



Kuva: Lohjan kaupunki



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Osayleiskaavaratkaisu ja vaikutukset

Y4 LIEVIÖ-PAUNI MAASEUTUALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

VAIHTOEHDOT 1 JA 2

LUONNOS 9.6.2015

YHTEYSTIEDOT:

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska, puh. 044 374 4418
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN MITOITUSPERIAATTEET

Emätilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 tilajaotuksen mukaista tilaa, rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät määräytyvät emätilan mitoittavien pinta-alojen perusteella seuraavan taulukon mukaisesti:

	RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN ENIMMÄISMÄÄRÄ	
EMÄTILAN MITOITTAVA PINTA-ALA / HA	Lieviön kylä (II*)	Muu maaseutu (III*)
0,5-1,99	1	0
2-3,99	2	1
4-9,99	3	2
10-19,99	4	3
20-39,99	5	4
40-99,99	6	5
>100	7	6

**Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 alueelle määritellyn rakentamisen edullisuusvyöhykkeen luokka. Rakennemallin mukaiselle vyöhykkeelle ”Nauhtaajaman lievealue” on sovellettu vyöhykkeen ”muu maaseutu” mukaista mitoitusperiaatetta. Lieviön kylä on rajattu vuoden 1993 Lieviön osayleiskaavan mukaisella rajauksella.*

Mitoittava pinta-ala muodostuu suunnittelualueelle sijoittuvasta emätilan (1.7.1959) pinta-alaosuudesta, kun siitä on vähennetty:

- maatalouden kannalta hyväksi ja yhtenäisiksi pelloiksi inventoituja alueita (määriteltä Uudenmaan liiton selvitykseen ”Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla” v. 2011 pohjautuen), jotka on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa myös maisemallisesti arvokkaina MA-alueina (MT-alueiksi varatut maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet, joilla ei kuitenkaan ole merkittävää maisemallista arvoa, eivät vähennä emätilojen mitoittavaa pinta-alaa);
- maisemaselvityksessä (31.8.2014) inventoidut lakialueet; sekä
- luonnonympäristön suojelemiseksi osoitetut suojelualueet (Hiiden kartaston, 2014 luontoselvityksen sekä ympäristönsuojelutoimiston täydennyksiin 2015 pohjautuen).

Emätilatarkastelua on laadittu kiinteistörekisteristä koottujen kiinteistöjen muodostumistietojen perusteella v. 2014-2015 aikana.

Emätilalle muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan, kun

- alueelle jo rakentuneiden (tai rakentumassa olevien) asuin- ja lomarakennusten lukumäärä sekä
- voimassa olevat rakennusluvut ja voimassa olevat suunnittelutarveratkaisut sekä poikkeamispäätökset, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa vähennetään alueelle muodostuneen mitoittavan pinta-alan mahdollistavasta rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärästä.

Mitoittavan pinta-alan muodostamisessa on käytetty vain suunnittelualueelle sijoittuvaa osaa emätilasta ja sen rakennuksista.

Jos em. taulukon perusteella emätilalle ei ole muodostunut yhtään uutta rakennuspaikkaa, eikä alueella ole ennestään yhtään asuinrakennusta, on tällaiselle tilalle osoitettu kuitenkin yksi uusi rakennuspaikka.

Em. mitoitusperiaatteilla suunnittelualueelle on muodostunut 116 uutta rakennuspaikkaa. Ilman pelto-, laki- tai suojelualueiden vähennyksiä emätilojen pinta-alasta alueelle muodostuisi 173 uutta rakennuspaikkaa.

ERILLINEN SELVITYS: Emätilatarkastelu, taulukko 29.5.2015

OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

Mitoitus

Osayleiskaavaluonnosvaihtoehdoissa 1 ja 2 on esitetty molemmissa yhteensä 116 uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset poikkeavat eri vaihtoehdoissa toisistaan.

Uusia vakituksia asuinrakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä:
VE1: 81 kpl (70 % uusista rakennuspaikoista)
VE2: 58 kpl (50 % uusista rakennuspaikoista)

Uusia lomarakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä:
VE1: 35 kpl (30 % uusista rakennuspaikoista)
VE2: 58 kpl (50 % uusista rakennuspaikoista)

Yli 500 metrin vyöhykkeellä kokoojatiestä (linnuntietä) sijaitsevat VE1:n mukaiset uudet vakituiset asuinrakennuspaikat on muutettu VE2:ssa lomarakennuspaikoiksi muualla kuin Lieviön kylän alueella.

1.5.2015 voimaan tullut Lohjan kaupungin rakennusjärjestys sallii vakituiseen asumiseen tarkoitettulla vähintään 5000 m2:n laajuisella rakennuspaikalla sivuasunnon rakentamisen pihapiiriin. Tässä osayleiskaavassa sivuasunnon rakentamista on kaavamääräyksen rajoitettu jo olemassa olevilla rakennuspaikoilla maa- ja metsätalousalueilla.

Vaihtoehdossa 1 esitetty 81 vakituista uutta asuinrakennuspaikkaa tarkoittaisi 243 uutta asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 3 asukasta/rakennuspaikka. Vaihtoehdossa 2 esitetty 58 uutta asuinrakennuspaikkaa tarkoittaisi 174 uutta vakituista asukasta.

Suunnittelualueelle ei muodostu julkisia palveluja. Lieviön seurantaloon alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle voi sijoittua kokoon-tumistiloja, vapaa-ajanpalveluja tai lähipalveluja. Maaseuturakennuspaikkojen myötä alueelle voi muodostua uusia työpaikkoja maaseutuelinkeinojen piiriin.

Osayleiskaavaluonnos 9.6.2015															
UUDET RAKENNUSPAIKAT VAIHTOEHDOISSA 1 JA 2															
VE1	AO	AO (LA korv.)	AOM	AOM (LA korv.)	AM	RA	M	M (LA)	MT	MA	MA (LA)	MA (LA korv.)	Uudet vakituiset asuinrakennuspaikat YHT.	Uudet lomarakennuspaikat YHT.	Yhteensä
Veijolantie länsi+itä	1		1	1									2	1	3
Immula (Suitiantie-Muijala)	1	7	13	2				5		2			16	14	30
Muijala etelä (Visatien länsipuoli)	5	1	15							2	1		22	2	24
Muijalantien pohjoispuoli - Nummenkyläntie	6	2	2									1	8	3	11
Visatien-Lieviöntien välinen alue		1	17					2		1			19	2	21
Nummenkyläntien/Lieviöntien itäpuoli	3	1	10					12		1			14	13	27
Yhteensä	16	12	58	3	0	0	0	19	0	6	1	1	81	35	116
%-osuus	13,8	10,3	50,0	2,6	0,0	0,0	0,0	16,4	0,0	5,2	0,9	0,9	69,8	30,2	100,0
VE2	AO	AO (LA korv.)	AOM	AOM (LA korv.)	AM	RA	M	M (LA)	MT	MA	MA (LA)	MA (LA korv.)	Uudet vakituiset asuinrakennuspaikat YHT.	Uudet lomarakennuspaikat YHT.	Yhteensä
Veijolantie länsi+itä	1			1				1					1	2	3
Immula (Suitiantie-Muijala)		7	7	2		7		5		1	1		8	22	30
Muijala etelä (Visatien länsipuoli)	3	1	10			6				2	2		15	9	24
Muijalantien pohjoispuoli - Nummenkyläntie	6	2	2									1	8	3	12
Visatien-Lieviöntien välinen alue		1	12			5		2			1		13	8	21
Nummenkyläntien/Lieviöntien itäpuoli	3	1	10					12			1		13	14	27
Yhteensä	13	12	40	3	0	18	0	20	0	3	5	1	58	58	116
%-osuus	11,2	10,3	34,5	2,6	0,0	15,5	0,0	17,2	0,0	2,6	4,3	0,9	50,0	50,0	100,0

AO (LA korv.): Olemassa olevat vapaa-ajanasunnot, jotka korvattu vakituksella asuinrakennuspaikalla AO-alueella
AOM (LA korv.): Olemassa olevat vapaa-ajanasunnot, jotka korvattu vakituksella asuinrakennuspaikalla AOM-alueella
MA (LA): MA-alueelle osoitetut uudet vapaa-ajanasunnon rakennuspaikat
MA (LA korv.): MA-alueella olemassa olevat vapaa-ajan asunnot, jotka korvattu vakituksella asuinrakennuspaikalla

Aluevaraukset, kaavamääräykset ja -merkinnät

Aluevaraukset:

AO Erillispientalojen alue

Alue on tarkoitettu asumiseen. Olemassa olevat rakennuspaikat sekä uudet kantatilatarkastelun perusteella mitoitettut rakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohdemerkin- nällä. Uusia rakennuspaikkoja voi rakentaa enintään kohdemerkin- nän mukaisen määrän. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m².

AOM Maaseuturakennuspaikka

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen. Olemassa olevat rakennuspaikat sekä uudet kantatilatarkastelun perusteella mitoitettut rakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohdemerkin- nällä. Uusia rakennuspaikkoja voi rakentaa enintään kohdemerkin- nän mukaisen määrän. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 10000 m². Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 10000 m², voi sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa työ- ja harrastetiloja, joiden kerrosala on enintään 5 % raken- nuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 20000 m², voi rakentaa hevostallin.

AM Maatilan talouskeskuksen alue

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskuksille. Alueelle voi rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin, talouskeskukseen kuuluvia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä kohtuullisessa määrin maatilamajoitustiloja. Alueelle voi rakentaa eläinsuojia lukuun ottamatta kotieläintalouden suuryksikköä.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Alueelle voi rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia lukuun ottamatta kotieläintalouden suuryksikköä. Olemassa olevat asuinraken- nuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohdemerkin- nällä. Olemassa olevilla rakennuspaikoilla voi olla enintään yksi asuinrakennus, jota voi laajentaa tai jonka voi korvata uudella asuinrakennuksella sekä rakentaa näihin liittyviä talousraken- nuksia. Erityisestä syystä alueelle voi rakentaa uusia loma-asuntoja. Uudet kantatilatarkastelun perusteella mitoitettut rakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohde- merkinnällä. Uusia rakennuspaikkoja voi rakentaa enintään kohde- merkinnän mukaisen määrän. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m². Osa alueesta voi sisältyä maaseutu- asumisen alueelle sijoittuvan rakennuspaikan pinta-alaan. Muilta osin uuden ra- kentaminen on emätilatarkastelun perusteella osoitettu erillispientalojen (AO) ja maaseutu- asumisen (AOM) alueille.

MT Maatalousalue

Maatalouden kannalta hyvä ja yhtenäinen peltoalue, joka on tarkoi- tettu maataloustalouteen. Alueelle voi rakentaa maataloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia lukuun ottamatta kotieläintalouden suu- ryksikköä. Olemassa olevat asuinrakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohdemerkin- nällä. Olemas- sa olevilla rakennuspaikoilla voi olla enintään yksi asuinrakennus, jota voi laajentaa tai jonka voi korvata uudella asuinrakennuksella sekä rakentaa näihin liittyviä talousrakennuksia. Osa alueesta voi sisältyä maaseutu- asumisen alueelle sijoittuvan rakennuspaikan pinta-alaan.

MT/y Maatalousalue, jolla on ympäristöhäiriöitä

Munkkaan jätekeskusta lähinnä olevalle maatalousalueelle on osoitet- tu aluevaraus, jolla tulee ottaa huomioon jätekeskuksen mahdolliset haju- haitat.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Maisemallisesti arvokas maatalouden kannalta hyvä ja yhtenäinen pel- toalue, joka on tarkoitettu maataloustalouteen ja säilytettäväksi avoime- na viljely- tai laidunalueena. Alueen reunoille voi rakentaa maataloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia lukuun ottamatta kotieläinta- louden suuryksikköä siten, että rakentaminen tukeutuu maisemallisesti viereisiin maaseutu- asumisen (AOM) ja maa- ja metsätaloustalouteen (M) alueisiin. Erityisestä syystä alueelle voi rakentaa uusia asuinraken- nuksia. Uudet emätilatarkastelun perusteella mitoitettut rakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla koh- demerkinnällä. Uusia rakennuspaikkoja voi rakentaa enintään kohde- merkinnän mukaisen määrän. Uuden rakennuspaikan tulee olla kool- taan vähintään 5000 m². Osa alueesta voi sisältyä maaseutu- asumisen alueelle sijoittuvan rakennuspaikan pinta-alaan ehdolla, että tältä osin noudatetaan maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) kaavamäärä- yksiä.

P Palvelujen ja hallinnon alue

Alue on tarkoitettu kokoontumistiloille, vapaa-ajanpalveluille tai lähipal- veluille. Lieviön seuratalon ympäristö on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi.

RA Loma-asuntoalue (vain vaihtoehdossa 2)

Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Olemassa olevat rakennuspaikat sekä uudet kantatilatarkastelun perusteella mitoitettut rakennuspaikat on osoitettu yksittäin kaavakartalla kiinteistön alueelle sijoitetulla kohde- merkinnällä. Uusia rakennuspaikkoja voi rakentaa enintään kohde- merkinnän mukaisen määrän. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m².

Suojelumääräykset:

SL Luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoit- tu suojelualue. Ennen kuin alue on perustettu luonnonsuojelualueeksi, maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Suositus: Suojelualueen suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon virkistyskäytön tarpeet.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Kalliojärven laskupuron luonnonsuojelualue
- 2. Linnunsilmän luonnonsuojelualue
- 3. Markkisen luonnonsuojelualue
- 4. Sikamäen luonnonsuojelualue

S1 Suojelualue

Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tar- koitettu alue. Ennen kuin luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentissa tarkoitettu kieltö tulee voimaan, maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Urolan pähkinälehto
- 2. Ingaksen vaahterametsikkö
- 3. Nybackan pähkinälehto

S3 Suojelualue

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (lii- to-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Tammela, liito-oravan elinympäristö, todennäköinen pesäpuu ja ruo- kailualue (2007)
- 2. Tammela, liito-oravan käyttämä alue (2007)
- 3. Tammela, liito-oravan elinympäristö, todennäköinen pesäpuu ja ruo- kailualue (2007)
- 4. Tammela, liito-oravan käyttämä alue (2007)
- 5. Liito-oravan havaintoalue (2008)
- 6-7. Liito-oravan havaintoalue (2006)
- 8-11. Liito-oravan havaintoalue (2002)
- 12. Liito-oravan havaintoalue (2009)

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Pahnämäen metsälakikohde
- 2. Munkkaanoja
- 3. Lintumäen lehto
- 4. Haapasalon puronvarsilehto
- 5. Antinkallion metsälakikohde
- 6. ja 8. Tammelan metsälain mukaiset suot
- 7. Tammelan linnustollisesti arvokas alue
- 9. Noidanlukon esiintymisalue
- 10. Vanhan metsän sammal- ja jäkäläesiintymät Mäenpään ja Korpelan välissä
- 11. Hakalan puronvarsi
- 12. Myllymäen pohjoispuolinen metsälakikohde
- 13. Myllymäen puronvarsi
- 14. Sikamäen kalliesiintymä ja kalliokasvillisuus
- 15. Niemelän pohjoispuolinen puronvarsi
- 16. Pariisin purolehto
- 17. Furumon lehto
- 18. Itänurkan puronvarsilehto

nat Natura 2000-verkostoon kuuluva alue
Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti heikentää Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen luonnonvaroja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että luonnonsuojelulain 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydetty siitä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Lohjan ja Siuntion rajalle sijoittuva Lempansinjoki kuuluu Siuntionjoen natura-alueeseen.

ge Arvokas geologinen muodostuma
Alueella sijaitsee luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaita kallioalueita.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Pahnämäki
- 2. Myllymäki

ma Maisemallisesti arvokas lakialue
Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Rajoitus ei kuitenkaan koske metsäsuunnitelman mukaista puiden kaatamista tai muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä.

sm Muinaismuistoalue
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kohde kaavakartalla:
5. Grönberga

sm Muinaismuistokohde
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kohteet kaavakartalla:

- 1. Lakiasuo
- 2. Kiviriutta
- 3. Pariisi

kp Kulttuuriperintökohde
Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kohteet kaavakartalla:
1. Tammela, historiallisen ajan rajamerkki
2. Ukkola, historiallisen ajan rajamerkki
3. Hakala 2, historiallisen ajan rajamerkki

Historiallisen ajan kyläpaikat Muijala, Pauni ja Skräddarskog (Lieviö) sijoittuvat kaavakartalla AM/s -merkinnällä osoitetuille alueille sekä kyläkuvasesta arvokkaiksi rajatuille alueille ilman erillistä merkintää.

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään
Merkinnällä on osoitettu ne rakennetut ympäristöt, joihin Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (2007) sisältyvät maisemallisin tai rakennushistoriallin perustein luetteloidut kohteet sijoittuvat.
Kyläkuvasesta arvokas alue
Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä on varmistettava alueen kyläkuvasesta ja kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.

Kohteet kaavakartalla:
- Lieviön kulttuurimaisema
- Muijalan kylämaisema
- Paunin raittikylä
- Immulan kylämaisema

pv Tärkeä pohjavesialue
Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

Liikenne ja tekninen huolto:

Seututie
Lohjan ja Siuntion välinen Suitiantie on merkitty seututiekiksi.

Kokoojatie
Kokoojatieksi on osoitettu Immulantie, Muijalantie ja Nummenkyläntie. Kokoojatien suunnittelussa ja perusparannuksessa tulee erityisesti ottaa huomioon kevyen liikenteen tarpeet ja turvallisuus.

Yhdystie
Veijolantie, Lieviöntie ja Kahvimaantie on osoitettu yhdysteiksi.

Yksityistie/Kevyenliikenteen yhteystarve
Tammelan metsätielle on osoitettu yhteystarve kevyelle liikenteelle Immulan ja Muijalan välillä.

Yksityistie
Kaavakartalla on osoitettu ne yksityistiet, joiden kautta on tarkoitus kulkea uusille rakennuspaikoille.

Suurjännitesähkölinja

Kaasujohto
Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.

Muut määräykset:

Mitoitusvyöhykkeen raja II / III
Rajaus osoittaa osayleiskaavan alueella käytetyn Lohjan maankäytön rakennemallin (kv 14.5.2015) mukaisten mitoitusvyöhykkeiden II ja III sijainnin. Rajaus perustuu Lieviön oikeusvaikutuksettomien osayleiskaavan rajaukseen (kv 11.8.1993). Vyöhykkeitä on käytetty emätilatarkastelussa.

Kaavan pohjakartan mukainen kiinteistöraja
Kaavan pohjakartan mukaiset kiinteistörajat on esitetty kaavakartalla.

Yleiset määräykset
Rakentaminen on muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sovitettava maaseutu ympäristöön ja kulttuurimaisemaan. Siltä osin kuin osayleiskaavassa ei ole erikseen määrätty, noudatetaan Lohjan kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Osayleiskaavavaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset

ARVIOITAVA VAIKUTUS	VE1	VE2
Väestö ja asuminen	Teoreettinen uusien vakituisten asuinrakennuspaikkojen (81 kpl) mahdollistama asukaslisäys on 243 asukasta eli n. 40 % nykyisestä asukasmäärästä (594), jos mitoituspusterustena käytetään 3 asukasta / uusi rakennuspaikka. Väestönkasvuarvioon 0,5-1% (n. 70-150 uutta asukasta) vuoteen 2037 mennessä rakennuspaikkoja on runsaasti. Väestöennustehjelma Vennillä arvioituun väestönkasvuhaarakkaan riittäisi n. 40 uuden vakituisten asuinrakennuspaikan rakentuminen. Vaihtoehdolla on mahdollista varautua siihen, etteivät kaikki uudet rakennuspaikat rakennu (vrt. Lieviön osayleiskaava 1993, jossa vuonna 2015 on edelleen rakentumatta n. 66 % osoitetuista asuinpientalojen rakennuspaikoista). Em. väestönkasvuarvioissa ei ole huomioitu mahdollisten sivuasuntojen asukasmäärää. Suunnittelualueen väestön nykyisellä (2014) ikäjakaumalla 243 asukkaan lisäys tarkoittaisi nuorimmissa ikäluokissa lisää - 0-6 -vuotiaita (9%): 22 henkeä - 7-14 -vuotiaita (11%): 27 henkeä ja - 15-17 -vuotiaita (5%): 12 henkeä	Teoreettinen uusien vakituisten asuinrakennuspaikkojen (58 kpl) mahdollistama asukaslisäys on 174 asukasta eli n. 30 % nykyisestä asukasmäärästä (594), jos mitoituspusterustena käytetään 3 asukasta / uusi rakennuspaikka. Väestönkasvuarvioon 0,5-1% (n. 70-150 uutta asukasta) vuoteen 2037 mennessä rakennuspaikkoja on riittävästi, jos lähes kaikki rakennuspaikat toteutuvat. Väestöennustehjelma Vennillä arvioituun väestönkasvuhaarakkaan riittäisi n. 40 uuden vakituisten asuinrakennuspaikan rakentuminen. Vaihtoehdossa on esitetty enemmän lomarakennuspaikkoja kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehdon 1 mukaiset uudet vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat yli 500 metrin etäisyydellä kookajatiestä (lunnuntietä) on esitetty vaihtoehdossa 2 lomarakennuspaikkoina Lieviön kylää lukuunottamatta. Em. väestönkasvuarvioissa ei ole huomioitu mahdollista sivuasuntojen asukasmäärää. Suunnittelualueen väestön nykyisellä (2014) ikäjakaumalla 174 asukkaan lisäys tarkoittaisi nuorimmissa ikäluokissa lisää - 0-6 -vuotiaita (9%): 16 henkeä - 7-14 -vuotiaita (11%): 19 henkeä ja - 15-17 -vuotiaita (5%): 9 henkeä
Yhdyskuntarakenne	Osayleiskaavan mitoituksessa on otettu huomioon Lohjan maankäytön rakennemallin (KV 14.5.2014) edullisuusvyöhykkeet. Suunnittelualueelle sijoittuu edullisuudeltaan luokkaan II kuuluva Lieviön kylä, luokkaan III kuuluvaa maaseutua sekä nauhatajamaan lievealuetta. Lievealueella on käytetty maaseutualueen kanssa samaa edullisuusluokkaa, joka ei tällä alueella tuo lievealueelle huomattavaa rakentamista eikä siten vaikeuta mahdollista myöhempää taajamaosayleiskaavan laajenemista lievealueelle. Mitoitus on suhteessa tiukempi kuin Lohjan maankäytön rakennemallin 2013-37 mukaisella palvelutaajamien läheisellä maaseudulla (edullisuusluokkaa I, vanhojen kuntakeskusten ympärillä), millä pyritään tiiviimpään haja-asutukseen riittävän väestöpohjan turvaamiseksi palvelutaajamien läheisyydessä niiden palveluiden säilymisedellytyksiä silmälläpitäen. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista sijoittuu Lieviön ja Muijalan alueille Muijalantien eteläpuolella. Olemassa olevia loma-asunnon rakennuspaikkoja on esitetty korvattavaksi vakituksella asuinrakennuspaikalla eniten Immulantien varrella. Immulantien varteen muodostuu myös kaksi suurehkoa uutta AOM-alueita. Uusia ohjeellisia lomarakennuspaikkojen sijainteja on esitetty eniten maa- ja metsätalousalueille Lieviöntien ja Kahvimaantien väliselle alueelle.	Osayleiskaavan mitoituksessa on otettu huomioon Lohjan maankäytön rakennemallin (KV 14.5.2014) edullisuusvyöhykkeet. Suunnittelualueelle sijoittuu edullisuudeltaan luokkaan II kuuluva Lieviön kylä, luokkaan III kuuluvaa maaseutua sekä nauhatajamaan lievealuetta. Lievealueella on käytetty maaseutualueen kanssa samaa edullisuusluokkaa, joka ei tällä alueella tuo lievealueelle huomattavaa rakentamista eikä siten vaikeuta mahdollista myöhempää taajamaosayleiskaavan laajenemista lievealueelle. Mitoitus on suhteessa tiukempi kuin Lohjan maankäytön rakennemallin 2013-37 mukaisella palvelutaajamien läheisellä maaseudulla (edullisuusluokkaa I, vanhojen kuntakeskusten ympärillä), millä pyritään tiiviimpään haja-asutukseen riittävän väestöpohjan turvaamiseksi palvelutaajamien läheisyydessä niiden palveluiden säilymisedellytyksiä silmälläpitäen. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista sijoittuu Lieviön ja Muijalan alueille Muijalantien eteläpuolella. Myös Immulantien varteen muodostuu kaksi suurehkoa uutta AOM-alueita. Olemassa olevia loma-asunnon rakennuspaikkoja on esitetty korvattavaksi vakituksella asuinrakennuspaikalla eniten Immulantien varrella. Lomarakennusten alueita (RA) muodostuu pääasiassa Tammelan ja Lieviöntien väliselle alueelle. Uusia ohjeellisia lomarakennuspaikkojen sijainteja on esitetty huomattava määrä myös Lieviöntien ja Kahvimaantien väliselle alueelle.

Elinkeinot ja työpaikat	Elinkeinojen harjoittamisen mahdollisuuksien määrä alueella kasvaa uusien maaseuturakennuspaikkojen (AOM, 58 kpl) myötä. Maanviljelyn edellytykset alueella säilyvät, kun peltopinta-alaa ei käytetä rakentamiseen muutamaa yksittäistä rakennuspaikan merkintää lukuunottamatta. Metsäpinta-ala pienenee uusien rakennuspaikkojen myötä. Osayleiskaavassa ei osoiteta eläintuotantoon liittyviä suuryksiköjä, eläinsuojien rakentaminen on mahdollista mm. maatalouden talouskeskusten alueilla (AM). Uudet isot maaseuturakennuspaikat mahdollistavat mm. uusien hevostallien sijoittumisen alueelle (rakennusjärjestyksessä pienelle hevostallille 20 000 m²:n pinta-alavaatimus).	Elinkeinojen harjoittamisen mahdollisuuksien määrä alueella kasvaa uusien maaseuturakennuspaikkojen (AOM, 19 kpl) myötä. Maanviljelyn edellytykset alueella säilyvät, kun peltopinta-alaa ei käytetä rakentamiseen muutamaa yksittäistä rakennuspaikan merkintää lukuunottamatta. Metsäpinta-ala pienenee uusien rakennuspaikkojen myötä. Osayleiskaavassa ei osoiteta eläintuotantoon liittyviä suuryksiköjä, eläinsuojien rakentaminen on mahdollista mm. maatalouden talouskeskusten alueilla (AM). Uudet isot maaseuturakennuspaikat mahdollistavat mm. uusien hevostallien sijoittumisen alueelle (rakennusjärjestyksessä pienelle hevostallille 20 000 m²:n pinta-alavaatimus).
Palvelut	Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluiden alueita Lieviön seurantaloa lukuun ottamatta. Päivähoito-, koulu- ja kuljetustarpeet lisääntyvät uuden rakentamisen toteutumisesta riippuen.	Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluiden alueita Lieviön seurantaloa lukuun ottamatta. Päivähoito-, koulu- ja kuljetustarpeet lisääntyvät uuden rakentamisen toteutumisesta riippuen.
Luonnonympäristö, ilmasto ja ympäristöhäiriöt	Rakentamiseen osoitetun pinta-alan tarve kasvaa. Arvokkaiden luontokohteiden säilyminen on huomioitu osayleiskaavassa suojelumerkinnöin ja –määräyksin. Muuttuvan maankäytön osalta teetetään täydentävä liito-oravaselvitys ja mahdollisesti lepakkoselvitys keväällä 2016. Selvityksen tuloksilla voi olla vaikutusta luonnosvaiheessa osoitettavien rakennuspaikkojen määrään tai sijaintiin. Siuntionjoen natura-alueeseen sisältyvän Lohjan ja Siuntion välisen rajajoen (Lempansinjoki) läheisyyteen ei ole osoitettu nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Ekologiset yhteystarpeet on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen osoitettujen alueiden väliin jäävillä rakentamisesta vapailla vyöhykkeillä. Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota, ettei sillä aiheuteta heikennystä vesitasapainoon erityisesti Siuntion puolelle sijoittuvan valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluvan suon läheisyydessä. Pohjavesialueille ei osoiteta nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Liikenteen aiheuttamat päästöt alueella kasvavat haja-asutuksen liikkumistarpeiden lisääntyessä. Uusista rakennuspaikoista suurin osa tuottaa säännöllistä liikennettä. Asuntojen lämmityksessä käytettävän energiamuodon valintaan ei osayleiskaavalla ole vaikutusta. Munkkaan jätekeskuksen välittömään läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista keskuksen mahdollisten hajuhaittojen takia.	Rakentamiseen osoitetun pinta-alan tarve kasvaa. Arvokkaiden luontokohteiden säilyminen on huomioitu osayleiskaavassa suojelumerkinnöin ja –määräyksin. Muuttuvan maankäytön osalta teetetään täydentävä liito-oravaselvitys ja mahdollisesti lepakkoselvitys keväällä 2016. Selvityksen tuloksilla voi olla vaikutusta luonnosvaiheessa osoitettavien rakennuspaikkojen määrään tai sijaintiin. Siuntionjoen natura-alueeseen sisältyvän Lohjan ja Siuntion välisen rajajoen (Lempansinjoki) läheisyyteen ei ole osoitettu nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Ekologiset yhteystarpeet on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen osoitettujen alueiden väliin jäävillä rakentamisesta vapailla vyöhykkeillä. Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota, ettei sillä aiheuteta heikennystä vesitasapainoon erityisesti Siuntion puolelle sijoittuvan valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluvan suon läheisyydessä. Pohjavesialueille ei osoiteta nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Liikenteen aiheuttamat päästöt alueella kasvavat haja-asutuksen liikkumistarpeiden lisääntyessä. Uusista rakennuspaikoista alle puolet tuottaa jatkuvaa säännöllistä liikennettä, koska yli puolet rakennuspaikoista on osoitettu loma-asumiseen. Asuntojen lämmityksessä käytettävän energiamuodon valintaan ei osayleiskaavalla ole vaikutusta. Munkkaan jätekeskuksen välittömään läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista keskuksen mahdollisten hajuhaittojen takia.

Maisema ja kulttuuriympäristö	Maisemallisesti merkittävälle lakialueille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Maisemallisesti merkittävät peltomaisemat säilyvät avoimina ja asuinrakentamiselta vapaina. Kyläkuvallisesti arvokkaat Lieviön, Muijalan, Paunin ja Immulan alueet on osoitettu kaavakartalla. Näillä alueilla maiseman vaalimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. V. 2007 rakennetun ympäristön inventointiluettelon kohteet sijoituvat alueille, joilla ympäristö tulee säilyttää (/s). Alueelta on kuitenkin tarkoitus teettää koko alueen kattava rakennusinventointi ennen ehdotusvaihetta. Muinaismuistolain mukaiset kohteet ja muut kulttuuriperintökohteet on osoitettu suojelumerkinnoin. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä edellytetään uuden rakentumisen soveltumista ympäristöön.	Maisemallisesti merkittävälle lakialueille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Maisemallisesti merkittävät peltomaisemat säilyvät avoimina ja asuinrakentamiselta vapaina. Kyläkuvallisesti arvokkaat Lieviön, Muijalan, Paunin ja Immulan alueet on osoitettu kaavakartalla. Näillä alueilla maiseman vaalimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. V. 2007 rakennetun ympäristön inventointiluettelon kohteet sijoituvat alueille, joilla ympäristö tulee säilyttää (/s). Alueelta on kuitenkin tarkoitus teettää koko alueen kattava rakennusinventointi ennen ehdotusvaihetta. Muinaismuistolain mukaiset kohteet ja muut kulttuuriperintökohteet on osoitettu suojelumerkinnoin. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä edellytetään uuden rakentumisen soveltumista ympäristöön.
Virkistys	Virkistykseen ei ole osoitettu erillisiä aluevarauksia. Maa- ja metsätalousalueet palvelevat alueen lähivirkistystarpeita jokamienhenoikeuteen perustuen tai maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin. Lieviöltä Immulaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Tammelan metsätien kautta.	Virkistykseen ei ole osoitettu erillisiä aluevarauksia. Maa- ja metsätalousalueet palvelevat alueen lähivirkistystarpeita jokamienhenoikeuteen perustuen tai maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin. Lieviöltä Immulaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Tammelan metsätien kautta.
Liikenneyhteydet	Osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty kokoojatienä (jolla tulee huomioida myös kevyenliikenteen turvallisuus) Immulantie, Muijalantie sekä Nummenkyläntie. Alueelle ei kaavakartalla osoiteta uusia teitä yksittäisiä uusille rakennuspaikoille pääsyn mahdollisuuksia lukuunottamatta. Yksityisteistä ne, joiden kautta on yhteys uusille rakennuspaikoille on pyritty osoittamaan kaavakartalla. Ns. Tammelan metsätie on osoitettu yksityistienä ja kevyenliikenteen yhteystarpeena Muijalan ja Immulan välillä.	Osayleiskaavaluonnoksessa on esitetty kokoojatienä (jolla tulee huomioida myös kevyenliikenteen turvallisuus) Immulantie, Muijalantie sekä Nummenkyläntie. Alueelle ei kaavakartalla osoiteta uusia teitä yksittäisiä uusille rakennuspaikoille pääsyn mahdollisuuksia lukuunottamatta. Yksityisteistä ne, joiden kautta on yhteys uusille rakennuspaikoille on pyritty osoittamaan kaavakartalla. Ns. Tammelan metsätie on osoitettu yksityistienä ja kevyenliikenteen yhteystarpeena Muijalan ja Immulan välillä.
Vesi- ja jätevesihuolto	Vesihuollon tarve alueella kasvaa asutuksen lisääntymisen myötä. Alueelle ei kuitenkaan ole tarkoitus järjestää kunnallista vesihuoltoa.	Vesihuollon tarve alueella kasvaa asutuksen lisääntymisen myötä. Alueelle ei kuitenkaan ole tarkoitus järjestää kunnallista vesihuoltoa.