



LOHJA  
ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS  
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

05.05.2022

D:no ---

## SISÄLLYS

1.	LÄHTÖKOHDAT .....	2
2.	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
3.	KAAVOITUKSEN TARVE, TAVOITTEET JA VIREILLETULO .....	3
4.	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE .....	3
4.1.	Maanomistus.....	3
4.2.	Rakennettu ympäristö .....	3
4.3.	Kulttuurihistoria, muinaismuistot ja -jäännökset .....	4
4.4.	Luonnonympäristö, suojelualueet ja Natura 2000 .....	5
4.5.	Maisema .....	7
5.	SUUNNITTELUTILANNE .....	9
5.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) .....	9
5.2.	Maakuntakaava .....	9
5.3.	Yleiskaava .....	10
5.4.	Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 ja 2022-2052 .....	11
5.5.	Asemakaava .....	14
5.6.	Rakennusjärjestys.....	14
5.7.	Emätilatarkastelu .....	15
5.8.	Rakennuskielto .....	15
6.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	15
7.	OLEMASSA OLEVA JA LAADITTAVA SELVITYSAINEISTO .....	16
8.	POHJAKARTTA.....	16
9.	OSALLISET .....	16
10.	VIRANOMAISYHTEISTYÖ .....	17
11.	TAVOITEAIKATAULU .....	17
12.	TIEDOTTAMINEN .....	17
13.	YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE .....	17

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:** Seppo Lamppu, DI, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY ja Emmi Lamppu, maisema-arkkitehti MARK, kaavan laatija YKS 696, Studio MAYKO

**PVM:** 05.05.2022

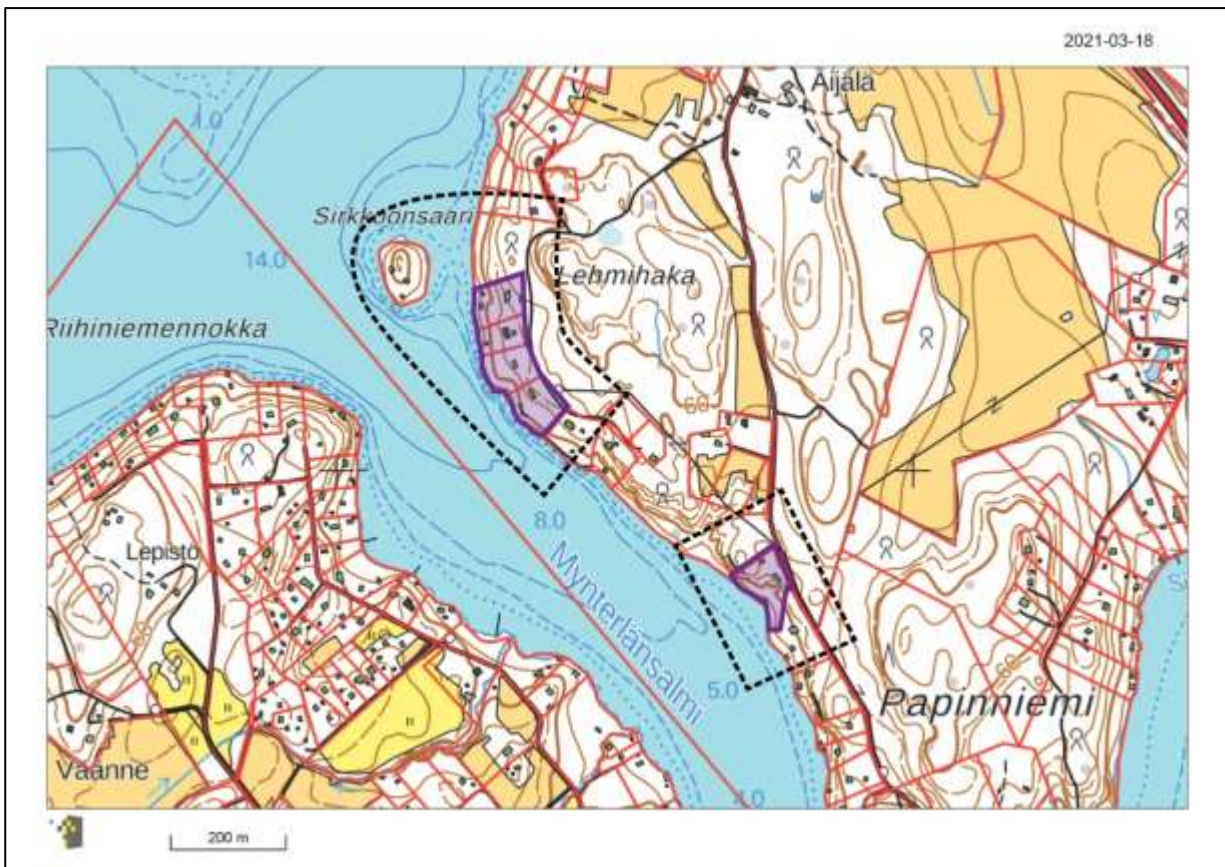
**Kansikuva:** MML/Paikkatietoikkuna.fi: 2021

## 1. LÄHTÖKOHDAT

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista” (MRL 63 §).<sup>1</sup>

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti, tavoitteet, suunnittelualueetta koskevat perustiedot ja kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

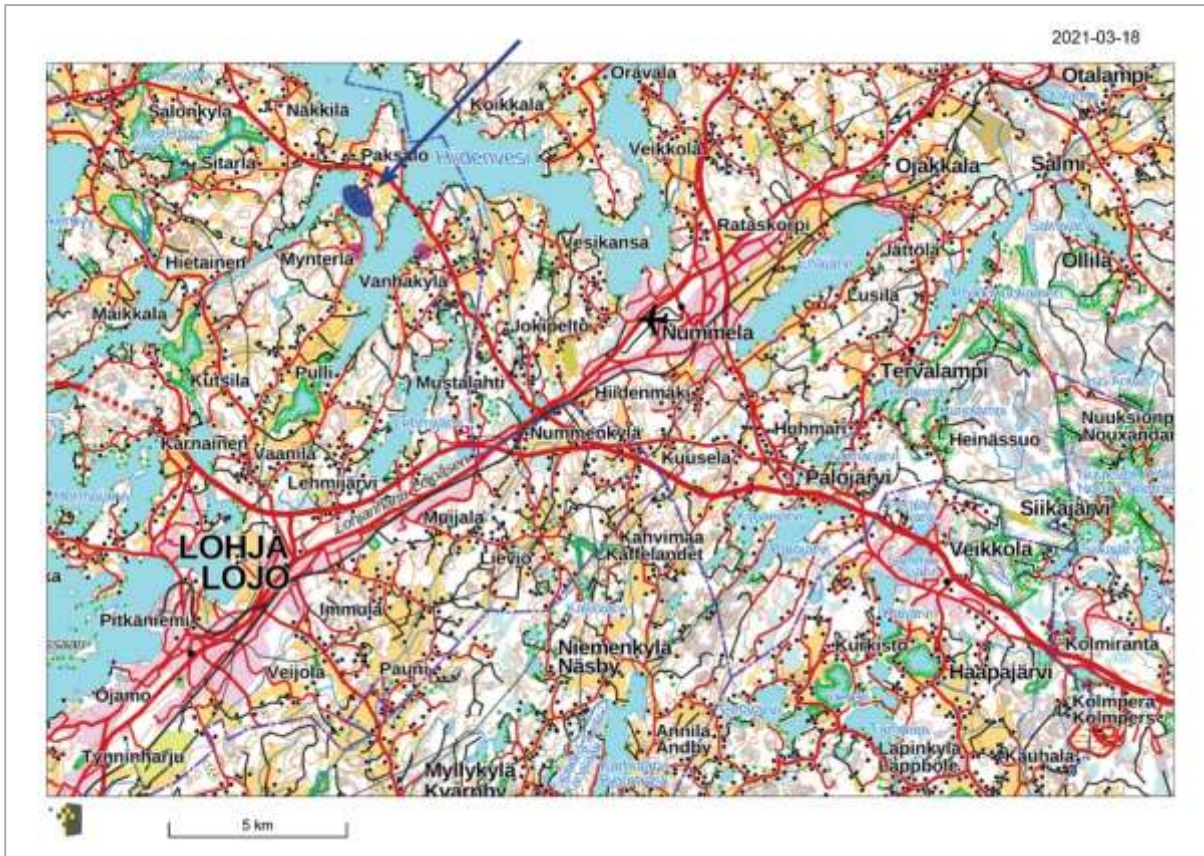
Kaavahankkeeseen kuuluvat yksityisen maanomistajan rantakiinteistöt 444-438-5-115 (Kalliola 5885 m<sup>2</sup>), 444-438-5-139 (Kallionpoukama 4144 m<sup>2</sup>), 444-438-5-152 (Mustikka 6055 m<sup>2</sup>), 444-438-5-131 (Kalliorinne 6376 m<sup>2</sup>) ja 444-438-5-123 (Lomapoukama 7210 m<sup>2</sup>). Yhteensä koko ranta-asemakaava-alueen suuruus on 29 581 m<sup>2</sup>, eli noin 3,0 ha. Kaava-alue ja sen välitön vaikutusalue on rajattu karttaotteelle seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 1).



Kuva 1: Ranta-asemakaava-alue (violetti alue) ja välitön vaikutusalue (musta katkoviiva). Karttaote: MML/Paikatietoikkuna<sup>2</sup>.

## 2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjalla Äijälässä Hiidenveden rannassa. Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt rajautuvat Mynterlänsalmeen. Neljä pohjoisinta kiinteistöä on saavutettavissa Äijäläntieltä ja eteläisin rantakiinteistö Pappilanniementieltä. Matkaa Lohjan kaupungin palvelukeskukseen on maanteitse noin 22 km, Nummelaan noin 15 km ja Helsinkiin noin 57 km. Sijainti on esitetty edellisessä kuvassa (ks. Kuva 1) sekä seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 2).



Kuva 2: Kaava-alueen sijainti suhteessa Lohjan kaupunkikeskukseen. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä ja nuolella. Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna<sup>3</sup>.

### 3. KAAVOITUKSEN TARVE, TAVOITTEET JA VIREILLETULO

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Pää tavoitteena on päivittää rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen määräysten mukaiseksi ja samalla paremmin vastaamaan viime aikoina laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen rakennuspaikka-kohtaisia rakennusoikeuksia. Rakennuspaikkakohtaisesti ja alueellisesti tarkastellaan rakentamistapaohjeistusta ja erityisesti tutkitaan mahdollisuudet pääosin lounais-länsisuuntaan viettävien rinteiden hyödyntäminen rakennusten massoittelussa ja arkkitehtuurissa.

Alueen rakennuspaikoista neljä on loma-asuinkäytössä ja yksi on ollut ympärivuotisessa käytössä. Rakennuspaikkojen pääkäyttötarkoituksena tulee olemaan pääosin loma-asuminen (RA), mutta yhden rakennuspaikan kohdalla tutkitaan myös mahdollisuus ympärivuotiseen asumiseen (AO). Tavoitteena on, että ranta-asemakaava kuulutetaan vireille keväällä 2022.

### 4. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

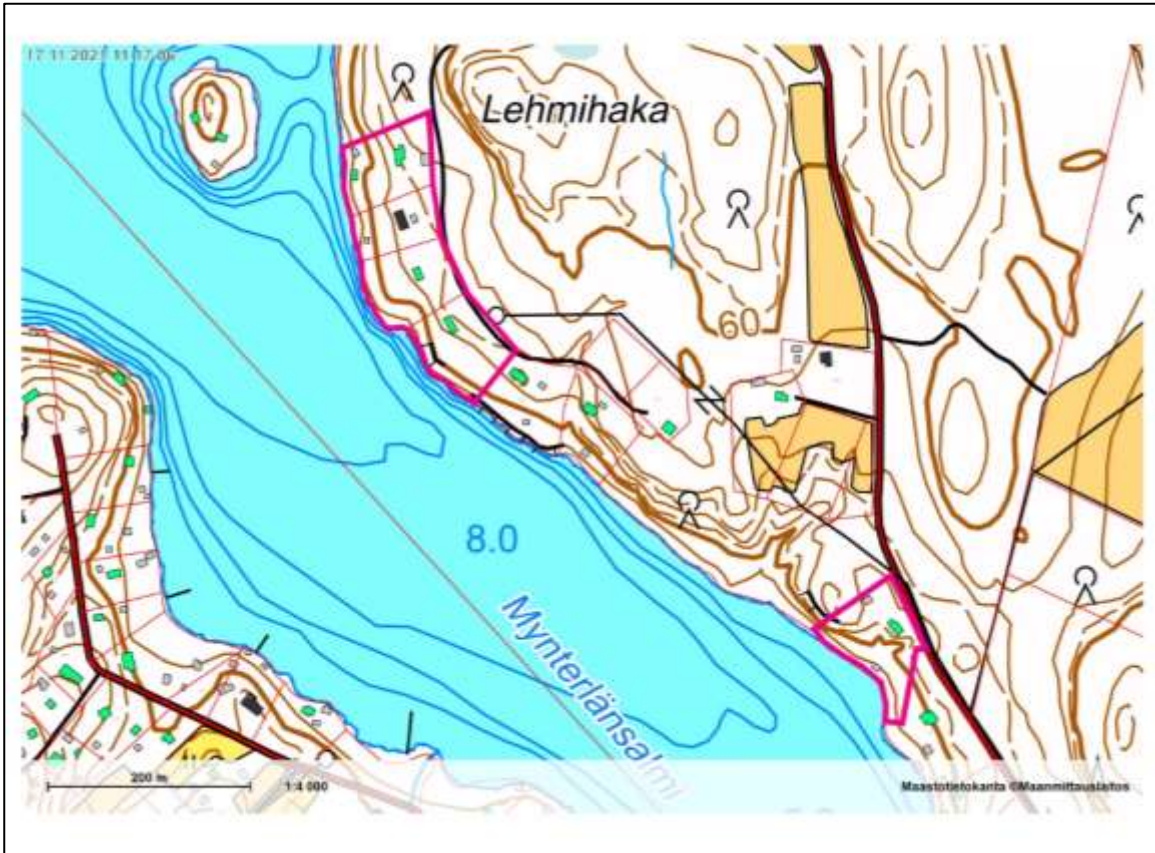
#### 4.1. MAANOMISTUS

Kaava-alue on yksityisessä, yhden maanomistajan omistuksessa.

#### 4.2. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Kiinteistöille sijoittuu rakennuksia yhdestä neljään per kiinteistö (ks. 3). Kaikille kaava-alueen kiinteistöille johtaa olemassa oleva tieyhteys ja alueen rakennukset on liitetty sähköverkkoon. Puhdas käyttövesi hankitaan paikallisesti (porakaivoista), harmaat

jätevedet käsitellään maasuodatuksella sekä imeytyksellä. WC-jätevedet kerätään umpisäiliöihin ja kuljetetaan käsiteltäväksi kaupungin ohjeiden/määraysten mukaisesti.



Kuva 3: Rakennettu ympäristö. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.

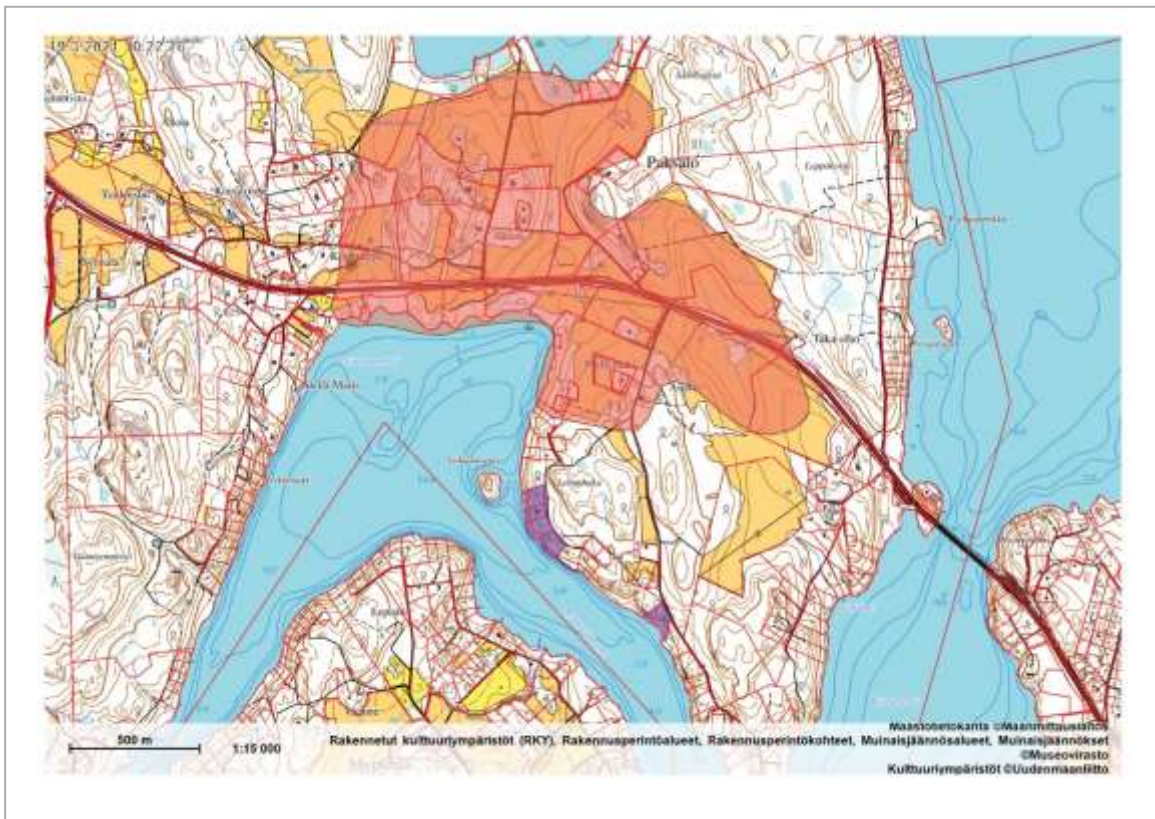
#### 4.3. KULTTUURIHISTORIA, MUINAISMUISTOT JA -JÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen selvitys 16.1.2022 (Lohja Paksalo Äijäläntie Viiden kiinteistön ranta-asemakaavan muutoksen arkeologinen arkistoseelvitys 2022, Mikrolitti Oy, Timo Jusila). Selvitys löytyy kokonaisuudessaan oheisaineistosta. Seuraavassa on esitetty keskeisimmät otteet selvityksestä ja sen johtopäätökset:

- Alueelta ja sen liepeiltä ei tunnetta ennestään muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole ollut historiallisella ajalla asutusta eikä muutakaan kartoille merkittävää toimintaa ennen nykyaikaa. Alueen kiinteistöillä on useita rakennuksia sekä hoidettua pihamaata.
- Maaston topografian perusteella alue ei vaikuta erityisen potentiaaliselta esihistoriallisille muinaisjäännöksille. Sijainti vesireitin varrella olisi kuitenkin niille oiva. Arvio on, että kiinteistöjen alueella on varsin vähän muokkaamatonta maastoa ja siten niiltä tuskin on löydettävissä ehjiä muinaisjäännöksiä.
- Muinaisen Itämeren Ancylusjärvivaiheen transgression huipun korkeustaso noin 10400 v. siten (jolloin Suomessa on ollut asutusta) on alueella nyt n. 70 m mpy tasolla. Itämeren Litorinameri-vaiheen alussa, litorinatransgression aikana (noin 7000-5500 eaa.) on vedentaso alueella pysynyt pitkään noin 40 m mpy korkeudella ja sen jälkeen laskenut hiljalleen järven nykyisille tasoille ja jolloin Hiidenvesi on kuroutunut muinaisesta Itämerestä n. 3500 eaa mennessä. Periaatteessa korkeustasojen puolesta alueella voi siis sijaita rantasidonnaisia, esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Lähin tunnettu sijaitsee 1,1 km luoteeseen (kivikautinen asuinpaikka peltorinteessä).

- Alue kuuluu Paksalon kylään. Äijälän kylän (ei ole maakirjakylä ja joka siis kuuluu Paksaloon) vanha tonttima sijaitsee 600 m alueelta pohjoiskoilliseen. Sen vieressä on ajoittamaton, mahdollisesti rautakautinen röykkiöalue. Kaavan alueelle ei sijoitu rajoja eikä mitään vanhoille kartoille merkittyä toimintaa, joka voisi jättää jälkeensä muinaisjäännöksen tai muun kulttuuriperintökohteen.
- Yhteenvetona voi todeta, että alueella ole vanhoilta kartoilta paikannettavia muinaisjäännöksiä ja että alueella tuskin on ylipäätään historiallisen ajan muinaisjäännöksiä, joita ei olisi jo tunnistettu. Alue on hyvin epätyypillinen rautakaudelle. Sijainnin puolesta alue olisi hyvä esihistorialliselle pyyntikulttuurille, mutta topografia ja maaperä ovat sille epäsuotuisat. Alue on rakennettua ja koskematonta maastoa vähäistä, joten jos alueella olisi jotain ollut, sen säilyminen ei ole kovin todennäköistä.

Suunnittelualueella ei myöskään MML:n Paikkatietoikkunan tai Lohjan ja Museoviraston karttapalveluiden mukaan ole muinaisjäännöksiä, -muistoja tai rakennusperintö- tai rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohdemerkintöjä.<sup>4</sup> Kaava-alueesta pohjoiseen sijoittuu Paksalon kylän kulttuuriympäristöalue (ks. Kuva 4).<sup>5</sup> Kaava-alueelle kuljetaan Äijälän vanhan tilakeskuksen läpi.



Kuva 4: Paksalon kylä esitetty kartalla punaisella. Kaava-alue on esitetty violetilla. Ei mittakaavassa: karttate: Lohjan karttapalvelu/MML.

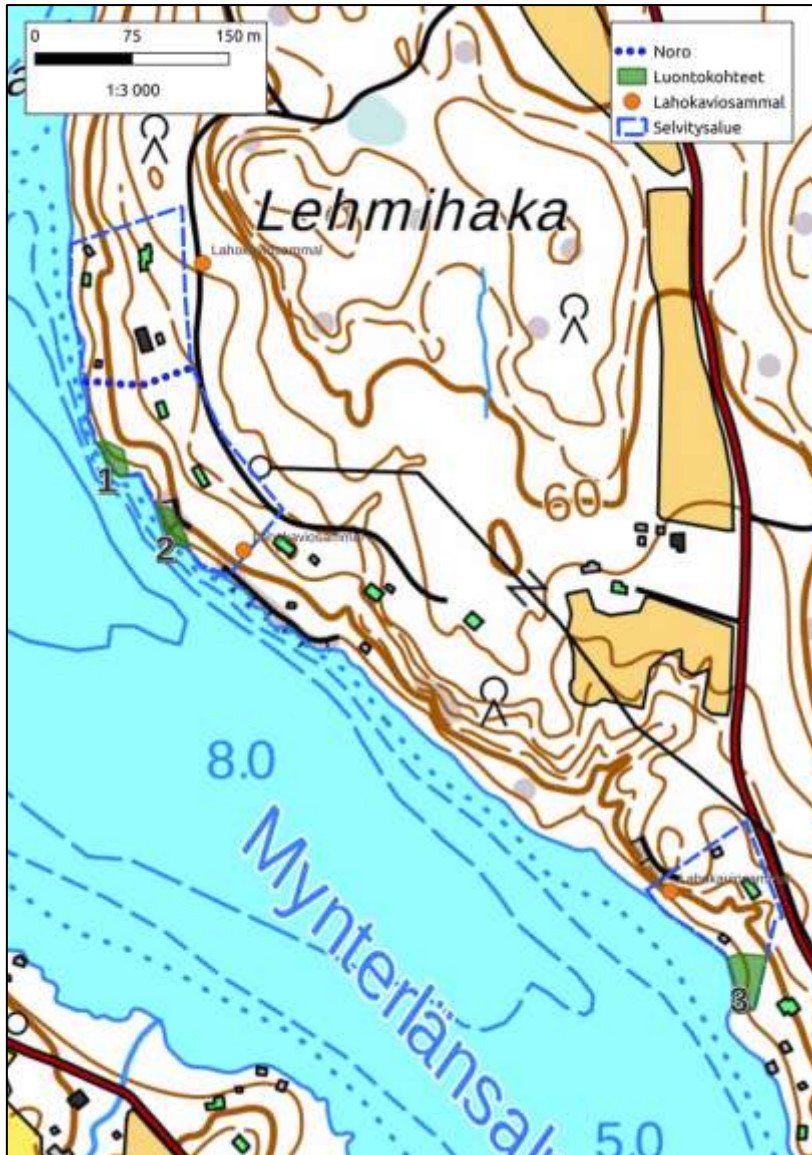
#### 4.4. LUONNONYMPÄRISTÖ, SUOJELUALUEET JA NATURA 2000

Kaava-alueen kaikki kiinteistöt on rakennetut. Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura 2000 -kohdemerkintöjä. Kaikki kiinteistöt rajautuvat Hiidenveden Mynterlänsalmeen. Topografialtaan kiinteistöt ovat rantaosiltaan paikoin hyvinkin jyrkkiä. Maasto laskee karkeasti mitattuna esim. kiinteistöllä Kalliola noin 80 metrin matkalla jopa 17 m (mitattuna MML/Paikkatietoikkuna.fi:stä itärajalta länsirajalle rantaviivan tuntumaan).

Alueelle on laadittu luontoselvitys nimeltä *Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021* (T. Metsänen 8.12.2021, Luontoselvitys Metsänen).

Luontoselvityksen johtopäätösten ja suositusten tiivistelmä:

- *Alueella ei havaittu liito-oravaa, mutta mahdollisuuksien mukaan rantapuusto on suositeltavaa säilyttää potentiaalisen kulkuyhteyden vuoksi.*
- *Vesilain noro on suositeltavaa huomioida kaavassa säilyttävin merkinnöin ja pienellä puskurivyöhykkeellä, joka mahdollistaa sitä reunustavien puiden kasvamisen ja mikroilmaston muodostumisen.*
- *Uhanalaiset sekä silmälläpidettävät ja edustavuudeltaan hyvät luontotyyppikohteet suositellaan rajattavan rakentamisen ulkopuolelle.*
- *Alueen tunnistetut metsälakikohteet suositellaan huomioitavan osana luontotyyppijä kaavamerkinnöin. Asemakaava-alueella metsälakia ei sovelleta kuin M-alueilla. Lakistatus kuitenkin kuvaa jossain määrin kohteiden luontoarvoja.*
- *Mikäli alueella tulevaisuudessa puretaan rakennuksia tai kaadetaan kolohaapoja, on niiden osalta suositeltavaa varmistua, ettei niissä esiinny lepakoita.*
- *Lahokaviosammalen esiintymät on suositeltavaa huomioida kaavassa turvaavin merkinnöin, esim. "pienillä luo-merkinnöillä".<sup>6</sup>*



Kuva 5: Luontoselvityksen kuva 4.6: Selvitysalueen luontoarvot kartalla.<sup>7</sup>

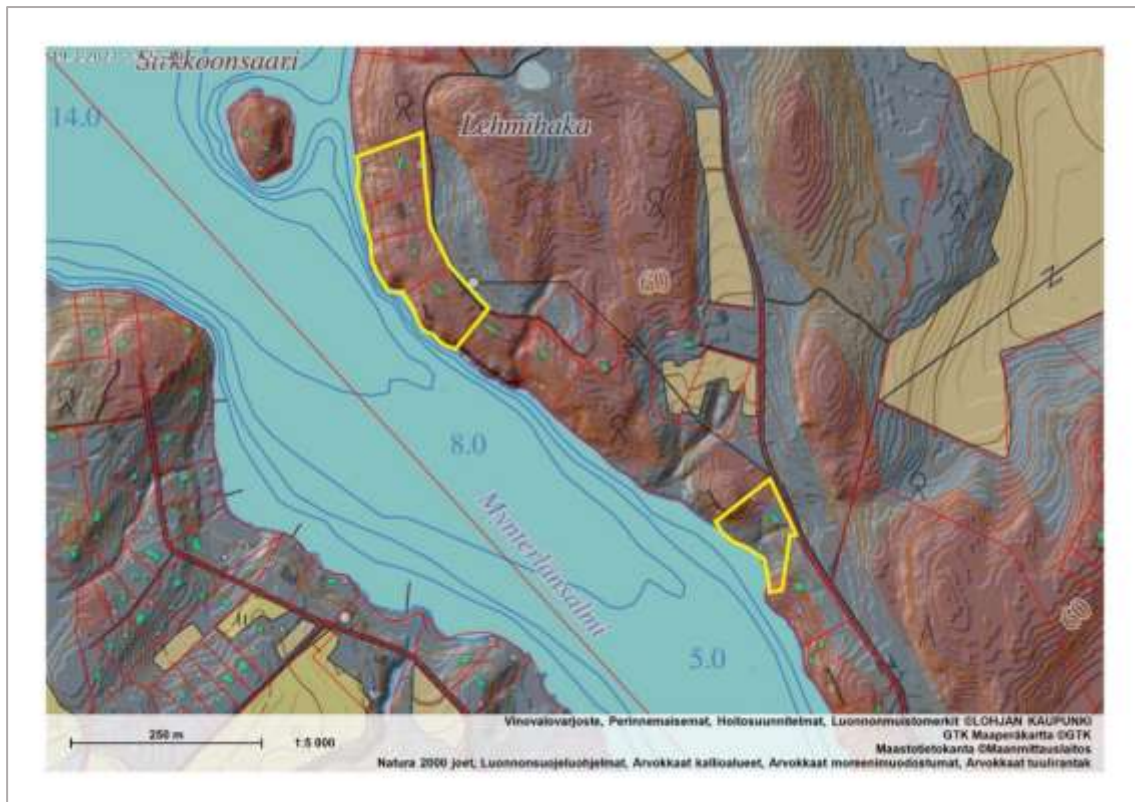
#### 4.5. MAISEMA

Piha-alueet ovat osin istutettuja ja maisemallisesti avoimia tai puoliavoimia. Rannat ovat on pääosin puustoisempia ja sulkeutuneempia. Kiinteistöt ovat topografisesti paikoin hyvinkin jyrkkiä ja ne viettävät lounaislänteen. Kaikilta kiinteistöiltä aukeaa näkymät Mynterlänsalmelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty ilmakuva, jossa erottuu pääosin puustoisemmat alueet, hakkuualueet, piha-alueet, viljelyalueita sekä Mynterlänsalmi. Alueen topografia sekä maaperäkartaote on esitetty alla (ks. Kuva 7).





Kuva 6: Ilmakuva. Kaava-alueen rajaus on esitetty keltaisella. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.



Kuva 7: Maaperä ja topografia. Kaava-alueen rajaus on esitetty keltaisella. Punainen väri kuvaa maaperän kallioista aluetta (Ka) ja harmaan sinertävä savialuetta (Sa). Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/GTK/MML.

## 5. SUUNNITTELUTILANNE

### 5.1. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.<sup>8</sup> Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.<sup>9</sup> Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.<sup>10</sup>*

*Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.<sup>11</sup> Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.<sup>12</sup>*

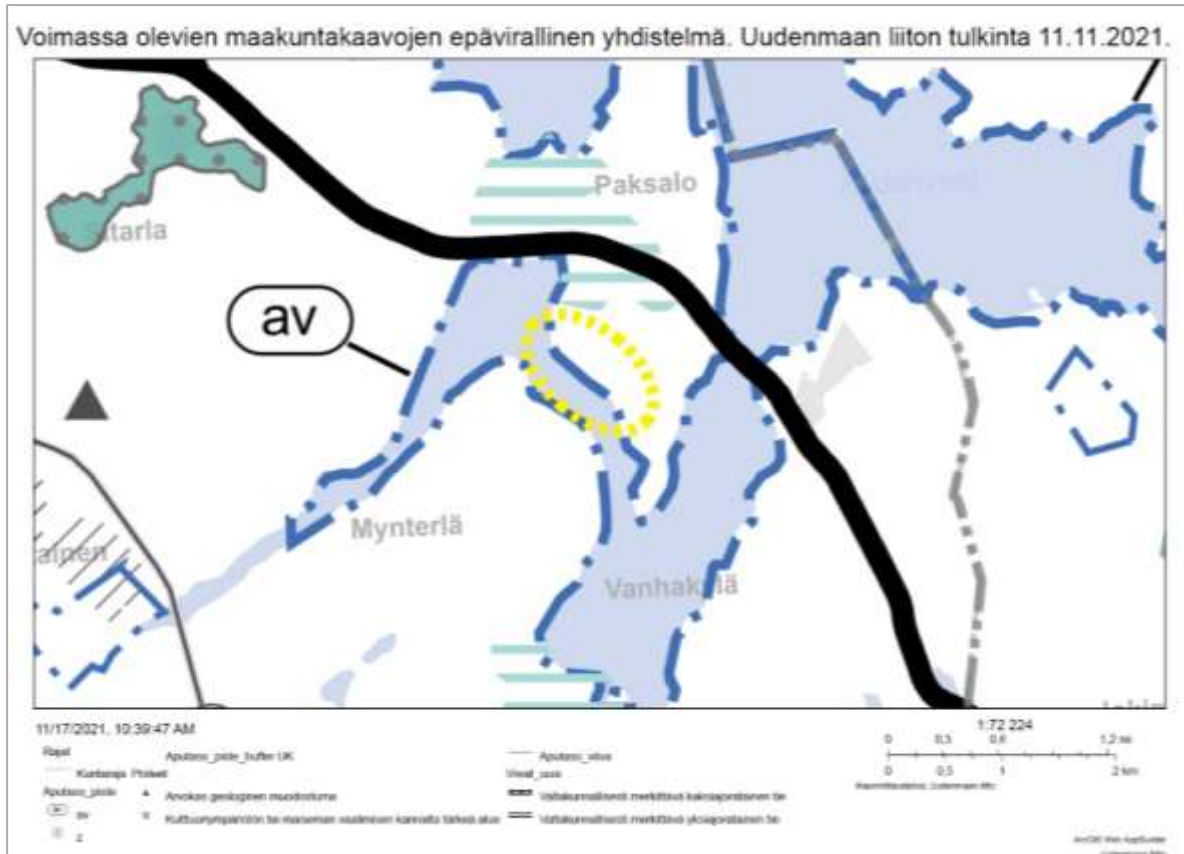
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto<sup>13</sup>

### 5.2. MAAKUNTAKAAVA

Kaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan. Uudenmaan liiton mukaan hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.<sup>14</sup> Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus on päättänyt kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.<sup>15</sup> Uusimaa-kaavan voimaantulon myötä ovat kumoutuneet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavat sekä 1.-3.vaihemaakuntakaavat.<sup>16</sup>

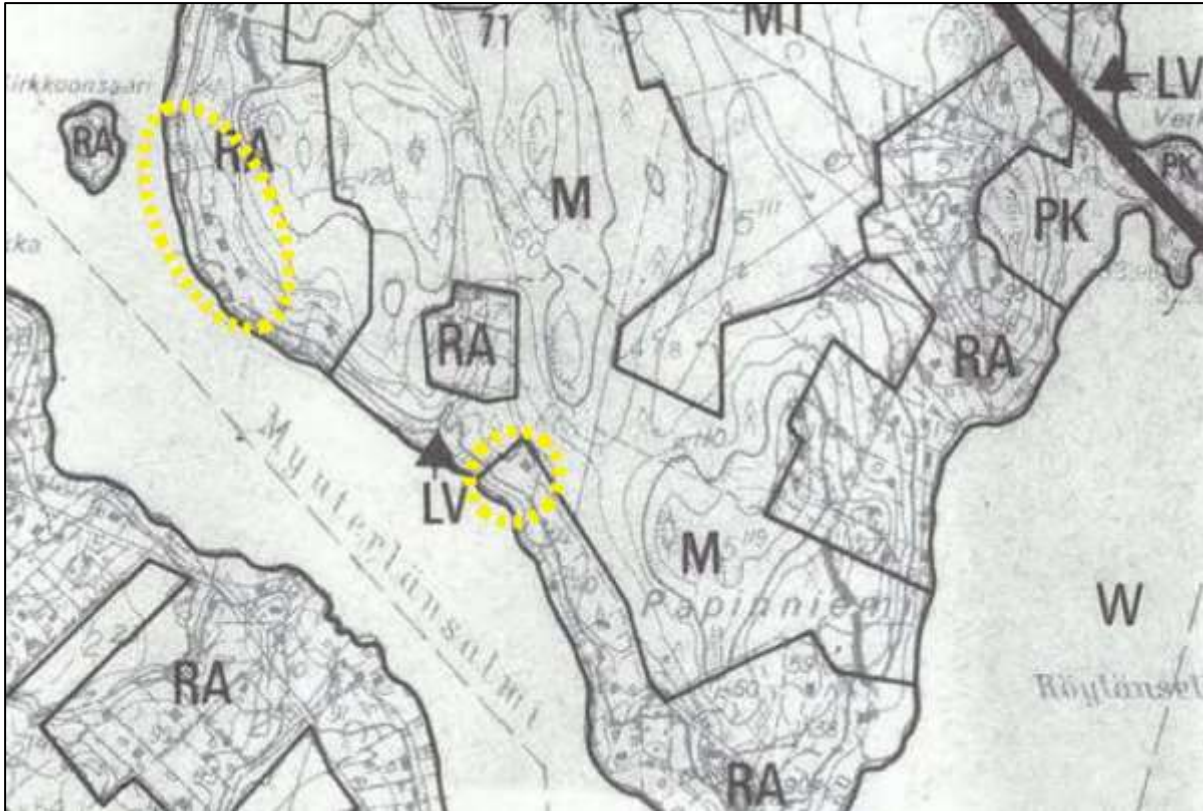
Kaava-alueelle ei ole osoitettu hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kohdemerkintöjä. Hiidenvesi, johon kaava-alue rajautuu, on osoitettu *vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (av)*.<sup>17</sup> Av-merkinnän suunnittelumääräys on: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesien suojeleminen otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.*



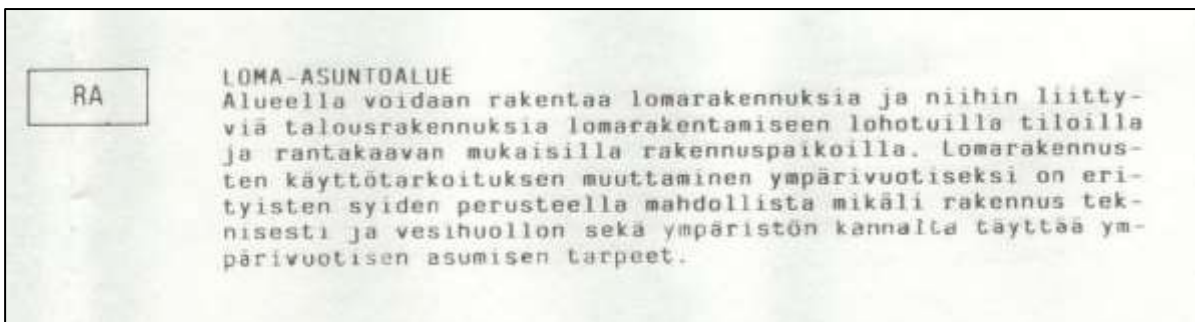
Kuva 8: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021)<sup>18</sup>. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on esitetty keltaisella ellipsillä. Karttaote: Uudenmaan liiton karttapalvelu.

### 5.3. YLEISKAAVA

Suunnittelualue kuuluu Lohjan kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymän oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueelle.<sup>19</sup> Suunnittelualue on osoitettu ko. kaavassa kokonaisuudessaan loma-asuntoalueeksi (RA).



Kuva 9: Ote Lohjan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta vuodelta 1992. Kaava-aleen karkea sijainti osoitettu keltaisilla ellipseillä. Karttaote: Lohjan karttapalvelu.

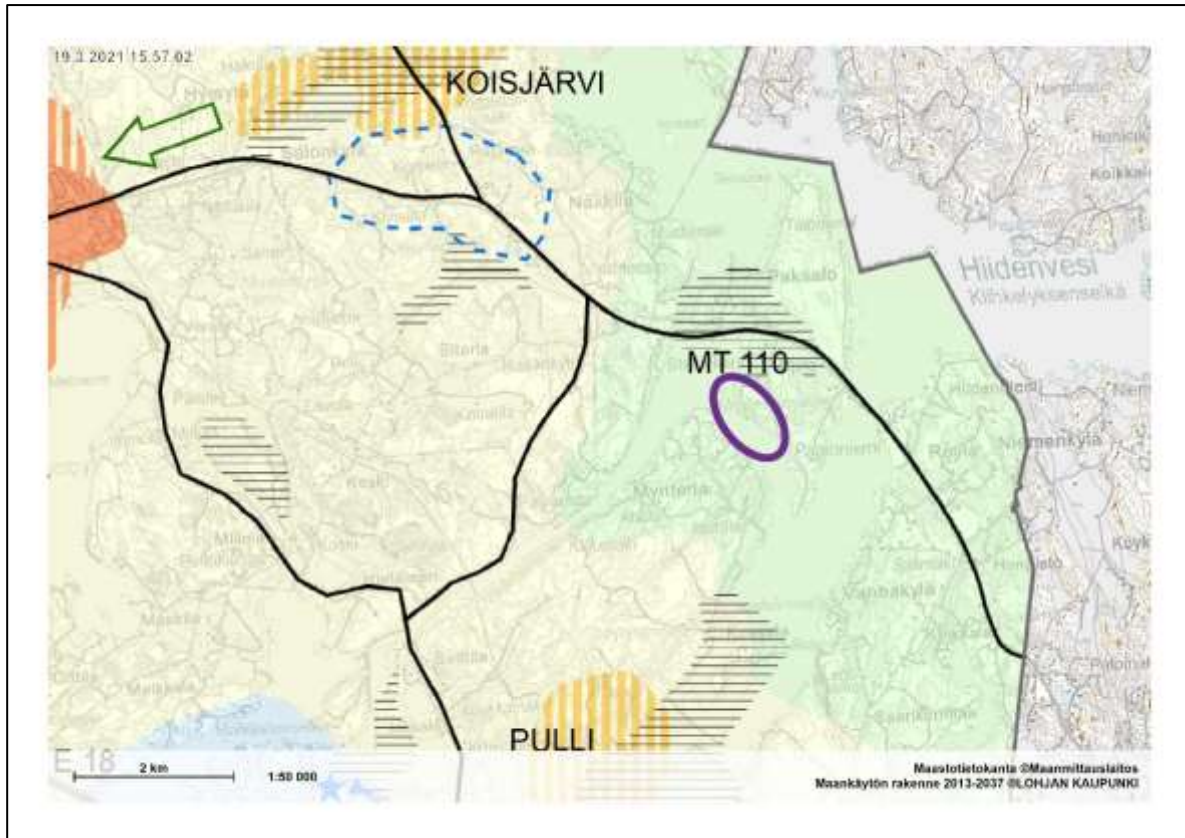


Kuva 10: Lohjan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan (v. 1992) RA-kaavamääräys. Kaava: Lohjan karttapalvelu.

#### 5.4. LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037 JA 2022-2052

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 -suunnitelmassa kaava-alue kuuluu vapaa-ajan Lohja -alueeseen. Merkinnän selite: Maaseutualue, jonka maankäytön painopiste on vapaa-ajan asumisessa. Mahdollisuus kestäväan vapaa-ajan asumiseen kohtuullisella etäisyydellä pääkaupunkiseudun asutuskeskittymistä. Merkkien selite löytyy kokonaisuudessaan osoitteesta:

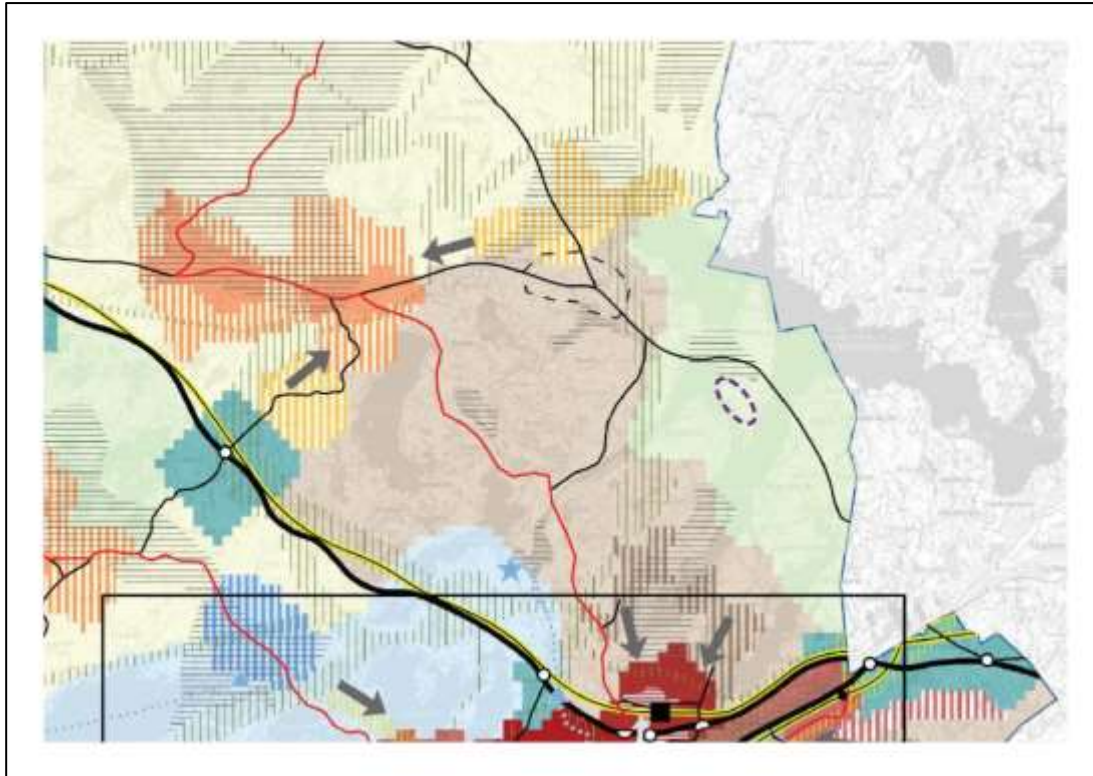
[https://karttapalvelu.lohja.fi/kaavat/kaavoitus\\_dok/maank%C3%A4yt%C3%B6n\\_rakenne\\_selitykset.pdf](https://karttapalvelu.lohja.fi/kaavat/kaavoitus_dok/maank%C3%A4yt%C3%B6n_rakenne_selitykset.pdf)



Kuva 11: Ote Lohjan Maankäytön rakenne 2013-2037 -kartasta. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti esitetty violetilla ellipsisillä. Karttaote: Lohjan karttapalvelu.<sup>20</sup>

Parhaillaan hallinnollisessa käsittelyssä olevassa Lohjan maankäytön rakenne 2022-2052 -suunnitelmassa (karttaosa 9.3.2022) kaava-alue kuuluu vapaa-ajan Lohja -alueeseen. Lohjan mukaan päivitetty maankäytön rakenne 2022-2052 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 9.3.2022 ja etenee kaupunginhallitukseen ja sieltä kaupunginvaltuustoon.<sup>21</sup>

Suunnitelmassa kaava-alue kuuluu vapaa-ajan Lohja -merkinnän alueelle. Merkinnän selite: *Maaseutualue, jonka maankäytön painopiste on vapaa-ajan asumisessa. Mahdollisuus kestävään vapaa-ajan asumiseen kohtuullisella etäisyydellä pääkaupunkiseudun asutuskeskittymistä.*<sup>22</sup> Ote suunnitelmasta ja merkintöjen selityksistä on esitetty seuraavissa kuvissa.



Kuva 12: Ote Lohjan Maankäytön rakenne 2022-2052 -kartasta. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on esitetty violetilla katkoviivalla. Kartta: Lohjan kaupunki.

**VAPAA-AJAN LOHJA**

Maaseutualue, jonka maankäytön painopiste on vapaa-ajan asumisessa. Mahdollisuus kestävään vapaa-ajan asumiseen kohtuullisella etäisyydellä pääkaupunkiseudun asutuskeskittymistä.

Hiidenveden vapaa-ajan alueen erityistavoitteet: Syntyneiden tiiviiden loma-asuntoalueiden tilanteen ja kaupungin tavoitteiden tarkempi selvittäminen.

Muutos edelliseen rakennemalliin: Ei muutosta.

Suosittelava maankäyttö: Hallittu kestävä vapaa-ajan asuminen, lomakylät, rantautumispaikat, vapaa-ajan palvelut, luontomatkailu, maa- ja metsätalous, hallittu omatoiminen väljä maaseutuasuminen.

Suunnittelun reunaehdot: Nauhataajaman ja palvelutaajamien palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, vesistöjen ja rantamaiseman laatu, rakentamisen soveltaminen maaseudun kulttuuriympäristöön, tietoliikenneyhteydet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu, yhteydet vesistöön, ulkoilureitit.

Ohjauskeinot: Osayleiskaavat, ranta-asemakaavat, kestävä vapaa-ajan asumisen kriteerit. Hiidenveden vapaa-ajan alueella vanhojen rakennuskaavoina laadittujen asemakaavojen muuttaminen oikeusvaikutteisiksi osayleiskaavoiksi tai ranta-asemakaavoiksi. Kantatila/emätilaperiaatteeseen pohjautuvat mitoitustarkastelut, joissa vapaa-ajan maaseutu on edullisuudeltaan luokkaa III. Suunnittelutarveratkaisut, poikkeamisluvat. Rakentaminen toteutuu joko ranta-asemakaavan tai yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen, poikkeamislupien perusteella. Suunnittelutarvealueen kriteerit määritellään rakennusjärjestyksessä.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita: loma-asuntojen määrä

Kuva 13: Ote Lohjan Maankäytön rakenne 2022-2052 -merkintöjen selityksistä. Lohjan kaupunki.

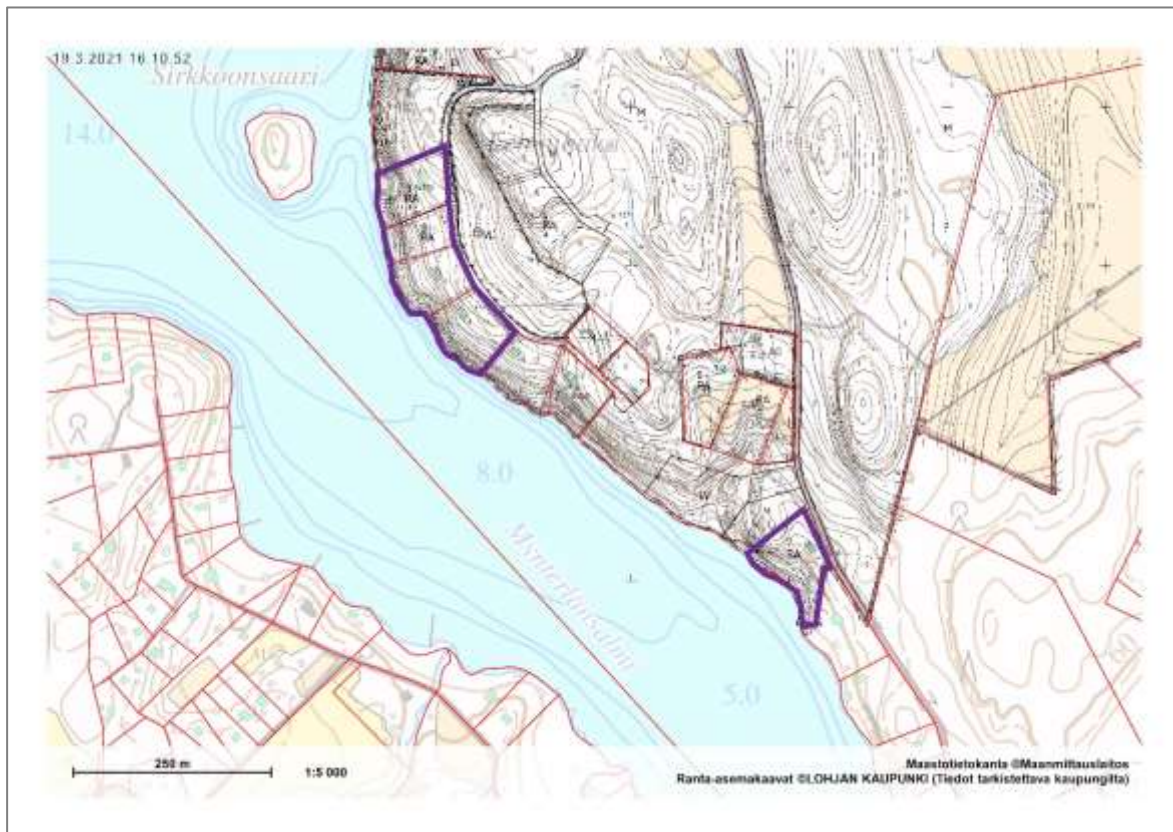
## 5.5. ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kolme eri ranta-asemakaavaa:

- Kiinteistö Kalliola: *Lohjan kunta, Paksalo, Äijälä, Rantakaavan muutos ja rantakaavan laajennus, 10.11.1988*
- Kiinteistöt Kalliopoukama ja Mustikka: *Lohjan kunta, Äijälä, Rantakaavan muutos, 16.3.1992*
- Kiinteistö Kallionrinne ja Lomapukama: *Äijälän tilan rantakaava, 17.6.1982<sup>23</sup>*

Kaikki kiinteistöt ovat ranta-asemakaavoissa osoitettu RA-alueiksi ja niiden kaavamääräys on:

*RA-kaavamääräys: Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> loma-asuntokerrosalaa, johon sisältyy n. 20 m<sup>2</sup> sauna- ja pesutiloja, sekä erillisen enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen varasto- ja autokatosrakennuksen. Loma-asunto ja sauna voidaan rakentaa joko yhteen rakennukseen tai erikseen. Rakennusten suurin sallittu keskimääräinen räystäskorkeus on 3 m. Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja ulkopintamateriaaleiltaan puuaineisia ja kattokaltevuuksiltaan ja materiaaleiltaan rakennusalueittain yhtenäisiä. Rakennuspaikkaa kohti on osoitettava 2 autopaikkaa.<sup>24</sup> Ote voimassa olevien ranta-asemakaavojen yhdistelmästä on esitetty seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 14).*



Kuva 14: Ote voimassa olevien ranta-asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen rajaus on esitetty keltaisella. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.

## 5.6. RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.<sup>25</sup> Rakennusjärjestyksen mukaan:

*Ranta-alueella ja kuivanmaan lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen kerrosluvultaan enintään 1/2/3 loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup>. Yksittäisen*

*talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m<sup>2</sup>. Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta / rakennelmaa. Kiinteistöllä saa tämän lisäksi olla luvanvaraisuudesta vapautettuja 20.2 § mukaisia rakennuksia. Katoksien tulee olla rakennuksiin nähden alisteisia. Saunarakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden. Rantaan sijoituvassa saunassa ei sallita parviloja.*

*Kulttuuriympäristössä (liite 1) ja tiiviisti rakennetuilla loma-asutusalueilla, joissa asuntoja on yli 6 kpl rantakilometriä kohden alle 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=0,05$  mukaan. Loma-asunnon osuus saa olla enintään 2/3 rakennusoikeudesta. Mikäli kiinteistön koko ylittää 7 000 m<sup>2</sup> ja lomarakennus sijoittuu yli 60 metriä rannasta, voidaan erityisistä syistä sallia lomarakennuksen kerrosalaksi 200 m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku  $e=0,05$  ei kuitenkaan saa ylittyä.*

*Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.*

*Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman rakentamiskorkeuden vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla.*

*Rakennusta ei saa sijoittaa tulvavesirajan alapuolelle. Rakennushakkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut ja mahdollinen aallokko riittävän suurella varmuudella.*

*Jätevesien käsittely tulee järjestää siten, että käsittelyjärjestelmä sijoitetaan tulva-alueen yläpuolelle.*

*Saunan, maksimissaan 30 m<sup>2</sup>, etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta, ellei edellä mainituista syistä muuta johdu.*

#### 5.7 EMÄTILATARKASTELU

Kaupungin yleisohjeen mukaan ranta-asemakaavoissa emätilatarkastelu tehdään kaikissa kaavoissa. Äijälän ranta-asemakaavan muutos koskee jo rakennettuja tiloja/rakennuspaikkoja ja rakennuspaikkoja ei tulla vähentämään. Emätilamitoituksella ei ole varsinaista roolia, kun kaavassa ei "jaeta" jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Tilanne olisi toinen, mikäli kyseessä olisi tilakokonaisuuksissa, jossa olisi jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaavassa selvitettäisiin, miten emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan tasapuolisesti maanomistajien kesken. Emätilatarkastelu tehdään myös Äijälän ranta-asemakaavahankkeessa.

#### 5.8 RAKENNUSKIELTO

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain § 9 mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien



yhdyksuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.<sup>26</sup>

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen<sup>27</sup>

Oleellinen osa on myös MRL 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten mukainen arviointi:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

#### 7. OLEMASSA OLEVA JA LAADITTAVA SELVITYSAINEISTO

Alueelle on laadittu syksyllä 2021 luontoselvitys sekä rakennustarkastelu. Muinaisjäännöksistä on saatu kirjallinen selvitys alkuvuodesta 2022. Emätilatarkastelun osalta ks. kohta 5.7. Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan kaavatyön edetessä. Alueen suunnittelussa hyödynnetään myös jo olemassa ja saatavilla olevia aluetta koskevia selvityksiä.

#### 8. POHJAKARTTA

Alueelle laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta tasokoordinaatistossa GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Kartan laatimisessa hyödynnetään soveltuvin osin aiemmin laadittua pohjakartta. Kartta toimitetaan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalveluihin hyväksyttäväksi.

#### 9. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

1. MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT
  - kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
2. KAUPUNGIN TOIMIALAT
  - Rakennusvalvonta
  - Ympäristönsuojelu
  - Kiinteistö- ja kartastopalvelut
  - Kaupunkitekniikka
  - Ympäristöterveyspalvelut

### 3. VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastuu-alue)
- Länsi-Uudenmaan museo

### 4. MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry
- Lohjan valtaväylien aluetoimikunta
- alueella toimivat muut yhteisöt, yhdistykset ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

### 10. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluvaiheen aineistosta MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Aloitusvaiheessa järjestetään kaupungin, konsultin ja maanomistajan kesken työneuvottelu, jossa määritellään kaavan yhteiset tavoitteet. Muutoin työneuvotteluja järjestetään tarpeellisessa laajuudessa.

### 11. TAVOITEAIKATAULU

- OAS, vireilletulo ja kuulutus: kevät 2022
- Valmisteluvaihe (luonnosvaihe): kevät - kesä 2022
- Kaavaehdotus: syksy 2022
- Valtuuston päätös ranta-asemakaavan hyväksymisestä: loppuvuosi 2022 – vuodenalku 2023

### 12. TIEDOTTAMINEN

Aloitusvaiheen OAS sekä ehdotusvaiheen kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavat sekä kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, osoitteessa Karstuntie 4.

Valmisteluvaiheen kaava-aineisto on katsottavissa kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavat. Kaavaa koskeva valmisteluvaiheen palaute tulee lähettää kaavaa laativalle konsultille nähtävillä olon aikana kirjallisesti.

Aloitusvaiheen OAS:a sekä ehdotusvaiheen kaava-aineistoa koskeva palaute on lähetettävä kaupungille osoitteeseen kaavapalaute(at)lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

### 13. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä kaavaa laativaan konsulttiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

**KAAVAKONSULTTI / KAAVANLAATIJA**

Seppo Lamppu, DI, kaavakonsultti,  
Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY  
s-posti: seppo.lamppu(a)kaavoitus.fi  
puh: 040 867 4451

**LOHJAN KAUPUNKI**

**Kaavoituksen yhteystiedot:**

Kaupunkikehitys / Kaavoitus  
PL 71, 08101 Lohja  
p. 019 3690 (vaihde)  
[www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)

**Käyntiosoite:**

Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

**Sähköposti:**

etunimi.sukunimi(a)lohja.fi  
kaavapalaute(a)lohja.fi

**Vastaava kaavoittaja:**

Tiitus Kuisma, puh. 044 374 0148, tiitus.kuisma(a)lohja.fi  
Vs. kaavoituspäällikkö: Iiris Koivula, puh 0500 954 923

**Sihteeri:** Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## LÄHTEET

- <sup>1</sup> Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 § 63. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. [19.3.2021]
- <sup>2</sup> Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. Saatavissa: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>. [3/2021]
- <sup>3</sup> Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. Saatavissa: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>. [3/2021]
- <sup>4</sup> Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. Saatavissa: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> & Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> & Museovirasto, Karttapalvelu. Saatavissa: <https://kartta.museoverkko.fi/>. [3/2021]
- <sup>5</sup> Lohjan karttapalvelu, jossa lähteeksi merkitty Uudenmaanliitto. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#>. [3/2021]
- <sup>6</sup> T. Metsänen 2021. Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Luontoselvitys Metsänen 8.12.2021.
- <sup>7</sup> T. Metsänen 2021. Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Luontoselvitys Metsänen 8.12.2021.
- <sup>8</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). [19.3.20219]
- <sup>9</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). [19.3.20219]
- <sup>10</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). [19.3.20219]
- <sup>11</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). -> Jossa saatavissa linkki: *Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017*: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BECO-AF93F8D87AF7%7D/133346>. [19.3.20219]
- <sup>12</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). [19.3.20219]
- <sup>13</sup> Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto\\_ ja\\_ kaavoitus/Maankayton\\_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset\\_ alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ ja_ kaavoitus/Maankayton_ suunnittelujarjestelma/Valta-kunnalliset_ alueidenkayttotavoitteet). -> Jossa saatavissa linkki: *Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017*: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BECO-AF93F8D87AF7%7D/133346>. [19.3.20219]
- <sup>14</sup> Uudenmaan liitto 2.11.2021. *Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan*. Saatavilla: [https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava\\_2050](https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050). [2.11.2021]
- <sup>15</sup> Uudenmaan liitto 2.11.2021. *Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan*. Saatavilla: [https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava\\_2050](https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050). [2.11.2021]
- <sup>16</sup> Uudenmaan liitto 3.11.2021. Saatavilla: [https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/kumotut\\_ maakuntakaavat](https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/kumotut_ maakuntakaavat). [3.11.2021]
- <sup>17</sup> Uudenmaan liitto. Karttapalvelu, Merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys: *Vedenhankinnan kannata arvokas pintavesialue*. 28.10.2015. Saatavissa: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjaM/fi/av.html>. [19.3.2021]
- <sup>18</sup> Uudenmaan liitto. Karttapalvelu. Saatavissa: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjaM/fi/av.html>. [16.11.2021]
- <sup>19</sup> Lohjan osayleiskaava 1992. Kaavakartta: Lohjan karttapalvelu.
- <sup>20</sup> Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#>. [3/2021]
- <sup>21</sup> Sähköpostikeskustelu. T.Kuisma 1.4.2022
- <sup>22</sup> Lohjan kaupunki 2022. *Maankäytön rakenne 2022-2052, tekstiosa 9.3.2022*.
- <sup>23</sup> Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#>. [3/2021]
- <sup>24</sup> Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#>. [11/2021]
- <sup>25</sup> Lohjan kaupunki. *Rakennusjärjestys*. Saatavissa: <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-maankaytto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/#rakennusjarjestus>. [19.3.2021]
- <sup>26</sup> Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 § 9. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. [19.3.2021]
- <sup>27</sup> Maankäyttö- ja rakennusasetus 19.9.1999/895 §1. Saatavissa: <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>. [19.3.2021]