosk	0,25	1 368	342	3	1,03	
Nuijajoki Porraskosk	0,25	1 368	342	3	1,03	
Ahmoolammi länsi	1,00	87	87	5	0,44	
Karinokka	0,25	256	64	5	0,32	1 (5:87)
Ahmoolammi pohj	0,75	265	199	5	1,00	
Ahmoolammi pohj	1,00	347	347	5	1,74	
Ali-Paasto länsi	0,50	880	440	5	2,20	4 (4:33,34,35,36)
Ali-Paasto pohj	0,75	150	113	5	0,56	1 (4:37)
Ali-Paasto pohj	1,00	500	500	5	2,50	2 (4:27,38)
Ali-Paasto itä	0,75	440	330	5	1,65	3 (4:25,26,39)
Ali-Paasto etelä	1,00	590	590	5	2,95	
Ali-Paasto etelä	0,75	50	38	5	0,19	
Paskoilammi	0,25	515	129	3	0,39	
Kaitalammi länsi	0,25	262	66	3	0,20	
Kaitalammi itä	0,50	924	462	3	1,39	
Kaupinlammi	0,50	785	393	3	1,18	
Kaupinlammi kaakko	0,25	144	36	3	0,11	
Kaitalammi 2	0,25	925	231	4	0,92	
Mustalammi 2	0,50	892	446	4	1,78	
Valkjärvi pohj	0,50	185	93	5	0,47	
Valkjärvi niemi	0,75	271	203	5	1,01	
Valkjärvi tien laita	0,00	309	0	5	0,00	
Myllylammi tien lait	0,00	257	0	3	0,00	
Latolammi < 1 ha	0,00	344	0	0	0,00	
Kovelonjärvi pohj	0,50	1 150	575	5	2,88	9 (12:1,2,4,7,9,10,11,12,13)
Kovelonjärvi keski	0,75	295	221	5	1,10	
Kovelonjärvi etelä	0,50	543	272	5	1,36	
Kalaton < 1 ha	0,00	248	0	0	0,00	
Musta-Kaita	0,25	366	92	3	0,28	
Musta-Kaita < 1 ha	0,00	393	0	0	0,00	
Kylmälänlampi < 1 ha	0,00	418	0	0	0,00	
Köykköpäänlammi	0,25	421	105	3	0,32	
Yli-Tupuri	0,25	387	97	3	0,29	
Jouhtenanjärvi	0,25	372	93	4	0,37	
Pikku-Jouhtena	0,25	106	27	4	0,11	
UPM KAIKKI	0,00	20 471	7 849	0	32,59	21 kpl

Lopputuloksena on yli 20 kilometrin todelliselta rantaviivan pituudelta 33 rakennuspaikkaa, joita kantatilaselvityksen perusteella rasittaa 21 aiemmin lohkottua rakennuspaikkaa (näistä 19 on aiemmin laadituissa ranta-asemakaavoissa Ali-Paastonjärvellä ja Kovelonjärvellä). Eli tämän laskennan kokonaistulokseksi jää 12 uutta rakennuspaikkaa. **Näin ollen alkuperäisen kaavaluonnoksen**

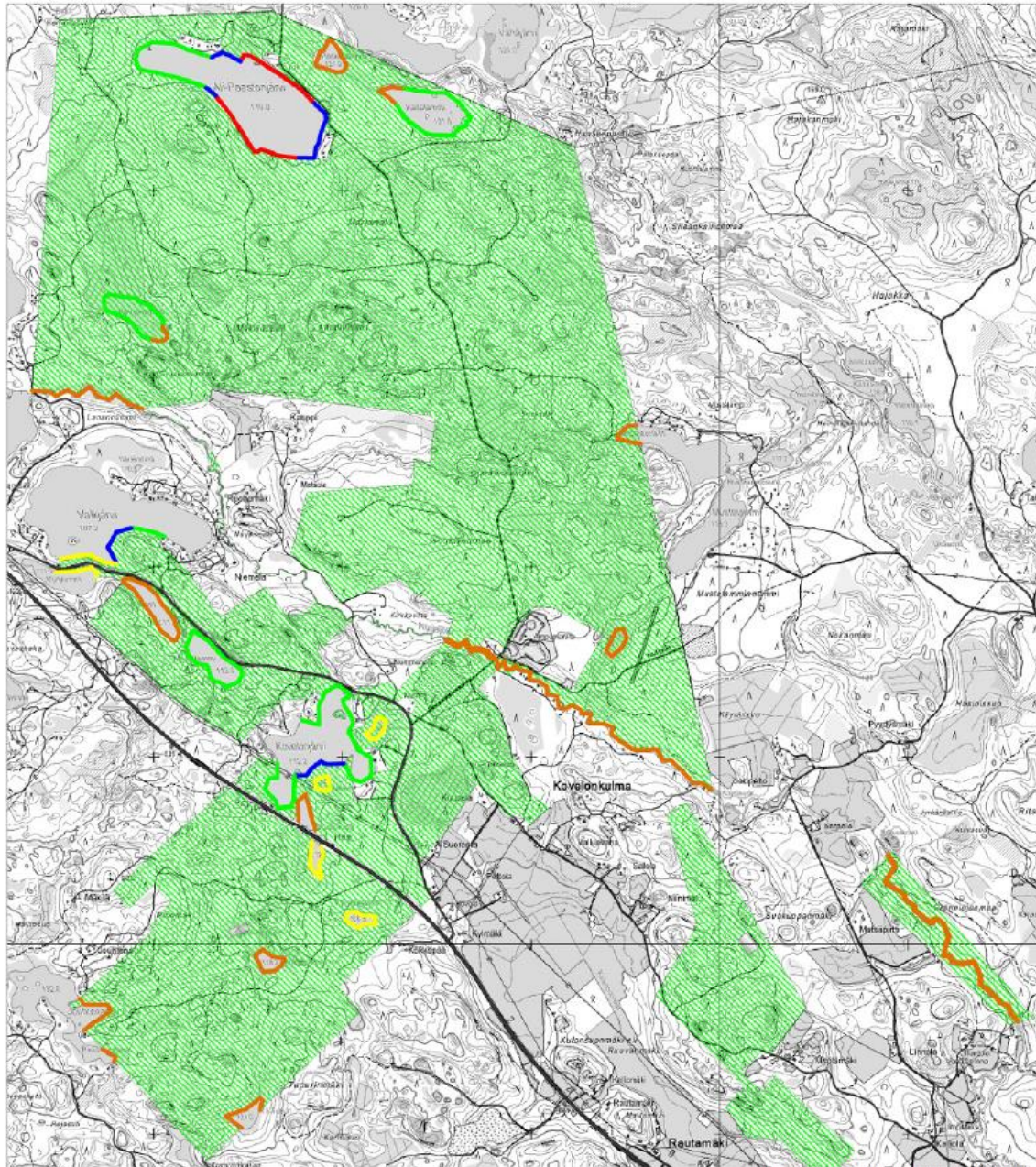
perusteena olleet 10 uutta rakennuspaikkaa olivat täysin perusteltavissa myös näilläkin mitoituseriaa-alueilla. Seuraavassa yksityiskohtaisesti mitoitusrantaviivan muodostuminen (mittakaava ohjeellinen).

MITOITUSRANTAVIIVAN MUODOSTUMINEN

1:30 000

UPM-Kymmene Oyj:n omistamat tilat rasteroitu vihreällä.

Mukana myös Ali-Paastonjärven ja Kovelonjärven ranta-asemakaava-alueet



Kertoimet

Keltainen = 0,00

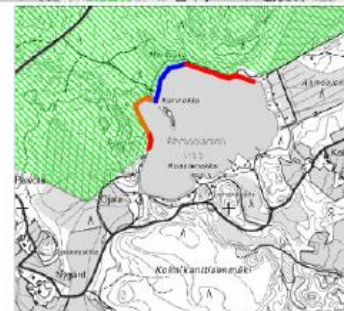
Ruskea = 0,25

Vihreä = 0,50

Sininen = 0,75

Punainen = 1,00

Ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mitoitusmalli



Jo aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun yhteisesti hyväksytyssä muistiossa todetaan, että "Yleisesti todettiin mitoituksen lähtötaso perustelluksi ja hyväksyttäväksikin, kyseessä on hyvin rikkonainen vesistöalue, jonka mitoituksen tai kaavaratkaisun onnistuminen ei niinkään ole riippuvainen "mitoituksen pyörittelemisestä", vaan onnistuneesta rakennuspaikkojen sijoittelusta lähialueen asukkaita huomioon ottaen. Kapeat ja pienet vesistöt yhdessä käytetyn ns. huonon rakennettavuuden kertomien kanssa pienentävät jo hyvin paljon mitoittavaa rantaviivaa."

Kaavaratkaisun mitoituksen yksityiskohtaiset perusteet löytyvät kohdasta 4.11, pääasiassa aiemman kierroksen luonnoksesta esitetty kritiikki koski juuri mitoitusta ja rakennuspaikkojen siirtoja. Voidaan yksiselitteisesti todeta, että kaavaratkaisun mitoitusperusteet kestävät vertailun muihin vastaaviin alueisiin ja kaupungin periaatteisiin ottaen huomioon vallitsevan oikeuskäytännön. Rakennusoikeus on pystytty pääosin osoittamaan alueille luontoarvoja ja pieniä rakentamattomia vesistöjä säästellen.

Kaavoittajan mainitsemista KHO:n päätöksistä voidaan mitoituksen osalta nostaa esille esim. KHO:2013:110 : "Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emättilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset."

Rakennusoikeuden keskittämisestä on esimerkkinä KHO:2015:3372 : "Kun otetaan huomioon, että keskittämällä Haponniemen alueen rakennusoikeus kolmeen kortteliin kaava-alueelle on voitu jättää pitkiä rakentamisesta kokonaan vapaita rantaviivaosuuksia, ranta-asemakaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla otettu riittävästi huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Lisäksi ranta-alueille on jäänyt saman momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta."

Yleisin aiemmissa kriittisissä kannanotoissa esiintynyt näkemys oli se, että nyt käsiteltävien tilojen rakentamattomista ranta-alueista olisi vuosien varrella muodostunut muiden lähialueen asukkaiden tai loma-asukkaiden yleisiä virkistysalueita. Näin ei kuitenkaan voi olla jo Suomen perustuslainkaan perusteella, vaan kaikkia maanomistajia tulee käsitellä tasapuolisesti. Jos alueita osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tai esimerkiksi luonnonsuojeluun, niin maanomistajien tasapuoliseen kohteluun kuuluu myös olennaisena osana korvaus menetetyistä rakennusoikeudesta. Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole sellaisia virkistys- tai suojeluarvoja, että kaupungilla tai valtiolla olisi ollut tarvetta/syytä lähteä korvausmenettelyyn. Ote AKL 74 §:stä: "Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen, Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle."

Maanomistajan valinnalla aluetta on lähdetty kehittämään nyt esiteltyllä haja-asutusmaisella loma-asumisen ratkaisulla. Todettakoon, että rakennusoikeuksia keskittämällä kaavoitettavalle alueelle jää edelleen yleiseen virkistyskäyttöön poikkeuksellisen pitkiä rakentamiselta vapaita rantoja jokamiehen oikeudella hyödynnettäviksi, kuten kaavakartoilta ilmenee. Rakennuspaikat on sijoitettu tiivisiin ryhmiin niin, että ne aiheuttavat kyseisten järvien muille asukkaille mahdollisimman vähän häiriötä (vastarannan rakentaminen mahdollisimman kaukana).

Kaavaratkaisussa hyödynnetyt **rakennuspaikkojen siirrot** kuuluvat olennaisena osana rantojen suunnittelukulttuuriin. Tähän perustuu mm. KHO:n päätös (12.8.2015/ 2173): "...A. Ahlström Oy:lle Suovun ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus

Kallaveden ranta-alueelle ja sen tuntumaan on perustunut rakennusoikeuden siirtämiseen. Rakennusoikeuden siirtämisellä on mahdollistettu laajojen ranta-alueiden jääminen rakentamisesta vapaaksi Pieni-Palosen ja Suuri-Palosen ranta-alueilla. Rakennusoikeuden siirtämiselle ja keskittämiseksi on siten ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kun yhtiölle näissä oloissa osoitetut uudet AO-rakennuspaikat Kallaveden alueella ovat perustuneet rakennusoikeuden siirtoon ja keskittämiseen, kaavaratkaisun ei voida katsoa loukkaavan vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta niiden maanomistajien osalta, joilla ei ole ollut siirrettävää tai muusta syystä käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä kaavan yleisten mitoitusperusteiden mukaan."

Myös ELY-keskuksen aiemmin korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että "Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista."

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettava huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

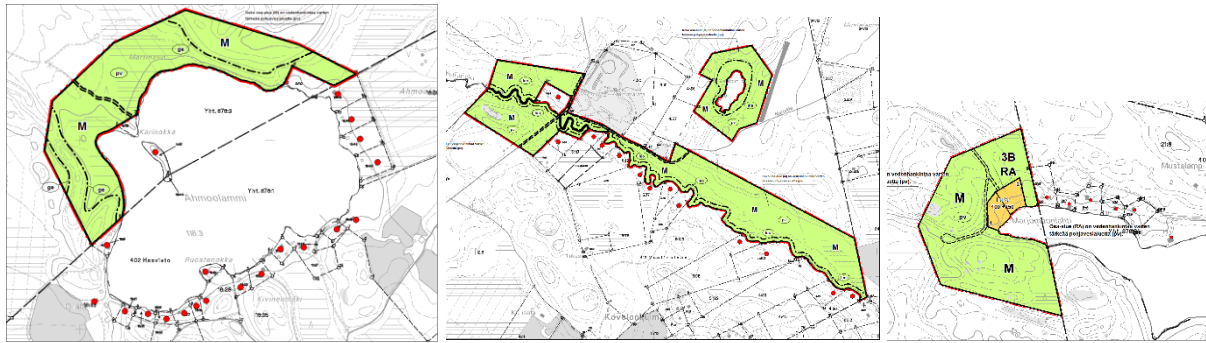
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

Naapurikiinteistöillä on edelleen mahdollisuus tutkia ja suunnitella omia alueitaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti esimerkiksi ranta-asemakaavalla ja käyttämillämme perusteilla. Karttatarkastelun perusteella näyttäisi kuitenkin mahdottomalta, että vastarannan naapuritiloilla olisi rakennusoikeutta jäljellä. **Nyt mitoitettavia UPM:n tiloja vastaaville alueille (Mustalammi, Nuijajoki, Ahmoolammi) on vuosien saatossa muodostettu yli 40 rakennuspaikkaa pääosin suorilla rakennusluvilla. Siihen nähden nyt esitetty mitoitus (8 rakennuspaikkaa) tuntuu kaavoittajan ja maanomistajan mielestä hyvinkin kohtuulliselta. Varsinkin, kun alueelle jäisi edelleen runsaasti pitkiä rakentamiselta vapaita alueita.**

UPM-Kymmene Oyj:n tavoitteena on edelleen korjata edes kohtuullisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavoittaja on esitellyt aiemman kaavatyön aikana neljä tilannetta suunnittelualueelta (Ahmoolammi, Pränniojanmaa, ampumaradan lähistö ja Mustalammi). Kyseisille vastarannoille on

osoitettu suorilla rakennusluvilla 41 rakennuspaikkaa yhtiön maista erotettuja kahta rakennuspaikkaa vastaan (ks. seuraavat kuvat). Sen lisäksi Mustalamille on kaavoitettu hyvin tehokas matkailupainotteinen kokonaisuus naapurimaanomistajalle.



Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takia on päädytty edellä esitettyyn kaavaratkaisuun, mitoitus on hyvin maltillinen. Kaavoittajan näkemyksen mukaan rakennuspaikkojen siirroillekin on edelleen olemassa **hyväksyttävät maankäytölliset perusteet**.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä 3 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Viranomaisten ja kaupungin edustajien kanssa on neuvoteltu kaavan laatimisen alkuvaiheessa jo keuhällä 2013 (ks. muistio liitteenä 1). Viranomaisneuvottelussa sovittuja periaatteita on pyritty noudattamaan mahdollisimman pitkälle nyt käsillä olevassa kaavaratkaisussa. Valkjärvi on kyseisen neuvottelun mukaisesti pudotettu pois suunnittelun piiristä toistaiseksi.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessi on käynnistetty uudelleen alusta syksyllä 2020 (KH 31.8.2020 § 224) ja osallisilla sekä viranomaisilla on jälleen ollut mahdollisuus antaa palautetta luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Karkkilan kaupunginhallitus on 10.5.2021 pitämässään kokouksessa päättänyt asettaa Nuijajoen ranta-asema-kaavan 2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti (nähtävillä 31.5. - 6.8.2021).

Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä. Seuraavassa on lyhyet referoinnit kyseisistä lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavanlaatijan *vastineet kursivoituna* niistä:

1. Länsi-Uudenmaan museon lausunto 30.6.2021

Museo on tutustunut asiaan ja esitettyyn aineistoon. Museolla ei ole kommentoitavaa kaavaluonnoksen perusratkaisuun loma-asuntotonttien sijoituksen osalta. Kaavoitettavat alueet ovat ennestään rakentamattomia ja kaavamääräyksissä annetaan rakentamistapaa ja maaston käsittelyä koskevia määräyksiä, jotka vaikuttavat hyviltä ja asianmukaisilta. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että kaava-alueen arkeologiset selvitykset ovat ajantasaiset ja riittävät. Kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2014 (Jussila/Mikroliitti Oy).

Kaavaan sisältyviltä ranta-alueilta tunnetaan yksi kiinteä muinaisjäännos, Ali-Paasto (tunnus muinaisjäännosrekisterissä 1000018080), joka muodostuu oletettavasti 1700-luvun lopulla perustetusta Paaston talon pihapiiristä ja viljelyksistä sekä niiden alueella sijaitsevista viljelyröykkiöistä. Kohde on merkitty kaavaan kahtena erillisenä, kaavamerkinnällä sm varustettuna alueena. Kohteen aluerajaus eroaa jonkin verran muinaisjäännosrekisteriin merkitystä rajauksesta, ja se on syytä tarkistaa. Myös kohdetta koskeva kaavamääräys on tarkistettava.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo tulee korjata nimen nykyiseen muotoon Länsi-Uudenmaan museo.

Vastine: Täsmennetään kaava-asiakirjat lausunnon mukaisesti.

2. Karkkilan luonnonsuojeluyhdistys ry:n mielipide 4.8.2021

Karkkilan luonnonsuojeluyhdistys katsoo, että Nuijajoen ranta-asemakaavan luontoselvityksen tiedot (Jari Hietaranta, 2013) ovat osittain vanhentuneita. Luontoselvitystä on ajantasaistettava ja täydennettävä mm. liito-oravakartoituksella. Luontoselvityksen päivityksen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota lähes luonnontilaisen ja uhanalaisen Nuijajoen luo-alueiden ympäristön muutokseen kahdeksan (8) vuoden takaisesta tarkastelusta. Uudessa luontoselvityksessä on arvioitava onko luo-alueita syytä laajentaa ranta-asemakaavassa.

Myös Nuijajoen vesiluonnon tila ja erittäin uhanalaisen jokihelmisimpukan eli raakun kannan tila on selvitetävä ja otettava huomioon jokilaakson luo-alueiden laajentamista arvioitaessa. Nuijajoki yhtyy Saavajokeen ja on osa Karjaanjoen vesistöä. Karjaanjoki-Saavajoki-virtavesiä on kunnostettu usean vuoden ajan mm. Länsi-Uudenmaan vesi- ja ympäristö ry:n (LUVY) hankkeessa Lohikalat Karjaanjokeen ja Virtavesien hoitoyhdistyksen kalateiden kunnostushankkeissa.

Ali-Paastonjärven loma-asuntojen korttelialueen vieressä on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo). Maaperän muokkaus lähellä luo-aluetta voi vaarantaa suojeltavia luontoarvoja. Ko. luo-alueen ympärille tulee osoittaa enemmän vapaata tilaa ja rantatontin rajaa on syytä siirtää kauemmaksi luo-alueesta.

Vastine: Kaava-alueen luontoselvitys on päivitetty kesän 2022 aikana (ks. liite 8). Täsmennetään kaava-asiakirjat luontoselvityksen mukaisesti.

3. Kovelon ampumaratayhdistys ry:n mielipide 5.8.2021

Ampumaratayhdistys haluaa tuoda esille, että ampumaradalla on useita ratoja, joilla suoritetaan useiden ampumaurheilulajien harjoituksia ja kilpailuja sekä lakien edellyttämiä ammuntoja, kuten hirvimerkkisuoritukset. Tätä toimintaa tapahtuu pääsääntöisesti arki-iltaisina ja viikonloppuisin.

Varsinkin kivääriradoilta ääni suuntautuu suoraan kohti nähtävillä olevan kaavan kortteleiden 3B Mustalammen rannalla sijaitsevia rakennuspaikkoja. Matkaa näille rakennuspaikoille ampumaradalta on noin 700 metriä. Ampuminen ei automaattisesti aseta estettä suunnitellulle loma-asumiselle, mutta ampumaradan meluvallista ja luontaisesta lammen rantaa kohti alenevasta maaston muodosta huolimatta rakennuspaikoille kuuluu ampumisen ääntä. Täydellistä luonnonrauhaa etsivälle voivat ampumisen äänet tulla yllätyksenä.

Ampumaratayhdistys ei halua estää rantakaavan etenemistä, mutta osaltaan vaatii, että alueen kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon maakuntakaavan merkintään perustuva maakunnallisesti

merkittävä ja aktiivinen ampumaurheilukeskus. Kaavoitus ei saa aiheuttaa tilannetta, jossa tiedossa olevan melurasitteen alueelle muodostuu rakennuspaikkoja, jotka heikentävät ampumaurheilukeskuksen kykyä toimia.

Ampumarata-aluetta tullaan myös jatkossa kehittämään monipuolisemmaksi vastaamaan tulevaisuuden ampumarajoittelun ja -kilpailutoiminnan tarpeita. Ampumarata-alueella tehtävien meluntorjuntatoimien ansiosta melualue tulee kaventumaan. On kuitenkin otettava huomioon, että jatkossakin radalta kantautuu ääntä, joita rakenteellisin keinoin ei helposti pysty peittämään tai väistämään, kuten kaavaan laatija on kuvannut kaavaselostuksen sivulla 3 kohdassa 1.2. Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle on ratkaistava ranta-asemakaavassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Vastine selostusosan kohdassa 5.5. Ks. myös lausunto seuraavassa vastinekohdassa 5. Ampumamelu on yksi peruste, jolla rakennusoikeutta siirretään nyt esitetyille alueille. Rakennusoikeuden määrän vähentäminen melun perusteella olisi maanomistajalle täysin kohtuutonta ja saattaisi aiheuttaa (korjattu 27.5.2026) korvausvelvollisuuden melun aiheuttajalle. Ampumaradan läheisyydessä on jo olemassa olevaa rakennuskantaa runsaasti. (Päivitetty tieto 27.3.2024: Kaupungilta saadun tuoreen tiedon mukaan meluselvityksen laadinta on edelleen kesken mahdollisten meluntorjuntatoimenpiteiden osalta.)

Tältäkkään osin maanomistaja UPM-Kymmene Oyj ei voi loputtomiin odottaa kaavaprosessin etenemistä, sillä kaavaehdotusasiakirjat on luovutettu kaupungille käsittelyyn ensimmäisen kerran jo 29.9.2022.

4. Lopen kunnan lausunto 11.8.2021

Lopen kunnalla ei ole huomautettavaa Nuijajoen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, eikä kaavaluonnosaineistosta. Lopen kunnan virkamiehistö on tutustunut aineistoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Karkkilan kaupungin ympäristöpäällikön lausunto 31.8.2021

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon alueen erityiset luonnonarvot ja muut ympäristötekijät.

Mustalammin ympäristöön sijoitetut rakennuspaikat sijaitsevat siten, että ampumaradan meluvaikutus on vähäisempi kuin alueella yleensä. Näin on myös vuonna 2019 tehdyn melumallituksen mukaisessa arvioissa. Nykytilanteessa ampumaradalta tuleva laukausten ääni kuitenkin todennäköisesti kuuluu selvästi korttelin 3B/RA alueella. Ampumaradan ympäristölupahakemus on vireillä ja uusi lupa tulee edellyttämään radan meluvaikutuksen pienentämistä, mutta on ilmeistä ettei ampumaradan aiheuttama häiriö poistu kokonaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ks. myös lausunto edellisessä vastinekohdassa 3.

6. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 2.9.2021

Ohjaava kaava

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, voimassa oleva maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Kaavan laadinnassa tulee lisäksi huomioida mitä MRL 32 §:ssä on mainittu maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta: ”Viranomaisten on suunnitellensa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon,

pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.”

Vastine: Kaavaratkaisu ottaa täysimääräisesti huomioon maakuntakaavan. Maakuntakaavoituksesta vastaava Uudenmaan liitto ei ole nähnyt tarpeelliseksi lausua aiheesta.

Kaavaluonnoksessa ge-merkinnällä osoitettu alue kuuluu arvokkaaseen harjumuodostumaan, jolla on myös maisemallisia arvoja, ja jonka arvot punnitaan maa-aineslain mukaisessa käsittelyssä. ELY-keskus katsoo, että ge-kaavamääräystä tulee muuttaa siten, että sanat ”mahdollisimman” ja ”maaperän osalta” poistetaan, eli ”Alue tulee säilyttää luonnontilaisena”. Kaavamääräykseen on liittävä ”Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka ovat maa-aineslain 3 §:n vastaisia”.

Vastine: Viittaus maa-aineslakiin lisätään kaavamääräykseen. Muilta osin kyseisten (maakuntakaavan aluevarausta laajempien) ge-alueiden maisemalliset arvot on jo turvattu riittävästi kaavamääräyksissä.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan maakuntakaavan MLY-alueelle. MLY-merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat maakunnan ekologisten verkoston kannalta merkittäviä. Kyseinen MLY-alue on pinta-alaltaan 13 390 ha (Tammelan ylängön eteläosa, Karkkila ja Lohja). Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluonteiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1 momentin mukaista rakentamisrajoitusta. Suunnittelumääräyksen mukaan on mm. alueen säilyminen yhtenäisenä turvattava välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaisia, pysyviä tai pitkäkestoisia liikkumisesiteitä.

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa ei ole arvioitu kaavaratkaisun vaikutusta maakuntakaavan MLY-alueeseen, jonka perusteella jää epävarmuus sen suhteesta maakuntakaavan MLY-merkinnän tavoitteeseen alueen säilymisestä riittävän eheänä maakunnallisesti tärkeän ekologisen verkoston tarpeisiin. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta on tältä osin täydennettävä.

Vastine: Kaavaratkaisu kokonaisuutena ja varsinkin rakentamisen keskittäminen sekä rakennuspaikkojen siirrot tukevat maakuntakaavan tavoitetta yhtenäisestä metsäalueesta täysimääräisesti (ks. myös selostusosan sivut 14-19).

Kaavaratkaisun suhde yleiskaavan periaatteisiin

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaavaluonnoksessa Muslammin-järven rannalle osoitetun korttelin RA3B osalta ei kuitenkaan sovelleta rantayleiskaavan kaavamääräystä M-1.

Vastine: Oikeusvaikutteista, mitoitustilakennan sisältävää yleiskaavaa alueella ei ole, kuten lausunossakin todetaan. Perusteet rakennuspaikkojen sijoittelulle löytyvät selostusosan sivuilta 14-19.

Kaavaratkaisun suhde voimassa olevan ranta-asemakaavaan

Koska ranta-asemakaava-alueelta ollaan siirtämässä rakennusoikeudet pois M-alueelta Ali-Paastonjärven ja Muslammin-järven rannoille, ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksen maa- ja metsätalousalueiden (M) osalta tulee kaavamääräystä täydentää seuraavasti: ”Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan RA-alueille. Alueen metsienhoidossa on erityisesti otettava huomioon luo-, ma- ja ge-merkinnöissä esitetyt lisämääräykset”.

Vastine: Täsmennetään kaavamääräystä lausunnon mukaisesti, vaikka se on sinällään täysin tarpeeton lisäys. M-alue on jo aiemmin yksiselitteisesti todettu olevan maa- ja metsätalousaluetta, eikä sinne ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Kaavan mitoituksen suhde MRL 73 §:n sisältövaatimuksiin ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen

ELY-keskus toteaa, että MRL 73 §:ssä säädetään ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista. Kaavaselostuksessa tätä pykälää ei ole käsitelty lainkaan eikä myöskään arvioitu vaikutuksia siihen.

Tällöin tulee arvioitavaksi mm. rakentamisesta vapaan ranta-alueen turvaaminen lähistön järvien rannoilla sekä vesien suojelu (vesistöjen sietokyky). Oikeuskäytännössä on lisäksi myös todettu, että toiselle maanomistajalle myönnetty tehokas rakennusoikeus ei automaattisesti johda siihen, että myös jollekin toiselle tulisi myöntää yhtä tehokasta rakennusoikeutta.

ELY-keskus toteaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ei ole käsitelty eikä vaikutuksia ole arvioitu MRL:n kaavoituskäytännön tarkoittamalla tavalla. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoja on tältä osin täydennettävä. ELY-keskus muistuttaa, että käytettävän mitoituksen määrittelee aina alueen ja vesistön ominaispiirteet, eikä käytetty mitoitus saa johtaa siihen, etteivät maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ja MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt erityissisältövaatimukset täyty.

Vastine: MRL 73§:n mukaiset sisältövaatimukset ovat olleet keskeisessä roolissa jo ranta-asemakaavan tavoiteasettelussa ja ne ovat voimakkaasti ohjanneet myös itse kaavaratkaisua (ks. tavoiteasettelu sivuilla 14-20). On vaikeaa ymmärtää mihin lausunnossa viitataan, esimerkiksi ranta-alueille jää poikkeuksellisen paljon yhtenäistä rakentamatonta aluetta, mihin pykälässä 73 suoraan viitataan. Myös luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on otettu kaavaratkaisussa muutoinkin huomioon täysimääräisesti luontoselvitysten ohjauksen mukaisesti.

Rakennusoikeuden määräytyminen

ELY-keskus toteaa, että nyt lausunnolla olevassa Nuijajoen ranta-asemakaavaluonnoksessa on myös täysin rakennuskelvotonta rantaviivaa laskettu mukaan rakennusoikeutta oikeuttavaan rantaviivaan. Tällaista rantaviivaa esiintyy mm. ampumaradan kohdalla, yksityistien eteläpuolella. Siinä kohdassa koko kiinteistö on niin kapea, ettei siihen voida sijoittaa rakennusta siten, että vähimmäisetäisyydet rantaviivaan ja yksityistiehen (rakennusjärjestyksen säännöt) täytyvät. Samantyyppistä rantaviivaa esiintyy muuallakin Nuijajoen varrella.

ELY-keskus katsoo, että niiltä ranta-alueilta, jotka eivät täytä Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennuspaikan soveltuvuudesta ja rakentamisen etäisyydestä rantaan, ei voida rakennusoikeutta siirtää, koska mitään rakennusoikeutta ei näille edes voisi osoittaa.

Vastine: Mitoituksen muodostuminen on esitetty yksityiskohtaisesti kaavan selostusosan kohdassa 4.11 sekä laajasti jo selostusosan sivuilla 14-20. Kaupungilla on laaja harkintavalta käytettävästä vesistökohtaisesta mitoitusmallista, kunhan luontoarvot ja rakennettavuus otetaan huomioon juuri lausunnon mukaisesti.

Lausunnossa esille nostettu hyvin lyhyt rakentamiskelvoton rantaviivan osuus ampumaradan eteläpuolella ei merkitse kokonaisuudessa mitään. Mitoitusmalleista todettakoon vielä sekin, että ns. Etelä-Savon malli on kapeuskertoimien osalta kaikkein tiukimpia ja kaavaratkaisu on läpäissyt

”testin” myös siltä osin. Lausunto ei myöskään huomioi sitä, että laajasta edellisen kaavakierroksen vastustuksesta johtuen kaavoittaja sekä maanomistajan ja kaupungin edustajat päätyivät kompromissina työneuvottelussa (31.3.2017) pudottamaan kaavaratkaisun mitoitusta vielä kahdella rakennuspaikalla (suoran laskennan vastaisesti). ELY-keskuksen esittämä ns. Etelä-Savon malli antaa alueelle rakennusoikeutta 12 rakennuspaikkaa, kun kaavaratkaisussa on nyt 8 rakennuspaikkaa.

Nyt esitetty paikallisen tason mitoitustasi ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia, joka kuuluisi ELY-keskuksen toimivaltaan (KHO:n päätös samasta asiasta 6.7.2020).

Lisäksi tulee harkita, miten ampumaradan melualueella olevaa rantaviivaa huomioidaan, ja miten se vaikuttaa rakennusoikeutta oikeuttavaan rantaviivaan. ELY-keskus muistuttaa, että ampumaratojen aiheuttama melutaso (ampumamelu) ei saa ylittää 60 dBA (LA_{Imax}) virkistysalueilla sekä loma-asumiseen käytettävillä alueilla.

Vastine: Ampumamelu on yksi peruste, jolla rakennusoikeutta siirretään nyt esitetyille RA-alueille. Rakennusoikeuden määrän vähentäminen vielä melun perusteella olisi maanomistajalle täysin kohtuutonta ja aiheuttaisi korvausvelvollisuuden melun aiheuttajalle. Ampumaradan läheisyydessä on jo olemassa olevaa rakennuskantaa runsaasti (ks. kaavan pohjakartat).

Rakennusoikeuden siirto

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaavaluonnoksessa esitetyn rakennusoikeuden siirron tueksi ei ole esitetty riittäviä, oikeudelliset edellytykset täyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Kaavaluonnoksessa on esitetty säilytettäväksi ainoastaan Nuijajoen uoman välittömässä läheisyydessä oleva ranta-alue, johon ei esim. kaupungin rakennusjärjestyksen etäisyyssääntöjen mukaan voisi muutenkaan sijoittaa rakentamista. Luo-alueen ulkopuolella oleva alue on mahdollisesti käytettävissä rakentamiseen, mutta se ei ehkä virkistysarvoltaan ja viihtyisyydeltään ole yhtä kiinnostava rakennuspaikka. Puutteellisen luontoselvityksen täydennyksessä mahdollisesti tulevat lisätiedot pitää lisäksi huomioida. Tämän vuoksi jää arvioitavaksi, onko Nuijajoen ranta-alueelta siirrettävä rakennusoikeus yksi yhteen samanarvoinen Ali-Paastonjärven rannalla olevan kanssa. ELY-keskus ei katso kapean joen varren rannalla olevan esitetyllä tavalla rakennusoikeutta siirrettäväksi yleisen virkistyskäytön kannalta arvokkaan vesistön rannalle.

Vastine: Perusteet siirroille on esitelty laajasti jo selostusosan sivuilla 14-20. Luo-alueen ulkopuolisen (M-alueen) osalta lausunnossa esitetyt väitteet ovat harhaanjohtavia. Kyseinen alue ei ole ollut käytettävissä rakentamiseen esitetyssä muodossakaan, mutta M-alueen kaavamääräystä täsmennetään vielä lausunnossa aiemmin esitetyn mukaisesti.

Ali-Paastonjärvelle osoitettu rakentaminen

ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee arvioida, täyttääkö Ali-Paastonjärven rannalle osoitettu rakentaminen MRL 73 §:ssä mainitut erityisvaatimukset rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Lisäksi tulee arvioida järven kokonaisuus huomioiden, onko luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otettu riittävästi huomioon, ja jääkö Ali-Paastonjärven ranta-alueelle riittävästi yhtenäistä rakentamatonta yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta. Ali-Paastonjärven ranta-alueelle on aiemman kaavoituksen yhteydessä osoitettu yhteensä kymmenen rakennuspaikkaa, jotka kaikki ovat toteutuneet.

Vastine: Pääosin jo edellisellä sivulla (MRL 73§). Ali-Paastonjärvellekin jää kaksi merkittävää yhtenäistä rakentamatonta aluetta nyt esitetyille kaava-alueelle. Lisäksi vanhalla kaava-alueella on

vielä kaksi rakentamatonta aluetta, joilla jokamiehen oikeuksilla tapahtuva virkistyskäyttö on mahdollista jatkossakin. Kaavaratkaisu on täysin luontoselvityksen mukainen tältäkin osin.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että alueen luontoselvitys (Luontoselvitys (2013, Ekotoni Ky, Jari Hietaranta) on vanhentunut eikä siinä ole luokiteltu luontotyyppejä niiden uhanalaisuuden arvioimiseksi riittäväällä tasolla. Uudet uhanalaisuutta koskevat luokitukset on otettu käyttöön (Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018, Suomen ympäristö 5 | 2018, Ympäristöministeriö ja Suomen Ympäristökeskus 18.12.2018). ELY-keskus katsoo, että niiden huomioiminen edellyttää selvitysten päivittämistä nykyistä vaatimustasoa edellyttävälle tasolle. ELY-keskus katsoo lisäksi, että linnuston ja luontodirektiivin liitteen 4 a lajien suhteen inventoinnin tulisi olla systemaattisempaa eikä perustua vain kasvilisusinventointien yhteydessä vastaan tulevien havaintojen kirjaamiseen.

Vastine: Kaava-alueen luontoselvitys on päivitetty kesän 2022 aikana (ks. liite 8). Täsmennetään kaava-asiakirjat tuoreen luontoselvityksen mukaisesti.

ELY-keskus toteaa lisäksi, että luontoselvityksen mukaan luontoarvot edellyttäisivät uusien luonnonsuojelualueiden perustamista, mutta se ei kuitenkaan välity kaavakartalle.

Vastine: Kaavatyön alkuvaiheessa käydyissä neuvotteluissa tämä vaihtoehto ei kelvannut ELY-keskuksen edustajille (koska luonnonsuojelualueita perustettaessa maanomistajalle kuuluu myös korvaus esimerkiksi menetetyistä rakennusoikeudesta). Neuvottelut voidaan tarvittaessa käynnistää uudelleen.

Vesiensuojelu

Kaava-aineistoa on täydennetty kortteleiden RA3A ja RA3B vesihuoltoselvityksillä (Ympäristökon-sultointi Niemelä Oy, 20.11.2020 ja 25.11.2020). Selvityksissä on arvioitu vesihuollon järjestämisen mahdollisuuksia ja niiden ympäristövaikutuksia osana Karkkilassa Ali-Paastonjärvellä ja Muslam-min-järvellä sijaitsevan Nuijajoen ranta-asemakaavan laatimista. Varsinainen vesihuoltosuunnittelu on tarkoitus tehdä rakennuslupavaiheessa.

ELY-keskus toteaa, että Ali-Paastonjärven ja Mustalammin veden tilaa on seurattu melko vähän, ja viimeisimmät tulokset ovat vuodelta 2016. Ali-Paastonjärven valuma-alueella on esitetyn aineiston ja karttatarkastelun mukaan tehty laaja avohakkuu, mikä voi vaikuttaa heikentävästi järven vedenlaatuun. Järvet ovat matalia ja heikosti kerrostuneita, mikä toisaalta edesauttaa happitilanteen säilymistä hyvänä ja estää sisäistä ravinnekuormitusta. Toisaalta mataluus edistää vesistön umpeenkasvua etenkin rehevämällä Ali-Paastonjärvellä. Esitetyt vesihuoltoselvitykset ja kaavan mahdollis-tama toiminta huomioiden, pintavesien tilan selvityksiä voidaan kuitenkin pitää tässä vaiheessa riit-tävinä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

ELY-keskus katsoo, että rakentamisaikaisen työmaavesien käsittelystä esim. laskeuttamalla ja tätä koskevan suunnitelman esittämisestä rakennuslupavaiheessa tulee antaa kaavassa määräykset, jotta pintavesien laadulle aiheutuva lisähaitta vältetään. ELY-keskus katsoo lisäksi, että haittavaiku-tuksia ehkäisevien toimenpiteiden ja valittujen jätevesien käsittelyratkaisujen vaikuttavuutta tulee seurata tarkkailemalla etenkin rehevemmän Ali-Paastonjärven vedenlaatua tiheästi kaavan toteuttamisen aikana ja sen jälkeen.

Vastine: Täsmennetään kaavamääräystä lausunnon mukaisesti.

Vesihuolto

ELY-keskus pitää kaavassa esitettyä vesikäymäläkieltoa vesiensuojelun kannalta hyvänä.

ELY-keskus toteaa, että vesihuoltoa koskevat kaavamääräykset eivät ole riittävät ja katsoo, että myös harmaiden jätevesien käsittelystä on annettava määräykset. ELY-keskus muistuttaa, että harmaiden jätevesien käsittelyssä on myös otettava huomioon tulvariskikorkeus vastaavalla tavalla kuin rakentamisessa, eli harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeuden yläpuolella. Vesihuoltomääräyksiä on tältä osin täydennettävä seuraavasti: ”Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse vedenpinnan kohoamisen seurauksena sekoittumaan järviveteen”. ELY-keskus katsoo lisäksi, että vesi- ja jätehuoltoa koskevista kaavamääräyksistä tulisi poistaa lakiin sekä muihin velvoittaviin säännöksiin ja määräyksiin viittaavat tekstit, koska nämä tulevat noudatettaviksi myös ilman erillistä kaavamääräystä.

Vastine: Täsmennetään kaavamääräyksiä tuoreen lausunnon mukaisesti (vaikka ne tässäkin tapauksessa ovat ELY-keskuksen aiempien kannanottojen vastaisia). ELY-keskuksen lausunto on ristiriitainen kaavamääräysten osalta, jossakin osiossa vaaditaan lisäämään suoraan lainsäädännöstä tulevia tekstejä ja esimerkiksi tässä kohdassa poistamaan.

Pohjavesi

ELY-keskuksella ei ole korttelialueen RA3A osalta pohjavesien osalta huomautettavaa, koska korttelialue ei sijaitse pohjavesialueella. Korttelialue RA3B sijaitsee Muslammin 2E luokan muu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen”. ELY-keskus muistuttaa, että jätevesien maahan imeyttäminen pohjavesialueella on kielletty. Tämä koskee myös harmaita jätevesiä.

ELY-keskus katsoo, että harmaat vedet tulee käsitellä asianmukaisesti ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle putkitettuna, ei avo-ojassa. Jätevedet voidaan johtaa myös umpisäiliöön. ELY-keskus toteaa, että korttelialueesta RA3B tehdyn vesihuoltoselvityksen vaihtoehto 2 soveltuu alueen jätevesien käsittelyyn, mikäli jätevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle, missä ne voidaan imeyttää maahan ja johtaa puhdistuksen jälkeen avo-ojaan ja edelleen Kaupinojaan. ELY-keskus katsoo, että jätevedet tulee johtaa käsittelyalueelle tiiviissä putkessa. ELY-keskuksen käsityksen mukaan vaihtoehto 1 (kiinteistökohtainen maahan imeyttäminen) ei sovellu käytettäväksi alueella.

ELY-keskus katsoo, että pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset tulee korjata seuraavasti:

- ”Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue”.
- Pohjavesialueella jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.

ELY-keskus katsoo lisäksi, että selostusta tulee täydentää pohjavesivaikutusten arvioinnilla.

Vastine: Täsmennetään kaavamääräyksiä ja selostusta lausunnon mukaisesti (ks. myös edellinen vastine).

Tulvariski

ELY-keskus toteaa, että alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Karkkilan Ali-Paastonjärven ranta-alueella N2000 +120,4 m sekä Mustalammin ranta-alueella N2000 +118,1 m. Suositukset

vastaavat keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeutta ja niissä on mukana tarvittava aaltoiluvara sekä määrityksen epävarmuudesta johtuva lisävara. Muilla alueilla tulvakorkeus sekä tarvittavan aaltoilu-/varmuusvaran suuruus tulee selvittää ennen rakenteiden toteuttamista ja mahdollisen rakennusluvan myöntämistä.

Suositukset koskevat kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Suositukset tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden kohdalla (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne).

Vastine: Täsmennetään kaavamääräyksiä ja selostusta lausunnon mukaisesti.

Melu/ ampumarata

ELY-keskus katsoo hyvin laajassa lausunto-osiossaan, että kaavaluonnos ei korttelin RA3B melun osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla, eikä maakuntakaavaa ole riittävästi otettu huomioon ampumaradan osalta MRL 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Vastine: Kohdassa 3 ja 5.

Maisematyölupa

Nyt lausunnonlla olevan ranta-asemakaavaluonnoksen yleisiin kaavamääräyksiin on kirjattu, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa luo- ja ma-osa-alueilla (MRL 128 §).

ELY-keskus katsoo, että MRL 128 §:ää tulee noudattaa myös ge-osa-alueella, alueen maisemansuojellustien arvojen säilyttämisen vuoksi. Koska kaavamääräyksiä on myös annettu puuston ja arvokaiden kasvillisuuden reunavyöhykkeiden sekä merkittävien luonnon kauneusarvojen ja luonnonmuodostumien säilyttämisestä, tulee lisäksi RA-alueilla soveltaa MRL 128 §:ää.

Vastine: Kaavamääräykset ovat tältä osin jo riittävät turvaamaan kyseisten alueiden luontoarvot, on muistettava että kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeet täydentävät kaavaratkaisua varsinkin RA-alueilla.

Muuta

Luo- ja ma-merkinnällä osoitetuilla alueilla on kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä todettu olevan erityisiä luonto- ja maisema-arvoja. ELY-keskus katsoo, että näiden arvojen turvaamiseksi tulee luo- ja ma-kaavamääräyksiä muuttaa siten, että sana ”mahdollisimman” poistetaan. Kaavamääräys kuuluu tämän jälkeen ”Alue tulee säilyttää luonnontilaisena”.

Vastine: Täsmennetään kaavamääräystä lausunnon mukaisesti.

Koska rakentamisen sijoittuminen tutkitaan tässä asemakaavassa, tulee myös rakennusalat merkitä kaavakartalle. ELY-keskus katsoo, että erityisesti Muslammin-järven rannalla tämä on tarpeen alimman rakentamiskorkeuden ja vesiensuojelun kannalta (mm. harmaiden jätevesien käsittely tulvarisikokorkeuden yläpuolella).

Vastine: Kaavamääräykset ja rakennuspaikkojen koko ovat tältä osin jo riittävät, on muistettava että kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeet täydentävät kaavaratkaisua.

7. Uudenmaan liitto 8.9.2021

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Mustalammin ranta-asukkaat, mielipide 30.7.2021

Mustalammin ranta-asukkaat toteavat, että kortteli 3B soveltuu huonosti rantarakentamiseen, joten UPM voi helposti osoittaa rakentamista muille omistamilleen järville.

*Vastine: Rakennuspaikkojen osoittaminen muillekin vesistöille on ollut erittäin vaikeaa, mikä on näkynyt prosessin viivästymisenä. Rakennuspaikkojen sijoittelussa noudatetaan **kokonaisuutena** varsinakin alueelle tehtyä luontoselvitystä, maastotarkasteluja sekä yleisesti hyväksytyjä linjoja (kaupungin rakennusjärjestys, oikeuskäytäntö ja vakiintuneet suunnitteluperiaatteet, jotka esitetty ympäristöministeriön rantojen suunnitteluoppaassa). Ks. myös perustelut edellä sivuilta 15-20.*

Nuijajoen alueen kiistattomat luontoarvot on huomioitu luontoselvityksissä esitetyllä tavalla siirtämällä rakennusoikeutta Ali-Paastonjärvelle ja Mustalammin tontit on pyritty myös sijoittamaan siten, etteivät ne juurikaan häiritse lähialueella jo olevaa loma-asutusta.

Mielipide ei anna perusteita muuttaa kaavaratkaisua. Mustalammin poistettiin jo kaksi rakennuspaikkaa edellisessä kaavaehdotusvaiheessa.

Viranomaisilla ja osallisilla oli seuraavaksi mahdollisuus antaa jälleen palautetta, kun kaavaehdotus asetettiin nähtäville. Ks. vastine liitteenä 10.

Maanomistajalle kuuluva ns. haja-asutusalueen rakennusoikeus on pyritty osoittamaan kaavalla suunnitelmallisesti siten, että rakentamisen haittavaikutukset ympäristölle ja lähinaapureille jäisivät niin vähäisiksi kuin mahdollista.

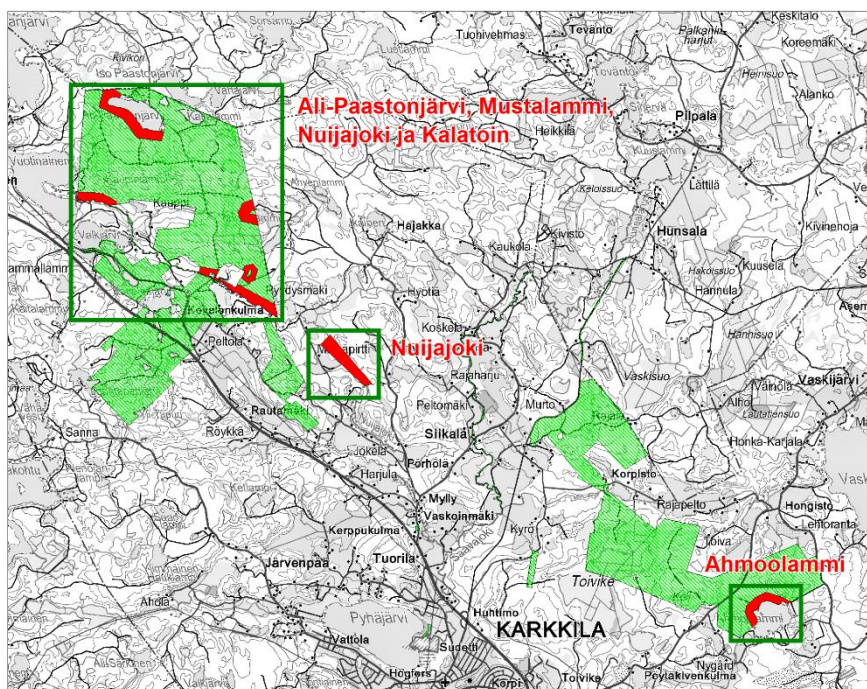
Kaavassa on osoitettu yhteensä 8 omarantaista loma-asuntotonttia (RA ja RA-1) sekä tarpeelliset kulkuyhteydet ohjeellisina tiealueina. Muilta osin kaavoitettava alue jää edelleen maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Lähiympäristön maankäyttöön (loma-asutus sekä maa- ja metsätalous) ranta-asemakaavan rakenne liittyy luontevasti.

4.11 Kokonaismoitus

Käytännössä nyt kaavoitetaan ne UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa Karkkilassa olevat ranta-alueet, joilla ei vielä ole oikeusvaikutteista mitoituslaskennan sisältävää yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa (Nuijajoki, Mustalammi, Kalatoin ja Ahmoolammi). Lisäksi mukana on Ali-Paastonjärven etelä- ja länsirannat, joiden osalta kyseessä on ranta-asemakaavan muutos.

UPM-Kymmene Oyj omistaa Karkkilan alueella noin kaksi tuhatta hehtaaria maita, joista pääosa on kaavoitettu jo vuonna 1995 (kaavamuutos 2002). Nyt kaavoitetaan loput kolme osa-aluetta, jotka on esitetty vihreissä laatikoissa seuraavassa kartassa (varsinaiset suunnittelualueet punaisella ja UPM-Kymmene Oyj:n omistus vihreällä rasterilla). Laaja maanomistus mahdollistaa aiheen tarkastelun yhtenä kokonaisuutena, mitä voidaan pitää ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisena.



Yleissilmäyskartta suunnittelualueiden sijainnista.

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asemakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen em. tiloille kuuluva rakennusoikeus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille vesistöalueille

mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamattomia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien vetovoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumaradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

Nyt käsiteltävillä alueilla ei siis ole riittävästi yleiskaavan ohjausta (puutteellinen mitoituslaskenta jne.), mutta vanhentuneista yleiskaavoista ja kaupungin rakennusjärjestyksestä sekä maapoliittisesta ohjelmasta voidaan soveltaen johtaa ajan tasalla olevat tavoitteet ja mitoitusperusteet ranta-asema-kaavalle. Kunnilla on laaja liikkumavara mitoitusperusteiden hyväksymisessä, kuten lukuisissa KHO:n päätöksissä todetaan. Mitoitusperusteiden luomisessa hyödynnetään nyt samanaikaisesti Lopen puolella käynnissä olevaa saman maanomistajan kaavahanketta, ko. tilat sekä vesistöt muodostavat yhden suuren kokonaisuuden yhdessä. **Eli liitteenä 2 olevia Lopen kunnassa käytettäviä mitoitusperusteita käyttäen mitoitus muodostuu seuraavasti.** Nimen perusteella rannan "pätkä" on sijoitettavissa kartalle:

Nimi	kerroin	Huono_rak_25%	todranta	mitranta	mitluku	Rakoik
Mustalammi	0,50		263	132	4	0,53
Kalatoim	0,25	x	384	96	3	0,29
Nuijajoki luode	0,25	x	686	172	3	0,52
Nuijajoki keski	0,50		328	164	3	0,49
Nuijajoki keski	0,50		318	159	3	0,48
Nuijajoki Käyräkoski	0,50		1 679	840	3	2,52
Nuijajoki Porraskosk	0,50		1 368	684	3	2,05
Nuijajoki Porraskosk	0,50		1 368	684	3	2,05
Ahmoolammi länsi	1,00		87	87	5	0,44
Karinokka	0,25	x	256	64	5	0,32
Ahmoolammi pohj	0,75	x	265	199	5	1,00
Ahmoolammi pohj	1,00		258	258	5	1,29
YHTEENSÄ	0,00		7 260	3 539	0	11,98

kerroin

Niemet, kannakset ja saaret

- 50 m kapeammissa niemissä ja kannaksissa rantaviivaan luetaan vain kanta.
- 50-100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %.
- Alle 0,5 ha:n saarista ei kerry rakennusoikeutta ja rantaviivaa ei lueta mitoituksen perusteena olevaan rantaviivaan.

Kapeat vesistönosat

- 100 m kapeammissa järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 50 %.
- 100-200 m leveissä järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 75 %.

Huono_rak_25% (X taulukossa)

- Rakennuskelvottomia laajahkoja alueita ei lueta mukaan muunnettuun rantaviivaan. Sen sijaan tilan sisällä olevat suppeat rakennuskelvottomat alueet luetaan rantaviivaan.
- Mikäli alueen rakennettavuus on rakentamisolosuhteiden tai luonnonarvojen vuoksi kyseisen mitoitusvyöhykkeen yleistä tasoa selvästi heikompi, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla:
 - veden vaivaamat alavat rannat

- luonnostaan vähäpuustoiset karut ja kallioiset rannat
- niin jyrkät rannat, että jyrkkyys huomattavasti vaikeuttaa rakentamista.

todranta

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti noin 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

mitranta

- Muunnettu rantaviiva = kerroin x todranta

mitluku

Isot järvet (mm. Punelia, Keritty, Kaartjärvi, Loppijärvi, Ojajärvi, Kesijärvi)

Mitoitus: 6 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Keskikokoiset järvet (mm. Iso-Melkutin, Sakara, Iso-Malva, Yksjärvi) **Karkkilassa tässä hankkeessa Ahmoolammi**

Mitoitus: 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Muut järvet, lammet ja joet **Mustalammi**

Mitoitus: 4 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Tästä poiketen Nuijajoella ja Kalatoin-lammella käytetään pienempää mitoituslukua 3.

Rakoik -> Muunnettu rantaviiva X mitoitusluku

-> SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA KANTATILASELVITYS

Suunnittelualueeseen kuuluvat:

- osittain Siikalan kylän tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 700 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 71 ha), Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Nuijajoki. Mitoitettavalta alueelta on vuoden 1959 jälkeen erotettu yksi tila 224-407-4-10 vuonna 1997 (Nuijajoelta metsästyseuran mökki).

- koko Tuorilan kylän tila Kaks'koski 63:3 (n. 20 hehtaaria), Nuijajoki. Tästä tilasta ei ole erotettu mitoituslaskentaa rasittavia rakennuspaikkoja.

- osittain Vaskijärven kylän tila Siikala 1:300 (kokonaisuudessaan n. 640 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 14 ha), Ahmoolammi. Mitoitettavalta alueelta on vuoden 1959 jälkeen erotettu yksi tila 224-411-5-87 vuonna 1981 (pieni saari). Todettakoon lisäksi, että kyseisestä tilasta on vastaavasti erotettu uimaranta tarvittavine kulkuyhteyksineen ja hiihtomaja (rannan taustalla) kaupungille yleiseen käyttöön.

- osittain Vuotinaisen kylän tila Yli-Kovelo 12:8 (kokonaisuudessaan n. 300 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt vain 5 ha), Nuijajoki. Tästä tilasta ei ole erotettu mitoituslaskentaa rasittavia rakennuspaikkoja.

Mitoituslaskennan lopputulokseksi kertyy uutta ranta-asemakaavalla osoitettavaa rakennusoikeutta 11,98 eli pyöristettynä 12 rakennuspaikkaa, josta vähennetään kaksi edellä kantatilaselvityksessä todettua rasittavaa rakennuspaikkaa => 10 loma-asuntotonttia (RA).

Laajasta edellisen kaavakierroksen kaavaluonnoksen vastustuksesta johtuen kaavoittaja sekä maanomistajan ja kaupungin edustajat päätyivät työneuvottelussa (31.3.2017) **pudottamaan kaavaratkaisun mitoituslaskennasta vielä kahdella rakennuspaikalla.**

Muunnettua rantaviivaa mitoitettavalla alueella on 3,539 kilometriä / 10 paikkaa => Kaavaratkaisun mitoituslaskennaksi muodostuu näillä perusteilla 2,8 rakennuspaikkaa/ muunnettu

rantaviivakilometri. Todellista rantaviivaa on peräti 7260 metriä, joten muuntokertoimia on käytetty runsaasti. Muunnetun rantaviivan määrä jää alle 50% todellisesta rantaviivasta.

Keskimääräinen tonttikoko on 4716 m², eli melko kookkaita tontteja keskimäärin. Tonteilla on rantaviivaa keskimäärin 50 - 60 metriä, joten suunnittelualueen vapaan rantaviivan osuudeksi jää peräti noin 90 % todellisesta kokonaisrantaviivasta. Tilastolomake on liitteenä 6.

Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi RA-kortteleissa on osoitettu 100 - 120 k-m² lomarakentamista varten ja 50 k-m² sauna-/ talousrakentamista varten. Rakennusoikeuksien määrissä ja kerrosluvuissa on korttelikohtaisesti otettu huomioon mm. alueen rakennettavuus, vastarannan läheisyys, kyseisen vesistön koko, lähiympäristön maankäyttö jne. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä saunan ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kolme.

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	3A	30294	0.03	1020
RA-1	3B	7436	0.04	300
M		1068330	0.00	0
Yht.		1106060	0.0012	1320

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta 1320 k-m² rakennusjärjestyksen, kaupungin hyväksymien mitoituspäätösten, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelun ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy hyvin alhaisena e=0,0012.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA ja RA-1)

Ranta-asemakaavalla suunnittelualueelle on osoitettu 2 erillistä korttelialuetta.

Korttelialue 3A muodostuu kuudesta koilliseen avautuvasta omarantaisesta tontista (RA) Ali-Paastonjärven eteläosassa. Metsäautotie kulkee välittömästi tonttien takana. Viereinen muinaismuistoalue ja luontokohteet on huomioitu tonttien rajauksessa. Korttelin vastaranta on pääosin edelleen maa- ja metsätalousaluetta, tältä osin kyseessä siis ranta-asemakaavan muutos. Kaksi nykyisen kaavan mukaista rakennettua tonttia jäävät yli 300 metrin etäisyydelle nyt osoitettavista tonteista.



Korttelialueen 3A rantaa, rantapuuston takana hyvin rakentamiseen soveltuvaa varttunutta kuusikkoa rinteessä, alue lähellä valmista tiestöä

Korttelialue 3B muodostuu kahdesta kaakkoon avautuvasta omarantaisesta tontista (RA-1) Mustalammin luoteisosassa Marjoniemenlahdella. Rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevan runsaan loma-asutuksen luontevaksi jatkeeksi. Todettakoon, että Mustalammin länsiosan laaja niemi

naapuritilan puolella on osoitettu aikanaan ranta-asemakaavassa vapaaksi rannaksi, vastarannalla lammen itäosassa vastaavasti erittäin tiivis lomakylämäinen alue. Kortteli 3B on sijoitettu kaavakartalle perusteellisen maastotarkastelun jälkeen, eikä se merkittävästi aiheuta naapureille häiriötä.

Laajojen viranomaisten kanssa käytyjen keskusteluiden jälkeen kortteliin 3B on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan alueen toteuttaminen on mahdollista vasta, kun selvitysten perusteella voidaan osoittaa ampumaratamelun ohjearvon 60 dB LA_{max} alittuvan piha-alueilla. Alitus tulee osoittaa melumallinnuksella. Ampumaradan kehityksestä riippuen alueen toteuttamisen kannalta yksi skenaario on se, ettei tätä kyseistä korttelia ole mahdollista melutilanteen ja sen kehittymisen takia koskaan toteuttaa.



Korttelialueen 3B rantaa, rantapuuston takana taimikkoa, hyvin rakentamiseen soveltuvat rinteet, alue lähellä valmista tiestöä

Kaavamääräyksiin ja ohjeellisiin rakennusaloihin on osoitettu rakentamisen etäisyys rannasta sekä rakentamisen määrä. Suunnittelualan vesi- ja jätehuollosta on otettu ranta-asemakaavaan omat erityismääräykset ja vesihuolto on selvitetty syksyn 2020 aikana erillisissä selvityksissä, liitteet 7A ja 7B. Pääperiaatteena on, että vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää.

4.22 Muut alueet

Suunnittelualan tiestön ”sisääntulot” uudisrakentamisen alueille perustuvat olemassa olevaan tiestöön. Nykyistä tiestöä täydentävät tieosat on merkitty ranta-asemakaavaan ohjeellisina tieyhteyksinä.

Vapaat ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (**M**). Maiseman kannalta arvokkaita paikkoja on kaavassa korostettu aluerajauksella (**ma**) maastotarkastelun perusteella (mm. rakentamattomaksi jäävä pieni lampi, Kalatoin). Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet on huomioitu omalla merkinnällään (**luo**) maastotarkastelun ja luontoselvityksen perusteella (kaksi kohdetta Ahmoolammilla, kolme kohdetta Ali-Paastonjärvellä sekä koko Nuijajoki ja Kalatoin). Myös arvokkaat geologiset muodostumat on huomioitu omalla merkinnällään (**ge**) maastotarkastelun ja Ahmoolammin ympäristöön jäävän arvokkaan harjualueen / maakuntakaavan perusteella.

Kaikki edellä mainitut erityisalueet tulisi säilyttää luonnontilaisina (ks. lisäksi luontoselvitykset liitteinä 4 ja 8). Ali-Paastonjärvellä sijaitseva muinaismuisto on merkitty omalla merkinnällään (**sm**), muinaisjäännösrekisterin ja arkeologisen selvityksen perusteella (liite 5). Kaavamerkinnän mukaan kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Länsi-Uudenmaan museon kanssa. Suunnittelualan runsaat pohjavesialueet on huomioitu omalla merkinnällään (**pv**).

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueella ei ole juurikaan jokamiehen virkistyskäyttöä suurempaa merkitystä. Tosin alueilla on runsaasti luvattomia venepaikkoja ja niihin liittyviä kevyitä rakennelmia, joiden jatkotoimenpiteistä päätetään todennäköisesti eri yhteydessä.



Ahmoolammin rantoja kaupungin uimarannalta länteen päin kuvattuna

4.3 Tekninen huolto

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen sekä suunnitelma rakentamisaikaisen työmaavesien käsittelystä (pintavesien laadun varmistus). Vaihtoehtoja veden hankintaan ja jätevesien käsittelyyn on esitetty erillisissä selvityksissä (ks. selostusosan liitteet 7A ja 7B). Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse vedenpinnan kohoamisen seurauksena sekoittumaan järviveteen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain säännökset sekä ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto. Alueelle ei saa rakentaa öljysäiliöitä, rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua (ks. kaavamääräykset).

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja Länsi-Uudenmaan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa ei ole juurikaan merkintöjä alueelle. Vähäiset merkinnät on huomioitu kaavaratkaisussa (ks. kohta 2.21). Maakuntaliitolla ei ole ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Maakuntakaavan metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä, saa käyttää pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn ja haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa on tässä yhteydessä turvattu metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattu välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä. Alueelle on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoitettu vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia ajoväyliä. Välttämättömien ajoväylien suunnittelussa on turvattu ekologisten yhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

Maakuntakaavan pohjavesialueet ja arvokkaat harjualueet on täysimääräisesti otettu huomioon kaavaratkaisussa.

5.2 Suhde yleiskaavoihin

Vertailukohtana kaupungilla ei ole oikeusvaikutteisia, lähinnä rantarakentamisen ohjaamiseen käytettyjä rantayleiskaavoja. Nykyiset yleiskaavat on esitelty kohdassa 2.22.

Jos nykyisen rantayleiskaavan vanhentuneista ja sekavista merkinnöistä haluaa vetää johtopäätöksiä, niin yksi liittyy juuri rakennuspaikkojen siirtoihin. Kaavamerkinnän M-1 alueilta (mm. Nuijajoki) rakennusoikeus tulisi sijoittaa maanomistussyksikön muille (M-2) alueille (mm. Ali-Paastonjärvi). Kaavaratkaisu on myös Ahmoolammin ohjeellisen yleiskaavan mukainen.

5.3 Vaikutus luonnonarvoihin, vesistöihin ja maisemakuvaan

Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia, sillä korttelialueet on osoitettu alueille, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Kaavassa on osoitettu lukuisia luonnonarvoiltaan, maisemaltaan tai geologialtaan arvokkaita alueita, joilla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Yleiset kaavamääräykset: "Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa luo- ja ma-osa-alueilla ilman lupaa (AKL 128§).

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat. Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon."

Syksyllä 2020 on tehty Korkeimman hallinto-oikeuden edellyttämät vesihuoltoon liittyvät selvitykset ja sen pohjalta tarvittavat muutokset kaavaratkaisuun. Kaavamääräyksiin on lisätty myös ELY-keskuksen valituksen aiheena ollut puuttuva vesikäymäläkielto.

Selostusosan liitteinä 7A ja 7B olevissa vesihuoltoselvityksissä on laajasti käsitelty vesistöjen nykytilaa ja esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä veden hankintaan, että jätevesien käsittelyyn.

Yhteenvetona Ali-Paastonjärven osalta todetaan seuraavaa: ”Voidaan arvioida, että veden hankinta ja jätevesien käsittely voidaan suunnitella ja toteuttaa kiinteistöillä vaihtelevien varustetasovaatimusten mukaisesti. Jos jätevedet puhdistetaan haja-asutuksen jätevesiasetuksen (157/2017) mukaisesti, voidaan arvioida, että vaikutukset Ali-Paastonjärven ja sen alapuolisten vesistöjen tilaan jäävät vähäisiksi.”

Mustalammin osalta todetaan seuraavaa: ”Voidaan arvioida, että veden hankinta ja jätevesien käsittely voidaan suunnitella ja toteuttaa kiinteistöillä vaihtelevien varustetasovaatimusten mukaisesti. Jos jätevedet puhdistetaan haja-asutuksen jätevesiasetuksen (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, voidaan arvioida, että vaikutukset Muslammin ja sen alapuolisten vesistöjen tilaan jäävät vähäisiksi.”

Pohjavesialueella kaikkien jätevesien (ml. harmaiden jätevesien) maahan imeyttäminen ja energia-kaivojen rakentaminen on kielletty. Kaavamääräykset turvaavat myös alueen pohjavedet jatkossa.

5.4 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vapaan rannan määrä suunnittelualueella säilyy erittäin korkeana (90%) ja vesistöille jää hyvin pitkiä yli kilometrinkin pitkiä rakentamisesta vapaita alueita. Pienille lammille ja Nuijajoelle ei osoiteta lainkaan rakentamista. Ahmoolammilla kaupungin uimarannalle johtavat tieyhteys- ja autopaikkarasitteet on huomioitu kaavakartalla tieyhteyksinä. Kaavoitus ei vaaranna olemassa olevia rasitteita.

5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Nykyiset liittymäjärjestelyt on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä ampumarataa lukuun ottamatta. Ampumaradan lähistölle ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan kyseisen ampumaradan ympäristölupamenettely on edelleen kesken. Alustavat melumallinnukset osoittavat, että tarpeellisten melusuojausten jälkeen nyt käsiteltävällä Mustalammin alueella ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja. Kaavoittaja ja kaavaa laadittava maanomistaja luottavat siihen, että ympäristöluvan asianmukainen käsittely ja sitä myöten tehtävät uudet melusuojaukset turvaavat Mustalammin terveellisen ja turvallisen elinympäristön vaatimukset. Alueellahan on jo runsaasti olemassa olevaa loma-asutusta paljon lähempänäkin ampumarataa. Ampumaradan pohjoisilta meluvalleilta on matkaa lähimmälle uudelle korttelille (3B) 1080 metriä.

Läheiseltä ampumaradalta saattaa kantautua ajoittain melua korttelialueelle 3B, vaikka se nykyisten (!) selvitysten perusteella jää varsinaisen melualueen (päiväajan keskiäänitaso <45 dB (L_{aeq}, 07-22)) ulkopuolelle. Kaavamääräyksissä on todettu jo aiemmin: ”Rakennusten sijoitteluun maastossa ja ääneneristävyyteen tulee kiinnittää huomiota, jolloin ampumaradan melua vaimentava vaikutus toteutuu.”

Asiaa on laajasti selvitelty ja pyritty ratkaisemaan yhdessä kaupungin, Lupa- ja valvontaviraston sekä ympäristötoimen kanssa talvella 2025-2026. Yhteenvetona neuvotteluista todettiin, että lisätään Mustalammin kortteliin 3B ajoitusmääräys melun osalta. LVV toimitti vielä aiheeseen liittyen 16.3.2026 ratkaisuesityksen, jonka mukaan melun vaikutusalueelle sijoittuvan RA-korttelin tulee jo pääkäyttötarkoitukseltaan erota muista kortteleista, esimerkiksi indeksillä RA-1. Määräyksestä käy ilmi seuraavat seikat: Korttelialue sijaitsee Kovelon ampumaradan melualueella. Korttelialueen toteuttaminen on mahdollista vasta, kun selvitysten perusteella voidaan osoittaa ampumaratamelun ohjearvon 60 dB LA_{max} alittuvan piha-alueilla. Alitus tulee osoittaa melumallinnuksella.

LVV:n näkemyksen mukaan luotettava melumallinnus on tarpeen, mittausten sijaan. Toteuttamisen kannalta yksi skenaario on, ettei tätä kyseistä korttelia ole mahdollista melutilanteen ja sen kehittämisen takia koskaan toteuttaa. Maanomistaja on tietoinen tästä riskistä.

5.6 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kaupungille kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee kaupungin elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla loma-asumiseen liittyviä elinkeinoja. Yhdyskuntarakenteeseen hanke sulautuu saumattomasti.

Maanomistajalle mm. tiestön kunnostamisesta saattaa aiheutua huomattavia lisäkustannuksia. Uudisrakentaminen tapahtuisi todennäköisesti vaiheittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaisi kaavan myymällä alueelta tontteja harkintansa mukaan. Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Kaavaehdotus on laadittu täysin viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti ja edellisen prosessin aikana esiin tulleita vaatimuksia kunnioittaen (ks. muistio viranomaisneuvottelusta liitteenä 1).

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä

Metsontie 41

48220 Kotka

0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

www.karttaako.fi

Liitteet:

1. Muistio viranomaisneuvottelusta 25.6.2013
2. Lopen kunnan mitoituserusteet rantarakentamiselle (kunnanvaltuusto 3.3.2008 § 17)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.2.2021 täydennetty 14.11.2023 ja 27.5.2026
4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, Ekotoni Ky
5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
6. Tilastolomake
7. Vesihuoltoselvitykset, raportit 20.11.2020 ja 25.11.2020, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy
8. Luontoselvitysraportti 22.6.2022, Ekotoni Ky
9. Ote nykyisestä Ali-Paastonjärven ranta-asemakaavasta, muutosalue
10. Kaavanlaatijan vastine ehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 27.5.2026

- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset / Ranta-asemakaavakartat 1:5000



Mustalammilla syksyllä 2020