

LOHJAN KAUPUNKI

PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~14.1.2022~~ 20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot.....	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli	12
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	15
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot.....	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen.....	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	21
4.1. Kaavan rakenne	21
Mitoitus.....	21
Rakennusoikeuden siirtäminen.....	21
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2. Aluevaraukset	22
Korttelialueet	22
Suojelualueet.....	22
Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	23
Suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
Taloudelliset vaikutukset.....	27
5. Ranta-asemakaavan toteutus	28
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3. Toteutuksen seuranta.....	28

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.3.2021	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	14.1.2022	Käsitelty Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.1.2022 § 8
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	20.9.2023	Hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LOHJAN KAUPUNKI PÄIVÄRINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 444-455-1-58 Talvitie ja 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1, suojelualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	31.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	6.4. – 5.5.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	23.2. – 25.3.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Varolassa Särkilammen ja Varolanlahden välisellä maa-alueella noin 13,5 kilometriä Lohjan kaupungin keskustan palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Täydennetty 20.9.2023:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kiinteistöjen 444-455-1-58 Talvitie ja 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelle erillispientalon rakennusoikeus (AO) sekä siirtää kiinteistöön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE kuuluva käyttämättömän loma-asunnon rakennusoikeus kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että Linnaniementien itäpuolelle osoitetaan saunarakennuksen rakennusoikeus.

Lisäksi kaavatyön tavoitteena on osoittaa kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella sijaitseva yksityinen luonnonsuojelualue kaavassa Uudenmaan ELY-keskuksen 13.5.2016 tekemän päätöksen mukaisesti sekä osoittaa rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi.

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 444-455-1-58 Talvitie sekä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 12 hehtaaria ja suunnittelualue sijaitsee MRL 72 § 1. momentin mukaisella rantavyöhykkeellä.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 140 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Osa kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueesta on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.206/UU-DELY/8455/2015) perustettu yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi. Kiinteistö 444-455-1-58 Talvitie on pääosin niittyä.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 10.10.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 6.



Kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie niittyä etualalla ja taustalla kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE metsäaluetta (osin yksityistä luonnonsuojelualuetta).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE on rakennettuna vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1955

rakennettu navettarakennus, talousrakennus sekä saunarakennus. Kiinteistö 444-455-1-58 Talvitie on rakentamaton.

Suunnittelualan kiinteistöille on myönnetty poikkeamispäätöksellä (viranhaltijapäätös 8.10.2019 § 22) rakennusoikeus omakotitalolle (267 k-m², kerrosluku II) sekä sivuasunnolle (90 k-m², kerrosluku I) siten, että uusi omakotitalo tulee sijaitsemaan sekä kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE että 444-455-1-58 Talvitie alueilla ja sivuasunto kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella. Poikkeamispäätöksen mukaan vanha asuinrakennus kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella puretaan ennen uuden omakotitalon rakentamista. Myönnetty kokonaisrakennusoikeus tulee poikkeamispäätöksellä olemaan yhteensä 504 k-m².



Asuinrakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.



Saunarakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.



Navettarakennus kiinteistöllä 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE.



Suunnittelualan itäosan rantaa kiinteistöllä 444-455-1-58 Talvitie. Linnanniementie jää kuvassa vasemmalle.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön turvaamisesta.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050

Täydennetty 20.9.2023:

Uusi kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava rakentuu kolmen eri seudun vaihekaavoista (Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava), jossa jokaisella seudulla on omat oikeusvaikutteiset aineistot eli kaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät ja määräykset. Kaavat kattavat koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundin aluetta. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on Uusimaa-kaavan 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojelualue. Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa kaavamääräyksen mukaan suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Merkintään ei liity MRL 30 §:n mukaisia suojelumääräyksiä. Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön on osoitettu arvokas geologinen muodostuma -merkintä. Merkinnällä osoitetaan harjijensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjialueet, vahvistettujen maakuntakaavojen arvokkaat harjialueet, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kalliomaisema-alueet,

maakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat sekä tuuli- ja rantakerrostumat. Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään muun muassa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisemat tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämisestä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Lisäksi maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050 – Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava:



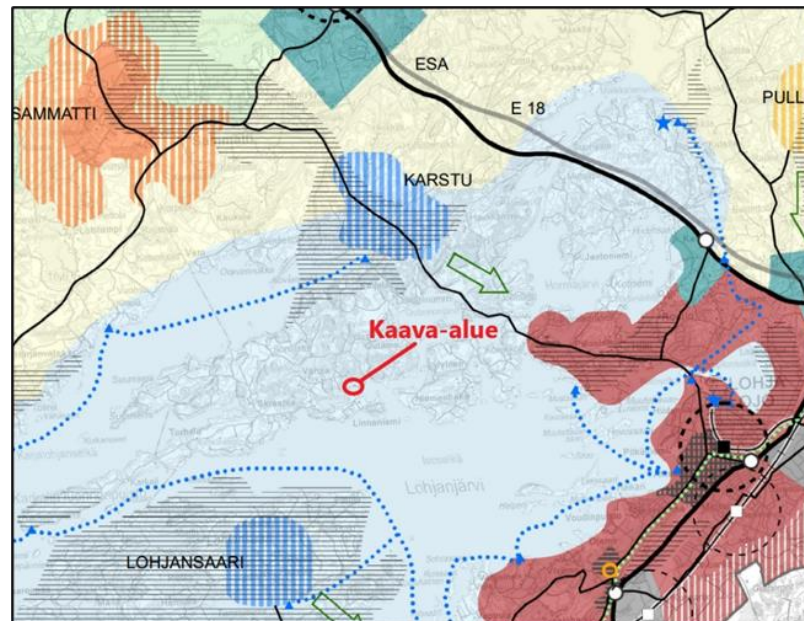
<p>Suojelualue</p> 	<p>Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Niitä ovat kansallispuistot, luonnonpuistot ja muut luonnonsuojelualueet tai muutoin maakunnallisesti arvokkaiksi todetut luontoalueet. Merkinnällä osoitetaan myös suojeluohjelmien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

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemalli

Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.5.2014 Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemallin kokouksessaan 14.5.2014. Rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2013-2037 ja perustuu eri maankäytön vyöhykkeisiin. Kullekin vyöhykkeelle on esitetty suositeltava maankäyttö, suunnittelun reunaehdot, ohjauskeinot sekä alueen kehityksestä kertovat mittarit. Rakennemalli on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka pohjautuu Lohjan kasvustrategian 2013-2015 yhteydessä maankäyttöön liitettyihin painotuksiin ja tavoitteisiin.

Suunnittelualue on rakennemallissa osoitettu vyöhykkeeseen Sininen Lohja – Sininen kylä. Sinisen Lohjan maankäytön periaatteet laaditaan Lohjanjärven ja Hormajärven alueelle sekä niiden lähiympäristöön, Lohjan maankäytön rakenteessa määritellylle Sinisen Lohjan alueelle. Lohjanjärvi saaristoinen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen, jolla on tarpeen ohjata rakentamista alueen olosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Suositeltavia maankäytön muotoja Sinisen Lohjan alueella ovat muun muassa virkistys- ja retkeily, hallittu vapaa-ajan asuminen sekä maaseutuasuminen. Alueen ohjauskeinoja ovat osayleiskaavat, ranta-asemakaavat sekä kestävän vapaa-ajan asumisen kriteerit ja kanta-tila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvassa mitoitustarkastelussa Sininen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III.

Ote Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -rakennemallista:



SININEN LOHJA

Lohjanjärvi saaristoinen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristötään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle

Suosittelava maankäyttö:

Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omaoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Suunnittelun reunaehdoja:

Keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen kestävyys.

Ohjaukeinoet:

Osayleiskaava tai osayleiskaavat, ranta-asemakaavat, kestävä vapaa-ajan asumisen kriteerit. Kantatila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitusarkkitehtuurit, joissa sininen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III. Suunnittelutarveratkaisut, poikkeamisluvat. Rakentaminen toteutuu joko ranta-asemakaavan tai yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen tai poikkeamislupien perusteella. Alueella ei ole kaupungin järjestämää kunnallistekniikan verkostoa.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita:

loma-asuntojen määrä/rantaviiva-km, virkistys- ja retkeilyalueiden määrä, rantautumispaikkojen määrä

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymä oikeusvaikutukseton Lohjan yleiskaava. Suunnittelualue on oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). M-alueella sijaitsee arvokas luontokohde (sl₁₄₅, maakunnallisesti arvokas kohde, Särkilammen itäpuolinen kallio, Varola).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Lohjan rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.3.2015 § 33 ja astunut voimaan 1.5.2015.

Rakennusjärjestyksen mukaan vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Vähintään 5000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa myös sivuasunnon. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi rakennuspaikan tieliittymää, pihaluettua sekä mahdollisuuksien mukaan talousrakennuksia ja -tiloja.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Alle 5000 m²:n laajuisen asuinkäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 100 m². Asuinrakennusten yhteen laskettu kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 350 neliometriä.

Ranta-alueella ja kuivanmaan lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen kerrosluvultaan enintään 1²/₃ loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² ja muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 70 m². Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta/rakennelmaa. Kiinteistöllä saa tämän lisäksi olla luvanvaraisuudesta vapautettuja 20.2 § mukaisia rakennuksia. Mikäli kiinteistön koko ylittää 7000 m² ja lomarakennus sijoittuu yli 60 metriä rannasta, voidaan erityisistä syistä sallia lomarakennuksen kerrosalaksi 200 m². Tehokkuusluku e=0,05 ei kuitenkaan saa ylittyä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen /rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin

kin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman rakentamiskorkeuden vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ylävesirajalla tarkoitetaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Lohjanjärvellä on +33,35 m (korkeusjärjestelmä N2000).

Saunan, maksimissaan 30 m², etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta, ellei edellä mainituista syistä muuta johdu.

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien (valtatie, kantatie, seututie tai yhdystie) lähimmän ajoradan keskilinjasta ja vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskiviivasta.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Poikkeamispäätöksen (viranhaltijapäätös 8.10.2019 § 22) mukaan kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2 rakennuspaikan verran eikä poikkeusluvan mukainen rakentaminen vähennä kiinteistön rakennusoikeutta, koska toinen asuinrakennus on RakJ 24.1 §:n mukainen pihapiiriin sijoitettu sivuasunto.

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

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

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

Ranta-asemakaavassa rakennusoikeus siirretään kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelta kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle siten, että Linnaniementien itäpuolelle osoitetaan saunarakennuksen rakennusoikeus. Kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueella ei ole mahdollista käyttää olemassa olevaa rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevan luonnonsuojelualueen vuoksi.

Luontoselvitys

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

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

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

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

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

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

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

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 25.3.2021 ja päivitetty 22.10.2021 ja 31.8.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

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

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

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

25.3.2021 päivättyyn kaavakarttaan on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

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

Muutokset ovat vähäisiä ja 14.1.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 20.9.2023:

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt 14.1.2022 päivätyn kaavaehdotuksen 26.1.2022 § 8. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.2. - 25.3.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta on saatu kolme muistutusta osallisilta sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, Länsi-Uudenmaan museon, kaupungin kiinteistö- ja kartastopalveluiden, Caruna Oy:n sekä Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunnot. Uudenmaan liitolla eikä Pelastuslaitoksella ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 10.

14.1.2022 päivättyyn kaavaan on tehty lausuntojen perusteella muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- kaavasta on poistettu RA-rakennuspaikka korttelista 2 → samalla saunarakennuksen rakennusala on osoitettu AO-korttelin 1 käyttöön
- s-1-merkinnällä osoitettu alue on osoitettu suojelualueeksi S-1. S-1-kaavamääräyksen mukaan "Alueella on luonnon-suojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla suojeltu rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä aluetta saa ruopata."
- kaavassa on osoitettu johtoa varten varattuja alueen osia (sähkölinjat) Caruna Oy:n lausunnon liitekartan mukaisesti
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty lepakoita koskeva määräys "Lepakoiden kannalta on suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla."
- vesikäymälään ja jätevesiin liittyvää yleistä määräystä on muutettu muotoon "Vesikäymälän rakentaminen on kielletty maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalla saunarakennuksen rakennusalueella (sa). Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä."

Muutokset ovat vähäisiä ja 20.9.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.9.2023 päivätyn Päivärinteen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2023 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Täydennetty 20.9.2023:

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta, suojelualuetta (SL, S-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Pinta-alat

Kaava-alueen pinta-ala on 11,94 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,57 hehtaaria, suojelualuetta 5,63 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 5,74 hehtaaria.

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m² ja maa- ja metsätalousalueelle 30 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 530 k-m².

Rakennusoikeuden siirtäminen

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen. Ranta-asemakaava noudattaa valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavoituksen sekä Lohjan maankäytön rakennemallin tavoitteita.

4.2. Aluevaraukset

Täydennetty 20.9.2023:

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)

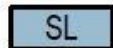


Erillispientalojen korttelialue.

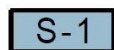
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m² ja talousrakennusten 150 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².

Suojelualueet

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



Luonnonsuojelualue.



Suojelualue.

Alueella on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla suojeltu rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä aluetta saa ruopata.

Alueelle on osoitettu arvokas kallioalue (ge).

Maa- ja metsätalousalueet

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



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla.

Alueelle on osoitettu saunan rakennusala (sa) korttelin 1 käyttöön. Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 30 k-m². Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet (ajo), johtoa varten varattuja alueen osia sekä luo-1-alue raja-alue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttö- voitteisiin

Täydennetty 20.9.2023:

Ranta-asemakaava on laadittu kaava-alueella voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti eikä ranta-asemakaavalla arvioida olevan maakuntakaavan toteuttamista estävää vaikutusta. Kaava-alueella on voimassa Uusimaa-kaavan 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, jossa kaava-alueelle on osoitettu suojelualue. Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa kaavamääräyksen mukaan suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen. Kaava-alueen kiinteistön 444-455-1-24 PÄIVÄRINNE alueelle on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä (13.5.206/UUDELY/8455/2015) perustettu yksityinen luonnonsuojelualue, joka ranta-asemakaavassa on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin osoittamalla kaava-alueen pohjoisosa luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaava-alueen välittömään lähiympäristöön on maakuntakaavassa osoitettu lisäksi arvokas geologinen muodostuma -merkintä, jolla osoitetaan harjajensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet, vahvistettujen maakuntakaavojen arvokkaat harjualueet, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kalliomaisema-alueet, maakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat sekä tuuli- ja rantakerrostumat, ja joka ranta-asemakaavassa on huomioitu merkinnällä ge ja kaavamääräyksellä "Arvokas kallioalue, jolla on merkittäviä geologisia arvoja (Porslammen-Varolahden arvokas kallioalue)."

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään muun muassa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Ranta-asemakaavassa on asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin huomioitu alueelta laaditun luontoselvityksen tulokset osoittamalla kaava-alueen itäosaan suojelualuetta (S-1) lummelampikorentojen elinolojen turvaamiseksi sekä huomioimalla selvityksen mukainen arvokas luontotyyppikohde luo-1-merkinnällä ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää ketomaisena." Ranta-asemakaavassa on lisäksi huomioitu

maisemavaikutukset antamalla kaavassa erikseen määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Ranta-asemakaavassa on huomioitu valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet osoittamalla lähes koko kaava-alue suojelu- ja maa- ja metsätalousalueeksi ja näin ollen kaavassa on osoitettu riittävästi alueita jokaisenoikeudella tapahtuvaan vapaaseen virkistyskäyttöön. Ranta-asemakaava edistää myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehtii luonnonperinnön turvaamisesta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka, joka on jo rakennettu sekä saunarakennuksen rakennusala kiinteistön 444-455-1-58 Talvitie alueelle. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä on sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Lohjan keskustassa noin 13,5 kilometriä kaava-alueesta itään.

Liikenne

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikalle ohjeellinen ajo-yhteys. Osoitetut ajoyhteydet noudattavat pitkälti alueelle jo rakentuneita kulkuyhteyksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

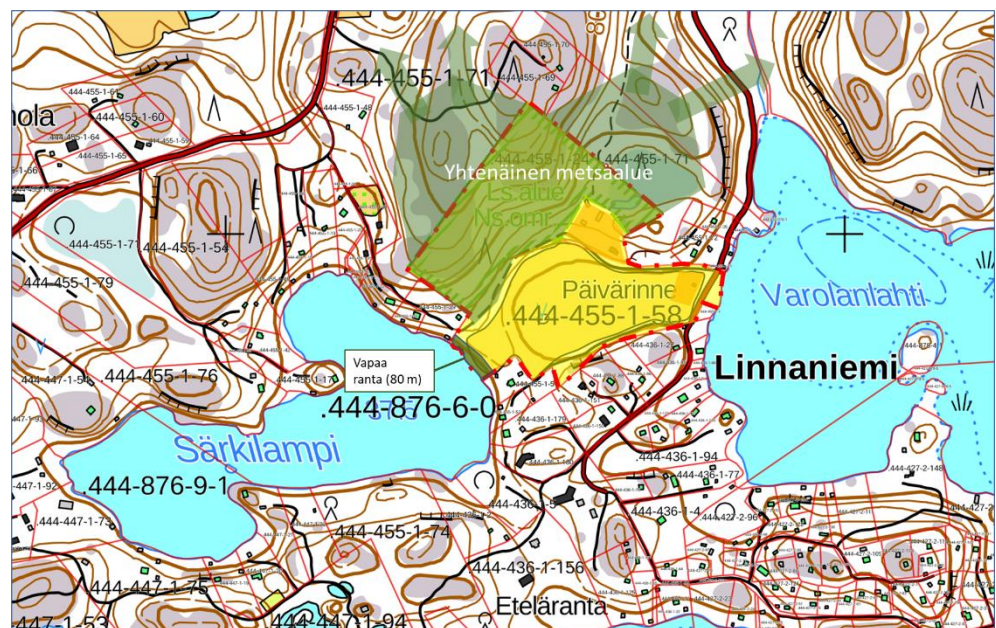
Virkistys

Ranta-asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen virkistymismahdollisuuksiin. Kaava turvaa virkistykseen soveltuvien alueiden säilymisen.

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

Kaavassa muut rakentamattomat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä suojelualueeksi (S-1), joita voidaan käyttää sellaisenaan virkistäytymiseen.

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



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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Täydennetty 20.9.2023:

Kaavan vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan osoittamalla laaja luonnonsuojelualue kaava-alueen pohjoisosaan ja osoittamalla suurin osa kaava-alueesta maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella. Rakentamisen sopeutumista ympäröivään maisemaan on ohjattu yleisissä kaavamääräyksissä. Kaava ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu alueen luontoarvot. Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi syksyllä 2020 ja kattava luontoselvitys 2021. Selvityksessä annettujen maankäyttösuositusten mukaan Päivärinteen luonnonsuojelualue tulee luonnollisesti jättää rakentamatta ja samoin Päivärinteen niityn luoteisreuna ja sen lähiympäristö varsinkin niityn puolella tulee jättää rakentamatta. Niityn luoteisreuna on kaavassa osoitettu merkinnällä luo-1 ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää ketomaisena." Selvityksen mukaan tärkeintä olisi poistaa niitylle kasvaneet haavan vesat ja muut puiden taimet sekä huolehtia niityn säilymisestä avoimena joko laiduntamalla tai niittämällä. Lummelampikorentojen elinolojen turvaamiseksi tulee selvityksen maankäyttösuositusten mukaan Särkilammen rannan luhta- ja vesikasvillisuus jättää luonnontilaan eikä rantaa saa ruopata. Luhtavyöhykkeessä kasvaa myös vaateliasta nevimarretta. Luhtavyöhyke on kaavassa osoitettu suojelualueeksi S-1, jossa kaavamääräyksen mukaan "Alueella on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla suojeltu rauhoitetun eläinlajin elinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä aluetta saa ruopata."

Linnustoon, liito-oravaan tai viitasammakon esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole luontoselvityksen mukaan tarpeen esittää. Kaavan yleisten määräysten mukaan lepakoiden kannalta olisi suotavaa välttää turhaa keinovalon lisäämistä varsinkin Varolanlahden rannalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Kaavassa rakentamiseen tarkoitetuilla alueille rakennettavuus on hyvä.

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

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

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Lohjan kaupunki.

~~Turussa 14.1.2022~~ 20.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.