



Kaavaselostusluonnos valmisteluvaiheessa

P6 Pusula, kortteli 9

Lohjan 104. kaupunginosa Pusulan korttelin 9

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

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

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:

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

Kaavasuunnittelija Nele Korhonen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kansikuva: Kaavamuutosalue ilmakuvasa

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot	2	Maaperä	7	Lohjan maankäytön rakennemalli	11
Sisällys	3	Vesistöt ja vesitalous	7	Yleiskaava	12
0. PERUSTIEDOT	4	Kasvillisuus ja eläimistö	7	Voimassa oleva asemakaava	12
Kaavan nimi	5	Yhdyskuntarakenne	7	Rakennusjärjestys	12
Tunnistetiedot	5	Väestö	7	Rakennuskiellot	12
Kaava-alueen sijainti	5	Työpaikat ja palvelut	9	Pohjakartta	12
Kaavan tarkoitus	5	Virkistys	9	2. TAVOITTEET	13
Suunnittelun käynnistyminen	5	Liikenne	9	Kaupungin asettamat tavoitteet	14
Hyväksyjä	5	Kulttuuriympäristö	9	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	14
Osallistuminen ja vuorovaikutus	5	Muinaismuistot	9	3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA	15
Kaavamuutoksen nettisivu	5	Tekninen huolto ja erityistoiminnot	9	Valmisteluvaiheen luonnos	16
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6	Ympäristöhäiriöt	9	Nimistö	16
Alueen yleiskuvaus	7	Maanomistus	9		
Pinnanmuodostus	7	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9		
		Maakuntakaava	10		

0. PERUSTIEDOT

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos P6 Pusula, kortteli 9 koskee Lohjan 104. kaupunginosan Pusulan kortteliä 9. Kokonaan yksityisomistuksessa oleva suunnittelualue on laajuudeltaan n. 4 000 m². Alue sijaitsee Pusulan kirkonkylällä, Kalliopolun päässä.

Pinnanmuodostus

Kaava-alueen koillispuolella maasto nousee jyrkästi. Kallioalue on määritelty arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi.

Maaperä

Suunnittelualue on Geologian tutkimuskeskuksen aineiston mukaan savea ja moreenia.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei ole vesistöalueella tai vesitaloudelle tärkeällä alueella.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue ulottuu metsän reunaan, ja alueella on lehti- ja havupuita. Alueella ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.

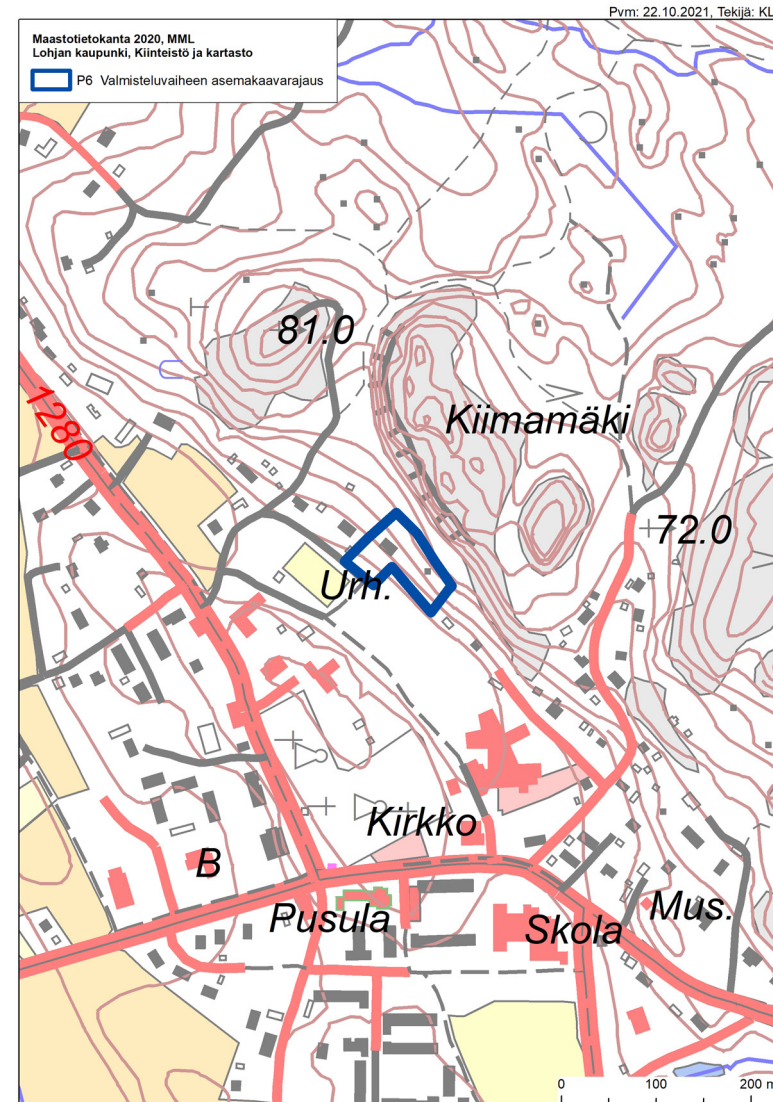
Yhdyskuntarakenne

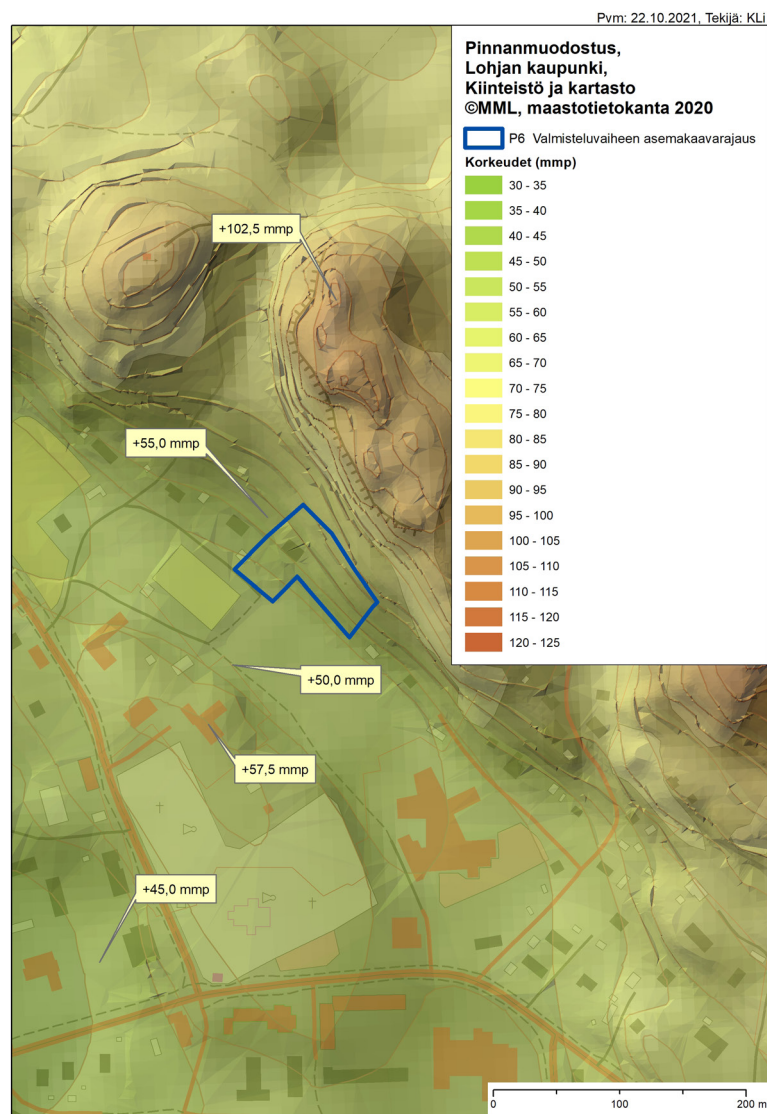
Alue sijaitsee Pusulan palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä.

Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai palveluita.

Suunnittelualue maastotietokantakartalla





Pinnanmuodostus



Arvokas geologinen muodostuma

Virkistys

Alueella on puistoa (VP) ja vieressä urheilukenttä.

Liikenne

Alue on tonttikadun päässä eli alueella on vain vähäistä liikennettä.

Kulttuuriympäristö

Alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen.

Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualue on vesihuollon piirissä (vesijohto ja jätevesiviemäri).

Ympäristöhäiriöt

Maaperä

Alueella ei ole puhdistettavaa/kunnostettavaa maa-aluetta.

Melu

Alueella ei ole melunlähteitä.

Päästöt

Alueella ei ole päästöjen lähteitä.

Tulvat

Alue ei sijaitse tulvariskialueella.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös (14.12.2017) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat:

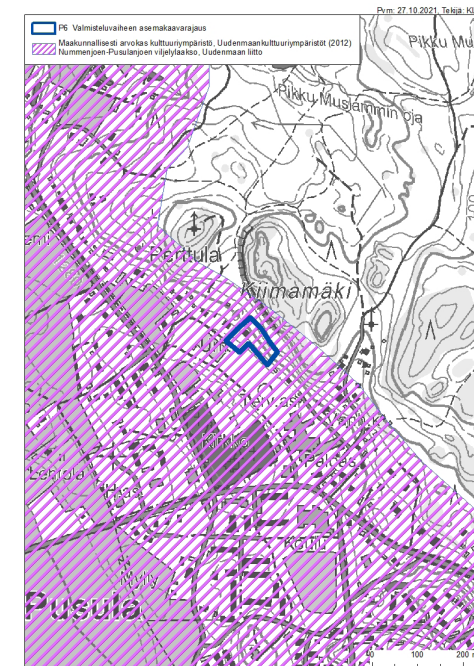
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tehokas liikennejärjestelmä

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Maisemallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on palvelukeskittymän välittömässä läheisyydessä sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi alueella on arvokas geologinen muodostuma, johon liittyy suojelukohde.

Merkinnän kuvaus

Palvelukeskittymän kohdemerkkinällä osoitetaan olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taa-
jamia Helsingin seudun ulkopuolella.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommalla 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §)

Arvokkaan geologisen muodostuman ominaisuusmerkinnällä osoitetaan alueet, jotka sisältävät merkittäviä maisemallisia ja luonnon-tieteellisiä arvoja.

Merkinnällä osoitetaan harjajensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet, vahvistettujen maakuntakaavojen arvokkaat harjualueet, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kalliomaisema-alueet, maakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat sekä tuuli- ja rantakerrostumat.

Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta: Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan maakuntakaava



Suunnittelumääräys

Palvelukeskittymän aluetta on kehitettävä asuminen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä.

Keskittymän alueidenkäytön kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen keskeillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen.

Keskittymän kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa 6 000 k-m² ja
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 6 000 k-m²

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue:

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen

maisema ja kulttuuriympäristöarvot.

Arvokkaan geologisen muodostuman osalta alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maaaineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

Lohjan maankäytön rakennemalli

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2013-2037.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa alueilla PALVELUTA AJAMA sekä MERKITTÄVÄ KULTTUURI- JA/TAI LUONNONMAISEMAN MUODOSTAMA KOKONAISUUS

Palvelutaajamat ovat hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita, joilla on hyvät kevyen liikenteen olosuhteet ja lähiliikuntamahdollisuudet. Alueiden vetovoimaisuus perustuu hyvään arkeen sekä erityisesti vaalittavaan maaseutukirkonkylien kulttuurimiljööseen. Tavoitteena on, että Pusulan, Sammatin ja Karjalohjan asukasmäärä kasvaa kunkin noin 400 ja Nummi-Saukkolan noin 800 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Merkittävät kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman

muodostamat kokonaisuudet ovat valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä laaja-alaisia kulttuurimaisema-alueita ja luontoalueita tai niistä muodostuvia aluekokonaisuuksia.

Suosittelava maankäyttö:

Maaseututaajamaan sopiva pientalovaltainen asuminen, jossa otetaan huomioon myös ikäntyneiden asumistarpeet, julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät työpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, matkailupalvelut, lähiliikuntapaikat. Täydennysrakentaminen sekä uudet taajamarakennetta täydentävät alueet.

Suunnittelun reunaehdot:

Kaupungin sisäisen joukkoliikenteen kehittäminen, joukkoliikenteen saavutettavuus erityisesti työmatkoilla pääkaupunkiseudulle, Lohjan keskustaan ja naapurikuntien keskuksiin, mahdollisuudet matkojen ketjuttamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen, kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden vaaliminen Hankkeiden vaikutus alueiden maisemaan ja/tai luonnonoloihin.

Ohjaukskeinot:

Palvelutaajaman ja sen läheisen maaseudun kättävä osayleiskaava, kaavarunkotarkastelut, asemakaavojen ajantasaistaminen, asemakaavat, miljöösuunnitelmat. Rakentaminen toteutuu aina asemakaavan perusteella ja alueella on kaupungin järjestämä kunnallistekniikan verkosto.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita:

asukkaita/ha, asukkaita/etäisyys palvelusta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavojen yhdistelmä vuosilta 1991 ja 2003. Kaavamuutosalueella on asuinpientalojen kortteli- aluetta (AO), puistoa (VP) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Vuoden 2003 asemakaavamuutoksen yhteydessä asuinpientalojen kortteli- aluetta (AO) laajennettiin puiston alueelle (VP) ja maa- ja metsä- lousalueelle (M).

Rakentamistapaohjeet

Alueella ei ole voimassa rakentamistapaohjeita.

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

Rakennuskiellot

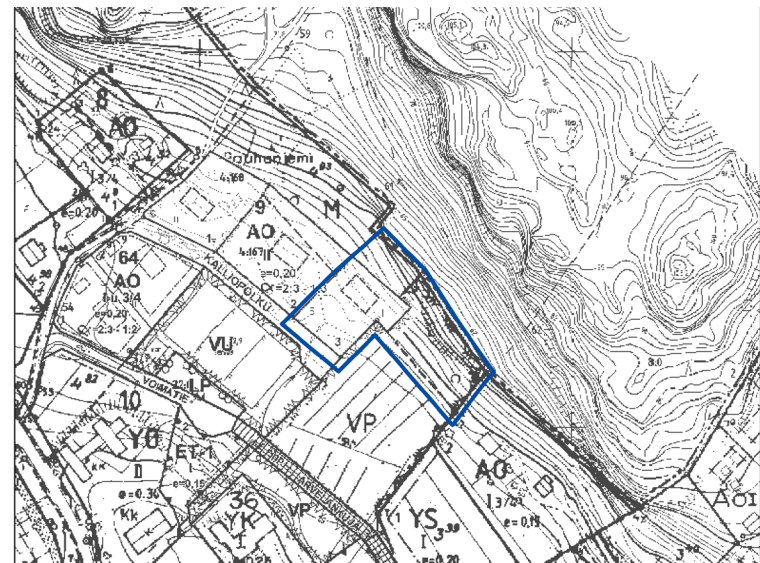
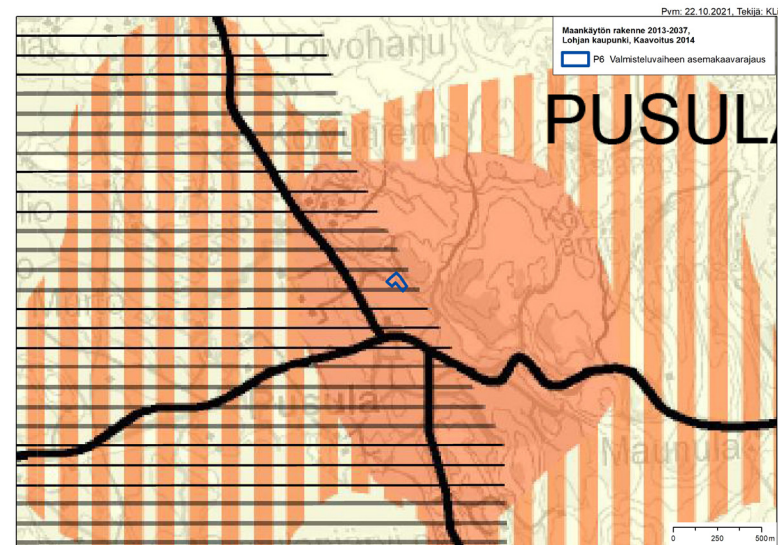
Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Pohjakartta

Pohjakartan tulee täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylä- läpidosta vastaa Lohjan kiinteistö- ja kartastopalvelut.

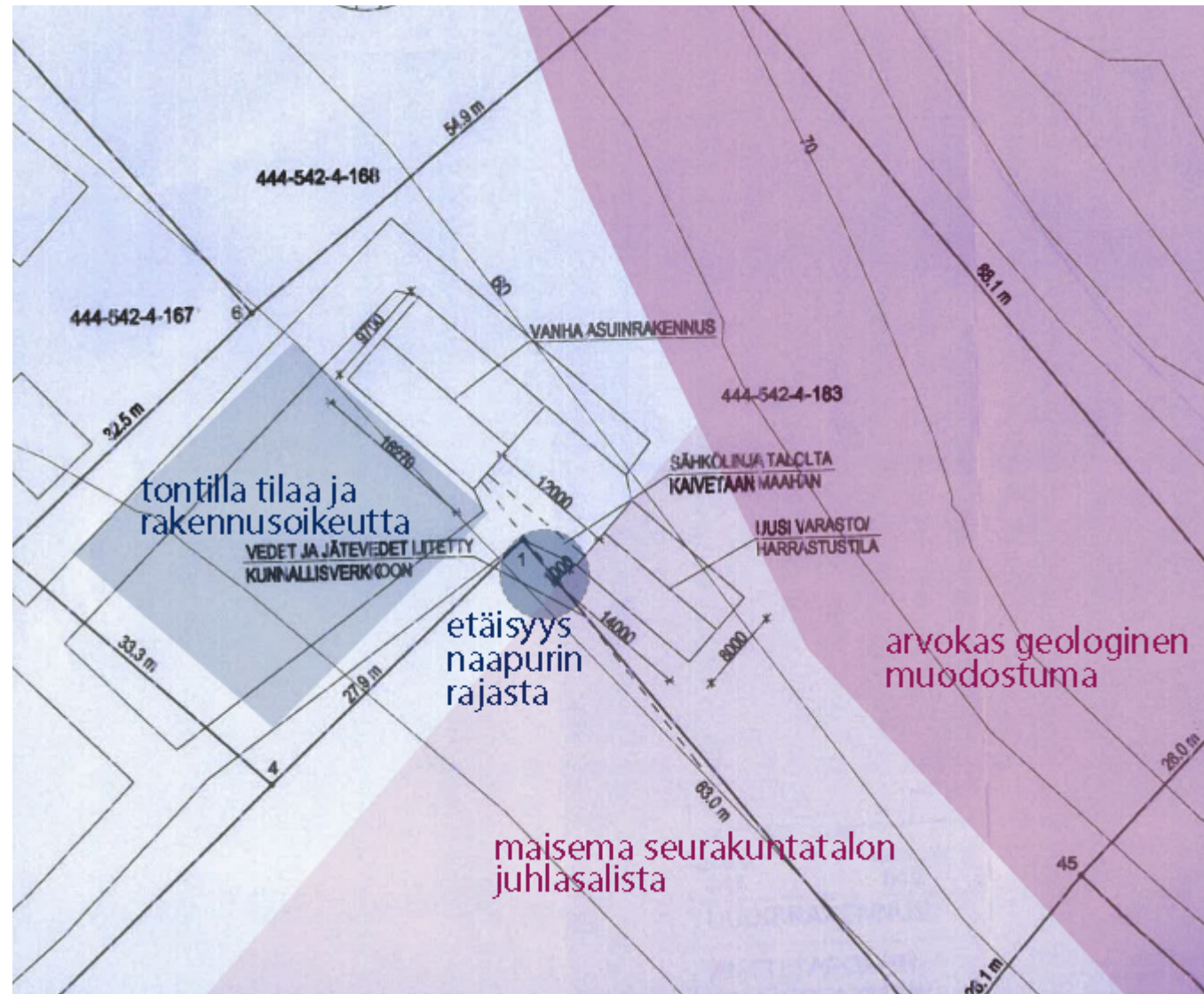
Ote Lohjan maankäytön rakennemallista

Ote voimassaolevien asemakaavojen yhdistelmästä



Hakijan tavoite suhteessa suunnittelua ohjaaviin tekijöihin

Maanomistaja on hakenut tontin laajennusta puiston alueelle rakentaakseen harrastustilana käytettävän 8x14 m kokoisen varistorakennuksen. Hakijan suunnittelema rakennuspaikka on vain 1 m etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Rakennukselle on niukasti tilaa puiston alueella, sillä maasto alkaa nousta jyrkästi ja alueelta alkaa arvokas geologinen muodostuma (s. 8). Puiston alue on myös osa Pusulan seurakuntatalon juhlasalista avautuvaa maisemaa. Nykyisellä tontilla on jäljellä runsaasti tilaa tasaisella maalla ja noin 159 kem2 rakennusoikeutta.



2. TAVOITTEET

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.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia tontin laajentamisen mahdollisuuksia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan tavoitteena on varmistaa alueen valtakunnallisten arvokohteiden ja maisemallisten arvojen säilyminen.

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

Valmisteluvaiheen luonnos

Kaavamuutoksesta on laadittu valmisteluvaiheen luonnos, joka noudattelee voimassaolevaa asemakaavaa. Kaavaan on piirretty voimassa oleva rakennusala.

Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

Valmisteluvaiheen luonnoksen arvioidut vaikutukset

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Ei muutosvaikutusta nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Ei muutosvaikutusta nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Ei muutosvaikutusta nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen

Ei muutosvaikutusta nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Ei muutosvaikutusta nykytilanteeseen.

LOHJA
Järvi­kaupunki