

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja internetissä ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

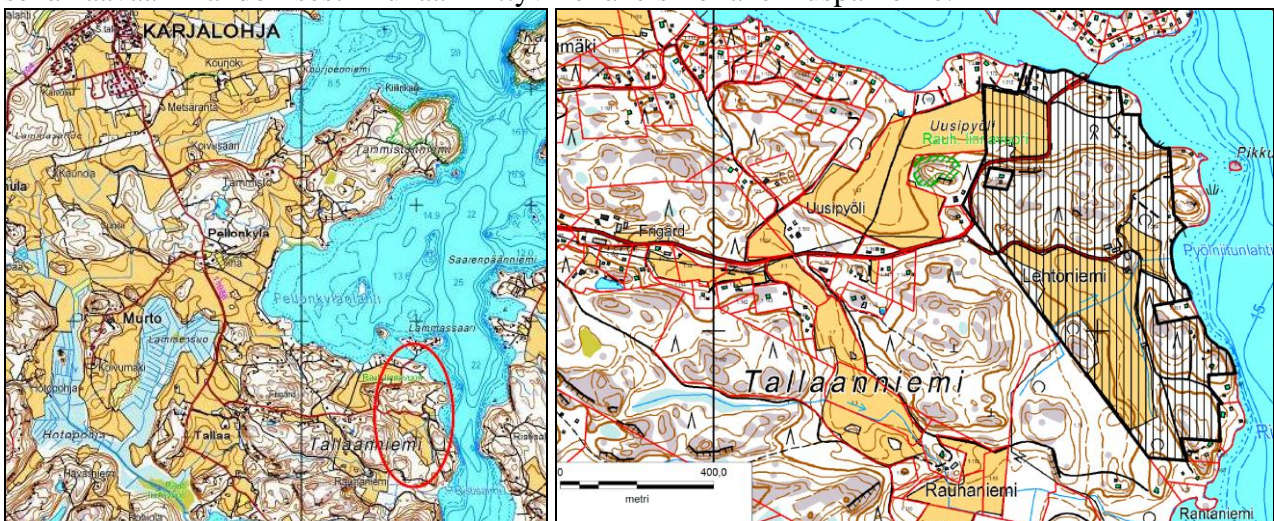
### 2. Suunnittelun käynnistäminen ja alustavat tavoitteet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavalla on tarkoitus suunnitella taustamaastoon muutamia loma-asuntojen rakennusoikeus maatilamatkailua varten. Rakennuspaikat sijoitetaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon tuntumaan.

### 3. Alueen kuvaus

#### 3.1 Sijainti ja omistus

Ranta-asemakaava laaditaan Tallaanniemessä sijaitsevalle tilalle Lehtoniemi 1:204 (viivoitettu alue) sekä kaavaan mahdollisesti mukaan liittyville läheisille rakennuspaikoille.



Omistus: Lehtonen Kaija ja Markku, Ristisalmentie 45, 09120 Karjalohja.

### 3.2 Suunnittelualan yleiskuvaus

Tilan pinta-ala on 38 ha ja suoraviivaisesti mitattu rantaviiva on n. 760 m.

Emätilan pinta-ala on. n. 42 ha ja muunnettu rantaviiva on noin 1370 m. Emätilasta on erotettu rannasta 9 rakennuspaikkaa ja taustamaastosta 1 rakennuspaikka. Lisäksi tilalla on rannalla 5 maatila- matkailukäytössä olevaa lomarakennusta ja taustamaastossa maatilamatkailukäytössä oleva tilakeskus sekä pieni asuntovaunualue. Alue on pääosin metsää. Pellon osuus on n. 30 %.

## 4. Suunnittelutilanne

### 4.1 Maakuntakaava

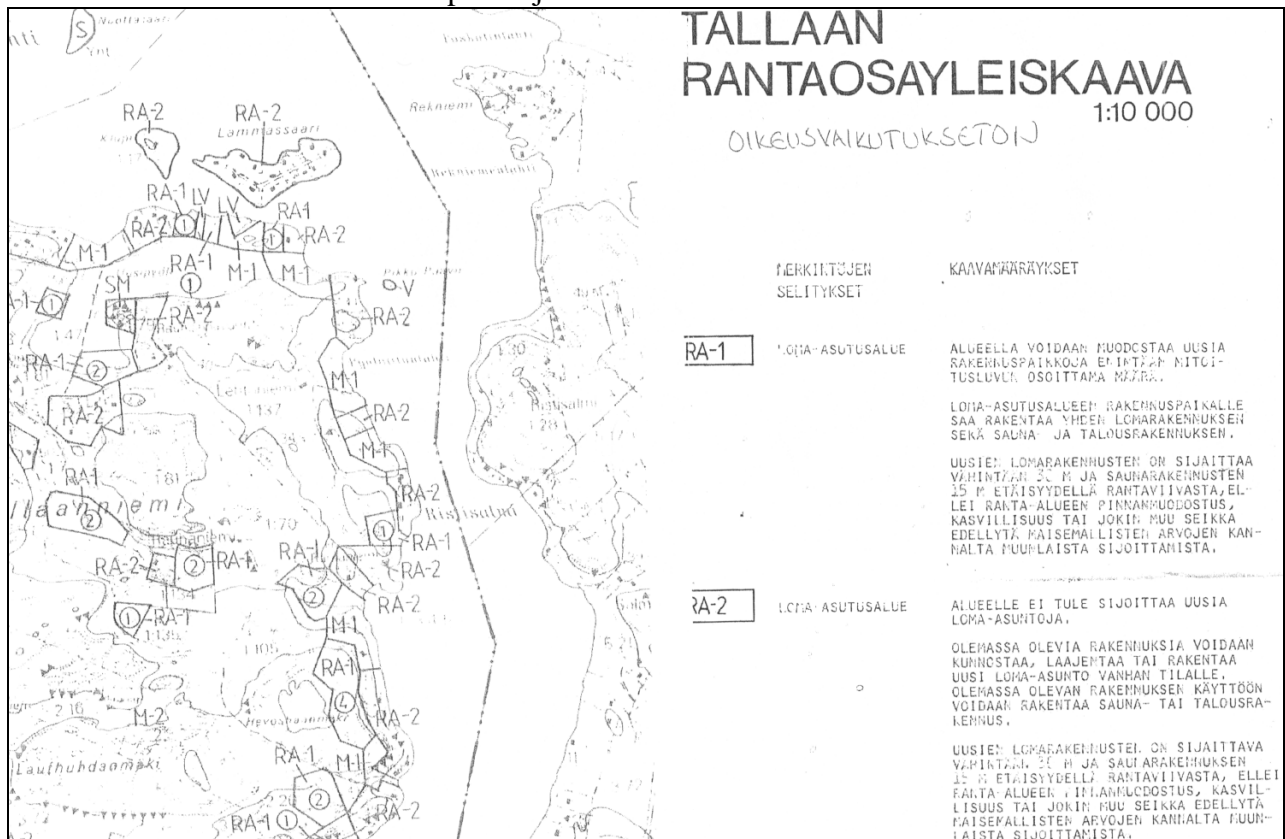


Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 (vireinen kuva).

Alueeseen ei kohdistu merkintöjä.

### 4.2 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston ohjeellisesti hyväksymän yleiskaavan mitoituseruste on metsäalueilla 7 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden. Ote oikeusvaikutuksettomasta rantayleiskaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa. Kaava käsittää alueen, joka ulottuu noin 100 m:n etäisyydelle rannasta. Kaava ei ole olemassa olevaan rakentamistilanteeseen nähden osoita rannalle uusia rakennuspaikkoja.



### 4.3 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

## **5. Selvitykset**



### Muinaismuistot

Muinaismuistojen osalta nojaututaan Museoviraston laatimiin selvityksiin. Museoviraston rekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Läheisyydessä on linnavuori .

### Kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta ja kulttuurihistoria selvitetään. Rannan rakennuskanta on 1960-2000- luvulta. Tilakeskuksen rakennuskanta on arvion mukaan 1940-luvulta.

### Luonnonolot

Luonnonolot selvitetään koko suunnittelualueen osalta yleispiirteisesti. Niillä alueilla, joihin suunnitellaan uutta rakentamista, luonnonolot selvitetään yksityiskohtaisesti. Selvityksen laatii biologi Mikko Siitonen. Maastotyöt on tehty kesällä 2012.

## **6. Osalliset**

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ennen muuta:

Suunnittelualueen maanomistaja sekä naapurit.

Osalliset viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY- keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museoviraston arkeologian osasto

Osalliset yhteisöt ja muut

- Karjalohjan luonto ry.
- Sähkö- ja puhelinlaitokset

## **7. Selvitettävät vaikutukset**

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava
- Ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §)
- Luonnonolot ja maisemakuva

- Vaikutus vesistöön
- Vapaa rantaviiva
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset

## **8. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt**

### 8.1 Kaavoituksen vireille tulo

Kunnanhallitus päättää kaavan vireille tulosta (MRL 63 § ja MRA 30 §).

### 8.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kunnanhallituksessa.

Kunnanhallitus asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 §) nähtäville kunnantalolle ja kunnan kotisivuille internetiin 30 päivän ajaksi. Suunnitelma on nähtävänä myös tämän jälkeen koko kaavoitustyön ajan ja sitä korjataan tarpeen mukaan.

Tiedottaminen

- Kuulutus kunnan ilmoitustaululla ja niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Tiedote kaava-alueeseen rajoituville naapurituloille
- Ilmoitus internetissä kunnan kotisivuilla.

### 8.3 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu

Kunta sopii valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelusta Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66.2 § ja MRA 26 §).

### 8.4 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Ranta-asemakaavaluonnos pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30 päivän ajan kunnan ilmoitustaululla sekä internetissä kunnan kotisivuilla.

Nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- Kuulutus kunnan ilmoitustaululla ja niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Ilmoitus internetissä kunnan kotisivuilla.

Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen mielipiteen nähtävänäoloaikana. Kaavoittajan vastine jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

### 8.7 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan laatija valmistelee kaavaehdotuksen.

Kunnanhallitus (Lohjan kaupunki) asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotus on nähtävänä kunnan ilmoitustaululla sekä internetissä kunnan kotisivuilla.

Nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- Kuulutus kunnan (Lohjan kaupungin) ilmoitustaululla ja niissä lehdissä, joissa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Ilmoitus internetissä kunnan kotisivuilla.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto osallisilta viranomaisilta.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Kaavoittajan vastine jätettyihin huomautuksiin ja lausuntoihin.

Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 ja 77 §, MRA 26 §). Kunta varmistaa neuvottelun tarpeellisuuden ELY-keskuksesta.

### 8.8 Hyväksyminen kunnanvaltuustossa

Kunnanvaltuusto (Lohjan kaupunginvaltuusto) käsittelee kaavaehdotuksen arviolta toukokuussa 2013. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## **9. Aikataulu**

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

1. Kunnanhallituksen päätös kaavan vireille tulosta , 9-10/2012
2. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, 10/2012
3. Ranta-asemakaavaluonnos
  - käsittely kunnanhallituksessa, 10/2012
  - luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 11-12/2012
4. Ranta-asemakaavaehdotus
  - ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 3/2013
  - tarvittaessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen kun lausunnot on saatu 5/2012
  - käsittely kunnanhallituksessa (Lohjan kaupunginhallitus), 5/2013
  - käsittely valtuustossa 6/2013

## **10. Yhteystiedot**

Kaavan laatija Pertti Hartikainen

KARTTAAKO OY. Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. (09) 1481943, 0400-425390, [phartikainen\(a\)kolumbus.fi](mailto:phartikainen(a)kolumbus.fi)

Karjalohjan kunta

Kunnanjohta Henri Partanen  
p. 019-3573231, sähköposti: [henri.partanen\(a\)karjalohja.fi](mailto:henri.partanen(a)karjalohja.fi)

Maanomistaja

Markku Lehtonen, Ristisalmentie 45, 09120 Karjalohja. p. 0500 90 7880.

## **11. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Karjalohjan kunnantoimistosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautteen kunnanjohtajalle