



Y4 LIEVIÖ-PAUNI MAASEUTUALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63§



YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

www.lohja.fi

Sähköposti.[ymparistotoimi\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska p. 044 374 4418
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
2. Vireilletulo	3
3. Kaavoitettava alue	3
4. Nykytilanne	3
5. Kaavoitustilanne	4
6. Selvitykset	6
7. Osayleiskaavan tavoitteet	7
8. Arvioitavat vaikutukset	8
9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8

1. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTI SUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asema-kaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelyitä sekä kaavan vaikutusten arviointia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa ja kerrotaan hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista ja samalla määritellään osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lieviön-Paunin maaseutualueiden osayleiskaavan laatimista varten.

2. VIREILLETULO

Kaupunginhallitus on todennut päätöksessään 22.2.2010 (§ 79) muun muassa seuraavaa: "Alueella on nykytilanteessa odotettavissa sellaista yhdyskuntakehitystä ja alueella on sellaisia ympäristöarvoja, että yleiskaavan laatiminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarpeellista käynnistää."

Kaupunginhallitus on asettanut (24.5.2010 § 171) alueelle MRL 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto

ja toimenpiderajoitus ovat voimassa 25.6.2015 saakka.

Osayleiskaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2013-2015.

3. KAAVOITETTAVA ALUE

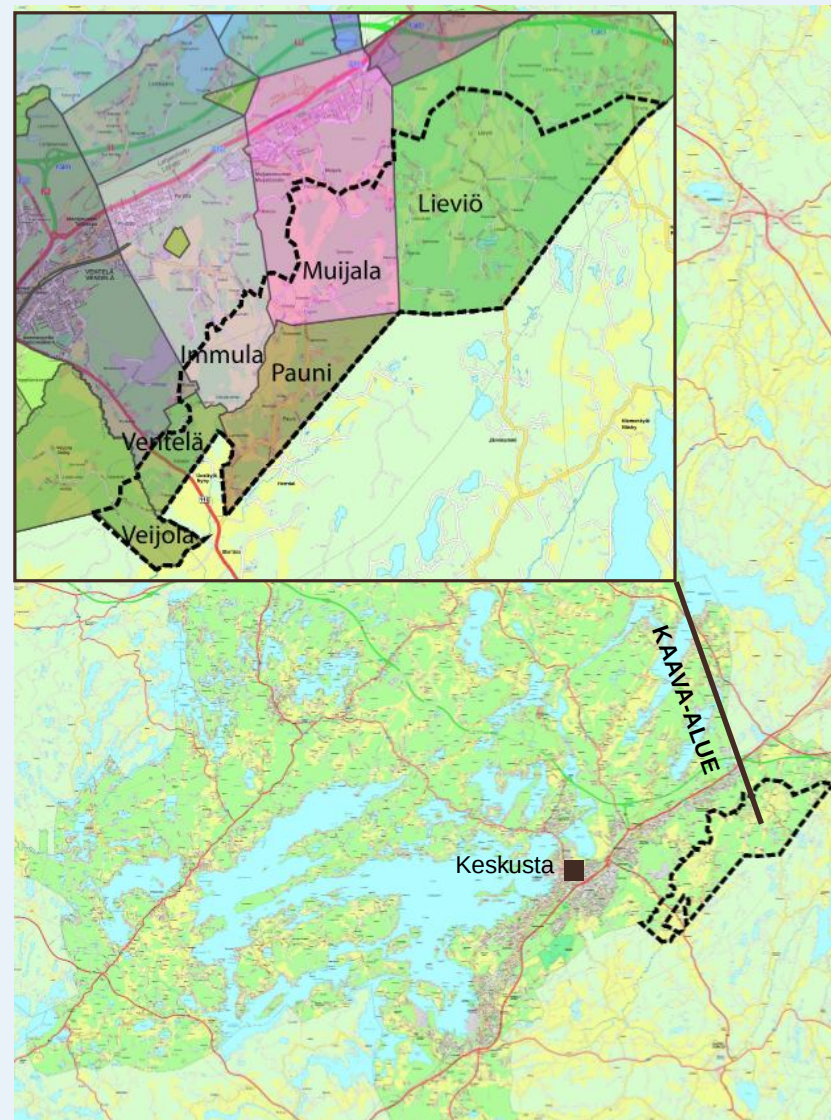
Lieviö - Paunin suunnittelualue käsittää maaseutumaista aluetta, joka sijoittuu Lohjanharjun itäpuolelle, taajamaosayleiskaava-alueen ja Siuntion kunnanrajan väliselle alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu maarekisterikylistä kokonaisuudessaan Pauni sekä osia Lieviöstä, Muijalasta, Immulasta, Ventelästä, Veijolasta ja Laakspohjasta.

Kaava-alue on suuruudeltaan n. 21 km².

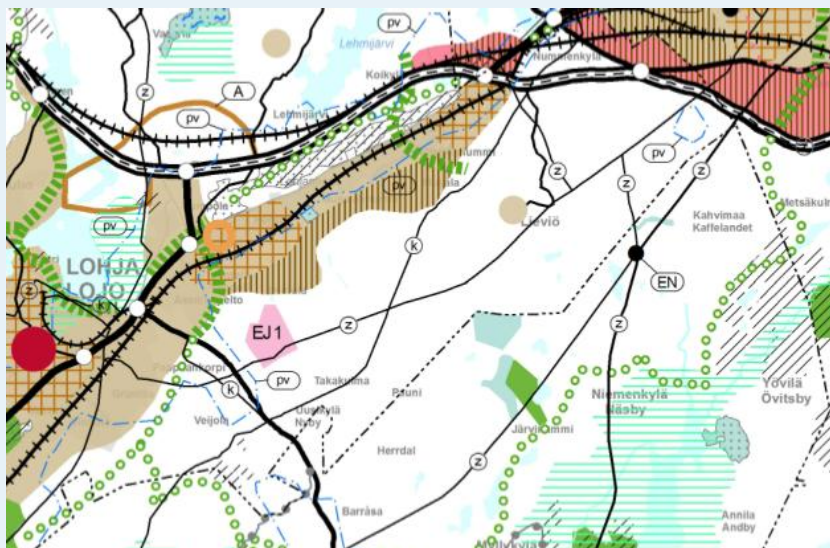
4. NYKYTILANNE

Kaavoitettava alue sisältää laajoja maa- ja metsätalousalueita sekä kylä-, haja- ja loma-asutusta. Alueella on yhteensä n. 600 vakituista asukasta, n. 250 vakituista asuntoa ja n. 50 loma-asuntoa. Alueella on toimivia maatiloja ja muuta yritystoimintaa.

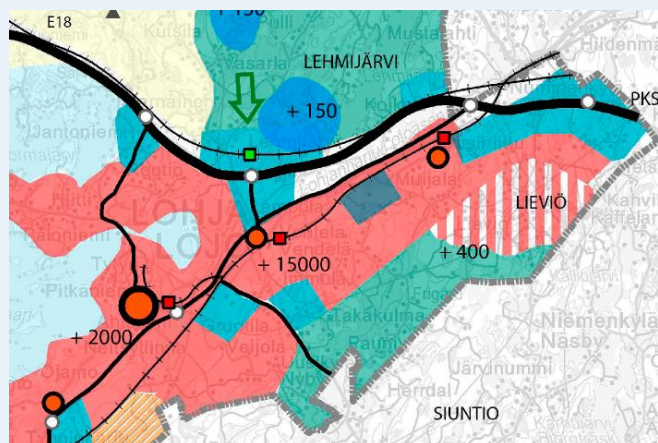
Alueen päätieverkon muodostavat Immulantie, Muijalantie, Lieviöntie ja Nummenkyläntie, joiden varsille tai läheisyyteen myös pääosa asutuksesta sijoittuu. Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee Suitiantie (116) Siuntioon



Suunnittelualueen sijainti, ohjeellinen rajausta sekä maarekisterikyläjakko opaskartalla



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.



Ote maankäytön kehityskuvavaihtoehdosta 1, 22.10.2013.

ja suunnittelualueen itänurkan läpi Kahvimaantie, joka yhdistyy pohjoisessa Vihdin kunnan puolella Vanhaan Turuntiehen. Immulantie yhdistää Paunin kylän Perttilän kaupunginosaan sekä Suitiantielle. Lohjanharjuntiehen (1125, 25) yhdistyvät sekä Muijalantie Muijalannummessa, että Nummenkyläntie Nummenkylässä.

Palveluissa suunnittelualue tukeutuu Lohjan nauhataajamaan, mm. Muijalan, Perttilän, Mäntynummen ja Asemanpellon kouluihin. Lieviön suuntaa palvelevat myös Nummenkylän koulu ja päiväkot.

Pohjavesialuetta sijoittuu suunnittelualueen eteläisimpään osaan.

Suunnittelualueella vireillä ollut kallio-kiviaineisten ottamishanke Tammelassa on rauennut v. 2013 Korkeimman hallinto-oikeuden ja Vaasan hallinto-oikeuden päätöksiin hankkeen maa-ainesluvan ja ympäristöluvan hylkäämisistä. Hylkäämisperusteena ovat olleet mm. hankkeen mahdolliset haitat osayleiskaa-
van laatimiselle.

5. KAAVOITUSTILANNE

5.1 MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006. Suunnittelualue sijoittuu valkoiselle alueelle, jolle ei ole osoitettu uutta

maankäyttöä. Lieviön kylään on kuitenkin osoitettu kylämerkinä, jonka suunnittelumääräys maakuntakaavassa kuuluu:

"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tuettava asumisen ohella alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista sekä parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä, varmistettava kylien liikenneyhteydet päätieverkkoon ja selvitetävä yhteisen vesihuollon toteuttamismahdollisuudet. Täydennysrakentamisessa on hyödynnettävä ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

Maakuntakaavan liitekartan (25) "Uudenmaan liiton inventoinnin mukaiset kulttuuriympäristöt" kohteista sijoittuu suunnittelualueelle kokonaisuudessaan Lieviö ja Pauni, Muijala osittain ja Immula suunnittelualueen rajalle.

Maakuntakaavassa alueelle sijoittuu maakaasun runkoputken linjaus sekä 110 kV:n voimalinjoja.

Alueelle on laadittu myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (ei lainvoimainen), joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan hyväksyttävänä ympäristöministeriössä. Myöskään 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uutta maankäyttöä.

Rakentuneen maakaasun runkoputken sijaintia on tarkistettu. Vireillä olevassa 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään strategiset kehittämissuunnitelmat elinkeinoille ja innovaatiotoiminnalle, logistiikalle, tuuli-voimalle, viherrakenteelle ja kulttuuriympäristöille.

5.2 UUSI LOHJA - MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA JA RAKENNEMALLI

Lohjan kaupungin ja Nummi-Pusulan kunnan yhdistymissopimuksessa (16.3.2012) on sovittu uuden kunnan maankäytön kehityskuvan laadinnasta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 22.10.2013 (§164) maankäytön kehityskuvan vaihtoehdot 1 Valtaväylillä metropoliin, 2 Seutukeskus ja omavaraiset taajamat sekä 3 Kasvatavat taajamat ja kylät vaikutusten arviointia varten. Vaikutustenarviointi valmistuu alkuvuodesta 2014, minkä jälkeen valmistellaan maankäytön kehityskuva ja rakennemalli kevään 2014 aikana.

Vaihtoehdossa 1 Lieviö-Pauni osayleiskaava-alueelle on osoitettu asuinmaaseutua sekä taajaman läheistä maaseutua ja asukasmäärään +400 asukkaan lisäystä vuoteen 2037 mennessä. Vaihtoehdossa 2 alueelle sijoittuu viljelymaaseutua ja Lieviö muuna maakunnallisesti merkittävänä, palveluissa taajamanauhaan tukeutuvana, kylänä. Vaihtoehdossa 3 alueelle sijoittuu viljelymaaseutua ja Lieviö on

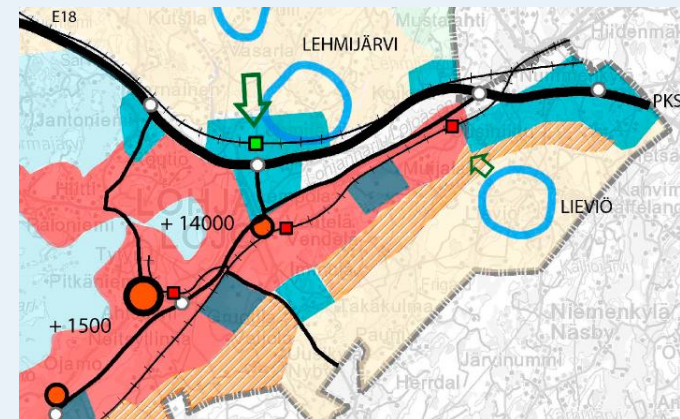
esitetty kehitettävänä kylänä, joka palveluissa tukeutuu nauhataajamaan. Asukasmäärän lisäykseksi on esitetty +100 asukasta vuoteen 2037 mennessä. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 viljelymaaseudulle voi sijoittua osa koko kaupungin alueen viljelymaaseudulle arvioidusta asukasliikyksestä (+500/+900).

5.3 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

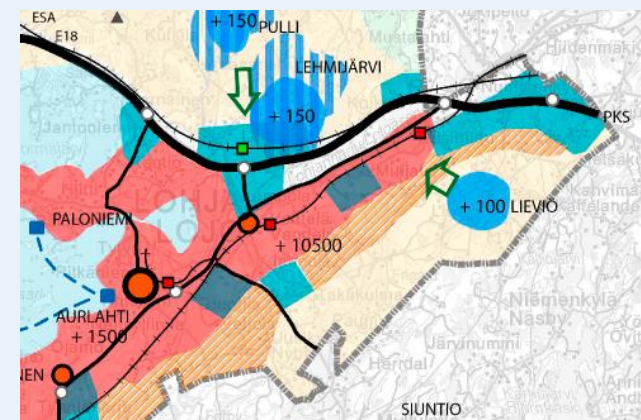
Suunnittelualue rajoittuu koko pohjoispuoliselta sivultaan taajamaosayleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.10.2012 § 84 / 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualueeseen rajautuvia maankäyttömuotoja ovat pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MU, MA). Muijalassa pieni osa suunnittelualueesta rajoittuu Muijalantien pohjoispuolella erillispientalojen reservialueeseen (AO3).

5.4 LOHJAN KUNNAN YLEISKAAVA

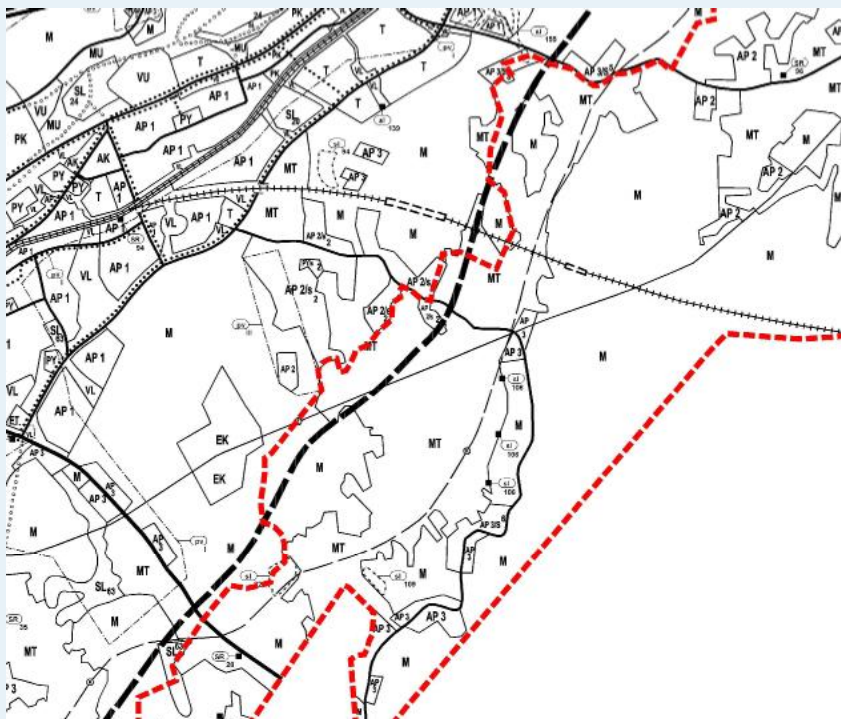
Lohjan kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymässä yleiskaavassa (oikeusvaikutukseton) pääosa suunnittelualueesta on osoitettu maatalousalueeksi (M) tai maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MT). Kylämaista tai maaseutumaisista pientaloasutusta (AP2, AP3) on osoitettu pääasiassa yhdysteiden (Immulantie, Muijalantie, Lieviöntie) sekä seudullisen tien (Nummenkyläntie) varsille.



Ote maankäytön kehityskuvavaihtoehdosta 2, 22.10.2013.



Ote maankäytön kehityskuvavaihtoehdosta 3, 22.10.2013.



Ote Lohjan kunnan yleiskaavasta ilman pohjakarttaa (KV 9.12.1992)

"AP2 Kylämäinen pientalovaltainen alue: Alue on tarkoitettu kylämaista pientaloasutusta varten. Alueelle voidaan rakentaa lisäksi maa- ja metsätalouden vaatimia ja asumista häiritsemättömiä pienteollisuus- ja työtiloja sekä palvelutiloja. Alueen toteutumisen on perustuttava osayleiskaavaan.

AP3 Erillispientalojen alue: Alue on tarkoitettu maaseutumaista pientaloasutusta varten. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa pääsääntöisesti sijoittaa yhden asunnon."

Lieviön suuntaan on osoitettu muutamia pienehköjä loma-asuntoalueita (RA). Yleiskaavassa on esitetty myös arvokkaat luontokohteet ja rakennukset.

5.5 LIEVIÖN OSAYLEISKAAVA

Lohjan kunnanvaltuusto hyväksyi Lieviön osayleiskaavan 11.8.1993 (oikeusvaikutuksen). Osayleiskaavassa osoitettiin ohjeellisia uusia rakennuspaikkoja asuin- ja lomarakennuksille maa- ja metsätalousalueiden lomaan. Lieviön seuratalolle varattiin Muijalantien varteen julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka on tarkoitettu kunnan tai valtion tai erilaisten yhdistysten palvelu- ja toimitiloja sekä seurakunnallisia rakennuksia varten. Osayleiskaavaan on tehty muutos kolmen uuden rakennuspaikan lisäämiseksi

maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (KV 30.5.2001, oikeusvaikutteinen).

6. SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Lohjan ja Sammatin maisemaselvitykset - Hajarakentamisen ohjaaminen (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Anna Levonmaa/Leena Antikainen 12.12.2008)
- Lieviön ja Lehmijärven luontoselvitys (Soili Vuorinen 1994)
- Lohjan kunnan arvokkaat kasvillisuuskohteet (1988) ja Lohjan kunnan arvokkaat lehdot (1992)
- Tammelan kiviainesalueen luontoselvitys, Lemminkäinen Oyj (KV Ympäristökon-sultointi Tmi 12.6.2007)
- Lohjan kaupungin Kruotinojan, Munkkaanojan ja Veijolan alueen luontokartoitus (Reijo Pokkinen 15.12.2007)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007)
- Uudenmaan liiton inventoinnin mukaiset kulttuuriympäristöt, Uudenmaan maakuntakaavan liitekartta 25
- Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla (Uudenmaan liiton julkaisu E115-2011)

7. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassaolevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan osayleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

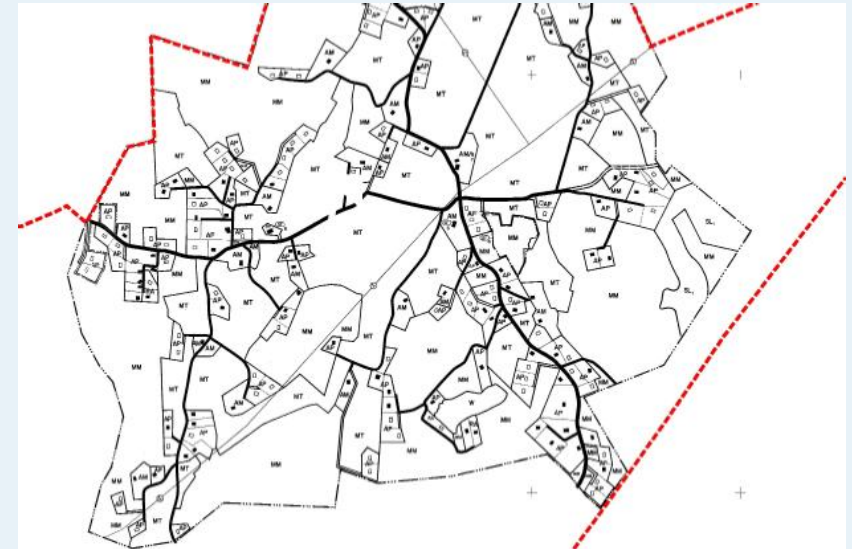
Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Valmisteilla oleva maankäytön kehityskuva ja rakennemalli tulee ohjaamaan Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan tavoiteasettelua mm. väestönkehityksen osalta.

Keskeisinä tavoitteina alueella voidaan pitää:

- maaseutumaisen ja kyläasumisen ohjaamista ja kehittämistä yhdyskuntarakenteen kannalta kestäväällä ja taloudellisella tavalla;
- kulttuurimaisemien huomioon ottamista;
- maaseutuelinkeinojen turvaamista.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.



Ote Lieviön osayleiskaavasta ilman pohjakarttaa (KV 11.8.1993)

8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset 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.

Vaikutusten arviointi edellyttää olemassaolevien selvitysten päivittämistä ja lisäselvityksiä.

9. OSALLISTUMINEN JA VUORO- VAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

9.1 OSALLISET

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- lähinaapurustona alueeseen rajoituvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Siuntion kunta rajanaapurina

II Kaupungin toimialat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveysvalvonta
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- tekninen toimi
- sivistystoimi
- perusturvatoimi

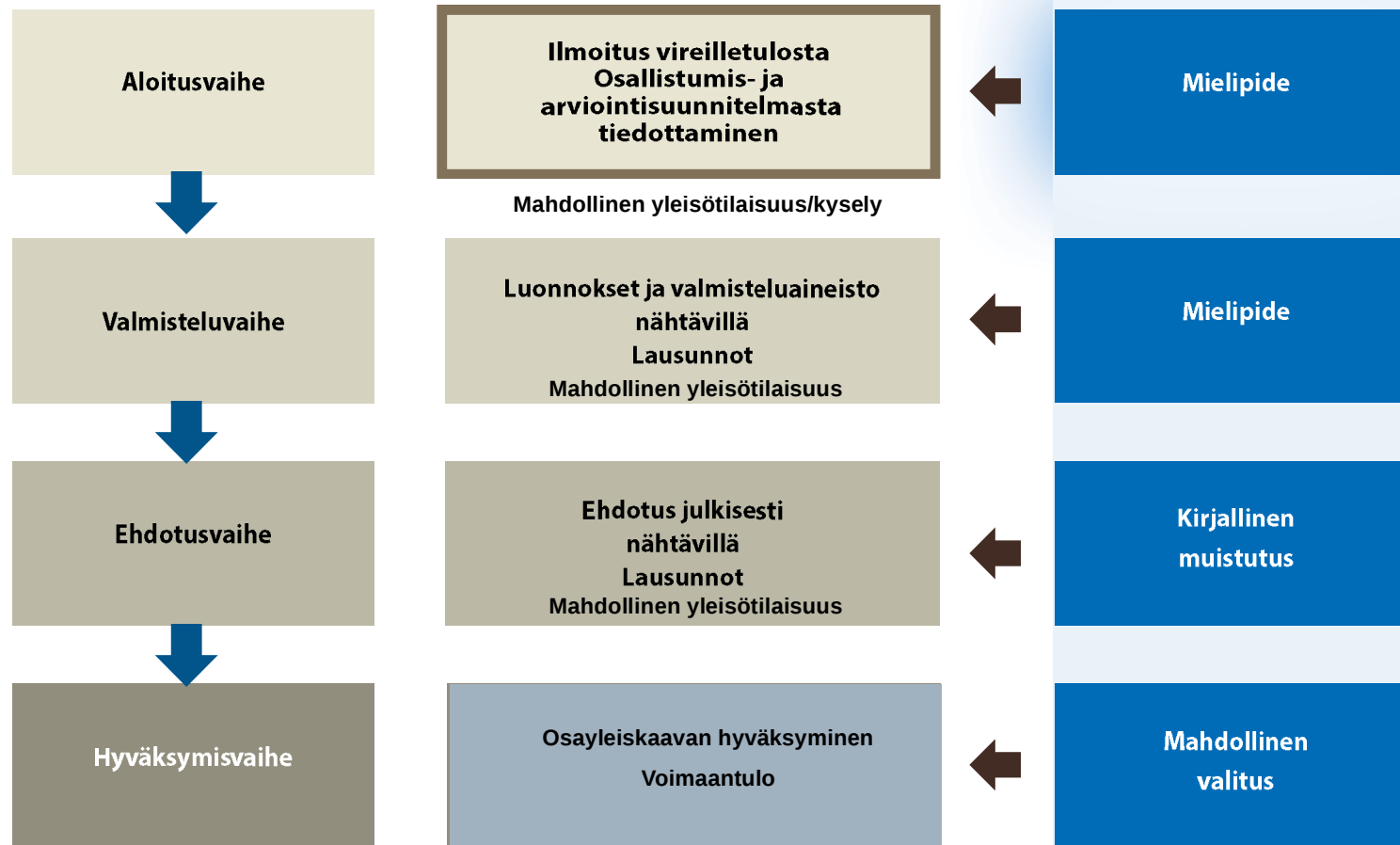
III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV Muut yhteisöt ja yritykset

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Fortum Sähkön siirto Oy
- Gasum Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

- Immula-Paunin kyläyhdistys ry
- Lieviön pienviljelijäyhdistys ry
- Lohjanportin Kyläyhdistys ry
- Muijalan asukasyhdistys
- Valtaväylien aluetoimikunta
- Lohjan Kylät ry
- Lohjan Seudun Omakotiyhdistys
- Länsi-Uudenmaan maaseutuhallinto
- MTK Lohjan seutu ry
- Metsänhoitoyhdistys Länsi-Uusimaa
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- alueella toimivat yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään



9.2 KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISTUMINEN

ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) asetetaan nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikölle. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskelle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). Tällainen esitys on tehtävä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Aloitusvaiheessa kootaan aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja tiedostetaan lisäselvitystarpeita.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen (MRL 66 §, MRA 18 §). Neuvottelussa tuodaan esille

mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteutamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Aloitusvaiheessa voidaan järjestää yleisötilaisuus tai kysely alueen alueen asukaille ja yhteisöille.

VALMISTELUVAIHE

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros). Valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisilta kohdassa 9.1 mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Valmisteluvaihe ajoittuu vuoteen 2014 siten, että alustavana tavoitteena on asettaa aineisto nähtäville aikaisintaan loppuvuodesta 2014. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä järjestetään yleisötilaisuus.

EHDOTUSVAIHE

Osayleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRA 19 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella Länsi-Uusimaa-lehdessä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdassa 9.1 mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osayleiskaavaehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville vuoden 2015 aikana.

Tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu järjestetään MRL 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu.

HYVÄKSYMISVAIHE

Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto alustavan tavoitteen mukaisesti vuonna 2016. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.