

VASTINE

LOHJAN KAUPUNKI
PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

Päivärinteen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 6.4. – 5.5.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta (yhteensä 15 allekirjoittanutta). Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kolme (3) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto (27.5.2021):</p> <p>Kaavaselostuksessa esitetään, että on tarkoitus siirtää kiinteistöön Päivärinne 444-455-1-24 kuuluva käyttämätön rakennusoikeus kiinteistön Talvitie 444-455-58 alueelle. Tämä ns. siirrettävä rakennusoikeus perustuu Lohjan kaupungin 8.10.2019 § 22 myöntämään poikkeamis päätökseen, jossa todetaan, että osayleiskaavojen mitoituserusteiden mukaan emäkiinteistön Päivärinteen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on 2.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että edellä mainitut osayleiskaavojen mitoituserusteet 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.</p> <p>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 tosiasiasa rannan rakentamiskäyttöön, koska se liittyy RA-korttelin käyttöön, eikä sitä voida laskea rakentamisesta vapaaksi rantaosuudeksi.</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella 1950-luvulta peräisin oleva asuinrakennus tullaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaan purkamaan ja korvaamaan uudella asuinrakennuksella. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta tältä osin.</p>	<p>Ympäristöministeriön 2005 julkaisemassa ympäristöopissa rantojen maankäytön suunnittelusta todetaan, että rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pitiuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen, jossa kunkin maanomistussyksikön rantarakennuspaikkojen 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. maanomistussyksikkönä), 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.</p> <p>Näin ollen kaava-aluetta tulee tarkastella kokonaisuudessaan yhtenäisenä maanomistussyksikkönä, jossa rakennusoikeus on laskettu yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella on poikkeamispäätöksen mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 rakennuspaikan verran.</p> <p>Kaava-alueen kiinteistöillä on yhteenlaskettua todellista rantaviivaa 140 m ja muunnettua rantaviivaa 130 m. Rantaviivaa mitoitettaessa, on huomioitava, että kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie on rantaviivaa myös kaava-alueen länsiosassa Särkilammen itärannalla, ja joka ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osoitetaan rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Koko kaava-alueelle jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Luonnonsuojelu</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella ei ennalta arvioida olevan erityisiä luontoarvoja. ELY-keskus lausuu asiassa kaavaehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on käytettävissä.</p> <p>Tulvariski</p> <p>ELY-keskus toteaa, että suosituskorkeus N2000 +33,35 m on esitetty kaavamääräyksissä, ja katsoo, että tulvariski on huomioitu riittävästi.</p> <p>Vesihuolto</p> <p>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.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vapaa-ajan asunnoilla vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, 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.</p> <p>Ranta-asemakaavojen kaavamääräyksiin on yleisesti kirjattu: <i>”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. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä”</i>. 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.</p>	<p>Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Vesihuoltoon liittyvää yleinen kaavamääräys muutetaan muotoon ”Vesikäymälän rakentaminen on kielletty loma-asuntojen korttelialueella sekä maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla saunarakennuksen rakennusalueella 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.”</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Länsi-Uudenmaan museon lausunto (19.4.2021):</p> <p>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 reunan alueelle, jossa sijaitsee ilmakuva ja kartan perusteella jo ennestään jokin rakennus.</p> <p>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.</p> <p>Kaavan yleismääräyksiin sisältyvät määräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta miljöoseen ja maisemaa sekä määräykset alueen maiseman käsittelystä vaikuttavat asianmukaisilta ja riittävilä.</p> <p>Lisäksi museo katsoo maiseman näkökulmasta, että olevan vanhan peltoalueen säilyttämistä avoimena ja asianosoittamista kaavassa tulee myös harkita.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta Länsi-Uudenmaan museo toteaa, ettei kaavan suunnittelualueella sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä 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.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaava-alueen AO-korttelissa sijaitseva rakennuspaikka on vanha maatilatalouskeskus, jossa sijaitsee/on sijainnut vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1955 valmistunut navettarakennus sekä uudet sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan poikkeamishakemuksessa on haettu lupaa vuonna 1951 rakennetun omakotitalon korvaamiseen uudella omakotitalolla ja sivuasunnolla ja lisäksi navettarakennus muutettaisiin hevostalleiksi. Poikkeamislupa (viranhaltijapäätös 8.10.2019 § 22) on myönnetty sillä ehdolla, että vanha vuoden 1951 omakotitalo puretaan. Rakennuspaikalla ei näin ollen sijaitse vanhan maatilatalon pihapiirin rakennuksista muuta, kuin navettarakennus, jonka suunnittelijasta ei juurikaan ole tietoa. Kaavaselostuksessa on riittäväällä tavalla esitetty alueen vanha sekä muu olemassa oleva rakennuskanta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Peltoalue kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueella on ranta-asemakaavassa osoitettu rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavaan ei ole tarpeen antaa tarkempia määräyksiä alueenkäyttöön liittyen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunto (23.4.2021):</p> <p>Päivärinteen käyttämättömän rakennusoikeuden siirrolle tilalle Talvitie ei tue suostua monestakin syystä. Tilojen ostaja on ollut tietoinen siitä, että Päivärinteen tilalle on entinen maanomistaja rauhoittanut vanhan pihapiirin ulkopuolisen metsäalueen luonnonsuojelulla luonnonsuojelualueeksi, ja ettei kyseiselle luonnonsuojelualueelle voi enää rakentaa. Ko. kiinteistön rakennusoikeus on siis</p>	<p>Kts. vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>sovitettava sille kiinteistön Päivärinteen alueelle, joka ei ole luonnonsuojelualuetta. 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.</p> <p>Lisäksi alustavien tietojemme mukaan kiinteistöllä Talvitie ei enää olisi emätilatarkastelun mukaan rakennusoikeutta jäljellä, ei etenäkään rantarakennusoikeutta. 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 rantaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tähän yksiselitteisesti velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki.</p> <p>Rantakaava-alueen omistaja on hiljakkoin muokannut voimakkaasti Varolanlahden ranta-alueita. Rantaa on myös ruopattu ja täytetty maamassoilla. 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. maisematyöluvan.</p> <p>Lisäksi ympäristöyhdistys edellyttää selvittävän, onko rannan tervaleppien kaadolla ja rannan täyttämällä rikkottu ranta-asemakaavan laatimisen perusperiaatteita. Aloitettu ennakoivasti tulevan kaavan rakentamiseen liittyvät työt, vaikka kaavaprosessi on vasta alussa. Selvityksessä tulee arvioida myös luontoarvojen palauttamista entisöimällä ranta-alueita.</p> <p>Ympäristöyhdistyksen mielestä, ottaen huomioon kyseisten kahden kiinteistön 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.</p> <p>Kaavalla ei myöskään voi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 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.</p>	<p>Ranta-asemakaavassa siirretään rakennusoikeutta saman maanomistajan omistamalta kiinteistöltä toiselle, jolloin koko kaava-alueita tarkastellaan yhtenä maanomistusyksikkönä, ja jossa ympäristöministeriön ohjeituksen mukaan rakennusoikeuden siirto tilalta toiselle on mahdollista. Kaavalla ei ole maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta ja jokaisella maanomistajalla on yhtäläinen oikeus laadituttaa omistamilleen kiinteistöille tai maa-alueille ranta-asemakaava olemassa olevan rakennusoikeuden ja rakentamisen osoittamiseksi.</p> <p>Ranta on ruopattu. Ruoppauksesta (alle 500 m³) on tehty vesilain mukainen ilmoitus kaupungin ympäristöviranomaiselle.</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>Kts. vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Kaava-alueen tarkoituksenmukaisuusharkinta on ensisijaisesti ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättävän kaupunginvaltuuston toimivaltaa.</p> <p>Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie on rantaviivaa myös kaava-alueen länsiosassa Särkilammen itärannalla, ja joka ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osoitetaan rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Koko kaava-alueelle jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa. Osallisilla on mahdollisuus esittää muistutuksia kaavaehdotusvaiheessa ennen kaavan hyväksymistä.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>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.</p> <p>Osallisiin on lisättävä Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, jolle on jatkossa annettava virallinen lausunnonantomahdollisuus.</p>	<p>Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2021 jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Yhdistys lisätään kaavan osallisiin ja yhdistykseltä pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.</p>
<p>Mielipide A (25.4.2021):</p> <p>Olemme valmiit hyväksymään Päivärinteen tilan vanhojen rakennusten uudistamisen ja niiden kehittämisen, mutta olemme kuitenkin huolestuneita uudesta lomarakennuksesta ja rannan käytöstä, jotka eivät sovi alueen luonteeseen. Kiinteistön entinen maanomistajan tahtoa siitä, että kiinteistöllä jää rakennusoikeutta käyttämättä luonnonsuojelualueen rahoittamisesta johtuen tulee kunnioittaa ja huomioida alueen suunnittelussa.</p> <p>Allekirjoittaneet esitämme, että Päivärinteen käyttämättömän rakennusoikeuden siirrolle tilalle Talvitie ei tule suostua, sillä siihen ei löydy perusteita maankäyttö- ja rakennuslaista. Kiinteistön jäljellä oleva rakennusoikeus on sovitettava sille kiinteistön Päivärinteen alueelle, joka ei ole luonnonsuojelualue.</p> <p>Kiinteistöllä Talvitie ei ole emätilaselvityksen perusteella rakennusoikeutta jäljellä. Myöskään tästä syystä kiinteistön Talvitien rantaan eikä rantavyöhykkeelle voidaan rakentaa loma-asuntoa eikä rantasaunaa. Maanomistajien tasapuolisuuden vedoten ei voida hyväksyä rakennusoikeuksien siirtoja tiloilta toiselle etenkin, kun rakennusoikeuksia ei ole tai ne on jo käytetty.</p> <p>Jokaisen emätilan tulee jättää vapaata luonnontilaista rantaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tähän velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki.</p> <p>Rantakaava-alueen omistaja on muokannut voimakkaasti Varonlahden ranta-alueita, jossa tervalepät on kaadettu ja rantaa on ruopattu ja täytetty maamassoilla. Näyttäisi, että rantaviivaa on muokattu, jolloin täyttö olisi vaatinut vesilain mukaista lupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta ja/tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa Lohjan kaupungilta.</p> <p>Edellytämme selvittävän, onko rannan tervaleppien kaadolla ja rannan täyttämällä rikottu ranta-asemakaavan laatimisen perusperiaatteita, kun kaavan rakentamiseen liittyvät työt on aloitettu ennakoivasta, vaikka kaavaprosessi on kesken. Tämä ei ole hyväksyttävä tapa saada lisää rakennusoikeutta. Aluetta tulee suunnitelmassa tarkastella ikään kuin siellä olisi luonnontilainen rantalepikko ja selvittää voidaanko se palauttaa sinne.</p>	<p>Kaavassa ei voida ottaa kantaa kiinteistön aiemman omistajan tahtotilaan, vaan ratkaistaan alueen nykyinen maankäyttö alueen nykyisen maanomistajan tahtotilan mukaan.</p> <p>Kts vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Kts. vastine Uudenmaan ELY-keskuksen ja Lohjan Seudun ympäristöyhdistyksen lausuntoihin.</p> <p>Kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie on rantaviivaa myös kaava-alueen länsiosassa Särkilammen itärannalla, ja joka ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osoitetaan rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Koko kaava-alueelle jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa.</p> <p>Ranta on ruopattu. Ruoppauksesta (alle 500 m³) on tehty vesilain mukainen ilmoitus kaupungin ympäristöviranomaiselle.</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>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Ottaen huomioon kyseisten kahden kiinteistöjen rakennusoikeudet ja kiinteistöjen sijainti, niin ranta-asemakaavan laatiminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 74 § 2 momentin ehtoa, että maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoitukseenmukainen kokonaisuus.</p> <p>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-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta vaatimusta. Vaadimme, että Päivärinteen ranta-asemakaavan laatiminen on jo tässä vaiheessa hylättävä, sillä kaavaa ei voida laatia ko. alueelle maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.</p>	<p>Kts. vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Koko kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa kaavan jälkeenkin. Osallisilla on mahdollisuus esittää muistutuksia kaavaehdotusvaiheessa ennen kaavan hyväksymistä.</p>

Turussa 14.1.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.