



LOHJAN KAUPUNKI RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSET LYLYINEN, RANTALYLYLY

SELOSTUS

KIINTEISTÖT 444-427-4-53 ja 444-427-4-6

SIJAINTI 1: 5000

10.12.2018

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
PURSIMIEHENKATU 26C 00150 HELSINKI PUH: 050 521 6122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

10.12.2018

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Luonnosvaiheessa asemakaavan muutos koski Lohjan Lylyisen, Rantalyly kiinteistö 444-427-4-53 Lylyn ranta-asemakaavan, LV- ja UV-alueita. Kiinteistön osoite oli Lylyrannan tie 64. Rakennuspaikka rajoittuu Lohjanjärveen.

Hankkeen edetessä päätettiin purkaa huonokuntainen rakennus 5 ja toteuttaa uudisrakennus suotuisemmalle paikalle.

Alueella suoritettiin lohkominen. Sen seurana molemmat kiinteistöt tulivat muutosalueeksi, joista itäinen kiinteistö on 444-427-4-53 ja läntinen 444-427-4-6.

Viranomaisneuvottelun jälkeen päätettiin lisätä uuden rantasaunan kerrosala 40 kem:stä 60:een.

Huom. voimassaolevan kaavan uimaranta-alueen merkintä **UV** on vanhentunut, Nykyinen on **VV**.

LV-alueen pinta-ala on 500 m², UV-alueen 350 m² ja kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on 6,318 ha. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansilehdellä.

LV-alue on rakentamaton. Koko kiinteistöllä on yhteensä 14 ranta-asemakaavan mukaista lomarakennustonttia ja huoltorakennusten alueita. Viisi tonttia on rakentamatta.

1.2. Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda toimiva uimaranta ja toteuttaa UV-alueelle osoitettu rantasauna.

2. TIIVISTELMÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: 1:5000 9.2.2017 P ÄIVITYKSET: 9.2.2017 JA 02.11.2018

Luonnos nähtävänä: 22.3.- 4.4.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelu- keskuksessa

Ehdotus nähtävillä:

3. LÄHTÖKOHDAT

Ranta-asemakaava on voimassa ja siihen tehdään vähäisiä muutoksia.

Pohjakarttana on käytetty Lohjan kunnanvaltuuston päätöksen 18.9.1985 §209 mukaista Lylyn ranta-asemakaavakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelu käynnistyi 2.1.2017

Hankkeesta on laadittu tavanomainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutoksessa uimaranta-alue (VV / UV) ja venevalkama-alue (LV) vaihtavat paikkaa.

Kaavan mitoitusta on muutettu sen verran, että 40 kes²:suurennetaan 60 kem:n jolloin koko on lähempänä nykyisen saunan kokoa (85 km²:) ja eri sukupuolet voivat sauna yhtä aikaa. Uusi sauna sijaitsee noin 12 m etäisyydellä rantaviivasta.

ollaan hiemn kokoiseksi. Näin koko Ranta-aseமாகাavan muutoksen tavoitteena on luoda toimiva uimaranta ja sen yhteyteen rantasauna.

Voimassa olevassa kaavassa oleva uimaranta- ja sauna-alue (alkuperäinen merkintä UV – nykyisin VV) sijaitsee toteutuksen kannalta hankalassa paikassa ja sopisi paremminkin venevalkamaksi (LV). Näin ollen kaavamutoksessa esitetään venevalkama-alueen muuttamista uimaranta-alueeksi ja uimaranta-alueen muuttamista venevalkamaksi.

Nykyisen kaavan uimaranta-alue (VV / UV) soveltuu huonosti tarkoitukseensa. Alue on kivinen ja kaislainen ja vesialue upottavaa liejua. Kaavan mukaisen rantasaunan toteutus edellyttää todennäköisesti louhintaa.

Nykyisessä venevalkama-alueessa (LV) taasen on kantava hiekkaranta ja rantasaunan toteutus on yksinkertaista.

Ranta-alueen luontoarvot säilyvät paremmin, jos nykyiselle UV-alueelle sijoitetaan kaksi laituria louhinnan sijasta.

5.1 Jätevedet

Ranta-aseமாகাavamääräyksissä todetaan seuraavaa:

"Vesikäymälöiden rakentaminen alueella on kortteleita 1-7 lukuun ottamatta kielletty.

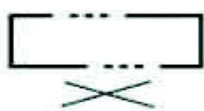
Kortteleissa 1-7 muodostuvat jätevedet on käsiteltävä pienpuhdistamossa, josta jätevedet imeytetään edelleen maahan."

Lomakylään sisältyvät korttelit 1-7, joille on rakennettu yhteinen pienpuhdistamo yli 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vuokraloma-asunnoissa ja rakennuspaikan itäosassa sijaitsevassa saunarakennuksessa on vesikäymälät, joiden jätevedet johdetaan pumppaamalla em. pienpuhdistamoon.

Em. olemassaolevaan 85 km²:n suuruiseen edustusluokan saunarakennukseen (lupa-n:ro 114/73) on myönnetty vesikäymälälupa (terveyslautakunta 22.5.1973 § 51).

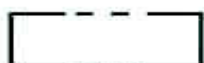
Tulevan UV-alueen saunarakennukseen on tarkoitus yhteneväisyyden, alueen luon teen ja lomakylän asiakkaiden viihtyvyyden parantamiseksi asentaa vesikäymälä. Saunarakennuksen jätevedet johdetaan pumppaamalla em. pienpuhdistamoon.

5.3 Kaavan muutoksen merkinnät ja määräykset



Muutosalue

Poistettava merkintä



Kaksipisteviiva osoittaa kiinteistöjenrajat



6

yhteiskäyttöalue, joka kuuluu kiinteistölle



53

yhteiskäyttöalue, joka kuuluu kiinteistölle

! as 60 !Rakennusala, joka sallii enintään 60 m2 kokoisen rantasaunan.
i-----i

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maanomistajat hakevat poikkeamislupaa, jossa saunan paikka muutettaisiin. Kaavanmuutoksen tarkoituksena on ennakkoon tukea poikkeamisluvan myöntämistä kiireellisen aikataulun takia. Näin saunarakennuksen rakennustyöt voitaisiin aloittaa vielä tänä keväänä. Kaavamuutosprosessi vie huomattavasti pidemmän ajan ja maanomistajilla on kiire toteuttaa hanke. Kaavanmuutoksella varmistetaan, että rakennusoikeuden siirto tulee myös päivitettyä kaavakarttaan, jottei rakennusoikeuden siirto aiheuta myöhemmin sekaannusta.

Ranta-asemakaavan suunnittelusta vastaa:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy
Pursimiehenkatu 26 C, 00150 Helsinki
kaavan laativa konsultti: Risto Iivonen: 050-5216122
e-mail: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

Ranta-asemakaavan laadittaja, maanomistaja:

Timi Lemberg
0400 549 717
timi.lemberg@hotmail.com

Muut yhteystiedot:

Lohjan kaupunki
maankäytön suunnittelu, kaupunkikehitys, kaavoitus
Yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta teija.liuska-eloranta@lohja.fi

PL 71
08101 Lohja
puhelin (019) 3690
käyntiosoite: Karstuntie 4

Uudenmaan ELY-keskus
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma-pe klo 9 -16)
sähköposti: ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi

8. SUUNNITELMAT:

01 kaavaehdotus	1:1000
01b kaavaehdotus A3,	1:1500
02 kaavamerkinnot	

LIITE

Kokousmuistio

AIKA: 15.05.2017 klo 9.30

PAIKKA: Pasilan Virastotalon kokouskeskus

LÄSNÄ: Sanna Andersson Ylitarkastaja Uudenmaan ELY-keskus

Mona Sundman Uudenmaan ELY-keskus

Leena Iso-Markku kaavoituspäällikkö, Lohjan kaupunki

Risto Iivonen, arkkitehti; kaavan muutoksen laatija

Kokouksen avaus

Sanna Andersson toivotti läsnäolijat tervetulleiksi ja avasi kokouksen. Sovittiin, että hän toimii puheenjohtajana ja Risto Iivonen sihteerinä.

Kaavamuutoksen muutos

Risto Iivonen esitteli ranta-asetuskaavan muutosaluonnoksen. Tarkoituksena on muuttaa uimarannaksi merkitty alue venevalkamaksi ja vastavuoroisesti venevalkamaksi merkitty alue uimaranta-alueeksi.

3. Viranomaisten kommentit

Viranomaisilla ei ollut huomauttamista ehdotetusta muutoksesta.

Koska muutosalue sijaitsee aivan Lohjanjärven rannalla, kannettiin huolta ennen kaikkea jätevesien käsittelystä etenkin kun uusi rantasaunan varustetaan vesiklosetein.

Todettiin, että nykyinen ratkaisu, jossa jätevedet pumpataan paikalliseen puhdistamoon (etäisyys rannasta yli 120 m), on kapasiteetiltään riittävä.

Kaava-alueen lähituntumaan ollaan rakentamasta uutta runkoviemäriä, joka mahdollisesti tarjoaa lomakylälle edullisemman ja varmemman ratkaisun pitkällä tähtäimellä.

Jos rakentamisen yhteydessä toteutetaan ruoppausta oman kiinteistön alueella, riittää, kun siitä ilmoitetaan kaupungille.

Rakentaminen tulee toteuttaa Lohjanjärven turvakorvakerkeuden yläpuolelle. Järjestelmässä N 3000 alin sallittu korkeus on 33 tai 35 m.

Uudenmaanliiton edustaja Maija Stenvall ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon Tellervo Saukoniemi eivät päässeet paikalle ja olivat etukäteen ilmoittaneet, ette heillä ollut huomautuksia ranta- asetuskaavan muutokseen,

Jatkotoimenpiteet

Viranomaiset rohkaisivat kehittämään kaavaa edelleen, koska tässä tilanteessa, muutosten teko on yksinkertaista. Tämän vuoksi maanomistaja kaavanlaatija päättivät esittää ehdotusvaiheessa uuden rantasaunan kerrosalan nostamista 60 m²:iin vanhan kaavan 40 m²:n sijasta.

Kokous päättyi klo 10.00. 15.05.2017.

Vakuudeksi

