



Kaavaselostusluonnos valmisteluvaiheessa

## **N13 Nummi, kortteli 11**

Lohjan 103. kaupunginosa Nummen kortteleiden 11, 13a, 14a, 15 ja 65 sekä katu- ja virkistysalueiden

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • NK • 17.1.2023

**LOHJA**  
Järvikaupunki

## Kaavoituksen yhteystiedot

### Lohjan kaupunki

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

### Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

### Sähköposti:

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

Kaavasuunnittelija Nele Korhonen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 044 374 0147  
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Valokuvat ja kartta-aineisto, ellei toisin mainittu: Lohjan kaupunki  
Teemakartat: TS  
Kannen kuva: MT

Kansi: Nummen entinen kunnantalo

## Sisällys

|                                    |          |                                           |    |                                                       |           |
|------------------------------------|----------|-------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|-----------|
| Kaavoituksen yhteystiedot          | 2        | Rakennettu kulttuuriympäristö             | 9  | <b>2. TAVOITTEET</b>                                  | <b>18</b> |
| Sisällys                           | 3        | Maisemarakenne                            | 9  | Kaupungin asettamat tavoitteet                        | 19        |
| <b>0. PERUSTIEDOT</b>              | <b>4</b> | Yhdyskuntarakenne                         | 9  | Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet            | 19        |
| Kaavan nimi                        | 5        | Maanomistus                               | 10 | Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet | 19        |
| Tunnistetiedot                     | 5        | Väestö                                    | 10 | <b>3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA</b>           | <b>20</b> |
| Kaava-alueen sijainti              | 5        | Työpaikat ja palvelut                     | 10 | Valmisteluvaiheen luonnos                             | 21        |
| Kaavan tarkoitus                   | 5        | Liikenne                                  | 10 | Valmisteluvaiheen luonnoksen arvioidut vaikutukset    | 22        |
| Suunnittelun käynnistyminen        | 5        | Tekninen huolto ja erityistoiminnot       | 11 |                                                       |           |
| Hyväksyjä                          | 5        | Ympäristöhäiriöt                          | 11 |                                                       |           |
| Osallistuminen ja vuorovaikutus    | 5        | Vesistöt ja vesitalous                    | 11 |                                                       |           |
| <b>1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b> | <b>6</b> | Kasvillisuus ja eläimistö                 | 11 |                                                       |           |
| Alueen yleiskuvaus                 | 7        | Virkistys                                 | 11 |                                                       |           |
| Pinnanmuodostus                    | 7        | Muinaismuistot                            | 11 |                                                       |           |
| Maaperä                            | 7        | Kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys | 12 |                                                       |           |
|                                    |          | Suunnittelutilanne                        | 14 |                                                       |           |

# 0. PERUSTIEDOT



## Kaavan nimi

N13 Nummi, kortteli 11, asemakaavan muutos

## Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan 103. kaupunginosa Nummen kortteleita 11, 13a, 14a, 15 ja 65 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan 103. kaupunginosa Nummen korttelit 11, 15, 65, 70 ja 71 sekä katu- ja virkistysalueet.

## Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lohjalla Nummen keskustassa. Noin 3,3 hehtaarin kokoinen alue on osittain yksityisessä, osittain kaupungin ja osittain valtion omistuksessa.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

## Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteita ovat Nummen entisen kunnantalon käyttötarkoituksen muuttaminen ja suojelutarpeiden selvittäminen, korttelien 11 ja 15 käytön tutkiminen, sekä asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaistaminen.

Tavoitteista kerrotaan tarkemmin s. 19.

## Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavamuutos N13 Nummi, kortteli 11 sisältyy vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025.

Asemakaavamuutos tuli vireille kuulutuksella, jonka yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat asetettiin nähtäville. Suunnittelualueen rajausta on laajennettu.

## Hyväksyjä

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

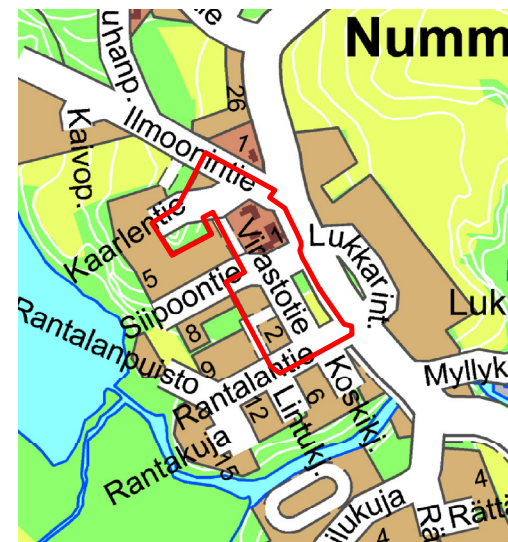
Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## Kaavamuutoksen nettisivu

<https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-ja-suunnitelmat/n13/>

Suunnittelualueen sijainti ja rajausta

Suunnittelualue ilmakuvassa



# **1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

## Alueen yleiskuvaus

Noin 3,3 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Nummen palvelukeskittymän tuntumassa. Aiemmin Nummen kunnantalon palvelut rakennuskokonaisuus on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja siihen kohdistuu uudenlaista käyttötarvetta. Samassa korttelissa entisen kunnantalon kanssa on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva rakennus. Siipoontien toisella puolella on yleinen pysäköintialue ja toteutumaton asuin- ja liikeyrityksien korttelialue. Alueen luoteisosassa on puisto ja lisäksi alueella on rivitaloasutusta.

## Pinnanmuodostus

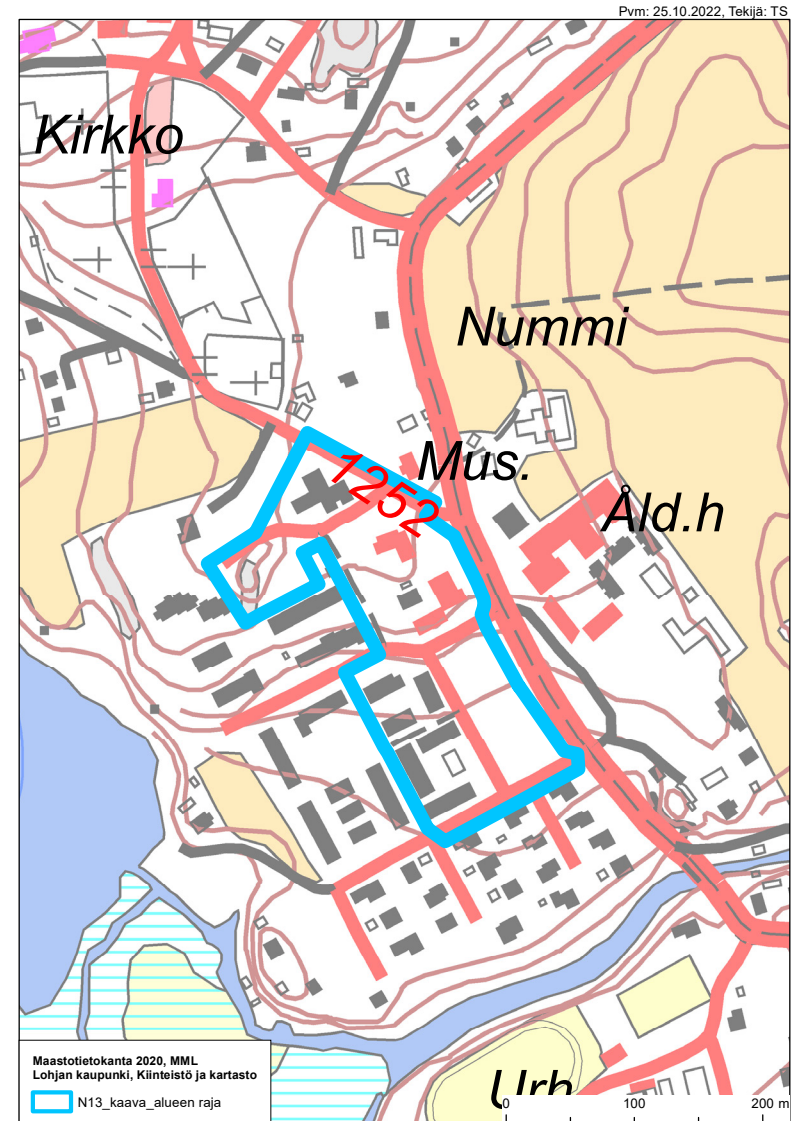
Maasto kohoaa suunnittelualueella luoteista kohti – suunnittelualueen eteläosassa loivasti ja luoteiseen päin mentäessä yhä jyrkemmin. Suunnittelualueen korkein kohta on sen luoteisosassa sijaitsevan puiston alueella. Korkeusvaihtelu suunnittelualueella on noin 18 metriä.

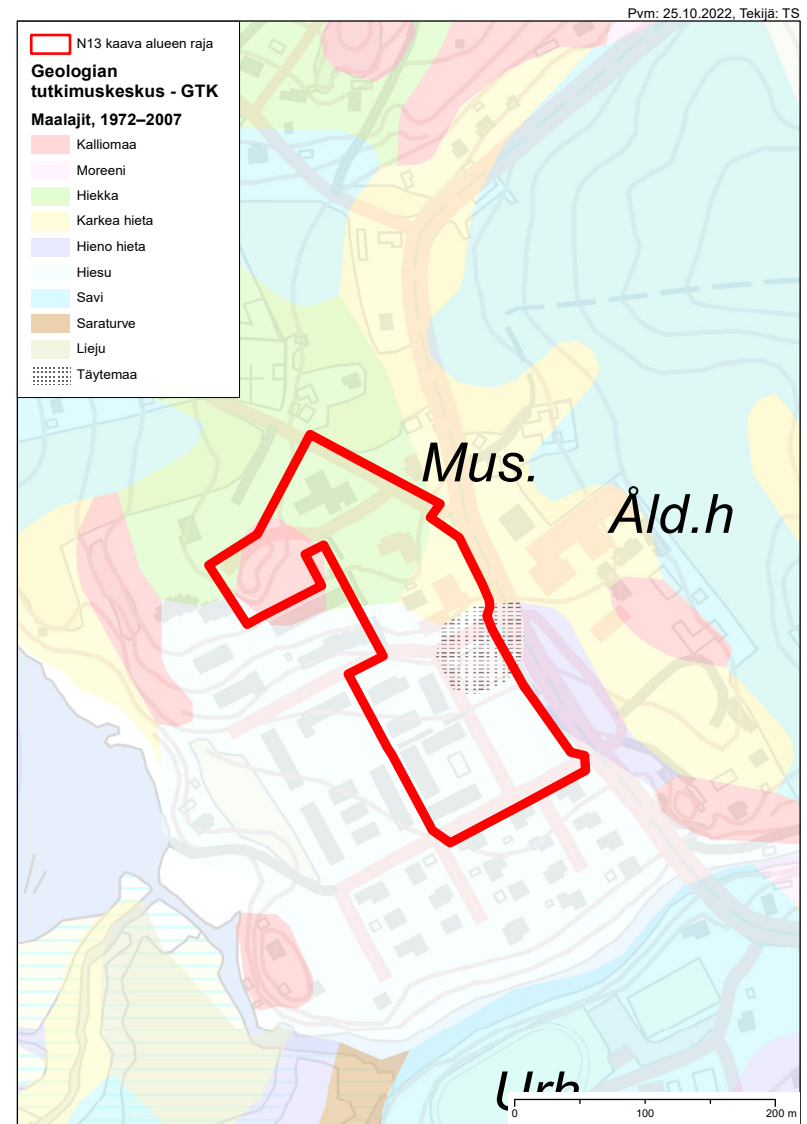
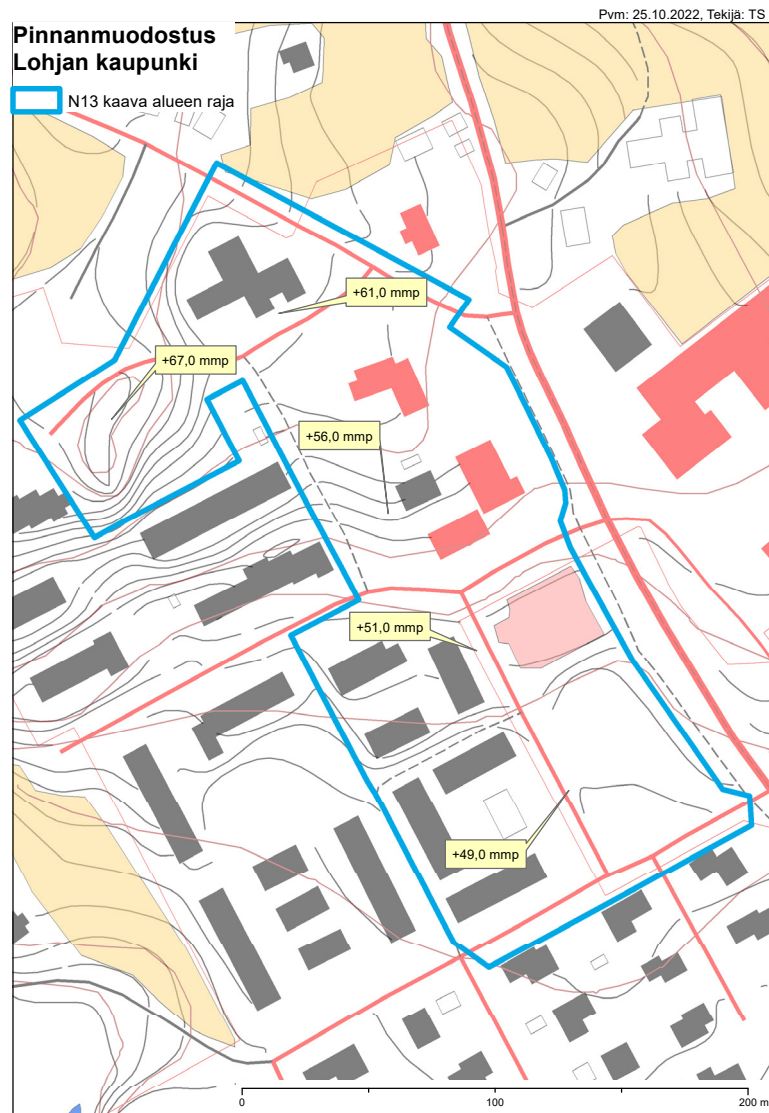
## Maaperä

Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitseva korkein kohta on kalliomaata, minkä vieressä maaperä on hiekkaa. Suunnittelualueen keskivaiheilla on karkeaa hietaa ja pysäköintialueen kohdalla täytemaata. Muutoin suunnittelualueen keskivaiheilta etelään maaperä on hiesua. Rakennettavuus on tarpeen mukaan selvitettävä.

Seuraavalla aukeamalla  
pinnanmuodostus ja maaperä

Suunnittelualue  
maastotietokantakartalla







## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelalueen pohjoisin kärki ulottuu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritellyyn Nummen kirkonkylään, joka sivuaa suunnittelualuetta myös kaakkoispuolella. Museoviraston mukaan Nummen kirkonkylä on edustava esimerkki pienestä, vanhan rakennuskantansa ja ilmeensä hyvin säilyttäneestä kirkonkylästä, jossa on asuinrakennuksia ja kunnan keskustatoimintoihin liittyviä rakennuksia 1700-luvulta 1900-luvulle. Kirkonkylä sijaitsee kahdella kylämäellä Nummenkylän ja Oinolan loivasti kumpuilevien viljelysmaiden reunassa. Kirkonkylän maamerkki on 1820-luvulla rakennettu harmaakivikirkko, jota ympäröi laaja hautausmaa.

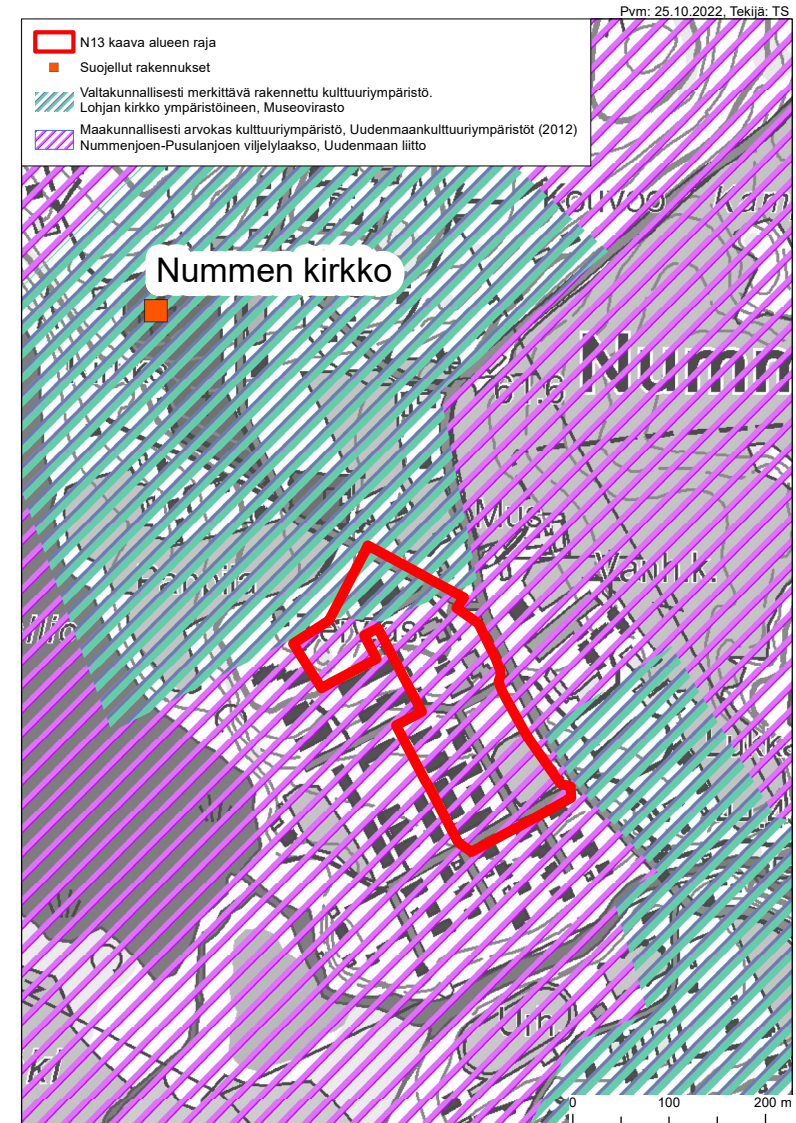
## Maisemarakenne

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaakso), jolle ovat ominaisia mm. loivasti kumpuilevat viljelysmaisemat. Suunnittelualue on näkyvällä paikalla Nummen keskusta-alueella, päätien (Oilaantie) varrella. Suunnittelualueelta alkaa selänne, joka kaartuu koilliseen Oilaantien suuntaisesti.

## Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Nummen keskustan alueella, lähellä paikallisia palveluita. Saukkolassa, muutama kilometri Turuntietä Nummelta itään, on hieman suurempi palvelukeskittymä. Lohjan maankäytön rakennemallissa Nummi-Saukkolan palvelutaajama-alueetta on tarkasteltu kokonaisuutena.

**Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**  
(Nummen kirkonkylä) ja maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaakso)



## Maanomistus

Suunnittelualue koostuu lähinnä yksityisestä ja kaupungin maaomaisuudesta. Ilmoonintien osuus alueen pohjoisosassa on valtion omistuksessa.

## Väestö

Suunnittelualueella on rivitaloja, joista osa on Lohjan kaupungin vuokra-asuntoja. Nummen entisen kunnantalon kiinteistöön sisältyy kaksi asuinhuoneistoa. Nummi-Saukkolan palvelukeskittymien alueella oli asukkaita reilu 1300 vuonna 2019, ja väestömäärä on ollut laskusuuntainen.

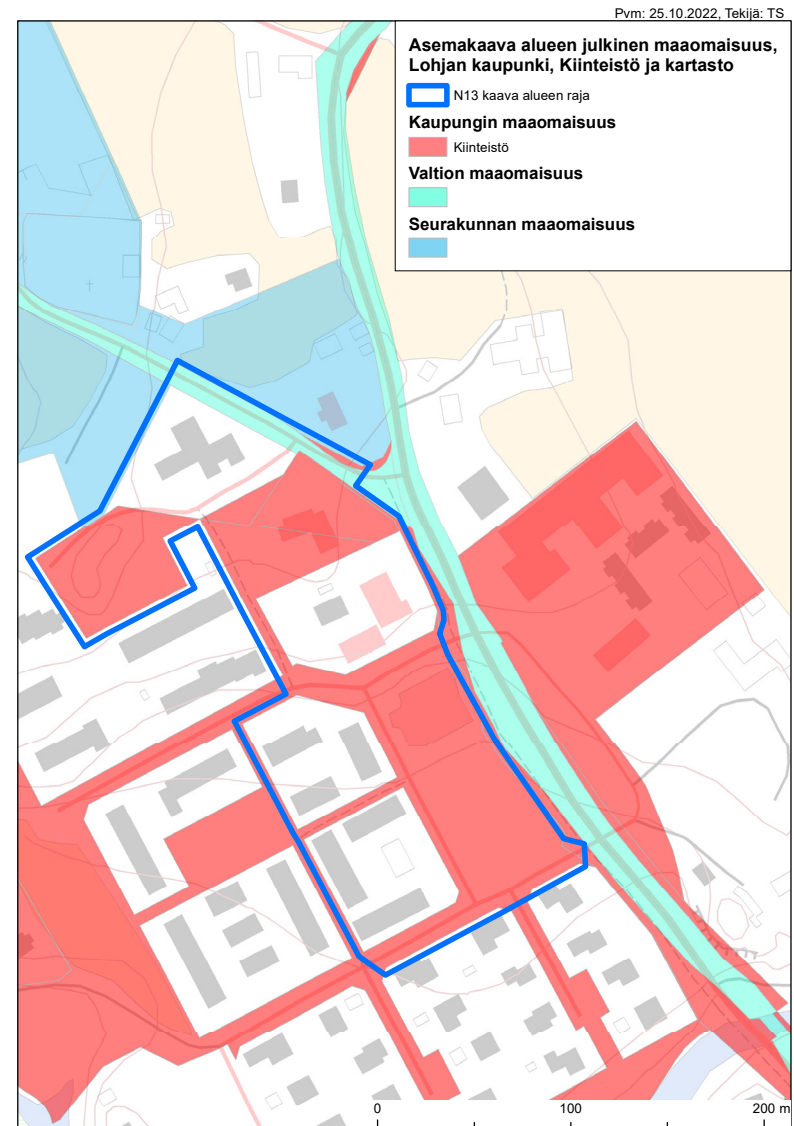
## Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee neuvola sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) liikkuva näytteenottopalvelu. Nummella on lisäksi mm. hoivakoti, päiväkotia, yhtenäiskoulu, hammashoitola, urheilu- ja leikkikenttiä sekä kirkko. Lisää palveluita ja lähimmät ruokakaupat löytyvät Saukkolasta noin viiden kilometrin päästä suunnittelualueelta.

## Liikenne

Alue rajautuu Oilaantiehen, joka kulkee Nummen läpi. Suunnittelualueen kohdalla Oilaantien molemmilla puolilla on linja-autopysäkit, ja bussivuoroja on arkipäivisin. Vuonna 2016 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa Oilaantien varteen on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueeseen kuuluu pysäköintialue ja katualueita (Siipoontie, Virastotie, Rantalantie, Ilmoonintie, Kaarlentie).

Maaomaisuus suunnittelualueella



## Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue on kunnallistekniikan ja kaukolämmön piirissä. Vesi- ja viemäriinjat seuraavat pääsääntöisesti katualueita.

## Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöä eikä se sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.

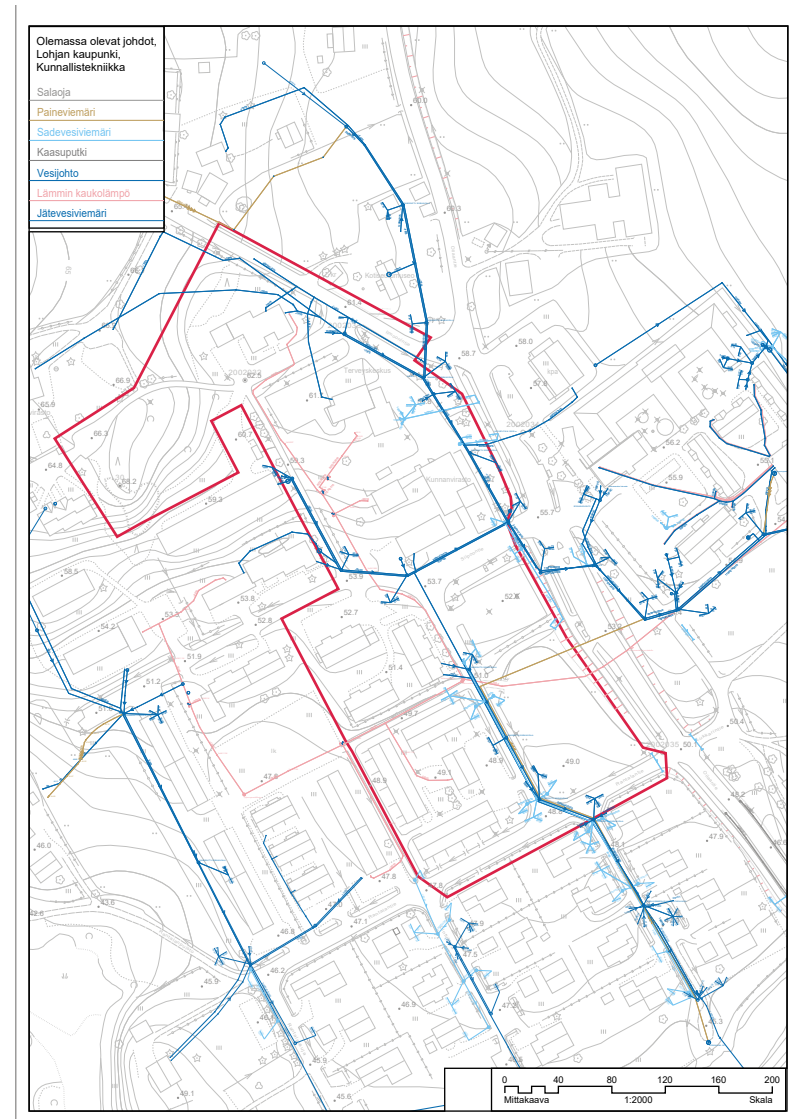
## Virkistys

Alueen luoteisosassa on virkistysalue (VP asemakaavassa). Toteutumattoman asuin- ja liikerakennusten korttelialueen paikalla on nurmea ja istutettuja puita. Suunnittelualueen länsipuolella on Pitkäjärvi, uimaranta on alle kilometrin päässä pohjoisessa. Suunnittelualueesta etelään heti Nummenjoen toisella puolella on urheilukenttä, tenniskenttiä ja kaukalo.

## Muinaismuistot

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

Alueen johtokartta





## Kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys

Nummen entisen kunnantalon kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys on laadittu Lohjan kaupungin tilaamana konsulttityönä vuoden 2022 aikana. Selvityksen on laatinut arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu. Selvitys kuvineen on saatavilla Lohjan kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla.

### SELVITYKSEN YHTEENVETO

#### Yleisesti

Nummen keskustaajama on kehittynyt Nummen ja Oinolan kyläkeskuksista. Historialliset kylämiljööt ovat hyvin säilyneet ja alueen selkärankana toimiva keskeinen kyläraitti on säilyttänyt hyvin muotonsa ja elävyytensä, muutamista muutoksista huolimatta, mm. kylänraittia on suoristettu Nummen kylätontin kohdalla Nummenjoen silta pohjoiseen Ilmoonintien ja Oilaantien risteykseen saakka. Raitin uusi linjaus ja Siipoon kantatilan pelloille Nummenjoen pohjoispuolelle muotoutunut asutus sekä uuden kunnantalon sijoitus perustuvat 1965 laadittuun rakennuskaavaan. Tällöin kunnan keskusta alkoi saada taajamamaista muotoa. Uusi rakenne syntyi kuitenkin vanhojen kyläkeskustojen väliin, jolloin historiallisten kyläkeskustojen rakenne ja luonne säilyi ennallaan.

#### Identiteetti, julkinen – yksityinen

Kunnantalo on Nummen ja Nummi-Pusulan itenäisten kuntien historian kannalta tärkeä osa paikkakuntien identiteettiä. Kunnantalo, erityisesti siinä kunnanvirasto-osa ja valtuustosali, on luonteeltaan julkinen rakennus. Rakennuskokonaisuuteen sisältyy kuitenkin myös yksityisiä tiloja; kaksi asuinhuoneistoa ja viherpihan luonne on enemmän yksityinen kuin julkinen. Viherpihan kautta on järjestetty sisäänkäynti virasto-osan asuinhuoneistoon sekä pääsy lämpökeskukseen ja sen yhteydessä oleviin sosiaalityöihin ja varastoihin. Viherpihalla on ollut enemmän toiminnallinen kuin edustuksellinen luonne. Betoniset kaiteet sulkevat viherpihaa ja sitovat rakennusosia yhteen yhdeksi kokonaisuudeksi.

Kunnantaloon ei liity mitään erityistä hallinnollista aukiota, mutta rakennuksen avoin edusta korostaa kunnantalon julkista luonnetta. Rakennus ei osoita keskustarakenteessa keskustan varhaista ydinkohtaa, koska Nummen kyläkeskusta rakentui alun perin kirkon (1822) ympärille ja Oinolan kyläkeskusta muotoutui Oinolan kylätontin ympärille. 1960-luvun lopulla muotoutumaan alkanut uudempi taajamamaisempi keskustan osa, jossa kunnantalo sijaitsee, muodostui näiden em. kyläkeskustojen väliin. Kunnantalo edustaa tätä 1960-luvun lopulla alkanutta kehitysvaihetta, jolloin keskustan keskeisiä toimintoja, mm. lääkäri, kunnanvirasto ja apteekki siirtyi kirkon luota etelämmäksi. Kaupan ja pankin palvelut pysyivät edelleen Oinolan kyläkeskustassa.

Historialliset kylämiljööt kirkon luona ja Oinolassa ovat säilyneet hyvin, mutta palvelutoiminnot (kaupat, pankit ym) ovat näistä hävinneet. Vanhalla paikallaan säilynyt ja alkuperäisen tilallisesti rikkaan ja mutkittelevan luonteensa säilyttänyt kylänraitti (Ilmoonintie) yhdistää sekä historialliset kyläkeskustat että niiden väliin 1960-luvun lopulla muotoutumaan alkaneen uudemman keskustaosan. Keskustan kulttuuriympäristö erilaisine kehitysvaiheineen on pysynyt ymmärrettävänä.

#### Arkkitehtuuri

Kunnantalon arkkitehtuuri pohjautuu funktionalismin perinteelle, josta kertovat mm. rakennuksen massoittelu ja pohjaratkaisu sekä itä- ja länsijulkisivuissa olevat nauhaikkunat. Rakennuskokonaisuus on sovitettu huolellisesti paikkaan ja maasto-olosuhteisiin (rinnemaasto). Tilallisuudessa ja pohjaratkaisussa painottuu tarkoituksenmukaisuus. Rakennuksen massoittelu, muoto, materiaalit ja värit ovat modernin arkkitehtuurin mukaisia, ja samalla historialliseen kylämiljööseen sopivia. Rakennuksen korkeudella ja muodolla on huomioitu ja annettu tila kirkon tornille Nummen keskustan maisemallisena dominanttina.



## SELVITYKSEN TOIMENPIDESUOSITUKSIA

Rakennuksen ominaispiirteistä johdettuja toimenpidesuosituksia:

### 1. Rakennuskokonaisuus

Rakennuskokonaisuus koostuu kolmesta toisistaan erillisestä rakennuksesta.

- Rakennuskokonaisuuden osia ei tule purkaa. 3-osainen kokonaisuus ja keskelle jäävä viherpiha tulee säilyttää.
- Rakennuksen osat sijaitsevat yhdellä tontilla. Yksi tontti edesauttaa kokonaisuuden säilymistä.

### 2. Viherpiha

Viherpiha yhdistää erilliset rakennukset toisiinsa. Betoninen kaide täydentää kokonaisuuden rajautumista. Viherpiha on puistomainen, suojaisa, sillä on enemmän yksityinen kuin julkinen luonne. Viherpihalta on sisäänkäyntejä asunto-osaan ja virasto-osaan.

- Viherpihan luonnetta voidaan kehittää puistomaisena oleskelupiha-alueena. Huomioidaan täysikasvuisen puuston merkitys miljöökijänä (puustoa on katujen puolella, viherpihalla sekä tontin länsiosassa).

### 3. Massoittelu, kattomuoto

Rinteeseen sovitettavat rakennusmassat, jotka porrastuvat siten, että valtuustosalin asettuu rakennuskokonaisuuden dominantiksi. Kaikissa rakennuksen osissa on tasakatto.

- Rakennuskokonaisuuden porrastuva massoittelu säilytetään. Kattomuoto säilytetään. (Kattoikkunoiden hienoinen lisääminen periaatteessa mahdollista siten, että ikkunat jäävät piiloon)

### 4. Julkisivut

Julkisivujen materiaali, muuraustekniikka ja värit sekä ikkuna-aukotuksen ja umpiseinän välinen suhde ovat olennainen osa rakennuksen arkkitehtonista yleisvaikutelmaa. Virasto-osan toisen kerroksen nauhaikkunat ja sisennetty kantava rakenne ovat rakentamisajankohdalle ominaisia arkkitehtonisia ratkaisuja.

- Tiilimuurauksen, saumauksen tapaa ei tule muuttaa.
- Ikkuna-aukotus (umpiseinän ja ikkuna-aukotuksen suhde) ja ikkunajako säilytetään. (Jos esim. nauhaikkunaan olisi tarve tehdä muutoksia, nauhamaisuus säilytettävä).
- Värit säilytetään.
- Kaikki muutokset ja lisäykset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla, alueellisen vastuumuseon museon lausunto tarvitaan merkittävistä korjaus- ja muutossuunnitelmista.

### 5. Julkinen rakennus

Rakennus on suunniteltu julkiseksi rakennukseksi, se on toiminut pitkään ensin Nummen kunnantalona ja sen jälkeen Nummi-Pusulan kunnantalona. Rakennus on toiminut paikkakunnan hallintorakennuksena ja kuntalaisten kohtaamispaikkana. Rakennuksessa on myös rakennuksen toimintaa tukevia asuintiloja.

Kaupunkikuvallinen asema pääkadun varrella ja arkkitehtuurissa valtuustosaliosan muoto ja koko sekä ap-

teekkiosan sijainti kadun varrella viestivät rakennuksen julkisesta luonteesta. Asunto-osan luonne on enemmän yksityinen. Kaupunkikuvassa merkittävin rakennuksen osa on valtuustosaliosa.

- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos liittyy kysymykseen Nummen ydinkeskustan sijainnista ja mihiin paikkakuntalaisten keskeinen kohtaamispaikka jatkossa muodostuu. Kuinka rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaa ydinkeskustan julkiseen tilaan ja kuinka lähiympäristöä kehitetään? Kysymykset ovat yhtä rakennusta laajempia, koko keskustaa koskevia kaupunkisuunnittelullisia kysymyksiä.
- Ensisijainen vaihtoehto on, että rakennus toimisi ainakin osittain julkisena rakennuksena ja katutaso pysyisi aktiivisena. Jos käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaisiin enemmän yksityiseen käyttöön, tarvittavat tilahierarkian muutokset tulisi toteuttaa kasvillisuudella ja istutuksilla julkisen alueen suuntaan.

### 6. Sisätilat

Kunnanvirasto-osan pääportaikko, yläkerran aula kattoikkunoihin, valtuustosalin, kunnanhallituksen kokoushuone sekä sivuilla olevat nauhaikkunalliset toimistohuoneet ovat merkittävimmät sisätilat. Kiinteitä kalusteita ei ole, lukuun ottamatta yläkerran aulan vitriinikaappia.

- Virasto-osan toisen kerroksen tilat huomioidaan rakennuksen keskeisinä tiloina.
- Sisätilojen ja julkisivuratkaisujen toimiminen yhdessä huomioidaan mahdollisissa muutossuunnitelmissa.

## Suunnittelutilanne

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

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

### MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Lisäksi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta jäävät voimaan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset Natura 2000 -aluemerkinnät ja luonnonsuojelualuemerkinnät.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu palvelukeskittymään ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen.

#### Merkinnän kuvaus

Palvelukeskittymän kohdemerkinnällä osoitetaan olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taajamia Helsingin seudun ulkopuolella.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueen

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

#### Suunnittelumääräys

Palvelukeskittymän aluetta on kehitettävä asumisen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä.

Keskittymän alueidenkäytön kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

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

Keskittymän kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityisiä ominaispiirteitä.

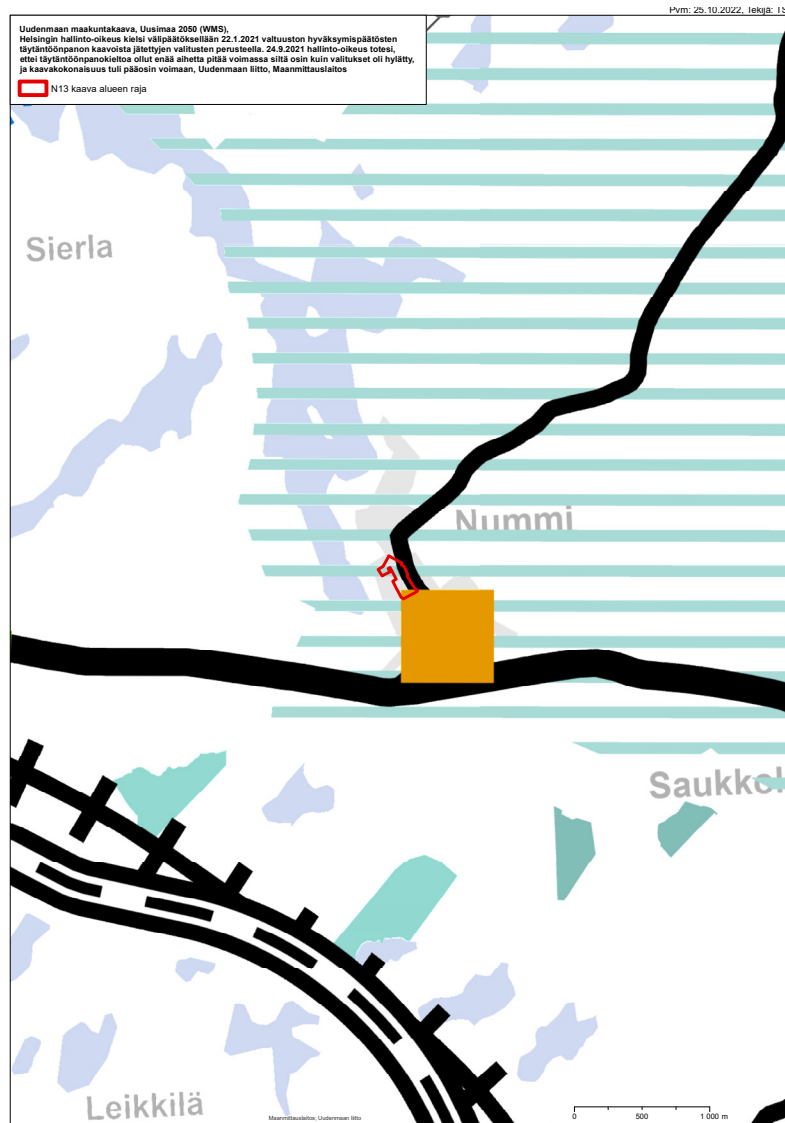
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa 6 000 k-m<sup>2</sup> ja
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 6 000 k-m<sup>2</sup>

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue:

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

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



## LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

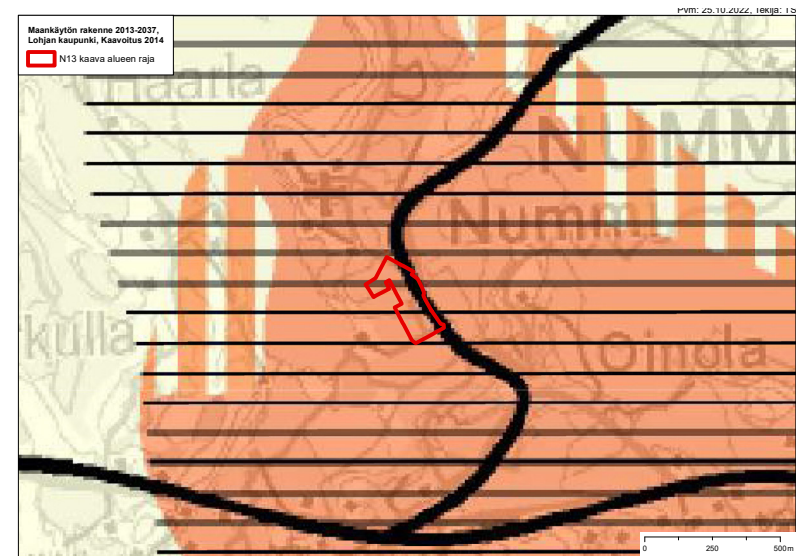
Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2022-2052.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa alueilla palvelutaajama sekä merkittävä kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostama kokonaisuus.

Merkittävät kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostamat kokonai-

Suunnittelualue maakuntakaavassa

Suunnittelualue Lohjan maankäytön rakennemallissa



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

Palvelutaajamat ovat hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita, joilla on hyvät kevyen liikenteen olosuhteet ja lähiliikuntamahdollisuudet. Alueiden vetovoimaisuus perustuu hyvään arkeen sekä erityisesti vaalittavaan maaseutukirkonkylien miljööseen. Tavoitteena on kussakin palvelutaajamassa vähintään alakoulu, päiväkotikoti, kirjaston palvelupiste, lähikauppa ja postin palvelupiste. Palvelutaajamien lähipalvelut ovat tärkeitä koko kaupungin maaseutualueiden tasapuolisen palvelujen saavutettavuuden turvaamiseksi. Tavoitteena on, että palvelutaajamien asukasmäärä ei vähene. Asuntojen poistuma ja asumisväljyyden kasvu edellyttävät uudisrakentamista. Loma-asunnot voi muuttaa pysyviksi asunnoiksi.

Nummi-Saukkolan palvelutaajamaan kohdistuu erityistavoitteita: Alueella olevien työpaikka-alueiden toimintaedellytykset turvataan ja kaavoitetaan tarpeen mukaan lisää työpaikka-alueita toiminnoille, jotka voivat sijoittua myös muualle kuin nauhataajamaan tai erillisille työpaikka-alueille. Tieyhteyden parantaminen ja varustaminen pyörätiellä E18 Nummen liittymään edistäisi Nummi-Saukkolan kehittymistä.

#### **Suosittelava maankäyttö:**

Palvelutaajaman osalta maaseututaajamaan sopivaa pientalovaltaista asumista ja täydennysrakentamista, jossa otetaan huomioon myös ikääntyneiden asumistarpeet, julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät työpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen, matkailupalvelut ja lähiliikuntapaikat.

#### **Suunnittelun reunaehdot:**

Palvelutaajaman osalta joukkoliikenteen saavutettavuus erityisesti Lohjan keskustaan, mutta myös työmatkoilla pääkaupunkiseudulle ja naapurikuntien keskuksiin, mahdollisuudet matkojen ketjuttamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja turvalliset koulumatkat, kulttuu-

riympäristön ja sen ominaispiirteiden ja kyläkuvan vaaliminen, erityisesti ikääntyneille ja lapsiperheille sopivat asunnot, nuorten palvelut ja viihtyminen, mahdollisuus puutarhaviiljelyyn omalla pihalla tai erillisillä viljelypalstoilla, ympäröivän luonnon virkistyskäyttömahdollisuudet ja terveysvaikutukset, järvien virkistyskäyttömahdollisuuksien saavutettavuus, vuokra-asuntojen riittävyys ja asumismuotojen sekoittuminen.

Merkittävän kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostaman kokonaisuuden osalta hankkeiden vaikutus alueiden maisemaan ja/tai luonnoloihin.

Alueen kehityksestä kertovia mittareita:

Palvelutaajamassa: asukasmäärä, työpaikkojen määrä, asukastiheys

#### **YLEISKAAVA**

Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.



## VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1968, 1976 ja 2006. Ajantasa-asetuksessa alueella on asuinpienalojen korttelialue (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL), yhdistetty hallintorakennusten ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YHS), yleisten rakennusten korttelialue (Y), pysäköintialue (LP), puisto (VP) ja katualueet.

## RAKENTAMISTAPOHJEET

Alueella ei ole voimassa rakentamistapaohjeita.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

## RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

## POHJAKARTTA

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

Suunnittelualueen ajantasa-asetus



## **2. TAVOITTEET**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

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

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

### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteita ovat Nummen entisen kunnantalon käyttötarkoituksen muuttaminen ja suojelutarpeiden selvittäminen, korttelien 11 ja 15 käytön tutkiminen, sekä asemakaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaistaminen.

### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Maakuntakaavaa ja Lohjan maankäytön rakennemallia mukaillen alueen suunnittelussa on erityisesti huomioitava asuminen, työpaikat ja lähipalvelut sekä kevyen ja julkisen liikenteen yhteydet.

Suunnittelussa tulee huomioida ympäristön kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet.

Tavoitteet voivat täsmentyä kaavaprosessin edetessä.

# **3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA**



## Valmisteluvaiheen luonnokset

Kaavamutoksesta on laadittu kaksi valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoa, joiden eroavaisuudet koskevat kortteliä 15.

Kortteliin 15 osoitetaan asuinpientalojen korttelialue (AP). Puistomuuntamon paikka osoitetaan kaavassa. Alueella tulee säilyttää koivujen muodostama puurivi. Vaihtoehdossa 1 kortteliin osoitetaan puisto (VP) ja vaihtoehdossa 2 puiston lisäksi autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 11 autopaikkoja.

Kortteliin 11 osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) sekä Nummen entisen kunnantalon alueelle liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (K/s). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voi olla toimisto-, palvelu-, myymälä- ja majoitustiloja sekä niihin verrattavia tiloja. Alueella säilytetään asuinrakennus, 75 kerrosneliömetrin suuruinen asuinhuoneisto sekä myymälärakennus.

Nummen entisestä kunnantalosta teetetyn kulttuurihistoriallisten arvojen selvityksen perusteella sen ympäristö – rakennuksista ja viherpihasta muodostuva kokonaisuus – säilytetään, ja rakennukset suojellaan (sr), jotta ominaispiirteet säilyvät. Alueella sijaitsevia aitoja, ulkoportaita, kiveyksiä tai puustoa ei saa muuttaa niin, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa mahdollisista muutostoinenpiteistä. Nummen entisen kunnantalon

alueella uudet piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuurihistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaisuuksiin. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelitunnukset 13a ja 14a korvataan korttelinumeroilla 70 ja 71. Kortteli 70 päivitetään toteutuneen mukaisesti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

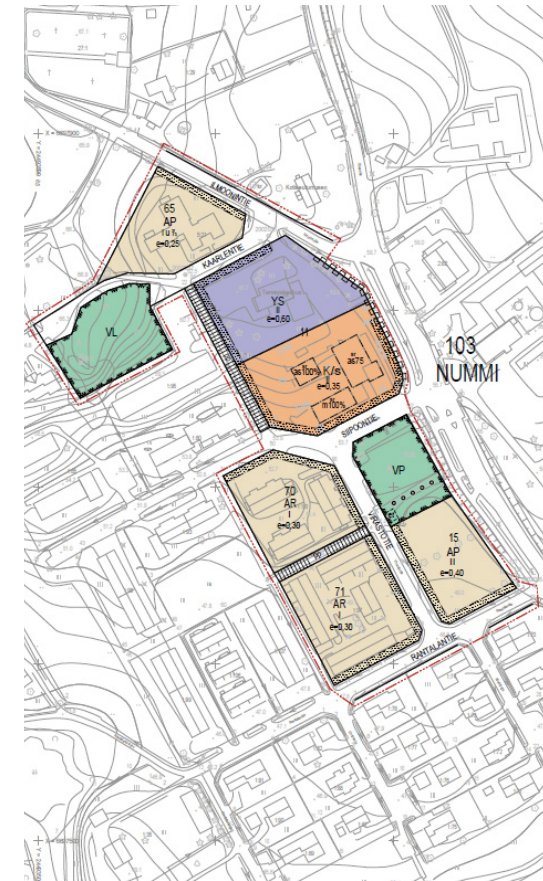
Suunnittelualan luoteisosan virkistysalue muutetaan puistosta lähivirkistysalueeksi (VL), joka jätetään luonnontilaiseksi. Viereisen kadun linjaus tarkennetaan niin, että se on kapeimmasta kohdastaan 6 m, ja kadun voimassa oleva nimi päivitetään asemakaavaan (Kaarlentie).

Yleiselle jalankululle varatut tiealueet ja korttelinosat päivitetään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi.

Muilta osin kaava noudattelee voimassa olevaa asemakaavaa.

## NIMISTÖ

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä. Asemakaavaan päivitetään Kaarlentien nimi, joka on tullut voimaan Nummi-Pusulan kunnan aikaan.



Kuva luonnosvaihtoehdosta 1

## Valmisteluvaiheen luonnoksien arvioidut vaikutukset

Kaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia verrataan voimassa olevaan asemakaavaan.

Arvioidut vaikutukset koskevat molempia luonnosvaihtoehtoja. Vaihtoehtojen ainoa eroavaisuus on, että vaihtoehto 1 luo laajemman puistoalueen ja vaihtoehto 2 luo pienen puistikon lisäksi auto-paikkoja korttelin 11 tarpeisiin.

## VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen toteutuminen

- mahdollistaa kulttuurihistoriallisen rakennuksen käytön jatkumisen
- mahdollistaa uusien lähipalvelujen muodostumisen alueelle, mikä elävöittää aluetta
- lisää ja monipuolistaa virkistysalueita

## VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Kaavalla ei ole merkittävää muutosvaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

## VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Puiston muuttaminen luonnontilaiseksi jätettäväksi lähivirkistysalueeksi (VL) tukee luonnon monimuotoisuutta.

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

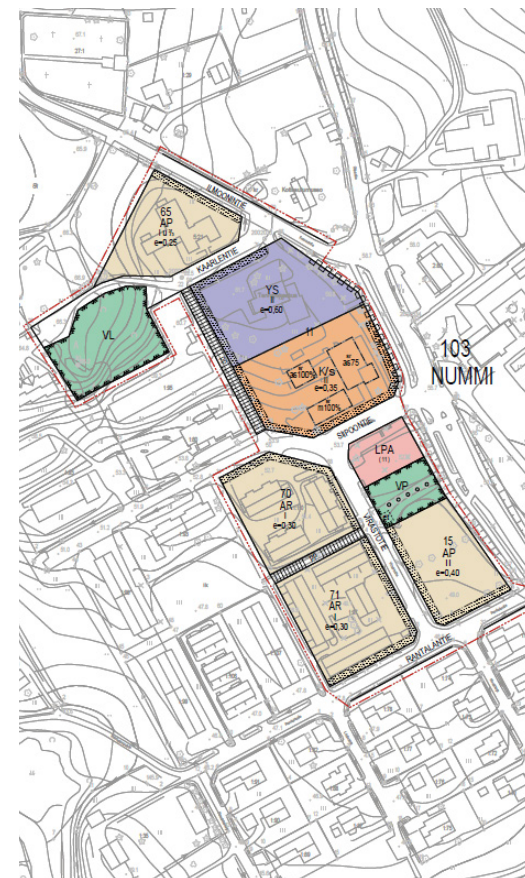
Kaavamuutoksen toteutuminen

- lisää asuntotarjontaa korttelin 15 asuinpienaloalueen myötä
- nojaa olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan
- nojaa olemassa oleviin kevyen ja julkisen liikenteen yhteyksiin

## VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen toteutuminen

- säilyttää rakennetun kulttuuriperinnön alueella
- säilyttää alueen kaupunkikuvan ja maiseman ominaispiirteet
- lisää alueen vehreyttä puiston lisäyksen myötä



Kuva luonnosvaihtoehdosta 2

**LOHJA**  
Järvi­kaupunki