

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



ARKKITEHTITOIMISTO LEENA HEINÄNEN OY **21.12.2016**
KAAVOITTAJAN VASTINE LAUSUNNOISTA 1.7. 2016 JA LAUSUNNOT

VASTINE LUONNOKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA 1.7. 2016

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

VASTINEET KAAVA- JA KAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA ANNETUISTA LAUSUNNOISTA

Lohjan Karjalohjan Mustlahden kylän ranta- asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 3.2.2016 – 3.3.2016. Tänä aikana asiasta ei ole jätetty muistutuksia. Asiasta ovat lausuntonsa antaneet Uudenmaan ELY- keskus 11.4.2016, Uudenmaan liitto, ilmoitus 11.2.2016, Liikennevirasto, ilmoitus 23.2.2016, Museovirasto 31.2.2016, Länsi- Uudenmaan maakuntamuseo 22.3. 2016, Caruna Oy 1.4.2016, Karjalohjan aluetoimikunta 31.3.2016 ja Enäjärven suojeluyhdistys ry 14.2.2016

Lausuntojen johdosta järjestettiin neuvottelu 6.6. 2016 Lohjalla.

LAUSUNTO

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausuntonsa kaavaluonnoksesta 11.4.2016 (lausunto 1). Sen lisäksi ELY- keskukselta on saatu lausunto 30.5. (lausunto 2) niiltä osin kun selostus Lohjan kaupungista oli toimitettu ELY- keskuksen puutteellisena siten, että selostuksen kappale 7 KANTATILASELVITYS puuttui lähetetyistä asiakirjoista.

ELY- keskuksen lausunnossa 11.4. 2016 (lausunto 1) esitetään, että ranta- asemakaava rajoittuu osin Enäjärveen ja että alueen läpi kulkee Karjalohjan - Suomensjärven tie nro 1973. Lausunnon mukaan kaava- aluetta kehitetään lähtökohtana vanha maatilan talouskeskuksen alue, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään. Edelleen esitetään, että kaavan tarkoituksena on turvata alueen nykyiset rakennuspaikat ja osoittaa myös uusia rakennuspaikkoja.

Lausunnossa esitetään lisäksi, että alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa käyttötarkoitusta. Oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta (M-1), jonne ei tule sijoittaa uusia rakennuksia muuta kuin maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Osayleiskaavassa on osoitettu myös lomarakennusten alueita (RA-1, 2 ja 3). Lomarakennusalueelle RA-2 ei osayleiskaavan mukaan tule sijoittaa uusia loma- asuntoja.

Lausunnon mukaan luonnokseen on osoitettu 10 kpl loma- asuntojen rakennuspaikkaa (RA), 8 kpl rakennuspaikkoja erillispientalojen rakennuspaikoilla (AO) ja 2 kpl rakennuspaikkoja maatilojen talouskeskusten korttelialueella. Edelleen todetaan, että aiempaan rantakaavoitukseen verrattuna alueelle muodostuu 6 uutta lomarakennuspaikkaa sekä 4 uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa. Alueen rakentaminen lisääntyy lausunnon mukaan oleellisesti.

VASTINE (LAUSUNTOON 1)

Kaava- alue on oleellisesti suurempi kuin kaavamuutosalue eli aikaisemman rantakaavan tarkoittama alue. näin ollen rakentamisen määrää ei tule verrata suoraan aikaisemmassa rantakaavassa osoitettuihin rakennuspaikkoihin.

Aiemmassa rantakaavoituksessa kyseessä oli noin 46 ha alue, nykyinen kaava alue on huomattavasti suurempi eli n. 75 ha. Lisäksi ELSA- rata - alue vei edellisestä kaavasta noin yhden (1) ha ja se varaus on nykyiseen kaavaan poistunut.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut tilan elinkelpoisuuden varmistaminen, arvokkaan perinteisen kylätontin rakennuskannan säilyttäminen ja hoidon ja ylläpidon mahdollistaminen sekä peltoalueiden pitäminen viljeltyinä.

Alueelle osoitettu rakentaminen perustuu nykytilanteen mahdollistamaan alueen käyttöön. Ranta-
asemakaavoitettava alue on oleellisesti laajempi kuin v.1995 laadittu rantakaava. Oleellinen muutos
tilanteeseen on myös alueelta poistettu Elsa- ratavaraus. Ratavaraus ja radan laaja melualue ulottivat
vaikutuksensa laajalle yli avoimen peltomaisen ja estivät laajan ranta- alueen käytön suunnittelun
maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

Tätä kaavatyötä varten laaditut arkeologinen selvitys ja luontoselvitys tukevat kaavassa ja
kaavamuuoksessa esitettyä maankäyttöä. Suunniteltu rakentaminen vastaa myös Lohjan Karjalohjan
alueen paikallisten asiantuntijoiden näkemyksiä.

ELY:keskuksen lausunnon mukaan selostuksen kappale 11 on tyhjä (tarkoittanee selostuksen kappaletta 7
KANTATILASELVITYS).

Kaupungin internet- sivuilta saatavan tiedon mukaan lausunnossa mainittu kohta Kantatilaselvitys on
kokonaisuudessaan poistettu ennen kuin kaava on asetettu nähtäville. Sitä ei oltu kaupungin toimesta
erikseen toimitettu lausuntopyyntöasiakirjojen yhteydessä lausunnonantajille. Asiasta ei ilmoitettu
maanomistajille eikä kaavan laatijalle.

Lausunnon mukaan ranta- asemakaavassa on osoitettu seitsemän (7) rakentamatonta ympärivuotiseen
asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa, kun aikaisemmassa rantakaavassa niitä oli kolme (3).
Lausunnossa todetaan edelleen, että kaavaluonnoksessa ei ole riittävästi perusteltu kaavan osoittamaa
lisärakennusoikeutta.

-Vrt, myös edellä esitetyt näkökohdat. Perusteluja lisätään kaavaselostukseen. Lisäksi on tärkeää huomata,
että Karjalohjan alueellista ja paikallista asiantuntemusta edustava Karjalohjan aluetoimikunta toteaa
lausunnossaan, että Mustlahden ranta- asemakaava ja kaavamuuos vastaavat aluetoimikunnan mukaista
kaavoitusta, jolla luodaan mahdollisuuksia asumiseen, yrittämiseen ja elämiseen koko Karjalohjan alueella.

Lausunnossaan ELY- keskus toteaa, että jo aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa ELY- keskus katsoi,
että suojelumääräysten tulee suojeltavien rakennusten osalta olla kohtuullisen yksityiskohtaiset.

Suojelumääräyksiä tulee täydentää maininnalla, että rakennusta ei saa purkaa.

-Määräyksiä täydennetään ja tarkistetaan.

Lausunnon mukaan uhanalaisiksi luontoselvityksessä esitetyt luontotyypit tulee merkitä kaavaan luo-
merkinnällä.

-Luo- merkinnän käyttö tarkistetaan. Lähtökohtana on luontoselvitys ja maanomistajien asiantuntemus.

Lausunnon mukaan vapaa- ajan asuntoja koskien tulee olla vesikäymäläkielto.

-Vesikäymäläkiellon tarpeellisuus selvitetään Lohjan kaupungin kaavoitus- ja ympäristöasiantuntijoiden
kanssa niin, että se vastaa Lohjan kaupungin käytäntöä.

Lausunnon mukaan rakennuspaikoille sekä venevalkamalle on osoitettava kulkuyhteydet.

-Mainituille alueille on olemassa olevat kulkuyhteydet. Tarvittaessa kaavaan on merkitty uudet ohjeelliset
yhteydet. Merkintää selkiinnytetään tarvittavilta osin,

Lausunnon mukaan aiemmin laaditun rantakaavan määräykset eroavat oleellisesti ranta-
asemakaavaluonnoksen määräyksistä.

-Uudet määräykset perustuvat tehtyihin selvityksiin ja ovat ajankohdan tarpeiden mukaisia.

Ne ovat myös maanomistajien asettamien tavoitteiden mukaisia. Lisäksi kaava-alue on merkittävästi
laajempi kuin aikaisempi rantakaava.

Lausunnon mukaan kaavamääräys AO korttelialueella on puutteellinen, koska se ei sisällä mitään
määräyksiä alueen rakentamisen ohjaamiseksi

-Määräysten joustavuudella on pyritty edistämään maaseutuoloihin soveltuvaa monimuotoista rakentamista.
Rakentamisen tarkempi ohjaaminen tapahtuu lupamenettelyn yhteydessä kaupungin toimenpitein.

Vrt myös vastine Maakuntamuseon lausuntoon.

ELY- keskus esittää vielä, että kaavaselostuksessa on tarvetta teknisille korjauksille.

-Luonnosvaiheen suunnitelma tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa. Tällöin korjataan myös mahdolliset
tekniset puutteet.

VASTINE (LAUSUNTO 2)

ELY- keskuksen lausunnossa (lausunto 2) esitetään, että kantatilaselvityksessä tulee huomioida kaikkien emätilojen aikaisemmin käyttämä rakennusoikeus sekä rantakaavan ulkopuolelle jätettyjen emätilojen rakennuspaikat. Lausunnon mukaan kunkin maanomistajayksikön rakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun muunnetun rantaviivan mukaan.

-Mitoitustarkastelua täydennetään

Lausunnon mukaan ELY- keskus katsoo, että laadittu kantatilaselvitys on vain kopio kiinteistörekisterin kiinteistönmuodostumisketjusta, eikä vastaa MRL:n mukaista kantatilatarkastelua, jossa huomioidaan emätilan aikaisemmin käyttämä rakennusoikeus sekä ranta- asemakaavarajauksen ulkopuolelle jätetyt rakennuspaikat.

-Kiinteistörekisterin mukaisen kantatilaselvityksen lisäksi kaavaselostuksessa, jota lausunto koskee, on mm. havainnolliset maanmittauslaitoksen karttatulosteet, jotka osoittavat kummankin emätilan alueen aikaisemman tilanmuodostuksen. Asiaa on lisäksi laajemmin kuvattu tekstillä ja karttapiirroksella kohdassa Kaavan rakenne ja mitoitus. Lisäksi selostukseen on liitetty kantatilatarkastelun tiedot taulukkomuodossa siten, että kunkin tilan kohdalla kuvaillaan sen rakentaminen ja muu käyttö. Nämä aineistot yhdessä muodostavat pohjan kaavaehdotuksen valmistelulle. Laskelmia selkiinnytään vielä ehdotusvaiheessa.

Uudenmaan ELY- keskus on tehnyt kaava- alueelle kantatilaselvityksen, jonka mukaan emätila Sorri on käyttänyt kaksi (2) rakennuspaikkaa ja emätila Uusmies on käyttänyt neljä (4) rakennuspaikkaa.

-ELY- keskuksen selvitys huomioidaan ehdotusvaiheessa.

Lausunnossa esitetään edelleen, että ranta- asemakaavan laadinnassa tulee yhtenä lähtökohtana olla muunnettu rantaviiva, johon ei lasketa mukaan rakennuskelvottomia rantaviivoja. Muunnettua rantaviivan pituutta laskettaessa tulee lausunnon mukaan ottaa huomioon myös vesistön kapeus ja vastarannan läheisyys.

-Kaavaselostuksessa on esitetty pienennös kaavakartasta, johon on merkitty rantaviivan eri osien pituudet. Mittauksen perusteet vastaavat ELY- keskuksen lausunnossa esitettyjä perusteita.

Uudenmaan ELY- keskuksen lausunnossa esitettyjen laskelmien mukaan muunnettua rantaviivaa on yhteensä 920 metriä. Mitoitusluku ELY- keskuksen laskelmien mukaan on kaava- alueella 10. Lisäksi lausunnon mukaan loma- asuntojen korttelialueilla 7 ja 8 olevista neljästä rakennuspaikasta kaksi (2) sijaitsee MRL:n 72% 2 mom. mukaisella ranta- alueella. Lisäksi ELY- keskuksen lausunnon mukaan yhteiseksi uimarannaksi osoitettu alue VV tuo mukanaan tulkinnan, jonka mukaan kaikki neljä em. kuivan maan rakennuspaikkaa on laskettava rantarakennuspaikoiksi.

-Rakennuspaikkojen määrää ja sijaintia perustellaan tarkemmin. Samoin perustellaan niitä maanomistajien ja kaavanlaatijan tulkintoja, jotka poikkeavat em. ELY- n esityksestä. Tässä yhteydessä on huomattava myös, että kenelläkään naapurimaanomistajilla ei ole ollut mitään huomautettavaa kaavasta eikä esitetyistä rakennusten määrästä tai sijoituksesta. Eli kaava edustaa alueen maanomistajien käsitystä tasapuolisesta kohtelusta ja oikeudenmukaisuudesta.

Mitä sitten tulee suunniteltuihin neljään (4) omarantaiseen rakennuspaikkaan, ei niitä lasketa ranta- alueen rakennuspaikoiksi. Asia varmistettiin ELY- keskuksen edustajien maastokäynnin yhteydessä 29.6. 2016.

Lausunnon mukaan uusia rantarakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee erityisesti huomioida paitsi muiden emätilojen käyttämä rakennusoikeus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös koko vesistön muu rakentaminen. Lausunnon mukaan kaavaluonnoksessa osoitetaan neljä (4) uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa verrattaessa lukumäärää voimassa olevaan vanhaan rantakaavaan. ELY- keskuksen mukaan näiden rakennuspaikkojen osalta tulee erityisesti huomioida yleiskaavan sisältövaatimus (MRL 39%). Edelleen ELY- keskus katsoo, että lausunnonalla olevassa kaavassa ei ole perusteltu kaavan osoittamaa lisärakennusoikeutta.

-Vanha kaava käsittää huomattavasti suppeamman alueen. Nyt puheena olevaa kaavaa laadittaessa on yhtenä oleellisena tavoitteena ollut Mustilahden kylän elinvoiman lisääminen. Tämän vuoksi kaava- aluetta laajennettiin länsiosassa ja samalla mahdollistettiin uusien pysyvien asuinpaikkojen aikaansaaminen olevan pientaloasutuksen yhteyteen sitä sopivasti täydentäen. Lisärakentamista on perusteltu kaava- asiakirjojen lisäksi useissa luonnoksesta saaduissa lausunnoissa. Perusteluja tullaan kirjoittamaan vielä laajemmin ja selkeämmin kaavaehdotusvaiheessa.

LAUSUNTO

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

LAUSUNTO

Uudenmaan liikennevirasto

Liikennevirasto toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa asiassa.

LAUSUNTO

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että virasto on lausunut Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 4.12. 2014, että alueella ei ole koskaan toteutettu muinaisjäännösinventointia ja että sellainen tule toteuttaa, jotta museovirasto voisi ottaa kantaa kaavamuutoksen mahdollisista vaikutuksista muinaisjäännöksiin. Samassa lausunnossa todettiin, että kyläpaikalla tulisi tehdä tarkkuusinventointi, jotta se voitaisiin merkitä kaavakarttaan rauhoitettuna muinaisjäännöksenä todellisten rajojen mukaisesti.

Sitten museovirasto on tarkentanut ohjettaan ns. historiallisten kylätonttien merkitsemisestä kaavoihin. Koska Mustlahti on Museoviraston lausunnon mukaan nk. asuttu kylätontti, sovelletaan siihen muita muinaisjäännöksiä väljempiä suojelukohteita. Paikan päällä 27.1.2015 suoritetussa maastotarkastuksessa todettiin, että tarkkuusinventointi ei ole välttämätön koska kyläpaikalle ei ole tulossa muuttuvaa maankäyttöä.

VASTINE

Museovirasto esittää lausunnossaan, että muinaisjäännösalue tulee merkitä kaavaan vanhan kartta-aineiston perusteella tehdyn rajauksen mukaisesti. Aluerajaus tulee osoittaa osa- aluemerkinä sm-2 ja alueen erityisominaisuuksia osoittavalla rasterimerkinä vrt. lausunnon liitteenä oleva kartta. Ko kaavamääräyksen tulee olla seuraava: "Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa."

Lisäksi lausunnossa esitetään, että muinaisjäännös virallisine muinaisjäännöstunnuksineen sekä siihen liittyvät maankäytön rajoitteet tulee myös mainita kaavaselostuksessa.

Museoviraston esittämät muutokset, tarkistukset ja täydennykset tehdään kaavakartalle. Kaavaselostusta täydennetään Museoviraston lausunnon edellyttämällä tavalla.

LAUSUNTO

Maakuntamuseon lausunto

Maakuntamuseo esittää lausunnossaan, että kaavan laatimisen tavoitteena on maatilan talouskeskuksen muodostaman rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja edelleen kehittäminen niin, että suunnittelualueelle voidaan osoittaa myös uudis- ja täydennysrakentamista.

Maakuntamuseo ottaa lausunnossaan kantaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Lausunnon mukaan Uusmiehen talouskeskus ympäristöineen muodostaa suunnittelualueen pääosan ja kaavatyötä varten laadittu alueen rakennusinventointi vaikuttaa riittävältä. Tilakeskuksen rakennuksilla on historiallista, maisemallista ja arkkitehtonista arvoa. Alueen merkintä ja sitä koskeva määräysteksti ovat pääosin asianmukaiset.

VASTINE

Tilakeskuksen aluetta koskevaan määräystekstiin tulee lausunnon mukaan lisätä maininta, että alueella tehtävistä toimenpiteistä, niin korjaus- kuin uudisrakentamisestakin, tulee pyytää Museoviraston lausunto.
-Esitetty määräys lisätään.

Maakuntamuseon mukaan /s- merkinnällä tulisi osoittaa myös AM- korttelialueen pohjoispuolinen AO- korttelialue, jossa on vanhaa rakennuskantaa ja joka on osa maatilan vanhaa pihapiiriä.
-Merkintää täydennetään. Samalla on otettava huomioon, että pihapiirissä sijaitsee myös piharakennus. Tätä 1950- luvulta peräisin olevaa piharakennusta ei varusteta /s – merkinnällä.

Lausunnossa esitetään, että lisäksi ainakin osa vanhasta rakennuskannasta tulisi osoittaa erillisillä sr- suojelumerkinnöillä ja sitovilla rakennusala- merkinnöillä.
-Merkintöjen lisäämistä tutkitaan ja tarpeelliset merkinnät lisätään.

Länsi – Uudenmaan maakuntamuseo katsoo, että korttelin 1 rakentaminen saattaa muodostua liian tiiviiksi. Korttelin tonttikohtaista rakennusoikeutta tarkistetaan kokonaisuuden väljentämiseksi.

Maakuntamuseo esittää, että kaavaan tulisi sisällyttää yksityiskohtaisempia määräyksiä uudisrakentamisesta.

-Uudisrakentamista ei ole haluttu tiukasti ohjata kaavalla, koska uudisrakentamisen alueet eivät ole maisemallisessa yhteydessä historialliseen kyläonttiin. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen olisi sopusuhtaisista ja harmonista ja kuitenkin samalla perinteisen monimuotoista maaseutualueille rakentavien mahdollisuuksien mukaisesti. Käytännön vastuu asiassa on jätetty kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille.

Maisemallisesti merkittävät ja avoimina säilytettävät peltoalueet olisi selkeyden vuoksi hyvä merkitä MA- kaavamerkinnällä.

-Merkinnän muuttamiselle ei ole tarvetta, koska maanomistajan tavoitteena on säilyttää peltoalueet viljeltyinä ja näin ollen avoimina.

Maakuntamuseon lausunnossa esitetään edelleen, että Suomenselän tien osoittamista historiallisena tielinjana tulisi harkita.

-Tielinjan osoittaminen historialliseksi tielinjaksi edellyttäisi sen sisällyttämistä kaavaan. Tielinjan jättäminen kaavan ja kaavamuutoksen ulkopuolelle perustuu kaavan aloituskokouksessa Lohjan kaupungin kanssa käytyihin keskusteluihin. Tielinjan merkitystä voitaisiin tarvittaessa korostaa lisäämällä kaavaselostukseen sitä koskevaa aineistoa

LAUSUNTO

Caruna Oy

Caruna Oy:n lausunnon mukaan kaavaluonnoksen alueella on 0,4 kV, 20 kV ja 110 kV sähköjakeluverkostoa. Kaavakartalla oleva verkosto on merkitty lausunnon liitekartalle.

Lausunnon mukaan kaava- alueella sijaitsevan Jyly - Sammatti 110 kV voimajohdon johtoalueelle on lunastettu maankäyttöä rajoittava käyttöoikeuden rajoitus. Em. johtoalue käsittää 26 m johtoaukean ja 2 x 10 m reunavyöhykkeet vrt. lausunnon kuva 1. Edelleen esitetään, että johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman johdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia. Lisäksi todetaan, että istutuksien korkeus on aina oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.

VASTINE

Caruna Oy:n lausunnossa pyydetään, että kaavaan merkitään kaksi muuntamoaluetta (n, 15 m²) uusille puistomuuntamoille. Lausunnossa toivotaan lisäksi, että 110 kV voimajohtoa varten osoitettaisiin asemakaavassa alue merkinnällä 154 johtoa varten varattu alueen osa, ja tarkenteella z.

-Lausunnossa esitetyt merkinnät ja määräykset lisätään ranta- asemakaavaan ja kaavamuutokseen.

Caruna Oy pyytää lisäksi mahdollisuutta lausunnon antamiseen ehdotusvaiheessa.

-Lausuntoa pyydetään myös ehdotusvaiheessa.

LAUSUNTO

Karjalohjan aluetoimikunta toteaa lausunnossaan Mustlahden ranta- asemakaavan ja – kaavamuutoksen vastaavan aluetoimikunnan näkemystä, jonka mukaan koko Karjalohjan alueelle luodaan mahdollisuuksia asumiseen, yrittämiseen ja elämiseen.

Lausunnossa todetaan edelleen, että Lohjan maankäytön suunnitelmassa 2013- 2037 alue kuuluu ”Maaseutu Lohjaan ” joka tarkoittaa aluetta, jossa ”hallittu omatoiminen maaseutu- ja vapaa- ajan asuminen, isot rakennuspaikat, kakkosasuminen mahdollisuutena kulttuuriympäristön säilymiselle, sukupolviasuminen, matkailupalvelut, bioenergian tuotanto” ovat luontaisia.

LAUSUNTO

Enäjärven suojeluyhdistys

Enäjärven suojeluyhdistys katsoo lausunnossaan, että luonnos pohjautuu perusteellisiin selvityksiin ja tuo hyvin esiin sekä luonnon että kulttuurimaiseman piirteet. Edelleen todetaan, että rantatontit on sijoitettu tiiviiseen ryppääseen ja näin ollen rakentamaton vapaa ranta jää selkeäksi kokonaisuudeksi.

Lausunnossa todetaan edelleen, että rantapuuston käsittelyohjeet ovat selkeät. Lisäksi todetaan, että yleinen ja kaavan sisäiseen käyttöön osoitettu ranta- alue on myös hyvin sijoitettu rannan toiseen reunaan.

Lausunnon mukaan yhdistyksellä ole huomauttamista sen enempää ns. kuivan maan tonttien määrään ja sijoitteluun kuin vanhan talouskeskuksen läheisyyteen osoitettuun mahdolliseen uudisrakentamiseen.

VASTINE

Enäjärven suojeluyhdistyksen lausunnossa todetaan, että koska rantamitoituksen perusteita ei ole kirjoitettu auki ja on epäselvää kuuluvatko korttelin RA 7 rakennukset rantavyöhykkeeseen, tulisi luonnosta täydentää mitoituksen osalta siten, että asiakirjoista ilmenee mitoituksen osalta käytetty laskennallinen rannan muuntomalli sekä muunnettuun rantaviivaan suhteutettu laskennallinen rakennusoikeuden määrä.

-Kaavaluonnokseen perustuvaa kaavaehdotusta laadittaessa perusteluja täydennetään ja otetaan huomioon Enäjärven suojeluyhdistyksen lausunnossa esitetyt kaavaluonnoksen puutteet ja selkiinnytetään mitoitusperusteluja ja mitoituslaskelmia.



11.4.2016

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi / kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 1.2.2016

Lausunto Mustlahden ranta-asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Mustlahden ranta-asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Lohjan kaupungin Karjalohjalla sijaitseva asemakaava-alue rajoittuu osin Enäjärveen ja alueen läpi kulkee Karjalohjan – Suomensjärven tie nro 1873.

Kaava-aluetta on tarkoitus kehittää lähtökohtanaan vanha maatilan talouskeskuksen alue, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään. Kaavan tarkoituksena on turvata alueen nykyiset rakennuspaikat ja osoittaa myös uusia rakennuspaikkoja.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Alueelle on laadittu aiemmin oikeusvaikutukseton *Karjalohjan Mustlahden rantaosayleiskaava* (1987) sekä *Uusimies-Sorri rantakaava* (1995). Osayleiskaavassa alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta (M-1) ja lomarakennusten alueita (RA-1, 2 ja 3). Osayleiskaavassa M-1 alueelle ei tule sijoittaa uusia rakennuksia muuta kuin maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Myös osayleiskaavan lomarakennusalueelle RA-2 ei tule sijoittaa uusia loma-asuntoja. Rantakaavassa suunnittelualue on pääosin myös maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen pohjoisosaan on osoitettu ELSA-ratavaraus, joka on nyt poistunut yleispiirteisempien kaavojen aluevarauksista. Alueelle on lisäksi osoitettu loma-asuntojen korttelialueita, erillispientalojen korttelialuetta, maatilojen talouskeskusten korttelialuetta, venevalkama, uima-ranta sekä puistoalue.

Mustlahden ranta-asemakaavasta pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.2.2015.

Nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassa on rakennuspaikkoja kaiken kaikkiaan 10 kpl loma-asuntojen korttelialueella (RA), 8kpl erillispientalojen korttelialueella (AO) sekä 2kpl maatilojen talouskeskusten korttelialueella (AM). Vapaa-ajan rantarakennuspaikoista kaksi on jo rakennettu ja neljä rakennuspaikkaa sijaitsee ns kuivalla maalla. Alueen aiempaan rantakaavoitukseen verrattuna alueelle muodostuu 6 uutta loma-rakennuspaikkaa sekä 4 uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa.

Näin ollen alueen rakentaminen lisääntyy oleellisesti. Kaava-alueesta on rajattu ulkopuolelle aiemmin ranta-kaavassa osoitetut neljä rantaan rajautuvaa rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueella (RA, Uusmies-Sorri rantakaava, 1995). Ei ole myöskään huomioitu mahdollisesti muita rakennuspaikkoja saman emätilan alueelta. Kaavassa kaavamerkinnällä M osoitetun maa- ja metsätalousalueen rannoilla on myös jo olemassa olevaa, mahdollisesti maatilojen talouskeskusta palvelevaa rakentamista Mustlahden rannalla. Kaavassa tulee huomioida, että tämäkin jo olemassa oleva rakentaminen, myös varaa rantaviivaa.

Ranta-asetakaavan kantatilaselvitys on sisällysluettelon mukaan selostuksen kappaleena 11. *Kantatilaselvitys*, mutta kyseinen kappale on tyhjä. Kantatilaselvitys tulee liittää osaksi ranta-asetakaavaa ja siinä tulee huomioida kaikki emätilan aiemmin käyttämä rakennusoikeus sekä ranta-asetakaavarajauksen ulkopuolelle jätetyt rakennuspaikat. Nyt lausunnolla olevassa kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää on mahdotonta kommentoida ilman puuttuvaa kantatilaselvitystä ja jo sen puuttumisen johdosta kaava ei täytä MRL 73 § eikä PeL 6 § vaatimuksia. Kunkin maanomistajien rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun, ns. muunnetun rantaviivan pituuden perusteella. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden ja rantaviivan muodon perusteella ja muiden ominaisuuksien mukaan. Muunnettuun rantaviivaan ei lasketa mukaan rakennuskelvottomia rantaviivoja, joita ovat esim. tulvariskialueet, jyrkät kalliot, luo-alueiden rantaviivat, yms. Muunnettua rantaviivaa laskettaessa huomioidaan myös vesistön kapeus/leveys ja mm vastarannan läheisyys. Menetelmän tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille. Selostuksen kohdassa 5.2 todetaan, että kaava-alueen todellinen rantaviiva on n. 1040 metriä, mutta tekstissä tai mitoituksessa ei huomioida seuraavan sivun muunnetun rantaviivan pituutta, vaan se on jätetty selostuksen lukijalle laskettavaksi. ELY-keskus katsoo, että kaavan mitoitus ei näin ollen perustu kantatilaselvitykselle ja muunnetun rantaviivan mitoitukselle eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukselle.

Ranta-asetakaavassa on nyt osoitettu 7 rakentamatonta ympärivuotista erillispientalojen rakennuspaikkaa. Näistä kolme olivat jo alueelle aiemmin laaditussa *Uusmies-Sorri rantakaavassa* (1995). Ne ovat vielä rakentamattomia. Kaikki rakennuspaikat sijaitsevat suhteellisen etäällä palveluista ja muusta yhdyskuntarakenteesta ranta-asetakaava-alueen sijaitessa Mustlahden kylässä noin 3 km päässä Sammatti – Karjalohja maantiestä ja noin 10 km päässä Sammatin ja Karjalohjan taajamista.

Ranta-asetakaavaa käytetään pääasiassa loma-asutuksen suunnittelussa. Rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimukset korostavat luonnonolojen ja maiseman sekä vesiensuojelun ja virkistystarpeiden huomioon ottamista eli rantakaavoissa tulee huomioida mm alueen rantojen ominaispiirteet ja riittävä rakentamaton ja yhtenäinen alue erityisesti rannoilla. Tämän lisäksi ranta-asetakaavan tulee huo-

mioida yleispiirteisempien kaavojen määräykset sekä ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset ja tarkastella muun muassa yhdyskuntarakenteellisia ja – taloudellisia kysymyksiä eli huomioida mm alueen olemassa oleva rakentaminen ja varsinkin ympärivuotisen asumisen kohdalla etäisyydet palveluista ja muusta yhdyskuntarakenteesta sekä vesihuollon järjestäminen. Nyt lausunnolla olevassa kaavassa osoitetaan aiemmassa kaavassa jo osoitettujen ympärivuotisten rakennuspaikkojen lisäksi neljä uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa. Näiden kohdalla tulee erityisesti huomioida mitä edellä sanotaan yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla olevassa kaavassa ei ole riittävästi perusteltu kaavan osoittamaa lisärakennusoikeutta.

Vanhan maatilan talouskeskuksen korttelialueen ympäristö säilytetään kaavassa ja sitä koskevat kaavamääräykset kohdemerkinnällä AM/s. Rakennuksen purkamisluvan myöntämisen edellytysten vuoksi (MRL m139 §) asemakaavassa ei käytetä mainintaa ”...*purkamiseen tulee olla pakottava syy*”, minkä vuoksi se tulee poistaa /s määräyksestä. Mikäli rakennuksella on todettu selvityksissä olevan MRL:n 54 §:n tarkoittamia arvoja, tulee ne turvata asemakaavassa riittävän suojelumääräyksin. ELY-keskus katsoi jo aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, että suojelumääräysten tulee suojeltavien rakennusten osalta olla kohtuullisen yksityiskohtaiset. Suojelumääräyksiä tulee täydentää tältä osin maininnalla, että rakennusta ei saa purkaa. Muilta osin suojelumääräys on asianmukainen.

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksessä on luokiteltu osa ranta-alueesta (kuvio 5) tuoreeksi keskiravinteiseksi lehdoksi (uhanalaisuusluokka VU) ja M-alueella sijaitseva kuvio 8 kuivaksi lehdoksi (luokka EN). Molemmat uhanalaista luontotyyppiä edustavat kuvat tulee merkitä kaavaan luo – merkinnällä.

Ranta-asemakaavojen sisältövaatimukset korostavat mm luonnon- ja vesiensuojelua. Lausunnolla olevassa kaavassa ei ole määräyksissä vapaa-ajanasuntojen vesikäymäläkieltoa. Alueelle aiemmin laadituissa kaavoissa vesikäymäläkielto vapaa-ajanasunnoilla on: Karjalohjan Mustlahden rantaosayleiskaava: *Vesikäymälöiden rakentaminen lomasuntoihin on kielletty* sekä Karjalohjan kunta, Uusmies- Sorri rantakaava: *Vesikäymälöitä ei lomarakennuspaikoilla sallita. Alueella suositellaan kuivakäymälöitä*. ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla olevaan ranta-asemakaavassa tulee myös olla vesikäymälä kielto vapaa-ajanasunnoilla.

Kaava-alueen läpi kulkee maantie 1873. Ranta-asemakaava on osoitettava maantien itäpuolelle ja maantielle on kaavassa osoitettava suojalue 20 metrin etäisyydelle sen keskilinjasta. Liittymien toteuttaminen maantielle on edelleen luvanvaraista, vaikka erillisiä liittymäkieltoja ei osoitettaisikaan. Rakennuspaikoille sekä venevalkamalle on osoitettava kulkuyhteydet. Maantielle 1873 ei voida osoittaa kaavoissa maan-

tien aluetta kaavamerkinnällä LT maankäyttö ja rakennuslain 83.4§:n mukaan, koska se palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä.

Alueelle aiemmin laaditun rantakaavan (1995) määräykset eroavat oleellisesti nyt lausunnolla olevan ranta-asemakaavan määräyksistä erityisesti alueella, jonka ympäristö on tarkoitus säilyttää (AM/s). Nämä tulee huomioida kaavamuutoksessa tai perustella muutoksia selostuksessa. Myös kaavamääräys AO korttelialueelle on puutteellinen, koska se ei käytännössä sisällä mitään määräyksiä alueen rakentamisen ohjaimiseksi.

Edellä mainittujen lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa on tarvetta myös teknisille korjauksille. Esim. Kappaleessa 1.2 toistetaan samaa asiaa kahdessa kohtaa. Lausuntopyynnössä sanotaan, että kaava-alue on n. 60 ha, mutta selostuksen kohdassa *Alueen yleiskuvaus* kaavoitettavan alueen suuruudeksi sanotaan noin 75 hehtaaria.

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa

Sanna Andersson, puh. +358 295 021 252

e-mail: sanna.andersson@ely-keskus.fi

Yksikön päällikkö


Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja


Sanna Andersson

JAKELU

Uudenmaan liitto
 UUELY / Henrik Wager, Ilpo Huolman, Ilkka Juva, Hannu Palmen,
 Mona Sundman



30.5.2016

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi / kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 10.5.2016

Lausunto Mustlahden ranta-asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta tarkennusta aiempaan lausuntoonsa koskien Mustlahden ranta-asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. ELY-keskus on aiemmin lausunut samasta kaavasta 11.4.2016, jossa todettiin, että ranta-asemakaavan kantatilaselvitys puuttuu. Kantatilaselvitys oli kuitenkin olemassa, mutta sitä ei toimitettu ELY-keskukseen lausuntopyyntömateriaalin liitteenä. Uudenmaan ELY-keskus antaa pyynnöstä tämän tarkennuksen koskien lausunnon jälkeen toimitettua kaava-alueen kantatilaselvitystä. Tämä lausunto toimii lisäyksenä aiemmin annettuun lausuntoon.

Kuten jo aiemmin lausuttiin, kantatilaselvitys tulee liittää osaksi ranta-asemakaavaa ja siinä tulee huomioida kaikki emätilojen aiemmin käytämä rakennusoikeus sekä ranta-asemakaavarajauksen ulkopuolelle jätetyt emätilojen rakennuspaikat. Kunkin maanomistussyksikön rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun muunnetun rantaviivan pituuden perusteella.

Myöhemmin toimitetun kantatilaselvityksen mukaan ranta-asemakaava-alue muodostuu kahdesta emätilasta: SORRI (223-416-3-27) ja UUSMIES (223-416-1-27). Molemmat emätilat on rekisteröity 8.11.1956. Nyt toimitettu kantatilaselvitys loppuu tähän eli se on käytännössä vain kopio kiinteistörekisterin kiinteistönmuodostumisketjusta ja se ei vastaa MRL:n mukaista kantatilatarkastelua, jossa huomioidaan emätilan aiemmin käyttämä rakennusoikeus sekä ranta-asemakaavarajauksen ulkopuolelle jätetyt rakennuspaikat.

Poikkeuksellisesti Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt kaava-alueelle kantatilaselvityksen, jonka mukaan emätila SORRI on käyttänyt kaksi rakennuspaikkaa (3:70 ja 3:75) ja tämän lisäksi sillä on kolme käyttämättömiä lainvoimaisen rantakaavan mukaista rantarakennuspaikkaa (3:76, 3:77 ja 3:78). Emätila UUSMIES on käyttänyt 4 rakennuspaikkaa (1:59, 1:60, 1:41, 1:61) sekä kaksi ranta-alueelle sijoittuvaa ympärivuotista rakennuspaikkaa (3:79, 3:80).

Ranta-asemakaavan laadinnassa yhtenä lähtökohtana tulee olla muunnettu rantaviiva. Muunnettuun rantaviivaan ei lasketa mukaan rakennuskelvottomia rantaviivoja, joita ovat esim. tulvariskialueet, jyrkät kalli-

ot, luo-alueiden rantaviivat, yms. Muunnettua rantaviivaa laskettaessa huomioidaan myös vesistön kapeus/leveys ja mm vastarannan läheisyys. Menetelmän tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille ottaen huomioon rannan ominaispiirteet.

Uudenmaan ELY-keskuksen tekemän muunnetun rantaviivan laskelman mukaan emätilan SORRI muunnettu rantaviiva on 730 metriä ja emätilan UUSMIES 190 metriä.

Huomioiden emätilojen jo aiemmin käyttämät rakennuspaikat sekä emätilojen muunnettujen rantaviivojen pituudet emätilalle SORRI muodostuu mitoitusluvuksi 9,6 rakennusta per muunnetturantakilometri ja emätilan UUSMIES mitoitusluku on 20,8. Näistä muodostuu yhteenlaskettuna kaava-alueen mitoitusluvuksi 12 rakennusta per muunnetturantakilometri, joka on itsessään jo korkea. Näin Voimassa oleva ranta-asemakaava sallii nykyiset jo rakennetut sekä lainvoimaisessa Uusmies-Sorri ranta-kaavassa (1995) osoitetut rakennuspaikat.

Lisäksi nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu neljä uutta rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueille 7 ja 8 (RA). Näistä kaksi sijaitsee suoraan MRL 72 § 2 momentin mukaisella ranta-alueella. Tämän lisäksi kaikkia neljää rakennuspaikkaa yhdistää yhteiseksi osoitettu uimaranta-alue VV, joten näin niiden kaikkien voidaan laskea olevan vesistön lähelle sijoittuvaa ja vesistöön tukeutuvaa loma-asutusta, jolloin tulee huomioida edelleen kaikki mitä rantojen uusista rakennuspaikoista on lausuttu.

Uusia rantarakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee erityisesti huomioida alueen muiden emätilojen käyttämä rakennusoikeus, koko vesistön muun rakentamisen määrä sekä muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tämän lisäksi tulee huomioida ELY-keskuksen jo aiemmin annettu lausunto, jossa todettiin, että ranta-asemakaavaa käytetään MRL 73 §:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten. Tämä tulee huomioida erityisesti ranta-asemakaavan alueelle osoitettujen ympärivuotisten rakennuspaikkojen määrässä ja perusteluissa. Nyt lausunnolla olevassa kaavassa osoitetaan aiemmassa kaavassa jo osoitettujen ympärivuotisten rakennuspaikkojen lisäksi neljä uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa. Näiden kohdalla tulee erityisesti huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). ELY-keskus katsoo edelleen, että nyt lausunnolla olevassa kaavassa ei ole perusteltu kaavan osoittamaa lisärakennusoikeutta.

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa

Sanna Andersson, puh. +358 295 021 252

e-mail: sanna.andersson@ely-keskus.fi

Alueidenkäyttöpäällikkö



Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja



Sanna Andersson

JAKELU

Uudenmaan liitto

UUDELY / Mona Sundman

Lintuniemi Tuula

Lähetettäjä: Ympäristötoimi
Lähetetty: 11. helmikuuta 2016 13:19
Vastaanottaja: Lintuniemi Tuula
Aihe: VL: ei lausuntoa (UML Dno 35/2016)

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 11.2.2016

Tunnus/säil.paikka

548/10.02.04/2014

Lähetettäjä: Stenvall Maija [maija.stenvall@uudenmaanliitto.fi]

Lähetetty: 11. helmikuuta 2016 12:26

Vastaanottaja: Ympäristötoimi

Kopio: Koivula Iris; Andersson Sanna (ELY); Kirjaamo UML

Aihe: ei lausuntoa (UML Dno 35/2016)

Hei!

Kiitos lausuntopyynnöstä 1.2.2016. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien ranta-asemakaavaa ja ranta-asemakaavan muutosta Karjalohjan Mustlahdelle.

Terveisin, Maija Stenvall

Maija Stenvall

erityisasiantuntija (liikenne, aluevastuu)

+358 40 5140171

maija.stenvall@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

Lintuniemi Tuula

Lähetäjä: Koironen Jani <Jani.Koironen@liikennevirasto.fi>
Lähetetty: 23. helmikuuta 2016 13:40
Vastaanottaja: Lintuniemi Tuula
Kopio: Kirjaamo; Vuokko Ville
Aihe: FW: Lausuntopyyntö; Mustlahti

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 23.2.2016

Tunnus/säil.paikka

548/10.02.04/2014

Hei,

Liikennevirastolla ei ole lausuttavaa Mustlahden ranta-asemakaavasta.

Ystävällisin terveisin,
Jani Koironen

Jani Koironen
Ylitarkastaja
Liikennevirasto, Meriväyläyksikkö
PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki
puh. 0295 34 3355, 040 829 9824
jeni.koironen@liikennevirasto.fi
www.liikennevirasto.fi

Lähetäjä: Kirjaamo
Lähetetty: 1. helmikuuta 2016 10:55
Vastaanottaja: Vuokko Ville
Aihe: VL: Lausuntopyyntö; Mustlahti

Hei

Kirjasin nrolle LIVI/597/03.01.02/2016

terveisin anita

Lähetäjä: Lintuniemi Tuula [<mailto:Tuula.Lintuniemi@lohja.fi>]
Lähetetty: 1. helmikuuta 2016 10:48
Vastaanottaja: museum@raseborg.fi; Kirjaamo; Laitinen Karitta; esa.lehtinen@ely.fi; kaavoitus@caruna.fi; klaluetoimikunta@gmail.com; heka.halttunen@gmail.com; Heljävaara Tapio
Aihe: Lausuntopyyntö; Mustlahti

Hei

Liitteenä Lohjan kaavoituksen lausuntopyyntö.

Terveisin

Tuula Lintuniemi
Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus
puh. 044 3621 600

Lausunto

31.03.2016

MV/550/05.02.00/2014 1 (2)

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

Viite Lausuntopyyntönnö 1.2.2016

Asia **LOHJA, Karjalohjan Mustlahden kylään laadittavan ranta-asemakaavan ja -muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Lohjan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Karjalohjan Mustlahden kylän ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta. Museovirasto toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Mustlahden kylä on perustettu viimeistään 1400-luvulla. Se mainitaan ensimmäisen kerran kirjallisissa lähteissä vuonna 1457, lisäksi vuodelta 1559 on olemassa tieto, että kylässä on silloin ollut viisi tilaa. Vanhin kartta alueelta on vuodelta 1774. Kylä on muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama kiinteä muinaisjäännös **Mustlahti** (mj. rek. nro 1000015578).

Museovirasto on lausunut kaavahankkeesta aiemmin sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Tuolloin (4.12.2014) todettiin, että alueella ei ole koskaan toteutettu muinaisjäännösinventointia ja että sellainen tulee toteuttaa, jotta Museovirasto voisi ottaa kantaa kaavamuutoksen mahdollisista vaikutuksista muinaisjäännöksiin. Lisäksi todettiin, että kyläpaikalla tulisi tehdä tarkkuusinventointi, jotta se voitaisiin merkitä kaavakarttaan sen todellisten rajojen mukana rauhoitettuna muinaisjäännöksenä.

Sittemmin Museovirasto on tarkentanut ohjettaan historiallisten kylätonttien merkitsemisestä kaavoihin. Koska Mustlahti on nk. asuttu kylätontti, sovelletaan siihen hieman muita muinaisjäännöksiä väljempiä suojeluohjeita. Paikan päällä tehdyssä maastotarkastuksessa (27.1.2015) todettiin, ettei kyläpaikalle ole tulossa muuttuvaa maankäyttöä, joten tarkkuusinventointia ei sen vuoksi pidetty Mustlahden kohdalla välttämättömänä.

Mustlahden muinaisjäännösalue tulee merkitä kaavaan vanhan kartta-aineiston perusteella tehdyn rajauksen mukaisesti (ks. karttaliite). Rajausta tehtäessä muinaisjäännös on huomioitu mahdollisimman laajana, jotta sen säilyminen maankäytön yhteydessä voidaan turvata. Auerajaus osoitetaan osa-aluemerkinnällä **sm-2** ja alueen erityisominaisuuksia osoittavalla rasterimerkinnällä. Siihen liittyvän kaavamääräyksen tulee olla seuraava:

"Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa."

Muinaisjäännös virallisine muinaisjäännöstunnuksineen sekä siihen liittyvät maankäytön rajoitteet tulee myös mainita kaavaselostuksessa.

Muuttuvan maankäytön alueille edellytetty inventointi tehtiin 1.6.2015 (Teija Tiitinen, Museovirasto), mutta tarkastetuilta alueilta ei löytynyt minkäänlaisia kiinteisiin muinaisjäänöksiin liittyviä merkkejä.

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

Yhteyshenkilö Museovirastossa on intendentti Teija Tiitinen (teija.tiitinen@museovirasto.fi, puh. 0295 33 6293).

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

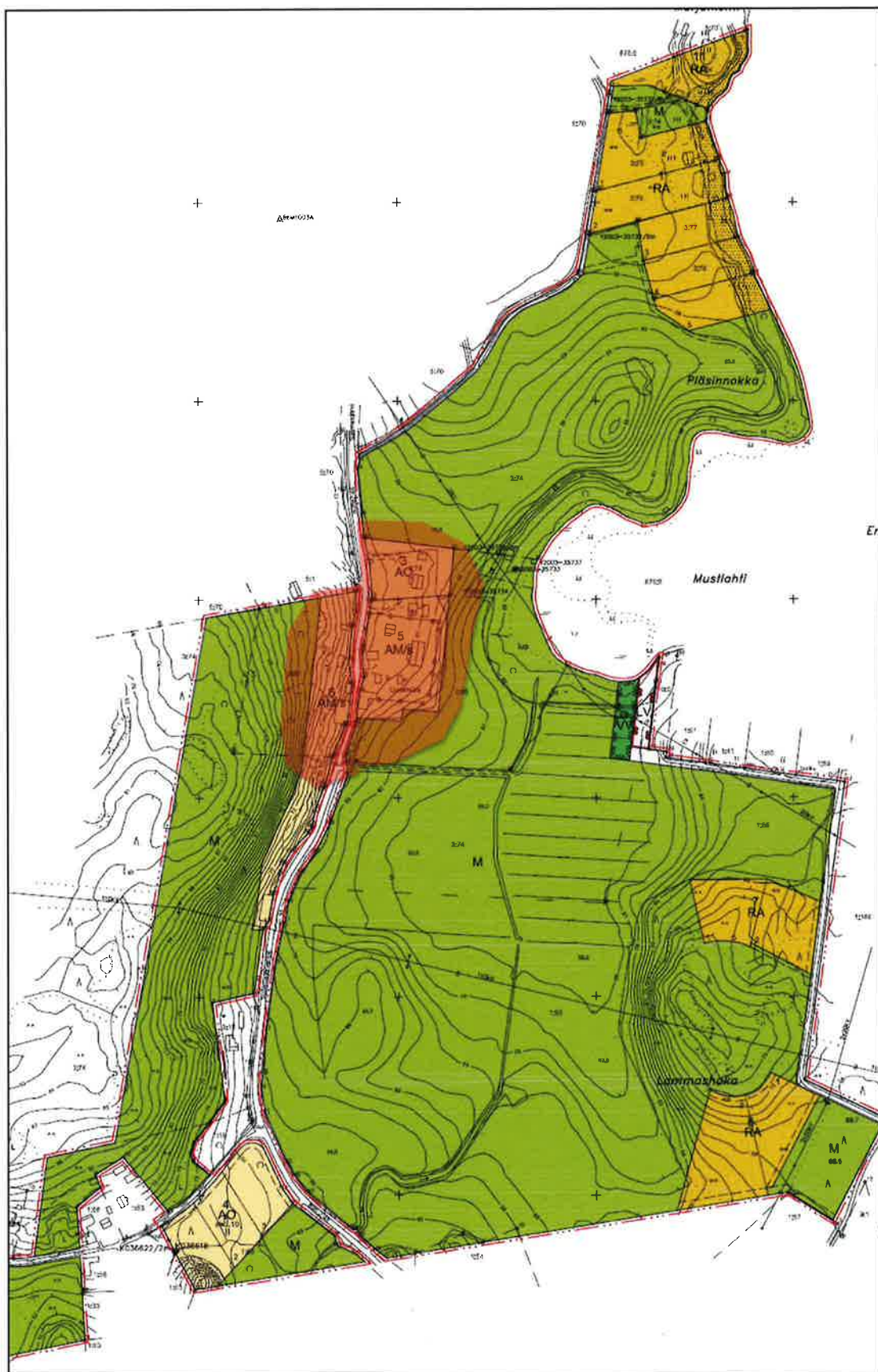
Teija Tiitinen

Liitteet Liitekartta Mustlahti 30032016

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

Liitekartta Museoviraston lausuntoon MV/550/05.02.00/2014

Punaisella varjostettuna kiinteä muinaisjäännös **Mustlahti** (mj. rek. nro 1000015578), joka tulee merkitä kaavakartalle alla olevan rajauksen mukaisesti.



Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

22.3.2016

Viite: Lausuntopyyntönnö 1.2.2016

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

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

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

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Suunnittelualueen pääosan muodostaa Uusmiehen maatilan talouskeskus ympäristöineen. Tilakeskuksen rakennuskanta on esitelty kaavatyötä varten laaditussa rakennusinventoinnissa. Rakennusten esittely vaikuttaa riittävältä. Tilakeskuksen rakennuskannalla on historiallista, maisemallista ja arkkitehtonista arvoa sekä kokonaisuutena että yksittäisinä rakennuksina. Alueen arvo on huomioitu kaavaluonnoksessa osoittamalla tilakeskuksen alue kaavamerkinnällä AM/s. Merkintä ja sitä koskeva määräysteksti ovat pääosin aslanmukaiset. Määräystekstiin tulee lisätä maininta, että alueella tehtävistä toimenpiteistä, niin korjaus- kuin uudisrakentamisestakin, tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan /s-merkinnällä tulisi osoittaa myös AM-korttelialueen pohjoispuolinen AO-korttelialue, jolla niin ikään sijaitsee vanhaa rakennuskantaa ja joka on maisemallisesti samaa miljöötä maatilan vanhan pihapiirin kanssa. Lisäksi ainakin osa vanhasta rakennuskannasta tulisi osoittaa erillisillä sr-suojelumerkinnöillä ja sitovilla rakennusala-merkinnöillä, jotta rakennusten ja niiden arvojen säilyminen tulee turvatuksi myös tulevaisuudessa.

Uudisrakentamisen osalta maakuntamuseo katsoo, että uudet rakennuspaikat vaikuttavat pääosin luontevilta. Loma-asuntojen korttelialueelle 1 on osoitettu viisi vierekkäistä tonttia, joista jokaiseen sisältyy 250 m² rakennusoikeus. Kyseisen korttelin osalta maakuntamuseo arvioi, että korttelin rakentaminen saattaa muodostua liian tiiviiksi suhteessa ympäröivän miljöön rakentamiseen eikä siitä syystä ole nyt esitettyssä muodossa maisemallisesti hyvä ratkaisu. Kyseisen korttelin tonttikohtaista rakennusoikeutta tulee vähentää tai tontteja väljentää.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Uudisrakentamisen sijoittelusta, rakentamistavasta ja ulkoasusta tulee määrätä kaavassa tarkemmin. Lisäksi on hyvä määrätä siitä, että rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti, tarpeetonta maastonmuokkausta tulee välttää ja rakentamaton tontinala on istutettava tai hoidettava luonnonmukaisena.

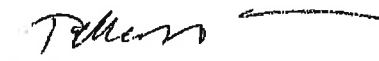
Maisemallisesti merkittävät ja avoimina säilytettävät peltoalueet olisi selkeyden vuoksi hyvä merkitä omalla MA-kaavamerkinnällään.

Lisäksi Suomenselän tien osoittamista historiallisena tielinjana tulisi harkita.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten 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

1.4.2016

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

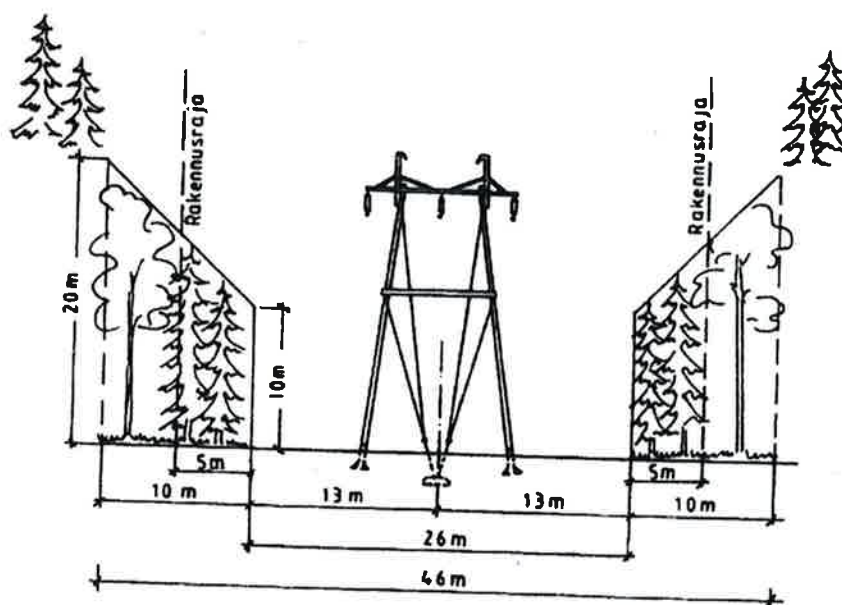
Lausuntopyyntö 1.2.2016.

LAUSUNTO, MUSTLAHTI RANTA-ASEMAKAAVA

Nykyinen sähköverkko 110 kV ja 20kV / 0,4 kV

Alueella sijaitsee 0,4 kV, 20 kV ja 110 kV sähköjakeluverkostoa oheisen liitekartan mukaisesti. 0,4k 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

1.4.2016

Johto- laitesiirot 20 kV / 0,4 kV

Mahdolliset johto- tai laitesiirot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

Muuntamovaraukset

Pyydämme että kaavaan merkitään muuntamoalueet (noin 15m²) kahdelle uudelle puistomuuntamolle liitteessä 2 esitettyihin sijainteihin. Puistomuuntamot rakennetaan siinä vaiheessa kun nykyinen ilmajohtoverkko muutetaan maakaapeliksi.

Muuta

Toivomme, että 110 kV voimajohto huomioitaisiin asemakaavassa merkinnällä 154 johtoa varten varattu alueen osa, tarkenteella z.

Pyydämme mahdollisuutta lausunnon antamiselle myös kaavoituksen ehdotusvaiheessa.

Kunnioittavasti

Caruna Oy
Asset Management

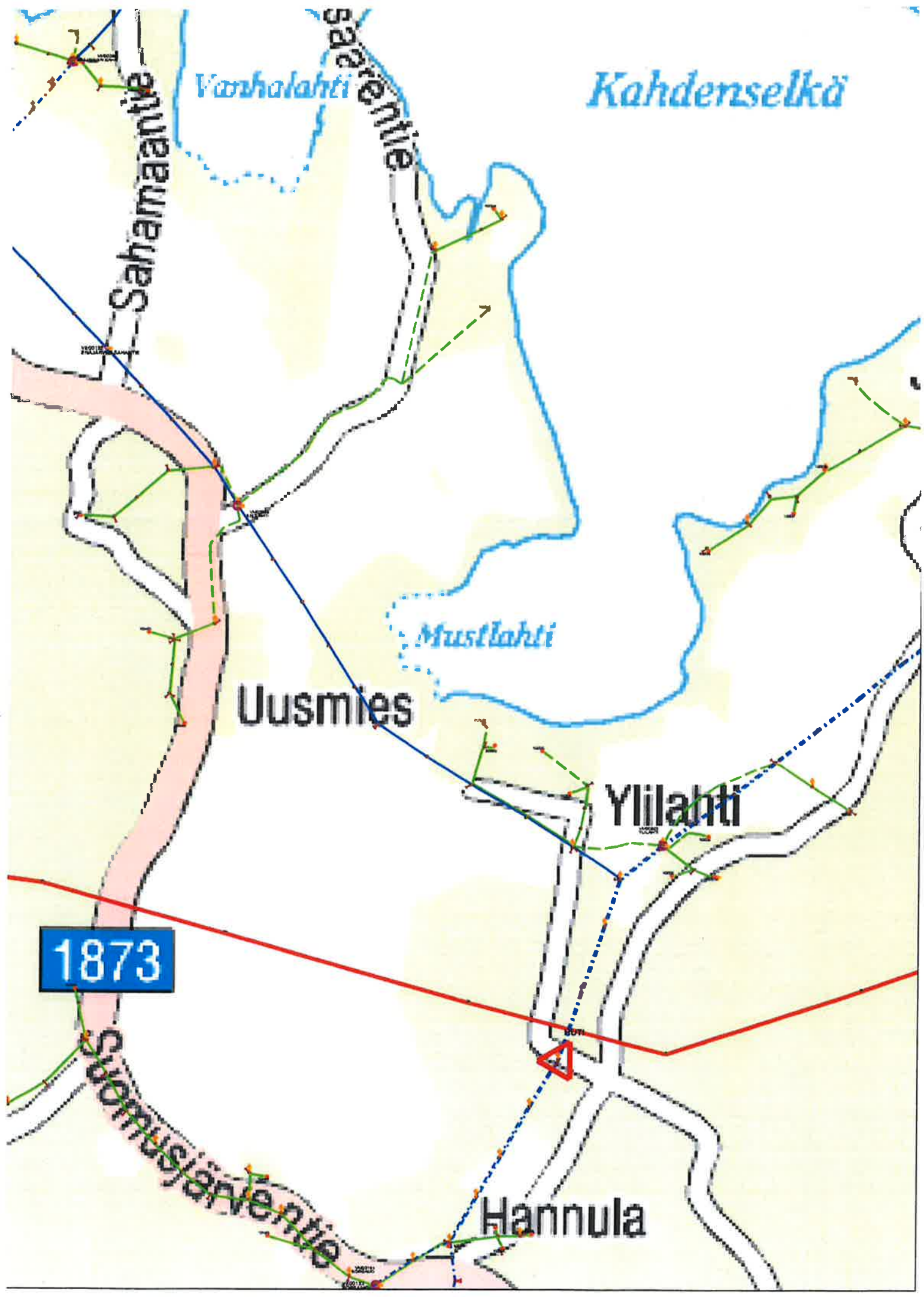


Jussi Rönkkö
Hankepäälikkö
p. 040 158 7781
jussi.ronkko@caruna.fi

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko, Mustlahti.

Liite 2. Puistomuuntamot kaavakartassa.



Kahdenselkä

Vanhalahti

Sahamaantie

Sahamaantie

Mustlahti

Uusmies

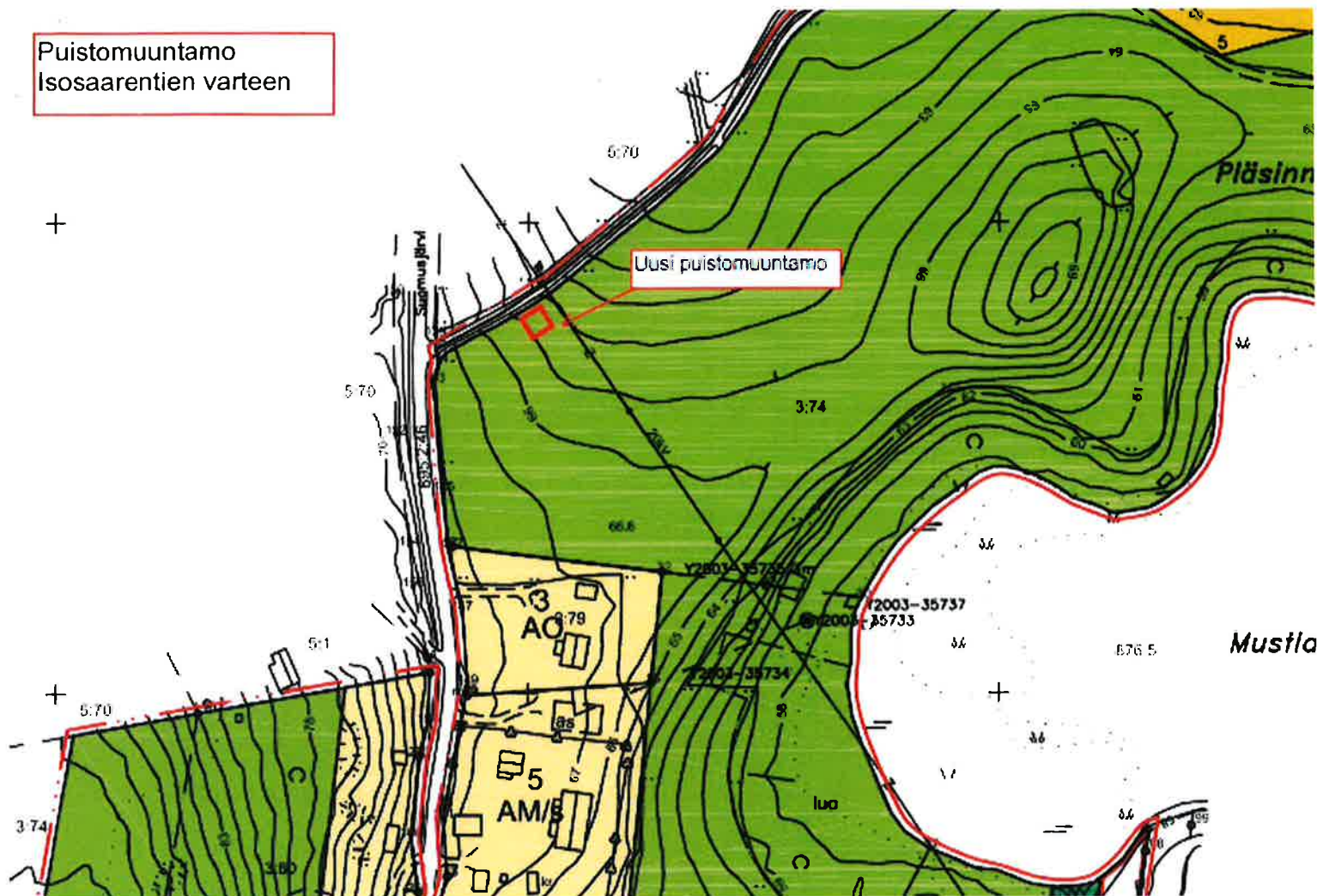
Ylilampi

1873

Suomusjärventie

Hannula

Puistomuuntamo
Isosaarentien varteen



Puistomuuntamo
Suomusjärventien varteen



KARJALOHJAN ALUETOIMIKUNTA
Lohjan lähidemokratia

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 4.4.2016

Tunnus/säil.paikka

548/10.02.04/2014

LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Karjalohjan Mustlahden ranta-asetmakaava ja kaavan muutos

Karjalohjan aluetoimikunta toteaa lausuntonaan **Mustlahden ranta-asetmakaava ja kaavamuutoksen** olevan Karjalohjan aluetoimikunnan näkemyksen mukaista kaavoitusta, jolla Karjalohjan alueen kaavoituksessa luodaan mahdollisuuksia asumiseen, yrittämiseen ja elämiseen koko Karjalohjan alueella

Suuri osa Karjalohjan alueesta on Lohjan maankäytön suunnitelmassa 2013 – 2037 on osoitettu "Maaseutu Lohjaksi", jossa "hallittu omatoiminen maaseutu- ja vapaa-ajan asuminen, isot rakennuspaikat, kakkosasuminen mahdollisuutena kulttuuriympäristön säilymiselle, sukupolviasuminen, matkailupalvelut, bioenergian tuotanto " muodostavat rungon ja sisällön Karjalohjan taajaman Härjännvatsasta Teilinummelele ulkopuoliselle asumiselle.

Karjalohjalla 31.3.2016

Karjalohjan aluetoimikunta
olli kilpinen
puheenjohtaja

LAUSUNTO LOHJAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE KARJALOHJAN MUSTLAHDEN
RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Enäjärven suojeluyhdistys pitää luonnosta perusteellisiin selvityksiin pohjautuvana ja se tuo hyvin esiin sekä luonnon että kulttuurimaiseman piirteet. Varsinaiset rantatontit on sijoitettu tiiviiseen ryppääseen, mikä jättää rakentamattoman, vapaan rannan selkeäksi kokonaisuudeksi. Rantapuuston käsittelyohjeet ovat selkeät. Yleinen ja kaavan sisäiseen käyttöön osoitettu ranta-alue on myös sijoitettu hyvin rannan toiseen reunaan.

Ns. kuivan maan tonttien määrään ja sijoitteluun yhdistyksellä ei ole huomauttamista, ei myöskään vanhan talouskeskuksen läheisyyteen mahdollistuvaan uudisrakentamiseen.

Luonnoksen suurin puute on, ettei käytetyn rantamitoituksen perusteita ole kirjoitettu auki, viitataan vain käytyihin keskusteluihin ja aiempiin kaavoihin. Näin ollen yhdistys ei osaa ottaa kantaa nyt esitettyjen rantatonttien määrään, varsinkin kun on epäselvää kuuluvatko korttelin RA 7 rakennukset rantavyöhykkeeseen, jolloin nekin vaikuttavat mitoitukseen. Samoin erillisen saunan vaikutus mitoitukseen jää avoimeksi.

Kaavaehdotusvaiheessa tulisikin-kuten kaupunkisuunnittelulautakunta on edellyttänyt 8.12. 2015- kaava-asiakirjoihin täydentää mitoituksen osalta käytetty laskennallinen rannan muuntomalli sekä muunnettuun rantaviivaan suhteutettu laskennallinen rakennusoikeuden määrä.

Karjalohjalla 14.2.2016

Enäjärven suojeluyhdistys ry.

Heikki Halttunen

puheenjohtaja