



27.5.2021

Nosto Consulting Oy

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Lausuntopyyntönnä 30.3.2021

Lausunto Päivärinteen ranta-asemakaavaluonnoksesta

Nosto Consulting Oy on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa asiakohdassa mainitun ranta-asemakaavan luonnoksesta ja valmisteluaineistosta.

Tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle erillispientalon (AO) ja loma-asunnon (RA) rakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella sijaitseva yksityinen luonnonsuojelualue kaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä osoittaa rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Alueen kaavoitus- ja rakentamistilanne

Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän mukaan maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista, koska kaavan tarkoittamalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

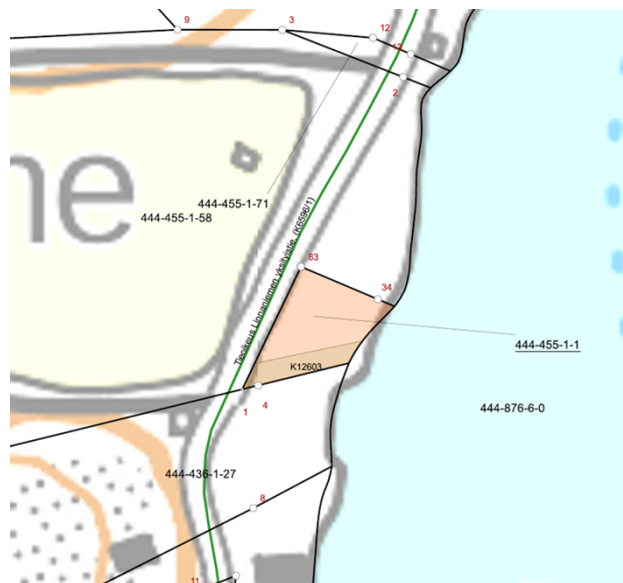
Särkilammen ja Lohjanjärven rannoilla on kaava-alueen läheisyydessä muodostunut nauhamaista lomarakentamista.

Kaava-alueelle on rantavyöhykkeen ulkopuolelle myönnetty poikkeamispäätös kiinteistölle Päivärinne 444-455-1-24 omakotitalon (267 k-m²) ja sivuasunnon (90 k-m²) rakentamiseen ehdolla, että vanha asuinrakennus (85 k-m²) puretaan. Lupa on voimassa 10.10.2021 asti.

Kaava-alueen ranta-aluetta on muokattu, ja sekä kasvillisuus että puusto on poistettu. Rannalla on myös laiturirakennelma (kuva 1). Kaava-alueen eteläpuolella on lisäksi kiinteistö 444-455-1-1 käytössä yksityisenä venevalkama-alueena Lohjanjärvelle pääsyä varten. Kiinteistön 444-455-1-1 eteläosassa sijaitsee aiempi kiinteistölle 444-455-1-52 Karila perustettu venevalkamaoikeus 000-2009-K12603 (kuva 2).



Kuva 1



Kuva 2

Kaavaratkaisu

Kaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue 1 (AO) ja yksi loma-asuntojen korttelialue 2 (RA). AO-korttelialueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään 350 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m². RA-korttelialueelle saa rakentaa yhden, enintään 150 k-m²:n lomarakennuksen ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla

kuitenkin enintään 40 k-m². Lisäksi osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulle ranta-alueelle saunarakennuksen rakennusala (sa) korttelin 2 (RA) käyttöön. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä 13.5.2016 (UUELY/8455/2015) luonnonsuojelualueeksi perustettu alue osoitetaan kaavaluonnoksessa luonnonsuojelualueeksi (SL).

Kaavaselostuksessa esitetään, että on tarkoitus siirtää kiinteistöön Päivärinne 444-455-1-24 kuuluva käyttämättömän loma-asunnon rakennusoikeus kiinteistön Mattila 444-455-1-58 alueelle. Tämä ns. siirrettävä rakennusoikeus perustuu Lohjan kaupungin 8.10.2019 § 22 myöntämään poikkeamispäätökseen, jossa todetaan, että osayleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan emäkiinteistön Päivärinteen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on 2.

ELY-keskus toteaa, että edellä mainitut osayleiskaavojen mitoitusperusteet perustuvat pinta-alaan, eikä rantarakentamisessa yleisesti käytettyyn muunnetun rantaviivan periaatteeseen. ELY-keskus katsoo, että ns. ”kuivan maan” rakennusoikeutta ei voi suoraan siirtää käytettäväksi rantavyöhykkeelle, vaan emätilan rantarakennusoikeus tulee tutkia kaavoitusmenettelyssä yleisesti sovelletun emätila- ja muunnetun rantaviivan periaatteen mukaisesti.

Rakennusoikeuden sijoittamisessa MRL 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle tulee huomioida, mitä MRL 73 §:ssä säädetään. Mahdollisten laskennallisten rakennuspaikkojen sijoittamisessa tulee varmistaa, että emätilan ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 § 1 mom 3 kohta). Riittävyttä harkittaessa on otettava huomioon muun ohessa rantaluonto ja virkistyskäyttö. Virkistyskäytöllä tarkoitetaan myös alueiden käyttöä tavanomaiseen virkistykseen (HE 101/1998 vp, 73 §). ELY-keskus toteaa, että M-alueella saunarakennukselle (sa) osoitettu rakennusala varaa tosiasiallisesti rannan rakentamiskäyttöön, koska se liittyy RA-korttelin käyttöön, eikä sitä voida laskea rakentamisesta vapaaksi rantaosuudeksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella 1950-luvulta oleva asuinrakennus tullaan myönnetyin poikkeamispäätöksen mukaan purkamaan ja korvaamaan uudella asuinrakennuksella. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta tältä osin.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020. Luontoinventoinnin mukaan suunnittelualueella saattaa esiintyä esimerkiksi perinnebiotooppilajeja sekä mahdollinen viitasammakon

kutupaikka. Lisäksi yksityisellä luonnonsuojelualueella voi esiintyä liito-orava. Suunnittelualueelta laaditaan kattavampi luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella ei ennalta arvioida olevan erityisiä luontoarvoja. ELY-keskus lausuu asiassa kaavaehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on käytettävissä.

Tulvariski

Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +33,35 (korkeusjärjestelmä N2000).

ELY-keskus toteaa, että suosituskorkeus N2000 +33,35 m on esitetty kaavamääräyksissä, ja katsoo, että tulvariski on huomioitu riittävästi.

Vesihuolto

Kaavan yleisten kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu, mitä MRL 73 §:ssä on säädetty vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisestä ja vesistön ominaispiirteiden huomioimisesta on säädetty (1 momentin 2 kohta) eikä myöskään mitä MRL 39 §:ssä on säädetty vesihuollon tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä. ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee esittää miten alueen vesihuolto (talousveden saanti ja jätevesien käsittely) on tarkoitus järjestää.

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vapaa-ajanasunnoilla vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkoston, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen. Vesikäymäläkielto vapaa-ajanasunnoilla on ollut keskeisenä periaatteena ranta- ja rantayleiskaavoissa, ja tällä on pyritty turvaamaan riittävän käyttöveden saanti ja varmistamaan vesiensuojelu Uudenmaan maakunnassa, jossa on erityinen väestömäärästä johtuva tarve turvata vesistöjen laadun varmistaminen.

Loma-asuntokäytössä ja satunnaisessa käytössä olevien kiinteistöjen vesikäymälöiden jäteveden käsittelyyn ja umpisäiliöiden tyhjentämiseen liittyy sellaisia epävarmuustekijöitä, että näiden laajamittainen varustaminen vesikäymälöillä vaarantaa vesiensuojelun tavoitteet.

Laajamittaisena edellä mainittu toiminta muodostuu vaikutuksiltaan merkittäväksi. Vesikäymälän salliminen edellyttää sellaisia kiinteistökohtaisia jätevesiratkaisuja, joiden toiminta pitäisi varmistaa kaikissa olosuhteissa ja jatkuvasti. Vedenkäytön kausittaiset vaihtelut saattavat olla suuria. Käymäläjätevesiä sisältävien jätevesien käsittely edellyttää biologis-kemiallista jätevedenpuhdistamoa. Tällaiset puhdistamot tarvitsevat tarkoituksenmukaisesti ja hyvin toimiakseen jatkuvaa kuormitusta. Pitkät käyttötauat vaikuttavat laitteistojen biologista puhdistustoimintaa heikentävästi.

Tiiviistä, säännöllisesti tyhjennetystä ja oikein huolletusta umpisäiliöstä ei pitäisi päästä vesistöön jätevesiä. Umpisäiliötä ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ja kestäväen kehityksen mukaisena ratkaisuna, ja vesikäymälän salliminen lisää syntyvien jäteveden ja jätevesilietteen määrää. Vesikäymälän ja umpisäiliöratkaisun salliminen ranta-alueiden vapaa-ajan käytössä oleville kiinteistöille lisäisi Uudellamaalla erittäin merkittävästi jätevesien kuljetusta ja säiliöautoliikennettä. Tällainen ratkaisu vastaavissa tilanteissa johtaisi Uudellamaalla tuhansien vapaa-ajan käytössä olevien kiinteistöjen jätevesien kuljetuksiin, eikä sitä voida pitää kestäväen kehityksen mukaisena. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaan myös muissa vastaavissa ranta-asemakaavoissa tulisi sallia vesikäymälä. Laajamittaisena tällainen toiminta muodostuu vaikutuksiltaan merkittäväksi.

Ranta-asemakaavojen kaavamääräyksiin on yleisesti kirjattu: *”Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä”*.

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksessa ei ole riittävästi otettu huomioon vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä MRL 39 ja 73 §:ssä tarkoittamalla tavalla. Kaavaluonnos ei vesihuollon osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla.

Lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), Olli Jaakonaho (tulvariski), Ilkka Juva (vesihuolto),

Hannu Palmén (liikenneasiat) ja Henrik Wager (rakennettu kulttuuriympäristö).

Tämä asiakirja UUELY/3648/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/3648/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sundman Mona 27.05.2021 14:53

Ratkaisija Suni Reetta 27.05.2021 14:55

Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7
20100 Turku

19.4.2021

Viite: Lausuntopyyntöne 30.3.2021

Asia: Lohja, Päivärinteen ranta-asemakaava, OAS ja kaavaluonnos

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa Päivärinteen ranta-asemakaavaluonnoksesta, jonka Nosto Consulting Oy on laatinut alueen maanomistajan toimeksiannosta.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Varolassa Särkilammen ja Varolanlahden välisellä maa-alueella ja koostuu kiinteistöistä 444-455-1-58 Talvitie sekä 444-455-1-24 Päivärinne. Suunnittelualan pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Maastoltaan alue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Kiinteistöllä Päivärinne sijaitsee vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus ja vuonna 1955 rakennetut navetta, talousrakennus ja sauna. Kiinteistö Talvitie on rakentamaton ja pääosin niittyä. Kiinteistöille on myönnetty 2019 poikkeamispäätös omakotitalolle ja sivuasunnolle siten, että vanha asuinrakennus puretaan ennen uuden rakentamista.

Tavoitteena on osoittaa kiinteistön 444-455-1-24 Päivärinne alueelle erillispientalojen korttelialue (AO) ja siirtää kiinteistöön kuuluva käyttämättömän loma-asunnon rakennusoikeus kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että saunan rakennusoikeus sijoittuu Linnaniementien itäpuolelle ja loput rakennusoikeudesta uudelle loma-asuntojen korttelialueelle (RA) Linnaniementien länsipuolella. Lisäksi osoitetaan yksityinen luonnonsuojelualue (SL) ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Muu osa suunnittelualueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista.

Museo katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetyt erillispientalojen korttelialue (AO) ja loma-asuntojen korttelialue (RA) vaikuttavat sijainniltaan maisemallisesti soveltuvilta. AO-korttelialue sijoittuu olevan pihapiirin alueelle ja RA-korttelialue Linnaniementien varteen ja pellon reunaan alueelle, jossa sijaitsee ilmakuvan ja kartan perusteella jo ennestään jokin rakennus.

Rakennussuojelun osalta museo toteaa, että alueella ei ole aiemmin tehty rakennusinventointia. Nyt oleva rakennuskanta on esitelty kaavaselostuksessa osittain valokuvin. Museo edellyttää kuitenkin, että koko oleva rakennuskanta tulee esitellä sillä tarkkuudella, että rakennusten mahdollisiin suojeluarvoihin voi esittelyn perusteella ottaa kantaa. Rakennusajan lisäksi on hyvä tuoda esiin mm. tiedot rakennusten suunnittelijoista, jos tiedot ovat löydettävissä sekä rakennuksiin tehdyistä muutoksista ja rakennusten nykytilasta. Museo voi ottaa rakennussuojelun osalta kantaa asiaan vasta, kun aineistoa on täydennetty.

Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

Kaavan yleismääräyksiin sisältyvät määräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta miljööseen ja maisemaan sekä määräykset alueen maiseman käsittelystä vaikuttavat asianmukaisilta ja riittävilä.

Lisäksi museo katsoo maiseman näkökulmasta, että olevan vanhan peltoalueen säilyttämistä avoimena ja asian osoittamista kaavassa tulee myös harkita.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta Länsi-Uudenmaan museo toteaa, ettei kaavan suunnittelualueella sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella ei kuitenkaan ole tehty arkeologista inventointia, joten alueen arkeologista kulttuuriperintöä koskeva tieto on puutteellista ja vanhentunutta.

Suunnitellun kaavamuutoksen seurauksena tehtävä asuinrakennuksen uudisrakentaminen tapahtuu nykyisinkin rakennetulla alueella, sivuasunnolle kaavoitettu tontti on aiemmin rakentamatonta viljelykäytössä olevaa maata. Koska kaavamuutoksen aiheuttama muutos alueen maankäyttöön on näin ollen pieni, ei museo näe tarpeelliseksi edellyttää alueella arkeologista inventointia.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvissä asioissa yhteyshenkilönne Länsi-Uudenmaan museolla on arkeologi Tarja Knuutinen (puh. 019 282 509, tarja.knuutinen@raseborg.fi).

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn asiaan.



Lena Dahlberg
vt. museonjohtaja

Valmistelijat: Tarja Knuutinen, arkeologi, Länsi-Uudenmaan museo
Tellervo Saukoniemi, rakennustutkija, Länsi-Uudenmaan museo

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Lohjan kaupunki, kaavoitus
Lohjan museo

From: [Kaavapalaute](#)
To: [Pasi Lappalainen](#)
Subject: VL: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa
Date: keskiviikko 28. huhtikuuta 2021 12.21.39

Lähettäjä: Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>

Lähetetty: keskiviikko 28. huhtikuuta 2021 12:17

Vastaanottaja: Kaavapalaute <Kaavapalaute@lohja.fi>; Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>

Kopio: Ilona Mansikka <ilona.mansikka@uudenmaanliitto.fi>; Suvi Silvennoinen <suvi.silvennoinen@uudenmaanliitto.fi>; Suni Reetta (ELY) <reetta.suni@ely-keskus.fi>

Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Lohjan Päivärinteen ranta-asemakaavaluonnoksesta.

Kirjaamollemme tiedoksi:

Lohja, Päivärinteen r-ak, UML dnro 318/06.02.00/2021

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

Heli Vauhkonen

Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanarkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431

heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi



Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

PALAUTE PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Viite: Kuulutuksenne 31.3.2021

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry antaa Päivärinteen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan palautteen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavatyon 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.

Päivärinteen käyttämättömän rakennusoikeuden siirrolle tilalle Talvitie ei tule suostua monestakin syystä. Tilojen ostaja on ollut tietoinen siitä, että Päivärinteen tilalle on entinen maanomistaja rauhoittanut vanhan pihapiirin ulkopuolisen metsäalueen luonnonsuojelulailta luonnonsuojelualueeksi, ja ettei kyseiselle luonnonsuojelualueelle voida enää rakentaa. Ko. kiinteistön rakennusoikeus on siis sovitettava sille kiinteistön Päivärinteen alueelle, joka ei ole luonnonsuojelualue. Tämä on tietomme mukaan ollut myös entisen omistajan tahtotila jättää suurin osa kiinteistön alueesta luonnonsuojeluun ja rajata rakennusoikeus vain pienelle alueelle, ettei luonto siitä kärsisi. Tätä tahtotilaa on kunnioitettava eikä menetettyjä rakennusoikeuksia voida siirtää toiselle kiinteistölle. Rakennuspaikkojen siirto on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain periaatteita.

Lisäksi alustavien tietojemme mukaan kiinteistöllä Talvitie ei enää olisi emätilatarkastelun mukaan rakennusoikeutta jäljellä, ei etenkin rantarakentamisoikeutta. Tämäkin tilanne on ollut uuden maanomistajan tiedossa. Ympäristöyhdistyksen mukaan kiinteistön Talvitien rantaan eikä rantavyöhykkeelle voida rakentaa loma-asuntoa eikä rantasaunaa. Maanomistajien tasapuolisuuteen vedoten ei voida hyväksyä rakennusoikeuksien siirtoa tiloilta toiselle, etenkin kun rakennusoikeuksia ei ole tai ne on jo käytetty. Ranta-asemakaavan laadinnalla ei tule sallia normaalia enempää rakennusoikeutta, mitä maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää. Varolanlahden ranta ei enää kestä uutta lisärakentamista ja jokaisen emätilan tulee jättää vapaata luonnontilaista rantaan luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tähän yksiselitteisesti velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki.

Rantakaava-alueen omistaja on hiljakkoin muokannut voimakkaasti Varolanlahden ranta-alueita. Rannan tervalepät ovat käytännöllisesti katsoen kaikki kaadettu. Entinen maanomistaja halusi ne säilyttää. Rannassa on ollut runsaasti isoja hienoja tervaleppiä, mikä näkyy hyvin vielä vuoden 2016 ilmakuvissa kaupungin karttapalvelussa. Rantaa on myös ruopattu ja täytetty maamassoilla. Alustavan maastokäynnin perusteella näyttäisi siltä, että rantaviivaa olisi myös muutettu. Ympäristöyhdistys vaatii, että ennen kuin kaavoitusta voidaan jatkaa tulee selvittää olisiko rannan täyttö vaatinut vesilain mukaisen luvan Etelä-Suomen aluehallintovirastolta tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luvan Lohjan rakennusvalvontaviranomaiselta esim. maisemätyöluvan. Täyttö on muuttanut huomattavasti rannan maisemakuvaa ja tuhonnut arvokasta tervaleppälehtoa.

Lisäksi ympäristöyhdistys edellyttää selvitetävän, onko rannan tervaleppien kaadolla ja rannan täyttämällä rikottu ranta-asemakaavan laatimisen peruseriaatteita. Aloitettu ennakoivasti tulevan

kaavan rakentamiseen liittyvät työt vaikka kaavaprosessi on vasta alussa. Rantaan on suunnitteilla rantasauna, joten kaadetaan rannan tervalepät ennen luontoselvityksen tekoa ja täytetään ranta odottamaan saunarakennusta varten. Osa alueen luontoarvoista on tuhottu. Selvityksessä tulee arvioida myös luontoarvojen palauttamista entisöimällä ranta-alueetta.

Ympäristöyhdistyksen mielestä, ottaen huomioon kyseisten kahden kiinteistöjen rakennusoikeudet ja sijainti, niin ranta-asemakaavan laatiminen ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § 2 momentin ehtoa: Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavalla ei myöskään voida täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §: kohdan 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; ja kohdan 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta, vaatimuksia. Ympäristöyhdistyksen mielestä Päivärinteen ranta-asemakaavaprosessi on jo tässä vaiheessa hylättävä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena eikä kaavaa voi laatia ko. alueelle.

Mikäli kaavaprosessia jatketaan, niin ympäristöyhdistys edellyttää, että kaavaprosessiin sisältyy kunnollinen luontoselvitys, jossa ennen kaikkea huomioidaan vanhana laidunalueena, perinnemaisemana olleen niityn lajiston selvitys. Myös kaavan vaikutus muuhun ympäristöön ja vesistöön on arvioitava. On huomioitava, että kaavan vaikutus ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolella.

Osallisiin on lisättävä Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, jolle on jatkossa annettava virallinen lausunnon antomahdollisuus.

Lohjalla 23.04.2021

Esa Lehtinen
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry pj.

Minna Laurentz,
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry sihteeri

Tiedoksi ja mahdollisia toimenpiteitä varten:

Lohjan kaupunki, kaavoitus: tiitus.kuisma@lohja.fi

Lohjan kaupunki, ympäristöviranomainen: ymparistonsuojelu@lohja.fi

Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta: rakennusvalvonta@lohja.fi

MIELIPIDE A

Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Lohjan kaupunki

tiitus.kuisma@lohja.fi

MIELIPIDE PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA

Viite: Nostoconsulting kirjelmä 25.3.2021/Lohjan kaupungin kuulutus 31.3.2021

Me allekirjoittaneet naapurit tai lähialueen asukkaat haluamme antaa seuraavan palautteen Päivärinteen ranta-asemakaavan luonnoksesta:

Olemme valmiit hyväksymään Päivärinteen tilan vanhojen rakennusten uudistamisen ja niiden kehittämisen. Olemme kuitenkin huolestuneita Talvitie kiinteistölle suunnitellusta uudesta lomarakennuksesta ja rannan käytöstä. Ne eivät sovi alueen luonteeseen.

Haluamme muistuttaa kyseisten kiinteistöjen entisen maanomistajan ajatuksista alueen käytöstä halusi kunnioittaa alueen luontoa ja jatkoi niityn käyttöä hevosten laidunalueena myös rauhoitti Päivärinteen kiinteistön vanhan pihapiirin ulkopuolisen metsäalueen luonnonsuojelulaila luonnonsuojelualueeksi, jotta se säästyy rakentamiselta. oli tietoinen, että kiinteistön rakennusoikeutta jää tällöin käyttämättä. Mutta se oli hänen tahtonsa, jota mielestämme tullee kunnioittaa ja huomioida alueen suunnittelussa.

Lisäksi varjeli Varolanlahden rannan upeita ja isoja tervaleppiä eikä halunnut sinne muutoksia. Tervalepät ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Niissä elää paljon sammalia ja jäkäliä, joista osa olisi saattanut olla arvokkaitakin suojelun kannalta. Lajiston tutkimiselle ei ollut tarvetta, koska halusi ne joka tapauksessa säilyttää.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Päivärinteen käyttämättömän rakennusoikeuden siirrolle tilalle Talvitie ei tule suostua. Siihen ei löydy perusteita maankäyttö- ja rakennuslaista. Tilojen nykyinen omistaja on ollut tietoinen siitä, että Päivärinteen tilalla on luonnonsuojelulaila rauhoitettu luonnonsuojelualue, jolle ei voi rakentaa. Ko. kiinteistön jäljellä oleva rakennusoikeus on siis sovitettava sille kiinteistön Päivärinteen alueelle, joka ei ole luonnonsuojelualue.

Kaavaselostuksen mukaan kiinteistöllä Talvitie ei ole emätilaselvityksen perusteella rakennusoikeutta jäljellä. Tämäkin tilanne on ollut uuden maanomistajan tiedossa. Allekirjoittaneiden mukaan myös tästä syystä kiinteistön Talvitien rantaan eikä rantavyöhykkeelle voida rakentaa loma-asuntoa eikä rantasaunaa. Maanomistajien tasapuolisuuteen vedoten ei voida hyväksyä rakennusoikeuksien siirtoja tiloilta toiselle, etenkin kun rakennusoikeuksia ei ole tai ne on jo käytetty. Varolanlahden ranta ei enää kestä uutta lisärakentamista ja jokaisen emätilan tulee jättää vapaata luonnontilaista rantaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tähän yksiselitteisesti velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki.

Rantakaava-alueen omistaja on muokannut voimakkaasti Varolanlahden ranta-alueetta. Rannan tervalepät ovat käytännöllisesti katsoen kaikki kaadettu. Rannassa on ollut runsaasti isoja hienoja tervaleppiä, mikä näkyy hyvin vielä vuoden 2016 ilmakuviissa kaupungin karttapalvelussa. Rantaa on myös ruopattu ja täytetty maamassoilla. Maastokäynnin perusteella näyttäisi siltä, että rantaviivaa olisi myös muutettu, jolloin täyttö olisi vaatinut vesilain mukaista lupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta ja/tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa Lohjan

Lisäksi edellytämme selvittävän, onko rannan tervaleppien kaadolla ja rannan täyttämällä rikottu ranta-asemakaavan laatimisen peruseriaatteita. Aloitettu ennakoivasti tulevan kaavan rakentamiseen liittyvät työt, vaikka kaavaprosessi on vielä kesken. Rantaan on suunnitteilla rantasauna, joten kaadetaan rannan tervalepät ennen luontoselvityksen tekoa ja täytetään ranta odottamaan saunarakennusta varten. Osa alueen luontoarvoista on näin tuhottu. Tämä ei ole hyväksyttävä tapa yrittää saada lisää rakennusoikeutta. Aluetta tulee suunnitelmissa tarkastella ikään kuin siellä olisi luonnontilainen rantalepikko ja selvittää voidaanko se palauttaa sinne.

Allekirjoittaneiden mielestä, ottaen huomioon kyseisten kahden kiinteistöjen rakennusoikeudet ja kiinteistöjen sijainti, niin ranta-asemakaavan laatiminen ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § 2 momentin ehtoa: Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Kaavalla ei myöskään voida täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n kohdan 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuvat rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ehtoa eikä kohdan 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta vaatimuksia.

Edellä esitettyihin perusteluihin vedoten allekirjoittaneiden mielestä Päivärinteen ranta-asemakaavan laatiminen on jo tässä vaiheessa hylättävä, sillä kaavaa ei voida laatia ko. alueelle maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Erikseen vaadimme ranta-alueelle ajetun sorapenkan poistamista ja rantalehdon ennallistamista.

Linnaniemessä 25.4.2021

Päivärinteen ranta-asemakaava-alueen naapureita tai lähialueen asukkaita