

LOHJA

ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS,

joka koskee kiinteistöjä 444-438-5-115 (Kalliola), 444-438-5-139 (Kallionpoukama), 444-438-5-152 (Mustikka), 444-438-5-131 (Kalliorinne) ja 444-438-5-123 (Lomapoukama).

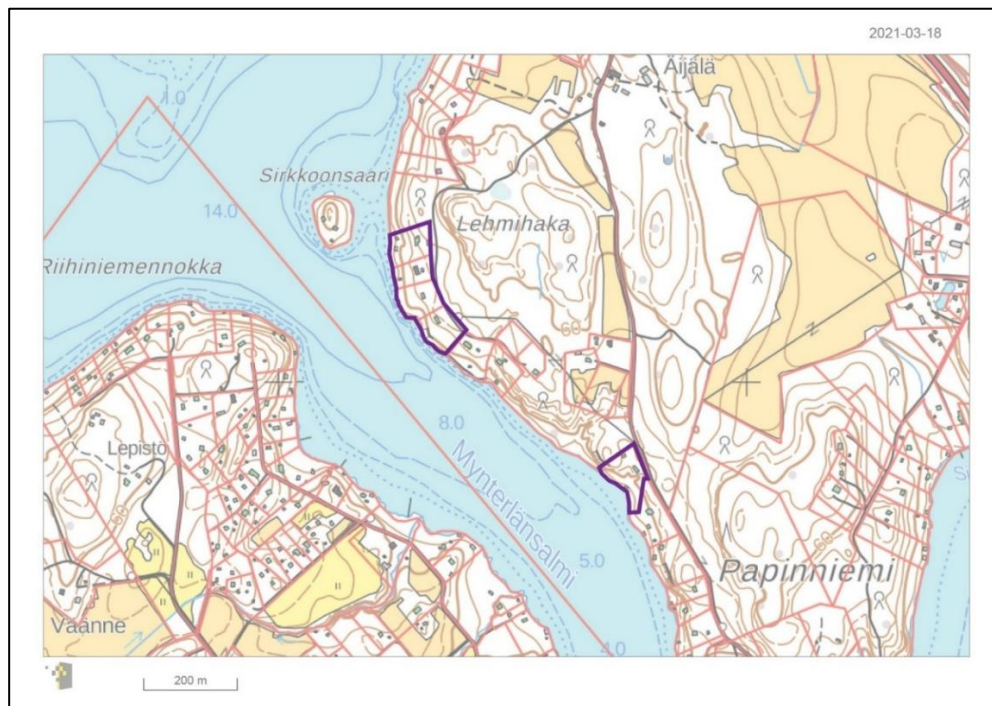
Koskee korttelia 7 ja osaa korttelista 3

Muodostuu kortteli 7 ja osa korttelista 3

Kaavaehdotuksen selostus 07.05.2025, päivitetty 20.08.2026

Kaavaselostus koskee 07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026 päivättyä kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä.

Kaupunkikehityslautakunta 10.06.2026, 20.08.2026



OAS: 05.05.2022, päivitetty 12.10.2022

Vireilletulo: 18.5.2022

Kaavaluonnos: 01.02.2023

Kaavaehdotus: 07.05.2025, 06.02.2026

Ehdotus nähtävillä: 05.11. – 04.12.2025

Kaupunkikehityslautakunta: 10.06.2026, 20.08.2026

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Lainvoimainen:

SISÄLLYS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. TUNNISTETIEDOT	2
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4. LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	3
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2. Luonnonympäristö	4
3.1.3. Maisema	6
3.1.4. Rakennettu ympäristö	8
3.1.5. Liikenne.....	8
3.1.6. Laaditut selvitykset / Ympäristöselvitykset.....	8
3.1.7. Arkeologinen selvitys	9
3.1.8. Suojelupäätökset	9
3.1.9. Maanomistus	9
3.1.10. Pohjakartta	9
3.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	10
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	10
3.2.2. Maakuntakaava.....	10
3.2.3. Yleiskaava	12
3.2.4. Lohjan maankäytön rakenne	12
3.2.5. Asemakaava / Ranta-asemakaava	14
3.2.6. Rakennusjärjestys 2015	14
3.2.7. Rakennusjärjestyksen uudistus 2025	15
3.2.8. Rakennuskielto.....	15
4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET, KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN.....	16
4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1. Vireilletulo.....	17
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	17
4.4. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	17
4.4.1. Lähtökohta-aineistoista johdetut tavoitteet.....	18
5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1. KAAVAN RAKENNE	19
5.2. MITOITUS, EMÄTILATARKASTELU RAKENTAMISELTA VAPAA RANTA	20
5.3. KAAVAN SUUNNITTELU- JA YMPÄRISTÖN LAATUTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	21
5.4. ALUEVARAUKSET, LIIKENNE JA TEKINEN HUOLTO	22
5.4.1. Korttelialueet	22
5.4.2. Liikenne.....	23
5.4.3. Tekninen huolto	23
5.5. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
5.5.1. Yleiskaavalliset vaikutukset	23
5.5.2. Yleiset vaikutukset	25
5.5.3. Vaikutukset maisemaan	25
5.5.4. Vaikutukset alueen luontoon ja luonnonarvoihin	26
5.5.5. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.5.6. Vaikutukset suojelualueisiin	26

5.5.7 Vaikutukset virkistysalueisiin ja ulkoilumahdollisuuksiin	26
5.5.8 AKL 73§.....	27
5.6. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	27
5.7. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	27
6. VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN POHJALTA TEHTYJÄ MUUTOKSIA	28
7. EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN POHJALTA TEHTYJÄ MUUTOKSIA	29
8. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
8.1. TOTEUTTAMISVASTUU	30
8.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS	31
8.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA	31
9. YHTEYSTIEDOT	31

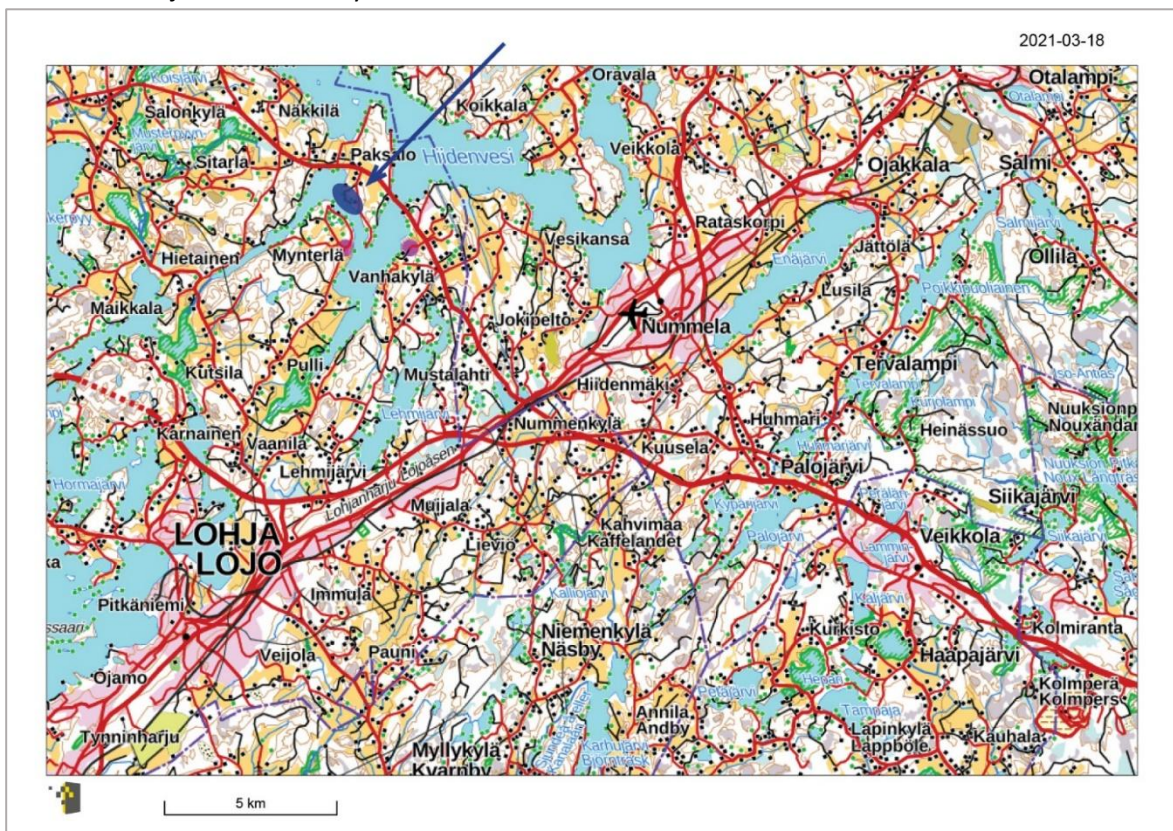
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty kansilehdellä.

1.2. 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, Viuhdin Nummelaan noin 15 km ja Helsinkiin noin 57 km. Saukkolaan on matkaa noin 11 km. Sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti suhteessa Lohjan kaupunkikeskukseen. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä ja nuolella. Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna¹.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Äijälän ranta-asetakaavan muutos. Kaavan päätarkoituksena on päivittää rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen mukaisiksi ottaen samalla huomioon alueelle laaditut kattavat luonto- ja muinaisjäännöselvitykset sekä muut selvitykset.

1.4. Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Liite 2: Kaavakartan ja määräysten pienennösote

2. TIIVISTELMÄ

Ranta-asetakaavoitus on käynnistynyt (yksityisen) maanomistajan aloitteesta. Päätavoitteena on päivittää rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen määräysten mukaiseksi ja samalla paremmin vastaamaan viime aikoina seudulla laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asetakaavojen rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia.

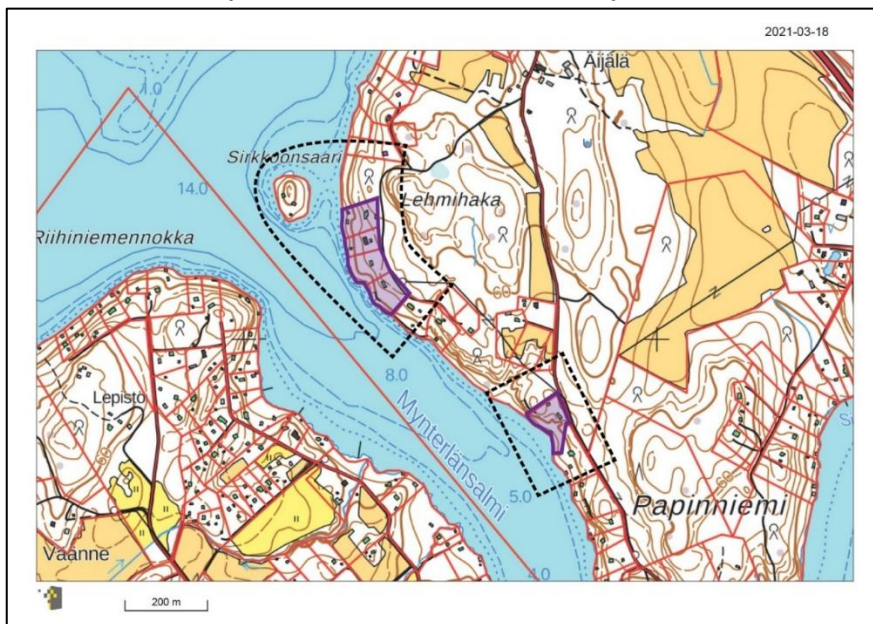
Alueen rakennuspaikoista neljä on loma-asuinkäytössä ja yksi on ollut jonkin aikaa myös ympärivuotisessa käytössä. Rakennuspaikkojen pääkäyttötarkoituksena tulee olemaan loma-asuminen (RA). Tavoitteena on, että ranta-asetakaava on valtuustossa viimeistään vuoden 2026 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavahankkeeseen kuuluvat yksityisen maanomistajan rantakiinteistöt 444-438-5-115 (Kalliola 5885 m²), 444-438-5-139 (Kallionpoukama 4144 m²), 444-438-5-152 (Mustikka 6055 m²), 444-438-5-131 (Kalliorinne 6376 m²) ja 444-438-5-123 (Lomapoukama 7210 m²). Kiinteistörekisterin tietojen mukaan koko ranta-asetakaava-alueen suuruus on yhteensä 29 581 m², eli noin 3,0 ha. Kaava-alue ja sen välitön vaikutusalue on rajattu karttaotteelle kuvassa 2.



Kuva 2: Ranta-asetakaava-alue (violetti alue) ja välitön vaikutusalue (musta katkoviiva). Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna².

3.1.2. Luonnonympäristö

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/Paikkatietoikuna.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 luontotyyppejä 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”.³*

Seuraavassa kuvassa on esitetyt luontoselvityksen luontoarvokohteet ja alueet (numerot 1-6).



Kuva 3: Luontoselvitysraportin kuva 4.6: Selvitysalueen luontoarvot kartalla.⁴ Kuvaan on lisätty numerot (4-6) myös ojalle/norolle sekä lahokaviosammalkohteille.

Seuraavassa taulukossa /luettelossa (taulukko A.) on listattu kaavaselostuksen kuvassa 3. esitetyt luontoselvityksen luontoarvokohteet ja alueet.

Kohdenumero kaava- selostuksen kuvassa 3.	kuvaus	merkintä kaavassa
No 1	luontokohde	luo/1
No 2	luontokohde	luo/2
No 3	luontokohde	luo/3
No 4	oja/noro	ehdotusvaiheen jälkeen /s
No 5	lahokaviosammal	luo/5
No 6	lahokaviosammal	luo/6

Taulukko A: Luontoarvot luontoselvitysraportin pohjalta. ”Merkintä kaavassa” tarkoittaa kohteen merkintää kaavakartalla, esim. luo/2 tarkoittaa luo- kohdetta numero 2.

Kohde 1–3: Uhanalaiset sekä silmälläpidettävät ja edustavuudeltaan hyvät luontotyyppi-kohteet suositellaan rajattavan rakentamisen ulkopuolelle.

Alueelta tavattiin kolme (3) luontotyyppikohdetta, joiden edustavuus on vähintään ’hyvä’ ja luonnontilaisuus ovat vähintään luokassa ’vähän heikentynyt’. Kohteet 1. ja 2. ovat lähinnä keskiravinteisia järvenrantakallioita. Ykköksen, ehkä enemmän jo kalliometsätyyppinen kohde. Selvitysalueen eteläosan kuvio 3. on pieni lehto, tyypiltään eniten kostea keskiravinteinen lehto. Sen tyyppin lehdot on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT).

Kohde 4: Vesilain noro, joka on suositeltavaa huomioida kaavassa säilyttävin merkinnöin ja pienellä puskurivyöhykkeellä, joka mahdollistaa sitä reunustavien puiden kasvamisen ja mikroilmaston muodostumisen. Noroa reunustavaa puustoa on hakattu yläosasta rinnettä, mutta lyhyt alaosa on luonnontilaisen oloinen.

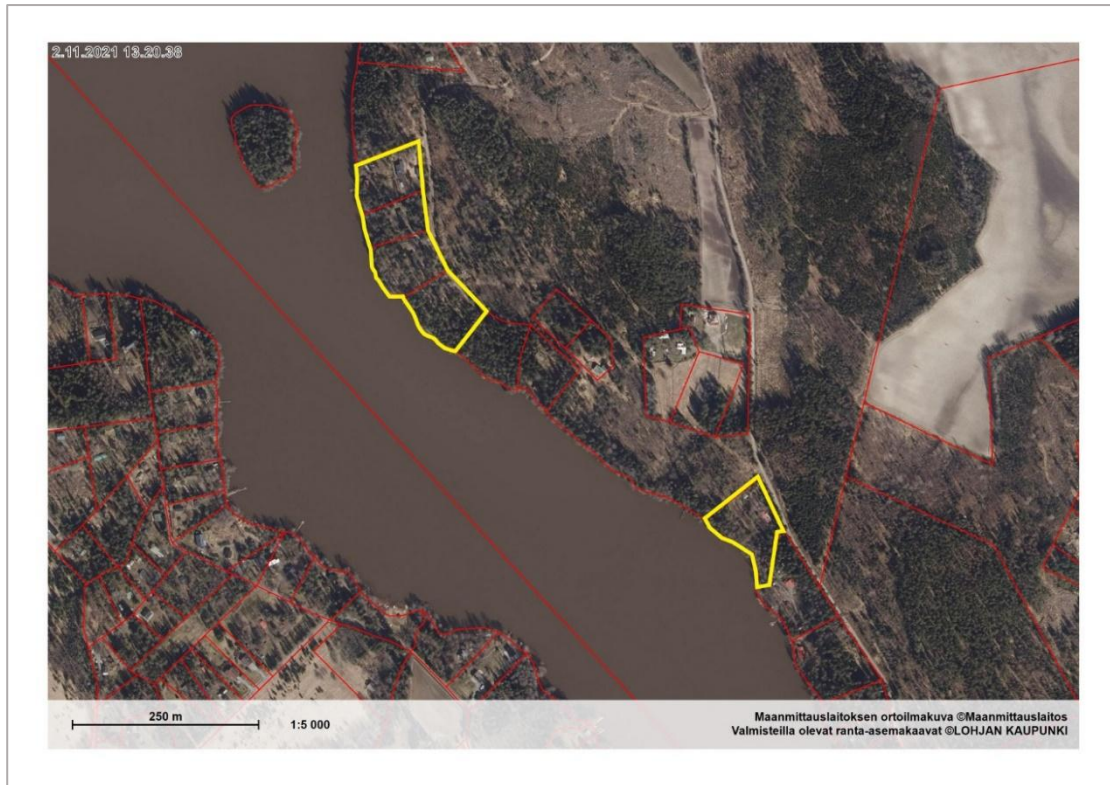
Ehdotusvaiheen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kohde 4 on merkitty suojelukohteena/osa-alueena /s

Kohde 5 ja 6: Lahokaviosammal: Luontoselvityksen mukaan lahokaviosammalen esiintymät on suositeltavaa huomioida kaavassa turvaavin merkinnöin.

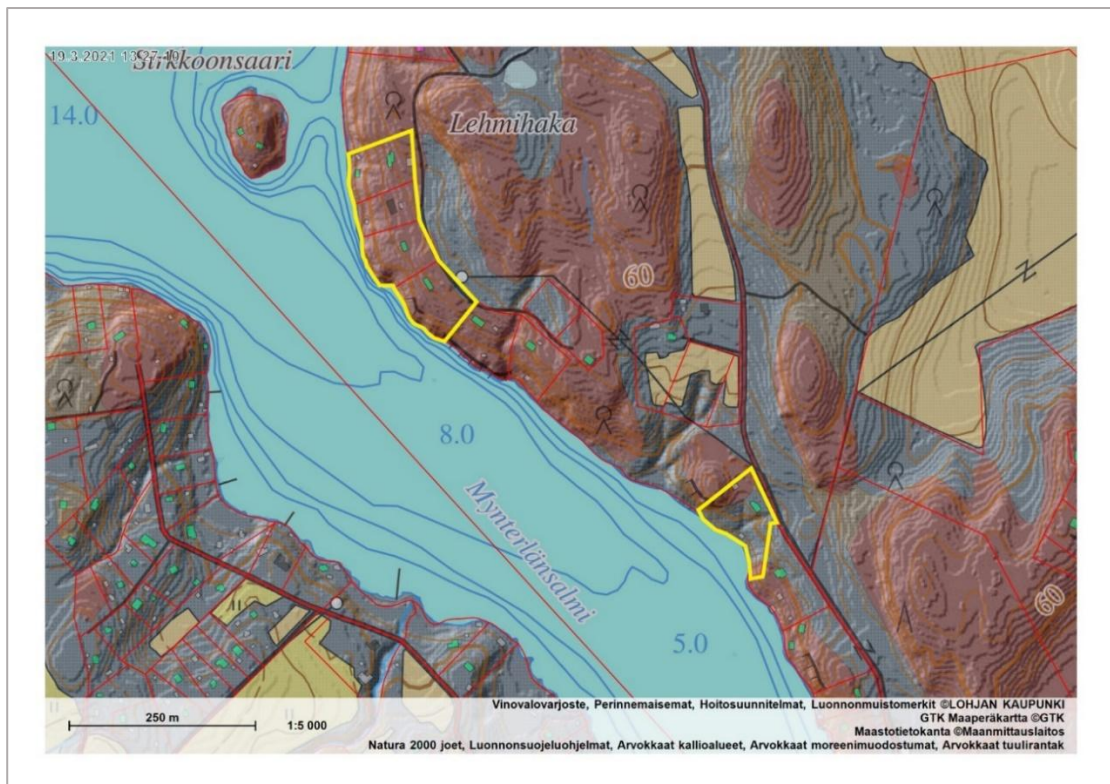
Tarkemmin kohteiden kuvaus on esitetty raportissa: ”Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021, T. Metsänen 8.12.2021, Luontoselvitys Metsänen.”

3.1.3. 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 lounaaseen/länteen. Kaikilta kiinteistöiltä aukeaa näkymät Mynterlän-salmelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty ilmakuva, jossa erottuu pääosin puustoisemmat alueet, hakkuualueet, piha-alueet, viljelyalueita sekä Mynterlänsalmi (kuva 4.). Alueen topografia sekä maaperäkartaote on esitetty kuvassa 5.



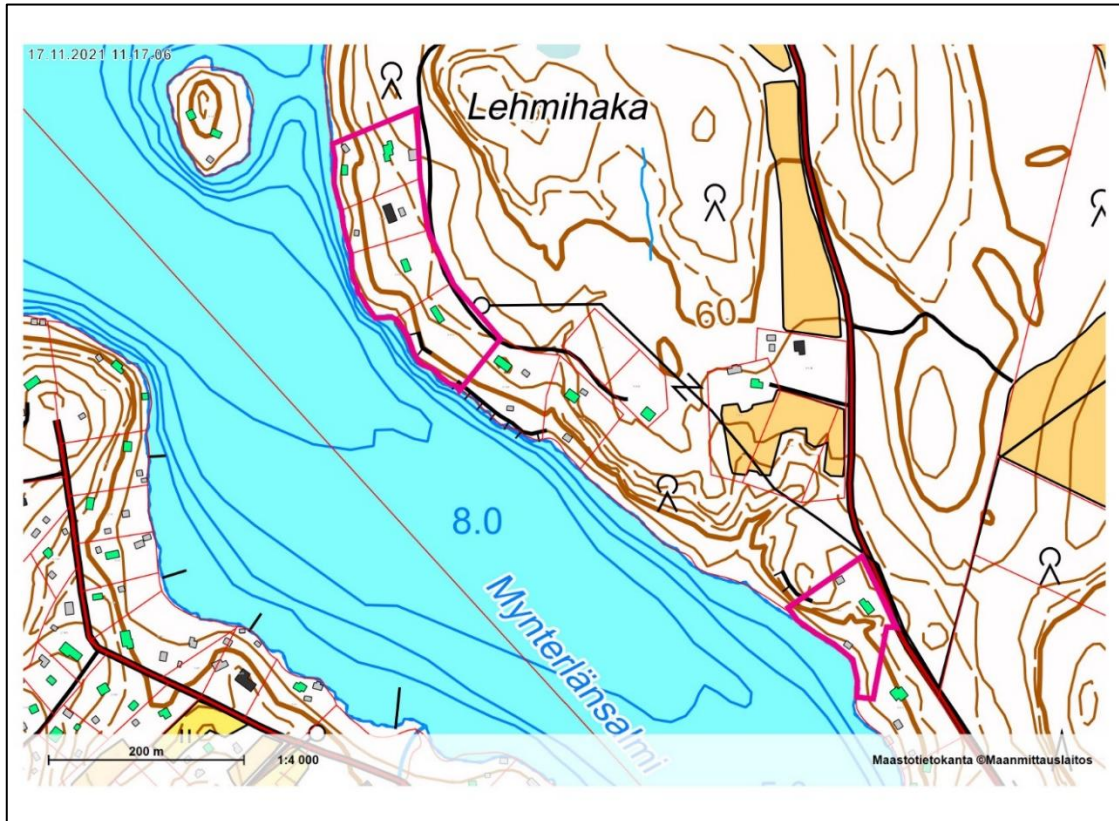
Kuva 4: Ilmakuva. Kaava-alueen raja on esitetty keltaisella. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.



Kuva 5: Maaperä ja topografia. Kaava-alueen raja on esitetty keltaisella. Punainen väri kuvaa maaperän kalliosta aluetta (Ka) ja harmaan sinertävä savialuetta (Sa). Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/GTK/MML.

3.1.4. Rakennettu ympäristö

Kaava-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 (pora-kaivoista), harmaat jätevedet käsitellään maasuodatuksella sekä imeytyksellä. Kaava-alueen usealla kiinteistöllä on jo nykyään käytössä vesivessoja. WC-jätevedet kerätään umpisäiliöihin ja kuljetetaan käsiteltäväksi kaupungin ohjeiden/määräysten mukaisesti.



Kuva 6: Rakennettu ympäristö. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.

Mynterlänsalmen länsipuoliset, Äijälän kaavaa vastapäätä olevat ranta-alueet ovat hyvin tiiviisti rakennettuja (ks. kuva 6.). Kiinteistöt ovat pääosin loma-asuinkäytössä. Lähimmän vastarannan yksi rantakiinteistö on karttatarkastelun mukaan asuinkäytössä.

3.1.5. Liikenne

Kaava-alueen jokaiselle kiinteistölle johtaa olemassa oleva tieyhteys. Tiet palvelevat kaava-alueen lisäksi useita muitakin kiinteistöjä

3.1.6. Laaditut selvitykset / Ympäristöselvitykset

Alueelle on laadittu syksyllä 2021 luontoselvitys sekä rakennustarkastelu. Muinaisjäännöksistä on saatu kirjallinen selvitys alkuvuodesta 2022. Emätilatarkastelun osalta on laadittu erillinen selvitys, joka on kaava-asiakirjojen oheismateriaalina. Suunnittelualueen ja lähialueiden olosuhteisiin on perehdytty myös useiden maastokäyntien aikana. Alueen suunnittelussa hyödynnetään myös jo olemassa ja saatavilla olevia aluetta koskevia muita selvityksiä.

Luettelo kaavatyötä varten laadituista selvityksistä:

- Lohja Paksalo Äijäläntie Viiden kiinteistön ranta-asetmakaavan muutoksen arkeologinen arkist selvitys 2022, Mikroliitti Oy, Timo Jussila
- Lohjan Äijäläntien asetmakaava-alueen luont selvitykset 2021, T. Metsänen 8.12.2021, Luont selvitys Metsänen
- Rakennustarkastelu, päivitetty kaavahankkeen kuluessa, viimeksi ehdotusvaiheen jälkeen
- Lohja, Äijälän ranta-asetmakaavan muutos, emätilatarkastelu ja rakentamiselta vapaa ranta

3.1.7. Arkeologinen selvitys

Alueelle on tehty arkeologinen arkist selvitys alkuvuodesta 2022. Selvityksen mukaan alue on kuulunut neljän aiemman muinaisjäännösinventoinnin piiriin, mutta ei ole tietoa, onko niissä kuljettu tämän kaava-alueen lähistöllä (Äijälän tienoilla kuitenkin on kuljettu). Pihamaita ei aiemmissa inventoinneissa ole tiettävästi tutkittu mitenkään. Nämä aiemmat tutkimukset ovat Jussila & al. Helsingin yliopiston Rasi-inventointi 1985, Jyri Saukkosen Lohjan inventointi 1989, Petro Pesosen Fibula ry:n Lohjan inventointi 1991, ja Petteri Pietiläisen Lohjan inventointi 1994.

Selvityksen johtopäätösten mukaan: *”Alueelta ja sen liepeiltä ei tunnetta ennestään muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole ollut historiallisella ajalla asutusta eikä muutakaan kartoille merkittyä 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. Oletan että maanpäälliset – kuten rökkiöt – olisi jo havaittu. Yhtenäisen alueen eteläisimmälle tontille on kartalle merkitty kalliojyrkäne rannassa. Onko se sellainen, jossa periaatteessa voisi olla kalliomaalaus. Voisi olettaa, että sellainen olisi pihamaalla jo havaittu.”*

3.1.8. Suojelupäätökset

Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura 2000 -kohdemerkintöjä (ks. tarkemmin kaavaotteet kappaleessa 3.2).

3.1.9. Maanomistus

Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa (yksi maanomistaja).

3.1.10. Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi ranta-asetmakaavan pohjakartta tasokoordinaatistossa GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Kartan laatimisessa on hyödynnetty soveltuvin osin aiemmin laadittua pohjakarttaa. Jo kaavan luonnosvaihetta varten maastossa on mitattu kaikki rakennukset, kiinteistörajat, tiet, sähkölinjat ja rantaviiva. Korkeustiedot on tuotettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Maastokuvioita (mm. kalliorajat) on otettu mm-laitoksen MTJ aineistosta. Luonnosvaiheen jälkeen kartta-aineisto on viimeistelty ja tarpeen mukaan päivitetty. Pohjakartan laatimisen työkertomus liitteinen ja digitaalinen kartta-aineisto on toimitettu Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalveluihin hyväksyttäväksi. Kaupungingeodeetti on tehnyt pohjakartan hyväksymispäätöksen 09.02.2024, §9/2024.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. --- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.⁵ Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.⁶

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.⁷

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja edelleen oikeusvaikutteisen yleiskaavan kautta.

3.2.2. Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

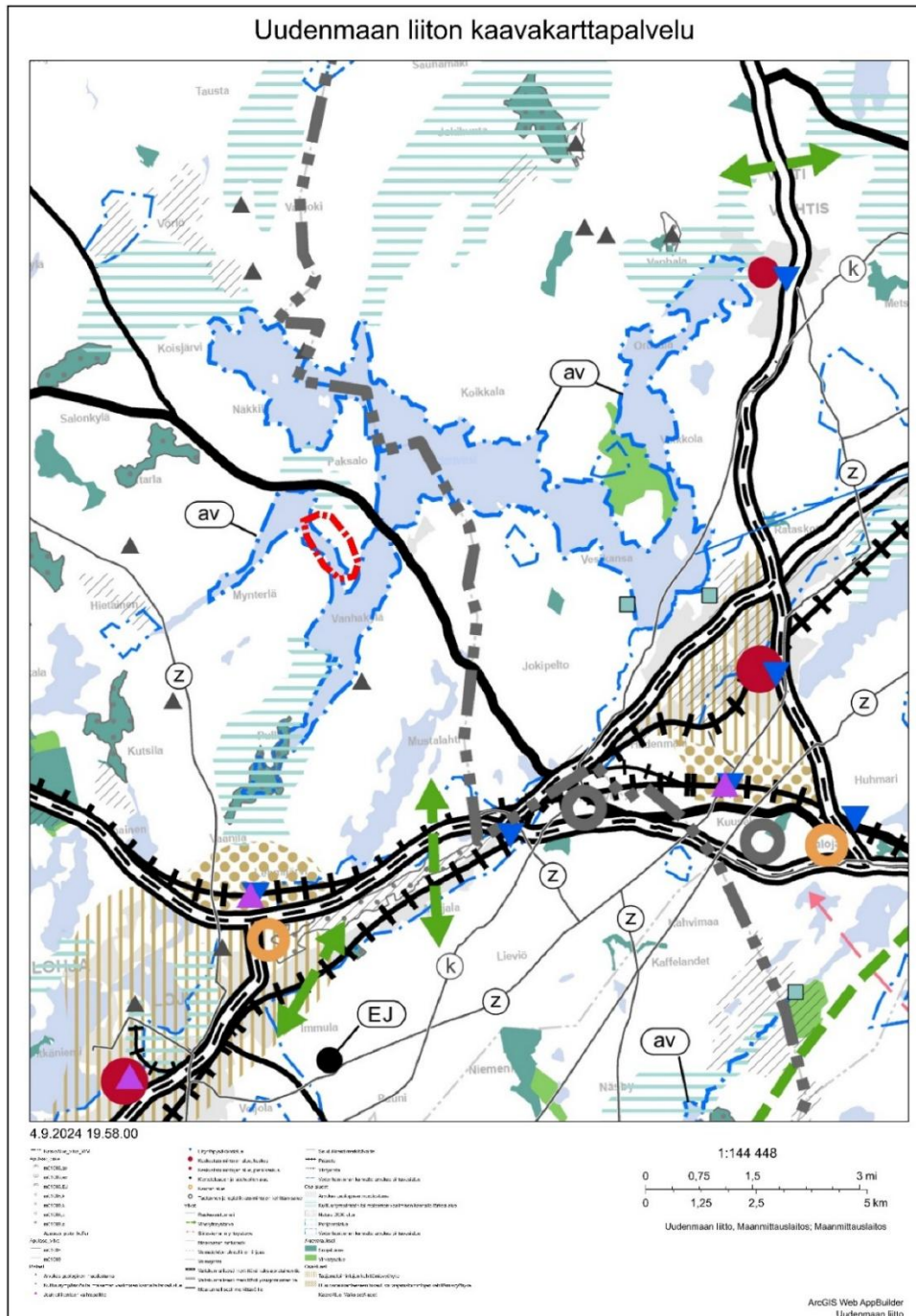
Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoitellaan siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Lohjaa koskee ranta-asemakaavoituksen valmistelun osalta Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuden v. 2020 ja tähän kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023.

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Äijälän ranta-asemakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan. Äijälän kaava-alueelle ei ole osoitettu hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kohdemerkintöjä. Hiidenvesi, johon kaava-alue rajautuu, on osoitettu *vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi* (av).⁸ Av-merkinnän suunnittelumääräys on: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat*

otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta. Maakunta-kaavaote on esitetty kuvassa 7.



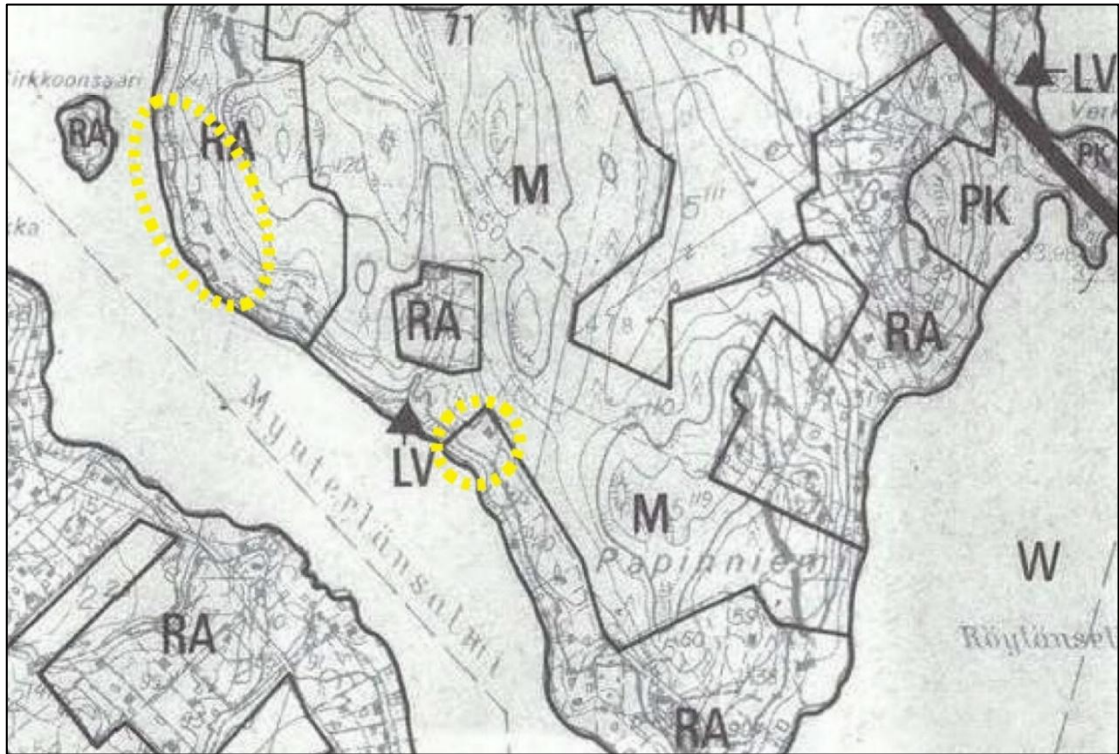
Kuva 7: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on esitetty punaisella pistekatkoviivalla. Karttaote: Uudenmaan liiton karttapalvelu.

Suunnittelualueutta koskevat maakuntakaavan kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi myös maakuntakaavan yleiset, oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset on koottu kaava-aineistojen ohessa olevaan liitteeseen: "Liite MK-1". Maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä on tarkasteltu kattavammin myös selostuksen kohdassa 4.4.1.

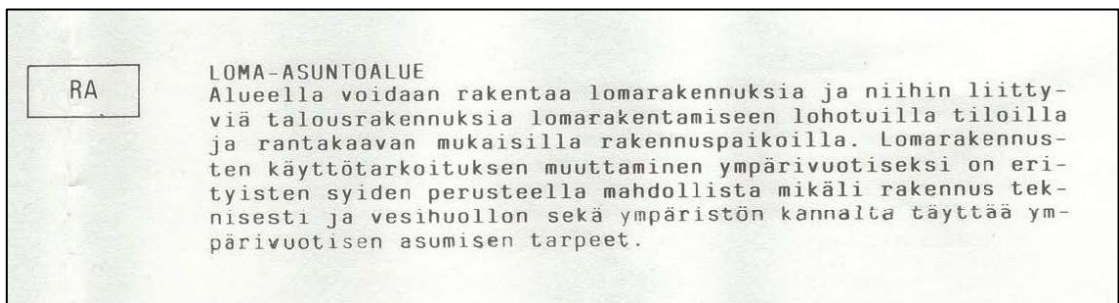
VISIO -kaava on tullut vireille 2024 ja sen luonnos on nähtävillä keväällä 2026.

3.2.3. Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Lohjan kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymän oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueelle.⁹ Suunnittelualue on osoitettu ko. kaavassa kokonaisuudessaan loma-asuntoalueeksi (RA).



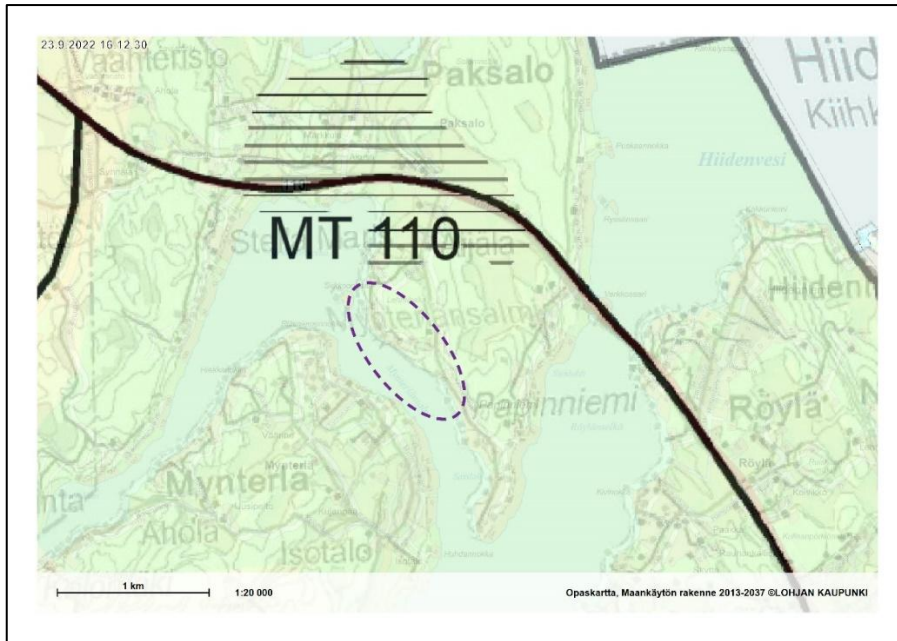
Kuva 8: Ote Lohjan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta vuodelta 1992. Kaava-alueen karkea sijainti osoitettu keltaisilla ellipseillä. Karttaote: Lohjan karttapalvelu.



Kuva 9: Lohjan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan (v. 1992) RA-kaavamääräys. Kaava: Lohjan karttapalvelu.

3.2.4. Lohjan maankäytön rakenne

Lohjan maankäytön rakenne 2022-2052 -rakennemalli on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2022 § 74.¹⁰ Rakennemallissa kaava-alue kuuluu vapaa-ajan Lohja -merkinnän alueelle. Merkinnän selite: Maaseutualue, jonka maankäytön painopiste on vapaa-ajan asumisessa. Mahdollisuus kestäväan vapaa-ajan asumiseen kohtuullisella etäisyydellä pääkaupunkiseudun asutuskeskittymistä.¹¹



Kuva 10: Ote Lohjan Maankäytön rakenne 2022-2052 -kartasta.¹² Kaava-alueen suurpiirteen 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, tietoliikenne yhteydet, 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 mitoitus tarkastelut, 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 11: Ote Lohjan Maankäytön rakenne 2022-2052 -merkintöjen selityksistä.¹³
Kuva: Lohjan kaupunki.

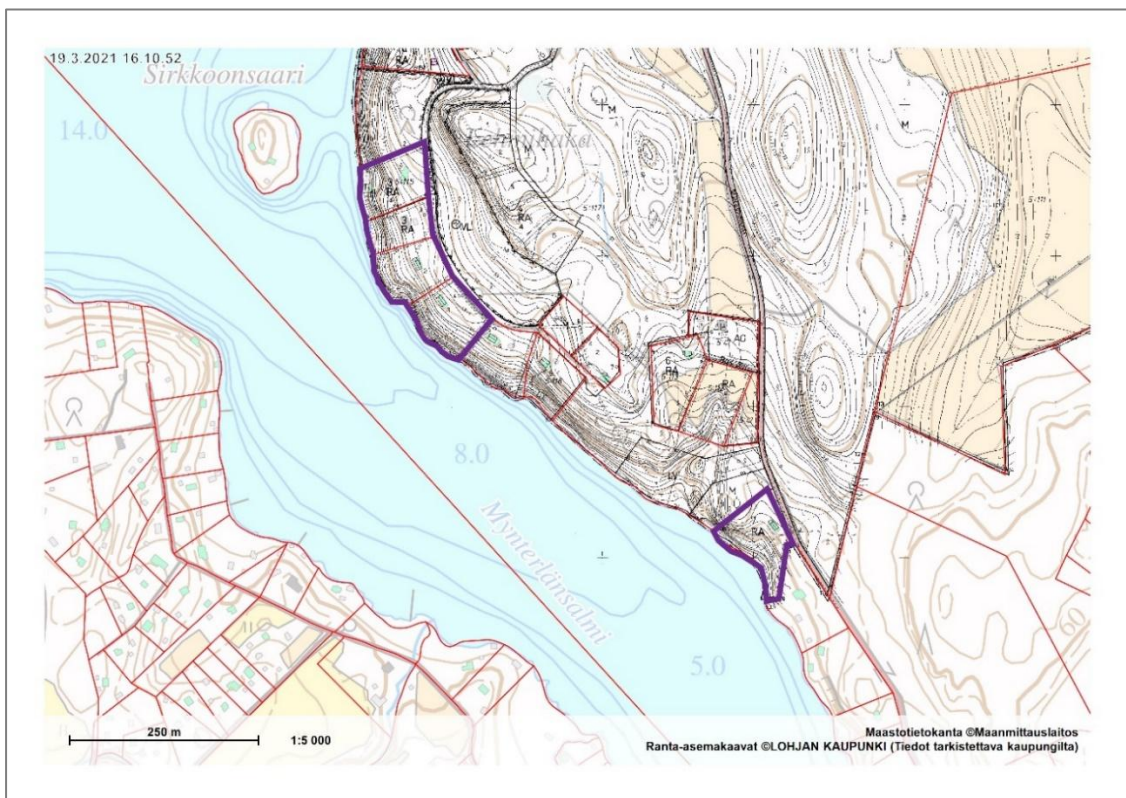
3.2.5. Asemakaava / Ranta-asemakaava

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 Lomapoukama: *Äijälän tilan rantakaava, 17.6.1982¹⁴*

Kaikki nyt laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen kiinteistöt ovat ranta-asemakaavoissa osoitettu RA-alueiksi ja niiden kaavamääräys on:

RA-kaavamääräys: Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 m² loma-asuntokerrosalaa, johon sisältyy n. 20 m² sauna- ja pesutiloja, sekä erillisen enintään 20 m² 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.¹⁵



Kuva 12: Ote voimassa olevien ranta-asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen raja on esitetty violetilla värillä. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu/MML.

3.2.6. Rakennusjärjestys 2015

Lohjan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.¹⁶ Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan:

”Ranta-alueella ja kuivanmaan lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen kerrosluvultaan enintään 1/2/3 loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala

saa olla enintään 30 m² ja muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 70 m². Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m². 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. Sauna-rakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden. Rantaan sijoittuvassa saunassa ei sallita parviloja.

Kulttuuriympäristössä (liite 1) ja tiiviisti rakennetuilla loma-asutusalueilla, joissa asuntoja on yli 6 kpl rantakilometriä kohden alle 5000 m²: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 m² ja lomarakennus sijoittuu yli 60 metriä rannasta, voidaan erityisistä syistä sallia lomarakennuksen kerrosalaksi 200 m². Tehokkuusluku $e=0,05$ ei kuitenkaan saa ylittyä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. 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 m², etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta, ellei edellä mainituista syistä muuta johdu.”

3.2.7. Rakennusjärjestyksen uudistus 2025

Lohjan kaupungin rakennusjärjestyksen uudistus on parhaillaan menossa. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Lohjan kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.9.2024 § 313 päättänyt asettaa nähtäville Lohjan rakennusjärjestysehdotuksen. Rakennusjärjestysehdotus on pidetty MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä 11.9.-14.10.2024 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla (Karstuntie 4), rakennusvalvonnassa ja kaupungin internet sivuilla osoitteessa www.lohja.fi

3.2.8. Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Äijälän alueen voimassa olevat ranta-asemakaavat ovat etenkin rakentamisen tonttikohtaisen määrän osalta vanhentuneita ja osin rakennustyyppin/rakentamistavan osalta myös. Nykyinen rakennuskanta on vanhemman rakennuskannan osalta talotekniikaltaan ja energiatehokkuudeltaan

kaukana nykypäivän standardeista (ks. tarkemmin rakennuskuvausraportti). Kaiken kaikkiaan rakennusten korjausvelka on niin massiivinen, että rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti eikä teknisesti perusteltua. Voimassa olevat rakennusoikeudet ja rakentamista ohjaavat määräykset eivät vastaa Lohjan rakennusjärjestystä eikä lähiseudulla (esim. Raasepori, Inkoo, Kirkkonummi) kaavoitettujen uusien ranta-asemakaavojen rakennuspaikkakohtaisia rakentamisoikeuksia.

Onkin tarpeen laatia nämä yhden maanomistajatahon kiinteistöt käsittävä ajantasainen ranta-asemakaava, joka vastaa vähintään Lohjan rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakennusoikeuksia. Ajantasainen ranta-asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja käyttämisen nykyvaatimusten mukaisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset, kaavaprosessin eteneminen

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. AKL:n mukaan maanomistaja toimittaa kuntaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen jälkeen kaavaehdotuksen ja informoi miten osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty.

Äijälän ranta-asemakaavan muutoksessa maanomistaja on teettänyt uuden pohjakartan ja teettänyt tarvittavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Kaavasta järjestettiin myös valmistelu-/luonnosvaiheen kuuleminen ja pyydettiin lausunnot. AKL ei varsinaisesti edellytä kaavaluonnoksen laatimista ja nähtäville asettamista. Kaupunki edellytti myös emätilaselvitysprosessin suorittamista, vaikka kyseessä on ranta-asemakaavan muutos ja muutoksessa rakennuspaikkojen määrä säilyy täysin samana (5 kpl) ja myös rakennuspaikkoihin sisältyvä kokonaisrantaviiva säilyy täysin samana. Rakennuspaikkojen yhteispinta-ala on myös sama kuin voimassa olevassa kaavassa (samat kiinteistöt).

Sinänsä emätilamitoitusprosessi auttaa kylläkin ymmärtämään mitä eroa on rakennusoikeuden mitoituksella (rakennuspaikkojen lukumäärän selvittämisellä) ja rakennuspaikkakohtaisella rakennusoikeudella. On hyvä myös ymmärtää, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ei vaikuta tarkastelualueen mitoittavaan tai käytettyyn rakennusoikeuteen mikäli rakennuspaikkoja ei jaeta useammiksi yksiköiksi ja rakentaminen rakennuspaikalla sijoittuu samaan pihapiiriin.

Toisinaan nousee esiin näkemys, että esim. ranta-asemakaavassa yksittäisen rakennuspaikan rakennusoikeus ei voi olla yhtä iso kuin rakennusjärjestyksessä, koska se vaikuttaisi alueen käytettyyn rakennusoikeuteen (rakennuspaikkamäärään). Edellä on yritetty avata mikä ero on (ranta-) rakennusoikeuden mitoituksella (rakennuspaikkojen lukumäärä kiinteistöittäin) ja rakennuspaikkakohtaisella rakennusoikeudella. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ei vaikuta alueen käytetyn rantarakennusoikeuden määrään (rakennuspaikkojen lukumäärään).

Äijälän ranta-asemakaavan muutoksessa on tehty useita kaavaversioita, joiden pohjalta on käyty neuvotteluja kaupungin kaavoittajien kanssa. Pääosin tarve uusiin kaavaversioihin on kaupungilta saatu palaute ja ohjeet ja osallistumisprosessissa saatu viranomaispalaute. Erityisen runsaasti työtä on teettänyt näkemysero rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeudesta ja oikeudesta rakentaa vesivessa. Maanomistajan taholta on laadittu useita versioita, joissa on tutkittu rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden järjestelyä ja määrittelyä. Vesivessan osalta on eriäviä näkemyksiä, voidaanko vesivessa sallia vai ei. Tällä hetkellä kaava-alueella on jo (aikoinaan) rakennettuja vesivessoja, joiden wc-vedet kerätään umpisäiliöihin ja kuljetetaan käsittelyyn kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Viimevaiheissa palaverissa on keskitytty käytännössä yksinomaan keskusteluun rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeudesta. Maanomistaja esittää ja perustelee että ranta-asemakaavan

muutoksessa, jossa kaikkien rakennuspaikkojen koko on yli 5000 m² rakennusoikeus voi ja tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuspaikat vastaavat täsmälleen rajauksia ja määrittelyjä mitkä ovat rakennusjärjestyksessä. Rakennuspaikkamäärä ei muutu.

Kaupungin kaavoitusyksikön edustajien mielestä ranta-asemakaavassa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus tulee olla pienempi kuin täysin samanlaisen rakennuspaikan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus. Maanomistaja ei ole vielä ymmärtänyt mitä perusteluja tällä näkemykselle AKL:n mukaan olisi.

Vesivessan osalta maanomistaja haluaa mahdollisuuden rakentaa vesivessat loma-asuntorakennuspaikoille. Kaupungin kaavoitusyksikkö ei sallisi vesivessoja.

Äijälän ranta-asemakaavan muutoshanke on edennyt siten että kaava-aineistot ovat valmiina viettäväksi hallinnolliseen käsittelyyn loppuvuodesta 2025. Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaava oli julkisesti nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 05.11.- 04.12.2025.

Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: ”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljetettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.”

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Vireilletulo

Äijälän ranta-asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 18.5.2022.¹⁷

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen järjestetään MRL:n (AKL:n) mukaisesti, ks. tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (saatavilla mm.: <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-ja-suunnitelmat/aijalantie/> , jossa <https://lohja.emmi.fi/l/nxxh9SVZSVTT>).

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (kuntapalaveri) on järjestetty 25.5.2022. Muita viranomaisneuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan suunnittelutyön edetessä.

4.4. Ranta-asemakaavan tavoitteet

Päättävöitteena on päivittää rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen määräysten mukaiseksi ja samalla paremmin vastaamaan viime aikoina lähiseudulla/lähikaupungeissa laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia. Rakennuspaikkakohtaisesti ja alueellisesti tarkastellaan rakentamistapaohjeistusta ja erityisesti tutkitaan mahdollisuudet pääosin lounais-länsisuuntaan viettävien rinteiden hyödyntäminen rakennusten massoittelussa ja arkkitehtuurissa. Rakennuspaikkojen välirajoja kaava-alueen sisällä tarkistetaan tarpeen mukaan.

Otetaan huomioon luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset.

Maanomistaja hankkeelle asettamat kehittämistavoitteet luovat raamit kaavassa tutkittaville ratkaisuille. Luonto-/ympäristöselvitysten, rakennusinventointien ja mm. mitoituksen johtopäätökset luovat tarkemmat puitteet tavoitteiden toteuttamiselle. Tavoitteena on, että ranta-asemakaava on valtuustossa alkuvuodesta 2026.

4.4.1. Lähtökohta-aineistoista johdetut tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Lohjan kaupungilla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tavoitteita/alueavaruksia kaavan suhteen. Kunnan rakennusjärjestys asettaa yleiset ja selkeät reunaehdot ranta-alueiden suunnittelulle ja mm. rakennuspaikkakohtaiselle rakennusoikeudelle ja rakennusten etäisyydelle rantaviivasta.

Emätilamitoituksessa/-tarkastelussa noudatetaan Lohjan kaupungin hyväksymiä ja yleisesti noudattamia perusteita ja normituksia. Toisaalta kaava-alueen rakennusoikeus (rakennuspaikkojen lukumäärä) ja vapaarantaosuudet on ratkaistu jo ensimmäisessä vaiheessa laaditussa ranta-asemakaavassa. Nyt laadittava kaavamuutos ei vaikuta millään tavalla vapaarantaosuuksiin tai rantarakennusoikeuden mitoitukseen (loma-asuntoa/rantaviivakilometri). Kaavan oheisaineistoissa on kuitenkin esitetty emätilatarkastelu (kaupunki edellytti valmisteluvaiheessa emätilatarkastelua).

Vesihuollon ratkaisuihin ja toteutuksessa noudatetaan myös ensisijaisesti Lohjan kaupungin noudattamia määräyksiä ja ohjeistuksia sekä jatkossa myös uusia (laadittavia) ympäristönsuojelumääräyksiä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ”suoraan” kaavaprosessia. Maakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty varauksia tai kohdemerkintöjä. Av-merkintä koskee vesialuetta. Kaava-alue rajautuu koko pituudeltaan rantaan.

Maakuntakaavan oikeusvaikutteiset yleiset määräykset koskevat kuitenkin myös Äijälän ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa Uusimaa 2050 – maakuntakaavakokonaisuus. Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset, **oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset**. Kopiokooste yleisistä suunnittelumääräyksistä on kaavan oheisaineistona, Liite: MK-1. Seuraavassa referoidaan maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa *suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä*.

Yleiset suunnittelumääräykset on jaettu viiteen pääkohtaan:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Kauppa ja elinkeinot

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Energia ja tekninen huolto

Ympäristöhäiriöt

Äijälän ranta-asemakaavan kaikki korttelialueet on osoitettu loma-asumiseen. Äijälän ranta-asemakaavan osalta maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ovat sellaisia, joiden asiayhteyksien tutkiminen, selvitykset ja arviointi pohjautuvat hyvin kattavasti jo suoraan MRL:n pykäliin sekä muihin säädöksiin ja ohjeituksiin sekä vakiintuneisiin työtapoihin. Nämä asiat ja teemat on jo kuvattu ja arvioitu kaavaselostuksessa. Seuraavassa referoinnissa käsitellään/sivutaan vain niitä suunnittelumääräyksiä, joilla katsotaan olevan selkeä suora yhteys Äijälän kaavaprosessiin. Muilta osin katsotaan, että määräys ei koske Äijälän kaavahanketta tai että

määräys toteutuu jo muiden määräysten ja lakien pohjalta ja on myös käsitelty kaavaselostuksessa.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

- Alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset ja niiden johtopäätökset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Alueelle on laadittu rakennusinventoinnit ja selvitysten mukaisesti rakennuksilla ei ole varsinaista suojelutarvetta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

- Vesihuollosta on annettu määräykset. Kaava-alue rajoittuu maakuntakaavassa esitettyyn vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (av). Av-merkinnän suunnittelumääräys on: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta. Äijälän kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä, rantavyöhykkeiden kasvillisuudesta sekä mahdollisesta rakentamisen aikaisesta valumavesien haitallisesta johtumisesta vesistöön (samentumisriski).

Maakuntakaavan yleisistä suunnittelumääräyksistä on lyhyt referaattitarkastelu kaavaselostuksen oheisaineistona, Liite MK-1.

Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 5.5.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjautuvat luonto/-ympäristöselvitysten ja muiden selvitysten johtopäätöksiin.

Osallisten tavoitteet

Mahdolliset tarkistustarpeet kaavaratkaisun tavoitteiden osalta käyvät ilmi kaavan valmisteluvaiheen lausuntojen ja huomautusten vastineraportista.

Ranta-asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen lähtökohta suunnittelussa on, että otetaan huomioon laaditut selvitykset siten, että suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonto/-ympäristöolosuhteita eikä maisemaolosuhteita. Hyvillä vesihuollon ratkaisuilla (mm. hulevedet) turvataan myös, ettei vesistön laatu rakentamisen myötä heikkene.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Äijälän ranta-asemakaavan muutoksessa kaava-alue säilyy täysin samana kuin ennen kaavamuu-
tosta. Kaavaan sisältyy kaksi korttelialuetta ja yhteensä viisi vapaa-ajan asuntojen (RA) rakennus-
paikka. Kaikki rakennuspaikat ovat jo rakennettu.

Liikenne rakennuspaikoille tapahtuu nykyisiä rakennettuja ja käytössä olevia teitä pitkin. Alueelle ei osoiteta uusia tieyhteyksiä. Korttelialueiden ulkorajat säilyvät samoina kuin nytkin. Pieniä rakennuspaikkojen välisiä alueen sisäisiä kiinteistöjärjestelyjä voidaan tehdä. Kaikki rakennuspaikat rajoittuvat rantaan ja ovat kooltaan yli 5000 m².

5.2. Mitoitus, emätilatarkastelu rakentamiselta vapaa ranta

Emätilatarkastelu

Ohjeiston ”Kaavaprosessi Lohjan alueelle laadittavissa ranta-asemakaavoissa” mukaan Lohjan alueelle laadittavien ranta-asemakaavojen selostuksen tulee kaavaehdotusvaiheessa käsittää mm. emätilamitoitustarkastelu. Emätilatarkastelu sekä selvitys rakentamiselta vapaan ranta-alueen osuudesta on esitetty kattavasti kaavaselostuksen oheisaineistossa ”Lohja, Äijälän ranta-asemakaavan muutos, emätilatarkastelu ja rakentamiselta vapaa ranta”. Seuraavassa on otteita emätilatarkastelusta sekä vapaan ranta-alueen osuudesta.

Äijälän kiinteistölle (alueelle) on laadittu ranta-asemakaava ja alkuperäisen ranta-asemakaavan muutoksia. Alkuperäinen Äijälän ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.06.1982 ja vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa 22.08.1983. Äijälän ranta-asemakaava on käsittänyt Äijälän kiinteistön sisämaan alueet ja kaikki ranta-alueet. Sisämaassa ja osin myös rannassa kaavan sisältyy myös muita kiinteistöjä. Vuoden 1984 peruskartan mukaan rannassa on rakennettuna yhteensä kuusi (6) rakennuskohdetta/-paikkaa. Rannan pohjoisosassa on yksi pieni rantatila.

Lohjalla emätilavuodeksi on päätetty 1959. Selvityksen mukaan emätilavuonna 1959 olemassa on ollut tila 428-438-5-48 Äijälä. Sen pinta-ala on ollut 113,62 ha. Tila 428-438-5-48 Äijälä on Äijälän emätila-/kantatilatarkasteluissa rakennusoikeuden (ja vapaarannan) mitoituksellinen emätilalähtökohta. Peruskarttaotteilla vuosilta 1959, 1963, 1972 ja vuodelta 1984 (emätilaselvityksen liitteet PK-1, PK-2, PK-3 ja PK-4) on esitetty Äijälän alueen maankäyttö eri vuosina. Liitteellä PK-1 on alueen rakentamistilanne vuoden 1959 peruskartan mukaan. Vuosi 1959 kuvaa hyvin emätilavuoden rakentamistilannetta. Vuoden 1984 kartta (emätilaselvityksen Liite PK-4) kuvaa melko hyvin Äijälän ranta-asemakaavan laatimisajankohtaa (kaava on saanut lainvoiman 1983). Vuoden 1984 peruskartan mukaan lähes kaikilla ranta-asemakaavan mukaisilla rantarakennuspaikoilla on jo rakennettuna päärakennus (loma-asunto) ja osa tonteista on myös jo lohkottu kaavan mukaisiksi itenäisiksi tiloiksi.

Nyt laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen tilat onkin määritelty jo vuoden 1983 ranta-asemakaavassa. Tilat on myös rakennettu ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavojen muutosten mukaisesti. Tiloilla on ollut päärakennukset rakennettuna pääosin heti ranta-asemakaavan valmistumisen jälkeen. Eli kiinteistöt 444-438-5-115 Kalliola, 444-438-5-139 Kallionpoukama, 444-438-5-152 Mustikka, 444-438-5-131 Kalliorinne ja 444-438-5-123 Lomapoukama on huomioitu jo vuoden 1983 ranta-asemakaavassa ja näin ollen myös emätilamitoituksessa.

Nyt laadittava Äijälän ranta-asemakaavan muutos käsittää täsmälleen samojen korttelialueiden ja tonttien alueet, jotka ovat saaneet lain voiman jo vuoden 1982/1983 ranta-asemakaavassa ja sen jälkeen tehdyissä ranta-asemakaavan muutoksissa. Nyt laadittavassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei puututa muilta osin alkuperäiseen ranta-asemakaavaan (vuoden 1983 kaavaan). Rakentamisen kokonaismäärä (tonttimäärä) säilyy täysin samana ja korttelialueisiin sisältyvän rantaviivan määrä säilyy myös samana kuin on ollut alkuperäisessä ranta-asemakaavassa. Kaavamuutos ei muutoinkaan varsinaisesti vaikuta voimassa olevan ranta-asemakaavan maankäyttöön.

Edellä olevan kuvauksen mukaan emätilamitoituksella ei käytännössä olekaan vaikutusta nyt laadittavana olevan Äijälän ranta-asemakaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitukseen (rakennuspaikkojen määrään). Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja ei vähennetä eikä myöskään lisätä. Kaavamuutosalueella rakennuspaikkoihin sisältyvä rantaviiva/ranta-alueiden kokonaismäärä ja maankäyttö pysyy myös täysin samana.

Rakentamiselta vapaa ranta-alue

Arvioitaessa maanomistajien tasapuolista kohtelua ja siihen liittyen vapaan ranta-alueen määrää, tulee rakentamiselta vapaan ranta-alueen määrää ensi sijassa mitoituksellisesti tarkastella alkuperäisen vuonna 1983 lain voiman saaneen Äijälän ranta-asemakaavaratkaisun pohjalta.

Nyt laadittavaan ranta-asemakaavan muutokseen ei sisälly yhtään korttelialueisiin kuulumatonta rantaviivaa. Korttelialueilla rantaviivan määrä säilyy samana kuin alkuperäisessä ranta-asemakaavassa on ollut. Kaavamuutokseen ei sisälly mitään muita voimassa olevan ranta-asemakaavan osia/alueita, joten Äijälän voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviiva määrä ei kaavamuutoksen myötä vähene eikä myöskään lisäänny.

Ajantasakaavakartan mukaisesti mitatun koko alkuperäisen (v. 1983) Äijälän kaava-alueen rantaviivan pituus Mynterlän salmen rannassa on noin 1,5 km. Kaavayhdistelmäkartan mukaan kaikkien RA korttelialueiden rantaviiva on yhteensä noin 0,57 km. Rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä, sisältäen kaavan mukaiset VV ja LV alueet on kaavayhdistelmäkartan mukaan ollut noin 0,93 km. Rakentamiselta vapaan rannan osuus on ollut 62 %. Vuonna 2000 ja 2003 Lohjan kaupunki on hyväksynyt kaksi ranta-asemakaavan muutosta, jossa alkuperäisen ranta-asemakaavan ranta-alueen pohjoisempaan osaan (alun perin rakentamiselta vapaan ranta-alueen osalle) on osoitettu kolme uutta omarantaista RA rakennuspaikka. Alkuperäisen vapaan rannan osuus on vähentynyt noin 160 metrillä. Uusien rakennuspaikkojen jälkeenkin vapaan rannan osuus koko alkuperäisen Äijälän ranta-asemakaavan alueella on 51 % mikä on edelleen todella hyvä määrä.

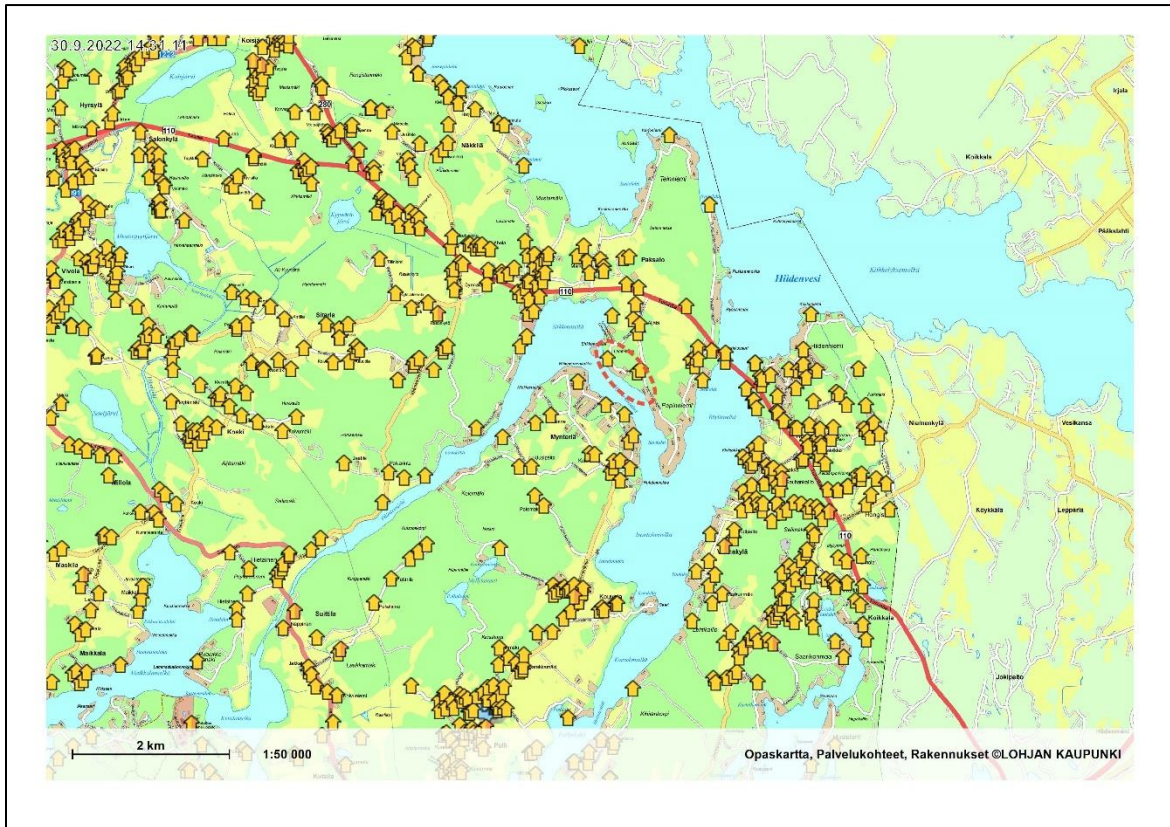
Mitoitus/tilastotietoja (kaavakartta 07.05.2025, 06.02.2026)

Yhteensä koko ranta-asemakaavan muutosalueen suuruus on KTJ:n mukaan 29 581 m², ja kaavakartan tietojen mukaan 3,0332 ha, eli noin 3,03 ha. Kaava on kokonaisuudessaan osoitettu RA-1 korttelialueiksi (Loma-asuntojen korttelialue). RA korttelialueiden pinta-ala kaavakartan mukaan on yhteensä 3,0332 ha. Rakennusoikeus on yhteensä $5 \times 250 \text{ k-m}^2 = 1250 \text{ k-m}^2$. Loma-asuntojen rakennusoikeus on yhteensä enintään $5 \times 150 \text{ k-m}^2 = 750 \text{ k-m}^2$.

Tilastotiedot on tarkemmin esitetty asemakaavan seurantalomakkeella, josta kopio on kaavaselostuksen liitteenä 1.

5.3. Kaavan suunnittelu- ja ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos käsittää jo rakennetun alueen. Kaavassa kaikki rakennuspaikat on osoitettu RA-1 alueiksi (RA-1: Loma-asuntojen korttelialue). Kaavamuutos ei vaikuta hajauttavasti yhdyskuntarakenteeseen. Lähialueille sijoittuu Lohjan karttapalvelun mukaan myös useita vakituksia asuinrakennuksia (ks. seuraava kuva 13). Osa Äijälän kaavan rakennuspaikoista olisikin yhdyskuntarakenteellisesti mahdollista osoittaa ympärivuotiseen käyttöön ilman että sillä olisi merkittävää hajauttavaa merkitystä yhdyskuntarakenteeseen. Yksi Äijälän rakennuspaikka on itse asiassa ollut jo ympärivuotisessa käytössä. Nykyään se on taas loma-asuinkäytössä.



Kuva 13: Ote asuinrakennuskannasta suunnittelualueen lähiympäristössä (asuinrakentaminen osoitettu keltaisin talosymbolein). Suunnittelualueen karkea sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla. Ei mittakaavassa. Karttaote: Lohjan karttapalvelu.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakentamista ja luontokohteita koskien. Kaavamääräyksiä noudattamalla ei alueen toteutuminen vaaranna alueen luonto- tai maisemallisia arvoja. Ranta-asemakaavan muutos noudattaa voimassa olevia lakeja, valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita, maakuntakaavoituksen sekä Lohjan rakennemallin maankäytölle asettamia tavoitteita.

5.4. Aluevaraukset, liikenne ja tekninen huolto

5.4.1. Korttelialueet

Kaava on kokonaisuudessaan osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi (RA-1). Korttelialueita on kaksi ja rakennuspaikkoja on yhteensä viisi (5 kpl).

RA – 1 korttelialueiden pinta-ala on kaavakartan mukaan yhtensä 3,0332 ha. Rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus on enintään 250 k-m². Loma-asumiseen saa rakennuspaikkakohtaisesti käyttää enintään 150 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeuteen sisältyy enintään yksi rantas sauna, jonka koko on enintään 30 k-m².

Luo - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, /s suojelualue/kohde
Korttelin 3 rakennuspaikkojen 3 ja 4 välissä kulkeva oja/noro ja sen lähiympäristö 10 metrin leveydeltä on osoitettu säilytettäväksi luonnontilaisena (kohde 4) ja jätettäväksi kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunnon mukaisesti noroalue on viimeistellyssä kaavassa muutettu kokonaan /s suojelumerkintäkohteeksi, jonka kaavamääräys on: "Alue tulee säilyttää luonnontilaisena".

Korttelin 3 rakennuspaikoille 3 ja 4 on lisäksi osoitettu yhteensä 3 luo-kohdetta ja korttelin 7 rakennuspaikalle 1 on osoitettu 2 luo-kohdetta luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

Luontokohteet on esitetty selostuksen kuvassa 3 ja lisäksi taulukossa A. Luo- ja /s kohteita on kaavassa yhteensä 6 kpl (kohteet luo/1, luo/2, luo/3, /s ja Luo/5 sekä luo/6).

5.4.2. Liikenne

Alueen kaikki kiinteistöt on jo rakennetut ja niille johtaa olemassa olevat ajoyhteydet. Ajotiet säilyvät kaavassa nykytilanteen mukaisina.

5.4.3. Tekninen huolto

Yleisperiaatteen mukaisesti kiinteistöjen tekninen huolto tapahtuu jatkossakin Lohjan kaupungin ohjeiden mukaisesti. Helmikuussa 2025 kaava-aineistoja on päivitetty asianajotoimisto HPP:n laatiman muistion ”Ranta-asemakaavan käsittelyvelvoite” mukaisesti. Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: ”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljetettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.” Alueella on jo nykyään käytössä myös vesivessoja, joista jätevedet kerätään umpisäiliöihin ja kuljetetaan käsiteltäväksi kaupungin ohjeiden/määräysten mukaisesti. Sallimalla vesi-wc lopuillekin kiinteistöille vaikutus kokonaisuuteen ei ole merkittävä.

Harmaat jätevedet käsitellään maasuodatuksella sekä imeytyksellä. Harmaiden vesien käsitelyä ja johtamista ohjaavat Lohjan ympäristönsuojelumääräykset. Lohjan ympäristönsuojelumääräysten päivitys on tullut voimaan 01.06.2024.

Puhdas käyttövesi hankitaan paikallisesti (porakaivoista). Porakaivoista on otettu säännöllisesti vesinäytteet ja vedet on todettu talouskäyttöön sopiviksi. Tutkimusraportit ovat kaavan oheisaineistoissa.

5.5. Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (nykyään AKL), jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

5.5.1. Yleiskaavalliset vaikutukset

Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi yleiskaavan sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue on kyläalueiden ulkopuolista aluetta, jossa päämaankäyttö on maa- ja metsätalous. Sisämaassa rakentaminen on haja-asutustyyppistä. Maatilojen talouskuskusalueet ovat tärkeä osa yhdyskuntarakennetta. Äijälän kaavassa ja lähialueilla rakennukset ovat pääosin loma-asuinkäytössä ja rakentaminen sijoittuu suurelta osin ranta-alueille. Äijälän kaavassa rakennuspaikat ovat isoja (yli 5000 m ²) ja väljiä ja rakentamistehokkuus on alhainen. Rakennusaloilla ja muuallakin rantavyöhykkeellä säilyy runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Alue

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	toimii kasvillisuutensa ja eläimistön osalta luontevana osana muuta lähiympäristöä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Yhdyskuntarakenne pohjautuu kohdan 1. mukaisesti haja-asutustyyppiseen vapaa-ajan asumiseen ja sisämaassa vakituiseen asumiseen. Lähin kylätaajama on Saukkola (11 km) ja kunta- taajama Vihdin Nummela (25 km)
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Äijälän kaava-alue on kaavoitettu kokonaan loma-asumiseen. Lähimmät kunnalliset palvelut on saavutettavissa Vihdin Nummelasta (n. 15 km) ja Lohjan kaupunkikeskuksesta (22 km). Kaupallisia palveluita on myös Saukkolassa (11 km).
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen jär- jestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja ta- louden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alueelle ei ole eikä ole tulossa joukkoliikennepalveluja. Lähimmät bussipysäkit ovat "Vanhan Turuntien" varressa noin 1 km etäisyydellä kaava-alueelta. Jokaiselle rakennuspaikalle on olemassa ajotieyhteys. Alueella on olemassa sähköverkosto, johon rakennuspaikat on liitetty. Vesihuolto perustuu pääosin rakennuspaikka-kohtaisiin ratkaisuihin. Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: "Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla." Harmaat jätevedet imeytetään maahan. Jätevesien käsittelyä on annettu kattavat määräykset. Jätehuolto perustuu alueelliseen toimijaan.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Äijälän kaavan rakennuspaikat on osoitettu vapaa-ajan asumiseen kuten pääosin kaikki muutkin lähiympäristön rakennuspaikat.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alue on osoitettu vapaa-ajan asuinkäyttöön. Alueella ei ole varsinaisia työpaikkoja. Kyseen tulee lähinnä isännöinti- ja huolto sekä vartiointipalvelut.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Rakennuskanta tulee näillä näkymin kaava-alueella uudistumaan. Rakennuksia on tarkasteltu kattavasti rakennuskuvausraportissa (kaavan oheisaineistona). Pihapiirien ja ranta-alueiden toteuttamisessa noudatetaan pääosin nykyistä ilmettä/tapaa. Samoin säilytetään maiseman ja kasvillisuuden perusolemus.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Rakentamien on osoitettu loma- ja vapaa-ajan käyttöön. Käyttäjillä on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja retkeilyyn lähialueiden metsissä. Rakennuspaikat rajoittuvat rantaan, joten veneily ja kalastus sekä muu vesillä liikkumien luovat erityisen lisän virkistäytymiseen. Kunnallisia virkistyskohteita tai alueita kaavaan ei ole osoitettu eikä niille ole nähty tarvetta-kaan. Ulkoilu ja retkeily sekä muu metsissä ja vesillä liikkuminen pohjautuu jokamiehen oikeuteen.

Lisäksi osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan (ranta-asemakaavan) toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

5.5.2. Yleiset vaikutukset

Alue on jo kokonaisuudessaan rakennettu ja on loma-asuin-/asuinkäytössä. Rakennuspaikkojen ja samalla asuntojen (nyt kaikki ovat vapaa-ajan asuntoja) yhteislukumäärä pysyy samana kuin nytkin voimassa olevassa kaavassa. Yleiset vaikutukset jäävät suhteellisen vähäisiksi.

5.5.3. Vaikutukset maisemaan

Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi rakentamisen sijoituessa pääasiassa jo rakennetuille alueille. Kaavamääräyksiä mm. rantapuuston osalta on määrätty niin, että vaikutukset

näkymiin järven suunnasta jäävät vähäisiksi. Rakennusten sijoittelusta on annettu myös määräyksiä.

5.5.4. Vaikutukset alueen luontoon ja luonnonarvoihin

Vaikutuksen luontoarvoihin jäävät vähäisiksi, kun alueen käytössä huomioidaan kaavassa osoitetut luo-merkinnät, /s merkintä ja muu ohjeistus mm. puustoon ja rantakasvillisuuteen liittyen. Hulevesien käsittelystä sekä esim. rakentamisen aikaisesta valumavesien hoidosta on annettu määräykset (estetään haitallisten valumavesien samentava vaikutus vesistöön).

5.5.5. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennuskantaan rakeisuuden osalta jäävät pääosin vähäisiksi, sillä uusi rakentaminen tulee sijoittumaan pääosin jo rakennetulle alueelle/rakennuspaikan osille. Rakennuspaikkakohtainen ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa hieman verrattuna nykytilanteeseen. Rakennuspaikkamäärä ei lisäännä. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on määritelty suoraan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaikki rakennuspaikat ovat isoja (yli 5000 m²), joten rakentamistehokkuus jää kuitenkin pieneksi ja väljyys säilyy likimain nykytasolla. Sikäli kun nykyisiä matalia (huonokuntoisia) loma-asuinrakennuksia puretaan ja rakennetaan kaavan mukaisia uudisrakennuksia (kerrosluku 2/3 I), ovat rakennuspaikkakohtaiset muutokset selkeämmin tunnistettavissa. Kaavan mukainen rinneratkaisu sopii kuitenkin hyvin rakennuspaikalle, jossa maasto viettää osin jyrkästikin rantaa kohti. Kaikki (uudet) päärakennukset ovat vähintään 30 metrin etäisyydellä rannasta ja rantaan jää mahdollisimman kattava puusto. Kaikki rakennuspaikat suuntautuvat länteen. Rakennuksista avautuvien vesinäköymien huomioon ottaminen onkin yksi tärkeä elementti arkkitehtisuunnittelussa. Samalla kuitenkin rakentaminen sulautetaan säilytettävällä isokokoisella puustolla ja muulla kasvillisuudella alueen vallitsevaan maisematilaan. Maiseman kannalta tärkeää on puuston latvaprofiilin säilyttäminen mahdollisimman ehjänä, kaavamääräyksen mukaisesti.

5.5.6. Vaikutukset suojelualueisiin

Alueella ei ole Natura-- tai muitakaan suojelualueita. Hiidenvesi, johon kaava-alue rajautuu, on maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (av). Av-merkinnän suunnittelumääräys on: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.*

Kaavan vesi- ja viemäriteknisiä ratkaisuita koskevat määräykset ovat Lohjan ajantasaisten ohjeistusten sekä voimassa olevien lakien suuntaviivojen mukaiset. Merkittäviä negatiivisia vaikutuksia vedenlaatuun ei ole odotettavissa.

Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: ”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljetettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.”

Rakennuslupavaiheessa huolehditaan siitä, että vesi- ja viemäritekniset ratkaisut vastaavat ajantasaisia määräyksiä sekä lakeja. Lohjan ympäristönsuojelumääräysten päivitys on tullut voimaan 01.06.2024.

5.5.7 Vaikutukset virkistysalueisiin ja ulkoilumahdollisuuksiin

Kaavamuutos on voimassa olevan ranta-asemakaavan maankäyttöratkaisun mukainen. Korttelialueet ovat täysin samankokoisia ja kaavalle ei ole vaikutusta voimassa olevan kaavan muihin

alueisiin. Kaavaratkaisu ei vähennä voimassa olevan kaavan vapaa-alueiden määrää eikä myöskään heikennä ulkoilu ja virkistytymismahdollisuuksia. Rakennuspaikoille tuleva tiestö on jo valmiina ja käytössä.

5.5.8 AKL 73§

AKL 73§:n mukaan tulee selvittää että:

- 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.

AKL 73§:n sisältövaatimusten toteutuminen on tarkasteltu jo osana kohtia 5.2. ja 5.5.1. - 5.5.6. Yhteenveto: Laaditut luontoselvitykset on otettu hyvin huomioon kaavassa. Rakentamiselta vapaata yhtenäistä ranta-aluetta jää riittävästi. Muutoinkin kohdassa 2. mainitut edellytykset toteutuvat kaavassa. Lisäksi Äijälän ranta-asemakaavan mitoituksessa toteutuu maanomistajien tasapuolinen kohtelu vähintään hyvin. Toisaalta kaavan mitoitus (rakennuspaikkojen lukumäärä) ja vapaiden rantojen osuus on ratkaistu jo Äijälän ensimmäisen ranta-asemakaavan aikana.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Kaava ei aiheuta varsinaisia ympäristöhäiriöitä. Uudisrakentamisesta aiheutuu luonnollisesti vähäistä rakentamisen aikaista häiriötä. Kaava-alueelle ei myöskään kohdistu liikenteen tai muun melulähteen tms. aiheuttamaa merkittävää ympäristöhäiriötä. Tiestöt jo rakennettuna ja käytössä, joten uusia ajouria tai ajoreittejä ei alueelle muodostu.

5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset

Ranta-asemakaavan muutoksen karttaote (pienennös) sekä kaavamääräysote kokonaisuudessaan on esitetty kaavaselostuksen liitteellä 2.

Kaavassa RA-1 korttelialueen kaavamääräys vastaa hyvin suoraan Lohjan nykyisen ja uudistusprosessissa olevan rakennusjärjestyksen rantaan sijoittuvan pinta-alaltaan vähintään 5000 m² olevan loma-asuntorakennuspaikan määräystä. Kaavamääräys on laadittu siten, että loma-asunnon enimmäiskoko koko on sama kuin rakennusjärjestyksessä ja samoin sauna ja muiden talousrakennusten määrä. Loma-asunnon koko saa olla enintään 150 k-m² ja rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 k-m². Kaavamääräyksen (tulkinnan) mukaan talousrakennuksia varten voi käyttää kokonaisrakennusoikeudesta myös enemmän kuin 100 k-m². Tosin talousrakennuksia saa olla yhteensä enintään 4 kpl ja yhden talousrakennuksen koko saa olla enintään 70 k-m².

Yhden enintään 30 k-m² saunan saa sijoittaa rantaan.

Yhtenä tavoitteena on, että sallitaan tietyissä rajoissa vaihtelua, miten rakentaminen (k-m²) toteutetaan. Maanomistajan toive on saada loma-asuntoon sijoitettua tiloja myös etätyö- ja toimistokäyttöön. Tarve vierasmajoitustiloille on myös ilmeinen. Rakennusten tilasuunnittelusta halutaan myös väljiä siten että voidaan hyödyntää mahdollisimman hyvin erinomaiset näkymät Lohjanjärvelle ja lähiympäristöön. Äijälä on käytännössä osa pääkaupunkiseutua, joten matkat Äijälään

ovat lyhyet ja onkin mahdollista järjestää juostavasti myös (työ-) asiakaspalavereita erinomaisessa rantamaisemassa.

Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: *”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljetettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.”*

Rantarakennusuoikeuden mitoitusta ja rakennuspaikkakohtaista rakennusuoikeuden määrittelyä on tarkasteltu kattavammin kohdassa 4.2.

Muut kaavamääräykset ovat hyvin vakiomääräyksiä. Osa niissä esitetyistä ohjeista ja vaatimuksista on sisällytetty jo rakennusjärjestykseen. Detaljikaavassa samasta asiasta annettu määräys ohittaa rakennusjärjestyksen määräyksen, joten siltä osin ei tule tulkintaongelmaa kumpaa määräystä noudatetaan.

6. VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN POHJALTA TEHTYJÄ MUUTOKSIA

Äijälän kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistot ja kaavan idealuonnos olivat nähtävillä alkuvuodesta 2023. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 14.03.2023 mennessä kaavan laatijoille. Vastaukset saatiin kymmeneen lausuntopyyntöön. Näistä neljä lausunnonantajaa ilmoitti, etteivät anna lausuntoa. Huomautuksia tuli yksi. Lausunnoista ja huomautuksesta on laadittu lyhenteet ja vastineet. Vastineet ovat kaavan oheisaineistona.

Vastineissa kaavaratkaisuun esitetyt muutokset ja tarkistukset on kuvattu kaavaselostuksessa ja luonnosvaiheen selostusta on päivitetty näiltä osin. Samalla kaavaselostukseen, kaavakarttaan ja muihin kaava-aineistoihin on tehty myös muita esim. kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa esiin tulleita mahdollisia tarkistuksia.

Keskeinen johtopäätös saatujen lausuntojen pohjalta on, että kaikki kaavan rakennuspaikat esitetään pelkästään vapaa-ajan asumiseen merkinnällä RA-1. Ympärivuotista asumista kaavaan ei nyt esitetä. Rakennusuoikeuden määrä on määritetty käytännössä suoraan Lohjan rakennusjärjestyksen mukaisesti. RA-1 korttelialueiden kaavamääräys vastaa myös parhaillaan laadittavana olevan Lohjan uuden rakennusjärjestyksen ”RA” kaavamääräystä.

Lohjan Kaupungin kaavayksikössä kesällä 2024 käydyissä keskusteluissa nousi kaupungin puolelta vielä esiin vaatimus rakennuspaikkakohtaisen rakennusuoikeuden määrittelemisestä pienemmäksi kuin mitä jo pelkkä rakennusjärjestys sallii. Maanomistajan ja kaavan laatija osalta tällainen vaatimus todettiin täysin kohtuuttomaksi ja kaupungin perustelut hyvin vaikeasti ymmärrettäviksi.

Äijälän kaavahankkeen kuvaus on esitetty seikkaperäisesti kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa on kuvattu kattavasti myös kaavaratkaisun vaikutusten arviointi. Kuvausten ja arviointien mukaan nähdään, että kaava täyttää hyvin AKL:n vaatimukset ja muut kaavahankkeelle asetetut vaatimukset ja reunaehdot.

Helmikuussa 2025 kaava-aineistoja on päivitetty asianajotoimisto HPP:n laatiman muistion *”Ranta-asemakaavan käsittelyvelvoite”* mukaisesti. Kaavakartan määräyksiin vesi-wc määräys on päivitetty muotoon: *”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän isoon umpisäiliöön ja on kuljetettava puhdistettavaksi lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.”* Alueella on jo nykyään käytössä useampi vesi-wc.

7. EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN POHJALTA TEHTYJÄ MUUTOKSIA

Lohjan kaupunkikehityslautakunta päätti 24.9.2025 § 118 asettaa RA2 Äijälän ranta-asetakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 05.11.- 04.12.2025 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, osoitteessa Karstuntie 4. Muistutus tuli lähettää nähtävillä olon aikana kirjallisesti osoitteeseen kaavapalaute(at)lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

Äijälän ranta-asetakaavan muutosehdotuksesta saatiin seitsemän (7) viranomaislausuntoa ja lausunto myös ympäristöyhdistykseltä. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoista on laadittu vastineet, jotka ovat kaavan oheisaineistona.

Äijälän viimeisteltyyn ranta-asetakaavaan on tehty vastineissa esitetyt tarkistukset ja täsmennykset. Tarkistukset ja täsmennykset ovat seuraavat:

- Kaavaselistukseen päivitetään maakuntakaavoitusta koskeva tilanne. Lohjaa koskee ranta-asetakaavoituksen valmistelun osalta Uusimaa-kaavaa 2050 kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaava. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuden v. 2020 ja tähän kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023.
- Kaavan vesi-WC määräykseen tehtiin muutosehdotus kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 10.06.2026. Muutosehdotus ja päätös sekä perustelut on käsitelty kattavasti kaavaehdotuksen vastineiden vastinekohdassa no 4 (vesi WC sallitaan). Päätöksen mukaan: *"Vesikäymälän rakentaminen on sallittua. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän suureen umpisäiliöön ja kuljettaa puhdistettavaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti sekä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla."* Kaavakartan yleismääräykset on päivitetty (10.06.2026,) päätöksen mukaiseksi.
- Päivitetään istutettavan alueen osan määräys ELY-keskuksen esityksen pohjalta. Päivitetty määräys on: *"Istutettava alueen osa. Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää alueella luontaisesti esiintyvä ja kasvupaikalle sopiva puusto ja muu kasvillisuus. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu."*
- Muutetaan noroalueelle esitetty luo-4 osa-aluemerkintä suojelumerkinnäksi (/s) ja päivitetään määräys muotoon: *"Noroalue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena"*.
- Päivitetään kaavaselistusta ympäristönsuojelumääräysten voimaantulon osalta. *"Lohjan ympäristönsuojelumääräysten päivitys on tullut voimaan 01.06.2024."*
- Kaava-alueen rakennuskannasta on kaavaprosessin aikana laadittu selvitys (28.10.2022), jossa kaikki rakennukset on valokuvattu ja rakennusten ominaisuuksia on tarkasteltu ja arvioitu. Selvitykseen on ehdotusvaiheen jälkeen lisätty kohta, jossa tarkastellaan kolmen loma-asuinrakennuksen mahdollista säilyttämisen-/suojelutarvetta. Selvitysraportti on kaavan oheisaineistona: *"Äijäläntien ranta-asetakaavan muutoksen rakennustarkastelu, 28.10.2022, päivitetty 06.02.2026."* Selvityksen mukaan rakennusten varsinaiselle suojelulle ei löydy painavia perusteita. Rakennukset sijoittuvat rakennusalojen sisälle ja rakennusalat ovat laajoja. Kaavaratkaisu mahdollistaakin nykyisten (loma-)rakennusten käytön ennen uudisrakentamista, mikäli niin halutaan.

- Rakennustarkasteluraportin ”Äijäläntien ranta-asemakaavan muutoksen rakennustarkastelu, 28.10.2022, päivitetty 06.02.2026.” kohdassa 6. kuvataan rakennusten ominaisuuksia tarkemmin. Raportin johtopäätösten mukaan todetaan, ettei tilojen Mustikka, Kalliorinne ja Lomapoukaman eikä myös Kalliopoukama päärakennusten säilyttämiselle ole tarvetta antaa kaavassa erityisiä rakennussuojelumääräyksiä. Tilan Kalliola päärakennus on jo rakennettu uudestaan. Nykyisiä rakennuksia voidaan käyttää ja ylläpitää tai tarpeen mukaan rakentaa kokonaan uudet rakennukset kaavaratkaisun ja kaavamääräysten mukaisesti.

Kaavaan ei ole myöskään tarve antaa suojelumääräyksiä, joiden pohjana olisi nykyisten loma-asuinrakennusten sijainti tai rakennusten muodostama mahdollinen yhtenäinen ryhmä tai kyläkuva. Kaavassa voidaan riittävällä rakentamista ja ympäristöoloja ohjaavilla määräyksillä turvata miellyttävä ”kyläkuva” ilman vaatimusta nykyisten rakennusten säilyttämisestä.

Päärakennusten korjausvelka on ilmeisesti mittava ja jo se yksistään tekee säilyttämisen mahdottomaksi. Voidaankin todeta, että rakennusten saattaminen energiateknisesti sekä -taloudellisesti ja rakennusteknisesti nykyvaatimusten tasolle sekä muiden rakennusten puutteiden korjaaminen vaatisi pitkälti kaikkien ikkunoiden ja ovien uusimista, koko rungon ja katon purkamista ns. luilleen, jolloin rakennusten käytännössä uudistuisivat kokonaisuudessaan. Rakennusten säilyttämiselle ei myöskään löydy erityisiä rakennushistoriallisia, arkkitehtuuriin liittyviä tai ns. kyläkuvallisia perusteita.

Saunarakennusten ja muiden talousrakennusten tuleva käyttö ratkeaa tonttikohtaisen suunnittelun yhteydessä. Saunarakennuksilla ja muilla talousrakennuksilla ei ole selkeää yhtenäistä ilmettä, rakentamistapaa tai massoitteita. Hyvin luontevaa on, että ainakin osa saunarakennuksista kylläkin säilyy käytössä myös jatkossa. Kaikkien talousrakennusten korvaaminen uusilla rakennuksilla on kuitenkin myös mahdollista (kaavan kokonaisrakennusoikeuden puitteissa).

Ranta-asemakaavan muutosratkaisussa rakennusten sallittu kerroskorkeus voidaan muuttaa sellaiseksi, että se mahdollistaa rakennusten sovittamisen alueelle huomioiden maaston osin jyrkän topografian. Kerrosluku 2/3kl mahdollistaa rinnerakentamisen. Uudisrakentaminen ei edellytä yhtäaikaista toteutusta, vaan kukin kohde voidaan toteuttaa erikseen oman aikataulunsa mukaisesti. Yhdellä rakennusmallilla toteuttamien on myös mahdollista / perusteltua.

Rakennustarkasteluraportti ”Äijäläntien ranta-asemakaavan muutoksen rakennustarkastelu, 28.10.2022, päivitetty 06.02.2026.” on ranta-asemakaavan oheisaineistona.

Ranta-asemakaava-aineistot on päivätty: 07.05.2025, tarkistettu 20.08.2026. Äijälän viimeisteltyyn ranta-asemakaavaan tehdyt tarkistukset ja täsmennykset ovat vähäisiä tai koskevat vain kaava-alueen maanomistaja, joten kaavaa ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

8. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1. Toteuttamisvastuu

Vastuu kaavan toteuttamisesta on maanomistajalla.

8.2. Toteuttamisen ajoitus

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

8.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu Lohjan kaupungin rakennusvalvonnan puitteissa.

9. YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:

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

Vastaava kaavoittaja:

Yleiskaavasunnittelija Tiitus Kuisma, puh. 044 374 0148, tiitus.kuisma@lohja.fi
ja kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen, puh. 0406867096, niko.mikkonen@lohja.fi

Sihteeri: Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

LÄHTEET

-
- ¹ Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. Saatavissa: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>. [3/2021]
- ² Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna. Saatavissa: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>. [3/2021]
- ³ T. Metsänen 2021. Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Luontoselvitys Metsänen 8.12.2021.
- ⁴ T. Metsänen 2021. Lohjan Äijäläntien asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Luontoselvitys Metsänen 8.12.2021.
- ⁵ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueiden_kayttotavoitteet . [55.03.2021]
- ⁶ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueiden_kayttotavoitteet , jossa PDF: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BECO-AF93F8D87AF7%7D/133346> . [25.03.2022]
- ⁷ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueiden_kayttotavoitteet , jossa PDF: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BECO-AF93F8D87AF7%7D/133346> . [25.03.2022]
- ⁸ Uudenmaan liitto. Karttapalvelu, Merkinän kuvaus ja suunnittelumääräys: *Vedenhankinnan kannata arvokas pintavesialue*. 28.10.2015. Saatavissa: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MiaM/fi/av.html> . [19.3.2021]
- ⁹ Lohjan osayleiskaava 1992. Kaavakartta: Lohjan karttapalvelu.
- ¹⁰ Lohja, Maankäytön rakenne 2022-2052 n.d. <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/kehittamishankkeet/mara/> . [23.9.2022]
- ¹¹ Lohjan kaupunki 2022. *Maankäytön rakenne 2022-2052, tekstiosa 9.3.2022*.
- ¹² Lohja, Maankäytön rakenne 2022-2052. Karttapalvelu: https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi&e=24497630.00&n=6685969&r=32&w=*&l=opaskartat%2C%20Maankayton_rakenne&o=100%2C85# . [23.09.2022]
- ¹³ Lohja, Maankäytön rakenne 2022-2052. <https://lohja.emmi.fi/l/wC-Rnx8fPCvn> . [23.09.2022]
- ¹⁴ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [3/2021]
- ¹⁵ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
- ¹⁶ Lohjan kaupunki. *Rakennusjärjestys*. Saatavissa: <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-maan-kaytto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/#rakennusjarjestus> . [19.3.2021]
- ¹⁷ Lohja, Äijäläntien ranta-asetmakaavan muutos. <https://lohja.emmi.fi/l/sBSFN6w7FVK> . [23.09.2022]

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	10.06.2026
Kaavan nimi	Äijälän ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.06.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.05.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0332	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0332

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,44
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	0 Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	5 Ei-omarantaiset 0

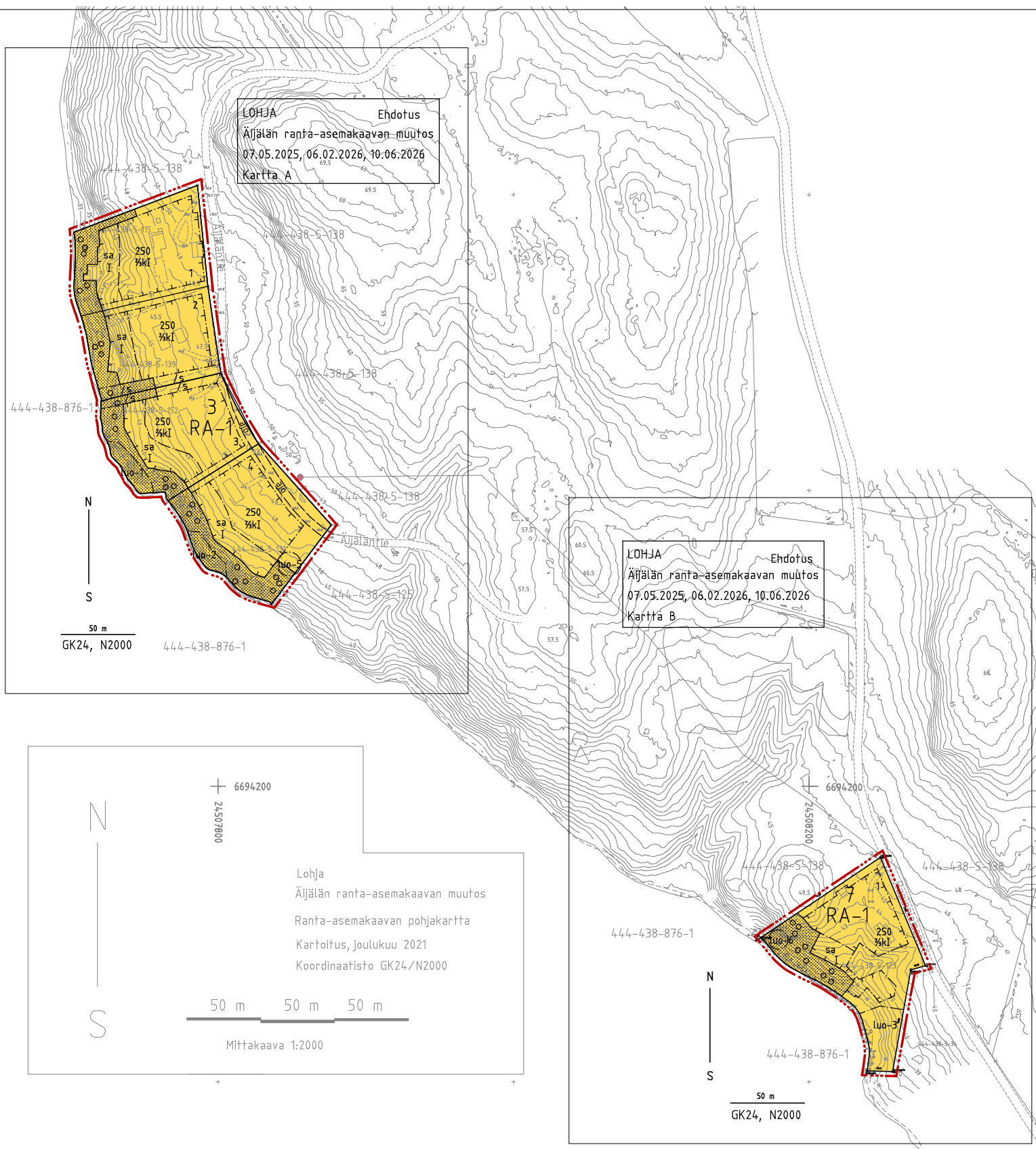
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,0332	100,0	1250	0,04	-	650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	3,0332	100	1250	0,04	-	650
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	3,0332	100,0	1250	0,04	-	650
A yhteens						
AO						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens	3,0332	100,0	1250	0,04	-	650
RA	3,0332	100,0	1250	0,04	-	650
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						



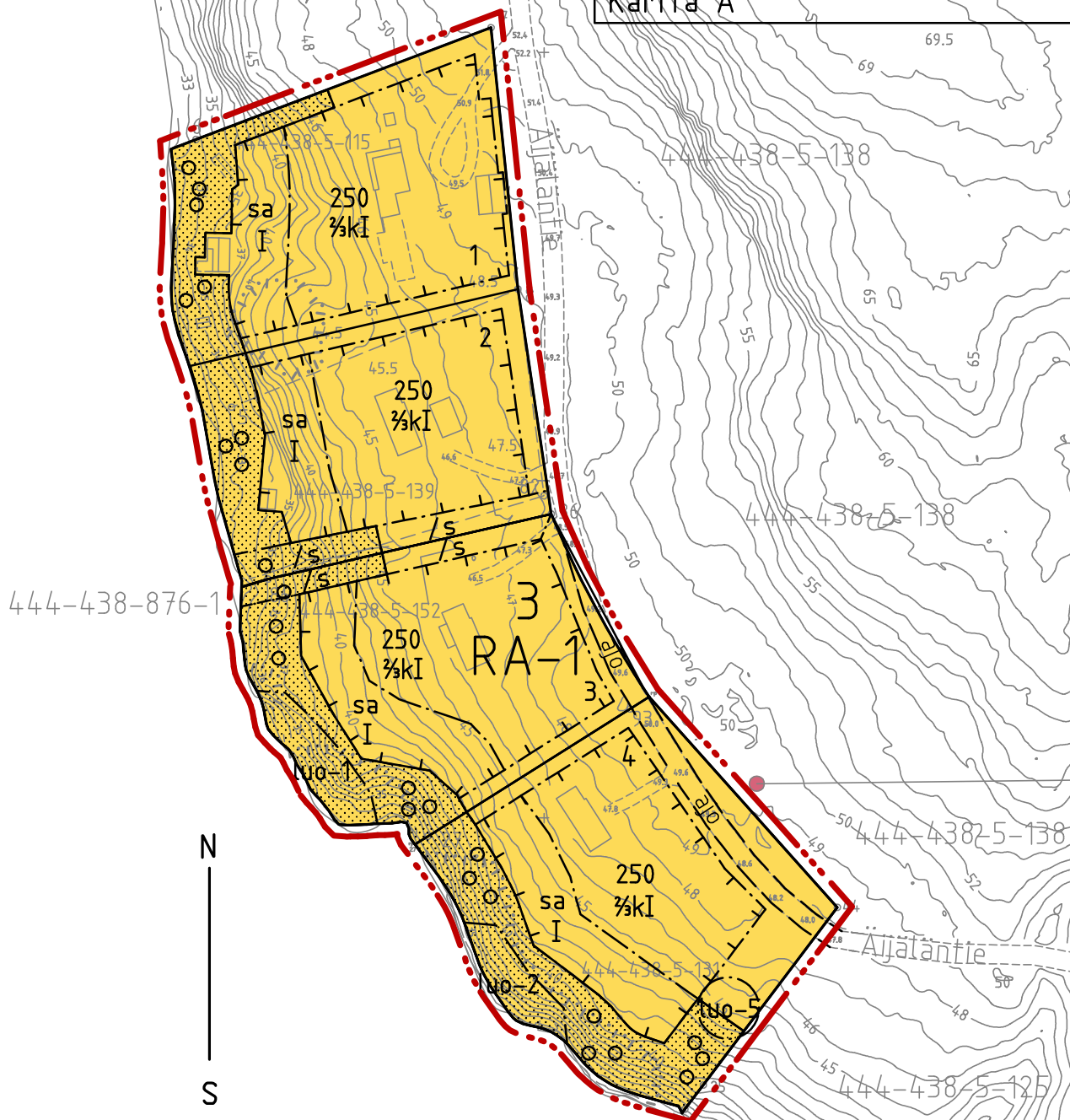
LOHJA

Ehdotus

Äijälän ranta-asemakaavan muutos

07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026

Kartta A



50 m
GK24, N2000

444-438-876-1

LOHJA Ehdotus
Äijälän ranta-asemakaavan muutos
07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026
Kartta B

444-438-876-1

N

S

50 m

GK24, N2000

RA-1

250
3/4kI

sa

luo-3^{sa}

444-438-876-1

6694200

24508200

444-438-5-138

444-438-5-138

49.5

48

46

45

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

LOHJA

ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaehdotus 07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 444-438-3-115 Kalliola,
444-438-5-139 Kalliopoukama, 444-438-5-152 Mustikka,
444-438-5-131 Kalliorinne ja 444-438-5-123 Lomapoukama

Kaavamuutos koskee korttelia 7 ja osaa korttelista 3
Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 7 ja osa korttelista 3

MITTAKAAVA (virallinen) 1 : 2 000

0 10 20 40 60 80 100 m

Kaavamerkinnot ja määräykset:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue

Korttelialue on tarkoitettu loma-asuntojen sekä sauna- ja muiden talousrakennusten rakentamiseen. Yhdelle rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden loma-asunnon, jonka koko saa olla enintään 150 k-m². Rakennuspaikkakohtainen rakentamistehokkuus saa olla enintään $e=0,05$.

Talousrakennusten rakennusoikeuteen sisältyvän yhden enintään 30 k-m² kokoisen saunan saa sijoittaa kaavassa "sa" merkinnällä esitetyille rakennusosalalle/rakennusosan osalle. Yhden talousrakennuksen enimmäiskoko saa olla enintään 70 k-m². Jokaiselle rakennuspaikalle voi sallia yhteensä enintään 4 rakennusta/rakennuspaikka.

Katoksien tulee olla rakennuksiin nähden alisteisia. Saunarakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden. Rantaan sijoittuvassa saunassa ei sallita parviloja.

Korttelialueelle ohjeellisenä esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

— ... — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Osa-alueen raja.

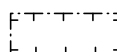
3 Korttelin numero.

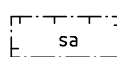
2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{3}{4}I$ Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

 Rakennusala.

 Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen.

--- ajo --- Ohjeellinen ajoyhteys.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka käsittää keskiravinteisen ja osin kalliometsätyyppisen järvenranta-kallioalueen. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka käsittää keskiravinteisen järvenranta-kallioalueen. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka käsittää tyypiltään kostean keskiravinteisen lehdon. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.



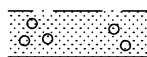
Noroalue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka käsittää lahokaviosammalen esiintymän. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka käsittää lahokaviosammalen esiintymän. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.



Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää alueella luontaisesti esiintyvä ja kasvupaikalle sopiva puusto ja muu kasvillisuus. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu.

Yleiset määräykset:

Kiinteistöllä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua. Vesikäymälän jätevedet tulee kerätä riittävän suureen umpisäiliöön ja kuljettaa puhdistettavaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti sekä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet järven pinnan mahdollisen nousun seurauksena pääse sekoittumaan järviveteen. Kaava-alueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikkakohtaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena on vesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Kaava-alueella tulee suosia luonnonmukaisia huleveden hallintamenetelmiä. Hulevesien johtamisessa ja käsittelyssä rantojen luontoarvot tulee ottaa huomioon, säilyttää ja hyödyntää pintavesien hyvän tilan saavuttamiseksi. Tarpeen mukaan työmaavesiä tulee viivyttaa työmaalla.

Suunnitelma jätevesien ja hulevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Suunnitelmassa on esitettävä myös, miten rakentamisen aikainen vesistöön johtuva valumavesien mahdollinen kiintoaineshaitta otetaan huomioon ja miten valumavesien mahdollinen samennushaitta estetään.

Jätteet kerätään jättesäiliöön ja kuljetetaan kunnalliselle jätteidenkäsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.

Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään luontoon ja maisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sekä sijainniltaan. Voimakkaasti heijastavia katto- ja seinäpintoja ei sallita.

Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota isokokoisen puuston, järveltä katsottuna latvuston muodostaman profiilin säilymiseen ehjänä. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sovittaa maisemaan istutuksin.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Hiidenveden rannalla N2000 +33,75 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon varsinaisten rakennusten lisäksi myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden sijoittelussa (mm. vesihuolto, energianjakelu, fietollikenne).

Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa koko kaava-alueella.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan §:n kohdalla
hyväksynyt tämän ranta-asetemakaavan muutoksen.

Lohjalla

KAAVAN LAATIJA	
Espoo 07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI

Kaupunginvaltuusto		
Kaupunginhallitus		
Kaupunkikehityslautakunta	20.08.2026	
Kaupunkikehityslautakunta	10.06.2026	
Nähtävillä, ehdotus	05.11. - 04.12.2025	
Nähtävillä, valmisteluvaihe, luonnos	15.03. - 14.04.2023	

LOHJAN KAUPUNKI ÄIJÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 07.05.2025, 06.02.2026, 10.06.2026 ehdotus	HYVÄKSYMISPVM
	SAANUT LAINVOIMAN
	MITTAKAAVA 1:2000
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset. Lohja Kaupungingeodeetti Rita Pihlaja	Hankennumero