

LOHJA

LYLYISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

25.9.2023

(Päivitetty 11.12.2023)

Lylyisten kartanon tiloilla Saunaranta 444-427-5-48 ja Lohjanranta 444-427-5-22

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 kaupungin kotisivuilla ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2. Suunnittelualan sijainti



Kuvassa suunnittelualan alueellinen sijainti Lohjan kaupungin alueella. Lähde: Lohjan karttapalvelu.

Suunnittelualue sijaitsee Lylyisten alueella, linnuntietä noin 6 kilometriä Lohjan keskustaajamasta. Tilojen itäpuolella on Lohjanjärveen kuuluva Lylyistenlahti ja länsipuolella Outamonsalmi eli Lylyistensalmi. Alueelle kuljetaan Lylystentietä ja Lylyrannantietä pitkin. Suunnittelualue koostuu kahdesta tilasta Saunaranta 444-427-5-48 ja Lohjanranta 444-427-5-22. Kaavoitettavat tilat on merkitty seuraavassa kuvassa. Alueella sijaitsee Lylyisten kartano, jonka alueelle nyt laaditaan ranta-asemakaaavan muutosta.



Kuvassa suunnittelualueeseen kuuluvat kaksi tilaa. Pienempi rantaan rajautuva Saunaranta 444-427-5-48 merkittynä oikealla ja laajempi Lohjanranta 444-427-5-22 keskellä korostettu punaisella. Lähde: Lohjan karttapalvelu.

3. Suunnittelun käynnistäminen, tarkoitus ja alustavat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen yksityisen maanomistajan aloitteesta. Lohjan kaupungin kanssa pidettiin aloitusvaiheen palaveri 21.8.2023, jossa sovittiin alustavista tavoitteista. Tavoitteena on kunnostaa Lylyisten kartanoalue vaiheittain asumis-, hevosharrastus- ja matkailukäyttöön. Alueelle on laadittu käyttösuunnitelma, joka toimii lähtökohtana myös kaavoitukselle.

Lylyisten kartano piharakennuksineen aiotaan säilyttää ja palauttaa vanhaan käyttötarkoitukseensa ja luoda sen ympäristöön toimintaa, joka elävöittää maalaismaisemaa luontoarvoja säilyttäen. Rakennusten käyttötarkoitusta suunnitellaan niin, että asumisen ja yrittämisen yhdistäminen olisi mahdollista ja taloudellisesti järkevää. Kartanon puutarha kunnostetaan ja puistoalueet otetaan laidunkäyttöön.

Hevostoiminnan vaatimaa rakentamista on suunniteltu vanhalle telttailu- ja asuntovaunualueelle. Alueelle ei ole tarkoitus perustaa ratsastuskoulua tai harjoittaa kilpailutoimintaa, vaan kyse olisi matkailua tukevasta pienimuotoisesta toiminnasta.

Rannassa sijaitsevat rakennukset, edustussauna ja pikkusauna, olisi tavoitteena muuttaa vapaa-ajan asuinnoiksi ja remontoida vuokrakäyttöön. Matkailuun liittyvää uudisrakentamista (mökkit, vaunut) olisi suunnitelmissa toteuttaa tontin länsipuolelle, Lylyistentien puolelle laskevaan rinteeseen. Kokonaisuuteen voisi liittää kaupungin omistuksessa olevan pelto- ja ranta-alueen Lylyistensalmen puolella. Maakaupoista neuvotellaan vielä Lohjan kaupungin kanssa.

Alueen alustavassa käyttösuunnitelmassa on esitetty tarkemmin seuraavia tavoitteita eri rakennuksille ja osa-alueille (kuva seuraavalla sivulla):

1. Lylyisten kartanon päärakennus on tarkoitus palauttaa asumiskäyttöön, 2 asunnon huoneistoksi.
2. Punainen paritalo kartanon pihapiirissä säilyy vapaa-ajan asuntona/majoitushuoneistona.

3. Väentupa kartanon pihapiirissä säilyy majoitus-/asuinkäytössä
4. Keltainen paritalo säilyy majoitus-/asuinkäytössä
5. Tallirakennusta käytetään toimisto-sosiaali-monitoimi- ja kokoustilana
6. Pihasauna säilyy saunakäytössä
7. Edustussauna muutetaan vapaa-ajan asunnoksi
8. Pikkusauna muutetaan vapaa-ajan asunnoksi
9. Uudisrakennus, katos rakennustarvikkeiden ja -koneiden säilyttämistä varten
10. Ex-vaunualue olisi tarkoitus ottaa maatalouskäyttöön ja alueelle olisi suunnitelmissa rakentaa hevostalli (mitat 30 m x 12 m) ja ratsastusmaneesi (mitat 60 m x 23 m) tarhat sekä ratsastuskenttä (mitat 25 m x 60 m). Kaikki tallin toiminnot voidaan sijoittaa tälle alueelle. Lantala sijoitetaan katettuun ja tiivispohjoiseen tilaan siirtolavalle.
11. Alueen länsipäätyyn, Lylyistentien puolelle laskevaan rinteeseen suunniteltu mökki- ja/ tai vaunualue huoltorakennuksineen.



Alueen käyttösuunnitelma, jossa on numeroituna eri rakennukset ja osa-alueet. Selitykset näille numeroille näkyvät yllä.

3.1 Suunnittelun aikana tarkentuneet tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksesta pidettiin **viranomaisneuvottelu** 6.10.2023, klo 9:30-11:00. Neuvottelun muistio löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteistä.

Lohjan kaupungin mukaan matkailun korostamista kaavassa voisi vielä pohtia. Samoin perustelut mitoituksille ja käyttötarkoituksen muutoksille pitää miettiä tarkasti. Emätilatarkastelun tarpeellisuutta pohditaan vielä jatkossa. Tiedot jätevesien käsittelystä on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Länsi-Uudenmaan museosta todettiin neuvottelussa, että rakennusten korjaukset ja muutokset tulee tehdä rakennusten ehdoilla ja uudisrakennukset tulee sopeuttaa rakennustavaltaan ja ulkoasultaan kokonaisuuteen. Joidenkin rakennusten osalta voidaan tarvita tarkempia käytettävyysselvityksiä tai maisematarkasteluja, näin mm. uuden tallialueen tai alueen länsipäätyyn ajatellun uuden mökkialueen osalta ajatellen niiden aiheuttamaa muutosta tai näkymistä maisemassa. Tulevassa kaavassa rakennukset ja miljöö tulee huomioida asianmukaisesti suojelumerkinnöin ja määräyksin. Tähän ohjaavat jo ohjeellisessa yleiskaavassa kartanokokonaisuudelle annettu SR-merkintä ja maakuntakaavassa osoitettu laajempi Lylyisten kylän arvokasta miljöökokonaisuutta koskeva merkintä. Nyt voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (1985) rakennusten ja miljöön suojelua ei ole museon mukaan

huomioitu riittävällä tavalla. Rakennusten esittelyn kaava-aineistossa tulee olla sellainen, että suojelumerkintöjen tarpeeseen voi ottaa esittelyn perusteella kantaa. Yksittäisten rakennusten lisäksi kartanoalueen miljööarvot tulee huomioida kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa nousi esille yksi mahdollinen ei-kiinteä muinaisjäännös alueella. Neuvottelussa sovittiin, että se tarkistetaan museon virkатыönä (maastoinventointi, alueen rajausta). Museon arkeologi kävi 7.11.2023 tarkastamassa Uuden-Hontin ympäristön ja mahdollisen muinaisjäännöksen Lylys (1000021722). Muinaisjäännöksen tiedot tarkistettiin ja sen rajausta tarkennettiin. Uusi rajausta on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja se huomioidaan kaavassa.

Viranomaisneuvottelussa Uudenmaan ELY-keskuksesta todettiin, että kulttuuriympäristön arvot on tunnustettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja päärakennuksen, väentuvan yms. suojelu on todennäköistä. ELY:n mukaan ei ole tarvetta pitkiin erillisiin rakennetun ympäristön inventointeihin, jos saadaan tarvittavasti tietoa nykyisten olemassa olevien aineistojen ja selvitysten perusteella. Museolta on ehkä saatavissa lisää aineistoa. Riittävä tarkkuus alueen historian ja rakennuskannan osalta on oltava. Rakennusten yleistä kuntoa ja käytettävyyttä tulee selvittää ja myös kasvillisuus pihalla olisi hyvä huomioida kaavassa.

Aluerajausta on vielä mietittävä – ELY:stä suositellaan mahdollisen lisämaan ostoa kaupungilta jo ennen kaavan tarkempaa suunnittelua ja vireilletuloa. Saunojen muuttamisessa asumiseen nousee esille mitoitus ja rantarakennusoikeus sekä muunnetun rantaviivan soveltaminen. On mahdollisesti tutkittava, mistä rakennusoikeus syntyy (emätilat jne.). Nykyisessä kaavassa on 1800 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Rantojen osalta vesikäymäläkielto on otettava huomioon. Yhteiskäyttöä ranta-alueella tulisi pohtia ja ottaa huomioon MRL 73§ sisältövaatimukset (vapaa ranta ja virkistys, pääsy rantaan, alueen vetovoima). Kyseessä ei ole niinkään julkinen tai yleisessä käytössä oleva virkistysalue, vaan kaava-aluetta palveleva virkistysalue.

Yleisesti tavoitteista todettiin, että mitoituksen osalta pohditaan maanomistajien tasapuolista kohtelua, johon perustelut löytyvät alueen historiasta (matkailukäyttö). Alueelle tulee luultavasti RM-merkintöjä (korostetaan matkailua) eikä omarantaisia RA-tontteja (vertaa esim. Vohloisten kartanon kaava, jossa on niin ikään RM-merkintöjä). Itäinen ranta tulee mahdollisesti kaava-alueen yhteiskäyttöön. Kunta ja maanomistajat neuvottelevat mahdollisista maakaupoista peltoalueen, viljelypalsta-alueen jne., osalta. Myös länsirannan osalta käytäen keskusteluja vielä kaupungin kanssa vuoden 2024 aikana (mahdollisesti vuokrasopimus).

4. Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017):

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Helsingissä 14 päivänä joulukuuta 2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi edellisen valtioneuvoston 30. päivänä marraskuuta 2000 tekemän ja 13. päivänä marraskuuta 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Lylyisten ranta-asemakaavan muutoksen kannalta oleellisia ovat ainakin seuraavat tavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on tällä hetkellä voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Voimassa ovat Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus, Östersundomin maakuntakaava sekä neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu. Edellä mainituista kaavoista **Uusimaa-kaava 2050** on nimi maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikuttisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Näistä Lohjan alue kuuluu Länsi-Uudenmaan osa-alueeseen. **Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja siitä tuli lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Lohjan kaupungin alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuudessa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan alueeseen. Lähde: Uudenmaan liitto.

Päivitetystä kaavayhdistelmässä (23.3.2023) suoraan Lylyisten ranta-asemakaava-aluetta koskee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (kuva alla). Lylyisten itäpuolelle jäävät virkistyskäytön kohdealue (vihreä ympyrä) ja arvokas geologinen (musta kolmio) muodostuma, jotka eivät kuitenkaan kuulu varsinaiseen suunnittelualueeseen.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta. Lähde: Uudenmaan liitto.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Kaavamerkinnän kuvaus: *Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommatt 2012) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).*

Suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.*

Lylyisten alueella kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue perustuu ”Missä maat on mainiommatt” – Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitykseen (2012), jossa on esitetty maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Kyseessä on kohde 149 Lylyisten kylä, johon myös osa suunnittelualueesta vanhoine rakennuksineen kuuluu.

149 Lylyisten kylä

Lohjanjärven rannalla sijaitsevassa Lylyisten kylässä on säilynyt monipuolisesti niin talonpoikaista rakennuskantaa 1800- ja 1900-luvuilta, kuin vanhoja huviloita 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä.

Perustelu

1800- ja 1900-luvuilta talonpoikaista rakennuskantaa ja vanhoja huviloita järven rannalla.



Lylyisten kylä on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Lähde: "Missä maat on mainiommat", Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys. Uudenmaan liitto (2022).

Edellä mainittu maakuntakaavan Lylyisten kylän miljöä otetaan merkintänä mukaan myös ranta-asemakaavan määräyksiin. Myös maakuntakaavan yleiset määräykset koskien muun muassa ilmastomuutoksen hillintää ja vesiensuojelua huomioidaan ranta-asemakaavassa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa.

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue oli mukana vuoden 1992 Lohjan yleiskaavassa, mutta kaava on ohjeellinen. Kunnanvaltuusto hyväksyi sen 9.12.1992, mutta päätöstä ei ole sittemmin vahvistettu. Vanhan kaavaehdotuksen merkinnöistä voi kuitenkin olla jotain apua ranta-asemakaavan suunnittelussa. Vaikka kyseisen kaavan kartta on melko epäselvä (kuva alla), erottuvat siitä kuitenkin merkinnät pääpiirteittäin.

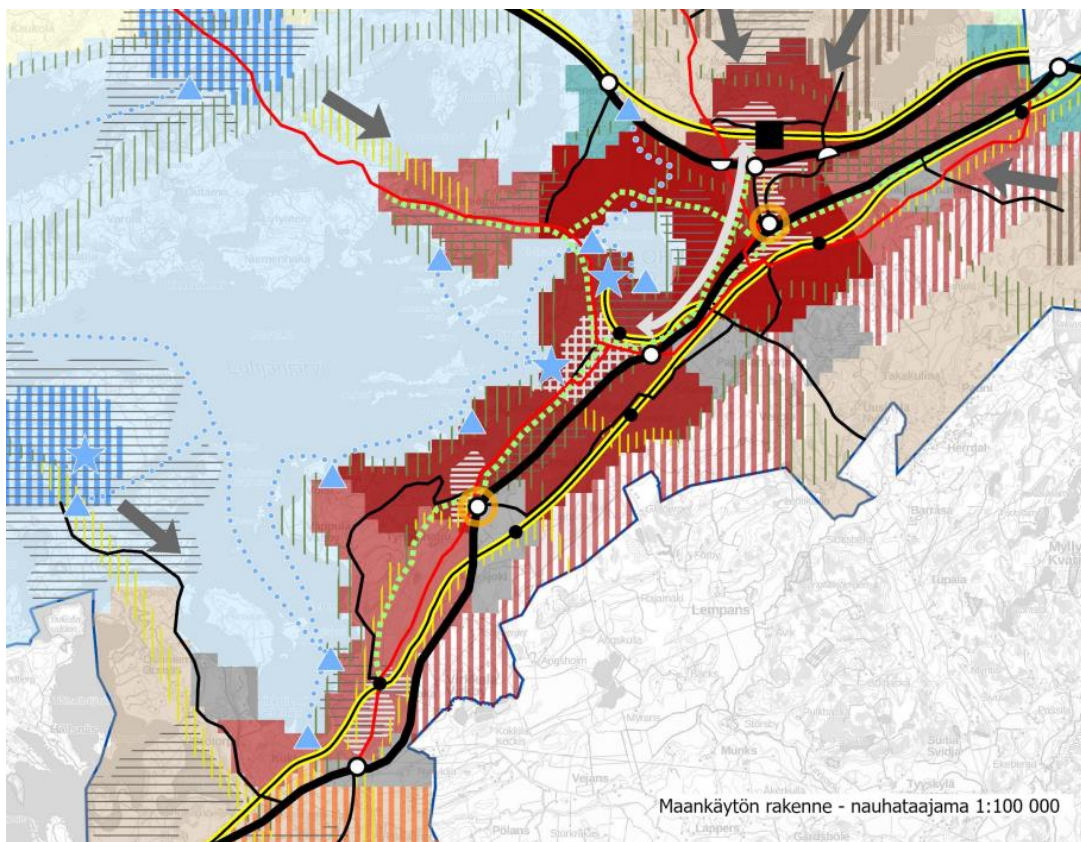


Ote vanhasta 1992 vuoden yleiskaavasuunnitelmasta alueelle. Lylyisten kohdalle on tuolloin suunniteltu merkinnöiksi RM, M, MT, SM sekä SR.

Vuoden 1992 yleiskaavassa alueelle on kaavailtu RM-aluetta (matkailupalvelujen alue), MU-aluetta (maa - ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvettasekä) MT-aluetta (maatalousalue). Lisäksi kartasta löytyvät merkinnät SR (arvokas rakennus tai rakennusryhmä) ja SM (muinaismuistokohde). SR-merkintä näyttää viittaavan kartan pihapiirin vanhoihin rakennuksiin.

4.4 Muut yleispiirteiset suunnitelmat

Lohjalle on laadittu viime vuonna Lohjan maankäytön rakennemalli. Rakennemalli kuvaa Lohjan maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä vuosina 2022-2052. Siinä tarkastellaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämistä. Alla kuva rakennemallista, jossa Lylyisten kartano kuuluu siniseen osa-alueeseen.



Maankäytön rakennemallin kartta, jossa Lylyisten alue kuuluu sinisen Lohjan alueeseen. Lähde: <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kehittamishankkeet/mara/>.

Lylyisten kartano kuuluu niin kutsuttuun sinisen Lohjan alueeseen, joka muodostuu Lohjanjärven ja saaristojen kokonaisuudesta. Kyseessä on luonto- ja kulttuuriympäristöltään arvokas vapaa-ajan alue, jolle on annettu erillisiä maankäytön suosituksia ja reunaehtoja. Alla sinisen alueen kuvaus:

SININEN LOHJA

Lohjanjärvi saaristoinen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen.

Muutokset edelliseen rakennemalliin: Ei muutosta.

Suosittelava maankäyttö: Virkistys- ja retkeilyalueet ja niihin liittyvät palvelut, hallittu kestävä vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, väljä omatoiminen maaseutuasuminen, maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, virkistysreitit, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäpaikat ja -alueet.

Suunnittelun reunaehdot: Keskustan ja nauhataajaman alakeskusten palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, luonnon- ja kulttuuriympäristön omaleimaisuuden säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen ympäristövaikutukset.

Ohjauskeinot: Osayleiskaava tai osayleiskaavat, ranta-asemakaavat, kestävä vapaa-ajan asumisen kriteerit. Kantatila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitustarkastelut, joissa Sinen Lohja on edullisuudeltaan luokkaa III. Suunnittelutarveratkaisut, poikkeamisluvat. Rakentaminen toteutuu joko ranta-asemakaavan tai yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen ja/tai poikkeamislupien perusteella. Alueella ei pääsääntöisesti ole kaupungin järjestämää kunnallistekniikan verkostoa, ellei siitä ole erikseen määrätty kaavassa ja tehty sopimusta kaupungin kanssa.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita: loma-asuntojen määrä

4.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Lylyisten ranta-asemakaava vuodelta 1985, johon laaditaan nyt muutosta tällä ranta-asemakaavan muutoksella. Kyseinen kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.1984 ja se on saanut lainvoiman 4.3.1985.



Nykyisin voimassa oleva Lylyisten ranta-asemakaava vuodelta 1985, muutosalue punaisella.

Merkinnöissä vuoden 1985 kaavassa kartanon pihapiirin alue on osoitettu merkinnällä AL-1 eli majoitus- ja huoltorakennusten korttelialue. Sen vieressä on RT-alue eli telttailualue sekä LP-1 pysäköintialue ja LP-2 asuntovaunualue. Kartanon eteläpuolella on ET-merkintä (jätevedenpuhdistamo) ja laaja VP-alue eli puistoalue, joka on varattu kaava-alueen käyttöön.

Kartanon pihapiirin länsi- ja pohjoispuolelle jää laajoja M-alueita ja MT-alueita, jotka ovat metsätalouteen ja maatalouteen tarkoitettuja. Hieman kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävät lännenpuoleinen uimaranta-alue VV ja pysäköintialue LP-4.

Toisella nyt kaavamuutoksen kohteena olevan tilan Saunaranta 444-427-5-48 kohdalla on vanhassa ranta-asetuksessa merkintä VP (puistoalue) sekä LV (venevalkama).

Lohjan kaupungin omistamilla mailla sijaitsevat kaavan merkinnät RP (palstanviljelyalue) sekä laajoja MT- ja M-alueita. Näiden alueiden myynnistä ja kaavoittamisesta keskustellaan vielä ranta-asetuksen laatimisen edetessä.

Alla on vielä kuvat kyseisen ranta-asetuksen merkinnöistä ja määräyksistä:

Lylyinen

Lh 4.3.1985

RANTAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
- Korttelin, korttelinosan tai alueen raja
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja
- 2 Korttelin numero
- 1 Rakennuspaikan numero
- [] Rakennusala
- [] Ohjeellinen rakennusala
- [h] Ohjeellinen huoltorakennuksen rakennusala
- [s] Ohjeellinen saunan rakennusala
- [VU-1] Jalkapallokenttä, ohjeellinen sijainti
- [VU-2] Lentopallokenttä, ohjeellinen sijainti
- [VU-3] Tenniskenttä, ohjeellinen sijainti
- [VU-4] Jousiampumarata, ohjeellinen sijainti
- ===== Ajoneuvoliikenteelle varattu alue
- [] Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä rakennuspaikan osa
- ===== Ohjeellinen jalankululle varattu alue
- [A0] ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE
Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista omakotitaloa
- [AL-1] MAJOITUS- JA HUOLTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Rakennuspaikalle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia majoitus-, huolto-, yhteistoiminta- ja seurustelutiloja 1 800 m²
- [RA-1] LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE
Rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 80 m² ja yhden saunan kerrosalaltaan enintään 20 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden varastorakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m²
- [RP] PALSTANVILJELYALUE
Alueelle saa sijoittaa 100 kappaletta aarin suuruista viljelypalstaa
- [RT] Telttailualue
Alueelle saa sijoittaa 20 telttaa, joille osoitetaan merkityt paikat



Puistoalue, joka on varattu kaava-alueen käyttöön. Metsänhoidollisia toimenpiteitä varten alueelle on laadittu yhtenäinen harvennus- ja istutussuunnitelma. Alueelle saa rakentaa vain kaava-alueen käyttöön liittyviä laitteita, huoltoteitä, kävelypolkuja ja urheilukehittäjä palvelevan huoltorakennuksen kerrosalaltaan enintään 40 m²



Uimaranta-alue, joka on varattu kaava-alueen käyttöön. Lylyistenlahden uimaranta-alueelle saa rakentaa yhden saunan kerrosalaltaan enintään 200 m². Alueelle saa lisäksi rakentaa laiturin ja muita yhteiseen käyttöön liittyviä rakenteita ja laitteita



Uimaranta-alue, joka on varattu yleiseen käyttöön veneilijöitä ja retkeilijöitä palvelevaksi rantautumisalueeksi. Alueen pohjoisreunaan saadaan rakentaa kuuden venepaikan laiturin



Venevalkama-alue, joka on varattu kaava-alueen käyttöön. Alueelle saa sijoittaa yhden maisemaan sopeutuvan laiturin ja kaksi alueen tarpeita palvelevaa venevajaa



Pysäköintialue, joka on varattu majoitus- ja huoltorakennusten käyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa 30 autopaikkaa



Asuntovaunualue, joka on varattu kaava-alueen käyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa 10 asuntovaunua



Pysäköintialue, joka on varattu palstanviljelyalueen käyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa 20 autopaikkaa



Pysäköintialue, joka on varattu uimaranta-alueen käyttöön



Kaava-alueen käyttöä palveleva jätevedenpuhdistamon alue



Metsätalousalue
Alueen hoidossa on otettava huomioon virkistykseen tarpeet. Puiden kaataminen on suoritettava erillisen suunnitelman mukaisesti



Maatalousalue
Maatalouden harjoittamiseen varattu alue

Rakennukset on kunnostettava kortteleittain yhtenäisellä ja maisemaan sopivalla tavalla. Rakennusten värien ja kateaineiden tulee olla kortteleittain yhdenmukaisia ja luontoon soveltuvia.

Kuivakäymälät on sijoitettava rakennuspaikoilla siten, että ne eivät haittaa yhteisalueiden käyttöä. Kuivat jätteet on kompostoitava. Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa johtaa suoraan järveen, vaan ne on imeytettävä kolmiosaisen saostuskaivon kautta maahan. WC-vedet johdetaan umpisäiliöön.

Näiden määräysten lisäksi on soveltuvin osin noudatettava Lohjan kunnan rakennusjärjestystä sekä terveydenhoitolautakunnan jätehuollosta erikseen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Helsingissä, elokuun 13 päivänä 1984

SUUNNITTELUKESKUS OY

Seppo Lehto, OI

HYVÄKSYNTY: Kv 15.11.1984 143
GODKÄND AV: King
VAHVISTANUT: Lh 4.3.1985 NO:101
FASTSTÄLLD AV: LS

Nykyisen vuodelta 1985 peräisin olevan Lylyisten ranta-asetuksen merkinnät.

5. Nykytilanne

Kaavoittajan maastokäynnillä 21.8.2023 kuvattiin alueen rakennuskantaa. Kuvakooste rakennuksista on alla. Kuvissa kartanon pihapiirin rakennukset (järjestyksessä vasemmalta oikealle): kartanon päärakennus, vanha väentupa, punainen ja keltainen paritalo, pihasauna, autotalli, tallirakennus, sekä vanha riihi (?).





Kartanon pihapiiriä vuoden 2022 ilmakuvassa, Lähde: Lohjan karttapalvelu.

Lähempänä rantaa idänpuolella ovat puolestaan seuraavat rakennukset (kuvat alla, vasemmalta oikealle): venevaja osakaskunnan alueella, edustussauna, pienempi sauna ja grillikatos sekä piharakennus.





Rakennusten osalta maanomistajat ovat esittäneet alustavia suunnitelmia, jotka on kuvattu tarkemmin osiossa 3. Lähtökohtaisesti kaikki vanhat rakennukset tullaan säilyttämään ja kunnostamaan.

Luonnon ja maiseman osalta on laadittu luontoselvitys kesällä 2023. Varsinainen raportti kuviin löytyy OAS:n liitteistä. Luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavasti:

Metsät ovat pääosin metsätaloustoimin käsiteltyjä rinnealueita ja niiden lahoppuusto on määrältään ja laadultaan hyvin niukkaa. Keskisellä metsäalueella kookasta puustoa on poistettu ja nuorta lehtipuustoa harvennettu. Puusto on yksilatvuksista, noin 50–90-vuotiaista. Maapuita tai pystykeloja on niukalti. Selvitysalueella ei ole metsä- tai vesilain mukaisia erittäin tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita. Sen sijaan rannan tervaleppäkorpi on huomionarvoinen luontotyyppi. Rinnealue olisi luonnontilaisena huomattavan potentiaalinen kohde. Nytkin lajisto on verraten monipuolista. Rinnealueen lehtipuusto voisi olla potentiaalinen ennallistamiskohde. Samoin peltoalueen ja pihapiirin välinen kulttuurimaisema-alue. Sammal- ja jäkälälajiston kannalta länsireunan jyrkännealue on mainitsemisenarvoinen, vaikka lajistohavainnot ovat vanhoja ja rinnealue on käsitelty. Kookkaat haavat on kuitenkin jätetty. Linnustoltaan ei voida erottaa tiettyä kiinnostavaa aluetta. Lajit kattavat koko alueen tasaisesti. Lepakoista ei maastossa saatu havaintoja, mutta voisi olettaa niitä alueella esiintyvän; ainakin pohjanlepakkoa ja siippoja metsäalueella. Seuraavassa kartassa näkyvät luonnon ja maiseman kannalta merkittävät kohteet:



Kuva 16. Alueen suunnittelussa huomioitavat kohteet (1,2,3) ja kulttuurimaisema-alue (4). Kartassa on myös huomioitu rinnealue (5), jolla on paljon potentiaalia kehittyä monimuotoiseksi rinnelehdoksi.

Alla on kuvia kaavoittajan maastokäynniltä elokuussa 2023. Peltoa ja hakattua metsää, joista osa sijaitsee kaupungin omistaman alueen puolella:



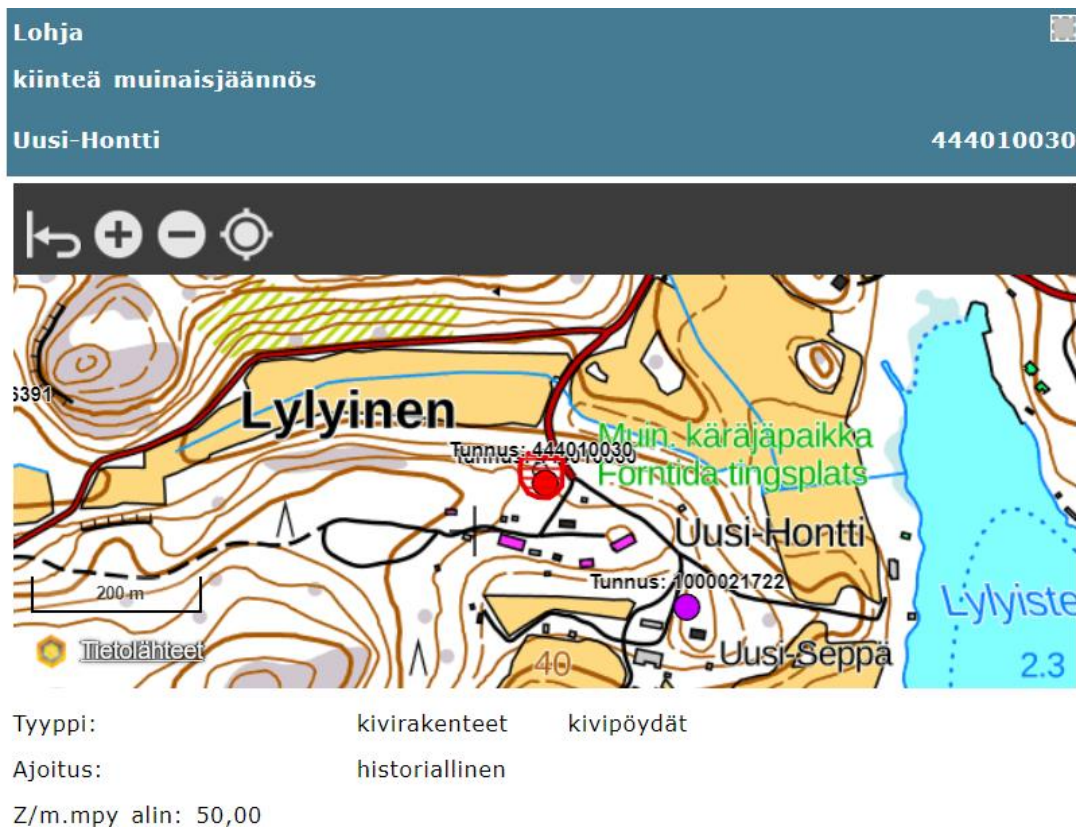
Maisemaa kartanon pihapiirin puustosta ja kasvillisuudesta:



Kartanolta rantaan johtava puiden reunustama tie ja maisemaa laiturilta itärannasta:



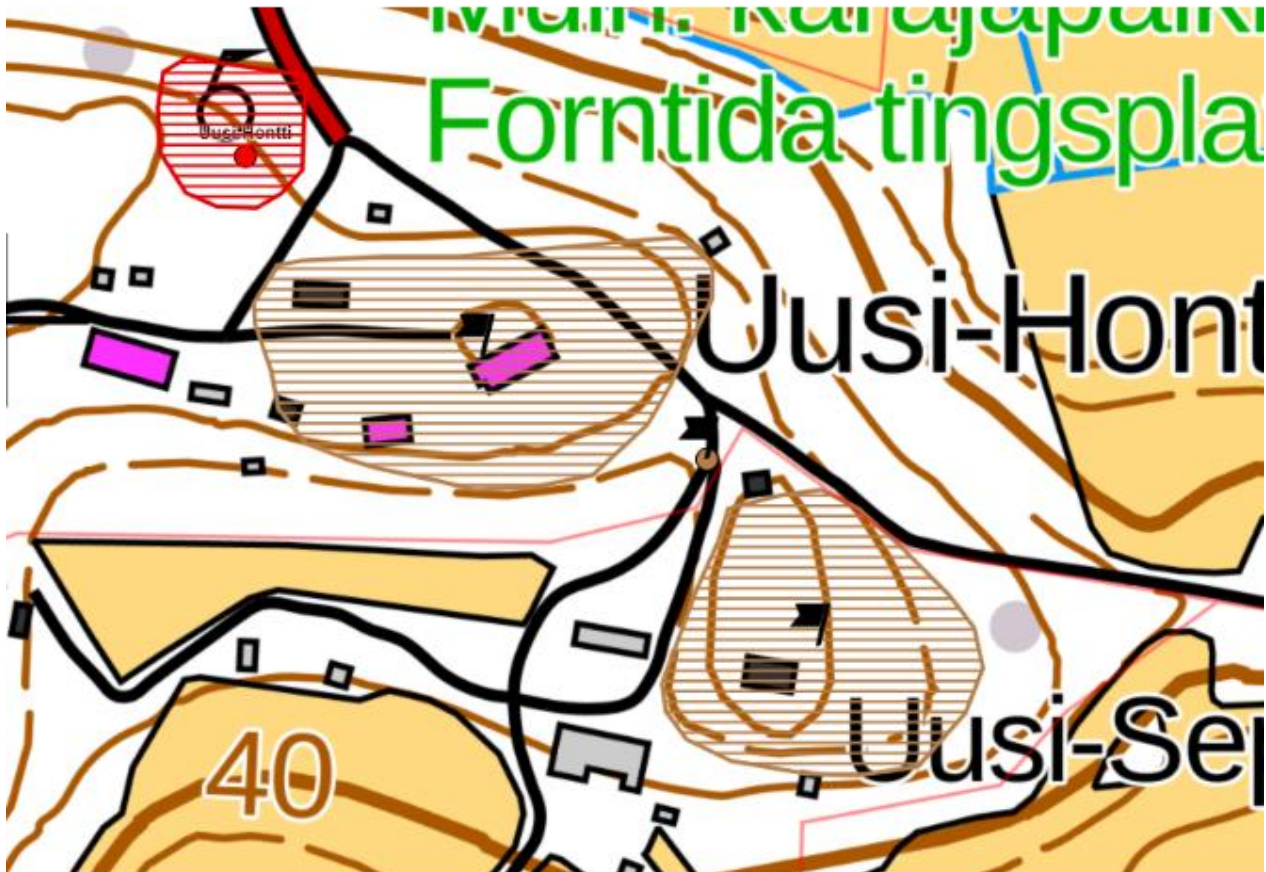
Alueella oli kaavoituksen käynnistyessä tiedossa yksi kiinteä **muinaismuisto** nimeltään Uusi-Hontti, joka on historialliselta ajalta peräisin oleva kivipöytä (kuva sijainnista seuraavalla sivulla).



Kuvakaappaus Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta. Kartassa näkyy Uusi-Hontin muinaismuiston sijainti kartanon pihapiirin lähellä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa lokakuussa 2023 nousi esille yksi mahdollinen ei-kiinteä muinaisjäännös alueella. Neuvottelussa sovittiin, että se tarkistetaan museon virkatyönä (maastointi, alueen rajausta). Museon arkeologi kävi 7.11.2023 tarkastamassa Uuden-Hontin ympäristön ja mahdollisen muinaisjäännöksen Lylys (1000021722). Tarkastuksessa ja sitä edeltäneissä arkeologitutkimuksissa selvisi, että 1700-luvun Lylyksen kylän kylätontti oli jakaantunut kahteen osaan. 1700-luvun kartassa on viitteitä kylätontin osista, jotka ovat voineet olla käytössä keskiajalla, vaikka ne ovat olleet 1700-luvulla rakentamattomia. Ne näkyvät usein historiallisissa kartoissa tyhjinä kohtina esimerkiksi peltojen keskellä. Tällä hetkellä arkeologisesti kiinnostavimmat osat ovat päärakennuksen lounaispuolella oleva kivinen saareke ympäristöineen ja Lylyrannantien itäpuolella lähes päärakennuksen kohdalla oleva rakentamaton tasanne, mutta muuallakin maan pinnan alla voi olla säilynyt jopa keskiaikaisia kerrostumia tai rakenteita.

Arkeologi teki kylätontille aluerajauksen, joka perustuu historiallisiin karttoihin, havaintoihin, topografiaan ja nykyiseen maankäyttöön. Kylätontin eteläinen osa, joka ei kuulu kaavahankkeeseen, on rajattu historiallisen kartan perusteella. Kohteen muinaisjäännöslaji on muu kulttuuriperintökohde eli se ei ole kiinteä muinaisjäännös, vaan sitä suojellaan historiallisen merkityksen vuoksi. Isomista sitä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava Länsi-Uudenmaan museon kanssa. Aluerajaus on merkitty karttaan ruskealla raidoituksella (kuva rajauksesta seuraavalla sivulla).



Kuvassa ruskealla raidoituksella merkitty Lylys-muinaismuistokohde, joka tarkastettiin marraskuussa 2023.

Yhdyskuntatekniikan ja infrastruktuurin osalta kartanon alueelle on jo olemassa oleva tieyhteys. Jätevesien käsittely on hoidettu ja tilalle tulee paineviemäri. Kartanon alue on myös liitetty kunnallistekniikkaan. Vanhan asemakaavan varaus jätevedenpuhdistamolle ei ole käytössä.

Rantojen osalta vesikäymäläkielto otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Harmaat jätevedet ja tulvariskikorkeus lisätään rakennusmääräyksiin. Mustat jätevedet on ohjattava olemassa olevaan viemäriverkostoon.

Alueen nykytilanteen osalta tiedot tarkentuvat luonnosvaiheessa ja selvitysten valmistuessa.

6. Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

6.1 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulevat säilymään jatkossakin; näihin kuuluvat ainakin päärakennus 1800-luvulta ja väentupa 1700-luvulta. Kohteiden rakennuspiirustukset löytyvät mahdollisesti kaupungilta. Rakennusinventointi päärakennuksen osalta on jo olemassa (nimenä Uusi-Hontti) ja tästä museolla on mahdollisesti lisää tietoa.

Uusi-Hontti

Luettelointiperuste:
Rakennushistoriallinen
Maisemallinen

Kohteen osoite:
Lylyrannantie 21
08450 Hornajärvi

Lähdetietoja:
Suuri Maailakirja III;
Helsinki 1965

Ad. Neovius,
Historiallinen esitys
Lylyisten Sepän talosta;
Helsinki 1910

Kirsi-Tiina ja Markku
Oksanen; 2002

Lylyisten Sepän talon isännät tunnetaan vuodesta 1540 eteenpäin. Nykyisen päärakennuksen rakennutti vuonna 1859 Lylyisten Sepän taloon vävyksi tullut Erik Salin, joka meni naimisiin Henrik Erikinpoika Lodmanin tyttären Stina Lisan kanssa. Tila oli Salinin suvussa vuoteen 1971, jolloin se siirtyi Oskari Salosen säätiön omistukseen vuosiksi 1971-1982 jättilä tuli HYKS:n käyttöön vuonna 1982. Vuodesta 2000 lähtien omistaja on ollut HUS. Tila toimii HUS:n henkilökunnan virkistytymis- ja kokouspaikkana ympäri vuoden. Tilan hirsirunkoinen päärakennus on harvinainen poikkeus paritupa-tyyppisestä maatilarakentamisesta. Keskellä aumakattoisen päärakennuksen runkoa on korkea, satulakattoinen ristipääty.

Edellisen omistajan aikana rakennukset olivat päässeet huonoon kuntoon. Kaikkiin tilan rakennuksiin uusittiin tiilikate vuonna 1985. Vuonna 1991 kunnostettiin päärakennuksessa sijaitseva kiinteistönhoitajan asunto pesutilojen osalta. Vuonna 1994 vaihdettiin päärakennuksen kaikki ikkunat. Sisätiloissa tehtiin pintaremontteja, vuonna 1996 käsiteltiin yläkerta ja portaikko, myös sali on remontoitu. Perustukset on uusittu kuistin osalta. Museoviraston ohjauksessa suoritettiin päärakennuksen ulkomaalaus öljymaalilla elokuussa 1999. Aiemmin ollut vihreä maalipinta poistettiin sekä mekaanisesti että maalinpoistoinetta käyttäen. Nykyinen keltainen värisävy on ollut talossa alunperin. Maalipinnassa on ilmennyt useita ongelmia; pinta on kalkkiutunut, ryppyntynyt ja rapissut. Päärakennuksessa toimii tilausravintola, johon kuuluu itsepalvelupuoli sekä keittiö. Yläkerrassa on 12 huonetta ja 27 vuodepaikkaa. Alakerrassa on kiinteistönhoitajan asunto. Molemmat kerrokset ovat ympärivuotisessa käytössä. Päärakennuksessa on öljylämmitys.

Rakennusryhmä sijaitsee korkealla mäellä Lylyistenlahden länsipuolella. Pihapiirissä sijaitsee vanha, mahdollisesti 1700-luvulta oleva asuinrakennus, joka lienee entinen päärakennus. Päärakennuksen länsipuolella sijaitsevat virkistyskäyttöön muutetut piharakennukset, joita ovat väentupa ja pihasauna 1900-luvun alusta sekä punatiilinen karjarakennus vuodelta 1937. Pihapiirissä on lisäksi kaksi uudempaa majoitusrakennusta, joista toinen on rakennettu puretun aitan paikalle.

Lähde: Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, s. 165

Kaavoituksen aikana pyritään tukeutumaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja arkistotietoihin alueelta. Erillisen lisäselvityksen tarvetta selvitetään työn edetessä.

6.2 Muinaisjäännökset

Alueelta oli entuudestaan tiedossa yksi muinaisjäännös nimeltään Uusi-Hontti. Museon arkeologi kävi 7.11.2023 tarkastamassa Uuden-Hontin ympäristön ja mahdollisen muinaisjäännöksen Lyly (1000021722) ja teki kylätontille aluerajauksen, joka perustuu historiallisiin karttoihin, havaintoihin, topografiaan ja nykyiseen maankäyttöön (ks. osiosta 5 tarkemmat tiedot ja kartat).

6.3 Luonnonolot

Alustava luontoselvitys alueelle valmistui alkusyksyllä 2023 ja lopullinen selvityksen raportti 26.11.2023 (Ekotoni Oy, biologi Jari Hietaranta). Liito-orava tutkitaan keväällä 2024. Kosteaa tervaleppäkorpi rannassa jää rakentamisen ulkopuolelle. Myös lepakotit tutkittiin luontoselvityksen yhteydessä.

Rantojen kosteikot ovat umpeen kasvaneita ja niiden osalta keskustellaan ympäristöpuolen ja/tai Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristön kanssa (Hiidenvesi-hanke). Lahden tarkempi kuvaus dronella voisi olla mahdollista.

6.4 Emätilaselvitys

Emätilatarkastelun tarpeellisuutta pohditaan vielä kaavoituksen edetessä. Mahdollisessa saunojen muuttamisessa asumiseen nousee esille mitoitus ja rantarakennusoikeus sekä muunnetun rantaviivan soveltaminen. Tällöin on tutkittava, mistä rakennusoikeus syntyy (emätilat jne.). Nykyisessä kaavassa on 1800 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

7. Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja 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:

Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen sekä naapuruston maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin toimialat

- Kaavoitus
- Kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Ympäristönsuojelu
- Kaupunkisisällöt/matkailu

Valtion viranomaiset ja muut yhteisöt

- Uudenmaan ELY- keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry (LUVY)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava ja yleiskaava
- Ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §)
- Luonnonolot, maisemakuva, vapaa rantaviiva, virkistysalueiden riittävyys, vaikutus vesistöön
- Liikenteelliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Vesihuolto
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu (vastaavien matkailualueiden osalta)

9. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

9.1 Kaavoituksen vireille tulo

Kaava tulee vireille kaupungin kuulutuksella (MRL 63 § ja MRA 30 §).

9.2 Aloitusvaiheen työneuvottelu

Maanomistajan ja kaavoittajan aloitteesta järjestettiin kaavahanketta koskeva työneuvottelu kaupungilla 21.8.2023.

Neuvotteluun osallistuivat:

Tilojen maanomistajat
Kristiina Rinkinen, Lohjan kaupunki
Tapio Ruutiainen, Lohjan kaupunki
Jarkko Koskela, Lohjan kaupunki
Niko Mikkonen, Lohjan kaupunki
Tiitus Kuisma, Lohjan kaupunki
Juha Heikkinen, Lohjan kaupunki
Jarmo Mäkelä, Karttaako Oy
Susanna Mäkelä, Karttaako Oy

Neuvottelun aikana käytiin läpi alueen nykytilannetta sekä maanomistajien esittämiä tavoitteita. Yleisesti todettiin, että hankkeelle on hyvät edellytykset kaupungin kaavoituksen näkökulmasta.

9.3 Viranomaisneuvottelu

Ranta-asetmakaavan muutoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 6.10.2023, klo 9:30-11:00 (Pasilan virastokeskus/Teams-yhteys). Viranomaisneuvottelun muistio löytyy OAS:n liitteistä. Neuvottelussa käytiin läpi alustava OAS ja sitä on päivitetty esiin nousseilla korjauksilla ja täydennyksillä.

Neuvottelussa olivat mukana:

Tiitus Kuisma, Lohjan kaupunki
Niko Mikkonen, Lohjan kaupunki
Jarkko Koskela, Lohjan kaupunki
Eija Hasu, Uudenmaan liitto
Tellervo Saukonieniemi, Länsi-Uudenmaan museo (sähköposti ennen neuvottelua)
Tanja Ranta, Länsi-Uudenmaan museo
Sanna Tähtinen, Uudenmaan ELY-keskus
Miia Ketonen, Uudenmaan ELY-keskus
Mona Sundman, Uudenmaan ELY-keskus
Henrik Wager, Uudenmaan ELY-keskus
Sara Poijärvi, Uudenmaan ELY-keskus
Mikko Laaksonen, maanomistaja
Maria Laaksonen, maanomistaja
Jarmo Mäkelä, Karttaako Oy
Susanna Mäkelä, Karttaako Oy

9.4 ELY-keskuksen kuuleminen ohjelmointivaiheessa

Kaupunki toimittaa OAS:n tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja antaa tälle mahdollisuuden antaa lausunto OAS:sta. Lausunto annetaan kaavan laatijalle.

9.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville xxxxx (MRL 62 ja 63§) ja toimitetaan tiedoksi sekä lausuntoja varten viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitustyön ajan esim. kaupungin kaavoituksen nettisivuilla ja sitä päivitetään tarpeen mukaan.

Tiedottaminen

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla xxxxx
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

9.6 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Ranta-asemakaavaluonnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville määrääjäksi. Kaavan laatija pyytää lausunnon seuraavilta OAS:n kohdassa 7 todetuilta osallisilta: Kaavoitus, Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, Lohjan ympäristönsuojelu, Kaupunkisisällöt/matkailu, Uudenmaan ELY- keskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan museo, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry (LUVY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, sähkö- ja puhelinyhdistykset. Kaavan laatija toimittaa tiedon luonnoksen nähtävillä olosta kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen omistajille.

Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen mielipiteen kaavan nähtävilläolon aikana.

9.7 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan laatija valmistelee kaavaehdotuksen.

Ranta-asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Aineisto asetetaan nähtäville kaupungin kaupungintalo Monkolaan sekä kaupungin nettisivuille.

Ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto osallisilta viranomaisilta. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Kirjallinen muistutus on toimitettava kaupunkikehityksen kaavoitukseen ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaavan laatijan vastine jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

9.8 Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10. Aikatauluarvio

Hankkeen alustava aikatauluarvio on seuraava:

1. Työn käynnistäminen ja aloitusneuvottelu 21.8.2023
2. Alustava luontoselvitys 7-9/2023, rakennettu ympäristö ja maastokäynti 8/2023
3. Alustava OAS tiedoksi maanomistajille ja viranomaisille 9/2023
4. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.10.2023
5. Selvityksien valmistuminen (luonto ja arkeologia), OAS:n päivitys 12/2023

6. Kaava tulee vireille kaavahanketta koskevalla kaupungin kuulutuksella
7. Päivitetty OAS ja valmisteluaineistot nähtäville
8. Ranta-asetmakaavaluonnos keväällä 2024
9. Liito-oravaselvitys keväällä 2024
10. Työneuvottelu Lohjan kaupungin kanssa tarpeen mukaan
11. Ranta-asetmakaavaehdotus syksyllä 2024
12. Ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen loppuvuonna 2024
13. Tarvittaessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun lausunnot on saatu
14. Käsittely kaupunginhallituksessa ja käsittely valtuustossa

11. Yhteystiedot

Kaavan laatija

DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY, Mussalontie 428, 48310 Kotka
p. 0400 220082, jarmo.makela@karttaako.fi

Avustava suunnittelija

Kaavasuunnittelija FM Susanna Mäkelä / KARTTAAKO OY
susanna.makela@karttaako.fi

Lohjan kaupunki:

Yleiskaavasuunnittelija
Tiitus Kuisma
p. 044 3740148, tiitus.kuisma@lohja.fi

Kaavoitusinsinööri

Niko Mikkonen
p. 040 6867096, niko.mikkonen@lohja.fi