



NURMIJÄRVEN KUNTA



VALKJÄRVEN KYLÄN OSAYLEISKAAVA



SUUNNITTELUKESKUS OY

20.5.1999

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
1 JOHDANTO	3
1.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus	3
1.2 Suunnittelualue	3
1.3 Suunnittelun tarkkuus	3
1.4 Työmenetelmät	3
1.5 Suunnitteluvaiheet	4
1.6 Suunnitteluorganisaatio	5
1.7 Tiedottaminen, kuuleminen ja neuvottelut	5
2 PERUSTIEDOT	7
2.1 Suunnittelutilanne	7
2.1.1 Seutukaava	7
2.1.2 Yleiskaava	7
2.1.3 Rakennus- ja rantakaava	7
2.1.4 Rakennusjärjestys	8
2.1.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot	8
2.1.6 Päätökset, suunnitelmat	8
2.1.7 Pohjakartta	8
2.2 Maanomistus	8
2.3 Väestö ja työpaikat	9
2.4 Rakennettu ympäristö	9
2.4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö	9
2.4.2 Palvelut	10
2.4.3 Liikenne	10
2.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.5 Luonnonympäristö	11
2.6 Erityispiirteet ja suojelukohteet	11
2.7 Ympäristön häiriötekijät	12
3 TAVOITTEET	14
3.1 Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet	14
3.2 Kunnan yleistavoitteet	14
3.3 Toimintokohtaiset tavoitteet	15
3.3.1 Pysyvä asutus	15
3.3.2 Loma-asutus	15
3.3.3 Luonnon-, maiseman- ja rakennetun ympäristön suojelu	15
3.3.4 Maa- ja metsätalous sekä muut elinkeinot ja palvelut	16
3.3.5 Yleinen virkistys	16
3.3.6 Liikenneverkko ja tekninen huolto	16
3.3.7 Vesiensuojelu	16
3.4 Rakentamisen sijoittuminen	17
3.5 Tavoitteiden vaikutukset	17

4	MITOITUSPERUSTEET	19
4.1	Yleistä	19
4.2	Kantatilatarkastelu	19
4.3	Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus	20
4.4	Mitoitusnormi	20
4.5	Edullisuusvyöhykkeet	21
4.6	Rakentamiskelpoisuusluokitus	22
4.7	Muunnettu pinta-ala ja rantaviivan pituus	23
4.8	Mitoitusvaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset	23
4.9	Mitoitusperusteiden tarkistus	25
4.10	Rakennusoikeuslaskelmat	26
5	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	28
5.1	Yleisperustelut ja -kuvaus	28
5.2	Maanomistus	28
5.3	Kokonaismitoitus	29
5.4	Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain	29
5.4.1	Pysyvä asutus (AO)	30
5.4.2	Erillispientalojen alue (AO-1)	33
5.4.3	Maatilojen talouskeskukset (AM, AM-1)	33
5.4.4	Loma-asutus (RA)	34
5.4.5	Julkiset palvelut (PY)	36
5.4.6	Tiealueet	36
5.4.7	Venevalkama (LV)	36
5.4.8	Luonnonsuojelu (SL)	37
5.4.9	Arvokas kulttuurimaisema-alue (km)	38
5.4.10	Arvokas kylämiljö (sr-alue)	39
5.4.11	Suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät (sr-kohteet)	39
5.4.12	Pohjavesialue (pv1)	40
5.4.13	Maa- ja metsätalousalueet (M)	41
5.4.14	Maatalousalueet (MT)	41
5.4.15	Maa- ja metsätalousalue, ympäristöarvoja (MY)	42
5.4.16	Alueen osa, jolla on ympäristöarvoja (my)	43
5.4.17	Hautausmaa (EH-1)	43
5.4.18	Voimajohtolinjat (v)	44
5.4.19	Kaatopaikan suojavyöhyke (et)	44
5.4.20	Alueellinen jätteenkeräysasema	44
5.4.21	Ulkoilureitti	44
5.4.22	Vesialue (W)	45
5.4.23	Selvitysalue (SE)	45
5.4.24	Jätevesihuolto	45
5.4.25	Muut kaavamääräykset	47
5.5	Vaikutusselvitys	47

Kannen kuvat (valokuvat Gilbert Koskela):

1. Näkymä Valkjärven kylän laaksomaisemaan
2. Puokan tilan hevosia, taustalla Soltin tilan talli/navettarakennus
3. Soltin tilan päärakennus
4. Lallinsuo
5. Lomarakentamista Valkjärvellä

1 JOHDANTO

1.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus

Valkjärven kylän kasvu Klaukkalan lievealueena on ollut erittäin voimakasta. Rakentamista ovat ohjanneet käytännössä vain rakennuslain taaja-asutuskielto, yleissäännökset ja rakennusjärjestys. Osin Klaukkalan taajaman osin Helsingin läheisyyden aiheuttaman haja-asutus- ja rantarakentamispaineiden sekä Valkjärven kylän kehittämistarpeiden yhteensovittaminen on osayleiskaavoituksen keskeinen tehtävä.

Yleiseltä kannalta on tarpeellista selvittää Valkjärven kylän kasvun vaikutuksia niin, että uusi yhdyskuntarakentaminen tukee nykyistä palvelurakennetta ja että lievealueen rakentamisen haitallisia vaikutuksia voitaisiin vähentää.

Yksityisen maanomistajan kannalta katsoen suunnitteluun liittyy olennaisena osana rakentamismahdollisuuksien selvittäminen haja-asutus- ja ranta-alueilla sekä kylissä siten, että maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu tulisi turvatuksi. Tämän vuoksi rakennusoikeus on määritetty ja osoitettu maanomistajakohtaisesti.

Osayleiskaava helpottaa ja yksinkertaistaa kunnan rakennuslupaviranomaisten työtä. Osayleiskaavan alueella kaavan mukaisille rakennuspaikoille on mahdollista hakea osittain alueellista poikkeuslupaa ja myöntää tämän jälkeen rakennusluvut kunnan päätöksellä.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Valkjärven kylän alueen lukuun ottamatta järven koillisrannalla sijaitsevan talonnumero 5 aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Valkjärven ranta-alueesta. Kaava-alueen koko on noin 9 km². Valkjärven rantaviivaa on noin vajaat 2,5 km, koko järven rantaviivan pituus on 8 km.

1.3 Suunnittelun tarkkuus

Rakennuspaikkojen sijainti ja lukumäärä on osoitettu maanomistusyksiköittäin. Osayleiskaava on laadittu mittakaavaan 1:5 000. Muu suunnitteluaineisto on laadittu 1:5 000 mittakaavaiselle tai sitä pienempi mittakaavaisille kartoille.

1.4 Työmenetelmät

Suunnittelutyössä on käytetty apuna Suunnittelukeskus Oy:n kehittämää Kaava-CAD suunnitteluohjelmistoa. Pohjakarttana on käytetty numeerisia vektoroituja kiinteistörajvoja, numeerista rantaviivaelementtiä ja rasteroitua peruskarttaa. Rakennusoikeuslaskelmassa on käytetty hyväksi EXCEL-pohjaista yleiskaavasovellutusta.

1.5 Suunnitteluvaiheet

Työn suunnitteluvaiheet aikatauluineen ovat olleet seuraavat:

Aloitukset ja ohjelmointi

- Työn aloitus ja ohjelmointi, toukokuu 1996
- Yleisötilaisuus (kaavan tarkoitus ja aikataulu), 12.6.1996, paikalla oli kunnasta Aarno Kononen ja Soile Kurvinen, konsultilta Gilbert Koskela sekä 49 kyläläistä

Perustietojen keruu

- Maanomistajakysely, kesäkuu - elokuu 1996
- Perusselvitykset, toukokuu - syyskuu 1996
- Nykytilanteen analyysi, syyskuu 1996

Tavoitteet ja mitoitusperusteet

- Tavoitteet ja mitoitusperusteluonnokset, mitoitus- ja kaavavaihtoehtojen vertailu, syyskuu 1996 - helmikuu 1997
- Yleisötilaisuus (tavoitteet ja mitoitusperusteet), 31.10.1996, paikalla oli kunnasta Aarno Kononen ja Leena Matikainen, konsultilta Gilbert Koskela sekä 82 kyläläistä
- Neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa (tavoitteet ja mitoitusperusteet), 15.11.1996
- Neuvottelu kunnan viranomaisten kanssa (tavoitteet ja mitoitusperusteet), 27.1.1997
- Rakennusoikeuslaskelmat on tehty helmikuussa 1997 tavoite- ja mitoitusperusteluonnosten pohjalta
- Yleisötilaisuus (tavoitteet ja mitoitusperusteet), 4.3.1997, paikalla oli kunnasta Kauko Kangas, Aarno Kononen, Seppo Takatalo, Ilkka Ojansivu ja Leena Matikainen, konsultilta Gilbert Koskela sekä 63 kyläläistä
- Tavoitteet ja mitoitusperusteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 21.4.1997

Osayleiskaavaluonnoksen laatiminen

- Kaavoittajan vastaanottopäivä maanomistajille ja asukkaille järjestettiin 22.4.1997 kunnan Klaukkalan toimipisteessä ja Valkjärven koululla, paikalla kävi noin 40 kyläläistä.
- Osayleiskaavaluonnos on laadittu huhti-kesäkuussa 1997
- Neuvottelu kunnan viranomaisten kanssa (osayleiskaavaluonnos), 3.6.1997
- Neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa (kaavamääräykset), 11.6.1997
- Osayleiskaavaluonnos nähtävillä (RakA 154 §) 2.9.-3.10.1997
- Huomautusten ja alustavien lausuntojen vastineet on laadittu tammi-elokuussa 1998
- Osayleiskaavaluonnosta muutettiin huomautusten ja alustavien lausuntojen pohjalta määrämuotoista viranomaisneuvottelua varten elokuu 1998
- Määrämuotoinen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ympäristökeskuksessa 27.8.1998

Osayleiskaavaehdotuksen laatiminen

- Osayleiskaavaehdotus laadittiin syys-lokakuussa 1998
- Osayleiskaavaehdotus luovutettiin kunnalle lokakuussa 1998 (päivätty 12.10.1998)
- Kunnanhallitus hyväksyi 2.11.1998 osayleiskaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen RakL:n 125 §:n ja RakA:n 29 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- Osayleiskaavaehdotus on ollut RakA:n 29 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä (päivätty 13.11.1998) 17.11.-16.12.1998.
- Muistutusten ja lausuntojen vastineet on laadittu tammi-huhtikuussa 1999
- Osayleiskaavaehdotuksen tarkistus, toukokuu 1999
- Tarkistetun osayleiskaavaehdotus luovutettu kunnalle, toukokuu 1999 (päivätty 5.5.1999)

Työn jatko on ohjelmoitu tehtäväksi seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Muistutusten ja lausuntojen käsittely, toukokuu 1999
- Kaavan hyväksyminen, kesäkuu 1999

1.6 Suunnitteluorganisaatio

Työstä kunnan puolella on vastannut Ympäristöpalvelualueen maankäytön tulosalue. Työtä kunnan puolelta on ohjannut kaavoitusinsinööri Aarno Kononen.

Suunnittelutyö on tehty Suunnittelukeskus Oy:ssä. Työhön ovat osallistuneet konsultilta seuraavat suunnittelijat:

- DI Gilbert Koskela, projektin johto, kaavan laatiminen, neuvottelut, esittelyt
- maisema-arkkit. Gunnar Suikki, perusselvitysten luonto- ja maisematarkastelu
- tekn.yo. Teemu Virtanen, suunnitteluavustaja
- ins. Esko Riikonen, maaperä
- DI Lasse Halenius, vesihuolto

1.7 Tiedottaminen, kuuleminen ja neuvottelut

Suunnittelutyön keskeisenä tehtävä on ollut antaa maanomistajille, asukkaille, loma-asukkaille ja kansalaisjärjestöille riittävästi tietoa ja mahdollisuuksia vaikuttaa kaavasunnitteluun.

Työn aikana on järjestetty yleisötilaisuuksia maanomistajille, asukkaille, loma-asukkaille ja kansalaisjärjestöille. Yleisötilaisuudet on järjestetty seuraavissa suunnitteluvaiheissa:

- työn alussa 12.6.1996 esitettäessä kaavan tarkoitusta ja aikataulua,
- 31.10.1996 esitettäessä kaavan tavoitteita ja mitoitusperusteita,
- 4.3.1997 esitettäessä uudelleen kaavan tavoitteita ja mitoitusperusteita,
- 3.9.1997 esitettäessä osayleiskaavaluonnosta
- 2.12.1998 esitettäessä osayleiskaavaehdotusta

Tiedotustilaisuudet on järjestetty Perttulan ammattioppilaitoksessa tai Valkjärven koululla.

Maanomistajille on lähetetty maanomistaja/asukaskysely kesäkuussa 1996. Kyselyllä selvitettiin tilojen rakennuskantaa, rakennusten ja maa-alueiden käytötarkoitusta, tulevaisuuden suunnitelmia sekä mielipiteitä Valkjärven kehittämiseksi. 93 palautti kyselyyn.

Kaavoittajan vastaanottopäivä järjestettiin 22.4.1997 kunnan Klaukkalan toimipisteessä ja Valkjärven koululla. Paikalla kävi noin 40 maanomistajaa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä RakA 154 §:n nojalla 2.9.-30.9.1997. Kaavaluonnosta vastaan jätettiin 23 huomautusta. Alustavan lausunnon antoivat: tielaitoksen Uudenmaan piiri, kunnan terveyslautakunta (ei huomautettavaa), rakennuslautakunta (ei huomautettavaa), koululautakunta, liikuntalautakunta ja ympäristölautakunta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä RakL 125§ ja RakA 29§:n nojalla 17.11.-16.12.1998. Kaavaehdotusta vastaan jätettiin 25 muistutusta. Merkittävä osa muistutuksista koski kaavaehdotukseen lisättyjä ulkoilureittivarauksia ja varausta pieneläinten hautausmaaksi. Lausunnon antoivat: Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki (ei huomautettavaa), Tuusulan kunta (ei huomautettavaa), Espoon kaupunki (ei huomautettavaa), Vihdin kunta (ei huomautettavaa), Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, kunnan terveyslautakunta, rakennuslautakunta, liikuntalautakunta (ei huomautettavaa), koululautakunta (ei huomautettavaa), ja ympäristölautakunta.

2 PERUSTIEDOT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Seutukaava

Alueella on voimassa neljä seutukaavaa:

- Helsingin seudun seutukaava I: Maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet, vahvistettu 12.12.1997. Seutukaavassa Lallinsuo on merkitty suojelualueeksi (SU), jolla on maakunnallista merkitystä.
- Helsingin seudun seutukaava II: Suojelualueet, virkistysalueet, maa- ja metsätalousalueet, vahvistettu 30.10.1987. Seutukaavassa Valkjärven kylä on merkitty suojelualueeksi (SU). Seutukaavassa Valkjärven kylä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), Lepsämässä on pohjavesialue.
- Helsingin seudun seutukaava, Energiahuollon alueet, vahvistettu 21.10.1994. Seutukaavassa Valkjärven kylän poikki kulkee Teollisuuden Voima Oy:n Ulvila - Anttilan 400 kV:n voimalinja.
- Helsingin seudun seutukaava, Taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet. Seutukaavassa Perttulan kylän kyläalue ulottuu kaava-alueen pohjoisempaan osaan Valkjärventien varressa.

Valtakunnallisesti arvokas Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisema on ainoa valtakunnallisesti tärkeänä pidettävä intressi kaava-alueella.

2.1.2 Yleiskaava

Alueelle on voimassa kunnanvaltuuston 22.2.1989 hyväksymä koko kunnan yleiskaava. Kuntaan on tekeillä rakenneyleiskaava, joka liittyy yleiskaavan tarkistukseen.

Alueen pohjoisin osa kuuluu kunnanvaltuuston vuonna 1985 hyväksymään Perttulan kylän osayleiskaava-alueeseen.

2.1.3 Rakennus- ja rantakaava

Alueen eteläosa kuuluu Lepsämän rakennuskaava-alueeseen. Pääosa alueesta on rakennuskaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Valkjärven ala-astetta varten on laadittu erillinen rakennuskaava.

Osalle Valkjärven ranta-aluetta on olemassa rantakaavan tarpeellisuuspäätös ja sinne on laadittu rantakaavaehdotus (Puokan rantakaava), jota kunnanvaltuusto ei ole hyväksynyt vuonna 1995.

2.1.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.6.1990 hyväksymä rakennusjärjestys.

2.1.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston hakemuksesta 29.5.1996 Uudenmaan ympäristökeskuksen 3.7.1996 asettama rakennus- ja toimenpidekielto yleiskaavan laadintaa varten (RakL 32 § ja 124a §) 29.5.1999 saakka. Toimenpidekieltoa on jatkettu kaavan laadinnan kuluessa kunnan päätöksellä 29.5.2002 saakka.

2.1.6 Päätökset, suunnitelmat

Suunnittelussa on ollut käytettävissä seuraavat julkaisut

- Haja-asutusalueiden vesihuollon kehittämissuunnitelma, tarveselvitys (Nurmijärven kunta, 1990)
- Hajarakentamisen ympäristövaikutukset Valkjärvellä (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1993)
- Haja-asutusalueen rakentamisen ja asumisen kustannukset (Ympäristöministeriö, selvitys 6/1992), Valkjärvi oli yksi esimerkkialueista
- Maaseutuasumista Valkjärvellä koskevan kyselyn raportti, (Nurmijärven kunta, 1996)
- Rantaraportti (Nurmijärven kunta, 1988)
- Valkjärven kunnostussuunnitelma (Vesi-Eko Ky 13.2.1990).
- Nurmijärven kallioselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1992)
- Ympäristösuunnitelma, perusselvitys (Nurmijärven kunta, 1984)
- Ekoyleiskaava ? Luonnonsuojelu ja maisemanhoito yleiskaavoituksessa (Anneli Wilska, diplomityö 1995), Valkjärvi oli yksi esimerkkialueista
- Nurmijärven kunta, Rakennusgeologinen kartta yleiskaavoitusta varten 1:20 000 (Geosentra Oy 1979)

Em. selvityksissä on käsitelty kattavasti suunnittelualan nykytilannetta, asuamista, vesihuoltoa, luonnon- ja kulttuuriympäristöä.

2.1.7 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty peruskartan suurennosta 1:5000.

2.2 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa Valkjärven ala-asteen rakennuspaikan.

Kaava-alueesta on tehty tilakohtainen kiinteistöluettelo rakennusoikeuslaskelmia varten. Luettelossa ovat myös maanomistajatiedot. Tilajaotuksen muutokset on selvitetty rakennuslain voimaantulon jälkeen 1.7.1959.

2.3 Väestö ja työpaikat

Valkjärvellä asuu on noin 470 asukasta (vuoden 1997 väestötiedot). Koko Klaukkalan alueen asukasluku on noin 12 500, ja Nurmijärven väestösuunnitteessa Klaukkalan asukasluvun on ennustettu kasvavan vuoteen 2002 mennessä noin 13 700 asukkaaseen.

Koko kunnan asukasluku on noin 32 000, Nurmijärven väestösuunnitteessa kunnan asukasluvun on ennustettu kasvavan vuoteen 2002 mennessä 33 410 asukkaaseen ja vuoteen 2030 mennessä 40200 asukkaaseen. Vuoden 2030 tilannetta ei ole jaoteltu kunnan osittain, mutta suuri paine kohdistuu Klaukkalaan ja tällöin myös Klaukkalan lievealueisiin kuten Valkjärvelle.

Kaava-alueella on noin 30 työpaikkaa. Alueen ei ole suuria teollisuus- tai palvelulaitoksia. Alueen suurin työllistäjä on maa- ja metsätalous. Pääosa alueen asukkaista käy töissä Helsingin seudulla kunnan ulkopuolella, pieni osa käy töissä Klaukkalassa tai työskentelee Valkjärvellä.

Alueella on Valkjärven ala-aste, autokorjaamo, hevostiloja ratsastusharrastusta varten.

2.4 Rakennettu ympäristö

2.4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Valkjärven kylä on maaseutuvaltaista aluetta, jossa asutus on perinteisesti sijoittunut etelä-pohjoissuuntaisten pitkittäisten laaksojen reunoille pääosin 55 metrin korkeuskäyrän yläpuolella oleville moreenimaille sekä Lepsämään rajoittuvan Huitin laajan peltoalueen reunoille. Valkjärvi rajoittuu kaava-alueen itäpuolelle, järven vastakkaisella puolella on Klaukkalan taajama.

Kaikkein vanhin asutus on keskittynyt Valkjärven kylän mäelle, Valkjärven vanhimmat talot, Soltin ja Puokan tilat, olivat asuttuja jo 1500-luvulta. Kuninkaan kartastossa vuodelta 1781 kylämäellä oli neljän talon lisäksi kaksi sotilastorppaa. 1870-luvulla kylämäellä oli jo 14 taloa ja asutuksen levitessä Valkjärven lounaisrantaan ja Huitin pelloille alueen eteläosassa oli yhdeksän asuintaloa ml. torpat ja mäkituvat. 1930-luvulla asutus oli levinnyt koko kaava-alueelle, alueella oli noin 30 asuttua tilaa. 1940-1950 -luvulla Puokan tilasta erotettiin 5 asutustilaa, Soltin tilasta erotettiin 7 asutustilaa. Tämän jälkeen Valkjärven asutus on lisääntynyt lähinnä jakamalla asutustiloja, mm. Suorannan ja Kaanantien asuntoalueet ovat muodostuneet tällä tavoin.

Tällä hetkellä kaava-alueella on noin 150 pysyvää asuntoa, noin 40 loma-asuntoa, joista 15 on omarantaisia, ja 10 toimivaa maatilaa. Tihein asutus on Haaran alueella Kaanaantien ja Kynnysmäentien ympäristössä, jossa keskitetyn vesihuollon järjestäminen on kaikkein tarpeellisinta. Toinen tiheästi palstoitettu alue on Suorannantien päässä, jossa on sekä pysyvää että loma-asutusta sekaisin. Kaikkein vähi-

ten muutoksia on tapahtunut Huitin peltojen ympäristössä, alue on edelleen maatalousaluetta.

Asutus on sijoittunut moreenimaille lukuunottamatta Kaanantien pientaloasutusta, joka on rakentunut savimaalle.

Vanha Valkjärven kylä kuuluu Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisemaan. Valkjärven kylämäellä on vanhaa rakennuskantaa mm. Soltin ja Puokan tiloilla. Kylätie on säilyttänyt myös hyvin vanhan linjauksensa.

Alueen alavat savi- ja hiesuvaltaiset hienosedimenttiset tasangot on raivattu maanviljelylle. Alue on muuten pääosin metsää. Useilla tiloilla harjoitetaan nykyisin hevosten kasvatusta ja hevosiin liittyvää harrastustoimintaa, tilan peltoja viljellään lähinnä hevosten rehuksi. Ratsastusreitit kulkevat tietä ja polkuja pitkin aina Lepsämään asti.

2.4.2 Palvelut

Alueella on Valkjärven ala-aste, joka on juuri peruskorjattu ja laajennettu, yläaste ja lukio sijaitsevat Klaukkalassa. Klaukkalassa ovat myös muut kunnalliset palvelut sekä monipuoliset kaupalliset palvelut.

Kaava-alueen eteläpuolella Valkjärven rannassa on Lähteelän uimaranta. Valkjärven alueella on useita ratsastusharrastusta palvelevia tiloja ja yksi kotieläinpuisto.

2.4.3 Liikenne

Kaava-alueen tiestön rungon muodostaa Valkjärventie, joka liittyy pohjoisessa Perttulan kylässä Lopentiehen/Klaukkalantiehen (mt 130) ja etelässä Lepsämäntiehen. Pyörätie ulottuu etelässä Lähteelän uimarannalle asti.

Valkjärventieltä on kaksi kertaa vuorokaudessa linja-autoyhteys Klaukkalaan ja edelleen Helsinkiin.

Saunalahden poukamassa on 10 veneen yhteinen venevalkama yksityisellä maalla.

2.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennuspaikkojen vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Kunnan tämän hetkisiin suunnitelmiin ei kuulu ulottaa vesi- ja viemäriverkostoa osayleiskaava-alueelle.

Kaava-alueen eteläosassa ovat Lepsämän ja Valkjärven pohjavesialueet. Lepsämässä on pohjavedenottamo ja vesijohtoverkosto on rakennettu Lepsämän rakennuskaava-alueella. Lepsämän pohjavedenottamon antoisuus on 1200 m³/vrk,

käyttö vuonna 1990 oli 819 m³/vrk. Valkjärven pohjavedenottamon antoisuus on 400 m³/vrk.

Lähin jätevedenpuhdistamo on Klaukkalassa.

Valkjärven vanhan kylän poikki kulkee Teollisuuden Voiman 110 ja 400 kV:n voimalinjat samoihin pylväisiin sijoitettuna.

Lallinsuon itälaidassa on vanha kaatopaikka, jonka toiminta lopetettiin, kun Metsä-Tuomelan jäteasema otettiin käyttöön maaliskuussa 1993.

2.5 Luonnonympäristö

Kaava-alueen tärkeimmät luonnonelementit ovat Valkjärvi ja Lallinsuo. Alueelle on tyypillistä etelä-pohjoissuuntaiset avokallioisten selänteiden välissä olevat pitkittäiset laaksot. Kallioiset mäki-alueet ovat paikoin erittäin jyrkkiä, ja niiden laeilta avautuu kauniit näkymät yli peltolaaksojen, Valkjärven ja Lallinsuon, jotka muodostavatkin kaava-alueen arvokkaimmat maisema-alueet. Alueen länsiosaa rajautuu Lallinsuohon ja laajaan Lepsämänjoen peltolaaksoon.

Valkjärven veden pinnan korkeus on noin 32,8 m. Kalliomäkilakien ylimmät kohdat ovat 90 m merenpinnan yläpuolella. Maaston topografia on erittäin vaihteleva. Useat laaksopainanteet, joita ei ole otettu viljelykseen, ovat perustamisolosuhteiltaan erittäin pehmeitä ja osittain soistuneita. Alueen keskellä kulkeva metsäselänne toimii vedenjakajana, sen itäpuoliset osat kuuluvat Valkjärven valuma-alueeseen, sen länsipuoliset ojat laskevat Lepsämänjokeen.

Alueen metsät ovat lähinnä mustikka- tai puolukkatyyppin sekametsiä. Lehtoja on Hyypiänmäen pohjois- ja etelärinteessä, joista pohjoisrinteen kallioaluslehto on osittain kuusettunutta aarnimetsää ja eteläosan puronvarret ovat nuorta noin 40-vuotista harmaaleppävaltaista lehtimetsää. Eteläosa on avohakattu 1930-luvulla ja lehtometsä on kasvanut alueelle luonnostaan.

Valkjärven pinta-ala on vain 1,6 km². Valkjärven ranta rajoittuu eteläosassa jyrkkiin metsäisiin rinteisiin, jotka on rakennettu loma-asutukselle, ja pohjoisosassa alavaan pehmeään peltotasankoon. Rannoista puolet on käytetty loma-asutukselle. Suurin osa kaava-alueesta kuuluu Valkjärven valuma-alueeseen. Valkjärvi laskee pohjoisessa Vantaanjoen vesistöön kuuluvaan Luhtajokeen. Kaava-alueen länsiosaa kuuluu Lepsämänjoen valuma-alueeseen, joka sekin on osa Vantaanjoen vesistöä.

2.6 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Lopentieltä avautuu kauniit näkymät viljapeltojen yli Numlahden kartanolle, Valkjärven kylän mäelle ja Valkjärvelle. Vastaavasti Valkjärventieltä avautuu kauniita näkymiä pitkin peltolaaksoja ja kylämäeltä Perttulan kylään ja Numlahden kartanolle. Nämä maisemat ovat edelleen säilyttämisen arvoisia.

Lallinsuo on arvokas suo. Suolla on edustettuna kolme suotyyppeä: keskellä lähes puuton rahkaneva, ulompana varpuräme ja reunoilla korpi. Alueen suojeeluarvoa hieman laskee itälaidalla oleva, käytöstä poistettu kaatopaikka.

Hyypiänmäen pohjoisrinteessä on erikoinen suojelemisen arvoinen noin 50 metriä pitkä luolamuodostuma ja kallioaluslehto.

Hyypiänmäen puronvarsilehdot ovat ainakin puronotkelmien osalta paikallisesti merkittäviä suojelekohteita. Valkojan pohjoisrannalla on arvokas kasvillisuus ja linnusto.

Nurmijärven kallioselvityksessä kallioalueet on jaoteltu maiseman, geologian, biologian, kulttuurihistorian ja maankäytön perusteella seuraaviin ryhmiin:

1. Arvokkaat kohteet
 - Sahamäki (kohdenumero 102)
 - Valkjärven kyläkalliot (kohdenumero 106)
 - Hyypiänmäki (kohdenumero 107)
 - Pirunkellari (kohdenumero 108)
 - Hakamäki (kohdenumero 121)
 - Toukolankallio (tunnetaan vanhastaan myös nimellä Jänismäki) (kohdenumero 114)
 - Lallinsuon kalliot (kohdenumero 115)
 - Solbacka (kohdenumero 116)
 - Peltolankallio (kohdenumero 120)
2. Merkittävät kohteet
 - Heinäsuonmäki (kohdenumero 112)
3. Merkityksettömät kohteet
 - Piikasuonmäki (tunnetaan vanhastaan myös nimellä Piiskistönmäki) (kohdenumero 113)
 - Paasmäki (kohdenumero 101)

Kylämäellä on useita yksittäisiä arvokkaita rakennuksia: Soltin tilan mansardikattoinen päärakennus 1830-luvulta, Soltin tilan tiilinen navetta, aitta ja tilan muut ulkorakennukset, Puokan tilan vanhat rakennukset sekä yksittäiset asuinrakennukset kylämäellä ja Valkjärven rannassa. Kylämäen kokonaisuutta häiritsevät eräät uudisasuinrakennukset, viljasiilo ja maneesi. Valkjärventien vanha tielinjaus 1700-luvun keskivaiheilta tulisi säilyttää.

Uudisrakentamisen valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoituun Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisemaan tulisi sijoittua tarkkaan harkiten vanhaa rakennusperinnettä ja -tapaa kunnioittaen.

2.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueen suurimpana ongelmana on hajakuormituksen aiheuttama järven rehevöityminen ja paikoitellen käyttöveden laadun heikkeneminen. Runsaat toistuvat levä- ja väkukinnot ja veden sameus ovat haitanneet järven virkistyskäyttöä. Runsaat levä-

kukinnot (ml. sinilevät) ja alusveden vähähappisuus ovat luultavasti aiheuttaneet vuonna 1988 järven kalakuoleman. Valkjärveen ja siihen laskevien vesistöjen varressa olisi oltava riittävän leveät suojavyöhykkeet, jotta ravinteet pelloilta, asutuksesta ja maaperästä eivät huuhtoutuisi vesistöön.

Haaran alueen asuntoalue on suunnittelematon taajama, joka on rakenteeltaan sekava. Alueen luonne edellyttäisi mahdollisesti keskitettyä vesihuollon järjestämistä. Uuden asutuksen salliminen alueelle vaatii koko alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Kylämäen halkaiseva voimalinja pilaa osittain kylämäeltä ja kylämäelle avautuvaa maisemaa. Maisemallisena häiriötekijöitä ovat myös muutamat avohakkuualueet, pensoittuvat pellot ja niityt, näkyvät kiiltävät peltiset hallit ja maneesit, eräät epäsiistit rakennuspaikat ja näkyvillä paikoilla pellon reunoille sijaitsevat uudisrakennukset.

Käytöstä poistetun kaatopaikan ympäristö ei ole asumiseen sovelias. Uudenmaan ympäristökeskus on esittänyt 250 m suojavyöhykettä, jossa rakentaminen ei ole sallittua.

3 TAVOITTEET

Kunnanhallitus on hyväksynyt tavoitteet 21.4.1997 (kappaleet 3.1 - 3.4). Ennen tavoitteiden ja mitoituserusteiden hyväksymistä on maanomistajille ja asukkaille järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, jossa on monipuolisesti keskusteltu suunnittelun tavoitteista ja lähtökohdista.

3.1 Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet pohjautuvat seutukaavoihin ja valtakunnallisiin inventointeihin, joissa kohde on luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Näiden pohjalta yleiskaavalle on asetettavissa kaksi tavoitetta:

- Lallinsuo varataan luonnonsuojelualueeksi. Suolla ei sallita maa-ainesten ottoa.
- Valtakunnallisesti arvokas Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisema säilytetään, mahdollinen uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeuttava kulttuuriympäristöön.

3.2 Kunnan yleistavoitteet

Päätavoitteena on, että Valkjärven luonne ja asema Nurmijärven yhdyskuntarakenteessa säilyy edelleen maaseutumaisena ja kylämäisenä. Alueelle ei suunnitella uusia taajaan asuttuja alueita, jotka vaatisivat keskitettyjä kunnallisteknisiä ratkaisuja.

Osayleiskaavassa osoitetaan kantatilakohtainen rakennusoikeus eri osa-alueille.

Maiseman ja luonnon puolesta arvokkaat alueet säilytetään rakentamiselta vapaana sijoittamalla rakennuspaikat maanomistusyksiköittäin vähemmän aroille alueille.

Valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoidun Valkjärvi-Numlahti-Perttula kylämaiseman arvot turvataan.

Asukkaiden virkistysmahdollisuudet etenkin Valkjärven ranta-alueilla turvataan.

Selvitetään ne alueet, joissa lisärakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa kaavoitusta ja keskitettyä vesihuoltoa.

Valkjärven vesiensuojelun toteuttamista edistetään.

3.3 Toimintokohtaiset tavoitteet

3.3.1 Pysyvä asutus

Osayleiskaavassa sallitaan uusi ympärivuotinen asutus vain sellaisilla alueilla, joissa vedenhankinta ja jätevesien käsittely voidaan suorittaa rakennuspaikka-kohtaisesti.

Osayleiskaavassa osoitetaan alueet, joissa uudisrakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa kaavoitusta ja keskitettyä vesihuoltoa.

Ympärivuotinen asutus pyritään sijoittamaan yhdyskuntarakenteellisesti suotuisille alueille maanomistusyksiköittäin.

3.3.2 Loma-asutus

Uuden loma-asutuksen muodostumista rantavyöhykkeelle pyritään välttämään. Mahdollinen jäljellä oleva rakennusoikeus pyritään siirtämään rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Rantavyöhykkeen nykyinen loma-asutus säilytetään edelleen loma-asutuskäytössä.

Osayleiskaavassa selvitetään mahdollisuudet muuttaa rantavyöhykkeen ulkopuolella olevat loma-asunnon rakennuspaikat ympärivuotista asutusta varten.

Osayleiskaavassa voidaan muuttaa rantavyöhykkeen ulkopuolella loma-asunnon rakennuspaikka ympärivuotisen asunnon rakennuspaikaksi, mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua ja mikäli rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla.

3.3.3 Luonnon-, maiseman- ja rakennetun ympäristön suojelu

Lallinsuo, Hyypiän pohjoisrinteen kallioaluslehto ja luolat osoitetaan luonnon-suojelualueeksi. Alueilla ei sallita rakentamista eikä RakL 124a §:n mukaisia toimenpiteitä.

Hyypiän puronvarsilehtojen puronvarsille ei sallita rakentamista eikä RakL 124a §:n mukaisia toimenpiteitä.

Nurmijärven kallioinventoinnissa luokituilla arvokkailla ja merkittävillä kohteilla ei sallita RakL 124a §:n mukaisia toimenpiteitä.

Valkjärven arvokkaan kylämäen rakentamistapaa ohjataan muuta kaava-aluetta tarkemmin.

Vanhat, arvokkaat ja kauniit rakennukset pyritään säilyttämään.

Valkjärventien ympäristön avoimet laaksomaisemat ja Valkjärvelle ulottuvat peltoalueet pyritään säilyttämään avoimina maatalouskäytössä. Erityistä huomioita kiinnitetään rakentamiseen maisemallisesti näkyville metsänreunoille.

3.3.4 Maa- ja metsätalous sekä muut elinkeinot ja palvelut

Osayleiskaavassa pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset. Avoimet peltolaaksot säilytetään edelleen viljelykäytössä.

Osayleiskaavassa sallitaan ympäristöä häiritsemättömien työpaikkojen syntyminen ympärivuotisen asutuksen yhteyteen. Varsinaisia teollisuusalueita ei osayleiskaavassa osoiteta.

3.3.5 Yleinen virkistys

Valkjärven ranta-alueiden yleinen virkistyskäyttömahdollisuus pyritään turvamaan osoittamalla rantaan pääsypaikat mahdollisuuksien mukaan.

Uusi asutus pyritään sijoittamaan siten, että jokamiehen oikeudella tapahtuva virkistyskäyttömahdollisuus voitaisiin turvata ja että ratsastusreiteille olisi käytössä riittävä polkuverkosto.

3.3.6 Liikenneverkko ja tekninen huolto

Valkjärventien nykyinen linjaus säilytetään.

Selvitetään Valkjärventielle kevyen liikenteen väylän tarpeellisuus maankäyttöva-
rausta varten.

Alueelle ei tarvetta osoittaa uusia tievarauksia eikä teknisen huollon verkostoja.

3.3.7 Vesiensuojelu

Rantavyöhykkeen asutusta ei muuteta ympärivuotiseksi asutuksi.

Vesistöjen varsille osoitetaan rakennuspaikkojen ulkopuolelle suojavyöhykkeet.

Rakennuspaikkojen sijoituksella pyritään vähentämään loma-asutuksesta ja ympärivuotisesta asutuksesta aiheutuvaa vesistön kuormittumista ja edistämään veden laadun parantamista.

Suorannantien länsipään ja muiden vastaavien tiiviiden asuntoalueiden loma-asutuksen muuttaminen ympärivuotiseksi asutukseksi sekä uuden loma- tai ympärivuotisen asutuksen muodostaminen edellyttää seuraavia vaihtoehtoisia jätevesiratkaisuja:

1. Ympärivuotinen asutus ja loma-asutus:
kaikki jätevedet: saostuskaivot ja maasuodatin
2. Ympärivuotinen asutus ja loma-asutus:
WC-vedet: umpikaivo ja kuljetus jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi
harmaat vedet: saostuskaivot ja maasuodatin
3. Ympärivuotinen asutus ja loma-asutus:
kaikki jätevedet: umpikaivo ja kuljetus jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi
4. Loma-asutus:
WC-vedet: kuivakäymälä
harmaat vedet: saostuskaivot ja maasuodatin
5. Ympärivuotinen asutus ja loma-asutus:
muu menetelmä, jonka puhdistustulos on edellä mainittuja parempi.

3.4 Rakentamisen sijoittuminen

Uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisille alueille siirtämällä rakennusoikeuksia maanomistusyksiköiden sisällä.

Maisemallisesti kauniit Valkjärventien ympäristön avoimet laaksomaisemat ja Valkjärvelle ulottuvat peltoalueet pyritään säilyttämään rakentamiselta vapaana. Em. avoimien alueiden metsien reunoille rakentaminen pyritään sijoittamaan niin, etteivät maisemalliset arvot vähene.

Rantavyöhykkeelle ei sallita rakennusoikeuksien siirtoa muualta kaava-alueelta. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle kaava-alueelle, vesistön kuormittumisen välttämiseksi ja vapaan rantaviivan säilyttämiseksi.

3.5 Tavoitteiden vaikutukset

Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet ovat lähinnä suojelutavoitteita, joiden toteutuminen edistää luonnonsuojelua ja kulttuurimaiseman suojelua.

Kunnan yleistavoitteet pohjautuvat myös maiseman ja luonnon arvojen huomioon ottamiseen ja suojeluun niiden arvokkaimmilta osin sekä yhdyskuntarakenteen eheänä säilyttämiseen. Tavoitteet ovat kestävän kehityksen mukaisia.

Valkjärven kylän luonne ja asema Nurmijärven yhdyskuntarakenteessa on tarkoitus edelleen säilyttää maaseutumaisena ja kylämäisenä. Tavoite edistää Klaukkalan kehittymistä tiiviimpänä kaupunkimaisena alueena eikä hajauta yhdyskuntarakennetta Valkjärven länsipuolella. Valkjärven tiiviimpi asuttaminen edellyttäisi mm. vesihuollon osalta merkittäviä kytkentäkustannuksia, mikä ei ole yhdyskuntataloudellisesti tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista.

Kantatilakohtainen rakennusoikeustarkastelu takaa parhaiten maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun.

Jätevesihuollon järjestämisessä vaaditaan entistä parempia puhdistusmenetelmiä.
Tavoitteet edistävät ympäristön ja vesien suojelua.

4 MITOITUSPERUSTEET

Kunnanhallitus on hyväksynyt mitoitusperusteet (kappaleet 4.1 - 4.7) 21.4.1997. Ennen tavoitteiden ja mitoitusperusteiden hyväksymistä on maanomistajille ja asukkaille järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, jossa on monipuolisesti keskusteltu suunnittelun tavoitteista ja lähtökohdista.

4.1 Yleistä

Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määritellä yleiskaavassa osoitettava enimmäisrakennusoikeus. Yleiskaavassa laskettava mitoitus ilmaisee, kuinka paljon tilalle saa enintään rakentaa tiettyjen periaatteiden mukaisesti.

Yleiskaavan mitoitus lasketaan kantatiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa kantatilaa kohti. Mitoitusperusteiden on oltava sellaisia, että

- osayleiskaavan tavoitteet on mahdollista toteuttaa
- sijainti yhdyskuntarakenteessa otetaan huomioon
- luonnon- ja maaperäolosuhteet sekä maisema otetaan huomioon
- maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu
- ne sallivat haja-asutusluontoisen rakentamisen
- ne sallivat poikkeustapauksissa myös väljän taaja-asutusrakentamisen, mikäli taaja-asutuspoikkeusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ja mikäli vesi- ja jätevesihuolto voidaan järjestää rakennuspaikka-kohtaisesti eikä rakentaminen vaaranna tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Mitoituksen pohjana käytetään maapinta-alanormia. Mitoitus vaihtelee eri osaluueiden välillä ja sisällä. Vaihtelun tärkeimmät perusteet ovat luonto- ja maisemaselvitysten tulokset, edullisuus yhdyskuntarakenteen kannalta ja maaperäolosuhteet.

Mitoituslaskelmien pohjana käytettävä pinta-alaperusteinen mitoitus ei ilmaise varsinaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa vaan rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mitoituksesta on voitava poiketa niissä tapauksissa, joissa mitoituslaskelmien mukainen rakennuspaikkojen lukumäärä johtaa selvästi epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun ja kohtuuttomuuksiin.

4.2 Kantatilatarkastelu

Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan kantatiloittain. Kantatilatarkastelun lähtökohdista on rakennuslain voimaantulo hetki 1.7.1959. Kantatilatarkastelun lähtökohdista on rakennuslain voimaantulo hetki 1.7.1959. Kantatilatarkastelun lähtökohdista on rakennuslain voimaantulo hetki 1.7.1959.

tainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken 29.5.1996 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan tilojen pinta-alojen suhteessa.

Poikkeuksena kantatilan määräytymishetkestä 1.7.1959 on tila 8, joka on yhdistetty vuonna 1960 useista eri taloihin kuuluvista tiloista. Vuonna tilaan 8 liitettyjen tilojen kantatilatarkastelun lähtökohtana on tilan 8 muodostumishetki vuosi 1960.

4.3 Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus

Käytetty rakennusoikeus vähennetään kantatilan ja tilan rakennusoikeudesta.

Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeuslupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa.

Kaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti.

Mikäli tila on muodostanut halkomalla tai mikäli tila on jaettu lohkomistoimituksessa käytännössä yhtä moneen yhtä suureen osaan, jaetaan kantatilan rakennusoikeus lohkotilojen kesken.

4.4 Mitoitusnormi

Mitoitus lasketaan erikseen kylä- ja haja-asutusvyöhykkeelle ja erikseen rantavyöhykkeelle (vyöhykkeiden määrittäminen, katso 4.5). Osayleiskaavassa käytetään seuraavaa mitoitusnormia (muunnetun pinta-alan määrittäminen, katso 4.6):

Kantatilan muunnettu pinta-ala kylä/haja- tai rantavyöhykkeellä	Rakennuspaikkojen lkm
0,00 - 0,19 ha	0
0,20 - 2,99 ha	1
3,00 - 5,99 ha	2
6,00 - 9,99 ha	3
10,00 - 14,99 ha	4
15,00 - 19,99 ha	5

Lisäksi yksi rakennuspaikka kantatilan jokaisesta täyttä 20 ha kohti.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolle on myönnetty poikkeus- tai rakennuslupa, muodostaa yhden mukaisen rakennuspaikan.

Kantatilan kylä- ja haja-asutusvyöhykkeen tuottama rakennusoikeus käsitellään yhtenä kokonaisuutena ja rantavyöhykkeen tuottama rakennusoikeus vastaavasti omana kokonaisuutena.

Mitoitusperusteiden mukaan joillakin tiloilla saattaa olla huomattavasti jäljellä rakentamattomia rakennuspaikkoja, vastaavasti joillekin tiloilla/kantatiloilla ei ole rakennusoikeutta lainkaan jäljellä.

Poikkeukset, jolloin mitoitusta ei käytetä eikä uutta rakennusoikeutta myönnetä:

- Mikäli tila on hankittu ja käytetään toisen tilan lisämaana, jotka yhdessä muodostavat rakennuspaikan, ei lisämaana hankitulle tilalle myönnetä erikseen rakennusoikeutta.
- Haaran alueella ei tiloille lasketa mitoitusta eikä osoiteta uutta rakennusoikeutta, koska alueen asutuksen järjestäminen vaatii koko Valkjärven kylän osayleiskaavoitusta yksityiskohtaisempaa suunnittelua.
- Lepsämän rakennuskaava-alueeseen kuuluvilla metsäalueilla, jotka ovat Huitin peltolaakson eteläosassa, ei mitoitusta käsitellä. Alue liittyy Lepsämän asuntoalueeseen, jossa toimintojen yhteensovittaminen vaatii koko Valkjärven kylän osayleiskaavoitusta yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Lievennykset yleisestä mitoitusnormista:

- Rakentamattomat tilat, joilla rakennus- tai poikkeuslupa on rauennut mutta joilla ei olisi rakennusoikeutta jäljellä yleisten mitoitusnormien perusteella, voidaan myöntää rakennusoikeus, mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.
- Rakentamattomat tilat, joilla ei ole lainkaan myönnetty rakennus- tai poikkeuslupaa ja joilla ei olisi rakennusoikeutta jäljellä yleisten mitoitusnormien perusteella, voidaan myöntää rakennusoikeus,
 - mikäli tila on hankittu rakennuspaikaksi ja
 - mikäli kunta ei ole vastustanut rakennuspaikan lohkomista ja
 - mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.
- Mikäli tila sijaitsee kokonaan Nurmijärven yleiskaavan (kv 22.2.1989) mukaisilla AP 4 ja AP 5 alueilla ja mikäli tilalla olisi yleiskaavan mukaan rakentamismahdollisuuksia, lisää rakennusoikeutta voidaan myöntää enintään koko kunnan yleiskaavan mukaisesti, mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta.

4.5 Edullisuusvyöhykkeet

Kaava-alue jaetaan mitoituksen määrittämistä varten kolmeen edullisuusvyöhykkeeseen. Edullisuusvyöhykkeiden muodostamisen ja rajausten perusteena on sijainti yhdyskuntarakenteessa ja maisemassa.

- A. Kylävyöhyke, joka on noin 200 m leveä Valkjärventien kummankin puolin ja Valkjärven koulun kohdalla noin 500 metriä. Vyöhyke ei ulotu maaperältään huonoille alueille (maaperäluokat IV-VI, kts 4.6), arvokkaille luontotalueille eikä avoimille peltoaukioille. Vyöhyke on helposti saavutettavissa, ja se on linja-autoliikenteen varrella.
- B. Haja-asutusvyöhyke, muu osa kaava-alueesta. Alueeseen kuuluvat mm. maiseman kannalta arvokkaat avoimet peltomaisemat.
- C. Rantavyöhyke, joka on noin 200 m leveä vyöhyke Valkjärven rannalla. Alueelle kohdistuu suuri lomarakennuspaine ja tarve tyydyttää yleiset virkistysmahdollisuudet.

4.6 Rakentamiskelpoisuusluokitus

Alueet edullisuusvyöhykkeiden sisällä eivät ole rakennuskelpoisuudeltaan samantaisia. Edullisuusvyöhykkeet luokitellaan edelleen maaperäolosuhteiden, luonnonolosuhteiden ja muiden rakentamista haittaavien ja estävien tekijöiden mukaan neljään rakentamiskelpoisuusluokkaan:

1. Moreenialueet.

Moreeni-, sora-, hiekka- ja näitä hienorakenteisemmat alueet, joissa pehmeitä kerrostumia esiintyy satunnaisesti (maaperäluokat II, III). Alueet soveltuvat maaperäolosuhteiden takia hyvin rakentamiseen.

2. Kallio- ja lakialueet.

Kallioiset alueet (maaperäluokka I), joissa maapeitteen paksuus on 0 - 3 metriä. Näillä alueilla rakennuskustannukset ovat korkeammat kuin moreeni- ja hiekka-alueilla. Myös käyttöveden hankinta ja jätevesien käsittelyn järjestäminen on kalliimpaa ja vesiensuojelun kannalta ongelmallisempaa kuin moreeni- ja hiekka-alueilla.

3. Savikot.

Hienorakeisten maalajien alue (maaperäluokka IV), jossa esiintyy pehmeitä savikerrostumia, kuivakerroksen paksuus on vähintään 1,5 m. Alueille ei ole perinteisesti tähän mennessä rakennettu Haaran aluetta lukuunottamatta, koska rakentamisen kannalta edullisempia alueita on ollut käytettävissä. Kylävyöhykkeeseen ei kuulu näitä alueita.

4. Suot, kosteikot, pehmeiköt sekä 400/110 kV:n voimajohtoalue ja kaato- paikan 250 m suojavyöhyke.

Eloperäisten (maaperäluokka VI) sekä hienorakeisten (maaperäluokka V) maalajien alue, jossa esiintyy pehmeitä savikerrostumia, kuivakerroksen paksuus on alle 1,5 m. Alueet eivät sovellu rakentamiseen perusta-

misolosuhteiden ja epäsuotuisan pienilmaston takia. Kylävyöhykkeeseen ei kuulu näitä alueita.

Voimajohtoalueen alle ja läheisyyteen ei voi rakentaa, maankäytönrajoituksista aiheutuvat haitat on korvattu lunastustoimituksessa.

Käytöstä poistetun kaatopaikan suojavyöhykkeellä on saattaa olla saastunutta maaperää, suojavyöhykkeellä asuminen on lisäksi vaarallista kaatopaikan onnettomuusvaaran vuoksi.

4.7 Muunnettu pinta-ala ja rantaviivan pituus

Mitoitusperusteena käytetään pinta-alaperusteista muunnettua pinta-alaa. Jokainen tila koostuu yhdestä tai useammasta osa-alueesta, joka määräytyy edullisuusvyöhykkeen sekä rakentamiskelpoisuusluokituksen perusteella.

Muunnettu pinta-ala lasketaan kertomalla osa-alueen pinta-ala vyöhykkeen ja rakentamiskelpoisuusluokituksen mukaisella kertoimella. Kerroin 1 kuvaa tavanomaisia rakentamismahdollisuuksia tarjoavia olosuhteita, kertoimen 0 alueella ei muodostu rakennusoikeutta lainkaan. Kertoimet ovat osa-alueittain seuraavat:

Muunnetun pinta-alan kertoimet vyöhykkeittäin	Kylävyöhyke	Haja-asutusvyöhyke	Rantavyöhyke
Moreenialueet	1,5	1,0	1,0
Kallio- ja laki-alueet	1,0	0,5	0,5
Savikot	ei esiinny	0,5	0,5
Suot, kosteikot, pehmeiköt, voimajohto-alue ja kaatopaikan suojavyöhyke	ei esiinny	0	0

Rantavyöhykkeellä ei käytetä muunnettua rantaviivaa, koska rantaviivaa on vähän ja pääosa rannasta on käytännössä rakennettu ja jaettu ennen 1.7.1959 ja koska pinta-alaperusteinen mitoitus ottaa huomioon todelliset rakentamismahdollisuudet.

4.8 Mitoitusvaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset

Osayleiskaavatyössä on tullut esiin kolme vaihtoehtoa mitoitusperusteisiin tai suunnitteluun: kantatilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitusperusteet, nykytilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitusperusteet sekä osayleiskaavatyön tekemättä jättäminen (nollavaihtoehto).

Kantatilaperiaate edellä mainituin mitoitusperiaattein johtaa 31 % kasvuun rakennuspaikkojen lukumäärässä nykytilanteeseen verrattuna. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat hajallaan ympäri Valkjärven kylää, ja rakentaminen on vielä ohjattavissa yleiskaavoituksella. Kantatilaperiaatteen perusteena olevalle mitoitukselle ei tullut esille muita kantatilaperiaatteeseen pohjautuvia mitoitusperiaatteita.

Hyväksytyt mitoitusperiaatteet vastaavat pitkälti naapurikunnissa hyväksytyjä mitoituksen lähtökohtia. Valkjärven kylän osayleiskaavan tarkoituksen on kuitenkin osoittaa mitoitusperiaatteiden mukaiset uudet rakennuspaikat kaavakartalla eikä pelkästään osoittaa mitoitusperiaatteet kaavamääräyksissä, jonka pohjalta vasta rakennus- tai poikkeuslupavaiheessa selvitetään mahdollinen rakentamismahdollisuus. Valkjärven kylän osayleiskaava poikkeaa lisäksi siltä osin, että siinä on käytetty edullisuusvyöhykkeiden lisäksi lähinnä maaperäluokitukseen perustuvia rakentamiskelpoisuusvyöhykkeitä ja näiden pohjalta laskettuja muunneltuja pinta-aloja. Siten luonnonolosuhteet on otettu huomioon mitoituksessa.

Yleisötilaisuudessa 31.10.1996 esitettiin, että mitoituksen pohjana tulisi olla nykyinen tilajaotus eikä kantatilat vuodelta 1959, koska yleisötilaisuudessa esitetyn käsityksen mukaan nykyiset omistajat eivät ole vastuussa siitä, miten aiemmat omistajat ovat tilojaan lohkoneet. Nykytilaperiaate johtaa samoilla mitoitusperiaatteilla kuin kantatilaperiaatteessa kaksinkertaiseen määrään uusia rakennuspaikkoja ja noin 60 % lisäykseen rakennuspaikkojen lukumäärässä kokonaisuudessaan. Kasvu olisi suurinta 3 - 20 hehtaarin tiloilla.

Nykytilaperiaatteen mukainen rakentamisen määrä johtaa selvään taaja-asutuksen muodostumiseen koko kaava-alueella, jolloin rakentamista ei pystytä ohjaamaan yleiskaavoituksella vaan kaava-alueelle pitäisi laatia detaljikaava. Lisäksi tarve keskitettyyn vesihuoltoon olisi monin paikoin ilmeistä, mikä ei ole tässä vaiheessa kunnan talouden kannalta tarkoituksenmukaista. Kaavan tavoitteiden mukaan alue halutaan pitää haja-asutusluonteisena maaseutumaisena alueena eikä tiiviinä pientaloasuntoalueena. Alueen maaseutumaisen luonteen säilyttämistä ovat korostaneet myös useat maanomistajat maanomistajakyselyssä.

Kaavatyön kuluessa ei ole tullut esiin muita vartenotettavia tavoite- ja mitoitusvaihtoehtoja. Ainoa muu vaihtoehto olisi Valkjärven kylän osayleiskaavan laatimatta jättäminen, jolloin rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaisi kunnanvaltuuston hyväksymä koko kunnan yleiskaava, rakennusjärjestys, rakennuslain taaja-asutuksen muodostamiskielto sekä kaava-alueen eteläosassa Lepsämän rakennuskaava. Tämä vastaa nykyisin käytössä olevaa ongelmallista tilannetta, johon tällä osayleiskaavoituksella haetaan ratkaisua.

Muunnettu pinta-ala ha	Kantatilojen lkm (1.7.1959)	Tilojen lkm (26.5.1996)	Käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä				Rakennusoikeuden lukumäärä tilaa kohti	
			Kantatilaperiaate		Nykytilaperiaate	Nykytilaperiaatteen ja kantatilaperiaatteen erotus nykyisillä tiloilla	Kantatilaperiaate	Nykytilaperiaate
			Kantatiloilla	Jakautumisen nykyisille tiloille				
0,00 - 0,19	17	52	0	0	1	1	0,0	0,0
0,20 - 0,49	1	92	1	3	5	2	0,0	0,1
0,50 - 0,99	8	66	1	11	14	3	0,2	0,2
1,00 - 1,99	6	34	3	4	10	6	0,1	0,3
2,00 - 2,99	5	25	1	7	12	5	0,3	0,5
3,00 - 5,99	13	18	12	13	26	13	0,7	1,4
6,00 - 9,99	7	11	9	8	24	16	0,7	2,2
10,00 - 14,99	8	7	13	8	22	14	1,1	3,1
15,00 - 19,99	8	3	13	5	10	5	1,7	3,3
20,00 - 39,99	4	1	7	4	4	0	4,0	4,0
40,00 - 59,99	0	0	0	0	0	0	-	-
60,00 - 79,99	1	0	4	0	0	0	-	-
80,00 - 99,99	1	1	5	4	7	3	4,0	7,0
Yhteensä	79	310	68	67	135	68	0,2	0,4

4.9 Mitoitusperusteiden tarkistus

Kaavatyön kuluessa on edellä mainittuja kunnanhallituksen 21.4.1997 hyväksymiä mitoitusperusteita (kappalet 4.1 - 4.7) tarkistettu seuraavasti (kappale 4.4 Mitoitusnormi):

Poikkeukset, jolloin mitoitusta ei käytetä eikä uutta rakennusoikeutta myönnetä:

- Lepsämän rakennuskaava-alueeseen kuuluvilla metsäalueilla ja läheisillä peltoalueilla, jotka ovat Huitin peltolaakson eteläosassa, ei mitoitusta käsitellä. Alue liittyy Lepsämän asuntoalueeseen, jossa toimintojen yh-

teensovittaminen vaatii koko Valkjärven kylän osayleiskaavoitusta yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Peruste: Lepsämään rajoittuvan metsäalueen lisäksi myös Huitin peltoaukean eteläosa, joka liittyy Lepsämän taajamaan, tulisi suunnitella tätä osayleiskaavaa tarkemmin. Alueella on voimassa rakennuskaava, joka tällä hetkellä ohjaa rakentamista.

Kaavatyön kuluessa on tarkistettu kunnanhallituksen 21.4.1997 hyväksymiä mitoitusperusteita myös rakentamiskelpoisuusluokituksen osalta seuraavasti (kappale 4.6 Rakentamiskelpoisuusluokitus):

4. Suot, kosteikot, pehmeiköt sekä 400/110 kV:n voimajohtoalue ja kaatopaikan 250 m suojavyyhyke.

Peruste: Kaatopaikan suojavyyhyke on mitoitusta vähentävänä tekijänä on poistettu, koska maanomistajien tasapuolisen kohtelun takia ei kaatopaikan ympärillä olevan metsäalueen voida katsoa vähentävän maanomistajan rakentamisoikeutta ja koska kaatopaikan haitallinen vaikutus on syntynyt yhteiskunnan toiminnan tuloksena. Suojavyöhykkeen tuottama rakennusoikeus on kaavoituksen yhteydessä tarkoitus siirtää pois muualle saman maanomistusyksikön sisällä, koska kaatopaikasta aiheuttaa kuitenkin onnettomuusvaaran takia selvän riskin ympäröivälle maankäytölle.

4.10 Rakennusoikeuslaskelmat

Rakennusoikeuslaskelmat on laskettu kantatiloittain ja saatu kantatilakohtainen kokonaismitoitus on jaettu lohkitilojen kesken. Uudet rakennuspaikat jakautuvat osa-alueittain seuraavasti:

Nykyiset ja uudet Rakennuspaikat Osa-alueittain	Nykyiset rakennuspaikat				Uudet rakennus- paikat	Yht
	AO	RA	AM	yht		
Lepsämän lähialue	10	0	0	10	0	10
Huitin alue	8	1	2	11	3	17
Haaran alue	42	16	0	58	0	58
ToukolaHyypiänmäen alue	22	1	1	24	14	38
SuorannantieSaratien varsi	44	11	2	57	21	78
Lakiansuontien varsi	13	0	2	15	13	28
KylämäkiPuokka	26	1	1	28	7	35
Rantavyöhyke	1	13	1	15	7	22
Yhteensä	166	43	9	218	68	286

Mitoituksen mahdollistama lisärakentaminen merkitsee 31 % kasvua rakennuspaikkojen lukumäärässä olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat tasaisesti eri puolilla kylää. Rakennuspaikkoja on jäljellä yhdellä tilalla enimmillään 4 kappaletta ja yhdellä maanomistusyksiköllä enimmillään 10 kappaletta.

Mitoitusperusteiden tarkistuksen seurauksena kaatopaikan suojavyöhyke tuotti yhden uuden rakennuspaikan tilalle RN:o 3:180 ja Huitin peltojen eteläosan poistaminen mitoitusperusteista vähensi yhteensä kaksi uutta rakennuspaikkaa tiloilta RN:o 3:174 ja RN:o 3:175. Kyseiset Huitin peltojen kaksi rakennuspaikkaa on lisätty muistutusten perusteella kaavaehdotusvaiheessa.

5 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

5.1 Yleisperustelut ja -kuvaus

Valkjärven kylä on yleiskaavassa pyritty säilyttämään edelleen maaseutumaisena. Kaava-alueelle tuleva uusi rakentaminen asutuksen tiivistymisestä huolimatta säilyttää kylän maaseutumaisen ilmeen.

Kylän palvelut tukeutuvat edelleen Klaukkalan palveluihin, varsinaisia uusia julkisia palveluja alueelle ei ole tulossa.

Valkjärven kylä ja Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisema on merkitty säilytettäväksi. Kaavassa on pyritty uudisrakentamisen sijoittamisella ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä vaikuttamaan siihen, että Valkjärven kylämäki säilyisi eheänä ja että arvokkaat peltolaaksot säilyisivät viljeltyinä.

Osayleiskaava ei poikkea seutukaavasta. Seutukaavan Lallinsuo suojelualueita, Lepsämän pohjavesialuetta ja kylämäen poikki kulkeva voimajohtolinjaa varten on vastaavat varaukset osayleiskaavassa. Seutukaavassa Valkjärven kylä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, näin on myös osayleiskaavassa.

Yleiskaavan uudisrakentamista koskevat määräykset pohjautuvat rakennusjärjestykseen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kuitenkin pienempi, koska osayleiskaavassa on osoitettu jokainen rakennuspaikka erikseen, eikä rakennuspaikan pinta-alan pohjautuvaa rakentamisen ohjaamistarvetta esiinny rakennusjärjestyksen tavalla. Tämä osayleiskaava vahvistuessaan ohittaa kunnan rakennusjärjestysmääräykset niiltä osin kuin osayleiskaavassa on asiaa koskevia määräyksiä.

5.2 Maanomistus

Kaava-alue on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa ja kaikki uudet rakennuspaikat sijaitsevat yksityisten omistamilla maa-alueilla.

5.3 Kokonaismitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennuspaikkoja seuraavasti:

Rakennuspaikkojen Kokonaismäärä	Nykyiset rakennuspaikat			Uudet rakennus- paikat	Yhteensä
	Käyttötarkoitus		Haaran selvitys- alueella		
	ei muutu	muuttuu (RA→AO)			
Erillispientalot (AO)	119	13	42	68	242
Erillispientalot (AO-1)	4	0	0	0	4
Loma-asunnot (RA)	14	0	16	4	34
Maatilan talouskeskukset (AM ja AM-1)	9	0	0	1	10
Yhteensä	146	13	58	73	290

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakentaminen on vielä ohjattavissa tällä osayleiskaavalla.

Rakennuspaikat jakautuvat osa-alueittain seuraavasti:

Nykyiset ja uudet rakennuspaikat osa-alueittain	Nykyiset rakennuspaikat					Uudet Rakennuspaikat				Yhteensä				
	AO	AO-1	RA	AM	Yht.	AO	RA	AM	Yht.	AO	AO-1	RA	AM	Yht.
Lepsämän lähialue	10	0	0	0	10	2	0	0	2	12	0	0	0	12
Huitin alue	6	1	1	2	10	7	0	0	7	13	1	1	2	17
Haaran alue (selvitysalueetta)	42	0	16	0	58	0	0	0	0	42	0	16	0	58
Toukola- Hyypiänmäen alue	23	0	0	1	24	14	0	0	14	37	0	0	1	38
Suorannantie- Saratien varsi	54	1	0	2	57	23	0	0	23	77	1	0	2	80
Lakiansuontien varsi	13	0	0	2	15	13	0	0	13	26	0	0	2	28
Kylämäki-Puokka	24	2	1	1	28	7	0	1	8	31	2	1	2	36
Rantavyöhyke	1	0	13	1	15	2	4	0	6	3	0	17	1	21
Yhteensä	173	4	31	9	217	68	4	1	73	241	4	35	10	290

Mitoitusperusteiden antaman rakennusoikeuden lisäksi on maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun turvaamiseksi annettu viisi uutta rakennusoikeutta, neljälle jo
lohkoille rakentamattomalle rakennuspaikalle sekä yhdelle määrälle.

5.4 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain

Kaava-alue jakautuu kahteen osaan: Uudenmaan ympäristökeskuksen vahvis-
tettavaksi tarkoitettuun ja ainoastaan kunnanvaltuuston hyväksymäksi jäävän kaa-
va-alueeseen. Kunnanvaltuuston hyväksymäksi jää Lepsämän rakennuskaava-alue

ja Haaran alueen selvitysalue, muu osa kaava-alueesta on tarkoitus alistaa vahvistettavaksi.

Kaavassa on varattu alueita eri toimintoihin seuraavasti:

Aluevarausmerkintä		Vahvistettava kaava-alue		Ei-vahvistettava kaava-alue		Koko kaava-alue	
		Pinta-ala (ha)	%	Pinta-ala (ha)	%	Pinta-ala (ha)	%
AO	Erillispientalojen alueet	88,7	11,88	9,2	6,28	97,9	10,96
AO-1	Erillispientalojen alueet	3,7	0,49	1,0	0,68	4,6	0,52
AM	Maatilojen talouskeskusten Alueet	8,4	1,13	1,9	1,30	10,3	1,15
AM-1	Maatilojen talouskeskusten ja matkailua palvelevien rakennusten alueet	5,1	0,68	0,0	0,00	5,1	0,57
PY	julkisten palvelujen ja hallinnon alueet	2,2	0,29	0,0	0,00	2,2	0,24
RA	loma-asuntojen alueet	12,4	1,66	0,3	0,24	12,8	1,43
Tiet		24,8	3,32	3,5	2,36	28,3	3,17
EH-1	Hautausmaa	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
LV	Venevalkammat	0,1	0,02	0,0	0,00	0,1	0,02
SL	Luonnonsuojelualueet	62,7	8,40	5,6	3,81	68,3	7,65
M	maa ja metsätalousalueet	280,7	37,61	52,0	35,49	332,7	37,26
MT	Maatalousalueet	215,7	28,90	39,2	26,77	254,9	28,55
MY	maa ja metsätalousalueet, ympäristöarvoja	17,9	2,40	0,0	0,00	17,9	2,00
W	Vesialueet	24,0	3,22	0,0	0,00	24,0	2,69
SE	Selvitysalue	0,0	0,00	33,8	23,08	33,8	3,79
Yhteensä		746,4	100,00	146,5	100,00	892,9	100,00

5.4.1 Pysyvä asutus (AO)

Kaava-alueen pysyvä asutus maatilan talouskeskusten ulkopuolella on osoitettu erillispientalojen alueina (AO). Kaavamääräyksen mukaan ”alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta sekä sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai näihin verrattavia ympäristöhäiriöitä”.

AO-alueiksi on merkitty nykyinen pysyvä asutus, Valkjärven ranta-alueen ulkopuolinen uusi asutus sekä Valkjärven ranta-alueen ja Lepsämän rakennuskaava-alueen ulkopuolinen loma-asutus.

Osayleiskaavassa on muutettu kuivan maan loma-asuntojen rakennuspaikat ympärivuotisiksi. Loma-asunnot ovat sijainneet ympärivuotisen asutuksen vieressä eikä alueiden luonne ole enää loma-asutus. Nykyisin useissa loma-asunnoissa asutaan jo ympärivuotisesti ja tämä on aiheuttanut useita ongelmia, kun asukkailla on ollut tarvetta rakentaa lisää tiloja pieneksi käyneeseen loma-asuntoon. Osayleiskaava

mahdollistaa loma-asutuksen muuttamisen ympärivuotiseksi, kunhan jätevesihuolto voidaan järjestää tyydyttävällä tavalla.

Suurimmalla osalla aluetta on voimassa yleiskaavan vahvistamisen jälkeenkin taaja-asutuksen muodostamiskielto. Asuinrakentaminen joudutaan ratkaisemaan tällöin poikkeuslupamenettelyllä. Osayleiskaavan mukaisilla AO-alueilla kunnalla on rakennuslain 5 a §:n mukaan oikeus ratkaista asuinrakennusten taaja-asutuspoikkeusluvut.

"Uuden rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m²." Nykyisen rakennusjärjestyksen mukainen uuden rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on pääsääntöisesti 1 ha. Koko kunnan yleiskaavan mukaisilla AP4 ja AP5-alueilla sallitaan myös 5 000 m²:n rakennuspaikat. Osayleiskaavan mukainen rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on siten pienempi kuin rakennusjärjestyksessä ja koko kunnan yleiskaavassa. Tämä perustuu siihen, että osayleiskaavassa on jokainen uusi ja myös nykyinen rakennuspaikka osoitettu erikseen, jolloin rakennuspaikan pinta-alamääräyksellä ei tarvitse ohjata rakentamisen sijoittumista. Pinta-alavaatimus on kuitenkin tarpeen mm. jätevesihuollon vuoksi.

Kaavaluonnosvaiheessa pinta-alavaatimus oli 2 500 m² ja se koski kaikkia rakennuspaikkoja. Huomautusten johdosta pinta-alavaatimus koskee vain uusia rakennuspaikkoja ja samalla uusien rakennuspaikkojen pinta-alaa nostettiin 3 000 m²:iin. Osa nykyisistä rakennuspaikoista on hyvin pieniä, eikä niiden asemaa ole tarkoitus muuttaa osayleiskaavalla, tämän johdosta pinta-alavaatimus on poistettu olemassa olevilta rakennuspaikoilta.

Kaavamääräysten mukaan *"rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 400 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Yli 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa edellä mainitun lisäksi sivuasunnon joko samaan asuinrakennukseen tai samaan pihapiiriin erilliseen rakennukseen."*

Rakennuspaikan kokonaiskerrosalaa on nostettu huomautusten ja muistutusten johdosta, kaavaluonnoksessa se oli 250 m² ja kaavaehdotuksessa 300 m². Liian pieni kokonaisrakennusoikeus aiheuttaa tarpeettomasti turhia poikkeuslupatarpeita. Kokonaisrakennusoikeuteen pitäisi mahtua tavallinen omakotitalo tarvittavine talousrakennuksineen. Talousrakennusten kerroskorkeusmääräys on poistettu kaavaehdotusvaiheessa ja talousrakennusten lukumäärärajoitus, kaksi kappaletta, laadittaessa lopullista kaavaehdotusta.

Sivuasunnon rakentamismahdollisuus helpottaa mm. sukupolvenvaihdoksia. Sivuasunto kuitenkin on rakennettava samaan pihapiiriin, koska tarkoituksena ei ole sallia erillisen uuden rakennuspaikan muodostuminen.

"Asuinrakennus saa olla enintään 300 k-m². Sivuasunto saa olla enintään 60 m²." Asuinrakennuksen kerrosalaa nostettu on nostettu huomautusten ja muistutusten johdosta, kaavaluonnoksessa se oli 200 m² ja kaavaehdotuksessa 250 m², koska liian pieni kerrosala aiheuttaa turhia poikkeuslupia. Kaavaluonnosta ja -ehdotusta vastaan jätettiin mm. asuinrakennuksen kerrosalaa koskeva huomautus ja muistu-

tus. Myös talousrakennusten kokorajoitus 50 k-m² on poistettu lopullisesta kaavaehdotuksesta.

"Mikäli ennen 29.5.1996 rakennuspaikaksi erotetun itsenäisen tilan pinta-ala on alle 3 000 m², rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tehokkuusluvun 0.1 mukaan".

Kaava-alueella on muutamia pienempiä rakennuspaikkoja, jotka on lohkottu useita kymmeniä vuosia sitten. Kaavamääräys turvaa myös näiden rakennuspaikkojen rakentamismahdollisuuden.

"3 000 – 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa edellä mainitun lisäksi sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai näihin verrattavia ympäristöhäiriöitä, joko samaan asuinrakennukseen tai samaan pihapiiriin erillisiin rakennuksiin. Työtilojen kokonaisrakennusoikeus on 100 k-m²."

"Yli 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa edellä mainitun lisäksi sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai näihin verrattavia ympäristöhäiriöitä, joko samaan asuinrakennukseen tai samaan pihapiiriin erillisiin rakennuksiin. Työtilojen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m²."

Työtilojen rakentaminen sallii mm. toimiston rakentamisen etätyön tekemistä varten, pienen verstaan tai kone- tai ajoneuvohallin rakentamisen. Toiminta ei saa kuitenkin aiheuttaa häiriöitä muulle asutukselle. Työtilojen kokonaisrakennusoikeutta on nostettu yli 5000 m²:n rakennuspaikoilla laadittaessa lopullista kaavaehdotusta 100 k-m²:sta 200 k-m²:iin saatujen muistutusten johdosta. Koska suurimmalla osalla aluetta on voimassa yleiskaavan vahvistamisen jälkeenkin taaja-asutuksen muodostamiskielto, joudutaan työtilojen rakentaminen ratkaisemaan yleensä poikkeuslupamenettelyllä. Poikkeusluvat ratkaisee Uudenmaan ympäristökeskus.

Kaavaluonnoksessa työtilojen kokonaisrakennusoikeus laskettiin tehokkuusluvun 0.1 mukaan, mutta tämä johti liian suuriin rakennusoikeuksiin asuinrakentamiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla.

"Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan ole-massa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella."

Määräys sallii mm. isojen kartanorakennusten, talousrakennusten ja entisten navettojen kunnostamisen.

"Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Avomaisemaan rajautuva rakennuspaikan osa on istutettava puin ja pensain."

Määräyksellä pyritään hyvän perinteisen asuin ympäristön luomiseen.

Kaavamääräysten mukaan ”rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, muodoltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen.”

Määräys koskee niin asuinrakennuksia, talousrakennuksia, sivuasuntoja kuin työtilojakin.

Kaavaehdotuksessa on 11 rakennuspaikan sijaintia tai rajausta tarkistettu tehtyjen huomautusten johdosta. Lisäksi Lepsämän rakennuskaava-alueeseen kuuluvalla metsäalueella on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka, vaikka mitoituspereusteiden mukaan tämän alueen rakennusoikeutta ei osayleiskaavassa käsitelläkään. Syynä tähän on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tilanne olisi johtanut yhden maanomistajan kannalta epäoikeudenmukaiseen tilanteeseen. Muuta kaava- aluetta koskevien mitoituspereusteiden mukaan hänelle olisi kuulunut yksi rakennusoikeus.

5.4.2 Erillispientalojen alue (AO-1)

Kaavaa laadittaessa on tullut ilmi, että kaavassa tulisi erikseen osoittaa omalla merkinöillä tilat, joissa ei harjoiteta varsinaista maataloutta mutta joissa hoideaan kuitenkin eläimiä kuten hevosia ja tätä varten tarvitaan tavallista omakotitalon rakennuspaikkaa enemmän talousrakennuksia. Näitä tiloja varten on kaavaehdotukseen lisätty AO-1 alueet.

”Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta, tiloja eläintenpitoa varten sekä sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai näihin verrattavia ympäristöhäiriöitä.”

Määräys on samansisältöinen kuin AO-määräys seuraavin poikkeuksin:

1. Alueella on sallittu myös tilojen rakentaminen eläintenpitoa varten. Useimmiten tarvitaan tallitiloja hevosia varten.
2. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on suurempi, 5 000 m². Varsinkin hevosharastus tarvitsee ulkotilaa enemmän. Myös jätevesihuollon järjestäminen vaatii enemmän tilaa.
3. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei ole tarpeen määritellä.
4. Talousrakennusten käyttötarkoitusta on täsmennetty muistutuksen johdosta laadittaessa lopullista kaavaehdotusta koskemaan sekä asumiseen että maatalouteen liittyviä talousrakennuksia.
5. Tilojen rakentaminen eläinten pitoa varten on sallittu.

Asuinrakennuksen enimmäiskoko 300 m² ja sivuasuntomääräys on sama kuin AO-alueella.

5.4.3 Maatilojen talouskeskukset (AM, AM-1)

Toimivat maatilat ja yksi aikanaan toiminnassa ollut maatila, jossa halutaan jatkoa vielä harjoittaa maataloutta, on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueiksi (AM). Talouskeskuksia suunnittelualueella on kaikkiaan yhdeksän. *”Alueelle saa*

rakentaa maatalouden harjoittamiseen liittyvää pysyvää asutusta sekä maatilojen talouskeskuksia.”

”Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta sekä tarvittavia talousrakennuksia. Asuinrakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin rakennuspaikan maataloutta palvelevien rakennusten kanssa.” Kahden erillisen asuinrakentaminen helpottaa mm. sukupolvenvaihdoksia. AM-alueille ei ole haluttu rajoittaa asuin- ja talousrakennusten kokoa, rakennusten koko määräytyy tarpeen mukaan. Tärkeämpää on, että rakentaminen muodostaa yhtenäisen pihapiirin.

”Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.” Määräys vastaa AO- ja RA-alueiden määräystä.

”Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, muodoltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen.” Määräys vastaa AO- ja RA-alueiden määräystä ja koskee kaikkia rakentamista.

Puokan maatilan ratsastusta palvelevien rakennusten ympäristö on osoitettu maatilojen talouskeskusten ja matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (AM-1). *”Alueelle saa rakentaa maatalouden ja liitännäiselinkeinojen harjoittamiseen liittyvää pysyvää asutusta, maatilojen talouskeskuksia sekä matkailua palvelevia rakennuksia.”*

Kaavalla halutaan tukea maatilamatkailua ja ratsastustoiminnan kehittämistä. *”Alueelle saa rakentaa majoitustiloja enintään 500 m².”* Majoitustilojen rakentaminen vaatii kuitenkin taaja-asutuspoikkeuslupaa, jonka Uudenmaan ympäristökeskus myöntää. AM-1 -alueella on jo kaksi ympärivuotista asuinrakennusta, joten tältä osin uutta ympärivuotista asutusta alueelle ei tule. Kaavamääräykset vastaavat muilta osin AM-alueiden määräyksiä.

Kaavaehdotuksessa on Puokan tilan AM ja AM-1 rajauksia tarkistettu tehdyn huomautuksen johdosta.

5.4.4 Loma-asutus (RA)

Kaava-alueen pelkästään loma-asutukselle varatut alueet on osoitettu lomiasuntojen alueiksi (RA). RA-alueet sijaitsevat Valkjärven rannalla, ranta on ollut perinteistä loma-asuntojen aluetta. Valkjärven vesiensuojelun takia ei rannalle haluta ympärivuotista asutusta. Yksi nykyinen RA-rakennuspaikka sijaitsee Huitin pelloilla Lepsämän rakennuskaava-alueella.

Kaavassa on osoitettu järven rannalle kolme uutta omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä yksi uusi ns. kuivan maan rakennuspaikka. Yksi rakennusoikeuslaskelmien mukainen rantavyöhykkeen rakennusoikeus on siirretty kylämäelle. Rakentaminen vaatii taaja-asutuspoikkeuslupaa.

Rantavyöhykkeellä on kaksi uutta kuivan maan ympärivuotista rakennuspaikkaa. Koska nämä rakennuspaikat eivät sijaitse välittömästi rannalla, vaan liittyvät ympärillä olevaan pysyvään asutukseen, rakennuspaikat on osoitettu ympärivuotista asutusta varten.

"Rakennuspaikan pienin koko on 2 500 m²." Nykyisen rakennusjärjestyksen mukainen uuden rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on sama kuin pysyvän asutuksen rakennuspaikoilla, ts. 1 ha. Koko kunnan yleiskaavan mukaisilla RA-alueilla uuden rakennuspaikan on oltava vähintään 5 000 m², kuitenkin nykyisillä rakennuspaikoilla voidaan sallia tätä pienempiä rakennuspaikkoja. Osayleiskaavan mukainen rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on siten pienempi kuin rakennusjärjestyksessä ja koko kunnan yleiskaavassa. Tämä perustuu siihen, että osayleiskaavassa on jokainen uusi rakennuspaikka osoitettu erikseen, jolloin rakennuspaikan pinta-alamääräyksellä ei tarvitse ohjata rakentamisen sijoittumista, ja siihen, että RA-alueilla useat nykyiset rakennuspaikat ovat alle 5 000 m².

"Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä." Vaatimus on sama kuin rakennusjärjestyksessä. Koko kunnan yleiskaavassa ei ole vastaavaa määräystä.

"Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen loma-asunnon ja yhden enintään yksikerroksisen saunarakennuksen sekä tarpeellisia loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia ja majoitustiloja. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 75 m²." Rakentamisen määrä on sama kuin rakennusjärjestyksessä ja koko kunnan yleiskaavassa. Uusia tätä suurempia loma-asuntoja ei sallita, koska se mahdollistaisi entistä helpommin ympärivuotisen asumisen. Useissa huomautuksissa ja muistutuksissa toivottiin suurempaa kokonaisrakennusoikeutta, jotta olisi mahdollista rakentaa huomauttavasti suurempi loma-asunto. Tarve talousrakennusten ja erillisten majoitustilojen rakentamiseen ilmene kaavaluonnosta vastaan jätetyssä huomautuksessa. Koska kokonaisrakennusoikeutta ei ole tarkoitus muuttaa tarkoittaa tämä lähinnä useampaa pienempää rakennusyksikköä samassa pihapiirissä. Menettelyllä voidaan helpottaa mm. useamman sukupolven lomanviettomahdollisuuksia samassa pihapiirissä.

"Lomarakennus saa olla enintään 75 m² ja saunarakennus enintään 30 m². Rakennukset tulee sijoittaa, jos maasto sen sallii siten, että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin." Määräys mahdollistaa joko erillisen saunarakennuksen rakentamisen tai saunan rakentamisen loma-asunnon yhteyteen.

Loma-asunto ja saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 30 m rantaviivasta. Enintään 15 m²:n suuruisen saunarakennuksen saa rakentaa vähintään 15 m rantaviivasta. Etäisyysvaatimukset ovat tiukemmat kuin rakennusjärjestyksessä ja koko kunnan yleiskaavassa rantamaisen suojelemisen ja Valkjärven vesien suojelemisen takia. Määräykset koskevat käytännössä vain rakentamista kahdelle uudelle omarantaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle.

"Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää." Kielto on myös koko kunnan yleiskaavassa. Vesikäymäläkielto omalta osaltaan edistää ranta-alueen säilymistä loma-asuntoalueena. Vesikäymäläkieltoa vastaan jätettiin muutama huomautus ja muistutus.

"Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennuspaikan jätevesihuolto voidaan järjestää kaavamääräyksissä vaaditulla tavalla ja mikäli rakennus täyttää etäisyysvaatimuksen rantaviivasta ja sopeutuu rantamaisemaan." Määräys vastaa AO-rakennuspaikan määräyksiä lukuunottamatta jätevesihuollon järjestämisen ja rantamaiseman sopeutumisvaatimusta.

"Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, muodoltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan." Määräys vastaa AO-rakennuspaikan määräyksiä ja koskee sekä loma-asuntoa että saunarakennusta.

Kaavaehdotuksessa on kolmen rakennuspaikan rajausta tarkistettu tehtyjen huomautusten johdosta.

5.4.5 Julkiset palvelut (PY)

Valkjärven ala-aste on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on voimassa rakennuskaava.

5.4.6 Tiealueet

Tieverkoston perusrakenne säilyy entisellään. Valkjärventien on edelleen alueen kokoojatie. Uusia teitä on ainoastaan uusille rakennuspaikoille johtavat tonttitiet. Osa uusista teistä on merkitty ohjeellisin merkinnöin, näiden tarkempi sijainti selviää maamittaustoimituksessa.

Valkjärventien varteen on esitetty rakennettavaksi kevyen liikenteen väylä. Väylä sijaitsisi Valkjärventien itäpuolella Suorannantien eteläpuolella ja Valkjärventien länsipuolella Suorannantien pohjoispuolella. Kevyen liikenteen väylä on nyt esitetty nykyisen tiealueen sisäpuolelle. Vasta kevyen liikenteen väylää koskevien tiesuunnitelmien laatimisen jälkeen selviää, tarvitaanko uusia alueita väylää varten tien vierestä. Osayleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, kevyen liikenteen varauksen sijainti osoittaa tältä osin yhteystarpeen.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon johdosta lopullista kaavaehdotusta laadittaessa kaavamääräyksiin on lisätty suositus, että kevyen liikenteen reitti on suunniteltava ja toteutettava niin, että vanhan kylätien linjaus ja perinteinen ilme säilyvät.

5.4.7 Venevalkama (LV)

Saunalahdella on merkitty koko kunnan yleiskaavan mukaisesti venevalkama varaus. Alueella säilytetään jo nykyisin soutuveneitä ja alue soveltuu sijaintinsa

puolesta venevalkamaksi. Autojen pysäköintipaikat olisi rakennettava venevalkamalle johtavan tien varteen. Alueelle ei ole rakennettu laituria. Alueen toteuttamisvelvollisuus kuuluu kunnalle.

5.4.8 Luonnonsuojelu (SL)

Lallinsuo on ja Hyypiänmäen pohjoisrinne on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL). Alueet on tarkoitettu suojella luonnonsuojelulain nojalla.

Lallinsuo säilyy ilman erillistä määräystäkin rakentamattomana, mutta Hyypiänmäen suojelemiseksi kaavassa on määräys: *"Rakennuslain 135 §:n perusteella alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen hajarakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AO-, AO-1, AM-, AM-1 tai RA-alueille."*

Määräyksen ei pitäisi olla maanomistajille kohtuuton, koska alueiden tuottama tavanomainen haja-asutusrakennusoikeus on vain siirretty muualle ja koska maatalouden talousrakennusten rakentaminen alueelle ei olisi muutenkaan soveliasta. Muulla hajarakennusoikeudella tarkoitetaan pysyvä asutusta ja loma-asutusta. Kaavassa on jaettu jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisesti maanomistajien kesken ja tämä rakennusoikeus on siirretty AO-, AO-1, AM-, AM-1 ja RA-alueille. Mikäli SL-alueilla sallitaan uutta pysyvä asutusta tai loma-asutusta, maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate murenee ja osayleiskaavoituksen tavoitteet eivät toteudu.

"Rakennuslain 135 §:n perusteella alueella ei suoriteta kaivamis-, louhimis-, ta-soittamis- tai täyttämistöitä eikä muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jotka vähentävät alueen luonnon- ja maisema-arvoa, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue. Alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:n mukainen puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä koskeva toimenpidekiello, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue."

Myöskään tämän määräyksen ei pitäisi olla maanomistajille kohtuuton. Lallinsuo on osoitettu jo seutukaavassa suojelualueeksi ja suojelun toteuttaminen vaikeutuu, mikäli aluetta aletaan täyttämään tai sieltä aletaan nostamaan turvetta.

Hyypiänmäkeen ei ole toistaiseksi kohdistunut mitään kallionlouhimispaineita. Kieltoa ei voida pitää kohtuuttomana maanomistajalle. Alue täyttäneen myös maaineslain 3 §:n mukaiset edellytykset maisemakuvan turmelemiskiellosta (kulttuurimaisema-alue) ja erikoisten luonnonesiintymien tuhoamiskiellosta (kalliokieleke).

Puiden kaataminen on SL-alueilla luvanvaraista. Luvan myöntää kunta. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitetään, miten alueelta voidaan kaataa puita. Lallinsuolla on keskeltä puuton ja reunoillakin olevalla puustolla ei juurikaan metsätaloudellista arvoa. Hyypiänmäki sijaitsee maisemallisesti kauniilla paikalla, jossa esimerkiksi avohakkuu aiheuttaisi ikävän arven maisemaan. Määräys koskee kuitenkin vain pientä osaa maanomistajan maa-alueesta, joten se ei voi olla kohtuuton maanomistajalle.

5.4.9 Arvokas kulttuurimaisema-alue (km)

Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisema-alue on merkitty arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi (km-alue). Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Valkjärvi-Numlahti-Perttulan kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaiseman rajausta on koko kunnan yleiskaavaa laajempi, pinta-alaltaan 288,8 ha. Alueeseen kuuluvat myös Valkjärventien länsipuoliset peltolaaksot sekä Toukola-Koivisto alueen pelot. Rajausta on esitetty niin, että siihen kuuluvat sekä avoimet maisemat että niihin rajautuvat metsäalueet. Kaavaehdotuksessa myös Toukolankallio, joka tunnetaan vanhastaan myös nimellä Jänismäki, kuuluu kokonaisuudessaan km-alueeseen.

Tavoitteena on, että avoimet maisemat säilyisivät tulevaisuudessakin avoimina eikä niitä metsitettäisi. Juuri avoimet peltolaaksot tekevät Valkjärven kylästä omaleimaisen ja kauniin.

"Alueella rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, materiaalliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Rakennettaessa pellon ja metsän rajausta, maisemallisesti arvokas metsäreuna on säilytettävä eheänä."

Osayleiskaavassa on pyritty rakentamisen sijoittamisella ottaa huomioon kulttuurimaiseman säilyttäminen, mutta rakentamisessa on kulttuurimaisema-alueella otettava huomioon rakennuspaikan, maaston ja kasvillisuuden lisäksi myös kulttuurimaisema. Maisemasuojelun vuoksi halutaan metsänreuna säilyttää eheänä. Tämä on otettava huomioon rakennettaessa peltoaukioiden keskellä oleville metsäsaarekkeille.

"Alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:n mukainen kaivamista, louhimista, tasoittamista, täyttämistä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä koskeva toimenpidekielto."

Kulttuurimaiseman takia maan muokkaaminen ja puiden kaataminen ovat luvanvaraisia. Luvan myöntää kunta. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitetään, millä edellytyksillä lupa voidaan myöntää. Toimenpideluvan epäämistä ei voida pitää kohtuuttomana maanomistajalle, koska kulttuurimaisema-alue täyttäneen myös maanainelain 3 §:n mukaiset edellytykset maisemakuvan turmelemiskiellosta (kulttuurimaisema-alue).

"Suositus: Avoimet pelot ja niityt on pyrittävä säilyttämään edelleen viljeltyinä tai niittyinä. Vesistöä tai peltoaukeaa rajaavan puuston avohakkuuta ei sallita. Metsänhoidossa on otettava huomioon alueen maisema-arvot." Avoimien peltojen ja niittyjen säilymistä avoimina halutaan turvata kaavasuosituksella. Kaavamääräyksiin ei voida velvoittaa ketään säilyttämään peltoja ja niittyjä avoimena, mutta suosituksesta voi olla hyötyä haettaessa avustuksia ympäristönhoitoon. Metsän käsittelystä on annettu suositus, metsien käsittelyä ohjaa varsinaisesti yleiset metsänkäsittelyä koskevat ohjeet ja määräykset.

5.4.10 Arvokas kylämiljö (sr-alue)

Valkjärven kylämaisema on merkitty arvokkaaksi kylämiljööksi (sr-alue). Alue kuuluu kokonaisuudessaan myös kulttuurimaisema-alueeseen. Alueen pinta-ala on 32,6 ha. Alueella on useita vanhoja rakennuksia, jotka on erikseen merkitty suojeltavaksi.

"Alueella rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, materiaalliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan. Rakennusten kunnostusten tai peruskorjausten yhteydessä on pyrittävä säilyttävään peruskorjaukseen tai palauttamaan rakennus alkuperäiseen asuunsa."

Rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan, maaston, kasvillisuuden ja kulttuurimaiseman lisäksi myös kylämaisema. Rakentamisessa tulisi suosia perinteisiä rakentamistapoja ja peruskorjauksessa rakennuksen arvot tulisi tuoda esiin, mikäli vanhoja arvokkaita osia on tuhoutunut vuosien saatossa. Kylämäki edustaa erittäin vanhaa asutushistoriaa, jota tulisi rakentamisessa kunnioittaa.

"Alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:n mukainen kaivamista, louhimista, tasoittamista, täyttämistä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä koskeva toimenpidekielto." Kylämiljööön takia maan muokkaaminen ja puiden kaataminen ovat luvanvaraisia. Luvan myöntää kunta. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitetään, millä edellytyksillä lupa voidaan myöntää. Lupa-anomusta käsiteltäessä on otettava huomioon sekä arvokas kylämiljö että kulttuurimaisema.

5.4.11 Suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät (sr-kohteet)

Kaava-alueella on kymmenen suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää:

1. Soltin tilan mansardikattoinen päärakennus ja sen ympärillä oleva rakennusryhmä (RN:o 2:41)
2. Soltin tilan mansardikattoinen talli/navetta (RN:o 1:159)
3. Soltin tilan vanha tiilinen työväenasunto (RN:o 1:159)
4. Puokan tilan päärakennus (RN:o 4:53)
5. Heikkilän tilan vanha päärakennus (RN:o 4:53)
6. Valkjärven ala-aste (RN:o 2:64)
7. Hakalan tilan päärakennus (RN:o 4:15)
8. Peltolan tilan vanha navetta (RN:o 2:65)
9. Saunalahti-tilan lomarakennus (RN:o 3:11)
10. Tapiola-tilan lomarakennus (RN:o 3:29)

Suojelutarve perustuu rakennus- tai kulttuurihistoriaan tai maisemakuvaan. Soltin rakennukset ja Puokan tilan päärakennus on inventoitu useissa valtakunnallisissa selvityksissä. Ala-aste liittyy arvokkaaseen kylämäen kokonaisuuteen. Metistön ja Hakalan tilojen päärakennukset liittyvät kulttuurimaisema-alueeseen. Lomarakennukset edustavat Valkjärven huvilakautta ja ovat maisemakuvan kannalta säilyttämisen arvoisia.

Heikkilän tila vanha päärakennus lisättiin kaavaehdotukseen Helsingin kaupungin museon lausunnon johdosta. Vastaavasti Metistön tilan päärakennuksesta (RN:o 3:153) poistettiin sr-merkintä, koska rakennus ei ole enää alkuperäisessä asussaan, rakennuksella on ainoastaan merkitystä kyläkuvan kannalta.

Kaavaehdotusta laadittaessa kaavamääräys on täydennetty koskemaan myös rakennusryhmiä Helsingin museon lausunnon johdosta, jotta päärakennuksen ympärillä olevat talusrakennukset tulisi myös suojelun piiriin. Alueella on yksi rakennusryhmä, Soltti, jota määräys on tarkoitettu koskettavan.

Rakennusten suojelemiseksi rakennuksille ja rakennusryhmille on annettu seuraava määräys: ”Rakennuslain 135 §:n perusteella rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.”

5.4.12 Pohjavesialue (pv1)

Kaava-alueen eteläosassa on vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja (pv1). Alue kuuluu Lepsämän pohjavesialueeseen. Pohjavesialueen määräyksiä on tarkistettu laadittaessa kaavaehdotusta viranomaisneuvottelujen tulosten johdosta.

Alueelle ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Jätevedet alueella on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on oltava suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Pohjaveden suojelemiseksi alueella ei suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kunnan lupaa toimenpiteitä (rakennuslaki 124a §). Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan liittyviin toimenpiteisiin.”

Pohjaveden suojelemiseksi alueella tarvitaan toimenpidelupa maan muokkaamiseen ja puiden kaatamiseen. Luvan myöntää kunta.

Pohjaveden suojelemiseksi jätevesiä ei saa imeyttää alueella.

5.4.13 Maa- ja metsätalousalueet (M)

Valtaosa kaava-alueesta on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta. *"Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamista varten."* Alueeseen kuuluu sekä metsiä että maisemakuvan kannalta vähemmän arvokkaita peltoja.

"Rakennuslain 31 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen muu hajarakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AO-, AO-1, AM-, AM-1 tai RA-alueille."

Muulla hajarakennusoikeudella tarkoitetaan pysyvä asutusta ja loma-asutusta. Kaavassa on jaettu jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisesti maanomistajien kesken ja tämä rakennusoikeus on siirretty AO-, AO-1, AM-, AM-1 ja RA-alueille. Mikäli maa- ja metsätalousalueilla sallitaan uutta pysyvä asutusta tai loma-asutusta, maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate murenee ja osayleiskaavoituksen tavoitteet eivät toteudu.

Mahdolliset rakennuslupahakemukset käsitellään rakennuslain 30.2 §:n ja 27.1 §:n mukaisesti. Haja-asutusrakentamisen voidaan katsoa vaikeuttavan alueen käyttämistä osayleiskaavassa varattuun tarkoitukseen, koska tällöin osayleiskaavan periaatteet eivät toteudu. Pääsääntöisesti maanomistajille luvan epäämisen ei pitäisi aiheuttaa haittaa ainakaan siltä osin, ettei maanomistajia olisi kohdeltu osayleiskaavoituksessa tasapuolisesti. Rakennuslupahakemukset on kuitenkin ratkaistava tapauskohtaisesti. On huomattava, että merkittävä osa kaava-alueesta muodostaa jo nyt taaja-asutusta, jolloin luvan epääminen ei aiheuta korvaus- tai lunastusvelvollisuutta.

Kaavamääräystä on tarkistettu laadittaessa kaavaehdotusta viranomaisneuvottelujen tulosten johdosta.

5.4.14 Maatalousalueet (MT)

Maiseman kannalta keskeiset pelto- ja avomaisema-alueet, jotka tulisi säilyttää viljeltynä tai niittyinä, on osoitettu maatalousalueiksi (MT). *"Alueet on tarkoitettu maatalouden harjoittamista varten."* Kaikki kulttuurimaisema-alueella sijaitsevat avoimet alueet on merkitty MT-alueiksi. Lisäksi maisemakuvan kannalta keskeiset Huitin, Koivukallion ja Suorannantien länsipään peltoaukeat ovat MT-alueita.

Alueiden osoittaminen maatalousalueiksi pitäisi edesauttaa alueiden säilymistä avoimina. Alueille ei tulisi mm. myöntää julkisia avustuksia metsitystä varten.

"Rakennuslain 31 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen muu hajarakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AO-, AO-1, AM-, AM-1 tai RA-alueille." Rakentamisen osalta on voimassa vastaavat rajoitukset ja menettelytavat kuin M-alueilla (katso kappale 5.4.12.).

Alueelle on annettu suositus, että *"alueet tulisi säilyttää viljeltyinä tai niittyinä."* Avoimien peltojen ja niittyjen säilymistä avoimina halutaan turvata kaavasuosituksella. Kaavamääräyksin ei voida velvoittaa ketään säilyttämään peltoja ja niittyjä avoimena, mutta suosituksesta voi olla hyötyä haettaessa avustuksia ympäristönhoitoon.

Kaavamääräystä on tarkistettu laadittaessa kaavaehdotusta viranomaisneuvottelujen tulosten johdosta.

5.4.15 Maa- ja metsätalousalue, ympäristöarvoja (MY)

"Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Merkinnällä on osoitettu pelto- ja avomaisema-alueiden vesistöön rajautuvat suojaistutusvyöhykkeet sekä järvimaiseman kannalta keskeiset metsäalueet."

MY-alueita on Puokan tilalla Valkjärven rannalla ja Hyypiänmäellä. MY-alueiksi on lisäksi osoitettu Hyypiänmäen puronvarsilehdot, jolla on paikallisia ympäristöarvoja.

Toukolankallio ja muut arvokkaat kallioalueet eivät ole MY-alueita, vaan M-alueita. Näillä alueilla ei ole odotettavissa kallionlouhintaa, koska se aiheuttaisi vaaraa ympäröivälle asumiselle. Tavanomainen metsänkäsittely kuitenkin sallittu siltä osin, kun aluetta eivät ohjaa muut kaavamääräykset.

"Rakennuslain 31 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen muu hajarakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AO-, AO-1, AM-, AM-1 tai RA-alueille."

MY-alueilla on ehdoton rakentamiskielto. Rakentamiskieltoa on perusteltavissa ympäristöarvojen takia. Kaavamääräystä on tarkistettu laadittaessa kaavaehdotusta viranomaisneuvottelujen tulosten johdosta siten, että perusteena on rakennuslain 31 §, ei rakennuslain 135 §. Määräyksen ei pitäisi olla maanomistajille kohtuuton, koska MY-alueiden tuottama tavanomainen haja-asutusrakennusoikeus on siirretty muualle ja koska maatalouden talousrakennusten rakentaminen alueelle ei olisi muutenkaan soveliasta. Muulla hajarakennusoikeudella tarkoitetaan pysyvä asutusta ja loma-asutusta. Kaavassa on jaettu jäljellä oleva rakennusoikeus tasapuolisesti maanomistajien kesken ja tämä rakennusoikeus on siirretty AO-, AO-1, AM-, AM-1 ja RA-alueille. On huomattava, että MY-alueet sijaitsevat taaja-asutusalueiksi katsottavilla alueilla tai rantavyöhykkeellä, joissa rakentaminen joka tapauksessa vaatisi Uudenmaan ympäristökeskuksen myöntämän poikkeusluvan.

Rakennuslain 135 §:n perusteella alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luonnon- ja maisema-arvoa. Alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:n mukainen kaivamista, louhimista, tasoittamista, täyttämistä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä koskeva toimenpidekielto.

Ympäristöarvojen takia maan muokkaaminen ja puiden kaataminen ovat luvanvaraisia. Luvan myöntää kunta. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitetään, millä edel-

lytyksillä lupa voidaan myöntää. Luvan myöntämisen edellytyksenä on kuitenkin, ettei toimenpide vähennä alueen luonnon- tai maisema-arvoa.

Toimenpideluvan epäämistä ei voida pitää kohtuuttomana maanomistajalle, koska MY-alueet täyttänevät myös maa-aineslain 3 §:n mukaiset edellytykset maisemakuvan turmelemiskiellosta (luonnon merkittävät kauneusarvot, osin kulttuuri-maisema-alueita).

5.4.16 Alueen osa, jolla on ympäristöarvoja (my)

"Merkinnällä on osoitettu pelto- ja avomaisema-alueiden vesistöön rajautuvat suojaistutusvyöhykkeet."

My-alueen osia ovat Luhtajoen ja Valkjärven laskuojan varsi. Alueet olivat ennen lopullista kaavaehdotusta laadittaessa MY-alueina, mutta maatalouden tukiehtojen takia puronvarret muutettiin my-alueen osaksi.

Rakennuslain 135 §:n perusteella alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luonnon- ja maisema-arvoa. Alueella on voimassa rakennuslain 124 a §:n mukainen kaivamista, louhimista, tasoittamista, täyttämistä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä koskeva toimenpidekielto.

Ympäristöarvojen takia maan muokkaaminen ja puiden kaataminen ovat luvanvaraisia. Luvan myöntää kunta. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitetään, millä edellytyksillä lupa voidaan myöntää. Luvan myöntämisen edellytyksenä on kuitenkin, ettei toimenpide vähennä alueen luonnon- tai maisema-arvoa. Käytännössä pelto-laakson keskellä olevilla puronvarsilla ei ole merkitystä puun tuotannolle eikä maa-ainestenotolle.

Suositus: Avoimet pellot ja niityt on pyrittävä säilyttämään edelleen avoimena.

Tavoitteena on, että Luhtajoen ja Valkjärven laskuojan varsien suojavyöhykkeet säilyisivät edelleen avoimena. Niitä voisi hoitaa esimerkiksi niittyinä. Maisemallisista syistä Luhtajoen ja Valkjärven laskuojan varsille voisi kuitenkin istuttaa muutaman puuryhmän jaksottamaan maisemaa.

5.4.17 Hautausmaa (EH-1)

Kaavaehdotusta laadittaessa tuli esille, että Nurmijärven kunnalla on tarvetta löytää sopiva paikka pieneläinten hautausmaaksi. Käytöstä poistetun kaatopaikan luona kunnalla olisi ollut tarkoitukseen sopivaa maata, ja alue olikin merkitty kaavaehdotuksessa hautausmaaksi, joka oli on tarkoitettu pieneläinten hautausmaaksi. Saatujen lukuisten muistutusten vuoksi ja yleisötilaisuudessa olleen palautteen johdosta hautausmaasta luovutettiin laadittaessa lopullista kaavaehdotusta. Hautausmaa olisi palvelut laajempaa aluetta. Pakottavaa tarvetta ei ole kuitenkaan osoittaa hautausmaata juuri tälle kaava-alueelle.

Alue sijaitsee kaatopaikalle johtavan tien varrella korkealla lakialueella, josta on myös kaunis maisema yli Lallinsuon. Kaatopaikalle ajetaan parhaillaan ylijäämämaita, ja alue on tarkoitettu maisemoida, jolloin käytöstä poistettu kaatopaikka ei olisi asettanut maisemallisia esteitä eikä hajuhaittoja hautausmaatoiminnolle. Alueen käyttöönotto olisi kuitenkin edellyttänyt erillistä suunnitelmaa hautausmaatoiminnoista ja pysäköinnistä.

5.4.18 Voimajohtolinja (v)

Kaavaan on merkitty Valkjärven kylän poikki kulkeva Teollisuuden Voima Oy:n Ulvila - Anttilan 400 kV:n voimalinja.

5.4.19 Kaatopaikan suojavyöhyke (et)

Käytöstä poistetun kaatopaikan ympärillä on 250 m suojavyöhyke. *Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.* Rakentamiskiellon perusteena on vanhan kaatopaikan toiminnasta aiheutuva turvallisuusriski. Alue on lähinnä maa- ja metsätalousaluetta (M) ja luonnonsuojelualuetta (SL), et-alueen pinta-ala on 22,9 ha. Kaavassa on näiden M- ja SL-alueiden jäljellä oleva rakennusoikeus siirretty AO-, AM-, AM-1 ja RA-alueille.

Vyöhykkeen itäosan rajausta on tarkistettu laadittaessa kaavaehdotusta siten, että maanpinnan korkeuserot estävä vaikutus on huomioitu vyöhykkeen rajauksessa.

5.4.20 Alueellinen jätteenkeräysasema

Kaavaluonnoksen mukaan Valkjärven ala-asteen rakennuspaikalle oli merkitty alueellinen jätteenkeräysasema. Varaus on poistettu laadittaessa kaavaehdotusta koululautakunnan lausunnon johdosta. Jos Valkjärvellä tarvitaan alueellista jätteenkeräysasema, se ei vaadi pienen kokonsa takia erillistä kaavavarausta, vaan se voidaan sijoittaa sopivaksi katsottavalle alueelle.

5.4.21 Ulkoilureitti

Liikuntalautakunta esitti Lopentieltä Luhtajoen vartta ja Valkjärven rantaa pitkin Puokan tilan kautta Hyypiänmäelle ja edelleen Hyypiänmäen eteläpuolitse Valkjärven tielle ulkoilureittiä. Toinen ulkoilureitti kulki kaava-alueen eteläosassa Kaanaantietä pitkin ja edelleen Huitin peltojen ylitse kohti Lepsämää. Reitit esitettiin kaavaehdotuksessa. Valkjärven pohjoispäähän ja Valkjärventien ja järven väliselle alueelle esitetyistä ulkoilureiteistä luovuttiin saatujen muistutusten ja yleisötilaisuudessa olleen palautteen johdosta laadittaessa lopullista kaavaehdotusta. Tärkeintä on kuitenkin saada ensi vaiheessa kevyen liikenteen reitti Valkjärventien varteen.

Reitti olisi mahdollistanut järven ympäri yhtenäisen kevyen liikenteen yhteyden, mutta se sijoittui Valkjärven pohjoispäässä maisemallisesti aralle ja tulvaherkälle

alueelle ja kulki maatilan talouskeskuksen kautta. Järven ympäri on mahdollista kulkea myös yleisiä teitä pitkin, mm. Valkjärventien varteen suunnitellun kevyen liikenteen reittiä pitkin.

5.4.22 Vesialue (W)

Varsinainen Valkjärvi, Luhtajoki ja järvestä Luhtajokeen laskeva puro ovat vesialueita.

5.4.23 Selvitysalue (SE)

Haaran tiivis pientaloalue on selvitysalueetta. Alueelle on tarkoitus laatia erillinen, tätä osayleiskaavaa tarkempi osayleiskaava, jossa selvitetään mm. alueen vesihuollon järjestämismahdollisuudet.

5.4.24 Jätevesihuolto

Kaavaluonnoksessa kaava-alueetta koskivat seuraavat jätevesihuoltomääräykset:

"Talousjätevesiä ei saa johtaa ilman puhdistusta maaperään tai vesistöön. Käymäläratkaisut tulee tehdä niin, etteivät jätevedet joudu vesistöön. Jätevedet voidaan käsitellä myös joko kokonaan tai osittain keskitetysti, mikäli toimenpiteistä ei aiheudu ympäristölle haittaa.

Jätevesien hyväksyttäviä käsittelyratkaisuja ovat:

- 1. Ympärivuotinen asutus:
kaikki jätevedet: saostuskaivot ja maasuodatin*
- 2. Ympärivuotinen asutus:
WC-vedet: umpikaivo ja kuljetus jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi
harmaat vedet: saostuskaivot ja maasuodatin*
- 3. Ympärivuotinen asutus
kaikki jätevedet: umpikaivo ja kuljetus jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi*
- 4. Loma-asutus:
WC-vedet: kuivakäymälä ja käymäläjätteiden kompostointi
harmaat vedet: saostuskaivot ja maasuodatin*
- 5. Ympärivuotinen asutus ja loma-asutus:
muu menetelmä, jonka puhdistustulos on edellä mainittuja parempi.*
- 6. Karjatalous:
Maitotalouden pesuvedet: maahan imeytys tai maasuodatus*

Muut jätevedet kuten lanta, virtsa, säiliörehun puristenesteet, muut pesuvedet, avolantaloiden sadevedet: tiivis lantala tai lantalan kattaminen siten, että jätevedet eivät huuhtoudu ympäristöön.”

Näiden yleismääräysten lisäksi loma-asuntojen alueilla (RA) vesikäymälöiden rakentamiskielto ja vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv1) jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavaehdotusta laadittaessa vesihuoltomääräykset uusittiin sekä ympäristölautakunnan että viranomaisneuvotteluissa esitettyjen näkökohtien johdosta (mm. suojaetäisyydet ja tarkempi jätevesien käsittelyratkaisu) seuraavaksi:

”Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.

Loma-asuntojen alueelle vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty. Rakennuspaikoille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivoista. Talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Ne tulee johtaa kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai imeyttää maaperään, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi. Imeytyspaikkaa valittaessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet ranta-viivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Enintään 15 k-m² suuruisen saunarakennuksen imeytyspaikan suojaetäisyys rantaviivaan on kuitenkin 15 m. Talous-, pesu- ja saunavesien käsittelyssä suositellaan kiinteistöjen yhteistä käsittelyä.

Ympärivuotisen asutuksen alueilla suositellaan ensisijaisesti viemäriverkostoon rakentamisesta ja alueittain yhteistä jätevesien käsittelyä. Muina jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla toteuttavat vaihtoehdot:

- 1. Käymäläjätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maa-suodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai*
- 2. WC-jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet johdetaan 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai*
- 3. Kaikki jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi.*

Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä.

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m).

Karjatalouden maitohuonejätevesien käsittelylle ensisijainen vaihtoehto on johtaa ne viemäriverkostoon yhdessä asumajätevesien kanssa. Vähäiset maitohuonejätevesimäärät voidaan johtaa joko navetan lietesäiliöön, josta ne levitetään pellolle hyvän maatalouskäytännön mukaisesti tai saostuskaivojen kautta asuinrakennuksen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Suuret maitohuonejätevesimäärät pidetään muista jätevesistä erillään ja johdetaan 2-3 osaisen saostuskaivon kautta maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen. Lannan, virtsan, säiliörehun puristeneiden ym. varastoinnissa ja käsittelyssä tulee noudattaa valtioneuvoston päätöstä maataloudesta peräisin olevien nitraattien vesiin pääsyn rajoittamisesta.”

Osayleiskaavassa on annetut vesihuoltomääräykset ovat Valkjärven suojelemiseksi ja paikoitellen tiiviin asutuksen vuoksi tavallista tiukempia. Kaavan on tarkoituksena edesauttaa yhteisten vedenhankinta- ja jätevedenkäsittelyjärjestelmien luomista, jolloin kustannuksia voidaan jakaa naapurien kesken. Yhteisiä järjestelmiä kannattanee selvittää mm. Hyypiänmäen eteläpuolella, jossa enemmän uutta asutusta ja Suorannantien päässä, jossa loma-asutusta muutetaan pysyväksi asutukseksi ja jonne on mahdollista rakentaa myös muutama uusi pysyvä asunto. Haaran alueen selvitysalue perustuu tarpeeseen ratkaista alueen vesihuollon järjestäminen tarkempiasteisella suunnittelulla.

5.4.25 Muut kaavamääräykset

Kaavamääräyksissä on selostettu mitoitusperusteet. Tavoitteena on, että ao. mitoitusperusteet vahvistuisivat, jolloin niitä on mahdollista käyttää pelkkää kaavaselostusta paremmin rakennus-, toimenpide- ja poikkeuslupakäsittelyn perusteina.

5.5 Vaikutusselvitys

Kaavan ympäristön ja luonnonsuojelun kannalta merkittävät tavoitteet on pystytty toteuttamaan. Arvokkaimmat luonnonympäristöt jäävät rakentamiselta vapaiksi. Myös Valkjärven nykyinen rakentamaton ranta pysyy edelleen rakentamattomana. Entistä tiukemmat jätevesihuoltomääräykset parantavat aikanaan vesistön tilaa.

Rakennustapaa koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään ympäristön kulttuuriarvoja. Valkjärventien molemmiin puoliin olevan laajan kulttuurimaisema-alueen tarkoituksena ohjata rakentamista perinteitä kunnioittaen. Toisaalta kaava-alueen länsiosassa ei ole tarpeen samanlaisia rakentamistaohjeita. Alueen rakennuskanta on uutta eikä arvokasta kulttuurimaisemaa ole vielä syntynyt. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat useimmiten lämpimiin metsäisiin moreenipitoisiin etelä- ja länsirinteisiin, jotka ovat myös pienilmastollisesti kaikkein soveliaimpia rakentamiselle. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan nykyisen asutuksen yhteyteen, jolloin mm. Lallinsuon itäpuolinen laaja metsäselänne on voitu jättää lähes rakentamattomaksi.

Rakentamisen sijoittamisessa on neuvoteltu maanomistajien joko kaavoittajan vastaanottopäivänä tai neuvottelemalla erikseen maanomistajan luona tai puhelimitse. Maanomistajien toiveita rakentamisen sijoittamisessa on pystytty täyttä-

mään hyvin. Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on pystytty neuvotteluihin ottamaan huomioon myös luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot. Eniten toiveita neuvotteluissa esitettiin uusien lisärakennuspaikkojen saamiseksi. Kaavaluonnosta laadittaessa uusia lievennysperusteita mitoitusperusteisiin ei kuitenkaan olla hyväksytty, muuten maanomistajien tasapuolisuusperiaatetta ja alueen kehittämistä maaseutumaisena alueena olisi vaikea yhtäaikaan toteuttaa.

Rakennuspaikkojen mitoituksella on päästy siihen, että yleiskaavan vahvistamisen jälkeen ei enää tarvitsisi selvittää kunkin tilan rakentamismahdollisuuksia.

Kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että ne eivät aiheuttaisi yhteiskunnalle korvausvelvollisuuksia maankäyttörajoitusten takia. Määräysten pitäisi olla maanomistajille kohtuullisia.

Asutus sijoittuu pääosin nykyisen tieverkoston varteen. Uusia teitä tarvitaan vain muutamille uusille rakennuspaikoille, näiden toteuttaminen on maanomistajan asia. Valkjärventien kevyen liikenteen väylän toteuttaminen on paikallistien varressa olevana Tielaitoksen (Uudenmaan tiepiirin) vastuulla. Väylän toteuttaminen edistää liikenneturvallisuutta kapealla Valkjärventiellä.

Kaupalliset ja kunnalliset palvelut tukeutuvat edelleen Klaukkalaan. Julkisen liikenteen yhteydet kaava-alueelta ovat heikot, alue tukeutuu henkilöautoliikenteeseen. Mm. tämän johdosta aluetta ei ole syytä vielä kehittää tiiviimpänä yhtenä Klaukkalan asuntoalueena.

Kaavan toteuttaminen on pitkälti maanomistajien omien päätösten varassa.

Helsingissä 20.5.1999

SUUNNITTELUKESKUS OY

Gilbert Koskela
dipl.ins.