

VIHDIN SEURAKUNTA

# Irjalan- ja Papinsaaren ranta- asemakaava

SELOSTUS, luonnos



Kate 19.4.2018

## Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaavan tavoitteet .....	6
2.3	Yhteystiedot .....	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys alueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Pohjavesi .....	7
3.1.3	Pinnanmuodot ja maaperä.....	7
3.1.4	Maisemarakenne .....	7
3.1.5	Luonnonympäristö.....	9
3.1.6	Maanomistus .....	16
3.1.7	Palvelut .....	16
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	16
3.1.9	Liikenne, ajoyhteydet .....	16
3.1.10	Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristö.....	17
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
3.2.2	Maakuntakaava .....	18
3.2.3	Yleis- ja asemakaavat.....	22
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	22
3.2.5	Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta .....	22
4	Kantatilaselvitys ja mitoitustarkastelu .....	24
4.1	Kantatilaselvitys .....	24
4.2	Mitoitustarkastelu .....	24
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	28
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	28
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	28
5.2.1	Osalliset .....	28
5.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	29
5.2.3	Viranomaisyhteistyö .....	30
5.3	Lausunnot, mielipiteet ja vastineet.....	30
5.3.1	Luonnosvaiheessa saatu palaute .....	30
5.3.2	Ehdotuksesta saatu palaute .....	30

Kate 19.4.2018

5.4	Asemakaavaluonnos .....	30
5.5	Asemakaavaehdotus .....	30
5.6	Asemakaava .....	31
6	Asemakaavan kuvaus.....	32
6.1	Asemakaavan yleiskuvaus .....	32
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
6.3	Vesihuolto ja jätevesien käsittely .....	32
6.4	Aluevaraukset ja mitoitus .....	32
6.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
7	Kaavan vaikutukset.....	35
8	Asemakaavan toteutus .....	38
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
8.2	Maanmittaustoimitus.....	38
8.3	Toteutuksen seuranta .....	39

## Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2: Luontoselvitys (FCG 2017)

Liite 3: Muinaisjäännösselvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2017)

Liite 4: Rantarakentamisselvitys (FCG 2016)

Kate 19.4.2018

## Irjalan- ja Papinsaaren ranta-asemakaava

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

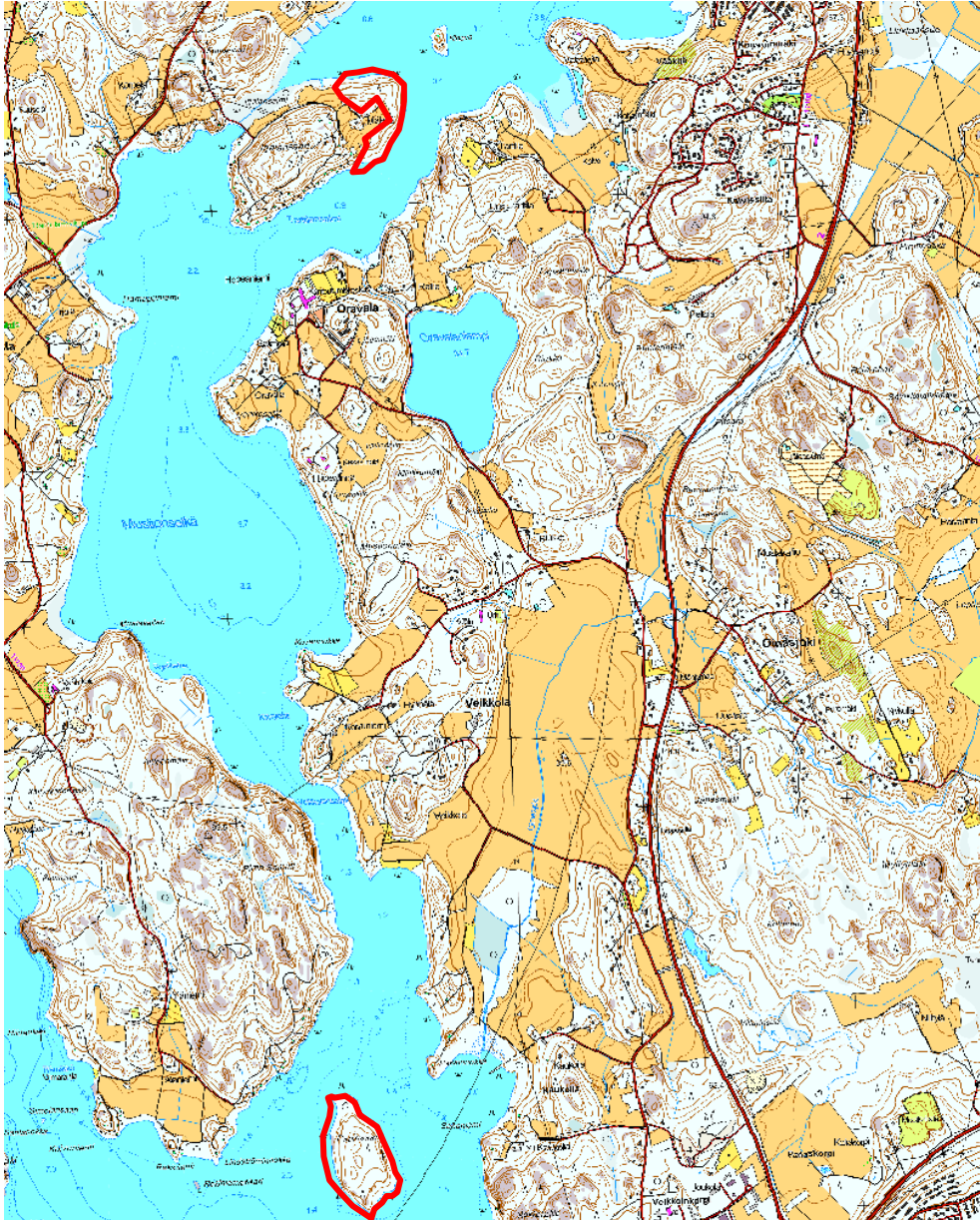
#### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Irjalan- ja Papinsaaren ranta-asemakaava
Kaavan päiväys:	5.3.2017
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 927-434-1-137, 927-434-1-120, 927-434-1-121, 927-434-1-122, 927-434-1-123, 927-434-1-124, 927-434-1-125, 927-434-1-126, 927-434-1-127, 927-434-1-128, 927-434-1-129, 927-434-1-130, 927-434-1-131
Kaava laatijat:	Maria Auranen, DI YKS-600 Kuisma Reinikainen, DI YKS-503
Osoite:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, PL 950, 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 298 1858
Sähköposti:	maria.auranen@fcg.fi
Projektinumero:	P30662
Vireilletulo:	12.12.2016
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	xx.xx.xxxx

Kate 19.4.2018

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kahdesta osasta; Irjalansaaren itäpäädyistä ja Papinsaaresta, jotka molemmat sijaitsevat Hiidenvedellä. Saarien välinen etäisyys on noin 5 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vihdin seurakunnan omistuksessa.



**Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.**

**Kiinteistöt, jota ranta-asemakaava koskee:**

**Kiinteistönumero:** 927-434-1-137, 927-434-1-120, 927-434-1-121, 927-434-1-122, 927-434-1-123, 927-434-1-124, 927-434-1-125, 927-434-1-126, 927-434-1-127, 927-434-1-128, 927-434-1-129, 927-434-1-130 ja 927-434-1-131

**Vesistö:** Hiidenvesi

Kate 19.4.2018

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kaupungin jäsenet. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan Vihdin kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdessä (Vihdin uutiset) ja kunnan www-sivuilla: [www.vihti.fi/ranta-asebakaavoitus](http://www.vihti.fi/ranta-asebakaavoitus).

#### Vireilletulo

12/2016-01/2017

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltäväksi ja kaava kuulutetaan vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavatyön ajaksi
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

#### Valmisteluvaihe

02/2017-05/2018

- Kaavoitus- ja tekninen lautakunta
- Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella
- Kaavaluonnos nähtävillä
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta
- Viranomaisilta pyydetään alustavat lausunnot
- Mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet

#### Kaavaehdotus

05-10/2018

- Kaavoitus- ja tekninen lautakunta -> kunnanhallitus
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella
- Kaavaehdotus nähtävillä
- Osallisilla on mahdollisuus antaa muistutuksensa kaavaehdotuksesta
- Viranomaisilta pyydetään lausunnot
- Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa

#### Kaavan hyväksyminen

11/2018

- Kaavoitus ja tekninen lautakunta -> kunnanhallitus
- Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyy Irjalan- ja Papinsaaren ranta-asebakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus tulee jättää 30 päivän kuluessa siitä kuin kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

Kate 19.4.2018

## 2.2 Asemakaavan tavoitteet

Työn tarkoituksena on laatia ranta-asemakaava Vihdin seurakunnan omistamien kiinteistöjen alueelle. Kaavan tavoitteena on tutkia omarantaisten lomarakennuspaikkojen sijoittamismahdollisuuksia Irjalansaaren alueelle. Papinsaareen ei osoiteta rakennuspaikkoja.

## 2.3 Yhteystiedot

### Vihdin kunta

Suvi Lehtoranta  
kaavoituspäällikkö  
p. 050 376 8753  
suvi.lehtoranta@vihti.fi

Asemantie 30  
PL 13  
03101 Nummela

### Kaavaa laativa konsultti: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Maria Auranen  
DI YKS-600  
p. 044 2981858  
maria.auranen@fcg.fi

Osmontie 34, PL 950  
00601 Helsinki

Kate 19.4.2018

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys alueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääsääntöisesti metsämaata ja sisältää jonkin verran korkeuseroja. Papinsaaren osalta suunnittelualue rajoittuu kokonaisuudessaan järveen. Irjalansaareissa suunnittelualue sijoittuu saaren pohjoisosaan, rajoittuen pohjoisessa, idässä ja etelässä järveen. Rantaviivaa suunnittelualueella on yhteensä noin 2150 metriä, josta Papinsaareissa sijaitsee 1500 metriä ja Irjalansaareissa 650 metriä. Kiinteistöt ovat rakentamattomia.

##### 3.1.2 Pohjavesi

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Selvitysalueella ei ole merkittäviä lähteitä, puroja tai muita pintavesimuodostumia.

##### 3.1.3 Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueella rannat ovat melko jyrkkäreunaiset. Irjalansaaren suunnittelualueen korkeimmalta kohdalta maasto on noin 25 metriä järven pintaa korkeammalla. Papinsaareissa maasto on korkeimmalta kohdalta 20 metriä järven pintaa korkeammalla.

Irjalansaareissa suunnittelualueen pohjoisosa on maaperältään savea ja muilta osin kalliomaata. Papinsaari on maaperältään kokonaisuudessaan kalliomaata.

##### 3.1.4 Maisemarakenne

Alueen maastonmuodoissa näkyy jääkauden aiheuttama lounais-koillissuuntautuneisuus. Irjalansaari on maastonmuodoiltaan pitkänomainen, lounais-koillissuuntaan. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin +33 - +77 mpy. Saari on pääosin metsän peittämä. Saari näkyy kaukomaisemassa muun muassa noin kaksi kilometriä lounaaseen sijaitsevasta Vihdin kirkonkylästä sekä Irjalantieltä, Vanhalan viljelymaisemasta. Vihdin kirkonkylä ja Vanhalan viljelymaisema ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009) sekä maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä (9 / 2012).

Selvitysalue sijaitsee Irjalansaaren koilliseen suuntautuvassa kärjessä. Saarelle johtaa ajoyhteys ruovikoituneen ja umpeen kasvavan Irjalansalmen yli. Saaren kaakkoispuolella on Tarttilansalmi, joka yhdistää Kirkkojärven Mustionselän kautta Hiidenveteen. Saaren lounaanpuoleinen kärki on yleisilmeeltään metsäinen ja siellä on melko paljon loma-asutusta.

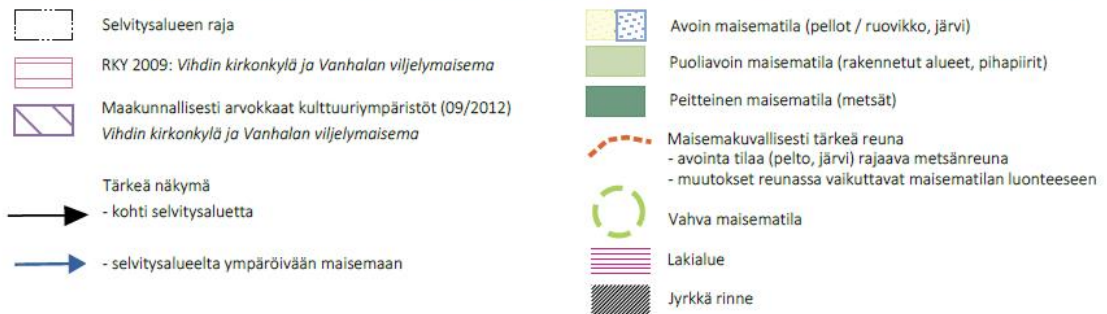
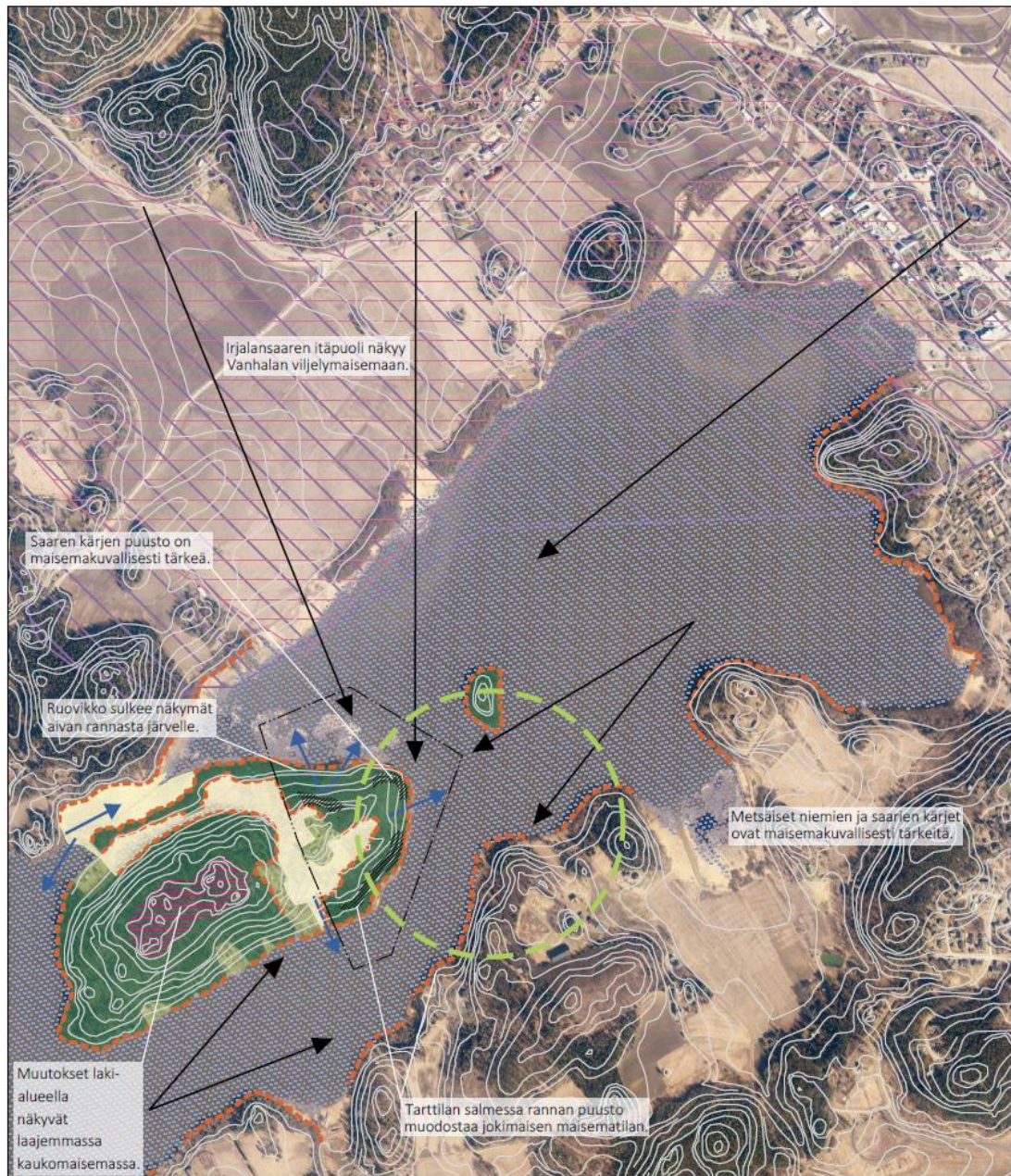
Irjalansaaren keskivaiheilla on Mäkelän hevostila. Tilan avoin peltomaisema on kumpuilevaa ja pitkiä näkymiä avautuu luoteeseen ja kaakkoon. Avointa maisematilaa rajaavat metsänreunat. Pellot jakavat saaren kahteen osaan, josta tarkastelualue erottuu kaukomaisemassa hieman matalampana metsäisenä saaren kärkenä.

Irjalansaaren koilliskärki on maastoltaan monin paikoin jyrkkäpiirteisesti rantaa kohti viettävää. Lakialue on tasaisempaa, samoin ihan rannan tuntumassa on tasaisempia kohtia. Rannassa on joitakin isoksi kasvaneita, komeita tervaleppäryhmiä ja raitaa, ylempänä koivuja ja kuusta. Alueelta on kaadettu puustoa kymmenen vuotta sitten ja tässä yhteydessä on säästetty koivuja. Metsä on näiltä osin valoisampi. Paikoin on tiheämpää vesaikkoa. Kuusivaltaiset alueet saaren länsireunalla ovat hämäämpiä.

Saaren kärjestä avautuu hienoja näkymiä ympäröivään maisemaan aina Vihdin kirkonkylän keskustaan saakka. Kaakkoispuolelta avautuu näkymä kohti Vanhalan

Kate 19.4.2018

peltomaisemaa ja kartanoa. Kaakkois- ja länsipuolella näkymät ovat viehättävää uusmaalaista järvimaisemaa. Erityisesti puuston reunustama Tarttilansalmi on hieno maisematila.



**Kuva 2:** Maisematarkastelu Irjalansaarella.

Kate 19.4.2018

### 3.1.5 Luonnonympäristö

Alueen luontotyypit ja kasvillisuus kartoitettiin maastokäynnillä 19.8.2017. Sekä Irjalansaaren että Papinsaaren selvitysalueet kuljettiin kauttaaltaan lävitse, jonka lisäksi Papinsaaren ranta-alueet inventoitiin myös rannan puolelta kajakkia apuna käyttäen. Selvitysalueelle tehtiin viitasammakkokartoitus 5.5.2017.

Viitasammakko- ja kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten maastotöiden yhteydessä tarkistettiin, onko alueella luontodirektiivin liitteen IV(a) liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä. Potentiaalisilta metsäalueilta etsittiin yleispiirteisesti liito-oravan papanoita.

Muiden luontodirektiivin liitteen IV lajien (mm. lepakot, saukko, kirjoverkkoperhonen ja sudenkorennot) sekä uhanalaisten lajien osalta on tarkasteltu niille soveltuvien elinympäristöjen esiintymistä selvitysalueilla (ns. esiintymispotentiaalin tarkastelu). Pesimälinnustoa ja alueella esiintyvää muuta eläimistöä on havainnointu maastotöiden yhteydessä ajankohdan sallimalla tarkkuudella.

#### **Kasvillisuus ja luontotyypit**

##### Irjalansaari

Irjalansaaren alueella metsien pääkasvupaikkatyypit ovat tuore (MT, mustikkatyypin) ja lehtomainen (OMT) kangas. Selvitysalueen metsät ovat pääosin talouskäytössä ja puustoa on päätehakattu selvitysalueen keski- ja itäosissa. Hakkuun laitamalla olevaa puustoa on kaatunut runsaasti myrskyissä etenkin alueen itärinteillä, jotka ovat lähes läpipääsemättömät myrskytuhojen johdosta. Alueen pohjoisrannalla on metsäkuvio, joka on tyypiltään edustavaa tervaleppäluhtaa.

Irjalansaaren rantoja kiertää vaihtelevan levyinen, järviruokovaltainen avoluhta. Luhta-alue on laajimmillaan saaren pohjoispuolella, missä järviruokokasvustot ulottuvat saaren rannalta Irjalansalmen yli mantereelle saakka.



**Kuva 3.** Myrskytuhoja Irjalansaaren itärinteellä.

##### Papinsaari

Papinsaaren metsät ovat pohjoisosaa lukuun ottamatta hyvin tasalaatuisia, metsätalouden muokkaamia, tuoreita (MT, mustikkatyypin) ja lehtomaisia (OMT, käenkaali-mustikkatyypin) kankaita, jotka ovat luontoarvoillaan melko tavanomaisia.

Kate 19.4.2018

Papinsaaren pohjoisosassa on metsäkuvio, jonka puusto on lehtipuuvaltaisempaa ja varttuneempaa. Alueella esiintyy mm. keskiravinteista tuoretta käenkaali-mustikkatyypin (OMaT) lehtoa ja pieninä laikkuina myös runsasravinteista sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehtoa. Pohjoisrannan tuntumassa esiintyy myös kosteaa käenkaali-mesiangervolehtoa (OFiT). Rannat ovat koivu- ja tervaleppävaltaista metsäluhtaa.

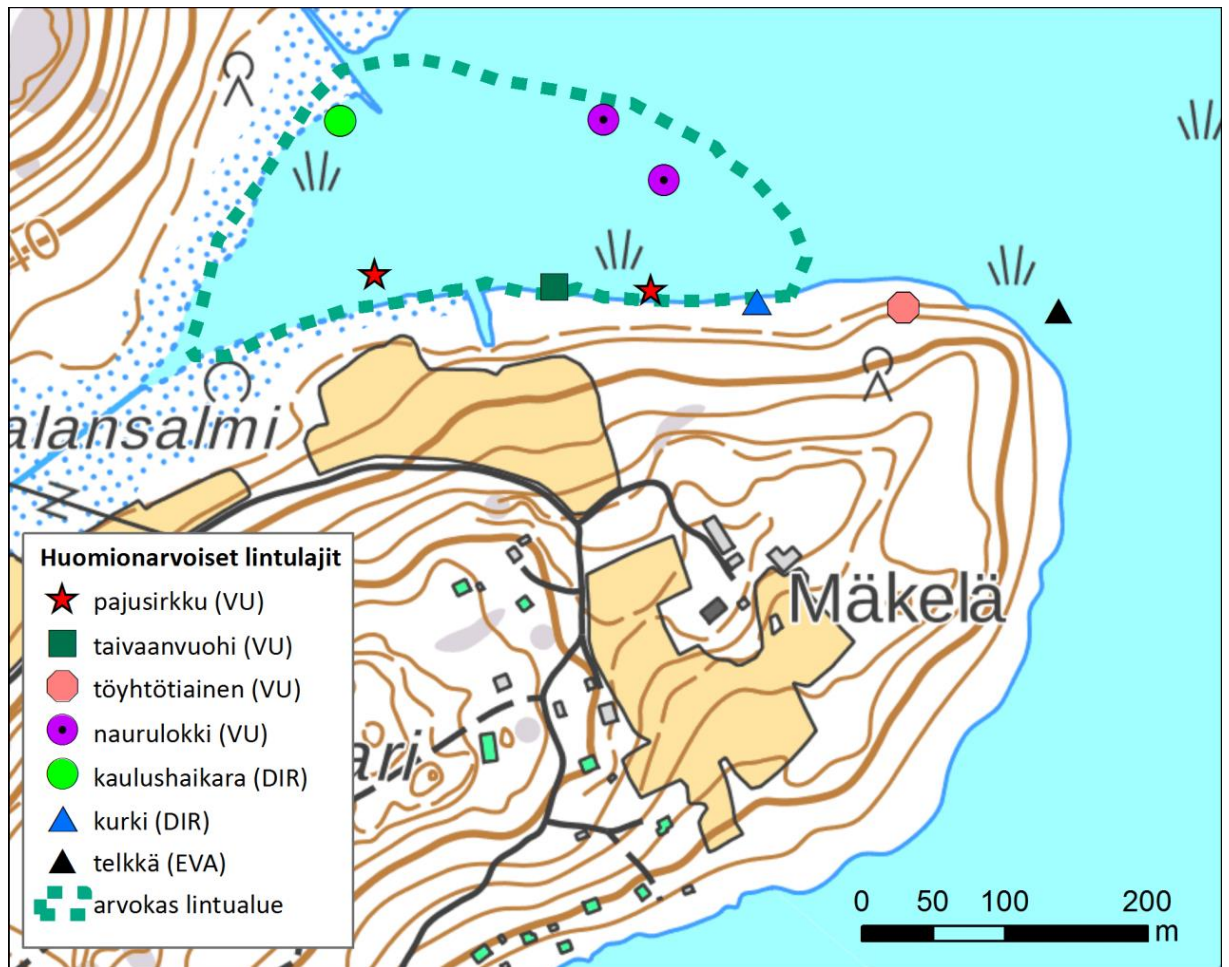


**Kuva 4.** Papinsaaren rannoilla kasvaa paikoin lehtipuustoa.

### **Linnusto ja eläimistö**

Irjalansaaren pohjoispuoleinen luhta on lajistollisen monimuotoisuutensa vuoksi paikallisesti arvokas lintukohde.

Kate 19.4.2018



**Kuva 5.** Kartoituksissa Irjalansaaren alueella havaitut huomionarvoiset lintulajit (VU= vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, DIR=lintudirektiivin liitteen I laji ja EVA=kansainvälinen vastuulaji). Paikallisesti linnuston kannalta arvokas pesimäalue (luhta) on rajattu kuvaan.

### Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit

Viitasammakkoselvityksessä Irjalansaaren pohjoisrannalla havaittiin aktiivisesti kutevia viitasammakoita kahdella erillisellä alueella. Selvitysalueilla ei ole liito-oravalle erityisen potentiaalista elinympäristöä.

Luontodirektiivilajeista mm. saukko ja suurpedot voivat ajoittain liikkua alueella. Lisäksi alueella voi esiintyä luontodirektiivissä mainituista lepakkolajeista mm. vesi- tai viiksisiippoja tai pohjanlepakkoa. Alueella ei arvioitu olevan potentiaalisia elinympäristöjä muille luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeille.

Kate 19.4.2018

Kartoituksissa havaitut uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit on esitelty alla olevassa taulukossa.

Laji	Status	Esiintyminen Suomessa	Esiintyminen selvitysalueella
Taivaanvuohi	VU	Pesii koko maassa kosteilla luhtaniityillä ja painanteilla sekä rehevillä soilla. Yksilömäärä Suomessa 250 000.	Havaittiin Irjalansaaren pohjoisrannalla.
Naurulokki	VU	Pesii rehevillä järvillä sekä merenlahdilla että paikoin myös saaristossa. Laji pesii yleensä yhdyskunnissa, joissa voi olla muutamista pareista jopa muutamiiin tuhansiin pareihin. Yksilömäärä Suomessa 190 000–200 000.	Irjalansaaren pohjoispuolisella luhdalla on yhdyskunta.
Töyhtötiainen	VU	Havumetsien laji, joka tulee toimeen niin karuissa kalliomänniköissä kuin vanhoissa kuusikoissa. Paikoin sille kelpaavat jopa talousmänniköt, ja suosittuja ovat pienipiirteisesti aukkoiset havumetsät. Töyhtötiainen ei ole samalla tavalla sidoksissa lehtipuupötkelöihin kuin hömötiainen. Yksilömäärä Suomessa 870 000.	Havaittiin Irjalansaaren pohjoisrannan rantapuissa.
Pajusirkku	VU	Lajia tavataan koko Suomessa tyypillisimmillään kosteikkojen ja soiden rantapensaikoissa ja ruovikoissa. Taantunut voimakkaasti viime vuosien aikana. Yksilömäärä Suomessa 480 000.	Pesii Irjalansaaren pohjoispuolisella luhdalla.

Kartoituksissa havaitut lintudirektiivin liitteen I lajit on esitelty alla olevassa taulukossa.

Laji	Status	Esiintyminen Suomessa	Esiintyminen selvitysalueella
Kurki	Dir	Suot ja rehevien lintujärvien rantaluhdat ovat kurjen perinteistä pesimäympäristöä. Kannan kasvaessa pesiä on alkanut löytyä monenlaisista pienistä kosteikoista, jopa hakkuuaukeilta.	Havaittiin Irjalansaaren pohjoisrannalla.
Kaulushaikara	Dir	Kaulushaikara on suurten ruovikoiden asukas. Laji on Suomessa melko uusi tulokas.	Reviiri Irjalansaaren pohjoispuolisella luhdalla.

Kartoituksissa havaitut Suomen kansainväliset vastuulajit on esitelty alla olevassa taulukossa.

Laji	Status	Esiintyminen Suomessa	Esiintyminen selvitysalueella
Telkkä	EVA	Ruohostoiset matalat järvet, lahdet ja joenpoukammat ovat mieluisinta pesimäympäristöä.	Havaittiin Irjalansaaren itärannalla.
Rantasipi	EVA	Tavataan vesien äärellä lähes koko maassa.	Havaittiin Papinsaaren pohjoisrannalla.

Kate 19.4.2018

## Arvokkaat luontokohteet

### 1. Irjalansaaren tervaleppäluhta

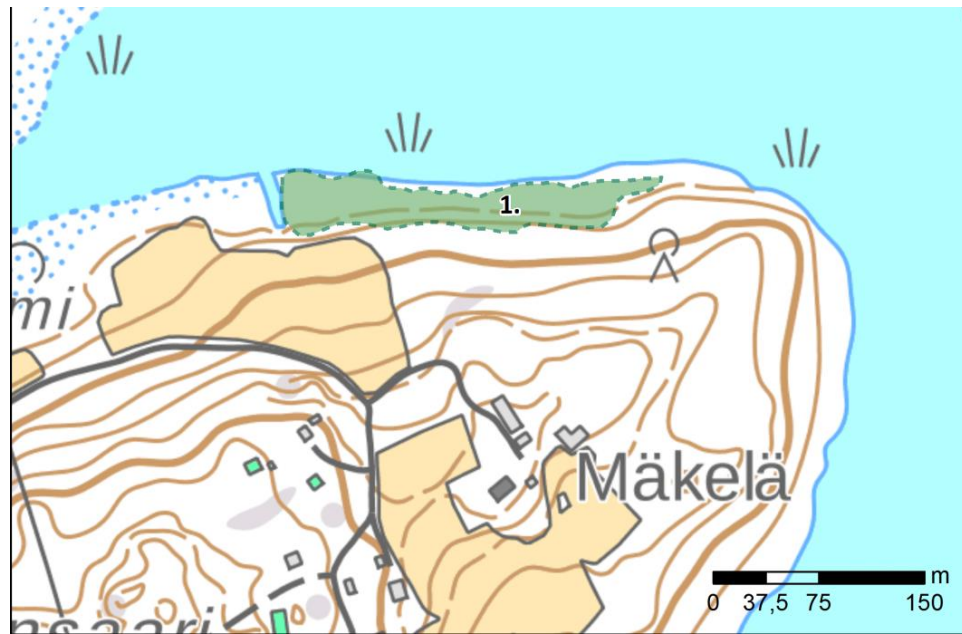
Pinta-ala: 0,8 hehtaaria

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit: tervaleppäluhdet (VU).

Kasvillisuuskohte. Valtapuu alueella on tervaleppä. Lisäksi alueella kasvaa hieskoivua ja alikasvoksena kuusta. Pensaskerros on paikoin tiheä ja sen muodostavat mm. tuomi, pihlaja, taikananmarja ja tervaleppän taimet. Kenttäkerrosta vallitsee hiirenporras. Muuta kasvillisuutta edustavat mm. mesiangervo, ranta-alpi, luhtavuohennokka, rantayrtti, punakoiso, rentukka, raate, vehka, metsäkorte, suoputki, korpikaisla ja keltakurjenmiekkä. Alueella on myös tihkupintaa ja ruosteinen (rautapitoinen) lähde, jonka ympäristössä esiintyy mm. lähdesammalia.

Kohde täyttää metsälain 10§:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit: kohta 2e) *luhdet, joiden ominaispiirteenä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus.*



**Kuva 6.** Irjalansaaren tervaleppäluhta (luontokohte 1)

### 2. Papinsaaren lehto/luhta

Pinta-ala: 0,8 hehtaaria

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit: tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU), tuoreet runsasravinteiset lehdot (CR), kosteat keskiravinteiset lehdot (NT) ja metsäluhdet (VU)

Kasvillisuuskohte. Papinsaaren pohjoiskärjessä esiintyy keskiravinteista tuoretta käenkaali-mustikkatyyppin (OMaT) lehtoa ja pieninä laikkuina myös runsasravinteista sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehtoa. Pohjoisrannan tuntumassa esiintyy myös kostea käenkaali-mesiangervolehtoa (OFiT). Kostea lehto vaihettuu rannan

Kate 19.4.2018

tuntumassa tervaleppä- ja hieskoivuvaltaiseksi metsäluhdaksi, jonka kenttäkerroksen kasvilajiston valtalaji on isosorsimo. Puusto on alueella tervaleppävaltaista, mutta alueella kasvaa myös koivua, kuusta ja haapaa. Pensaskerros on tiheä (tuomi, pihlaja sekä lehtipuiden taimet) ja alueen yleisilme on ryteikköinen. Alueella on runsaasti lahoppuuta. Kenttäkerroksen kasvillisuutta edustavat mm. metsäalvejuuri, sinivuokko, nokkonen, punakoiso, lillukka, kultapiisku, purtojuuri, jänönsalaatti, käenkaali, metsämansikka ja karhunputki. Luhtaisilla alueilla valtalaji on isosorsimo. Lisäksi luhdalla esiintyy mm. rentukkaa ja vehkaa.

Kohde täyttää metsälain 10§:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit: kohta 3) *rehevät lehtolaikut, joiden ominaispiirteitä ovat lehtomulta, vaateliias kasvillisuus sekä luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen puusto ja pensaskasvillisuus* sekä kohta 2e) *luhdat, joiden ominaispiirteenä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus.*



**Kuva 7.** Papinsaaren pohjoisosan lehto- ja metsäluhta-alue (luontokohde 2).

### 3. Papinsaaren kallio

Pinta-ala: 0,06 hehtaaria

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit: -

Kasvillisuuskohte. Papinsaaren länsirannalle sijoittuu vähäpuustoinen kallioalue, jonka lakialueella kasvaa kaksi kookasta maisemamäntyä. Kallioalueen kasvillisuus on jäkälä- ja sammalvaltaista. Putkilokasveista alueella esiintyvät mm. metsälauha ja kanerva.

Kohde täyttää metsälain 10§:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit: kohta 7) *karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot ja louhikot, joiden ominaispiirre on harvahko puusto.*

Kate 19.4.2018



**Kuva 8.** Papinsaaren kallio (luontokohde 3)

#### 4. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat

Pinta-ala: 2,7 hehtaaria

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Huomionarvoiset lajit: viitasammakko (luontodirektiivin liite IV(a))

Eläimistökohte (sijoittuu varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle). Viitasammakkokartoituksessa Irjalansaaren pohjoispuolella havaittiin kutevia viitasammakoita runsaasti (useita kymmeniä) kahdella erillisellä luhta-alueella. Kohteet ovat luokiteltavissa viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaisesti kielletty.



**Kuva 9.** Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat (sininen rasteri) Irjalansaaren pohjoispuolella (luontokohde 4).

Kate 19.4.2018

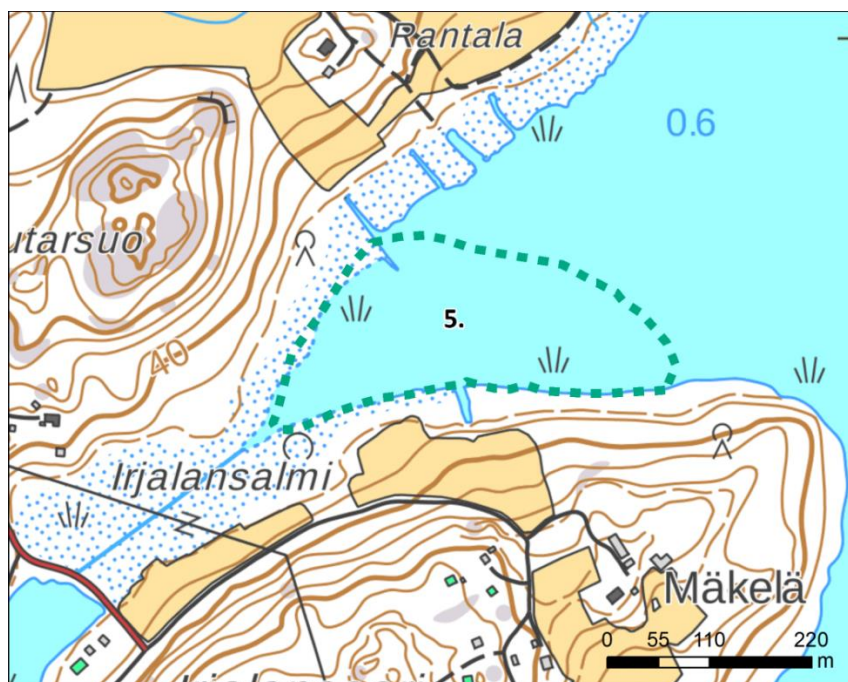
## 5. Arvokas lintualue

Pinta-ala: 5,5 hehtaaria

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Huomionarvoiset lajit: pajusirkku (VU), töyhtötiainen (VU), taivaanvuohi (VU), naurulokki (VU), kaulushaikara (lintudirektiivi I), kurki (lintudirektiivi I), telkkä (EVA).

Eläimistökohte (sijoittuu varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle). Irjalansalmen alueelle sijoittuvalla luhdalla pesii ja ruokailee useita uhanalaisia ja lintudirektiivin liitteen I lajeja.



**Kuva 10.** Linnustollisesti arvokkaan luhta-alueen raja (luontokohde 5).

### 3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.7 Palvelut

Alueella ei ole palveluita, vaan se tukeutuu Vihdin kirkonkylän keskustan palveluihin.

### 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemärointiä. Noin 2,5 km päässä Irjalansaaresta sijaitsee vedenpuhdistamo.

### 3.1.9 Liikenne, ajoyhteydet

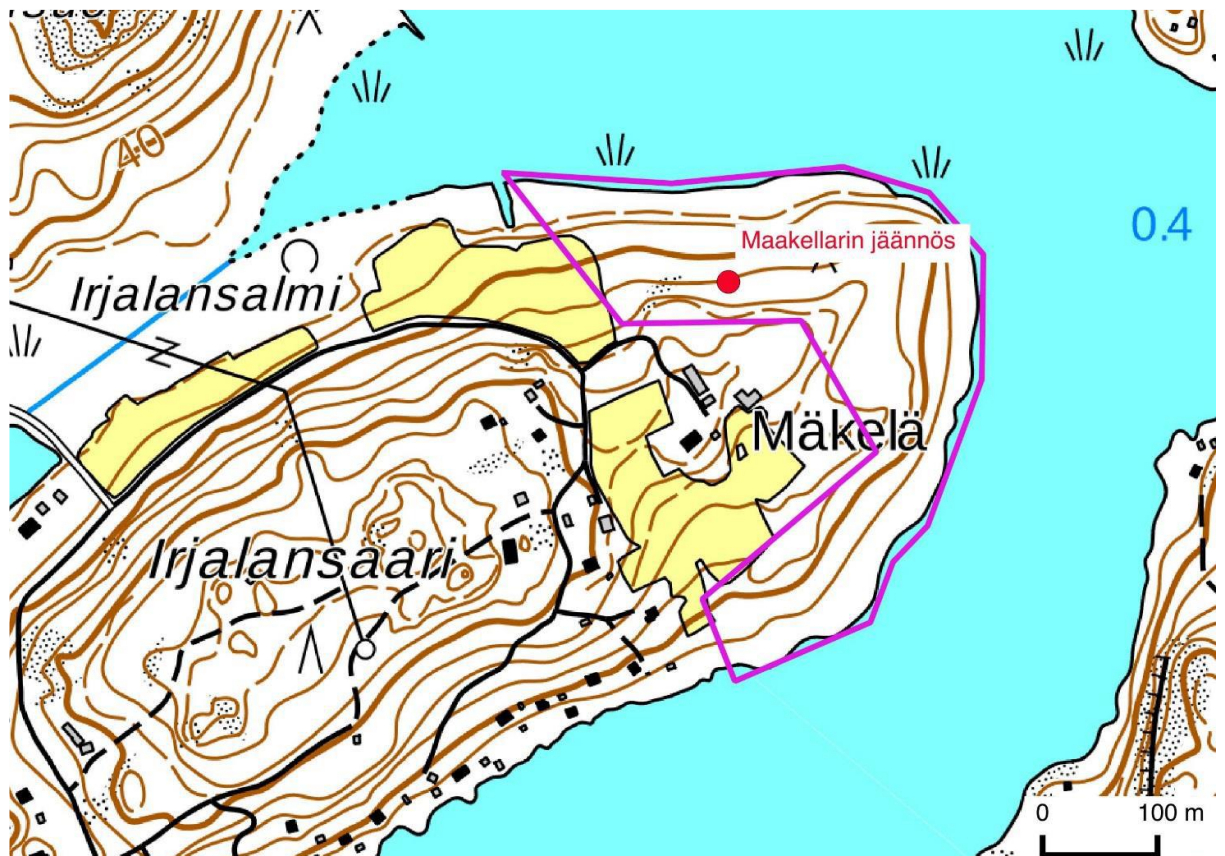
Irjalansaareen johtaa tieyhteys. Irjalansaaren suunnittelualueelta on teitse matkaa Vihdin kirkonkylän keskustaan noin viisi kilometriä. Papinsaareen ei ole tieyhteyttä.

Kate 19.4.2018

### 3.1.10 Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristö

Irjalansaaren alueelle laadittiin muinaisjäännösselvitys kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta toukokuussa 2017.

Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita merkittäviä kulttuuriperintökohteita tutkimusalueella. Tutkimusalueen maaperä todettiin kenttätyövaiheessa epäsuotuisaksi esihistoriallisille asuinpaikoille. Ainoa nykyasutusta vanhemmasta maankäytöstä kertova rakennusjäännös, vanha maakellari, havaittiin nykyisen Mäkelän talon pohjoispuolelta.



**Kuva 11.** Maakellarin jäännöksen sijainti.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,

Kate 19.4.2018

- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät ranta-asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

### 3.2.2 Maakuntakaava

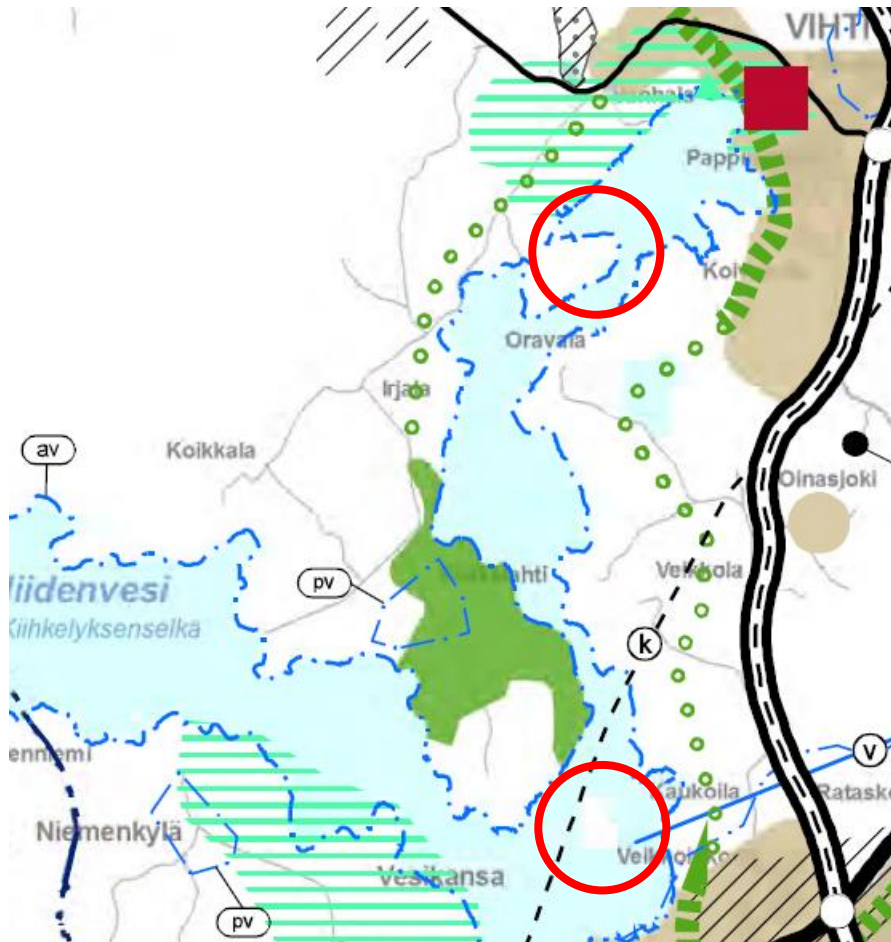
#### **Uudenmaan kokonismaakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaava on kokonismaakuntakaava, jossa on käsitelty kaikkia maankäyttömuotoja. Kaava kattaa Uudenmaan alueen ennen Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntien yhdistymistä - eli pääkaupunkiseudun sekä Keski- ja Länsi-Uudenmaan.

Maakuntakaavassa on määritelty rakentamiselle varattavat alueet, viherverkosto, liikenneverkosto ja kunnallistekniset ratkaisut sekä arvokkaat alueet, kuten luonnonsuojelu-, maisema- ja Natura 2000 -alueet. Maakuntakaava ei ota kantaa loma-asutukseen.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 8.11.2006. Vahvistamatta jätettiin kolme tuulivoiman tuotantoon soveltuvaa aluetta Hangon, Raaseporin ja Espoon eteläpuolisilla merialeilla sekä taajamatoimintojen alue valtakunnallisesti arvokkaalla kallioalueella Vantaalla. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Kate 19.4.2018



**Kuva 12.** Ote Uudenmaan kokonaismaakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisilla ympyröillä.

Suunnittelualueesta Papinsaari sijoittuu maakuntakaavassa vedenhankinnan kannalta arvokkaan pintavesialueen alueelle (av). Papinsaaren ohitse on merkitty kulkemaan maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus (k). Irjalansaaren suunnittelualueelta avautuu näkymä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

### Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050. Maakuntakaavan kokonaisuus tehdään ensi kertaa kaksiportaisena. Kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

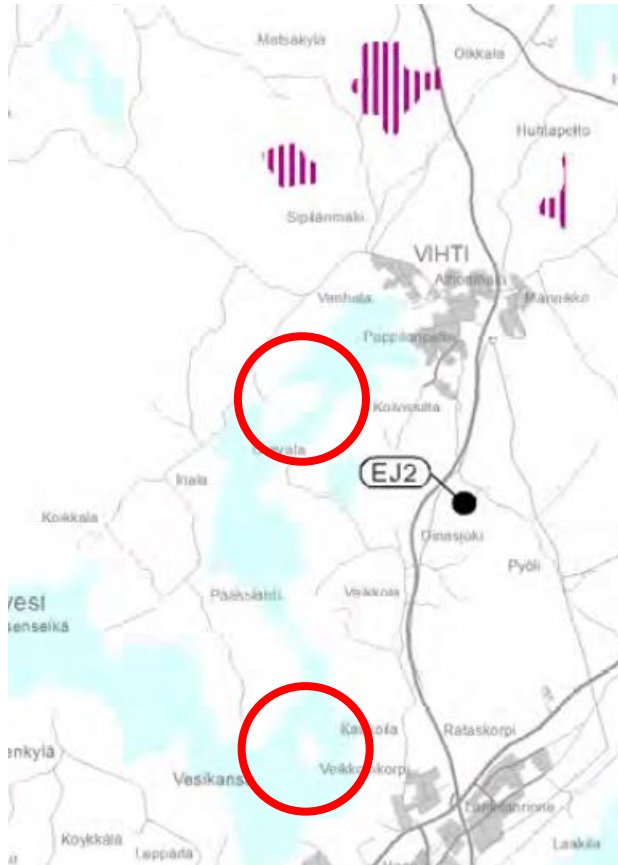
### Uudenmaan 1. vaihekaava

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava käsittelee jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuollon, moottoriurheilun- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsäalueet.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavalla kumotaan 8.11.2006 vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan jätehuoltoa ja maakaasun siirtoputken yhteystarvetta koskevat merkinnät sekä energiahuollon aluetta ja seututietä koskevia merkintöjä. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää 8.11.2006 vahvistettua maakuntakaavaa.

Kate 19.4.2018

Ympäristöministeriö vahvisti 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010 ja kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.



**Kuva 13.** Ote Uudenmaan 1. vaihekaavasta.

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

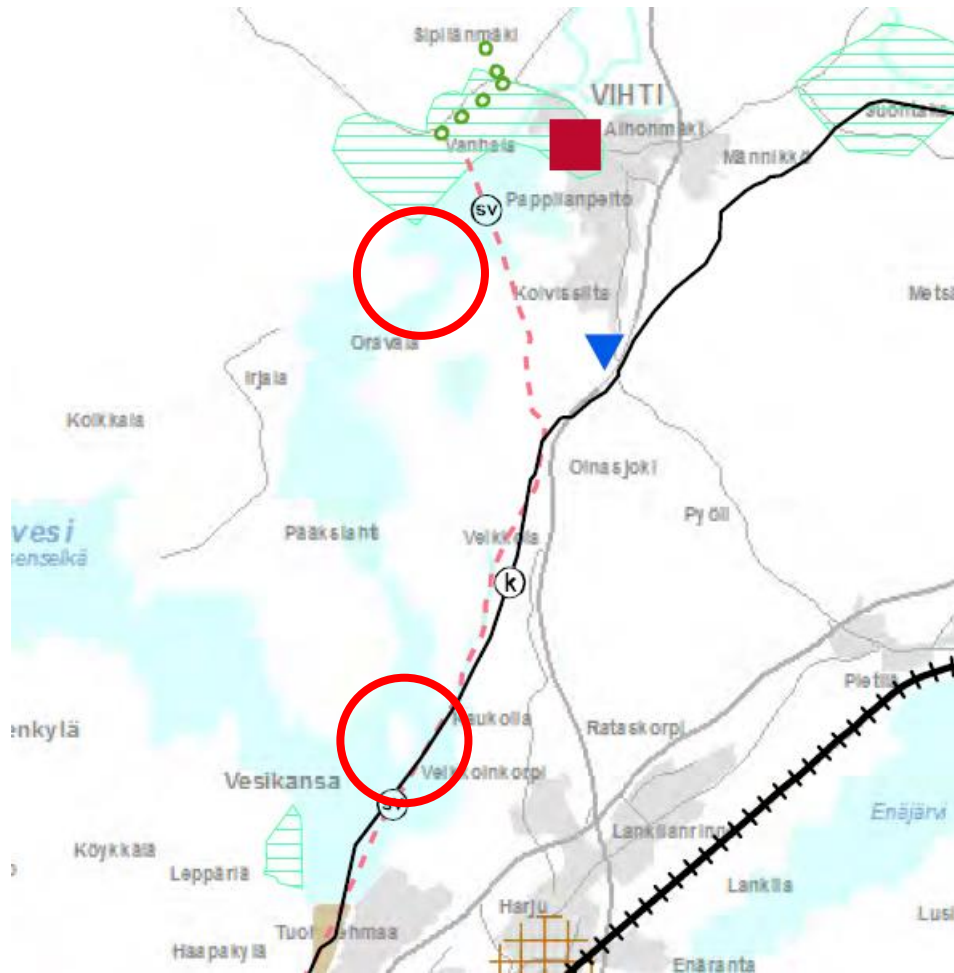
### **Uudenmaan 2. vaihekaava**

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava käsittää Uudenmaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelmään, vähittäiskaupan palveluverkkoon ja haja-asutuksen ohjaukseen liittyvät alueidenkäyttöratkaisut. Maakuntakaava kumoaa osittain alueella voimassa olevat Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavat.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Ministeriö jätti kaavasta vahvistamatta Tuusulan Rykmentinpuiston taajamatoimintojen alueen. Suunniteltu taajama-alue sijaitsee Finavian määrittelemällä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella. Lisäksi jätettiin vahvistamatta Kivinokan virkistysalueen muuttaminen taajamatoimintojen alueeksi sekä Lapinjärven valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle osoitettu taajamatoimintojen alue.

Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä 29.4.2016. Kaava on lainvoimainen kuuluttamisen jälkeen.

Kate 19.4.2018



**Kuva 14.** Ote Uudenmaan 2. vaihekaavasta.

Kaava-alueen Papinsaarta sivuttava siirtoviemärin ohjeellinen linjaus sekä maakaasun runkoputki (k). Irjalansaaren suunnittelualueelta avautuu näkymä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

### **Uudenmaan 3. vaihekaava**

Ympäristöministeriö vahvisti 3. vaihekaavan 14.12.2012. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihekaakuntakaava ei sijoitu suunnittelualueelle. Vaihekaakuntakaavassa esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä.

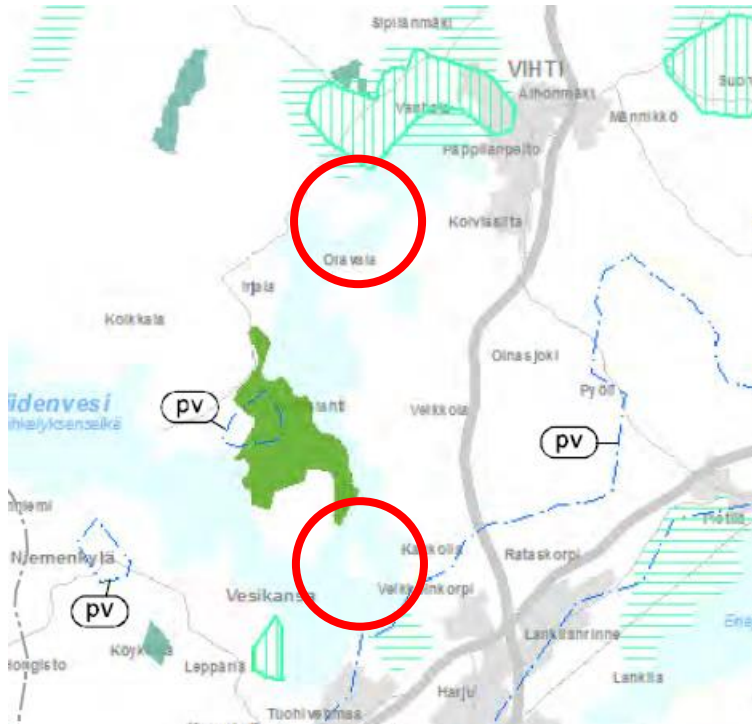
### **Uudenmaan 4. vaihekaava**

Uudenmaan 4. vaihekaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017. Maakuntahallitus on päättänyt, että 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaavasta on kuulutettu maakuntakaavaan kuuluvissa kunnissa ja se on siten tullut voimaan.

Kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Maankäytön valinnoilla edistetään myös Uusimaa-ohjelman tavoitteita. Kaavassa osoitetaan merkittävät seudulliset logistiikka-alueet ja logistiikan tarvitsemat poikittaisyhteydet Keski-Uudellemaalle. Lisäksi on selvitetty potentiaaliset maakuntatason tuulivoima-alueet. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi kaavassa

Kate 19.4.2018

osoitetaan viheralueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostama verkosto. Kaavassa on myös varaukset virkistysalueille, sekä maakunnallisesti että valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristöille. Näiden lisäksi kaavassa käsitellään muita ajankohtaisia aiheita, kuten Malmin lentokenttää sekä pääradan uusia asemanseutuja, Tuusulan Ristikytöä ja Hyvinkään Palopuroa.



**Kuva 15.** Ote Uudenmaan 4. vaihekaavan kaavaehdotuksesta.

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä 4. vaihemaakuntakaavan kaavaehdotuksessa. Irjalansaaren suunnittelualueelta avautuu kuitenkin näkymä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja maakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristön alueelle.

### 3.2.3 Yleis- ja asemakaavat

Kaava-alueelle ei sijoitu voimassa olevia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986.

Suunnittelualueelle ei sijoitu asema- eikä ranta-asemakaavoja.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 28.1.2002. Kunta on parhaillaan laatimassa rakennusjärjestyksen päivitystä. Ehdotus uudesta rakennusjärjestyksestä tulee nähtäville kevään 2018 aikana.

### 3.2.5 Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta

Aiemmin laaditut suunnitelmat ja selvitykset:

- Irjalansaaren ja Papinsaaren rantarakentamisselvitys, 8.1.2016
- Irjalansaaren maankäyttösuunnitelma 14.7.1969

Kate 19.4.2018

Tämän asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset / suunnitelmat:

- Luontoselvitys / viitasammakkoselvitys 11.10.2017
- Muinaisjäännösinventointi 13.6.2017

Kate 19.4.2018

## 4 KANTATILASELVITYS JA MITOITUSTARKASTELU

Kaavoitettavalle alueelle ja sitä koskevalle kiinteistölle on laadittu rantarakentamisselvitys, jossa tutkittiin suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen rantarakennuspaikkojen mahdollista määrää. Rantarakentamisselvitys perustuu kantatilaselvitykseen ja siinä on laskettu rakennusoikeuden mahdollista määrää kolmilla eri mitoitusperusteilla. Rantarakentamisselvitys on selostuksen liitteenä.

### 4.1 Kantatilaselvitys

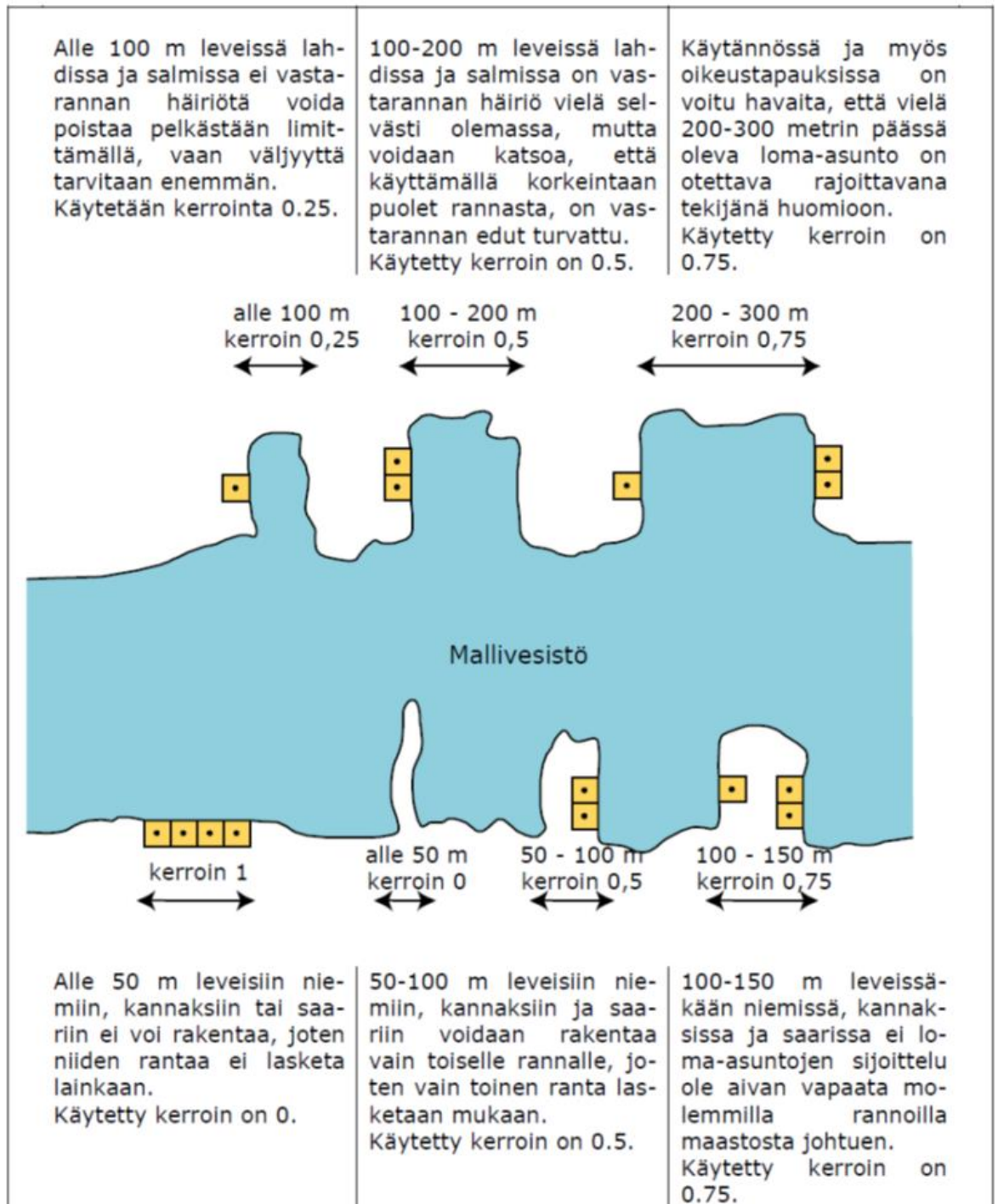
Kantatilaselvitys tehtiin kahdella eri poikkileikkausajankohdalla, koska täyttä varmuutta yleisesti käytetystä poikkileikkausajankohdasta ei selvityksen laadinnan aikaan ollut käytettävissä. Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytettiin 1.7.1959 – 14.10.2015 sekä 1.1.1969 - 14.10.2015. Vihdin kunnan alueella yleisesti käytetty poikkileikkausajankohta on 1.7.1959. Poikkileikkausajankohdan aikaisempi päivämäärä (1.7.1959) määräytyy rakennuslain rantarakentamisesta koskevien määräysten voimaantulon pohjalta eli ennen 1.7.1959 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. kantatilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa kantatilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kantatilaselvityksen mukaan molemmilla poikkileikkausajankohdilla saadaan sama tulos mitoituksessa huomioitavista kiinteistöistä. Kiinteistö 927-434-1-137 on ainoa kantatilasta 1:116 X tai kantatilasta 1:118 X muodostunut tila, jolla on vaikutusta rantamitoitukseen.

### 4.2 Mitoitustarkastelu

Oheisessa kuvassa on esitetty mitoituslaskennassa käytettävän muunnetun rantaviivan muuntoperiaatteet. Muunnettu rantaviiva on laskettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Rantaviivan muunnossa on käytetty ns. "Etelä-Savon" mallia. Muunto vaikuttaa kuvan mukaisesti todellisen rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemien ja lahtien koosta.

Kate 19.4.2018



**Kuva 16.** Rantaviivan muunto Etelä-Savon maakuntaliiton mallin mukaisesti. (Ympäristöministeriö, rantojen maankäytön suunnittelu)

Rantamitoituksessa tehtiin kolme erilaista tarkastelua eri mitoitusperusteita käyttäen. Vihdissä Hiidenveden alueella ei ole tiedossa yleisesti käytössä olleita mitoitusperusteita, jolloin päädyttiin tutkimaan rakennusoikeuden muodostumista useammilla eri mitoitusvyöhykeskenaarioilla.

Kate 19.4.2018

**Vaihtoehto 1:**

Vaihtoehdossa 1 käytettiin Irjalansaaren osalta mitoituskertoiminta 6 ja Papinsaaren osalta mitoituskertoiminta 4. Kantatilojen 1:116 X ja 1:118 X ja myös tilan 1:137 rakennusoikeus on käytetyillä mitoituskertoimilla laskettuna 8,59 (~9) rakennusoikeutta. Koska tilalla 1:137 ei ole olemassa olevia rakennuksia, muodostuu 9 uutta rakennusoikeutta.

Taulukko 1 Ensimmäisen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus.

Kantatila 927-434-1-116 X tai 927-434-1-118 X								
Kiinteistö	Palstan nimi	Rantaviiva (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Palstan rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan käytetty rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan jäljellä oleva rakennusoikeus
927-434-1-137	Irjalansaari	652	481	6 rp / mrv-km	2,89	8,59	0	9
927-434-1-137	Papinsaari	1500	1425	4 rp / mrv-km	5,70			

**Vaihtoehto 2:**

Vaihtoehdossa 2 käytettiin Irjalansaaren osalta mitoituskertoiminta 6 ja Papinsaaren osalta mitoituskertoiminta 3. Kantatilojen 1:116 X ja 1:118 X ja myös tilan 1:137 rakennusoikeus on käytetyillä mitoituskertoimilla laskettuna 7,17 (~7) rakennusoikeutta. Koska tilalla 1:137 ei ole olemassa olevia rakennuksia, muodostuu 7 uutta rakennusoikeutta.

Taulukko 2 Toisen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus.

Kantatila 927-434-1-116 X tai 927-434-1-118 X								
Kiinteistö	Palstan nimi	Rantaviiva (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Palstan rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan käytetty rakennusoikeus	Kantatilan / Tilan jäljellä oleva rakennusoikeus
927-434-1-137	Irjalansaari	652	481	6 rp / mrv-km	2,89	7,17	0	7
927-434-1-137	Papinsaari	1500	1425	3 rp / mrv-km	4,28			

Kate 19.4.2018

**Vaihtoehto 3:**

Vaihtoehdossa 3 käytettiin Irjalansaaren osalta mitoituskertoiminta 4 ja Papinsaaren osalta mitoituskertoiminta 3. Kantatilojen 1:116 X ja 1:118 X ja myös tilan 1:137 rakennusoikeus on käytetyillä mitoituskertoimilla laskettuna 6,20 (~6) rakennusoikeutta. Koska tilalla 1:137 ei ole olemassa olevia rakennuksia, muodostuu 6 uutta rakennusoikeutta.

Taulukko 3 Kolmannen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus.

<b>Kantatila 927-434-1-116 X tai 927-434-1-118 X</b>								
<b>Kiinteistö</b>	<b>Palstan nimi</b>	<b>Rantaviiva (m)</b>	<b>Muunnettu rantaviiva (m)</b>	<b>Mitoituskerroin</b>	<b>Palstan rakennusoikeus</b>	<b>Kantatilan / Tilan rakennusoikeus</b>	<b>Kantatilan / Tilan käytetty rakennusoikeus</b>	<b>Kantatilan / Tilan jäljellä oleva rakennusoikeus</b>
927-434-1-137	Irjalansaari	652	481	4 rp / mrv-km	1,92	6,20	0	6
927-434-1-137	Papinsaari	1500	1425	3 rp / mrv-km	4,28			

Kate 19.4.2018

## 5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulo: 12.12.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 12.12.2016 alkaen kaavaprosessin loppuun

Luonnosvaiheen nähtävilläolo:

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:

Hyväksymiskäsittely:

Kunnanvaltuusto hyväksyi:

*Täydennetään kaavaprosessin edetessä.*

### 5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat ainakin:

- maa- ja vesialueiden omistajat
- kuntalaiset
- alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- paikalliset yhdistykset, kuten Vihti-Seura ry, Vihdin luonto ry, Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry, Irjalan seudun kylätoimikunta, Oinasjoen kyläyhdistys ry.

Viranomaiset:

- kunnan hallintokunnat; rakennusvalvonta, ympäristövalvonta, kunnallistekniikka
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto
- Vihdin Vesi
- Fingrid Oyj
- Gasum Oy
- Caruna Oy

*Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa*

Kate 19.4.2018

## 5.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä ja muistutuksensa kaavan nähtävillä olon aikana kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavoituksen käynnistämisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Vihdin kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan ilmoituslehdessä (Vihdin uutiset) ja kunnan www-sivuilla: [www.vihti.fi/ranta-asemakaavoitus](http://www.vihti.fi/ranta-asemakaavoitus).

Kunnanvaltuuston kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

### ***Vireillepano ja valmisteluvaihe***

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 17.1.2017
- Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä panon yhteydessä paikallislehdessä ja kunnan internet-sivuilla.
- Kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukseen tiedoksi kaavatyön alussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.
- Ranta-asemakaavaluonnos asetetaan nähtävillä kunnantalolle ja kunnan internetsivuille 30 vuorokauden ajaksi.
  - Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin laaditaan vastineet.
  - Vihdin kunta pyytää luonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot.
  - Saadut mielipiteet ja lausunnot vaikuttavat ehdotuksen laadintaan

### ***Ehdotusvaihe***

- Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee.
- Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten.
- Nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin luonnoksestakin paikallislehdessä sekä kunnan internet-sivuilla.
  - Alueen rajanaapureille tiedotetaan myös kirjeitse.
  - Kunta pyytää kaavaehdotuksesta viranomaislausunnot.
  - Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaa tarkistetaan.
- Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### ***Hyväksymisvaihe***

- Kaavaehdotuksen hyväksyy Vihdin kunnanvaltuusto. Sen päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

Kate 19.4.2018

### 5.2.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö pidettiin 17.1.2017. Viranomaisyhteistyössä esille tuli tarve laatia arkeologinen inventointi, joka laadittiin toukokuussa 2017.

## 5.3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

### 5.3.1 Luonnosvaiheessa saatu palaute

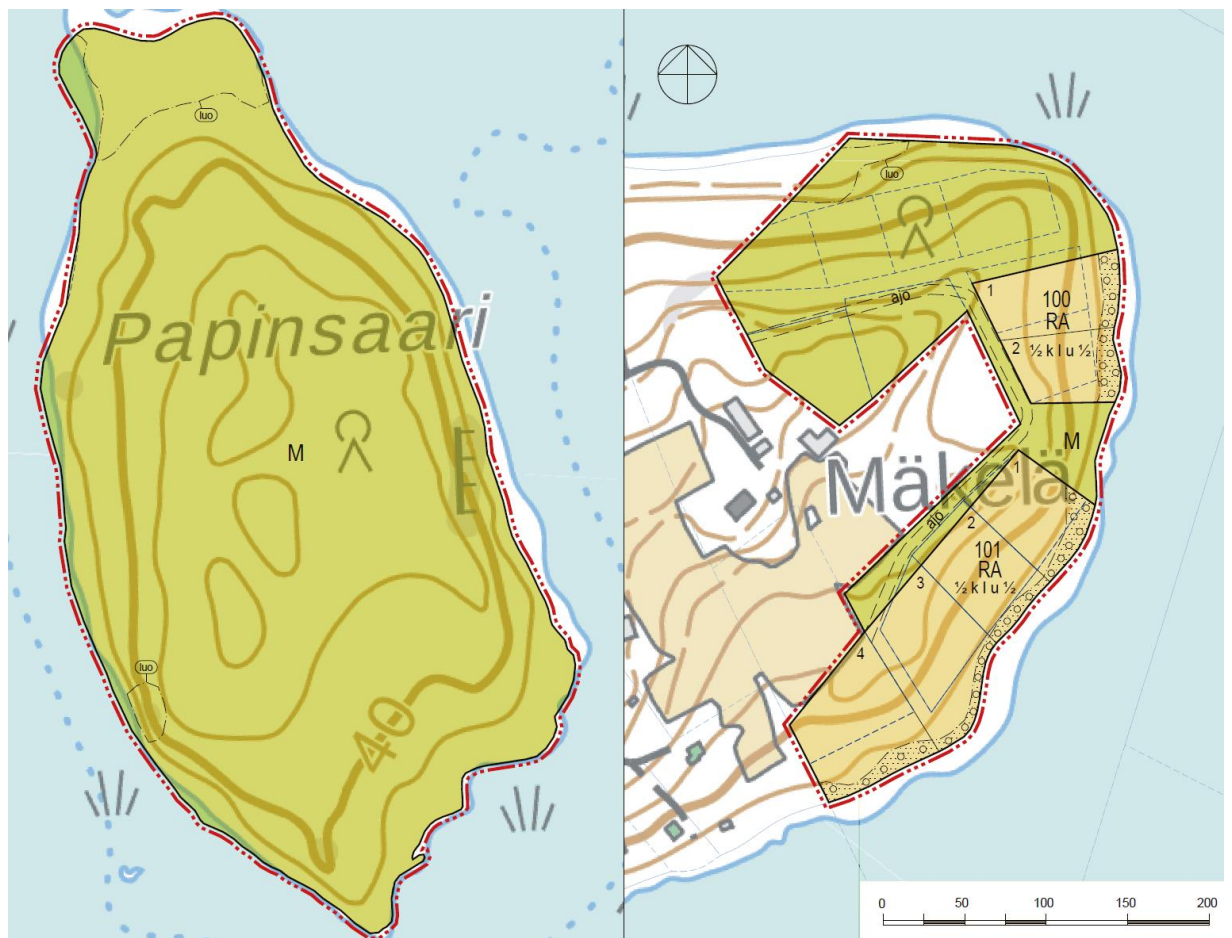
*Täydennetään ehdotusvaiheessa*

### 5.3.2 Ehdotuksesta saatu palaute

*Täydennetään hyväksymisvaiheessa*

## 5.4 Asemakaava-alue

Asemakaava-alue on laadittu alueelle tehtyjen selvitysten ja maastokäynnin perusteella. Luonnoksessa on osoitettu Irjalansaaren alueelle kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Papinsaari on osoitettu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueena.



Kuva 17. Ote kaava-aluekartasta.

## 5.5 Asemakaava-ehdotus

*Täydennetään ehdotusvaiheessa*

Kate 19.4.2018

## **5.6 Asemakaava**

*Täydennetään hyväksymisvaiheessa*

Kate 19.4.2018

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu Irjalansaareen 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousalueet. Papinsaari on osoitettu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi.

### 6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavalla on ryhmitelty rakennuspaikkoja suurempiin ryhmiin. Näin ollen vapaan rantaviivan määrä on mahdollisimman suuri. Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Myös kaavamääräyksillä on turvattu arvokkaiden luontokohteiden ja maiseman säilyminen. Luontoselvityksen mukaista kohdetta nro. 3 "Papinsaaren kallio" ei kuitenkaan osoitettu kaavakartalle, koska Uudenmaan alueella on useita vastaavia pienialaisia arvokohteita, joista vain laajemmat kokonaisuudet otetaan huomioon.

### 6.3 Vesihuolto ja jätevesien käsittely

Kaava-alueelle ei ulotu Vihdin kunnan vesihuoltoverkostoa. Mikäli loma-asuntojen rakennuspaikoille halutaan vesi, joudutaan alueelle rakentamaan kaivo/kaivoja. Kaivot voidaan joko perustaa jokaiselle loma-rakennuspaikalle omansa tai yksi yhtenäinen. Kaivon/kaivojen sijaintia selvitetessä on otettava huomioon hevostilan mahdollinen lantalan sijainti, jottei sadevesien mukana kaivoon valu veden saastumista aiheuttavia bakteereita.

Kaavamääräyksillä on varmistettu, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kaavan laatimisen hetkellä Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti ranta-alueilla vesikäymälävedet on johdettava umpisäiliöön, mikäli jätevedet käsitellään lähempänä kuin 100 metriä vesistöä. Muut jätevedet voidaan käsitellä suodattamalla / imeyttämällä ympäristönsuojelumääräyksiä mukaisten vähimmäisetäisyyksien mukaisesti, mikäli tontin olosuhteet tämän sallivat. Mikäli tontin olosuhteiden (maaperän läpäisevyys, tontin kaltevuus, tulva-alue, etäisyysvaatimukset) johdosta tämä ei ole mahdollista tulee myös muut kuin vesikäymälävedet johtaa umpikaivoihin. Ranta-alueille on kuitenkin suositeltavaa rakentaa kuivakäymälä / kompostikäymälä.

### 6.4 Aluevaraukset ja mitoitus

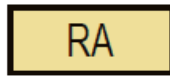
Ranta-asemakaavan pinta-ala on yhteensä noin 16,5 hehtaaria, josta rakennettavaksi alueeksi osoitetaan noin 2,26 hehtaaria eli noin 16 %.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )
<b>M</b>	14,24	0
<b>RA</b>	2,26	1200
<b>Yhteensä</b>	<b>16,50</b>	<b>1200</b>

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta RA noin 2,26 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta M 14,24 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu RA-alueille yhteensä 1200 k-m<sup>2</sup>, jolloin alueen kokonaistehokkuudeksi muodostuu 0,7 %.

Kate 19.4.2018

## 6.5 Kaavamerkinntät ja -määräykset



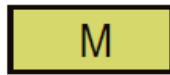
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 35 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 20 metriä.



Maa- ja metsätalousalue.

Alue tulee säilyttää rakentamattomana.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

101

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1

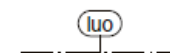
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ k l

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

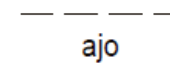
l u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

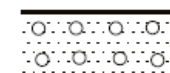


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue

Kohteella on metsälain 10§:n erityisen tärkeä elinympäristö. Kohteiden hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä siten, etteivät elinympäristöjen luonnontilainen puusto ja vesitalous vaarannu.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Kate 19.4.2018

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus-asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykseen. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla värikykseen tummasävyisiä ja maaston väreihin sulautuvia.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Vesikäymälän sijoittaminen alueelle on kielletty. Jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kate 19.4.2018

## 7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan laajentamisen vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

- 0** ei vaikutusta nykytilanteeseen
- +** paranee vähäisesti nykytilanteesta
- ++** paranee nykytilanteesta
- +++** paranee merkittävästi nykytilanteesta
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ( )** suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	-	Ranta-asemakaava-alueella ei asu vakituisia asukkaita. Irjalansaassa suunnittelualueen vieressä sijaitsee yksi vakituisessa asuinkäytössä oleva rakennus, jonka yhteydessä on myös hevostila. Muut läheiset rakennuspaikat ovat loma-asuntokäytössä. Uudet lomarakennuspaikat lisäävät hieman liikennettä hevostilan läheisyydessä. Vastaavasti hevostilan toiminnasta aiheutunee jonkin verran haittaa uusille loma-asukkaille esimerkiksi hajujen muodossa.  Maa- ja metsätalousaluetta voidaan hoitaa normaalien käytäntöjen mukaisesti, jolloin loma-asukkaille saattaa aiheutua maisemallista haittaa metsän kaatamisesta maa- ja metsätalousalueella lomarakennusalueiden välittömässä

Kate 19.4.2018

		<p>läheisyydessä.</p> <p>Papinsaaren osalta ei muodostu vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.</p>
Maa- ja kallioperä	-	<p>Maa- ja kallioperään kohdistuu vaikutuksia loma-asuntojen ja niille johtavan tieyhteyden rakentamisesta. Vaikutukset ovat kuitenkin melko vähäisiä ja paikallisia. Tien rakentaminen ei vaadi suurta maan muokkaamista. Rakennuspaikkojen vaikutukset maa- ja kallioperään saattavat olla suuremmat alueen suurista korkeuseroista johtuen. Rakennuspaikkojen suurella koolla on kuitenkin pyritty mahdollistamaan rakennusten sijoittaminen maastollisesti parhaiten rakennettavalle alueelle.</p>
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	-	<p>Rantarakentaminen ei vaikuta juurikaan vesistöön. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Näin ollen vedenhankinnan kannalta arvokkaan pintavesialueen alueelle ei aiheudu loma-asuntojen korttelialueelta haittaavia vaikutuksia.</p> <p>Rantarakentamisen määrä ja luonne vaikuttavat hyvin vähän ilmanlaatuun ja pienilmastoon.</p>
Ilmasto	0	<p>Rantarakentamisen määrä ei ole niin merkittävää, että sillä olisi vaikutuksia ilmastoon.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	0	<p>Kaava ei hävitä tiedossa olevia arvokkaita kasvi- eikä eläinlajeja eikä luonnon monimuotoisuutta.</p>
Luonnonvarat	0	<p>Rakentamisen pienimuotoisuus huomioiden luonnonvaroihin ei kohdistu vaikutuksia.</p>
Luonto ja luonnonympäristö	0	<p>Kaava ei hävitä tiedossa olevia arvokkaita luonnonympäristöjä.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenne	-	<p>Irjalansaarella sijaitsee useita olemassa olevia loma-asuntoja, joten sikäli lomarakennusten sijainti Irjalansaarella on looginen ja myös tieyhteyksien puolesta hyvä. Rantarakentaminen vähentää yhtenäisen vapaan rantaviivan määrää Irjalansaarella.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalous	++	<p>Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle ei synny kuluja. Sen sijaan tuloja kunnalle syntyy verotulojen välillisestä kasvusta, kun loma-asukkaat käyttävät kunnasta löytyviä palveluita.</p> <p>Kaavaratkaisu tukeutuu pääsääntöisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavassa ei ole erityisiä varauksia uudistuvien energialähteiden käytön edistämiseksi.</p>
Liikenne ja liikkuminen	-	<p>Loma-asunnot tukeutuvat olemassa olevaan tieverkostoon. Rakentamisen vähäinen määrän kasvu ei rasita olemassa olevaa tieverkostoa merkittävästi.</p>

Kate 19.4.2018

Kaupunkikuva ja maisema	--	Rakennuspaikat on sijoitettu maisemaltaan edullisimmille paikoille, siten että ne ovat järveltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia. Kaavamääräyksillä on määrätty rantapuusto säilytettäväksi, mikä osaltaan vähentää rakennusten näkyvyyttä maisemakuvassa.
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	0	Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

Kate 19.4.2018

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman.

### 8.2 Maanmittaustoimitus

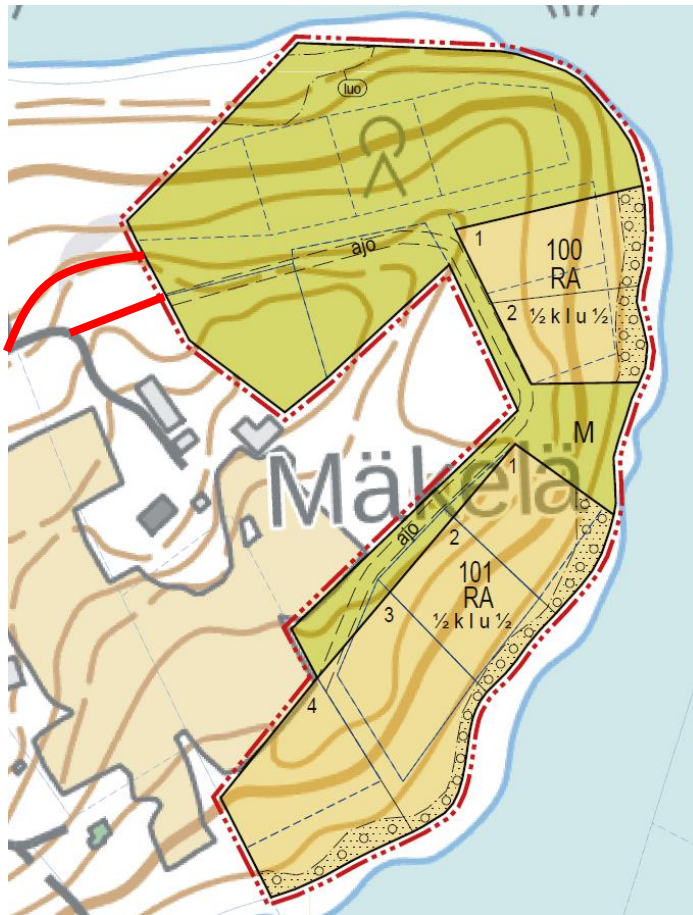
Irjalansaarella kiinteistöillä tullaan suorittamaan maanmittaustoimitus, jossa rakennuspaikat on tarkoitus lohkoa omiksi kiinteistöiksi. Toimituksen yhteydessä haetaan myös vesijätön lunastusta kiinteistöille sekä sovitaan tierasitteista rakennuspaikoille pääsemiseksi.

Kaavan saatua lainvoiman tullaan Irjalansaaren lomarakennuspaikat lohkomaan omiksi kiinteistöikseen ja todennäköisesti kaava-alueella sijaitsevat kiinteistöjen osat, jotka sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella tullaan yhdistämään yhdeksi kiinteistöksi.

Vesijätöllä tarkoitetaan maan kohoamisesta, vesialueen liettymisestä ja umpeen kasvamisesta tai vedenpinnan laskemisesta aiheutuvaa maa-alueetta, joka on aiemmin ollut vesialuetta. Useimmiten se on kapea nauhamainen maakaistale rantatilan ja vesirajan välissä. Vesijätöt ovat kiinteistöjen yhteistä aluetta, jolloin sen omistajina ovat ne kiinteistöt, joiden yhteisestä vesialueesta vesijätö on muodostunut. Vesijätön lunastuksessa kiinteistön kohdalla oleva vesijätö saadaan lunastaa kiinteistöön, jos vesijätö vaikeuttaa huomattavasti siihen rajoittuvan kiinteistön käyttämistä tai vesijätöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain lunastavan kiinteistön yhteydessä.

Lomarakennuspaikoille pääsemiseksi tullaan hakemaan myös rasitetoimitusta tieoikeuden / rasitteen sopimiseksi. Kiinteistölle voidaan perustaa käyttöoikeus eli rasite toisen omistamalle maalle, esimerkiksi oikeus tiehen. Toisen kiinteistön oikeus on siis toisen kiinteistön rasite. Maanmittaustoimituksessa toimitusinsinööri tutkii yhdessä kummankin kiinteistön omistajan kanssa parhaan mahdollisen tieoikeuden / rasitteen sijainnin ja tarvittavan tien leveyden, joka merkitään kiinteistörekisteriin. Kaavassa tieyhteys on merkitty ohjeellisena, ja sen sijaintia tullaan tarkentamaan maanmittaustoimituksen yhteydessä.

Kate 19.4.2018



**Kuva 18:** Kaavoitustyön yhteydessä tutkitut vaihtoehtoiset rasi-tietienä jatkuvat ajoyhteyden toteutustavat.

### 8.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen ja rakennuslupien ja ympäristönsuojelumääräysten kautta alueen jätevesien käsittelyä.

Helsingissä 19.4.2017

### FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Laatinut: Maria Auranen  
DI YKS-600

Tarkastanut: Timo Leskinen  
DI