

Kunta
Vihdin kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
11.6.2024

KAAVA 0468, SOINIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS



**KAAVA 0468,
SOINIEMEN
RANTA-ASEMAKAAVA**

Kaavanumero **0468**
Asianumero **620/10.02.04.00/2021**
Laatijat **Juha Riihiranta, Laura Jalonen**
Tarkastaja **Iris Broman**
Kuvaus **Vihdin Soiniemen ranta-asetakaavan kaavaselostus**

SISÄLTÖ

1.	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	1
1.3	Yhteystiedot	2
2.	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Yleiskuvaus	2
2.2	Maankäytön historia	3
2.3	Luonnonympäristö	4
2.3.1	Maisemarakenne	4
2.3.2	Vesistöt	5
2.3.3	Luonnonolot	5
2.3.4	Maaperä	7
2.4	Rakennettu ympäristö	7
2.4.1	Rakennettu kulttuuriympäristö	7
2.4.2	Arkeologinen kulttuuriperintö	11
2.4.3	Palvelut	12
2.4.4	Virkistys	12
2.4.5	Liikenne	12
2.4.6	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.5	Maanomistus	12
2.6	Ympäristöhäiriöt	13
3.	SUUNNITTELUTILANNE	13
3.1	Maakuntakaava	13
3.2	Yleiskaava	14
3.3	Asemakaava	15
3.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.5	Rakentamisrajoitus	16
3.6	Rakennusjärjestys	16
3.7	Pohjakartta	16
3.8	Selvitykset	16
4.	SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	16
4.3	Aloituvaihe	17
4.4	Valmisteluvaihe	17
4.5	Ehdotusvaihe	17

4.6	Hyväksymisvaihe	18
4.7	Osallistuminen ja yhteistyö	18
5.	EMÄTILA- JA MITOITUSTARKASTELU	18
6.	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
6.1	Kaavaratkaisu	20
6.2	Aluevaraukset	22
6.3	Alin rakentamiskorkeus	22
6.4	Liikenne	22
6.5	Tekninen huolto	22
6.6	Nimistö	23
6.7	Rantakaavoituksen erityiset sisältövaatimukset	23
6.8	Yleiskaavallinen tarkastelu	23
7.	KAAVAN VAIKUTUKSET	24
7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
7.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin	24
7.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
7.5	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
7.6	Ilmastokestävä kaavoitus	25
8.	KAAVAN TOTEUTUS	25
9.	LÄHTEET	26

Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kuvia kaava-alueen rakennuksista

Liite 3 Valmisteluvaiheen kuulemisesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät, sekä niihin laaditut vastineet

Liite 4 Soiniemen liito-orava- ja luontoselvitys (Ramboll 2023)

Liite 5 Ehdotusvaiheen kuulemisesta saatujen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät, sekä niihin laaditut vastineet

Liite 6 Asemakaavan seurantalomake

Tämä selostus koskee 11.6.2024 päivättyä Soiniemen ranta-asemakaavakarttaa (kaava 0468) merkintöineen ja määräyksineen.

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet



1.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia ranta-asemakaava kolmen kiinteistön alueelle Vihdin Saarijärven pohjoisrannalla. Alue on aikaisemmin toiminut yksityisenä työntekijöiden loma- ja virkistyspaikkana. Yhteisranta-alueella on tällä hetkellä yksi asuinrakennus ja kolme lomarakennusta. Kaavan tavoitteena on tutkia omarantaisten lomarakennuspaikkojen ja yhden vakituiseen asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan sijoittamismahdollisuuksia alueelle.

Ranta-asemakaavalla tarkistetaan maankäyttö- ja rakennuslain 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla yleiskaavan tavoitteita, jotka ovat vanhentuneet suunnittelualueen osalta. Samalla varmistetaan, että ranta-asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, ja otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

1.3 Yhteystiedot

Ranta-asemakaavan laatijana toimii maanomistaja Saga Furs Oyj.

Kaavaa laativa konsultti ja maanomistajan edustaja:

Ramboll Finland Oy
Juha Riihiranta, projektipäällikkö
puh. 050 312 4770
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Kaavahankkeen yhteyshenkilöt Vihdin kunnassa

Roosa Saarela, kaavasuunnittelija
puh. 044 042 1171
etunimi.sukunimi@vihti.fi

Emma Kiukas, kaavoitusinsinööri
puh. 040 612 4193
etunimi.sukunimi@vihti.fi

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Vihdin kunnan kaakkoisosaan Saarijärven pohjoisrannalle. Suunnittelualue on lähimmillään alle 200 metrin etäisyydellä Espoon kaupungin rajasta. Kuntaraja kulkee Saarijärven halki koillis-lounaissauntaisesti. Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 927-430-2-4, 927-430-2-106 ja 927-430-2-108. Alue rajautuu koillisosassa maantiehen, etelässä vesialueeseen ja muilta osin viereisiin kiinteistöihin. Nuuksion kansallispuisto rajautuu Saarijärveen lounaassa. Alueen pohjoispuolella kulkee Vanha Porintie (maantie 120) ja alueelta on matkaa Otalammen taajaan noin 11 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,7 hehtaaria. Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Kaavan mitoitustarkasteluissa huomioidaan myös samaan kokonaisuuteen kuuluva, Vanhan Porintien pohjoispuolella sijaitseva, kiinteistö 927-430-2-45.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (Maanmittauslaitos 2021).

2.2 Maankäytön historia

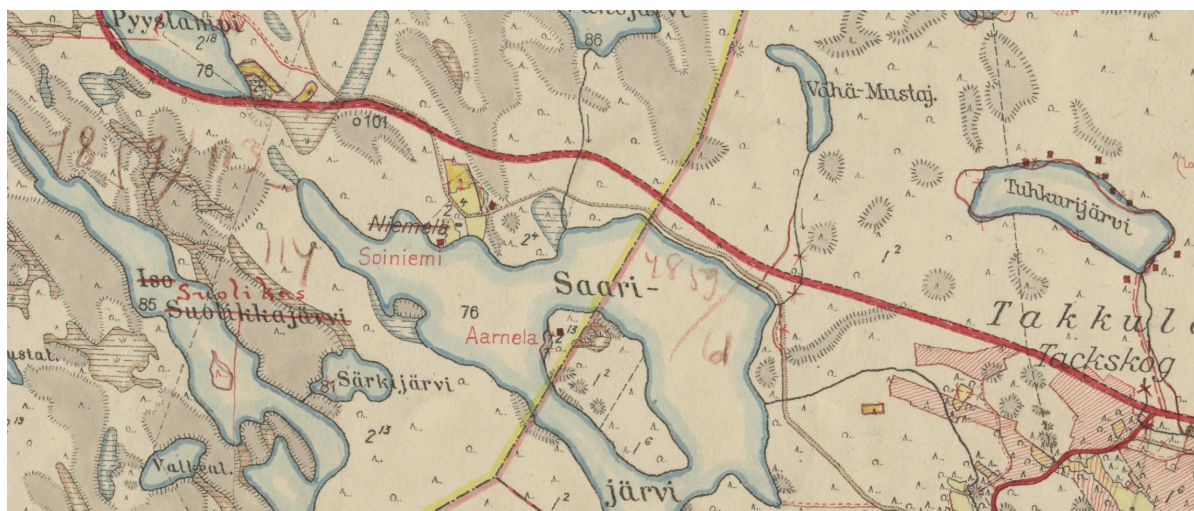
Kaava-alue lähiympäristöineen on ollut 1900-luvun alkuun asti asumatonta metsäaluetta, joka on kuulunut Sorkin rusthollille. Kaava-alueen läpi mutkitteli vielä 1900-luvun alkupuolella Espoon Takkulasta kohti Vihdin Ollilan ja Ruskealan kylä kulkeva vuosisatoja vanha tie. Tie on edelleen käytössä osittain yksityistienä ja osittain metsätienä. Tien eteläpuolelle perustettiin 1900-luvun alussa Niemelä-niminen torppa, joka muodostettiin itsenäiseksi tilaksi vuonna 1920. Torpan pellot levitetyivät tien molemmille puolille pihapiirin läheisyyteen.

1930-luvulta alkaen kaava-alue oli laajasti tunnetun baritoni Oiva Soinin omistuksessa. Soini rakennutti torpan pihapiiriin itselleen tyylikkään lomanviettopaikan, jossa hän harjoitti myös pienimuotoista maanviljelyä. Oopperalaulaja Soini nimesi kesäpaikkansa leikkisästi Soiniemeksi, jossa vanha Niemelän torpan nimi yhdistyy uuden omistajan ammattiin ja sukunimeen.

1980-luvulta lähtien alue on ollut yksityisen yrityksen omistuksessa ja toiminut sen työntekijöiden loma- ja virkistyspaikkana, minkä vuoksi rannan läheisyyteen on rakennettu yksittäisiä mökki- ja saunarakennuksia. (Maanmittauslaitos 2022a, 2022c)



Kuva 2. Niemelän torpan tilukset ja vanha maantelinjaus vuoden 1920 lohkomiskartalla (Maanmittauslaitos 2022c)



Kuva 3. Vuonna 1929 piirrettyssä pitäjänkartassa on jo katkoviivalla näytetty uuden maantien sijainti Niemelän torpan pohjoispuolella. Karttaan on vuonna 1952 tehty ilmakuvien perusteella punaisia täydennysmerkintöjä ja samalla Niemelä-nimi on korvattu nimellä Soiniemi. (Maanmittauslaitos 2022c)



Kuva 4. Niemelän tilakeskuksen ympäristöä vuoden 1948 ilmakuvasa (Maanmittauslaitos 2022c)

2.3 Luonnonympäristö

2.3.1 Maisemarakenne

Kaava-alueen ympäristössä maastonmuodot ovat luode-kaakkosuuntaisia, mikä on seurausta jääkauden aikaisen mannerjäätikön samansuuntaisista liikkeistä. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +73 – +89 mpy. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Vanha Porintie ja etelässä alue rajautuu Saarijärveen. Kaava-alue on pääosin metsän peittämää aluetta, mutta vanhat peltoalueet länsiosassa ovat säilyneet avoimina. Pihapiiristä avautuu paikoitellen pitkiä näkymiä järvelle. Maasto on rantaa kohti viettävää ja varsinkin alueen keskiosassa hyvin jyrkkäpiirteistä. Rannassa on myös vanha kalanviljelyallas. (Maanmittauslaitos 2022b)



Kuva 5. Näkymä päärakennuksen edestä järvelle päin.



Kuva 6. Jyrkkäpiirteistä ja kivikkoista rantaa kaava-alueen keskiosassa

2.3.2 Vesistöt

Saarijärvi kuuluu Lakistonjoen valuma-alueelle. Päävesistönä on Vantaanjoki, jota myöten vedet päätyvät lopulta Helsingin Vanhankaupunginlahdelle. Saarijärveen laskee pienten lampien vesiä. Järven valuma-alue on pieni ja se ei ole erityisen tulvaherkkä. Suurin osa järven ainoasta saaresta sekä lounais- ja kaakkoisrannan takaiset alueet sisältyvät Natura 2000 -alueena Nuuksion kansallispuistoon. Järvi sisältyy Vihdin ympäristönsuojeluyksikön pintavesien seurantaohjelmaan, jota toteutetaan vuosina 2016–2025. Tehtyjen mittausten perusteella veden laatu järvessä on ollut erinomaista. Järvessä on niukasti ravinteita ja levätuotantoa ilmentävä a-klorofyllipitoisuus on ollut erittäin pieni, mikä ilmentää niukkatuottoista järveä. Järvi on säilynyt hyvin luonnontilaisena tai hyvin lähelle sitä. (Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry 2019; SYKE 2022)

2.3.3 Luonnonolot

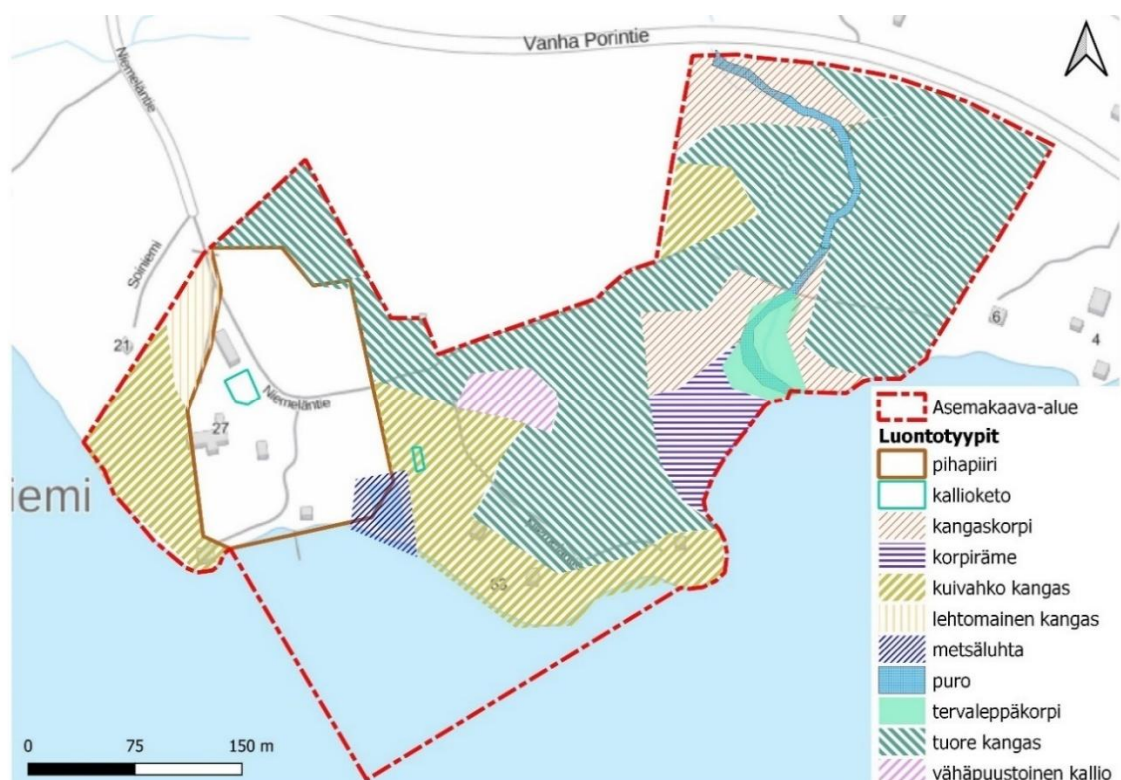
Saarijärven eteläpuolella oleva Nuuksion kansallispuisto kuuluu Natura 2000 -alueeseen. Suunnittelualueen länsipuolelta alkaa valtakunnallisesti arvokas Mustakallion–Sudenrotkon kallioalue. Kaava-alueella on tehty luontotyyppi- ja liito-oravaselvitys vuonna 2022 (Ramboll Finland Oy). Alueen vallitsevana luontotyyppinä on tuore kangas. Länsiosassa on laaja pihapiirialue nurmikko-alueineen. Alueen itäosassa on luonnonsuojelulla suojeltu tervaleppäkorpi. Sen pohjoispuolella virtaa puro, joka pitää yllä tervaleppäkorven vesitasapainoa. Puro itsessään on hakkuiden myötä menettänyt alkuperäiset luontoarvonsa, joten se ei ole enää huomioitava kohde.

Tervaleppäkorven lisäksi alueella esiintyy eriasteisesti uhanalaisia luontotyyppisiä, kuten tuoreita kankaita ja kangaskorpija sekä metsälain 10 §:n mukainen vähäpuustoinen kallioluontotyyppi. Uhanlaisten luontotyyppien edustavuudessa ja luonnontilaisuudessa on vaihtelua, mutta pääasiassa ne ovat kohtalaisen edustavia.



Kuva 7. Vähäpuustoista kallioluontotyyppiä

Luontotyyppien lisäksi alueelta löytyi kesällä 2022 yksi palokärjen tekemä kolopuu ja runsaasti haitallista vieraslaji komealupiinia. Palokärki on lintudirektiivin I-liitteen laji, mutta se ei itsessään ole suojeltu. Palokärjen tekemässä kolopuussa voi pesiä muitakin lajeja, kuten liito-orava, mutta liito-oravasta ei tehty havaintoja. Komealupiini tulisi mahdollisuuksien mukaan hävittää tai vähintään ehkäistä sen leviämistä alueella ja sen ulkopuolelle. Alueella ei havaittu jälkiä liito-oravasta, mutta siellä on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Soveltuva elinympäristö ei estä maankäyttöä. (Ramboll 2022)



Kuva 8. Kartta alueen luontotyypeistä (Ramboll 2022)



Kuva 9. Kartta alueen lajihavainnoista (Ramboll 2022)

2.3.4 Maaperä

Kaava-alueen maaperä muodostuu hiekkamoreeniäistä, joita maaston korkeimmilla kohdilla sävyttävät kalliomaat. Vanhan Porintien pohjoispuolelta Vaakkoi-järvestä laskevan ojan läheisyydessä on myös pehmeitä savi- ja turvemaita. Suunnittelualueen länsipuolelta alkaa valtakunnallisesti arvokas Mustakallion–Sudenrotkon kallioalue, joka käsittää laajoja alueita Saarijärven eteläpuolella. (GTK 2022)

2.4 Rakennettu ympäristö

2.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

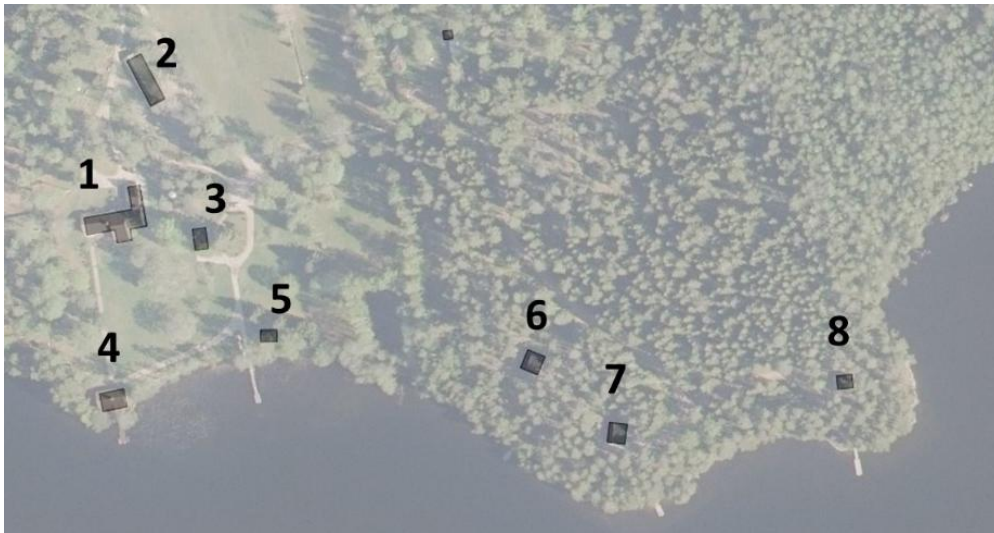
Yhteisrantaaisella kaava-alueella on tällä hetkellä asuinrakennus ja kolme lomarakennusta. Rannassa on myös kolme erillistä saunarakennusta ja pihapiirin pohjoisosassa vanha navettarakennus. Soiniemen vanhimmat rakennukset ovat todennäköisesti peräisin alueen torppa-ajalta 1900-luvun alkupuolelta. Vuonna 1931 puutarha-arkkitehti Paul Olsson laati alueelle puutarhasuunnitelman, joka on osittain toiminut lähtökohtana nykyisen pihapiirin jäsentelylle.

Taulukko 1. Kaava-alueen rakennukset (Maanmittauslaitos 2022b, 2022c, Vihdin kunta 2022)

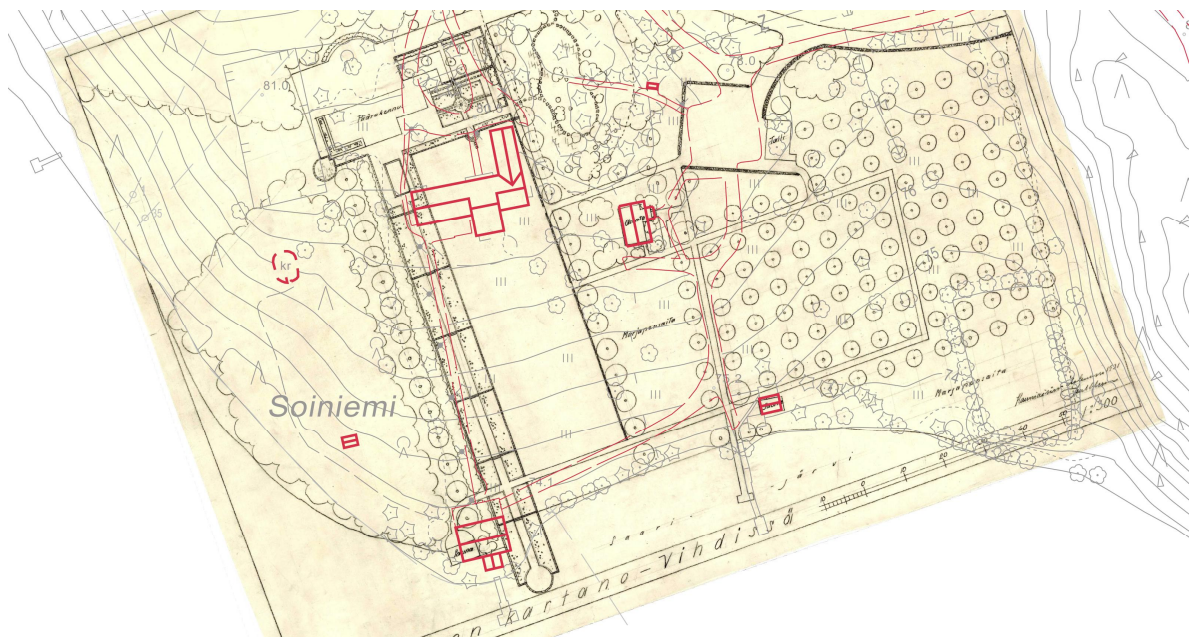
Numero	Käyttötarkoitus	Rakentamisajankohta
1	Päärakennus	1952
2	Talousrakennus / vanha navetta	ei tiedossa
3	Lomarakennus / vanha torpan asuinrakennus	ei tiedossa
4	Sauna	1932
5	Sauna	ei tiedossa
6	Lomarakennus	1980-luku
7	Lomarakennus	1980-luku
8	Sauna	1980-luku

Arkkitehti J. S. Sirénin suunnittelema saunarakennus (indeksikartan numero 4) on rakennettu vuonna 1932. Päärakennus (nro 1) valmistui 1950-luvun alussa J. S. Sirénin pojan Heikki Sirenin suunnittelemana. Päärakennukselta saunalle johtava terassoitu polku on tiettävästi rakennettu jo 1930-luvulla. Vuoden 1931 puutarhasuunnitelman laatimisen jälkeen toteutettujen rakennusten paikat eivät sen sijaan täysin vastaa puutarhasuunnitelmaa. Torppa-ajalta periytyvät rantaniityt ovat säilyneet avoimina ilman suunnitelman mukaisia puuistutuksia, marjapensaita tai käytäviä. (Olsson 1931, Maanmittauslaitos 2022b, 2022c, Soini 2023)

1980-luvulla rakennetut itäisimmät kaksi lomarakennusta ja yksi saunarakennus edustavat alueen uusinta rakentamista. Selkeästi vanhimmat rakennukset ovat vanha navetta (indeksikartan numero 2), yksi lomarakennuksista (nro 3) ja rantasauna (nro 5), joista jälkimmäinen on siirretty paikalle muualta. Kaksi ensin mainittua sen sijaan ovat alueen alkuperäistä rakennuskantaa 1900-luvun alkupuolelta. Osa alueen rakennuksista on huonokuntoisia. Rannan tuntumassa on myös vanha kalanviljelyallas ja päärakennuksen vieressä vanha aidattu tenniskenttä. (Maanmittauslaitos 2022b, 2022c)



Kuva 10. Kaava-alueen rakennukset esitettynä ortokuvan päällä. Numeroinnit viittaavat edellisellä sivulla olevaan taulukkoon. (Maanmittauslaitos 2022).



Kuva 11. Ote Paul Olssonin puutarhasuunnitelmasta, jonka päällä on punaisella esitetty alueen nykyiset rakennukset ja tiet (Olsson 1931)



Kuva 12. Vasemmalla Soiniemen 1950-luvun alussa rakennettu ja Heikki Sirenin suunnittelema päärakennus (indeksikartassa nro 1) ja oikealla kasvillisuuden takana yksi lomarakennuksista



Kuva 13. Vanha navettarakennus (indeksikartassa nro 2)



Kuva 14. Loma-asuntokäytössä oleva vanha torpan päärakennus (indeksikartassa nro 3)



Kuva 15. Hirsinen J. S. Sirénin suunnittelema rantasauna (indeksikartassa nro 4)



Kuva 16. Hirsinen rantasauna (indeksikartassa nro 5)

Rakennuksista on lisää kuvia kaavaselostuksen liitteessä (Liite 2).

2.4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arvokkaita kulttuuriperintökohteita. Saarijärven kaakkoispuolella sijaitsee Tackskogin keskiaikaisperäinen kylätontti, joka on kiinteä muinaisjäänös (1000001895). Raasillantien ja Vanhan Takkulantien välinen polku on puolestaan keskiaikainen Vällskogin ja Tackskogin välisen kylätien pohja (muu kulttuuriperintökohde). Sama tie on jatkunut kaava-alueen läpi kohti Vihdin kirkonkylää. Vanha tielinja erottuu metsämaastossa mutkittelevana polkuna. Tämä osuus on viety vuonna 2023 *muuna kulttuuriperintökohteena* Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänösrekisteriin (Tielinja Tackskog-Sorkki, 1000047026). Saarijärven etelä- ja pohjoispuolella sijaitsevien lampien ja järvien tuntumasta on tehty ajoittamattomia irtolöytöjä (ruuhia). (Museovirasto 2023, Harju 2012)



Kuva 17. Vanha tielinjaus kaava-alueen pohjoisreunalla.

2.4.3 Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Otalammen taajaman palveluihin on noin 11 kilometriä ja Espoon puolelle Kalajärven palveluihin noin 10 kilometriä.

2.4.4 Virkistys

Kaava-alue rajautuu Saarijärveen, jonka eteläpuolella on laaja Nuuksion kansallispuistoalue. 53 neliökilometrin kokoinen kansallispuisto sijaitsee suurimmaksi osaksi Vihdin kunnan alueella, mutta osittain myös Kirkkonummen ja Espoon puolella. Kaava-alueen pohjoispuolella on Vaakkoin ulkoilualue, jonka uimapaikka on Saarijärven rannalla aivan kaava-alueen itäpuolella.



Kuva 18. Ote Nuuksion kansallispuiston kartasta. Kaava-alue on merkitty kuvaan likimääräisesti violetilla katkoviivalla. (Metsähallitus 2021)

2.4.5 Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa osittain Vanhan Porintien liikennealueeseen. Vanha Porintie on seututie 120, joka kulkee Helsingin Haagasta Vihdin Maikkalaan. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne oli noin 3560 ajoneuvoa/vrk vuonna 2021. Seututieltä johtaa kaava-alueelle yksityistie (Niemeläntie). Niemeläntien liittymän kohdalla on bussipysäkit, joiden kohdalla pysähtyy kaukoliikenteen bussivuoroja. HSL:n bussipysäkit sijaitsevat kaava-alueen koillispuolella noin 500 metrin päässä. (Väylävirasto 2022)

2.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemärointiä. Asuinrakennuksen ja sen edustalla olevan saunarakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöihin. Muilla majoitusrakennuksilla on kuivakäymälät. Käymäläjätevedet ja majoitusrakennusten harmaat jätevedet imeytetään maahan. Talousvetenä käytetään kaivovettä.

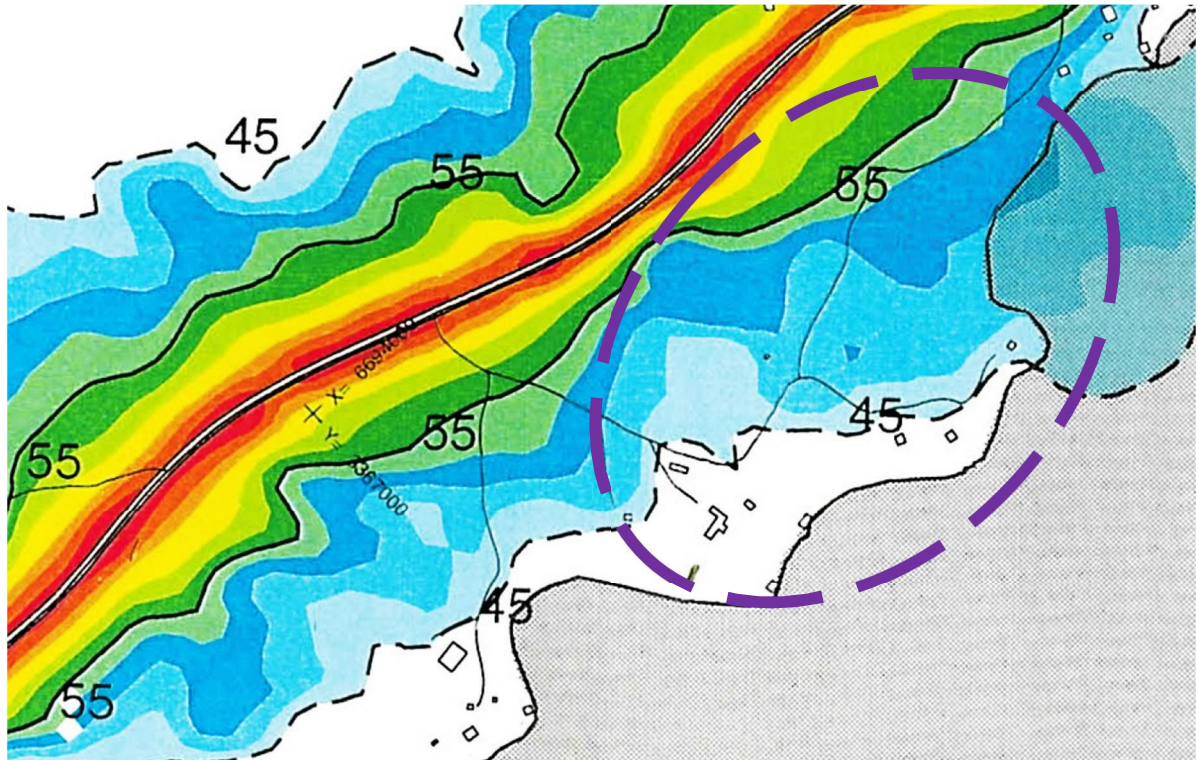
2.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Saga Furs Oyj:n omistuksessa (Maanmittauslaitos 2022a).

2.6 Ympäristöhäiriöt

Vanhan Porintien liikenne aiheuttaa kaava-alueelle meluhaittaa. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 3000–4000 ajoneuvoa. Tieltä on tehty meluselvitys 1997, jonka tietoja on mahdollista hyödyntää kaavoituksessa, sillä liikennemäärät ovat pysyneet samana.

Melulaskennan tuloksia voidaan suoraan verrata Valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992). Liikenteen aiheuttama päiväajan 45 dB:n vyöhyke ei itäisintä saunaa lukuun ottamatta merkittävästi ulotu nykyisten asuin-, loma- ja saunarakennusten alueelle. (Vihdin kunta 1997)



Kuva 19. Kaava-alueen ympäristön päiväajan meluvyöhykkeet dB(A). Kaava-alue on merkitty kuvaan likimääräisesti violetilla katkoviivalla.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokonaisuus, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueella. Uusimaa-kaava 2050 korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Maakuntakaavoissa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Nuuksio on merkitty Natura 2000 -verkostoon kuuluvana tai ehdotettuna alueena (pallorasteri, Uudenmaan maakuntakaava). Lisäksi Nuuksio on esitetty luonnonsuojelualueena (turkoosi alue, Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava). Lähimmillään suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu arvokas geologinen muodostuma (vinoviivitus, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Lisäksi alueen pohjoispuolelle on merkitty virkistysalue Vaakkoi (vihreä alue, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava).



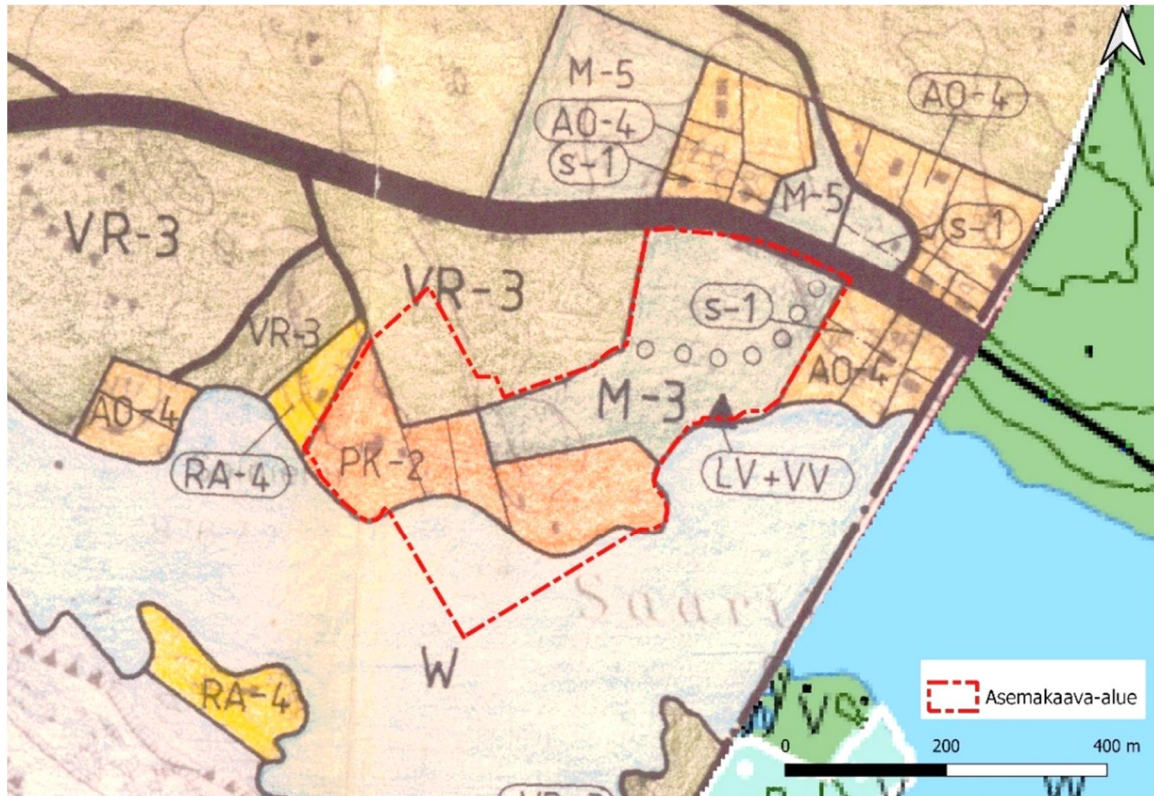
Kuva 20. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liitto). Suunnittelualan li-
kimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä

3.2 Yleiskaava

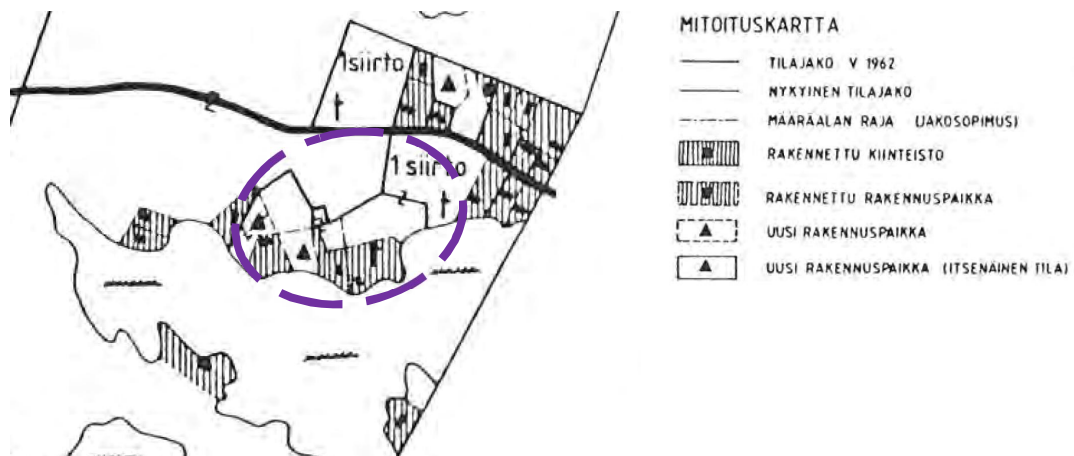
Alueella on voimassa Otalammen–Härkälän oikeusvaikutteinen osayleiskaava (voimaantulo 20.5.1998 YM). Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa yksityisen palvelun ja hallinnon alueeksi (PK-2), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-3), maa- ja metsätalousalueeksi (M-3) ja vesialueeksi (W). PK-2-alueelle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa virkistys- ja koulutus- ja toimistotiloja. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (pallomerkinä). Suunnittelualueelle järven rannalle on lisäksi merkitty virkistyskohde (musta kolmio), jonka kohdalla ovat venevalkama (LV) ja uimaranta-alue (VV).

Otalammen–Härkälän yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista eikä sitä näin ollen voida käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n tarkoittamalla tavalla rakennuslupien myöntämisen perusteena. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi yleiskaavan laatimisen yhteydessä on kuitenkin määritelty kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet. Mitoituslaskelma on vaikuttanut kaavaratkaisuun, ja laskelman perusteella määritetyt rakennuspaikat on merkitty ohjeellisesti kaavakarttaan.

Yleiskaavan mitoituslaskelma on kadonnut, mutta siihen perustuva mitoituskartta on tallessa. Ranta-asemakaavoitettavalle alueelle on yleiskaavan mitoituskartassa merkitty 2–3 toteutunutta rakennuspaikkaa ja kaksi uutta rakennuspaikkaa. Yleiskaavakartassa PK-2-alueella on neljä ohjeellista rakennuspaikkaa.



Kuva 21. Ote voimassa olevien yleiskaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (SYKE:n Yleiskaavapalvelu 26.11.2021). Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.



Kuva 22. Ote Otalammen–Härkälän osayleiskaavan mitoituskartasta ja merkintöjen selitteestä. Ranta-asemakaava-alueelle on merkitty 2 toteutunutta rakennuspaikkaa (viivarasteri ja neliösymboli) ja 2 uutta rakennuspaikkaa (kolmiosymboli).

Vihdin strateginen yleiskaava saanut lainvoiman 19.10.2021. Strateginen yleiskaava koskee koko kunnan aluetta lukuun ottamatta voimaan jätettyjä oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja. Yksi voimaan jätetyistä kaavoista on Otalammen–Härkälän osayleiskaava, joten strateginen yleiskaava ei ole voimassa laadittavana olevan Soiniemen ranta-asemakaavan alueella.

3.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

3.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden viimeisin tarkistus on astunut voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

3.5 Rakentamisrajoitus

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.6 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.11.2020.

3.7 Pohjakartta

Alueelta on laadittu asemakaavan pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Vihdin kunnassa 8.6.2023.

3.8 Selvitykset

Kaavoituksessa on hyödynnetty tehtyjä selvityksiä. Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Vanha Porantie, tieliikenteen meluselvitys 1997
- Saarijärven veden laatu 2018 (Länsi-uudenmaan vesi ja ympäristö ry)
- Liito-orava- ja kasvillisuus selvitys 2022 (Ramboll Finland Oy)

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Soiniemen alue on aikaisemmin toiminut yksityisenä työntekijöiden loma- ja virkistyspaikkana. Nyt tällaiselle toiminnalle ei ole enää tarvetta, joten ranta-asemakaavalla on tarpeen tutkia maankäytön muutosmahdollisuuksia. Yhteisranta-alueella on tällä hetkellä yksi asuinrakennus ja kolme lomarakennusta.

4.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia ranta-asemakaava kolmen kiinteistön alueelle Vihdin Saarijärven pohjoisrannalla. Tavoitteena on tutkia omarantaisten lomarakennuspaikkojen ja yhden vakituiseen asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan sijoittamismahdollisuuksia alueelle.

Ranta-asemakaavalla tarkistetaan maankäyttö- ja rakennuslain 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla yleiskaavan tavoitteita, jotka ovat vanhentuneet suunnittelualueen osalta. Samalla varmistetaan, että ranta-asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, ja otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

4.3 Aloitusvaihe

Elinvoimalautakunta merkitsi kokouksessaan 11.1.2022 (4 §) tiedoksi ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kunnanhallitus kuulutti ranta-asemakaavan vireille 17.1.2022 (4 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 9.3.2022.

4.4 Valmisteluvaihe

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 13.12.2022 (95 §) asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kunnantalolle ja kunnan internetsivuille 30 vuorokauden ajaksi 16.1.–14.2.2023. Valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan museolta, Carunalta ja Vihdin ympäristövalvonnalta. Lisäksi saatiin kolme mielipidettä. Valmisteluaineistoa koskeviin lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet (Liite 3).

Keskeisimmät mielipiteissä ja lausunnoissa esitetyt huomiot kaavan valmisteluaineistosta:

- Vanhojen peltojen säilyttämistä avoimina vanhan pihapiirin lähialueella tulisi harkita (Länsi-Uudenmaan museo)
- Vanhan tielinjauksen osoittaminen ohjeelliseksi ulkoilureitiksi on arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta hyvä ratkaisu. Linjauksen merkitsemistä kaavaan muuksi kulttuuriperintökohteeksi on syytä harkita. (Länsi-Uudenmaan museo)
- Nykyisten rakennusten esittelyä tulee tarkentaa niin, että mahdollisen kaavassa osoitettavan suojelutarpeen arviointi on mahdollista. (Länsi-Uudenmaan museo ja Uudenmaan ELY-keskus)
- Tervaleppäkorpi ja sen ympärillä olevien äärimmäisen uhanalaisten luontotyyppien muodostama aluekokonaisuus on syytä osoittaa luonnonsuojelualueeksi. (Uudenmaan ELY-keskus)
- M-alueen määräykseen tulee lisätä MRL 128 §:n mukainen lupatarve. (Uudenmaan ELY-keskus)
- Kaava-aineistossa on esitettävä perusteltu arvio kaavan salliman harmaiden jätevesien käsittelyn mukaisista enimmäispäästöistä
- Ohjeellisen ulkoilureitin merkintää tulisi siirtää (yksityinen mielipide)
- AO-1-korttelin rakennusala tulisi muuttaa (yksityinen mielipide)

Kunta järjesti Uudenmaan ELY-keskuksen ja Länsi-Uudenmaan museon kanssa erillisen työneuvottelun 23.3.2023.

4.5 Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.1.2024 (4 §) asettaa nähtäville.

Keskeisimmät valmisteluaineistoon tehdyt muutokset ennen kaavaehdotusta:

- Luonnonsuojelualue on lisätty kaavaan
- AO-tontin ja läntisen RA-tontin rajausta on muutettu
- AO-tontin rakennusala on supistettu lännessä
- AO-tontin saunalle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys
- Puustoisena säilytettävän alueen osan rajausta on supistettu
- Kolme rakennusta on osoitettu Länsi-Uudenmaan museon toiveen mukaisesti sr-merkinnällä
- Kaavassa on osoitettu ma-1-aluetta, jonka säilymistä avoimena tulee edistää
- Saunojen rakennusalat on poistettu lukuun ottamatta suojeltavaa saunaa
- Vanha tielinja on merkitty muuna kulttuuriperintökohteena
- Ulkoilureittiä on viety hieman kauemmaksi naapurin rajasta.

- Pohjakartan kiinteistörajoja on päivitetty, minkä seurauksena kaavan ulkorajoja ja korttelialueiden ulkorajoja on muutettu.
- Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu.
- Käyttötarkoituksmerkintöjen indeksejä on muutettu

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kunnantalolle ja kunnan internetsivuille 30 vuorokauden ajaksi 14.2–14.3.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Carunalta, Lohjan ympäristöterveydenhuol-
lolta, Länsi-Uudenmaan museolta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Vihdin ympäristövalvon-
nalta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lisäksi saatiin yksi muistutus.

4.6 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ennen kaavan hyväksymistä:

- J. S. Sirénin suunnittelema saunarakennus ja Heikki Sirenin suunnittelema päärakennus on osoitettu kaavaan sr-13-merkinnällä
- Kaavamerkintää ma-1 koskevaan määräykseen on lisätty maininta alueen puutarhahistoriasta. Määräystä on täydennetty myös suosituksilla puutarhasuunnitelman jäljellä olevien piirteiden säilyttämisestä ja kasvillisuuden säilyttämisestä rannan läheisyydessä.
- Luonnonsuojelualueen kaavamääräystä on tarkistettu
- Jätevesien käsittelyä koskevaa yleismääräystä on tarkistettu.
- Kaavaan on lisätty rakennusala olemassa olevalle puistomuuntamolle.
- Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu kaavan lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavakarttaan tehdyistä muutoksista on huhti-toukokuussa 2024 kuultu Länsi-Uudenmaan mu-
seota ja Uudenmaan ELY-keskusta. Viranomaisten mukaan em. muutokset ovat riittäviä ja niiden
myötä kaavaratkaisu turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Ranta-asemakaavan hyväksyy Vihdin kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätökseen tyytymättömällä
on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

4.7 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja
lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen maanomistajat, naapurit ja
ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimia-
laa.

- ➔ Tarkemmat tiedot osallisista ja vuorovaikutusmenettelyistä on esitetty ranta-asema-
kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

5. EMÄTILA- JA MITOITUSTARKASTELU

Emättilaperiaate on kaavoituksen ja lupamenettelyn tueksi kehitetty menetelmä rakennuspaikkojen
määrän määrittelyyn erityisesti rantavyöhykkeillä. Keskeistä rakentamisen sijoittumisen ohjaami-
sessa on samassa asemassa olevien maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, yhdyskuntaraken-
teen ja -toimintojen järkevä kehittäminen sekä ympäristöarvot. Maanomistajien tasapuolisen koh-
telun turvaamiseksi huomioidaan emättilan ja siitä muodostettujen kiinteistöjen ns. hyödynnetty
rakennusoikeus ja niillä sijaitsevien rakennuspaikkojen määrä. Vesistö- tai aluekohtaiset mitoitus-
periaatteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emättilaa kohti.
Vihdissä emättilatarkasteluiden lähtökohtana on rakennuslain voimaantulo vuosi 1959, ja tarkem-
pana leikkausajankohtana käytetään päiväystä 1.7.1959. Emättilakohtainen kokonaisrakennusoi-
keus jaetaan emättilasta muodostettujen tilojen kesken nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan. Käy-
tetty rakennusoikeus vähennetään emättilan laskennallisesta rakennusoikeudesta.

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan *muunnetun rantaviivan* pituudesta. Muunnetun rantaviivan määrittämiseksi todellinen rantaviiva ensin pyöristetään kapeiden niemien ja lahtien kohdalla siten, että rantaviiva vastaa todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa. Näin saadaan *oikaistu rantaviiva*. Lopullinen muunnettu rantaviiva lasketaan oikaistun rantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja etäisyyksien perusteella ns. Etelä-Savon maakuntaliiton mallin mukaisesti. Koska lähemmäs sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan, kapean niemien, lahden tai salmen rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien, niemien ja salmien rannalle. Muuntamisperiaate on yleisesti käytössä koko Suomessa. Muunnetun rantaviivan sijaan puhutaan joskus myös mitoitusrantaviivasta.

Mitoitusnormi harkitaan aina tapauskohtaisesti. Harkintaan vaikuttavat vesistön ja rannan ominaispiirteet, kuten vesistön pinta-ala, muoto ja vapaan rantaviivan määrä. Ympäristöarvoiltaan vaihteleva kaava-alue voidaan myös jakaa olosuhteiden perusteella erilaisiin mitoitusvyöhykkeisiin. Otalammen-Härkälän osayleiskaavassa on osoitettu vesistöä riippuen 4–7 lomarakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden. Yleiskaava-asiakirjoista ei suoraan käy ilmi, mikä mitoitusnormi on ollut Saarijärven tai toisen suuremman vesistön Salmijärven rannoilla. Saarijärven rannalle on yleiskaavan mitoituslaskelmassa muodostunut yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Saarijärven luoteispuolella sijaitsevalla huomattavasti pienialaisemmalla Pyyslammella mitoitusnormina on käytetty 7 rakennuspaikkaa rantaviivakilometriä kohden.

Espoon puolisella osalla Saarijärveä on kahdeksan olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa. Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa II) ei kuitenkaan oteta kantaa alueen mitoittamiseen. Vihdin puolisella osalla Saarijärveä on Soiniemen yhteisranta-alueen lisäksi kahdeksan toteutunutta rakennuspaikkaa. Järven etelä- ja lounaisrannat ovat yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta rakentamattomia, joten siellä on yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa yli kaksi kilometriä. Yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa on noin puolen kilometrin verran myös Vanhan Porintien varressa järven pohjoisrannalla. Ranta-asemakaavoitettavalla alueella on yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa noin 200 metriä.

Soiniemen ranta-asemakaavassa mitoitusnormina käytetään 6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Mitoitusnormi mahdollistaa Soiniemen yhteisranta-alueen jakamisen neljäksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi siten, että kullakin rakennuspaikalla sijaitsee yksi olemassa oleva asuin- tai lomarakennus. Mitoitusnormi on yleiskaavan tavoitteiden mukainen, sillä yleiskaavan mitoituskartassakin alueelle on muodostunut 4–5 laskennallista rakennuspaikkaa. Myös yleiskaavakartassa Soiniemen PK-2-alue on jaettu ohjeellisesti neljäksi rakennuspaikaksi. Ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella mitoitusnormi 6 rp/mrv-km ei mahdollista enää uusien rakennuspaikkojen muodostamista Vihdin puoliselle osalle Saarijärveä.



Kuva 23. Ote Otalammen-Härkälän osayleiskaavasta Soiniemen PK-2-merkinnän kohdalta. PK-2-alueelle on merkitty kaavan mitoituslaskelman perusteella neljä ohjeellista rakennuspaikkaa.

Kaava-alueen kiinteistöt on muodostettu poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 mukaisista emätiloista 927-430-2-4 Niemelä ja 927-430-2-40 (X) Soiniemi. Emätiloilla on yhteensä noin 860 metriä oikaistua rantaviivaa ja 760 metriä muunnettua rantaviivaa (mrv). Käytetyllä mitoitusnormilla (6 rp/mrv-km) laskettuna emätilan 927-430-2-4 Niemelä laskennallinen rakennusoikeus on 3,53 rakennuspaikkaa (pyöristettynä 4 rp). Emätilan alueella on tällä hetkellä yksityiskäytössä oleva yhteisrantaan virkistysalue majoitus- ja saunarakennuksineen. Lakanneen emätilan 927-430-2-40 (X) Soiniemi laskennallinen rakennusoikeus on 1,04 rakennuspaikkaa (pyöristettynä 1 rp). Tämän emätilan rakennusoikeus on hyödynnetty täysimääräisesti nykyisellä kiinteistöllä 927-430-2-107 Saarisalo kaava-alueen ulkopuolella.

Niemelän emätila ja lakanneesta emätilasta Soiniemi muodostetut tilat kuuluvat nykyisin samalle maanomistajalle. Näin ollen tilojen Saariselkä ja Soiniemi jääminen rakentamattomiksi ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta kohtuutonta. MRL 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä vapaata rantaa jää noin 200 metriä.

Taulukko 2. Emätilojen 927-430-2-4 Niemelä ja 927-430-2-40 (X) Soiniemi mitoituslaskelma

Emäkiinteistön tunnus ja nimi	Kiinteistötunnus- ja nimi	Oikaistu rantaviiva (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Laskennallinen rantarakennusoikeus	Nykyiset rakennuspaikat	Kaavassa osoitettavat rakennuspaikat
927-430-2-4 Niemelä		686	588	3,53	1	4
	927-430-2-4 Niemelä	686	588	3,53	1	4
927-430-2-40 (X) Soiniemi		175	173	1,04	1	0
	927-430-2-106 Saariselkä	41	41	0,25	0	0
	927-430-2-107 Saarisalo*	80	80	0,48	1	0
	927-430-2-108 Soiniemi	54	52	0,31	0	0

* = kaava-alueen ulkopuolella

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen kanssa samaan maanomistuskokonaisuuteen kuuluu myös Vanhan Porintien pohjoispuolella sijaitseva kiinteistö 927-430-2-45, joka on muodostettu vuonna 1957 ja on siten sellaisenaan poikkileikkausajankohdan 1.7.1959 mukainen emätila. Kiinteistön pinta-ala on noin 5 hehtaaria ja se on rakentamaton. Kiinteistö on merkitty yleiskaavaan maa- ja metsätalousalueena (M-5). Yleiskaavan mitoituslaskelussa kiinteistö kuuluu edullisuusvyöhykkeeseen III ja yleiskaavan mitoituskartan mukaan kiinteistöltä muodostuu laskennallista, pinta-alaan perustuvaa rantavyöhykkeen ulkopuolista rakennusoikeutta yhden rakennuspaikan verran. Tämä rakennusoikeus on yleiskaavassa siirretty Vanhan Porintien eteläpuolisille kiinteistöille. Koska yleiskaavan mitoituslaskelma ei ole tallessa, on epäselvää, mitä kerrointa kuivan maan rakennusoikeuden muuntamisessa rantarakennusoikeudeksi on käytetty. Kiinteistön 927-430-2-45 laskennallinen rakennusoikeus on rantavyöhykkeelle siirrettynä joka tapauksessa niin pieni (< 1,0 rp), että kiinteistön rakennusoikeus ei kasvata maanomistuskokonaisuuden yhteenlaskettua rakennusoikeutta siten, että ranta-asemakaavan mitoituslaskelma oleellisesti muuttuisi.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaratkaisu

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 102 ja sen rakennuspaikat 1–4, maa- ja metsätalousaluetta, luonnonsuojelualuetta sekä vesialuetta.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kaava-alueelle emätilatarkastelun ja mitoituslaskelman mahdollistamat neljä omarantaista rakennuspaikkaa. Olemassa olevan asuinrakennuksen kohdalle on osoitettu erillispientalojen korttelialue **AO-15**, jonne saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Korttelialueelle sisältyy myös olemassa olevat sauna- ja navettarakennukset. AO-15-korttelin

itäpuoliselle nurmikkoalueelle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (**RA-8**). Olemassa olevien hirsimökkien kohdalle on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa (**RA-9**). RA-8- ja RA-9-alueella on kummallakin yksi olemassa oleva saunarakennus.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua myös malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan. Lisäksi alueen yleisilme tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Korttelialueilla rantaan on merkitty puustoisena säilytettävä alueen osa. Merkintä koskee olemassa olevaa puustoa.

RA-8- ja AO-15-kortteleissa avoimina säilyneet vanhat peltoalueet on merkitty kaavaan alueina (**ma-1**), joiden säilymistä avoimena – myös tulevaisuudessa – tulee edistää kasvillisuuden hoito- ja toimenpiteillä sekä rakentamisen ja muun toiminnan sijoittamisella. Samalla alueella on säilynyt piirteitä Paul Olssonin laatimasta puutarhasuunnitelmasta. Alueen toteutuksessa on suositeltavaa säilyttää puutarhasuunnitelman jäljellä olevat piirteet sekä olemassa oleva kasvillisuus rannan läheisyydessä järven vedenlaadun turvaamiseksi.

Rakennuspaikkojen rakennusalat on rajattu siten, että korttelialueilla AO-15 ja RA-8 muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä. Korttelialueella RA-9 nykyiset lomarakennukset on rakennettu em. etäisyyttä lähemmäksi rantaa. Rakentamista rajoittaa tällä kohdalla myös liikennemelu, sillä valtioneuvoston asetuksen mukainen loma-asumista koskeva 45 dB:n päiväohjearvo ylittyy melko lähellä rantaa. Tämän vuoksi RA-9-korttelissa sallitaan myös muun kuin saunarakennuksen rakentaminen hieman lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa kuin korttelissa RA-8.

Saunaa lukuun ottamatta uusi rakentaminen sijoittuu edellä olevan mukaan olemassa olevien asuin- ja lomarakennusten kanssa samaan pihapiiriin. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen saunan päärakennuksen rakennusalan ja rantaviivan väliin. Tällöin saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy rakennuksen koon perusteella siten, että rakennuksen kerrosala (m²) = etäisyys (m).

Kaava-alueella on kolme olemassa olevaa saunarakennusta, jotka kaikki sijaitsevat em. vähimmäisetäisyyttä lähempänä rantaviivaa. Kaavassa on määräys, jonka mukaan olemassa olevalle saunarakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä edellä on todettu saunan etäisyydestä rantaviivaan. Jos olemassa oleva sauna puretaan tai tuhoutuu, uusi sauna voidaan rakentaa vanhalle rakennuspaikalle sen estämättä, mitä edellä on todettu saunan etäisyydestä rantaviivaan.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva luonnonsuojelulla suojeltu tervaleppäkorpi lähiympäristöineen on osoitettu luonnonsuojelualueena (**SL-2**). Kaavamääräys edellyttää, että alueella ei suoriteta luonnonarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Luonnonsuojelualueen perustamispäätöstä ei vielä kuitenkaan tehty. Metsälain 10 §:n mukainen vähäpuustoinen kallioluontotyyppi on merkitty kaavaan päällekkäismerkinnällä luo-8. Kaavamääräys edellyttää, että alueella ei suoriteta luonnonarvoja heikentäviä toimenpiteitä.

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (**M-3**) tai vesialueena (**W**). M-3- ja SL-2-alueilta muodostuva rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO-15, RA-8- ja RA-9-alueille. M-3-alueelle, kaava-alueen koillisosaan, on merkitty ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia varten (**et-1**). Rakennusalan kohdalla sijaitsee puisto- ja muuntamo.

J. S. Sirénin suunnittelema saunarakennus ja Heikki Sirenin suunnittelema päärakennus sekä kaava-alueen vanhimmat rakennukset – vanha torpan päärakennus, navetta ja sauna – on merkitty kaavaan historiallisesti arvokkaina ja miljöön säilymisen kannalta tärkeinä rakennuksina (**sr-13**). Rakennuksia ei saa purkaa. Kaavamääräyksen mukaan näissä rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokkaat

luonteet säilyvät. Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee kuulla alueellista vastuumuseota (Länsi-Uudenmaan museo).

Kaava-alueen läpi kulkeva vanha tielinja on merkitty kaavaan muuna kulttuuriperintökohteena (**s-14**). Se tulee säilyttää avoimena ja näkyvänä elementtinä maastossa. Tiehen kohdistuvista suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa. Sama tielinjaus on osoitettu ohjeelliseksi ulkoilureitiksi, joka toteutuessaan edistää samalla arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä.

6.2 Aluevaraukset

Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 15,8 hehtaaria. Korttelialueiden pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria (27 %).

Taulukko 3. Korttelikohtaiset rakennusoikeudet

Kortteli	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Rakennuspaikat
AO-15	1,71	510	1
RA-8	0,93	270	1
RA-9	1,63	400	2
M-3	7,83	10	0
W	2,40	0	0
SL-2	1,32	0	0
Yhteensä	15,82	990	4

6.3 Alin rakentamiskorkeus

Rakentamisessa tulee huomioida Saarijärven ylin tulvataso (HV 1/100). Kaavassa annettu alin sallittu rakentamiskorkeus kastumiselta vaurioituville rakenteille on +74,0 m (N2000). Määräys koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa täysimittaista saneerausta.

6.4 Liikenne

Olemassa olevan Niemeläntien kohdalle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, joka johtaa kaikille rakennuspaikoille.

6.5 Tekninen huolto

Kaava-alueelle ei ulotu Vihdin kunnan vesihuoltoverkostoa, joten rakennuspaikkojen talousvetenä tulee käyttää kaivovettä.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikkojen jätevedet tulee käsitellä ja käsittelylaitos sijoittaa kiinteistöllä haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevien säädösten ja lainsäädännön sekä kunnan voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti siten, ettei niistä aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jätevedet tulee käsitellä vähintään kolmiosastoisella saostussäiliöllä ja maahanimeytys-/maaperäsuodatusjärjestelmällä tai muulla puhdistusteholtaan vastaavalla laitteistolla. Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan ojaan tai vesistöön. Mikäli jätevesien joukossa ei ole käymäläjätevettä, voi saostussäiliö olla kaksiosainen. Kiinteistön jätevedet voidaan puhdistaa myös muulla puhdistusteholtaan vastaavalla puhdistuslaitteistolla. Harmaat jätevedet tulee esikäsitellä saostussäiliössä ennen niiden johtamista imeytyskuopan tai harmaavesisuodattimen kautta maaperään.

Kaavamääräysten mukaan harmaiden jätevesien käsittelylaitteisto on sijoitettava rakennuspaikalle ja tulvariskikorkeuden yläpuolelle. Käsittelylaitteistojen ja puhdistettujen jätevesien purkupaikkojen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä ja talousvesikaivosta vähintään 20 metriä.

Korttelialueella AO-15 käsiteltävien *vesikäymäläjätevesien* käsittelylaitteiston sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 100 metriä ja talousvesikaivosta vähintään 50 metriä.

Lomarakennuspaikoilla tulee käyttää kompostoivaa tai muuta vastaavaa käymälää. Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä.

Vesijohtoon liittämättömästä saunarakennuksesta tulevat vähäiset pesuvedet tulee imeyttää vähintään 20 metrin päässä rantaviivasta. Jätevedet eivät saa joutua suoraan vesistöön.

Olemassa olevalle puistomuuntamon kohdalle on merkitty ohjeellinen rakennusala (**et-1**) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta varten.

Aurinkoenergian hyödyntäminen tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida rakennuspaikkojen ja rakennusten suunnittelussa.

6.6 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6.7 Rantakaavoituksen erityiset sisältövaatimukset

Ranta-asemakaavassa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaiset rantakaavoitusta koskevat sisältövaatimukset:

- Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Alue on muotoutunut pääosin kaavaratkaisun kaltaiseksi jo 1980-luvulla. Kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä ohjataan rakentamisen sijoittumista ja sopeutumista rantamaisemaan.
- Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonto- tai maisema-arvoihin, virkistysalueisiin, Saarijärven vesistöön tai vesihuollon järjestämiseen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet.
- Saarijärven ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaavan rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavan mukaisille jo valmiiksi rakennetuille alueille.

6.8 Yleiskaavallinen tarkastelu

Osayleiskaavan laatimisen jälkeen tavoitteet Soiniemen alueen suhteen ovat osittain muuttuneet. Yksityiselle palvelu- ja hallintotoiminnalle ei ole enää tarvetta. Soiniemen arvioidaan soveltuvan hyvin omarantaiselle loma-asutukselle – ja myös nykytilannetta vastaavalle pysyvälle asutukselle. Alueella on jo valmiiksi tarkoitukseen sopivaa rakennuskantaa, piha-alueita ja infrastruktuuria. Saarijärven rannalla on ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella 16 pysyvän tai loma-asumisen rakennuspaikkaa. Vaikutusten arvioinnissa tai suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin ei ole tullut esiin sellaisia tekijöitä, jotka olisivat toiminnan esteenä.

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Vaakkoin ulkoilualueeseen. Kaava-alueella on vanha kylätielinjaus, joka toimii länsiosassa kaava-alueen pääsytienä ja samalla epävirallisena itä-länsisuuntaisena kävely-yhteytenä. Tämä yhteys osoitetaan ranta-asemakaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä. Merkintä tarkentaa yleiskaavan ulkoilureittimerkintää.

Espoon puolella Saarijärven pohjoisrannalla on Vaakkoin uimapaikka, joten toista uimarantaa ei yleiskaavamerkinnästä huolimatta ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi merkitä ranta-asemakaava-alueelle. Ranta-asemakaava-alueella ei ole ollut tähän asti myöskään venevelkamaa eikä tällaiselle toiminnalle ole nähtävissä tarvetta tulevaisuudessakaan. Tälle kohdalle jää jatkossakin yhtenäinen rakentamaton rantaosuus. Kun alueelle ei ohjata toimintoja, turvataan paremmin myös luonnonsuojelulla suojellun tervaleppäkorven arvojen säilyminen.

Ranta-asemakaavassa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- Kaava tukeutuu olemassa olevaan ja suunniteltuun rakenteeseen ja perustuu olemassa oleviin, hyviin liikenneyhteyksiin. Kaava ei vaikuta heikentävästi yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen tai ekologiseen kestävyYTEEN. Tervaleppäkorpi ympäristöineen on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.
- Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen. Tällä tavalla luodaan edellytyksiä vähähiiliselLe ja resurssitehokalle yhdyskuntakehitykselle.
- Kaava-alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Kaavamääräykset ohjaavat vesi- ja jätehuollon järjestämistä ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.
- Kaava mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön säilymisen alueella.
- Kaavalla ei ole vaikutusta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.
- Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle maankäytölle tai ympäristölle.
- Kaavassa on otettu huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon arvokohteet.
- Kaava-alueen ympärille jää laajoja metsäalueita virkistyskäyttöön. Nykyiset ja suunnitellut ulkoilureitit kulkevat pääosin kaava-alueen ulkopuolella.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kaava ei vaikuta merkittävästi alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin, sillä vapaan yhtenäisen rantaviivan riittävyys on varmistettu jo yleiskaavassa tarpeellisella laajuudella. Ranta-asemakaavassa ei varata yleiskaavaa enempää rantaviivaa. Kaava-alueen ympäristössä on erittäin laajat virkistysalueet, joiden käyttöön kaava ei aiheuta muutoksia.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pintavesiin kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä, sillä kaavalla ei osoiteta merkittävää lisärakentamista. Pääosassa majoitusrakennuksista on nykyisin ulkokäymälät ja niiltä muodostuvat jätevedet imeytetään maahan. Tehtyjen mittausten perusteella Saarijärven veden laatu on ollut nykyisillä jätevesiratkaisuilla erinomaista. Kaavamääräyksillä muutetaan nykytilanteeseen verrattuna rakennuspaikkojen jätevesien käsittelytapoja, sillä jätevedet on kaavan toteuduttua käsiteltävä niin, ettei niistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pinta- ja jätevesille. Lainsäädännön ja kaavamääräysten edellyttämien kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien ja hulevesien imeytys- ja viivytysratkaisujen myötä Saarijärven kohdistuva kuormitus ei kasva. Vaikutuksia lieventää myös rakennuspaikkojen rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena. Arviointia tukevat nykyiset järviseurantatiedot.

Kaavalla ei ole vaikutuksia luokiteltuihin pohjavesialueisiin.

7.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Luonnonsuojelulla suojeltu tervaleppäkorpi ja metsälain 10 §:n mukainen vähäpuustoinen kallioliuontotyyppi on rajattu rakentamisalueiden ulkopuolelle. Tervaleppäkorpi ympäristöineen on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, mikä turvaa nykyistä paremmin luontoarvojen säilymisen. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavaratkaisun mukaisella vähäisellä rakentamisella ja vähäisellä muutoksella maankäyttöön ei ole vaikutuksia Nuuksion Natura-alueen suojeluperusteisiin. Lainsäädännön ja kaavamääräysten

edellyttämien kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien ja hulevesien imeytys- ja viivytystratkaisujen myötä Saarijärveen kohdistuva kuormitus ei kasva.

7.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäisiä. Olemassa olevan asuinkäytössä olevan rakennuspaikan kohdalle osoitetaan yksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka. Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen. Kaavassa annetulla aurinkoenergiaa koskevalla kaavamääräyksellä pyritään edistämään ilmaston kannalta kestävään energiapuolueeseen siirtymistä. Edellä kuvatuilla tavoilla luodaan edellytyksiä vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

7.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamerkinnet ja -määräykset turvaavat alueen vanhimpien ja rakennushistoriallisesti arvokkaimpien rakennusten säilymisen osana miljöötä. Osa kaava-alueen läpi kulkevasta vanhasta, todennäköisesti jo 1700-lukua edeltävältä ajalta periytyvästä, kylätiestä on osoitettu kaava-alueelle johtavana ajotienä ja osa ohjeellisena ulkoilureittinä. Tielinjauksen osoittaminen ulkoilureitiksi on arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta hyvä ratkaisu, koska tällöin vanha tielinja säilyy avoimena ja näkyvänä elementtinä maastossa. Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti/maakunnallisesti merkittäviä maiseman tai kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoisia kohteita tai alueita. Merkittävämmät kohteet sijaitsevat kauempana, jolloin niihin ei etäisyydestä johtuen kohdistu vaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä.

7.6 Ilmastokestävä kaavoitus

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu Kaavan ilmastovaikutusten arviointi -työkalun (KILVA) avulla. Kaava-alue sijaitsee erillään Vihdin ja Espoon olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, mutta kaavaratkaisu tukeutuu Soiniemen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja infraan. Koska alueelle kohdistuva uudisrakentaminen on hyvin maltillista, myös vaikutukset liikkumistarpeeseen jäävät vähäisiksi. Virkistysalueiden hyvä saavutettavuus vähentää alueen asukkaiden ja loma-asukkaiden tarvetta lähteä virkistäytymään kauemmaksi. Alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, mikä tukee kestävää liikkumista.

Ranta-asemakaavassa ei määritellä energiantuotantomuotoja, mutta kaava mahdollistaa esimerkiksi paikallisesti tuotetut uusiutuvat energiamuodot. Aurinkoenergian hyödyntäminen tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida rakennuspaikkojen ja rakennusten suunnittelussa. Ilmastovaikutusten kannalta on myönteistä, että kaavassa ei poissuljeta eikä heikennetä kestävien energiamuotojen hyödyntämistä. Koska kaavan mahdollistama rakentaminen suuntautuu jo rakennetulle alueelle, säästetään metsien hiilinieluja. Ranta-asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia hiilinieluihin ja -varastoihin, eikä kaava ohjaa laajentumista uusille alueille. Määrältään maltillinen rakentaminen säästää luonnonvaroja.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Alue on jo pääosin toteutunut ranta-asemakaavan mukaisena. Kaava mahdollistaa alueen jakamisen neljäksi erilliseksi rakennuspaikaksi ja myös jonkin verran lisärakentamista kaikille rakennuspaikoille. Rakentaminen on mahdollista aloittaa ranta-asemakaavan saatua lainvoiman.

9. LÄHTEET

GTK 2022. Maaperätiedot. Viitattu 9.11.2022.

Harju E.-S. 2012. Kuninkaan kartasto Etelä-Suomesta 1776–1805. SKS.

Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry 2019. Saarijärven veden laatu, elokuu 2018.

Maanmittauslaitos 2021. Peruskartta- ja taustakarttarasterit.

Maanmittauslaitos 2022a. Kiinteistörekisteri. Viitattu 9.11.2022.

Maanmittauslaitos 2022b. Maastotietokanta. Viitattu 9.11.2022.

Maanmittauslaitos 2022c. Vanhat toimituskartat, peruskartat, pitäjänkartat ja ortokuvat.

Metsähallitus 2021. Nuuksion kansallispuiston kartta. <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Esitteet/nuuksiofinsveeng.pdf>

Museovirasto 2023. Muinaisjäännösrekisteri. Viitattu 16.6.2023.

Olsson P. 1931. Soiniemen kartanon puutarhasuunnitelma.

Ramboll 2022. Liito-orava- ja kasvillisuus selvitys 2022.

Soini M. 2023. Soiniemen kulttuuriympäristötiedot. Sähköposti 7.12.2023.

SYKE 2022. Ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertta. Saarijärven vedenlaatutiedot. Viitattu 9.11.2022.

Uudenmaan liitto 2020. Uusimaa-kaava 2050. Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.

Vihdin kunta 1997. Vihdin tieliikenteen meluselvitys.

Vihdin kunta 1995. Osayleiskaava, joka koskee Otalampea, Härkälää, Salmea, Ollilaa, Ruskealaa, Jokipeltoa ja Lauria. Ympäristöministeriön päätös 20.5.1998.

Vihdin kunta 2022. Rakennus- ja huoneistorekisteri. Viitattu 10.11.2022.

Väylävirasto 2022. Tietoa väylistä. Tieliikenteen liikennemäärät (KVL). Viitattu 15.11.2022.