

**LOHJAN KAUPUNGIN KARJALOHJAN MUSTLAHDEN KYLÄ
RANTA – ASEMAKAAVA JA RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS**



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Kaava- alueen sijainti	4
1.2 Kaava- alueen nimi ja tarkoitus	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Ranta- asemakaavan muutos ja ranta- asemakaava	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys kaava- alueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Liikenne ja melu	7
3.1.5 Palvelut ja virkistys	7
3.1.6 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4. RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA RANTA- ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	9
4.1 Ranta- asemakaavan muuttamisen ja laajentamisen tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4. Ranta- asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1 Maanomistajien lähtökohdat	
4.4.2 Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet	10
4.4.3 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet	10
4.5 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja suunnitelman valinta	10
5. RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Yleistä	11
5.2 Kaavan rakenne ja mitoitus	11
5.3 Kaavan vaikutusten arviointi	14
5.3.1 Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomiointi	14
5.3.2 Vaikutukset palveluihin	14
5.3.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön	14
5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön	14
5.3.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon	15
5.4 Ympäristön häiriötekijät	15
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
5.6 Nimistö	15
6. RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA RANTA- ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
7. KANTATILASELVITYS (Poistettu WWW-julkaisusta)	
8. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA tarkistettu 1.7.2016	
9. LUONTOSelvitys 14.8.2015	
10. KULTTUURIMaisema JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	
LIITTEET	
TILASTOLOMAKE	

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta- asemakaava ja ranta- asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin Karjalohjan Mustlahden kylässä tiloja 1:65, 3:74, 3:80, 3:78, 3:77, 3:79, 3:75, 3: 76 ja 3:34.

Ranta- asemakaavalla ja ranta- asemakaavan muutoksella muodostuvat loma- asuntojen korttelialueet, korttelit RA 1,7,8 ja 11, maatilojen talouskeskusten korttelialueet, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään, korttelit 5 ja 6, pientalojen korttelialueet AO 3,4,9 ja 10. Lisäksi muodostuu maa- ja metsätalousaluetta, uimaranta- aluetta ja venevalkama- aluetta.

Ranta- asemakaavahanke käynnistettiin vuoden 2014 kesällä. Kaavanlaatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Leena Heinänen Oy.

1.1 Kaava- alueen sijainti

Alue sijaitsee Lohjan kaupungissa Karjalohjan Mustlahden kylässä noin kolmen kilometrin päässä Sammatti- Karjalohja maantiestä nro 104. Kaavoitettavan alueen läpi kulkee Karjalohjan –Suomusjärven tie nro 1873. Alue rajoittuu itäosastaan Lohjan kaupungin Sammatin kaupunginosaan. Kaava- alue ja kaavan muutosalue sijaitsee Enäjärven rannalla. Kaava- alueen rajaus on osoitettu liitekartalla (liite 2).

1.2 Kaava- alueen nimi ja tarkoitus

Ranta- asemakaava- ja kaavamuutosalueen nimi on Lohjan kaupungin Karjalohjan Mustlahden kylän ranta- asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.

Kaava- aluetta halutaan kehittää lähtökohtana maatalan talouskeskuksen alue, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään. Kaavan tarkoituksena on turvata alueen nykyiset rakennuspaikat ja luoda niiden kehittämiseksi tarkoituksenmukaiset edellytykset. Kaava tukee omalta osaltaan Mustlahden alueen elinvoimaisuutta myös tulevaisuudessa tarjoten mahdollisuuden uusien vakinaisten asuntojen maltilliselle rakentamiselle kyläalueen nykyiseen harvaan pientalorakentamiseen tukeutuen. Kaavatyön tavoitteita ja taustaa sekä alueen kehittämistä tulevaisuudessa esitellään maanomistajien laatimassa muistiossa (kohta 4.4.1).

Vuonna 1995 vahvistetussa ranta- asemakaavassa on arvokkaalla ja tärkeällä paikalla, peltoalueen poikki, osoitettu melkein 50 metriä leveä Elsa- ratavaraus, johon sisältyy n. 165 metriä hyvää käyttökelpoista rantaa. Ratavarauksen alueelle oli aikaisemmin suunniteltu myös Helsinki - Turku – moottoritietä levähdysalueineen vrt. suunnitelmaan liittyvät havainnekuvat seuraavilla sivuilla. Nyt kun näistä tiesuunnitelmista on luovuttu ja rautatien aluevaraus poistetaan ranta- asemakaavan muutoksella syntyy uusia mahdollisuuksia alueen maankäytölle. Tässä vaiheessa onkin ollut mahdollista merkitä kaavaan vähäisessä määrin uutta loma- asutusta, joka käsittää pääosin ns. kuivan maan lomarakennuksia. Uudet rakennuspaikat tukevat talouskeskuksen ympäristön ja rakennusten säilyttämistä. Hyvin sijoitettuinä ja suunniteltuina nämä talouskeskuksesta riittävästi erillään olevat lomarakennukset ovat lisäämässä kulttuuriympäristön arvoa.

Kaava- aluetta halutaan kehittää lähtökohtana maatalan talouskeskuksen alue, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään. Suunnittelun lähtökohtana on korostetusti ollut se, että rakentaminen tapahtuu kunnioittaen avointa peltomaisemaa ja laajan ja rakennushistoriallisesti arvokkaan talouskeskuksen nykyisen rakennuskokonaisuuden ehdoilla.

Ranta- asemakaavalla halutaan samalla erityisesti turvata luonnon ja maiseman ominaispiirteet vrt. myös tätä kaavatyötä varten laadittu erillinen luontoselvitys (luku 9).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tähän selostukseen kuuluvat seuraavat liitteet:

liite 1 sijaintikartta

liite 2 ranta- asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluerajaus

liite 3 ote maaperäkartasta

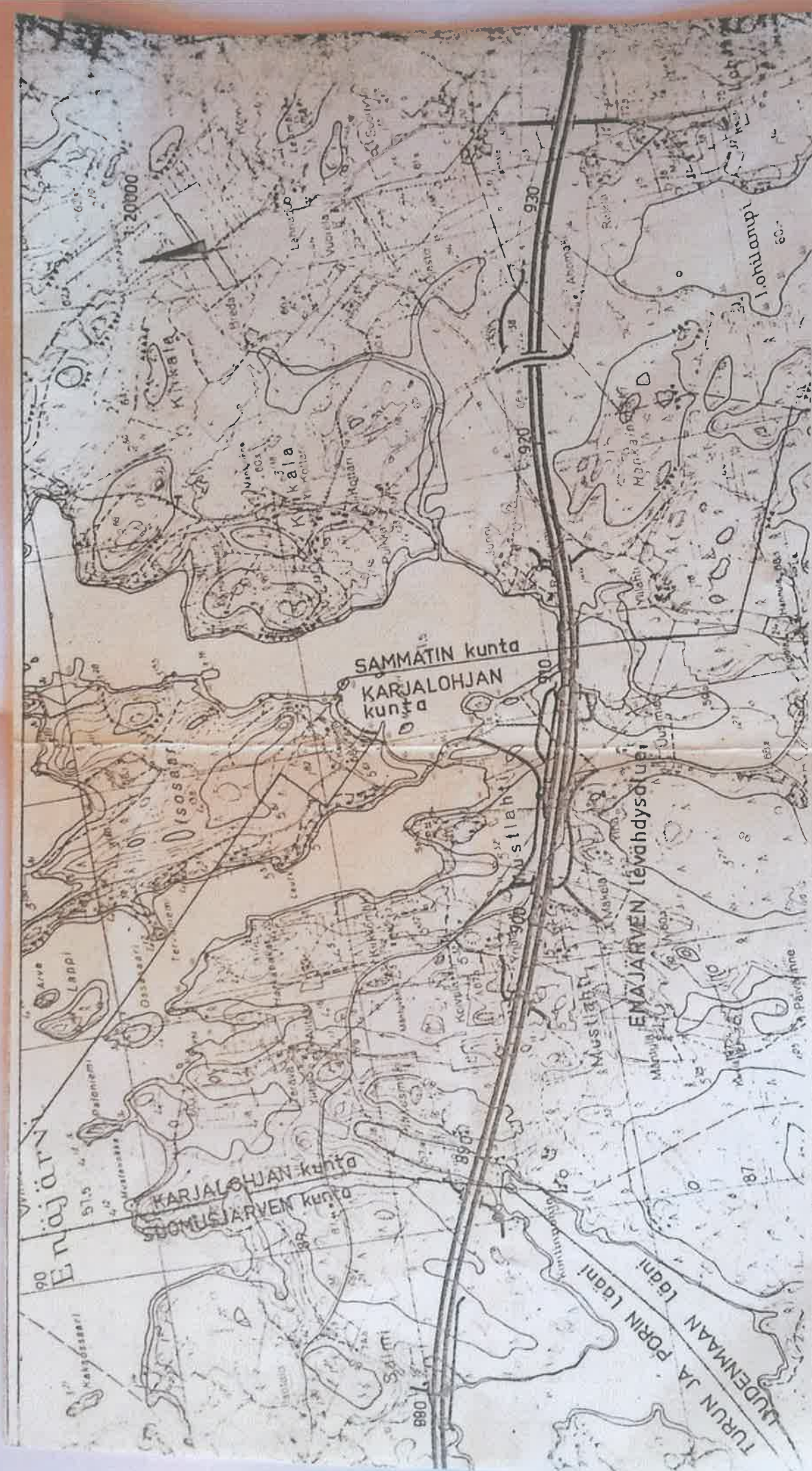
liite 4 ote pohjavesialueiden kartasta

liite 5 ote maakuntakaavasta

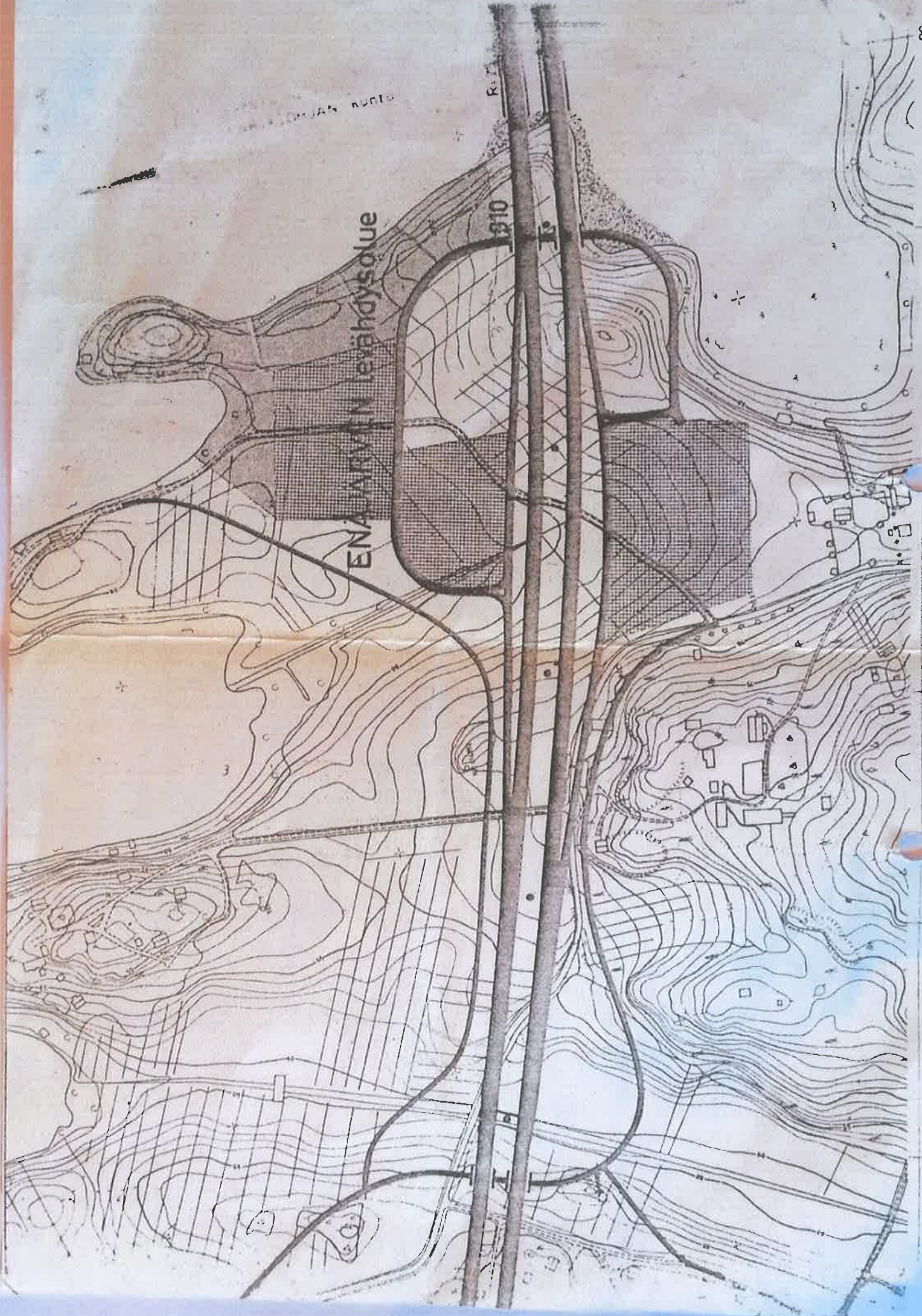
liite 6 ote Karjalohjan Mustlahden rantaosayleiskaavasta

liite 7 Karjalohjan kunta, Uusmies- Sorri ranta- asemakaava (rantakaava)

liite 8 Lohjan kaupungin Karjalohjan Mustlahden kylän alueen ranta- asemakaava ja ranta- asemakaavan muutos



1:20000 / 1:1000



ENÄJÄRVEN levähdysalue

310

R. 10

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuoden 2014 kesällä alueen maanomistajat tekivät Arkkitehtitoimisto Leena Heinänen Oy:n kanssa sopimuksen osalle aluetta v. 1995 vahvistetun ranta- asemakaavan muuttamisesta sekä em. vahvistettua kaavaa laajentavan ranta- asemakaavan laatimisesta. Elokuussa vuonna 2014 esitettiin asiaa koskeva hakemus Lohjan kaupungille.

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta asetti päätöksellään 2.12.2014 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville MRL 63 §:n mukaisesti ajalla 3. – 31.12.2014. Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin Lohjan kaupungintalolla 10.12.2014. Museovirasto on 4.12.2014 antanut lausuntonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntoa on tarkennettu 27.1.2015 annetulla lausunnolla. Museoviraston intendentti on tehnyt alueella arkeologisen selvityksen 1.6.2015 ja sen jälkeen ilmoittanut suullisesti, ettei museovirasto näe arkeologiselta kannalta esteitä kaavan laatimiselle.

Kaavasta järjestettiin ranta- asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY- keskuksessa 6.2.2015. Alustavaa kaavaluonnosta käsiteltiin Lohjan kaupungin kaavoitusasioista vastaavien viranhaltijoiden kanssa 25.6.2015 Lohjan kaupungintalolla.

Kaavaluonnosta käsiteltiin Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.12.2015. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.2. 2016 – 3.3. 2016. Kaavasta saatiin 9 lausuntoa tai ilmoitusta. Yhtään mielipidettä ei kaavaluonnoksesta esitetty. Lausuntojen johdosta järjestettiin Lohjan kaupunginvirastossa neuvottelu 6.6. 2016. Lisäksi on pidetty neuvottelu ja maastokatselmus ELY –keskuksen edustajien kanssa.

Ranta- asemakaavan laatimisprosessi ja aikataulu on esitetty 1.7.2016 päivitetystä **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**, joka on omana lukunaan tässä selostuksessa (luku 8).

2.2 Ranta- asemakaavan muutos ja ranta-asemakaava

Kaava- aluetta on suunnitteluprosessin aikana varten tutkittu perusteellisesti eri vuodenaikoina useaan otteeseen paikan päällä. Työtä varten on koottu valokuva- aineisto ja suunnitteluun liittyvistä kysymyksistä on keskusteltu eri vaiheissa maanomistajien kanssa sekä samalla tarkasteltu rakentamisen mahdollisuuksia yksityiskohtaisesti myös maastossa. Erityisesti on tutkittu eri rakennuspaikoiksi osoitettujen alueiden suhdetta arvokkaaseen peltomaisemaan ja talouskeskuskokonaisuuteen sekä alueiden maisemallista luonnetta ja kasvillisuutta. Näin menetellen on löydetty perustellut ja tarkoituksenmukaiset rakennusalojen rajaukset ja rakennusoikeudet. Samalla on voitu varmistua siitä, ettei rakentaminen vaikeuta myöskään luonnontilaisen lähiympäristön säilymistä. Kaavoitustyössä on pyritty avoimuuteen ja tiiviiseen yhteistyöhön osallisten kanssa. Suunnitelmia on havainnollistettu maanomistajille kaava- alueella tapahtuvin henkilökohtaisin esittelyin ja keskusteluin.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lohjan kaupungin Karjalohjan Mustlahden kylän alueella sijaitseva kaavoitettava alue on suuruudeltaan noin 60 hehtaaria. Alue rajoittuu koillisosassaan Enäjärveen ja lännessä entiseen Sammatin kuntaan. Ympäristössä on laajoja rakentamattomia metsäalueita. Kaava- alueen ja Mustlahden alueen läpi kulkeva tie nro 1873 liittyy niin etelässä kuin pohjoisessakin laajoin kumpuileviin peltoaukeisiin.

Maisemallisesti vaikuttava ranta- asemakaava-alue on pelto- ja metsämaisemaa. Rakentaminen sijoittuu tien tuntumaan ja korostaa näin peltoaukioiden maisemallista merkitystä. Selostukseen sisältyy tätä työtä varten laadittu rakennuskannan inventointi käsittäen AM/s- korttelialueilla olevat rakennukset eli alueen, jossa ympäristö rakennuksineen on säilytettävä. Inventointiraportti asiasta on tämän selostuksen osa (luku 10).

Seuraavana sivuna on kaava- alueen historiaa Liisa Mantereen kokoamana. Kaava- aluetta ympäristöineen esitellään lisäksi kaavaselostuksen valokuvasivuilla.

3.1.2 Luonnonympäristö

(Vrt. myös **Luontoselvitys**, luku 9)

Kaava- alue rajoittuu vesialueeseen ja maa- ja metsätalousalueisiin. Kaavoitettavalla alueella on erittäin paljon varsinaista luonnonympäristöä ranta- alueella ja kaava- alueen länsiosissa.

Perusteellinen luontoselvitys laadittiin tätä kaavatyötä varten kevään ja kesän 2015 aikana. Selvitystä täydennettiin vielä kesän 2015 lopussa Lohjan kaupungin kanssa 25.6.2015 pidetyn neuvottelun mukaisesti. Luontoselvitys sisältyy erillisenä lukuna tähän kaavaselostukseen. Selvityksessä luonnonympäristöä kuvaillaan seuraavasti: Suomensjärventie jakaa alueen kahteen erilaiseen osaan. Itäpuolella maisemaa hallitsee Enäjärven rajautuva peltomaisema. Enäjärven pintaa on aikanaan laskettu voimakkaasti. Noin 20-30 metrin etäisyydellä rannasta miltei kauttaaltaan kohoaa n. 2- 4 metriä korkea rantapenger. Penkereen ja järven väliin jäävä tasanne tai loiva rinne on kasvillisuustyyppiltään erilaisia lehtoja. Peltoaukean kaakkoisreunassa kohoaa Lammashaan kallio. Kaavan länsiosa on pääosin talousmetsää. Metsäalueella on laajoja hakkuualueita. Suomensjärventien länsipuolella nousee kivikkoinen kuiva lehtomainen rinne. Metsä on pääosin mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Sakkolantien eteläpuolella on kostea tervaleppää kasvava ruohoturvekangasalue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vrt. valokuvasivut, **Rakennusten inventointi** luku 10, sekä liitteet

Lauri Putkosen teoksessa ”Uudenmaan rakennettu kulttuuriympäristö” (julkaisematon luonnos) 18.6.2007, todetaan alueesta seuraavaa: ”Mustlahden- Makkarjoen kulttuurimaisema sijaitsee Karjalohjan pohjoisimmassa osassa Enäjärven etelä- ja lounaisrannalla. Mustlahden peltonäkymät yhtyvät osin Sammatin Kiikalan maisemiin. Mustlahden kylässä muodostaa Uusmiehen tilan rakennusryhmä tasapainoisen rakennusryhmän. Päärakennus on vuodelta 1906, runsaasta rakennuskannasta osa on 1800-luvulta, suurin osa 1900- luvun alkupuolelta.”

Kaava- alueella vain em. vanha, huolellisesti peruskorjattu, maatilan päärakennus on tällä hetkellä asuinkäytössä. Lisäksi kaava- alueella on yksi vapaa- ajan asuntona toimiva pientalo. Vuoden 1995 ranta- asemakaavan mukaiselle lomarakennusten korttelialueelle, kortteli 1, on rakennettu lomarakennus tontille 1 ja saunarakennus tontille 2. Niiden lisäksi ranta- alueella on vanha pyykkisauna ja vanha palvisauna.

Uusmiehen maatilan talouskeskuksen rakennukset sisältyvät vahvistettuun ranta- asemakaavaan ja ne on siinä merkitty AM/s – merkinnällä eli alueena, jolla ympäristö rakennuksineen säilytetään, korttelit 5 ja 6. Näiltä osin ei maankäyttö muutu. AM/s merkinnän alueille sijoittuvista rakennuksista on

Kaava-alueen historia

Keskiaikainen kylä

Kaava-alue on ollut asuttu satoja vuosia. Uusmiehen tilan talouskeskuksen paikalla sijaitsi keskiaikainen kylä, jossa oli viisi kantatila: Uusmies, Sorri, Terävä, Haukka ja Ylhäinen. Ainakin Uusmies mainitaan jo 1400-luvulla veroluetteloissa.

Talot sijaitsivat tiiviisti lähekkäin tien kummallakin puolella. Nykyisen Uusmiehen talon puutarhassa olivat vastakkain Uusmiehen ja Sorrin päärakennukset, pääty tielle päin. Tien toisella puolen olivat Terävän ja Haukan talot ja ylimpänä Ylhäinen. Esimerkiksi Uusmiehen härkätallit sijaitsivat viidensadan metrin päässä suunnilleen Sakkolaan vievän kylätien risteyksen luona, nykyisen Rakunanpellon (jonka omistavat Salmelat) paikalla.

Uusjaon myötä päärakennukset sijoitettiin peltojensa keskelle. Haukka on nykyään Sammatissa, Terävä Mustlahden nauhamaisen kylän pohjoispäässä. Ylhäinen on edelleen paikallaan mäellä parin sadan metrin päässä. Uusmies ja Sorri on yhdistetty. Nykyiseen omistajasukuun kuuluva Kustaa Forstén tuli Suomusjärveltä 1860-luvun alussa ja osti nämä kaksi tilaa.

Tie on kulkenut kylän läpi jo Kuningas Kustaa III:n aikana, se näkyy vanhoissa kuninkaankartoissa.

Jääkauden aikaisen soraharjun laella kulki polku, jota pitkin käveltiin kaupalle. Vastapäätä Enäjärven toisella puolella Kiikalan kylässä on löydetty kivikautinen kylä.

Uusmiehen talon eteläpäädyn ohi kulki tie Sammattiin.

Alhaalla rantalehdossa oli rakennus, josta on enää kivijalka jäljellä. Se toimi asumuksena ja myös talon meijerinä.

Pellot ja metsät ovat ikivanhoja. Rannassa on ollut saunarakennuksia ainakin kaksi 1900-luvun alussa, Enäjärven pinnan laskun jälkeen.

Asukkaita tässä kylässä on ollut nykyistä paljon enemmän. Joka mökissä ja tuvassa asuttiin. Palvelusväkeä ja torppareita tarvittiin työtä tekemään, kun koneita ei ollut. Heillä oli usein isot perheet.

Nykyisin kylässä asuu arviolta n. 70 henkeä ympäri vuoden, ja kesällä asukasluku moninkertaistuu.

Mökkiläiset käyvät viikonloppuisin ympäri vuoden, enemmän tai vähemmän. Kyläyhdistys perustettiin vajaat 10 vuotta sitten. Kylä on rauhallinen paikka asua, kirkolle lähimpään kauppaan matkaa vajaat 10 kilometriä. Helsinkiin ajaa tunnissa. Karjalohjalta ovatkin monet käyneet töissä pääkaupunkiseudulla.

laadittu tätä kaavaselostusta varten rakennusinventointi. Inventointi on omana kappaleenaan (luku 10).

Pääosa kaava- alueesta on maa- ja metsätalousmaata

Kaava- alue ei kuulu vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi- ja jätehuolto on hoidettu rakennuspaikkakohtaisesti. Alue kuuluu sähkönjakelun piiriin

3.1.4 Liikenne ja melu

Alueella on vähäistä läpikulkuliikennettä. Vanhalle Turuntielle, tie nro 110 johtava Suomensjärventie nro 1873 kauniissa maalaismaisemassa on mäkinen ja mutkainen ja ajonopeudet ovat käytännön syistä näin ollen alhaisia eikä liikennemelua ole havaittavissa määrin.

Kaavan sisäinen liikenne perustuu olemassa olevaan tiestöön.

3.1.5 Palvelut ja virkistys

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat n. 7 - 8 km:n päässä. Karjalohjan kirkonkylässä ja vastaavalla etäisyydellä pohjoiseen mentäessä, Suomensjärven kirkonkylässä.

Lähimmät kunnalliset palvelut löytyvät Karjalohjan ja Sammatin kirkonkylästä.

3.1.6 Maanomistus

Maanomistajina ovat yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista.

Päätös on annettu 30.11.2000. Päätöstä on tarkennettu 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on otettu huomioon niin ranta- asemakaavan ja kaavamuutoksen tavoitteita asetettaessa kuin kaavaa laadittaessa. Erityistä huomiota on kiinnitetty riittävien yhtenäisten ranta- alueiden ja laajojen perinteisten peltomaisemien säilymiseen yhtenäisinä sekä loma- asuntojen ja pientalojen sopeutumiseen maisemaan ja maastoon sekä alueiden viihtyisyyteen, yksilöllisyyteen, rauhaan ja hiljaisuuteen.

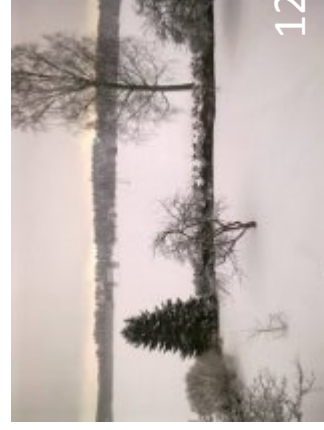
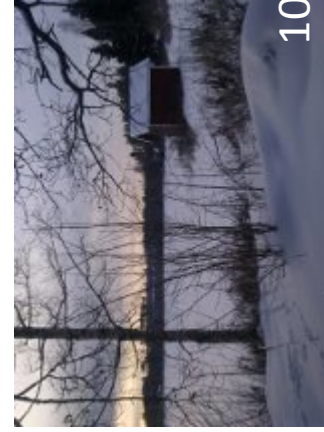
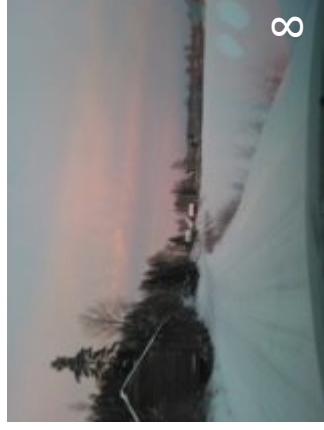
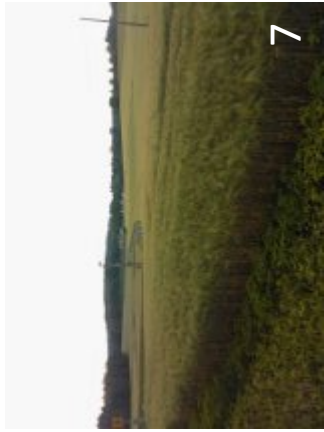
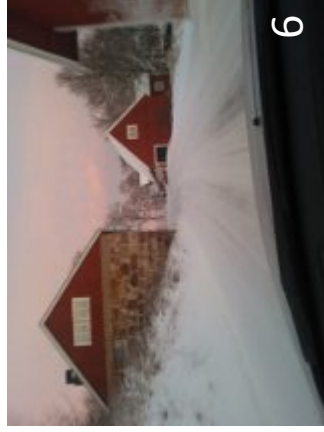
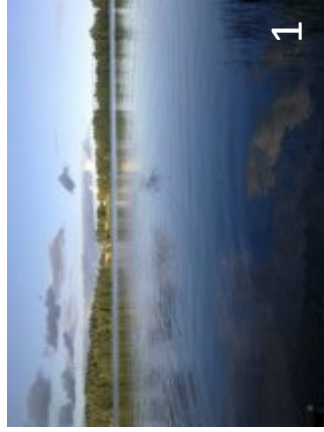
Olemassa oleva rakennuskanta, maa- ja kallioperä, maasto ja maisema ovat muodostaneet lähtökohdan korttelialueiden sijoittelulle ja rajaamiselle (vrt liite 3 ote maaperäkartasta).

Vaikka kaava- alue ei olekaan arvokasta pohjavesialuetta, on kaavaa laadittaessa erityisesti selvitetty mahdollisuudet valtioneuvoston asetuksen mukaisiin jätevesien käsittelyihin (vrt. liite 4 ote Lohjan pohjavesialueiden kartasta).

2. Maakuntakaava (liite 5)

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta

Karjalohja Mustlahti



3. Karjalohjan Mustlahden rantaosayleiskaava (liite 6)

Karjalohjan kunnanhallituksen v. 1987 hyväksymässä osayleiskaavassa asemakaavoitettava alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta (M -1) ja (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.

Osayleiskaavan tärkeä merkitys lähtökohtana ranta- asemakaavan mitoituksessa todetaan tarkemmin jäljempänä (kohta 5.2 Kaavan rakenne ja mitoitus).

4. Ranta- asemakaava, Karjalohjan kunta, Uusmies- Sorri rantakaava, (liite 7)

Ranta- asemakaavassa (rantakaava) kaavoitettava alue on merkitty seuraavilla merkinnöillä: Pääosa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta M. Alueen pohjoisosan poikki on osoitettu ELSA- ratavaraus. Alueelle on lisäksi osoitettu loma- asuntojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta sekä maatilojen talouskeskusten korttelialuetta, jossa rakennukset ympäristöineen säilytetään. Kaava- alueen eteläpäässä on yleiseen käyttöön varattu venevalkama- alue LV ja pohjoisosassa on rantakaava- alueen käyttöön varatut uimaranta- alue VV ja puistoalue P.

5. Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa vuonna 1.5. 2015 hyväksytty rakennusjärjestys.

6. Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

7. Päätökset ja suunnitelmat

Aluetta koskevista muista päätöksistä todettakoon seuraavaa: Karjalohjan rakennuslautakunta on 21.5.1981 myöntänyt tontille Marjalahti (kiinteistötunnus 223-416-3-34) rakennusoikeuden rakennusjärjestyksen mukaiselle rakentamiselle. Karjalohjan rakennuslautakunnan 21.05.1981 pöytäkirjassa todetaan seuraavaa: " Rakennuslautakunta totesi erotettavan määräalan omaavan rakennusoikeuden ja tulee myöntämään luvan rakennusjärjestyksen edellyttämälle rakennustoimenpiteelle."

Tontille on tämän perusteella haettu v. 2008 rakennuslupaa kerrosalaltaan 80m2 vapaa-ajan asuinrakennukselle. Lausuntonaan Uudenmaan ympäristökeskukselle ympäristölautakunta 11.3.2008 puoltaa esitettyä poikkeamishakemusta 80 m2 loma-asunnon rakentamiseksi tilalle Marjalahti rn:o 3:34 Karjalohjan kunnan Mustlahden kylässä.

Uudenmaan ympäristökeskus on 09.10.2008 ratkaisullaan todennut "Ympäristökeskus ei myönnä poikkeusta." Pääasiallinen perustelu on seuraava: "Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on 30.4.2009 antanut päätöksen asiassa. Hallinto-oikeus on hylännyt valituksen. Perusteluissa mainitaan mm. että "hallinto-oikeus katsoo, että suunniteltu hanke edellä kerrotuissa oloissa kaavallisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna tuottaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuslautakunnan pöytäkirjasta 21.5.1981 § 6 ilmenevä periaatteellinen kanta loma-asutuksen rakennusoikeudesta tuolloin lohkoittavaksi suunnitellulle 8350m2:n määräalalle ei ole sellainen seikka, jonka

perusteella valittajilla olisi enää vuonna 2008, alueen käytön suunnittelun ja rakentamistilanteen muututtua olennaisesti, luottamuksensuojaan perustuva oikeus hakemaansa poikkeamiseen."

8. Pohjakartta

Ranta- asemakaava- alueen pohjakartta on hyväksytty 4.5. 2015.

4. RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA RANTA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta- asemakaavasuunnittelun tarve

Kaavan laatiminen ja muuttaminen on tarpeen, jotta voidaan luoda maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset alueen maankäytön kehittämiseksi. Näin voidaan varmistaa vähäinen täydennys- ja lisärakentaminen, merkittävän peltomaiseman säilyminen sekä nykyisten rakennusten käytön jatkuminen ja mahdollisuus asianmukaisiin korjaus- ja täydennysrakentamisiin sekä ympäristön laadun säilyminen.

Kaavan muuttaminen on tarpeen myös sen vuoksi, että samalla poistetaan vahvistetussa kaavassa oleva vanhentunut ELSA- ratavaraus ja kaavamuutoksella suunnitellaan varausalue melualueineen tulevaisuuden tarpeita vastaavaan käyttöön.

Yleiseltä kannalta on tärkeää saada voimassaoleva ranta- asemakaava ajan tasalle sekä kaavaan rajoittuva alue laajempaan kokonaisuuteen yksityiskohtaisen kaavasäätelyn piiriin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset vrt. kohdat 1 ja 2.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

vrt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (luku 8)

4.4 Ranta- asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajien esittämiä lähtökohtia ja tavoitteita

"Kaavamuutos lähti liikkeelle siitä, että haluamme poistaa ranta- asemakaavasta maankäyttöä pitkään rasittaneen Helsinki-Turku – ratavarauksen, joka on jo poistettu maakuntakaavasta. Haluamme säilyttää pihapiirimme, peltoaukeamme ja kulttuurimaisemamme. Haluamme myös tehdä mahdolliseksi tuleville sukupolville rakentaa, asua ja elää täällä Karjalohjan Mustlahdessa Enäjärven rannalla. Päämäärämme on kaava, joka mahdollistaa myös esimerkiksi matkailuelinkeinon harjoittamisen tällä alueella, joka sijaitsee suotuisasti lähellä pääkaupunkiseutua.

Ehdotuksessamme uudet tontit on sijoitettu siten, että peltoaukeat säilyvät, varsinainen rantarakentaminen on erittäin vähäistä, eikä tonteille jouduttaisi rakentamaan uusia teitä ja sähkölinjoja. Haluamme säilyttää hyvän tasapainon rakentamattoman ja rakennetun ranta-alueen välillä. Enäjärven rantaviivasta alue vie ainoastaan noin 0,8 %.

Uusmiehen tilan pihapiiri tunnetaan paikkakunnalla ja olemme saaneet sen vaalimisesta Karjalohjan kunnalta perinnerakentamisen palkinnon 1990-luvulla. Pihapiirin läpi kulkeva tie on suosittu matkailijoiden keskuudessa. Tässä pihapiirissä on sijainnut keskiaikaisen kylän keskus, viiden kantatilan ryhmittymä. Mustlahdessa on asuttu satoja vuosia, asukkaita on ollut sata vuotta sitten noin 140 ja 50 vuotta sitten 120. Nykyisin kylässä asuu noin 80 henkeä. Kesällä on vilkkaampaa Enäjärven alueella, joka on tunnettu luonnonkauneudestaan.

Olemme onnellisia, kun olemme perineet pienen palan kauneinta Uuttamaata. Perinnön hoitaminen vaatii kuitenkin sitoutumista sukupolvesta toiseen, jatkuvaa työtä ja myös rahaa.

Viime 30 vuoden aikana on Uusmiehen pihapiirin ja rakennusten ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi tehty useita isoja korjauksia: Kivinavetan peruskorjaus, rakenteiden vahvistaminen ja katon korjaus, kahden asuinrakennuksen peruskorjaukset, yhden asuinrakennuksen kattoremontti, kaikkien rakennusten maalausta, kunnostusta ja ylläpitoa. Pihan ajoteitä ja nurmialueita on kunnostettu ja rakennettu pihavalaistus.

Nämä korjaustyöt ovat pääosin paikallisten yrittäjien ja ammattimiesten tekemiä. Myös rakennusaineet on hankittu lähialueelta, kuten läheiseltä Enäjärven sahalta. Näin Karjalohjan kuntakin on hyötynyt ja saanut verotuloja. Seuraavien 30 vuoden aikana on odottamassa joukko mittavia perusparannuksia.

Mustlahti on hyvien yhteyksien päässä pääkaupungista ja Turusta. Täällä asuvan on helppo ajaa vaikka päivittäin töihin pääkaupunkiseudulle, vaikkapa osin etätoita tehden.

Kyseessä on sekä Museoviraston että Uudenmaan maakuntamuseon mukaan varsin ainutlaatuinen alue. Matkailukohteena se voisi tarjota tulevaisuudessa luonnonmukaista, pienimuotoista, elämyksellistä ja ekologista palvelua lähimatkailijoille. Se voisi sisältää esimerkiksi kirjallisuusiltoja, pieniä taidenäyttelyitä, intiimejä tupa- tai salikonsertteja (joita olemme jo kyläyhdistyksen piirissä järjestäneetkin), pienimuotoista kahvilatoimintaa. Ympäröivä luonto tarjoaa upeat puitteet kaikkina vuodenaikoina, lyhyen matkan päässä suurista asutuskeskuksista.”

4.4.2 Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet

Kaavassa osoitettu maankäyttö toteuttaa niitä tavoitteita, joita on esitetty lähtötiedoissa, tehdyissä selvityksissä, keskusteluissa ja omakohtaisissa havainnoissa. Kaavatyötä varten laadittu luontoselvitys on ollut oleellinen lähtökohta korttelialueiden rajaamisessa ja vapaaksi jäävien alueiden määrittelyssä.

Maisema, rakennettu ympäristö, läpikulkeva maantie ja alueen suhde Enäjärveen ovat myös keskeiset suunnittelun lähtökohdat. Kaavaa toteutettaessa ja alueelle rakennettaessa ja aluetta käytettäessä on tärkeää huomioida seuraavaa: Kulttuurimaisema ja luonnonympäristö tulee ottaa lähtökohdaksi niin, että rakennukset sijainniltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, muodoiltaan ja väriykseltään sopeutuvat luonnonympäristöön. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa mahdollisimman hienovaraisesti olemassa olevaan ympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikkojen osat tulee pitää kasvullisena ja mahdollisimman luonnonmukaisessa kunnossa erityisesti ranta- alueella.

4.4.3. Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana on entisestään korostunut alueen kulttuuriympäristön turvaaminen ja Mustlahden kyläalueen luonteen säilyminen sekä kylän kehittämisedellytysten parantaminen samoin kuin avoimuus ja vuorovaikutteisuus kaavan laadinnan kaikissa vaiheissa.

4.5 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

Asetetut tavoitteet, maasto ja maisema sekä olemassa oleva perinteistä rakennustapaa edustava vanha kulttuuriympäristö ovat luoneet edellytykset kaavaratkaisulle. Kaavaa muutettaessa ja laadittaessa ei ole ollut tarpeellista työstää toisistaan poikkeavia ratkaisuja.

5. RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA RANTA- ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleistä

Kaavan sisältö perustuu maanomistajien tavoitteisiin ja tarpeisiin. Kaavaa laadittaessa on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon eri viranomaisten lausuntoihin sisältyviä näkemyksiä ja suosituksia.

Laajan kaava- alueen läpi johtaa maantie Karjalohjalta Salon Suomusjärvelle. Kaava- alue on hyvin nähtävissä tältä läpikulkutieltä. Tiealue on jätetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa sovitulla tavalla kaavan ulkopuolelle. Myös itä- länsisuuntainen Sakkolantie jää kaavan ulkopuolelle noudattaen vanhan vahvistetun rantakaavan periaatetta. Näin ollen kaava- alue jakautuu kolmeen erilliseen osaan: itäosan mäkinen metsäalue, länsiosan rakennettu kulttuurimaisena ja voimakkaasti maisemakuvaa hallitseva laaja peltoalue sekä Sakkolantien eteläpuolelle jäävä pieni metsäkaistale maa – ja metsätalousaluetta.

Uudet rakennuspaikat on voitu sijoittaa luontevasti kaavan tavoitteiden maiseman, maaston ja luonnonolosuhteiden edellytysten mukaisesti. Uudet rakennuspaikat tukeutuvat olemassa oleviin tieyhteyksiin ja liittyvät luontevasti kylärakenteeseen kuitenkin niin, että ne sijoittuvat riittävän etäälle arvokkaasta talouskeskuksen rakennuskokonaisuudesta.

Kaava- alue muodostuu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi. Vain vähäisiltä osin aluetta osoitetaan uusiksi rakennuspaikoiksi ja nekin liittyvät vanhoihin korttelialueisiin lukuun ottamatta rakentamiseen hyvin sopivaa uutta Lammashaan aluetta, joka osayleiskaavan mukaan on soveltuvaa kuivanmaan lomarakentamiselle. Kaikki nämä lomarakennusten korttelialueet ovat ympäristöönsä sopivia ja harkitusti pieniä. Kaavan keskeisenä tavoitteena on luonnon huomioon ottaminen ja viihtyisän rakennetun ympäristön täydentyminen sekä maisemallisesti vaikuttavan peltomaiseman säilyminen. Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten kunnostamisen ja niiden välittömän ympäristön hienovaraisen kehittämisen. Kaavalla edistetään vapaa- ajan ympäristön toimivuutta ja se antaa luontevat edellytykset niin vapaa- ajan asuntojen kuin pientalojenkin hyvälle suunnittelulle.

Ranta- asemakaavalla ja kaavan muutoksella saatetaan voimassa oleva vanha ranta- asemakaava ajan tasalle. Samalla laajennetaan kaavoitettua aluetta ja saadaan aikaan aikaisempaa tarkoituksenmukaisempi ja ehjempi yksityiskohtaisen suunnittelun piiriin kuuluva kokonaisuus. Kaava on luonteeltaan pitkälti nykytilanteen toteava ja vähäisessä määrin kaava- alueella olevaa uudempaa rakentamista täydentävä.

5.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

(Vrt. myös **Kantatilaselvitys** luku 7)

Kaavan rakenne vastaa Mustlahden nykyistä kylärakennetta ja uusi rakentaminen on sopusoinnussa alueen historiallisen rakenteen kanssa. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevien teiden varsille ja maisemallisesti luonteviin paikkoihin täydentäen sopivasti nykyisiä rakennettuja alueita.

Kaavahankkeen yhtenä peruslähtökohtana on ollut säilyttää historialliset rakennetut alueet sekä merkittävät yhtenäiset pelto-, metsä ja ranta-alueet tuleville sukupolville. ELSA-ratavarauksen poistaminen on mahdollistanut kaavanmuutosalueen päivittämisen nykyaikaan niin että tilalla olevat merkittävät luonto- ja kulttuuriarvot sekä monimuotoinen rakennuskanta pystytään säilyttämään ja kokonaisuutta pystytään ylläpitämään. Uusi ranta- asemakaava yhdessä kaavamuutoksen kanssa antaa monipuolisia mahdollisuuksia alueen kehittämisen ympäristön kannalta ja kokonaistaloudellisesti kestävältä pohjalta. (Vrt. myös kohta 4.4.1 Maanomistajien näkökulma)

Kaavan pääasiallinen mitoitusperuste on alueelle v.1987 hyväksytty rantaosayleiskaava. Vuonna 1995 vahvistettu rantakaava on osayleiskaavan ohella antanut selkeät lähtökohdat

suunnittelulle. Eri käyttötarkoituksiin osoitettujen alueiden mitoituserusteina on käytetty lisäksi virallisia kartta- asiakirjoja sekä kantatilaselvitysten antamia lähtötietoja. Rakennuspaikkojen mitoituksen perusteena on käytetty lisäksi ympäristöalueiden yleisiä mitoituserusteita. Mitoituserusteista on kaavasuunnittelun eri vaiheissa keskusteltu useiden asiantuntijatahojen kanssa.

Rantakaava- alueen rantaviivamuunnoksen perusteena käytetään seudun järviolueilla yleisesti hyväksyttyjä mitoituksia ja laskelmia. Rantaviivan todellinen pituus kaava- alueella on n. 1040 metriä. Emätilan Sorri muunnettu rantaviiva on 760 metriä ja emätilan Uusmies muunnettu rantaviiva on 230 metriä.

Kun otetaan huomioon jo aiemmin käytetyt rakennuspaikat sekä muunnettujen rantaviivojen pituudet emätilan Sorri mitoituskoko on 9.2 rakennusta rantaviivakilometrillä ja emätilan Uusmies mitoituskoko on 17.4. Näistä muodostuu yhteenlaskettuna mitoituskoko 11 rakennusta rantaviivakilometrille.

EMÄTILOJEN KÄYTTÄMÄT RANTARAKENTAMISPAIKAT JA RANTA- ASEMAKAAVAN JA RANTA- ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MAHDOLLISTAMAT RAKENNUSPAIKAT

EMÄTILA SORRI

on käyttänyt 2 rakennuspaikkaa (3:70 ja 3:75),
lisäksi on 3 käyttämättömää lainvoimaisen rantakaavan
mukaista rantarakennuspaikkaa (3:76, 3:77 ja 3:78)

EMÄTILA UUSMIES

on käyttänyt 4 rakennuspaikkaa (1:59,1:60,1:41,1:61)
sekä kaksi tien varteen sijoittuvaa asuinrakennuksen
rakennuspaikkaa (3:79, 3:80)

HUOM.

As.rakennusten rakennuspaikat eivät
sijoitu ranta- alueelle eivätkä liity
rannan käyttöön.

MITOITUSLUVUT

SORRI 9,6 rakennusta per muunnettu rantaviivakm
UUSMIES 20,8 rakennusta per muunnettu rantaviivakm
ELI KAAVA- ALUEEN MITOITUSLUKU ON YHT. 12

HUOM.

Ilman as.rakennusten rak.paikkoja
KAAVA- ALUEEN MITOITUSLUKU
ON YHTEENSÄ 11

KORTTELIT 7 JA 8

vrt. uudet rantojen rakennuspaikat

HUOM

KORTTELIALUEITA 7 JA 8 EI LUETA
RANTARAKENTAMISPAIKOIKSI

RANTA- ASEMAKAAVAN JA KAAVAMUUTOKSEN SALLIMAT UUDET RANTARAKENNUSPAIKAT

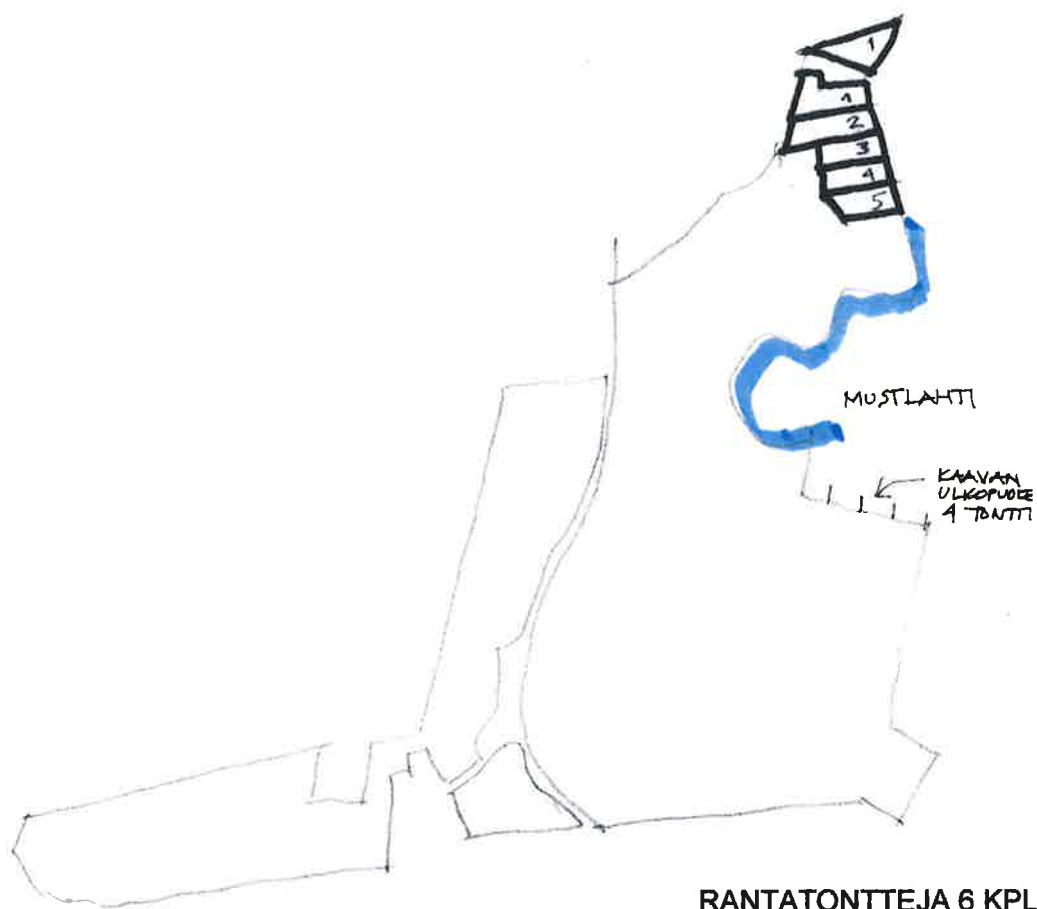
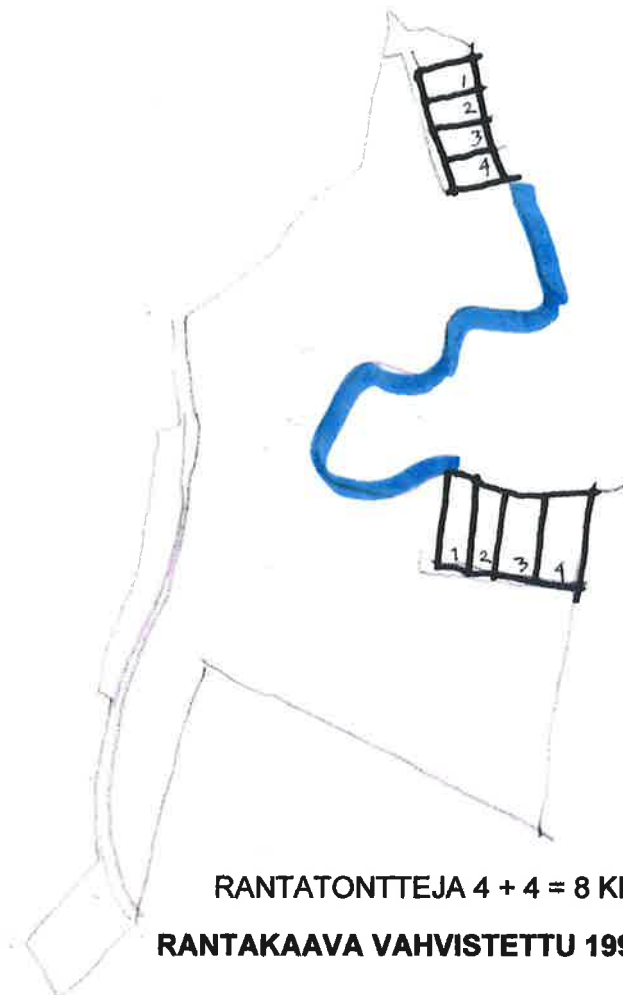
KANTATILA SORRI

2 uutta rantarakennuspaikkaa

KANTATILA UUSMIES

ei uusia rantarakennuspaikkoja

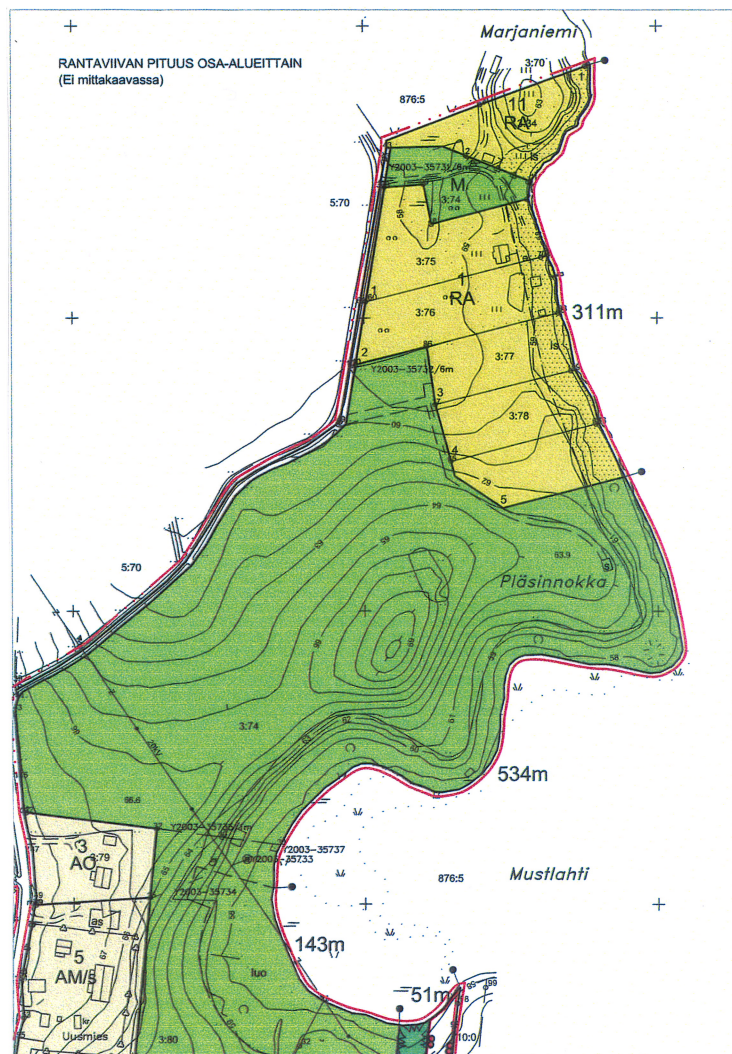
Mitoitusta arvioitaessa on tärkeää huomata, että alueen käytön suunnittelua on aikaisemmin suuresti vaikeuttanut vahvistetussa rantakaavassa oleva Elsa- ratavaraus. Suunnittelua ei ole rajoittanut pelkästään aluevaraus. Laajat ympäristöalueet olisivat joutuneet kärsimään rataliikenteen tosiasiallisista melu-, värinä ym. haitoista. Ratavarauksen poistuminen vapauttaa hyvää rantaviivaa n. 165 metrin matkalta, joten maltillinen loma- asutuksen lisäys on mahdollista myös mitoitusta ajatellen. Samalla on voitu turvata luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta- alueiden säilyminen. Voidaankin todeta, että kaavassa esitetyn kahden uuden lomarakennuspaikan osoittaminen jo olemassaolevien rakennuspaikkojen yhteyteen, jättää koko muun ranta- alueen vapaaksi ja vahvistettuun vanhaan rantakaavaan verrattuna



RANTA- ASEMAKAAVA JA - ASEMAKAAVAN MUUTOS



RANTAVIIVAN TODELLISET PITUUDET OSA- ALUEITTAIN



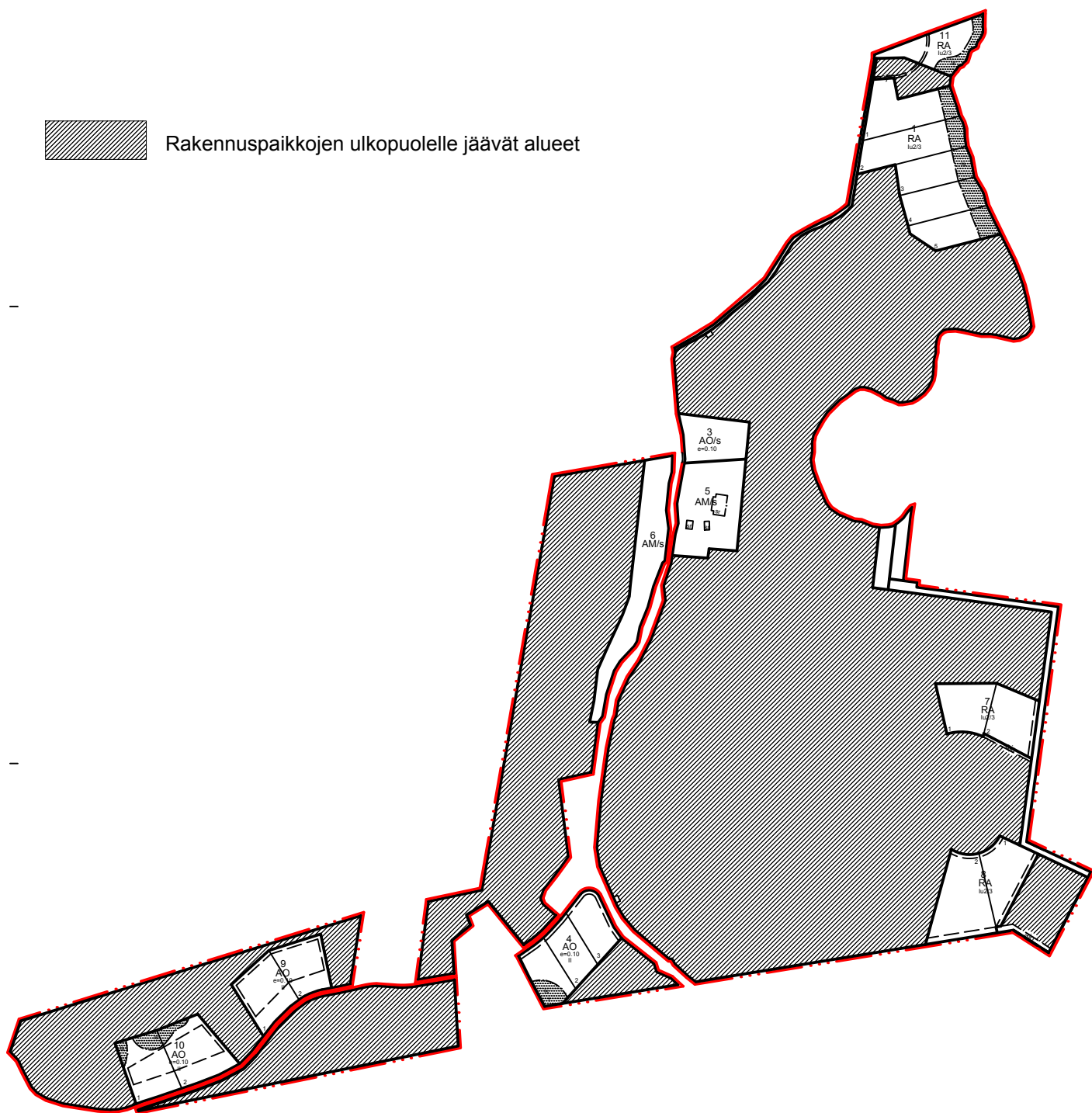
RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄT OSA- ALUEITTAIN JA VERRATTUNA OSAYLEISKAAVAAN SEKÄ VAHVISTETTUUN RANTA- ASEMAKAAVAAN (RANTAKAAVAAN)

	RANTAOYK, hyv. 1987	RANTAKAAVA, vahv. 1995	RANTA- AK , ehdotus 2017 (lisäys vrt. 1995 rantakaava)
<u>Ranta-alue</u>			
Marjaniemi	RA-2 ei uusia loma- as.	RA neljä(4) uutta loma-as	yksi(1) uusi loma-as.
Pläsinnokka	RA-3 yksi(1) uusi loma- as.		yksi(1) uusi loma-as.
<u>Muu alue</u>			
Lammaskallio	RA-3 neljä(4) uutta loma- as.		neljä(4) uutta loma- as.
<u>Taloukeskus</u>			
Sakkolantien varsi	RA-1 kymmenen(10) uutta loma-as	AO kolme(3) uutta as,rak.	neljä(4) uutta as.rak.
Suomusjärventien varsi			(vrt. vahvistettu rantakaava)
Uusia lomarakennuksia yht.	15 kpl	4 kpl	6 kpl
Uusia asuinrakennuksia yht.		3 kpl	4 kpl

RANTA- ASEMAKAAVA- ALUEEN JA KAAVAMUUTOSALUEEN ULKOPUOLELLE JÄÄ LISÄKSI NELJÄ (4) LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKAA, JOTKA SISÄLTÄVÄT V. 1995 VAHVISTETTUUN RANTAKAAVAAN



Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet



LOHJAN KAUPUNGIN KARJALOHJAN MUSTALAHDEN KYLÄN RANTA- ASEMAKAAVA JA RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS

MUUNNETTU RANTAVIIIVA

Kaava- alueen ranta on suurimmalta osin yli 200 metrin etäisyydellä vastarannasta.
Hyvin lyhyellä matkalla etäisyys on 120 – 200 metriä. Alueella ole kapeita lahtia eikä niemiä.

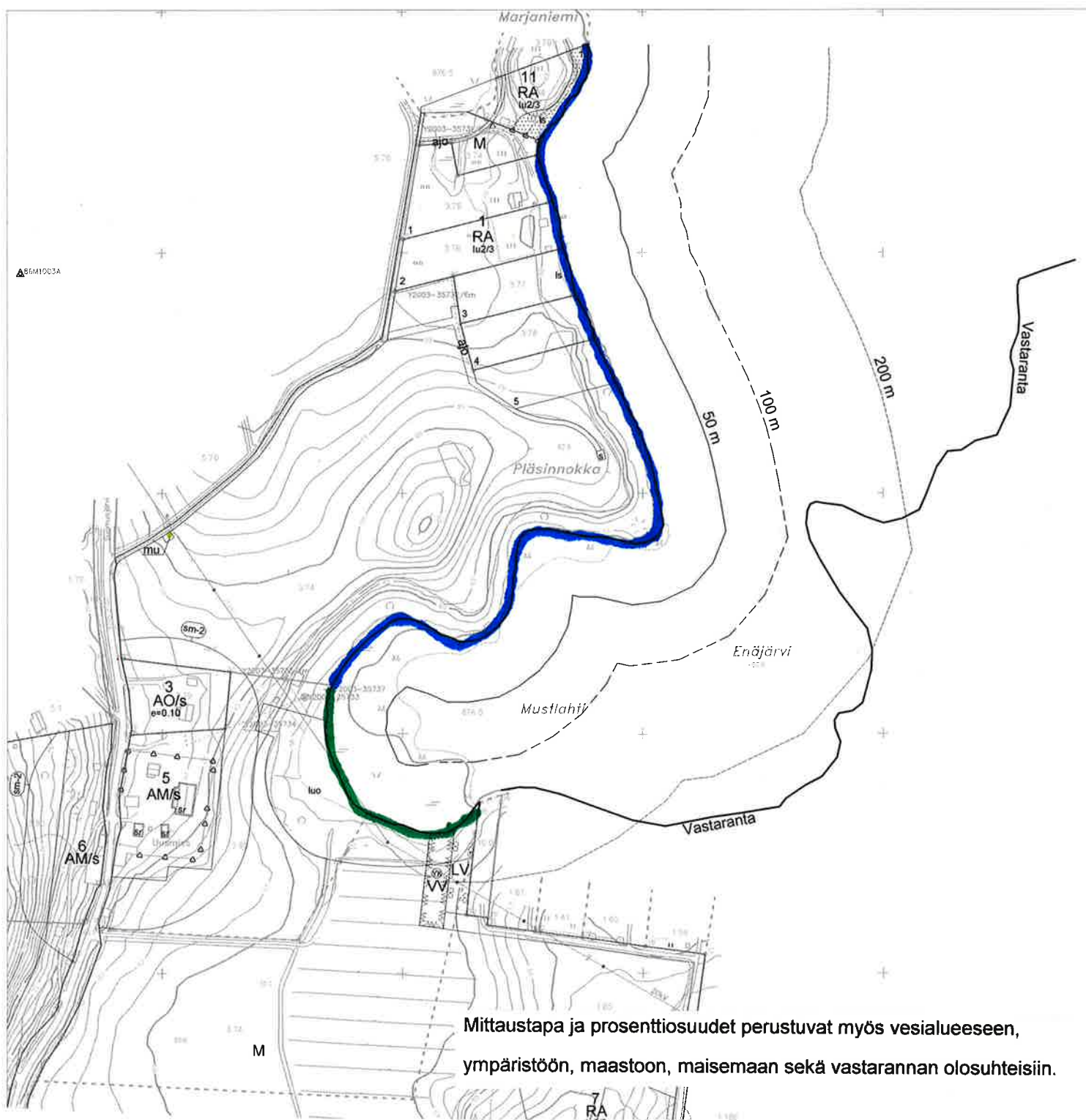
Muunnettu rantaviiva suhteessa todelliseen rantaviivaan on merkitty oheiseen karttaan seuraavilla väreillä :



100 %



0 % (luo- merkinnällä kaavassa osoitettu alue)



Mittaustapa ja prosentiosuudet perustuvat myös vesialueeseen,
ympäristöön, maastoon, maisemaan sekä vastarannan olosuhteisiin.

vapaan rantaviivan osuus jää suuremmaksi koska ratavaraukseen sisältyi enemmän rantaviivaa kuin nyt kaavaan esitettyyn kahteen uuteen rantarakennuspaikkaan,.

Loma- asuntojen määrää ratkaistaessa on otettu huomioon lisäksi maasto ja maisema sekä alueella oleva vanhempi lomarakennuskanta. Ranta- asemakaavalla on haluttu tukea alueen perinteistä rakentamista mahdollistamalla myös tarkoituksenmukainen täydennysrakentaminen. Uudet rantarakennuspaikat on keskitetty niin, että mahdollisimman pitkä yhtenäinen rantaviiva jää rakentamattomaksi sekä niin, että luonnonympäristöä voidaan säilyttää rakennuspaikkojen rakentamattomilla osilla. Seuraavina sivuina olevat kuvasivut (5 sivua) havainnollistavat kaavan mitoituskysymyksiä:

Kuvasivut ovat:

- **Piirrokset** vahvistetusta rantakaavasta ja 27.10. 2017 päivätystä kaava- ja kaavamuutosehdotuksesta, joihin on merkitty kaavojen mukaiset rantarakennuspaikat
- **Ote peruskartasta**, johon on merkitty Enäjärven eteläosan rakentamisesta vapaa rantaviiva
- **Karttapiiros**, joka osoittaa rantaviivan pituudet osa- alueittain sekä taulukko: rakennuspaikkojen määrät/ osayleiskaava, rantakaava ja ranta- asemakaava
- **Karttapiiros**, joka osoittaa rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät alueet kaava- alueella
- **Karttapiiros**, joka osoittaa prosenttiosuuden, jolla todellisesta rantaviivasta saadaan muunnettu rantaviiva ja rantaviivan eri osien etäisyyden vastarannasta

Uusien omarantaisten rakennuspaikkojen suunnittelu on ollut mitoituksellisesti mahdollista ELSA- ratavarauksen hyvän ranta- alueen vapauduttua. Kuivanmaan lomarakennuspaikat ja uudet pientalojen rakennuspaikat taas ovat tulleet mahdollisiksi kaava- alueen pinta- alan oleellisen lisääntymisen johdosta. Samalla on ollut mahdollista korostaa alueen historiallista merkitystä ja arvoa tarvittavilla rakennuskohtaisilla suojelumerkinnöillä ja sillä, että vanha kyläontti on osoitettu muinaismuistolain mukaisella aluevarauksella sm-2.

Ranta- asemakaavan mitoitukseen on merkittävästi vaikuttanut lisäksi se, että kaava- alueelle rakennetut talouskeskusten rakennukset ovat vanhoja ja hyvin hoidettuja ja että ranta- asemakaavan mukainen uudisrakentaminen on vain erittäin vähäistä loma- ja pientalorakentamista. Myös kaava- alueella olevat valtaiset pelto- ja metsätalousalueet tukevat valittua mitoitusta sekä se, että kaavalla on myöskin vahvistettu rakennetun ympäristön suojelua lisäämällä kaavaan tehokkaampia suojelumerkintöjä.

Alueelle osoitettujen ympärivuotisten rakennuspaikkojen määrä on tärkeä osa kyläalueen elinvoiman säilymisen edellytyksiä ja täydentää alueen ja rakennetun ympäristön historiallista jatkuvuutta. Kaikki uudet rakennuspaikat on sijoitettu niin, etteivät ne liity samaan maisemakuvaan arvokkaan maatalan talouskeskusympäristön kanssa. Uudet rakennuspaikat kytkeytyvät alueen uudempaan ja monimuotoiseen pientalorakentamiseen eikä uudisrakentaminen näin ollen edellytä tarkkoja rakennustapaa koskevia määräyksiä.

Kaava- alue on pinta- alaltaan n.60 hehtaaria ja aluevaraukset ovat asetettujen tavoitteiden mukaisia.

Eri käyttötarkoituksiin osoitetut alueet jakautuvat seuraavasti:

Korttelialueet

Loma- asuntojen korttelialueet

Korttelit 1, 7 ,8 ja 11 (RA) yhteensä 4,8 ha

Asuinrakennusten korttelialueet

Korttelit 3,4,9 ja 10 (AO) yhteensä 3,4 ha

Maatilojen talouskeskusten korttelialueet

Korttelit 5 ja 6 (AM/s) yhteensä 2 ha

Muut alueet

Maa- ja metsätalousalueet (M) yht. 41,8 ha

Liikennealueet (LV) yhteensä 0,2 ha

Virkistysalueet (VV) yhteensä 0,2 ha

Katualueet (katu) yhteensä 1,2 ha

5.3 Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavalla varmistetaan kulttuurimaiseman säilyminen. Kaava luo edellytykset arvokkaan rakennetun ympäristön säilymiselle sekä maanomistajien asettamien tavoitteiden mukaiselle asuinrakennusten ja loma- asutuksen rakentamiselle ja nykyisen käyttötarkoituksen jatkamiselle muuttuvissa olosuhteissa. Kaavassa esitetty maankäyttö ei heikennä muiden maanomistajien mahdollisuuksia omien alueidensa käyttämiseen kohtuullisella tavalla. (Vrt. myös kohta 4.4.1)

5.3.1 Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomiointi

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisointi on toteutunut pääosin maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä ranta- asemakaava- alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä.

Kuntatasolla valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat pääosin yleiskaavoituksessa. Alueelle on laadittu Karjalohjan Mustlahden rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Karjalohjan kunnanhallituksessa vuonna 1987. Vaikka rantaosayleiskaava onkin oikeusvaikutukseton, on sillä suuri merkitys ohjeellisena lähtökohtana alueen tarkemmalle kaavoitukselle.

Alueella ei ole vahvistettua yleiskaavaa. Yksittäisten valtakunnallisten erityistavoitteiden osalta on syytä todeta, että kaavoitettavalla alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema- alueita, valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä eikä valtakunnallisesti merkittäviä esihistoriallisia suojelukokonaisuuksia. Alueella ei ole myöskään muita sellaisia arvoja, jotka vaikuttaisivat laajempaa aluetta koskevien kaavojen ohjausvaikutuksen kautta ranta- asemakaavaratkaisuihin.

Alueiden käytön suunnittelussa on rantaan tukeutuva loma- asutus suunniteltu niin, että on turvattu luontoarvoltaan arvokkaiden ranta- alueiden säilyminen sekä loma- asumisen viihtyisyys.

Mustalahden muinaisjäännösalue on merkitty kaavaan vanhan kartta- aineiston perusteella tehdyn rajauksen mukaisesti osa- aluemerkinnällä sm-2.

5.3.2 Vaikutukset palveluihin

Kaava- alueen rakennusten käyttötarkoituksesta ja alueen maantieteellisestä sijainnista johtuen ei ole ollut tarvetta osoittaa alueita palvelutoimintoja varten. Kaavasta johtuvalla vähäisellä pysyvien asukkaiden ja vapaa- ajan asukkaiden lisäyksellä ei ole oleellista merkitystä palvelujen kysyntään

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Ranta- asemakaavalla ja kaavamuutoksella lisätään Mustlahden kylän elinvoimaa ja edistetään talouskeskuksen arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä sijoittamalla uudisrakentaminen riittävän etäälle Uusmiehen tilan tasapainoisesta kokonaisuudesta.

Uudet asuinrakennukset ja lomarakennukset voidaan omilla erillisillä rakennuspaikoillaan suunnitella niin, että ne sopeutuvat luontevasti ympäristöönsä. Kaava luo myös hyvät edellytykset vanhojen rakennusten kunnostamiselle ja hienovaraiselle täydennysrakentamiselle.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Alueen pitkäaikainen perinne ympäristön vaalimisessa ja tätä kaavatyötä varten laadittu Lohja Mustlahti - luontoselvitys ovat antaneet hyvät lähtökohdat

TUTKIMUKSET

Enäjärvestä on otettu vesinäytteitä alkaen vuodesta 1969 (© OIVA - Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille 15.4.2014, © SYKE, ELY-keskukset), runsaat 230 vesinäytteenottokertaa on tehty yhteensä 14 havaintopaikalla. Eniten näytteitä on otettu Kahdenselältä liittyen Sammatin jätevesipuhdistamon velvoitetarkkailuun. Usein havainnoituja ovat olleet myös Ruissaaren, Isosaaren, Elämännokan ja Kivinokan syvänteet.

Vedestä on tutkittu pääasiassa yleisiä veden laatua kuvaavia ominaisuuksia (mm. happi, ravinteet, klorofylli, pH, sameus, väri, kiintoaine, sähkönjohtavuus, kemiallinen hapenkulutus, rautapitoisuus, bakteeripitoisuudet). Ruissaaren havaintopaikalta on 1980- ja 1990-luvuilla mitattu jonkin kerran myös sulfaattipitoisuutta.

VEDEN LAADUN SEURANTA

Monimuotoisen Enäjärven veden laatu vaihtelee alueittain: järven päältäan tila on parempi kuin länsi- ja itäosien sokkeloisempien alueiden. Näillä www-sivuilla oleva vedenlaatukuvaaja kuvaa Elämännokan havaintopaikan veden laatua. Havaintopaikka on kokonaissyvyydeltään 19 m ja sijaitsee suurimman selkäalueen eteläosassa. Enäjärven veden laatua käsitellään usein kolmena osa-alueena (osa-alue A= Enäjärven keskiosa, osa-alue B= järven kaakkoiskulma, osa-alue C= järven länsi- ja lounaisosa).

Happitilanne Enäjärven syvänteiden happipitoisuudet heikkenevät usein erityisesti talvisin. Heikoin tilanne on yleensä järven länsiosassa (osa-alueella C), paras suurimmalla selkäalueella (osa-alue A).

Talvella 2014 järven happitilanne oli hyvä ja selvästi parempi kuin edellisinä talvina. Lievää hapen vajausta todettiin pohjanläheisissä vesikerroksissa alueella B ja C (Erkkilä, H. 2014: Enäjärven tila talvella 2014. Enäjärven suojeluyhdistys, jäsenkirje 1/2014).

Rehevyys Päälyysveden kokonaisfosforipitoisuus vaihtelee Enäjärven eri alueilla. Osa-alueella A pitoisuudet ovat yleensä selvästi muuta järveä alempia.

Talvella 2014 kokonaisfosforipitoisuudet olivat kaikilla osa-alueilla selvästi edellisvuotta alempia ja myös keskimääräistä alempia alueilla A ja C. Kokonaistyyppipitoisuudet olivat alueilla B ja C huomattavasti keskimääräistä suurempia ja alueella A vähän keskimääräistä suurempia (Erkkilä 2014).

Muu veden laatu

BIOLOGINEN SEURANTA

Plankton ja kasvillisuus Enäjärven päältäalta (Ruissaari) on ympäristöhallinnon kasviplanktonrekisterin (Hertta-tietokanta/kasviplankton) mukaan otettu kasviplanktonnäytteet elokuussa 2009, heinäkuussa 2012 ja elokuussa 2012. Vuoden 2009 näytteissä runsaimmat leväryhmät biomassojen perusteella olivat kultalevät ja nielulevät, heinäkuussa 2012 piilevät ja elokuussa 2012 jälleen kultalevät ja nielulevät.

Uudenmaan ELY-keskuksen toimeksiannosta Enäjärven Kahdenselältä otettiin kasviplanktonnäyte elokuussa 2011, ennestään alueelta on kpl-rekisterissä tiedot vuodelta 2007. Tulosten perusteella aluetta luonnehdittiin mesotrofiseksi eli keskiravinteiseksi. Planktonin runsaimmat leväryhmät olivat vuonna 2011 piilevät, (30 % kokonaisbiomassasta), sinilevät 23 % (joista haitallisia 12 %) ja viherlevät 22 %. Millään leväryhmällä ei ollut selvää valta-asemaa. Kummankin tutkitun vuoden kasviplanktonbiomassa oli samaa tasoa (Keskitalo, J. 2012: Kasviplanktonlajisto ja -biomassa Uudenmaan seurantajärvillä vuosina 2010-2011. Helsingin yliopisto, Lammin biologinen asema. 7.8.2012. Moniste 43 s.).

Myös järven vesikasvillisuutta on selvitetty vuosina 2000 ja 2001 (Penttilä, S. 2001: Sammatin Enäjärven hajakuormituksen ja vesikasvillisuuden selvitysohjelman loppuraportti. Uudenmaan ympäristökeskuksen monisteita nro 104 38 s.). Lajistossa esiintyi lähinnä neutraaleja ja rehevyyttä ilmentäviä lajeja. Vesikasvillisuuden runsaus on paikoin koettu Enäjärvellä haitalliseksi.

Pohjaeläimet Enäjärven pohjaeläimistöstä on kirjoitettu suojeluyhdistyksen juhla-julkaisussa (Paasivirta, L. 1999: Enäjärven pohjaeläimistö. Enäjärven suojeluyhdistyksen 25 v. juhla-julkaisu). Järven pohjaeläimistö on poikkeuksellisen runsaslajinen johtuen järven suuresta koosta ja monipuolisista elinympäristöistä. Isoselällä on hyvinkin karuja kivikkorantoja, joissa elää joitakin aikaisemmin vain Lapista tunnettuja lajeja. Toisaalta järvessä on runsaasti reheviä poukamia ja lahtia, joissa elää mm. 171 surviaissääskilajia.

Kalasto Enäjärven kalastoa on kartoitettu koekalastuksin ja kalastustiedusteluin (Niinimäki, J. 1999: Enäjärven kalasto ja kalastus. Enäjärven suojeluyhdistyksen 25 v. juhla-julkaisu). Koekalastuksessa tavatut lajit olivat: särki, ahven, salakka, kiiski, lahna, sorva, hauki, siika, made, ruutana, kuha, kuore. Vapaa-ajankalastajat olivat saaneet lisäksi taimenta ja muikkua. Järveen on istutettu myös karppeja ja kirjolohta. 1990-luvulla järvi todettiin hyvin särkekalavaltaiseksi ja hoitokalastukset käynnistettiin. Hoitokalastuksia on tehty vuosina 1996-1999, 2001-2003, 2007 ja 2008. Tietoa kalastosta ja hoitokalastuksista on koottu Enäjärven kunnostussuunnitelmaan (Hagman 2012, vrt. kohta järven kunnostuksista).

Muutos järven tilassa

Seuranta Enäjärven suojeluyhdistys on ottanut ja ottaa edelleen aktiivisesti vesinäytteitä järvestä. Kahdenselän syvännettä on seurattu 1970-luvulta alkaen liittyen Sammatin jätevedenpuhdistamon velvoitetarkkailuun. Puhdistamo suljettiin kesällä 2013, vuosi 2014 on viimeinen puhdistamon velvoitteeseen liittyvä seurantavuosi.

Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry / Västra Nylands vatten och miljö rf
Länsi-Louhenkatu 31, 08100 Lohja / Västra Louhigatan 31, 08100 Lojo
puh./tel. (019) 323 623, fax. (019) 325 697
vesi.ymparisto(at)vesiensuojelu.fi
www.luvy.fi

kaavoitukselle ja kaavan muuttamiselle. Kaavalla turvataan tärkeiden luontoarvojen säilyminen ja varmistetaan rakentamisen ja ympäröivän luonnon yhteensovittaminen. Uudisrakentaminen toteutetaan mahdollisimman vähäisellä maaston muokkaamisella. Tämä on varmistettu hyvin valituilla rakennuspaikoilla ja luonnontilaan jätettävien rakennuspaikkojen osien tarkoilta rajauksilla ja luontoa säästävillä kaavamerkinnoilla ja – määräyksillä.

Enäjärvestä on käytettävissä veden laatua koskevia selvityksiä. Seuraavilla sivuilla (2 sivua tämän tekstisivun jälkeen) on otteita Länsi- Uudenmaan vesi ja ympäristö ry:n selvityksestä. Vaikutukset Enäjärven veden laatuun ovat vähäiset. Kaavalla ja kaavamuutoksella osoitetaan vain kaksi uutta rakennuspaikkaa rannalle. Ne eivät aiheuta lisäkuormitusta vesistöön ottaen huomioon rakennusten etäisyydet rannasta, luonnontilassa säilytettävä ranta-alue ja se, että jätevesijärjestelyt toteutetaan Lohjan viranomaisten edellyttämällä tavalla. Lisäksi on todettava, että kaava- alue muodostaa vain 0.8 % Enäjärven ranta- alueesta.

Jätevesien käsittelyyn liittyvistä kysymyksistä on kaavaa laadittaessa ja määräyksiä kehitettäessä neuvoteltu Lohjan kaupungin viranhaltijoiden kanssa.

5.3.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Teknisen huollon järjestelyt hoidetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja kaupungin viranomaisten ohjeiden mukaan lähtökohtana alueen perinteelliset pienimittakaavaiset ja ympäristöstävälliset ratkaisut.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole mitään häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Kaavamerkinnot ja - määräykset on laadittu niin, että ne varmistavat kaavalle asetetut tavoitteet ja mahdollistavat rakentamisen joustavasti eri olosuhteissa

Rakennuslupaviranomaisilla on mahdollisuudet ennakkoneuvonnalla ja suunnittelun ohjauksella vielä tukea asetettujen tavoitteiden toteutumista hyvän ja viihtyisän ympäristön syntymiseksi.

5.6 Nimistö

Kaavatie- merkinnällä osoitetuille tieyhteyksille on ranta- asemakaavaan ja ranta– asemakaavan muutokseen merkitty nimet Isosaarentie ja Nuottarannantie.

6. RANTA- ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat kaavan merkinnot ja määräykset ja kaavaan liittyvät erityismääräykset sekä tämä kaavaselostus. Kaava-alueen toteuttaminen riippuu maanomistajien omista tarpeista ja mahdollisuuksista. Alueen rikkautena on ranta- alueiden lisäksi syytä erityisesti mainita vanhojen rakennusten muodostama tiivis talouskeskuskokonaisuus ja rakentamisesta vapaaksi jäävä laaja ja vaikuttava peltomaisema.

Ranta- asemakaavan toteutuksen seuranta tapahtuu osana Lohjan kaupungin normaalia kaavojen toteutumisen seurantaa ja rakennuslupatilannekartoitusta