

LOHJA

N3 SAUKKOLAN ETELÄINEN ALUE

105. KAUPUNGINOSA SAUKKOLA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavaselostus

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 11.5.2017

TL-E 17.11.2015, 25.8.2016

(Karttaako Oy 18.3.2011, 14.9.2011)

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaava	
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.11	Alueen yleiskuvaus	
3.12	Luonnonympäristö, maisema ja vesistöt	
3.13	Rakennettu ympäristö	
3.131	Väestö ja palvelut	
3.132	Nykyinen maankäyttö	
3.133	Muinaismuistot	
3.134	Kulttuuriympäristö ja taajamakuva	
3.135	Tekninen huolto	
3.136	Tieverkko ja liikenne	
3.137	Ympäristön häiriötekijät	
3.14	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.21	Maakuntakaava	
3.22	Yleiskaava ja maankäytön rakennemalli	
3.23	Asemakaava	
3.24	Rakennusjärjestys	
3.25	Pohjakartta	
3.26	Liikennesuunnitelmat	

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.31	Osalliset	
4.32	Vireilletulo	
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	
4.41	Maanomistajan tavoitteet	
4.42	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	
4.43	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE 17.11.2015.....	16
5.1	Kaavan mitoitus	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
5.3	Aluevaraukset	
5.31	Korttelialueet	
5.32	Liikennealueet	
5.4	Kaavan vaikutukset	
6	VALMISTELUVAIHEEN (LUONNOS 17.11.2016) KUULEMINEN.....	19
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 25.8.2016.....	19
7.1	Kaavan mitoitus	
7.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
7.3	Aluevaraukset	
7.31	Korttelialueet	
7.32	Liikennealueet	
7.4	Kaavan vaikutukset	

8. EHDOTUSVAIHEEN JULKINEN NÄHTÄVILLÄ OLO.....	23
9. ASEMAKAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE	23
9.1 Kaavan mitoitus	
9.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
9.3 Aluevaraukset	
9.31 Korttelialueet	
9.32 Liikennealueet	
9.4 Kaavan vaikutukset	
10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
10.1 Sopimukset	
10.2 Aikataulu	
10.3 Kulkuoikeuksien järjestäminen ja omistusjärjestelyt	

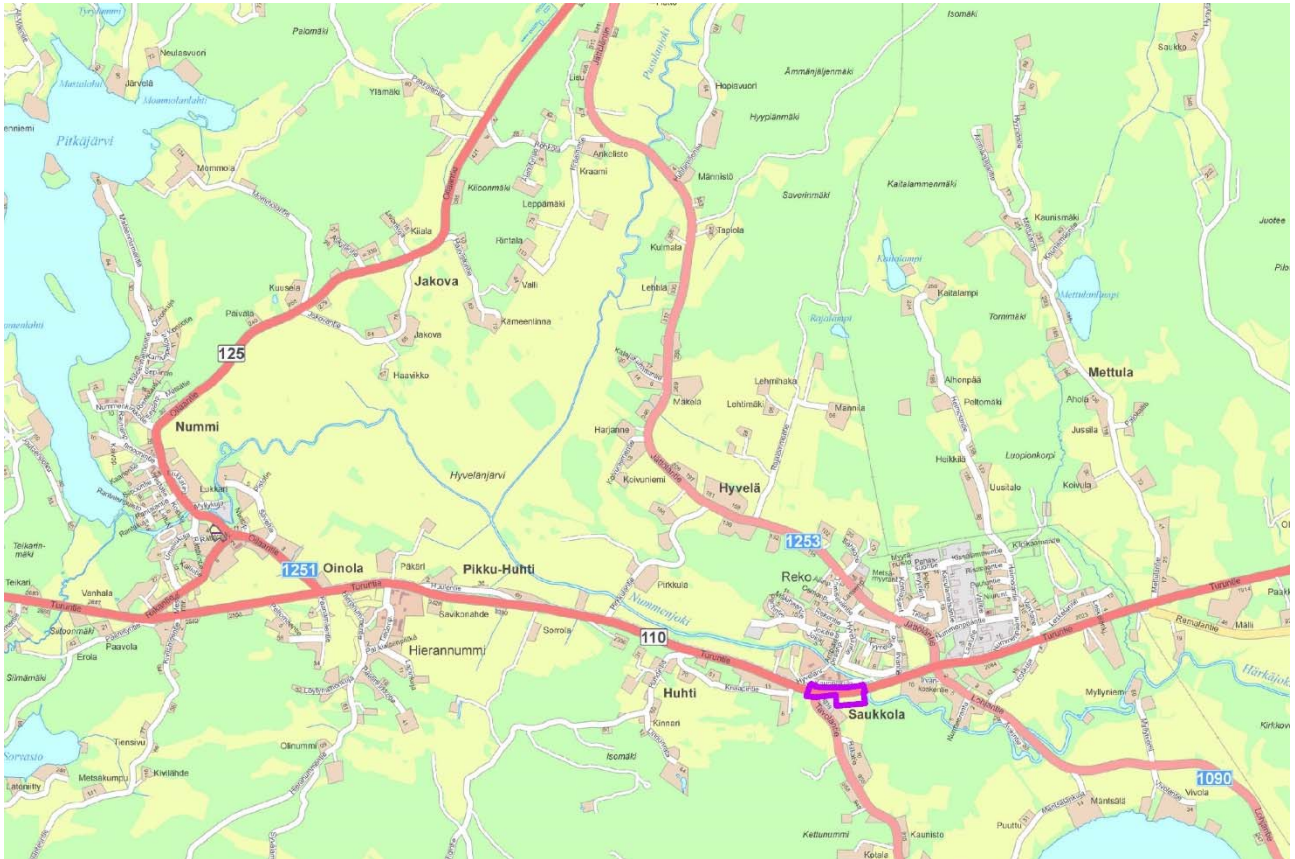
LIITEET:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Saapuneiden mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet
4. Saapuneiden muistutusten ja lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet
5. Havainnekuva
6. Alustava katusuunnitelma

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajama-alueen eteläosaan ulottuen Turuntielle (mt 110) ja Kauppakujan alueelle.



Suunnittelualueen sijainti.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

N3 Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

105. kaupunginosan Saukkola, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikenne- ja katualuetta

Asemakaava koskee:

Osa kiinteistöistä 444-550-1-166 ja 444-550-1-147

Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuu:

105. kaupunginosa Saukkola, osa korttelista 20, liikenne- ja katualuetta

Tarkoituksena on varata alueelle uutta korttelialuetta liikerakentamiseen sekä tarkistaa maantie- ja katualueiden rajaukset ja liittymät.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos- ja laajennusesitys, Suur-Seudun Osuuskauppa SSO 23.9.2008
- Nummi-Pusulan kunnanhallitus päätti uuden asemakaavan laatimisesta 20.10.2008.
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin 8.12.2008.
- Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 2.5.-1.6.2011 Nummi-Pusulan kunnassa.
- Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta 17.11.2015
- Laajentunutta suunnittelualueutta koskenut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.12.2015-15.1.2016.

2.2 Asemakaava

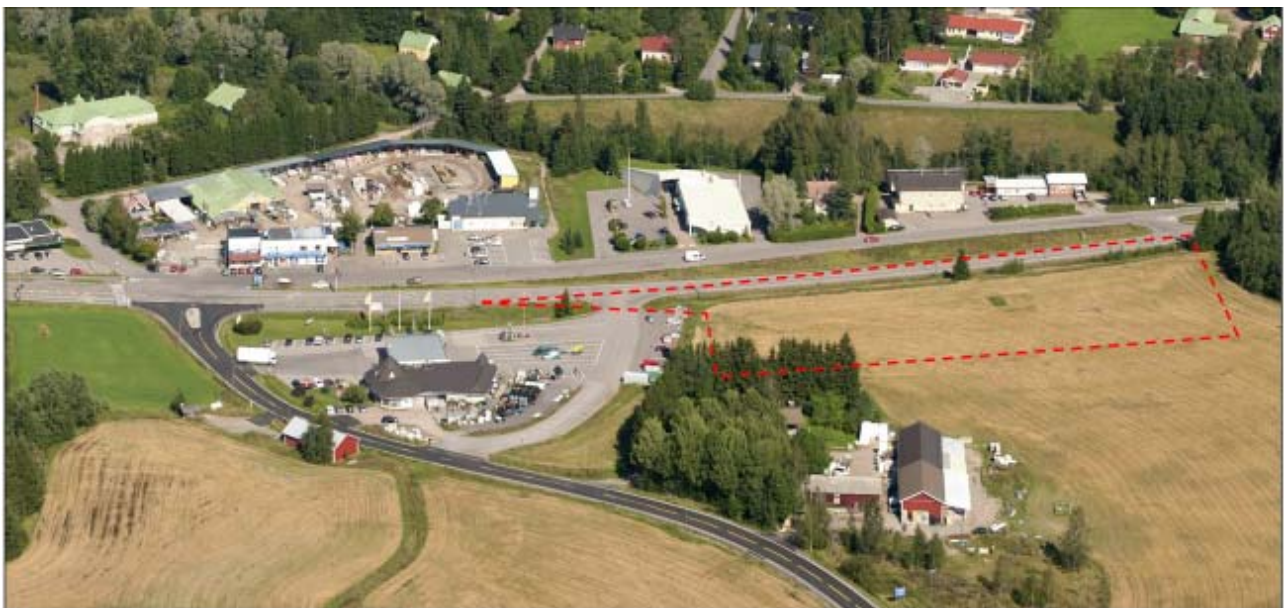
Saukkolan St1 huoltoaseman itäpuolelle on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue (KL), jonka pinta-ala on noin 10 000 m² ja rakennusoikeus 2000 kerrosala-m². Turuntieltä (mt 110) KL-alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymä, joka palvelee myös vierestä huoltoasemaa. Nykyinen huoltoaseman liittymä Turuntielle poistuu. Kauppakujalle on osoitettu kaksi liittymää Turuntieltä. LT-alueen (Turuntie, mt 110) aluevarausta on tarkistettu ja Kauppakujan alue varattu katualueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajaman kaupalliseen keskustaan maantien 110 varrelle. Taajaman asutus on valtaosin Turuntien pohjoispuolella. Huoltoaseman tonttia lukuun ottamatta myös palvelut sijaitsevat Turuntien pohjoispuolella.



Saukkolan taajamaa (Lentokuva Vallas 2010). Punaisella v. 2011 luonnosvaiheen aluerajaus.

3.12 Luonnonympäristö, maisema, vesistöt

Kaava-aluetta sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokas Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaakson maisema-alue (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Kaava-alue ei sisälly siihen, mutta se liittyy maisema-alueeseen Nummenjoen välityksellä.

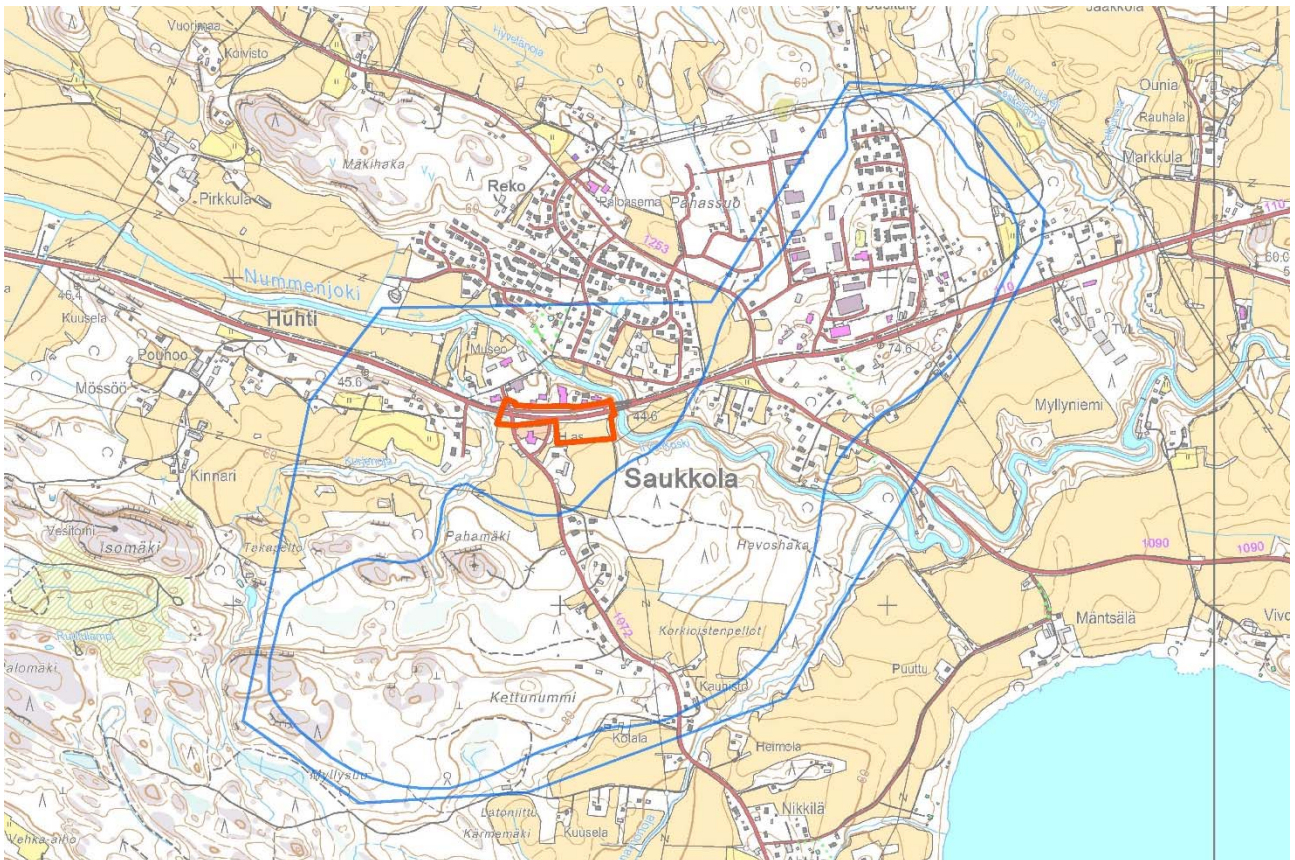
Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan, jossa maaston korkeustaso on n. 50 mmpy. Suunnittelualueen länsiosissa maanpinnan korkeustaso on n. 44 mmpy.

Nummenjoen rehevä jokitörmä, jota kaava-alue sivuaa idässä, muodostaa vaalimisen arvoisen luonnonympäristön. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia lajeja, mutta suunnittelualueen itäpuolella virtaavan Nummenjoen alueella on havaittu uhanalaiseksi luokiteltua ja EU:n luontodirektiivin liitteisiin II ja IV sisältyvää vuollejokisimpukkaa Saukkolan taajaman länsipuolella (Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 | 2007).

Suunnittelualue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m/vrk.

Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan.

Samatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

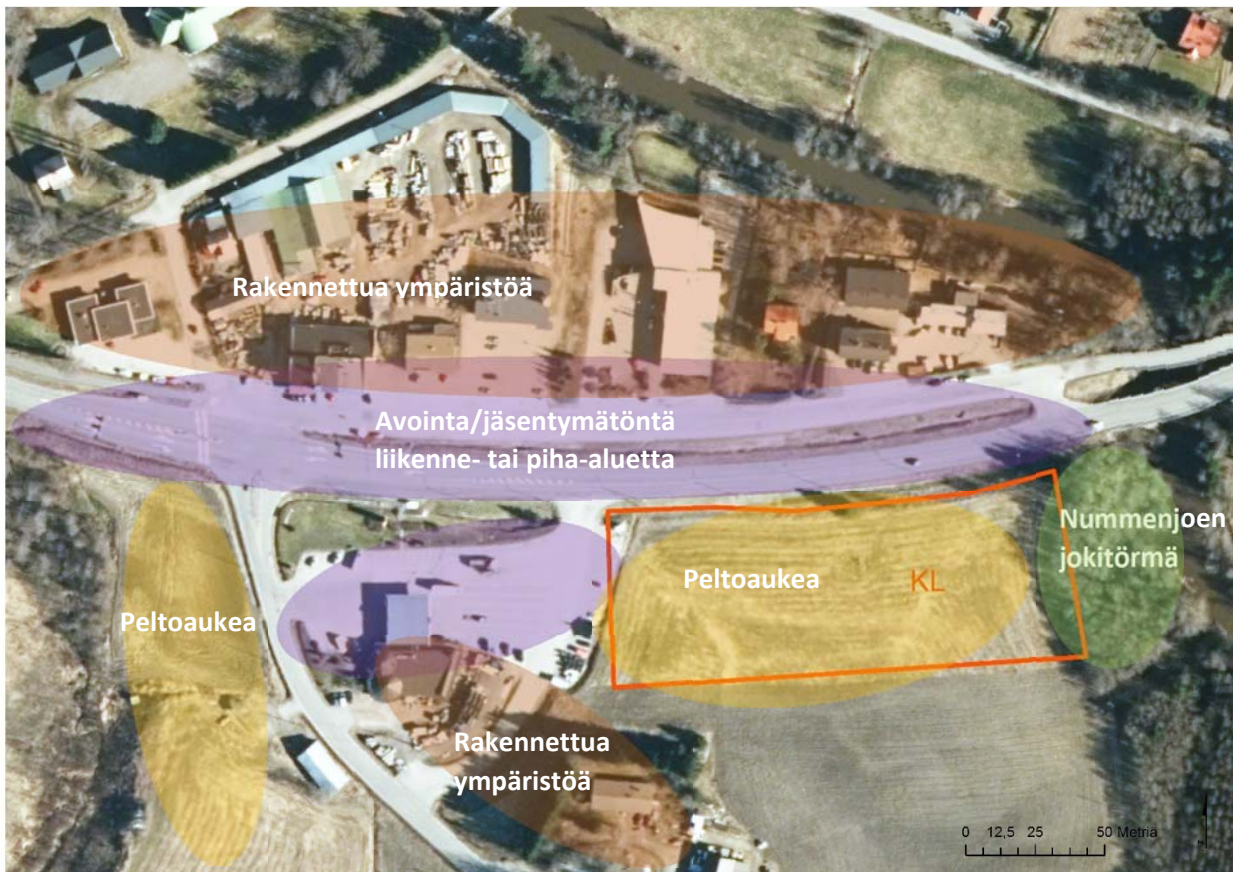


Pohjavesialueen raja (sinisellä).

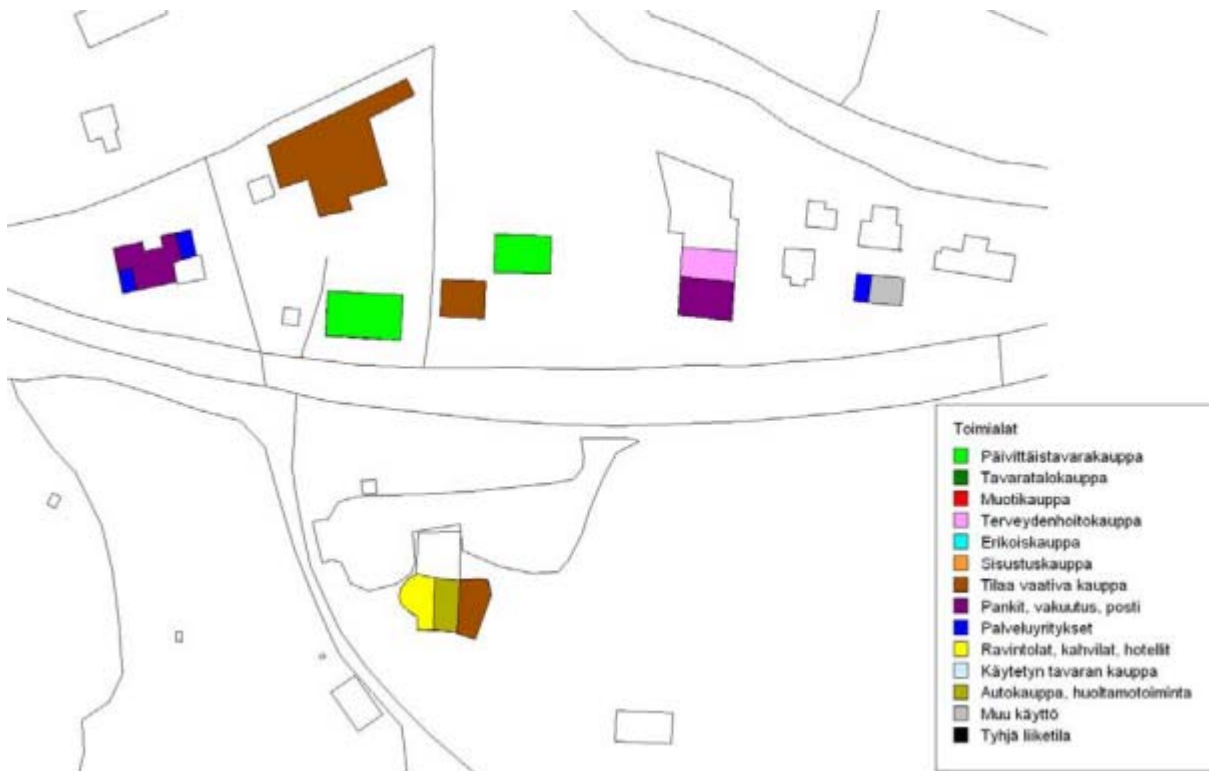
3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Saukkolan asukasluku on noin 1800 asukasta. Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Saukkolan päivittäistavarapalvelut sijaitsevat kaava-alueen vieressä Turuntien pohjoispuolella. Suunnitellun KL-tontin viereisellä huoltoasematontilla on polttoaineen jakelun lisäksi ruoka-/kahvilapalvelut sekä rakennusalan tarvikkeiden myyntiä.



Maisema-/taajamakuvaan elementtejä ja KL-tontin rajaus 17.11.2015 (ilmakuva: Maanmittauslaitos).



Liiketilat Saukkolassa 2012 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

Entisen Nummi-Pusulan kunnan -alueen kaupalliset palvelut ovat jakautuneet kolmen eri taajaman, Nummen, Pusulan ja Saukkolan kesken. Lukumäärällisesti eniten palveluita löytyy Pusulan keskustasta, Nummen keskusta on ollut luonteeltaan hallinnollinen ja sen kaupallinen tarjonta on vähäinen. Saukkola mt 110:n varressa tarjoaa lähinnä päivittäis- ja rautakaupan palveluita sekä pankkipalveluita. Saukkolassa sijaitsee myös kirjasto.

Nummen Kirkonkylän ja Saukkolan yhteinen koulukeskus sijaitsee Saukkolan ja Kirkonkylän välillä. Koululle on Saukkolasta turvallinen kevyen liikenteen yhteys mt 110:n vieressä (pohjoispuolella) sijaitsevaa erillistä kevyen liikenteen väylää myöten.

3.132 Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue käsittää nykyisiä liikennealueita ja rakentamatonta peltoaluetta.

3.133 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

3.134 Kulttuuriympäristö ja taajamakuva

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Saukkolan taajamassa on eri vuosikymmeninä rakentuneita liikerakennuksia ja taajamakuva suunnittelualueen ympäristössä on epäyhtenäinen. Avoimet liikenne- ja piha-alueet hallitsevat taajamakuva.

kohdenro	kylä	452-1	Saukkola
		liikerakennus	
osoite		Turuntie	
kulttuuri-maisema		Saukkolan taajama(5)	
rakennusvuosi		1938-45	
kuvaus		Saukkolan uudempaa liikerakentamista edustaa Saalste Oy:n 1938-45 pystytetty kaksikerroksinen, tasakattoinen, tyyliltään lähinnä funktionalistinen liike- ja asuinrakennus	
lähteet		inventointi 040411 nro 112, (1	

452-1-38 liikerakennus



Ote Nummi-Pusulan kulttuuriympäristön selvityksestä 2011, Stadionark



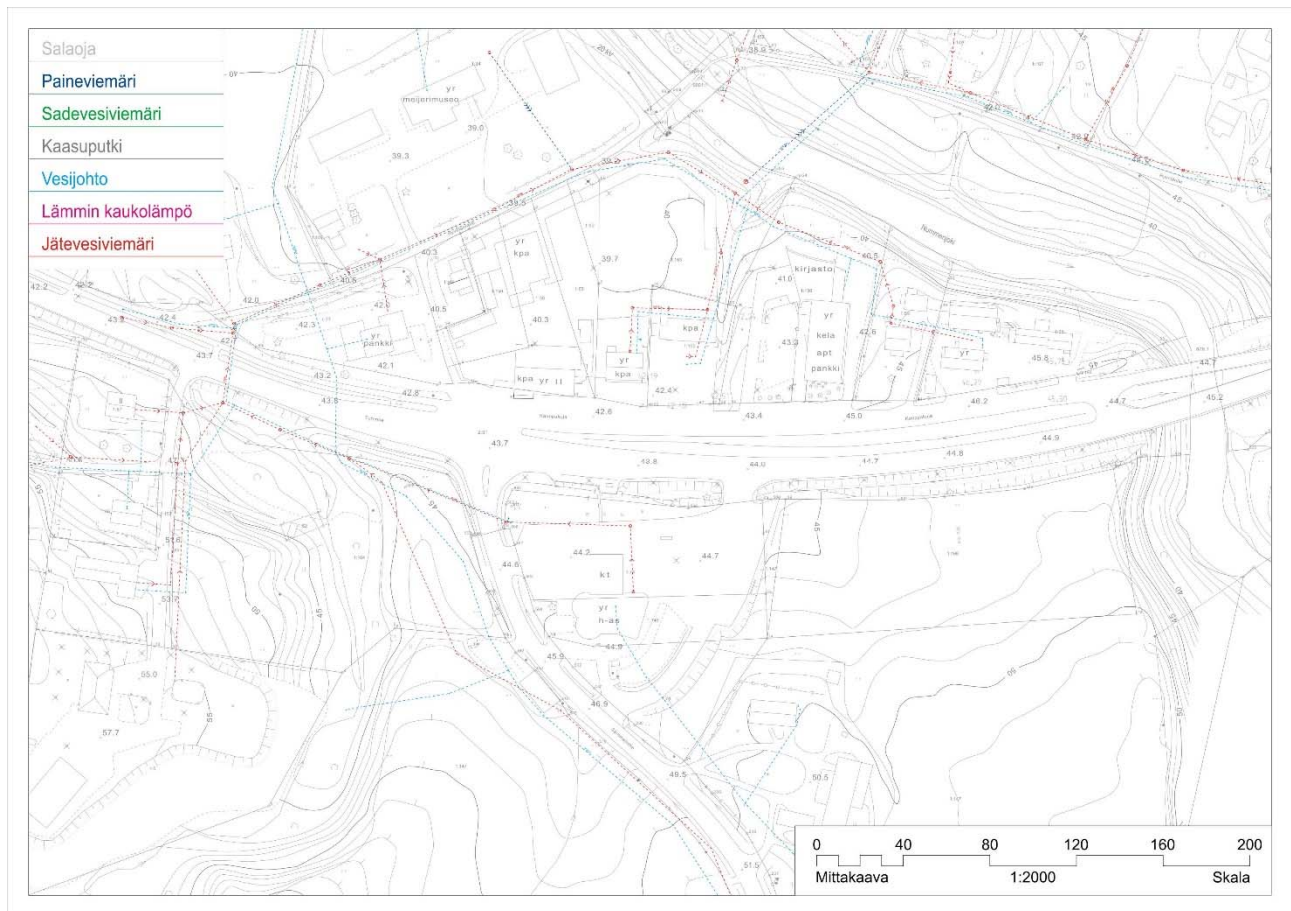
St1 –huoltoaseman piha-alueita Turuntien eteläpuolella, suunnitellun KL-tontin länsipuolella (kuva: TL-E 10/2015).



Suunnitellun KL-tontin aluetta sekä Turuntien pohjoispuolelle sijoittuvaa rakennuskantaa (kuva: TL-E 10/2015).

3.135 Tekninen huolto

Kaava-alueen vieressä sijaitseva huoltoasema sekä suunnittelualueen eteläpuolinen maatilan tilakeskus ovat keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä.



Johtokartta (KLi 8/2015).

3.136 Tieverkko ja liikenne

Turuntie (mt 110) on seututieluokan tie ja Sammatintie yhdistie. Saukkolan liikenteellinen asema muuttui vuoden 2009 alussa, jolloin Turku-Helsinki moottoritien rakentamaton osuus Muurlan ja Lohjan välillä avattiin. Liikennemäärä on laskenut lähes 80 % (aiemmin lähes 12000 ajoneuvoa/vrk ja nykyisin noin 2800 ajoneuvoon/vrk). Raskaan liikenteen osuus on noin 5,7 %. Saukkolan kohdalla Turuntiellä on 60 km/h nopeusrajoitus.

Turuntien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää Nummen ja Saukkolan taajamat. Huoltoasemalle hakeutuva kevyt liikenne ylittää Turuntien tasossa Sammatintien risteyksen länsipuolella, jossa on korokkeellinen suojatie tai oikaisten huoltoaseman liittymän kohdalta. Huoltoasemaa ajatellen suojatien sijainti on huono ja lisäksi sen käyttö edellyttää Sammatintien ylitystä.

Nykyinen Sammatintien risteyksen suojatie ei palvele kaavalla suunniteltavaa liiketonttia ja sen aiheuttamaa kevyen liikenteen tarvetta. Suojatie sijaitsee liian etäällä tulevasta liittymästä ja asutuksen painopiste sijaitsee maantieteellisesti eri suunnassa.

3.136 Ympäristön häiriötekijät

Turuntie (mt 110) aiheuttaa liikennemelua. Suunnittelualueen ulkopuolella viereisessä huoltoasemakorttelissa pilaantunut maaperä on kunnostettu.

3.14 Maanomistus

Liikennealueet ovat valtion omistuksessa, suunniteltu KL-korttelialue pääosin Suur-Seudun Osuuskaupan omistuksessa ja osittain yksityisessä omistuksessa.

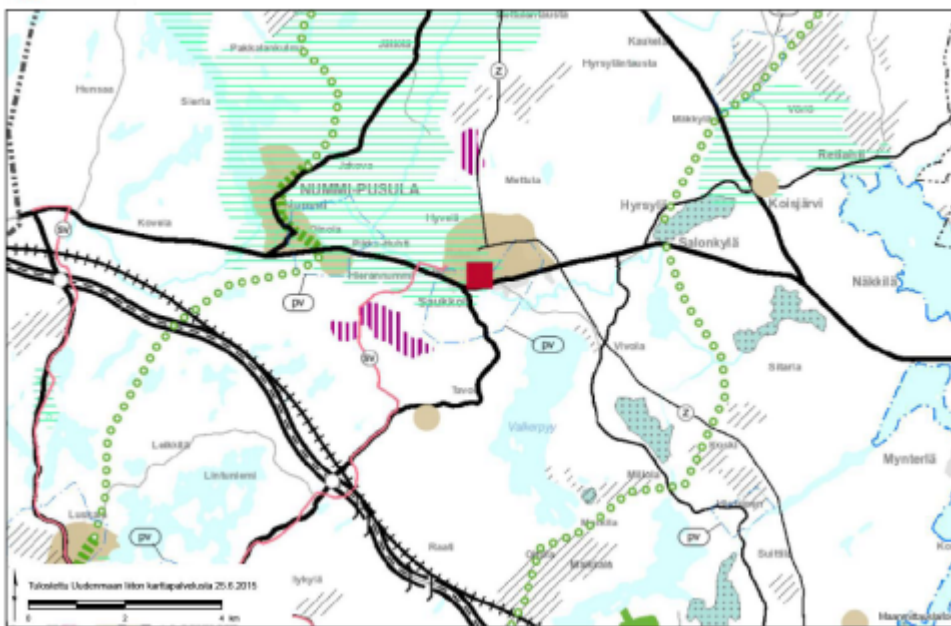
3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

Saukkolaan sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen merkintä. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

 Uudenmaan liitto
Hyvinvointi ja elämä
Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

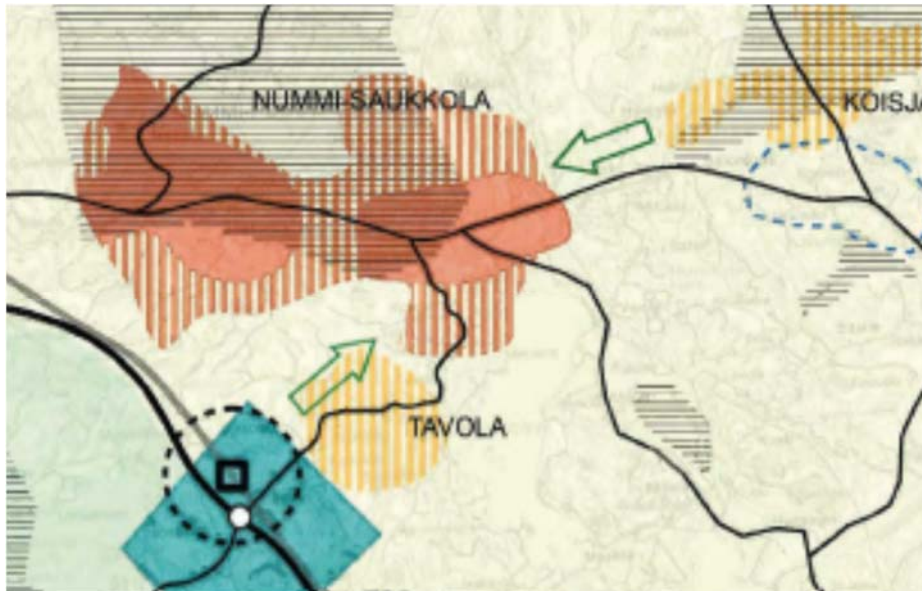
3.22 Yleiskaavat ja maankäytön rakennemalli

Eteläosan osayleiskaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 6.11.1995 (oikeusvaikutukseton).

Vuonna 2012 nähtävillä olleessa Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sijoittui palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä Saukkolan kohdalle lisäksi keskustatoimintojen

alakeskuksen (Ca) kohdemerkintä. Koko Nummi-Pusulan alueen käsittävän yleiskaavan laatimista ei jatketa. Nummi-Saukkola osayleiskaavan laatimisen aloittaminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan v. 2016-2018.

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu Saukkolan palvelutaajamaan.

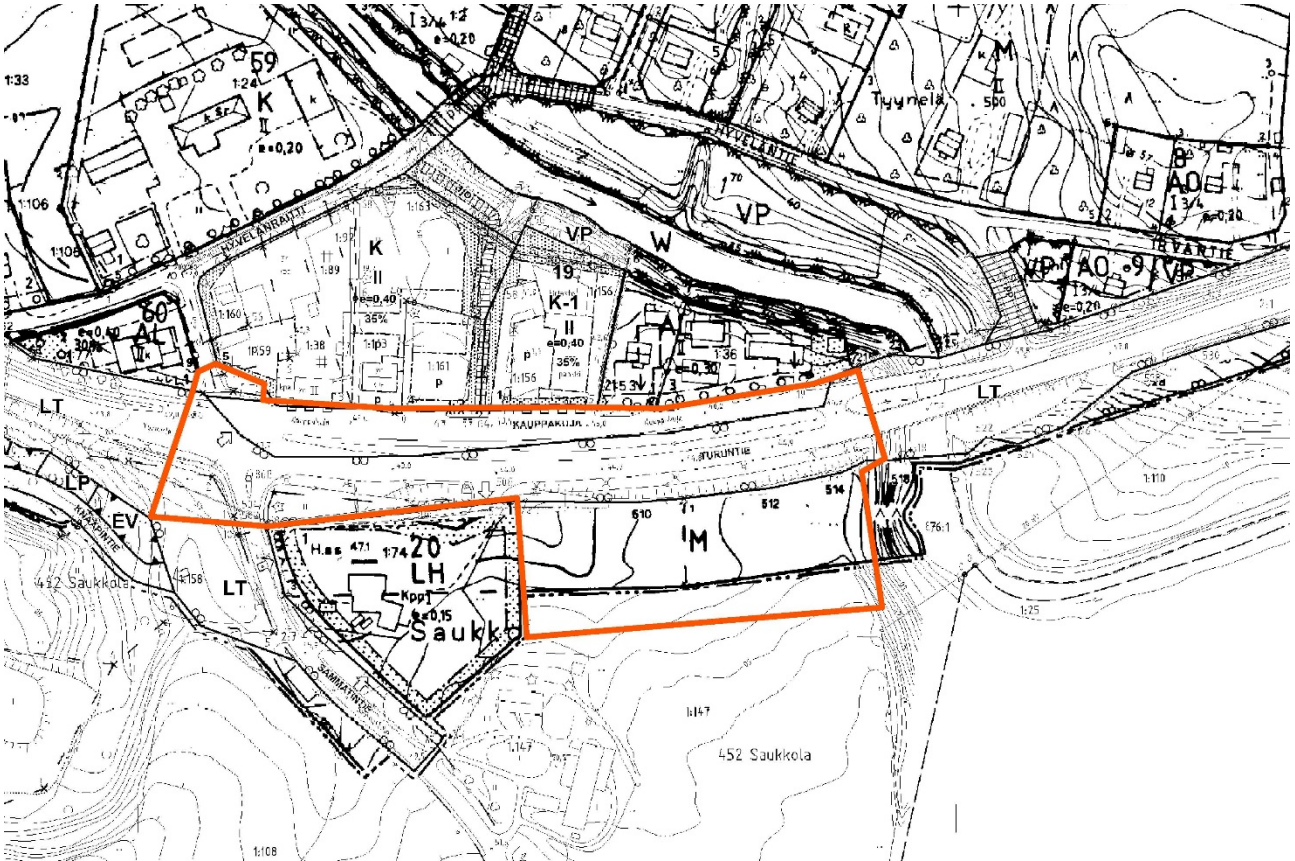


Lohjan maankäytön rakennemalli 2013-37 (kv 14.5.2014).

3.23 Asemakaava

Suunnittelualueeseen sisältyy asemakaavanmukaista maa- ja metsätalousaluetta (M), liikennealueita (LT, katualue) ja asemakaavoittamatonta peltoa.

SSO:n omistamalla kiinteistöllä 444-550-1-166 on kiinteistörekisteriotteen mukaan voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 3.9.1991 ja 28.1.1994 vahvistamat asemakaavat. Maantien ja Kauppakujan alueella viimeisin asemakaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 12.5.2008.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.24 Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu elokuussa 2015.

3.26 Liikennesuunnitelmat

Kaavahanketta varten laadittiin v. 2011 liikenneselvitys (TL-suunnittelu Oy, 2011).

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu suunniteltavan asemakaavan aiheuttamaa liikennetarvetta ja sen edellyttämiä liittymäjärjestelyjä sekä kevyen liikenteen järjestelyjä.

Selvityksen (2011) keskeiset johtopäätökset:

- Nykyisen huoltoaseman liittymän muuttaminen ajettavaksi molempiin suuntiin on mahdollista toteuttaa. Samalla liittymän sijaintia voidaan muuttaa siten, että se palvelee sekä huoltoasemaa, että kaavailtua uutta liikerakennusta. Liittymän ennustetut liikennemäärät vaativat liittymään rakennettavaksi vasemmalle kääntymiskaistan.
- Liittymäratkaisuksi esitetään liittymän kanavointia, jossa kanavointi rakennetaan korotetuilla saarekkeilla. Korotetuilla saarekkeilla rakennettu kanavointi sopii taajaman luonteeseen ja mahdollistaa saarekkeellisen suojatien rakentamisen Turuntien ylitse liittymän kohdalle.

Vuonna 2015 liikennejärjestelyjen suunnittelua on tarkennettu (Trafix Oy, luonnos 11.11.2015). KL-tontin liittymäjärjestelyn lisäksi on tutkittu mm. Turun suunnan linja-autopysäkin siirtoa mt 110:n varrella Sammatintien risteyksen länsipuolelta sen itäpuolelle. Tavoitteena on myös osoittaa

Kauppakujalta uusi turvallinen Turuntien ylitys ja edelleen turvallinen kevyen liikenteen yhteys uudelle KL-korttelialueelle. Kauppakujan katualueen käyttöä on havainnekuvassa jäsennelty mm. esittämällä katualueelle väylä kevyelle liikenteelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi maanomistajan aloitteesta. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista liikerakentamista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO on pyytänyt 23.9.2008 päivätyllä Nummi-Pusulan kunnalle osoitetulla kirjeellä, että yrityksen hankkimalle n. 1 ha:n suuruiselle alueelle laaditaan uusi asemakaava siinä tarkoituksessa, että alueelle voidaan toteuttaa päivittäistavarakauppa.

Nummi-Pusulan kunnanhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 20.10.2008.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

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

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan laatimisesta 20.10.2008. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 8.12.2010.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Maanomistajan tavoitteet

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO on pyytänyt 23.9.2008 päivätyllä ja kunnalle osoitetulla kirjeellä, että yrityksen hankkimalle n. 1 ha:n suuruiselle alueelle laaditaan uusi asemakaava siinä tarkoituksessa, että alueelle voidaan toteuttaa päivittäistavarakauppa. Rakennusoikeuden tarpeeksi yritys esittää 2000 kerrosala-m², josta liiketilan osuus on noin 1200 kerrosala-m². Tavoitteena on varata alue liikerakentamiseen.

4.42 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua

ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka erityisesti koskevat käsillä olevaa kaavaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- ☐ Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- ☐ Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- ☐ Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- ☐ Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

4.43 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Maakuntakaava ohjaa Saukkolan taajaman kehittymistä keskustatoimintojen alueena ja Lohjan maankäytön rakennemalli palvelutaajamana.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen sijainti vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE 17.11.2015

5.1 Kaavan mitoitus

Uutta liikerakennusoikeutta muodostuu 2000 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita rakentamisen sovittamisesta ympäristöön mm. julkisivuihin ja istutuksiin liittyen.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita myös pohjavesien suojelutarpeeseen sekä hulevesien käsittelyyn.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Pinta-ala on 10 339 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m². Sallittu kerrosluku on yksi.

Julkisivun pääasiallisen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta.

Katon materiaalin tulee olla harmaa tai punainen tiili tai harmaa, musta tai punainen saumapelti. Katon tulee olla harjakatto.

Rakennuksen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita.

Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan

Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuojaidalla tai riittävin istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/30 kerrosala-m².

Rakennuksen sijoittumista on ohjattu kiinni rakennusalan maantien puoleiseen sivuun ja rakennusalan länsireunaan.

Korttelin reuna-alueita on määrätty puilla ja pensailla istutettaviksi rakennuspaikan osiksi.

Kulku korttelialueelle järjestetään Turuntielle (mt 110) osoitetun ajoneuvoliittymän kautta.

Korttelin länsiosaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle huoltoasematontille.

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat (p). Pysäköintialuetta tulee jäsenellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvallisesti siten, että se on selkeästi erotettu muusta liikenteestä. Henkilökunnan pysäköintiä voi sijoittaa myös p-alueen ulkopuolelle.

5.32 Liikennealueet

Maantien alue (LT)

Turuntie on osoitettu maantien alueeksi.

Alueen pinta-ala on 10 753 m².

Maantieltä on osoitettu nuolimerkinnällä kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia

Kauppakujalle ja yksi uudelle liikerakennusten korttelialueelle.

Katualue

Kauppakuja on osoitettu katualueeksi.

Alueen pinta-ala on 6 315 m².

Katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu Kauppakujan pohjoisreunaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja liikenne

Uusi liikerakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen Saukkolan taajamassa. Rakentamisen sovittamisesta Saukkolan taajamakuvaan on annettu kaavamääräyksiä, jotka koskevat mm. julkisivuja, kattomuotoa, lastaus- ja varastointialueiden näkösuojaa ja paikoitusalueen jäsentämistä istutuksin.

Turuntien eteläpuolisen tontin kaavoittaminen täydentää Saukkolan taajamaa. Asemakaavoitusta varten on tutkittu sekä kevyen- että ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla maantiehen rajoittuvat kortteli- tai katualueet liittyvät Turuntiehen ja toisiinsa.

Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä alueella. Suunnitellut liikennejärjestelyt (kääntymiskaistat, keskikorokkeet, ajonopeuden pienentäminen, uusi suojatie, Turun suunnan linja-autopysäkin siirto) kuitenkin parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Kauppakujalle on osoitettu Turuntieltä kaksi liittymää voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhden liittymän sijaan. Kaksi liittymää Kauppakujalla sujuvoittaa mm. tavaraliikenteen kulkua katualueella.

Uudet liittymäjärjestelyt KL-korttelialueelle tulee toteuttaa yhtä aikaa liikerakentamisen kanssa.

Palvelut

Kaavalla suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on 2000 k-m². Alueelle on tavoitteena sijoittaa päivittäistavarakauppa, jossa liiketilan osuus on noin 1200 k-m².

Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, jos keskukseen saadaan sellaisen kokoluokan market, jota alueella ei tällä hetkellä ole. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskuksessa. Päivittäistavarakaupan lisätilatarpeen tarkastelu osoittaa, että lisätilantarvetta entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella olisi vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 2000 k-m².

Taulukko: Päivittäistavarakaupan lisätilatarve entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella v. 2020 ja v. 2030 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

k-m ²	2020	2030
Ostovoiman kasvusta aiheutuva	400	800
Nykyinen vajaus	600	600
Loma-asukkaat	500	600
Yhteensä	1 500	2 000

Uudella marketilla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon, jos alueelle ei jää kauppaa. Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) Nummen ja Saukkolan taajamat on määritelty palvelutaajamiksi, jotka lähestyvät toisiaan. Kaupallisen selvityksen (Santasalo 19.4.2012) ostovoimataarkastelun perusteella Nummen asukasmäärä ja ostovoima riittäisivät oman lähimyymälän ylläpitoon. Kaupan säilymistä Nummen alueella ei kuitenkaan voi pitää varmana, koska kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat. Pusulan palvelutasoon ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa, josta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Vesihuolto

Huoltoasema on sen eteläpuolinen maatalan tilakeskus ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Liiketontti voidaan liittää viettoviemärillä tähän verkostoon.

Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon toteuttaminen ei edellytä oleellisia kustannuksia.

KL-korttelialueen liittymäjärjestelyjen tarve aiheutuu suunnitellusta liikerakentamisesta. Suojatiejärjestelyjen tarve aiheutuu uuden liikerakentamisen lisäksi osin myös olemassa olevasta huoltoasemasta ja yleisen liikenneturvallisuuden parantamisesta alueella.

Liikenneselvityksen (2011) mukaan liittymäjärjestelyjen kustannukset muodostuvat seuraavalla tavalla:

- ☐ Uusi kanavoitu liittymä 75.000 €
- ☐ Sammatintien liittymän kanavoinnin uusiminen 39.000 €
- ☐ Tievalaistuksen uusiminen 21.000 €

- Kevyen liikenteen järjestelyt 7.000 €

Kustannukset tarkentuvat katu- ja tiejärjestelyiden suunnitelmien tarkentuessa. Kustannusten jaosta on sovittava ennen maankäyttösopimuksen laatimista kaupungin ja maanomistajien kesken.

Vaikutus luonnonoloihin ja -maisemaan

Kysymys on rakennettuun alueeseen välittömästi liittyvästä alueesta ja tieympäristöstä, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja.

Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaaksoa (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Nummenjoen rehevä jokitorma säilyy rakentamattomana alueena.

Alue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m³/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

Alue on keskitetyn viemäroinnin piirissä. Lisäksi kaavaan sisältyy pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. KL-tontin reunoille on osoitettu rakentamisesta vapaata istutettavaa aluetta, joilla pintavesien imeytyminen maahan on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma hulevesien käsittelystä.

6 VALMISTELUVAIHEEN (LUONNOS 17.11.2016) KUULEMINEN

Nummi-Pusulan kunnan aikana laadittua kaavaluonnosta liikennealueiden osalta laajempaa suunnittelualuetta koskenut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.12.2015-15.1.2016 kaupungintalo Monkolassa, Saukkolan kirjastossa ja kaupungin internet-sivuilla.

Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet on esitetty erillisessä tiivistelmässä.

7 ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 25.8.2016

7.1 Kaavan mitoitus

Uutta liikerakennusoikeutta muodostuu 2000 k-m².

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita rakentamisen sovittamisesta ympäristöön mm. julkisivuihin ja istutuksiin liittyen.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita myös pohjavesien suojelutarpeeseen sekä hulevesien käsittelyyn.

7.3 Aluevaraukset

7.31 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Pinta-ala on 10 339 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m². Sallittu kerrosluku on yksi.

Julkisivun pääasiallisen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta.

Katon materiaalin tulee olla harmaa tai punainen tiili tai harmaa, musta tai punainen saumapelti.

Katon tulee olla harjakatto.

Rakennuksen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita.

Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan

Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuojaidalla tai riittävin istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/30 kerrosala-m².

Rakennuksen sijoittumista on ohjattu kiinni rakennusalan maantien puoleiseen sivuun ja rakennusalan länsireunaan.

Korttelin reuna-alueita on määrätty puilla ja pensailla istutettaviksi rakennuspaikan osiksi.

Kulku korttelialueelle järjestetään Turuntielle (mt 110) osoitetun ajoneuvoliittymän kautta.

Korttelin länsiosaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle huoltoasematontille (jolla on voimassa olevassa asemakaavassa toinen liittymä Sammatintielle).

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat (p). Pysäköintialuetta tulee jäsenellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvallisesti siten, että se on selkeästi erotettu muusta liikenteestä. Henkilökunnan pysäköintiä voi sijoittaa myös p-alueen ulkopuolelle.

Korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

7.32 Liikennealueet

Maantien alue (LT)

Turuntie on osoitettu maantien alueeksi.

Alueen pinta-ala on 10 753 m².

Maantieltä on osoitettu nuolimerkinnällä kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia

Kauppakujalle ja yksi uudelle liikerakennusten korttelialueelle.

Katualue

Kauppakuja on osoitettu katualueeksi.

Alueen pinta-ala on 6 315 m².

Katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu Kauppakujan pohjoisreunaan.

7.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja liikenne

Uusi liikerakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen Saukkolan taajamassa. Rakentamisen sovittamisesta Saukkolan taajamakuvaan on annettu

kaavamääräyksiä, jotka koskevat mm. julkisivuja, kattomuotoa, lastaus- ja varastointialueiden näkösuojaa ja paikoitusalueen jäsentämistä istutuksin.

Turuntien eteläpuolisen tontin kaavoittaminen täydentää Saukkolan taajamaa. Asemakaavoitusta varten on tutkittu sekä kevyen- että ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla maantiehen rajoittuvat kortteli- tai katualueet liittyvät Turuntiehen ja toisiinsa.

Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä alueella. Suunnitellut liikennejärjestelyt (kääntymiskaistat, keskikorokkeet, ajonopeuden pienentäminen, uusi suojatie, Turun suunnan linja-autopysäkin siirto, Kauppakujan kevyenliikenteen väylä) kuitenkin parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Kauppakujalle on osoitettu Turuntieltä kaksi liittymää voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhden liittymän sijaan. Kaksi liittymää Kauppakujalla sujuvoittaa mm. tavaraliikenteen kulkua katualueella.

Uudet liittymäjärjestelyt KL-korttelialueelle tulee toteuttaa yhtä aikaa liikerakentamisen kanssa.

Palvelut

Kaavalla suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on 2000 k-m². Alueelle on tavoitteena sijoittaa päivittäistavarakauppa, jossa liiketilan osuus on noin 1200 k-m².

Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, jos keskukseen saadaan sellaisen kokoluokan market, jota alueella ei tällä hetkellä ole. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskuksessa. Päivittäistavarakaupan lisätilatarpeen tarkastelu osoittaa, että lisätilantarvetta entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella olisi vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 2000 k-m².

Taulukko: Päivittäistavarakaupan lisätilatarve entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella v. 2020 ja v. 2030 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

k-m ²	2020	2030
Ostovoiman kasvusta aiheutuva	400	800
Nykyinen vajaus	600	600
Loma-asukkaat	500	600
Yhteensä	1 500	2 000

Uudella marketilla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon, jos alueelle ei jää kauppaa. Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) Nummen ja Saukkolan taajamat on määritelty palvelutaajamiksi, jotka lähestyvät toisiaan. Kaupallisen selvityksen (Santasalo 19.4.2012) ostovoimatarkastelun perusteella Nummen asukasmäärä ja ostovoima riittäisivät oman lähimyymlän ylläpitoon. Kaupan säilymistä Nummen alueella ei kuitenkaan voi pitää varmana, koska kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat. Pusulan palvelutasoon ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa, josta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Vesihuolto

Huoltoasema on sen eteläpuolinen maatalan tilakeskus ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Liiketontti voidaan liittää viettoviemärillä tähän verkostoon.

Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon toteuttaminen ei edellytä oleellisia kustannuksia.

KL-korttelialueen liittymäjärjestelyjen tarve aiheutuu suunnitellusta liikerakentamisesta. Suojatiejärjestelyjen tarve aiheutuu uuden liikerakentamisen lisäksi osin myös olemassa olevasta huoltoasemasta ja yleisen liikenneturvallisuuden parantamisesta alueella.

Liikenneselvityksen (2011) mukaan liittymäjärjestelyjen kustannukset muodostuvat seuraavalla tavalla:

- ☐ Uusi kanavoitu liittymä 75.000 €
- ☐ Sammatintien liittymän kanavoinnin uusiminen 39.000 €
- ☐ Tievalaistuksen uusiminen 21.000 €
- ☐ Kevyen liikenteen järjestelyt 7.000 €

Kustannukset tarkentuvat v. 2015. Kustannusten jaosta on sovittava ennen maankäyttösopimuksen laatimista kaupungin ja maanomistajien kesken.

Vaikutus luonnonoloihin ja -maisemaan

Kysymys on rakennettuun alueeseen välittömästi liittyvästä alueesta ja tieympäristöstä, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja.

Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaaksoa (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Nummenjoen rehevä jokitorvä säilyy rakentamattomana alueena.

Alue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m³/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

Alue on keskitetyn viemäröinnin piirissä. Lisäksi kaavaan sisältyy pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. KL-tontin reunoille on osoitettu rakentamisesta vapaata istutettavaa aluetta, joilla pintavesien imeytyminen maahan on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Lohja 17.11.2015, 25.8.2016
Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi / Kaavoitus
Teija Liuska-Eloranta, yleiskaavasunnittelija
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Helsinki 14.9.2011
KARTTAACO OY, Pertti Hartikainen, dipl. ins.

8. EHDOTUSVAIHEEN JULKINEN NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kokouksessaan 3.10.2016 § 327 105. kaupunginosan Saukkola asemakaavan- ja asemakaavan muutosehdotuksen N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 5.1.2017-7.2.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet on esitetty erillisessä tiivistelmässä.

9. ASEMAKAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE

9.1 Kaavan mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha

Liikerakennusten korttelialue (KL) pinta-ala on 10 339 m² jonka rakennusoikeutta muodostuu 2000 k-m². Maantien alueen pinta-ala on 10 783 m², katualueen pinta-ala on 6315 m².

9.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita rakentamisen sovittamisesta ympäristöön mm. julkisivuihin ja istutuksiin liittyen.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita myös pohjavesien suojelutarpeeseen, hulevesien käsittelyyn sekä Nummenjoen uhanalaisen rauhoitetun lajin esiintymän suojelutarpeeseen.

9.3 Aluevaraukset

9.31 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

"Julkisivun pääasiallinen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta. Katon materiaali on harmaa tai punainen tiili tai maalattu saumapelti, musta tai punainen saumapelti. Katon tulee olla harjakatto.

Rakennuksen julkisivun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita. Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan. Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuoja-aidalla tai riittävin istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/30 k-m². Henkilökunnan autopaikat voi sijoittaa myös pysäköimispaikan ulkopuolelle.

Korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon."

Kaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu alueen maisemalliset arvot. Rakennuksen sijoittumista on ohjattu kiinni rakennusalan maantien puoleiseen sivuun ja rakennusalan länsireunaan. Sallittu kerrosluku on yksi. Korttelin reuna-alueita on määrätty puilla ja pensaille istutettaviksi rakennuspaikan osiksi. Kulku korttelialueelle järjestetään Turuntielle (mt 110) osoitetun ajoneuvoliittymän kautta.

Korttelin länsiosaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle huoltoasematontille (jolla on voimassa olevassa asemakaavassa toinen liittymä Sammatintielle).

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat (p). Pysäköintialuetta tulee jäsennellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvallisesti siten, että se on selkeästi erotettu muusta liikenteestä. Henkilökunnan pysäköintiä voi sijoittaa myös p-alueen ulkopuolelle.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

9.32 Liikennealueet

Maantien alue (LT)

Turuntie on osoitettu maantien alueeksi. Maantieltä on osoitettu nuolimerkinnällä kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia Kauppakujalle ja yksi uudelle liikerakennusten korttelialueelle.

Katualue

Kauppakuja on osoitettu katualueeksi. Katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu Kauppakujan pohjoisreunaan.

9.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja liikenne

Uusi liikerakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen Saukkolan taajamassa. Rakentamisen sovittamisesta Saukkolan taajamakuvaan on annettu kaavamääräyksiä, jotka koskevat mm. julkisivuja, kattomuotoa, lastaus- ja varastointialueiden näkösuojaa ja paikoitusalueen jäsentämistä istutuksin niin, että se soveltuu myös maisemaan.

Turuntien eteläpuolisen tontin rakentaminen täydentää Saukkolan taajamaa. Asemakaavoitusta varten on tutkittu sekä kevyen- että ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla maantiehen rajoittuvat kortteli- tai katualueet liittyvät Turuntiehen ja toisiinsa. Turuntie on erikoiskuljetusreitti ja maantiealueen (LT) aluevarauksessa on varattu riittävästi tilaa. Erikoiskuljetuksien tilavaatimukset on otettu huomioon myös alustavassa liikennejärjestelyjen suunnittelussa.

Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä alueella. Suunnitellut liikennejärjestelyt (kääntymiskaistat, keskikorokkeet, ajonopeuden pienentäminen, uusi suojatie, Turun suunnan linja-autopysäkin siirto, Kauppakujan kevyenliikenteen väylä) kuitenkin parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Kauppakujalle on osoitettu Turuntieltä kaksi liittymää voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhden liittymän sijaan. Kaksi liittymää Kauppakujalla sujuvoittaa mm. tavaraliikenteen kulkua katualueella.

Uudet liittymäjärjestelyt KL-korttelialueelle tulee toteuttaa yhtä aikaa liikerakentamisen kanssa.

Palvelut

Kaavalla suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on 2000 k-m². Alueelle on tavoitteena sijoittaa päivittäistavarakauppa, jossa liiketilan osuus on noin 1200 k-m².

Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, jos keskukseen saadaan sellaisen kokoluokan kauppa, jota alueella ei tällä hetkellä ole. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskuksessa. Päivittäistavarakaupan lisätilatarpeen tarkastelu osoittaa, että lisätilantarvetta entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella olisi vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä 2000 k-m².

k-m²	2020	2030
Ostovoiman kasvusta aiheutuva	400	800
Nykyinen vajaus	600	600
Loma-asukkaat	500	600
Yhteensä	1 500	2 000

Taulukko: Päivittäistavarakaupan lisätilatarve entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella v. 2020 ja v. 2030 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

Uudella kaupalla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon, jos alueelle ei jää kauppaa. Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) Nummen ja Saukkolan taajamat on määritelty palvelutaajamiksi, jotka lähestyvät toisiaan. Kaupallisen selvityksen (Santasalo 19.4.2012) ostovoimataarkastelun perusteella Nummen asukasmäärä ja ostovoima riittäisivät oman lähimyyvälän ylläpitoon. Kaupan säilymistä Nummen alueella ei kuitenkaan voi pitää varmana, koska kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat. Pusulan palvelutasoon ei Saukkolan uudella kaupalla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa, josta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Yhtenäisen ja turvallisen kevyen liikenteen väylän toteuttaminen mahdollistaa monipuolisemman virkistyskäytön.

Vesihuolto

Huoltoasema on sen eteläpuolinen maatalan tilakeskus ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Liiketontti voidaan liittää viettoviemärillä tähän verkostoon.

Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon toteuttaminen ei edellytä oleellisia kustannuksia.

KL-korttelialueen liittymäjärjestelyjen tarve aiheutuu suunnitellusta liikerakentamisesta. Suojatiejärjestelyjen tarve aiheutuu uuden liikerakentamisen lisäksi osin myös olemassa olevasta huoltoasemasta ja yleisen liikenneturvallisuuden parantamisesta alueella.

Alustavan liikennesuunnitelman ja sen kustannusarvion on laatinut Trafix Oy. Järjestelyjen arvioitu kokonaishinta on kilpailutuksesta riippuen noin 400 000€ (Trafix Oy, 2016)

Vaikutus luonnonoloihin ja -maisemaan

Kysymys on rakennettuun alueeseen välittömästi liittyvästä alueesta ja tieympäristöstä, johon ei liittyä erityisiä maisema-arvoja.

Suunnittelualueen itäpuolella virtaavassa Nummenjoessa esiintyy uhanalaista ja rauhoitettua vuollejokisimpukkaa.

Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaaksoa (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Nummenjoen rehevä jokitörmä säilyy rakentamattomana alueena.

Alue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m³/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

Alue on keskitetyn viemäröinnin piirissä. Lisäksi kaavaan sisältyy pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. KL-tontin reunoille on osoitettu rakentamisesta vapaata istutettavaa aluetta, joilla pintavesien imeytyminen maahan on mahdollista. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta mm. siten, että hulevesien johtamisesta ei aiheudu haittaa Nummenjoen uhanalaisen ja rauhoitetun lajin esiintymälle.

Lohja 11.5.2017

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus

Iris Jägel-Balcan, kaavasuunnittelija

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10.1 Sopimukset

KL-alueen kaavoitus nojautuu kunnan ja SSO:n väliseen kaavoitussopimukseen, minkä nojalla maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. liikennejärjestelyjen kustannusten toteuttamisvastuista.

10.2 Aikataulu

ELY-keskus päättää liikennejärjestelyjen osalta tiesuunnitelman laatimisen tarpeesta. Tiesuunnitelman laatiminen voi kestää n. 1 vuoden. KL-korttelialueen uudet liittymäjärjestelyt tulee toteuttaa samanaikaisesti korttelialueen toteuttamisen kanssa.

10.3 Kulkuoikeuksien järjestäminen ja omistusjärjestelyt

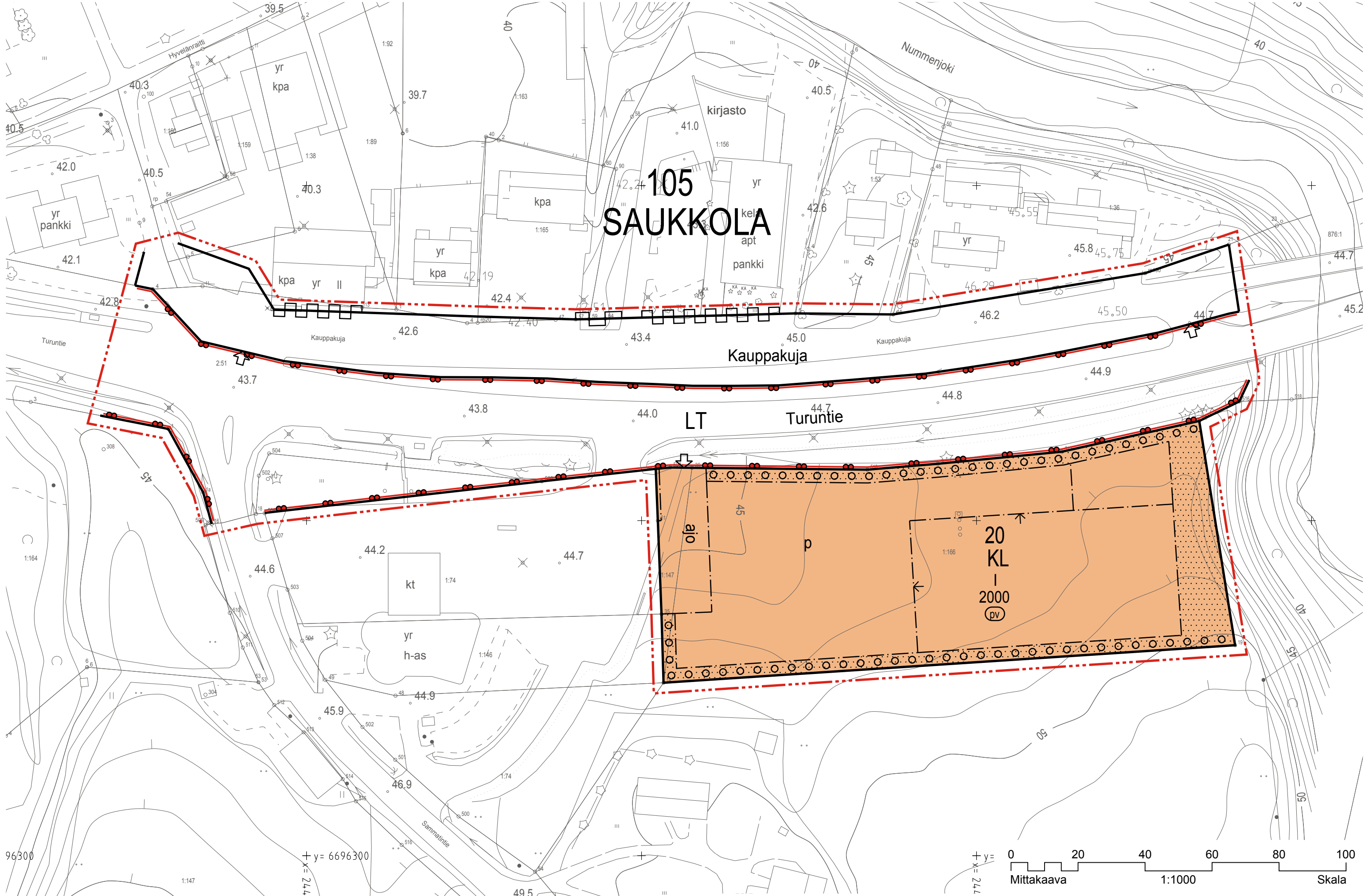
Kaavaratkaisulla suunnittelualueen viereisen huoltoaseman nykyinen yhteys Turuntielle siirtyy KL-korttelin reunaan siten, että kulku huoltoasematontille tapahtuu KL-alueen kautta. Tätä varten on tarpeen perustaa maanmittaustoimituksessa huoltoasematonttia varten rasiitteena kulkuoikeus KL-tontin alueeseen. Kulun järjestämistä varten on asemakaavakarttaan merkitty ajoyhteys.

KL-alue on valtaosin Suur-Seudun Osuuskaupan omistuksessa (kiinteistö 444-550-1-166), mutta sen länsireunaan sijoittuva kiilamainen alue (kiinteistö 444-550-1-147) on yksityisomistuksessa. Liittymäalueen toteuttaminen edellyttää omistuksen yhtenäisyyttä kyseisellä alueella. Se voidaan toteuttaa esim. kaupan tai asemakaavan laillistumisen jälkeen rakennuspaikan osan lunastuksen perusteella.

Lohja 17.11.2015, 25.8.2016

Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi / Kaavoitus

Teija Liuska-Eloranta, yleiskaavasuunnittelija



105 SAUKKOLA



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

N3

LOHJA

N3 SAUKKOLAN ETELÄINEN ALUE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 105. kaupunginosan Saukkola, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikenne- ja katualuetta. Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 444-550-1-166 ja 444-550-1-147. Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuu 105. kaupunginosa Saukkola, osa korttelista 20, liikenne- ja katualuetta.

LOJO

N3 SAUKKOLAS SÖDRA OMRÅDE, DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändringen av detaljplanen gäller jord- och skogsbruksområde samt trafik- och gatuområde i stadsdel 105, Saukkola. Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 444-550-1-166 och 444-550-1-147.

Genom ändringen av detaljplanen och detaljplanen bildas stadsdel 105, Saukkola, en del av kvarter 20, trafik- och gatuområde.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Julkisivun pääasiallinen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta. Katon materiaali on harmaa tai punainen tili tai maalattu saumapelti, musta tai punainen saumapelti. Katon tulee olla harjakatto. Rakennuksen julkisivun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita. Rakennus on ulkonäöltään sovittava maaseututaajamaan.

Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuoja-aidalla tai riittävän istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/30 k-m². Henkilökunnan autopaikat voi sijoittaa myös pysäköimispaikan ulkopuolelle. Korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Det huvudsakliga fasadmaterialet är bräder som målats med täckfärg. Takmaterialet är grått eller rött tegel eller målade falsade plåtar, svart eller röd falsad plåt. Huset ska ha sadeltak. I anslutning till byggnadens fasadingång ska placeras fönster. Byggnadens utseende ska passa in i en landsbygdstätort.

Lastnings- och lagerområdena ska avskärmas från tomten mot landsväg 110 till de delar som syns utåt visuellt med ett plank eller tillräckliga planteringar.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/30 m² vy. Personalens parkeringsplatser kan också placeras utanför parkeringsplatsen. I kvartersområdet kan placeras en transformatoriosk.

LT

Maantiealue.

Landsvägsområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

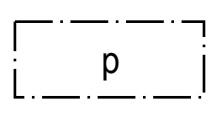
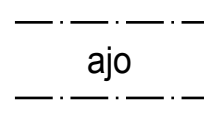
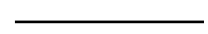
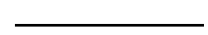
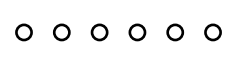
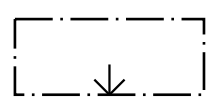
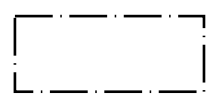
105 SAUKK

20

Kauppakuja

2000

|



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommundel.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

Katu.

Gata.

Ajoyhteys.

Körförbindelse.

Pysäköimispaikka.

Pysäköintialuetta tulee jäsenellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvallisesti siten, että se on selkeästi erotettu muusta pysäköintialueesta.

Parkeringsplats.

Parkeringsområdet ska indelas med planteringar. Gång- och cykelvägsförbindelsen till butiken ska göras säker så att den är tydligt avgränsad från det övriga parkeringsområdet.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ungefärligt läge för in- och utfart.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon, että hulevesien johtamisesta ei aiheudu haittaa Nummenjoen uhanalaisen ja rauhoitetun lajin esiintymälle.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	27.04.2017
Kaavan nimi	N3_Saukkolan taajaman eteläinen ak ja muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.08.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7437	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3283
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4154

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7437	100,0			0,3283	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0339	37,7			1,0339	2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,7098	62,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,7056	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,7437	100,0			0,3283	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0339	37,7			1,0339	2000
KL	1,0339	100,0			1,0339	2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,7098	62,3			0,0000	
Kadut	0,6315	36,9			0,0506	
LT	1,0783	63,1			-0,0506	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,7056	
M					-0,7056	
W yhteensä						



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TL-E | 17.11.2015
(Luonnosvaihe: Karttaako Oy, 18.3.2011)



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

N3 SAUKKOLAN ETELÄINEN ALUE
105. KAUPUNGINOSA SAUKKOLA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi

Teija Liuska-Eloranta puh. 044 374 4418 (teija.liuska@lohja.fi)
Kaavoituspäälikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	9
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu Saukkolan eteläistä taajamaa koskevan asemakaavan muuttamista ja laajentamista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Suur-Seudun Osuuskauppa (SSO) on esittänyt 23.9.2008 päivätyllä Nummi-Pusulan kunnalle osoitetulla kirjeellä asemakaavan muuttamista ja laajentamista omistamalleen alueelle.

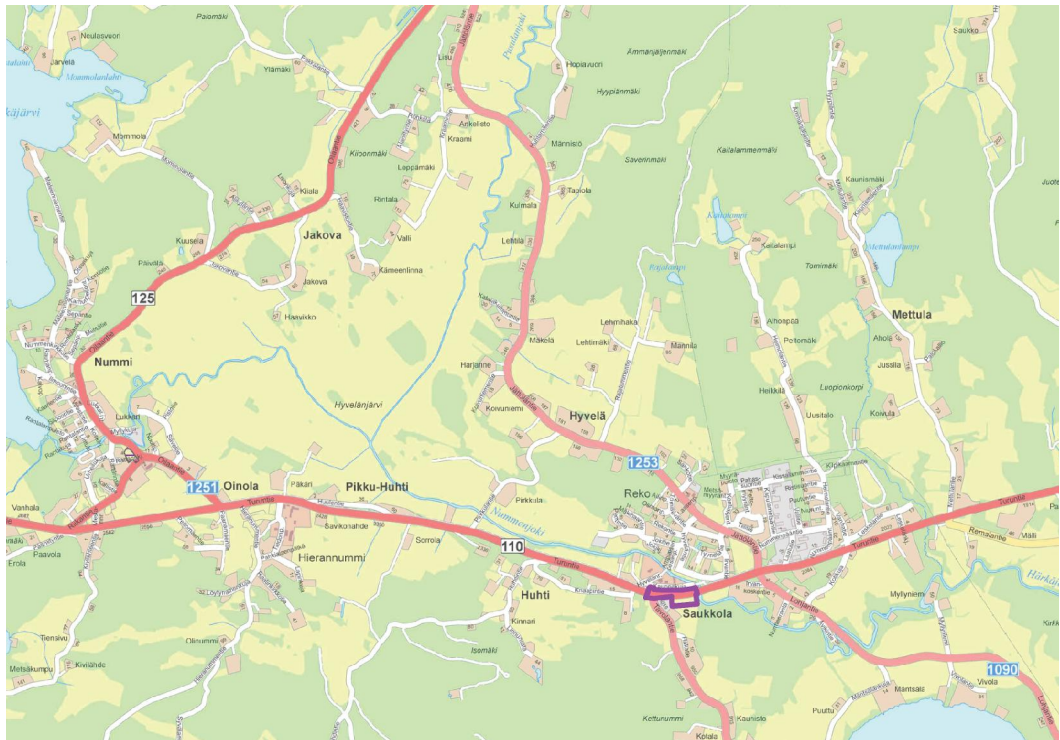
Nummi-Pusulan kunta on kuuluttanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta 8.12. 2008.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-17.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajamaan Turuntien (mt 110) ja Saukkolan nykyisen liikekeskuksen eteläpuolelle. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee osaa korttelista 20 sekä siihen liittyvää maa- ja metsätalousaluetta sekä Turuntien ja Kauppakujan alueita.

Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu vuoden 2011 luonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden liikennejärjestelysuunnitelmien johdosta.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata rakentamattomalle maa- ja metsätalousalueelle korttelialuetta päivittäistavarakauppaa varten. Asemakaavoitettua aluetta on tarkoitus laajentaa kiinteistöllä 444-550-1-166 siten, että koko n. 1 hehtaarin laajuinen kiinteistö tulee asemakaavoituksen piiriin. Uudelle tontille kulku edellyttää liittymistä Turuntieltä (mt 110), joten alueen liikenteen järjestäminen ja liikenneturvallisuuden huomiointi ovat kaavan keskeisiä tavoitteita.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan myös Kauppakujan katualuetta.

KAAVAN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2011
Valmisteluvaihe	2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	2015
Laajentuneen suunnittelualueen valmisteluvaihe	2015
Ehdotusvaihe	2016
Hyväksyminen	2016

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

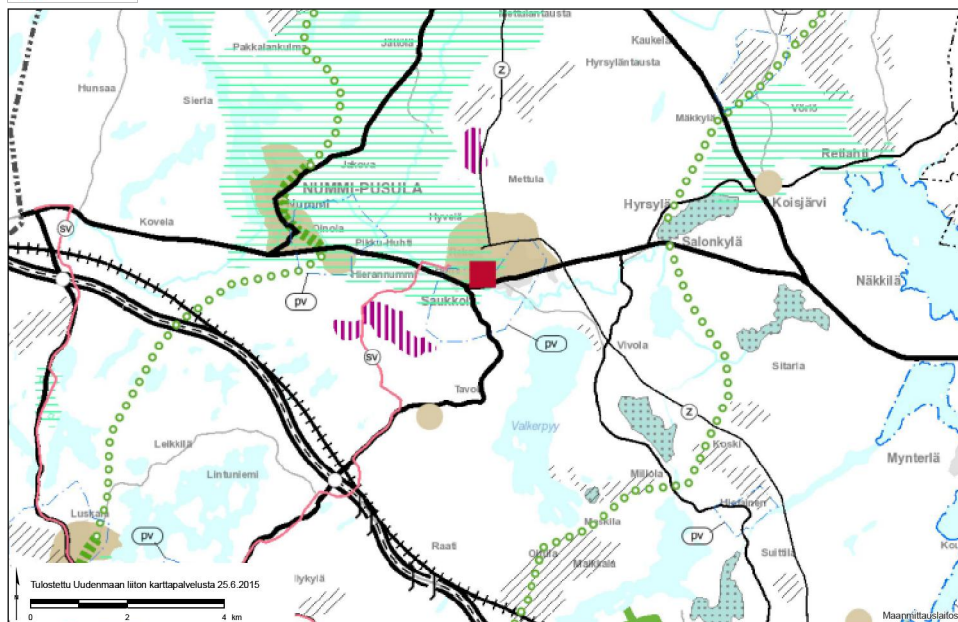
MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Saukkolaan sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen merkintä. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.



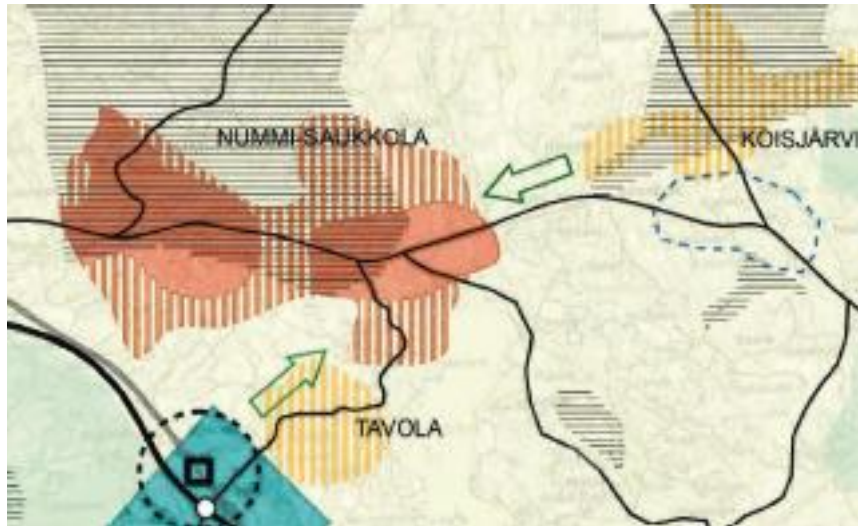
Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu Saukkolan palvelutaajamaan.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037.

OSAYLEISKAAVA

Nummi-Pusulan eteläosan osayleiskaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 6.11.1995 (oikeusvaikutukseton).

Vuonna 2012 nähtävillä olleessa Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sijoittui palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä Saukkolan kohdalle lisäksi keskustatoimintojen alakeskuksen (Ca) kohdemarkintä. Yleiskaava ei sisälly kaavoitusohjelmaan 2015-2017.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueeseen sisältyy asemakaavanmukaista maa- ja metsätalousaluetta (M), liikennealuetta (LT) ja asemakaavoittamatonta peltoa.

Osalla SSO:n omistamaa kiinteistöä 444-550-1-166 on kiinteistörekisteriotteen mukaan voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 3.9.1991 ja 28.1.1994 vahvistamat asemakaavat. Maantien ja Kauppakujan alueella viimeisin asemakaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 12.5.2008.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

SOPIMUKSET

Asemakaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta. Mm. uusien liikennejärjestelyjen kustannusjaosta on sovittava ennen kaavan hyväksymistä.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Turuntien, Kauppakujan ja Tavolantien liittymät, liikennejärjestelyt (Trafix Oy, 2015)
- Liikenneselvitys, Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, Nummi-Pusula (TL-Suunnittelu Oy, 28.1.2011)
- Kaupallinen selvitys, Saukkola/Eteläinen alue/Asemakaava ja asemakaavan muutos (Santasalo Ky, 19.4.2012)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

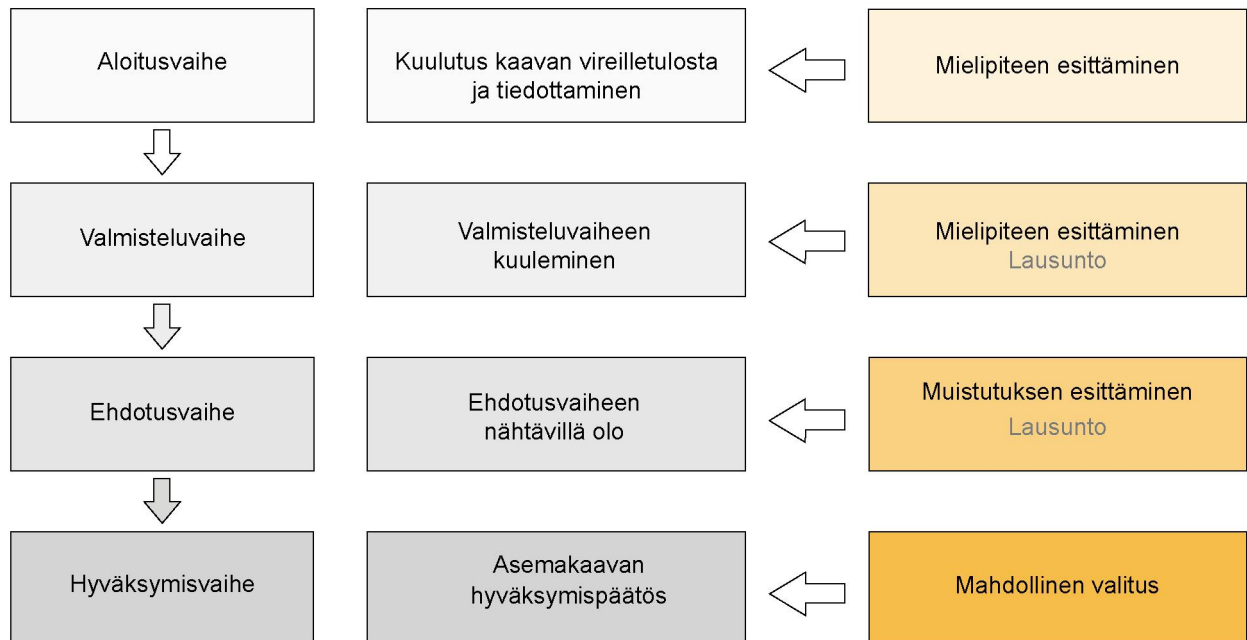
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavn tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen (N3) vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- uuden päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset
- liikennejärjestelyjen muutosten vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet
- uusien liikennejärjestelyjen taloudelliset vaikutukset
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- ympäristövaikutukset (vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin, ilmastoon, meluun)

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- kunnallistekninen suunnittelu, logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Ympäristö, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Liikenne, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Nummen aluetoimikunta, Saukkolan kylätoimintayhdistys ry, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavahanketta koskeva aloitusvaiheen työneuvottelu järjestettiin 23.3.2009. Ehdotusvaiheessa on järjestetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 2.9.2015.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Nummi-Pusulan kunta on kuuluttanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta 8.12. 2008.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä Nummi-Pusulan kunnassa 2.5.-1.6.2011. Kaavaluonnosta on esitelty yleisötilaisuudessa 12.5.2011.

Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta nähtävilläoloaikana.

Kaavan suunnittelu on jatkunut kuntaliitoksen jälkeen Lohjan kaupungissa vuoden 2015 aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty vuoden 2011 kaavaluonnosvaiheen jälkeen valmistuneiden selvitysten ja suunnittelualueen aluerajauksen tarkistamisen johdosta syksyllä 2015.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten talvella 2015.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Ykkös-Sanomat -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan kaupungin ympäristötoimeen. Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

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

LOHJA	
N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue, asemakaava ja asemakaavan muutos	
TIIVISTELMÄ VALMISTELUVAIHEEN (nähtävillä 7.12.2015-15.1.2016) LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET	
Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi/kaavoitus (TL-E 25.8.2016)	
<u>Lausunto</u>	<u>Vastine</u>
Uudenmaan ELY-keskus 18.2.2016	
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että uuden liikerakennuskorttelin ja nykyisen huoltoaseman yhteinen kulkuyhteys maantieltä 110 tulee toteuttaa katuna, koska asemakaavan mukaisen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. Kulkuyhteyttä ei voida myöskään toteuttaa rasitteena nykyisten kolmen eri kiinteistön kautta kulkevana. Uusien liikennejärjestelyjen kustannusjaosta on tehtävä maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.	Esitetty ajoyhteys (ajo) Turuntieltä uuden liikekiinteistön kautta St1-huoltoasemalle kulkee nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan kahden kiinteistön kautta (444-550-1-166, 444-550-1-147). Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys sitovan tonttijaon laatimisesta, jolloin KL-alueesta on muodostumassa yksi tontti. Ajoyhteyttä esitetään edelleen hoidettavaksi muodostettavan rasitteen kautta, ei katuna. Uuden KL-tontin naapuriin sijoittuvan huoltoasematontin kaikki liikenne ei tule kulkemaan rasitteena osoitetun ajoyhteyden kautta, vaan huoltoasematontilla on voimassa olevassa asemakaavassa myös toinen liittymä Sammatintielle (Tavolantielle). Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. liikennejärjestelyjen kustannusten toteuttamisvastuista.
Uudenmaan liitto 22.1.2016	
Saukkolan eteläosan asemakaavaehdotuksessa esitetty liiketila on aluerakenteelliselta sijainniltaan maakuntakaavan mukainen. Uuden rakennusoikeuden myötä vähittäiskaupan yhteenlaskettu liiketilan kerrosala on myös maakuntakaavan mukainen. Liiketilan sijainti taajamassa seututien (mt 110) eteläpuolella ei kuitenkaan ole optimaalinen, koska muu Saukkolan taajamarakenne sijaitsee tien toisella puolella.	Mt 110:n eteläpuolella sijaitsee nykyisellään St1-huoltoasema. Uusi korttelialue olemassa olevan huoltoasematontin vieressä tiivistää Saukkolan taajamarakennetta ja toimii taajaman luonnollisena laajenemissuuntana, kun samalla sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen yhteyksiä alueella parannetaan. Uusi suojatieyhteys Turuntien pohjoispuolen ja eteläpuolen välillä yhdistää eri puolelle maantietä sijoittuvaa taajama-aluetta. Maantien eteläpuolen lisärakentamista palvelee suunniteltu uusi kaistajärjestely, jota alueen käyttöönotto myös edellyttää.

Museovirasto 11.12.2015	
Kaava-alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueelta tosin ei ole tehty ajantasaista arkeologista inventointia. Museovirasto haluaakin tämän johdosta huomauttaa Lohjan kaupungille, että Saukkolasta tulisi teettää nykymaankäytön suunnittelun edellytyksiä vastaava muinaisjäännösinventointi. Käsittelyssä olevan kaavan osalta voidaan kuitenkin todeta, että paikalla tehty maastotarkastus syksyllä 2011 (Teija Tiitinen 16.11.2011), eikä tarkastuksen yhteydessä tuolloin voitu havaita mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa. Museovirastolla ei näin ollen ole kaavaluonnokseen huomauttamista. Kaavaa ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.	Merkitään tiedoksi.
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.1.2016	
Maakuntamuseo toteaa, että nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen on lisätty määräyksiä uuden rakentamisen ulkonäköä ja sopeuttamista koskien. Koska rakennuspaikka on taajamakuvassa maisemallisesti erittäin näkyvä, rakennuslupaa haettaessa olisi hyvä esittää myös havainnekuvia rakennuksen sopeutumisesta maisemaan.	Merkitään tiedoksi.
Kiinteistö- ja kartastopalvelut 19.1.2016	
Määräysten loppuun maininta: Kortteliin on laadittava sitova tonttijako. Onko Kauppakujan tarkoitus jatkua Helsingin suuntaan? Käsittääkö Kauppakuja myös luode-/pohjoissuuntaan menevän kadun, jolla ei ole voimassa olevassa kaavassa nimeä (osoitteet ovat Kauppakujan).	Kaavamääräyksiä täydennetään sitovan tonttijaon määräyksellä. Kauppakuja ei jatku voimassa olevassa asemakaavassa Helsingin suuntaan katuna, joten kaavamerkintää korjataan vastaavasti. Kauppakujasta erkaneva luode-/pohjoissuuntainen katu ei sisälly kaava-alueeseen, joten sen nimeämistä pitää käsitellä erillisenä nimistöpäätöksenä.
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 26.1.2016	
Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Aurora Kaasunjakelu Oy 9.12.2015	
Yrityksellä ei ole Saukkolan taajamassa maakaasun jakeluputkiverkostoa, eikä huomauttamista asiaa koskien.	Merkitään tiedoksi.
Caruna Oy 28.1.2016	
Yritys esittää puistomuuntamon rakentamisen sallimista sähköhuollon järjestämiseksi KL-kortteliin.	KL-korttelialueen määräykseen on lisätty, että korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.

Fingrid Oyj 26.1.2016	
Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.	Merkitään tiedoksi.
Nummen aluetoimikunta 26.1.2016	
Aluetoimikunta esittää, että kaupungin tulee teettää ympäristövaikutusten arviointi liittyen uhanalaisten vuollejokisimpukoiden elinolojen mahdolliseen muutokseen mm. marketin rakentamisen tuomien ja Nummijokeen päätyvien mahdollisten valumien vuoksi. Huomioitavaa on rakennusvaiheessa tapahtuvat mahdolliset haitat sekä rakennuksen valmistuessa mm. marketissa vierailevien autojen mahdollisesti tuomat valumat.	Huomio vuollejokisimpukan esiintymisestä Nummenjoessa on lisätty kaavaselostukseen. Nummenjoen jokitörmän ja suunnitellun uuden liikerakentamisen väliin on osoitettu istutettava alueen osaa, jolle ei rakenneta. . Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Ympäristönsuojelun näkemys on, ettei kaavasta aiheudu merkittävää haittaa vuollejokisimpukalle.
On huomioitava, että Tavolantie ja Turuntie ovat myös moottoritien varaliikenneväyliä. Turuntien ja Tavolantien risteyksen Salon suunnasta tuleva kääntyvä kaista tulisi säilyttää nykyisessä muodossaan, jossa oikealle kääntyvillä on oma kaista ja suoraan menevillä oma. Kauppakujalla kevyenliikenteen väylä tulisi erottaa autoliikenteestä korottamalla. Kauppakujalla yleiseen liikenteeseen tuleva katu tulee erottaa yksityisistä parkkialueista selvästi. Kauppakujalla pysäköinti tulisi olla sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla. Suurimmat ongelmat ovat Landenin ruokakaupan edessä olevat 90 asteen parkkipaikat. Kauppakujan ja Turuntien risteys on edelleen ongelmallinen, oikein ryhmittäminen on lähes mahdotonta. Tähän aluetoimikunta ehdottaisi kiertoliittymää ajojärjestyksen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Linja-autopysäkin siirtäminen ehdotetulla tavalla on hyvä asia ja koululaisliikennöinti on huomioitu hyvin.	Turuntieltä Salon suunnasta Tavolantielle ei ole havainnekuvassa esitetty omaa kääntymiskaistaa perustuen erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy luonnos 11.11.2015). Sen sijaan on esitetty nykyisen keskisaarekkeen leventämistä, jolla on vaikutusta mm. jalankulkijoiden tienylityksen lyhentymiseen ja ajonopeuksiin. Tien liikennemäärät ja nopeudet eivät edellytä erillistä kääntymiskaistaa Tavolantielle. Asemakaavan muutoksessa määritellään kuitenkin vain Turuntien tiealueen laajuus ja tiejärjestelyt tarkentuvat erillisessä tiesuunnitelmassa, jonka laatimisesta päättää Uudenmaan ELY-keskus. Asemakaavan mukainen maantien alue säilyy kyseisessä kohdassa voimassa olevan asemakaavan levyisenä. Kauppakujalle on havainnekuvassa esitetty yhtenäinen kevyenliikenteenväylä katualueen eteläreunaan ja vain osittain katualueen pohjoispuolelle. Liikekiinteistöjen edustoilla pyritään säilyttämään paikoitusta liikenneturvallisuus huomioon ottaen. Katualueen eteläreunaan ei ole osoitettu paikoitusta. Katualueen sisäiset järjestelyt tarkentuvat erillisessä katusuunnitelmassa, asemakaavan muutoksessa määritellään katualueen laajuus. Ely-keskus tutki kiertoliittymävaihtoehtoa v. 2011 kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kiertoliittymävaihtoehdossa Tavolantien sijainti olisi siirtynyt nykyisen St1-aseman itäpuolelle. Kiertoliittymäsuunnitelman kustannusarvio oli 1,5 miljoonaa euroa, eikä sitä päätetty lähteä viemään eteenpäin. Asemakaavan muutoksen edetessä on tutkittu kevyempiä liikenneturvallisuutta parantavia vaihtoehtoja, kuten nopeusrajoituksen alentamista 60 km/h -> 50 km/h sekä keskikorokkeita nopeusrajoitusten noudattamiseksi.

Mielipide 1, 29.12.2015 Mielipiteessä todetaan, että viitekuvassa on esitetty jalkakäytävän kulkevan kiinni tontinrajassa ja nykyinen viheralue poistuisi ja sijoitus tulisi vaatimaan tontinrajalla olevan orapihlaja-aidan kaatamista. Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuvaa jalkakäytävää pidetään tarpeettomana ja yhtä jalkakäytävää Kauppakujan eteläpuolella riittävänä. Jos kuitenkin halutaan rakentaa jalkakäytävät Kauppakujan molemmille puolille, vaaditaan niiden sijoittamista niin, että nykyisen levyinen viheralue tontin ja jalkakäytävän välissä säilyy. Jos tontin rajalla oleva orapihlaja-aita joudutaan kaatamaan, vaaditaan, että kaupunki rakentaa ja ylläpitää umpinaisen, maalatun lauta-aidan. Koulubussin saattopaikkaa pidetään huonosti suunniteltuna ja sille parempana paikkana esitetään havainnekuvassa esitetystä n. 50 metriä Helsingin suuntaan. Saattopaikan voisi sijoittaa myös Kauppakujan eteläpuolelle tai suunnitellulle uudelle bussipysäkille.	Voimassa olevassa asemakaavassa Kauppakujalle varattu liikennealue ulottuu tontinrajaan saakka. Tontin puolella on voimassa olevassa asemakaavassa istutettavan puurivin merkintä. Tontin ja katualueen rajalla sijaitsevat istutukset pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Asemakaavanmuutokseen liittyvässä havainnekuvassa on esitetty liikenneturvallisuutta parantavia, erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy, 11.11.2015 luonnos) perustuvia ratkaisuvaihtoehtoja, jotka tarkentuvat vielä erillisessä katusuunnitelmassa; asemakaavan muutoksessa vahvistuu vain katualueen laajuus. Kauppakujan eteläpuolinen kevyenliikenteen väylä toimii yhteytenä Saukkolan taajaman läpi, kun taas havainnekuvassa Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä palvelee turvallista kevyen liikenteen liikkumista ja yhteyttä kadunvarrelle sijoittuvien toimintojen puolella. Mielipide toimitetaan tiedoksi tekniseen toimeen saattoliikenteen järjestämisen suunnitteluun.
Mielipide 2, 13.1.2016 Mielipiteessä todetaan, että maanomistajien ja yrittäjien tasapuolisen kohtelun kannalta ei voi olla oikein, että uuden yrittäjän tarpeita varten tehdään mittavat liikennejärjestelyinvestoinnit, mutta olemassa olevien yrittäjien liikenteen sujuvuuteen liittyviä tarpeita ei oteta riittävästi huomioon.	Uudelle korttelialueelle liittymisjärjestelyjä mt 110:ltä on havainnollistettu asemakaavaan liittyvässä havainnekuvassa, joka pohjautuu erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy, 11.11.2015 luonnos). Maantieltä 110 (Turuntie) sen eteläpuolisille korttelialueille (olemassa olevalle ja uudelle) kääntymistä varten on Helsingin suunnasta lähestyttäessä esitetty LT-alueen sisälle uuden korttelialueen kohdalle uutta kääntymiskaistaa. LT-alueella on tutkittu myös olemassa olevan Turun suunnan linja-autopysäkin siirtoa keskeisempään kohtaan liikekeskusta sekä kevyen liikenteen turvallista ylityskohtaa mt 110:n yli. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LT-alueen laajuus mahdollistaa kääntymiskaistan rakentamisen uudelle korttelialueelle sekä samalla sen viereiselle huoltoasematontille. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan ennen asemakaavan hyväksymistä maankäyttösopimus, jossa määritellään liikennejärjestelyjen kustannusjako. Asemakaavan muutoksessa on lisätty mt 110:ltä Kauppakujalle toinen liittymä, joka voimassa olevasta asemakaavasta puuttuu. Kauppakujan katualueen sisäistä turvallisuutta on tutkittu havainnekuvassa esittämällä katualueella mahdollisia kevyenliikenteen väylien järjestelyjä ja kadunvarsipaikoitusta. Tavoitteena on, että Kauppakujan liikenneturvallisuus paranee nykytilanteesta tulevaisuuden tarkentuissa katusuunnitelmissa ja toteutuksessa.

Hyvelänraitin liittymän kohdalla on katualueessa katualueen laajentamista merkitsevä pullistuma, joka haukkaa osan korttelista. Pullistumaan ei ole perustetta ja se tulee osoittaa korttelialueeksi.	Kauppakujan katualueen ja sen pohjoispuolisten korttelialueiden rajausta ei ole muutettu voimassa olevaan asemakaavan nähden. Korttelialueen rajauksen muuttaminen edellyttäisi asemakaavan muutosalueen laajentamista Kauppakujan pohjoispuolisille korttelialueille, eikä niiden sisällön tutkiminen tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ole tarkoituksenmukaista. Katualueen rajauksen tarkistaminen tulee ajankohtaiseksi viimeistään kaupungin asemakaavojen ajantasaisuutta tutkittaessa. Asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaupungin kaavoitusohjelmaan. Havainnekuvassa kyseiseen kohtaan on esitetty kadunvarsipaikoitusta.
Kaupan (M. Landen Oy) edustalla olevat pysäköintipaikat kadun (Kauppakuja) molemmin puolin tulee säilyttää. Havainnekuvan osoittama ratkaisu on ahdas ja alimitoitettu. Ajoradalle peruuttavat autot tukkivat Kauppakujan liikenteen molempiin suuntiin. Tilanteen korjaamiseksi esitetään, että Kauppakujan ajorataa ja sen viereen osoitettua kevyenliikenteen väylää siirretään etelään. Ahdas ja alimitoitettu parkkialue haittaa oleellisesti nykypäivän liiketoimintaa ja estää sen kehittymisen. Parkkipaikkojen alimitoitettu määrä kaupan edessä on jo nyt johtanut pitkäaikaiseen käytäntöön, jossa ihmiset pysäköivät autonsa Kauppakujan reunaan, 110-tien suuntaisesti, jota pidetään kaupalle elintärkeänä parkkialueena. Kesäaikaan Saukkolan liikenne moninkertaistuu aiheuttaen ongelmia ja vaaratilanteita ahtaalla parkkialueella. Kaupan päässä sijaitsevalle lastauslaiturille pitää vinottain mahtua peruuttamaan 30 metriä pitkällä rekalla. Takapihalle pääsyn säilymistä nykyisellään pidetään oleellisena.	Kauppakujan katualue on kapeimmillaan juuri K-kaupan kohdalla. Kauppakujan ja maantiealueen välille ei jää nykyisellään niin paljoa tilaa, että kadun/maantien siirtäminen olisi järkevää huomioon ottaen niiden hoitoon ja hulevesien johtamiseen liittyvät tilatarpeet tai siirroista aiheutuvat kustannukset. Kevyen liikenteen väylää on sovitettu katualueen eteläreunaan, jossa se toimii luonnollisena jatkeena Nummen suunnasta tulevalle kevyen liikenteen yhteydelle ja parannuksena alueen yleiselle turvallisuudelle. Havainnekuvassa on edelleen esitetty paikoituksen säilyminen kaupan edustalla. Havainnekuvaa on kaavaehdotusvaiheeseen tarkistettu siten, että lastauslaiturille pääsy kaupan edustalla on huomioitu. Vanhojen liikekiinteistöjen osalta paikoituksen järjestäminen on yleensä ottaen haastavaa, kun rakennukset ovat sijoittuneet rakennetun kaupunkikuvan kannalta hyvin katujen reunaan, mutta liikenne- ja pysäköintitarpeet ovat vuosien saatossa kasvaneet. Takapihalle johtavan sisäänkäynnin viereen havainnekuvassa osoitettua parkkialuetta on havainnekuvaan tarkistettu siten, ettei siitä ole haittaa nykyiselle sisäänkäynnille. Paikoituksen määrä ja sijoittuminen tarkentuvat myöhemmin erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa, asemakaavalla vahvistuu katualueen laajuus.
Liikenneselvityksestä mielipiteessä esitetään, ettei se anna asianmukaista kokonais kuvaa (mm. mittaus vuoden hiljaisimpana ajankohtana 12.1.-18.1.2011, väylämittauslaskelma 17.12.2010, liikennemäärä ja palveluiden tarve kesäisin moninkertainen).	ELY-keskus on arvioinut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa selvitysten riittävyttä, eikä ole edellyttänyt liikenneselvitysten täydentämistä.

Mielipide 3, 13.1.2016	
Kaavassa ei ole huomioitu riittävästi liiketilojen (Veikon Kone, Saukkolan fysikaalinen hoitolaitos) pysäköintipaikkojen tarvetta liiketilojen vaatimalle tasolle. Luonnoksessa esitetyllä tavalla järjestetyt parkkiruudut ovat erittäin vaikeakäyttöisiä ja ahtaita sekä haittaavat kuorma-autojen pääsyä purkamaan lastia kiinteistön takapihan kautta lastauslaiturille. Ahdas ja alimitoitettu parkkialue haittaa oleellisesti nykypäivän liiketoimintaa ja estää sen kehittymisen. Kauppakuja on jo nykyisellään ahdas ja kaavas suunnitelma olisi tekemässä pysäköinnistä entistä vaikeampaa. Parkkipaikkojen alimitoitettu määrä kaupan edessä on jo johtanut pitkäaikaiseen käytäntöön, jossa ihmiset pysäköivät autonsa Kauppakujan reunaan, 110-tien suuntaisesti, joka on tärkeä parkkialue ja on uudessa kaavaluonnoksessa piirretty jalkakäytäväksi.	Kevyen liikenteen väylää on sovitettu katualueen eteläreunaan, jossa se toimii luonnollisena jatkeena Nummen suunnasta tulevalle kevyen liikenteen yhteydelle ja parannuksena katualueen yleiselle turvallisuudelle. Havainnekuvaa on kaavaehdotusvaiheeseen tarkistettu siten, että kulku liikekiinteistön takapihalle ja naapurikiinteistön lastauslaiturille pääsy kaupan edustalla on huomioitu. Vanhojen liikekiinteistöjen osalta paikoituksen järjestäminen on yleensä ottaen haastavaa, kun rakennukset ovat sijoittuneet rakennetun kaupunkikuvan kannalta hyvin katujen reunaan, mutta liikenne- ja pysäköintitarpeet ovat vuosien saatossa kasvaneet. Paikoituksen määrä ja sijoittuminen tarkentuvat myöhemmin erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa, asemakaavalla vahvistuu vain katualueen laajuus.

N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue, asemakaava ja asemakaavan muutos	
TIIVISTELMÄ EHDOTUSVAIHEEN (NÄHTÄVILLÄ 5.1-7.2.2017) LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET	
Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus (Iris Jägel-Balcan 11.5.2017)	
Lausunto	Vastine
Uudenmaan ELY-keskus 17.2.2017	
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Lohjan kaupungin tulee lähettää luonnos asemakaavamuutoksen edellyttämistä ja toteuttavista liikennejärjestelyistä tienpitäjälle (ELY-keskus) järjestelyjen toteutusmallin arvioimiseksi asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.	Lausunnon sisältö toimitetaan tiedoksi Lohjan kaupungin kaupunkitekniikasta ja sopimuksista vastaavalle taholle. Kaavoitus ei vastaa sopimusten laadinnasta. Merkitään tiedoksi
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 17.1.2017	
Maakuntamuseo on aiemmin 18.1.2016 antanut lausunnon saman kaavahankkeen valmisteluaineistosta. Koska rakennuspaikka on taajamakuvassa maisemallisesti erittäin näkyvä, maakuntamuseo esitti, että kaavan lisättäisiin määräys, jonka mukaan rakennuslupahakemukseen tulisi liittää myös havainnekuvia uudisrakennuksen sopeutumisesta maisemaan. Sellaista määräystä ei ole lisätty, mutta kaavaehdotuksessa on muutoin annettu määräyksiä uudisrakennuksen ulkoasusta ja sopeuttamisesta maisemaan. Maakuntamuseolla ei ole uutta kommentoitavaa asiaan.	Kaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu alueen maisemalliset arvot. Liikerakennusten korttelialueen määräyksessä on ohjattu rakentamista seuraavasti: "Julkisivun pääasiallisen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta. Katon materiaalin tulee olla harmaa tai punainen tiili tai harmaa, musta tai punainen saumapelti. Katon tulee olla harjakatto. Rakennuksen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita. Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan. Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuoja-aidalla tai riittävin istutuksin. " Maisemalliset arvot tulevat varmemmin huomioiduksi kaavamääräyksen avulla ja kyseinen määräys ohjaa rakennusluvan myöntämistä.
Caruna OY 20.12.2016	
Yritys oli pyytänyt edellisessä lausunnossa puistomuuntamon rakentamisen sallimista KL-kortteliin, ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on puistomuuntamon rakentamine sallittu KL-korttelissa. Yrityksellä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi

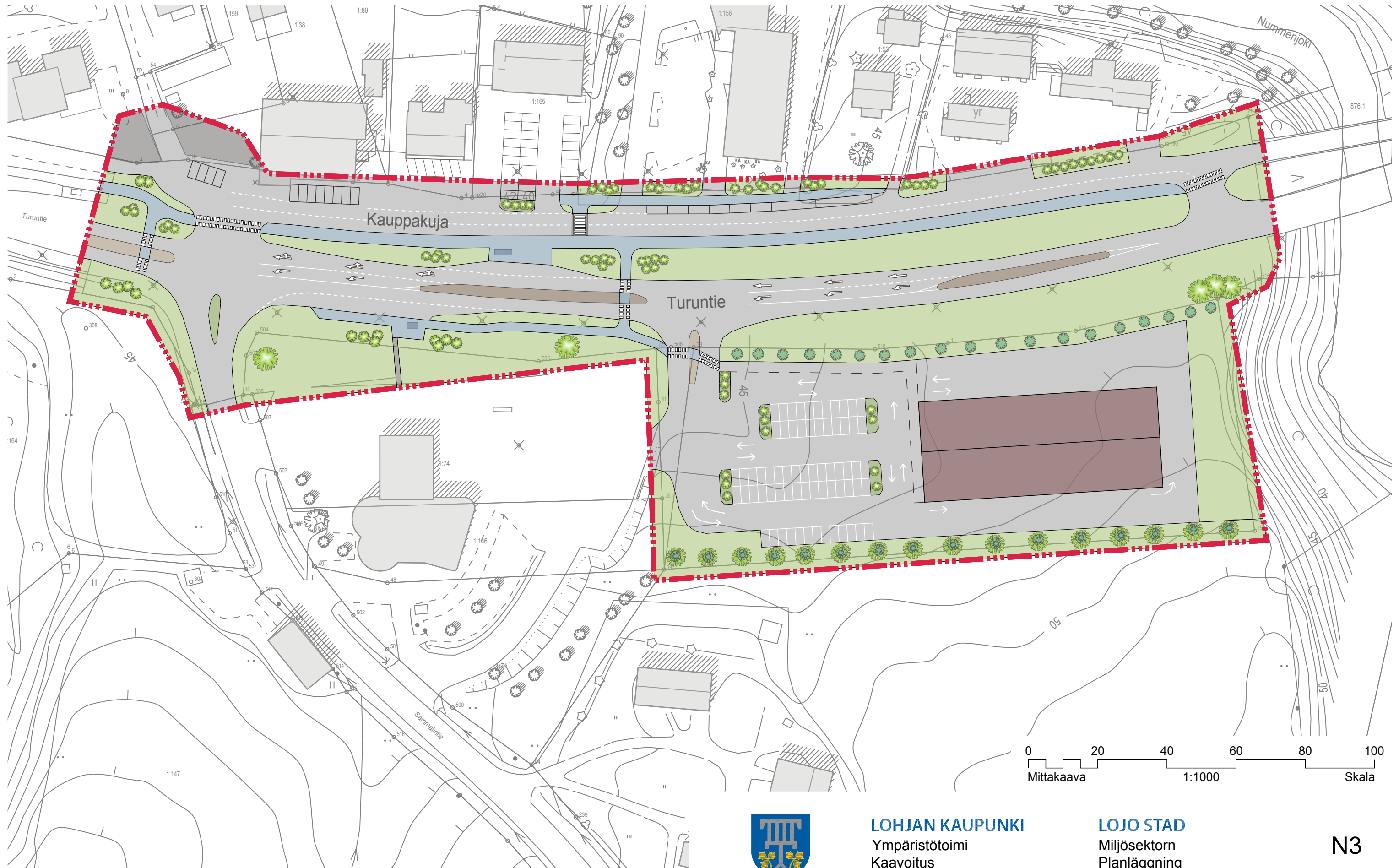
Ympäristönsuojelu, 18.1.2017	
Suunnittelualueen itäpuolella virtaavassa Nummenjoessa esiintyy uhanalaista ja rauhoitettua vuolejokisimpukkaa, joka on herkkä kemialiselle saasteille ja lisääntyneelle kiintoainekuormitukselle vesistössä. Mikäli korttelin 20 hulevesiä johdetaan Nummenjokeen, se on tehtävä niin, ettei niistä aiheudu edellä mainittuja haittavaikutuksia. Tämä tulee huomioida pv-alueen kaavamääräyksessä edellytettyä hulevesisuunnitelmaa käsiteltäessä.	Pohjaveden määräyksessä on hulevesistä sanottu: <i>"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta."</i> Määräystä on täydennetty seuraavalla lauseella <i>"Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon, että hulevesien johtamisesta ei aiheudu haittaa Nummenjoen uhanalaisen ja rauhoitetun lajin esiintymälle."</i> Täydennetyn määräyksen avulla varmistetaan uhanalaisen lajin säilyminen
Kiinteistö- ja kartastopalvelut 2.1.2017	
Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 21.2.2017	
Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi
Nummen aluetoimikunta 27.2.2017	
Aluetoimikunta esittää, että liikennesuunnitelman vieminen eteenpäin on tärkeää. Liikennejärjestelyihin on kiinnitetty hyvin huomiota ja turvallisuuden tulisi parantua järjestelyillä. Kauppakuja on vaarallinen ja huonokuntoinen tällä hetkellä, joten uudistus olisi myös enemmän kuin toivottava sen puolesta. Aluetoimikunta on huolissaan siitä, että kaavamuutoksen suurten kustannusten vuoksi olemassaolevat kulkuväylät jätetään kunnostamatta ja luodaan ensisijaisesti uusi kaavamuutos ja Kauppakujan kunnostus jätetään toteutettavaksi myöhemmin.	Kaavaehdotuksen laatimisen aikana on tehty alustava liikennesuunnitelma, jonka pohjalta liikennealueen rajaukset ovat määriteltä. Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. liikennejärjestelyjen kustannusten toteuttamisvastuista. Kaavaehdotuksen saatua lainvoiman tulee laatia katu- ja tiesuunnitelma, jonka pohjalta alueen liikennejärjestelyt toteutetaan. Katu- ja tiesuunnitelma tulee asettaa nähtäville MRA 43 §:n ja Maantielaki § 27:n mukaan, jolloin siitä on mahdollisuus antaa muistutus. Kaavalla mahdollistetaan suunnitelmien toteuttaminen. Toteutumisesta vastaa Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka sekä ELY-keskus.
Helsingistä Turkuun päin tulevan liikenteen pysäkin siirto Kauppakujalle tulisi toteuttaa turvallisemmin. Mikäli muutosta nykyiseen ei saada kunnollisen	Kaavaehdotuksessa ei otetta kantaa pysäkin sijainnista.

jalkakäytävän erottamiseksi Kauppakujasta, tulee tuosta hankala paikka liikkua bussilta pois autojen välistä. Tähänkin pitää kiinnittää erityistä huomiota.	Kauppakujan eteläpuolen varrelle on alustava liikennesuunnitelman mukaan suunniteltu uusi jalkakäytävä, joka mahdollistaa turvallisen kulkemisen pysäkiltä Kauppakujaa pitkin molempiin suuntiin. Kauppakujan pohjoispuolelle sijaitseviin toimintoihin pääsemiseksi on suunnittelu suojatie. Pohjoispuolelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä palvelee turvallista kevyen liikenteen liikkumista ja yhteyttä kadunvarrelle sijoittuvien toimintojen puolella. Kaavaehdotuksen saatua lainvoiman tulee laatia katu- ja tiesuunnitelma, jonka pohjalta alueen liikennejärjestelyt toteutetaan. Katu- ja tiesuunnitelma tulee asettaa nähtäville MRA 43 §:n ja Maantielaki § 27:n mukaan, jolloin siitä on mahdollisuus antaa muistutus.
Aluetoimikunta edellyttää, että kauppakuja kunnostetaan ja muutetaan turvalliseksi ja olemassa olevien yrittäjien tarpeet myös huomioitua siinä missä uudelle toiminnalle luodaan myös mahdollisuudet. Kaupungin olisi hyvä samalla huomioida Nummen kyläyhteisön ja Nummen iäkkäiden kulkemisen hankaloituminen Nummen viimeisen kaupan sulkeuduttua ja kehittää Nummen ja Saukkolan välille parempaa julkista kulkuyhteyttä. Aluetoimikunta toivoo ja edellyttää, että tulevaisuudessa niin kaupunki kuin luottamushenkilötkin huolehtivat paremmin jääviyskysymykset, jotka saattavat vahingoittaa hyviäkin hankkeita.	Kaavalla mahdollistetaan suunnitelmien toteuttaminen. Toteutumisesta vastaa Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka sekä ELY-keskus. Saukkolan eteläisen alueen kaavaehdotuksella ei ole mahdollista vaikuttaa suoraan julkisen liikenteen kehittämiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa pysäkkien toteuttamisen. Lausunto merkitään tiedoksi
Muistutus 1, 2.2.2017	
Aiemmin tästä 29.12.2015 päivätyllä kirjeellämme esittämäämme mielipiteeseen on asiakirjoissa vastattu: " Havainnekuvassa Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä palvelee turvallista kevyen liikenteen liikkumista ja yhteyttä kadunvarrelle sijoittuvien toimintojen puolella". Kauppakuja 5:ssä ei ole mitään sellaisia kadunvarrella sijaitsevia toimintoja, joiden takia tarvittaisiin kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä palvelisi siis ainoastaan Kauppakuja 3:ssa sijaitsevien toimintojen välistä liikkumista. Näiden toimintojen välillä ei ole turvallisen	Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 3.9.1991) Kauppakujalle varattu katualue ulottuu kiinteistörajaan saakka. Kauppakuja 5:n kiinteistöllä on kadun puolella voimassa olevassa asemakaavassa istutettavan puurivin merkintä. Liikennealueen ja ko. kiinteistön rajassa ei ole muutosta. Kauppakuja 5:n kiinteistön ja katualueen rajalla sijaitsevien istutuksien säilyttämisen mahdollisuuksia tutkitan tarkemmin katusuunnitelmassa. Kauppakujan eteläpuolinen kevyenliikenteen väylä toimii yhteytenä Saukkolan taajaman läpi.

liikkumisen takia ole mitään tarvetta tehdä kevyen liikenteen väylää Kauppakujan pohjoispuolelle. Toistamme myös aiemmin esittämämme muistutuksen koulubussin saattopaikan huonosta sijoittamisesta Kauppakuja 5:n kohdalle. (Koulubussin saattopaikan sijaintia pidetään huonosti suunniteltuna ja sille parempana paikkana esitetään havainnekuvassa esitetystä n. 50 metriä Helsingin suuntaan. Saattopaikan voisi sijoittaa myös Kauppakujan eteläpuolelle tai suunnitellulle uudelle bussipysäkille. 29.12.2015) Emme ymmärrä kaavoittajan intoa tuhota jo 1950 - luvun alkupuolelta ollut kiinteästi Kauppakujan miljööympäristöön kuuluvaa orapihlaja-aitaa tarpeettoman kevyen liikenteen rakentamisen takia.	Havainnekuvassa Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä palvelee turvallista kevyen liikenteen liikkumista ja yhteyttä kadunvarrelle sijoittuvien toimintojen puolella, mm. mahdollisen koulubussin saattopaikkaa ja Kauppakujan 5:n asukkaita. Kaavaehdotukseen liittyvässä havainnekuvassa on esitetty liikenneturvallisuutta parantavia, erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy, 28.08.2015 luonnos) perustuvia ratkaisuvaihtoehtoja, jotka tarkentuvat vielä erillisessä tie- ja katusuunnitelmassa. Kaavaehdotuksessa ei otetta kantaa pysäkin sijainnista tai yksityiskohtaisemmasta suunnitelmasta; asemakaavan muutoksella vahvistuu vain katualueen laajuus Kaavaehdotuksen saatua lainvoiman tulee laatia katu- ja tiesuunnitelma, jonka pohjalta alueen liikennejärjestelyt toteutetaan. Katu- ja tiesuunnitelma tulee asettaa nähtäville MRA 43 §:n ja Maantielaki § 27:n mukaan, jolloin siitä on mahdollisuus antaa muistutus.
--	--

Havainnekuva

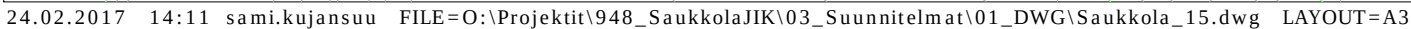
Saukkolan taajaman eteläinen asemakaavan muutos 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

N3



LUONNOS 24.02.2017		
SAUKKOLA		PIIRUSTUSNUMERO 01
TURUNTIEN, KAUPPAKUJAN JA TAVOLANTIEN LIITTYMÄT		PÄIVÄMÄÄRÄ 24.2.2017
LIIKENTEENOHJAUS		KOORDINAATISTO ETRS-GK24
	SUUNNITTELIJA(T) Jaana Kämäräinen Jouni Ikäheimo	SUHDE A3 1:1000