



4.4.2022

Nosto Consulting Oy  
Pasi Lappalainen  
Brahenkatu 7  
20100 Turku

[pasi.lappalainen@nostosconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostosconsulting.fi)  
[tiitus.kuisma@lohja.fi](mailto:tiitus.kuisma@lohja.fi)

Lohjan kaupunkisuunnittelun kaavoituksen lausuntopyyntö 23.2.2022

## Lausunto Päivärinteen ranta-asemakaavaehdotuksesta

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

ELY-keskus viittaa kaavaluonnoksesta 27.5.2021 antamaansa lausuntoon ja esittää kaavaehdotuksesta lisäksi seuraavaa.

### **Kaavan mitoituksen suhde MRL 73 §:n sisältövaatimukseen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen**

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). Riittävyttä 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, täyttyykö 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.

### **Kaavaratkaisu ja mitoitus**

Kaava-aineistoon on liitetty emätilaselvitys ja mitoituslaskelma 14.1.2022. Selvityksessä esitetään, että emätila Päivärinne 444-455-1-24 on ollut pinta-alaltaan 9,729 ha:n suuruinen. Emätilalla ei ole ollut rantaviivaa. Mitoituslaskelman mukaan kiinteistöllä 444-455-1-24 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 rantaviiva ja rannalla 2 rakennettua kiinteistöä). Kaavaehdotuksessa osoitetun RA-rakennuspaikan myötä emätilan mitoitusluvuksi muodostuu 12,5 rp/m-rvkm (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 tosiasiaassa 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.

### **Luonnonsuojelu**

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."*

Yleisiin määräyksiin tulee lisätä luontoselvityksen suositus: *"Lepakoiden kannalta on suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla."*

### **Vesihuolto**

ELY-keskus pitää asetettua vesikäymäläkieltoa vesiensuojelun kannalta perusteltuna. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että kaavamääräystä tulisi kirjata yleisesti ranta-asemakaavoituksessa käytettyyn muotoon *"Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Verkoston, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen"*.

ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksen teksti *"Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla"*, tulee tarpeettomana poistaa.

### **Yhteenveto**

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.

Lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Annukka Engström ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), ja Ilkka Juva (vesihuolto)

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

Esittelijä Sundman Mona 05.04.2022 14:48

Ratkaisija Engström Annukka 05.04.2022 16:03

## Pasi Lappalainen

---

**Lähettäjä:** Kaavapalaute <Kaavapalaute@lohja.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 23. maaliskuuta 2022 7.52  
**Vastaanottaja:** Pasi Lappalainen  
**Kopio:** Kuisma Tiitus  
**Aihe:** VL: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

---

**Lähettäjä:** Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 22. maaliskuuta 2022 16:38  
**Vastaanottaja:** Kaavapalaute <Kaavapalaute@lohja.fi>; Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>; Engström Annukka (ELY) <annukka.engstrom@ely-keskus.fi>  
**Kopio:** Ilona Mansikka <ilona.mansikka@uudenmaanliitto.fi>; Suvi Silvennoinen <suvi.silvennoinen@uudenmaanliitto.fi>  
**Aihe:** Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Hei,  
Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Lohjan Päivärinteen ranta-asemakaavan ehdotuksesta.

Kirjaamolle tiedoksi: Lohjan Päivärinteen ranta-asemakaavan ehdotus UML 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](mailto: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](http://www.uudenmaanliitto.fi)



RBG/550/12.03.03.05/2022

Pasi Lappalainen  
Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7  
20100 Turku

Lausunto  
18.3.2022

Viite: Lausuntopyyntöne 23.2.2022

### **Asia: Lohja, Päivärinteen ranta-asemakaavan kaavaehdotus**

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

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Varolassa Särkilammen ja Varolanlahden välisellä maa-alueella ja käsittää kiinteistöt Talvitie 444-455-1-58 ja Päivärinne 444-455-1-24. Pohjoisemmalla kiinteistöllä Päivärinne sijaitsee vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1955 rakennettu navetta sekä talousrakennus ja sauna. Rakennuspaikalle on myönnetty 2019 poikkeamislupa omakotitalolle ja sivuasunnolle ehdolla, että vanha asuinrakennus puretaan ennen uuden rakentamista. Eteläisempi kiinteistö Talvitie on rakentamaton ja pääosin avointa niittyä.

Ranta-asemakaavassa tavoitteena on osoittaa Päivärinteen alueelle erillispientalojen rakennusoikeus (AO) ja siirtää käyttämätön loma-asunnon rakennusoikeus Talvitien kiinteistölle siten, että saunan rakennusala sijoittuu Linnaniementien itäpuolelle ja loput rakennusoikeudesta uudelle loma-asuntojen korttelialueelle (RA) Linnaniementien länsipuolella. Lisäksi Päivärinteen alueelle 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 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-luvun asuinrakennus tulee purkaa ennen kuin uusi voidaan rakentaa, jolloin jäljelle jää vain vanha navetta. Rakennukset on esitelty kaavaselostuksessa valokuvin. 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 määräämistä myös kaavassa tulisi harkita. Asialla on merkitystä maiseman näkökulmasta.

## Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

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 muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella ei ole tehty arkeologista inventointia. Museo kuitenkin katsoo, että kaavamuutoksen aiheuttama muutos alueen maankäyttöön on pieni, eikä 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](mailto:tarja.knuutinen@raseborg.fi)).

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn asiaan.

Lassi Patokorpi  
museonjohtaja, Länsi-Uudenmaan museo

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 /Tiitus Kuisma  
Lohjan museo



Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2022



LUM\_Lausunto\_Lohja\_Paivarinteen\_rantaA  
Kehdotus.pdf  
(192947 byte)  
SHA-512: 7d2972c78848ca3e01a8a54b369ae43e64900  
86f967e943b5f077dda8b7f1b719c6daf040c0878b06e  
dd9577d63942c55416e409d10c4e3e4d65e113e023368

Handlingarna är undertecknade av

2022-03-18 14:18:15 (CET)



Lassi Lalli Ilmari Patokorpi, Länsi-Uudenmaan museo

lassi.patokorpi@raseborg.fi  
Undertecknat med e-legitimation (Mobiiivarmenne)



Undertecknandet intygas av Assently



LUM Lausunto Lohja Paivarinteen rantaAKehdotus

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
1d42a3d219a3246862bbea2ee6ee528dc9ecdb1f399b0709490af0333484ba45c922f63f72bbf282599f5bfa288d08d0121645f9ced69e99a5c9f21fcee92fea



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



2022-03-24

---

Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7, 20100 Turku  
[pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

Viite: Lausuntopyyntöne, Päivärinteen ranta-asemakaavan ehdotusvaihe

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut lausuntopyyntöä aineistoon. Sen perusteella pelastusviranomaisella ei ole asiasta lausuttavaa.

24.3.2022


Jukka Saari  
Johtava palotarkastaja

Kaavoitus  
Saap. 9.3.2022  
Tunnus/säil.paikka:  
123/10.02.04/2022

## Kaavalausunto ranta-asemakaava\_ehdotus\_Varola

Huomautustekstit suoraan tänne:

\\lohja.local\levyjaot\m-asema\Kiint\_kart\_mittaus\Kaavalausunto\ranta-  
asemakaava\_ehdotus\_Varola.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		Ei kommentoitavaa. Kun kyseessä on ranta-asemakaavasta, ei kaupungilla ole mitään velvoitetta järjestää mitään kunta-tekniikkaa. RK 1.3.2022.
Geodeetti		Edellä olevin huomautuksin.  Lohjalla 9.3.2022  Tapio Ruutiainen kaupungingeodeetti

22.3.2022

Lohjan kaupunki  
Kaavoitus  
PL 71  
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 23.2.2022

## LAUSUNTO PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA, EHDOTUS

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Alueella sijaitsee 0,4 kV ja 20 kV sähköjakeluverkostoa oheisen liitekartan mukaisesti. 0,4 kV johdot on esitetty vihreällä, 20 kV johdot sinisellä ja 110kV johdot punaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkovivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaava lisää vain hieman loma-asumista alueella. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen sähkönkulutukseen.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

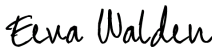
Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kunnioitavasti,

Caruna Oy

Valtakirjalla

DocuSigned by:



4F0A7F0F23BA405...

Eeva Walden

040 8216409

22.3.2022

**Liitteet**      Liite 1: Nykyinen sähköjakeluverkko  
                    Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy, Eeva Walden





**Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy**

**pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi**

## **LAUSUNTO PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLOSTA**

Viite: Lausuntopyyntöne 23.2.2022

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry antaa Päivärinteen ranta-asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olosta seuraavan lausunnon:

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 muuttumista ajatellen.

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. Tilannetta voi verrata esim. perustettuun luonnonsuojelualueeseen eikä sitäkään voida purkaa yksityisen edun perusteella. Rakennusoikeuden siirtoon 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.

Kaavan laatija vetoaa vastineessaan, että maanomistajan eri tiloja voidaan tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä). Tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan voida Päivärinteen ranta-asemakaavassa noudattaa, koska kyseisten molempien emäkiinteistöjen rantarakentamisoikeudet on jo käytetty ja yllä esitettyjen perusteluiden mukaisesti kiinteistöstä 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.

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.

Ympäristöyhdistys yhtyy Länsi-Uudenmaan museon lausuntoon, että maisemallisesti arvokas vanha peltoalue tulee kokonaisuudessaan säilyttää avoimena. Tämä tulee lisätä myös kaavamääräyksiin.

Annetuissa vastineissa ei ole annettu MRL:iin perustuvia lainsäädännöllisiä perusteita mm. rakennusoikeuksien siirroille ja mitoitusyhtälöiden ylittämille. Ympäristöyhdistyksen mielestä kaavaehdotus tulee MRL:ain vastaisena hylätä. Kaavaehdotus on mm. MRL:ain 72 §, 73 § ja 74 § vastainen.



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.

Lohjalla 16.3. 2022

Esa Lehtinen

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry pj.

s-posti: esa.lehtinen@virho.fi

Puh: 040 5328830

Minna Laurentz,

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry,  
taloudenhoitaja

s-posti: minna.laurentz@gmail.com

Puh. 045 6506406

**Tiedoksi:**

Lohjan kaupunki, kaavoitus: [tiitus.kuisma@lohja.fi](mailto:tiitus.kuisma@lohja.fi)

Lohjan kaupunki, ympäristöviranomainen: [ymparistonsuojelu@lohja.fi](mailto:ymparistonsuojelu@lohja.fi)

Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta: [rakennusvalvonta@lohja.fi](mailto:rakennusvalvonta@lohja.fi)

# MUISTUTUS A

Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy  
[pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

## Palaute / Muistutus Päivärinteen ranta-asemakaava-ehdotuksesta

Viite: Lohjan kaupunkisuunnittelun Kuulutus 23.2.2022

Haluan tuoda esiin seuraavia näkökohtia:

1. **Särkilammen ranta-alue** Suunnittelualueen ilmakuvassa (liite) on nähtävissä tuoretta aktiiviteettia 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 aktiviteetista on kysymys tai mainittavan myös mikäli näistä aiemmista suunnitelmista on luovuttu.
2. **Alueen läpikulku ja virkistysmahdollisuudet** Kaavaselostuksessa vakuutetaan, että ”Ranta-asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistysmahdollisuuksiin. Kaava turvaa niiden säilymisen.” (s 22). Virkistysmahdollisuuksien 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 virkistysmahdollisuuksien kannalta. Tämä mahdollisuus merkittävässä määrin realisoituu detaljikaavassa, 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 ulkopuoleiset taas pääsääntöisesti ovat hyödynnettävissä virkistyskäyttöön.
  - a. **Tieyhteys.** Alueen läpi kulkee tie, joka on kaavakarttaan merkitty merkinnällä ajo = ohjeellinen ajoyhteys. Kyseistä tietä sai ennen v 2018 käyttää moottorittomaan läpikulkuun eli jokamiehenoikeuksin, milloin se ei hevosten vuoksi 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, tällä hetkellä siellä on kyltti, joka kieltää paitsi autoilla, myös pyörillä ajamisen, näistä jälkimmäinen yleensä vähäisilläkin tiealueilla on pihapiirin ulkopuolella sallittua. Jalankulkua ei ole tällä hetkellä kielletty, mutta läjityksien sijoitus on antanut kuvan kulkuyhteyden katkaisemisesta, vaikka kulkijan tiedossa ei olekaan ollut, onko tämä katkaisu ajateltu pysyväksi vai tilapäisjärjestelyksi.

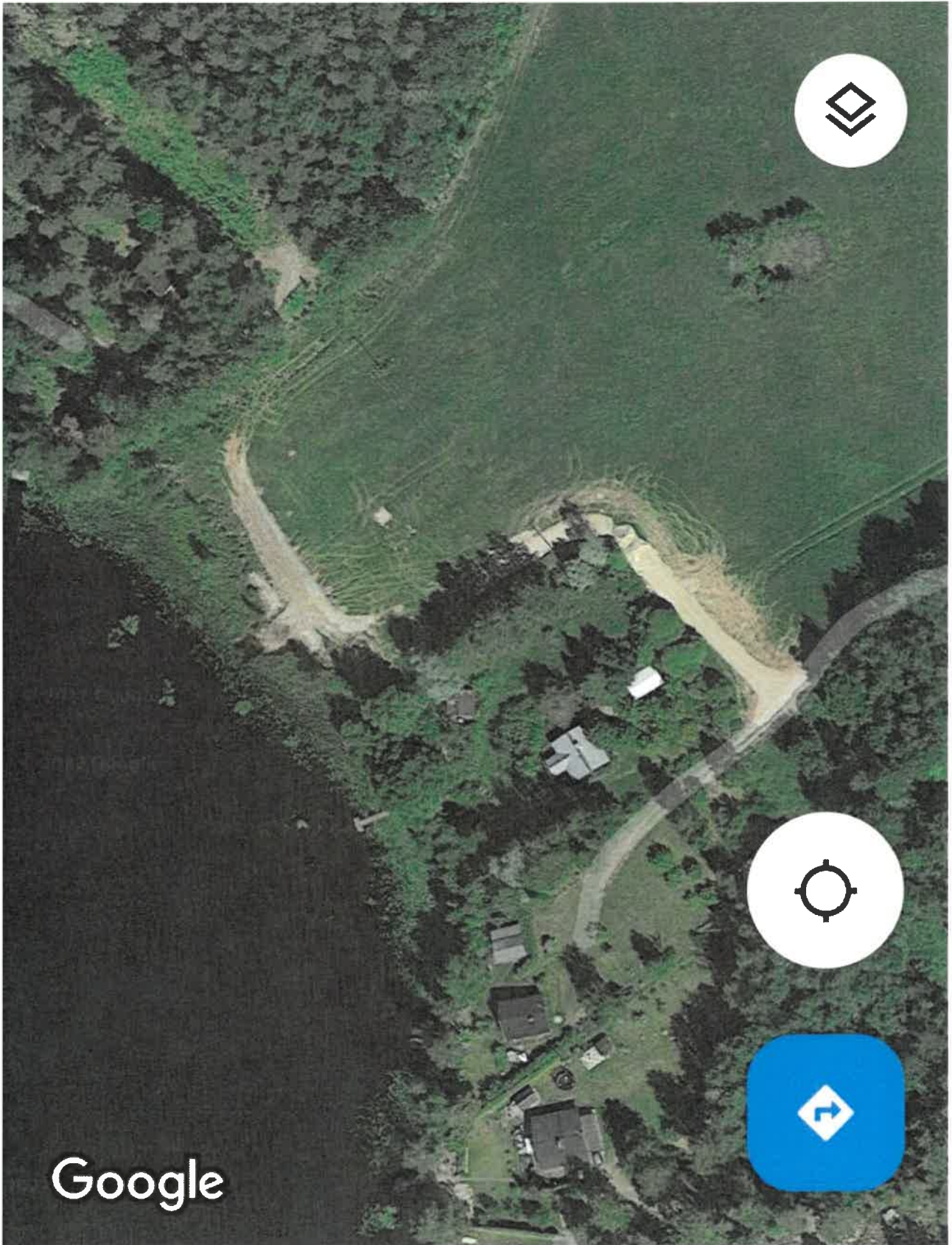
Toivoisin kaavaselostuksesta ja mahdollisuuksien mukaan kartasta ilmenevän, että kyseinen yhteys olisi pihapiirin ulkopuolista aluetta ja kuuluisi alueen virkistysmahdollisuuksiin polkupyörällä liikkuminen mukaan lukien. Yhteys on sikäli merkittävä, että siinä muutaman kymmenen metrin matkalla ratkaistaan, onko n 3 km mittainen kallio- ja metsäalueen kiertävä lenkki Varolasta Särkilammen-Varolanlahden-Porsaslammen kautta polkupyörällä mahdollinen vai ei.

- b. **Varolanlahden rantarakentaminen** Kuten Ely-keskuksen lausunnossakin todetaan, M-alueella saunarakennukselle (sa) osoitettu rakennusala varaa tosiasiallisesti rannan rakentamiskäyttöön 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. (s23). 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.
- c. **Varolanlahden rantarakasvillisuus** 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 ? Luontoselvityksen mukaan alue on jo muutettu kasvittomaksi hiekkakentäksi, onko alue jatkossakin tarkoitus olla kasvitonta hiekkakenttää ? Toivoisin kaavaan sisältyvän jonkinlaisen rannan kasvillisuus- tai muun luonnonmukaisuutta lisäävän suunnitelman.
3. **Länsi-Uudenmaan museon lausunto.** En malta olla tässä yhteydessä paheksumatta Länsi-Uudenmaan museota siitä, että se antaa asiasta lausunnon paikan päällä käymättä (ainakin 2021-04-19). Jos eivät resurssit riitä kohtuulliseen asiaan perehtymiseen, tulisi lausunnon antamisessa olla huomattavasti varovaisempi. Nyt Länsi-Uudenmaan museo rinnastaa Ilmakuvalta havaitun erittäin kevytrakenteisen vanhan karjakatoksen pysyvään lomarakennukseen, tämä ei ole mitenkään mielekästä.

Lohjalla 25.3.2022

Ystävällisin terveisin

Liite – Särkilammen rannan ilmakeku :



Kuvan tuoreiden tierakenteiden tarkoitus ei ole tiedossa eikä ilmene kaavaehdotuksesta.



# MUISTUTUS B

## Pasi Lappalainen

---

**Lähettäjä:** Kuisma Tiitus <Tiitus.Kuisma@lohja.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 21. maaliskuuta 2022 16.03  
**Vastaanottaja:**  
**Kopio:** Pasi Lappalainen  
**Aihe:** VS: Linnaniementie 108 ja 111 naapurustossa, (444-455-1-24, Päivärinne) ranta-alueelle toteutetut rakennustoimenpiteet

Hei,

suosittelen lähettämään vielä virallisen muistutuksen konsultille kaavaehdotukseen viitaten: Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy; Brahenkatu 7, 20100 Turku; puh. 0400 858101; [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)  
Aikaa kommentoida on tämän viikon perjantaihin 25.3. asti. Kaavaehdotus liitteineen on nähtävillä muun muassa kaupungin nettisivuilla: <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-ja-suunnitelmat/paivarinne/>

Ystävällisin terveisin,

Tiitus Kuisma  
Yleiskaavasuunnittelija / Generalplaneplanerare

Puh. / Tfn 044 374 0148  
Lohjan kaupunki / Lojo stad  
Elinvoima | Kaupunkisuunnittelu | Kaavoitus  
Karstuntie 4 / Karstuvägen 4 (PL 71 / PB 71)  
08100 Lohja / Lojo

[www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)  
[www.facebook.com/lohjankaupunki](https://www.facebook.com/lohjankaupunki)

**Lähettäjä:**  
**Lähetetty:** sunnuntai 20. maaliskuuta 2022 22:46  
**Vastaanottaja:** Kuisma Tiitus <Tiitus.Kuisma@lohja.fi>; Virtanen Janne <Janne.Virtanen@lohja.fi>  
**Kopio:** rakennusvalvonta <rakennusvalvonta@lohja.fi>; Kirjaamo <Kirjaamo@lohja.fi>  
**Aihe:** Fwd: Linnaniementie 108 ja 111 naapurustossa, (444-455-1-24, Päivärinne) ranta-alueelle toteutetut rakennustoimenpiteet

Tervehdys

Ymmärrän kiireenne, mutta odottaisin silti, että oheiseen sähköpostiin olisi vastattu kuluneen kuukauden aikana. Kohteliaimmin tiedustelen tarvitseeko edellisen viestin lisäksi lähettää erillinen kannanotto esillä olevaan samaa ranta-asemakaavan muutosta koskevaan esitykseen?

Toistamme aiemmin kirjoitetun, vaadimme kyseisen ranta-asemakaavan muutoshakemuksen hylkäämistä, sekä odotamme edelleen selvitystänne, onko kyseisen rantalepikon tuhoamiseen ja sorapenkan rakentamiseen ollut rakennusvalvontaviranomaisten virallinen lupa.

Ystävällisin terveisin

----- Forwarded message -----

Lähtettäjä:

Date: pe 18. helmik. 2022 klo 12.16

Subject: Linnaniementie 108 ja 111 naapurustossa, (444-455-1-24, Päivärinne) ranta-alueelle toteutetut rakennustoimenpiteet

To: <[janne.virtanen@lohja.fi](mailto:janne.virtanen@lohja.fi)>

Cc: <[tiitus.kuisma@lohja.fi](mailto:tiitus.kuisma@lohja.fi)>, <[paula.maenpaa@lohja.fi](mailto:paula.maenpaa@lohja.fi)>

Tervehdys

Liitteessä viime keväänä jättämämme kannanotto ranta-asemaakaavan luonnosvaiheeseen.

Virallinen myös muiden naapurien allekirjoittama kannanotto samalla sisällöllä ja allekirjoituksilla on aikoinaan lähetetty Tiitus Kuismalle.

Kuten puhelimesta kerroin, edellytämme rakennusvalvontaviranomaisten selvitystä onko luonnonvaraisen rantalepikon tuhoamiseen ja toteutettuun sorapenkkaan ollut viranomaisten lupa.

Ainakaan naapureita ei asiassa ole kuultu.

Näkökulmastamme katsottuna asiassa on kyse lähinnä törkeästä ympäristörikoksesta.

Vaadimme alueelle käynnistetyn asemakaavan muutosprosessin keskeyttämistä ja rantalehdon ennallistamista.

Ystävällisin terveisin

# MUISTUTUS <

## Pasi Lappalainen

---

**Lähtettäjä:**  
**Lähetetty:** maanantai 21. helmikuuta 2022 16.04  
**Vastaanottaja:** Pasi Lappalainen  
**Kopio:** tiitus.kuisma@lohja.fi  
**Aihe:** Päivärinne ranta-asemakaava

Hei,

Minulla on yksi huomio kaavaehdotukseen.

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 aukeolla olevalle pienelle lammelle (jossa puita) saakka.

Luo-1 merkinnän tulisi siten mennä lähtöpisteestään kedon poikki suoraan kohti kiinteistöä 444-436-1-86.

Ystävällisin terveisin,