

Kaupunkikehitys/kaavoitus

4.12.2018

MRL 66 §:N MUKAINEN VIRANOMAISNEUVOTTELU / Y4 LIEVIÖ-PAUNIN MAASEUTUALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

Aika ja paikka: 4.12.2018 klo 12-13.30, Lohjan kaupungintalo Monkola

Osallistujat:

Brita Dahlqvist-Solin, Uudenmaan ELY-keskus

Reetta Suni, Uudenmaan ELY-keskus

Ilkka Juva, Uudenmaan ELY-keskus

Leena Iso-Markku, Lohjan kaupunki

Teija Liuska-Eloranta, Lohjan kaupunki

1. Kokouksen avaus

Leena Iso-Markku toimi puheenjohtajana ja Teija Liuska-Eloranta muistionlaatijana.

2. Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden uudelleen nähtävillä olleesta osayleiskaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Osayleiskaavaehdotuksesta on saatu 9 lausuntoa ja 5 muistutusta. Lausunnoissa ja Metsäkeskuksen muistutuksessa esitetyt keskeiset täydennystarpeet:

Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossaan osayleiskaavan vaikutusten arviointien täydentämistä sivuasuntojen rakentamismahdollisuuksien, keskitetyn vesihuoltoverkoston tarpeen ja liikenteen ilmastovaikutusten suhteen. ELY-keskus katsoi, että sivuasunnon rakentamismahdollisuus muodostaa piilorakennusoikeutta verraten runsaasti, mikä herättää kysymyksen asemakaavoituskynnyksen mahdollisesta ylittymisestä suunnittelualueella. Rakentamisen määrä tulee ratkaista kaavalla yksiselitteisesti, joten sivuasuntojen rakentamismahdollisuutta tulee tarkastella kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa tästä näkökulmasta käsin. Muutoin kaava ei täytä MRL 44 §:n mukaista vaatimusta rakentamisen ja muun maankäytön vaatimusta riittävästä ohjaamisesta. Lausuttavana olleessa kaavassa ei ollut esitetty ratkaisua kasvavalle vesihuollon tarpeelle, minkä perusteella kaavaehdotus ei täytä yleiskaavan laatimiselle asetettuja sisältövaatimuksia. Kaavaehdotuksessa ratkaisuksi oli esitetty mahdollisesti perustettavia vesiosuuskuntia, joista ELY-keskus totesi, että oleellista ei ole vesihuollon järjestävä taho, vaan vesihuollon tarpeen arviointi ja ratkaisu: vesihuoltoverkosto vai kiinteistökohtainen vesihuolto.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo esitti sr-määräyksen tarkentamista.

Metsäkeskus kiinnitti muistutuksessaan huomiota osayleiskaavan maisemallisesti arvokkaan lakialueen määräyksessä esitettyyn puiden kaatamiselta edellytetyn metsäsuunnitelman lainmukaisuuteen, liito-orava-alueiden ja metsälain 10 §:n mukaisten alueiden rajauksiin.

3. Kannanotot ja jatkotoimenpiteet MRL 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten ja MRL 44 §:ssä edellytetyn rakentamisen ohjaavuuden riittävyyden täyttämiseksi

Sivuasunnot

ELY:

- Koska osayleiskaavassa ei ole arvioitu uudelleen nähtävillä olleen osayleiskaavan teoreettisesti mahdollistaman sivuasuntojen kokonaismäärän (290 kpl) vaikutuksia (kaavaselostuksessa oletus, että vain pieni osa toteutuu), olisi kaavan vaikutustenarviointia täydennettävä tältä osin tai poistettava kaavan yleisistä määräyksistä viittaus sivuasuntojen rakentamisen mahdollistavaan rakennusjärjestykseen. Kaavamääräyksissä tulisi esittää rakennuspaikkojen rakennusoikeudet yksiselitteisesti. Sivuasuntojen sallimisen alkuperäinen tarkoitus sukupolvenvaihdosten helpottamisesta maaseudulla on rakennusjärjestyksissä levinnyt laajempaan käyttöön haja-asutusalueilla.

Lohjan kaupunki:

- Osayleiskaavan yleisistä määräyksistä poistetaan viittaus rakennusjärjestykseen ja kaavamääräyksiin lisätään rakennusoikeudet (asuntojen lukumäärä ja rakennusjärjestyksen mukaiset kerrosalat) teoreettisen sivuasuntojen suuren määrän vaikutustenarvioinnin täydentämisen sijaan. Yksittäisten sivuasuntojen rakentamismahdollisuuksien tutkiminen jää poikkeamisluvun ratkaistavaksi tapauskohtaisesti. Sivuasuntojen määrän rajoittamiseksi kaavamääräyksissä tutkittiin vaihtoehtona rajoitusta rakennuspaikan vähimmäiskoolle (10 000 m²), mutta myös tällöin olisi sivuasuntoja voinut teoreettisesti rakentua lähes 90 kpl.

Vesihuolto

ELY:

- Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty vesihuollon ratkaisu kiinteistökohtaisesti ei ole linjassa kaavaselostuksessa mainittujen maakuntakaavan, Lohjan maankäytön rakennemallin ja kaupungin vesihuoltosuunnitelmassa esitettyjen vesihuoltoratkaisujen kanssa. Vesihuoltoratkaisun tulisi olla selkeä ja sellainen, ettei johduta kiinteistönomistajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Kunnan tulee suunnitella ja kehittää vesihuoltoa huomioiden myös maankäytön suunnitelmat. Kaavan vesihuoltoratkaisut tulisi nyt selvittää myös vesihuollon kehittämistehtävänkin perusteella. Vesihuoltoratkaisussa tulisi huomioida tilanne, jonka kaava mahdollistaa. Alue voi jossain vaiheessa muodostua niin tiiviiksi, että ainoa järkevä ratkaisu on vesihuoltoverkoston rakentaminen. Jossain vaiheessa rakentamisen tiiviys voi ylittää myös vesihuoltolain 6 §:n mukaisen järjestämisvelvollisuuden kynnyksen, jolloin velvoite vesihuollon järjestämisestä, vesihuollon toiminta-alueiden määrittelystä jne. on kunnalla.

Lohjan kaupunki:

- Vesihuoltoratkaisua koskevia kaavamääräyksiä ja vaikutusten arviointia tarkennetaan Lohjan vesihuollon kehittämissuunnitelman pohjalta huomioiden osayleiskaavan mahdollistama uusi rakentaminen. Vesiosuuskunta-termi poistetaan määräyksistä. Uudenmaan liitolla ei ollut huomautettavaa lausunnossaan.

MRL 128 § - metsäsuunnitelman mukainen puiden kaato

ELY:

- Esitetään metsäsuunnitelman mukaista puiden kaatamista koskevan lauseen poistamista maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sijoittuvan maisemallisesti arvokkaan lakialueen (ma) kaavamääräyksestä ja viittausta toimenpiderajoituksen yhteydessä maanrakennustyöhön tai muuhun siihen verrattavaan toimenpiteeseen.

Lohjan kaupunki:

- Tarkistetaan ma-alueen määräys esitetyn mukaisesti.