

VIHDIN SEURAKUNTA

Irjalan- ja Papinsaaren ranta-asemakaava

Vastineet lausuntoihin, luonnosvaihe

Auranen Maria

10.9.2018

Sisällysluettelo

1	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	1
2	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	4
3	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	5
4	Caruna Oy	6

10.9.2018

Irjalan- ja Papinsaaren ranta-asemakaava

1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunnon pääkohdat:

1. ELY-keskus toteaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty riittäväällä tasolla kaava-aineistossa.
2. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoon liitetty kantatilaselvitys ja mitoitustarkastelu on esimerkillisesti esitetty noudattaen yleisiä kaavoitusperiaatteita.
3. Koska mitoitustarkastelussa rakennusoikeutta on myös kerätty Papinsaaren ranta-alueelta, ELY-keskus katsoo, että Papinsaaren M-kaavamääräykseen tulee lisätä teksti *"Rakennusoikeus on siirretty maanomistajan RA-alueille"*.
4. 19.3.1973 suoritetun lohkomistoimituksen yhteydessä on perustettu rasitteet venevalkamalle sekä tieyhteydelle. Kaava-aineistossa ei ole esitetty, miten rasitteet ja käyttöoikeus huomioidaan erityisesti kiinteistön Mäkelä 927-434-2-16 osalta.
5. Tämän kaavatyön yhteydessä on saatu luonnon- ja vesiensuojeluun liittyen arvokasta tietoa Irjalansaaresta ja sen pohjoispuolella sijaitsevasta vesialueesta. ELY-keskus katsoo, että olisi ensiarvoisen tärkeää saattaa tämä tieto kunnan ympäristönsuojelu ym. viranomaisille, jotka käsittelevät mahdollisia ruoppaus- tms. ilmoituksia.
6. Hiidenvesi on oikeusvaikutteisessa maakuntakaavassa osoitettu arvokkaaksi pintavesialueeksi (av), jolloin mahdollinen ruoppauskiellon asettaminen tulee arvioida kaavatyössä.
7. Hiidenveden ranta on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesistöksi (av), jonka vuoksi vesikäymälöitä ei tule sallia ja jätevesien hoidon järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Irjalansaareen on muodostunut tiivis loma-asutus, ja lähes koko saari on rakennettu. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaan tulisi myös muille loma-asunnoille sallia vesikäymälöitä. Umpisäiliöratkaisua ei voida pitää kestäväen kehityksen mukaisena menetelmänä jätevesien käsittelyssä loma-asunnoissa.

Kaavojen kaavamääräyksiin 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"*.

Kaava-aineiston selostuksessa esitetyt kaavamääräykset poikkeavat vesikäymälän sijoittamisen osalta kaavakartassa olevista määräyksistä.

Myös kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä suositellaan ranta-alueella kuivakäymälän/ kompostoivan käymälän rakentamista.

10.9.2018

8. Harmaiden jätevesien käsittelylle tulee antaa määräykset. Harmaiden jätevesien käsittelylaitteisto on sijoitettava niin kauas rannasta (käytännössä korkeustasoltaan tulvariskikorkeuden yläpuolelle), etteivät jätevedet pääse missään vaiheessa vedenpinnan nousun seurauksena sekoittumaan Hiidenvedeen.
9. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on Vihdin Hiidenveden ranta-alueella N2000 +33,75 metriä. Korkeustaso ei tule ilmoittaa alimpana lattiakorkeutena. Suositus koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa täysimittaista saneerausta. Korkeustaso tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla. Suosituskorkeudesta voidaan tinkiä mm. kevytrakenteisten vajojen ja eristämättömien saunojen tapauksessa.
10. Kaavan vaikutusten arviointi on esitetty esimerkillisellä tavalla kaava-aineistossa. Rantarakentamisen vaikutusta vesistöön tulee vesihuollon järjestämisen osalta arvioida tässä lausunnossa esitetyn mukaisesti.
11. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (230/2017 tullut voimaan 1.5.2017) 128 §:n mukaan: *"maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään."* Mikäli se valvonnan kannalta on tarpeen, voi yleisiin määräyksiin lisätä määräyksen luo- ja M-alueiden maisematyöluvanvaraisuudesta.
12. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden kaavamääräystä tulee selkeyttää esim. osoittamalla rakennusten enimmäiskerrosalat erikseen.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.
2. Kirjataan tiedoksi.
3. Määräystä on tarkennettu esitetyltä osin.
4. Venevalkama ja tieyhteys on osoitettu kaavakartalla uuteen sijaintiin M-alueelle. Rasitteet muodostetaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.
5. Kirjataan tiedoksi.
6. Kaava-alue ei ulotu vesialueelle, jolloin kaavassa ei voida määrätä ruoppauskiellosta. Lisäksi laajemmat ruoppaustoimet ovat joka tapauksessa luvan varaisia.
7. Vesikäymälät eivät aiheuta vaikutuksia Hiidenveden vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi määritettyyn vesistöön, sillä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti jätevedet on johdettava umpisäiliöihin (jätevesien käsittelyetäisyys on alle 100 m vesistöstä). Tällöin jätevedet eivät pääse vaarantamaan vedenhankinnan kannalta arvokasta Hiidenvesistöä. Päinvastoin, mikäli myös harmaat vedet päätetään ohjata umpisäiliöön suodattamisen sijaan, aiheutuu vesistölle vieläkin vähemmän rasitetta jätevesistä.

10.9.2018

Hiidenveden alueella Vihdin kunnassa sijaitsee vain muutama muu ranta-
asemakaavoitettu alue. Mikäli tasapuolisuuden nimissä kaikille
asemakaavoitetuille loma-asunnoille myönnetään oikeus toteuttaa
vesikäymälä, ei umpisäiliöiden tyhjentämisestä siltikään synny merkittäviä
kestävän kehityksen vastaisia vaikutuksia.

Ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti kaavassakin suositellaan
kuivakäymälän/ kompostoivan käymälän rakentamista, mutta halutaan
kuitenkin mahdollistaa myös vesikäymälän toteuttaminen niin halutessaan.

8. Määräyksiä on tarkennettu harmaiden jätevesien käsittelyn osalta.
9. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korjattu aineistoon esitetyn
mukaisesti.
10. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty esitetyltä osin.
11. Alueella ei koeta olevan tarvetta toimenpiderajoitukselle. Ratkaisun
vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa.
12. Rakennuspaikoille on haluttu mahdollistaa 200 m² loma-asunnon
rakentaminen.

10.9.2018

2 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lausunnon pääkohdat:

1. Maakuntamuseon aloitusvaiheessa esittämiin asioihin on kiinnitetty huomiota kaavan jatkovalmistelussa. Irialansaareen on laadittu maisematarkastelu, jonka mukaan saaren metsäiset rannat muodostavat maisemakuvallisesti tärkeän reunan. Asia on pyritty huomioimaan myös kaavassa määräämällä ranta-alueet säilytettäväksi puustoisina.
2. Uudisrakentamisen määrä vaikuttaa sinänsä kohtuulliselta ja uudisrakentamisesta ja sen sopeuttamisesta maisemaan on annettu ohjeita, jotka vaikuttavat asianmukaisilta.
3. Koska rakennuspaikkojen rinteet ovat paikoin jyrkät ja etenkin korttelin 100 rakennuspaikat sijoittuvat kirkonkylän suuntaan, tulisi vielä maisematarkasteluin varmistaa, että rakentaminen on mahdollista sopeuttaa maastoon niin, että kulttuuriympäristön ja maiseman arvot ja saaren metsäinen ilme kaukomaisemassa säilyvät jatkossakin. Tarvittaessa korttelialueet tulee sijoittaa toisin tai niitä tulee vähentää. Tarvittaessa myös rakennusalat voidaan osoittaa jo kaavassa, jotta maisema-arvojen säilyminen voidaan paremmin turvata.
4. Kaavassa olisi lisäksi hyvä määrätä, että tontinosat, joita ei rakenneta, tulisi säilyttää luonnonmukaisena / istutettuna, ja tarpeetonta maastonmuotojen muokkausta tulisi välttää.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.
2. Kirjataan tiedoksi.
3. Kortteli 100 näkyy vain hyvin pienestä sektorista kaukomaisemaan. Maisematarkastelun yhteydessä on varmistettu, että rakentaminen on mahdollista sopeuttaa maisemaan ja määräyksin on turvattu tämän toteutuminen.
4. Määräyksillä pyritään ohjaamaan rakentamisessa ja tonttien käsittelyssä huomioimaan maisemaa ja toteuttamaan rakennuspaikat mahdollisimman luonnonmukaisesti. Puustoisena säilytettävän alueen osan määräystä on lisäksi tarkennettu puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi.

10.9.2018

3 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunnon pääkohdat:

1. Ajoyhteys on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.

10.9.2018

4 Caruna Oy

Lausunnon pääkohdat:

1. Kaava-alueen läheisyydessä on Irjalansaassa Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa (20 kV ja 0,4 kV). Kaavamuutoksen vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivotaan vielä mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.