

LOHJA

KIRMUSJÄRVEN ISOSAARI

Päiväys 19.1.2016

RANTA-ASEMAKAAVA

Tilat: Saarela II (444-470-2-1) ja Saarela (444-475-1-3)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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

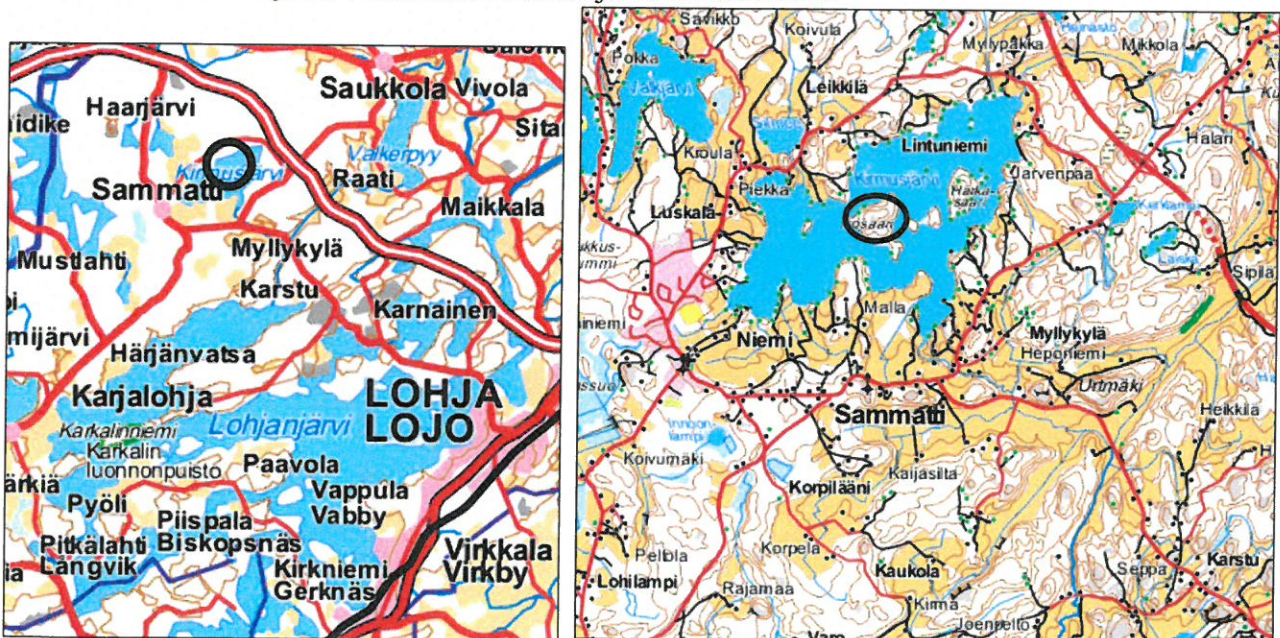
2. Suunnittelun käynnistäminen ja alustavat tavoitteet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavalla on tarkoitus suunnitella omavaraisia rakennuspaikkoja yleiskaavoituksessa sovelletuilla periaatteilla (kohta 4.2). Tavoitteena on 5 rakennuspaikkaa, jotka sijoitetaan siten, että ne ovat sopusoinnussa luontoselvityksessä todettujen arvojen kanssa.

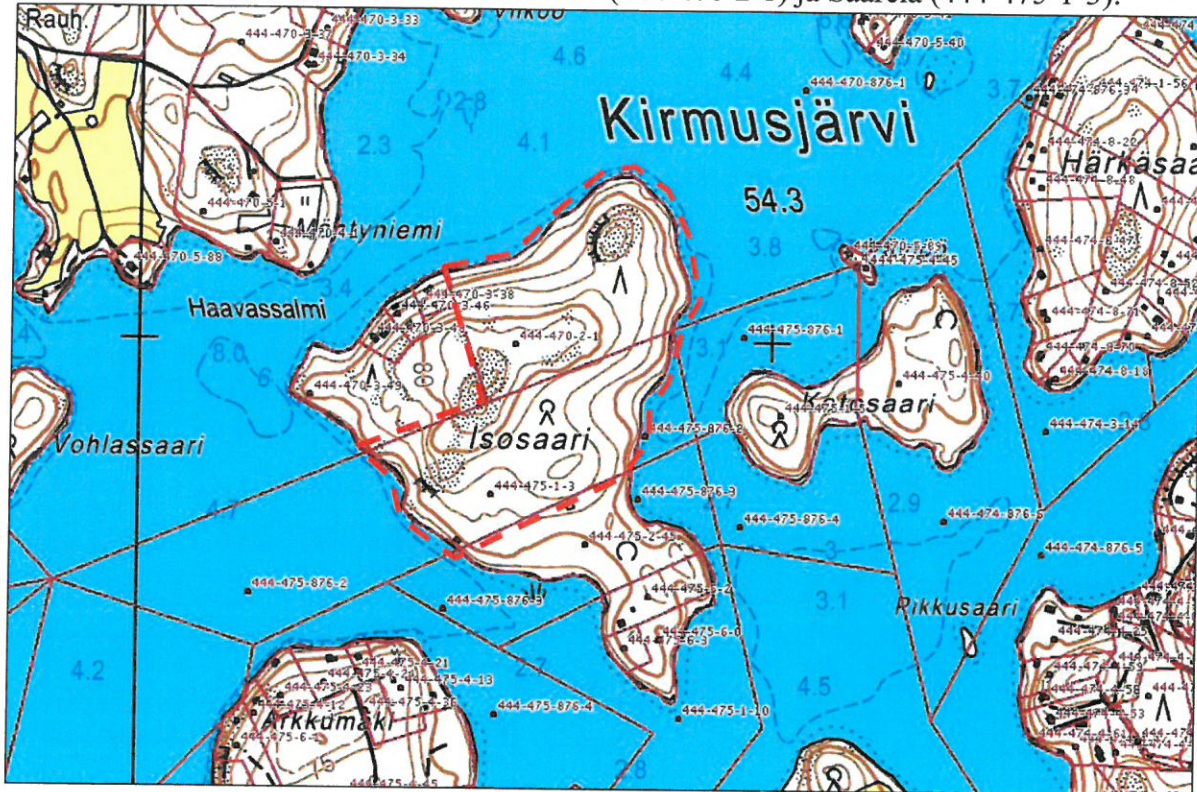
3. Alueen kuvaus

3.1 Sijainti ja alue

Kaavoitettava alue sijaitsee Sammatin Kirmusjärven Isosaarella.



Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Saarela II (444-470-2-1) ja Saarela (444-475-1-3).



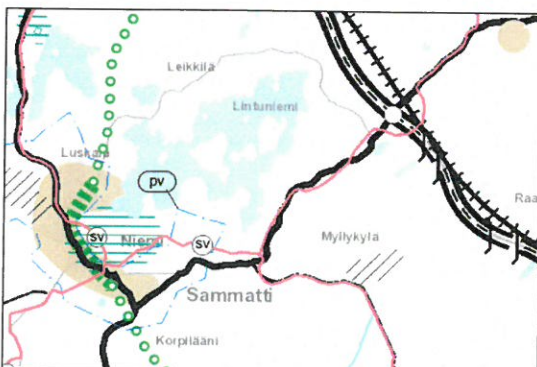
3.2 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu kahdesta tilasta: Saarela II (444-470-2-1) ja Saarela (444-475-1-3). Tilat sijaitsevat Kirmusjärven Isosaarella. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on 15,8 ha ja suoraviivaisesti mitattu rantaviiva on n. 1090 m. Molemmat tilat ovat kaavoituksessa sovelletun mitoituseriaaarten tarkoittamia emätiloja (Saarela II muodostettu 8.2.1909 ja Saarela 6.2.1902). Niistä ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Tilat ovat olleet saman suvun omistuksessa niiden muodostuksesta alkaen.

Alue on talousmetsänä hoidettua metsää. Maastonmuotojen kannalta alue koostuu korkean kallioharjanteen rinteistä ja lakialueesta. Alueen keskellä oleva mäen huippu kohoaa Kirmusjärven pinnasta lähes 40 metriä. Luontoselvityksessä alueelta ei löydetty erityisen arvokkaita yksittäisiä luon- tokohteita ja tai kiinnostavaa lajistoa. Kokonaisuutena kasvillisuus on kuitenkin rehevää ja alueen puusto osin huomionarvoista.

4. Suunnittelutilanne

4.1 Maakuntakaava



Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan toisen maa- kuntakaavan 30.10.2014.

Maakuntakaavojen yhdistelmä on esitetty viereisessä kuvassa. Alueeseen ei kohdistu merkintöjä.

4.2 Yleiskaava

Kirmusjärven itäosassa on oikeusvaikutteinen Sammatin Pohjoisosien osayleiskaava (hyväksytty valtuustossa 16.4.2007, tullut voimaan 11.12.2008). Rantarakennusoikeuden mitoitusperuste on 6 loma-asuntoyksikköä/muunnettu rantakilometri.

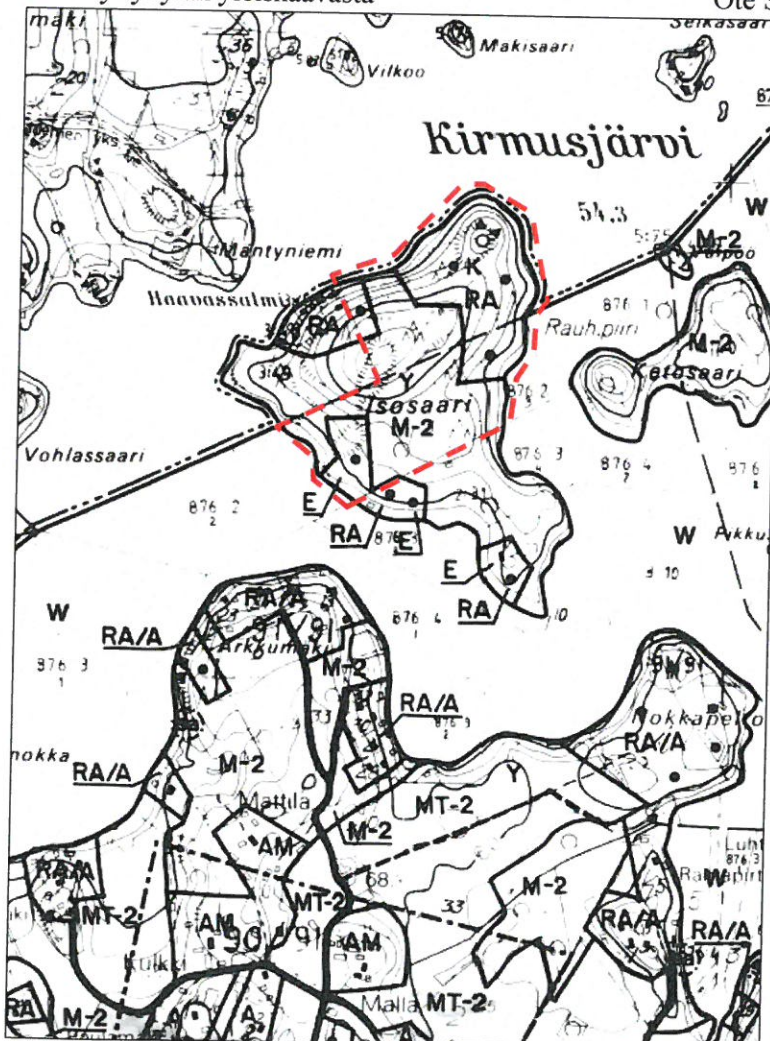
Kirmusjärven länsi- ja eteläosassa (Isosaari mukaan luettuna) ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Sammatin kunnanvaltuuston 19.6.1996 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Myllykylän yleiskaavassa alueelle on osoitettu 5 rantarakennuspaikkaa. Mitoitusperuste on 5 loma-asuntoa/km:

- mantereen metsärannat 6 la/km
- saaret 5 la/km
- maatalouden käytössä olevat rannat 4 la/km

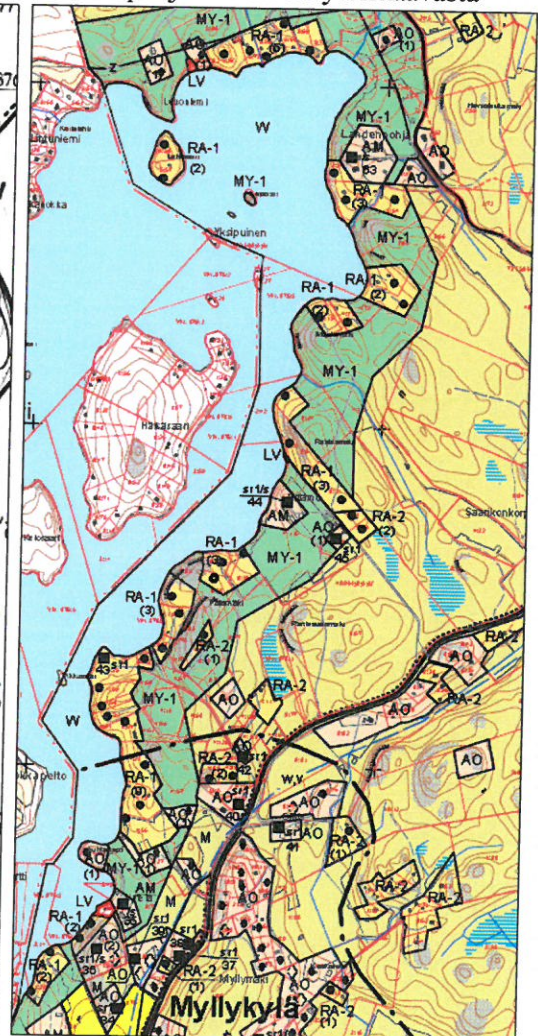
Tässä kaavassa kapeuskertoimia (kapeat vesistön osat, niemet, kannakset) ei ole sovellettu.

Myllykylän yleiskaavan kaavaselostuksessa kaavan oikeusvaikutuksista todetaan mm. seuraavaa: *Valtuuston hyväksymisen varaan jäävä yleiskaava ei poista rantakaavan tarvetta, joten yleiskaavassa rannoille osoitettua rakennusoikeutta ei yleensä voi toteuttaa ilman rantakaavaa. Rantakaavaa laadittaessa on noudatettava yleiskaavassa esitettyjä periaatteita rakennusoikeuden määrän ja sijoittumisen suhteen. Yleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta voidaan rantakaavassa korottaa, mikäli rakennusoikeus voidaan huolellisella suunnittelulla sijoittaa luontoa säästävällä tavalla.*

Ote Myllykylän yleiskaavasta



Ote Sammatin pohjoisosien osayleiskaavasta



Myllykylän osayleiskaavan merkintöjen selityksiä:

RA Loma-asuntoalue: Mustien ympyröiden lukumäärä osoittaa uusien rakennuspaikkojen ohjeellisen lukumäärän. K-indeksin osoittamalla alueella rakentaminen on tarkoitettu keskitetyksi. E-indeksin osoittamalla alueella osayleiskaavassa esitettyä omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärää ei rakennusoikeutta siirtämällä tai rantakaavalla tulisi ylittää.

M-2 Maa- ja metsätalousalue: Alueelle tulisi rakentaa vain maa- ja metsätalouden sekä niihin liittyvien sivuelinkeinojen talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavaselostuksessa mainittujen mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille.

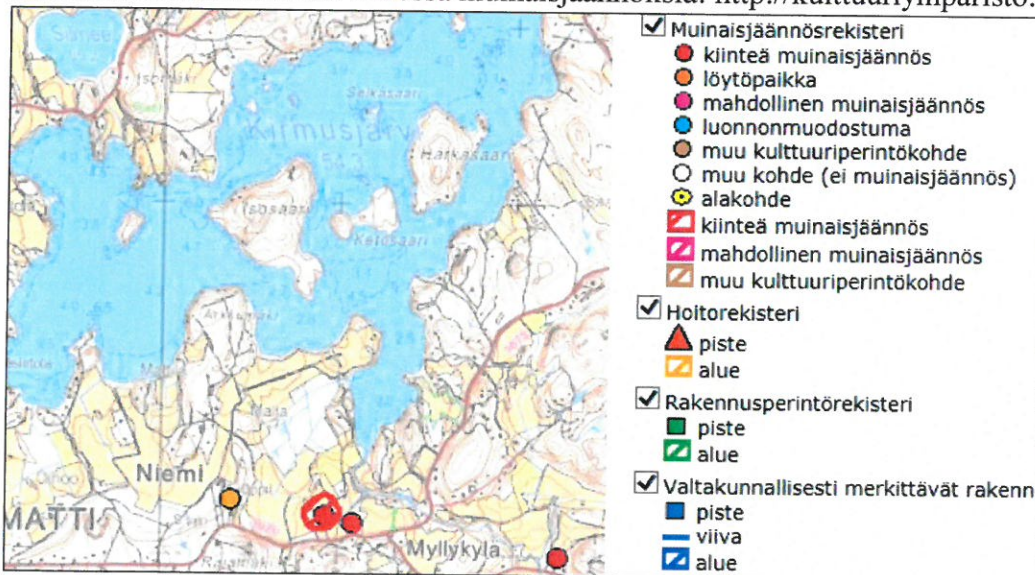
4.3 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

5. Selvitykset

Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösten osalta nojaututaan Museoviraston laatimiin selvityksiin. Museoviraston rekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi/>



Lisäksi on tutkittu Reino Silvannon vuonna 1930 julkaistun ”SAMMATTI – kuvauksia sen ja lähi-seudun luonnosta, historiasta, Elias Lönnrotista y.m.”-kirjan luvut: 2. Luonto (ss.15-37), 3. Esihistoriallisia asioita (ss.38-45) ja 4. Historiallinen aika ja asutus (ss.46-94). Luvut sisältävät seikkaperäisen dokumentoinnin Sammatin muinaisjäännöksistä. Kirjan kirjoittaja, käsillä olevan kaavahankkeen tilojen silloinen omistaja, on kirjannut ylös kattavasti Sammatin muinaisjäännöksiä kivi-, pronssi- ja rautakaudelta, kuten asuinpaikkoja, hiidenkiukaita, irtolöytöjä. Esimerkkinä mainittakoon: ” Sammatin kivilautiset löydöt käsittävät 95 esinettä Suomen Kansallismuseossa ja 4 kivesinettä Turun historiallisessa museossa (s.39). Reino Silvannon omistamilta saarituloilta ei ollut tuolloin eikä sen jälkeenkaan tehty mitään muinaislöytöjä.

Kulttuuriympäristö

Alue on rakentamaton. Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia tai maakunnallisia kulttuuriympäristön arvoja. Kulttuuriympäristön arvot selvitetään osana kaavoitustyötä.

Luonnonolot

Kaavoitusta varten on tehty luonnonoloja ja maisemaa koskeva selvitys: Kirmusjärven Isosaari, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 1.9.2014.

Selvitysalueelta ei löydetty erityisen arvokkaita yksittäisiä luontokohteita ja tai kiinnostavaa lajistoa. Kokonaisuutena kasvillisuus on kuitenkin rehevää ja alueen puusto osin huomionarvoista. Saarren sisäosat ovat laajalti lehtomaisia ja pähkinäpensasta kasvaa vaihtelevan runsaasti laajalla alueella. Pensastoissa esiintyy myös hyvin vanhoja ja lahonneita runkoja sisältäviä pensaita. Niiden arvo luonnon monimuotoisuuden kannalta on huomattava. Pensaita kasvaa kuitenkin laajalla alueella ja pääasiassa etäällä rannasta.

6. Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat.

- Alueen sekä naapuruston maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin toimialat

- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu

Valtion viranomaiset

- Uudenmaan ELY- keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museoviraston arkeologian osasto

Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

7. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava
- Ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §)
- Luonnonolot, maisemakuva, vapaa rantaviiva
- Vaikutus vesistöön
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset

8. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

8.1 Kaavoituksen vireille tulo

Kaava tulee vireille (MRL 63 § ja MRA 30 §) kaupungin kuulutuksella (1/2016). Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 26.11.2015 päivätyn OAS:n 18.12.2015.

8.2 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaupunki sopii valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelusta Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRA 26 §). Kaavan laatija toimittaa kunnalle ja ELY-keskukselle neuvottelua varten tarpeellisen aineiston (MRA 26 § ja 35 §): ainakin OAS sekä luontoselvitys.

Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta (MRA 26 §).

8.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 §) nähtäville 30 päivän ajaksi. OAS on nähtävänä myös tämän jälkeen koko kaavoitustyön ajan ja sitä korjataan tarpeen mukaan.

Tiedottaminen

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungintalo Monkolan ala-aulassa,
- kuulutus lehdessä: Länsi-Uusimaa,
- ilmoitus internetissä kaupungin kotisivuilla.

8.4 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa ranta-asetemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Aineisto asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle kaupungintalo Monkolan aulassa (asiakaspalvelukeskuksessa) sekä kaupungin Internet-sivuille

Ranta-asetemakaavaluonnoksen nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungintalo Monkolan ala-aulassa,
- kuulutus lehdessä Länsi-Uusimaa,
- ilmoitus internetissä kaupungin kotisivuilla.

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

8.5 Ranta-asetemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan laatija valmistelee kaavaehdotuksen.

Ranta-asetemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Aineisto asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle kaupungintalo Monkolan aulassa (asiakaspalvelukeskuksessa) sekä kaupungin Internet-sivuille

Ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungintalo Monkolan ala-aulassa,
- kuulutus lehdessä Länsi-Uusimaa,
- ilmoitus internetissä 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 ympäristötoimen kaavoitusyksikköön 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 ja 77 §, MRA 26 §). Kaupunki varmistaa neuvottelun tarpeellisuuden ELY-keskuksesta.

8.6 Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

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

9. Aikatauluarvio

Hankkeen aikatauluarvio on seuraava:

1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan merkitsee OAS:n tiedoksi (12/2015)
2. Kaava tulee vireille kaavahanketta koskevalla kaupungin kuulutuksella (12/2015)
3. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, 2/2016
4. Ranta-asemakaavaluonnos
 - käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa 3/2016
 - luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 4-5/2016
5. Ranta-asemakaavaehdotus
 - ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 6-7/2016
 - tarvittaessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen kun lausunnot on saatu 9/2016
 - käsittely kaupunginhallituksessa 10/2016
 - käsittely valtuustossa 12/2016

10. Yhteystiedot

Kaavan laatija

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

Lohjan kaupunki

Karstuntie 4, 08100 Lohja
yleiskaavoittaja Iiris Koivula, p. 0500 954923, [iiris.koivula\(at\)lohja.fi](mailto:iiris.koivula(at)lohja.fi)

Maanomistaja

Juha Silvanto, Satu Silvanto, Seppo Silvanto, Silja Silvanto, Jouko Komulainen, Pekka Komulainen, Salla Komulainen ja Martti Silvanto

Maanomistajien yhteyshenkilö:

Juha Silvanto, Kangaspellontie 8 A 5, 00350 Helsinki
p. 050 359 3903, [juha.silvanto\(at\)kolumbus.fi](mailto:juha.silvanto(at)kolumbus.fi)