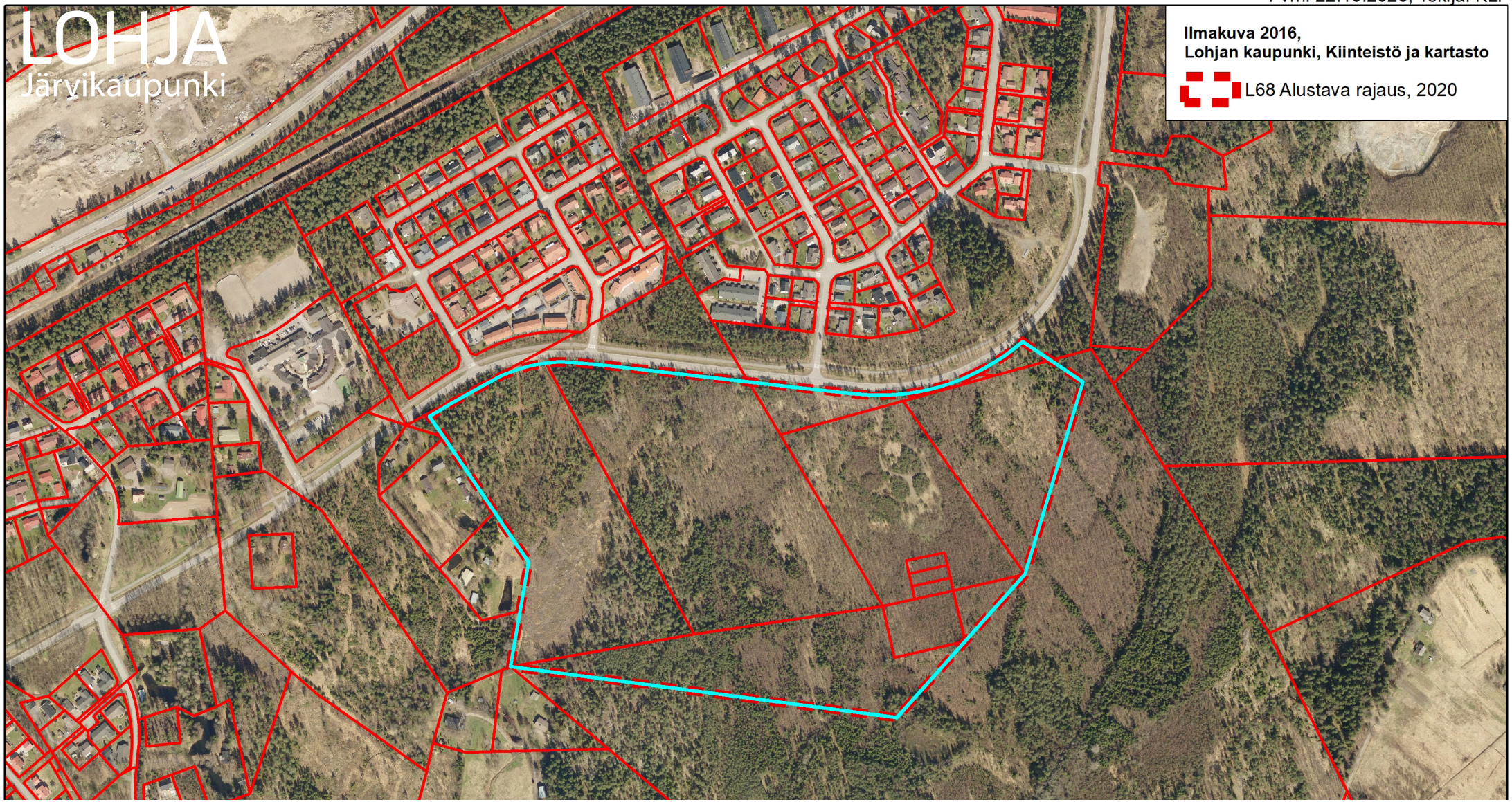
Pvm: 22.10.2020, Tekijä: KLi

LOHJA
Järvikaupunki



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IK | 25.11.2020

Suunnittelun lähtökohdat

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, L68 MUIJALA I

KIINTEISTÖT 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 JA 444-431-2-400.

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
iiris.koivula(at)lohja.fi

Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula puh. 0500 954923
Suunnittelija Kalle Lindblom puh. 044 369 4404
Kaupunginarkkitehti Juha Anttila puh. 044 374 0144
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

0. PERUSTIEDOT **1**

TUNNISTETIEDOT 1

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 1

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 1

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 1

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS 4

LUONNONYMPÄRISTÖ 5

RAKENNETTUYMPÄRISTÖ 8

SUUNNITTELUTILANNE 12

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT- RAPORTIN LIITTEET:

-L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA. 25.11.2020

-L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA. RAKENNETTAVUUSSELVITYS (TARATEST,2020) JA L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA. RAKENNETTAVUUSSELVITYKSEN LAAJENNUS (TARATEST, 2020)

-L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA. LEPAKKOSELVITYS (FAUNATICA, 2020)

-L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA. LIITO- ORAVA-, PESIMÄLINNUSTO-, LUONTOKOHDE- JA KASVILLISUUSSELVITYS (YS-ENVIRO, 2020)

0. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

-Kaavan nimi: L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos,

-Aloitus- ja valmisteluvaiheen asiakirjojen päiväys : 25.11.2020

-Pinta ala: 22, 1 hehtaaria.

-L68 asemakaavan rajaus käsittää kiinteistöt 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 ja 444-431-2-400.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava alue sijaitsee Lohjan kaupungin 26. kaupunginosassa Muijala, Muijalannummentien eteläpuolella.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Laadittavan asemakaavan nimi kaavaprosessin aloitus - ja valmisteluvaiheessa on L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavoituksen tarkoituksena on kaavoittaa alueelle asuintontteja.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

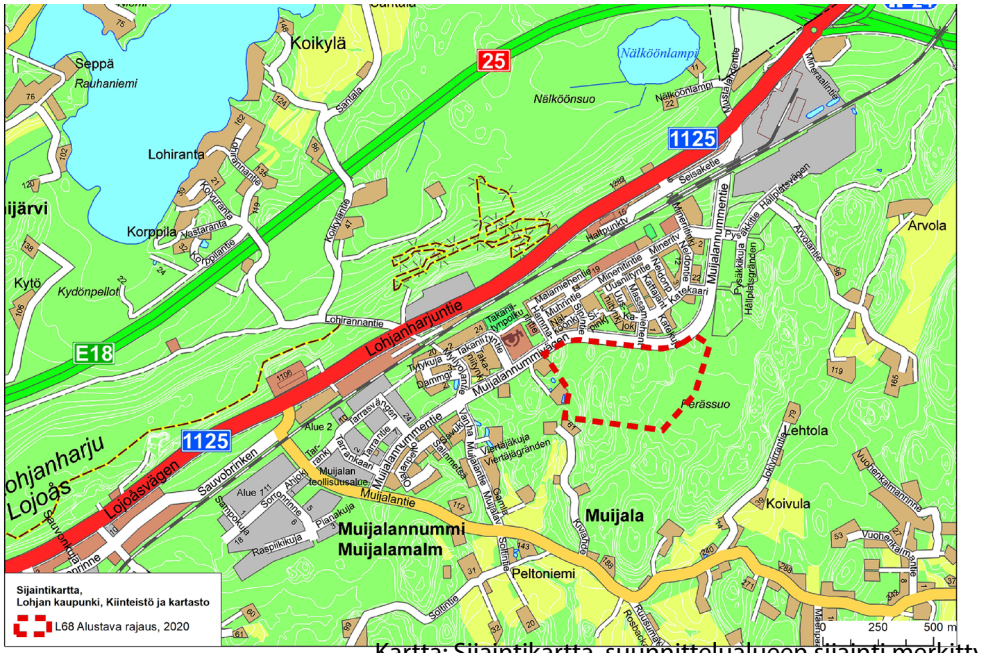
L68 Muijala I asemakaavan laatiminen sisältyy Lohjan kaavoitusohjelmaan 2020-2022, jonka Lohjan vetovoimalautakunta on hyväksynyt.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS, KAAVAN LAADINNAN VAIHEET

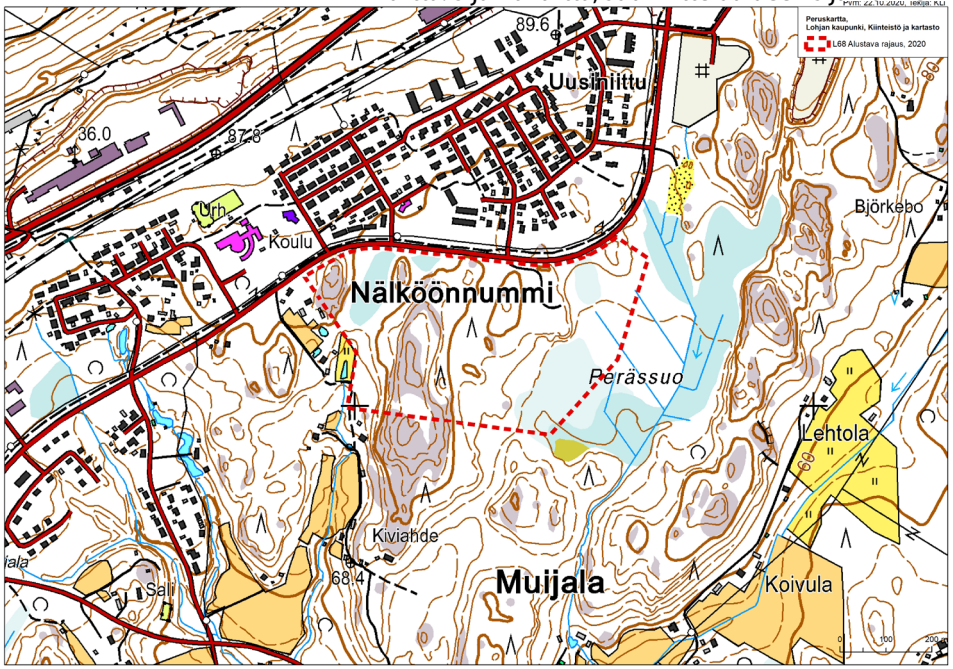
Tämä suunnittelun lähtökohdat- raportti (25.11.2020) on tehty L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen aloitus- ja vamisteluvaihetta varten.

Kaavoituksen kulkua ja kaavaprosessin vaiheita käsitellään tarkemmin osallistumis-ja arviointisuunnitelmassa . L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.11.2020) on omana raporttinaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kartta: Sijaintikartta, suunnittelualueen sijainti merkitty kartalle



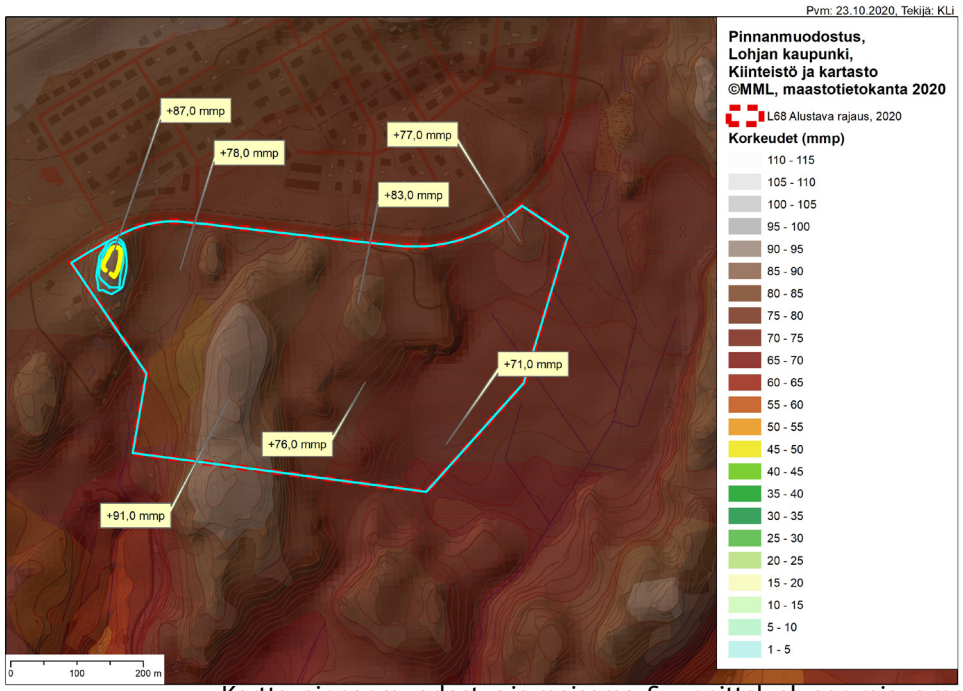
Kartta: peruskartta, suunnittelualueen sijainti merkitty kartalle

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

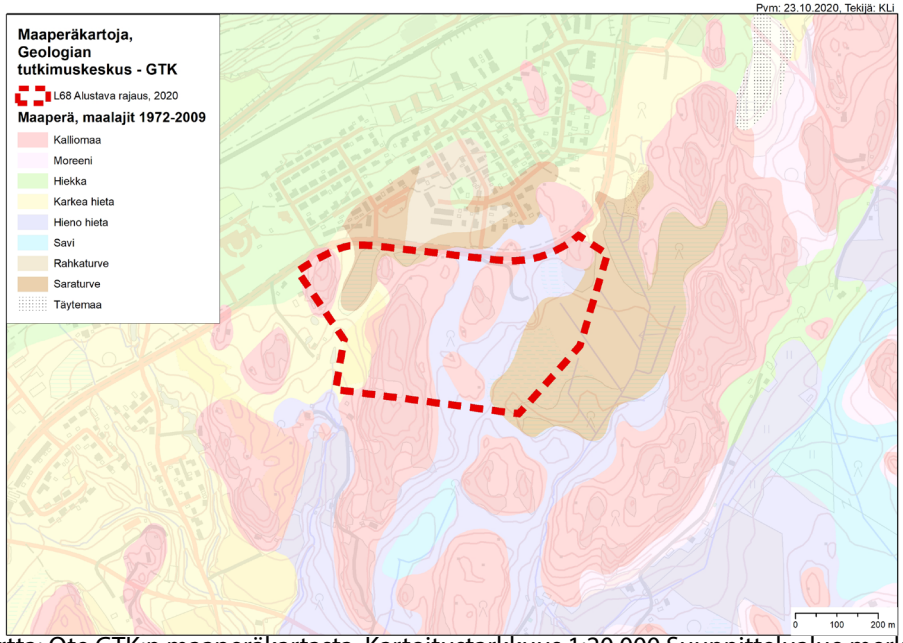
ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Muijalan kaupunginosassa Lohjan nauhataajamassa, noin 10 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta ja noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Lempolan kaupallisista palveluista. Kaava-alue on Muijalannummentien eteläpuolella. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. ja pinta-alaltaan noin 22 hehtaaria. Lohjan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista. Kiinteistö 2:311 (pinta- alaltaan noin 3 hehtaaria) sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevat kiinteistöt 2:400, 2:279, 2:48 ja 1:49 ovat yksityisomistuksessa.

Kaava-alueen rajausta tarkennetaan tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.



Kartta: pinnanmuodostus ja maisema. Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.



Kartta: Ote GTK:n maaperäkartasta. Kartoitustarkkuus 1:20 000 Suunnittelualue merkitty kartalle.

LUONNONYMPÄRISTÖ

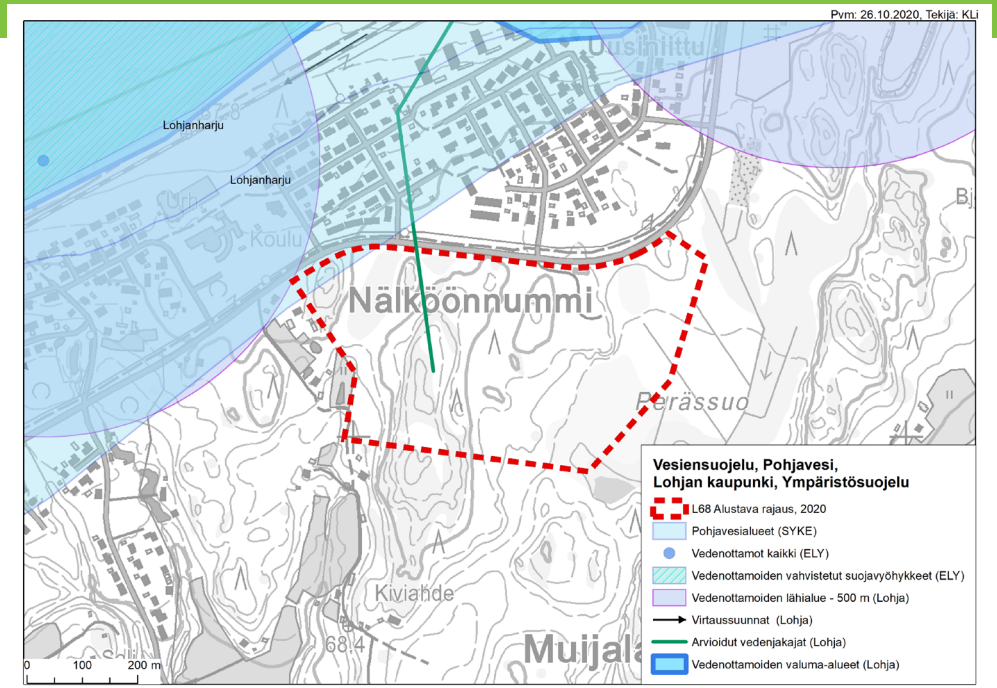
PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

Suunnittelualueen pinnanmuodostusta, topografiaa ja korkeustasoja on havainnollistettu oheisessa kartassa.

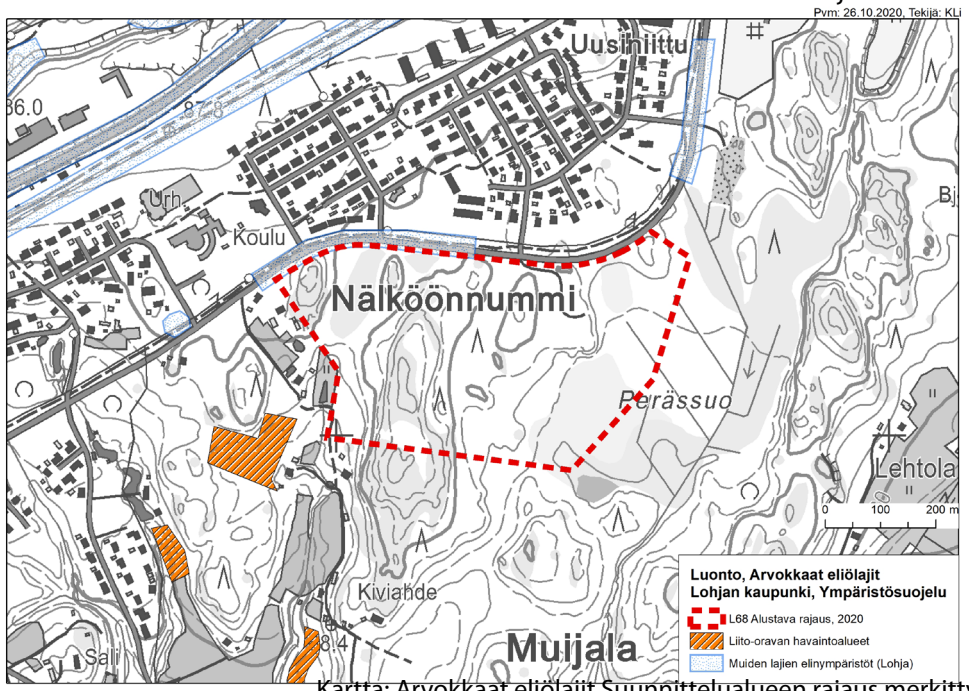
MAAPERÄ

Oheinen kartta havannollistaa suunnnittelualueen maalajiolosuhteita.

Geotekninen rakennettavuusselvitys asemakaava-alueelta (Taratest, 2020) on raportoitu erikseen L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen lähtötietoina.



Kartta: Vesiolosuhteet.Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.



Kartta: Arvokkaat eliölajit Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

VESIOLOSUHTEET

Oheinen kartta havannollistaa suunnnittelualueen vesiolosuhteita. L68 suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuu pohjavesialuetta.

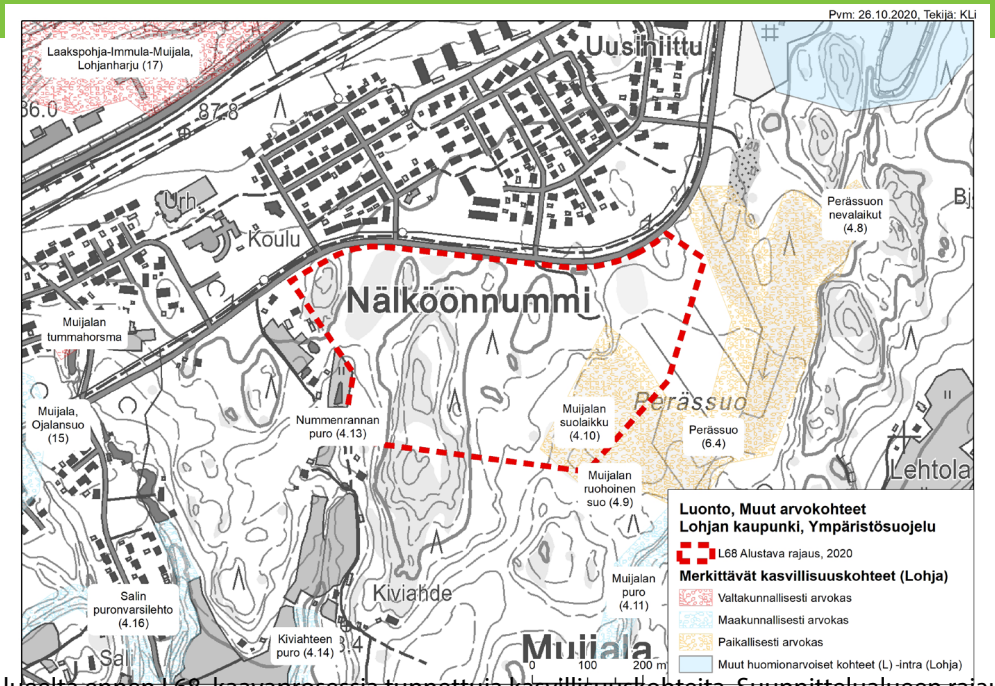
Suunnittelualueeelle sijoittuu vedenjakajaa.

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOHTEET

Oheinen kartta havannollistaa suunnnittelualueelta ennen L68 asemakaavaprosessia tunnettuja arvokkaita eliölajeja.

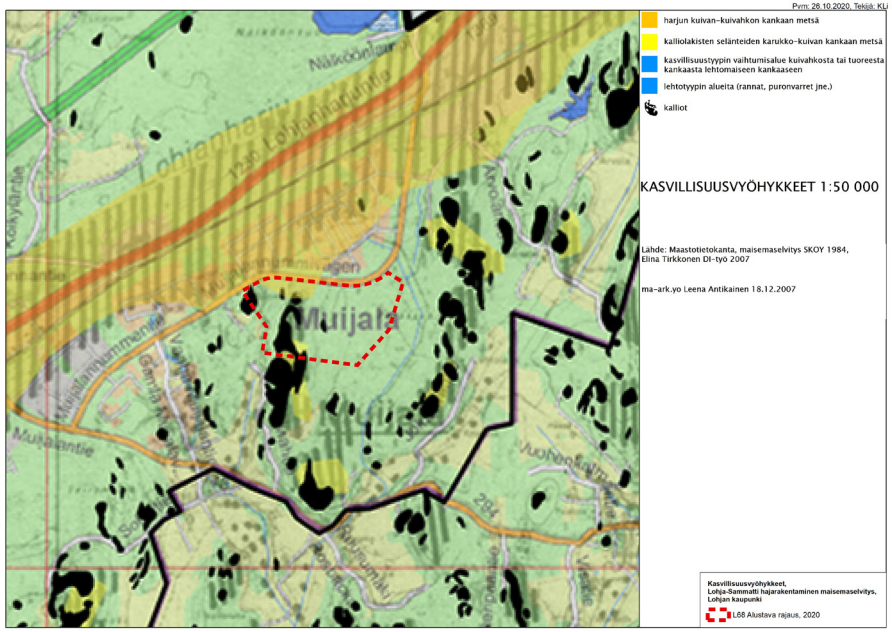
Maastokaudella 2020 valmistunut L68 Muijala I asemakaavan luontoselvitysraportti- Kasvillisuus- ja luontokohdeselvitys, liito-oravaselvitys ja pesimälinnustoselvitys (YS-Enviro 2020)- käsittää L68 suunnittelualueen länsiosan. Selvitys on raportoitu erikseen

-Lepakkoselvitys (Faunatica 2020), käsittää L68 suunnittelualueen länsisosan. Raportoitu erikseen.



Kartta: Alueelta ennen L68 kaavaprosessia tunnettuja kasvillisuuskohteita .Suunnittelualueen rajaus kartalla.

Oheinen kartta havainnollistaa suunnnittelualueelta ja lähialueelta ennen L68 asemakaavaprosessia tunnettuja merkittäviä kasvillisuuskohteita.



Kartta: Kasvillisuusvyöhykkeitä .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

Oheinen kartta havainnollistaa kasvillisuusvyöhykkeitä Muijalan ja Lohjanharjun tuntumassa.

Kartta: Ilmakuva 2016 .Suunnittelualueen rajaus merkitty ilmakuvalle

RAKENNETTUYMPÄRISTÖ

VÄESTÖ

Laadittavan L68 asemakaavarajauksen alue on rakentamaton; suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Muijalan kaupunginosassa Lohjan nauhataajamassa, noin 10 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta ja noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Lempolan kaupallisista palveluista. Kaava-alue on Muijalannummentien eteläpuolella. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. ja pinta-alaltaan noin 22 hehtaaria. Lohjan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista.

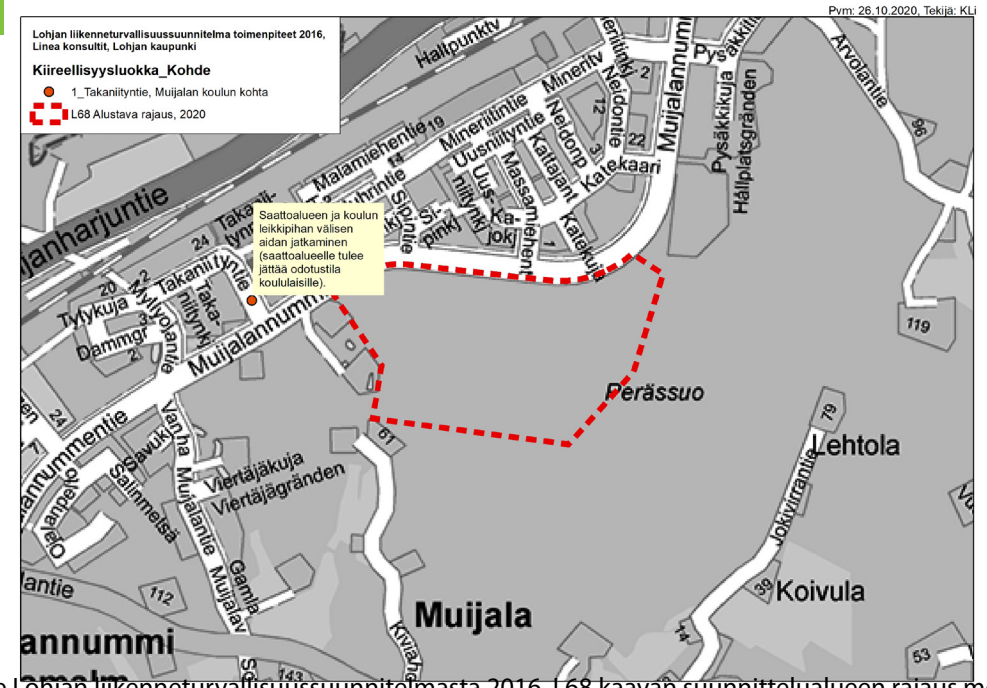
PALVELUT

Muijalan koulu sijaitsee Muijalannummentien pohjoispuolella suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, samoin päiväkoti.

Kaupallisia päivittäipalveluita on Lohjanharjuntien läheisyydesss ja Lempolassa.

TYÖPAIKAT

Kohtaa täydennetään L68 kaavaprosessin kuluessa.

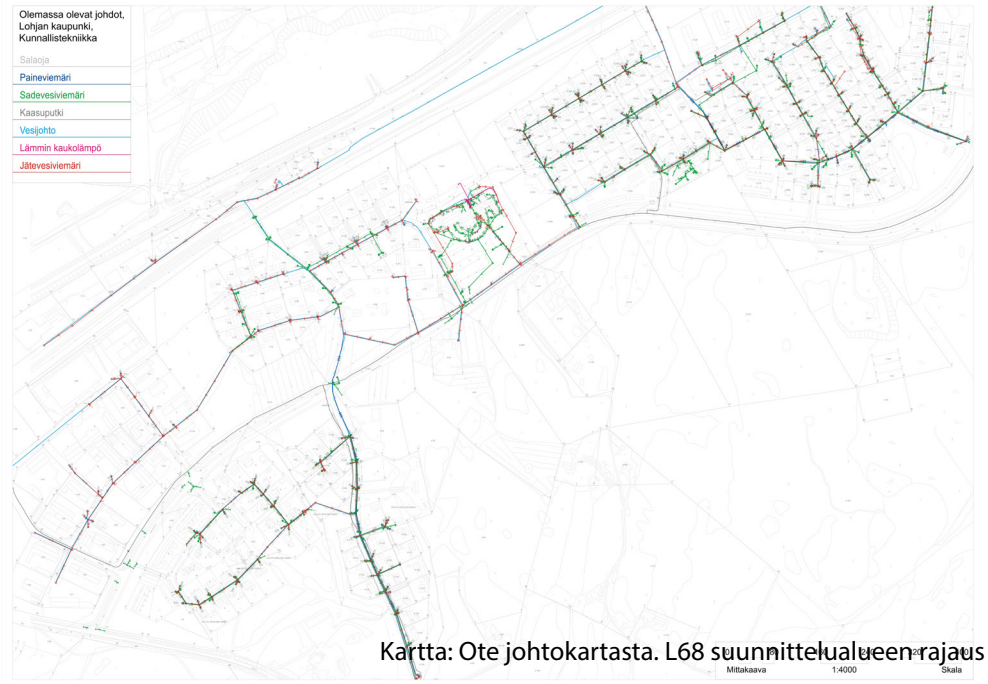


Kartta: Ote Lohjan liikenneturvallisuussuunnitelmasta 2016 .L68 kaavan suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

LIIKENNE

L68 asemakaavan suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Muijalannummmentiehen, joka on kaupungin hallinnoima katu.

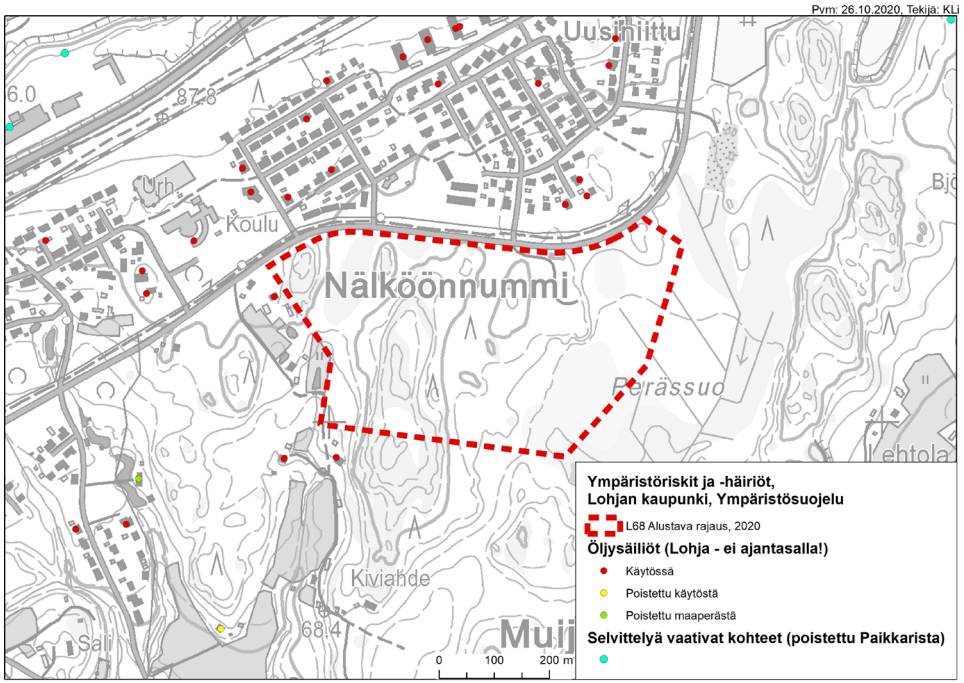
Oheinen kartta havainnollistaa Lohjan liikenneturvallisuussuunitelman 2016 toimenpideohjelmaa L68 suunnittelualueen läheisyydessä.



Kartta: Ote johtokartasta. L68 suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

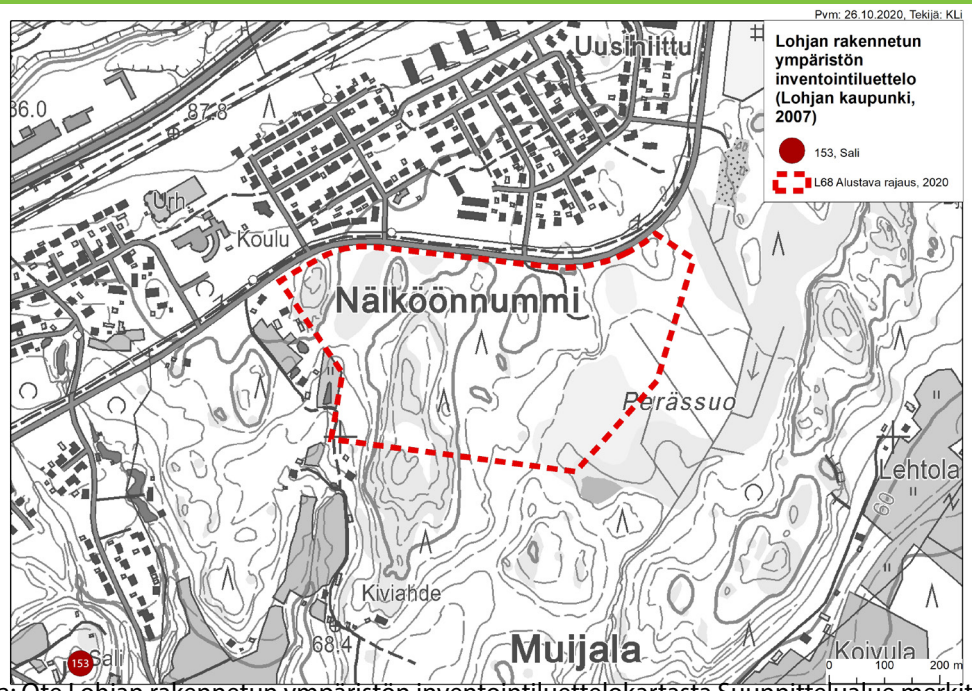
Oheinen kartta havainnollistaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa suunnittelualueen läheisyydessä.



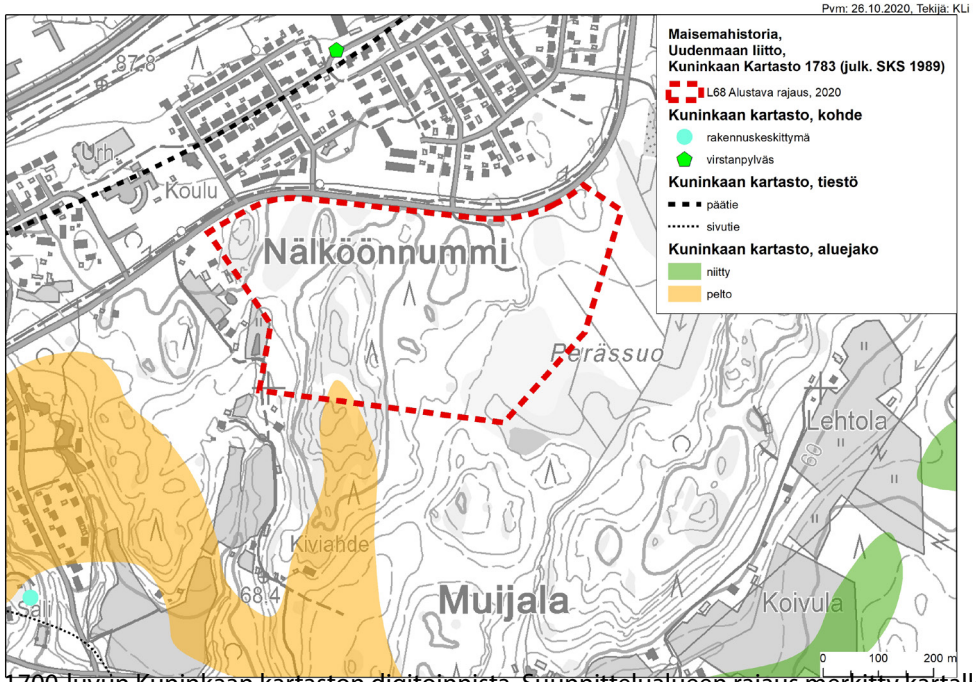
Kartta: Ympäristövalvonnan kohteita . L68 Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Oheinen kartta havannollistaa suunnittelualueelta ennen L68 asemakaavaprosessia tiedossa olevia ympäristövalvonnan kohteita..



Kartta: Ote Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelokartasta.Suunnittelualue merkitty kartalle.



Kartta: Ote 1700-luvun Kuninkaan kartaston digitoinnista..Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, ALUEEN RAKENNUSKANTA

Laadittavan L68 asemakaavarajauksen alue on rakentamaton. Suunnittelualueelta länteen ja pohjoiseen on pientaloasutusta.

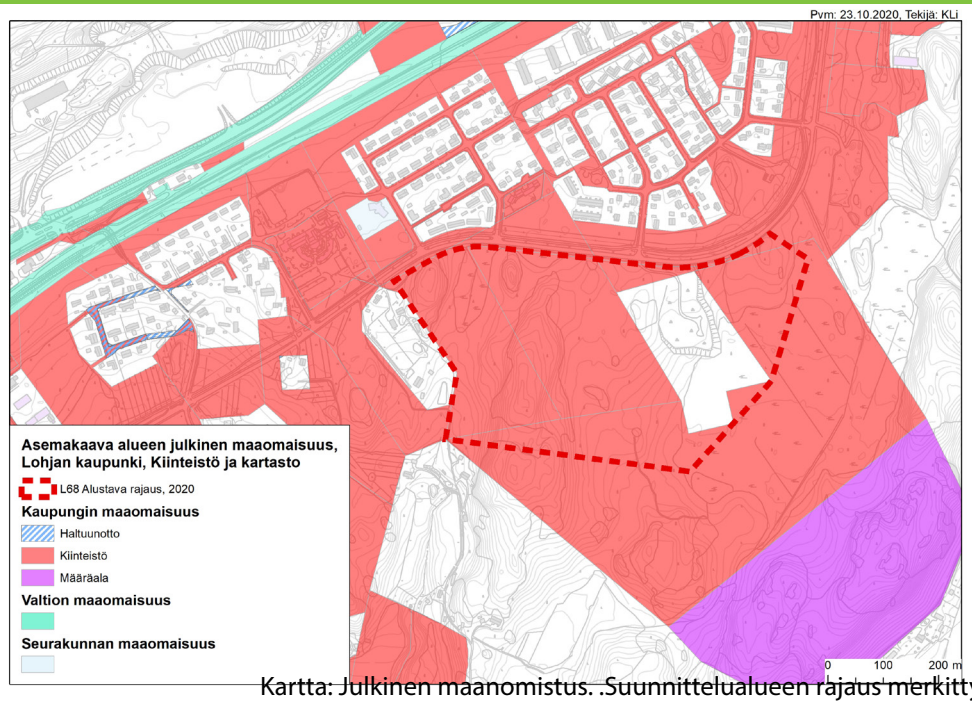
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia, jotka olisi mainittu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ, MAISEMA

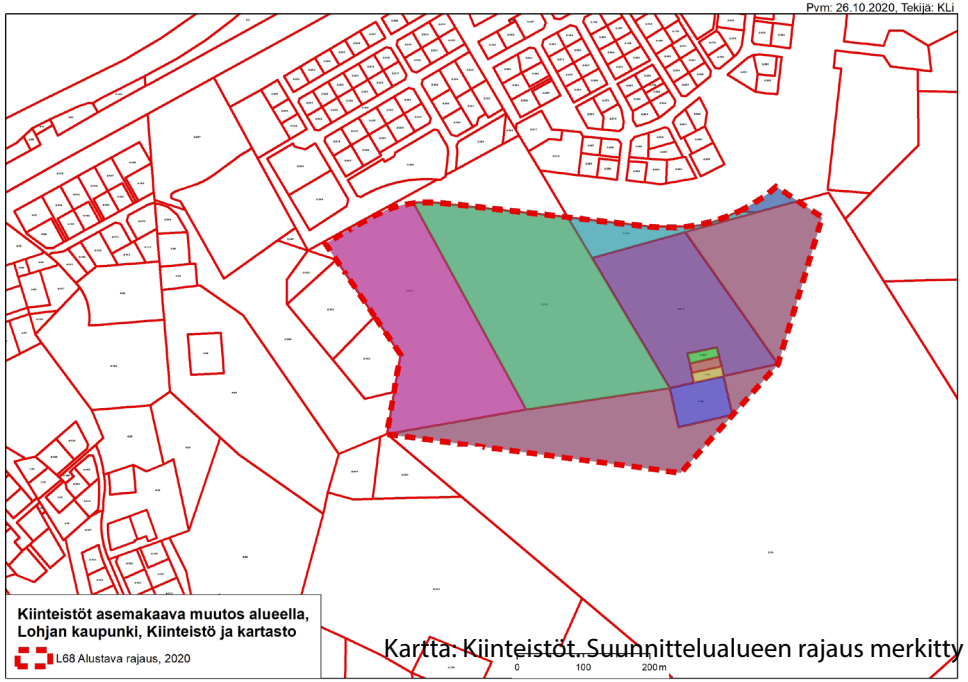
Oheinen kartta - digitointi 1700 -luvun Kuninkaan kartastosta - havainnollistaa maisemahistoriaa L68 suunnittelualueen ja sen lähiympäristössä.

MUINAISJÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kartta: Julkinen maanomistus. .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.



Kartta: Kiinteistöt. Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

MAANOMISTUS

Oheinen kartta havainnollistaa Lohjan kaupungin maanomistukset L68 suunnittelualueella.

L68 suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt: 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 ja 444-431-2-400. Lohjan kaupunki on suurin maanomistaja alueella.

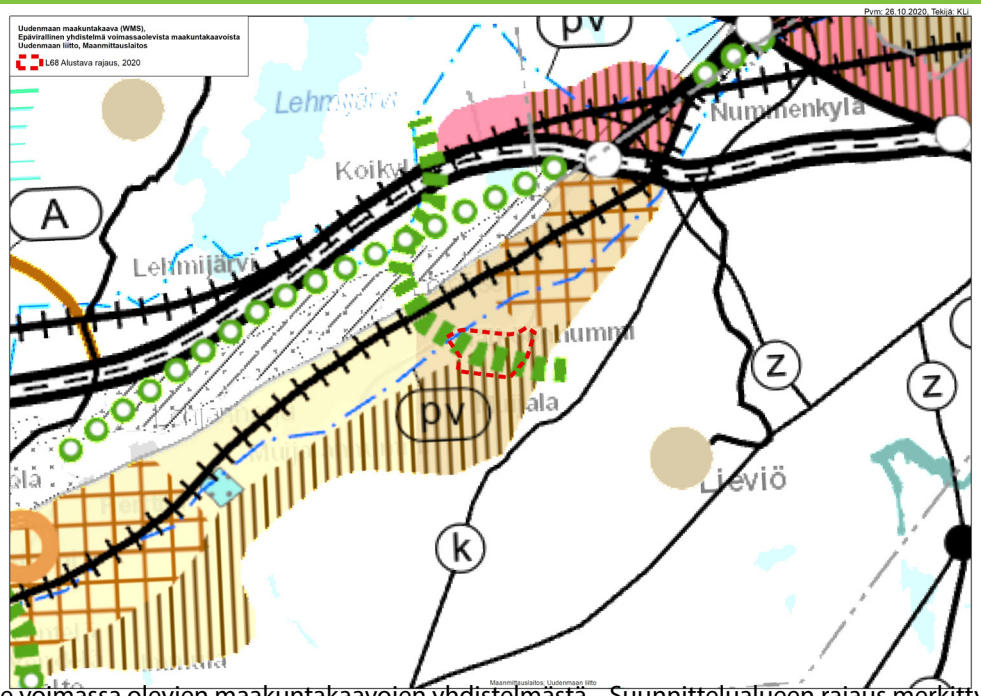
Kiinteistö 2:311 (pinta- alaltaan noin 3 hehtaaria) sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevat kiinteistöt 2:400, 2:279, 2:48 ja 1:49 ovat yksityisomistuksessa.

SUUNNITTELUTILANNE

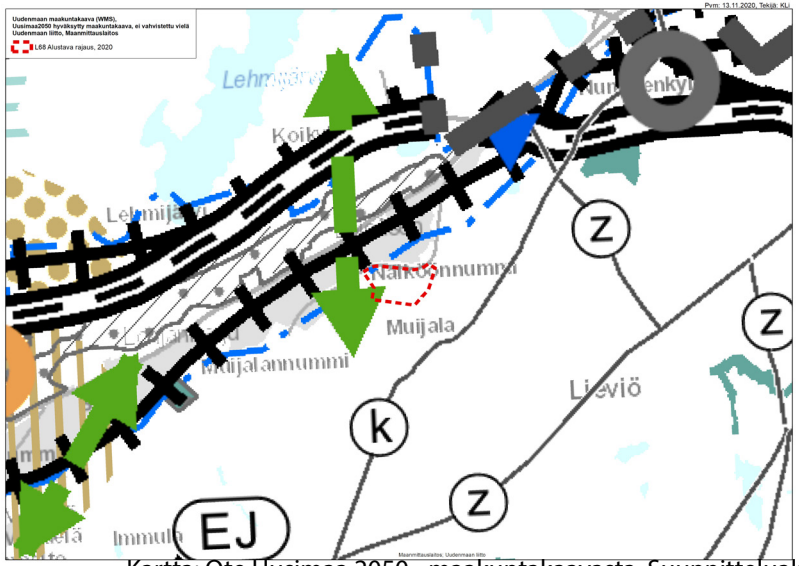
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Kartta: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.



Kartta: Ote Uusimaa 2050 - maakuntakaavasta .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (Hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 24.5.2017).

Taajamatoimintojen alue:

Maakuntakaavassa osa kaava-alueesta on Taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Pohjavesialue:

Alueen luoteisreunalla on maakuntakaavan Pohjavesialuetta. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue

Merkintä on kehittämisperiaatemerkintä. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle.

Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.

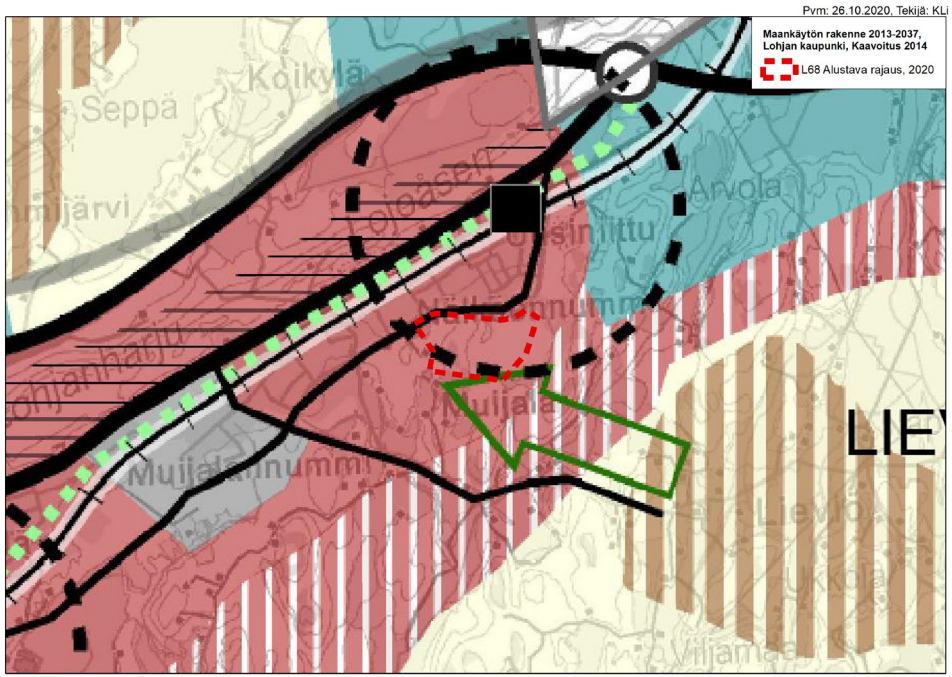
Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja - alueet. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka

turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa 2050- maakuntakaavan, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan korvata aiemmat maakuntakaavat. Uusimaa 2050-kaavassa L68 asemakaavan suunnittelualueen luoteiskulmaa koskee maakuntakaavan pohjavesialue-merkintä. Suunnittelualueen länsipuolelle on Uusimaa 2050-kaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve. Taajamatoimintojen aluevarausta Muijalaan ei Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa ole osoitettu. Uusimaa 2050- kaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolelle tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.



Kartta: Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037 .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Maankäytön rakenne on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella. Rakennemallin mukaan Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä, .

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 suunnittelualueelle kohdistuu myös merkintä Länsiradan aseman vaikutusalue: Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palveleva asema tai seisake.

Länsiradan aseman ja sen vaikutusalueen suunnittelun reunaehdoiksi on Lohjan maankäytön rakennemallissa ilmoitettu: Riittävän tiivis asuminen tai työpaikka-alue, jotta alueen väestön ja työpaikkojen määrä mahdollistaa taajamajunaliikenteen käynnistämisen. Vähintään 20 asukasta/ha ja asemasta riippuen yhteensä vähintään

5000 -10000 asukasta ja työpaikkaa. Joukkoliikenteen solmukohta, hyvät kevyen liikenteen yhteydetasemalle, riittävästi liityntäpysäköintipaikkoja.

Muijalannummentie on maankäytön rakennemallissa merkitty kuntarakenteen kannalta merkittäväksi tieyhteydeksi.

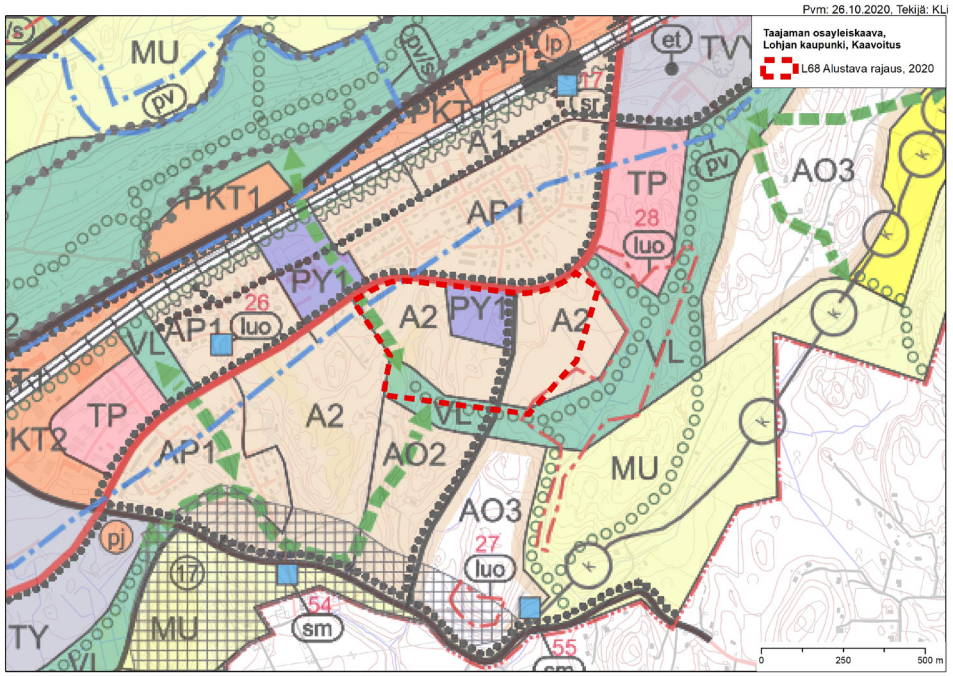
Lohjan maankäytön rakennemallissa suunnittelualueelle kohdistuu kaakon suunnalta nuolimerkintä. Kullekin kylälle on osoitettu nuolimerkinnällä lähin palvelutaajama, jonka palveluihin se tukeutuu.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaava-alue kuuluu taajamaosayleiskaavan alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Suunnittelualueella on taajamasoayleiskaavan asuntoaluetta A2 ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY1. Suunnittelualueen luoteiskulmaa



Kartta: Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta .Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

koskee taajamaosayleiskaavan pohjavesialuemerkintä pv Tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualueen eteläosassa on taajamaosayleiskaavan lähivirkistysaluetta VL.

Suunnittelualueen länsilaitaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve

Muijalannummentie suunnittelualueen pohjoisreunassa on taajamaosayleiskaavassa osoitettu merkinnällä joukkoliikennepainotteinen katu/tie. Katu/tie on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikenneyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

Suunnittelualueen läpi on taajamaosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu, joka pohjoisessa liittyy Muijalannummentiehen ja etelässä Muijalantiehen. Kadun varteen on taajamaosayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Taajamaosayleiskaavan asuntoalue A2 on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydetsekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja.

Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

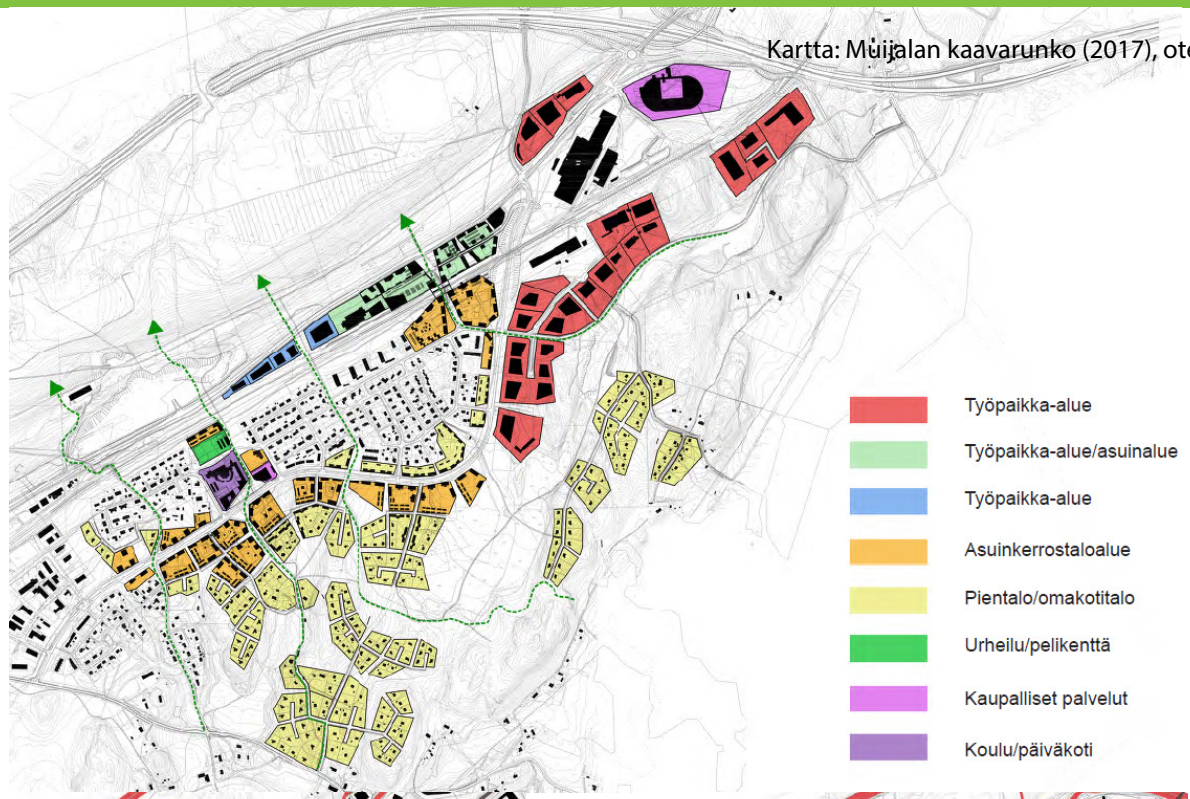
Taajamaosayleiskaavan PY1 julkisten palvelujen ja hallinnon alue on tarkoitettu taajamanosan julkisten palvelujen keskittymäksi.

Taajamaosayleiskaavan lähivirkistysalue VL on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita onsuositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihinliittyvien talousrakennusten rakentaminen.

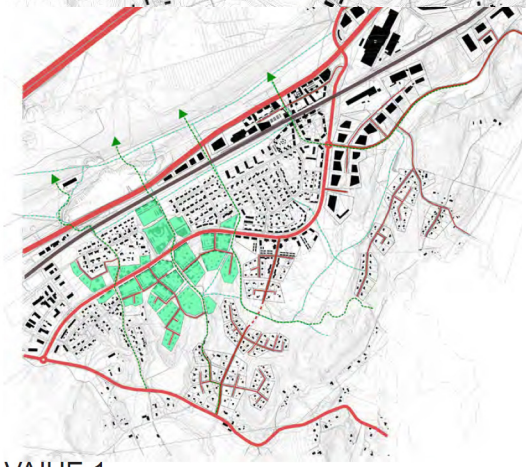
Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Taajamaosayleiskaavan Tärkeä pohjavesialue osoittaa pohjavesialuetta, 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.

Taajamaosayleiskaavan viheryhteystarve kulkee

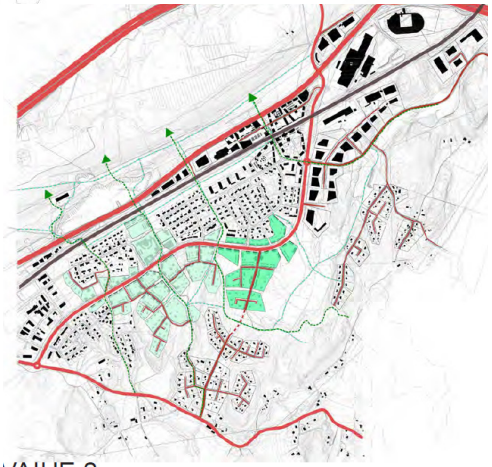


Kartta: Muijalan kaavarunko (2017), ote



VAIHE 1

Kuva: ote Muijalan kaavarungosta. Kaavarungossa suunniteltu asuinalueiden vaihe 1 korostettu kartalla.



VAIHE 2

Kuva: ote Muijalan kaavarungosta. Kaavarungossa suunniteltu asuinalueiden vaihe 2 korostettu kartalla.

kaakosta luoteeseen suunnittelualueen länsilaidalla. Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin,ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

Suunnittelualueen eteläosaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu ohjeellista ulkoilureittiä.

MUIJALAN KAAVARUNKO

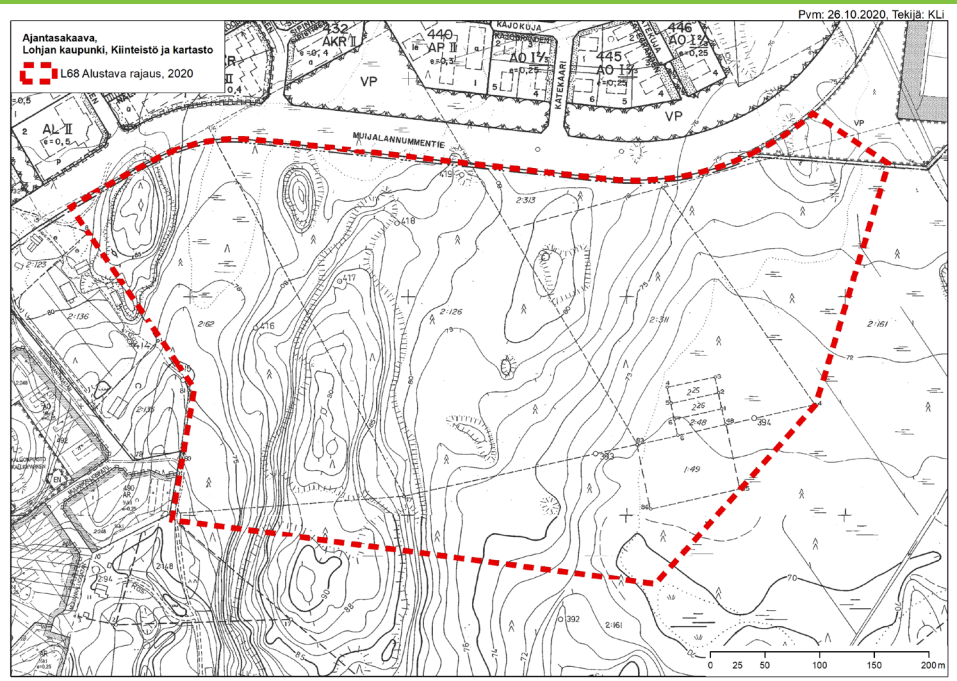
Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 11.5.2017 Muijalan kaavarungon. Kaavarungossa alueelle tutkittu uusi asuinrakentaminen painottuu siten, että se vahvistaa suunnittelualueen kahta keskusta, joista toinen kehittyisi Muijalan koulun ja päiväkodin

tuntumaan ja toinen mahdollisen tulevan raideliikenteen aseman lähiympäristöön. Kaavarunkoa on tarkoitus käyttää ohjelmoitaessa tulevien vuosien asemakaavoitusta – vaiheita ja aluerajauksia- Muijalaan. Kaavarunko ei ole maankäyttö – ja rakennuslain mukainen kaavataso, ennemminkin käytännön työkalu vailla välittömiä juridisia vaikutuksia. Kaavarungon maankäyttömuodot ovat pääpiirteissään alueella voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukaiset. Kaavarunko antaa yhden mahdollisen hahmon voimassa olevan osayleiskaavan ratkaisuille.

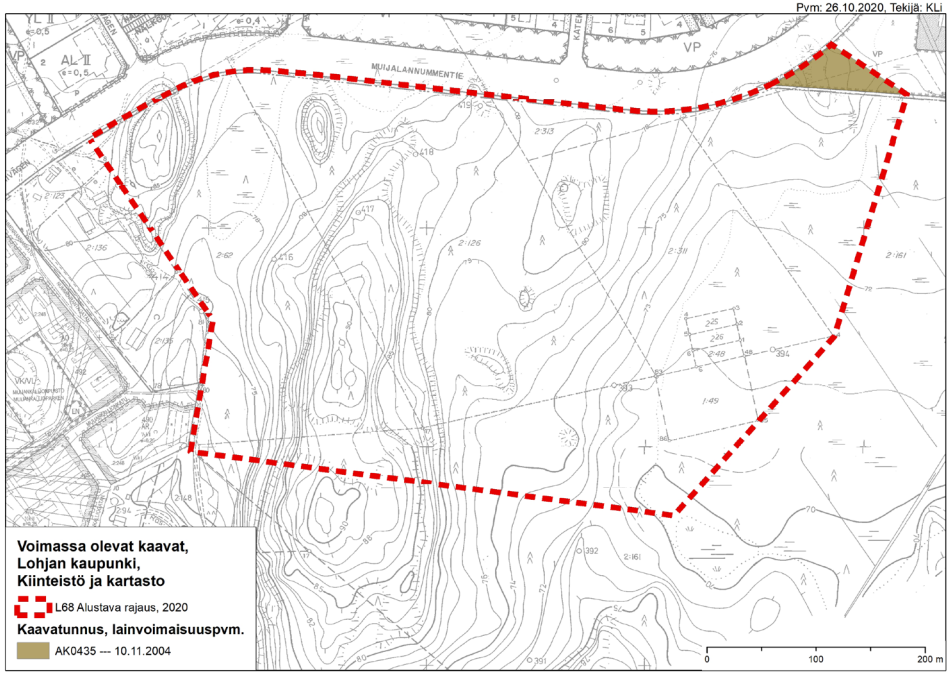
Muijalan kaavarungossa on esitetty asuinalueiden asemakaavoituksen vaiheistus pääpiirteittäin. L68

Kuva: L68 asemakaava-alueen alustava rajaus ja ote Muijalan kaavarungosta.

asemakaavoituksen taustatyön yhteydessä on kutenkin todettu, että mm. asemakaavan aikataulu- ja sisältötavoitteista - ensi vaiheessa tavoitellaan pääosin pientalotonttitarjontaa - johtuen kaavarungossa asuinalueiden osalta esitettyjen toteutusvaiheiden 1 ja 2 osittainen yhdistelmä on tarkoituksenmukaisin rajaus L68 Muijala I asemakaavoitukselle.



Kartta: Ote ajantasa-asemakaavasta . L68 Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.



Kartta: Ote voimassa olevat asemakaavat- koosteesta .L68 Suunnittelualueen rajaus merkitty kartalle.

ASEMAKAAVAT

L68 suunnittelualueen koilliskulmassa on pienellä alueella voimassa vuonna 2004 voimaan tulleen asemakaavan VP-aluetta.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

L68 asemakaava-alueelle ei tällä hetkellä kohdistu rakentamistapaohjetta; alue on valtaosin asemakaavoittamaton.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

Pohjakartan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

L68 suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton; alueella ei ole voimassa tonttijakoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Kohtaa täydennetään tarvittaessa.

L68 asemakaavaprosessin kuluessa tarvittaessa teetetään sektorikohtaisia suunnitelmia asemakaavasuunnittelun taustaksi.

SELVITYKSET

Asemakaavoitusta varten laaditut uudet selvitykset

- L68 Muijala I asemakaava Rakennettavuusselvitys (Taratest 2020) ja rakennettavuusselvityksen laajennus (Taratest 2020)
- L68 Muijala I asemakaava. Lepakkoselvitys (Faunatica 2020)
- L68 Muijala I asemakaava. Liito- orava-, pesimälinnusto-, luontokohde- ja kasvillisuusselvitys (YS-Enviro 2020)
-