



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KLi | 13.02.2020

Kaavaselustus

ASEMAKAAVAMUUTOS, K5 HARJUNRINNE
LOHJAN KAUPUNGIN KARJALOHJA, OSA KORTTELIA 84

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:

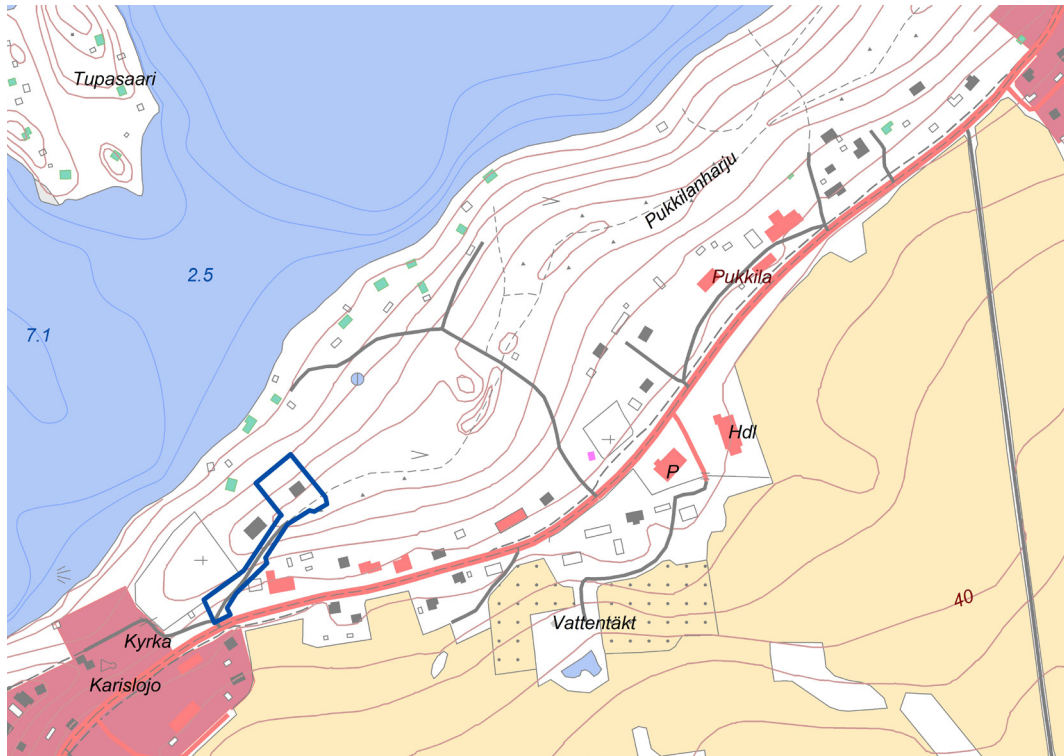
kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

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

SISÄLLYSLUETTELO

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

4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET	13
5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS	14
6. EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT	15
7. HYVÄKSYMISVAIHE	19
8. LIITTEET	22



Suunnittelualueen sijainti

Valokuvia alueelta 23.4.2018



0. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

K5 Harjunrinne, Lohjan kaupungin Karjalohja, osa korttelin 84 asemakaavamuutos. Asemakaavamuutosalueella on erillispientalo- ja katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Karjalohjalla, noin kahden kilometrin etäisyydellä Karjalohjan koulun ja kirjaston ympäristöstä, Karjalohjan kirkon ja lähipalveluiden läheisyydessä. Karjalohjan läpi menevältä päätieltä (Keskustie) haarautuu Harjunrinne niminen katu, joka nousee harjulle koillissuunnassa. Päättynyt vanhaan, paikallisesti suosittuun metsäpolkuun.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta, ja sen tavoitteena on muuttaa katulinjausta voimassaolevasta asemakaavasta vanhan ennen asemakaavaa olevan kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

KÄSITTELYVAIHEET

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

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

Maanomistajaa kuultiin 5.2.2020 tarkentuneiden pohjavesimääräysten johdosta.

Vetovoimalautakunta hyväksyi asemakaavamuutoksen 13.2.2020 § 21 ja esitti asemakaavamuutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, joka hyväksyi asemakaavamuutoksen 19.2.2020 § 62.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistaja
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut

- Lohjan ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

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

KAAVAVAIHEET

Aloitus- ja valmisteluvaihe

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

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

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

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

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

Hyväksymisvaihe

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

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

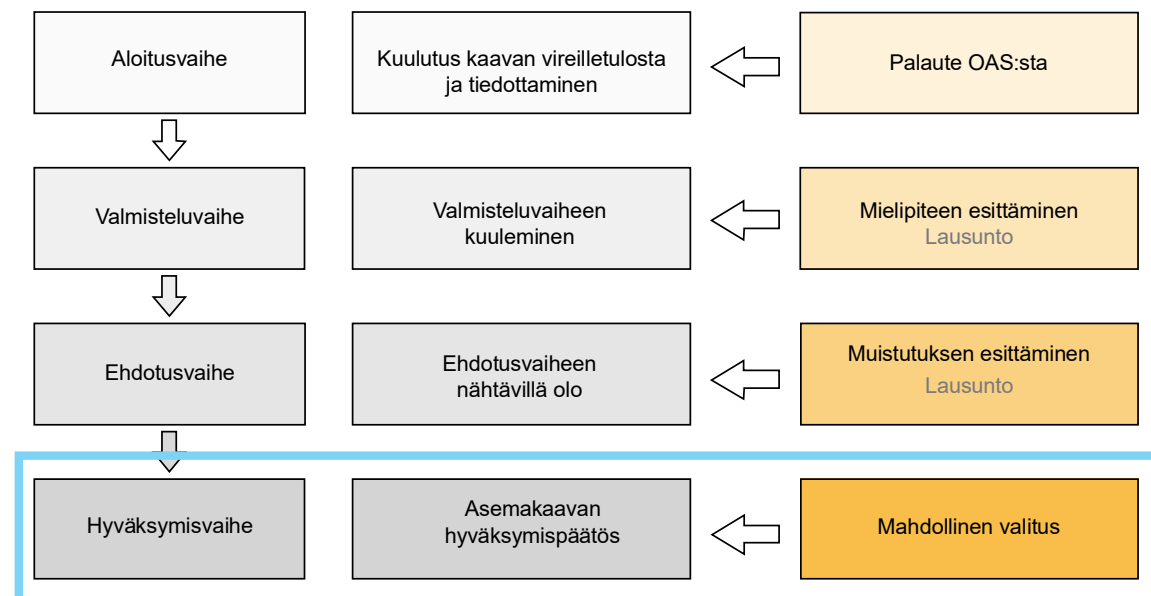
Lainvoimaisuus

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

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

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

Asemakaavamuutoksen kulku ja vaiheen tila.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavamuutos-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Karjalohjalla, noin kahden kilometrin etäisyydellä Karjalohjan koulun ja kirjaston ympäristöstä, Karjalohjan kirkon ja lähipalveluiden läheisyydessä. Karjalohjan läpi menevältä päätieltä (Keskustie) haarautuu Harjunrinne niminen katu, joka nousee harjulle koillissuunnassa päättyen vanhaan paikallisesti suosittuun metsäpolkuun.

Alueen kasvillisuus harjun lakiosissa edustaa kiihakoja kankaita. Alarinteellä se muuttuu tuoreeksi kankaaksi. Alueen puusto on kuusi- ja koivuvaltaista sekametsää, jonka joukossa on kookkaita mäntyjä. Aluskasvillisuutena on runsaasti pihlajaa. Alueella kasvaa pihoilta levinnyttä vaahterataimikkoa. Myös alueen yksittäiset tamentaimet ovat peräisin lähialueen pihapuista. Muutosalueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

MUUT SELVITYKSET

Alue sijaitsee Salpauselkä II kuuluvan kapean Pukilanharjun rinteellä. Asemakaavamuutos -alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alue kuuluu myös valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kult-

tuurimaisemaan. Alueen luode-pohjoispuolella oleva Puujärvi on Natura 2000 aluetta. Puujärvi on hyväksytty Natura-alueeksi 20.8.1998 (FI0100013) sekä alueen suojeluperustana on erityisten suojelutoimien alue (luontodirektiivi) 27.3.2015 (SAC-FI0100013).

SUUNNITTELUTILANNE

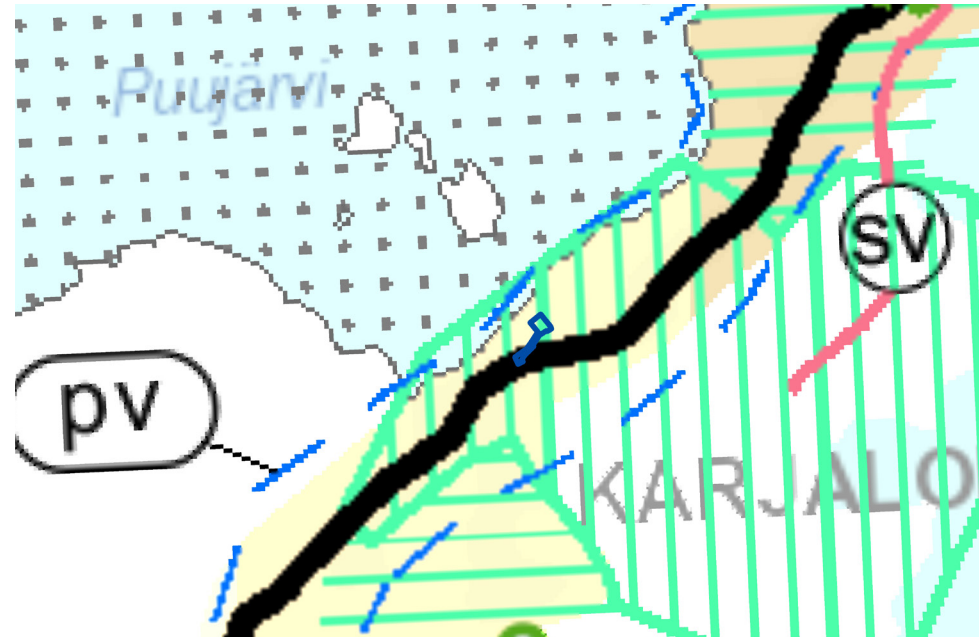
MAAKUNTAKAAVA

Epävirallisen maakuntakaavan yhdistelmässä alue sijoittuu "Taajamatoimintojen alueelle". Kaava

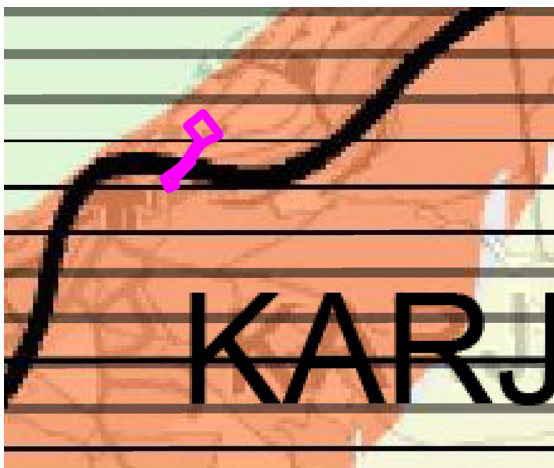
alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2013 - 2037, kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.5.2014 maankäytön rakennemallin. Suunnittelualue sijaitsee palvelutaajamalueella. Palvelutaajamat ovat hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita, joilla on hyvät kevyenliikenteen olosuhteet ja lähiliikuntamahdollisuudet. Alueiden vetovoimaisuus pe-



Ote epävirallisesta maakuntakaava yhdistelmästä, suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista suunnittelualue merkitty magentalla rajauksella.

rustuu hyvään arkeen sekä erityisesti vaalittavaan maaseutukirkonkyläjen kulttuurimiljöön.

ASEMAKAAVAT

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



Ote Lohjan kaupungin maanomistuksesta.

Rakennuskaavan mukaista katualuetta ei ole toteutettu eikä alueen kaualuettla ole myöskään kaupungin omistukseen hankittu. Nykyinen ajorata on ajansaatossa tekeytynyt ja on käytössä kahdelle loma-asunnolle sekä kahdelle vakitukselle asunnolle.

MAANOMISTUS

Asemakaavamuutosalue on lähes kokonaan yksityisten omistamia. Kaupungin omistuksessa on pieni palanen katualuetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.



Voimassa olevat kaavat, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto

K4_Kaava_rajaus

Kaavatunnus, Kaavan vahvistus pvm

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

2. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

POHJAKARTTA

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



Ilmakuva kaavamuutosalueelta, 2016

TONTTIJAKO

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

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

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

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

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017.

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

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

Aluetta lähiten koskevat tavoitteet esitetty seuraavassa:

TOIMIVAT YHDYSKUNNAT JA KESTÄVÄ LIIKKUMINEN

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

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

TEHOKAS LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

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

TERVEELLINEN JA TURVALLINEN ELINYM- PÄRISTÖ

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

ELINVOIMAINEN LUONTO- JA KULTTUU- RIYMPÄRISTÖ SEKÄ LUONNONVARAT

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

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

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Ei tule aiheuttamaan muutoksia alueen oloihin tai ominaisuuksiin.

KAAVOISTA JOHDETUT TAVOITTEET

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

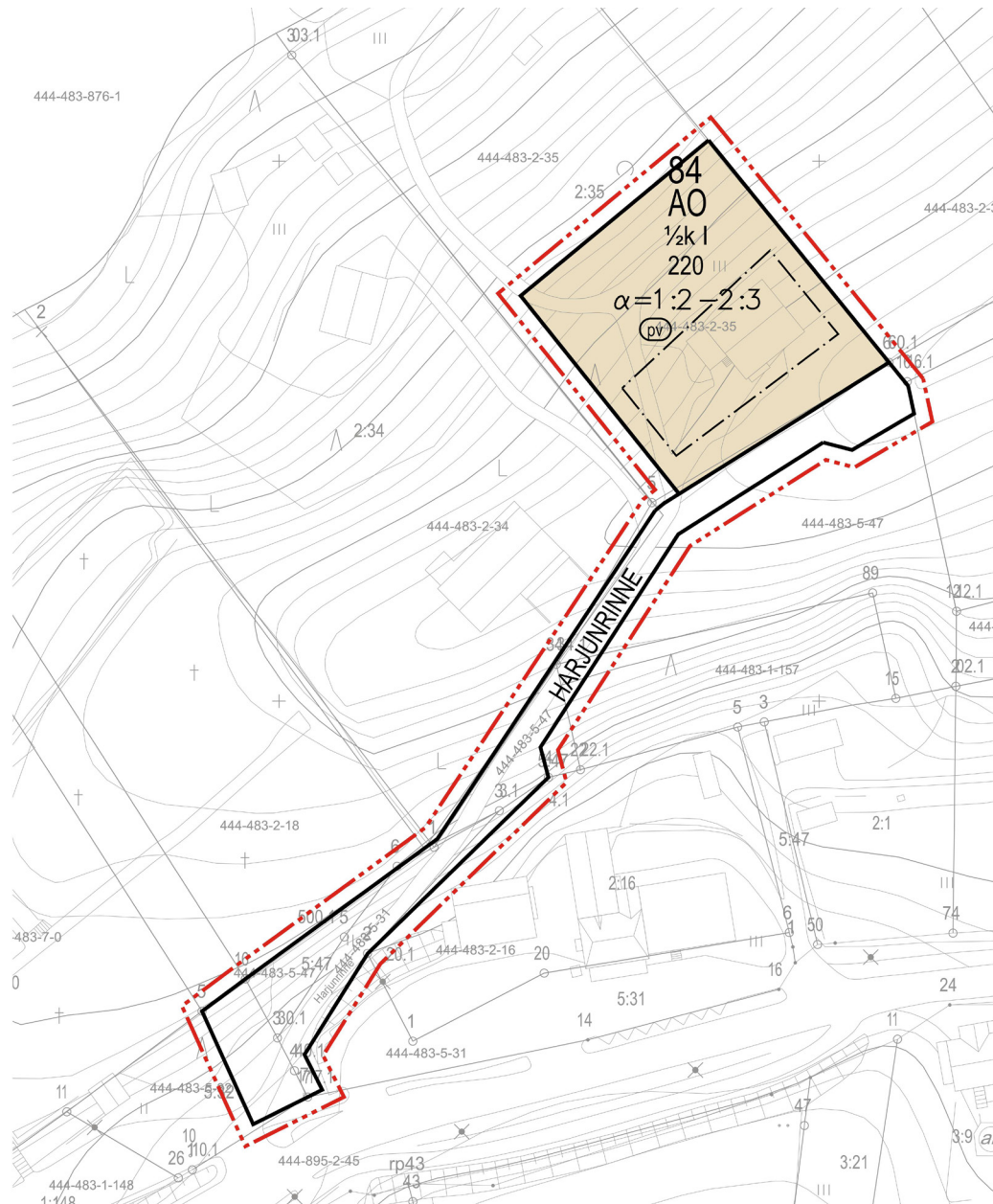
3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

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

Valmisteluvaiheen asemakaavamuutos



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ SEKÄ ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

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

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

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

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

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

KARJALOHJAN TAAJAMAN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

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

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

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

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

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

KAAVA-ALUEEN RAKENNUSKANTA

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta uuteen rakentamiseen, se ei lisää eikä poista rakennuspaikkoja. Alueen ympäristössä on vanhoja 1940-1960 -luvun loma-asuntoja Puujärven puolella. Harjulle on rakennettu kaksi uutta asuintaloa vuosina 2014 ja 2015 asemakaavamuutoksien jälkeen. Eteläpuolella taas on vanhempaa rakennuskantaa 1900-luvun alusta 1950-luvulle.

KAAVA-ALUEEN VAIKUTUS MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

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

3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

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

Asemakaavamuutos-alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja ja maiseman ominaispiirteet säilyvät ennallaan. Katualueen päättymisestä jatkuu ulkoilupolku harjun laella, mikä ei tule estä sen käyttöä. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset viheryhteydet säilyvät asemakaavamuutos alueen ulkopuolella.

VAIKUTUS PUUJÄRVEN NATURA2000 ALUEESEEN

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

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

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

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

kasvilajien esiintymiä.

Puujärven Natura2000 aluerajaus.



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

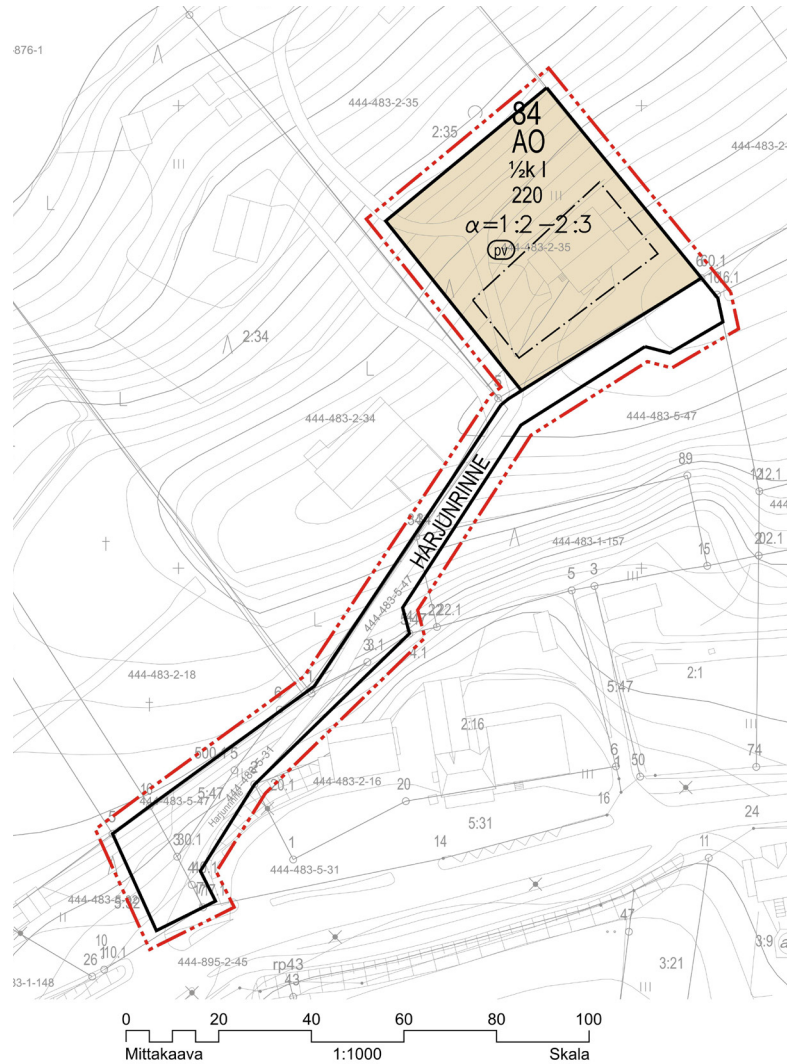
Natura-selvityksessä mainituista järven ympäristön erityisistä luontoarvoista mitkään eivät sijotu käsittelyssä olevalle asemakaavan muutosalueelle. Asemakaavan muutos ei tule vaikuttamaan Natura2000 -alueeseen jo rakentuneen ympäristön takia, eikä muutoksella mahdollisteta uutta rakentamista asemakaavamuuksella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

VAIKUTUKSET POHJAVETEEN

Suunnitteluala sijaitsee veden hankintaan tärkeällä pohjavesialueella (Pukkilanharju). Alueella on Lohjan kaupungin vesi- ja viemärilaitoksen ylläpitämä verkosto. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on asemakaavamääräyksellä estetty. Lisäksi Lohjan ympäristösuojelumääräyksissä kerrotaan tarkemmin jätevesien käsittelystä pohjavesialueilla. Alue on jo rakentunut, joten asemakaavamuuksella ei ole vaikutusta pohjaveteen.

3. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAAVAKARTTA SEKÄ KAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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

Yleiset määräykset

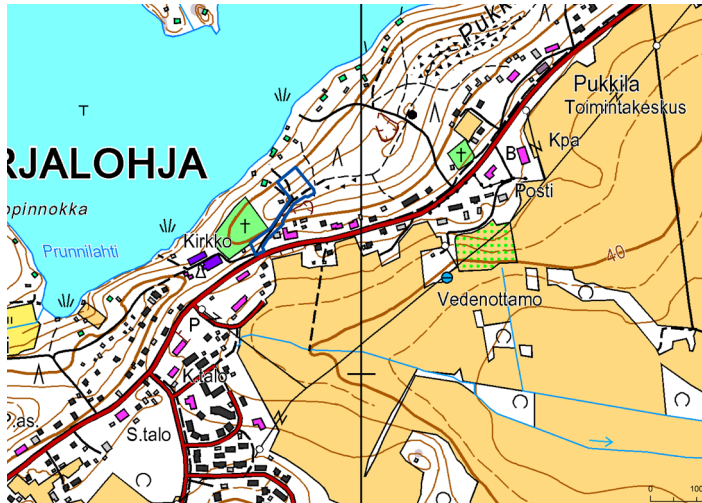
Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialutta. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia ja rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista ja muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen katettuun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

Katualueen hulevesiä ei saa johtaa järveen.

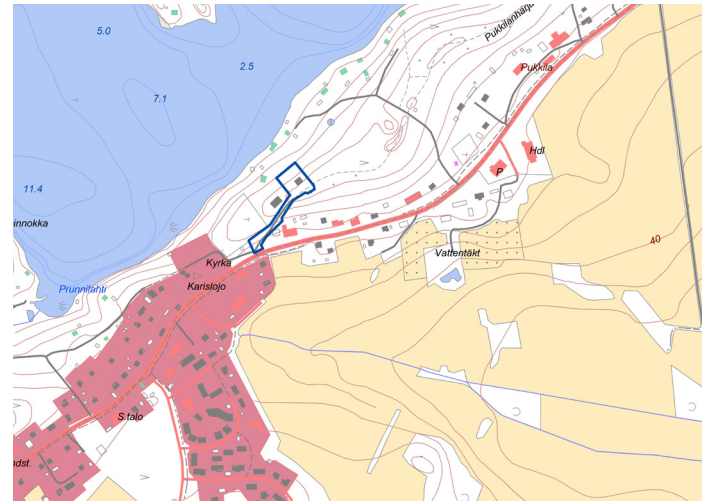
Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Julkisivun pääasiallinen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta tai veistetty hirsi. Rakennukset tulee tyyliltään sovitaa maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää maakuntamuseon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

Rakennuspaikan puustoa tulee hoitaa siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät.

4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET



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



4. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT PALAUTTEET

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä oli otettu kantaa asemakaavan selostuksessa esitettyyn sijainti karttaan, jossa maastopolku oli merkitty asianosaisen omistaman kiinteistön lävitse. Asianomainen oli korjannut asian jo useita vuosia sitten maanmittauslaitoksen kanssa, mutta Lohjan kaupungilla oli vielä käytössä vanha maastotietokanta valmisteluvaiheen aikana, jota käytettiin kyseisessä teemakarttassa. Maastotietokanta on päivitetty uusimpaan, missä näkyy että polku on poistettu maastotietokannasta.

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

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

Kiinteistömuodostuksen historiasta sekä rakennuskaavan erovaisuuksista johtuen kaavakartta muokataan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi AO -tontin sekä Harjunrinne -katualueen pohjoisrajan osalta.

5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS

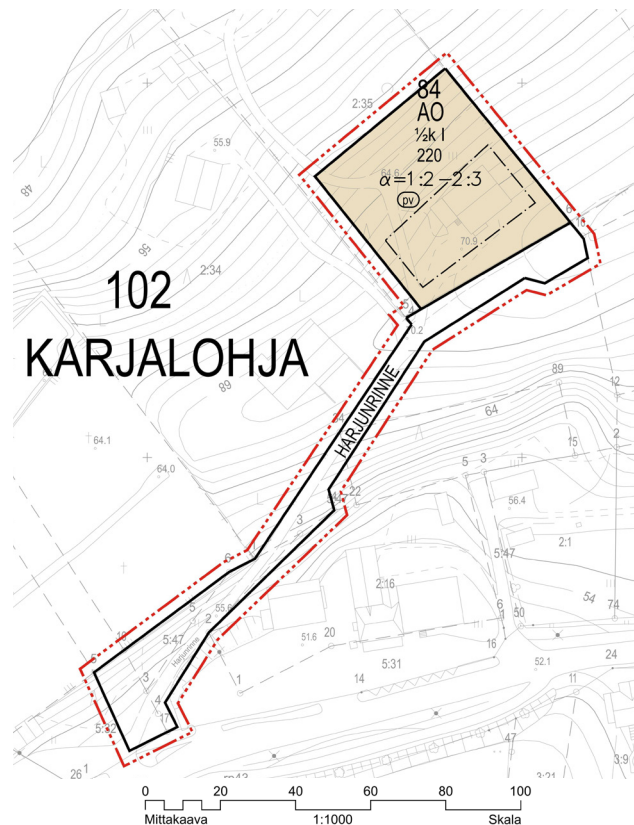
5. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS

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

Rajojen muutokset valmisteluvaiheen kaavakartasta eivät muuta asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Lisäksi asemakaavamuutoksen kaavakartalle yleiseen määräykseen tuli lisäys koskien katualueen suunnittelua ja toteuttamista, "Katualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävä

rakennettu kulttuuriympäristön ominaispiirteet." Muutoin ehdotusvaiheessa ei tehty muutoksia valmisteluvaiheen määräyksiin tai merkintöihin.

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KAAVAKARTTA SEKÄ KAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



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

	Katu.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleiset määräykset

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

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

Katualueen hulevesiä ei saa johtaa järveen.

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

Rakennuspaikan puustoa tulee hoitaa siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät.

6. EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT

Asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat Karjalohjan aluetoimikunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutus ja lausunnot kokonaisuudessaan ja niihin annetut vastineet sekä mainittu muutos asemakaavan selostuksessa tai asemakaavakartalla.

MUISTUTTAJA A, SAAPUNUT 21.11.2019

Vastustan muutosta ja kritisoin samalla asemakaavamuutoksen esittelyn menettelytapaa.

Asemakaavamuutos:

Karjalohjan keskustassa lähtee kirkon vierestä hiekkatie, nykyisin nimeltään Harjunrinne, hautausmaan vieraustausta harjulle. Hiekkatie halutaan asemakaavamuutoksen mukaan tehdä katualueeksi melkoisin levennyksin varsinkin alku- ja loppupäästä ja samalla jatkaa meidän tonttimme 444-483-2-35 kulmalle asti. Nyt hiekkatie päättyy harjun päällä kulkevaan ikaikaiseen suosittuun ja kauniiseen luontopolkuun, joka johtaa harjun päällä aina koululle asti.

Menettelytavasta:

- Muutosta esittelevissä, meille lähetetyissä papereissa ei ollut selkeitä perusteluja muutokselle. "Asemakaava muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta, jonka tavoitteena on muuttaa katulinjausta voimas-

sa olevasta kaavasta kiinteistöjaotuksen mukaiseksi". Mikä on järjestys, onko kiinteistöjaotuksessa tms. siis jo ennakoivasti poikettu voimassa olevasta kaavasta?

- Kaava-alueen sijainnista annettiin virheellinen kuva "noin 2 kilometrin etäisyydellä Karjalohjan keskustasta etelään". Käsittääkseni kirkko on nimenomaan Karjalohjan keskustassa.
- Käytetyistä kartoista ainakin Suunnitelualueen sijainti -kartassa oli edelleen korjaimmatta viime vaiheessa osoittamani virhe koskien tontillamme kulkua.
- Kysymykseeni kuvissa näkyvien levennysten tarkoituksesta en saanut vastausta Lohjalta: "Katualuevaraukset asemakaavassa pitävät sisällään kaikki kadun rakenteet ojia myöten, joten levennyksiä tarvitaan katusuunnitelmaa varten."
- Lähetettyjen paperien kartoissa ei ollut mitään mittakaavaa

Verkosta osoitteesta lohja.fi/kaavat löytyi pieni mittakaava, jota käyttäen sain arviot esitetyille levennyksille: ylhäällä harjun päällä suunnitellun kadun päässä n. 20 m leveä, yli 10 m pitkä esitetyn kadun levennys nykyisen metsäpolun paikalle, alempana n. 10 m levennys, päätien lähellä n. 25 m leveä levennys. Vaikea uskoa, että harjun päälle tarvitaan tällaisia ojia, levennysten käyttötarkoituksen täytyy olla jotain muuta, joka ei ainakaan meille selvinnyt.

Itse prosessista: Prosessi lähti liikkeelle, kun annettiin kiinteistöiden 444-483-2-34 ja 444-483-2-35 tonteille luvat massiivisille rakennuksille aikaisem-

min yläosiltaan metsäisen harjun päälle. Nykyinen tie (Harjunrinne) on minusta edelleen riittävä kahden tontin varten, enkä kannata tien levennyksiä, jatkoa ja huomattavan suuria katutyyppejä raitiovaunujen metsään. Harjun päällä kulkeva polku on hieno, ei sitä tule tehdä etenkään harjun päällä leveäksi kaduksi. Tämä kaikki näkyisi kirkolta. Karjalohjan läpi kirkon ohi menevä päätie (Keskustie, josta haarautuu Harjunrinne) kuuluu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuurimaisemaan. Halutaanko harvinaisen, tähän asti säilyneen perinnemaiseman rikkoa palasella kaupunkityyliä?

Eikö yksityisten tontinomistajien tule varautua parkki- tms. paikkoihin omalla tontillaan eikä vietiä siihen muiden suosimaa luontopolkua metsässä, oman tonttinsa ulkopuolelta. Eikö Lohjalla olekaan puutetta rahasta, miksi tällaista yksittäisen tontinomistajan etua palvelevaa hanketta valmistellaan. "Katualueen lyhentäminen voi tulevaisuudessa haitata tulevaa maankäyttöä ... " onko siis Lohja jo suunnittelemassa pitkäkin katua ja sitä ympäröiviä rakennuksia Pukkilanharjun päälle.

Muistuttaja A kiinteistö 444-483-2-35

B, C ja D:n puolesta

Muistuttajan mainitsema nimet muistutuksesta vaihdettu kiinteistötunnukseksi sekä muistuttajan nimi, että muistutuksen allekirjoittaneiden nimet korvattu kirjaimin.

6. EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT

VASTINE:

Muistutuksen jättäjä tarkoittanee allekirjoituksensa kiinteistöllä 444-483-2-35 kiinteistöä 444-483-2-36, koska asemakaavanmuutoksen hakija omistaa kiinteistön 444-483-2-35.

Asemakaavamuutos -alueella on voimassa vanha rakennuskaava, joka maakäyttö- ja rakennuslain voimaan astumisen (1.1.2000) jälkeen tulkitaan asemakaavoiksi. Karjalohjan kunnan aikana kunta ei ole ollut kiinteistörekisterin ylläpitäjä vaan kiinteistörekisteröintitehtäviä hoiti maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos ei tee tonttijakoja vaan suorittaa toimituksia. Kuntaliitoksen jälkeen Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut suorittavat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia katujen ja yleisten alueiden lohkomisia sekä sitovien tonttijakojen laadintaa vasta asemakaavamuutoksien jälkeen.

Voimassaolevissa asemakaavoissa katualue on osoitettu kulkemaan niiden kiinteistörajojen mukaisesti, jotka olivat voimassa ennen kuin kyseiset asemakaavat tulivat voimaan. Poiketen kiinteistön 444-483-2-35 kohdalla siten, että katualue leikkaa kolmion muotoisen palan katualueeksi. Kiinteistön 444-483-2-35 omistaja on hakenut asemakaavamuutosta katualueen poistamisesta ko. kiinteistöltä, jotta nykyinen kiinteistönmuodostus säilyisi ennallaan. Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö 444-483-5-47 on osoitettu puisto-alueeksi. Asemakaavamuutoksessa pieni osa puisto-aluetta muuttuu katualueeksi.

Katualue päättyy voimassaolevan asemakaavan mukaan kiinteistön 444-483-2-36 reunaan, mikä on asemakaavassa merkitty loma-asunto korttelialueeksi (Rh). Alue on korttelialuetta, jolle tulee

osoittaa kulkuyhteys asemakaavassa. Kiinteistöllä 444-483-2-36 on olemassa kulkuoikeus asemakaavamuutosalueen ulkopuolella Vanhan Kirkkotien kautta voimassaolevan venevalkamaksi merkityn alueen kautta. Katualueen lyhentäminen poistaisi asemakaavalla osoitetun kulkuyhteyden kiinteistöltä 444-483-2-36 ja siten estäisi voimassaolevan asemakaavan toteuttamista tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksen katualue ei tarkoita ajoradan leveyttä vaan katualue on aluevaraus, johon sisältyy ajoväylä ja johdot sekä tilan kuivatukseen, kaapelointiin, valaistukseen ja lumenauraukseen. Katualueen tulee olla kaupungin tai kunnan omis-

tuksessa. Asemakaavan mukaisella katualueella on kaupungilla oikeus ja velvoite huoltaa johtoja ja kuivatusta sekä korjata ja ylläpitää kadun kuntoa ja valaistusta. Asemakaavamuutoksessa ei esitetä mihinkään pysäköintialuetta.

Pohjoisosassa on päättävälle katualueelle esitetty kääntymistä varten mahdollistava tilavaraus katusuunnittelua varten. Katualue päättyy kääntöpaikan varaukseen. Asemakaavamuutoksen ulkopuolella oleva vanha metsäpolku säilyy, eikä katualueen tilavaraus tule estämään polun käyttöä.

Asemakaavamuutoksen sijaintitietoa täydennetty selostuksen alkuosiossa.

Kuva rakennuskaavasta KL001 9.8.1968



Kuva kaavatulkinnasta



KARJALOHJAN ALUETOIMIKUNTA, SAAPUNUT 25.11.2019

Karjalohjan aluetoimikunnan lausunto Harjunrinne-asetakaavaehdotuksesta

Harjunrinteen asemakaavaehdotuksessa on esitetty tai jätetty esittämättä, Karjalohjan aluetoimikunnan näkemyksen mukaan, kaavoitukselle merkittäviä seikkoja;

- siinä ei esitetä kaavaehdotuksen alueen maanomistusta.
- siinä ei ole liikennesuunnitelmaa.
- siinä ei osoiteta miten yhteys Keskustieltä satoja vuosia käytetylle Pukkilanharjun Harjupolulle turvataan.
- siinä osoitetaan katualue ja perustellaan sen osoittamista koko tontin 84 osuudelle mahdollisella Pukkilanharjun tulevilla maankäytöllä.
- maininta Karjalohjan keskustan sijainnista osoittaa huolimattomuutta kaavaehdotuksen laadinnassa.

Maanomistajatieto tulee olla asemakaavaa laadittaessa kaavoittajan tiedossa, siinä on kyse maanomistajan oikeusturvasta, varsinkin katualueen rajauksen muuttuessa voimassa olevaan asemakaavan nähden. Tätä selvitystyötä ei voi jättää katualueen lunastusvaiheeseen. Katualue tulee mitoittaa kaavaehdotuksessa, jossa osoitetaan kadun ohjeellinen poikkileikkaus sekä sen tilantarve olevassa maastossa.

Pukkilanharjun polku on satoja vuosia Karjalohjalla käytössä ollut yhteys kirkonkylästä koululle ja takaisin. Tätä yhteyttä ei saa hankaloittaa enempää, kuin jo rakennetut kiinteistöt sitä tekevät. Katualue asemakaavaehdotuksessa voidaan osoittaa

esimerkiksi ”pihakaduksi”, jossa muun, kuin ajoneuvoliikenteen edut korostuvat. Harjunrinnekatualueen jatko kiinteistön 84 koko osuudelle on turha, sillä enempi maankäyttö, jossa tarvitaan katuyhteyttä Pukkilanharjulle ei ole Karjalohjan aluetoimikunnan mielestä hyväksyttävää.

Katualueen laajentaminen Keskustien ja Harjunrinteen risteysalueelle ei ole perusteltua, jollei sinä osoiteta, kirkon tilaisuuksien pysäköinnin käytössä olevaa aluetta, edelleen vastaavaan lyhytaikaiseen pysäköintikäyttöön.

Karjalohjan keskusta ei ole Puujärven pohjoispuolella, Pipolakodin rannassa kaksi kilometriä pohjoiseen Harjunrinteestä.

Karjalohjan aluetoimikunta

VASTINE

Asemakaavan muutosalueen kiinteistöjen maanomistajat ovat kaupungin tiedossa ja asemakaavamuutoksesta on tiedotettu maanomistajia postitse sekä kuulutettu kaupungin virallisessa kaupunginvaltuuston päättämässä paikallisissa lehdissä, Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja. Asemakaavaselostuksessa on myös yhtenä karttana osoitettu Lohjan kaupungin maanomistus. Asemakaavamuutoksen aineistoihin on ollut mahdollista tutustua vireilletulosta lähtien Lohjan kaupungin internet sivuilla. Sivuja on päivitetty valmistelu- ja ehdotusvaiheen nähtäville tulopäivinä sen hetkellä aineistolla. Tietosuoja-asetuksen nojalla asemakaava-asiakirjoissa on mahdollisimman vähän henkilötietoja, etenkin kun asiakirjat ovat jatkuvasti esillä tietoverkossa. Tietoja voi pyytää erikseen kaupungilta.

Asemakaavamuutoksen katualue ei tarkoita ajora-

dan leveyttä vaan katualue on aluevaraus, johon sisältyy ajoväylä ja johdot sekä tilan kuivatukseen, kaapelointiin, valaistukseen ja lumenauraukseen. Katualueen tulee olla kaupungin tai kunnan omistuksessa. Asemakaavan mukaisella katualueella on kaupungilla oikeus ja velvoite huoltaa johtoja ja kuivatusta sekä korjata ja ylläpitää kadun kuntoa ja valaistusta.

Pohjoisosassa on esitetty kääntymistä varten mahdollistava tilavaraus katusuunnittelua varten. Kääntöpaikan varauksen, katualueen päätyttyä maastossa jatkuu edelleen olemassa oleva metsäpolku, eikä katualueen päätyemisellä estetä polun virkistyskäyttöä tulevaisuudessakaan.

Koska kyseessä oleva asemakaavamuutos on suppea alue ei katusuunnitelmien laatiminen asemakaavamuutosta varten ole tarkoituksen mukaista. Katualueeksi osoitettu alue on laadittu yhteistyössä Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikan kanssa riittävän katualueen varmistamiseksi katusuunnitelmaa varten. Katualueen linjauksen muutoksella ei ole nykyiseen, jo rakentuneeseen ajorataan nähden vaikutusta, rakentunut ajotie on kokonaisuudessaan katualueen sisällä. Kadun saneerauksen tarpeen ilmetessä katusuunnitelmat hyväksytetään Lohjan kaupungin palvelulautakunnassa tai sen hetkisen hallintosäännön mukaisessa elimessä.

Voimassaolevissa asemakaavoissa katualue on osoitettu kulkemaan niiden kiinteistörajojen mukaisesti, jotka olivat voimassa ennen kuin kyseiset asemakaavat tulivat voimaan. Poiketen kiinteistön 444-483-2-35 kohdalla siten, että katualue leikkaa kolmion muotoisen palan katualueeksi. Kiinteistön 444-483-2-35 omistaja on hakenut asemakaavamuutosta katualueen poistamisesta ko. kiinteistöltä, jotta nykyinen kiinteistönmuodostus säilyisi ennallaan. Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö 444-483-5-47 on osoitettu puisto-alueeksi. Asemakaavamuutoksessa pieni osa puisto-aluetta muuttuu katualueeksi.

Katualue päättyy voimassaolevan asemakaavan mukaan kiinteistön 444-483-2-36 reunaan, mikä on asemakaavassa merkitty loma-asunto korttelialueeksi (Rh). Alue on korttelialuetta, jolle tulee osoittaa kulkuyhteys asemakaavassa. Kiinteistöllä 444-483-2-36 on olemassa kulkuoikeus asemakaavamuutosalueen ulkopuolella Vanhan Kirkkotien kautta voimassaolevan venevalkamaksi merkityn alueen kautta. Katualueen lyhentäminen poistaisi asemakaavalla osoitetun kulkuyhteyden kiinteistöltä 444-483-2-36 ja siten estäisi voimassaolevan asemakaavan toteuttamista tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksen sijaintitietoa täydennetty selostuksen alkuosiossa.

ELY-KESKUS, SAAPUNUT 22.11.2019

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, K5 Harjunrinne, Lohja Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa K5 Harjunrinteen asemakaavan valmisteluaineistosta 22.11.2019 mennessä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa katualueen linjausta kiinteistöjaotuksen vuoksi.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan tilanteeseen ja rakennuskantaan. Kaavakartan perusteella rakennusalan sisällä on rakennus, mutta sen tyypistä, rakennusajankohdasta, säilyneisyydestä ja muutoksista - rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä - ei ole tietoa. Kaavaselostusta on syytä täydentää tältä osin, jotta rakennuksen mahdollisiin suojelutavoitteisiin voi ottaa kantaa. Muilta osin asemakaava huomioi valtakunnallisesti merkittävän Karjalohjan kirkonkylän kulttuuriympäristön.

Harjun rinteen katu ja sen liittymä maantiellä 104 tulee parantaa, koska asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve edellyttää kadun parantamista.

Kaavamääräystä on syytä täydentää maalämpökaivojen rakentamiskielolla.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

VASTINE:

Harjunrinne 4:ssä on vuoden 2014 aikana rakennettu uusi asuinrakennus ja Harjunrinne 10:ssä on vuonna 2015 valmistunut asuinrakennus. Uusia asuinrakennuksia varten on laadittu erilliset asemakaavamuutokset vuosina 2010 ja 2013.

Asemakaavamuutoksen katualueen ja maantien 104 liittymässä on varattu mahdollisen kadun parantamista varten riittävästi katualuetta.

Maalämpökaivojen rakentamiskielto on lisätty asemakaavakartan yleisiin määräyksiin. "Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty."

7. HYVÄKSYMISVAIHE

HYVÄKSYMISVAIHEEN KUVAUS

Asemakaavamuutostarttaan on tarkennettu raja-
pyykkien sekä kaavatulkinnan tarkistuksen myötä
katualueen rajoja, jotka eivät vaikutuksiltaan ole
merkittäviä. Määräykseen on täydennetty maa-
lämpöjärjestelmien rakentamiskielto. Asemakaa-
vaselostusta on tarkistettu muistutuksien osalta.
Muilta osin asemakaavamuutos säilytetty ehdo-
tusvaiheen mukaisena.

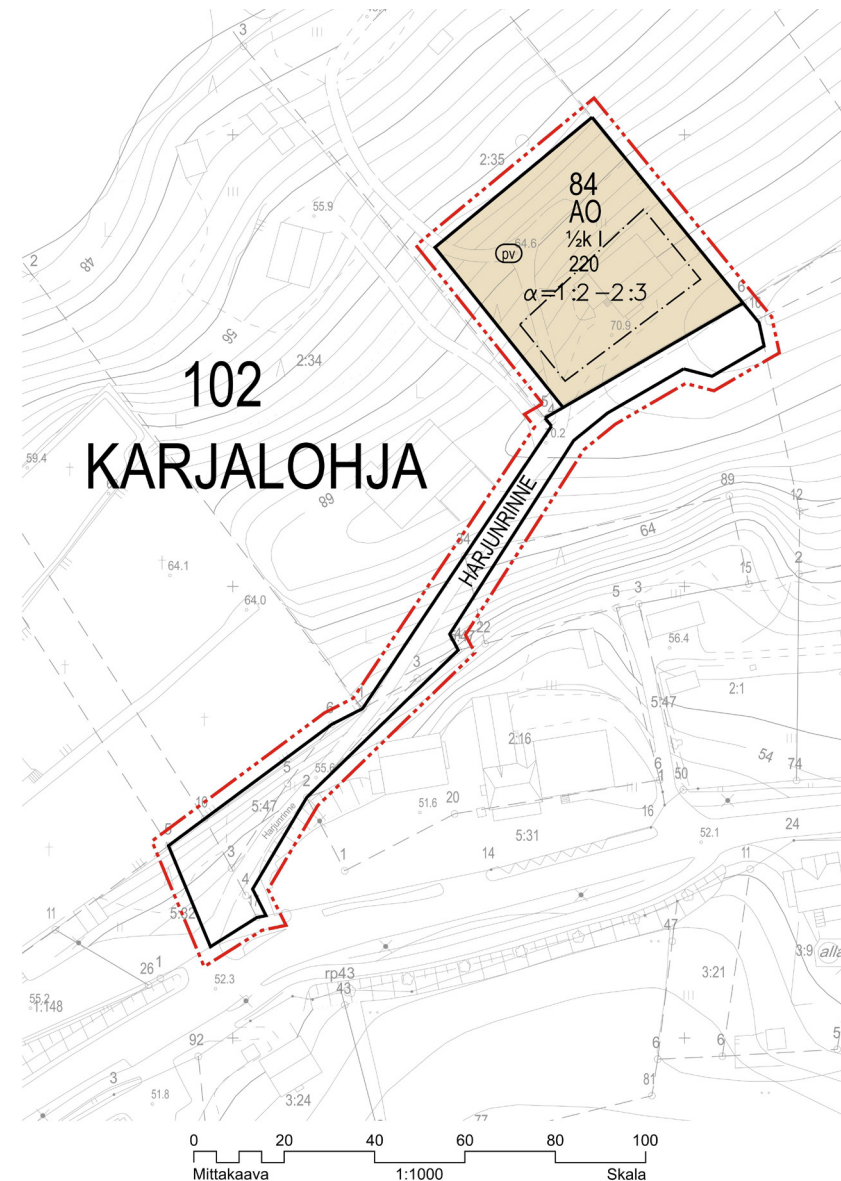
ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSET

Asemakaavamuutoksen muutospinta-alat:

Loma-asuntojen- ja erillispientalojen korttelialu-
etta muuttuu katualueeksi 16 m², katualueetta
muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi 108
m². Puistoaluetta muuttuu katualueeksi 192 m² ja
maantiealuetta muuttuu katualueeksi 7 m². Eril-
lispientalojen korttelialueen tehokkuusluku muu-
tetaan e=0.10:stä rakennusoikeuden kerrosalane-
liöksi 220 k-m².

Pohjavesialueen määräyksiä tarkennettiin maa-
lämpöjärjestelmien rakentamiskiellolla. Asiasta
kuultiin maanomistajaa MRA 325:n mukaisesti
eikä asemakaavamuutosta ole tarpeen asettaa uu-
delleen julkisesti nähtäville.

Hyväksymisvaiheen asemakaavamuutos kartta ja määräykset.
Kuvat ei mittakaavassa.



7. HYVÄKSYMISVAIHE

LOHJA K5 HARJUNRINNE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava muutos koskee:

Lohjan kaupungin Karjalohjan osaa korttelia 84 sekä virkistys- ja liikennealuetta.

Asemakaava muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 102. kaupunginosa Karjalohja, osa korttelia 84, erillispientalo asuinalue sekä katualue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A0

Erillispientalojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Osa-alueen raja.

102

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KARJ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

84

Korttelin numero.

HARJUNRINNE

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

220

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

½k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$\alpha=1:2-2:3$

Kattokaltevuus.

[]

Rakennusala.

Katu.

PV

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialue määräykset

Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

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

Maalämpöpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Yleiset määräykset

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

Rakennuspaikan puustoa tulee hoitaa siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät.

Katualueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Hulevesimääräykset

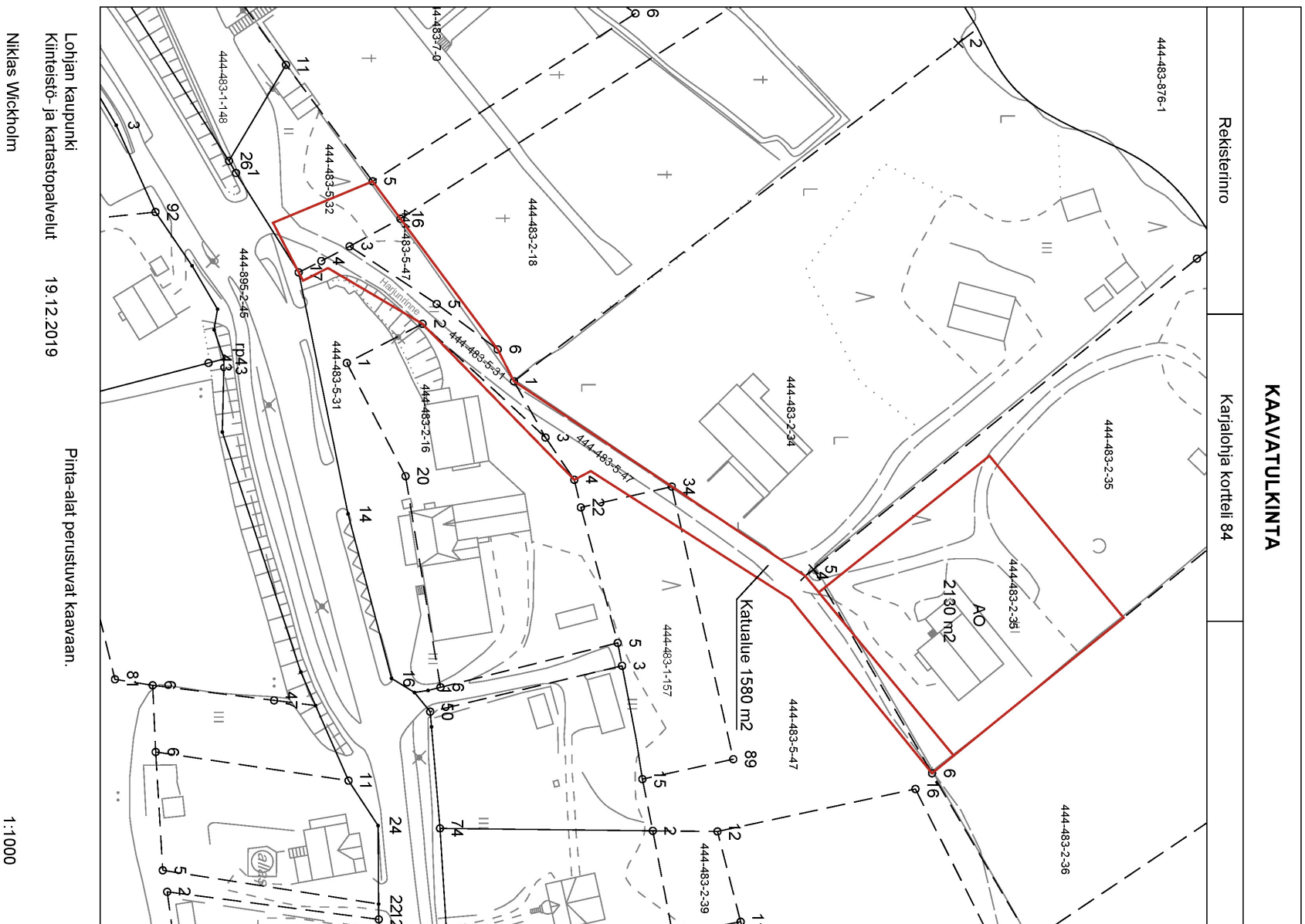
Katualueen hulevesiä ei saa johtaa järveen.

Lohja Asemakaava muutos koskee: Lohjan kaupungin Karjalohjan osaa korttelia 84 sekä virkistys- ja liikennealuetta. Asemakaava muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 102. kaupunginosa Karjalohja, osa korttelia 84, erillispientalo asuinalue sekä katualue.		
Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare KLi
Kalle Lindblom Suunnittelija Planerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS/284 Kaavoituspäälikkö Planläggningschef	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.		
Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000	Tapio Ruutinen Kaupungeingeodeetti Stadsgeodet	
Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako. En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.		
Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:		Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft		
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	___..___2020 § ___	
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	13.02.2020 §	
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	6.11.– 22.11.2019 MRA § 27	
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	24.10.2019 § 153	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	29.8.2018–14.9.2018 MRA § 30	
Lohjan kaavoitus/Lojo planläggning	29.08.2018	
Vaihe	Pvm./Dat.	
HYVÄKSYMISVAIHE	13.02.2020	
 LOHJAN KAUPUNKI Kaupunkikehitys Kaavoitus	LOJO STAD Stadsutveckling Planläggning	K5

8. LIITTEET

1. [KAAVATULKINTA](#)
2. [ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE](#)
3. [ASEMAKAAVA ALUEIDEN MUUTOSKOHDAT JA PINTA-ALAT](#)

KAAVATULKINTA



8. LIITTEET

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	06.03.2020
Kaavan nimi	K5 Harjunrinne, Karjalohja		
Hyväksymispvm	02.03.2020	Ehdotuspvm	24.10.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	29.08.2018
Hyväksymispykälä	62	Kunnan kaavatunnus	44402032020
Generoitu kaavatunnus	444H020320A62		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3917	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3917

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	0,3917	100,0	220	0,06	0,0000	7
A yhteensä	0,2231	57,0	220	0,10	0,0101	7
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0192	
R yhteensä					-0,0009	
L yhteensä	0,1686	43,0	0		0,0100	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	0,3917	100,0	220	0,06	0,0000	7
A yhteensä	0,2231	57,0	220	0,10	0,0101	7
AO	0,2231	100,0	220	0,10	0,0101	7
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0192	
VP					-0,0192	
R yhteensä					-0,0009	
RA					-0,0009	
L yhteensä	0,1686	43,0	0		0,0100	
Kadut	0,1686	100,0	0		0,0107	
LT					-0,0007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVA ALUEIDEN MUUTOSKOHDAT JA PINTA-ALAT

