



Kaava Jo 1 Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club Oy:n Asemakaava

Kaavaehdotuksen selostus



Ympa 18.8.2009 § 71 Ympa liite 1
Ympa 13.4.2010
Ympa 13.4.2010 § 33 Ympa liite
Kate 9.10.2013 § 75 kate om
kh 21.10.2013 § 231 kh om

ASIA: 66/10.02.03/2011

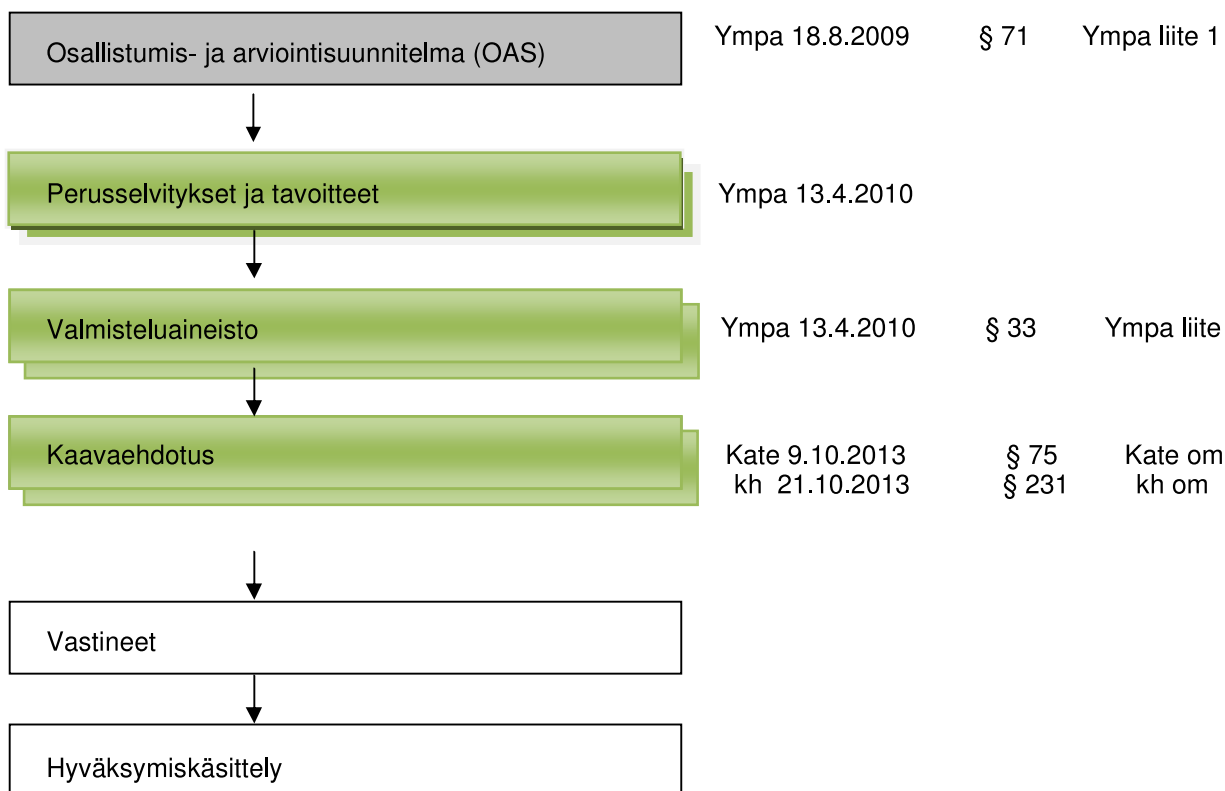
Kaavan laatija:

Seppo Lamppu tmi
s-posti seppo.lamppu@kaavoitus.fi
puh. 040 8674 451

Kunnan yhteyshenkilö (vastaa kaavatyön ohjauksesta ja hallinnollisesta käsittelystä):

Tuomas Turpeinen, kaavasunnittelija, FM
puh. 09 4258 3167, matkap. 044 767 4785

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET



Tässä kaavaselostuksessa on kerrottu kaavaehdotuksen laatimisen taustoista, kaavaprosessista, sekä kaavaratkaisusta, sen perusteista ja vaikutuksista.

Kaavaselostus julkaistaan yhdessä muun valmisteluaineiston kanssa kunnan internetsivuilla:
<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Selostuksen on laatinut Seppo Lamppu tmi yhteistyössä Tuomas Turpeisen kanssa (Miia Perätalon kanssa luonnosvaiheessa).

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi ja Seppo Lamppu tmi

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 *Tunnistetiedot*

Kunta: Vihti
Taajama: Jokikunta
Kylä: Kaharla
Kaavan nimi ja numero: Kaava Jo 1, Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club Oy:n asemakaava
Kaavan laatija: Seppo Lamppu tmi
s-posti seppo.lamppu@kaavoitus.fi
puh. 040 8674 451

Kunnan yhteyshenkilö (vastaa kaavatyön ohjauksesta ja hallinnollisesta käsittelystä):

Tuomas Turpeinen, kavasuunnittelija
s-posti tuomas.turpeinen@vihti.fi
puh. 09 4258 3167, matkap. 044 767 4785

Asemakaava koskee osaa tilasta Hill Side RN:o 1:58 (927-410-1-58). Ehdotusvaiheessa kaavaan on sisällytetty myös pieni osa tilasta Juurela RN:0 1:23 (927-410-1-23) (Härtsilän tien aluetta) .

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueita (RA-1, RA-2), asumista palvelevaa huoltorakennusten korttelialuetta (AH-1), palvelurakennusten korttelialuetta (P-1), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU-1) ja lähivirkistysalueita (VL, VL-1 VL-2 ja VL/s) sekä katualueita ja yleisen tien aluetta (maantiealuetta).

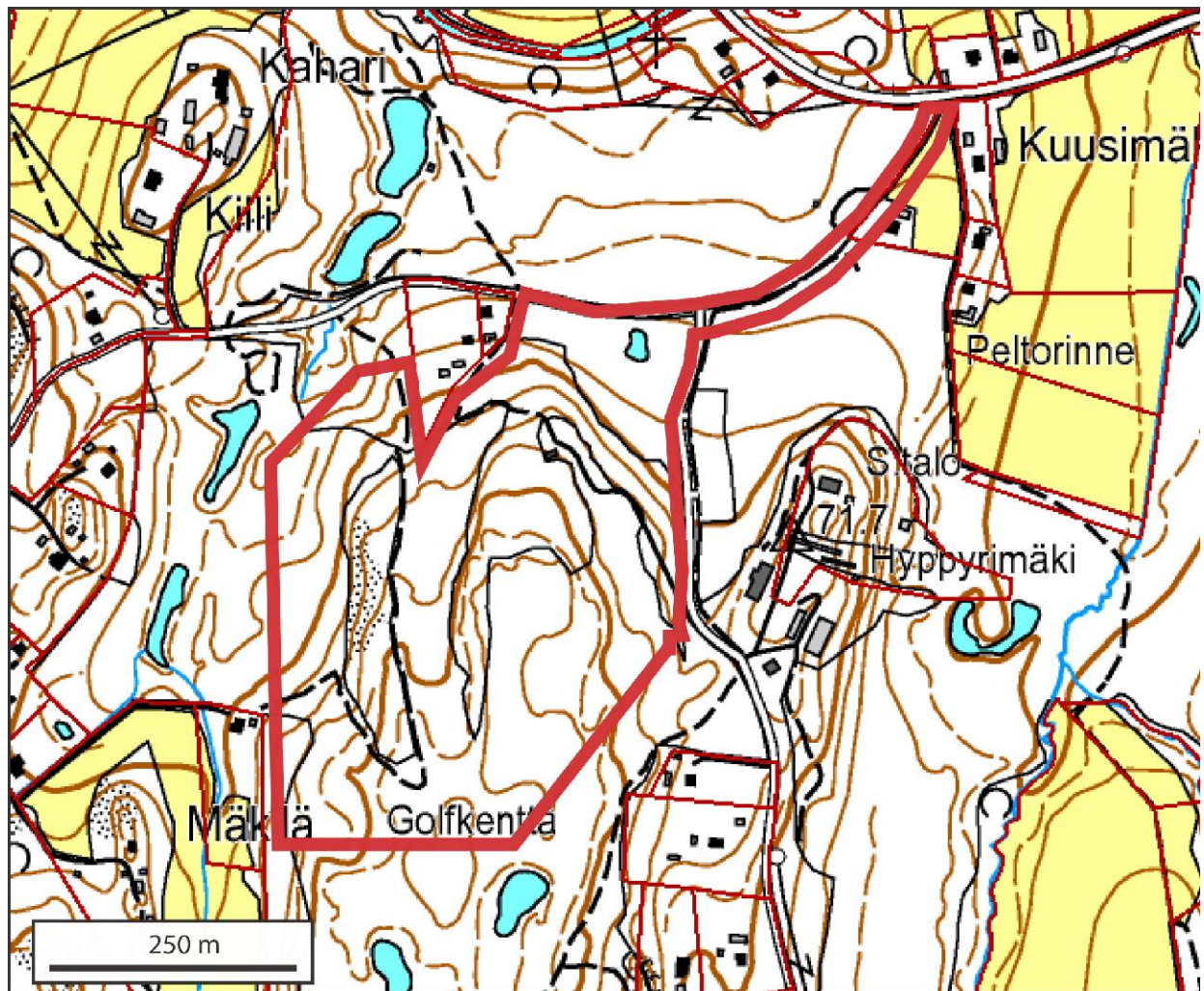
1.2 *Kaava-alueen sijainti*

Vihti Hill Side Golf & Country Club Oy:n alue sijaitsee Vihdin luoteiskulmassa Jokikunnan kyläkeskuksessa, Vihdin kirkonkylästä vajaa 9 km länteen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 17 ha. Alue on luonnosvaiheessa rajautunut pohjoisosiltaan osittain Härtsiläntiehen ja itäosiltaan Luolaistentiehen. Ehdotusvaiheessa kaavaan on sisällytetty osa Härtsiläntiestä ja Jokikunnantiestä (Maantie). Kaava-alueen pohjoisreunaan sijoittuvat kaksi yksityistä asuinkiinteistöä eivät sisälly asemakaavaan.

1.3 *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Kaavan nimi on Kaava Jo 1, Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club Oy:n asemakaava. Kaavan päätavoitteena on tutkia mahdollisuudet sijoittaa golfklubin länsipuolella olevan mäenharjanteen rinteille, pohjoisempaan osaan sekä mäen päälle korkeatasoista loma-asumista golfväylien lomaan. Golfkentät ovat rakennettu ja aktiivisessa käytössä. Kenttäarkkitehti on tehnyt ehdotuksen, jossa mm. peliväylää 9 on lyhennetty ja kioskin eteläpuolisella alueella on peliväyliä järjestelty uudelleen. Muutoksilla on parannettu väylien läheisyyteen sijoittuvien asuinalueiden turvallisuutta ja samalla on myös voitu osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club Oy:n asemakaava-alueen sijainti



1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2. TIIVISTELMÄ.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
5. ASEMAKAAVAEHDOTUS	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavaehdotuskartta
3. Kaavamääräykset
4. Havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- luontoselvitys, Silvestris Luontoselvitys Oy, 2009
- maisematarkastelu, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2010
- Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010-2020. Vihdin kunta, 2010. Kv 14.6.2010
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta 2012.
- laajempi maisema- ja aluetarkastelu 2013
- turvalausunto 2013 ja kenttäarkkitehdin suunnitelmat

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Jokikunnan Hill Side Golfin alueen asemakaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 10.11.2008 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2009. Ympäristölautakunta on 18.8.2009 § 71 päättänyt merkitä tiedoksi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kuuluttaa asemakaavatyön vireille. Asemakaava on kuulutettu viireille ja OAS nähtäville 24.8.2009.

Ympäristölautakunta päätti 13.4.2010 hyväksyä asemakaavan valmisteluaineiston vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä ajalla 3.5. - 1.6.2010. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.5.2010.

Valmisteluvaiheen aikana saatujen kommenttien ja lausuntojen pohjalta tehtiin alueella lisäselvityksiä ja tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. asuinalueen turvallisuuden ja rakentamisen maisemaan sijoittumisen osalta. Golf-kenttäarkkitehti laati uudet suunnitelmat, joissa tutkittiin mahdollisuudet nykyisten peliväylien osittaiseen uudelleen järjestelyyn rakentamiskorttelien alueella. Suunnitelmatarkastelujen ja selvitysten pohjalta laadittiin alustava asemakaavaehdotusluonnos (18.3.2013) ja siinä yhteydessä asiantuntija laati myös turvalausunnon. Ennen kaavaehdotuksen laatimista pidettiin (18.3.2013 aineistokoosteiden pohjalta) viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa 4.4.2013.

Hanke sisältyy myös vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 12.11.2012, § 54.

2.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus on tarkistettu kaavaluonnoksesta saatujen kommenttien pohjalta. Lähtökohtana on ollut sijoittaa korkeatasoista loma-asumista golfväylien lomaan. Suunnittelualue sijaitsee Golfkeskuksen klubirakennuksen läheisyydessä, mäen rinteellä ja -harjanteella.

Kaavaehdotuksessa asuinrakentaminen on osoitettu loma-asuntojen korttelialueina. Yksi korttelialue sijoittuu kaava-alueen länsiosan rinnealueelle ja pienempi erillinen korttelialue sen pohjoispuolella. Peliväylän 9 pohjoisosaa on kenttäarkkitehdin suunnitelman mukaisesti lyhennetty ja sen tilalle on osoitettu kahden loma-asuntorakennuksen kortteli. Näiden pohjoispuolen metsärinteeseen on osoitettu yksi korttelialue. Kioskin eteläpuolelle, mäen keski- ja eteläosaan sijoittuu kaksi pohjois-eteläsuunnassa olevaa korttelialuetta. Korttelialueet sijoittuvat golfväylien välisille metsäisille alueille. Rakennusten ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on pyritty minimoimaan golftoiminnasta aiheutuvat vaaratekijät. Maisemalliset tekijät on otettu suunnittelussa huomioon.

Osa Härtsilän tietä on otettu kaavaan mukaan, jotta kaava-alue saadaan viromais-ten vaatimuksen mukaisesti ulotettua maantiehen asti. Pieni pala maantien eteläreunaa sisältyy kaavan

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 17 ha. Alue sijaitsee Jokikunnan Hillside Golf & Country Club Oy:n alueella, ja alueelta on matkaa Vihdin kirkonkylään noin 9 km.

Hillside Golf & Country Club Oy:n kenttä on kaavatyön aloitusvaiheessa ollut 27-reikäinen. Kenttä on avattu vuonna 2005. Valley Course laajennettiin vuonna 2011 9-reikäisestä täysmittaiseksi 18-reikäiseksi kentäksi. Uusi Valley on suunniteltu Play and Pay henkiseksi, Hill Coursen jäädessä enimmäkseen osakkaiden käyttöön. Nyt(2013) Hillside Golf & Country Club Oy:llä on tarjottavanaan kaksi 18 reikäistä kenttää ja harjoituskentät.

Suunnittelualueesta osa sisältyy Vanjärven kulttuurimaisema-alueeseen, joka oli aiemmissa VAT-alueajauksissa määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisesti ympäristöksi (rky 1993). Uuteen RKY-luetteloon alue ei sisälly. Vanjärven alue on nykyäänkin paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävää maisema-alueita ja myös arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta.

Alue liittyy ympäröivään rakenteeseen Härtsiläntien ja Luolaistentien kautta. Härtsiläntie puolestaan liittyy suunnittelualan koillispuolella Jokikunnantiehen (yhdystie 1224).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maasto on topografialtaan hyvin vaihtelevaa. Laaksoalue on korkeustasolla 45 – 50 mpy ja kentän korkeimpien osien kohdalla korkeusasema on 85 metrin tasolla. Golfkentän väylien väliin jää luonnontilassa olevaa maastoa.

Alue sijaitsee Vanjokilaakson eteläreunalla. Se on kalliolakinen ja osittain jyrkkärinainen mäki-alue. Lakialue on melko karua, mutta alarinteet ovat rehevämpiä ja paikoin jopa savipohjaisia.

Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan että alue on pääasiassa tyypillistä, mäntyvaltaista kangasmetsää. Arvokkainta osaa alueesta edustavat noronvarren lehto (ojapainanteen alaosa) suunnittelualueen luoteisosassa sekä kuiva lehto alueen itäosissa. Lajiston osalta kattavimmin inventoitiin alueen putkilokasvilajisto. Selvitysalueella tavattiin 113 putkilokasvilajia, mikä on tämänkokoiselle ja laatuisele alueelle normaali lajimäärä. Jaloista lehtipuista esiintyy vaahteraa ja tammea, mutta vain taimina ja vesoina. Lajeissa ei ole mitään erityisen huomionarvoisia, harvinaisia eikä rauhoitettuja lajeja. Selvitysalueelta ei havaittu uhanalaisluokiteltuja lajeja (Rassi ym. 2001).

Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja eikä EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeltavia lajeja (luonnonsuojelulaki § 49). Esimerkiksi lepakoille ja liito-oraville alue soveltuu pirstoutuneisuutensa takia huonosti.

Alue edustaa kaiken kaikkiaan tavanomaista länsiuusmaalaista luontoa. Luontotyypeiltään arvokkainta osaa alueesta edustavat kuvion 1 noronvarren lehto sekä kuvion 6 kuiva lehto. Mitenkään poikkeuksellisen arvokkaita tai erikoisia ne eivät ole.

Alueella ei esiinny metsälain (§ 10) erityisen tärkeitä elinympäristöjä, ei vesilakikohteita (§ 17a) eikä luonnonsuojelulain (§ 29) mukaisia suojeltuja luontotyyppiejä.

Alueella ei esiinny myöskään uhanalaisia luontotyyppiejä (Raunio ym. 2008).

Alue on pirstoutunut eikä sen takia toimi osana mitään merkittävää ekologista yhteyttä.

3.1.3 Maisema

Golfkentän väylien rakentamisen yhteydessä maastoa on muokattu, mutta maaston voimakkaat topografian peruspierreet ovat säilyneet. Metsäisten mäki-alueiden ja laaksopainanteiden lomaan sijoittuvat golfväylät muodostavat maisemakuvaltaan edustavan kokonaisuuden. Maisematilallisesti golfväylät korvaavat aiemmin peltoviljelyssä olleet avoimet alueet.

Laajemmin maisematekijöitä on kuvattu kaavan taustaselvitysaineistoissa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen on osa maaseutumaisista miljöötä. Kaava-alueen pohjoisreunaan sijoittuvat kaksi yksityistä kiinteistöä eivät sisälly asemakaavaan. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee golfkentän klubirakennus sekä mäen päällä Jokikunnan vanha seurojentalo. Vanjokilaakson rakennettua ympäristöä ja maisemaa tarkastellaan laajemmin kaavan taustaselvitysaineistoissa.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa pääosin Vihti Hill Side Golf & Country Club Oy. Kaavaan liittäyty uusi pieni tilan osa on yksityisessä omistuksessa. Härtsilän tien alue on muilta osin Hill Side:n omistuksessa. Jokikunnan tie on valtion tiealuetta.

Vihdin kunta sekä maanomistaja Vihti Hill Side Golf & Country Club Oy ovat allekirjoittaneet aluetta koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tammi-kuussa 2009.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 22 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat ainakin seuraavat asiakohdat:

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta kehitetään osoittamalla vapaa-ajan asu- mista keskitetysti golfkentän yhteyteen. Loma-asumisella tuetaan golfklubin palvelujen ylläpitoa ja kehittämistä. Hieman laajemmin tarkasteltuna tuetaan Jokikunnan kyläalueen palvelujen ja työpaikkojen kehittymistä. Osittain vähennetään paineita loma-asumisen sijoittumiseen ranta-alueille ja muualle ympäröivälle maaseutualueelle.

Alueiden suunnittelussa otetaan luonto- ja ympäristöolosuhteet sekä maisemalliset tekijät huomioon maisema- ja ympäristöselvityksillä. Kulttuurimaisemarajauksen lisäksi alueella ei ole muita valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita alueita tai kohteita (ks. maakuntakaava).

Golfkentän ja siihen liittyvien palvelujen kehittäminen luo entistä paremmat mahdollisuudet monipuoliseen alueiden virkistyskäyttöön.

Maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan maakuntavaltuuston on 14.12.2004 hyväksynyt ja ympäristöministeriö 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue rajoittuu pohjoisosaltaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Jokikunnan kylän rooli on nostettu esiin kohdemerkinnällä ”kylä”.

Vaihekaava täydentää marraskuussa 2006 vahvistettua Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Myös hiljaisia alueita on tarkasteltu. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei alueella ole merkintöjä.

Uudenmaan vaihemaakuntakaava 2:ssa alueelle ei ole esitetty muutoksia. Kyläkohdemerkintä on edelleen säilynyt maakuntakaavoissa.

Yleiskaava

Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1986 (kv 10.11.1986) suunnittelualue on osa yleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta sekä kyläkeskuksen aluetta.

Asemakaavat

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämisestä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Vihdin kunnassa noudatetaan kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Pohjakartta

Perusselvitys- ja luonnosvaiheessa on hyödynnetty digitaalista maastotietokantaineistoa ja kiinteistörajakarttaa sekä uuttaa maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta tuotettua (tarkkaa) maastomallia. Maastomallia käytetään katujen ja vesihuollon ja tonttien suunnittelussa ja siitä on tuotettu luonnosvaiheessa suunnittelun pohjakartan korkeuskäyrät (0,5 m:n jaolla). Kaavaluonnos on laadittu mittakaavassa 1:1000.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kartta- ja kaava-aineisto on siirretty Vihdin kunnan käyttämään uuteen koordinaatistoon (mittakaava 1:1000). Tasokoordinaatteina on ETRS-GK24 mutta korkeus säilyy N60 järjestelmässä. Pohjakarttaa varten on tuotettu uudet korkeuskäyrät (loivilla käyrillä) 1m:n välein. Vihdin kunnan mittausosasto on maanomistajan toimeksiannosta käynyt mittaamassa kaikki kaavaehdotusalueen rajapyykit, rakennukset sekä teiden reunat, ojat ja ojien ulkoreunat. Lisäksi on mitattu rakennetut tukimuurit (graniittipenkereet) ja golfkenttien kulkutiet. Rajapyykit, joita ei löydetty on merkitty ”hävinneinä” pyykkeinä ja koordinaatit on otettu maanmittauslaitoksen krk-aineistosta. Kaavaehdotusvaiheeseen aineisto on koodattu MicroStation Stella järjestelmään. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen pohjakartta viimeistellään kun samalla varmistuu kaava-alueen lopullinen laajuus.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Suunnittelussa hyödynnetään aiempia selvityksiä ja tutkimuksia sekä Hertta (Oiva) ympäristötietojärjestelmän tietoja. Lisäksi hyödynnetään golfkentän rakentamisen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia.

Kaavatyötä varten on laadittu luonto- ja ympäristöselvitys sekä maisema-/kulttuurimaisematarkastelu. Lisäksi suunnittelutyön aikana on tarkasteltu katujen toteutusmahdollisuudet (jyrkät alueet) sekä vesihuollon ratkaisuperiaatteet. Tarpeen mukaan suoritetaan maaperätutkimuksia.

Vihdin kunta sekä maanomistaja Vihti Hill Side Golf & Country Club Oy ovat allekirjoittaneet aluetta koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen tammi-kuussa 2009.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 *Asemakaavan suunnittelun tarve*

Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt kunnanvaltuuston 10.11.2008 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2009.

Alueen kehittämistä pyritään ohjaamaan asemakaavalla.

4.2 *Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset*

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavatyön käynnistämistä koskevan sopimusluonnoksen kokouksessaan 10.11.2008 (61 §).

Kaavatyö sisältyi kunnanvaltuuston 10.11.2008 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2009. Työ on sisältynyt myös vuoden 2010 kaavoitusohjelmaan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 14.12.2009 § 83. Hanke sisältyy myös vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 12.11.2012, § 54.

Vihdin kunnan ympäristölautakunta on kokouksessaan 18.8.2009 § 71 merkinnyt tiedoksi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättänyt kuuluttaa hankkeen vireille.

Hanke on kuulutettu vireille 24.8.2009.

4.3 *Osallistuminen ja yhteistyö*

4.3.1 **Osalliset**

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat siis ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat
- Jokikunnan kylätoimikunta
- teknisen ja ympäristökeskuksen yksiköt, kuten rakennusvalvonta, kunnallistekniikka, mittaus- ja ympäristövalvonta
- Vihdin kulttuuri- ja kansalaistoiminnan lautakunta
- Vihdin Vesi
- Uudenmaan ELY keskus
- Uudenmaan liitto
- Tiehallinto osana ELY keskusta
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan ympäristöterveys
- Luolaisten yksityistien tiekunta
- Härtsilän ja Nokkelin yksityistien tiehoitokunta
- Rosk'n Roll

4.3.2 Vireilletulo

Vihdin kunnan ympäristölautakunta on kokouksessaan 18.8.2009 § 71 merkinnyt tiedoksi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättänyt kuuluttaa hankkeen vireille.

Kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman esillä olosta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan ilmoitustaululla 24.8.2009.

4.3.3 Vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin yleiset vaiheet (Vihti)

Asemakaavatyö on käynnistynyt työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Ympäristölautakunnan käsiteltäviä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavatyön vireille tulosta ja OAS:in nähtävillä olosta on ilmoitettu (MRL 63 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan ja tulee täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskevilla puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan OAS:iin tekemistä muutoksista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Vihdin alueesta vastaa Uudenmaan ELY keskus, puh. 020 610 101.

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään muun muassa tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueen koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Valmisteluvaiheessa on laadittu ideatarkasteluja ja niistä viimeistelty yksi maankäytön suunnitelma. Ympäristölautakunnan hyväksytyä kaavan valmisteluaineiston, asetetaan se julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään vuorovaikutusvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavan valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää sitä koskevia kannanottoja sekä kysymyksiä suunnitelman vaikutuksista.

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine. Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista hyväksymiskäsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulu-

tuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ilmoittaneet nimensä ja osoitteensa (MRL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

HillSide golfin asemakaavan työvaiheet ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 24.8.2009. Kaavan valmisteluvaiheen aikana on pidetty työneuvotteluja kunnassa ja useampia kertoja käyty tutustumassa suunnittelukohteeseen. Ympäristölautakunta päätti 13.4.2010 hyväksyä asemakaavan valmisteluaineiston vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä ajalla 3.5. - 1.6.2010. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.5.2010. Kaavan valmisteluaineiston yleisoesittely pidettiin Jokikunnan koululla 18.5.2010.

Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana pyydettiin myös viranomaislausunnot. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Vihdin kunnan ympäristövalvonta, Vihdin kunnan mittaustoimi, Jokikunnan kylätoimikunta ja Luolaiten tiehoitokunta. Maakuntamuseolta oli saatu kannanottoja jo kaavaprosessin aikana. Lähialueen asukkailta saatiin myös kommentteja 4 kpl (osa oli saman perhekunnan toimittamia).

Viranomaislausunnoissa kommenttien sisältö oli pitkälti saman sisältöinen. Seuravassa on tiivistetty yhteenveto lausuntojen ja kommenttien keskeisistä kohdista. Laajemmin vastineisiin voi tutustua kunnan kaavoitusvirastossa.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että koska alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavassa tulee soveltuvin osin ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaavassa tulee selvittää mm. suunnittelualueen liittymistä laajempaan Jokikunnan kyläkokonaisuuteen yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti sekä liikenteen kannalta. Myös asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulee esittää konkreettisesti.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaavaselostuksesta ei ilmene, mihin kaavan mitoitus perustuu ja kuinka se suhteutuu lähialueiden rakentamiseen. Lausunnossa todetaan, että Vanjärven kulttuurimaisema-alue tulee ottaa kaavassa huomioon ja että kaavaan liittyvä maisemataarkastelu on suppea ja kaipaa tuekseen kartta-aineistoa. ELY-keskuksen lausunnon mukaan suunnittelualueen keskellä oleva loma-asuntojen kortteli-alueen sijoittamista maisemallisesti herkälle paikalle on syytä tutkia vielä tarkemmin ja selvittää myös muita rakentamisen sijoitusvaihtoehtoja. Lausunnossa todetaan, ettei kaava-aineistosta ilmene golfkentän sijainti kokonaisuutena tai golfväylien sijainti ja lyöntisuunnat, joten turvallisuusnäkökohtiin on vaikea ottaa tässä vaiheessa kantaa. Lausunnon mukaan rakennettavien alueiden ja katualueiden turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota ja kaavamääräyksiä tarkentaminen esimerkiksi aitaamisvelvoitteen osalta lienee tarpeen. ELY-keskuksen lausunnon mukaan tulee tutkia, mikä on tarkoituksenmukainen toteuttamistapa järjestää yhteys suunnittelualueelta maantiele. Lausunnossa todetaan, että koska asemakaava laaditaan pääasiassa yksityisen edun vuoksi tukemaan golfkentän toimintaa, kaavaan on syytä ottaa MRL 91.1 §:n nojalla määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu katujen osalta siirretään maanomistajalle. ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen vesihuollon järjestämistä koskevat tiedot puuttuvat toistaiseksi selostuksesta ja että alueen vesihuoltojärjestelmän tulee olla linjassa päivitettävän Vihdin vesihuollon kehittämissuunnitelman kanssa.

Uudenmaan liiton lausunnossa tuotiin esiin pääosin samoja näkemyksiä kuin ELY-keskuksenkin lausunnossa.

Jokikunnan kylätoimikunta toteaa lausunnossaan, ettei Jokikunnan kylätoimikunta vasotusta Hill Side Golfin laajennusta, mutta toivoo että valmistelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon golfkentän vaikutusalueella olevat lähiasukkaat ja yrittäjät. Jokikunnan kylätoimikunta toivoo lausunnossaan, ettei tuleva toiminta aiheuta yritystoimintaa haittaavia rajoituksia ja ettei heille ja lähiasukkaille koituisi haittaa rakentamisesta ja rakennuksista.

Ympäristövalvonnan lausunnossa todetaan, että ensisijaisesti tulee tutkia nykyisen Hill Side Golfin jätevesipuhdistamon hyödyntäminen myös uusille kiinteistöille. Lausunnon mukaan puhtaan veden riittävä saanti on ehdoton edellytys, jotta voidaan kaavoittaa näin suuri loma-asuntomäärä golfkentän keskelle, ottaen huomioon hoidettujen alueiden mahdollinen lannoitus ja torjunta-aineiden käyttö. Kaava-alueen pohjoispuolelle jäävät kaksi yksityiskiinteistöä olisi hyvä ottaa myös keskitettyyn vesihuoltoverkkoon.

Hulevesien käsittelystä ja johtamista olisi hyvä antaa kaavamääräys, jossa ohjattaisiin mahdollisimman luonnonmukaiseen hulevesien käsittelyyn esim. avopainantein.

Vihdin kunnan mittaustoimen lausunnossa todetaan, että mahdollisten hälytys- ym. ajojen perille löytämisen helpottamiseksi rakennuspaikoille, johtaville teille olisi asemakaavassa syytä antaa kunnan osoitejärjestelmään soveltuvat nimet. Lausunnon mukaan asemakaava on sidottava koordinaattijärjestelmään siten, että korttelialueet ja rakennusten paikat on yksiselitteisesti laskettavissa ja myös merkittävässä maastoon.

Luolaistentien Tiehoitokunta toivoo lausunnossaan, että lopullisessa suunnittelussa huomioidaan nykyisen huoltotien ja Luolaistentien risteuksen turvallisuuskohdat.

Lähialueen asukkaiden kommentteissa nostettu esiin mm. turvallisuuskysymykset, maisemalliset tekijät, liikenne, puhtaan veden saanti ja yleensä häiriöt omalle asumiselle.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on pidetty viranomaisneuvottelua ja valmisteluvaiheen jälkeen on tehty runsaasti lisäselvityksiä ja tarkasteluja. Niissä yhteyksissä on pääosin otettu huomioon viranomaiskommenttien keskeiset tavoitteet. Lähiasukkaidenkin osalta kommenttien yleiset tavoitteet on otettu huomioon, mutta kaavaan on edelleen tulossa loma-asuinrakentamista joten siltä osin lähivaikutukset eivät ole poistuneet. Kohdassa 5 on hyvin seikkaperäisesti kuvattu mitä selvityksiä on laadittu vuosien 2010-2013 aikana ja miten kaavaratkaisu on muuttunut ja täsmäntynyt.

Valmisteluvaiheen aikana saatujen kommenttien ja lausuntojen pohjalta tehtiin alueella lisäselvityksiä ja tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. asuinalueen turvallisuuden ja rakentamisen maisemaan sijoittumisen osalta. Kunnan kaavatyötä ohjaavien viranhaltijoiden kanssa pidettiin laajempi työneuvottelu 12.11.2012. Syksyllä 2012 tehtiin maastokäynti jossa mukana oli myös maakuntamuseon edustaja.

Golf-kenttäarkkitehti laati arviointien pohjaksi uudet suunnitelmat, joissa tutkittiin mahdollisuudet nykyisten peliväylien osittaiseen uudelleen järjestelyyn rakentamiskorttelien alueella. Suunnitelmatarkastelujen ja selvitysten pohjalta laadittiin alustava asemakaavaehdotusluonnos (18.3.2013) ja siinä yhteydessä asiantuntija laati myös turvalausunnon. Ennen kaavaehdotuksen laatimista pidettiin (18.3.2013 aineistokoosten pohjalta) viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa 4.4.2013.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä koskeva viranomaisneuvottelu on pidetty valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana (12.05.2010) ja ennen ehdotuksen laatimista (04.04.2013).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Liitteellä: ”Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimukset asemakaavan laatimiseksi”, on hieman laajemmin esitetty mitä vaatimuksia MRL asettaa asemakaavan laatimiselle.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vihdin kunnan ympäristölautakunta on kokouksessaan 18.8.2009 § 71 merkinnyt tiedoksi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättänyt kuuluttaa hankkeen vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu hankkeelle seuraavat tavoitteet:

- Kaavan päätavoitteena on tutkia mahdollisuudet sijoittaa golfklubin länsipuolella olevan mäenharjanteen pohjoisosaan korkeatasoista loma-asumista golfväylien lomaan.
- Osana lähtökohtatavoitteita asemakaavoituksella selvitetään maaseutumiljööseen sopivan kylämäisen rakentamisen sijoittamista alueelle. Maisemaselvityksen avulla pyritään löytämään ympäröivään maisemakuvaan soveltuva rakentamisratkaisu.
- Lisäksi pyritään ratkaisuun, jossa alueen kunnallistekniikka voidaan kustannustehokkaasti toteuttaa alueen omaa vesi- ja viemärijärjestelmää käyttäen eikä alue tule liitettäväksi kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Myös tiet ja kadut sekä mahdolliset muut yleiset alueet tulevat maanomistajan toteutettavaksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2009. Selvityksen perusteella alueella ei ole suojelua edellyttäviä lakikohteita. Muusta ympäristöstä erottuvana, huomionarvoisena kohteena otetaan huomioon alueen luoteiskulman ojan pohja-alue ja alueen itäreunan kuiva rinnelehto. Kaavasuunnittelussa tavoitteena on näiden alueiden säilyttäminen.

Alueen golftoiminta luo toisaalta perusteet loma-asutuksen sijoittumiseen alueelle, mutta toisaalta se voi aiheuttaa myös joitain vaaratilanteita. Uusien loma-asuntokortteleiden turvallisuutta on pyritty parantamaan kortteleiden, tonttien ja rakennusmassojen sijoittelulla. Golfvälien kanssa mahdollisesti risteävien ajoteiden osalle toteutetaan valo-ohjaus (luonnosvaiheen ratkaisut). Vastaavia ratkaisuja on käytössä muillakin kentillä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelle on laadittu idealuonnoksia joissa on tarkasteltu eri toteuttamisvaihtoehtoja. Rakentamisen rajauduttua melko suppealle alueelle on idealuonnoksista viimeistely yksi varsinainen asemakaavaluonnos. Luonnosta laadittaessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kortteleiden ja rakennuspaikkojen sijoittumiselle sekä tielinjausvaihtoehtoja. Asemakaavaluonnoksessa on pyritty ratkaisuun, joka on maisemallisesti ja turvallisuuden kannalta toimivin.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulee alueita kehittää perustuen niiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Lisäksi aluerakennetta tulee kehittää monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Jokikunnan ehdoton vahvuus on kaunis ja kumpuileva maaseutumaisema, jota myös golfviheriöt myötäilevät. Golfkenttä on rakennettu maiseman ehdoilla. Jokikunnan kylätoimikunta katsoo golftoiminnan tuovan kylälle tunnettavuutta, ja sitä tulee

tukea ja kehittää. Suunnittelussa on otettu huomioon alueen luonto-, ympäristö- ja maisema-arvot ja luotu kaavaratkaisu, jonka vaikutukset laajaan kulttuurimaisemaan ovat mahdollisimman vähäiset. Golfharrastukseen liittyvä loma-asutus on myös ekologisesti kestävä, sillä asukas voi viettää vaikka koko lomansa harrastuksena parissa joutumatta kulkemaan päivittäisiä välimatkoja kodin ja harrastuksen välillä.

Jokikunta on maalaiskylä Vihdin kirkonkylän tuntumassa. Noin 450 pysyvän asukkaan kylällä on mm. omat internetsivut ja kylässä toimii kylätoimikunta. Toimikunta on laatinut kylälle kyläsuunnitelman vuonna 2004. Suunnitelmaan on listattu toimenpiteitä kylän elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi, ja golftoiminnan on mainittu tekevän kylää tunnetuksi ja lisäävän alueen harrastamahdollisuuksia. Suurin osa alueen peruspalveluista sijaitsee nykyään Vihdin kirkonkylällä. Jokikunnasta löytyy kuitenkin oma, jopa 100 oppilaalle 1950-luvulla rakennettu, kyläkoulu. Koulu sijaitsee yhdystien 1223 varrella. Koulukuljetukset on hoidettu takseilla.

Jokikunnasta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet, sillä linja-autoliikenne kulkee päivittäin Vihdin kirkonkylälle ja edelleen Helsingin suuntaan sekä myös Karkkilan suuntaan. Suunnittelualueelta on Vihdin kirkonkylälle matkaa alle 10 km. Asemakaava-alueen läpi ole tarvetta suunnitella tai rakentaa uusia tieyhteyksiä. Golftoiminta osaltaan kasvattaa jonkin verran alueen liikennemääriä. Kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen Jokikunnan alueella on jo pitkään ollut ilmeinen.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on loma-asuntojen (RA-1 ja RA-2) rakennuskorttelit sijoitettu kahdelle eri alueelle. Toinen kortteli sijoittuu suunnittelualueen keskiosiin, mäen lakialueen pohjoisempaan osaan. Kortteli (1) muodostuu U-muodon päättyvän tonttikadun ympärille. Korttelin yhteydessä sijaitsevalle olemassa olevalle kioskirakennuksen tontille on osoitettu palvelurakennusten korttelialuumerkintä (P). Toiset rakennuskorttelit sijoittuvat suunnittelualueen länsireunaan, länteen/luoteeseen viettävän rinteiden yläosaan. Länsiosan korttelit (2 ja 3) muodostavat nauhamaisen rakenteen, ja tonttikatu kulkee rakennuspaikkojen itäpuolitse.

Alueen keskiosissa olevalle rakennuskorttelille on tieyhteys johdettu Golfklubin suunnasta Luolaistentieltä, olemassa olevan tieyhteyden kautta suunnittelualueen itäpuolelta. Länsiosan rakennuskortteleille tieyhteys johdetaan Härtsiläntieltä. Tien linjaus on tutkittu ja muotoiltu niin, että se on toteutettavissa melko haastavaan maastoon. Rinteiden yläosissa tielinjaus noudattelee olemassa olevaa väylää.

Luontoselvityksessä mainitut arvokkaimmat (huomionarvoiset) alueen osat säilyvät rakentamisen ulkopuolella.

Rakennuskorttelit on sijoitettu rinteiden suojiin siten, että golftoiminnasta aiheutuu mahdollisimman vähän vaaratilanteita. Lisäksi rakennusryhmiä on massoiteltu mm. siten, että talusrakennukset suojaavat päärakennuksia golfväyliin nähden. Liitteenä olevilla havainnekuvilla on tarkemmin kuvattu kaavan ratkaisuperiaatteita.

Suunnittelualueen keskiosan rakennuskorttelissa on yhdeksän (9) erillisen lomarakennuksen rakennuspaikkaa. Rakennukset ovat 1-kerroksisia ja kerrosalaltaan enintään 130 m². Suunnittelualueen länsiosassa rakennuspaikat ovat kytkettyjen loma-asuntojen (paritalojen) rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkoja on yhteensä 13 eli asuntoja kortteleihin sijoittuu enimmillään 26 (rakennukset voivat olla myös yksiasuntoisia). Näissä kortteleissa (2 ja 3) kerroslukuna on yksi ja 1,5. Yhden rakennuksen kokonaiskerrosala on 150 m² ja rakennuksessa saa olla enintään 2 asuntoa. Kaavaluonnoksen tilastotiedot on tarkemmin kuvattu taulukossa: Tilastotiedot 1.

4.5.2 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi

Jokikunnan kylä sijaitsee Vihdin kirkonkylästä luoteeseen, lähellä Nummi-Pusulan rajaa. Kylällä toimii aktiivinen kyläyhdistys, ja kylällä on mm. omat internetsivut. Jokikunnan kyläkeskuksen alueella rakentaminen on melko tiivistä Härtsiläntien varressa, suunnittelualueesta länteen päin. Kaavan toteuttaminen jatkaa Härtsiläntien varren rakentamista. Lisäksi golfkentän oheistoimintoineen koetaan markkinoivan kylää ja sen maisemia laajalti. Kaavan toteuttaminen tukee myös tätä ajatusta. Kaavan toteuttaminen lisää alueen palveluiden käyttöä varsinkin golfsesongin aikana.

Kunnallistekniikka alueelle järjestetään golfkeskuksen sisäisillä järjestelyillä. Luonnosvaiheessa on jätevesien käsitlemistä varten varattu ET-1 alue kaava-alueen luoteisnurkasta. Varteen otettava jätevesien käsittelyratkaisu on rakentaa uusi panospuhdistamo ET-1 alueelle. Mikäli päädytään laajentamaan nykyistä puhdistamoa, johdetaan jätevedet sinne ET-1 alueen suunasta. Alueen toteuttaminen ei kuormita kunnallista vesihuoltoverkostoa. Jäteveden puhdistamon ympäristölupa tarkistetaan uusien liittyjien myötä.

Alueen toteuttaminen ei aiheuta merkittävää muutosta alueen liikennemääriin, eikä siis aiheuta erityisiä liikennejärjestelytarpeita. Harrastukseen tukeutuva lomiasuminen voi jopa vähentää alueen ympäröivän liikenneverkon käyttötarvetta päivittäisen liikkumisen osalta.

Vanjärven kulttuurimaisema-alue (rky 1993) koskee suunnittelualueen pohjoisosaa. Aluerajaus kattaa Vanjärven kartanon ja sitä ympäröivät tilat viljelymaisemineen. Härtsilän kylää on kuvailtu väljäksi asutusmaisemaksi, jossa on jäljellä vanhaa rakennuskantaa. Itse golfkeskuksen toteuttaminen on jo tuonut viljelymaisemaan muutosta. Rakennuskorttelit sijoittuvat metsäisille laki- ja rinnealueille golfkeskuksen alueella, jolloin vaikutukset kulttuurimaisemaan jäävät mahdollisimman pieniksi. Vanjoki viljelymaisemineen jää Härtsiläntien pohjoispuolelle. Lisäksi maisemaselvityksen avulla on pyritty löytämään ympäröivään maisemakuvaan parhaiten soveltuva rakentamisratkaisu. Kaavaluonnoksen maankäytön ratkaisu ylläpitää alueen luonnon monimuotoisuutta säilyttämällä alueen arvokkaimmat luonnonympäristöt.

Suunnittelualueella ei ole luonnossuojelulain, tai vesilain kohteita eikä muitakaan suojelua edellyttäviä lakikohteita. Alueella ei ole Naturaan kuuluvia kohteita.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUS

Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club Oy:n asemakaavahankkeen vaiheet on laajemmin kuvattu selostuksen aiemmissa kappaleissa. Prosessin päävaiheista voidaan lyhyesti todeta seuraavat. Asemakaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 24.8.2009. Ympäristölautakunta päätti 13.4.2010 hyväksyä asemakaavan valmisteluaineiston vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä ajalla 3.5. - 1.6.2010. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.5.2010.

Valmisteluvaiheen aikana saatujen kommenttien ja lausuntojen pohjalta tehtiin alueella lisäselvityksiä ja tutkittiin eri vaihtoehtoja mm. loma-asuinalueen turvallisuuden ja rakentamisen maisemaan sijoittumisen osalta. Golf-kenttäarkkitehti laati arviointien pohjaksi uudet suunnitelmat, joissa tutkittiin mahdollisuudet nykyisten peliväylien osittaiseen uudelleen järjestelyyn rakentamiskorttelien alueella. Suunnitelmatarkastelujen

ja selvitysten pohjalta laadittiin alustava asemakaavaehdotusluonnos (18.3.2013) ja siinä yhteydessä asiantuntija laati myös turvalausunnon. Ennen kaavaehdotuksen laatimista pidettiin (18.3.2013 aineistokoosteiden pohjalta) viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa 4.4.2013.

Keskeiset kohteet ja selvitystarpeet joihin kommenttien ja lausuntojen pohjalta on painauduttu:

a. Alueen maisemallisten tekijöiden huomioon otto:

Kaavaprosessin aikana maisemalliset tekijät ovat nousseet kommentteissa ja tarkasteluissa korostetusti esiin. Suunnittelualueesta osa sisältyy Vanjärven kulttuurimaisema-alueeseen, joka oli vanhoissa VAT-aluerajauksissa määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (rky 1993). Vanhoja (laajoja) rky-aluerajauksia on tarkennettu ja uuteen RKY-luetteloon alue ei enää sisällykään. Vanjärven alue on vielä nykyäänkin paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävää maisema-alueita. Alue on myös arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta.

Suunnittelutyön aikana on laadittu useita maisemaan ja ympäristöön liittyviä selvityksiä. Ensimmäisissä selvityksissä tarkastelu on kohdistunut Jokikunnan alueelle ja HillSide golfin ”lähivaikutusalueelle”. Tarkastelua on prosessin aikana laajennettu koskemaan koko Vanjokilaakson aluetta. Aluetta on käyty arvioimassa myös kunnan ja maakuntamuseon edustajien kanssa.

Laajennetun aluetarkastelun pohjalta (ks. kaavan oheisaineisto ”Aluerakenne ja Maisema” sekä siihen liittyvä tekstiosuus) on selvästi todettavissa että Vanjärven alueelta ei käytännössä muodostu pitkiä tai muitakaan näkymäyhteyksiä HillSiden kaava-alueelle. Näiltä osin HillSiden alueella tapahtuva rakentaminen ei voi vaikuttaa Vanjärven ympäristön (kauko-) maisemaan. Rakentamisen vaikutukset rajautuvatkin mittakaavallisesti suppealle lähialueelle. Tätä lähialuetta hallitsevat jo nykyään rakennetut golfkentät, golfklubi ja hallit, kioski, olemassa oleva tiestö ja mm. mäkien lakialueille sijoittuva nykyinen maaseuturakentaminen (voimakkaat/massiiviset maatilojen talouskeskusalueet, koulu, asuinrakentaminen,...). Ympäröivän maisematilan korkein alue sijoittuu HillSiden itäpuolelle. Maisematarkastelujen ohessa olevan kuvan ”Maisema-YKR-A” ja ”Maisema-YKR-B” mukaan varsinainen maisemallinen vaikutus rajoittuu karttakuville piirretyn 0,75-1,0 km:n kehän sisällä luode-pohjois-koillisiin sektoreihin. Sektorialueet, joista voi olla näköyhteys HillSiden asuinalueille, on merkitty kuvaan ”Maisema-YKR-A” violetilla värillä. Tämä lähialue on jo nyt huomattavan rakennettua aluetta ja ympäröivä rakentaminen sijoittuu monin osin myös samalle korkeustasolle kuin HillSidessä.

HillSiden asemakaavan maisemallisten vaikutusten osalta keskeiseksi tarkastelualueeksi rajautuukin golfkenttien ja klubi- ja huoltorakennusten muodostama aluekokonaisuus ja siihen liittyvä lähiympäristö. Kaavan oheisaineistoissa on maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät karttaesitykset ”Maisema-YKR-A” ja ”Maisema-YKR-B”. Selostuksen liitteenä on ote karttakuvalta ”Maisema-YKR-A” (liite: Ote: Maisema-YKR-A). Siinä on kuvattu kaava-alueen lähivaikutusympäristö ja valokuvien A-D paikat. Valokuvat A-D ovat mukana liitteessä ”Ote: Maisema-YKR-A”. Maisemaolosuhteista voidaan aiempien esitysten lisäksi todeta seuraavaa:

- Maisemavaikutuksia on käytännössä hyvin vaikea konkreettisesti mitata tai arvioida. HillSiden asemakaavan rakentamisen arvioimiseksi on (oheisaineistoissa olevilla) karttakuville ”Maisema-YKR-A” ja ”Maisema-YKR-B” kuvattu ympäröivän alueen maasto-olosuhteita ja yhdyskuntara-

kennetta ja pyritty osoittamaan mille alueille ja miten kauas HillSiden alueelle rakennettavat loma-asunnot saattaisivat näkyä. Samalla on pyritty kuvaamaan rakennusten näkymisen mahdollista häiritsevää vaikutusta maisematilaan tai maisemakuvaan. Teemakartoille korttelien 5 ja 6 koillis-/pohjoispuolella sijaitsevan kioskirakennuksen kohdalta (kioski on hyvä kiinnekohta nykyisessä rakennetussa ympäristössä) on piirretty etäisyyskehät joiden säde on 0,5 km, 0,75 km, 1 km, 2 km ja 3 km. Kehille on esitetty sektorit mistä käytännössä voisi näkyä kioskin alueelle (ja samalla kioskin eteläpuoliselle asuntoalueelle). Näkymätarkasteluissa on estevaiikutuksina otettu huomioon korkeat mäet ja mäkien metsäiset lakialueet sekä mäkikohoumien taakse jäävät notkoalueet joilta ei ole näköyhteyttä kioskin alueelle. Näkymäarvioita on tuettu myös eri sektoreista kaava-alueen suuntaan otetulla valokuvilla. Ympyröiden kehien osuudet joista kioskille ei näy on esitetty katkoviivoilla.

- HillSide Golfin aluetta (Golfin alueet = vaalean ruskea vaakaviivitus) ympäröi lännen, etelän ja idän suunnilla lähes yhtenäinen korkeiden metsäisten mäkialueiden kehä. Asemakaavaan suunnitelluille asuntoalueille on näköyhteys lähinnä golfkentiltä.
- Itäpuolen mäet ovat kaikkein korkeimmat. Itäosan mäkien lakialueen (korkein kohta + 115 m) ja mäkien länsipuolella olevan golfkentän (+ 40 m) korkeusero on noin 75 metriä. Kioskin kohta on korkeustasolla + 80 m ja kortteleiden 5 ja 6 eteläiset osat tasolla + 85 m.
- Luoteessa ja pohjois-/luode suunnassa näkymäsektori rajoittuu alle 500-750 metriin. Valtaosa tästä alueesta on golfkenttien aluetta (ja peltoa). Koulun kohdalta (kuva-B) ja ladon kohdalta (kuva-A) otetuista kuvista voidaan todeta, että tuleva rakentaminen jää lähes kokonaan puuston ja pensaiden suojaan ja katveeseen. Lisäksi kaava-alueelle päin katsottaessa maisemakuvassa on niin paljon erikokoisia rakennuksia eri etäisyyksillä ja eri korkeustasoilla, että uusi rakentaminen sulautuu hyvin tähän rakennusten ja maisema-/metsäkumpareiden mosaiikkiin ilman mitään merkittävää häiriövaikutusta. Koululta lähteenpäin mentäessä tien eteläpuolella on rauhoitettu lehto, joka varmistaa, että tulevaisuudessakin näkymät tieltä Golfin suuntaan ovat käytännössä suljettu. Lehtoalueen jälkeen kohoa korkeampi mäkialue joka katkaisee länteen päin edettäessä lopullisesti näkymät golfin suuntaan.
- Pisimmät näkymät on mahdollista todeta sektoreissa A-C. Sektorit C ja D ovat hyvin kapeat ja näkymäyhteys katkeaa 1 ja 2 km:n välissä olevissa laaksopainanteissa. Näkymäsektori A on pisin ja esteettömin myös siten, että maasto laskee koko ajan Vanjärvelle asti. Näkymäsektori (A) on Kioskia lähimpiä alueita lukuun ottamatta kokonaan avointa viljelyssä olevaa peltoa ja Vanjärven aluetta. Käytännössä todella harva ihminen voi liikkua (luvallisesti) pelloilla ainakaan kesäaikaan, joten maiseman havainnoijat ovat hyvin vähissä. Vanjärven koillispuolelta on matkaa HillSiden asema-kaava-alueen loma-asunnoille jo kolme kilometriä (3 km) joten siltä etäisyydeltä ei enää ilman kiikaria pysty mitenkään tunnistamaan onko HillSiden mäellä rakennuksia vai ei. Etäisyydeltä 1 km otetusta kuvasta (kuva

D) on myös hyvin vaikea tunnistaa missä kioski sijaitsee. Uusien rakennusten sulautuminen maastoon ja maisemaan varmistetaan asemakaavamääräyksiin otetuilla laatumääräyksillä (mm. massoittelu, materiaali, väriyty, rakennusten korkeus kortteleissa 5 ja 6 jne).

- Asemakaavan luonnosvaiheeseen verrattuna RA tonttien/rakennusten määrä on lisääntynyt, mutta rakentamisen vaikutukset ympäröivään maisematilaan ovat vähäisemmät.
- Hill Side Golf & Country Club Oy:n kenttäalueet ja peliväylät sekä Klubirakennus ja pysäköintialueet ja kioski ovat jo merkittävä osa Jokikunnan alueen (näkyvää) maisematilaa. Asemakaavaratkaisussa esitetyt loma-asunnot ovat hyvin luonteva osa golfiin liittyviä toimintoja. Alueiden kehittymistä tai rakentamista ei voida kokonaan pysäyttää tai museoida jollekin tietylle poikkileikkausajankohdalle. Golf ja siihen liittyvä rakentaminen (myös loma-asunnot) ovat myös osa tämänhetken ”maaseutuelinkeinojen” kehittämistä ja siltä osin oma leimansa maisematilassa, joka saa myös näkyä.

b. Loma-asuinalueiden turvallisuus:

Valmisteluvaiheen aikana saatujen kommenttien ja lausuntojen pohjalta tehtiin alueella lisäselvityksiä ja tutkittiin eri vaihtoehtoja myös loma-asuinalueiden turvallisuuden osalta. Golf-kenttäarkkitehti laati arviointien pohjaksi uudet suunnitelmat, joissa tutkittiin myös mahdollisuudet nykyisten peliväylien osittaiseen uudelleen järjestelyyn rakentamiskorttelien alueella. Suunnitelmataarkastelujen ja selvitysten pohjalta laadittiin alustava asemakaavaehdotusluonnos (18.3.2013) ja siinä yhteydessä asiantuntija suoritti turvatarkastelut ja laati myös turvalausunnon. Ennen kaavaehdotuksen laatimista pidettiin (18.3.2013 aineistokoosteiden pohjalta) vielä viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa 4.4.2013.

Kenttäarkkitehdin maankäyttösuunnitelma (ks. talot selvityksessä) on tehty tarkastellen erityisesti golfturvallisuutta ottaen huomioon myös maaston topografiaa ja maisemallisia tekijöitä. Arkkitehti on käynyt tarkistamassa lähtökohdat ja suunnitelmat myös maastossa. Kaavaehdotusluonnoksessa (18.03.2013) ja varsinaisessa asemakaavaehdotuksessa 24.09.2013 tarkasteltiin vielä kattavammin maaston topografian (esim. taloja ei sijoiteta jyrkimmille rinneosuuksille) ja maisemallisten tekijöiden asettamia rajoituksia kaavaratkaisulle. Alustavassa kaavaehdotusluonnoksessa (18.03.2013) ja varsinaisessa kaavaehdotuksessa (24.09.2013) loma-asuintontteja on hieman vähennetty kenttäarkkitehdin suunnitelmaan verrattuna ja samalla maankäyttöratkaisua on myös teknisesti tarkennettu.

Yhteenvedona voidaan todeta että asemakaavaehdotuksessa 24.09.2013 on otettu huomioon myös loma-asuinalueiden ja teiden turvallinen käyttö golfpeliväylien lomassa. Peliväylän 9 länsipuolelle on kaavassa määrätty lisäksi rakennettavaksi aita joka varmistaa, ettei ”pomppupalloja” ajaudu loma-asuntoalueelle tai kaavatielle. ”*Alueen osa, johon on rakennettava aita, jonka korkeus ympäröivän maan pinnasta on vähintään 1,4 metriä. Aidan tulee olla mahdollisimman vähän näkymiä peittävä. Aidan tulee kuitenkin estää golfpallojen kulkeutumisen sen lävitse. Aita tulee olla rakennettu ennen kuin aidan tuntumassa olevia loma-asuntoja otetaan käyttöön. Aita tulee sopeuttaa ympäristöönsä pensas- ja puuistutuksin.*”

c. Muita kommentteja ja lausuntoja:

Kohtien a ja b lisäksi oleellisia tarkistuksia luonnosvaiheeseen verrattuna on myös vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen pohjautuen nykyiseen jätevesien puhdistamoon (kapasiteetti tarkistetaan käyttöasteen kasvaessa) ja yhteiseen vesijohtoverkoston. Käyttöveden käsittely sijoitetaan huoltohallien yhteyteen ja saman pisteen kautta johdetaan myös mahdollinen lisävesi verkostoon. Jatkoissa on tarpeen perustaa paikallinen vesiosuuskunta joka tulee vastaamaan verkoston ylläpidosta ja hallinnoinnista. Kunnasta saadun tiedon mukaan kunnallista vesihuoltoverkostoa ei ole tulossa Jokikunnan alueelle lähivuosina.

Rakentaminen toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Hill-Sidentie ja Hill-Sidenkuja sekä kioskille johtava Kioskitien alkuosa korttelien 5 ja 6 puoliväliin asti. Korttelien 5 ja 6 eteläosien rakentaminen edellyttää peliväylien 10, 11 ja 12 uudelleenjärjestelyä. Kioskitien alkuosa voidaan rakentaa jo toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa. Siinä yhteydessä lyhennetään väylää 9 ja rakennetaan väylän 9 länsi ja pohjoissivulle em. aita.

Kaavaan on sisällytetty Härtsiläntietä Hill-Sidentieltä Jokikunnan tielle (maantie) asti. Viranomaisneuvottelussa edellytettiin kaava-alueen ulottamista maantielle asti. Pieni pala maantien eteläreunaa sisältyy LT alueena kaavaan, jotta Härtsiläntien liittymä saa lainvoiman (myös) asemakaavassa. Härtsiläntien alue on pääosin samassa omistuksessa kuin HillSiden muutkin alueet. Pieni osa uutta yksityistä kiinteistöä (Juurela RN:0 1:23) tulee kaavaan mukaan, koska Härtsiläntie kulkee osin tämän kiinteistön alueella

5.1.1 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on 16,9574 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5260 k-m². RA-1 ja RA-2 alueita on yhteensä 3,0174 ha ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 5100 k-m². Katu- ja tiealueita on yhteensä n. 1,5321 ha. VL ja VU alueiden yhteispinta-ala on 12,3291 ha. Lisäksi kaavaan sisältyy kioskin alue (P-1) ja pieni huoltorakennusten alue (AH). Kaavan tilastotiedot on tarkemmin esitetty selostuksen liitetaulukossa ”Tilastotiedot-1”.

Korttelialueet

RA-1 alueita on yhteensä 1,0193 ha ja RA-2 alueita 1,9981 ha. RA-2 alueelle saa rakentaa yhteensä 21 enintään kaksiasuntoista loma-asuinrakennusta ja talousrakennustiloja. RA-1 alueelle saa rakentaa enimmillään 12 yksiasuntoista loma-asuntoa ja talousrakennustilaa.

RA-1 Loma-asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa yksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia. Kullekin tontille saadaan rakentaa enintään yksi loma-asuinrakennus. Yhden loma-asuinrakennuksen enimmäiskoko on 130 ka-m². Kutakin loma-asuinrakennusta kohden saadaan rakentaa yksi talousrakennus, jonka enimmäiskoko on 15 ka-m² ja autokatostilaa enintään 35 m² loma-asuinrakennusta kohden. Kaavassa ohjeellisena esitettyä tonttimäärää ei saa ylittää.

RA-2 Loma-asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa kaksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia. Yhden loma-asuinrakennuksen enimmäiskoko on 150 ka-m². Kutakin loma-asuntoa kohden saadaan rakentaa yksi talousrakennus, jonka enimmäiskoko on 10 ka-m² ja autokatostilaa enintään 35 m² loma-asuinrakennusta kohden. Lo-

ma-asuinrakennusten enimmäismäärä alueella on osoitettu erillisellä merkinnällä.

Kortteli 7 / P-1 sisältää jo olemassa olevan kioskirakennuksen. P-1 alueen kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m². Kortteli 8 / AH on varattu alueen keskitettyä kiinteistöhuoltoa varten. Rakennus on tarkoitus suunnitella niin, että sen itä- ja kaakkoisosan perustukset ja seinien alaosat (alaosat kivirakenteisina) toimivat osin katurakenteiden suuntaan tukimuurina. Kadut on tässä kohdin jouduttu toteuttamaan hieman vaikealla geometrialla, koska suunnittelussa joudutaan kiertämään yksityistä kaavaan kuulumatonta kiinteistöä (RN:0 2:28).

Katualueet ja kadut

Kaavaan on sisällytetty Härtsiläntietä Hill-Sidentieltä Jokikunnan tielle (maantie) asti. Viranomaisneuvottelussa edellytettiin kaava-alueen ulottamista maantielle asti. Pieni pala maantien eteläreunaa sisältyy LT alueena kaavaan jotta Härtsiläntien liittymä saa lainvoiman (myös) asemakaavassa. Härtsiläntien nimi säilyy kaavassa Härtsiläntienä. Kaava-alueelle nouseva katu on nimeltään Hill-Sidentie ja siitä länteenpäin erkaneva pieni katu on Hill-Sidenkuja. Kioskille ja kortteleihin 5 ja 6 johtava katu on nimeltään Kioskitie.

Yleiset määräykset:

MRL 91 §:n perusteella määrätään, että kaavan toteuttamisvastuu katujen ja puistojen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle/-haltijalle.

Ennen kaava-alueen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava vesihuollon yleissuunnitelma, joka on kunnassa hyväksyttävä. Suunnitelmassa tulee käsitellä jätevesien johtaminen ja käsittely, puhtaan veden hankinta ja jakelu sekä hulevesien johtaminen ja käsittely.

Rakennukset tulee porrastaa rinnemaastoon siten, että korkeita sokkelipintoja ei muodostu. Täyttöjä ei sallita muualla kuin välttämättömiltä osin sisäänkäynnin kohdalla. Korkeammat sokkelipinnat alarinteiden puolella tehdään sisäänvedettyinä, esim. parvekeratkaisuja hyödyntäen. Laajoja porrastettuja tai täyttöjä edellyttäviä terrasseja ei sallita.

Rakennuksissa tulee käyttää loivaa rinteiden suuntaista harja- tai pulpettikattoa (katto- kaltevuus 1:4-1:6). Katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa pelti- tai huopakatetta. Myös yhtenäisenä koko rakennusryhmän osalta käytetty tumman harmaa tiilikate on mahdollinen. Kiiltäviä katteita ei sallita. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia. Sävyiltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Loma-asuinrakennusten julkisivun enimmäiskorkeus kortteleissa 5 ja 6 on 4,5 m ja talousrakennusten sekä autokatosten enimmäiskorkeus on 3 m. Rakennukset ja katonkatot tulee huolella sovittaa maisemaan.

Rakennuspaikoilla tulee muut kuin rakentamiseen osoitetut alueet, säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina ja metsäisinä. Rakentamisen yhteydessä poistuva puusto tulee korvata uudella puustolla siten, että metsänharjanteet säilyvät suurmaisemassa. Tontteja/rakennuspaikkoja ei saa rajata aidoin tai pensasaidoin. Golfkentän vastaisilla rajoilla voidaan käyttää läpinäkyvää ja maisemassa korostumatonta suoja-verkkoaitaa.

Alueelle tulee laatia rakentamistapaohjeet, jotka tulee olla tonttien/rakennuspaikkojen ja alueiden yksityiskohtaisen suunnittelun ohjeena.

VL/s Lähivirkistysalue.

Alueella on muusta ympäristöstä poikkeavia kasvillisuuteen liittyviä sekä maisemallisia ja muita ympäristöarvoja, jotka on otettava huomioon alueen hoidossa ja hoidon suunnittelussa. Luontoarvot on kuvattu alueelle laaditussa luontoselvityksessä.

VL-1 Lähivirkistysalue.

Alue toimii siihen rajoittuvien loma-asuinrakennusten korttelialueiden lähivirkistys- ja suojavyöhykealueena. Maisema-arvojen vaalimiseksi alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia mäntyjä ja muuta peittävää puustoa/maisemaan soveltuvaa aluskasvillisuutta. Kasvillisuuden tarkoituksena on sulauttaa alueen rakentaminen mahdollisimman hyvin ympäristöön. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota pohjoisen- ja koillisen suuntiin muodostuviin näkymiin.

VL-2 Lähivirkistysalue.

Alue toimii siihen rajoittuvien loma-asuinrakennusten korttelialueiden lähivirkistys- ja suojavyöhykealueena. Maisema-arvojen vaalimiseksi alueen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Kasvillisuuden tarkoituksena on sulauttaa alueen rakentaminen mahdollisimman hyvin ympäristöön.

Istutettava alueen osa.

Maisema-arvojen vaalimiseksi alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia mäntyjä ja muuta peittävää puustoa/maisemaan soveltuvaa aluskasvillisuutta. Kasvillisuuden tarkoituksena on sulauttaa alueen rakentaminen mahdollisimman hyvin ympäristöön. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota pohjoisen- ja koillisen suuntiin muodostuviin näkymiin kortteleista 4, 5 ja 6.

Alueen osa, johon on rakennettava aita, jonka korkeus ympäröivän maan pinnasta on vähintään 1,4 metriä. Aidan tulee olla mahdollisimman vähän näkyviä peittävä. Aidan tulee kuitenkin estää golfpallojen kulkeutumisen sen lävitse. Aita tulee olla rakennettu ennen kuin aidan tuntumassa olevia loma-asuntoja otetaan käyttöön. Aita tulee sopeuttaa ympäristöönsä pensas- ja puuistutuksin.

5.1.2 Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointi

Valmisteluvaiheessa asemakaavaratkaisua ja kaavan vaikutuksia on tarkasteltu kohdissa 4.5.1 ja 4.5.2. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja Jokikunnan kyläalueeseen sekä liikenteeseen ovat käytännössä samantyyppiset kuin jo luonnosvaiheessakin kuvatut. On entisestään syytä korostaa Hill Side golfin työllistävää vaikutusta ja merkitystä myös loma-asumisen kohteena. Nykyään monet maaseutualueet kuihtuvat ja loputkin palvelut katoavat. HillSide tyyppisellä toimintojen ja palvelujen alueella on suuri merkitys myös alueen positiivisen imagon muodostumisessa.

Havainnekuvilla ja maaston leikkauskuvilla on esitetty kaavaratkaisun peruserätykset ja rakentamisen sijoittuminen tonteille ja ympäristöön. Selostuksen kohdassa 4.6.1 ja kohdan 4.6 alussa on kuvattu miten mm. maisemaolosuhteet ja turvallisuus on otettu huomioon. Yleisissä määräyksissä ja muissakin määräyksissä on annettu tiukkojakin määräyksiä, joilla pyritään turvaamaan rakentamisen hyvä sopeutuminen tonteille, lähiympäristöön ja maisemaan. Turvallisuus on otettu erityisesti huomioon kaavaratkaisussa ja erityismääräyksillä (mm. aitaaminen peliväylän 9 länsi- ja pohjoispuolella). Oleellista on, että tonttisuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa valvotaan myös määräysten noudattamista rakentamiskäytännössä.

Vesihuollon osalta on päädytty johtamaan kaikki kaava-alueen jätevedet nykyiseen puhdistamoon. Puhdistamon kapasiteettia lisätään käyttöasteen kasvaessa. Käyttövesi johdetaan myös yhteisen vesijohtoverkoston kautta kaikille tonteille. Käyttöveden käsittely sijoitetaan huoltohallien yhteyteen ja saman pisteen kautta johdetaan myös mahdollinen lisävesi verkostoon. On syytä perustaa paikallinen vesiosuuskunta joka tulee vastaamaan verkoston ylläpidosta ja hallinnoinnista. Kunnasta saadun tiedon mukaan kunnallista vesihuoltoverkostoa ei ole tulossa Jokikunnan alueelle lähivuosina.

Hulevedet johdetaan golfkenttien vesialtaisiin ja sitä kautta uudelleen käyttöön (kasteluvesi) tai edelleen maastoon. Imeyttäminen tonteille ei ole käytännössä mahdollista. Hulevesiä voidaan tarpeen mukaan viivyttaa tonteilla hulevesi- ja kasteluvesisäiliöillä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueelle laaditaan myös rakentamistapaohjeet, joissa varsinaisesti voidaan yksityiskohtaisemmin ottaa myös kaavan laatumääräyksetkin huomioon.

Yhteenvedona voidaan todeta että asemakaavaehdotuksessa 24.09.2013 on pääosin otettu huomioon viranomaislausunnoissa ja kommentteissa esiin nostetut lisäselvitystarpeet sekä tarkistusehdotukset. Kaavan vaikutukset Jokikunnan kyläalueelle ja ympäröivälle maaseutualueelle ovat monin osin positiiviset. Tuetaan alueen peruspalvelujen ja kaupallisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä ja luodaan myös uusia työtilaisuuksia ja pysyviä työpaikkoja. Golfkeskus tarjoa jo nykyisellään työpaikkojen lisäksi ravintolapalvelut sekä tietenkin erinomaiset mahdollisuudet vapaa-ajanharrastukseen golfin parissa.

Maisemaselvityksillä on varmistettu, että kaavan ympäristö- ja maisemalliset vaikutukset rajautuvat pääosin jo rakennetun golfkenttäalueen ja sen välittömän lähiympäristön alueelle. Maisemallisella lähivaikutusalueella ei ole vanhoja historiallisesti arvokkaita maatilakohteita tai muita rakennuksia tai muitakaan ”näköyhteydestä” kärsiviä kohteita. Kaksi vanhempaa tilakeskusta sijoittuu kaava-alueesta n. 1 km länteen olevan Vanjoentien varteen. Vanjoentien itäpuolen rinteillä on kuitenkin hyvin tiivis ja peittävä metsä, josta osa on myös muodostettu luonnonsuojelualueeksi. Näiden historiallisesti arvokkaampien tilakeskusten ja kaava-alueen välillä ei ole merkittävää näköyhteyttä. Muu kaava-alueen lähiympäristön (1,0-1,5 km:n ympyrä oheisaineistoissa) rakennuskanta on tavanomaisempaa ja eri-ikäistä loma-asumista ja ympäri-vuotista asumista. Osa lähimmistä rakennuksista on rakennettu 2000 luvulla.

Kaavaan otetuilla tiukoilla rakentamista ohjaavilla määräyksillä varmistetaan, että kaavan toteutuksesta ympäristölle ja maisemakuvalle aiheutuvat häiriöt ovat mahdollisimman vähäiset.

Selostuksen liitteellä ”Maisematarkastelu” on kuvattu näkymiä lähivaikutusalueelta (1,5 km:n kehä) kaava-alueelle sekä kuvailtu myös rakentamisen sijoittumista maastoon. Tausta-aineistoissa esitetyt laajemmat maisemaselvitykset ja tarkastelut kuvaavat omalta osaltaan HillSide golfin alueen liittymistä koko Vanjokilaakson alueeseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 *Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*

Asemakaavaratkaisusta on laadittu havainnekuva, jossa on esitetty näkemys siitä, millaiseksi alue voisi muodostua. Havainnekuvilla ja maaston leikkauskuvilla on esitet-

ty kaavaratkaisun peruseriaatteet ja rakentamisen sijoittuminen tonteille ja ympäristöön. Havainnekuvat on laadittu karttapohjalla ja myös ortoilmakuvan päälle. Ortoilmakuva antaa selkeämmän kuvan alueen nykytilanteesta. Myös kaavakartta on tulostettu ortoilmakuvan kanssa. Kaavakartan pohjalla oleva ortoilmakuva on tulostettu havainnekuvaa laajemmalla alueella. Ortoilmakuva antaa hyvän kuvan kaavan lähiympäristöstä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueelle laaditaan myös rakentamistapaohjeet, joissa varsinaisesti voidaan yksityiskohtaisemmin ottaa myös kaavan laatumääräyksetkin huomioon. Rakentamistapaohjeet laaditaan ennen alueen rakentamisen käynnistymistä. Ohjeet hyväksytään kunnassa.

6.2 Kaavan toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja Hill Side Golf & Country Club Oy.

LIITTEET

Liite: ”Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimukset asemakaavan laatimiselle”

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen; rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Taulukko: TILASTOTIEDOT 1

VIHTI, JOKIKUNTA

Jokikunnan Hill Side Golf & Country Club
Oy:n asemakaava

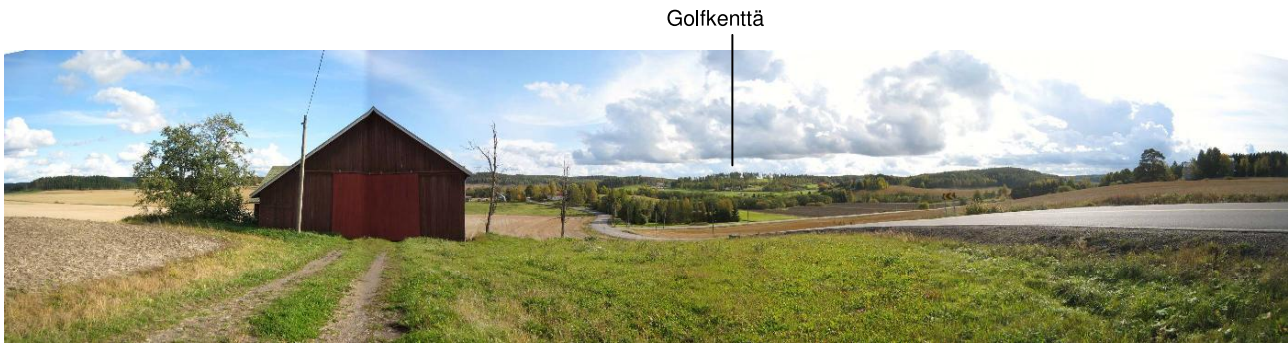
ASEMAKAAVAEHDOTUS 24.09.2013

TILASTOTIEDOT

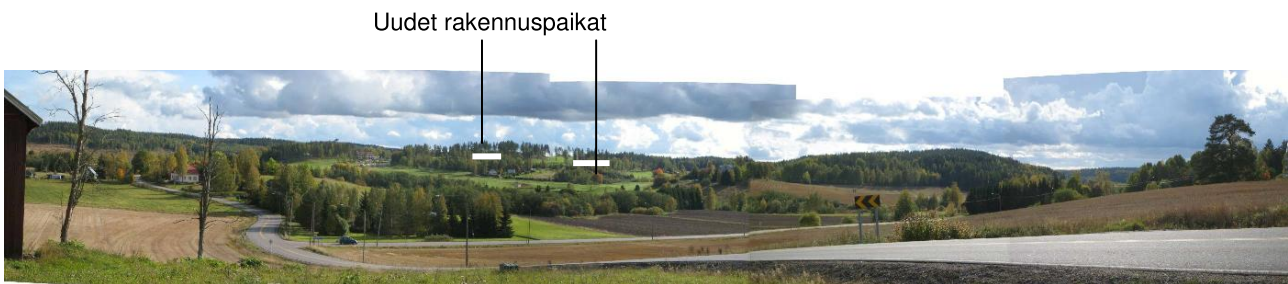
<u>Käyttötarkoitus</u>	<u>Kokonaisala (ha)</u>	<u>Kerrosala (m2)</u>
AH	0,0313	60
LT	0,0080	-
P-1	0,0475	100
RA-1	1,0193	1740
RA-2	1,9981	3360
VL	0,0591	-
VL-1	1,9273	-
VL-2	0,2213	-
VL/s	0,5695	-
VU-1	9,5519	-
Kadut	1,5241	-
Yhteensä:	16,9574 ha	5260 k-m2

HILLSIDE GOLF, VIHTI

GOLFKENTÄN UUSI LOMARAKENTAMINEN



Vihti Hillside Golfin kenttä sijoittuu vuoden 1993 luettelon mukaisen Valtakunnallisesti merkittävän Vanjärven kulttuurimaisema-alueen reunalle. Vanjärven eteläpuoli ja golfkenttä on kuitenkin jätetty vuoden 2010 rajauksen ulkopuolelle. Kulttuurimaisemakokonaisuus ulottuu pitkin Vanjokivartta kunnan pohjoisrajalta Jokikuntaan. Vanhat tilakeskukset suuri-
kokoisine talousrakennuksineen sijoittuvat loivasti kumpuilevan peltomaiseman reunoille ja monin paikoin korkeiden mäki-alueiden päälle. Maiseman maamerkkeinä toimivat lisäksi punamullatut suuret ladot. Kuvat yllä ja alla on otettu pohjoisesta Jokikunnantien vierestä (1,5 km kaava-alueesta pohjoiseen).



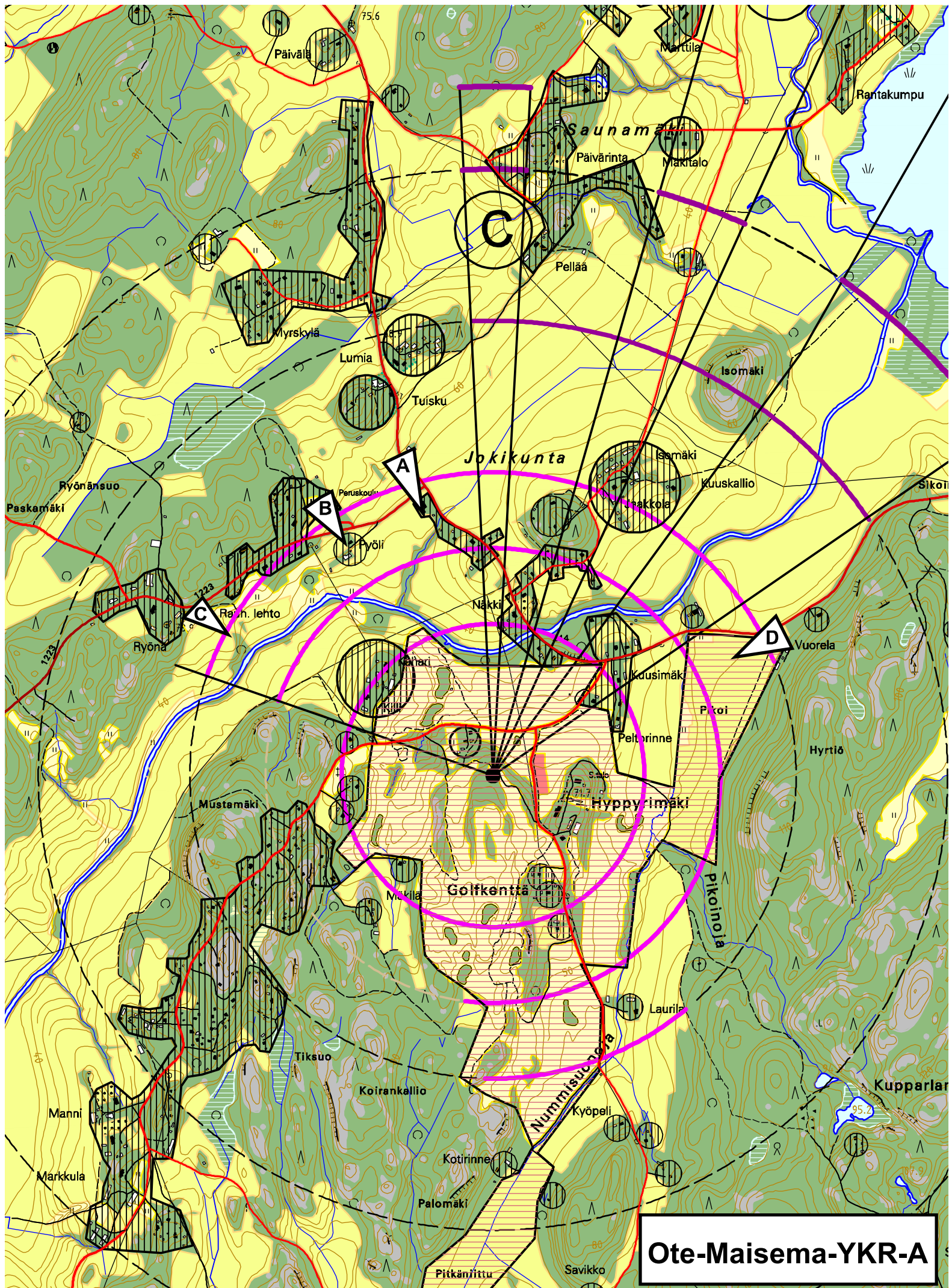
Golfkentän alue erottuu suurmaisemassa metsäsaarekkeiden jakamina hoidettuina vihreinä nurmialueina. Avoimet nurmialueet ulottuvat muusta peltomaisemasta poiketen myös rinteiden yläosiin, jossa metsän harjanne on muuta ympäristöä harvempi.



Uusi rakentaminen sijoittuu rinnemaastoon Golfkentän keskellä oleviin metsäsaarekkeisiin. Metsäsaarekkeen luonne tulee säilyä myös rakentamisen jälkeen siten että uudet rakennukset sijoittuvat puuston ja kasvillisuuden lomaan. Uusi rakentaminen toteutetaan 1-kerroksisena, matalana ja yhtenäisenä nauhana. Rakennukset ryhmitellään siten, että ne muodostavat suuntauksensa ja massoitelunsa puolesta yhtenäisiä, rinteeseen tukeutuvia rakennusryhmiä. Kuva luoteesta, Härtsiläntien vierestä kaava-alueelle.

Rakennuksissa käytetään loivaa rinteiden suuntaista harja- tai pulpettikattoa. Katteena käytetään tumman harmaata tai mustaa pelti- tai huopakatetta. Myös yhtenäisenä koko rakennusryhmän osalta käytetty tumma harmaa tiilikate on mahdollinen. Kiiltäviä katteita ei sallita. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisiin sävyihin, kuten vaalea ruskea, ruskea tai harmaa maalattu puupaneeli. Rakennukset tulee tarvittaessa porrastaa rinnemaastoon, siten että korkeita sokkelipintoja ei muodostu. Sokkeli voidaan lisäksi alarinteiden puolella tehdä sisäänvedettynä.

Rakennuspaikoilla tulee muut kuin rakentamiseen osoitetut alueet, säilyttää luonnontilaisina ja metsäisinä. Rakennustöiden yhteydessä poistuva puusto tulee korvata uudella puustolla, siten että metsänharjanteet säilyvät suurmaisemassa. Myös lähimaiseman peitekasvillisuus tulee säilyttää ja täydentää. Autopaikat ja ajotiet tulee sovittaa maastoon siten, ettei muodostu suuria pengerryksiä tai täyttöjä.



Ote-Maisema-YKR-A

Ympyröiden säteet: 0,5 km, 0,75 km, 1 km, 1,5 km, 2 km ja 3 km. Keskipisteenä on kioskin alue.

Katkoviivoituksella on esitetty sektorit ja alueet joista ei ole näköyhteyttä kioskin alueelle

Asuinalueet ja maatilakeskusten alueet on esitetty mustalla pystyviivoituksella ja golfiin liittyvät alueet oranssilla vaakaviivoituksella

Valokuvat ja suunta





KUVA: A



KUVA: B



KUVA: C



KUVA: D