



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KLi | 24.10.2019

Kaavaselustus

ASEMAKAAVAMUUTOS, K5 HARJUNRINNE
102. KAUPUNGINOSA KARJALOHJA, OSA KORTTELIA 84

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

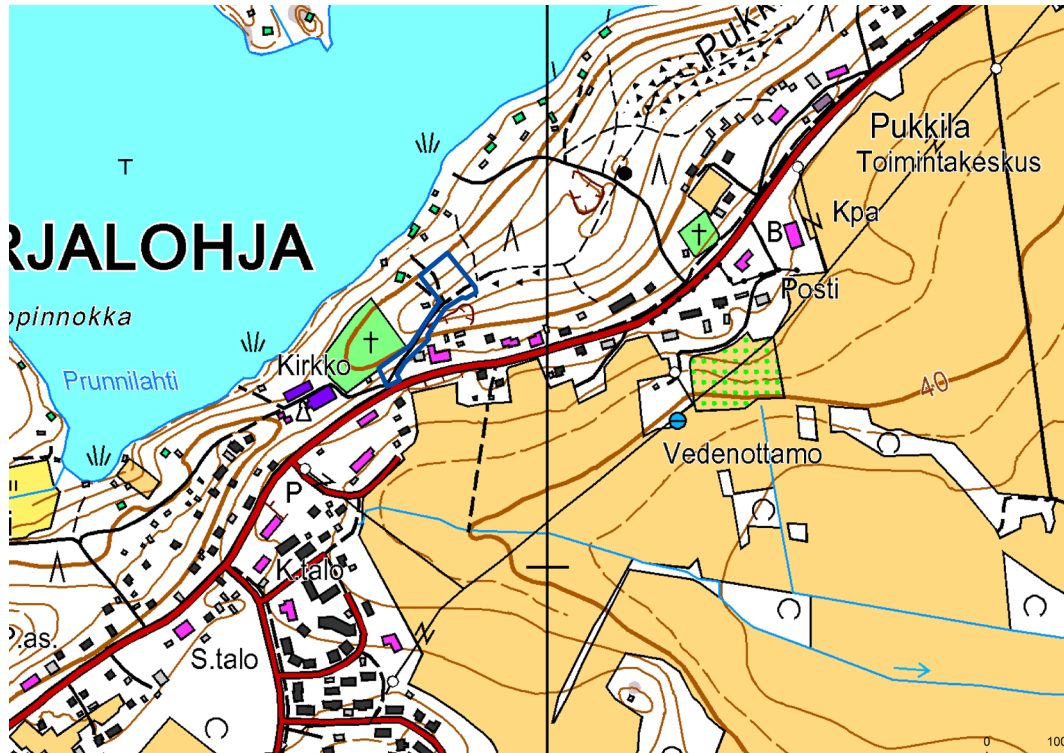
Sähköposti:

kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Suunnittelija Kalle Lindblom, puh. 044 369 4404
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

0. PERUSTIEDOT	2
TUNNISTETIEDOT	
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	
KÄSITTELYVAIHEET	
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
ALUEEN YLEISKUVAUS	
MUUT SELVITYKSET	
SUUNNITTELUTILANNE	
2. TAVOITTEET	6
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI	
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	
LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	
3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	8
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ SEKÄ ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	
ASEMAKAAVA MUUTOKSEN KAAVAKARTTA SEKÄ KAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT	
4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET	13
5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS	14



Suunnittelualan sijainti

Valokuvia alueelta 23.4.2018



0. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

K5 102. kaupunginosa Karjalohja, osa korttelia 84 asemakaavamuutos. Asemakaavamuutosalueella on erillispientalo- ja katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Karjalohjalla, noin kahden kilometrin etäisyydellä karjalohjan keskustasta etelään, hautausmaan vieressä. Karjalohjan läpi menevästä päätieltä (Keskustie) haarautuu Harjunrinne niminen katu, joka nousee harjulle koillisuunnassa päättyen metsäpolkuun.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaava muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta, jonka tavoitteena on muuttaa katulinjausta voimassa olevasta kaavasta kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

KÄSITTELYVAIHEET

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 29.08 -14.09. 2018.

Ehdotusvaiheen kuuleminen järjestetään MRL 65§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 06.11. - 22.11.2019.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistaja
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Lohjan ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Museovirasto

IV Muut yhteisöt

- Karjalohja aluetoimikunta
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna OY
- Gasum OY
- Lounea OY
- DNA OY

KAAVAVAIHEET

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Aloitusvaiheessa ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa asemakaavamuutoksen vähäisen merkittävyyden vuoksi.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutetaan ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4. Aineistoon voi tutustua lisäksi koko kaavaproessin ajan Lohjan kaupunkikehityksen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuille (www.lohja.fi/kaavoitus), sivustoa päivitetään kaavaproessin etenemisen mukaan.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 14 päivän ajaksi.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävillöiden päättymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Hyväksymisvaihe

Vetovoimalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa ehdotusvaiheessa esitettyihin kirjallisiin muistutuksiin perustellun vastineen (MRL 65§). Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on kaupungin ilmoitettava perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupungin hallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen teneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa (MRL 67§).

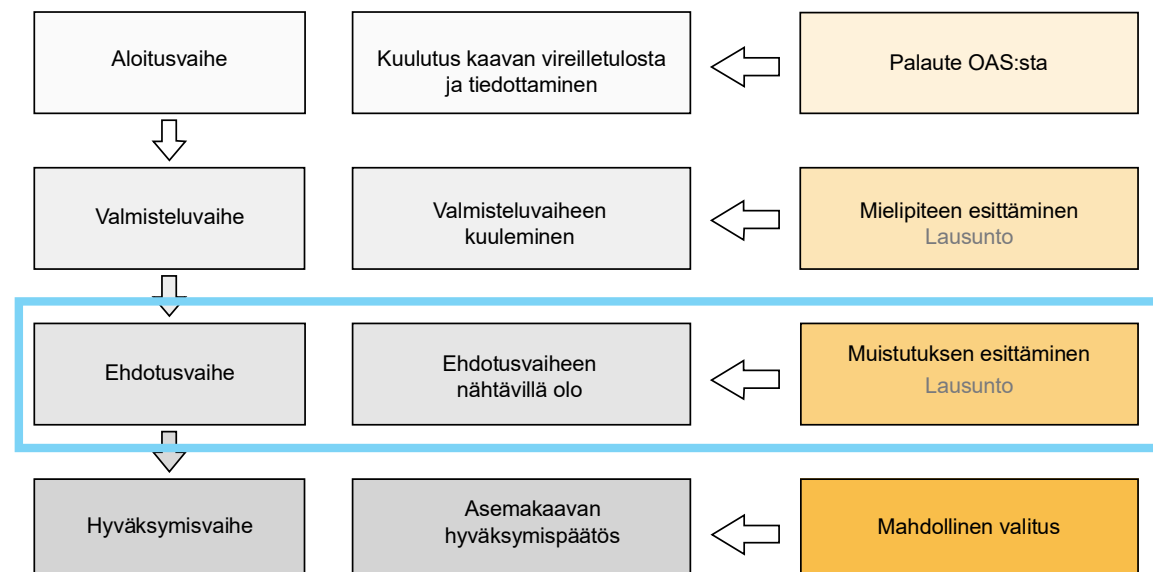
Lainvoimaisuus

Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja lehdissä (Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja) sekä kaupungin internet-sivuille täydennetään kaavan lainvoimaisuus.

Mikäli kaavasta on valitettu ja oikeuskäsittely hylkää valitukset tullaan asemakaava kuuluttamaan vasta tämän jälkeen lainvoimaseksi.

Asemakaavan laadinnan aikaiset mielipiteet ja muistutukset sekä lausunnot tulee olla toimitettu osoitteeseen kaavapalaute@lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys/kaavotus, PL 71, 08101 Lohja, ennen nähtävillä olon päättymistä.

Asemakaavamuutoksen kulku ja vaiheen tila.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Karjalohjalla, noin kahden kilometrin etäisyydellä Karjalohjan taajamassa, hautausmaan vieressä. Karjalohjan läpi menevästä päätieltä (Keskustie) haarautuu Harjunrinne niminen katu, joka nousee koillis-suunnassa harjun päälle.

Alueen kasvillisuus harjun lakiosissa edustaa kivi- ja kankaista. Alarinteellä se muuttuu tuoreeksi kankaaksi. Alueen puusto on kuusi- ja koivuvaltaista sekametsää, jonka joukossa on kookkaita mäntyjä. Aluskasvillisuutena on runsaasti pihlajaa. Alueella kasvaa pihloilta levinnyttä vaahterataimikkoa. Myös alueen yksittäiset tammentaimet ovat peräisin lähialueen pihloista. Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

MUUT SELVITYKSET

Alue sijaitsee Salpauselkä II kuuluvan kapean Pukilanharjun rinteellä, joka on myös samalla vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alue kuuluu myös valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuri-alueeseen. Alueen luode-pohjoispuolella oleva Puujärvi on Natura 2000 aluetta. Puujärvi on hy-

väksytty Natura-alueeksi 20.8.1998 (FI0100013) sekä alueen suojeluperustana on erityisten suojelutoimien alue (luontodirektiivi) 27.3.2015 (SAC-FI0100013).

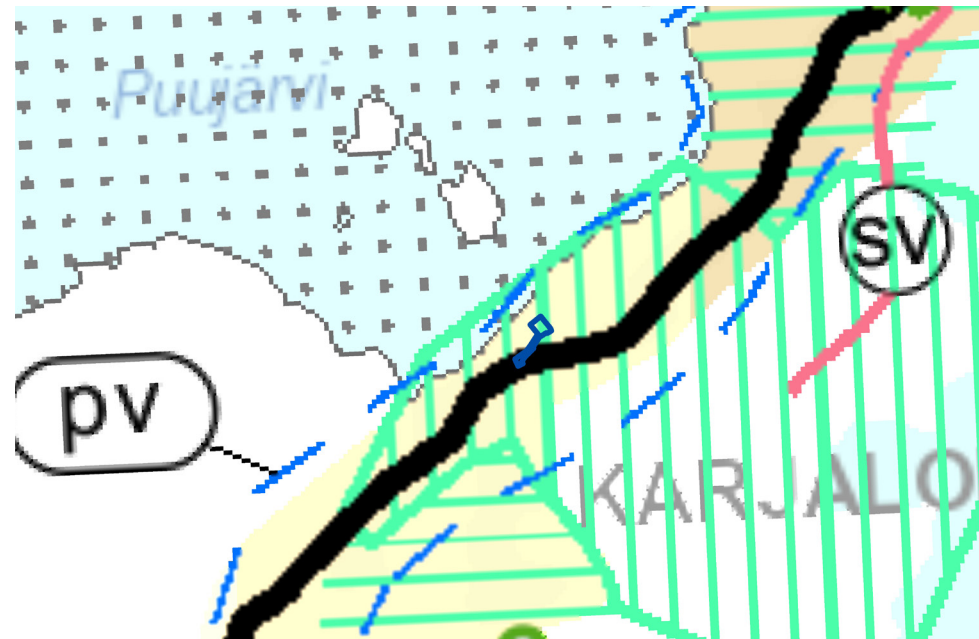
SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

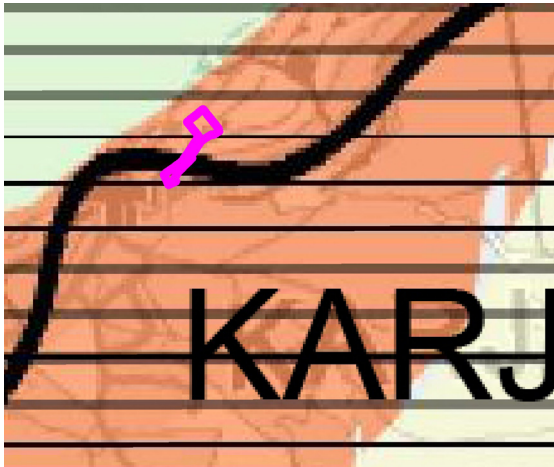
Epävirallisen maakuntakaavan yhdistelmässä alue sijoittuu "Taajamatoimintojen alueelle". Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

LOHJAN MAANKAYTÖN RAKENNELMALLI

Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2013 - 2037, kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.5.2014 maankäytön rakennemallin. Suunnitteluala sijaitsee palvelutaajamalueella. Palvelutaajamat ovat hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita, joilla on hyvät kevyenliikenteen olosuhteet ja lähiliikuntamahdollisuudet. Alueiden vetovoimaisuus perustuu hyvään arkeen sekä erityisesti vaalittavaan maaseutukirkonkylien kulttuurimiljööseen.



Ote epävirallisesta maakuntakaava yhdistelmästä, suunnittelualan sijainti merkitty sinisellä.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista suunnittelualue merkitty magentalla rajauksella.



Ote Lohjan kaupungin maanomistuksesta.

kaupungin omistukseen hankittu. Katu on ajansaatossa muodostunut loma-asunto tonteille ja nykyisille asuintonteille.

MAANOMISTUS

Asemakaava muutosalue on lähes kokonaisuudessaan yksityisten omistamia. Kaupungin omistuksessa on pieni palanen katualuetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 9.8.1968 (KL001) ja 9.3.1994 (KL016) vahvistettu rakennuskaava ja rakennuskaavamuutos, jossa on rakennuskaavatieksi merkitty alue. Erillispientaloalue on hyväksytty 2.9.2013 (AK500) maanomistajan asemakaavamuutoksen myötä. Alueelle on annettu tehokkuusluvaksi 0,10 ja rakennuksen kerroskorkeudeksi on määritelty ½ k l. Eli yksi kerroksinen rakennus, johon saa rakentaa ½ kerrosta pääkäytötarkoituksen mukaista rakentamista kellariin. Kattokaltevuus on asetettu 1:2:sta 2:3:een.

Rakennuskaavan mukaista katualuetta ei ole toteutettu eikä alueen kaualueetta ole myöskään



Ote ajantasa-asemakaavasta sekä eritelty voimassaolevat asemakaavat.

Voimassa olevat kaavat, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto

K4_Kaava_rajaus

Kaavatunnus, Kaavan vahvistus pvm

- AK0500 --- 2.9.2013
- KL016 --- 9.3.1994
- KL001 --- 9.8.1968

2. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut. Pohjakartta on tarkistettu 15.6.2018 sekä täydennetty 1.10.2019.



Ilmakuva kaavamuutosalueelta, 2016

TONTTIJAKO

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako. Kaavan lainvoimaisuuden jälkeen alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituk-

sena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Aluetta lähiten koskevat tavoitteet esitetty seuraavassa:

TOIMIVAT YHDYSKUNNAT JA KESTÄVÄ LIIKKUMINEN

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

TEHOKAS LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavaraja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

TERVEELLINEN JA TURVALLINEN ELINYM- PÄRISTÖ

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

ELINVOIMAINEN LUONTO- JA KULTTUU- RIYMPÄRISTÖ SEKÄ LUONNONVARAT

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaava maanomistajan asemakaavahakemuksen mukaisesti.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Ei tule aiheuttamaan muutoksia alueen oloihin tai ominaisuuksiin.

KAAVOISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaavaa alueella ei ole. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalo- ja katualueeksi.

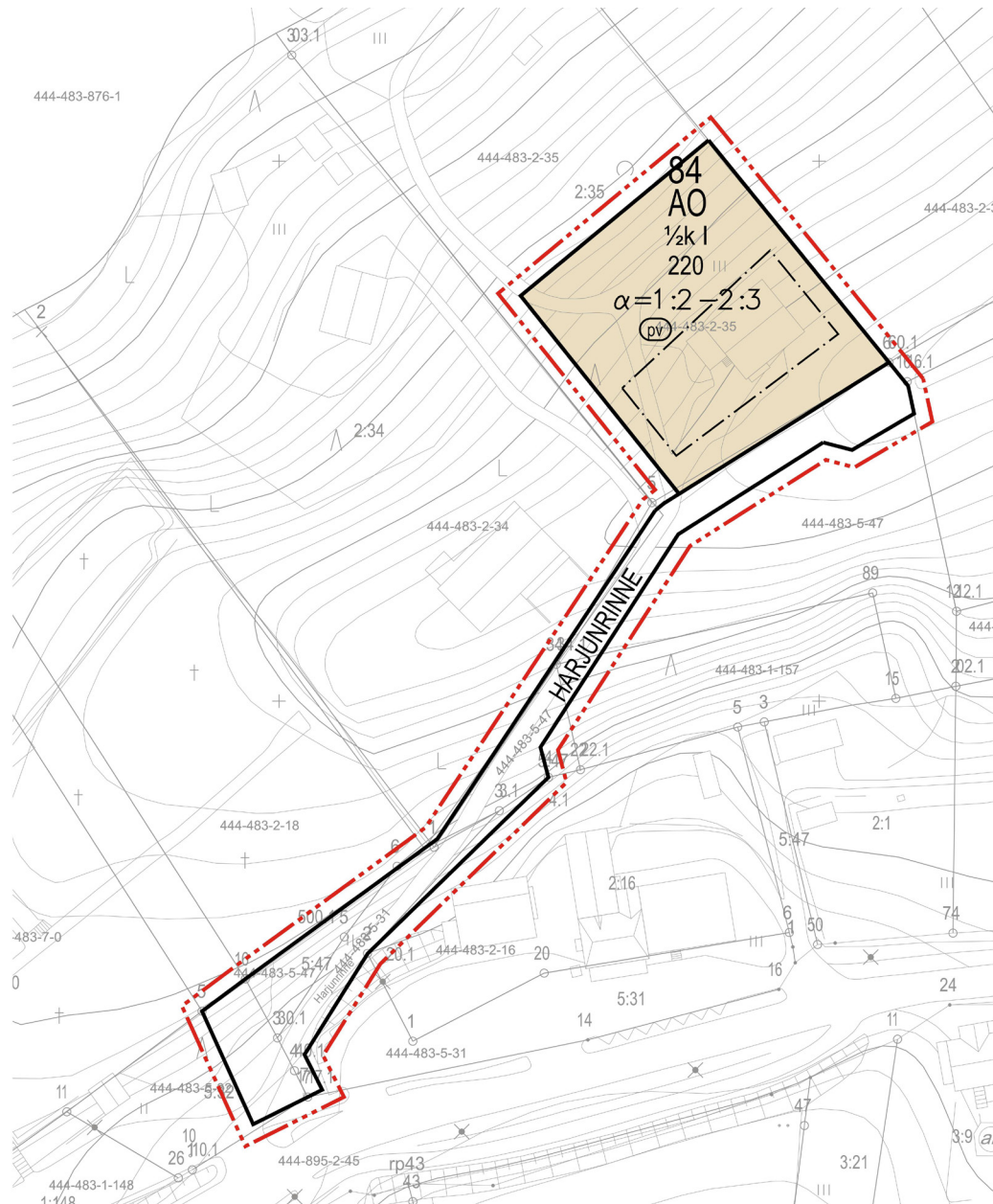
3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuutosalueella on yksi ohjeellinen kaavatontti, jonka merkntöjä sekä määräyksiä ei muuteta. Ainoastaan tontin tehokkuusluku muutetaan rakennusoikeutta osoittavaksi luvuksi. Rakennusoikeus ei lisäännä muutoksella. Katualueen rajaa siirretään siten, että katu rajautuu kiinteistön 444-483-2-35 rajaan. Asemakaavan kokonaismuutosala on 0,39 ha. Erillispientaloaluetta on 0,22 ha ja katualueetta 0,17 ha.

Valmisteluvaiheen asemakaavamuutos



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ SEKÄ ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden, alueen rakentuminen ei muuta nykyistä alueen ilmettä eikä vaaranna alueen rakennettua kulttuuriympäristöä. Muutos alue on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella, Karjalohjan kirkonkylän kulttuurimaisema. Alueen kuvaus (http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4823)

Karjalohjan kirkonkylän kulttuurimaiseman arvo perustuu kirkonkylän maisemallisesti poikkeukselliseen sijaintiin ja maantien varren rakennuskantaan. Raitti rakennuksineen on suomalaiselle kirkonkylälle tyypillinen, yhtenäinen ja hyvin säilynyt.

Karjalohjan kirkonkylä sijaitsee Lohjanjärven ja Puujärven välisellä, kapealla Pukkilanharjulla, joka on osa toista Salpausselkää. Puujärven puoleinen harjun rinne kohoaa jyrkästi 30-40 m ympäristöstään ja harjun kaakkois- ja itäpuolella viljelyyn otetut savitasangot laskeutuvat loivasti kohti Lohjanjärveä.

Nykyinen rakennuskanta seuraa nauhamaisesti Pukkilanharjua ja sen itäreunalla kulkevaa kirkonkylän raittia. Raitin varressa on pääasiassa 1900-luvun alkupuolella rakennettuja julkisia rakennuksia kuten seuratalo, kunnantalo, kauppoja, pank-

keja, koulu sekä käsityöläisten ja seurakunnan ja kirkon virkamiesten asuinrakennuksia. Raitin varressa ovat myös Pukkilan ja Hakosen kantatilojen päärakennukset. Harjun satulakohdassa sijaitseva 1800-luvun loppupuolella rakennettu harmaakivikirkko, joka on palanut ja kunnostettu uudelleen käyttöön. Sen vieressä on uusi, matala monitoimirakennus, ns. lasikirkko.

KARJALOHJAN TAAJAMAN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Karjalohjan kirkonkylä levittäytyy kapeana nauhana taajaman läpi kulkevan maantien varteen. Sijoittuminen Lohjanjärven ja Puujärven väliselle kapealle harjukannakselle, jonka vieressä levittäytyvät laajat peltoaukeat, on sanellut taajaman muodon ja luontaiset laajennussuunnat. Rakennuskanta on pienimuotoista ja loma-asutuksen osuus on suuri.

Vanhin rakennuskanta on rakennettu harvakseltaan riviin raitin varteen. Hieman nuorempi rakennuskanta sijoittuu riviin suurille puutarhatonteille ja kauaksi tiestä. Uudempi rakennuskanta, jolle ei ole enää löytynyt luontevia sijoituspaikkoja raitin tuntumasta, on suunniteltu perinteestä poikkeavalla tavalla, usein maanomistusolojen sanelemiin ryhmiin.

Julkiset ja kaupalliset palvelut ovat perinteisesti sijoittuneet nauhamaisesti Keskustien varteen. Kou-

lu ja kirjasto sijaitsevat taajaman pohjoispäässä ja muut palvelut eteläpäässä. Kaupalliset palvelut sijaitsevat taajaman puolivälissä ja eteläpäässä.

Taajaman nauhamaisen muodon seurauksena sen sisäinen liikenne ohjautuu Keskustielle, jonka vieressä sijaitsee koko taajaman läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä. Käsillä olevan kaava-alue sijaitsee taajama-alueen keskivaiheilla-eteläpäässä.

KAAVA-ALUEEN RAKENNUSKANTA

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta uuteen rakentamiseen, ei tule lisää eikä poistu rakennuspaikkoja. Alueen ympäristössä on vanhoja 1940-1960 -luvun loma-asuntoja Puujärven puolella. Harjulle on rakennettu 2000 -luvun jälkeen kaksi asuintaloa asemakaavamuutoksien jälkeen. Eteläpuolella on taas vanhempaa rakennuskantaa 1900 -luvun alusta 1950 -luvulle

KAAVA-ALUEEN VAIKUTUS MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Alue sijaitsee Karjalohjan taajama-alueella, olevan kunnallistekniikan ja katuverkon piirissä. Kevyen liikenteen kulkuyhteys taajama palveluihin on olemassa Keskustien varrella molempiin suuntiin. Kaavalla ei ole osoitettu uutta rakentamista. Rakentamista on ennestään ohjattu kaavamääräyksellä sopeutuvaksi Karjalohjan perinteiseen puujulkisivu rakennuskannan kanssa, joka ei asemakaavamuutoksella muutu.

3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Pohjavesialue on otettu huomioon sekä alueen puustoa on ohjeistettu hoitamaan kaavamääräyksellä. Asuinrakennukset on liitetty vesi- ja viemärijohtoverkkoon, loma-asunnoilla on mahdollista liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Asemakaavamuutos alueeseen ei liity erityisiä luonnon arvoja sekä maisemanominaispiirteet säilyvät ennallaan. Katualueen päättymisestä jatkuu ulkoilupolku harjun laella, mikä ei estä sen käyttöä. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset viheryhteydet säilyvät asemakaavamuutos alueen ulkopuolella.

VAIKUTUS PUUJÄRVEN NATURA2000 ALUEESEEN

[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Puujarvi\(5559\)](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Puujarvi(5559))

Tiivistelmä virallisen natura-tietolomakkeen tiedoista (VNP 20.8.1998) (SCI) FI0100013 sekä 27.3.2015 on lisätty erityisten suojelutoimien alueeksi (SAC) FI0100013

Natura-selvityksen mukaan Puujärvi on maisemallisesti kaunis, karu ja kirkasvetinen järvi. Järvi rajoittuu idässä toiseen Salpausselkään. Puujärven valuma-alue on sen kokoon nähden pieni. Järvi on myös melko syvä. Veden vaihtuminen on näin ollen hidasta, viipymä on noin seitsemän vuotta. Puujärven veden laatu on luokiteltu erinomaiseksi. Järven vesipinta-ala on 6,5 km². Puujärvi

ympäröivine kohteineen muodostaa luontokokonaisuuden, jossa on järven lisäksi useita erilaisia arvokkaita luontotyyppejä: vanhaa metsää, pähkinälehtoa, jalopuumetsiköitä, kalkkikalliota ja luonnontilaista suota. Alueella on sekä valtakunnallisesti että Uudellamaalla uhanalaisten eläin- ja

kasvilajien esiintymiä.

Puujärven Natura2000 aluerajaus.



Puujärvi valuma-alueineen on ympäristöministeriön asettaman vesistöjen erityissuojelutyöryhmän mietinnössä luokiteltu erityistä suojelua vaativaksi vesistöksi. Järven rannoilla on runsaasti loma-asutusta, joten sen merkitys virkistyskäytölle on suuri. Veden laatua uhkaavia tekijöitä ovat maa- ja metsätalouden hajakuormitus sekä loma-asuntojen jätevedet. Natura-alueeseen kuuluu Puujärven vesialue, toteutuskeinona on vesilaki. Vesilain keinoin turvataan veden laadun säilyminen, hydrologia ja järven vesikasvillisuus.

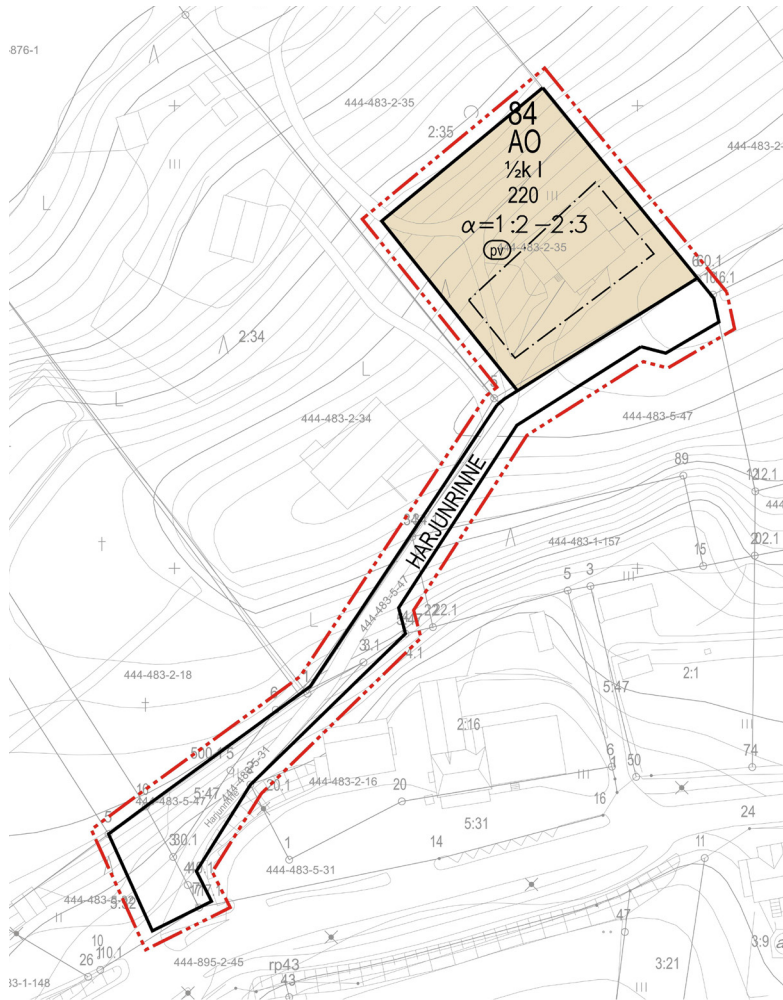
Natura-selvityksessä mainituista järven ympäristön erityisistä luontoarvoista mitkään eivät sijotu käsillä olevalle asemakaavan muutos alueelle. Asemakaavan muutos ei tule vaikuttamaan Natura2000 -alueeseen jo rakentuneen ympäristön takia, sekä muutoksella ei mahdollisteta uutta rakentamista alueelle. Katualueen kunnostuksen yhteydessä kadun hulevesiä ei tule johtaa järveen.

VAIKUTUKSET POHJAVETEEN

Suunnittelualue sijaitsee veden hankintaan tärkeällä pohjavesialueella, Pukkilanharju. Alueella on Lohjan kaupungin vesi- ja viemärilaitoksen ylläpitämä verkosto sekä Lohjan kaikilla pohjavesialueilla on haettava toimenpideluvan lisäksi vesilain mukainen lupa maalämpöjärjestelmille. Lisäksi Lohjan ympäristösuojelumääräyksissä kerrotaan tarkemmin jätevesien käsittelystä pohjavesialueilla. Alue on jo rakentunut, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta pohjaveteen.

3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

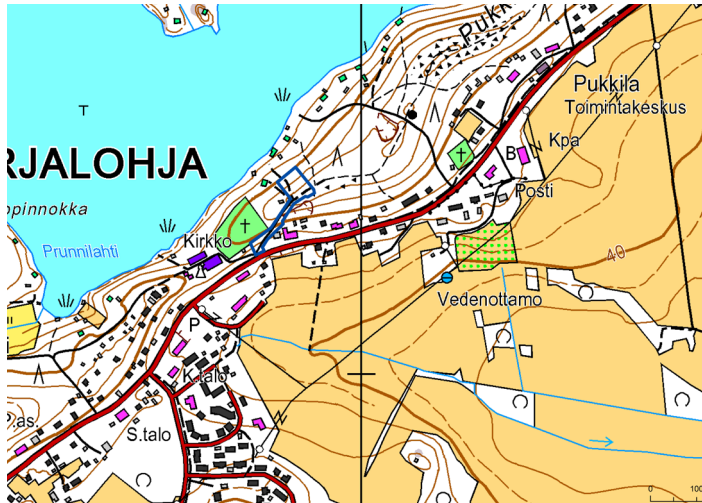
VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVA MUUTOKSEN KAAVAKARTTA SEKÄ KAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



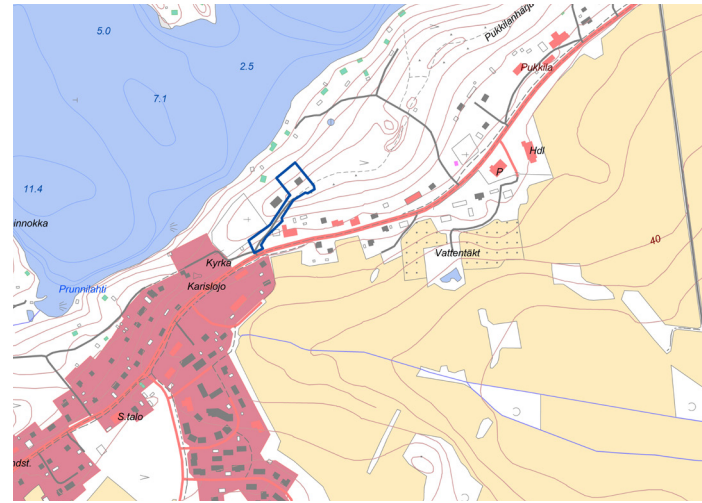
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
---	Osa-alueen raja.
102	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KARJ	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
84	Korttelin numero.
HARJUNRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
α=1:2-2:3	Kattokaltevuus.
[]	Rakennusala.
—	Katu.
(DV)	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Yleiset määräykset	
Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialutta. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia ja rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista ja muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Katualueen hulevesiä ei saa johtaa järveen. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Julkisivun pääasiallinen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta tai veistetty hirsi. Rakennukset tulee tyyliltään sovitaa maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto. Rakennuspaikan puustoa tulee hoitaa siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät.	

4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET



Valmisteluvaiheen aikana ollut vanhentunut teemakartta jossa oli esitetty polku, uudessa päivitetystä maastotietokannassa ei enää ollut polkua esitetty.



4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä oli otettu kantaa asemakaavan selostuksen teemakartasta, jossa maastopolku oli merkitty asianomaisen omistaman kiinteistön lävitse. Asianomainen oli korjannut asian jo useita vuosia sitten maanmittauslaitoksen kanssa, mutta Lohjan kaupungilla oli vielä käytössä vanha maastotietokanta valmisteluvaiheen aikana, jota käytettiin kyseisessä teemakartassa. Maastotietokanta on päivitetty uusimpaan, missä asianomaisen hoitama asia näkyy eli polku on poistettu maastotietokannasta.

Toisena asiana mielipiteen antajalla oli huolenaiheena katualueen yhteys hänen omistamallensa kiinteistölle, mikä olisi kaavakartalla osoitettu väärin. Asianomaisella on tieyhteys Vanhan kirkkotien kautta, eikä valmisteluvaiheen kaavakartan mukaista katuyhteyttä olisi tarpeen ulottaa asianomaisen kiinteistölle asti. Katualueen lyhentäminen voi tulevaisuudessa haitata tulevaa maankäyttöä, joten se ei ole tarkoituksen mukaisista lyhetää.

Lohjan kaupungin kiinteistömuodostuksen kannassa pidetyssä sisäisessä palaverissa, esiin tuli voimassa olevan asemakaavan ja kiinteistörajojen epävarmuus, joka johtuu vanhan rakennuskaavan aikaisista ohjeellisista tonteista.

Kiinteistömuodostuksen historiasta sekä rakennuskaavan erovaisuuksista johtuen yhteisymmärryksessä kaavakarttaa muokataan kulkemaan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti AO -tontin sekä Harjunrinne -katualueen pohjoisrajan osalta.

5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS

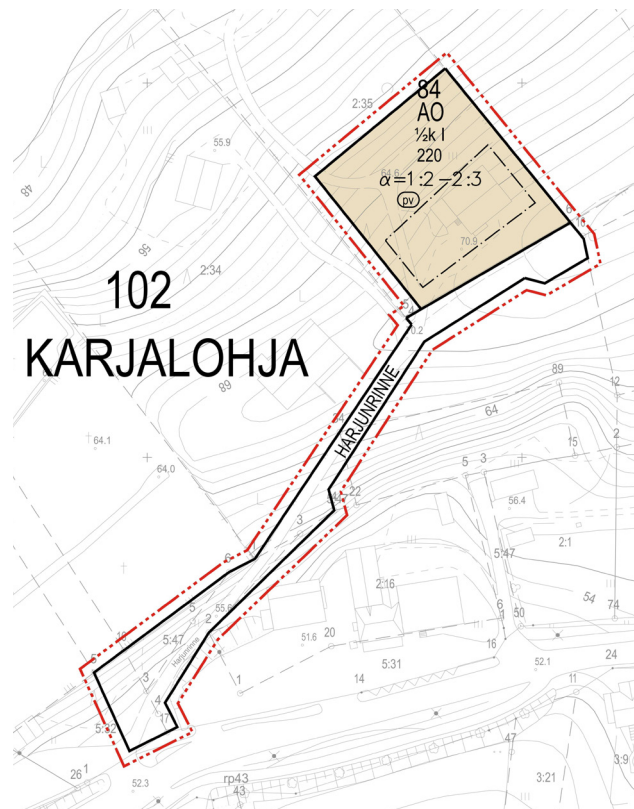
5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakarttaa on valmisteluvaiheen palautteen johdosta täydennetty. Katualueen rajaukset täsmentyivät, jonka johdosta katualueen pinta-ala on nyt 0,1675 haja AO tontti on 0,2231 ha ja kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on yhteensä 0,3906 ha.

Rajojen muutokset valmisteluvaiheen kaavakartasta ei muuta asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Lisäksi asemakaavamuutoksen kaavakartalle tuli yleisnääräyksenä katualueita koskien sen suunnittelua ja toteuttamista, "Katualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huo-

mioon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön ominaispiirteet." Muutoin ehdotusvaiheessa ei tehty muita muutoksia valmisteluvaiheen määräyksiin tai merkintöihin.

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAAVAKARTTA SEKÄ KAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
AO	Erillispientalojen korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
---	Osa-alueen raja.
102	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KARJ	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
84	Korttelin numero.
HARJUNRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
α=1:2-2:3	Kattokaltevuus.
[]	Rakennusala.

---	Katu.
(PV)	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleiset määräykset

Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia ja rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista ja muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Katualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Katualueen hulevesiä ei saa johtaa järveen.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Julkisivun pääasiallinen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta tai veistetty hirsi. Rakennukset tulee tyyliltään sovittaa maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

Rakennuspaikan puustoa tulee hoitaa siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät.