

VASTINE

LOHJAN KAUPUNKI
PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

Päivärinteen ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 23.2. – 25.3.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta osallisilta sekä yhteensä viisi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto (4.4.2022):</p> <p>Kaavan mitoituksen suhde MRL 73 §:n sisältövaatimukseen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen:</p> <p>Kaavoitusmenettelyssä noudatetaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta (perustuslaki 6 §), mikä tarkoittaa, että myös muille maanomistajille tulisi voida osoittaa yhtä tehokasta rakentamista. Periaatetta toteutetaan kaavoituksessa yleisesti tutkimalla eri maanomistajien (emätilojen) rakennusoikeudet noudattamalla ns. emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan periaatetta. Samalla on otettava huomioon, kuinka paljon eri emätilat ovat aikaisemmin hyödyntäneet rakennusoikeuttaan. Mahdollisten laskennallisten rakennuspaikkojen sijoittamisessa tulee varmistaa, että emätilan ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 § 1 mom 3 kohta). Riittävyyttä harkittaessa on otettava huomioon muun ohessa rantaluonto ja virkistyskäyttö. Virkistyskäytöllä tarkoitetaan myös alueiden käyttöä tavanomaiseen virkistykseen (HE 101/1998 vp, 73 §). Maanomistajien yhdenvertaista kohtelua arvioitaessa tulee lisäksi tarkastella, täytyykö MRL 73 §:n 1 momentissa säädetyt sisältövaatimukset, mikäli myös lähialueen ranta-alueilla oleville muille maanomistajille sallitaan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukaan yhtä tehokasta rakentamista. Tällöin tulee arvioitavaksi mm. rakentamisesta vapaan ranta-alueen turvaaminen lähistön järvien rannoilla sekä vesien suojelu (vesistöjen sietokyky). ELY-keskus muistuttaa, että käytettävän mitoituksen määrittelevät aina alueen ja vesistön ominaispiirteet, eikä käytetty mitoitus saa johtaa siihen, etteivät maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ja MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt erityissisältövaatimukset täyty.</p> <p>Kaavaratkaisu ja mitoitus:</p> <p>Kaava-aineistoon on liitetty emätilaselvitys ja mitoituslaskelma 14.1.2022. Selvityksessä esitetään, että emätila Päivärinte 444-455-1-24 on ollut pinta-alaltaan 9,729 ha:n suuruinen. Emätilalla ei ole ollut rantaviivaa. Mitoituslaskelman mukaan kiinteistöllä 444-</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavatyön yhteydessä on laadittu emätilatarkastelu suunnittelualueen kiinteistöjen rakennusoikeuden osoittamiseksi. Lisäksi kaavatyössä on huomioitu MRL 73 §:n 1 momentissa säädetyt ranta-asemakaavan sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteet.</p> <p>Ympäristöministeriön 2005 julkaisemassa ympäristöoppaassa rantojen maankäytön suunnittelusta todetaan, että rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen, jossa kunkin maanomistajien yksikön rantarakennuspaikkojen</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>455-1-24 olisi pinta-alaan 6,277 ha (oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukaisesti mitoitusvyöhyke III) perustuen kaksi rakennusoikeutta, joista toinen rakennusoikeus siirrettäisiin kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie ranta-alueelle. Emätilasta muodostetun kiinteistön Särkelä 444-455-1-79 (3,452 ha) kohdalle ei ole lainkaan esitetty rakennusoikeutta. Emätilan Talvitie 428-455-1-8 pinta-ala on ollut 6,705 ha ja sillä on ollut muunnettua rantaviivaa sekä Särkilammen että Lohjanjärven rannoilla yhteensä 240 m (170 m + 70 m). Emätilasta on muodostettu kiinteistöt Tallinna 1-1, Karila 1-52, Lampipirtti 1-57 ja Talvitie 1-58. Kaavaehdotuksessa käytetyn mitoitusperusteen 8 rakennuspaikkaa (rp) per muunnettu rantaviivakilometri (m-rvkm) mukaan emätilan rakennusoikeudeksi muodostuu 1,93 rp. Emätilan ranta-alueella on jo käytetty kaksi rantarakennuspaikkaa (kiinteistöt 1-52 ja 1-57). ELY-keskus toteaa, että emätilan 1-8 mitoitusluku on nykytilanteen mukaan 8,3 rp/m-rvkm (240 m muunnettua rantaviivaa ja rannalla 2 rakennettua kiinteistöä). Kaavaehdotuksessa osoitetun RA-rakennuspaikan myötä emätilan mitoitusluvuksi muodostuu 12,5 rp/mrvkm (240 m mrv ja 3 rakennuspaikkaa rannalla). Emätilan rantaviivasta jää rakentamisesta vapaaksi noin 80 m Särkilammen rannalla. ELY-keskus katsoo, että M-alueelle saunarakennukselle (sa) osoitettu rakennusala varaa tosiasiaa rannan rakentamiskäyttöön, koska se liittyy RA-korttelin käyttöön, eikä sitä voida laskea rakentamisesta vapaaksi rantaosuudeksi. Kaavaehdotuksessa esitetyn ratkaisun mukaan tulee emätilan rantaviiva Lohjanjärven rannalla kokonaan käytetyksi rakentamiseen, eikä Lohjanjärven rannalle jää MRL 73 §:ssä tarkoitettua vapaata rantaviivaa. ELY-keskus toteaa, että kaavoitusmenettelyssä voidaan saman maanomistajan kiinteistöjä käsitellä nk. maanomistusyksikkönä, jolloin rakennusoikeuksia voidaan siirtää eri kiinteistöjen kesken. Koska emätilalla Päivärinne 1-24 ei ole rantaviivaa, sillä ei myöskään ole rantaviivaan perustuvaa rantarakennusoikeutta, mitä voisi siirtää.</p>	<p>kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun muunnetun rantaviivan perusteella. Tarkemmin todetaan, että monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista. Näin ollen kaava-aluetta tulee tarkastella kokonaisuudessaan yhtenäisenä maanomistusyksikkönä, jossa rakennusoikeus on laskettu yhteenlasketun rantaviivan perusteella.</p> <p>Kaavakartalta poistetaan RA-rakennuspaikka, jolloin kaavassa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä osoitetaan ainoastaan erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä Linnanientien itäpuolelle saunarakennuksen rakennusoikeus AO-korttelin 1 käyttöön. Lisäksi Särkilammen ranta-alue kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie osoitetaan suojelualueeksi (S-1). Kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE on poikkeamispäätöksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 rakennuspaikan verran. Kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella ei ole mahdollista käyttää olemassa olevaa rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevan luonnonsuojelun alueen vuoksi.</p> <p>Huomionarvoista on, että emätilatarkastelun perusteella emätilan 428-455-1-8 TALVITIE alueella lomarakentamiseen oikeuttavasta kokonaismitoituksesta 1,93 kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueella olisi muunnetun rantaviivan perusteella mitoitus 1,04, kun rantaviivaa on kahden eri vesistön alueella yhteensä 130 m. Näin ollen voidaan pohtia, onko emätilasta 428-455-1-8 TALVITIE muodostettujen rakennettujen rantakiinteistöjen osalta toteutunut maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantarakennusoikeutta osoitettaessa, jos kaksi saman emätilan kiinteistöä yhteenlasketulla mitoituksella 0,74 ovat käyttäneet emätilan laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 2 lay. Maksimissaan 30 k-m² saunarakennuksen sijoittamisen kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie ranta-alueelle ei voida katsoa varaavan yhtä rantarakennuspaikkaa varsinkaan, kun saunarakennus osoitetaan aiemman ja kaavasta poistettavan lomarakennuspaikan (RA) sijaista AO-korttelin 1 käyttöön.</p> <p>Lisäksi Särkilammen ranta-alue osoitetaan suojelualueeksi (S-1), jolloin alue jää luonnollisestikin rakentamisen ulkopuolelle ja rantaviiva vapaaseen virkistyskäyttöön. Näin ollen suunnittelun alueen kiinteistöjen 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE ja 444-455-1-58 Talvitie yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella (kun kiinteistöjä käsitellään saman maanomistajan nk. maanomistusyksikkönä) rakennusoikeuden voi katsoa hyvin riittävän kaavassa osoitetun 30 k-m² saunarakennuksen rakentamiseksi. Kaava-alueelle jää edelliseen vedoten riittävästi rakentamatonta ja virkistykseen soveltuvaa rantaa Lohjanjärven rannalle ja suojelualueeksi osoitettua rantaa Särkilammen itärannalle. Koko kaava-alueen rantaviivasta jää vapaaseen virkistyskäyttöön noin 60 %.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelu:</p> <p>ELY-keskus toteaa, että tehty luontoselvitys (10.10.2021, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy) on sisällöltään riittävä. ELY-keskus katsoo, että Särkilammen rantavyöhykkeelle osoitettua s-1 merkintää tulee korjata, koska viittaus LsL 47 §:ään on virheellinen. Pääkäyttötarkoitukseksi tulee merkitä suojelualue "S-1 merkinnällä" ja määräykseksi "Suojelualue. Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltu rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä aluetta saa ruopata."</p> <p>Yleisiin määräyksiin tulee lisätä luontoselvityksen suositus: "Lepakoiden kannalta on suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla."</p> <p>Vesihuolto:</p> <p>ELY-keskus pitää asetettua vesikäymäläkieltoa vesiensuojelun kannalta perusteltuna. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että kaavamääräystä tulisi kirjata yleisesti ranta-asetelmassa käytettyyn muotoon "Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Verkoston, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen".</p> <p>ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksen teksti "Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla", tulee tarpeettomana poistaa.</p> <p>Yhteenveto:</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa olisi selvitetty rakennusoikeuksien jakautuminen eri kiinteistöjen kesken. ELY-keskus katsoo, että esitetyn kaava-aineiston perusteella ei voida varmuudella arvioida, täyttääkö kaavaehdotus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ja sen myötä mitä MRL 73 §:ssä on säädetty riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta ranta-alueesta ja virkistystarpeen järjestämisestä. Kaavaehdotuksessa esitetyn ratkaisun mukaan Lohjanjärven rannalle ei jää MRL 73 §:ssä tarkoitettua vapaata rantaviivaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. s-1-merkinnällä osoitetun alueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan suojelualue S-1 ja kaavamääräys muutetaan muotoon "Suojelualue. Alueella on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla suojeltu rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena eikä aluetta saa ruopata."</p> <p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään lepakoiden koskeva määräys lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p> <p>Kaavasta poistetaan korttelin 2 RA-rakennuspaikka 1. Vesihuoltoon liittyvää yleinen kaavamääräys muutetaan muotoon "Vesikäymälän rakentaminen on kielletty maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla saunarakennuksen rakennusalalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvinlaatuista talousvettä. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä."</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavan yleisistä määräyksistä poistetaan jätevesien käsittelyä koskeva määräysteksti lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p> <p>Kaavasta poistetaan RA-rakennuspaikka ja Särkilammen ranta-alue osoitetaan suojelualueeksi (S-1), joka mahdollistaa yleisen virkistyskäytön. Särkilammen rantaan jää vapaata rantaviivaa yleiseen virkistykseen yhteensä 78 m ja koko kaava-alueen rantaviivasta noin 60 % ja vapaaseen virkistyskäyttöön. Lisäksi kaavassa osoitetaan laajalti luonnonsuojelualue (SL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavan laatijan näkemyksen mukaan koko kaava-alueen ranta-alueella jää riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta virkistystarpeen järjestämiseksi. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan 30 k-m² saunarakennuksen rakennusoikeus AO-korttelin 1 käyttöön, jonka ei katsota varaavan koko Lohjanjärven rantaa kiinteistöillä 444-455-1-58 Talvitie eikä saunarakennuksen rakennusoikeuden osoittamisella arvioida olevan alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta.</p>
<p>Länsi-Uudenmaan museon lausunto (18.3.2022):</p> <p>Museo on aiemmin 19.4.2021 antanut lausunnon kaavaluonnoksesta. Museo piti korttelialueiden AO ja RA sijoituspaikkoja maisemallisesti soveltuvina. Museo esitti, että olevat rakennukset tulee esitellä tarkemmin. Esittelyä ei ole tarkennettu, koska voimassa olevan poikkeamispäätöksen mukaan vanha 1950-lu-</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Peltoalue kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueella on ranta-asetelmassa osoitettu rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavaan ei ole tarpeen antaa tarkempia määräyksiä alueenkäyttöön liittyen.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>vun asuinrakennus tulee purkaa ennen kuin uusi voidaan rakentaa, jolloin jäljelle jää vain vanha navetta. Rakennukset on esitelty kaavaselostuksessa valokuvoin. Museo tyytyy esitettyyn vastineeseen. Määräykset rakentamisen sopeuttamisesta miljööseen ja maisemaan sekä määräykset maiseman käsittelystä vaikuttavat asianmukaisilta ja riittävilä. Lisäksi museo katsoo edelleen, että oleva vanha peltoalue olisi hyvä saada säilymään ainakin pääosin avoimena myös jatkossa ja asian määrittämisestä myös kaavassa tulisi harkita. Asialla on merkitystä maiseman näkökulmasta.</p> <p>Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa aiemmin antamansa lausunnon mukaisesti, ettei kaavan suunnittelualueella sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella ei ole tehty arkeologista inventointia. Museo kuitenkin katsoo, että kaavamutoksen aiheuttama muutos alueen maankäyttöön on pieni, eikä museo näe tarpeelliseksi edellyttää alueella arkeologista inventointia.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia.</p>
<p>Kiinteistö- ja kartastopalvelut lausunto (9.3.2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tonttipalvelut ja geodeetti: <p>Ei kommentoitavaa. Kun kyse on ranta-asemakaavasta, ei kaupungilla ole mitään velvoitetta järjestää mitään kuntatekniikkaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia.</p>
<p>Caruna Oy (22.3.2022):</p> <p>Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV</p> <p>Alueella sijaitsee 0,4 kV ja 20 kV sähkönjakeluverkosta oheisen liitekartan mukaisesti. 0,4 kV johdot on esitetty vihreällä, 20 kV johdot sinisellä ja 110kV johdot punaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhteisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.</p> <p>Vaikutukset sähkönjakeluun</p> <p>Kaava lisää vain hieman loma-asumista alueella. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen sähkönkulutukseen.</p> <p>Siirtokustannusten jako</p> <p>Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Muuta huomautettavaa</p> <p>Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavatyössä huomioidaan Carunan nykyinen sähköverkko suunnittelualueella.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavakartalta poistetaan RA-rakennuspaikka ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>


Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunto (16.3.2022):</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan 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 rantaan siten, että saunan rakennusoikeus sijaitsee Linnanniementien itäpuolella ja loput rakennusoikeudesta Linnanniementien länsipuolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuja lausuntoja ja mielipiteitä ei ole kaikkein oleellisimmilta osin otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Etenkin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on hyvin oleellinen, jota ei ole otettu huomioon. Lausunnon mukaan rantarakentamisessa mitoituksessa tulee käyttää yleisesti käytettyä muunnellun rantaviivan periaatetta eikä kuivanmaan rakennusoikeuksia voida suoraan siirtää käytettäväksi rantavyöhykkeelle, vaan emätilan rantarakennusoikeus tulee tutkia kaavoitusmenettelyssä yleisesti sovelletun emätila- ja muunnetun rantaviivan periaatteen mukaisesti. Myös ympäristöyhdistyksen 23.04.2021 annettua mielipidettä ei ole riittävästi huomioitu. Emätilatarkastelun perusteella kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie on kaikki rakennusoikeudet jo käytetty, joten se tulee MRL:ain mukaan säilyttää rakentamattomana eikä sinne voi siirtää toisen kiinteistön rakennusoikeutta, etenkin kun siirrettävä rakennusoikeus ei ole rantarakentamisoikeutta. Kaavaselostuksessa on selvästi todettu, että kiinteistön 444-455-1-24 Päivärinne alueella ei ole mahdollista käyttää olemassa olevaa rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevan luonnonsuojelualueen vuoksi. Tämä on siis ollut nykyisen maanomistajan tiedossa, että SL- alue rajoittaa rakentamista kyseisellä kiinteistöllä. Ympäristöyhdistys muistuttaa, että kiinteistön omistaja voi halutessaan minimoida oman maa-alueensa rakentamismahdollisuuksia mm. luonnonsuojelullisten tai maisemallisten tavoitteiden turvaamiseksi ja niiden säilyttämiseksi myös tulevaisuudessa, juuri mahdollisen maanomistuksen muuttamista ajatellen.</p> <p>Tässä tapauksessa entiselle maanomistajalle on riittänyt kiinteistöllä olevan vanhan rakennuksen käyttö ja loput kiinteistön maa-alueesta hän rauhoitti luonnonsuojelualueeksi, jottei kiinteistölle voida enää rakentaa lisää vaan säästää alue perinnöksi luonnolle mahdollisimman vähin rakennuksin. Tällainen rauhoittamistapa on sallittua. Tätä kiinteistöllä vallitsevaa tilannetta tulee kunnioittaa eikä laskennallisesti kiinteistölle jäänyttä jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei saa eikä voi siirtää muualle. Tällaiseen toimenpiteeseen ei ole uusilla maanomistajilla mitään oikeutta.</p> <p>Tilannetta voi verrata esim. perustettuun luonnonsuojelualueeseen eikä sitäkään voida purkaa yksityisen edun perusteella. Rakennusoikeuden siirtoon</p>	<p>Kts. vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on laadittu emätilatarkastelu suunnittelun kiinteistöjen rakennusoikeuden osoittamiseksi. Maanomistajan eri tiloja voidaan tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistussyksikkönä), jonka rakennusoikeus laskeaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista. Näin ollen kaava-alueella tulee tarkastella kokonaisuudessaan yhtenäisenä maanomistussyksikkönä, jossa rakennusoikeus on laskettu yhteenlasketun rantaviivan perusteella.</p> <p>Kiinteistön/kiinteistöjen aikaisemman maanomistajan tahtotilan seurauksena suuri osa suunnittelun alueesta on nyt luonnonsuojelualue (SL), mikä on hieno asia ja jota tulee kunnioittaa. On kuitenkin todettava, että kiinteistön/kiinteistöjen nykyisellä maanomistajalla on täysi oikeus hyödyntää kiinteistöjen alueella olemassa olevaa rakennusoikeutta parhaaseen katsomalla tavalla.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>etenkin, kun se on tarkoitus siirtää kiinteistölle, jonka rakennusoikeus on käytetty ei löydy MRL:n mukaista oikeutta. Se on myös vastoin alueen luonnonsuojelullisia tavoitteita ja siten luonnonsuojelulain vastaista toimintaa.</p> <p>Kaavan laatija vetoaa vastineessaan, että maanomistajan eri tiloja voidaan tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistussyksikkönä). Tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan voida Päivärinteen ranta-asemakaavassa noudattaa, koska kyseisten molempien emäkiinteistöjen rantarakentamisoikeudet on jo käytetty ja yllä esitettyjen perusteluiden mukaisesti kiinteistöistä Päivärinne ei voida siirtää laskennallisesti jääneitä rakennusoikeuksia muualle. Ne on sidottu pysyvästi ko. kiinteistöön edellisen maanomistajan tekemien luonnonsuojelulain mukaisten ratkaisujen takia. Ympäristöyhdistyksen ja ymmärtääksemme myös ELY-keskuksen lausunnon mukaan, kuivanmaan rakennusoikeuksia ei voida muuttaa ranta-rakentamisoikeudeksi, etenkin kun se tultaisiin sijoittamaan kiinteistölle, jolla ei ole rakennusoikeutta jäljellä ja jonka rantarakentamisoikeus on myös käytetty. Tällainen toiminta on vastoin MRL:a ja vastoin yleistä käytäntöä ja tulisi aiheuttamaan peruuttamattomia vaikutuksia maanomistajien tasapuoliseen kohteluun jatkossa. MRL 73 §:n mukaan emätilan ranta-alueelle tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ja virkistyskäyttöön soveltuvaa ranta-aluetta. Tämä vaatimus ei täyty kyseisessä kaavaehdotuksessa, sillä Lohjanjärven Varolanlahden puoleinen ranta on kokonaisuudessaan varattu rakentamiseen siellä osoitetun saunan vuoksi. Varolanlahden vapaa ranta on erityisen oleellinen, sillä se mahdollistaa vapaan pääsyn Uudenmaan suurimmalle järvelle, Lohjanjärvelle. Rannan yleinen virkistyskäyttö ja pääsy Lohjanjärvelle tulee turvata.</p> <p>Ympäristöyhdistyksen mukaan Varolanlahden rannalta on kaavan laatijan toimesta tarkoituksenomaisesti juuri ennen aloitettua ranta-asemakaavan laadintaa kaadettu ennakkoon luontoarvoltaan arvokas tervaleppäkorpi, ruopattu käytännössä kokonaan ranta-alue ja koko ranta on täytetty sora-hiekkakentäksi. Luonnontilaista rantaa ei ole jätetty ollenkaan. Tällä toimenpiteellä on selvästi yritetty vaikuttaa rakentamisoikeusien saamiseen Varolanlahden rannalle tuhoamalla etukäteen sen ympäristöarvot. Myös Särkilammen puolella on kaadettu puustoa ennen luontoselvityksiä. Ympäristöyhdistys pitää näitä toimenpiteitä täysin tuomittava ja MRL:n tavoitteiden ja hengen vastaisena. Jo tältä osin kaavaehdotus tulee hylätä. Ympäristöyhdistys vaatii rannan ennallistamista, mikä tulee myös huomioida kaavamääräyksissä.</p> <p>Ympäristöyhdistys yhtyy Länsi-Uudenmaan museon lausuntoon, että maisemallisesti arvokas vanha peltoalue tulee kokonaisuudessaan säilyttää avoimena. Tämä tulee lisätä myös kaavamääräyksiin.</p>	<p>Luonnonsuojelualueen perustamispäätös on pysyvä, ja siitä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Kaavassa ei osoiteta rakentamista luonnonsuojelulain mukaiselle suojelualueelle.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on laadittu emätilatarkastelu suunnittelualueen kiinteistöjen rakennusoikeuden osoittamiseksi. Lisäksi kaavatyössä on huomioitu maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteet. Kaavakartalta poistetaan RA-rakennuspaikka, jolloin kaavassa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä osoitetaan ainoastaan erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä Linnaniementien itäpuolelle saunarakennuksen rakennusoikeus. Maksimissaan 30 k-m² saunarakennuksen ei voida katsoa varaavan yhtä rantarakennuspaikkaa varsinkaan, kun saunarakennus osoitetaan aiemman ja kaavasta poistettavan lomarakennuspaikan (RA) sijaista AO-korttelin 1 käyttöön. Lisäksi Särkilammen ranta-alue osoitetaan suojelualueeksi (S-1), jolloin alue jää luonnollisestikin rakentamisen ulkopuolelle ja rantaviiva vapaaseen virkistyskäyttöön. Näin ollen suunnittelualueen kiinteistöjen 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE ja 444-455-1-58 Talvitie yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella (kun kiinteistöjä käsitellään saman maanomistajan nk. maanomistussyksikkönä) rakennusoikeuden voi katsoa hyvin riittävän kaavassa osoitetun 30 k-m² saunarakennuksen rakentamiseksi. Kaava-alueelle jää edelliseen vedoten riittävästi rakentamatonta ja virkistykseen soveltuvaa rantaa Lohjanjärven rannalle ja suojelualueeksi osoitettua rantaa Särkilammen itärannalle. Koko kaava-alueen rantaviivasta jää vapaaseen virkistyskäyttöön noin 60 %.</p> <p>Varolanlahden ranta on ruopattu ja ruoppauksesta (alle 500 m³) on tehty vesilain mukainen ilmoitus kaupungin ympäristöviranomaiselle. Kaavoituksella ei kuitenkaan ratkaista sellaisia asioita, jotka liittyvät yksittäisen maanomistajan alueella ennen kaavoitusta tapahtuneeseen maankäyttöön ja jotka kuuluvat kunnan tai valtion viranomaisvalvonnan piiriin.</p> <p>Kaavakartalla luo-1-rajaus on osoitettu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaisesti, jossa aiemmin hevoslaitumena käytetyn niityn luoteisreuna on todettu arvokkaaksi luontotyyppikohteeksi "Päivärinteen niityn luoteisreuna" (kohde 3.2). Selvityksen mukaan Päivärinteen niityn luoteisreunan kasvillisuus on osittain lähellä äärimmäisen uhanalaisia karun</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Annetuissa vastineissa ei ole annettu MRL:iin perustuvia lainsäädännöllisiä perusteita mm. rakennusoi-keuksin siirroille ja mitoitusten ylittämislle. Ympäristöyhdistyksen mielestä kaavaehdotus tulee MRL:ain vastaisena hylätä. Kaavaehdotus on mm. MRL:ain 72 §, 73 § ja 74 § vastainen.</p> <p>Ympäristöyhdistys pyytää myös huomioimaan aiemmin 23.04.2021 antamansa mielipiteen Päivärinteen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, koska kyseisiä asioita ei ole oikeastaan ollenkaan otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.</p>	<p>pienuohokedon, heinäkedon ja tuoreen pienuohoniityn luontotyyppisiä. Paikoin kasvillisuus on jopa lähellä karua pienuohokettoa, heinäkettoa ja tuoretta pienuohoniityä. Kaavassa ei ole tarpeen antaa erikseen määräyksiä luontselvityksen mukaisen luontotyyppikuvion 2 eli aiemmin hevoslaitumena käytetyn niityn säilyttämisestä avoimena, sillä alue ei laaditun selvityksen mukaan ole luokiteltu arvokkaaksi luontotyyppikohteeksi.</p> <p>Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus A (25.3.2022):</p> <p>Särkilammen ranta-alue</p> <p>Suunnittelualueen ilmakuvassa on nähtävissä tuoretta aktiviteettia Särkilammen rannan alueella. Alueelle on rakennettu jonkinlaisia kulkuväyliä ja tuotu tienrakennusainesta. Tästä ei ole mitään mainintaa kaava-asiakirjoissa. Periaatteessa se, ettei kaavassa ole merkitty alueelle mitään merkitsee, ettei sinne ole myöskään suunniteltu mitään, mutta kun todellisuudessa on havaittavissa merkkejä jostain hankkeista, toivoisin kaavaselostuksen sisältävän maininnan mistä aktiviteeteista on kysymys tai mainittavan myös, mikäli näistä aiemmista suunnitelmista on luovuttu.</p> <p>Alueen läpikulku ja virkistysmahdollisuudet</p> <p>Kaavaselostuksessa vakuutetaan, että "ranta-asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistymismahdollisuuksiin. Kaava turvaa niiden säilymisen." (s.22). Virkistymismahdollisuuksien kannalta merkittävää on paitsi maaston ja luonnon tila, myös se, mitä mahdollisuuksia alueella liikkumiseen on. Vaikka jokamiehenoikeuksia ei suoraan ratkaista eikä määritellä kaavalla, on jokamiehenoikeuksien käyttömahdollisuus erittäin merkittävä näkökohta alueen virkistymismahdollisuuksien kannalta. Tämä mahdollisuus merkittävässä määrin realisoituu detaljikaa- vassa, jossa alueen käyttötarkoitus pitkälti ilmentää, mitkä alueet on tarkoitettu kuulumaan pihapiiriin ja mitkä sen ulkopuolelle. Pihapiiriin kuuluvat alueet ovat yleensä täysin yleisten virkistysmahdollisuuksien ulkopuolella, pihapiirin ulkopuoliset taas pääsääntöisesti hyödynnettävissä virkistyskäyttöön.</p> <p>Ajoyhteys</p> <p>Alueen läpi kulkee tie, joka on kaavakarttaan merkitty merkinnällä ajo eli ohjeellinen ajoyhteys. Ky-</p>	<p>Kaavoituksella ei ratkaista sellaisia asioita, jotka liittyvät yksittäisen maanomistajan alueella ennen kaavoitusta tapahtuneeseen maankäyttöön ja jotka kuuluvat kunnan tai valtion viranomaisvalvonnan piiriin.</p> <p>Kaavassa osoitetaan laajalti yleiseen virkistykseen soveltuvaa luonnonsuojelu-, suojelu- ja maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaava on voimassa siihen saakka, kunnes sitä muutetaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ranta-asemakaavassa osoitetut alueet kaavamääräyksineen ovat alueella voimassa toistaiseksi. Näin ollen ranta-asemakaavoituksella pystytään paremmin turvaamaan alueen virkistysarvot myös jatkossa, kun ilman voimassa olevaa kaavaa virkistykseen soveltuvien alueiden säilyminen tulevaisuudessa olisi epävarmaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kyseessä on rasi- ja kiinteistöjärjestelmässä rasi-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>seistä tietä sai ennen vuotta 2018 käyttää moottoritomaan läpikulkuun eli jokamiehenoikeuksin, milloin se hevosten vuoksi ei ollut rajoitettu. Sen jälkeen tilanne on vaihdellut, mutta heikentynyt. Maastossa katsoen tilanne on melko herkkä erilaisille tulkinnoille, toisaalta tie kulkee verraten lähellä tilan rakennuksia, toisaalta aitauksista ja istutuksista päätellen tie on pihapiirin ulkopuolella. Myös maanomistajan näkemys asiasta on ollut hieman epäselvä ja vaihteleva. Ajoittain alueella on ollut läpikulun kieltävä kyltti ja tällä hetkellä siellä on kyltti, joka kieltää paitsi autolla, myös pyörillä ajamisen. Näistä jälkimäinen on yleensä vähäisilläkin tiealueilla pihapiirin ulkopuolella sallittua. Jalankulkua ei ole tällä hetkellä kielletty, mutta läjityksien sijoitus on antanut kuvan kulkuyhteyden katkaisemisesta, vaikka kulkijan tiedossa i olekaan ollut, onko tämä katkaisua ajateltu pysyväksi vai tilapäisjärjestelyksi. Toivoisin kaavaselostuksesta ja mahdollisuuksien mukaan kaavakartasta ilmenevän, että kyseinen yhteys olisi pihapiirin ulkopuolista aluetta ja kuuluisi alueen virkistysmahdollisuuksiin polkupyörällä liikkuminen mukaan lukien. Yhteys on sikäli merkittävä, että siinä muutama kymmenen metrin matkalla ratkaistaan, onko noin 3 km mittainen kallio- ja metsäalueen kiertävä lenkki Varolasta Särkilammen-Varolanlahden-Porsaslammen kautta polkupyörällä mahdollinen vai ei.</p> <p>Varolanlahden rantarakentaminen</p> <p>Kuten ELY-keskuksen lausunnossakin todetaan, M-alueella saunarakennukselle (sa) osoitettu rakennusala varaa tosiasiaassa rannan rakennuskäyttöön ja osaksi pihapiiriä eli sulkee siten alueen kokonaan virkistyskäytön kuten kalastamisen ja rantautumisen ulkopuolelle. Kuitenkin kaavaselostuksessa on lausuttu maa- ja metsätalouskäyttöön merkittyjen alueiden olevan sellaisenaan käytettävissä virkistykseen (s. 23). Katson, ettei tälle tien rannan puoleiselle alueelle tule suunnitella mitään rakentamista. Linnaniemen alue on ennestään tiuhaan mökitettyä aluetta, jossa on vaikea löytää vapaata kohtaa Varolanlahden rantaan pääsyyn.</p> <p>Varolanlahden rantakasvillisuus</p> <p>Vielä haluan kiinnittää huomiota Varolanlahden ranta-alueen suunnitteluun. Kaavaselostuksessa todetaan rakennusjärjestyksen periaate "rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua." Tätä periaatetta ei tulisi kaavalla heikentää. Mikä on ajateltu olevan tilanne tämän alueen osalta jatkossa? Luontonselvityksen mukaan alue on jo muutettu kasvitto maksi hiekkakentäksi. Onko alue jatkossakin tarkoitus olla kasvitonta hiekkakenttää? Toivoisin kaavaan sisältyvän jonkinlaisen rannan kasvillisuus- tai muun luonnonmukaisuutta lisäävän suunnitelman.</p>	<p>seen oikeutetuille kiinteistöille. Rasiteoikeuden perustamisesta, siirtämisestä, muuttamisesta ja lakkauttamisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaissa. Lupaa rasiotien käyttämiseen ei tarvita jokamiehenoikeuden (nyk. jokaisenoikeus) nojalla tapahtuvaan kulkemiseen. Jokaisenoikeudella saa mm. liikkua jalan, hiihtäen ja pyöräillen luonnossa, kuten metsissä, luonnonniityillä ja vesistöissä, ratsastaa maastoa vahingoittamatta sekä veneillä, uida ja kulkea jäällä. Jokaisenoikeudella ei kuitenkaan saa esimerkiksi haitata maanomistajan maankäyttöä, kulkea pihamailla, istutuksilla tai viljelyksessä olevilla pelloilla.</p> <p>Kaavasta poistetaan RA-rakennuspaikka ja Särkilammen ranta-alue osoitetaan suojelualueeksi (S-1), joka mahdollistaa yleisen virkistyskäytön. Särkilammen rantaan jää vapaata rantaviivaa yleiseen virkistykseen yhteensä 78 m ja koko kaava-alueen rantaviivasta noin 60 % ja vapaaseen virkistyskäyttöön. Lisäksi kaavassa osoitetaan laajalti luonnonsuojelualueita (SL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavan laatijan näkemyksen mukaan koko kaava-alueelle jää riittävästi virkistykseen soveltuva aluetta virkistystarpeen järjestämiseksi myös maa- ja metsätalousalueelle osoitetun 30 km² saunarakennuksen rakentamisen jälkeen.</p> <p>Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavamääräykset tulevat voimaan, kun kaava on erikseen kuulutettu lainvoimaiseksi. Ranta-asemakaava-alueella tulee kaavan myötä voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaisesti maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa, ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Kaavassa on osoitettu luon-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Länsi-Uudenmaan museon lausunto</p> <p>En malta olla tässä yhteydessä paheksumatta Länsi-Uudenmaan museota siitä, että se antaa asiasta lausunnon paikan päällä käymättä. Jo eivät resurssit riitä kohtuulliseen asiaan perehtymiseen, tulisi lausunnon antamisessa olla huomattavasti varovaisempi. Nyt Länsi-Uudenmaan museo rinnastaa ilmakuvulta havaitun erittäin kevytrakenteisen vanhan karjakatoksen pysyvään lomarakennukseen. Tämä ei ole mitenkään mielekästä.</p>	<p>toselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet asianmukaisen merkinnöin ja määräyksin ja lisäksi kaavassa on huomioitu erikseen suojelu- ja luonnonsuojelualueet. Kaavassa ei ole tarpeen antaa erikseen määräyksiä liittyen kaava-alueen kasvillisuuteen tai alueen luonnonmukaisena säilyttämiseen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus B</p> <p>Edellytämme rakennusvalvontaviranomaisten selvitystä siitä, onko luonnonvaraisen rantalepikon tuhoamiseen ja toteutettuun sorapenkkään ollut viranomaisten lupa. Ainakaan naapureita ei ole asiassa kuultu. Näkökulmastamme katsottuna asiassa on kyse lähinnä törkeästä ympäristörikoksesta. Vaadimme alueelle käynnistetyn asemakaavan muutosprosessin keskeyttämistä ja rantalehdon ennallistamista. Toistamme aiemmin kirjoitetun, vaadimme kyseisen ranta-asemakaavan muutoshakemuksen hylkäämistä, sekä odotamme edelleen selvitystänne, onko rantalepikon tuhoamiseen ja sorapenkan rakentamiseen ollut rakennusvalvontaviranomaisten virallinen lupa.</p>	<p>Varolanlahden ranta on ruopattu ja ruoppauksesta (alle 500 m³) on tehty vesilain mukainen ilmoitus kaupungin ympäristöviranomaiselle. Kaavoituksella ei kuitenkaan ratkaista sellaisia asioita, jotka liittyvät yksittäisen maanomistajan alueella ennen kaavoitusta tapahtuneeseen maankäyttöön ja jotka kuuluvat kunnan tai valtion viranomaisvalvonnan piiriin.</p>
<p>Muistutus C</p> <p>Jos oikein ymmärrän, ketomaiseksi (luo-1) on merkitty vain pieni osa nykyisestä kedosta ja vain osa Särkilampea vastaan olevasta rinteestä. Katson, että kedon tulisi olla selvästi laajempi niin, että ketona säilyisi koko Särkilampea vastaan oleva aukea vähintään aukealla olevalle pienelle lammelle (jossa puita) saakka.</p> <p>Luo-1-merkinnän tulisi siten mennä lähtöpisteestään kedon poikki suoraan kohti kiinteistöä 444-436-1-86.</p>	<p>luo-1-rajaukseen ei ole tarpeen tehdä muutoksia. Kaavakartalla luo-1-rajaus on osoitettu alueelta laaditun luontoselvityksen mukaisesti, jossa aiemmin hevoslaitumena käytetyn niityn luoteisreuna on todettu arvokkaaksi luontotyyppikohteeksi "Päivärinteen niityn luoteisreuna" (kohde 3.2). Selvityksen mukaan Päivärinteen niityn luoteisreunan kasvillisuus on osittain lähellä äärimmäisen uhanalaisia karun pienruohokedon, heinäkedon ja tuoreen pienruohoniityn luontotyyppejä. Paikoin kasvillisuus on jopa lähellä karua pienruohokettoa, heinäkettoa ja tuoretta pienruohoniityä. Kohteella kasvavat runsaina mm. päivänkakkara, nurmirölli ja särmäkuisma. Myös silmälläpidettävät kelta-apila ja ketoneilikka ovat paikoin runsaita. Luonnonsuojelullisesti merkittävin kasvilaji on vaarantunut hirvenkello, jota löytyi seitsemän kukkivaa kasvia ja yksi edellisvuotinen kukkavarsi. Kohde ja sen välitön lähiympäristö varsinkin niityn puolella tulee jättää rakentamatta.</p> <p>Ohessa kuva luontoselvityksen mukaisista luontotyyppikuvioista ja avokkaista luontotyyppikohteista (kaavaselostuksen liite 6, sivu 9):</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
	 <p data-bbox="778 734 1332 761">Kartta 2. Luontotyyppikuviot ja arvokkaat luontotyyppikohteet maastokartalla.</p>

Turussa 20.9.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.