

LOHJAN KAUPUNKI

PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



14.1.2022

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	7
Muinaismuistot	9
Maanomistus.....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli	12
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys.....	14
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	18
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	19

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 20

4.1.	Kaavan rakenne.....	20
	Mitoitus	20
	Rakennusoikeuden siirtäminen.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Suojelualueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	25

5. Ranta-asemakaavan toteutus 26

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	26
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	26

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan hyväksymisvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Muistio aloituskokouksesta 19.2.2021
- 5) Emätilaselvitys kiinteistöistä 428-455-1-8 Talvitie ja 444-455-1-24
PÄIVÄRINNE
- 6) Luontoselvitys
- 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.3.2021	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	14.1.2022	Käsitelty Lohjan kaupunginhallituksessa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LOHJAN KAUPUNKI PÄIVÄRINTEEN 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	31.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	6.4. – 5.5.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2022

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.

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

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 luontoselvitys 10.10.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 6.



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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön turvaamisesta.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050

Uusi kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava rakentuu kolmen eri seudun vaihekaavoista (Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava), jossa jokaisella seudulla on omat oikeusvaikutteiset aineistot eli kaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät ja määräykset. Kaavat kattavat koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundin aluetta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnät jäivät siten voimaan. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosalaneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on Uusimaa-kaavan 2050 Länsi-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 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 harjajensuojeluohjelman 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.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään muun muassa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä 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.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050 – Länsi-Uudenmaan vaihemaakunta-kaava:



Suojelualue 	Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Niitä ovat kansallispuistot, luonnonsuojelut ja muut luonnonsuojelualueet tai muutoin maakunnallisesti arvokkaiksi todetut luontoalueet. Merkinnällä osoitetaan myös suojeluohjelmien alueita sekä Natura 2000-ohjelman alueita siitä osin kuin päätösten yhteydessä on toteuttamiskeinoksi päätetty luonnonsuojelulaki. Suojelualueena voi olla myös alue, jolle viranomaisen on tehnyt hallinnassaan olevaa aluetta koskevan muun kuin luonnonsuojelulakiin perustuvan suojelun turvaavan päätöksen. Toteutuneen suojelualueen tarkat rajat ja aluetta koskevat rauhoitusmääräykset ilmenevät asianomaisesta viranomaispäätöksestä. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus. Merkintään ei liity MRL 30 §:n mukaisia suojelumääräyksiä.	Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen.
--	---	---

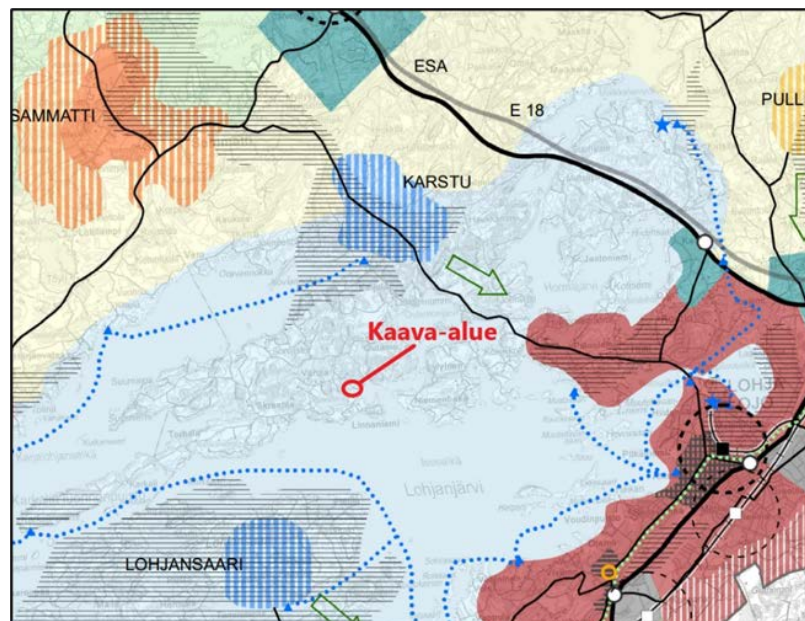
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli

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 virkistys- ja retkeily, hallittu vapaa-ajan asuminen sekä maaseutu-asuminen. 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 kulttuuriympäristönsä 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.

Ohjaukset:

Osayleiskaava tai osayleiskaavat, ranta-asemakaavat, kestävän vapaa-ajan asumisen kriteerit. Kantatila/ emätilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoituslaskelmat, 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 tarkoitetulle 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, pihaa aluetta 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 tarkoitetun 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, 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 yksityisten 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 sijoitettava sivuasunto.

Suunnittelualueen kiinteistöistä 444-455-1-58 Talvitie ja 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE on laadittu emätilaselvitys 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Selvitys on selostuksen liitteenä 5.

Emätilaselvityksen mukaan 26.3.1928 rekisteröidyllä emätilan 428-455-1-8 TALVITIE alueella on ennen kaavoitusta mitoitustarvittavan perusteella laskettu rakennusoikeus käytetty (ylitys 0,07 lay).

Emätilaselvityksen mukaan 12.1.1957 rekisteröidyllä emätilan 428-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella on ennen kaavoitusta mitoitustarvittava III perusteella laskettua rakennusoikeutta käyttämättä 1 lay.

Ranta-asemakaavassa rakennusoikeus 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.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 10.10.2021 (liite 5) ja selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Ensimmäinen maastokäynti suunnittelualueelle tehtiin jo syksyllä 2020, jolloin haarukoitiin alustavasti alueen mahdollisia luontoarvoja. Tällöin mm. arvioitiin alueen soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi sekä paikannettiin potentiaaliset viitasammakon kutupaikat. Varsinaiset selvityksen maastotyöt tehtiin huhti-elokuussa 2021.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liit-

teiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Selvityksessä annettujen maankäyttösuositusten mukaan Päivärinteen luonnonsuojelualue tulee luonnollisesti jättää rakentamatta. Samoin Päivärinteen niityn luoteisreuna ja sen lähiympäristö varsinkin niityn puolella tulee jättää rakentamatta. Niityn paisteisuus on tärkeää säilyttää. Kohteen hoito tulisi aloittaa kiireellisesti ja työhön saattaisi olla mahdollista saada tukea ympäristöhallinnolta. Tärkeintä olisi poistaa niitylle kasvaneet haavan vesat ja muut puiden taimet sekä huolehtia niityn säilymisestä avoimena joko laiduntamalla tai niittämällä. Lummelampikorentojen elinolojen turvaamiseksi tulee Särkilammen rannan luhta- ja vesikasvillisuus jättää luonnontilaan eikä rantaa saa ruopata. Luhtavyöhykkeessä kasvaa myös vaateliasta nevaimarretta. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla. Linnustoon, liito-oravaan tai viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

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 rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu suojelualue ja merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Ranta-asemakaavatyöhön ryhdyttäessä on järjestetty kaavan laatijan ja kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden kesken neuvottelu kaavan tavoitteista. Muistio neuvottelusta on selostuksen liitteenä 4.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 25.3.2021 ja päivitetty 22.10.2021. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuulutettu 31.3.2021 Ykkös-Lohja -nimisessä lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.3.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 6.4. - 5.5.2021 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/lohja. Osallisille, Uudenmaan ELY-keskukselle, Uudenmaan liitolle, alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo, Raasepori) sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta on saatu yksi mielipide osallisilta, jonka on allekirjoittanut yhteensä 15 osallisilta (mielipide A). Kaavaluonnoksesta on saatu Uudenmaan ELY-keskuksen, Länsi-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon sekä Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry:n lausunnot. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

25.3.2021 päivättyyn kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- Kaavakarttaan on suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen perusteella osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Alue on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä ketomaisena.
- Kaavakarttaan on suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen perusteella osoitettu alueen osa, joka on luonnonsuojelulain 47 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin elinympäristö (s-1). Alue tulee säilyttää luonnontilaisena eikä aluetta saa ruopata.
- Vesihuoltoa koskeva yleinen kaavamääräys on muutettu muotoon ”Vesikäymälän rakentaminen on kielletty loma-asuntojen korttelialueella sekä maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla saunarakennuksen rakennusalueella. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.”
- Kaavakartalle on lisätty arvokkaan geologisen muodostuman ”Porslammen-Varolahden arvokas kallioalue” aluerajaus.

Muutokset ovat vähäisiä ja 14.1.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Lohjan kaupunginhallitus on käsitellyt 14.1.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2022 § __. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2022 päivätyn Päivärinteen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2022 § __.

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 yksityiskohtainen mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1), joka toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa.

Pinta-alat

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.

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.

Rakennusoikeuden siirtäminen

Ranta-asemakaavassa rakennusoikeus (1 lay) siirretään kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelta kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että saunan rakennusoikeus sijaitsee Linnanien tien itäpuolella ja loput rakennusoikeudesta Linnanniemmentien länsipuolella. Kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella ei ole mahdollista käyttää sille kuuluvaa rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevan luonnonsuojelualueen vuoksi.

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

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät 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)

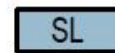


Loma-asuntojen korttelialue.

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

Alue, joka on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.2016/UUDELY/8455/2015) perustettu yksityiseksi luonnon-suojelualueeksi, on ranta-asemakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi.



Luonnonsuojelualue.

Alueelle on osoitettu arvokas kallioalue (ge).

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuoliset alueet, jotka eivät ole suojelualueita, on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.

Alueelle on osoitettu saunan rakennusala (sa). Rakennusosalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m². Alueelle on osoitettu luo-1- ja s-1-alueet.

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.

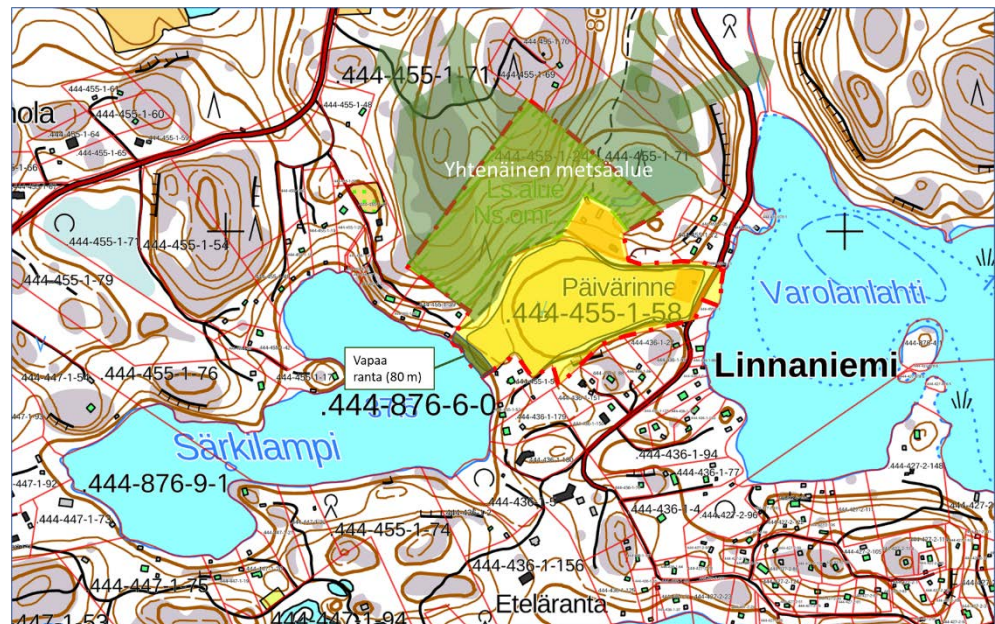
Virkistys

Ranta-asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistymismahdollisuuksiin. Kaava turvaa niiden säilymisen.

Kaavassa osoitetaan luonnonsuojelualuetta kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelle. Alue on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.206/UUDELY/8455/2015) perustettu yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Aluetta on mahdollista käyttää virkistäytymiseen.

Kaavassa muut rakentamattomat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joita voidaan käyttää sellaisenaan virkistäytymiseen.

Ranta-asemakaavassa vahvistu rakentamisesta vapaaksi ranta-alueeksi noin 80 metriä Särkilammen rantaa. Vakiintuneen kaavokäytännön normistojen mukaan kohde on emätilan alueella ainut yhtenäiseksi rakentamisesta vapaaksi rannaksi laskettava alue, eikä laadittu ranta-asemakaava tuo tähän muutosta.



Suunnittelualan pohjoisosasta avautuu yhtenäinen metsäalue, joka mahdollistaa ranta-asemakaava-alueen vaikutusalueella virkistäytymiseen soveltuvia alueita ja reitistöjä.

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.

Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu alueen luontoarvot. Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020 ja kattava luontoselvitys 2021. Selvityksessä annettujen maankäyttösuositusten mukaan Päivärinteen luonnonsuojelualue tulee luonnollisesti jättää rakentamatta ja samoin Päivärinteen niityn luoteisreuna ja sen lähiympäristö varsinkin niityn puolella tulee jättää rakentamatta. Niityn luoteisreuna on kaavassa osoitettu merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää ketomaisena.” Tärkeintä olisi selvityksen mukaan poistaa niitylle kasvaneet haavan vesat ja muut puiden taimet sekä huolehtia niityn säilymisestä avoimena joko laiduntamalla tai niittämällä. Lummelampikorentojen elinolojen turvaamiseksi tulee maankäyttösuositusten mukaan Särkilammen rannan luhta- ja vesikasvillisuus jättää luonnontilaan eikä rantaa saa ruopata. Luhtavyöhykkeessä kasvaa myös vaateliasta neivaimarretta. Luhtavyöhyke on kaavassa osoitettu merkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä ”Alueen osa, joka on luonnonsuojelulain 47 § mukaan rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena eikä aluetta saa ruopata.”

Lepakoiden kannalta olisi suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla. Linnustoon, liito-oravaan tai viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole selvityksen mukaan tarpeen esittää.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Kaavassa rakentamiseen tarkoitetuilla alueille rakennettavuus on hyvä.

Ranta-asemakaavassa on huomioitu suunnittelualueen pohjoisosan arvokas kallioalue (Porslammen-Varolahden arvokas kallioalue).

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Kaava-alueen tieyhteysien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset ratkaistaan yksityistielaisissa annettujen säädösten mukaisesti.

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 14.1.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.