449-RAK2005

LOHJAN KAUPUNKI

PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

11.12.2020

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 444-455-1-58 Talvitie sekä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 12 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Varolassa Särkilammen ja Varolanlahden välisellä maa-alueella noin 13,5 kilometriä Lohjan kaupungin keskustan palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

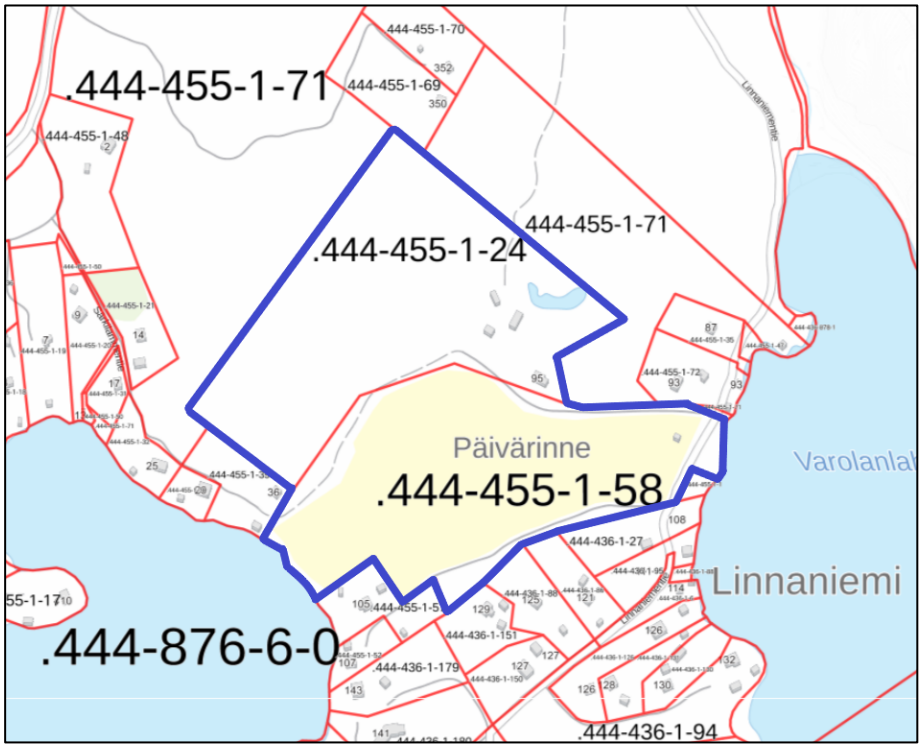
Suunnittelualue sijaitsee MRL 72 § 1. momentin mukaisella rantavyöhykkeellä.

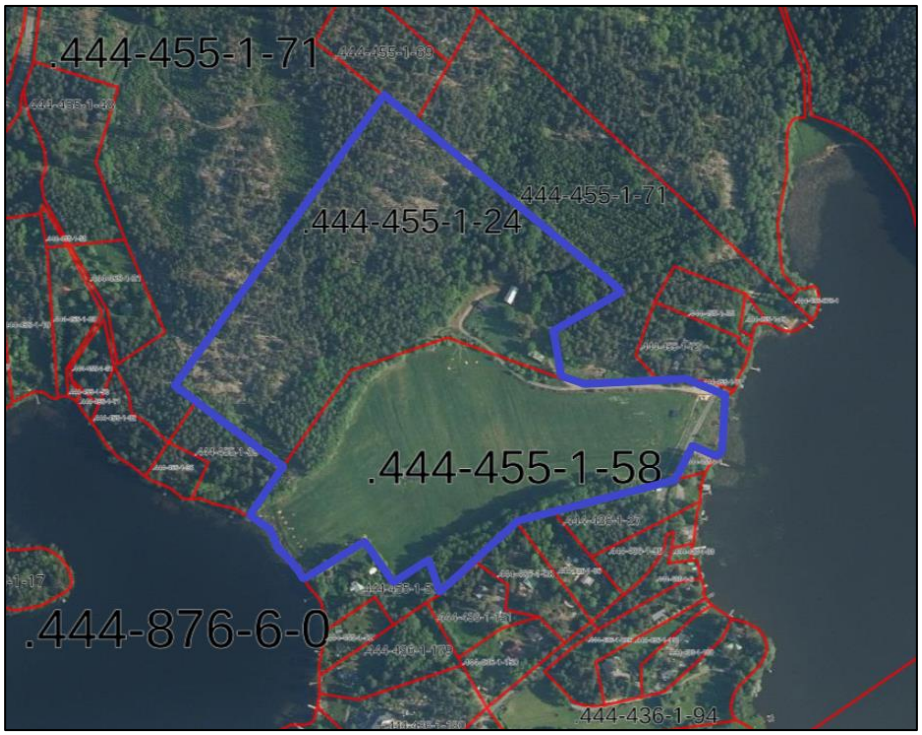
Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 140 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:





Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

Maanomistus

Molemmat suunnittelualueen kiinteistöt ovat saman yksityisen tahon omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Osa kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueesta on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.206/UUDELY/8455/2015) perustettu yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Kiinteistö 444-455-1-58 Talvitie on pääosin niittyä.

Luonnonsuojelualueen rajaus huomioidaan ranta-asemakaavan suunnittelussa.

Kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie niittyä etualalla ja taustalla kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE metsäaluetta (osin luonnonsuojelualuetta).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE on rakennettuna vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1955 rakennettu navettarakennus, talousrakennus sekä saunarakennus. Kiinteistö 444-455-1-58 Talvitie on rakentamaton.

Suunnittelualueen kiinteistöille on myönnetty poikkeamispäätöksellä (viranhaltijapäätös 8.10.2019 § 22) rakennusoikeus omakotitalolle (267 k-m², kerrosluku II) sekä sivuasunnolle (90 k-m², kerrosluku I) siten, että uusi omakotitalo tulee sijaitsemaan sekä kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE että 444-455-1-58 Talvitie alueilla ja sivuasunto kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella. Poikkeamispäätöksen mukaan vanha asuinrakennus

kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella puretaan ennen uuden omakotitalon rakentamista. Myönnetty kokonaisrakennusoikeus tulee poikkeamispäätöksellä olemaan yhteensä 504 k-m².

Asuinrakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.

Saunarakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.

Navettarakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.

Suunnittelualueen itäosan rantaa kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie. Linnanniementie jää kuvassa vasemmalle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön turvaamisesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 2007. Uudenmaan maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava, joka kattaa Uudenmaan alueen ennen Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntien yhdistymistä eli pääkaupunkiseudun sekä Keski- ja Länsi-Uudenmaan. Uudenmaan maakuntakaavaa täydentävät lainvoimaiset 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava.

Uusi kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 rakentuu ehdotusvaiheessa olevista Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista ja kattaa lähes koko Uudenmaan alueen. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen sisältyvät seutujen vaihemaakuntakaavat kumoavat alueeltaan voimassa olevat Uudenmaan maakuntakaavat lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen vaihemaakuntakaavaa.

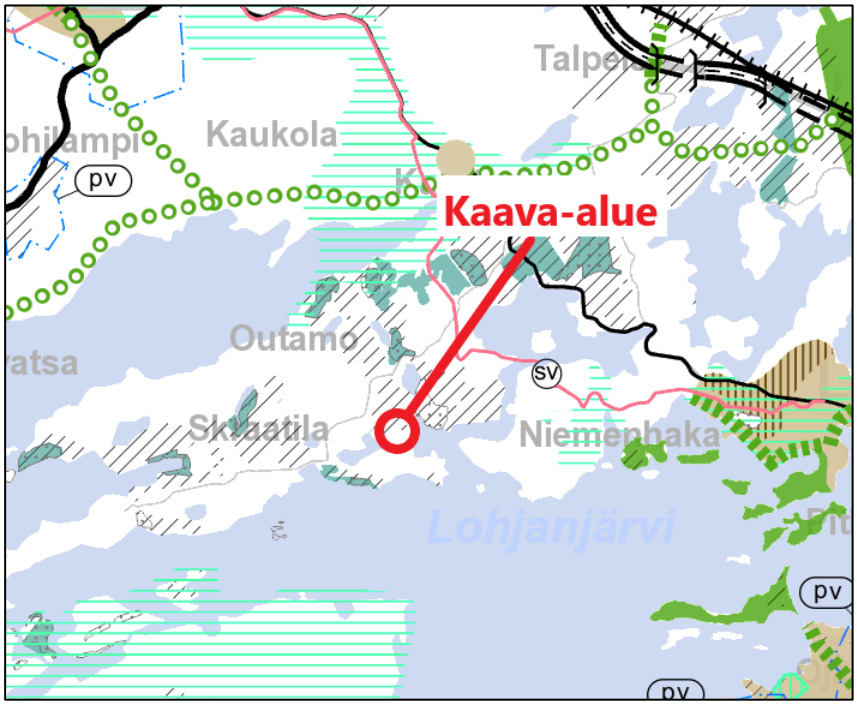
Suunnittelualueelle ei ole voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Osalle suunnittelualuetta on voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma. Suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäyttö alueella on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Lisäksi maakuntakaavan valkoisia alueita koskevan kehittämissuosituksen mukaan

- Uudenmaan alueilla, joille maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja.
- Alueilla, joille ei yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoiteta muuta käyttötarkoitusta, kehitetään ensisijaisesti maa- ja metsätaloutta, kalataloutta sekä niitä tukevia sivuelinkeinoja.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään ja otetaan huomioon maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä- ja muut luontoalueet sekä vältetään niiden tarpeetonta pirstomista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetään ja otetaan huomioon myös maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Ote suunnittelualueella voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä:



Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu.

Uusimaa-kaava 2050

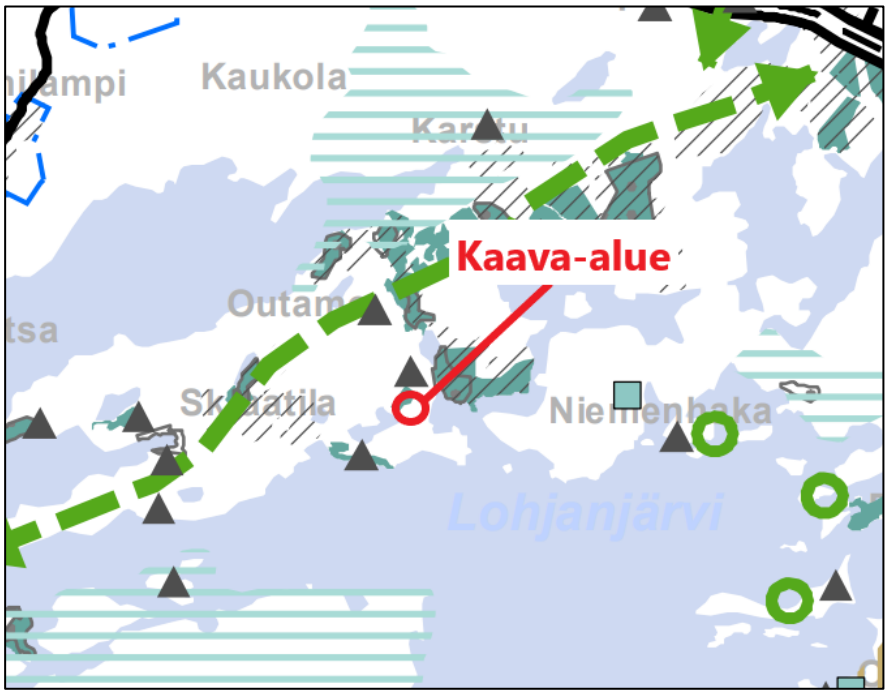
Suunnittelualueen pohjoisosaan on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu suojelualue. Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa kaavamääräyksen mukaan suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Merkintään ei liity MRL 30 §:n mukaisia suojelumääräyksiä.

Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön on osoitettu arvokas geologinen muodostuma -merkintä. Merkinnällä osoitetaan harjujensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet, vahvistettujen maakuntakaavojen arvokkaat harjualueet, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kalliomaisema-alueet, maakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat sekä tuuli- ja rantakerrostumat. Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

Koko kaava-aluetta koskevissa yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään muun muassa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon,

maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisemat tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Lisäksi maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050:



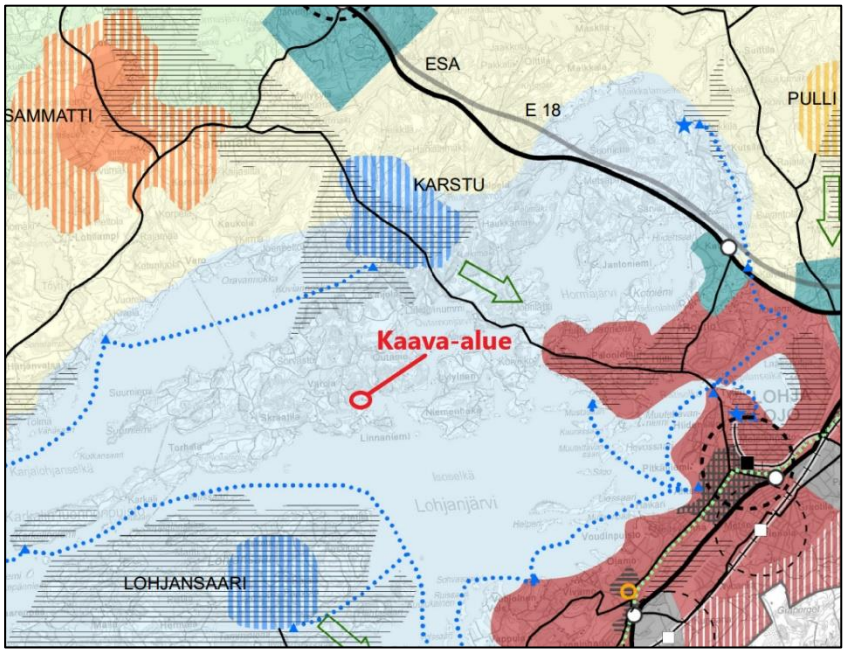
Lähde. Uusimaa-kaava 2050- kaavakartta, Uudenmaan liitto.

<u>Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli</u>

Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.5.2014 Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemallin kokouksessaan 14.5.2014. Rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2013-2037 ja perustuu eri maankäytön vyöhykkeisiin. Kullekin vyöhykkeelle on esitetty suositeltava maankäyttö, suunnittelun reunaehdot, ohjauskeinot sekä alueen kehityksestä kertovat mittarit. Rakennemalli on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka pohjautuu Lohjan kasvustrategian 2013-2015 yhteydessä maankäyttöön liitettyihin painotuksiin ja tavoitteisiin.

Suunnittelualue on rakennemallissa osoitettu vyöhykkeeseen Sininen Lohja – Sininen kylä. Sinisen Lohjan maankäytön periaatteet laaditaan Lohjanjärven ja Hormajärven alueelle sekä niiden lähiympäristöön, Lohjan maankäytön rakenteessa määritellylle Sinisen Lohjan alueelle. Lohjanjärvi saaristoineen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen, jolla on tarpeen ohjata rakentamista alueen olosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Suositeltavia maanäytön muotoja Sinisen Lohjan alueella ovat muun muassa virkistys- ja retkeily, hallittu vapaa-ajan asuminen sekä maaseutuasuminen. Alueen ohjauskeinoja ovat osayleiskaavat, ranta-asemakaavat sekä kestävän vapaa-ajan asumisen kriteerit ja kantatila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvassa mitoitustarkastelussa Sininen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III.

Ote Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemallista:



SININEN LOHJA

Lohjanjärvi saaristoineen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle

Suositeltava maankäyttö:
Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Suunnittelun reunaehtoja:
Keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus,liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen kestävyys.

Ohjauskeinot:
Osayleiskaava tai osayleiskaavat, ranta-asemakaavat, kestävän vapaa-ajan asumisen kriteerit. Kantatila/ emätilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitustarkastelut, joissa sininen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III. Suunnittelutarveratkaisut, poikkeamisluvat. Rakentaminen toteutuu joko ranta-asemakaavan tai yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen tai poikkeamislupien perusteella. Alueella ei ole kaupungin järjestämää kunnallistekniikan
verkostoa.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita:
loma-asuntojen määrä/rantaviiva-km, virkistys- ja retkeilyalueiden määrä, rantautumispaikkojen määrä

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymä oikeusvaikutukseton Lohjan yleiskaava. Suunnittelualue on oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). M-alueella sijaitsee arvokas luontokohde (sl_{145}, maakunnallisesti arvokas kohde, Särkilammen itäpuolinen kallio, Varola).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Lohjan rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.3.2015 § 33 ja astunut voimaan 1.5.2015.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta laaditaan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen 444-455-1-58 Talvitie ja 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelle erillispientalon rakennusoikeus (AO) sekä siirtää kiinteistöön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE kuuluva käyttämättömän loma-asunnon rakennusoikeus kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että saunan rakennusoikeus sijaitsee Linnanniementien itäpuolella ja loput rakennusoikeudesta Linnanniementien länsipuolella.

Lisäksi kaavatyön tavoitteena on osoittaa kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella sijaitseva yksityinen luonnonsuojelualue kaavassa Uudenmaan ELY-keskuksen 13.5.2016 tekemän päätöksen mukaisesti sekä osoittaa rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Koska voimassa oleva Uudenmaan maakuntakaava ei mahdollista suunnittelualueella kuin ainoastaan paikallisesti merkityksellisiä toimintoja, laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan ainakin

- nykytilanneselvitys

- emätilaselvitys tilasta 428-455-1-8 TALVITIE
- luontoselvitys (luontoinventointi syksy 2020, muu selvitys kevät/kesä 2021)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Lohjan kaupungin hallintokunnat, joiden toimialuetta kaavahanke koskee
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

<u>Vireilletulo</u>

Tammikuu 2021:	Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kaupungin viralliselle ilmoitustaululle sekä kaupungin internet-sivuille, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallisilla on mahdollisuus esittää huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2021: *Kaavan valmisteluaineisto nähtäville*, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/lohja, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnon Lohjan kaupunkikehitys-tulosalueelta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

Elo-syyskuu 2021: Lohjan kaupunginhallitus päättää *kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2021: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Helsingin hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Lohjan kaupunki:

kaavasuunnittelija Tiitus Kuisma
puh. 044 374 0148, tiitus.kuisma@lohja.fi

Lohjan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Karstuntie 4, PL 71, 08101 LOHJA

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy