

LOHJAN KAUPUNKI

PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



11.12.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot.....	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli	13
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoinventointi.....	17
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot.....	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osalliset ja vireille tulo	19
Kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus.	20
Kaavan hyväksyminen.....	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	22
	Suojelualueet.....	22
	Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys tilasta 428-455-1-8 TALVITIE

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.12.2020	Käsitelty Lohjan kaupunginhallituksessa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LOHJAN KAUPUNKI PÄIVÄRINTEEM RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 444-455-1-58 Talvitie ja 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1 ja 2, suojelualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut
nähtävillä _____.-_____.2020

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä _____.2020 - _____.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2020 - _____.2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koostuu kiinteistöistä 444-455-1-58 Talvitie sekä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 12 hehtaaria ja suunnitteluala sijaitsee MRL 72 § 1. momentin mukaisella rantavyöhykkeellä.

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

Luonnonympäristö

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Luontoinventoinnin mukaan suunnittelualueella saattaa esiintyä esimerkiksi perinnebiotooppilajeja sekä mahdollinen viitasammon kutupaikka. Lisäksi yksityisellä luonnonsuojelualueella voi esiintyä liito-orava. Suunnittelualueelta laaditaan kattavampi luontotoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.



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

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan 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.

Suunnittelualan 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 alueella 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.



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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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 riittävydestä 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.

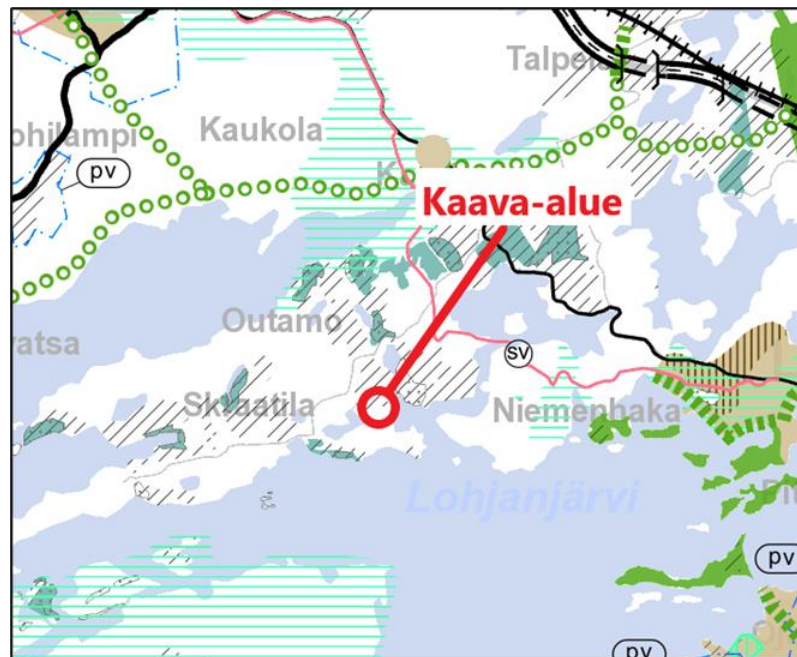
Suunnittelualueelle ei ole voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Osalle suunnittelualuetta on voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu arvokas harjuaalue 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 luontosuhhteissa. 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 siivelinkeinoja.
- 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 harjijensuojeluohjelman 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 ilmastomuutoksen 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 pienentämisestä on välitettävä 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 hyödynttäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050:



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

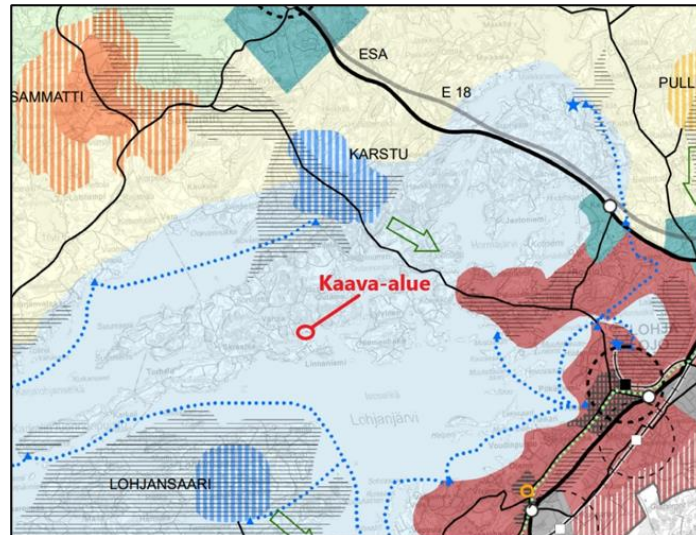
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli

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 saaristoinen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen, jolla on tarpeen ohjata rakentamista alueen olosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Suositeltavia maankäytön muotoja Sinisen Lohjan alueella ovat muun muassa vir-

kistys- ja retkeily, hallittu vapaa-ajan asuminen sekä maaseutuasuminen. Alueen ohjauskeinoja ovat osayleiskaavat, ranta-asemakaavat sekä kestävän vapaa-ajan asumisen kriteerit ja kanta-tila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvassa mitoitustarkastelussa Sininen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III.

Ote Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemallista:



SININEN LOHJA

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

Suosittelava maankäyttö:

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

Suunnittelun reunaehdot:

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. Kanta-tila/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 (sl₁₄₅, 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.

Rakennusjärjestyksen mukaan vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Vähintään 5000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa myös sivuasunnon. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi rakennuspaikan tieliittymää, pihalueta sekä mahdollisuuksien mukaan talousrakennuksia ja -tiloja.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Alle 5000 m²:n laajuisen asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 100 m². Asuinrakennusten yhteen laskettu kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 350 neliömetriä.

Ranta-alueella ja kuivanmaan lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen kerrosluvultaan enintään 1²/₃ loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² ja muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 70 m². Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta/rakennelmaa. Kiinteistöllä saa tämän lisäksi olla luvanvaraisuudesta vapautettuja 20.2 § mukaisia rakennuksia. Mikäli kiinteistön koko ylittää 7000 m² ja lomarakennus sijoittuu yli 60 metriä rannasta, voidaan erityisistä syistä sallia lomarakennuksen kerrosalaksi 200 m². Tehokkuusluku $e=0,05$ ei kuitenkaan saa ylittyä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

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

kin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman rakentamiskorkeuden vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ylävesirajalla tarkoitetaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Lohjanjärvellä on +33,35 m (korkeusjärjestelmä N2000).

Saunan, maksimissaan 30 m², etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta, ellei edellä mainituista syistä muuta johdu.

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien (valtatie, kantatie, seututie tai yhdystie) lähimmän ajoradan keskilinjasta ja vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskiviivasta.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

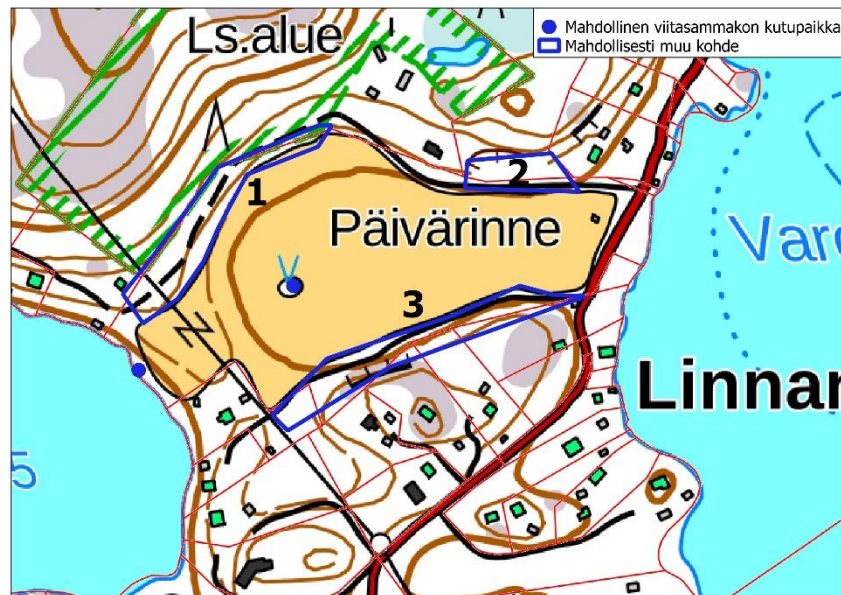
Poikkeamispäätöksen (viranhaltijapäätös 8.10.2019 § 22) mukaan kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 rakennuspaikan verran eikä poikkeusluvan mukainen rakentaminen vähennä kiinteistön rakennusoikeutta, koska toinen asuinrakennus on RakJ 24.1 §:n mukainen pihapiiriin sijoitettu sivuasunto.

Suunnittelualueen kiinteistöltä 444-455-1-58 Talvitie alueelta on laadittu emätilaselvitys 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Selvitys on selostuksen liitteenä 4. Emätilaselvityksen mukaan 26.3.1928 rekisteröidyllä emätilan 444-455-1-8 TALVITIE alueella ei ole mitoitusrantaviivan perusteella käyttämätöntä rakennusoikeutta (-0,07 lay)

Kaavassa rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelta kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että saunan rakennusoikeus sijaitsee Linnanniementien itäpuolella ja loput rakennusoikeudesta Linnanniementien länsipuolella. Kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella ei ole mahdollista käyttää olemassa olevaa rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevan luonnonsuojelualueen vuoksi.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Karttaote inventoiduista alueista 1-3:



Inventoinnin mukaan alueella 1 saattaa esiintyä hyvää kevätkasvistoa sekä perinnebiotooppilajeja, mutta maastokartassa pelloksi merkityltä rehevöityneeltä niityltä ei inventoinnissa havaittu erityistä kasvilajistoa.

Alueella 2 saattaa esiintyä paahdelajistoa, sillä alue on aurinkoinen ja hiekkainen sorakuopparinne. Alueella 3 on inventoinnin mukaan hyvin pieni mahdollisuus liito-oravan esiintymiselle. Puusto on pääosin nuorta haavikkoa ja alueen jyrkänne matala ja karu.

Yksityisellä luonnonsuojelualueella voi inventoinnin mukaan esiintyä liito-oravaa. Inventointikarttaan on merkitty sinisillä pisteillä myös potentiaaliset viitasammakon kutupaikat. Aivan järven rannassa tuskin viitasammakkoa inventoinnin mukaan esiintyy.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jolloin edellä mainitut mahdolliset ja potentiaaliset luontoarvot tarkastetaan. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu suojelualue ja merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020 ja maakuntahallituksen on määrä päätää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunto kaavaluonnosvaiheessa ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 11.12.2020. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Lohjan kaupunki on kuuluttanut kaavatyön vireilletulosta __.__.____. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä __.__. - __.__.____ kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/lohja.

Kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 11.12.2020 päivätty kaavaluonnos ovat nähtävillä __.__. - __.__.____ Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa erikseen sovittavana ajankohtana sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/lohja.

Osallisille varataan tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana. 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.

Kaavaehdotus.

Lohjan kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen
____.____.____ §. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. -
____.____._____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), suojelualuetta (SL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 11,94 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,57 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta 0,34, suojelualuetta 5,53 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 5,50 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1), joka toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m², loma-asuntojen rakennuspaikalle 220 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle 30 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 750 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen. Ranta-asemakaava noudattaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavoituksen sekä Lohjan maankäytön rakennemallin tavoitteita.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. RAsuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m² ja talousrakennusten 150 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².

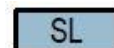
Kortteli 2 (rakennuspaikka 1)



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja talousrakennusten enintään 70 k-m². Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla kuitenkin enintään 40 k-m².

Suojelualueet



Luonnonsuojelualue.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusosalalla.

Alueelle on osoitettu saunan rakennusala. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu. Kaava ei lisää vakituisen asumisen määrää. Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle rantavyöhykkeelle kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle. Kaava lisää vain hieman loma-asumista alueella. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Lohjan keskustassa noin 13,5 kilometriä kaava-alueesta itään.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikoille ohjeelliset ajoyhteydet. Osoitetut ajoyhteydet noudattavat pitkälti alueelle jo rakentuneita ajoyhteyksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella osoitetaan luonnonsuojelualuetta kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelle. Alue on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.206/UUDELY/8455/2015) perustettu yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Kaavassa rakentamattomat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistymismahdollisuuksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavan vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan osoittamalla laaja luonnonsuojelualue kaava-alueen pohjoisosaan ja osoittamalla suurin osa kaava-alueesta maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Rakentamisen sopeutumista ympäröivään maisemaan on ohjattu yleisissä kaavamääräyksissä. Kaavamuutos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella saattaa esiintyä hyvää kevätkasvistoa sekä perinnebiotooppilajeja, mahdollisia viitasamman kutupaikkoja sekä mahdollisesti myös liito-orava.

Suunnittelualueelta laaditaan kattava luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jolloin inventoinnissa arvioidut mahdolliset ja potentiaaliset luontoarvot tarkastetaan. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Lohjan kaupunki.

Turussa __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.