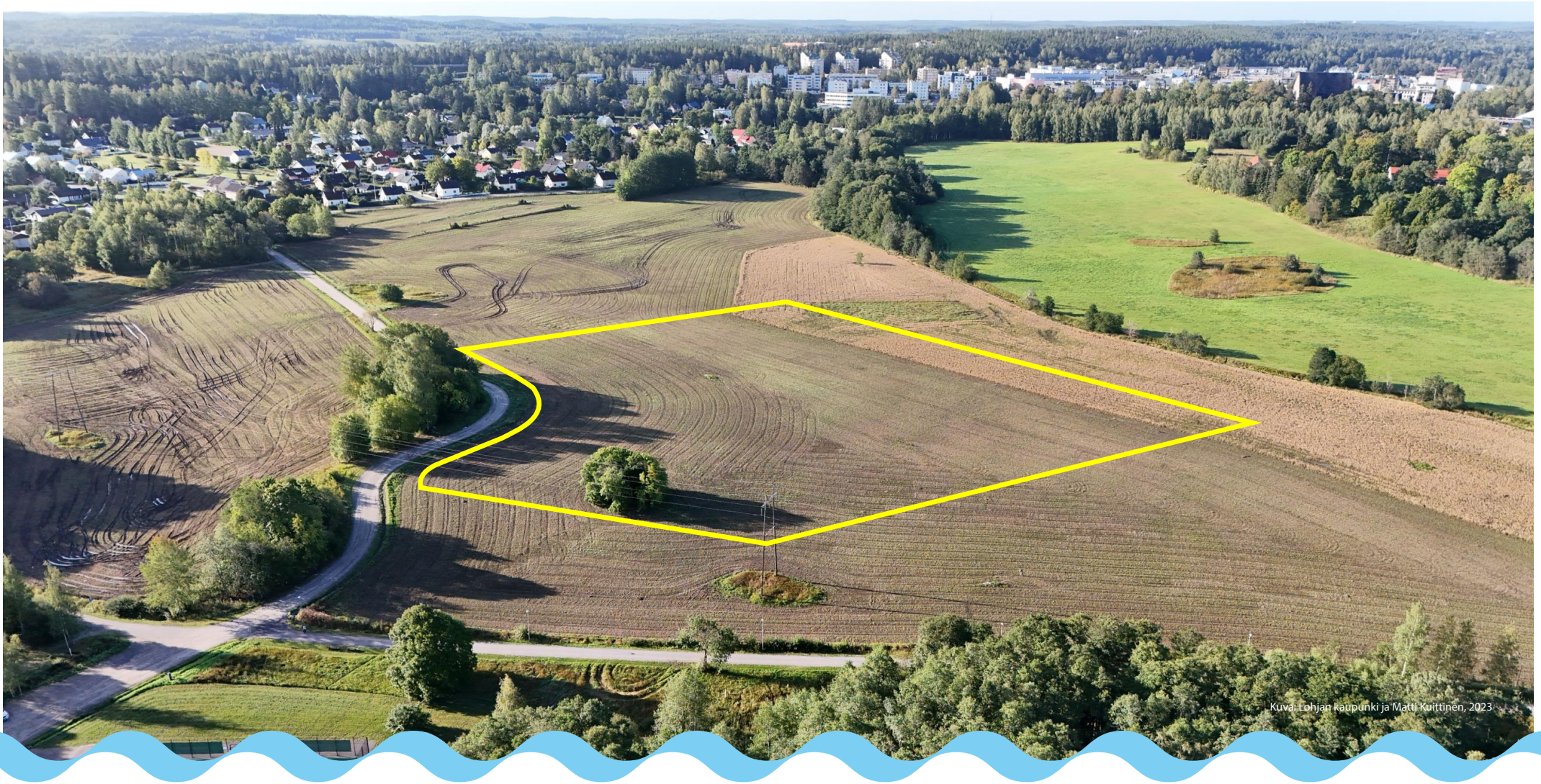




Kuva: Lohjan kaupunki ja Matti Kuitinen, 2023

## Kaavaselostus

# L117a Moisionpellon puutarharavintola

Lohjan 6. kaupunginosan Moision korttelien 138, 142-145 sekä katu- ja puistoalueiden

**ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN**

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • IJ-B • 25.10.2023

**LOHJA**  
Järvikaupunki



## Kaavoituksen yhteystiedot

### Lohjan kaupunki

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

### Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

### Sähköposti:

kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

etunimi.sukunimi(at)lohja.fi

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan puh. 044 374 4418  
Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 0500 954923  
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Valokuvat: ©Lohjan kaupunki 2023, ellei toisin mainittu

## Kaavoituskonsultti

### Tekstit ja sisältö yhteistyönä:

Matti Kuittinen  
Arkkitehti, TkT

## Sisällys

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Kaavoituksen yhteystiedot | 2 |
| Kaavoituskonsultti        | 2 |
| Sisällys                  | 3 |

### 0. PERUSTIEDOT 4

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Tunnistetiedot                       | 5 |
| Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus | 5 |
| Asemakaavan suunnittelun tarve       | 5 |

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset | 5 |
| Käsittelyvaiheet                                               | 5 |

### 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 6

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Alueen yleiskuvaus               | 7  |
| Luonnonympäristö                 | 7  |
| Rakennettu ympäristö             | 8  |
| Suunnittelutilanne               | 10 |
| Muut suunnitelmat ja selvitykset | 11 |

### 2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 12

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Tavoitteet                       | 13 |
| Aloitussvaiheesta tullut palaute | 14 |

### 3. VALMISTELUVAIHE 16

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Valmisteluvaiheen kuvaus | 17 |
| Arviodut vaikutukset     | 18 |

# 0. PERUSTIEDOT

## Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Lohjan 6. kaupunginosa Moision kortteleita 138, 142–145 sekä näihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Kaavamuu-  
toalueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria.

## Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Kaava-alue L117a on osa Moislonpellon kokonaisuutta L117, joka sijaitsee Lohjan keskustan pohjoispuolella Lohjanjärven rannalla, Moislon ja Pappilan kaupunginosien rajalla. Alue on kokonaan peltoa, lukuun ottamatta Moislonlahden pienvenesatamaan johtavaa soratietä.

## Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa Lohjan kaavoitusohjelman mukaista Mois-ionpellon alueen kehittämistä. Alueella on vanhentuneet asemakaavat, jotka eivät enää vastaa Lohjan keskustan osayleiskaavaa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa valtakunnallisesti arvokkaan peltoaukean kehittymisen luonnonmukaisen viljelyn ja sen varaan rakentuvan ravintolatoiminnan alueeksi. Vanhentuneissa asemakaavoissa alue oli pääosin suunniteltu asuinkäyttöön. Nyt tehtävä kaavamuuos mahdollistaa keskeisten peltoaukeiden säilymisen viljelykäytössä sekä lisää alueella jo olevaa paikallista kulttuuritarjontaa.

Asemakaavan tavoitteita kuvataan tarkemmin  
kaavaselostuksen osassa 2

## Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi yksityisen tahon suunnitteluvarauksesta, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 01.08.2023.

Asemakaavamuutos L117a sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavotusohjelmaan vuosille 2023–2025.

## Käsittelyvaiheet

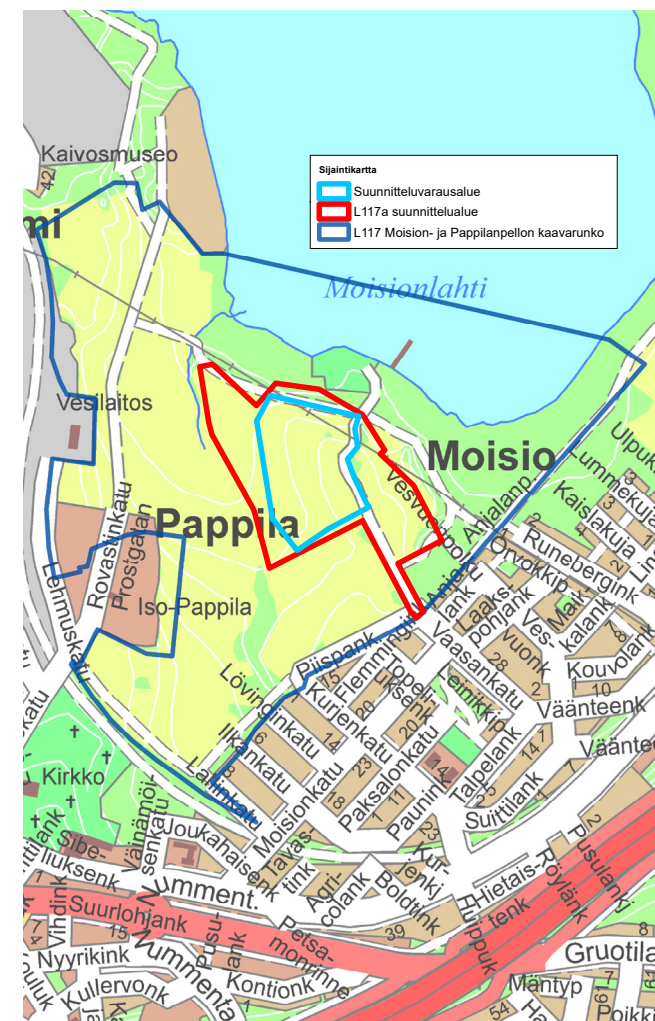
## Vireilletulo

Asemakaavamuutos tuli vireille 24.5.2023 kuulutuksella, jonka yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat asetettiin nähtäville.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Saatu palaute ja sen pohjalta tehdyt ratkaisut on kuvattu tarkemmin osassa 2.



L117a asemakaavamuutosalue punaisella,  
Lohjan kaupungin opaskartta, 2023.

# **1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

## Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on suuruudeltaan noin 12 hehtaaria. Siitä noin 3 ha on puutarha-aluetta, alle 1 ha katualuetta, ja loput kumottavia vanhoja kaava-alueita. Alue sijaitsee Lohjan keskustan itäpuolella pappilan museoalueen ja Moisionpellon asuinalueen välissä. Kaava-alueella kulkee soratie Moision uimarannalle. Alue on kokonaan peltoa ja niittyä.



L117a asemakaavamuutosalue keltaisella. Ortoilmakuva 2021, Lohjan kaupunki.

Suunnittelualue on osa laajempaa Moision- ja Pappilanpellon kaavarunkokokonaisuutta. Pappilan- ja Moisionpellon suunnitteluperiaatteiden valmistelua varten on koottu koko kaavarungon aluetta koskevat suunnittelun lähtökohdat yhteen tiedostoon, mitä käytetään muun muuassa sekä nyt vireillä olevan että tulevien asemakaavaprosessien tausta-aineistona.

Tässä kaavaselostuksessa käsitellään suunnittelun lähtökohtia vain suppeasti, laajemmat tiedot kuvineen ja karttoineen löytyvät [L117a asemakaavamuutoksen verkkosivuilta](#) Pappilan- ja Moisionpellon kaavarungon suunnittelun lähtökohdista.

## Luonnonympäristö

### PINNANMUODOT JA MAAPERÄ

Suunnittelualueen maasto laskee loivasti lounaaseen. Korkeimmillaan alue on koilliskulmassa (noin + 45.2 m) ja alimmillaan lounaiskolkassa (noin + 37.9 m). Alue on viereisen Lohjanjärven keskimääräistä veden pintaa (+ 31.6 m) vähimmillään noin kuusi metriä korkeammalla.

Alue on ollut pitkään viljelyskäytössä. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan maaperä on koko alueella savea. Alueen käytön suunnittelun pohjaksi on tehty maaperätutkimuksia vuosina 1988 ja 2010. Niitä tullaan täydentämään talvella 2023–2024. Alueella ei ole näkyviä siirtolohkareita tai avokallioita.

### VESIOLOSUhteet

Kaavamuutosalue kuuluu osana Moisionpeltoa Lohjanharjun 1. luokan pohjavesialueeseen. Lounaassa kaavamuutosalueen ulkopuolella virtaa avo-oja Moisionpellon asuinalueelta peltojen läpi kohti Moisionlahtea. Suurmaantieteellisesti alue on osa Karjaanjoen vesistöaluetta. Kaavamuutosalue sijaitsee vedenottamon suojavyöhykkeellä.

Lähialueilla on todettu paikoittain paineellista pohjavettä. Pohjaveden olosuhteet selvitetään tarkemmin 2023–2024 maaperätutkimusten ja rakennettavuusselvitysten yhteydessä.



## KASVIT JA ELÄIMET

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan viljeltyä peltoa. Alue kuuluu Moisionpellon suuralueeseen, joka peltoineen ja rantoineen muodostaa linnustolle tärkeän muutto- ja pesimäalueen. Koko Moisionpellon alueella liikkuu runsaasti ihmisten läheisyyteen tottuneita kauriita, jäniksiä, pienjysijöitä ja lintuja. Alueella liikkuu myös satunnaisemmin kettuja ja todennäköisesti supikoiria. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella soratien takana sijaitsee Moisionrannan luonnonsuojelualue, joka on erityisesti linnuston kannalta tärkeä.



Moisionpelto ja Moisionpellon asuinalue, taustalla Lohjanjärven Pappilanselkä.

## Rakennettu ympäristö

### YHDYSKUNTARAKENNE

Alue liittyy suoraan Lohjan ydinkeskustaan ja rajautuu Moision olemassa olevaan asutukseen. Varsinainen suunnittelualue on asumatonta, ja vajaakäytössä ottaen huomioon sen keskeisen sijainnin kaupunkirakenteessa. Alueelle on olemassa hyvät kävelyn, pyöräilyn ja moottoriliikenteen yhteydet. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Nummentiellä ja Suurlohjankadulla.

Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennuksia eikä purettujen rakennusten perustuksia. Alueen reunaa pitkin kulkee sorapäällysteinen tie.

Maisemaa hallitsevat lännessä Tytyrin kaivoksen teollisuusrakennukset. Kauempana idässä erottuu Moisionpellon pientaloalueen reuna, ja etelässä siintävät Lohjan pappila sekä keskiaikaisen kirkon katto.

### VÄESTÖ, TYÖPAIKAT, PALVELUT

Kaavamuutosalueella ei sijaitse asuntoja, työpaikkoja tai palveluita. Alue kuuluu osaksi laajempaa peltokokonaisuutta, joka on vuokrattu maanviljelyskäyttöön määräaikaisella vuokrasopimuksella.

### VIRKISTYS

Alue kuuluu Moisionpellon alueeseen, joka on tärkeä virkistysalue. Vaikka alueen pellot ovat maanviljelyksen käytössä, alueen tiet ja polut ovat hyvin suosittuja virkistysreittejä. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei sijaitse näitä reittejä lukuunottamatta Moisionlahden rantaan johtavaa soratietä. Talvisin peltota on käytetään myös hiihto- ja pulkkailureitteinä, erityisesti kaavamuutosalueen ulkopuolella peltoaukeiden eteläpäässä. Kaavamuutosalueen ympäristössä järjestetään linturetkiä.



## LIIKENNE

Alueen koillisreunaa sivuaa Moisionlahden rantaan johtava soratie. Sitä käyttää vähäinen määrä autoilijoita, mutta tie on hyvin tärkeä kävely-, kuntoilu- ja pyöräilyreitti. Autolla saavutaan alueelle Moisionpellon asuinalueen läpi, pitkin Talpelankatua/Vaasankatua tai Moisionkatua/Vaasankatua.

## ALUEEN RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *RKY-kohde Lohjan kirkko ympäristöineen*. Alue ulottuu kirkolta Laaksojen kartanon alueelle.

## MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Alueen itäpuolelta kumpareelta sekä pohjoispuolelta maakaasuputken kaivannosta on löydetty kivikautiseen asuinpaikkaan viittaavia kvartsi-iskoksia.

Kaavamuutosalueen itäpuolisella rinteellä on sijainnut historialliselta ajalta peittyvä Moision kartano (ruotsinkielisissä kartoissa joskus muodossa Måjsjö). Museoviraston arvion mukaan vuosisatoja jatkunut maanviljelys on todennäköisesti tuhonnut muut mahdolliset esihistorialliset muinaismuistot.

## TEKNINEN HUOLTO

Kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kulkee itä-länsi-suuntainen voimajohdot, joka vaikuttaa alueen käyttöön. Alueen pohjoisreunaa sivuaa maanalaisten maakaasuputki, joka rajoittaa putken lähellä mahdollisesti tehtäviä kaivu- ja räjäytystöitä. Alueen lähellä kulkevat vesihuollon runkojohdot, joihin voidaan liittää. Tulevaisuudessa myös kaukolämpöverkkoon liittyminen on mahdollista.

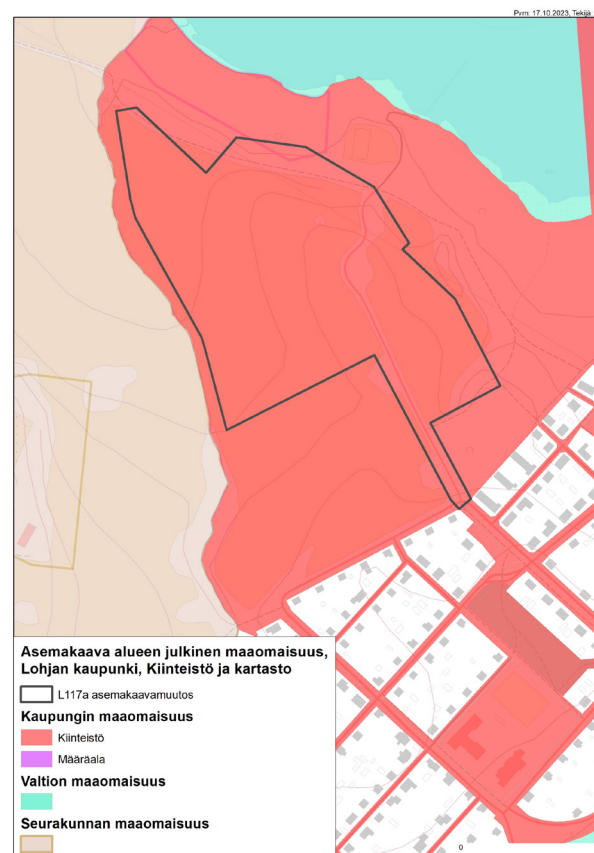
## YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole mainittavaa melua. Viereisen Tytyrin kalkkikaivoksen harvat maanalaist räjäytykset tuntuvat koko Moisionpellon alueella tärinänä. Melualueesta on tarkempi selvitys kaavarungon L117 lähtötiedoissa.

Soratien autoliikenne on hyvin vähäistä, eikä siitä juuri aiheudu ympäristöhaittoja.

## MAANOMISTUS

Koko kaavamuutosalue on Lohjan kaupungin omistuksessa.



## Suunnittelutilanne

### MAAKUNTAKAAVA

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Länsi-Uudenmaan kaava jää valtuuston hyväksy mispääätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä valtakunnallisesti merkittävässä kulttuurimaisemassa, joka muodostuu Lohjan keskiaikaisen harmaakivikirkon, Lohjan pappilan ja niiden pohjoispuolella sijaitsevien alueen vanhimpien säilyneiden peltoaukeiden kokonaisuuteen.

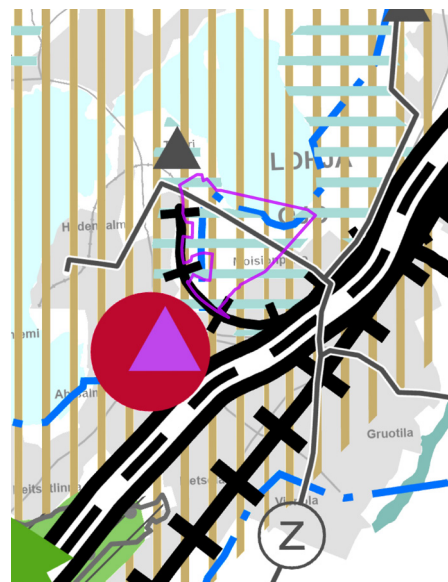
Taajamatoimintojen kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alue on lisäksi vedenhankinnan kannalta arvokkaalla pintavesialueella, jolla vesiensuojelunäkökohdat on otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Alueen läpi kulkee voimajohto, jonka suojaetäisyydet on huomioitava.

Lohjan keskusta näkyy heti suunnittelualan vieressä keskustatoimintojen alueena.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Pappilan- ja Moisionpellon kaavarunkoalue liilalla.

## LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

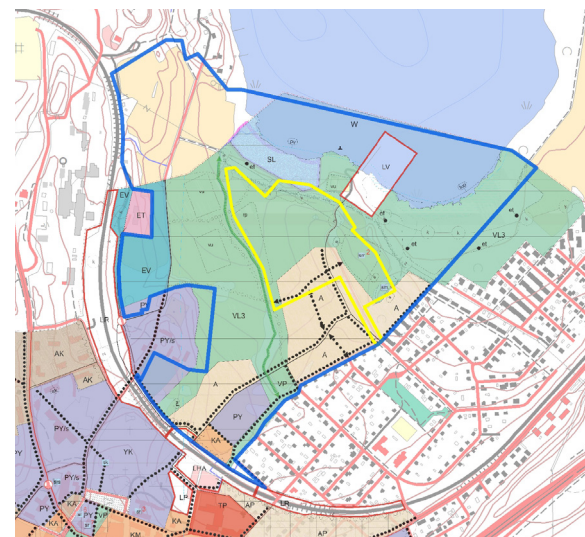
Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosille 2022–2052. Rakennemallissa kaavamuutosalue sijaitsee nauhataajaman ydinalueella, ja se on tunnistettu valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi kulttuuri- ja luonnonmaiseman muodostamaksi kokonaisuudeksi.

### YLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Suunnittelualueella on voimassa Lohjan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 2014 ja saanut lainvoiman 2016.

Suunnittelualue on yleiskaavassa enimmäkseen osoitettu kaupunkikeskustan lähivirkistysalueeksi, johon liittyy maisemapuisto (VL3). Alueen käytön ja suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilu- ja virkistystoimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla.

Asuntoalue (A) on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen soveltaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.



Ote Keskustan osayleiskaavasta. Pappilan- ja Moisionpellon kaavarunkoalue sinisellä, L117a asemakaavamuutosalue keltaisella.

## ASEMAKAAVA

Alueelle on laadittu asemakaava vuonna 1951, 1953 ja 1979. Alueelle on osoitettu laajoja alueita pientaloasutukselle ja teollisuus- ja varastorakennuksille sekä runsaasti katuyhteyksiä, mikä on voimakkaassa ristiriidassa ylempien kaavatasojen ja alueen ominaispiirteiden kanssa. Teollisuusalueet on osoitettu Tyyrin ympäristöltä rannan tuntumaan ja museon suuntaan.

Kaavatilanne on vanhentunut, ja suunnittelualue kuuluu osaksi laajempaa Moisionpellon kokonaisuutta (L117), jonka kaavarunkokokonaisuuden tarkastelu on Lohjan kaavoitusohjelmassa merkitty vuodelle 2023. Kaavoitusohjelman mukaan Moisionpellon kokonaisuus jakautunee edelleen useampiin erillisiin asemakaavoihin, joista tämä kaavamuutos on ensimmäinen.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015, ja se koskee myös kaavamuutosalueen rakentamista. .

## POHJAKARTTA

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

## TONTTIJAKO

Alueella ei ole tonttijakoa.

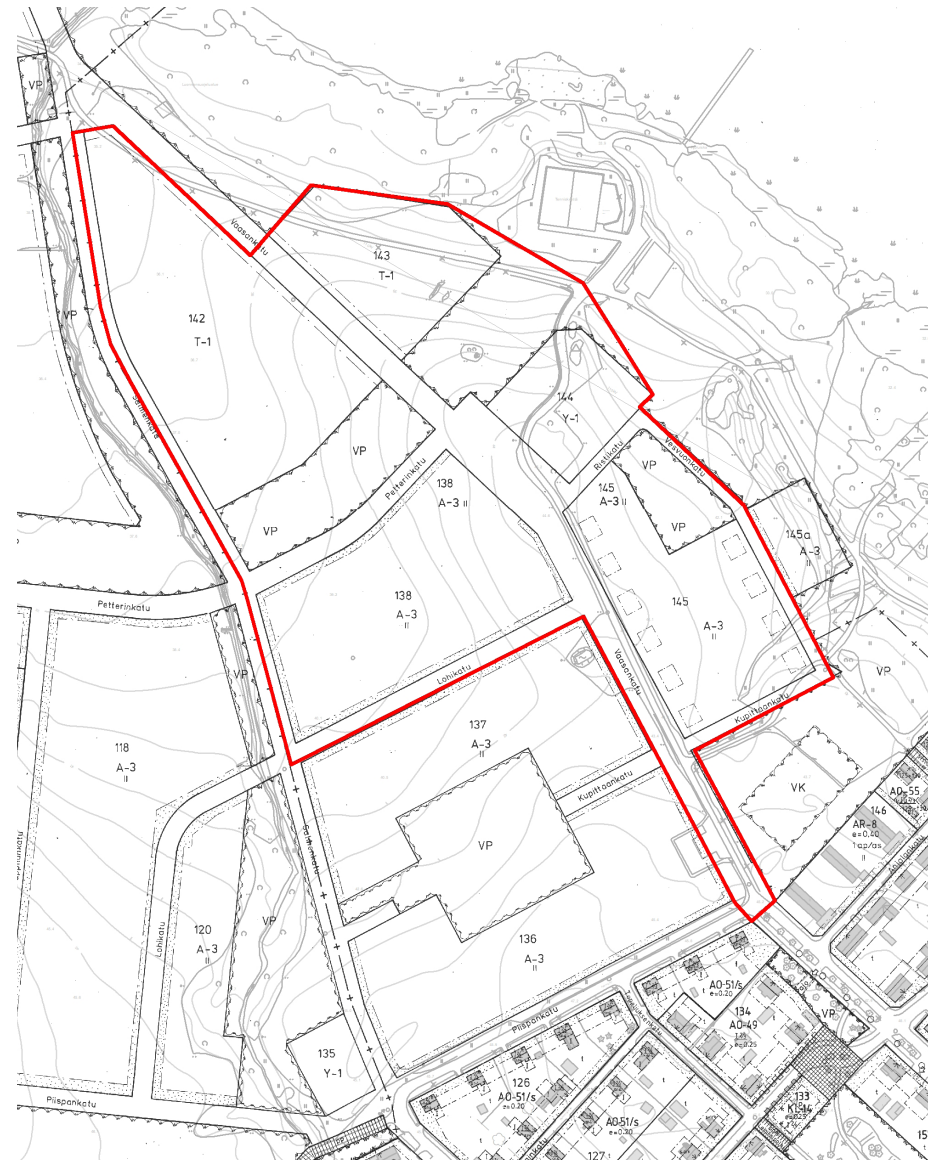
## RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kaavamuutosalue on sisällytynyt seuraaviin selvityksiin:

- [Maisemaselvitys 2009](#)
- [Lohja Moision ja Moisionpellon muinaisjäännösten kartoitus 2013](#)
- [Muut keskustan osayleiskaavan selvitykset](#)



Ote ajantasaa asemakaavasta. L117a asemakaavamuutosalue punaisella.



## **2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE**

## Tavoitteet

### MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

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

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

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

### TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittyminen korkeatasoiseksi luonnonmukaisen ruoantuotannon ja kulinarismin keskittymäksi. Tätä toimintaa varten perustetaan luonnonmukaiset viljelmät sekä rakennetaan ruoan kasvatukseen, käsittelyyn, kypsytukseen, valmistamiseen ja tarjoiluun soveltuva rakennus. Rakennuksen päällä sijaitsisi arkkitehtonisesti korkeatasoinen kasvihuone, joka hyödyntäisi ravintolan hukkalämpöä. Keskimäisessä kerroksessa sijaitsisivat tarjoilu- ja valmistustilat aputiloineen. Rakennuksen alla tai sen vierellä sijaitsisivat toiminnan kannalta välttämättömät varasto- ja huoltotilat sekä kellari ruokien ja juomien kypsyttämistä varten. Kokonaisuus tehtäisiin korkeatasoisen suunnittelun avulla maisemaan ja alueen historiaan soveltuvaksi.

Maaperä valmisteltaisiin luonnonmukaista viljelyä varten ja sen käytössä pyritäisiin mahdollisimman suljettuun ravinnekiertoon. Osa viljelyspalstoista voisi toimia myös osuuskunnan tai muun yhteisön käytössä.

Asemakaavan yhteydessä kaavoitetaan myös toiminnan edellyttämät tarvittavat liikennealueet. Niihin kuuluu Vaasankadun jatkeena olevan soratien uudistaminen ja osittainen uusi linjaus. Ravintolan lisäksi tie palvellee Moisionlahden rannassa jo olevaa uimarantaa, pienvenesatamaa ja lähiliikuntapaikkaa.

### YMPÄRISTÖTAVOITTEET

Toiminta olisi lähtökohdiltaan luonnonmukaista ja ympäristöä eheyttävää. Viljelykset sijoitettaisiin suotuisaan ilmansuuntaan, ja kasvuoloja parannettaisiin istuttamalla alueen pohjoisreunalle matala puistomainen suojapuuvyöhyke järveltä puhaltavia kylmiä ilmavirtauksia vastaan. Kasvilajien valinnassa sekä viljelytoimissa pyritäisiin tukemaan luonnon monimuotoisuutta ja sen elpymistä.

### KULTTUURITAVOITTEET

Ravintolatoiminnalla pyritään tukemaan Lohjan keskustan kulttuuria ja matkailutoimintaa. Tavoitteena on kehittää korkealaatuinen luonnonmukaisen viljelyn ja kulinarismin kohde, joka houkuttelisi sekä lohjalaisia että vieraita tutustumaan alueelle tyypilliseen ruoka- ja viljelykulttuuriin. Puutarha ja ravintola täydentäisivät Moisionpellon kulttuurikohteita, joihin nyt kuuluvat Pyhän Laurin kirkko, pappila ja Lohjan museo, Tytyrin kaivosmuseo sekä alueen kulttuurimaisemassa kulkevat virkistysreitit.

## SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kaavamuutoksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Asemakaavan yhteydessä tarkistetaan Vaasankadun katualueen varaus. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus kumoa voimassa oleva vanhentuneet asemakaava niiden korttelien ja yleisten alueiden osaltaan, mitä ravintolakonsepti koskee vain osittain. Kyseisten alueiden maankäyttö ratkaistaan L117 Moisio- ja Pappilanpellon kaavarunkotarkastelun avulla ja sitä seuraavilla asemakaavoilla.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

## Aloituskvaiheesta tullut palaute

### NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavoitushanke käynnistyi maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Asemakaavan muutoksen vireilletulo kuluutettiin 24.5.2023 ja oli nähtävillä 9.6.2023 saakka.

### SAAPUNEET PALAUTTEET JA NIIDEN HUOMIOIMINEN KAAVAPROSESSISSA

Kirjallinen palaute saatiin Carunalta, ELY-keskukselta, Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry:ltä, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistykseltä, Lohjan ympäristönsuojelulta, Länsi-Uudenmaan museolta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Moisio-seuralta sekä Uudenmaan liitolta. Lisäksi Lohjan kaupungin eriyksiköt antoivat omia lausuntojaan.

Carunan lausunnossa kiinnitettiin huomiota kaavamuutosalueen pohjoisreunalla kulkevaan voimajohtoon, jolle on määrätty suoja-alue. Kaavaluonnoksessa voimajohto on huomioitu merkitsemällä se rasitteeksi.

ELY-keskuksen, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen, Länsi-Uudenmaan museon ja Moisio-seuran lausunnoissa kiinnitettiin huomiota valtakunnallisesti tärkeän peltomaiseman säilymiseen avoimena. Kaavaluonnoksessa keskeisten peltoaukeiden avoimena säilyminen on ratkaistu niin, että rakentamiselle sallittu alue on rajattu lähelle tietä ja kumpareella olevaa metsikköä, ja valtaosa kaava-alueesta jätetty viljelyskäyttöön. Lisäksi kaavamääräyksissä on vaatimus alueen säilyttämisestä pääosin avoimena. Vanhentuneisiin asemakaavoihin ei sisälly tavoitetta kulttuurimaiseman säilyttämisestä, joten nyt ehdotettu kaavamuutos korjaisi tätä puutetta. Lisäksi kaavamuutoksella jätettäisiin toteuttamatta osayleiskaavassa nyt sallitun pientaloalueen se osa, joka ulottuu alueelle. Tämä muutos turvaisi peltomaiseman avoimuutta enemmän kuin voimassa oleva osayleiskaava.

ELY-keskuksen, Lohjan ympäristönsuojelun ja Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunnoissa nostettiin esille kaava-alueen tärkeys pohjavesialueena sekä hulevesien hallinnan tärkeys. Pohjavesien pilaantumisen ehkäisy on



huomioitu asemakaavaluonnoksen määräyksissä. Hulevesien kannalta kaavan mahdollistama pienipiirteisempi ja luonnonmukainen puutarhaviljely penkeineen parantaisi nykytilannetta, jossa ravinteita ja lannoitteita pääsee huuhtoutumaan pidäkkeettä alueen poikki kulkevaan ojaan.

Ilmastovaikutukset nostettiin esille ELY-keskuksen lausunnossa. Luonnoksessa ne on huomioitu kaavamääräyksenä, jossa rakentaminen määrätään toteuttamaan ekologisena ja vähähiilisenä. Koska vuonna 2025 voimaan astuvan uuden rakentamislain mukaisia rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoja tai niiden soveltamisalaa ei vielä ole tiedossa, ei kaavamääräyksissä voida viitata niihin esimerkiksi edellyttämällä lain vähimmäisvaatimusta parempaa ilmastoystävällisyyttä.

Alueen rikas linnusto mainittiin Hakki ry:n lausunnossa. Kaava-alue ei ulotu Moisionlahden rannan rauhoitetulle alueelle. Pappilan- ja Moisionpellon alueella tullaan tekemään laaja luontoselvitys maastokaudella 2024. Koska kaavamuutosalue on tavanomaisessa viljelyskäytössä olevaa peltoa, ei selvitys kuitenkaan tule painottumaan siihen. Selvitys tulee painottumaan peltoalueiden reunoille, niityille ja puustoisille alueille sekä rantaan. Rauhoitetun alueen läheisyydestä sekä monien lintu- ja hyönteislajien määrien yleisen vähenemisen takia on kaavamääräykseen kuitenkin kirjattu, ettei toiminta saa heikentää luonnon monimuotoisuutta. Koska kaava-alue on nykyisellään kokonaan tavanomaisessa viljelyskäytössä olevaa peltoa, ei sen muuttaminen luonnonmukaisesti hoidettavaksi puutarhamaiseksi viljelysalueeksi vähentäisi luonnon monimuotoisuutta. Todennäköisesti vaikutus olisi monimuotoisuutta rikastava.

Moisionpellon alueen kaavoituksen vaihteellisuuden mahdollisia haasteita mainittiin Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunnossa. Asemakaavamuutos L117a sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025, joka on tullut vireille yrittäjän hakemuksesta. Yksityisillä elinkeinonharjoittajilla, yrittäjillä ja yrityksillä on tasapuolinen mahdollisuus lähestyä kaupunkia ja hakea suunnitteluvarauksia kaupungin maalta.

Asemakaavamuutos otetaan kaavoitusohjelmaan kaupungin tekemän tarkan harkinnan jälkeen, missä mm. pohditaan asiantuntijoiden ja päättäjien kesken vastaako hanke kaupungin tavoitteisiin, mitä muuta alueelle voisi toteuttaa ja mitkä ovat mahdolliset riskit. Ehdotetun kaavamuutoksen tavoitteet ovat osayleiskaavan laadullisten tavoitteiden mukaiset ja tukevat Pappilan- ja Moi-

sionpellon sekä varsinaisen lähialueen kehitystä.

L117 Kaavarunkotarkastelun tarkoitus on ohjata alueen kehittymistä hallitusti, vaikka eri alueiden kaavoitus etenisi eri tahtiin. Kaavarunkoa tehdään asemakaavoituksen rinnalla eikä kaavamuutoksella mahdollistettava puutarha- ja ravintolakonsepti toteudu ennen kuin kaavarunko on valmis. Kaavarungon pääperiaatteet ja tutkittavat vaihtoehdot julkaistaan valmisteluvaiheen kaava-aineiston nähtävilläolon yhteydessä.

# **3. VALMISTELUVAIHE**

## Valmisteluvaiheen kuvaus

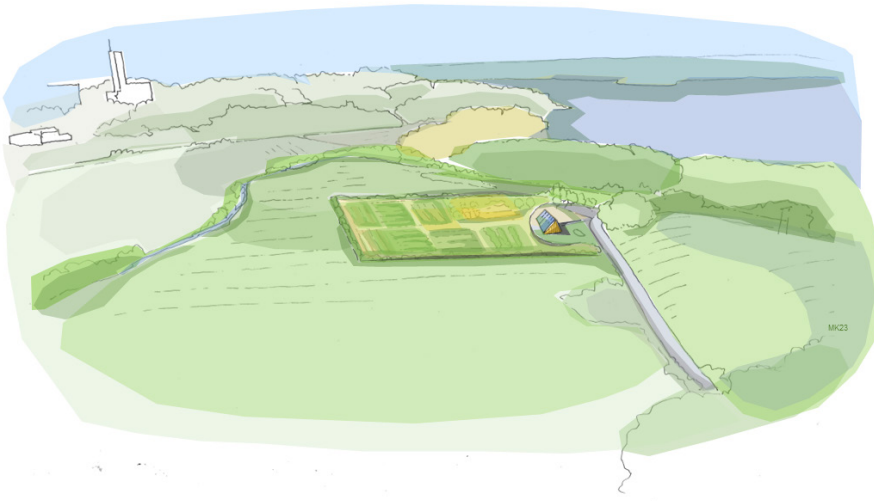
### MITOITUS

Kaavamuutosalue on noin 11,2 hehtaaria. Tästä 2,7 ha on puutarha- ja ravintola-korttelialuetta, 0,7 ha katualuetta ja loput kiinteistök teknisistä syistä kumottavia asemakaava-alueita. Asemakaavalla osoitetaan 1 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ravintolarakennusta varten. Tästä enintään 500 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää kellaritiloja varten. Rakennusoikeudet on määrätty kiinteinä rakennusoikeuksina.

Viereisten alueiden asemakaavojen kumoamisen myötä syntyy 7,7ha asemakaavoittamatta aluetta, mikä on tarkoitus kaavoittaa myöhemmin voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

### RAKENNE

Kaavamuutoksella muodostuu yksi kortteli, jonka käyttötarkoitukseksi on merkitty MP (Puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa ravintolan). Kortteli jakautuu luoteis-kaakko-suunnassa kahteen osaan. Näistä suurempi lounaanpuoleinen osa on viljelyksille tarkoitettu, ja pienemmälle



Näkymä järven suuntaan. Kuittinen, 2023

Ote valmisteluvaiheen kaavakartasta:



koillisen puoleiselle osalle sijoitetaan rakennukset ja pääosa viljelyä tukevista toiminnoista.

MP-alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman rakennuksen, jossa sijaitsevat ravintolatoiminnan tilat, viljelysten ja ruoantuotannon aputilat, pieni kasvihuone, kellarit ruokien ja juomien varastointiin ja kypsytukseen, sekä muita toiminnan kannalta välttämättömiä aputiloja. Rakennukset saavat olla osittain maanalaisia ja osin tai kokonaan lasikatteisia.

MP-alueen pohjoisreunassa kulkee 110 kV voimajohto. Se asettaa alueen käytölle rajoituksia, koska lähelle johtoa ei voida rakentaa tai istuttaa korkeita puita.

Asemakaavamuutos poikkeaa osin osayleiskaavassa määritellystä yhteiskuntarakenteesta. Kaavamuutosalue kuuluu osittain asuinrakentamiselle varattuun alueeseen ja osittain lähivirkistysalueeksi varattuun alueeseen.

Kaavakartta määräyksineen on tämän selostuksen liitteenä.

## MÄÄRÄYKSET

### MP Puutarha- ja kasvihuonerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ravintolan

Puutarha- ja kasvihuonerakennusten alue, jolle saa sijoittaa ravintolan sekä alueen toimintaan liittyviä viljely-, kasvatus-, varasto- ja myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa edellä mainittuja toimintoja tukevaa kellaritilaa enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa valokatteisia tiloja.

Rakentamisen ja viljelysten tulee sopeutua ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Alueen avoimet näkymät tulee pääosin säilyttää. Rakennusmateriaalien tulee olla ympäristöön soveltuvia, ekologisia, vähähiilisiä ja pitkäikäisiä tai helposti kierrätettäviä.

Korttelialueen pohjoisreunalle saa istuttaa puuaidan. Viljelysalueen saa aidata enintään kaksi metriä korkealla aidalla, joka on pääosin verhoiltava kasvillisuudella. Viljelysalueella saa käyttää viljelysten suojaamiseen välttämättömiä suojakankaita tai vähäisiä väliaikaisia katoksia.

Toiminnasta ei saa aiheutua melu-, haju-, valo- tai ympäristöhaittoja ympäröivälle asumiselle. Toiminta ei saa heikentää luonnon monimuotoisuutta. Korttelialueelle saa sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömiä valaisimia. Viljelyn, jätehuollon ja talotekniikan vaatimat rakenteet eivät saa erottua maisemassa häiritsevinä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta sekä alueen aitaamisesta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>.

### Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein.

Pysäköintialueet ja niiden vierialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja niiden alueiden reunalle, josta hulevettä voi päästä valumaan alueen ulkopuolelle, on rakennettava reunakivi. Alueiden likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerottimeen. Tiealueet ja niiden vierialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden likaantuminen estetään.

## Arvioidut vaikutukset

### VAIKUTUKSET ALUERAKENTEeseen SEKÄ LIIKENTEeseen

Asemakaavaratkaisu on pääosin voimassa olevan osayleiskaavan mukainen, eikä sillä muodostu esimerkiksi uutta asumisen tai kaupan keskittymää. Siitä johtuen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset.

Asemakaavan muutoksen aiheuttama liikennetuotos olisi arviolta 15 – 30 matkaa vuorokaudessa, joista valtaosa olisi asiakasliikennettä ja vähäinen osa huoltoajoa. Lähistöllä ei ole joukkoliikenteen verkostoa. Siksi on todennäköistä, että suuri osa liikenteestä tehtäisiin joko henkilöautoin, jalan tai polkupyörällä lähiseudulta.

Verrattuna rakentamattomaan nykytilanteeseen, asemakaavan muutos lisää hieman liikennettä kaava-aluetta reunustavalla tiellä. Tielinja säilyy kuitenkin pääsääntöisesti nykyisellä paikallaan, ja palvelee edelleen kevyttä liikennettä ja toimii ulkoilureittinä.



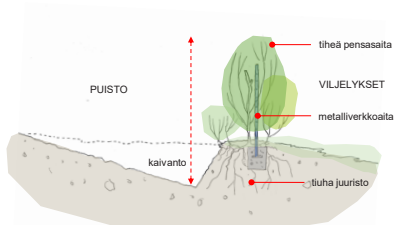
### VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN

Nykytilaan verrattuna kaupungin talouteen vaikuttaisi kunnallistekniikan toteuttaminensekätienparantaminen. Katu-jakunnallistekniikkajouduttaisiin toteuttamaan joka tapauksessa siinä vaiheessa, kun osayleiskaavan mukaista asuinrakentamista toteutettaisiin.

### VAIKUTUKSET MAISEMAKUVAAN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Nykytilaan verrattuna alueen maisema muuttuu, mutta sen käyttö ei merkittävästi muutu alueen säilyessä edelleen pääosin viljelyskäytössä. Kun viljelty peltö otetaan puutarhakäyttöön, tulee sen pinnan jäsentely pienipiirteisemmäksi. Kaavamuutoksen salliman rakennuksen lisäksi merkittävin muutos olisi viljelysaluetta kiertävä aita. Se määrätään kaavamääräyksissä verhoilemaan kasvillisuudella, jolla pyritään luomaan vaikutelma perinteistä peltö-ojaa reunustavasta pensaikosta. Suurmaisemassa alue säilyisi edelleen vehreänä ja avoimena viljelysalueena, eikä sen maanpinnan korkeusasema juuri muuttuisi nykyisen pellon tasosta.

Kuva 1. MOISIONPELLON PUUTARHA-ALUEEN SUOJA-AIDAN LUONNOS



Kuva 2. PERINTEISEN PAJUJÄIDEN TEKO JA MUOKKAUS



Viljelysaluetta kiertävän aidan toteutusmahdollisuuksia. Kuittinen, 2023

Kuva 3. PERINTEINEN PAJUJÄIDEN MAISEMASSA



Kuva 4. PERINTEINEN PAJUJÄIDEN, LÄHIKUVA



Näkymä asuinalueen suuntaan. Kuittinen, 2023

### VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN, MAA- JA KALLIOPERÄÄN SEKÄ ILMASTOON

Asemakaavamuutoksen toteutuessa peltoalue muuttuu puutarha-alueeksi. Verrattuna nykytilaan viljelysala ei merkittävästi vaikuta hulevesien läpäisyyteen tai pintavesien muodostumiseen. Hulevesien kulkeutuminen peltoaukean poikki kulkevaan ojaan hidastuu viljelysten pienipiirteisemmän jäsentelyn vuoksi.

Rakennuksen ja sisäänajotien parkkipaikan vieressä vettä läpäisemättömien pintojen ala kasvaa hieman, ellei ulkoalueita soveltuissa paikoissa toteuteta vettä läpäisevin pintaratkaisuin. Haitallisia ilmastovaikutuksia syntyy rakennuksen rakentamisesta ja vähäisissä määrin rakennuksen kohdalla maaperän hiilikierron muutoksista. Viljelysalueilla myönteisiä ilmastovaikutuksia syntyy puuvartisten istutusten pitkäkestoisen hiilikierron myötä.

### VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN

Nykytilaan verrattuna kaavamuutos lisää hieman Vaasankadulta Moisionpellolle suuntautuvaa liikennettä. Vaikutus on kuitenkin vähäinen. Viljelystoiminta ei juuri aiheuta melu-, valo- tai hajuhaittoja, koska toiminnan on suunniteltu olevan luonnonmukaista, käsityöpainotteista ja pienimuotoista. Rakennus, viljelykset ja alueen käyttö eivät kaavamääräyksen mukaan saa lisätä melu-, haju, valo- tai ympäristöhaittoja.

### VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISMUISTOIHIN

Verrattuna nykytilanteeseen kaavamuutoksella ei voida olettaa olevan vaikutuksia muinaismuistoihin. Ne on paikannettu alueen ulkopuolelle, jonne rakentaminen ei ulotu. Kulttuuriperinnön kannalta muutosta ei syntyisi, koska alue säilyisi vuosisataisessa viljelykäytössä.

### VAIKUTUKSET KULTTUURIIN JA MATKAILUUN

Ravintolatoiminnolla on myönteinen vaikutus kulttuuriin ja matkailuun.

### VAIKUTUKSET TYÖPAIKKOIHIN JA ELINKEINOTOIMINTAAN

Ravintolalla on myönteinen vaikutus työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

### VAIKUTUKSET MOISION- JA PAPPILANPELLON KAAVOITUKSEN KEHITTÄMISELLE

Kaavamuutos on ensimmäinen vaihe Moisionpellon kaavoituksen kehittämistä. Se vaikuttaa alueen asuinrakentamisen määrään ja sijoitukseen, koska vähäinen osa osayleiskaavassa asumiseen osoitetusta alueesta siirtyy muuhun käyttöön. Moisionpellon kaavoituksen kehityksessä otetaan kuitenkin huomioon laajemman alueen kokonaisvaltainen kehittäminen, jolloin kaavamuutoksen L117a mukainen ratkaisu tukisi toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tasapaisen kokonaisuuden muodostumista.

### VAIKUTUKSET VERRATTUNA KUMOTTAVIIN ASEMAKAAVOIHIN

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita. Tämän vuoksi kaavamuutoksen vaikutuksia ei ole arvioitu suhteessa vanhojen asemakaavojen mahdollistamaan rakentamiseen. Vanhat asemakaavat mahdollistaisivat alueen tehokkaan rakentamisen, mikä uhkaisi merkittävästi alueen luonnetta arvokkaana kulttuurimaisemana. Tehokas rakentaminen tieverkostoineen aiheuttaisi myös merkittävän paljon liikennettä ja ilmastovaikutuksia sekä todennäköisesti heikentäisi luonnon monimuotoisuutta.

Liittyvät asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavakartta määräyksineen
3. Luonnoksia suunnitellusta viljelys- ja ravintola-alueesta