



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 5.4.2018 | 19.9.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L71 HAUKILAHTI

ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE:
LOHJAN KAUPUNGINOSA 28. PALONIEMI, KORTTELI 800

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

[www.lohja.fi /kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)
Mielipiteet ja muistutukset: [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi)

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Valokuvat ja kartta-aineisto, ellei toisin mainittu: Lohjan kaupunki
Teemakartat: KLi ja IJ

0 PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN	4
Tunnistetiedot	
Kaava-alueen sijainti	
Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve ja tavoitteet	
Käsittelyvaiheet	
Osallistuminen ja vuorovaikutus	
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
Alueen yleiskuvaus	
Muut selvitykset	
Suunnittelutilanne	
2 VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	11
Asemakaavamuutoksen kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
Pienenetty kaavakartta ja -määräykset	
3. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE	15
4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	15
Asemakaavamuutoksen kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
Pienenetty kaavakartta ja -määräykset	

PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee Lohjan kaupunginosaa 28. Paloniemi, korttelia 800. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 18479 m².

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustasta luoteeseen Karstuntien varrella Lohjanjärven rannalla, Haukilahden länsirannalla.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Voimassa oleva asemakaava hyväksyttiin 17.12.2003. Vuonna 2006 todettiin Palonimen alueen arkeologisessa inventoinnissa alueella oleva muinaisjäännös. Muinaismuistoalue on muinaismuistolain nojalla suojattu ja kaavaa ei ole tältä osin mahdollista toteuttaa.

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on ajantasaistaa voimassa oleva pientaloasumista mahdollistava asemakaava osoittamalla rauhoitetulle alueelle sopiva maankäyttö ja tarvittavat suojelumerkinnot siten, että rakentaminen on samalla mahdollista toteuttaa.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaavamuutoshakemuksella (23.1.2017). Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaupungin kaavoitusohjelman 2017-2019 päivityksessä (VEVO 16.8.2017). L71 asemakaavamuutos sisältyy 24.1.2018 vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2020. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2018.

Vireilletulosta kuuluttaminen 11.4.2018

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 11.4.-25.4.2018.

OSALLISTAMINEN

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

L71 Haukilahti on vähäinen asemakaavamuutos, koska kaavamuutoksella ei lisäännä rakennusoikeutta. MRL 63 §:n mukaan vähäisistä asemakaavanmuutoksista ei tarvitse laatia erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Haukilahden asemakaavamuutoksesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- Lohjan Ympäristöterveyspalvelut
- Lohjan Ympäristönsuojelu
- Lohjan Elinkeinopalvelut
- Lohjan Logistiikkapalvelut
- Lohjan Hyvinvointi
- Lohjan Vesi- ja viemärilaitos
- Lohjan Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan Kiinteistö- ja kartastopalvelut,
- Lohjan Rakennusvalvonta

III VALTION VIRANOMAISET

-Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö; Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo; Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta; Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry; Lohjan Yrittäjät Ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos; Caruna OY; Gasum OY, Lounea OY; Aurora kaasunjakelu Oy; DNA OY
- alueella toimivat muut yhteisöt, yhdistykset ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Lohjan kaupungin kaavoitus asettaa asemakaavamuutoksesta laaditun valmistuaineiston nähtäville ja varaa kohdassa I mainituille osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä.

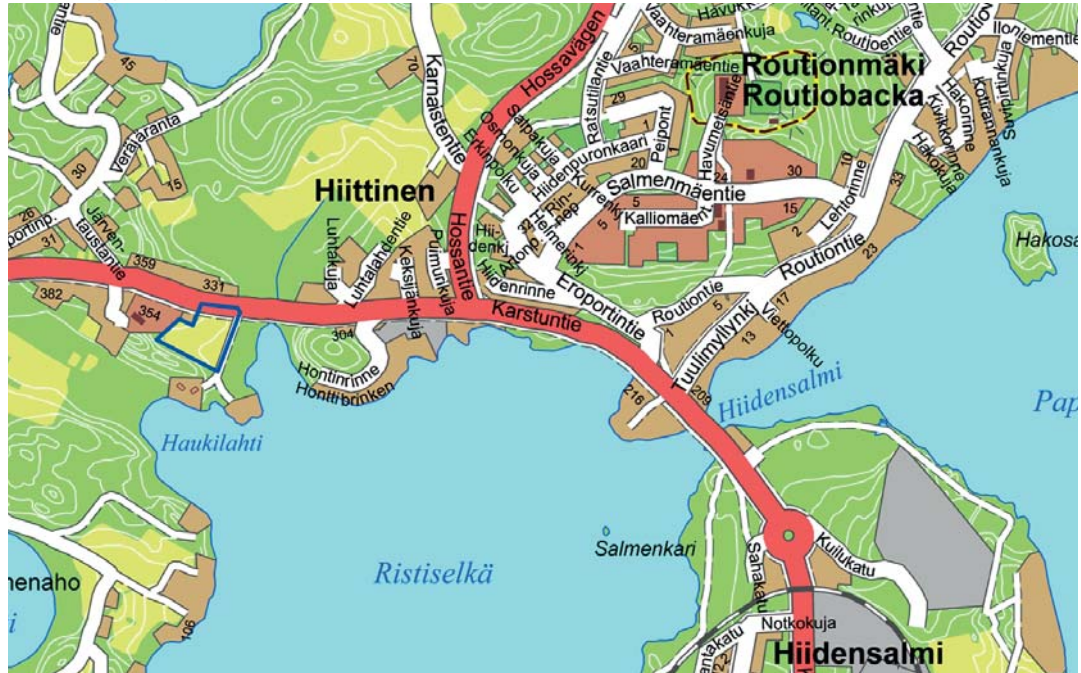
Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydetään lisäksi tarvittaessa lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Vähäisen asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Länsitaajaman Paloniemen kaupunginosassa, Lohjan keskustasta luoteeseen Karstuntien varrella Lohjanjärven rannalla, Haukilahden länsirannalla. Suunnittelualue on rakentamatonta peltoaluetta. Kaava-alue rajautuu eteläpuolella laajaan jyrkkärinteeseen pähkinälehtojen reunustaman kalliomäkeen. Haukilahdenkadun ja ranta-alueen väliin sijoittuu arvokkaaksi luokiteltua luhtaa (mm. tervaleppää ja hieskoivua).



Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue ilmakuvassa (2016). Alueet poimittu Lohjan kaupungin paikkatietoaineistoista.

MUUT SELVITYKSET

Alueen sopivuus pien- ja rivitaloasumiseen on arvioitu riittävästi ja perusteellisesti voimassa olevaa kaavaa (hyv. 17.12.2003) varten laadituissa selvityksissä ja kaavaselostuksessa sekä Paloniemen yleiskaavan laadinnassa.

MERKITTÄVÄT MUUTOKSET ALUEELLA TAI SEN LÄHIYMPÄRISTÖSSÄ:

VT1 Turku-Helsinki moottoritien valmistuminen 2000-luvun lopussa on vähentänyt liikennemääriä Karstuntiellä (vuonna 2004 oli KVL 2700, vuonna 2016 KVL 2304).

Vuonna 2006 tehdyssä koko Paloniemen aluetta koskevassa arkeologisessa inventoinnissa löydettiin korttelista 800 muinaisjäänös - Haukilahti (mjrek 1000006009). Alueella on tehty tarkentavia tutkimuksia, joiden perustella on muinaisjäänöksen sijainti rajattu korttelin pohjoisosaan. Muinaismuistoalue on muinaismuistolain nojalla suojattu ja kaavaa ei ole tältä osin mahdollista toteuta. Muulla alueella maankäyttö ei ole rajoitettu.

Liitteinä kaavan verkkosivulla:

Paloniemi, Nummenkylä ja Gunnarla, osayleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi. Seppälä 2006.

Lohja Haukilahti, Moniperiodisen asuinpaikan koekaivaus. Vuoristo 2007

Lohja Haukilahti, Rautakautisen asuinpaikan kaivaus. Kelola ja Koivisto 2008

Kasvimakrofossiilitutkimus Lohja Haukilahti. Vanhanen 2008

Esiselvitys Alueen Arkeologisen perinnön huomioimisesta maankäyttöprosessissa ja Tontin 444-28-800-1 eteläosan tarkkuusinventointi. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto 2016.

Museoviraston lausunto 23.9.2016

Alueella ei ole ollut muita merkittäviä muutoksia.



Muinaisjäänöksen rajausta vaaleapunaisella, suunnittelualue keltaisella.
Ajantasa-asemakaava, ilmakuva 2016

SUUNNITTELUTILANNE

PALONIEMEN OSAYLEISKAAVA

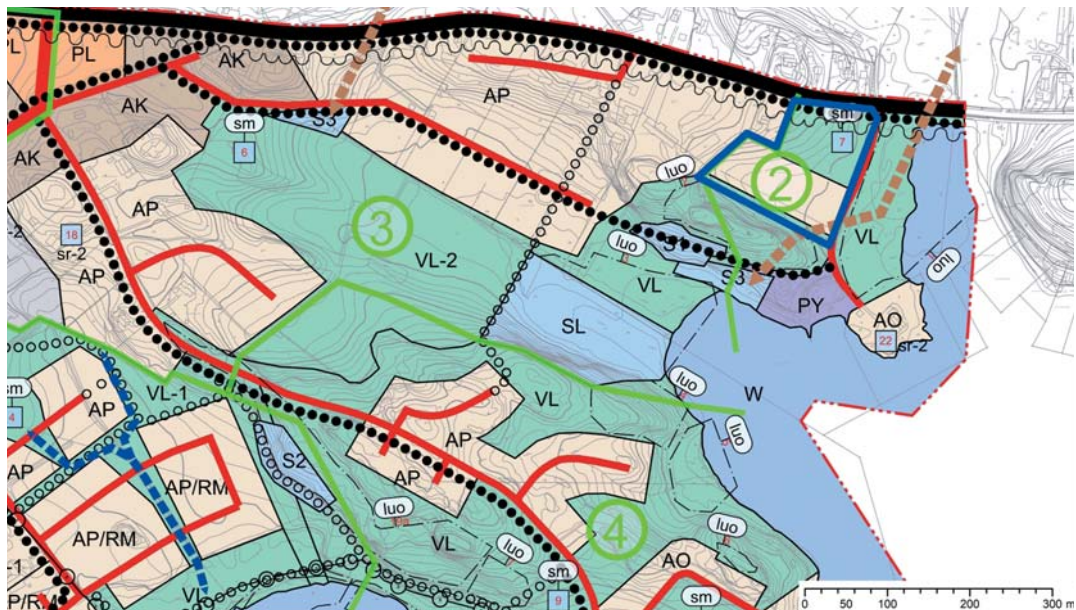
Lohjan kaupunginvaltuuston 13.2.2017 hyväksymällä oikeusvaikutteisella Paloniemen osayleiskaavalla ohjataan alueelle laadittavien asemakaavojen sisältöä.

Paloniemen osayleiskaavassa suunnittelualue on tarkoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue voi sisältää vähäisessä määrin yleisiä palveluihin ja virkistyskäyttöön liittyviä tiloja. Kaava-alueen pohjoisosalle kohdistuu lähivirkistysalueen merkintä (VL).

Virkistysalueella on muinaismuistokohde sm-7 Haukilahti. Kohde on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja hankkeita hyväksyessä on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Alueen eteläkulmassa on liito-oravan siirtymäreitti. Alueen jatkosuunnittelussa on säilytettävä puustoyhteys, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen. Lohjan Paloniemen liito-oravaselvityksen (2015) kartta-aineiston mukaan on ko. viivalla tarkoitettu noin 35m etelässä olevien metsien yhteyskohta Haukilahdenkadun kohdalla, joka ei ole suunnittelualueella. Osayleiskaavan esitystapa on yleispiirteinen ja yksityiskohtaisessa suunnittelussa reitin sijainti on tarkennuttunut.

Karstuntien varteen on osoitettu melutorjuntatarpeen merkintä. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava melutorjuntakeinot. Karstuntie on yhdystie, jonkun varrelle on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



Ote Paloniemen osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä

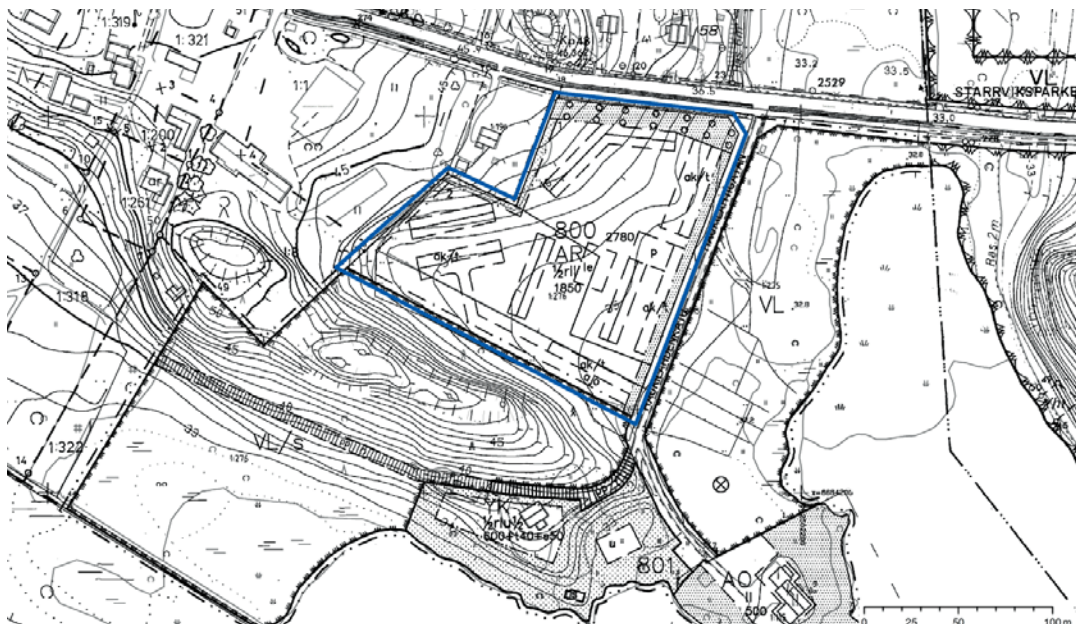
ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 17.12.2003 hyväksytty asemakaava (AK0403). Asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. (AR) Alueella voidaan rakentaa rivitaloja ja muulla tavoin kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Maapinnan alapuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Kerrosalasta on vähintään 5 m² käytettävä jokaisen asunnon taloustiloja varten. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten piholla ulkomelu keskimelutaso päivällä ei ole enempää kuin 55 dB. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti. Vieraspysäköintiä varten on varattava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 400m² kohti.

AR-aluesisältää kaksitonttia. Kerrosluku voi olla korkeintaan II. Tonttien rakennusoikeudet ovat 2780 k-m² ja 1850 k-m² eli yhteensä 4630 k-m². (Korttelitehokkuudeksi muodostuu noin 0,25.) Rakennukset on tarkoitettu ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti korttelialueen keskelle ja nousevaan rinteeseen. Rakennusalat, joille saa sijoittaa autokatoksia ja talousrakennuksia, on sijoitettu Haukilahdenkadun varrelle sekä korttelin sisäosaan.

Alueen keskelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Karstuntien varrelle on osoitettu istutettava puurivi. Ajo tonteille tapahtuu Haukilahdenkadulta. Haukilahdenkatu jatkuu etelään, ja johtaa erillispienitalojen tontille (AO) sekä seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle (YK). YK-tontille voidaan rakentaa enintään 600 k-m² kokoinen seurakuntakeskus. Toiminta saattaa aiheuttaa liikennemäärän kasvua Haukilahdenkadulla.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue merkitty sinisellä.

MAANOMISTUS

Korttelin 800 omistaa Asunto Oy Lohjan Hauenpesä ja Asunto Oy Lohjan Haukilahti.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle ei ole laadittu voimassaolevan kaavan mukaista tonttijakoa.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualan pohjoispuolella on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. (Kiinteän muinaisjäänöksen rajaus sivulla 7.)

21.3.2018

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan

2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

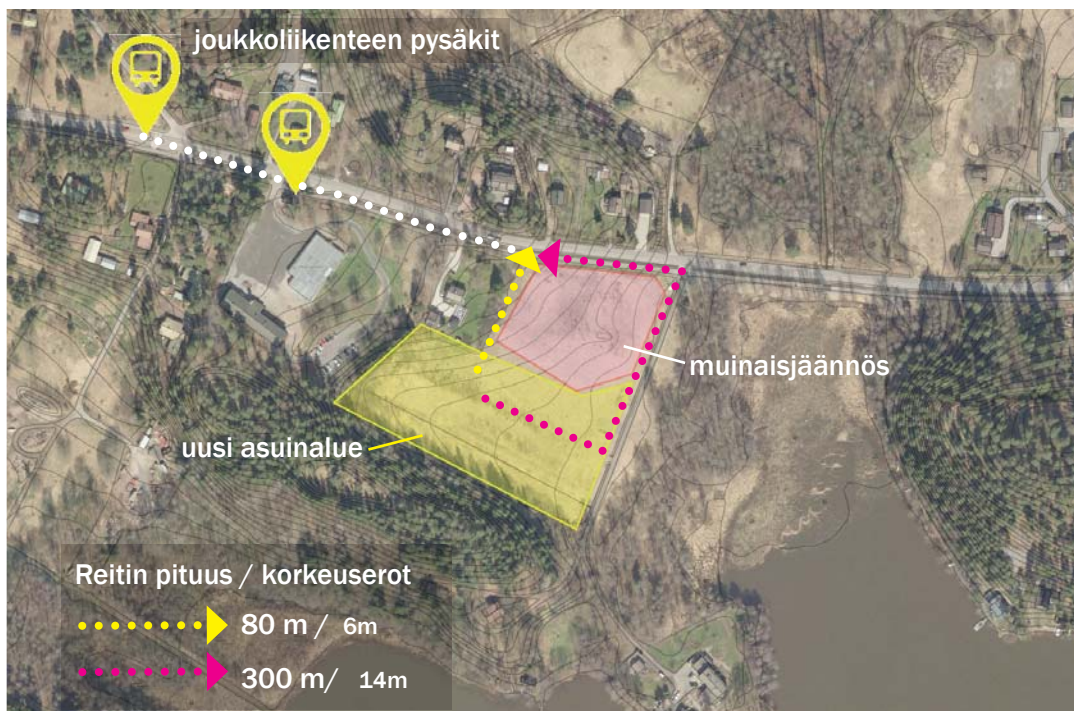
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Suunnittelualueen pohjoispuoli on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM). Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Ko. alue on osayleiskaavassa osoitettu virkistykseen (VL). Osayleiskaavan laadintaan aikana tiedossa ollut muinaisjäänöksen raja on tarkentunut arkeologisten selvitysten myötä. Kiinteä muinaisjäänös on osayleiskaavan mukaisen VL-aluevarauksen kokoinen. Kiinteä muinaisjäänös on osoitettu asemakaavaehdotukseen muinaismuistoalueeksi (SM), koska kiinteä muinaisjäänös käsittää lähes koko osayleiskaavan mukaisen VL- alueen, jolloin ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa koko aluetta alueen osan merkinnällä. Vaikka alue on osoitettu SM-merkinnällä, muinaismuistoaluetta voi käyttää virkistymiseen, esimerkiksi ulkoilun, jos se ei aiheutta haitta muinaisjäänöksen säilymiseen. Pienennetty kaavakartta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 13

Eteläpuolinen osa on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-17). Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,35 eli yhteensä 4111 k-m². Rakennusala on pienenee voimassa olevaan kaavaan nähden 6732 m², kokonais rakennusoikeus 519 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on II ja rakennusalaasta saa rakentamiseen käyttää enintään 25%. Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto.

AP-korttelin ja Karstuntien välille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä, jotta asukkailla olisi mahdollisuus kulkea helposti Karstuntien bussipysäkillä. Kävelymatka pysäkillä pitkin Haukilahdenkatua ja Karstuntietä olisi noin 220 m pitempi ja korkeuserot suuremmat. Kevyen liikenteen väylä on pidettävä talvikunnossapidon piirissä ja se tulee toteuttaa rakennusten rakentamisen yhteydessä. Helpompi reitti pysäkillä edistää myös joukkoliikenteen käyttöä.



Keuyen liikenteen väylän rakentaminen tukee muinaismuistoalueen säilymistä, koska se vähentää kulkua SM-alueen halki. Suoran reitin olemassaolo voi vähentää myös mahdollista läpikulkua muiden naapureiden pihapiirien kautta.

Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10m²/ asunto. Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap /asunto. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap / 5 asuntoa. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröitävä istutuksiin.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen SEKÄ LIIKENTEeseen

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue korvautuu muinaismuistoalueella ja asuinpientalojen korttelialueella, johon on mahdollista rakentaa rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten lisäksi myös omakotitaloja.

Muutos rakennusoikeudessa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna on pieni - 519 k-m². Kaiken asuinrakennusoikeuden toteutuessa alueelle on mahdollista sijoittaa teoreettisesti noin 115 asukasta, jos mitoituslukuna käytetään 35 k-m²/ asukas. Se on noin 40 henkilön verran vähemmän voimassa olevaan kaavaan nähden. (Lähtökohdat: rivitalon asunto keskimäärin 72 k-m²; omakotitalo keskimäärin 100 k-m². Omakotiasuminen: 3 henkilöä/asunto, rivitaloasuminen: 1,92 henkilöä/asunto. Lähde: Lohjan väestömitoitus 2016)

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna Karstuntiella ja Haukilahdenkadulla. Kaavaratkaisu liittyy sujuvasti lähiympäristön keuyen liikenteen yhteyksiin. Olemassa oleva keuyen liikenteen väylä jatkuu länteen Lylyistentien, pohjoiseen Routiolle ja Karnaisten liittymään suuntaan sekä itään, Lohjan keskustaan. Roution koulu on noin 2 km kävelymatkan etäisyydellä.

VAIKUTUKSET MAISEMAKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN

Kaavamerkinnöillä ja korttelialueen rajaamisella sen eteläpuolelle varmistetaan muinaisjäännöksen säilymiseen. AP-kortteliin kytketyn keuyen liikenteen väylän rakentaminen tukee samaa tavoitetta, koska se vähentää mahdollista kulkua SM-alueen halki.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON

Rakentaminen sijoittuu arvokkaiden luontokohtien ja muinaismuistoalueen välille siten, että luonnonympäristö ei kuormitu läpikulkuliikenteestä. Säilytettävä puustoyhteys, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen, on kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy Karstuntiella nykytilanteeseen verrattuna, tästä johtuen päästöjä lisääntyy. Hyvä joukkoliikenteen tarjonta voi lieventää vaikutusta.

IHMISTEN ELINOLOIHIN JA HYVINVOINTIIN KOHDISTUVIA VAIKUTUKSIA

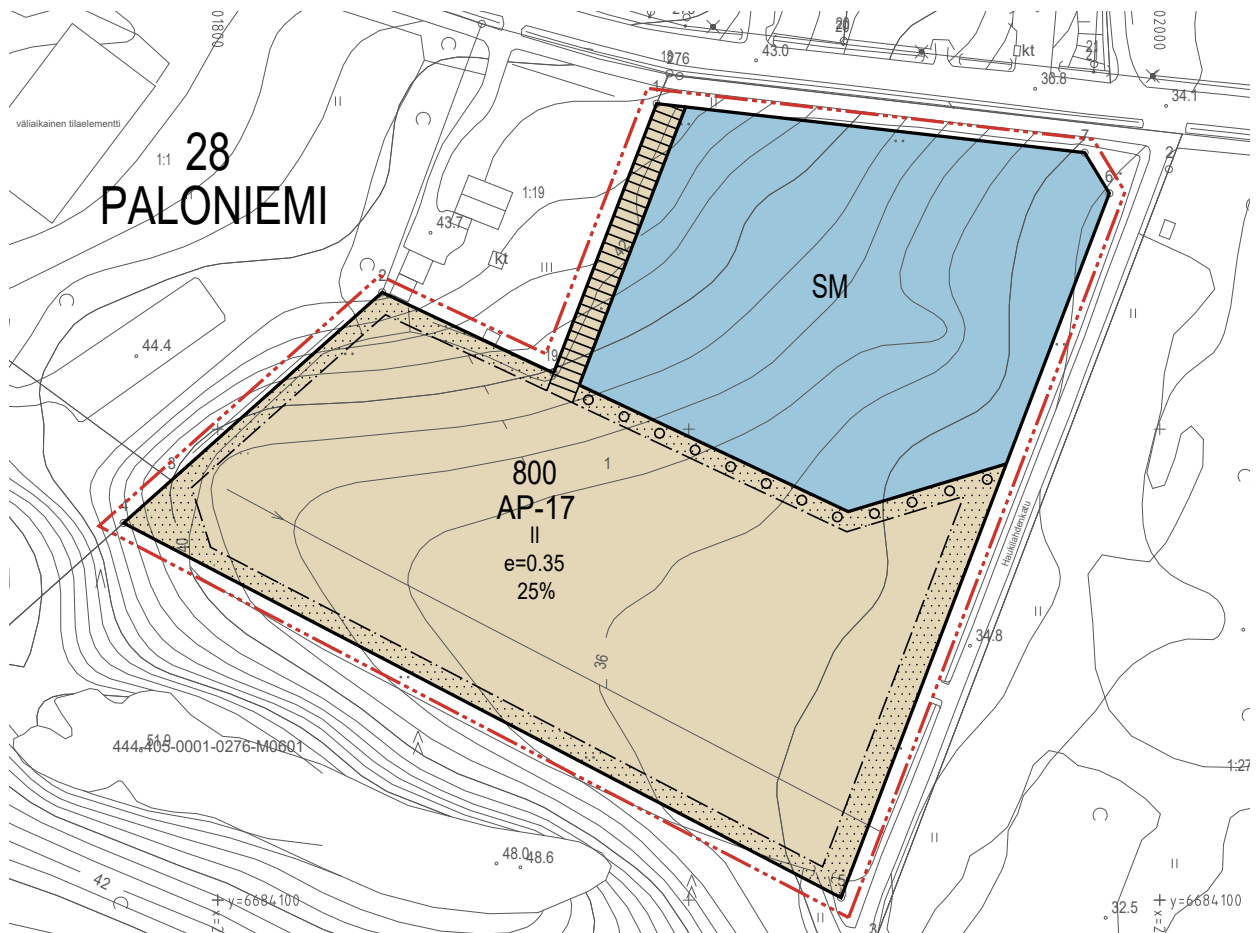
Leikki- ja oleskelualue mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen asukkaiden välillä.

2 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Vaikutukset koulu- ja päiväkotipalvelujen tarpeisiin eivät ole merkittäviä voimassa olevan kaavaan nähden ja ne ovat otettu huomioon taajamaosayleiskaavassa sekä Paloniemen osayleiskaavassa.

Karstuntien liikennemelu (noin 80m tiehen) voi ulottua alueelle, istutettava puurivi lieventää mahdollista meluhaittaa. Alueen eteläpuolella oleva jyrkkä kallioharjanne (korkeus noin 18m ympäröivän alueeseen) voi mahdollisesti varjostaa osaa alueesta iltapäivällä.

Monipuolinen luonnonympäristö ja SM-alue tarjoaa hyvät virkistysmahdollisuudet, alue on kytketty laajempaan virkistysverkkoon



AP-17

Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytettyjä asuinrakennuksia.

Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto.

Rakennusten toteuttamisen kanssa tulee toteuttaa korttelialueelle osoitettu talvikunnossa pidettävä kevyen liikenteen väylä.

Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10m²/ asunto.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap /asunto. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap / 5 asuntoa. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kentiin ja ympäröitävä istutuksiin.

SM

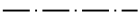
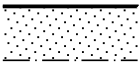
Muinaismuistoalue.

Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Aluetta voi käyttää virkistykseen siten, että se ei aiheuttaa haittaa muinaisjäännökselle.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

2 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
28	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
PALONI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
800	Korttelin numero.
25%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusala- sta saa käyttää rakentamiseen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.35$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

3. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Suostumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 11.4. - 25.4.2018 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävilläolon aikana saapui kaksi mielipidettä.

Seurakunta kannatti kaavan tavoitteita ja ratkaisua.

Suunnittelualueen maanomistaja toivoi, että tilan rakennusoikeus säilytetäisiin ennallaan nostamalla asemakaavamuutoksen korttelin 800 rakennusoikeutta, vastaamaan voimassa olevassa asemakaavassa tonteilla 1 ja 2 olevaa rakennusoikeuden määrää (4630 k-m²). Lisäksi pyydettiin rakennusalan %-rajoituksen poistamista sekä ajoneuvoliikenne-yhteyttä suoraan Karstuntielle.

Nykyinen kaavassa osoitettu ajoliittymä Haukilahdenkadulta on turvallinen ja olemassaoleva osa laajempaa katuverkoston kokonaisuutta. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys kulkee SM-alueen rajalla. Ajoneuvoliikenteelle sopivan tien rakentaminen ehdotetun kevyen liikenteen väylän tilalle saattaa vahingoittaa muinaisjäännöstä. Tonttiliittymä suoraan Karstuntielle vaikuttaisi myös merkittävästi länsipuolisen naapurin pihapiirin viihtyvyyteen, esimerkiksi aiheuttamalla melua. Tonttiliittymän järjestäminen suoraan Karstuntielle ei ole tarkoituksenmukaista.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Suunnittelualueen pohjoispuoli on osoitettu **muinaismuistoalueeksi (SM)**. Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Ko. alue on osayleiskaavassa osoitettu virkistykseen (VL). Osayleiskaavan laadintaan aikana tiedossa ollut muinaisjäännöksen raja on tarkentunut arkeologisten selvitysten myötä. Kiinteä muinaisjäännös on osayleiskaavan mukaisen VL-aluevarauksen kokoinen. Kiinteä muinaisjäännös on osoitettu asemakaavaehdotukseen muinaismuistoalueeksi (SM), koska kiinteä muinaisjäännös käsittää lähes koko osayleiskaavan mukaisen VL- alueen, jolloin ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa koko aluetta alueen osan merkinnällä. Vaikka alue on osoitettu SM-merkinnällä, muinaismuistoaluetta voi käyttää virkistymiseen, esimerkiksi ulkoilun, jos se ei aiheuttaisi haittaa muinaisjäännöksen säilymiseen. Alue tulee säilyttää pääosin avoimena, joten Karstuntieltä säilyy näkymä järvelle ja kalliomaalle. Pienennetty kaavakartta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 18

Eteläpuolinen osa on osoitettu **asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-17)**. Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia.

Voimassa olevassa kaavassa on korttelin rakennusoikeus 4630 k-m² (e=0,25). Kortteli 800 ja rakennettava alue pienenee kaavamuutoksessa muinaismuistoalueeksi osoitetun alan verran. Kaavan valmisteluvaiheessa oli rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla 0,35 (4111 k-m²). Maanomistajan toiveesta johtuen on tehokkuuslukua ja rakennusalan %-rajoitusta nostettu. Tehokkuusluvuksi on osoitettu 0,4 eli rakennusoikeutta muodostu yhteensä 4698 k-m². Rakennusala pienenee

voimassa olevaan kaavaan nähden 6732 m², muutos kokonaisrakennusoikeudessa ei ole merkittävä (+ 68 k-m²).

Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 30%. Mikäli koko rakennusoikeus halutaan hyödyntää, %-rajoitus johtaa toisen kerroksen rakentamiseen. Jos koko rakennusoikeus toteutuisi yksikerroksisena, tulee asuinympäristöstä liian tiivis ja epäviihtyisä elinympäristö. Massiivinen matala alue ei sopeutuisi myös ympäröivään maisemaan, jossa on huomattavasti väljempi rakenne. Lisäksi tarvitaan tilaa pihajalustoille, tontin sisäisille ajoyhteyksille ja huollolle.

Alueen korkein sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun väriyksessä tulee suosia murrettuja sävyjä

AP-korttelin ja Karstuntien välille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä, jotta asukkailla olisi mahdollisuus kulkea helposti Karstuntien bussipysäkillä. Kävelymatka pysäkillä pitkin Haukilahdenkatua ja Karstuntietä olisi noin 220 m pidempi ja korkeuserot suuremmat. Kevyen liikenteen väylä on pidettävä talvikunnossapidon piirissä ja se tulee toteuttaa rakennusten rakentamisen yhteydessä. Helpompi reitti pysäkillä edistää myös joukkoliikenteen käyttöä.

Kevyen liikenteen väylän rakentaminen tukee muinaismuistoalueen säilymistä, koska se vähentää kulkua SM-alueen halki. Suoran reitin olemassaolo voi vähentää myös mahdollista läpikulkua muiden naapureiden pihapiirien kautta.

Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/ asunto.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap /asunto. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap / 5 asuntoa. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröivä istutuksiin. Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta pientalo- tai rivitaloasumisesta poikkeava. Määräys mahdollistaa asunto-osaakeyhtiössä esimerkiksi yhteiskäyttöauto-järjestelmän kehittämisen.

Alueelle on suunniteltu melko tiivistä rakentamista ja maaperä on huonosti vettä läpäisevää savea. Korttelialueella tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueen hulevedet tulee viivyttaa ja/tai imeyttää korttelialueella. Alue on Lohjanjärven välittömässä läheisyydessä. Käsittlemättömiä hulevesiä ei saa ohjata sadevesiviemäriin tai vesistöön. Käsittelyt hulevedet saa ohjata vesistöön. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen SEKÄ LIIKENTEeseen

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue korvautuu muinaismuistoalueella ja asuinpienalojen korttelialueella, johon on mahdollista rakentaa rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten lisäksi myös omakotitaloja.

Muutos rakennusoikeudessa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna on pieni - +30 k-m². Kaiken asuinrakennusoikeuden toteutuessa alueelle on mahdollista sijoittua teoreettisesti noin 130 asukasta, eli noin 35 k-m²/asukas.

(Lähtökohdat: rivitalon asunto keskimäärin 72 k-m²; omakotitalo keskimäärin 100 k-m². Omakotiasuminen: 3 henkilöä/asunto, rivitaloasuminen: 1,92 henkilöä/asunto. Lähde: Lohjan väestömitoitus 2016)

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna Karstuntiella ja Haukilahdenkadulla. Kaavaratkaisu liittyy sujuvasti lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksiin. Olemassa oleva kevyen liikenteen väylä jatkuu länteen Lylyistentien, pohjoiseen Routiolle ja Karnaisten liittymän suuntaan sekä itään, Lohjan keskustaan. Roution koulu on noin 2 km kävelymatkan etäisyydellä.

VAIKUTUKSET MAISEMAKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN

Kaavamerkinnöillä ja korttelialueen rajaamisella sen eteläpuolelle, varmistetaan muinaisjäännöksen säilyminen. AP-kortteliin kytketyn kevyen liikenteen väylän rakentaminen tukee samaa tavoitetta, koska se vähentää mahdollista kulkua SM-alueen halki.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON

Rakentaminen sijoittuu arvokkaiden luontokohteiden ja muinaismuistoalueen välille siten, että luonnonympäristö ei kuormitu läpikulkuliikenteestä. Säilytettävä puustoyhteys, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen, on kaava-alueen ulkopuolella. Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy Karstuntiella nykytilanteeseen verrattuna, tästä johtuen päästöt lisääntyvät. Hyvä joukkoliikenteen tarjonta voi lieventää vaikutusta. Yhteiskäyttöautojen käyttäminen vähentäisi päästöjä ja autojen määrä asuinalueella.

IHMISTEN ELINOLOIHIN JA HYVINVOINTIIN KOHDISTUVIA VAIKUTUKSIA

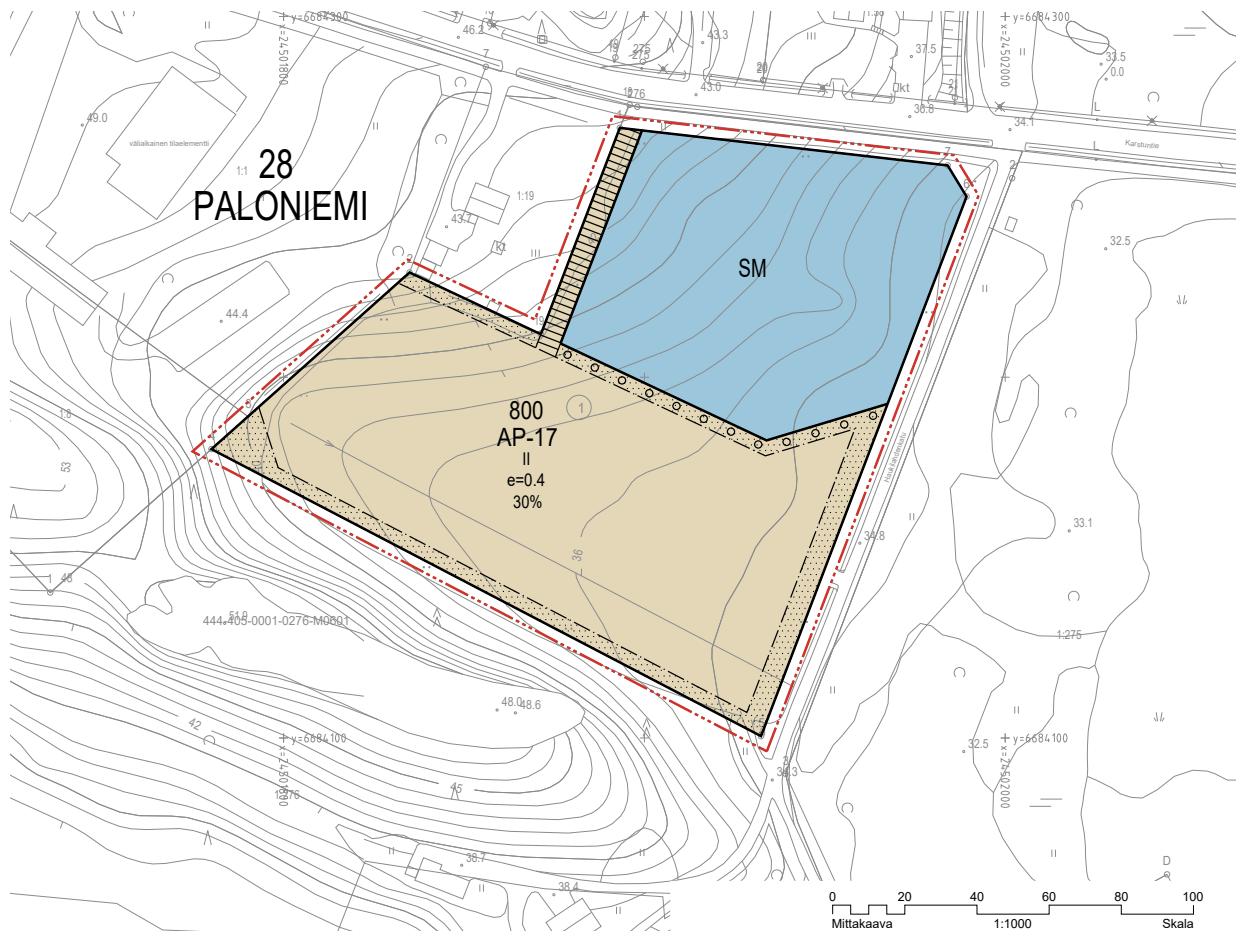
Leikki- ja oleskelualue mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen asukkaiden välillä.

Vaikutukset koulu- ja päiväkotipalveluiden tarpeisiin eivät ole merkittäviä voimassa olevan kaavaan nähden ja ne on otettu huomioon sekä taajamaosayleiskaavassa että Paloniemen osayleiskaavassa.

Karstuntien liikennemelu (noin 80m tiehen) voi joskus ulottua alueelle, istutettava puurivi lieventää mahdollista meluhaittaa. Alueen eteläpuolella oleva jyrkkä kallioharjanne (korkeus noin 18m verrattuna ympäröivän alueeseen) voi mahdollisesti varjostaa osaa alueesta iltapäivällä.

Monipuolinen luonnonympäristö ja SM-alue tarjoavat hyvät virkistysmahdollisuudet, alue on kytketty laajempaan virkistysverkostoon.

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-17

Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytettyjä asuinrakennuksia. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun värikyssä tulee suosia murrettuja sävyjä.

Rakennusten toteuttamisen kanssa tulee toteuttaa korttelialueelle osoitettu talvikunnossa pidettävä kevyen liikenteen väylä.

Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/asunto.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap /asunto. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap / 5 asuntoa. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kentiin ja ympäröitävä istutuksin.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta pientaloasumisesta poikkeava.

Korttelialueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Alueen hulevedet tulee viivyttaa ja/tai imeyttää korttelialueella. Käsittelemättömiä hulevesiä ei saa ohjata sadevesiviemäriin tai vesistöön. Käsitellyt hulevedet saa ohjata vesistöön. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 + 33,35 metriä

SM

Muinaismuistalue.

Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Aluetta voi käyttää virkistykseen siten, että se ei aiheutta haittaa muinaisjäännökselle.

Alue tulee säilyttää pääosin avoimena.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

28

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PALONIEMI

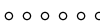
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

800

30%

II

e=0.4



Korttelin numero.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.