



9.1.2019

Karttaako Oy
Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

jarmo.makela@karttaako.fi

Tiedoksi:

teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Lausuntopyyntöne 16.11.2018

Lausunto Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta

Karttaako Oy on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa asiakohdassa mainitun ranta-asemakaavan luonnoksesta ja valmisteluaineistosta.

ELY-keskus on antanut lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 18.5.2018.

Aluetta suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana edellisen maankäyttömuodon (kurssikeskus- ja majoitustoiminta) mukaisesti ja hiipunutta yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista lomaa-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatulta osin myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä.

Kaavoitus- ja rakentamistilanne

Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän mukaan maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista, koska kaavan tarkoittamalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Vahermanjärven rannoilla on muodostunut nauhamaista lomarakentamista ja Vahermanjärven ranta-alueella on voimassa seuraavat ranta-asemakaavat:

- Vahermanjärven ranta-asemakaava, hyväksytty 12.2.1979, voimaan 14.8.1980
- Anttinen-Tämäkohtujärven ranta-asemakaava, hyväksytty 11.4.1990

- Vaherman sahatontin ranta-asemakaava, hyväksytty 22.10.2007, voimaan 22.6.2010
- Someron yhteismetsän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, hyväksytty 23.4.2012, voimaan 27.4.2015

ELY-keskus katsoo, että Vahermanjärven toteutunut rakentaminen ja alueella voimassa olevien ranta-asemakaavojen mahdollistama rakentaminen tulee ottaa huomioon arvioitaessa MRL 73 §:ssä mainittuja sisältövaatimuksia (erityisesti vesistön sietokyky ja vapaan rantaviivan osuus). Kaava-aineistoon tulee kaavan vaikutusarvioinnin tueksi lisätä kartta, josta em. ranta-asemakaavojen rajaukset käyvät ilmi.

Lisäksi tulee maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun periaatteen turvaamiseksi arvioida Vahermanjärven rakentamisen määrän kokonaistilannetta.

Kaavaratkaisu ja osoitettu rakentaminen

Kaavassa osoitetaan kaksi korttelialuetta matkailua palvelevia rakennuksia varten (RM). Korttelissa RM 1 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m² ja korttelissa RM 2 yhteensä 850 k-m². Kaavakartalla osoitetaan uusien rakennusten paikat ohjeellisena. RM-kortteleiden yhteyteen osoitetaan kahdelle saunarakennukselle erilliset rakennusalat.

Kaava-aineistossa ei ole yksityiskohtaisemmin esitetty mitä alueelle on mahdollista rakentaa. ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun vaikutusten arviointia varten tulee kokonaisrakennusoikeuden lisäksi esittää rakennusten enimmäiskoot ja enimmäismäärät.

ELY-keskus katsoo lisäksi, että MRL 73 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten täyttymisen arviointia varten tulee kaavaselostuksen osioon 4.2 "Kaavan mitoitus" erikseen esittää Vahermanjärven rantaviivan pituus sekä Vahermanjärven rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan osuus prosentteina. Nyt on ilmeisesti tarkasteltu Kinnaslammen ja Vahermanjärven rantaviivat yhdessä.

Tieyhteys

ELY-keskus katsoo, että liittymille tulee hakea niiden käyttötarkoituksen mukaista liittymälupaa tienpidosta vastaavalta viranomaiselta ennen kaavan mukaisen maankäytön toteuttamista.

Tulvariski

ELY-keskus toteaa, että kaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu määräys Vahermanjärven tulvariskin huomioimisesta riittävällä rakentamiskorkeudella. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Suositus koskee

varsinaisten uudisrakennusten lisäksi myös yhdyskuntatekniikan (mm. energianjakelu, vesihuolto) rakenteita.

Ilmoitetussa korkeustasossa N2000 +111,66 metriä on jo valmiiksi huomioitu riittävä aaltoiluvara, joten ko. maininta voidaan ELY-keskuksen käsityksen mukaan poistaa tulvariskiä koskevasta määräyksestä.

Luonnon- ja vesiensuojelu

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että esitetty luontoselvitys ei menetelmällisesti noudata kaavoituksessa yleisesti käytettäviä luontoselvityksen laatimisperiaatteita. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoon liitetyn selostuksen ja valokuvien perusteella kaava-alueella ei ennakkoon arvioiden todennäköisesti ole luonnonsuojelun kannalta erityisiä arvoja. ELY-keskus pitää hyvänä, että liito-oravan esiintymistä alueella on selvitetty ja ettei esim. Kinnaslammen läheisyyteen ole osoitettu varsinaista rakentamista, lukuun ottamatta esitettyä ulkoilua palvelevaa rakennusta. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että luontoselvityksessä olisi pitänyt selkeästi kirjata, onko alueella vesilain mukaisia luontotyypppejä.

Vesihuolto ja vesistö

ELY-keskus katsoi lausunnossaan OAS:sta, että kaavassa tulee esittää miten alueen vesihuolto (talousveden saanti ja jätevesien käsittely) on tarkoitettu järjestää.

Kaavaselostuksessa (luonnos 4.10.2018) esitetään, että alueella toteutetaan kiinteistökohtaiset vesihuoltoratkaisut ja että kaavamääräyksillä turvataan Vahermanjärven veden laadun säilyminen.

Luontoselvityksen (Jouko Sipari tmi 7.10.2018) mukaan tulisi Kinnaslammen laskuojaan tehdä kaksi saostusallasta laskuojan humuspitoisille vesille Vahermanjärven humus- ja ravinnerasituksen vähentämiseksi. Lisäksi tulisi suunnittelualueen eteläosan sedimenttirantojen mahdollisessa rakentamisessa ja käytössä huomioida rantojen eroosioherkkyys.

Kaavamääräyksiin on kirjattu, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen, ja että jätevedet tulee käsitellä keskitetysti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistölle.

Kaavamääräyksiin on lisäksi kirjattu, että hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan.

ELY-keskus toteaa, että luontoselvityksessä esitetystä hulevesiä koskevasta johtopäätöksissä esitetystä toimenpiteistä ei myöskään ole

esitetty tarkempia suunnitelmia. Kaava-aineistoon ei myöskään ole liitetty yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa jätevesien (myös harmaat jätevedet) käsittelyn järjestämisestä. Kaava-aineistossa ei ole tietoa esim. mitä rakennuksia alueelle on tarkoitus rakentaa eikä myöskään tietoa kyseisten rakennusten vesihuollon varustelutasosta (esim. keittiö, suihku, pesukoneet, käymäläratkaisu) ja talousveden saannista. Kaavamääräykset eivät sisällä varsinaisia määräyksiä, vaan ovat enemmänkin ”tavoitteita”. Yleismääräyksissä viitataan ympäristönsuojelulakiin ja sen nojalla annettuihin säädöksiin ja voimassa oleviin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiin ohjeisiin. ELY-keskus katsoo, että nämä viittaukset tulisi poistaa, koska lakeja ja määräyksiä on noudatettava joka tapauksessa.

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Kaavamääräykseen on yleisesti kirjattu: *”Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Kiinteistöillä tule olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä”*.

Saman järven alueella olevissa ranta-asemakaavoissa, Vahermanjärven rantakaava, Someron yhteismetsän ranta-asemakaava, Vaherman sahatontin ranta-asemakaava ja Antiainen-Tämäkohtujärven ranta-asemakaava on määrätty vesikäymäläkiellosta. Vesikäymäläkielto on ollut keskeisenä periaatteena ranta- ja rantayleiskaavoissa, ja tällä on pyritty turvaamaan riittävän käyttöveden saanti ja varmistamaan vesiensuojelu Uudenmaan maakunnassa, jossa on erityinen väestömäärästä johtuva tarve turvata vesistöjen laadun varmistaminen.

ELY-keskus toteaa, että loma-asutuskäytössä ja satunnaisessa käytössä olevien kiinteistöjen vesikäymälöiden jäteveden käsittelyyn ja umpisäiliöiden tyhjentämiseen liittyy sellaisia epävarmuustekijöitä, että näiden laajamittainen varustaminen vesikäymälöillä vaarantaa vesiensuojelun tavoitteet. Laajamittaisena edellä mainittu toiminta muodostuu vaikutuksiltaan merkittäväksi. Vesikäymälän salliminen edellyttää sellaisia kiinteistökohtaisia jätevesiratkaisuja, joiden toiminta pitäisi varmistaa kaikissa olosuhteissa ja jatkuvasti. Vedenkäytön kausittaiset vaihtelut saattavat olla suuria. Käymäläjätevesiä sisältävien jätevesien käsittely edellyttää biologis-kemiallista jätevedenpuhdistamoa. Tällaiset puhdistamot tarvitsevat tarkoituksenmukaisesti ja hyvin toimiakseen jatkuvaa kuormitusta. Pitkät

käyttötauoat vaikuttavat laitteistojen biologiseen puhdistustoimintaan heikentävästi.

Tiiviistä, säännöllisesti tyhjennetystä ja oikein huolletusta umpisäiliöstä ei pitäisi päästä vesistöön jätevesiä. Umpisäiliötä ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ja kestäväen kehityksen mukaisena ratkaisuna, ja vesikäymälän salliminen lisää syntyvien jäteveden ja jätevesilietteen määrää. Vahermanjärven alueelta umpisäiliölietteet kuljetettaisiin pääosin kunnan jätevedenpuhdistamolle useiden kymmenien kilometrien päähän. Muualla Uudellamaalla kuljetusetäisyydet voivat olla jopa pidempiä. Vesikäymälän ja umpisäiliöratkaisun salliminen ranta-alueiden vapaa-ajan käytössä oleville kiinteistöille lisäksi Uudellamaalla erittäin merkittävästi jätevesien kuljetusta ja säiliöautoliikennettä. Tällainen ratkaisu vastaavissa tilanteissa johtaisi Uudellamaalla tuhansien vapaa-ajan käytössä olevien kiinteistöjen jätevesien kuljetuksiin, eikä sitä voida pitää kestäväen kehityksen mukaisena.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaan myös muissa vastaavissa ranta-asemakaavoissa tulisi sallia vesikäymälä. Laajamittaisena tällainen toiminta muodostuu vaikutuksiltaan merkittäväksi.

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksessa ei ole riittävästi otettu huomioon vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä MRL 39 ja 73 §:ssä tarkoittamalla tavalla. Kaavaluonnos ei vesihuollon osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla.

Lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), Olli Jaakonaho (tulvariski), Ilkka Juva (vesihuolto), Hannu Palmén (liikenneasiat) ja Henrik Wager (rakennettu kulttuuriympäristö).

Tämä asiakirja UUELY/3201/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/3201/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sundman Mona 09.01.2019 14:54

Hyväksyjä Suni Reetta 09.01.2019 15:09