LOHJA , TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMISOHJELMAN KUVAILULIITE

Lohjan kaupunki, ympäristötoimi/kaavoitus/IKo 24.5.2016

Aiempien lähtökohtatarkastelujen perusteella kiinnostavia alueita A-U on tarkasteltu mm. mittakaavassa 1:3000 kantakartan, ajantasa-asemakaavan, maastotietokannan rakennuskannan ja ilmakuvien pohjalta.

Taajamaosayleiskaavassa tai taajamaosayleiskaavan toteuttamis-ohjelmassa ei oteta kantaa perusopetuksen kouluverkkoon tai päiväkotien verkkoon. Kouluja ja julkisia päiväkoteja koskevat tiedot kartalla ja osa-alueita kuvailevien tekstien päätteeksi ovat vain taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelmaa täydentävää lisätietoa.

OLEMASSA OLEVIEN PERUSOPETUKSEN KOULUJEN NIMET JA SIJAINTIPISTEET ON MERKITTY KUVAILULIITTEEN KARTALLE ORANSSILLA JA JULKISTEN PÄIVÄKOTIEN NIMET JA SIJAINTI VIHREÄLLÄ.

ROUTION SUUNTA

Toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostetulla osa-alueella R on taajamaosayleiskaavan aluevaraus AP1: pientalovaltainen asuntoalue, joka on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle.
Osa-aluella R on pääosin kaupungin maanomistus ja runsaasti toteutumattomia, vuonna 2011 hyväksytyn asemakaavan mukaisia erillispientalojen AO-tontteja Ratsutilantien eteläpuolella. Routiontie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi. Toteuttamisohjelman kartalle huomiovärillä korostetun alueen perusteluna on osa-alueella R ollut sijainti 500 metrin vaikutusalueella taajamaosayleiskaavassa osoitetusta joukkoliikennepainotteisesta kadusta, kaupungin maanomistus ja rakentamisen toteutumattomuus aiempien opaskarttatarkastelujen perusteella. Yksityiskohtaisempi karttatarkastelu osoittaa, että kyseessä on kaupungin tontinmyyntikohde Routjoen alue. Alueen tuntumaan sijoittuu myös yksityisomistuksessa olevia asemakaavoitettuja erillispientalojen tontteja sekä rivitalotontti, jotka ovat suurelta osin toteutumatta.

Osa-alueella R taajamaosayleiskaavan toteutumisen edistämiseksi ei tarvittane kaavoituksellisia toimenpiteitä.

-Nykyiset (toukokuu 2016) osa-aluetta R lähimmät perusopetuksen koulut ja päiväkodit : Routionkoulu, Roution päiväkoti

Osa-alue Q
Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue Q on kaupungin omistamaa asemakaavoittamatonta aluetta Veräjäranta-tien itäpään tuntumassa. Taajamaosayleiskaavassa osa laajempaa, kaikkiaan 46 hehtaarin aluevarausta A2: erillispientalojen asuntoalue.Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen. Kaupungin omistama osa-alue Q on tällä hetkellä lähes rakentamaton ja rajoittuu osin Hormajärveen. Alue sijoittuu 500 metrin vaikutusalueen sisälle taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi osoitetusta kadusta/tiestä, joka tässä tapauksessa on Karstuntie. Yksityiskohtaisempi karttatarkastelu osoittaa, että osa-alue Q kuuluu jo vireillä olevan Rajaportin asemakaavan alueeseen.

-Nykyiset (toukokuu 2016) osa-aluetta Q lähimmät perusopetuksen koulut ja päiväkodit : Roution koulu, Roution päiväkoti

HAIKARIN SUUNTA

Osa-alue L jäsentyy Lohjan kaupunkikeskustaa vahvistavaksi maankäytöksi.Taajamaosayleiskaavan mittakaavassa pinta-alaltaan marginaalinen osa-alue, jolla on ympäristön laatuun liittyviä vetovoimatekijöitä. Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalle huomiovärillä korostetun alueen rajauksen perusteena on mm. alueen sijainti 500 metrin vaikutusalueella taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi merkitystä kadusta/tiestä, joka tässä tapauksessa on Ojamonharjuntie.

Haikarinkadun varteen on taajamaosayleiskaavassa varattu pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan asumiseen aiottua aluetta merkinnällä AP2 - pientalovaltainen asuntoalue: Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Haikarinkadun etelä-ja pohjoispuolella on vuonna 2004 hyväksyttyä asemakaavaa, jossa osoitetuista asuin- (A)- ja erillispientalojen (AO-) kortteleista valtaosa on vielä toteutumatta. Kaupunki on rakentumattomalla alueella maanomistajana lukuun ottamatta osaa Haikarinkadun pohjoispuolen AO-kortteliosta.

Edellytyksiä kaupungin maalle Kaivoslammenpuiston ja Haikarinkadun rajaamaan, asemakaavoitetun ja toteutumattoman YSA-korttelinosan (sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen) käyttötarkoituksen muuttamiselle sekä muita tarpeita alueella voimassa olevien ja toteuttamattomien asemakaavojen muuttamiseksi on mahdollista arvioida tulevia kaavoitusohjelmia laadittaessa.
Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä merkityn osa-alueen L ulkopuolella Haikarinkadusta pohjoiseen on parhaillaan (2016) vireillä Haikarin ranta-alueen asemakaavanmuutos (kaavoitusohjelman kohde L7).

-Lähimmät nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut: Voudinpuiston koulu, Voudinpuiston päiväkoti ; näihin matkaa arviolta alle kilometri osa-alueelta L.

VOHLOISTEN JA VAPPULAN SUUNTA

Osa-alue J
Toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettua osa-aluetta J koskee pääosin taajamaosayleiskaavan aluevaraus AO2 : erillispientalojen asuntoalue.Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen. Valtaosa tästä 38 hehtaarille tällä alueella osoitetusta aluevarauksesta sijoittuu kaupungin maalle. Kaupungin maanomistus tällä osa-alueella rajautuu osittain Lohjanjärven rantaan. Taajamaosayleiskaavan joukkoliikennepainotteisen kadun/tien vaikutusalue 500 metrin puskurillaei käsitä osa-aluetta J; rannan läheisyys on yksi vetovoimatekijöistä tällä osa-alueella.

Osa-alue J on valtaosin asemakaavoittamaton ja lähes rakentamaton. Eteläosassa on pienellä alueella asemakaavaa, joka on hyväksytty vuonna 2011.Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on pääosin erillispientalojen (AO-) kortteleita. Osa-alueen J itälaita Punatorpantien varressa on rakentunut ilman asemakaavaa.Sillmanintie kulkee etelästä pohjoiseen osa-alueen J halki. Taajamaosayleiskaavan mahdollistaman maankäytön tällä osa-alueella edellyttämiksi kunnallistekniikan kynnysinvestoinneiksi on arvioitu alustavasti noin 2,7 miljoonaa euroa.Kaavoitusohjelmassa 2016-2018 osa-aluetta J selvästi suppeampaa aluetta koskee "muu vireillä oleva asemakaavahanke L30/Härkähaka. Lähempänä Vappulan jo rakentunutta ydinaluetta on kaavoitusohjelman mukaan tulossa vireille asemakaavanmuutos laajahkolle alueelle
Vanhasta Vappulantiestä itään, jossa vuodelta 1990 oleva detaljikaava ei ole toteutunut.Edellä mainituilla alueilla on kaupungin maanomistus.

Osa-alue I
Pääosin Sunnanlidintien ja Vohloistentien eteläpuoliselle alueelle on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 37 hehtaarin aluevaraus AO2: (erillispientalojen asuntoalue.Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen.) Alueella on tällä hetkellä vain harvoja asuinrakennuksia. Valtaosa em. aluevarauksesta ja koko toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue I sijaitsee kokonaan kaupungin maalla. Tämä osa-alue sijaitsee taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi osoitetun kadun/tien 500 metrin vaikutusalueen sisällä. Osa-alue I sijaitsee hieman erillään jo asemakaavoitetusta alueesta. Taajamaosayleiskaavan mahdollistaman maankäytön edellyttämiksi kunnallistekniikan kynnysinvestoinneiksi on arvioitu alustavasti 1,9 miljoonaa euroa.
Lähempänä Vappulantietä, Sunnanlidintien länsipuolella taajamaosayleiskaavan toisen AO2-aluevarauksen alueella on kaupungin maalla rakentamatonta aluetta, joka rajautuu suoraan jo asemakaavoitettuun alueeseen. Edellä mainitulla kohdalla on kuitenkin maastoltaan mahdollisesti epäsuotuisaa, pohjoiseen viettävää rinnettä.

-Nykyisistä (toukokuu 2016) perusopetuksen kouluista ja päiväkodeista lähimpänä osa-alueita I ja J sijaitsevat Vieremän koulu, Maksjoen koulu (valtuuston linjaus Maksjoen koulun toiminnan lakkaamisesta 1.8.2018 alkaen) ja Ojamon koulu sekä Maksjoentien päiväkoti (valtuuston ehdollinen linjaus Maksjoentien päiväkodin lakkauttamisesta 1.8.2016 alkaen), Niksulan päiväkoti, Kartanopuiston päiväkoti ja ryhmäperhepäiväkoti Antin Aurinko (valtuuston linjauspäätös vuorohoidon lakkauttamisesta ryhmäperhepäiväkoti Antin Auringossa 1.8.2016 alkaen).

VIRKKALAN ETELÄOSAT/JÖNSBÖLE

Taajamaosayleiskaavassa pääosin toteutuneeksi asuinalueeksi merkityn aluevarauksen kaakkoispuolella Miilutien ja Kirkniementien välissä on taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalle korostettu huomiovärillä aiempien lähtökohtatarkastelujen perusteella suotuisaa aluetta (H), joka ei kuitenkaan yksityiskohtaisemman karttatarkastelun perusteella maastoltaan olettetavasti sovellu rakentamiseen. Voimassa oleva detaljikaavassa kyseinen kohta on osoitettu pääosin puistoksi. Voimassa oleva detaljikaava on vuodelta 1966.Huomiovärillä korostetun alueen muoto perustuu sijaintiin 500 metrin vaikutusalueella taajamaosayleiskaavassa osoitetusta joukkoliikennepainotteisesta kadusta/tiestä.
Marskintien länsipuolella taajamaosayleiskaavassa pääosin toteutuneeksi merkityllä asuinalueella saattaa olla mahdollisuuksia pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen kaupungin maalla, jonka sijainti on 500 metrin sisällä taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi osoitetulta kadulta/tieltä. Kyseisellä alueella voimassa oleva detaljikaava on vuodelta 1989.
Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalle huomiovärillä korostetun osa-alueen H ulkopuolella Marskintien pohjoispäässä, voimassa olevan detaljikaavan pientalokortteleissa (AP-) sekä asemakaavan kerros- ja rivitalokorttelissa (AKR) on rakentumattomia alueita. Edellä mainitut ovat yksityisomistuksessa.

Taajamaosayleiskaavalla on osoitettu uusi 19 hehtaarin TY- aluevaraus (teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) Kuninkaantien eteläpuolelle. Kaupunki omistaa näistä 19 hehtaarista yli puolet. Tämän työpaikka-aluevarauksen itäpään alueella on myös voimassa olevassa detaljikaavassa käyttötarkoituksena TY, mutta detaljikaavan mukainen maankäyttö ei alueella pääosin ole toteutunut. Voimassa oleva detaljikaava on vuodelta 1991. Osayleiskaavan TY-aluevarauksesta Arontien länsipuolinen osa on osoitettu puistoksi detaljikaavassa vuodelta 1966. Kaupungilla on maanomistusta em. alueella.

-Lähin nykyinen (toukokuu 2016) perusopetuksen koulu: Ristin koulu, jonne matkaa arviolta alle 2 kilometriä tältä osa-alueelta.
-Lähimmät nykyiset päiväkodit: Päiväkoti Omppu, Virkkalan päiväkoti, Daghemmet Petter/Lilla My

TAKA-ROUTION JA KARNAISTEN LIITTYMÄN SUUNTA

Taajamaosayleiskaavassa Hossantie ja Routiontie on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi. Osa-alueiden S, T ja U osoittaminen huomiovärillä taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalle perustuu mm. sijaintiin 500 metrin vaikutusalueen sisällä taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi osoitetusta kadusta/tiestä. Taajamaosayleiskaavassa Hossantieltä itään, tien ja järven väliselle alueelle on osoitettu 38 hehtaaria uuden AO2-alueen (erillispientalojen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen.) aluevarausta. Kaupunki omistaa tämän aluevarauksen osalla maata Ohramäentien itäpäässä itään ja järvelle viettävällä rinteellä (taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue U) ja Teerimäentien sekä Hossansalmi-tien pohjoispuolella (taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue T). Osa-alue U on kokonaan asemakaavoittamaton. Taajamaosayleiskaavan AO2-aluevarauksen alueella tällä hetkellä oleva rakennuskanta painottuu Teerimäentien ja Halmeenlaidan varsille sekä Routiontien itäpuolelle. Alue on kuitenkin valtaosin rakentumaton.

Yksityiskohtainen karttatarkastelu osoittaa, että kaupungin maalla on vuonna 2014 hyväksytyssä asemakaavassa Routiontien ja Hossantien välisellä alueella toteutumatta yhteensä arviolta kymmenisen rivitalo- tai erillispientalotonttia. Yksityisten mailla tässä tuoreessa asemakaavassa on toteutumatta arviolta kolmisenkymmentä pientalotonttia. Routiontien länsipuolella on olemassa asemakaavallinen valmius taajamaosayleiskaavassa aluetta koskevan AO2-aluevarauksen toteutumiselle. Tällä jo asemakaavoitetulla alueella kunnallistekniikan kynnysinvestoinneiksi on arvioitu 1,3 miljoonaa euroa, käsittäen mm. Routiontien parantamisen.

Routiontien itäpuolella taajamaosayleiskaavan AO2-aluevarausta toteuttava asemakaavallinen valmius puuttuu ainakin kaupungin omistamalla maalla. Routiontien ja järven välillä on pientalojen lisäksi olevana rakennuskantana yksittäisiä vapaa-ajan asuntoja. Taajamaosayleiskaavan mahdollistaman maankäytön edellyttämien kunnallistekniikan kynnysinvestointien arvoksi osa-alueen U tuntumassa on alustavasti arvioitu 1,5 miljoonaa euroa.

Kaupungilla on pieneltä osin rantaan rajautuvaa maanomistusta Karnaistentien ja Hiidenlahden välisellä alueella (toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue S). Tämä alue on osa huomattavasti laajempaa, taajamaosayleiskaavassa uutena osoitettua AO2-aluevarausta. Kaupungin omistuksessa tästä kaikkiaan 32 hehtaarin aluevarauksesta on noin 5 hehtaaria. Aivan Hiidensalmen rannassa kaupungin maalla on taajamaosayleiskaavan maankäyttömuotona luonnonsuojelualue(SL).

Routiontien itäpuolelle taajamaosayleiskaavassa osoitettusta TP-alueen (Työpaikka-alue
Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa) aluevarauksesta kaupungilla on omistuksessaan noin 4 hehtaaria ja Routiontien länsipuolelle taajamaosayleiskaavassa osoitetusta TP-aluevarauksesta kaupungin maata on 0,5 hehtaaria. Näillä alueilla ei ole asemakaavaa lukuun ottamatta Teerimäentien pohjoispuolta, jonne vuonna 2014 hyväksytyn asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on ristiriidassa taajamaosayleiskaavan työpaikka-aluevarauksen kanssa.

Hossantien itäpuolelle noin 200 metrin päähän E18-moottoritien Karnaisten liittymästä on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 11 hehtaarin aluevaraus kaupallisille palveluille (PKT 1: kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alue.Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi.), josta kaupunki omistaa noin 5,5, hehtaaria. Alueella ei ole asemakaavaa ja se on lähes rakentamaton. Kunnallistekniikan kynnysinvestoinneiksi tämän kaupallisten palveluiden aluevarauksen toteuttamisen osalta on arvioitu alustavasti noin 1,5 miljoonaa euroa.
Välittömästi E18-tien eteläpuolelle Karnaisten liittymään osoitetulla taajamaosayleiskaavan kaupallisten palveluiden alueella, joka nyt on vain pieneltä osin toteutunut, kaupunki ei omista maata.

-Nykyiset (toukokuu 2016) osa-alueita S, T ja U lähimmät perusopetuksen koulut ja päiväkodit : Roution koulu, Roution päiväkoti

LEMPOLAN SUUNTA

Lempolaan ja Harvakkalanlahden tuntumaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu noin 340 hehtaarille merkintä "Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue (1). Kaavamerkintä osoittaa sijaintiin perustuvalle kokonaisuudelle yhdyskuntarakenteen kehittämistarvetta. Kyseinen yhdyskuntarakenteen mahdollisen laajenemisalueen merkintä on alueen yksityiskohtaisen kaavoituksen aloittamisen osalta täysin ehdollinen valtion sitovalle päätökselle Espoo-Salo-oikoradan tai aseman toteutuksen suhteen.

-Lähimmät nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut ja päiväkodit: Lehmijärven koulu, Perttilän koulu, Mäntynummen yhtenäiskoulu,Perttilän päiväkoti, Mäntynummen päiväkoti, Päiväkoti Oravainen

MUIJALAAN SUUNNITELTU ASEMANSEUTU

Taajamaradalle Muijalaan suunnitellun aseman ympäristössä maankäyttö tulee taajamaosayleiskaavan mukaan tehostuvan lähinnä radan eteläpuolen alueella. Radan pohjoispuolelle osittain toteutuneita kaupallisten palveluiden alueita ei juurikaan ole mahdollista laajentaa asemakaavoituksella– vaikka alueella on kaupungin maata. Natura-alue estää muun maankäytön laajentumista harjulla.

Pääosin Vanhan Muijalantien ja Muijalannummentien rajaamalla alueella, jota taajamaosayleiskaavassa koskee 48 hehtaarin aluevaraus A2: asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi, on mahdollisuuksia merkittäväänkin maankäytön tiivistymiseen, sillä kyseisellä alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vielä laajalti toteutumatta. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2011.Alue on kaupungin omistuksessa. Taajamaosayleiskaavan mahdollistama, laajahkoa aluetta koskeva merkittävä maankäytön tehostuminen edellyttää kaavarunkotasoista tarkastelua taajamaosayleiskaavan ja asemakaavoituksen välille. Taajamaosayleiskaavan mahdollistaman maankäytön edellyttämien kunnallistekniikan kynnysinvestointien arvoksi on tämän A2-aluevarauksen osalta arvioitu noin 7 miljoonaa euroa.

Taajamaosayleiskaavalla osoitetun kaupunkimaisen ja tiiviin asuntoalueen (A2) toteutumista Muijalan aseman seudulla on tarkemmassa maankäytön suunnittelussa mahdollista jopa hieman laajentaa Muijalannummentien itäpuolella olevan, toimitilarakennusten kortteliksi asemakaavoitetun mutta toteutumattoman korttelialueen suuntaan. Alue on kaupungin omistuksessa.

Muijalantien pohjoispuolelle on taajamaosayleiskaavassa merkitty 13 hehtaarin aluevaraus uudelle AO2-alueelle (Erillispientalojen asuntoalue.Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen.) Tämän alueen länsireunassa maastonmuodot saattavat selvästi rajoittaa rakentamismahdollisuuksia. Kyseisestä AO2-aluevarauksesta kaupunki omistaa alle 4 hehtaaria Muijalantien varressa.

Muijalannummentien ja radan välillä pientaloalueet ovat jo lähes täyteen rakentuneet, eikä taajamaosayleiskaavan ratkaisuun sisälly merkittävää täydennysrakentamista Muijalannummentien pohjoispuolen pientaloalueelle. Pienimuotoisia täydennysrakentamismahdollisuuksia asemakaavanmuutoksen pohjalta voi tutkia - on kuitenkin mahdollista, että maasto-olot rajoittavat mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen.

Muijalannummentien itäpäähän taajamaosayleiskaavassa osoitettu TVY-aluevaraus (Varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.Alue on tarkoitettu pääasiallisesti liikennehakuiseen varastotoimintaan alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja.) on idän suuntaan huomattavasti laajempi kuin alueella voimassa olevan asemakaavan korttelialueet. Tällä alueella. voidaan tutkia mahdollisuuksia maankäytön tehostamiseen asemakaavoituksen kautta taajamaosayleiskaavan logististen linjausten mukaisesti. Kyseinen alue on pääosin yksityisomistuksessa.

Radan pohjoispuolella, taajamaosayleiskaavassa kaupallisille palveluille varatulla alueella on toteutumattomuutta asemakaavoilla osoitetuissa liike- (K) - ja liike-tai toimistorakennusten (KL). kortteleissa . Näistä ainakin osa on kaupungin maalla, välittömästi Muijalaan suunnitellun taajamaradan aseman pohjoispuolella. Lohjanharjuntien pohjoispuolelle, Muijalaan suunnitellun aseman 1 km vaikutusalueen rajalle on taajamaosayleiskaavalla osoitettu 6 hehtaarin aluevaraus kaupallisille palveluille. Aluetta koskeva asemakaava on vuodelta 2000 ja asemakaavan mukainen toimitilarakentaminen (KTY) suuirelta osin toteutumatta. Alue on yksityisomistuksessa.

-Nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut ja päiväkodit osa-alueella A tai sen läheisyydessä: Muijalan koulu, Nummenkylän koulu, Muijalan päiväkoti, Päiväkoti Onnen Omena, Metsätähdet päiväkoti

PERTTILÄÄN SUUNNITELTU ASEMANSEUTU

Taajamaosayleiskaavassa on Perttilään aiotun taajamaradan aseman eteläpuolelle osoitettu pinta-alaltaan 116 hehtaarin alue käyttötarkoituksella A2: asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi, josta kaupunki omistaa tällä hetkellä arviolta vähemmän kuin kolmasosan. Alueella on kaupungin mailta myös toteutumatta lukuisia voimassa olevan asemakaavan kortteleita, joista valtaosalla asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on AO -eli erilaisia erillispientalojen kortteleita, mutta joukossa on jonkin verran myös asemakaavojen rivitalo- ja kerrostalotontteja. Em. alueella asemakaava on hyväksytty vuonna 2007, ja alueella on kaupungin tontinmyyntikohde Immula. Asemakaavoitettujen mutta kokonaisuuksina toteutumattomien alueiden osalta voidaan uudiskaavoituksen ohella harkita asemakaavanmuutosten laatimista, sillä taajamaosayleiskaavan aluevaraus A2 mahdollistaisi alueelle tehokkaampaa maankäyttöä.

Kaupungilla on pienehkö, muusta sijainniltaan kiinnostavasta maanomistuksesta erillään sijaitseva maanomistus Uudenkyläntien itäpuolella, joka kuuluu samoin taajamaosayleiskaavassa Perttilän asemanseudulle osoitettuun 116 hehtaarin A2-aluevaraukseen. Osalla Heiniläntien lounaispuolisesta alueesta maasto-olot ovat korkeussuhteiltaan haastavia.

Perttilän asemanseuduille osoitettavien taajamaosayleiskaavan A2-alueiden osalla on runsaasti ensimmäistä kertaa asemakaavoitettavaksi tulevia alueita. Ainakin radan eteläpuolisella alueelle on suositeltavaa laatia kaavarunkotasoinen tarkastelu, koska taajamaosayleiskaavan ratkaisu mahdollistaa tällä alueella laajan, vielä toistaiseksi rakentumattoman alueen asemakaavoittamisen suurelta osin kaupunkimaiseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi.

Perttilään suunnitellun aseman vaikutusalueella 1 kilometrin säteellä on myös taajamaoayleiskaavassa C2-merkinnällä (keskustatoimintojen alue.Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja.) osoitettua aluetta. Alakeskukseksi osoitetulla alueella voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakeisuus näyttäisi pääpiirteissään toteutuneen, sillä alueella ei erotu kokonaan rakentumattomia kokonaisuuksia suhteessa voimassa olevien asemakaavojen sisältöön.

Radan eteläpuolella Puruskorventien alikulusta itään on taajamaosayleiskaavassa keskustatoiminnoille osoitetulla alueella (C2 Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja.) toistaiseksi täysin asemakaavoittamatonta aluetta, josta kaupungin maanomistuksessa on arviolta puolet.

Radan pohjoispuolella, Perttilään aiotusta asemasta länteen, on toteutumatonta asemakaavaa, asemakaavan mukaisella käyttötarkoituksella K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja TY (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia tai vastaava). Edellä mainittu alue on yksityisomistuksessa.

Kaupungilla on jonkin verran maata myös strategisesti hieman vähemmän kiinnostavalla sijainnilla Immulantien pohjoispuolella, taajamaosayleiskaavassa AP2-alueeksi (pientalovaltainen asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi) osoitetulla alueella ja sen tuntumassa.

Perttilän alueelle toteutettu Puruskorventien alikulku Hanko-Hyvinkää - radan alitse on ollut mittava kunnallistekniikan kynnysinvestointi. Puhtaasti alueella jo toteutuneiden kunnallistekniikan investointien näkökulmasta tarkasteltuna Perttilän alueen maankäyttöä tulisi tehostaa jo lyhyellä aikavälillä.

Munkkaantien länsipuolisella pientaloalueella, joka sijoittuu välittömästi Perttilään suunnitellun aseman vaikutusaluen 1 km säteellä ulkopuolelle, voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakeisuus näyttäisi pääpiirteissään jo toteutuneen.

Osa Lempolan kauppapuistosta sijoittuu Perttilän suunnitellun aseman vaikutusalueelle 1 kilometrin säteellä. Lohjanharjuntien pohjoispuolella - vaikka sijainti Perttilään suunnitellun aseman vaikutusalueella- maankäytön tehostamiseen ei juurikaan ole mahdollisuuksia alueeseen kohdistuvista taajamaosayleiskaavan suojelualue- ja virkistysaluevarauksista johtuen.

Nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut ja päiväkodit Perttilän alueella tai sen läheisyydessä: Perttilän koulu, Mäntynummen yhtenäiskoulu, Mäntynummen päiväkoti, Perttilän päiväkoti, päiväkoti Oravainen

KESKI-LOHJALLE SUUNNITELTU ASEMANSEUTU

Keski-Lohjan alueella yhdyskuntarakenteen rakeisuus näyttäisi jo pääosin alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiselta.Radan, Bäcksintien ja Vienolantien varteen on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 67 hehtaarin aluevaraus uudelle asuinalueelle. Kaupungin maanomistus tästä kokonaisuudesta on arviolta puolet ja käsittää toteuttamisohjelman kartalla korostetut osa-alueet E ja F. Edellä kuvailtu alue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Kaupungin mailta itään edellä mainitulla alueella Vienolantien ja Bäcksintien varressa on yksityisomistuksessa olevia maita.

Toteuttamisohjelman kartassa F:ksi merkityn osa-alueen toteutuminen taajamaosayleiskaavan mahdollistamana AP2-alueena – (pientalovaltainen asuntoalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi)-edellyttää merkittäviä kunnallistekniikan kynnysinvestointeja; mm. siltaa ja uutta pääkatua. Tämän osa-alueen kunnallistekniikan kynnysinvestointien arvo on arviolta 6,8 miljoonaa euroa.

Kaupungin maalla Puistokadun ja radan välissä, alueella, joka taajamaosayleiskaavassa on varattu kaupallisille palveluille, Myös asemakaava vuodelta 2013 mahdollistaisi alueelle kaupallista palvelua, mutta alueella on asemakaavojen toteutumattomuutta. Kaupunki omistaa radan eteläpuolella Lehtolankaaren tuntumassa asemakaavassa julkisille palveluille osoitetun tontin, joka on rakentumatta. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2008.

-Nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut ja päiväkodit näillä alueilla tai niiden lähellä: Harjun yläkoulu, Tytyrin koulun väistötila,Metsolan koulu, Gunnarlan päiväkoti, Ojaniittutalo

TYNNINHARJULLE SUUNNITELTU ASEMANSEUTU

Taajamaradalle Tynninharjuun suunnitellun aseman vaikutusalueelle 1 kilometrin säteellä on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 40 hehtaaria kaupallisille palveluille varattua aluetta, josta arviolta puolet kaupungin maalla. Ainakin osalla tästä on jo olemassa myös asemakaavallinen valmius kaupallisille palveluille, muun muassa ns. Raviradan työpaikka-alue. Alueen rakentamismahdollisuudet kytkeytyvät ajallisesti Tynninharjun eritasoliittymän toteuttamisaikatauluun. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2010.

Uudet kaupallisten palveluiden alueet on taajamaosayleiskaavassa keskitetty Hankoniementien itäpuolelle. Taajamaradan eteläpuolelle on taajamaosayleiskaavalla osoitettu kaikkiaan 59 hehtaarin aluevaraus työpaikka-alueelle sekä etelämpänä teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Arviolta 25 hehtaaria edellä mainitusta työpaikka-alueen varauksesta sijoittuu Tynninharjuun suunnitellun aseman vaikutusalueelle 1 kilometrin säteellä. Kaupunki on maanomistaja edellä mainitun työpaikka-aluevarauksen osalla, joka on kokonaan asemakaavoittamatonta. Alustava arvio uuden työpaikka-alueen edellyttämistä kunnallistekniikan kynnysinvestoinneista on arviolta 4 miljoonaa euroa, käsittäen mm. uuden alikulun.

Taajamaradan pohjoispuolelle edellä kuvailtua työpaikka-aluevarausta vastapäätä on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 38 hehtaarin aluevaraus työpaikoille. Kaupungin maanomistuksen osuus radan pohjoispuolelle osoitetusta työpaikka-aluevarauksesta on arviolta puolet. Alue on asemakaavoittamaton. Tämän työpaikka-alueen edellyttämiksi kunnallistekniikan kynnysinvestoinneiksi on alustavasti arvioitu noin 4,2 miljoonaa euroa.

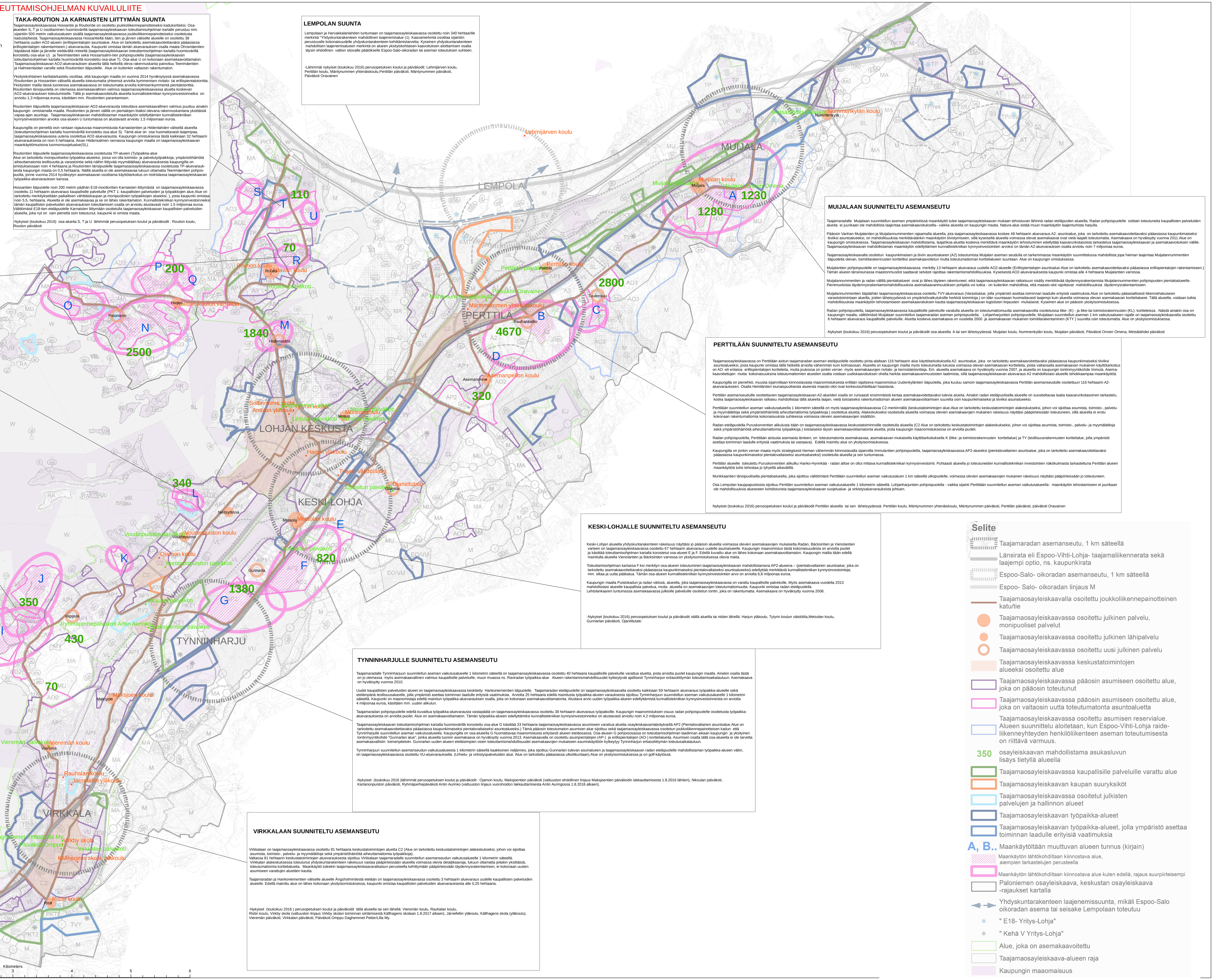
Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman kartalla huomiovärillä korostettu osa-alue G käsittää 33 hehtaaria taajamaosayleiskaavassa asumiseen varattua aluetta osayleiskaavamääräyksellä AP2 (Pientalovaltainen asuntoalue.Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.) Tämä pääosin toteutumaton asumisen alue sijoittuu sekä taajamaosayleiskaavassa osoitetun joukkoliikennepainotteisen kadun että Tynninharjulle suunnitellun aseman vaikutusalueella. Kaupungilla on osa-alueella G huomattavaa maanomistusta erityisesti alueen eteläosassa. Osa-alueen G pohjoisosassa on toteuttamisohjelman laadinnan aikaan kaupungin ja yksityinen tontinmyyntikohde "Gunnarlan alue", jonka alueella tuorein asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Asemakaavalla on osoitettu asuinpientalojen (AP-) ja erillispientalojen (AO-) korttelialueita. Asumisen osalta tällä osa-alueella ei ole tarvetta asemakaavallisiin toimenpiteisiin. Gunnarlan uuden alueen eteläisimpien osien toteuttamismahdollisuudet asemakaavojen mukaiseen asumiskäyttöön kytkeytyy Tynninharjun eritasoliittymän toteutusaikatauluun.

Tynninharjuun suunnitellun asemanseudun vaikutusalueesta 1 kilometrin säteellä kaakkoinen neljännes, joka sijoittuu Gunnarlan tulevan asuinalueen ja taajamaosayleiskaavan radan eteläpuolelle mahdollistaman työpaikka-alueen väliin, on taajamaosayleiskaavassa osoitettu VU-aluevarauksella. (Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa ulkoliikuntaan).Alue on yksityisomistuksessa ja on golf-käytössä.

-Nykyiset (toukokuu 2016)lähimmät perusopetuksen koulut ja päiväkodit : Ojamon koulu, Maksjoentien päiväkoti (valtuuston ehdollinen linjaus Maksjoentien päiväkodin lakkauttamisesta 1.8.2016 lähtien), Niksulan päiväkoti, Kartanonpuiston päiväkoti, Ryhmäperhepäiväkoti Antin Aurinko (valtuuston linjaus vuorohoidon lakkauttamisesta Antin Auringossa 1.8.2016 alkaen).

VIRKKALAAN SUUNNITELTU ASEMANSEUTU

Virkkalaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 81 hehtaaria keskustatoimintojen aluetta C2 (Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja).
Valtaosa 81 hehtaarin keskustatoimintojen aluevarauksesta sijoittuu Virkkalaan taajamaradalle suunnitellun asemanseudun vaikutusalueelle 1 kilometrin säteellä. Virkkalan alakeskuksessa toteutunut yhdyskuntarakenteen rakeisuus vastaa pääpiirteissään alueella voimassa olevia detaljikaavoja, lukuun ottamatta joitakin yksittäisiä, toteutumattomia korttelialueita. Maankäyttö tuleekin taajamaosayleiskaavaratkaisun perusteella kehittymään pääpiirteissään täydennysrakentamisen, ei kokonaan uusien asumiseen varattujen alueiden kautta.

Taajamaradan ja Hankoniementien väliselle alueelle Ängsholmintiestä etelään on taajamaosayleiskaavassa osoitettu 3 hehtaarin aluevaraus uudelle kaupallisten palveluiden alueelle. Edellä mainittu alue on lähes kokonaan yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa kaupallisten palveluiden aluevarauksesta alle 0,25 hehtaaria.

-Nykyiset (toukokuu 2016) perusopetuksen koulut ja päiväkodit tällä alueella tai sen lähellä: Vieremän koulu, Rauhalan koulu, Ristin koulu, Virkby skola (valtuuston linjaus Virkby skolan toiminnan siirtämisestä Källhagens skolaan 1.8.2017 alkaen), Järnefeltin yläkoulu, Källhagens skola (yläkoulu), Vieremän päiväkoti, Virkkalan päiväkoti, Päiväkoti Omppu Daghemmet Petter/Lilla My.