

KARJALOHJA LAMMENRANNAN ASEMAKAAVA

Päiväys 5.1.2005

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue



Suunnittelualue sijaitsee Karjalohjan taajama-alueen pohjoisosassa (alla oleva karttaote). Etäisyys kouluun on noin 0,5 km ja kaupallisiin palveluihin noin 1,5 km.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Alue on tarkoitus suunnitella yhtiömuotoisesti toteutettavaa pientaloasumista varten, joka tukeutuu osin viereiseen Laiskanlinnan matkailualueeseen.

3. Suunnittelun lähtökohdat, selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

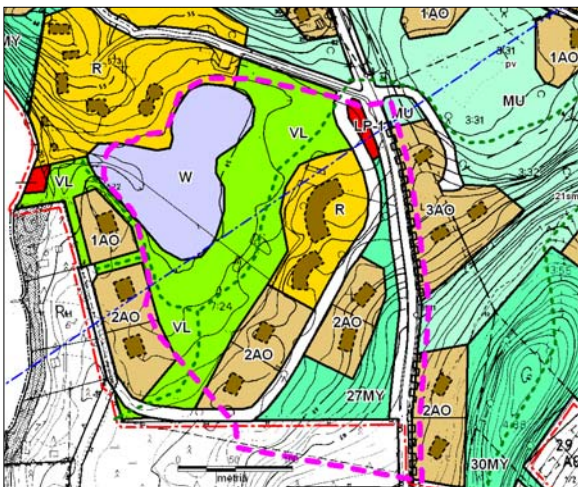
3.1 Kaavoitustilanne



Seutukaava/maakuntakaava

Karjalohja kuuluu Uudenmaan liittoon. Seutukaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Vahvistettavana olevassa maakuntakaavaehdotuksessa (viereinen kuva) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Yleiskaava

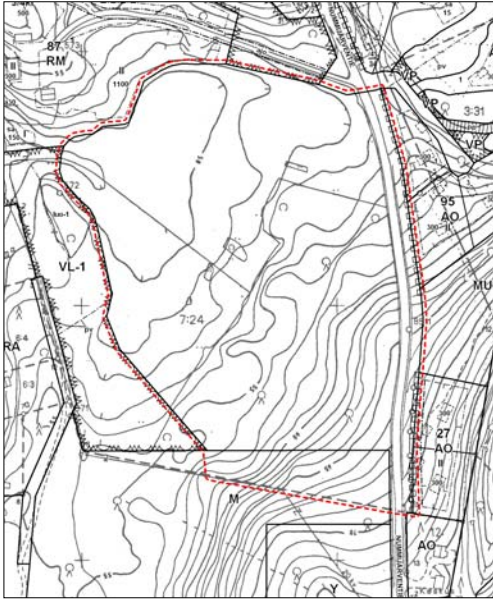
Ote oikeusvaikutuksettomasta Luhjun yleiskaavassa on esitetty viereisessä kuvassa. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 11.12.2002.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu loma- ja matkailupalvelujen alue (R), pysäköintialue (LP-1), 4 erillispienontonttia (AO), virkistysaluetta (VL), maa- ja metsätalousaluetta (MY), ulkoilureitti sekä tieyhteys rantaan.

Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen käsillä olevan Lammenrannan kaava-alueen ja Puujärven väliselle

alueelle on laadittu asemakaava, jossa rannan tuntumaan yleiskaavassa osoitetut kolme omakotitonttia (AO) ja venevalkama on varattu virkistysalueeksi.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alueen eteläosassa on kapea maa- ja metsätalousalueen aluevaraus (M). Muu osa sijaitsee voimassa olevan asemakaavan ulkopuolella.

Alueen länsi- ja pohjoispuolelle on laadittu asemakaavaehdotus joka on hyväksymiskäsittelyssä (viereinen kuva).

Alueen itä- ja koillispuolelle on valmisteilla asemakaava, jota koskeva luonnos on ollut nähtävänä (viereinen kuva).

Luonnonolot ja maisema

Yleiskaavoituksen yhteydessä Luhjun yleiskaava-alueelle on laadittu luonnonoloja koskeva selvitys (Metsätähti Oy, 2000-2001). Alue on kuusikkolehtoa. Keväällä 2002 tehdyssä tarkistuskartoituksessa Luhjun yleiskaava-alueella

havaittiin useissa kohdissa runsaasti liito-oravan papanoita. Näitä tavattiin myös Nummijärventien varressa alueella, joka sivuaa käsillä olevaa Lammenrannan asemakaavoitettavaa aluetta. Alueen maanomistaja on vuosina 2003-2006 tarkkaillut liito-oravan mahdollista esiintymistä sekä talvella että kesällä, mutta liito-oravan papanoita ei ole tavattu eikä muitakaan liito-oravaa koskevia havaintoja ole tehty.

Luontoselvityksen laatimisen jälkeen alueella on tehty harvennushakkuuta ja myös myrsky on kaatanut puustoa. Alueet luonnonoloja koskeva selvitys ajanmukaistetaan liito-oravan osalta talvella 2006.

Muinaismuistot

Muinaismuistojen osalta nojaututaan Museoviraston aiempiin selvityksiin.

4. Osalliset

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

Suunnittelualan maanomistaja sekä naapurit.

Osalliset viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Museoviraston arkeologian osasto
- Uudenmaan tiepiiri

- Kunnan hallintokunnat

Osalliset yhteisöt ja muut

- Karjalohjan luonto ry.
- Sähkö- ja puhelinlaitokset

5. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ennen muuta seuraavien ominaisuuksien osalta.

1. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen
 - Palveluiden saatavuus. Rakentamisen suhde rakennettuun ympäristöön.
2. Taloudelliset vaikutukset.
 - Yhdyskuntatekniikka. Palveluiden järjestäminen. Kunnan ja maanomistajan toteuttamisvastuu.
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - Vaikutus maisemakuvaan. Vaikutus luontoarvoihin.
4. Kulttuuriset vaikutukset
 - Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - Liittymät. Tieverkon toimivuus. Kevyen liikenteen yhteydet.
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - Turvallisuus. Viihtyisyys.

6. Kaavan käsittelyvaiheet

6.1 Työn käynnistäminen

Kunnanhallitus päätti Lammenrannan alueen asemakaavan laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kunnanhallituksessa 16.1.2006.

6.2 Kaavaluonnos

Kunnanhallitus asettaa asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (3/2006).

Tiedottaminen

- Kuulus kunnan ilmoitustaululla sekä niissä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Luonnos nähtävänä internetissä kunnan kotisivuilla.
- Kirje kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen maanomistajille.

Lausuntopyyntö osallisille viranomaisille. Lausuntopyynnössä mainitaan, että asemakaavaehdotuksesta ei pyydetä uutta lausuntoa, ellei kaavaa muuteta oleellisesti luonnoksen jälkeen.

Osallisella on mahdollisuus antaa kunnanhallitukselle osoitettu kirjallinen huomautus nähtävänäoloaikana.

Kunnanhallitus päättää huomautusten huomioon ottamisesta.

6.3 Asemakaavaehdotus

Kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi (5/2006).

Tiedottaminen

- Kuulus kunnan ilmoitustaululla sekä niissä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Asemakaavaehdotus nähtävänä internetissä kunnan kotisivuilla.

Lausuntopyyntö uudenmaan ympäristökeskukselta (MRA 28 §).

Osallisilla on mahdollisuus kirjallisen muistutuksen jättämiseen nähtävänäoloaikana. Muistutus osoitetaan kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen perusteltu vastine muistutuksiin ja lausuntoihin.

6.4 Hyväksyminen

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä kunnanvaltuustossa kesäkuussa 2006 tai syksyllä 2006.

Osallisella ja kunnan jäsenellä on mahdollisuus valittaa hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. Yhteystiedot

Kaavan laatija Pertti Hartikainen
KARTTAAKO OY
Kellosilta 10, 00520 Helsinki
p. (09) 1481943 fax (09) 1483580, sähköposti: phartikainen@kolumbus.fi

Karjalohjan kunta
Kunnajohta Henri Partanen
p. 019-3573231, sähköposti: henri.partanen@karjalohja.fi

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Karjalohjan kunnantoimistosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautteen kunnanjohtajalle