

8. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

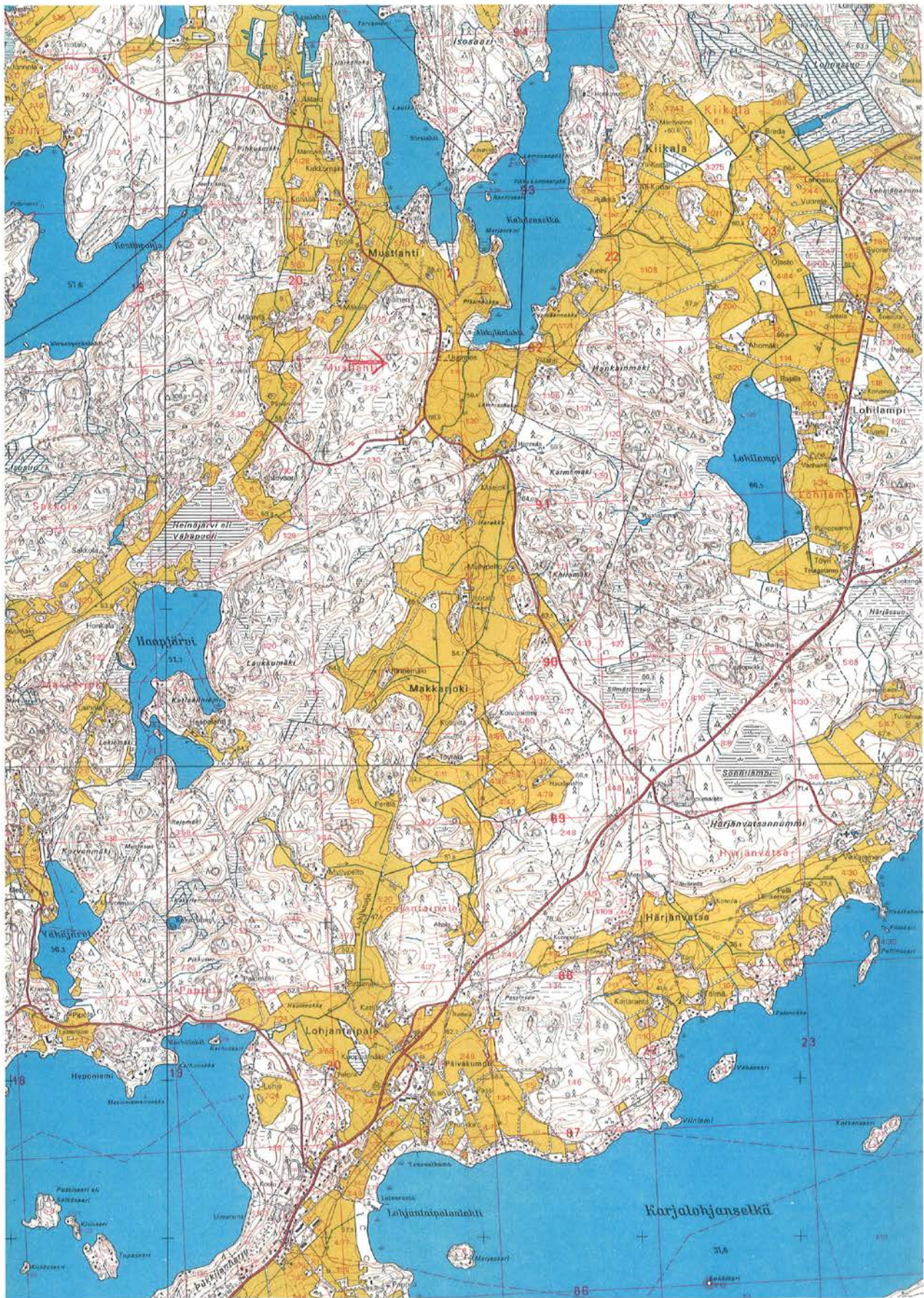
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

koskien ranta- asemakaavan laatimista ja muuttamista Lohjan kaupungin Karjalohjan Mustlahden kylässä.

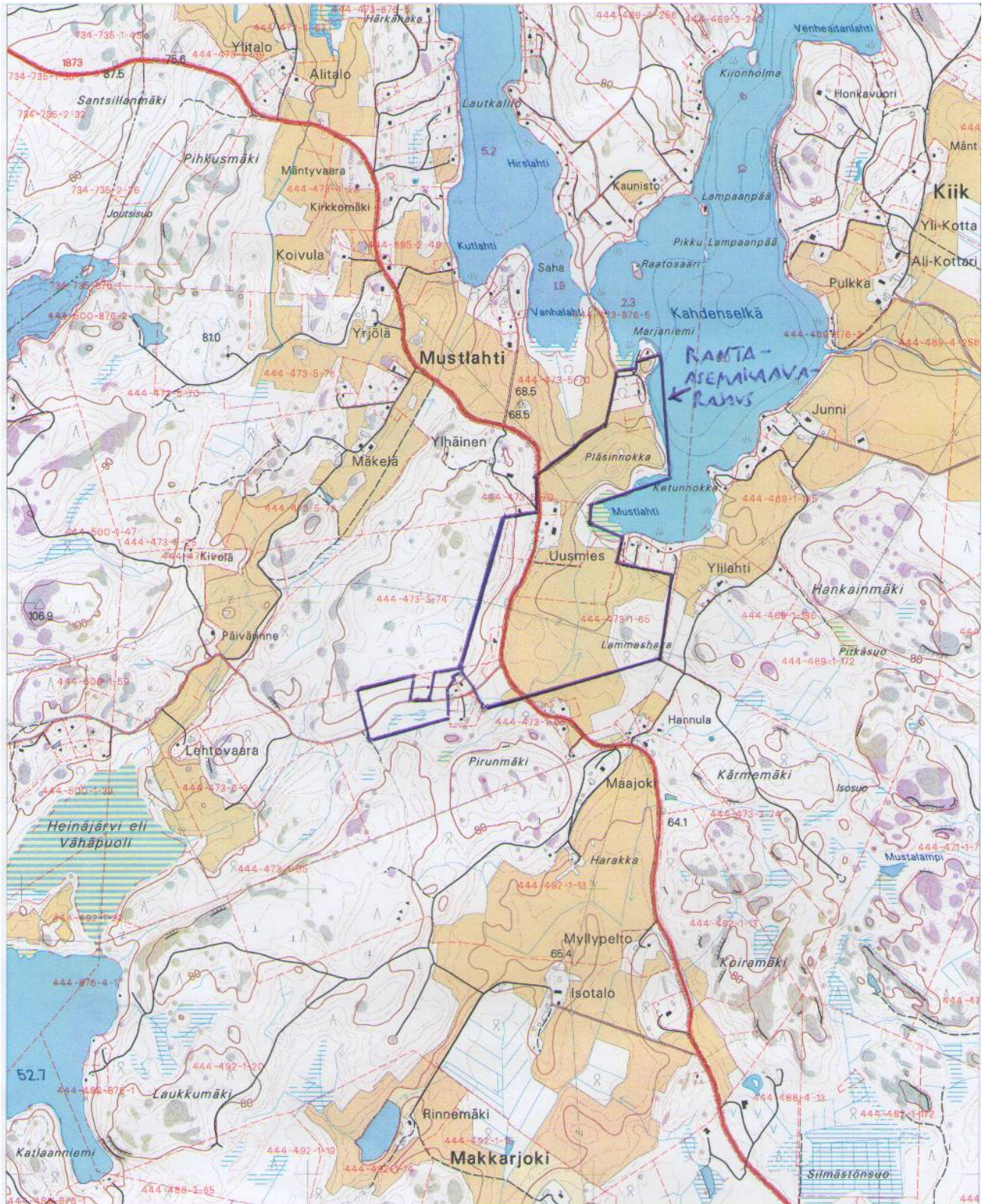
Alue muodostuu tiloista	Uusmies	444-473-1-65
	Sorri	444-473-3-74
	Uusmies 1	444-473-3-80
	Pläsinnokka	444-473-3-78
	Pläsinpellon ranta	444-473-3-77
	Vähäsorri	444-473-3-79
	Aakustinpelto	444-473-3-75
	Pläsinpelto	444-473-3-76
	Marjalahti	444-473-3-34

Ranta- asemakaavoitettava- alue sijaitsee Lohjan länsiosassa seuraavalla sivulla olevien karttojen osoittamassa paikassa.





RANTA- ASEMAKAAVA- ALUEEN SIJAINTI ON OSOITETTU NUOLELLA



Maastotietokanta ja kiinteistöjaotus (KRK)

1 : 20 000

1 cm kartalla vastaa 200 metriä maastossa.

Kiinteistöjaotus on 17.07.2014 mukainen.
Kiinteistörajoissa voi olla epätarkkuuksia.
Kiinteistön tarkka ulottuvuus selviää
toimitusasiakirjoista ja maastosta.
Kartan koordinaattijärjestelmä on
ETRS-TM35FIN.

Copyright Maanmittauslaitos

Aineiston kopiointi tai muu käyttö ilman
Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty.
Tulosteen muste ei ole arkistokelpoista,
eivätkä värit kestä ultraviolettivaloa.

KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

Ranta- asemakaavan laatimisen yleistavoitteena on rakentamisen edellytysten luominen osalle Mustlahden kylän aluetta (vrt. sijaintikartta). Tavoitteena on maatilan talouskeskuksen muodostaman rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja edelleen kehittäminen. Nämä asiat huomioiden tavoitteena on mahdollistaa ranta- asemakaavoitettavan ja kaavamuutosalueen edelleen kehittäminen. Lisäksi halutaan varmistaa luonnon ja maiseman monimuotoisuuden säilyminen ja samalla luoda riittävässä määrin edellytyksiä sopivalle määrälle uudisrakennuksia ja täydennysrakentamista. Voimassa olevan rantakaavan alueelle on vahvistettu ratavaraus ELSA-rataa varten. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa ratavarauksen poistamisella vapautuvien maa-alueiden suunnitelmallinen käyttö huomioon ottaen sekä maisemalliset että taloudelliset kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Suunnittelutyön alkuvaiheessa selvitetään yksityiskohtaisesti alueella olevat uusien rakennusten rakentamiseen parhaiten soveltuvat paikat sekä alueella olevien rakennettujen rakennuspaikkojen vaihtoehtoiset täydennysrakentamismahdollisuudet. Kullekin uudelle rakennuspaikalle laaditaan tarvittaessa yksityiskohtainen rakentamistapaohje, joka sisällytetään kaavakarttaan, mikäli sitä rakennetun ympäristön kannalta on pidettävä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena.

Pääosa kaavoitettavasta alueesta tulee edelleen olemaan maa- ja metsätalouskäytössä.

Maanomistajilla on mm. seuraavia kaavoitusta koskevia tavoitteita:

Rakentamattomat alueet

- alueen maisemaan ja luonteeseen soveltuva lomarakentaminen sekä asuinrakentaminen
- peltoalueiden säilyttäminen laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina

Rakennetut alueet

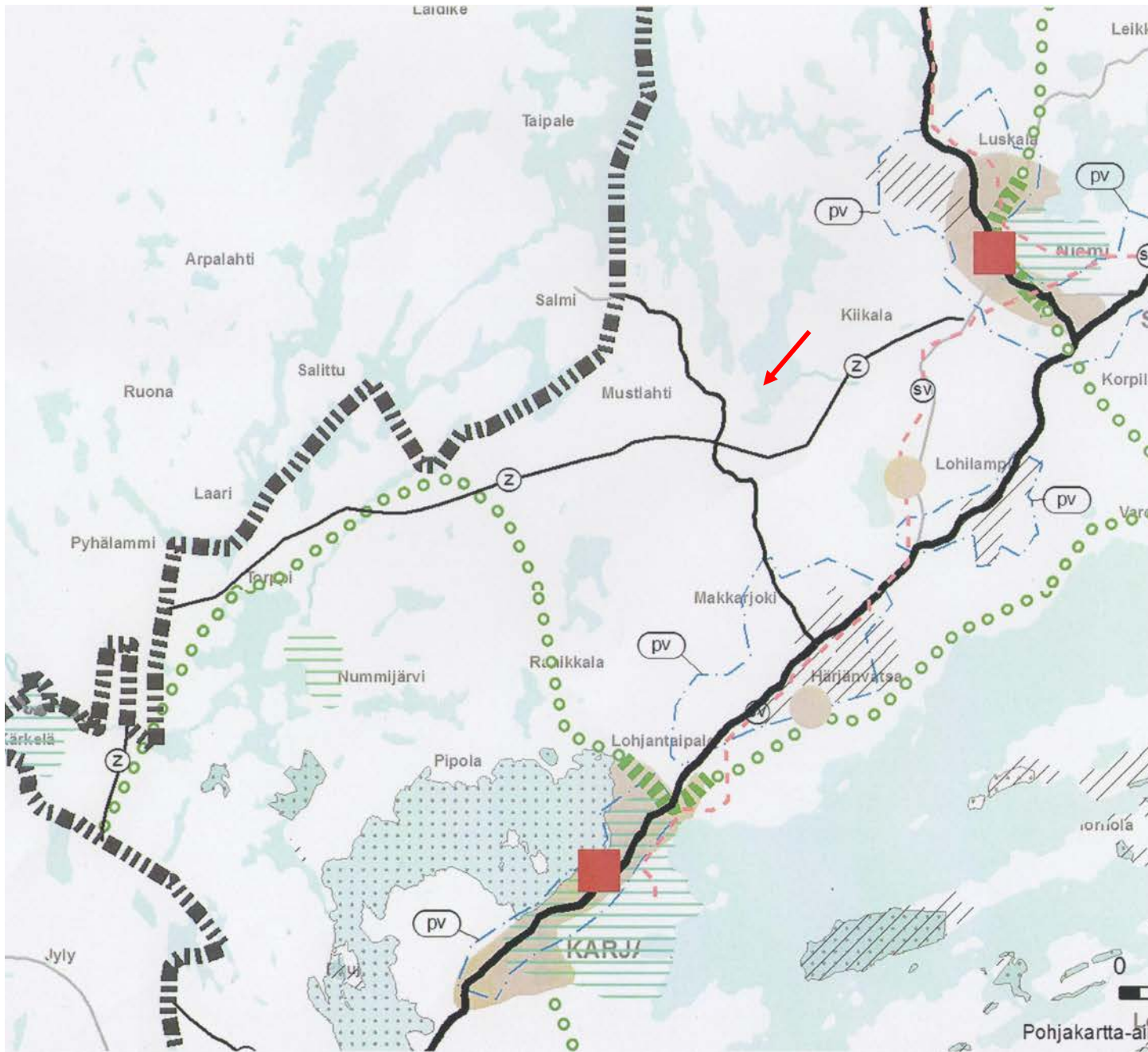
- maatilan arvokkaan talouskeskuksen säilyttäminen
- nykyisen rakennuskannan pysyttäminen ja sen korjaamisen mahdollistaminen
- nykyisten rakennusten laajennus- ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen
- uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen nykyistä rakennettua ympäristöä täydentäen

KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT, LAADITTAVAT SELVITYKSET JA AIKAISEMMAT SUUNNITELMAT

Ranta- asemakaavan lähtökohdan muodostaa alueelle vahvistettu maakuntakaava.

Lähtökohtina ovat lisäksi Karjalohjan kunnan rakennusjärjestys ja vireillä oleva Lohjan kaupungin rakennusjärjestys, Lohjan maankäytön rakennemalli 2013- 37 ja kaavoitettavan alueen olemassa oleva rakennettu ympäristö sekä tälle kaavoitettavalle alueelle ja kylän lähialueille aikaisemmin vahvistetut ranta- asemakaavat.

Kaavatyötä varten laaditaan erillinen luonto- ja ympäristöselvitys.



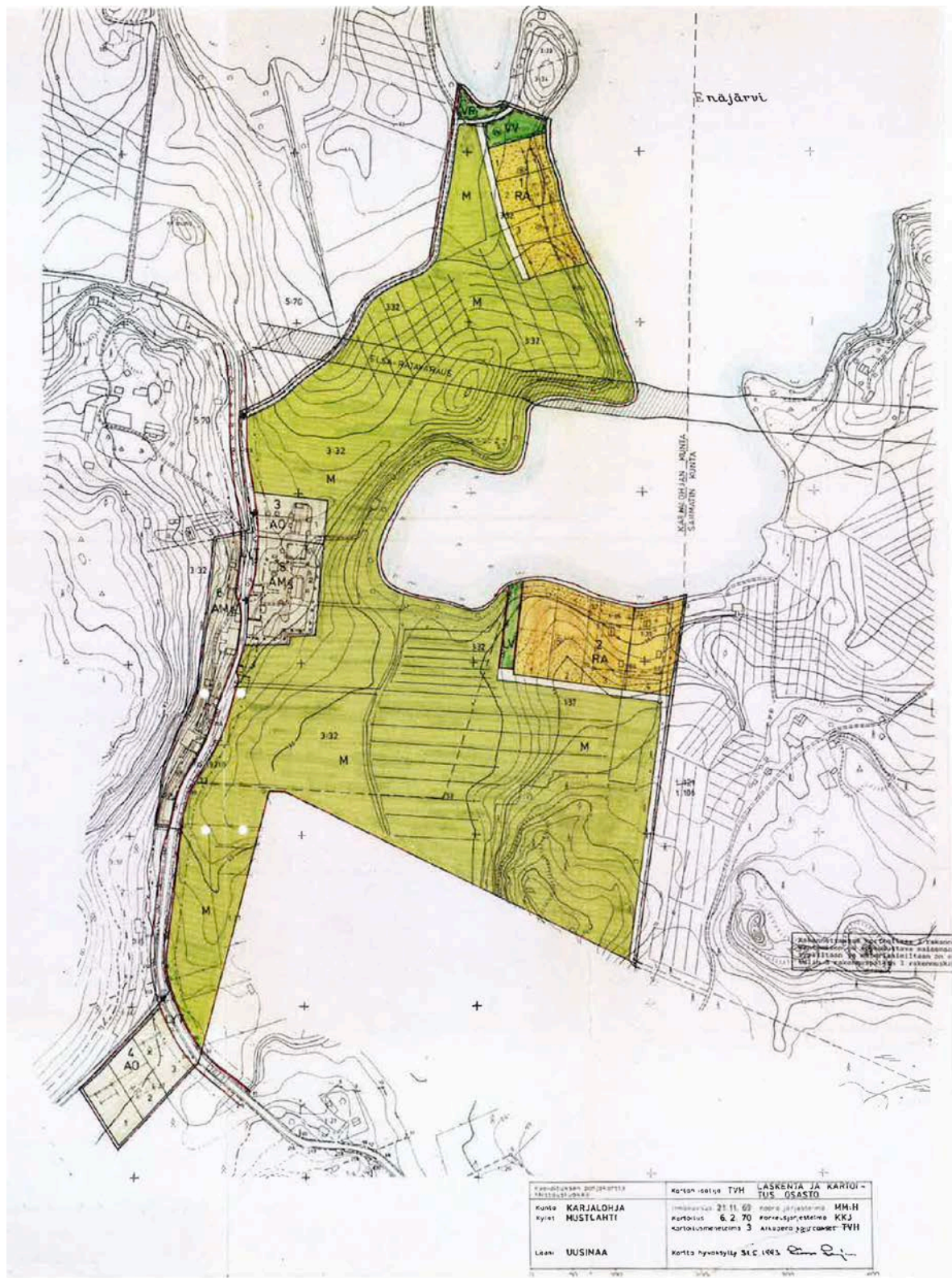
**UUDENMAAN VAHVISTETTUIJEN MAAKUNTAKEAAVOJEN YHDISTELMÄSSÄ
ALUEELLE EI OLE OSOITETTU KÄYTTÖTARKOITUSTA.**

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN SIJAINTI ON OSOITETTU NUOLELLA



OTE KARJALOHJAN MUSTLAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVASTA, JOKA ON HYVÄKSYTTY KARJALOHJAN KUNNANHALLITUKSESSA 1987. KAAVA ON OIKEUSVAIKUTUKSETON.

Osayleiskaavassa ranta- asemakaavoitettava alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Länsipuoleinen osa M-1 ja itäpuoleinen osa M-2. M-1- alueelle ei tule sijoittaa uusia rakennuksia muuta kuin maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. M-2- alueelle saa rakentaa haja- asutusta. Enäjärven etelärantaan on osoitettu lisäksi LV-alue eli venevalkama. Lomarakennusten rakennuspaikat on osoitettu merkinnöillä RA-1, RA-2 ja RA-3. RA- 2—merkinnällä osoitetulle alueelle ei osayleiskaavan mukaan tule sijoittaa uusia loma- asuntoja.



KARJALOHJAN KUNTA, UUSMIES-SORRI RANTA- KAAVA ON VAHVISTETTU 1995.

Ranta- asemakaavassa (rantakaava) kaavoitettava alue on merkitty seuraavilla merkinnöillä:

Pääosa- alueesta on maa- ja metsätalousaluetta M. Alueen pohjoisosan poikki on merkitty ELSA- ratavaraus. Kaava- alueen eteläpäässä on yleiseen käyttöön varattu venevalkama- alue LV ja pohjoisosassa rantakaava- alueen käyttöön varattu uimaranta- alue VV ja puistoalue VP.

Maatilan talouskeskusten korttelialue osoitettu merkinnällä AM/s, alue, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään. Lisäksi on osoitettu erillispientalojen korttelialueita merkinnällä AO. Lomarakennusten rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä RA.

OSALLISET

Kaava- alueen pääosallisia ovat maanomistajat ja tontinvuokraajat sekä kyläyhdistys ja tiekunnat. Osallisia ovat lisäksi kaava- alueen lähialueiden maanomistajat ja tontinvuokraajat sekä erilaiset yhdistykset ja järjestöt, joita kaavan laatiminen saattaa koskea.

Viranomaisosallisia ovat:

Lohjan kaupunki
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY- keskus
Uudenmaan liitto
Museovirasto
Länsi- Uudenmaan maakuntamuseo
Liikennevirasto

Muita tässä yhteydessä mainittavia osallisia ovat:

Karjalohjan aluetuomikunta
Isosaarentien ja Sakkolantien tiekunnat
Enäjärven suojeluyhdistys
kalastuskunta/ Mustlahden osakaskunta
Karjalohjan kotiseutuyhdistys
Caruna/ Sähkölaitos

KAAVAAN LIITTYVÄN VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Tiedottaminen
Osallistuminen
Viranomaisyhteistyö

Tiedottaminen ja vuorovaikutus toteutetaan avoimuutta noudattaen ja suunnittelun kulkua vastaavana.

RANTA- ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Selvitettävät vaikutukset:

Kaavaratkaisua arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) esitettyjen näkökohtien osalta. Erityistä huomiota kiinnitetään monipuolisen luonnon ja rakennetun kulttuuriympäristön merkitykseen suunnittelun lähtökohtana sekä siihen, että kaava- alueelle voidaan järjestää tarpeelliset ja hyvin toimivat jäte- ja vesihuoltojärjestelyt.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät:

Vaikutuksia arvioidaan kirjallisten lähtötietojen perusteella, perusteellisilla maasto-havainnoinneilla ja keskusteluilla tarvittavien asiantuntijoiden kanssa. Tätä työtä varten laadittava luonto- ja ympäristöselvitys sekä kaavan yhteydessä tehtävä rakennetun ympäristön analyysi muodostavat käytännön arvioinnin välineet.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Lohjan kaupungissa syksyllä 2014 ja lähetetään maanomistajille, asukkaille, rajanaapureille ja muille osallisille sekä esitellään tuolloin järjestettävän yleisötilaisuuden yhteydessä. Aloituskokous viranomaisille järjestettiin Uudenmaan ELY- keskuksessa 6.2.2015.

Muilta osin työ eteneminen on pääpiirteissään seuraava:

- Maastokatselmuksia ja kaavoitettavan alueen maanomistajien haastatteluja
Kaavoittaja yhteistyössä maanomistajien kanssa neuvottelee Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja kaavaprosessin toteuttamisesta
- Ranta- asemakaava ja - muutosaluonnos laaditaan maanomistajien ja muiden asiantuntijoiden kanssa vuorovaikutteisesti
- Lohjan kaupunki asettaa ranta- asemakaava ja kaavamutosaluonnoksen virallisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten

- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot
- Osallisilla on mahdollisuus esittää em. nähtävillä oloaikana mielipiteensä kaavaluonnoksesta
- Ranta- asemakaava- ja kaavamuutosehdotus valmistuu talvella 2015 – 16
- Lohjan kaupunki käsittelee ranta- asemakaava- ja kaavamuutosehdotusta ja asettaa sen virallisesti nähtäville
- Ranta- asemakaava- ja kaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot
- Ranta- asemakaava- ja kaavamuutosehdotus saatetaan Lohjan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2016 keväällä.

KAAVAN LAATIJA

Kaavan laatii arkkitehti SAFA Leena Heinänen/ Arkkitehtitoimisto Leena Heinänen Oy.
Yhteystiedot ovat p. 050- 500 4605, sähköpostiosoite heinanen.pusula@kolumbus.fi.
Leena Heinänen postiosoite on Vanhakyläntie122, 08500 Lohja.

Lohjan kaupungissa asiaa hoitaa yleiskaavoittaja Iiris Koivula p. 0500- 954 923 ja sähköpostiosoite iiris.koivula@lohja.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat kehittämissuhteukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille.