

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



ARKKITEHTITOIMISTO LEENA HEINÄNEN OY **10.9. 2018**
KAAVOITTAJAN VASTINE LAUSUNNOISTA JA SAADUT LAUSUNNOT

LOHJAN KARJALOHJAN MUSTLAHDEN KYLÄ RANTA- ASEMAKAAVA JA RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS

VASTINEET EHDOTUKSESTA ANNETUISTA LAUSUNNOISTA 10.9. 2018

Lohjan Karjalohjan Mustlahden kylän ranta- asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 17.1.- 15.2.2018. Asiasta ovat lausuntonsa antaneet Uudenmaan ELY- keskus 20.3.2018, Uudenmaan liitto, ilmoitus 8.3.2018, Museovirasto 27.2.2018, Länsi- Uudenmaan maakuntamuseo 31.1.2018, Länsi – Uudenmaan pelastuslaitos 8.3. 2018, Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu 23.3.2018, Lohjan kaupunki, kiinteistökartasto 21.1.2018, Caruna Oy 7.3.2018, Karjalohjan aluetoimikunta 16.2.2018, Enäjärven suojeluyhdistys ry 7.3.2018 ja Karjalohjan kotiseutuyhdistys ry 30.8. 2018.

Kaupunki oli lisäksi pyytänyt lausunnot seuraavilta: Dna – Palvelut Oy, Lohjan kaupunki, asemakaava-arkkitehti. nimistöasiat, Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut, Lohjan kaupunki, kaupunkitekniikkapalvelut, Lohjan kaupunki, vesihuoltopäällikkö sekä Isosaaren ja Sakkolan tiekunnat ja Kalastuskunta/Mustlahden osakaskunta..
Em. tahot eivät ole antaneet lausuntoaan.

Lausuntojen ja niistä annettujen kaavoittajan vastineiden johdosta järjestettiin neuvottelu 19.6. 2018 Lohjan kaupungintalolla.

LAUSUNTO

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY- keskus

toteaa lausunnossaan, että uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat voimaan 1.4.2018 ja että kaava voidaan hyväksyä em. päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen em. päätöksen voimaantuloa. Lausunnon mukaan kaavaselistusta ja vaikutusten arviointia on tältä osin täydennettävä.

Edelleen ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu ELY-keskuksen aiemmin esittämiä seikkoja. ELY- keskus tarkentaakin kannanottonsa seuraavasti:

Mitoitus

Kaavassa esitetään, että AO/s- ja AM/s korttelit sekä korttelit RA 7 ja RA 8 eivät sijaitse MRL 72 §:n mukaisella ranta- alueella eikä niiden rakennusoikeutta ole huomioitu mitoituksessa. Lausunnon mukaan kortteli 8 sijaitsee ranta- alueella ja korttelit 3 ja 5 sijaitsevat rantavyöhykkeellä, ja ne tulee ottaa huomioon mitoituksessa.

Pohjakartassa olevaa Pläsinnojan niemen ja korttelin 3 välissä olevaa rakennusta ei mainita kaava-aineistossa.

Lisäksi todetaan, että kun otetaan huomioon rantavyöhykkeelle osoitettu rakentaminen, ei ranta- alueella oikeastaan ole MRL 73 § :n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta aluetta kun vielä otetaan huomioon saunarakennuksen rakennusoikeus, joka varaa tosiasiallisesti rantaa vastaavalla tavalla kuin RA- alueet.

Kaupungin tulee lausunnon mukaan päätöstä tehdessään arvioida, jääkö emätilan alueelle riittävästi vapaata yhtenäistä rantaa ja voidaanko nyt esitettyä tehokkuutta sallia myös muille maanomistajille. ELY- keskuksen mukaan Enäjärven rannoilla olevissa rantakaavoissa ja ranta- asemakaavoissa on noudatettu 5 -7 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri.

MRL 72 §:n mukaan ranta- alueen ulkopuolelle osoitettu rakentaminen

ELY- keskus lausuu, että kaava- aineistossa ei ole lainkaan esitetty, mihin mitoitusperusteisiin ranta- alueen ulkopuolelle osoitettu rakennusoikeus perustuu ja katsoo, että kaava- aineistoa on näiltä osin täydennettävä.

Yleiskaavallinen tarkastelu on tarpeen ympärivuotisen asutuksen suunnittelussa; yhdyskuntarakenteen toimivuus, asumisen ja palvelujen saatavuus ja järjestäminen sekä vesihuollon järjestäminen kestäväällä tavalla.

Lausunnossa todetaan edelleen, että nyt esitetyssä kaavaratkaisussa esitetään korttelialueita yhtä paljon ympärivuotiselle kuin loma- asumiselle, vaikka ranta- asemakaava laaditaan pääasiassa loma- asutuksen järjestämiseksi ranta- alueelle. Edelleen todetaan, että alueidenkäytön suunnittelu, kuten esim. kyläalueiden kehittäminen kuuluu pääasiassa kunkin kunnan tehtäviin.

ELY- keskus katsoo edelleen, että kaavamääräyksissä tulee esittää mitä AO- alueelle voi tosiasiassa rakentaa. Myös kaavan vaikutusten arviointi tulee perustua kaavan sallimaan rakentamisen enimmäismäärään. Kaavamääräysten tulee myös olla linjassa muiden (RA, AO/s ja AM/s) määräysten kanssa.

Luonnonsuojelu

ELY- keskus edellytti luonnoksesta antamassaan lausunnossa, että luontoselvityksessä osoitetut kuviot 5 ja 8 tulee osoittaa luo- merkinnällä. Kaava- aineistossa ei ole mitään uutta selvitystä siitä, ettei alueilla enää olisi mainittuja arvoja. ELY- keskus katsoo edelleen, että M- alueelle sijoittuva osa kuvioista 5 ja kuvio 8 tulee merkitä kaavamerkinnällä luo ja todeta mitä arvoja alue edustaa.

Edelleen todetaan, että yleisiin määräyksiin tulee lisätä määräys luo- alueiden maisematyöluvanvaraisuudesta.

Tulvariski

Lausunnon mukaan alin rakentamiskorkeus, vrt. keskivedenkorkeus +58,5, tulee kirjata kaavan yleismääräyksiin ja tulvariski tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden kohdalla. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara – alueille.

Vesihuolto

ELY- keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta- asemakaavoissa vesikäymäläkieltoa. ELY- keskus toistaa vielä aiemmin lausumansa ja katsoo edelleen, että kaavassa tulee antaa määräys vesikäymäläkiellosta loma- asunnoissa. Lausunnossa katsotaan edelleen, että ranta- alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta on tarpeen antaa määräykset myös harmaiden jätevesien käsittelystä. Vesihuoltomääräykset tulee RA- alueiden osalta muuttaa seuraavasti:

”Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisten vahvistamalla tavalla. RA- kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukainen. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Harmaiden jätevesien käsittelyssä tulee huomioida tulvariskikorkeus.”

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty miten ympärivuotiseen asumiseen osoitettujen AO- ja AM- kortteleiden vesihuolto on tarkoitus järjestää. Vesikäymäläkielto, talousveden saanti ja jätevesihuolto tulee esittää selostuksessa omana kohtana.

Rakennettu kulttuuriympäristö

AO/s ja AM/s kortteleiden kaikille suojeltaville rakennuksille on selvyiden vuoksi syytä antaa sr- merkintä ja määräys. Asemakaavaselostuksesta tulee käydä ilmi perusteet rakennusten suojelulle ja suojelematta jättämiselle. Suojelumääräystä on hyvä täydentää seuraavasti: ”Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä perinteisin menetelmin ja alkuperäisen kaltaisin materiaalein.”

Muuta

Kaavamääräyksissä oleva AM on ylimääräinen

VASTINE

Lausunnossa todetaan, että valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017 uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulevat voimaan 1.4.2018. Voimaantulosäännökset huomioon ottaen on kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia täydennettävä.

-Kaavaselostukseen lisätään em. tieto. Koska uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tavoitteena on konkretisoida maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelun tavoitteita valtakunnallisesti merkittävissä asioissa eivätkä ne laajenna kaavojen sisältövaatimusten alaa, ei uudistuksella ole vaikutusta nyt käsiteltävään kaavaehdotukseen.

Kaavassa esitetään, että korttelit RA-7 ja RA-8 eivät sijaitse ranta- alueella. Lausunnon mukaan kortteli RA-7 sijaitsee ranta- alueella ja sen lisäksi korttelit 3 ja 5 sijaitsevat rantavyöhykkeellä. Edellämainitut korttelit tulee huomioida mitoituksessa.

-Kortteli 7 ei ELY- keskuksen edustajan maastokäynnin yhdessä ilmoittaman kannanoton mukaan sijaitse ranta- alueella. Vrt. myös rannan ja rakennuspaikkojen välissä olevat rantatontit, metsämaa ja huomattava etäisyys sekä se, ettei korttelialueelta ole suoraa tai avointa yhteyttä järvelle. Vrt. myös jäljempänä oleva vastine Enäjärven vesiensuojeluyhdistyksen lausunnosta.

-Korttelit 3 ja 5 on rakennettu ennen vuotta 1959, joten niitä ei näin ollen huomioida mitoituksessa.

Se, että kortteliin 5 saadaan rakentaa yksi sitä täydentävä asuinrakennus ei muuta sitä tosiasiaa, että talouskeskuksen sijainti ja toiminta ei miltei osin ole perustunut Enäjärveen. Ranta ei ole rakennusten välittömässä käytössä ja on myös huomioitava, että rantaan esitetty luo- merkintä osoittaa sen, että ranta ei ole aktiivisesti käytettävissä.

Lausunnon mukaan kaavan pohjakartassa näkyy Pläsinnojan niemen ja korttelin 3 välissä rakennus, jota ei kaava- aineistossa mainita.

-Kaavaselostusta täydennetään näiltä osin; kysymyksessä ovat vanha käyttökelpoton pyykkisaunan jäännös sekä palvisauna jäännös. Ne eivät ole olleet käytössä 40 vuoteen. Näiden rakennusten raunioiden merkitseminen kaavaan ja merkinnän poistaminen vrt ”risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista” olisi epä johdonmukaista kun rakennuksia ei ole esitetty vanhassa vahvistetussa rantakaavassakaan – ne ovat näin ollen edelleen osa maatalousaluetta (M).

Lausunnon mukaan kaavakartalla osoitetaan lisäksi rakennusala saunalle. Saunarakennus varaa lausunnon mukaan rannan tosiasiaa rakentamiskäyttöön vastaavalla tavalla kuin RA-alueet

-Sauna on tarkoitettu maatilan talouskeskuksen saunaksi eikä siitä muodosteta erillistä rakennuspaikkaa eikä se näin ollen ole verrattavissa RA- alueisiin arvioitaessa ranta- alueen varaamista. Ratavarauksen poistumisen seurauksena uudessa ranta- asemakaavassa ja kaavamuuhtoksessa on enemmän vapaata rantaviivaa kuin samalle alueelle aikaisemmin vahvistetussa rantakaavassa.

Lausunnon mukaan kaupungin tulee päätöstä tehdessään arvioida, jääkö nyt käsiteltävän emätilan alueelle riittävästi yhtenäistä vapaata rantaa ja voidaanko esitettyä rakentamistehokkuutta sallia myös muille maanomistajille.

-Laaja Enäjärvi sijaitsee sekä Lohjan ja että Salon kaupunkien alueella. Loma- asumisen kannalta Enäjärvi on yksi Etelä- Suomen helposti tavoitettavia alueita, joka soveltuu hyvin tähän tarkoitukseen. Nyt esitetty kaavaratkaisu ei estä muiden alueiden maankäytön suunnittelua tarkoituksenmukaisella ja ympäristöön sopivalla tavalla. Riittävän rakentamisesta vapaan ranta- alueen varmistaminen tutkitaan tapauskohtaisesti aina siinä vaiheessa kun ranta- alueita ja vanhentuneita ranta- asemakaavoja muutetaan maanomistajien muuttuvien tarpeiden mukaisesti. Kuntien kannalta on tärkeää, että kaavoja saatetaan ajantasalle ja että uusia alueita saadaan yksityiskohtaisen kaavallisen säätelyn piiriin.

ELY- keskus toteaa edelleen, ettei kaava- aineistossa ole osoitettu mihin ranta- alueiden ulkopuolelle osoitettu rakennusoikeus perustuu. Lisäksi todetaan, että yleiskaavallinen tarkastelu ympärivuotisen asutuksen suunnittelun osalta on tarpeen. Lausunnon mukaan kaava- aineistoa on näiltä osin täydennettävä.

-Kaavaselostuksessa suunnittelun lähtökohdiksi esitetään voimassa oleva vanha rantakaava ja alueelle laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava sekä maisema, maasto ja olemassa oleva rakennuskanta.

Kysymyksessä on perinteisen kyläalueen täydentäminen ja elinvoiman lisääminen, jota tukee uusien tonttien sijoittaminen nauhamaisesti Sakkolantien varteen. Lähtökohtien esittelyä selkiinnytään ja yleiskaavallisia näkökohtia korostetaan.

Lausunnossa muistutetaan lisäksi, että vaikutusten arvioinnin tulee perustua riittäviin selvityksiin ja suunnitelmiin.

-Vaikutusten arviointi perustuu tämän kaavatyön kannalta riittäviin selvityksiin ja suunnitelmiin. Ranta-alueiden ulkopuolelle osoitettu rakentaminen perustuu olemassaolevaan Mustlahden kyläalueeseen ja sen nykyiseen rakennuskantaan olemassaolevan tiestöön tukeutuen. Rakennusten sijaintia tukevat myös alueelle laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava ja vahvistettu rantakaava.

Lausunnossa esitetään, että ranta- asemakaava laaditaan pääasiassa loma- asutuksen järjestämiseksi ranta- alueelle. Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa esitetään korttelialueita yhtä paljon myös ympärivuotiselle asutukselle

-vrt. edellä

-Kaavaselostuksessa suunnittelun lähtökohdiksi esitetään voimassa oleva vanha rantakaava, alueelle laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava, maisema, maasto ja olemassa oleva rakennuskanta sekä perinteisen kyläalueen täydentäminen ja elinvoiman lisääminen.

- Lähtökohtien esittelyä selkiinnytään ja täydennetään myöskin Karjalohjan aluetoimikunnan ja Karjalohjan kotiseutuyhdistyksen lausuntojen perustelut selvemmin huomioon ottaen.

ELY- keskus toteaa myös, että alueidenkäytön suunnittelu, kuten esim. kyläalueiden kehittäminen kuuluu pääasiassa kunnan tehtäviin

-vrt, edellä

-vrt. myös Karjalohjan aluetoimikunnan ja Karjalohjan kotiseutuyhdistyksen lausunnot

Lausunnon mukaan kaavamääräyksillä halutaan mahdollistaa ns. joustavaa rakentamista

-AO- kortteleiden kaavamääräys edistää joustavasti tavoitteena olevaa maaseutumaista rakentamista.

Tarkempaan ohjaukseen ei ole tarvetta. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä varmistetaan rakennusten soveltuminen alueelle sekä kyläkokonaisuuden perinteisen luonteen säilyminen.

ELY- keskus katsoo, että kaavamääräyksissä tulee esittää mitä AO- alueella tosiasiasa voi rakentaa. Myös kaavan vaikutusten arviointi tulee perustua kaavan salliman rakentamisen enimmäismäärään.

Kaavamääräysten tulee myös olla linjassa muiden (RA, AO/s ja AM/s) määräysten kanssa.

-Kaavamääräyksen tarkistamisen tarvetta tutkitaan. Määräykset on laadittu kaavassa osoitetun maankäytön tarpeen mukaisesti tarkkaan tutkien. Kaavan joustavan luonteen mukaista ei olisi pyrkä linjaamaan merkintöjä ja niitä koskevia määräyksiä yhtenäisiksi. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty kaavaehdotuksen perusteella.

Lausunnon kohdassa Luonnonsuojelu ELY- keskus toteaa, että kaava- aineistossa ei ole esitetty mitään uutta selvitystä tai perusteluja sille, että kuviolla 5 ja 8 ei enää olisi selvityksessä todettuja arvoja. ELY- keskus viittaa luonnoksesta antamaansa lausuntoon ja edellyttää, että kuviot tulee osoittaa luo- merkinnällä. -Luonnonsuojelua koskeissa merkinnöissä on pitäydytty johdonmukaisesti Luontoselvityksen 14.8.2015 kannanottoihin. Kuvio 5 mukainen alue voidaan kuitenkin merkitä lausunnon mukaisesti luo- merkinnällä, mutta sitä ei vähennetä rantaviivan pituudesta laskettaessa muunnettua rantaviivaa, koska perusteellisesti laadittu luontoselvitys ei ko. luo- alueen merkintää ole edellyttänyt. Kuvioksi 8 luontoselvityksessä merkityn metsäalueen osalta toimitaan niin, että se muutetaan M- alueeksi supistamalla korttelia AM/s korttelia nro 6.

ELY- keskus muistuttaa, että MRL:n 128§:ssä (tullut voimaan 1.5. 2017) säädetään: maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa ranta- asemakaavalla, jos ranta- asemakaavassa niin määrätään. Edelleen lausunnossa esitetään, että luontoarvojen turvaamisen ja sen valvonnan kannalta tulee yleisiin määräyksiin lisätä määräys luo- alueiden maisematyöluvanvaraisuudesta.

-määräys lisätään luo- alueille

Lausunnon mukaan alin rakentamiskorkeus tulee kirjata kaavan yleismääräyksiin ja tämä tulee avata myös kaavaselostuksessa.

-Kaikki rakennuspaikat on suunniteltu siten, että rakennukset sijoitetaan tulvarajan yläpuolelle. Tämän varmistamiseksi tehdään vielä vähäinen tarkistus korttelin RA-1 rannanpuoleiseen rajaan tonttien 3 ja 4 alueelle.

Lausunnon mukaan kaavassa tulee antaa määräys vesikäymäläkiellosta loma- asunnoissa

-määräys lisätään; rasitus Enäjärveen minimoidaan ja kulloinkin voimassaolevia lakeja ja määräyksiä noudatetaan

ELY-keskus katsoo, että vesihuoltoa koskevat määräykset tulee RA- alueiden osalta muuttaa seuraavasti: "Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukainen. Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Harmaiden jätevesien käsittelyssä tulee huomioida tulvariskikorkeus."

-määräystä muutetaan esitetyllä tavalla

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty miten AO- ja AM- kortteleiden vesihuolto on tarkoitus järjestää ELY- keskus katsoo, että myös tämä tulee esittää kaavassa ja sen vaikutukset arvioida.

-em. asia esitetään kaavaselostuksessa lausunnon mukaisesti

-Alueella on valmiudet vesiosuuskunnan perustamiseen. Asia tulee ajankohtaiseksi kaavan toteutumisen myötä. Ympärivuotisten asuinpaikkojen määrän kasvu tukee teknisesti toimivan vesi- ja jätevesiosuuskunnan toteutumista.

Lausunnon mukaan myös vesikäymäläkielto, talousveden saanti ja jätevesihuolto tulee myös esittää selostuksessa omana kohtana

-selostusta täydennetään näiltä osin

Lausunnon mukaan kaikille suojeltaville rakennuksille on selvyiden vuoksi syytä antaa sr- merkintä ja määräys. Edelleen esitetään, että asemakaavaselostuksesta tulee käydä ilmi perusteet rakennusten suojelulle sekä suojelematta jättämiselle.

-Rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta toimitaan museoviraston ja Länsi- Uudenmaan maakuntamuseon lausuntojen mukaisesti. Maakuntamuseolla ei ole ollut huomauttamista rakennusten inventointitapaan eikä kaavaselostukseen näiltä osin. Maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennusten arvot tulevat hyvin esiin kaavaselostukseen liittyvässä inventoinnissa. Kaavaan lisätään sr- merkintä maakuntamuseon edellyttämällä tavalla kortteliin 3.

LAUSUNTO

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoa koskien ranta- asemakaavaa ja ranta- asemakaavan muutosta.

LAUSUNTO

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotukseen on luonnoksesta annetun lausunnon suosituksen mukaisesti merkitty muinaisjäännöstä tarkoittava kohdealuemerkintä määräyksineen.

Museovirastolla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta

LAUSUNTO

Länsi- Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että kaavan laatimisen tavoitteena on maatilan talouskeskuksen muodostaman kulttuuriympäristön säilyttäminen ja edelleen kehittäminen niin, että suunnittelualueelle voidaan osoittaa myös uudis- ja täydennysrakentamista.

Lausunnossa todetaan, että luonnoksesta annetun lausunnon suuntaisesti kaavamerkintöihin ja - määräyksiin tehdyt tarkennukset ovat hyviä ja kannatettavia. Lisäksi esitetään, että sr- merkinnän määräystekstiin tulee lisätä maininta, jonka mukaan rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuskannan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy ja että korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

Uusmiehen sekä rakennus- että kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti arvokkaan tilakeskuksen säilymiselle kaavan /s määräys antaa hyvät edellytykset.

Maakuntamuseo pitäisi kuitenkin hyvänä, että useampi rakennuksista osoitettaisiin myös kaavan sr- merkinnällä. Ainakin AO/s- tontilla sijaitseva 1907 rakennettu asuinrakennus tulee osoittaa kaavan sr- merkinnällä. Edelleen lausunnon mukaan osa tienvarren näkyvimmistä, vanhimmista ja hienosti vanhassa asussaan säilyneistä kookkaista talusrakennuksista kuten navetta, talli ja riihet olisi suotavaa osoittaa sr- merkinnällä. Maakuntamuseo katsoo edelleen, että kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä maininta siitä, että uudisrakennukset tulee sijoituksensa ja ulkoasunsa osalta sovittaa maisemaan ja miljööseen. Tämä koskee erityisesti RA- korttelialueita.

VASTINE

Maakuntamuseo esittää lausunnossaan, että sr – merkinnän määräystekstiin tulee vielä lisätä maininta, jonka mukaan rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy ja että korjaus – ja muutostöistä tulee pyytää museoviraston lausunto.

-määräystekstiä täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla

Maakuntamuseo pitäisi lausunnon mukaan hyvänä sitä, että useampia rakennuksia kuin nykyiset kolme osoitettaisiin sr- merkinnällä. Ainakin AO/s- tontilla sijaitseva asuinrakennus tulee osoittaa sr- merkinnällä. Sen lisäksi olisi lausunnon mukaan suotavaa osoittaa sr- merkinnällä osa tienvarren kookkaista hyvin säilyneistä talusrakennuksista.

-AO/s tontilla sijaitseva rakennus osoitetaan sr- merkinnällä, siten kuin lausunnossa edellytetään.

Muilta osin halutaan korostaa, että alueen talusrakennuksia on aina haluttu hoitaa ja suojella perinteiseen tapaan kuten kaavan tavoitteissakin todetaan. Näin ollen kaavaan ei ole tarpeen lisätä uusia sr- merkintöjä.

Maakuntamuseo katsoo edelleen, että kaavana yleismääräyksiä tulee täydentää, erityisesti RA- korttelialueiden osalta, maininta siitä, että uudisrakennukset tulee sijoituksensa ja ulkoasunsa osalta sovittaa miljööseen ja maisemaan.

-maininta lisätään yleismääräyksiin

LAUSUNTO

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaava- ehdotuksesta.

LAUSUNTO

Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu

Lohjan ympäristönsuojelun lausunnossa todetaan, että kaava- alueella vuonna 2015 tehdyn selvityksen mukaan alueilla on paikallisesti arvokkaita luontotyyppejä. Lisäksi poukama on linnustollisesti merkittävä. Lausunnon mukaan luo- merkintää tulee laajentaa poukaman pohjoisosaan ja sen tulee kattaa poukama kokonaisuudessaan. Luo- merkinnän tekstiä tulee täydentää lausunnon mukaisesti.

Edelleen todetaan, että LV-merkinnän kaavamääräystä tulee tarkistaa ja VV- uimaranta varata yleiseen käyttöön eikä vaan kaava- alueen käyttäjille.

Lohja ympäristönsuojelu esittää edelleen, että maatilojen toimintaedellytykset tulee turvata eikä niiden läheisyyteen saa sijoittaa asuinrakennuksia.

Lausunnossa esitetään myös että erityismääräyksiä tulee tarkistaa laiturirakentamisen osalta ja että kaavassa olevia muutamia epäselviä merkintöjä tai rajauksia tulee täsmentää.

VASTINE

Lausunnon mukaan kaavan luo- merkintää tulee jatkaa myös poukaman pohjoisosaan ja luo- merkinnän tekstiä tulee täydentää seuraavasti: Alue on arvokas rantalehto, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

-esitetty rajausta perustuu asiantuntevaan luontoselvitykseen, joka on laadittu tätä kaavatyötä varten vrt. luontoselvitys

Edelleen todetaan, että LV – merkinnällä osoitetulta venevalkama- alueelta tulee poistaa laiturivaraus -Koska kaava- alueen välittömässä yhteydessä on vanhan rakennuskaavan mukainen LV- alue, poistetaan nyt esitetty varaus tarpeettomana ja siirretään sen tilalle uima- ranta- alue VV. Uima- ranta- aluevarauksen paikka muutetaan M- alueeksi, jolloin samalla vapaan rantaviivan osuus kasvaa.

Lausunnon mukaan VV- uimaranta- alue tulee varata yleiseksi uimarannaksi eikä vaan ranta- alueen asukkaiden käyttöön

-VV- aluevarauksesta poistetaan yhteiskäyttöaluetta koskeva merkintä YK, jolloin alue on varattu yleiseen käyttöön eikä yhteiskäyttöön..

Lausunnon mukaan maatilojen toimintaedellytysten turvaamiseksi niiden läheisyyteen ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia.

-Maatilan toimintaedellytysten turvaaminen on ollut oleellinen lähtökohta kaavaa laadittaessa.

Kaikki kaavassa esitetyt asuinrakennusten ja lomarakennusten korttelialueet jäävät maatilatalouden aktiivisten alueiden ulkopuolelle eivätkä näin ollen vaikeuta maatilan toimintaa ja kehittämistä vaan tukevat maatilan toimintaedellytyksiä. Suunnitellut korttelialueet luovat jatkossakin hyvät edellytykset arvokkaan peltomaiseman pysymiselle avoimena sekä antavat paremmat mahdollisuudet maatilan vanhojen rakennusten ylläpidolle ja niiden säilyttämiselle historiallisen arvon mukaisessa kunnossa.

Lisäksi lausunnossa esitetään, että kaavan erityismääräysten laituria koskeva nykyinen teksti; ”rantatonteille saadaan rakentaa laiturit ” tulee muuttaa seuraavasti: ”Laiturin rakentamisessa rantatonteille tulee noudattaa voimassa olevia lainsäädäntöjä ja määräyksiä.”

-määräys muutetaan lausunnon mukaisesti

Lausunnossa todetaan, että kaavamerkintöjen tulee olla yksiselitteisiä. Epäselviä merkintöjä tai rajoituksia on lausunnon mukaan joitakin.

-merkinnät ja rajoitukset on tehty yksiselitteisiksi.

Lausunnon mukaan AM/s- alueella olevat kolmiomaiset merkinnät vaativat täsmentämistä.

-lausunnon tässä kohdassa ilmeisesti tarkoitetaan pohjakartan merkintöjä

LAUSUNTO

Lohjan kaupunki, kiinteistökartasto

Ei huomautettavaa

LAUSUNTO

Caruna Oy

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta

LAUSUNTO

Karjalohjan aluetoimikunta toteaa lausunnossaan Mustlahden ranta- asemakaavan ja – kaavamuutoksen vastaavan aluetoimikunnan näkemystä. Lausunnon mukaan kaava tukee asumista, yrittämistä ja elämistä Karjalohjalla. Edelleen todetaan, että ranta- asemakaavaan ja kaavamuutoksen sisältö on täysin Lohjan maankäytön rakenne 2013 – 2037 mukainen (kv. 14.5. 2014).

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013 – 2037 raportissa todetaan kohdassa ”Vapaa- ajan Lohjan suositeltava maankäyttö” seuraavaa:

Hallittu omatoiminen maaseutuasuminen, hallittu uudisrakentaminen alueella ennestään olevan asumisen yhteydessä, hallittu vapaa- ajan asuminen, lomakylät, rantautumispaikat, vapaa- ajan palvelut, luontomatkailu, maa- ja metsätalous.

Lausunnossa todetaan edelleen, että Lohjan maankäytön rakenne- suunnitelmassa alue kuuluu ”Maaseutu Lohjaan ” jonka suositeltavaa maankäyttöä on mm. ”maatilojen talouskeskukset, elinkeinojen ja asumisen yhdistäminen, hallittu omatoiminen maaseutu- ja vapaa- ajan asuminen, isot rakennuspaikat, kakkosasuminen mahdollisuutena kulttuuriympäristön säilymiselle, sukupolviasuminen, matkailupalvelut ja bioenergian tuotanto, rantautumispaikat, vapaa- ajan palvelut, luontomatkailu, maa- ja metsätalous.

LAUSUNTO

Enäjärven suojeluyhdistys

Lausunnossa todetaan, että yhdistyksen käsityksen mukaan molempien emätilojen rantarakennusoikeus on jo käytetty aiemmassa kaavassa ja lohkomisina ja että kaava- ehdotus on lähempänä kuivan maan osayleiskaavaa- tai asemakaavaa. Lausunnon mukaan Enäjärvi kuulu valtioneuvoston päätöksellä erityistä suojelua vaativiin vesistöihin, joiden kantokykyä ja luonnontilaisuutta tulee vaalia erityisesti kaavallisin keinoin.

Yhdistyksen mukaan järven vakiintuneet mitoitusluvut ylittyvät selvästi. Lisäksi kaavaan sisältyvä uimaranta ja venevalkama lisäävät Enäjärven käyttöä myös kuivan maan tonttien osalta. Edelleen todetaan, että kaavassa käytetty mitoitusluvun laskentatapa vaatii selkeämpää auki kirjoittamista ja vertailua järven muihin rantakaavoihin; vrt, ratavarauksesta vapautuva rantaviiva suhteessa rantatontteihin ja kuivan maan tontteihin. Lausunnon mukaan korttelien 7. ja 8. rakennuspaikat kuuluvat rantavyöhykkeeseen.

Rakentamattomien rantaviivojen määrä olisi tullut lausunnon mukaan esittää erikseen kaavoitetuille ja kaavoittamattomille alueille ja luokitella rantaviivan laatu. Tarkastelu olisi tullut ulottaa koko järven alueelle.

Yhdistys toteaa, että kyseessä olisi ennakkotapaus mikäli ehdotetut mitoitusluvut toteutuvat. Tämä mahdollistaisi entistä suuremmat mitoitusluvut, vanhojen kaavojen tiivistämisen ja järven kuormituksen kasvamisen. Yhdistys vastustaa kaavaehdotuksen hyväksymistä liian tiiviin rantarakentamisen osalta.

VASTINE

Enäjärven suojeluyhdistyksen lausunnossa todetaan, että kaava on lähempänä kuivan maan osayleis- tai asemakaavaa kuin ranta- asemakaavaa.

-Alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on hyväksytty Karjalohjan kunnanvaltuustossa v.1987.

Ranta- asemakaavassa esitetyt ratkaisut noudattelevat osayleiskaavassa esitettyjä suuntaviivoja.

Sen lisäksi suurelle osalle aluetta on v. 1995 vahvistettu rantakaava. Nyt ehdotusvaiheessa oleva ranta- asemakaava- ja kaavamuutos pohjautuu em. vahvistettuun rantakaavaan ja täyttää kaikin osin ranta- asemakaavalle asettavat vaatimukset. Vrt. myös Karjalohjan aluetoimikunnan ja Karjalohjan kotiseutuyhdistyksen lausunnot.

Lausunnon mukaan rantavyöhykkeen ulkopuolisessa rakentamisessa korostuu epäsuhta kun molempien emätilojen rakentamisoikeus on lohkomiset huomioon ottaen jo käytetty.

-vrt. mitoituslaskelmat sekä vastine ELY- keskuksen lausunnosta ja Karjalohjan aluetoimikunnan ja Karjalohjan kotiseutuyhdistyksen lausunnot.

Lausunnossa todetaan edelleen, että järvellä vakiintuneet mitoitusluvut ylittyvät selvästi. Mitoitusluvun laskentatapa tulee kirjoittaa auki selkeämmin. Lausunnon mukaan korttelien 7. ja 8. rakennuspaikat kuuluvat rantavyöhykkeeseen.

-Luonnosvaiheessa korttelialueita 7 ja 8 tarkasteltiin paikan päällä yhdessä ELY- keskuksen edustajan kanssa. Tuolloin käydyssä keskustelussa todettiin yksiselitteisesti, että nämä korttelit eivät sijaintinsa ja luonteensa vuoksi liity rantavyöhykkeeseen. Lisäksi katsottiin, että rantaan rajoittuvat aikaisemman kaavan mukaan toteutetut lomarakennuspaikat erottavat uudet ylhäällä mäen rinteillä olevat rakennuspaikat luonteeltaan selvästi järvestä riippumattomiksi. Venevalkaman ja uimarannan osalta viitataan Lohjan kaupungin ympäristönsuojelun lausunnosta annettuun vastineeseen,

Kaavaan merkitty saunan rakennuspaikka kaventaa entisestään vapaan rannan osuutta, josta kovaa rantaa on hyvin vähän.

-vrt. myös vastine ELY:n lausunnosta

-saunalle ei muodosteta omaa tonttia vaan se liittyy maatilan talouskeskukseen eikä näin ollen ole erillinen rakennuspaikka eikä myöskään varaa omaa ranta- aluetta

Rantaviivatarkastelu tulee tehdä erikseen kaavoitetuille ja kaavoittamattomille alueille.

-kaava- ja kaavamuutosalueen rantaviivatarkastelu on asianmukaisesti tehty

Lausunnon mukaan tarkastelu olisi tullut ulottaa koko järven alueelle jo toteutuneita rantakaavojen vapaita rantoja ja mitoituslukuja vertaillen.

-Mainittu vertailu kuuluisi Lohjan ja Salon kaupunkien tehtäviin alueiden yleiskaavoitukseen tai osayleiskaavoitukseen liittyen. Enäjärven alueen ranta- asemakaavat perustuvat kukin omiin lähtökohtiinsa

ja maanomistajien asettamiin tavoitteisiin. Yhtenä kaavojen tärkeänä lähtökohtana on ollut alueen olemassa oleva rakentaminen. Enäjärvellä on paljon suhteellisen tiiviisti rakentuneita ranta- alueita, joita kaavoituksella ei ole saatettu säätelyn piiriin eikä niillä alueilla ole siis varmistettu sen enempää luonnonarvojen, vesi- ja jätevesihuollon kuin rakennetun ympäristön arvojen tarkempaa huomioon ottamista. Ranta- alueiden kaavoituksella voidaan vaikuttaa oleellisesti alueiden ja rakennusten kehittämiseen kuntien tavoitteiden mukaisesti. Ranta- asemakaavojen hyväksyttävyyden arvioinnissa mitoituskysymykset ovat yhtenä tekijänä mutta ei suinkaan ainoana. Mitoituslaskelmista ei voida yksiselitteisesti päätellä ranta- alueiden maanomistajien kohtelun tasapuolisuutta.

Lausunnossa vastustetaan kaavaehdotuksen hyväksymistä liian tiiviin rantarakentamisen osalta.

-Esitetty rantarakentaminen perustuu tarkkaan maankäytön selvitykseen ja suunnitteluun. Rakentamisesta ei myöskään aiheudu järveen kohdistuvaa lisäkuormitusta kun noudatetaan kaavassa esitettyjä ja Lohjan kaupungissa käytössä olevia määräyksiä vesihuoltoratkaisujen suunnittelussa.

-Kaavassa esitettyä rantarakentamista ei voida pitää liian tiiviinä verrattaessa yleisesti Enäjärven alueella toteutunutta rakentamista.

LAUSUNTO

Karjalohjan kotiseutuyhdistys

Lausunnon mukaan kaava on laadittu siten, että siinä otetaan huomioon kulttuurimaiseman vaaliminen, vältetään tarpeetonta uusien teiden rakentamista sekä säilytetään luonnon monimuotoisuutta kaava-alueella. Edelleen korostetaan, että oleellista on myös se, että alueelle tulisi kaavan toteutumisen seurauksena vakituista asumista, mikä omalta osaltaan edistää Lohjan kaupungin elinvoimaisuuden kehittämistä.

Lisäksi esitetään, että koska alueella ei ole kiinteää vesi- ja jätehuoltoa, uusissa rakennuksissa voidaan kokeilla kehittyneitä energia ja vesihuoltoratkaisuja, mikä kestävä kehityksen kannalta on oleellista myös Lohjalla.

Karjalohjan kotiseutuyhdistys puoltaa kaavan hyväksymistä.



20.3.2018

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys, kaavoitus
PI 71
08101 Lohja

kaavapalaute@lohja.fi
iiris.koivula@lohja.fi

Lausuntopyyntönnä 15.1.2018

Lausunto Mustlahden ranta-asemakaava- ja ranta-asemakaavamuutos-ehdotuksesta

Lohjan kaupunkikehitys pyytää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa asiakohdassa mainitusta kaavaehdotuksesta.

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.2.2015. ELY-keskus on antanut lausuntonsa kaavaluonnoksesta 11.4.2016 ja 30.5.2016. Lisäksi ELY-keskus on tehnyt kaava-alueella katselmuksen 29.6.2016.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

ELY-keskus toteaa, että valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017 uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), jotka tulevat voimaan 1.4.2018. Voimaantulosäännösten mukaan päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä tämän päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen tämän päätöksen voimaantuloa.

Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia on tältä osin täydennettävä.

ELY-keskuksen kannanotto

ELY-keskus on sekä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa että luonnosvaiheen lausunnoissaan pyrkinyt edistämään kaavatyötä siten, että kaavaratkaisu täyttäisi MRL:ssä säädetty sisältövaatimukset.

ELY-keskus toteaa, että nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu ELY-keskuksen aiemmin esittämiä seikkoja. ELY-keskus viittaa aiemmin lausuttuun ja tarkentaa kannanottonsa jäljempänä esitetyllä tavalla.

Mitoitus ja MRL 73 §

Mitoitus perustuu kaava-aineiston mukaan emätila- ja muunnetun rantaviivan periaatteeseen rantarakentamisen osalta. Kaavassa esitetään, että AO/s- ja AM/s-korttelit sekä korttelit RA 7 ja RA 8 eivät sijaitse MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella eikä niiden rakennusoikeutta ole huomioitu mitoituksessa.

Alueella tehdyn maastokäynnin perusteella ELY-keskus katsoo, että kortteli RA 8 sijaitsee MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolella. Kortteli RA 7 sijoittuu alle 200 metrin etäisyydelle rannasta, ts. MRL 72 §:n 2 momentin mukaisella ranta-alueella, jolloin se tulee huomioida mitoituksessa.

Korttelilla AO/s 3 ei ole omaa rantaa, mutta sijaitsee alle 100 metrin etäisyydellä rannasta. Korttelilla on lisäksi rasiteoikeus Enäjärven rantavyöhykkeellä venevalkamalle (Y2003-75737) sekä tieoikeudelle (Y2003-35735/1m). Kaavakartan pohjakartan mukaan tämän venevalkama-alueen kohdalla (M-alueella) sijaitsee lisäksi rakennus, jota ei kaava-aineistossa mainita. ELY-keskus katsoo, että kortteli 3 sijaitsee MRL 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä, ja se tulee huomioida mitoituksessa.

Kiinteistö, jossa kortteli AM/s 5 sijaitsee, ulottuu rantaan asti ja itse kortteli sijoittuu, kuten kortteli 3, alle 100 metrin etäisyydellä rannasta. Kortteliin osoitetaan yksi uusi asuinrakennus olevan rakennuskannan lisäksi. ELY-keskus katsoo, että myös tämä kortteli sijaitsee MRL 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä, ja tulee korttelin 3 tapaan huomioida mitoituksessa.

Kaavakartan pohjakartassa näkyy lisäksi Pläsinokan niemen ja korttelin 3 välissä olevalla niemellä rakennus, jota ei kaava-aineistossa mainita. M-alueelle, kortteli RA 1 eteläpuolella, osoitetaan lisäksi rakennusala saunalle (s).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään ranta-alueiden loma-astutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista. Laadittaessa ranta-asemakaavaa on katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73 § 1 mom 3 kohta). Kun nyt otetaan huomioon rantavyöhykkeelle osoitettu rakentaminen (RA 1, RA 7 ja RA 11 sekä AO/s 3 ja AM/s 5) ja M-alueelle osoitettu rakennusoikeus saunalle (s) sekä kaksi M-alueella olevaa rakennusta, ei ranta-alueella oikeastaan ole sellaista yhtenäistä rakentamatonta aluetta, mitä MRL 73 §:ssä tarkoitetaan. Saunarakennukselle osoitettu rakennusoikeus varaa tosiasiallisesti rannan rakentamiskäyttöön vastaavalla tavalla kuin RA-alueet.

Kaavoitusmenettelyssä noudatetaan myös maanomistajan tasapuolisen kohtelun periaatetta (perustuslaki 6 §), mikä tarkoittaa, että myös muille maanomistajille tulisi voida osoittaa yhtä tehokasta rakentamista. Tällöin tulee arvioitavaksi mm. MRL 73 §:ssä määrätty rakentamisesta vapaan ranta-alueen turvaaminen Enäjärven rannoilla. Kaupungin tulee päätöstä tehdessään arvioida, jääkö nyt käsiteltävän emätilan alueelle riittävästi yhtenäistä vapaata rantaa ja voidaanko nyt esitettyä rakentamistehokkuutta sallia myös muille maanomistajille siten, että MRL 73 §:ssä tarkoitettu rakentamisesta vapaan ranta-alueen vaatimus Enäjärvellä täyttyy. ELY-keskus toteaa lopuksi, että Enäjärven rannoilla olevissa rantakaavoissa ja ranta-asemakaavoissa on noudatettu mitoitusperiaatetta 5-7 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri.

MRL 72 §:n ranta-alueen ulkopuolelle osoitettu rakentaminen

ELY-keskus toteaa, ettei kaava-aineistossa ole lainkaan esitetty, mihin mitoituspäätöksiin MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolelle osoitettu rakennusoikeus perustuu ja katsoo, että kaava-aineistoa on tältä osin täydennettävä.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kuten ELY-keskus on aiemmin lausunut, tulee ympärivuotisen asutuksen suunnittelussa erityisesti huomioida mitä MRL:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §), eli yleiskaavallinen tarkastelu on tältä osin tarpeen. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, asumisen ja palvelujen saatavuuteen ja järjestämiseen (koulukuljetukset, terveyspalvelut, vanhusten palvelut jne.) sekä vesihuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Mitä enemmän alueelle osoitetaan ympärivuotista asutusta, sitä enemmän korostuvat MRL 73 §:ssä säädetyn lisäksi myös MRL 39 §:n vaatimukset mm. vesihuollon järjestämisestä.

ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että vaikutusten arviointi tulee perustua riittäviin selvityksiin ja suunnitelmiin (MRL 9 §). Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset, mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, veteen, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 §).

Kuten ELY-keskus on aiemmin todennut, ranta-asemakaavaa laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa esitetään korttelialueita yhtä paljon ympärivuotiselle kuin loma-asutukselle. Kaavaratkaisun perustelut eivät kuitenkaan ole sellaisia maankäytöllisiä perusteluja, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetaan. Huomioitavaksi tulee myös, että osa voimassa olevassa rantakaavassa osoitetusta rakentamisesta on toteutumatta. Kaavaratkaisua perustellaan myös ELSA-ratavarauksen poistumisella, mutta esitetty tehokas rakentaminen sijoittuu kuitenkin kyseisen radan arvioidun melualueen ulkopuolelle. Myöskään alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja peltoalueiden säilyttäminen avoimina viljelyskäytössä ei edellyttäne näin tehokkaan ympärivuotisen asutuksen osoittamista kaava-alueelle. ELY-keskus toteaa myös, että alueidenkäytön suunnittelu, kuten esim. kyläalueiden kehittäminen kuuluu pääasiassa kunkin kunnan tehtäviin.

Kaavamääräyksillä halutaan mahdollistaa ns. joustavaa rakentamista, eikä kaavamääräyksiin ole AO-kortteleiden osalta esitetty muuta kuin määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä. Esitetty tehokkuusluku ei sinänsä kerro rakentamisen määrä- ja laatusuhteesta. Kaavassa ei ole myöskään rakentamisen määrän osalta viitattu esim. voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiin. Rakennusjärjestys sallii päärakennuksen lisäksi myös sivurakennuksen rakentamisen rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka on vähintään 5000 m².

ELY-keskus katsoo edelleen, että kaavamääräyksissä tulee esittää, mitä AO-alueella tosiasiallisesti voi rakentaa. Myös kaavan vaikutusten arviointi tulee perustua kaavan sallimaan rakentamisen

enimmäismäärään. Kaavamääräysten tulee myös olla linjassa muiden (RA, AO/s ja AM/s) määräysten kanssa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että lausunnolla olevassa kaava-aineistossa ei ole esitetty mitään uutta selvitystä tai perusteluja sille, että luontoselvityksessä osoitetuilla kuviolla 5 ja 8 ei enää olisi selvityksessä todettuja arvoja. ELY-keskus edellytti aiemmassa lausunnossaan, että kyseiset kuviot tulee osoittaa luo-merkinnällä.

Kaavaehdotuksessa RA 1-korttelin rajausta ulottuu osittain kuvion 5 alueelle, mutta ELY-keskus katsoo, että RA-merkinnän rantatonteille esitetyt määräykset turvaavat osaltaan kuviolla 5 todettuja arvoja. Kuvion 5 loppuosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), ja tältä osin ELY-keskus katsoo, ettei M-alueen kaavamääräys riittävästi turvaa kuviolla 5 todettuja arvoja. Kuvio 8 ei sijoitu ranta-alueelle eikä kaavamääräykset tältä osin turvaa kuviolla todettuja arvoja. ELY-keskus katsoo edelleen, että M-alueelle sijoittuva osa kuviosta 5 ja kuvio 8 tulee merkitä kaavamerkinnällä *luo* ja todeta, mitä arvoja alue edustaa. Tarvittaessa luo-alueet voi numeroida.

ELY-keskus muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä (230/2017 tullut voimaan 1.5.2017) 128 §:ssä säädetään: *"maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään."*

ELY-keskus toteaa, että luontoarvojen turvaamisen ja sen valvonnan kannalta tulee yleisiin määräyksiin lisätä määräys luo-alueiden maisematyöluvanvaraisuudesta.

Tulvariski

Enäjärven keskivedenkorkeus on n. +57,85 metriä N2000-järjestelmässä. Järvellä keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan korkeus on n. +58,5 metriä N2000. Rakentamisen alin suosituskorkeus on +59,2 metriä N2000, joka pitää sisällään aaltoiluvaran sekä harkinnanvaraisen lisävaran. Kyseisen korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Tulvariski tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja sähköjakelu) laitteiden kohdalla, kuitenkin siten, ettei näitä ainakaan sijoiteta keskivedenkorkeuden +58,5 metrin N2000 alapuolelle. Alin rakentamiskorkeus tulee kirjata kaavan yleismääräyksiin ja tämä tulee avata myös kaavaselostuksessa.

Uusien VAT:ien (14.12.2017) mukaan tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan muutoin.

Myös voimassa olevien VAT:ien (13.11.2008) mukaan on alueidenkäytössä otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-

alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Vesihuolto

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Saman järven alueella olevissa ranta-asemakaavoissa (Kesä-Pesän ranta-asemakaava hyväksytty 7.4.2008 ja Enäjärvi-Kaiturin ranta-asemakaava hyväksytty 20.6.2005) sekä nyt muutettavana olevassa Mustlahden rantakaavassa (vahvistettu 3.1.1995) on vesikäymälän rakentaminen kielletty. MRL:n aikaisissa ranta-asemakaavoissa (Kesä-Pesä ja Enäjärvi-Kaituri) on lisäksi yksityiskohtaiset määräykset harmaiden jätevesien käsittelystä.

Kiinteistökohtainen jätevesiratkaisu vapaa-ajanasunnoilla on haasteellinen vesikäymälän osalta, koska vapaa-ajanasuntojen vedenkäytön kausittaiset vaihtelut ovat suuria. Käymäläjätevesiä sisältävien jätevesien käsittely edellyttää biologis-kemiallista jätevedenpuhdistamoa, joka tarvitsee tarkoituksenmukaisesti ja hyvin toimiakseen jatkuvaa kuormitusta. Pitkät käyttötautot vaikuttavat laitteistojen biologiseen puhdistustoimintaan heikentävästi.

Tiiviistä, säännöllisesti tyhjennetystä ja oikein huolletusta umpisäiliöstä ei pitäisi päästä vesistöön jätevesiä. Vesikäymälän- ja umpisäiliöratkaisun salliminen ranta-alueiden vapaa-ajanasutukselle Uudellamaalla lisäisi kuitenkin merkittävästi jätevesien kuljetusta ja säiliöautoliikennettä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen tällainen ratkaisu voisi johtaa Uudellamaalla tuhansien vapaa-ajankiinteistöjen jätevesien kuljetuksiin. Tämä saattaisi johtaa myös jätevesipuhdistuslaitosten vastaanottokapasiteetin heikkenemiseen. Umpisäiliötä ei siksi voida pitää tarkoituksenmukaisena ja kestäväen kehityksen mukaisena ratkaisuna maakunnallisella tasolla.

ELY-keskus toteaa, että Enäjärven ekologinen tila on arvioitu tyydyttäväksi. Biologisista laatutekijöistä klorofylli on välttävässä ja syvännepohjaeläimet on tyydyttävässä luokassa. Fysikaalis-kemialliset laatutekijät sijoittuvat luokkaan tyydyttävä.

Loma-asuntoalueiden (RA) kaavamääräykseen on kirjattu, että mahdollisen vesikäymälän rakentamisen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja suunnitelmiin ja että jätevesiä ei saa johtaa vesistöön eivätkä ne saa rasittaa vesistöä.

ELY-keskus toistaa vielä aiemmin lausumansa ja katsoo edelleen, että kaavassa tulee antaa määräys vesikäymäläkiellosta loma-asunnoissa.

ELY-keskus katsoo lisäksi, että ranta-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta on tarpeen antaa määräykset myös harmaiden jätevesien käsittelystä. Käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida tulvariski, jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan

järviveteen. Tämä tarkoittaa, että harmaiden jätevesien käsittelypaikat tulee sijoittaa niin kauas rantaviivasta, että jätevesien turvallinen käsittely tapahtuu vähintään keskivedenkorkeuden yläpuolella.

ELY-keskus katsoo, että vesihuoltoa koskevat määräykset tulee RA-alueiden osalta muuttaa seuraavasti:

"Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Harmaiden jätevesien käsittelyssä tulee huomioida tulvariskikorkeus."

ELY-keskus toteaa lisäksi, että ympärivuotisella asutuksella on teknisesti erilaiset vaatimukset kuin vapaa-ajan asutuksella. Mitä enemmän kaava-alueelle suunnitellaan ympärivuotista asutusta, sitä enemmän asema- ja yleiskaavan sisältövaatimukset korostuvat (MRL 39 ja 73 §).

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty miten ympärivuotiseen asumiseen osoitettujen AO- ja AM-korttelien vesihuolto (talousveden saanti ja jätevedet) on tarkoitus järjestää. ELY-keskus katsoo, että myös tämä tulee esittää kaavassa ja myös sen vaikutukset arvioida.

Vesikäymäläkielto, talousveden saanti ja jätevesihuolto tulee myös esittää selostuksessa omana kohtana.

Rakennettu kulttuuriympäristö

AO/s ja AM/s -kortteleiden kaikille suojeltaville rakennuksille on selvyiden vuoksi syytä antaa sr -merkintä ja määräys. Asemakaavaselostuksesta tulee käydä ilmi perusteet rakennusten suojelemiselle sekä suojelematta jättämiselle. Nyt "inventointilomakkeena" on käytetty ilmeisesti Museoviraston entistämisavustuksen irrallista lomakesivua, eikä rakennuksia ole kuvattu eikä arvioitu tarkemmin.

Suojelumääräystä on hyvä täydentää seuraavasti: *"Julkisivujen korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä perinteisin menetelmin ja alkuperäisen kaltaisin materiaalein."*

Muuta

Kaavamääräyksissä oleva kaavamerkintä AM on ylimääräinen.

Lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Reetta Suni ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Ilpo Huolman (luonnonsuojelu), Olli Jaakonaho (tulvariski), Ilkka Juva (vesihuolto), Sirpa Penttilä (vesistöt) ja Henrik Wager (rakennettu kulttuuriympäristö).

Tiedoksi

Heli Vauhkonen, Uudenmaan liitto

Tellervo Saukoniemi, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Tämä asiakirja UUELY/8475/2014 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/8475/2014 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sundman Mona 21.03.2018 11:40

Hyväksyjä Suni Reetta 21.03.2018 11:41

Leena Heinänen

Lähetäjä: Koivula Iiris [Iiris.Koivula@lohja.fi]

Lähetetty: 9. maaliskuuta 2018 10:44

Vastaanottaja: Leena Heinänen

Aihe: Mustlahden ranta-asemakaava ja -muutos VL: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Hei

Tiedoksi teille.

Iiris Koivula

Kaavoitusarkkitehti

Lohjan kaupunki

Karstuntie 4

08100 Lohja

puh. 0500 954923

www.lohja.fi

www.facebook.com/lohjankaupunki

[Lohja asuntomessukaupunki 2021](#)

Lähetäjä: Heli Vauhkonen [<mailto:heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>]

Lähetetty: 8. maaliskuuta 2018 16:12

Vastaanottaja: Kaavapalaute

Kopio: Suni Reetta (ELY); Sundman Mona (ELY); Kirjaamo Uudenmaan liitto

Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta Karjalohjan Mustlahdelle.

Kirjaamollemme tiedoksi

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos Karjalohjan Mustlahdelle UML Dnro: 35/05.01/2016

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

Heli Vauhkonen

Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431

heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

27.02.2018

MV/550/05.02.00/2014 1 (2)

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

Viite Lausuntopyyntönnö 15.1.2018

Asia **LOHJA, Karjalohjan Mustlahden kylään laadittavan ranta-asemakaavan ja -muutos**

Museovirasto on tutustunut Mustlahden ranta-asemakaavan muutosehdotukseen ja toteaa sen johdosta seuraavan.

Museovirasto on aiemmin kommentoinut lausunnossaan Mustlahden kaavaa sen luonnosvaiheessa 31.3.2016. Siinä todettiin, että kaava-alueella on yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joka on historiallinen kylätontti **Mustlahti** (mjrek 1000015578). Mustlahden kylä on perustettu viimeistään 1400-luvulla.

Kohde on merkitty kaavaehdotukseen Museoviraston suosituksen mukaisesti osa-
aluemerkinnällä **sm-2**. Myös kaavamääräys on laadittu oikein. Museovirastolla ei näin ollen ole asiaan huomauttamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu
Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen
perusteella maakuntamuseo.

Museovirastossa asiaa hoitaa intendentti Teija Tiitinen Länsi-Suomen
kulttuuriympäristöpalvelut –yksikössä (puh: 0295 33 6293, teija.tiitinen@museovirasto.fi.)

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Teija Tiitinen

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Raaseporin kaupunki/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo/ Tellervo Saukoniemi

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

31.1.2018

Viite: Lausuntopyyntö 15.1.2018

Asia: Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos Karjalohjan Mustlahdelle, kaavaehdotus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Kaavan laatimisen tavoitteena on maatalan talouskeskuksen muodostaman rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja edelleen kehittäminen niin, että suunnittelualueelle voidaan osoittaa myös uudis- ja täydennysrakentamista.

Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseo on aiemmin 22.3.2016 antanut lausunnon saman kaavahankkeen luonnoksesta ja edellyttänyt joitakin lisäyksiä ja tarkennuksia rakennuksiin ja miljöötä koskeviin suojelumerkintöihin sekä merkintöihin, jotka koskevat miljöön huomioimista uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu lausunnon suuntaisesti ja maakuntamuseo pitää tehtyjä lisäyksiä ja tarkennuksia hyvinä ja kannatettavina. Maakuntamuseo esittää, että sr-merkinnän määräystekstiin tulee vielä lisätä maininta, jonka mukaan rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy ja että korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Uusmiehen tilakeskuksen vanha rakennuskanta muodostaa kokonaisuuden, joka on sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti että maisemallisesti arvokas sekä yksittäisinä rakennuksina että kokonaisuutena. Rakennusten arvot tulevat hyvin esiin liitteenä olevassa rakennusinventoinnissa. Niin yksittäisten rakennusten kuin koko rakennuskokonaisuuden säilyminen on tärkeää. Kaavan /s-merkintä määräyksineen antaa tähän hyvät edellytykset. Maakuntamuseo pitäisi kuitenkin hyvänä, että useampi rakennuksista osoitettaisiin myös kaavan sr-merkinnällä. Nyt sr-merkinnällä on osoitettu vain kolme rakennusta, Uusmiehen päärakennus, kellari ja luhti. Ainakin AO/s-tontilla sijaitseva 1907 rakennettu asuinrakennus, jonka korjaamiseen on joitakin vuosia sitten myönnetty myös kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten korjaamiseen tarkoitettua avustusta, tulee osoittaa kaavan sr-merkinnällä. Samoin osa tienvarren näkyvimmistä, vanhimmista ja hienosti vanhassa asussaan säilyneistä kookkaista talusrakennuksista kuten navetta, tallit

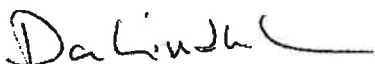
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

ja riihet olisi suotavaa osoittaa sr-merkinnällä. Kaavan sr-merkintä parantaa usein myös Museoviraston ja ELY-keskuksen korjausavustusten saantimahdollisuuksia niitä haettaessa, kun rakennuksen säilyttävä korjaus tulee ajankohtaiseksi.

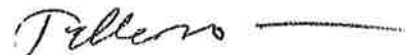
Maakuntamuseo katsoo edelleen, että kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä maininta siitä, että uudisrakennukset tulee sijoituksensa ja ulkoasunsa osalta sovittaa miljööseen ja maisemaan. Tämä koskee erityisesti RA-korttelialueita, joiden osalta määräys rakentamisen sopeuttamisesta maastoon ja maisemaan puuttuu kaavasta nyt kokonaan. Muiden korttelialueiden osalta asiaa on ohjeistettu.

Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.



Dan Lindholm
museonjohtaja



Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo



Lohjan Kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos Karjalohjan Mustlahdelle

Viite: Lausuntopyyntönnä 15.1.2018

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut ranta-asemakaavan muutosehdotukseen. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole kaavaehdotukseen lausuttavaa.


Asko Ryhänen
johtava palotarkastaja



Lohjan kaupunki
Elinvoima/kaavoitus

Viite: Lausuntopyyntönnä 15.1.2018

Lausunto ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta: Karjalohja, Mustlahti

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä esitetystä 27.10.2017 päivätystä ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Kaava-alueella vuonna 2015 tehdyn luontoselvityksen mukaan rakennettavalla alueella on paikallisesti arvokkaita luontotyyppejä. Selvityksen mukaan Mustlahden lahdenpoukaman rannoilla on tuore rantalehto, joka on vaarantunut luontotyyppi. Etelämpänä pellon ja rannan välinen metsäkaistale on tuoretta oravanmarja-käenkaalityypin lehtoa, joka myös on vaarantunut luontotyyppi. Lisäksi poukama on linnustollisesti merkittävä.

Kaavan luo -merkintää tulee jatkaa myös poukaman pohjoisosaan ja luo -merkintä tulee kattaa poukaman kokonaisuudessaan. Luo - merkinnän tekstiä tulee täydentää seuraavasti: Alue on arvokas rantalehto, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Kaavaehdotuksen LV -varauksen vieressä on Lohjan kaupungin omistuksessa oleva kiinteistö, jossa on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan myös LV -kaavamerkintä. Viereisen linnustollisesti merkittävän lahdenpoukaman takia alueelle ei sovi laajaa moottoriveneilyyn tarkoitettua toimintaa. Laiturivaraus tulee poistaa kaavaehdotuksen venevalkaman kaavamääräyksistä.

VV- uimarannan käyttö tulee sallia kaikille samalla tavoin kuin on LV -varauskin tarkoitettu yleiseen käyttöön. VV -uimaranta-alue tulee varata yleiseksi uimaranta-alueeksi eikä vain ranta-asemakaava-alueen käyttäjille.

Maatilojen toimintaedellytykset tulee turvata eikä niiden läheisyyteen saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia.

Erityismääräyksistä tulee poistaa virke: Rantatonteille saadaan rakentaa laituri. Sen tilalle tulee laittaa määräys: Laiturin rakentamisessa rantatonteille tulee noudattaa voimassa olevia lainsäädäntöjä ja määräyksiä.

Kaavassa on muutamia epäselviä merkintöjä tai rajauksia, joita tulee täsmentää. Tällaisia ovat mm. rakennusalojen merkinnät, AM/s -alueella olevat kolmiomaiset merkinnät tai Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja (minkä alueen?). Merkinnät tule olla yksiselitteisiä.

Risto Murto
Ympäristöpäällikkö

Kaavoitus
Saap. 01.2.2018
Tunnus/säil.paikka:
602/10.02.04/2017

Kaavalausunto Karjalohjan_Mustlahden_ranta-asemakaava

Huomautustekstit suoraan tänne:

\\lohja.local\levyjaot\m-asema\Kiint_kart_mittaus\Kaavalausunto\K_Arjalohjan_Mustlahden_ranta-
asemakaava.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		-
Geodeetti		Ei huomautettavaa Lohja 21.2.2018  Tapio Ruutiainen kaupungeingeodeetti

Kaavoitus
Saap. 7.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
602/10.02.04/2017

7.3.2018

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

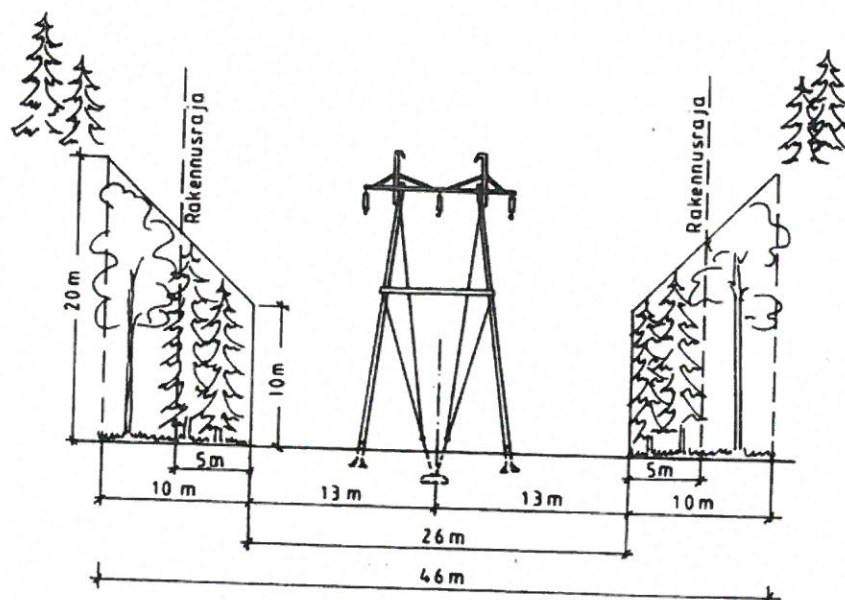
Lausuntopyyntö 15.1.2018

LAUSUNTO MUSTLAHTI RANTA-ASEMAKAAVA, EHDOTUS

Nykyinen sähköverkko 110 / 20 kV / 0,4 kV

Alueella sijaitsee 0,4 kV, 20 kV ja 110 kV sähkönjakeluverkostoa oheisen liitekartan mukaisesti. 0,4 kV johdot on esitetty vihreällä, 20 kV johdot sinisellä ja 110kV johdot punaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaava-alueella sijaitsevan Jyly- Sammatti 110 kV voimajohdon johtoalueelle (26 m johtoaukea ja 2 x 10 m reunavyöhykkeet) on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, joka rajoittaa maankäyttöä johtoalueella. Johtoalueen poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman johdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia. Istutuksien korkeus on aina oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.



Kuva 1. Jyly- Sammatti voimajohdon johtoalue

7.3.2018

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavassa on huomioitu puistomuuntamovaraukset sekä 110 kV johdolle varaus.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kunnioittavasti,

Caruna Oy

Valtakirjalla



Mikko Vainikka
Rejlers Finland Oy
p. 040 801 1676

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.

Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Mikko Vainikka



Karjalohjan aluetoimikunnan lausunto Mustlahden ranta-asemakaavasta ja kaavan muutoksesta

Lohjan kaupunginvaltuuston vuonna 2014 vahvistaman LOHJA MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013 - 2037 (kv. 14.5.2014) suunnitelman mukaisesti käsillä oleva ranta-asemakaavasta ja muutoksesta sijoittuu ko. suunnitelmassa sekä vapaa-ajan että maaseutu Lohjan "alueille".

Edellisessä lausunrossamme totesimme ko. kaavan tukevan asumista, yrittämistä ja elämistä Karjalohjalla.

Karjalohjan aluetoimikunnan kanta Mustlahden ranta-asemakaavasta ja muutoksesta on aiemman lausuntomme mukainen.

Alla pari lainausta LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013 - 2037 (kv. 14.5.2014), jotka tukevat kantaamme.

Käsillä oleva ranta-asemakaava ja sen sisältö on täysin Lohjan maankäytön rakenne 2013 – 2037 mukainen.

Vapaa-ajan Lohjan suositeltava maankäyttö:

Hallittu omatoiminen maaseutuasuminen, hallittu uudisrakentaminen alueella ennestään olevan asumisen yhteydessä, hallittu vapaa-ajan asuminen, lomakylät, rantautumispaikat, vapaa-ajan palvelut, luontomatkailu, maa- ja metsätalous.

Maaseutu Lohjan suositeltava maankäyttö:

Maaseutuelinkeinot ja muut maaseudulle sopivat elinkeinot, maatilojen talouskeskukset, elinkeinon ja asumisen yhdistäminen, eläinten pito harrastuksena pienillä eläintiloilla, hallittu omatoiminen maaseutu- asuminen ja vapaa-ajan asuminen, isot rakennuspaikat, kakkosasuminen mahdollisuutena kulttuuriympäristön säilymiselle, sukupolviasuminen, matkailupalvelut, bioenergian tuotanto.

Karjalohjan aluetoimikunta

Olli Kilpinen
pj.

Märta Petrell
vpj.

Lohjan kaupunki

Kaupunkikehitys/kaavoitus

7.3.2018

Enäjärven suojeluyhdistys ry:n lausunto Mustlahden ranta-asemakaavaehdotuksesta

Luonnosvaiheen lausunnossaan Enäjärven suojeluyhdistys ei kaavamateriaalin puutteellisuuden takia voinut ottaa kantaa rantarakentamisen mitoitukseen.

Kaava-ehdotuksen sisältö on lähempänä kuivan maan osayleis- tai asemakaavaa kuin varsinaista ranta-asemakaavaa, niin paljon rantavyöhykkeen ulkopuolista rakentamista kaavassa synnytetään. Epäsuhta korostuu, sillä yhdistyksen käsityksen mukaan molempien emätilojen rantarakentamisoikeus on jo aiemmassa kaavassa ja aiempina lohkominasina tullut käytetyksi.

Yhdistyksen tehtävä ei kuitenkaan ole arvioida kuivan maan kaavoitusta muuta kuin toteamalla, että Enäjärvi kuuluu valtioneuvoston päätöksellä erityistä suojelua vaativiin vesistöihin, jonka kantokykyä ja luonnontilaisuutta tulee varjella lähinnä kaavoituksen keinoin. Kaavaan sisältyvä uimaranta ja venevalkama lisäävät näin Enäjärven käyttöä myös kuivan maan tonttien osalta.

Yhdistyksen tavoitteena ei ole estää rantarakentamista vaan huolehtia järven kantokyvystä, jokamiehen oikeuksista ja maanomistajien tasavertaisesta kohtelusta mm. siten, että noudatetaan järvellä vakiintuneita mitoituslukuja. Nyt ne ylittyvät selkeästi.

Kaavaselostuksessa käytetty mitoitusluvun laskentatapa vaatii selkeämpää auki kirjoittamista ja edellyttää vertailua järven muihin rantakaavoihin. Ratavarauksen poistaminen vapautti 165 m rantaviivaa, mikä outoa kyllä antaisi lisää rakennusoikeutta kahden rantatontin ja usean rantavyöhykkeellä olevan rakennuspaikan verran, vaikka rantaviiva säilyy samansuuruisena kuin alkuperäisessä kaavassa (ratavarauksen ja kaavan ulkopuolelle jätetty tonttialue ovat yhtä pitkät). Kaavaan merkitty saunan rakennuspaikka kaventaa entisestään vapaan rannan osuutta, josta kovaa rantaa on hyvin vähän.

Korttelien 7. ja 8. rakennuspaikat nimittäin tukeutuvat järven läheisyyteen ja kaavan sisäisten vene- ja uimarantojen olemassa oloon ja kuuluvat näin rantavyöhykkeeseen

Selostuksessa oleva rakentamattomien rantaviivojen määrä lienee oikea, mutta tarkastelu olisi tullut tehdä erikseen kaavoitetuille ja kaavoittamattomille alueille ja luokitella rantaviivan laatu, kaislikkoranta ei juuri edistä jokamiehen oikeuksien käyttöä. Tarkastelu olisi tullut ulottaa koko järven alueelle jo toteutuneita rantakaavojen vapaita rantoja ja mitoituslukuja vertailemalla.

Yhdistys korostaa maanomistajien tasapuolista kohtelua - mikäli ehdotetut mitoitusluvut toteutuvat kyseessä olisi ennakkotapaus, joka mahdollistaisi vanhojen kaavojen tiivistämisen ja uusien entistä suuremmat mitoitusluvut ja järven kuormituksen kasvamisen. Yhdistys vastustaa kaavaehdotuksen hyväksymistä liian tiiviin rantarakentamisen osalta.

Enäjärven suojeluyhdistys ry

Heikki Halttunen

puheenjohtaja

Helena Olkinuora

sihteeri

Leena Heinänen

Lähettilä: Risto Kuittinen [rk.kuittinen@gmail.com]

Lähetetty: 30. elokuuta 2018 18:26

Vastaanottaja: kaavapalute@lohja.fi; heinanen.pusula@kolumbus.fi; teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Aihe: Mustlahden ranta-asemakaava

Lohjan kaupunki

Pyydettyinä lausuntona Karjalohjan kotiseutuyhdistys ry toteaa kaavaesityksestä seuraavaa.

Kaava on laadittu siten, että siinä otetaan huomioon sekä olemassa olevan kulttuurimaiseman vaaliminen, vältetään tarpeetonta uusien teiden rakentamista sekä säilytetään luonnon monimuotoisuutta kava-alueella. Oleellista on myös se, että alueelle tulisi kaavan toteutumisen seurauksena vakituista asumista, mikä omalta osaltaan edistää Lohjan kaupungin elinvoimaisuuden kehittämistä. Koska alueella ei ole kiinteää vesi- ja jätehuoltoa, uusissa rakennuksissa voidaan kokeilla kehittyneitä energia- ja vesihuoltoratkaisuja, mikä kestävän kehityksen kannalta on oleellista myös Lohjalla.

Karjalohjan kotiseutuyhdistys puoltaa kaavan hyväksymistä.

Karjalohjalla 30.8.2018

Risto Kuittinen

Karjalohjan kotiseutuyhdistyksen puheenjohtaja