



## 5 Valmisteluvaiheen II osayleiskaavaratkaisu (kaavaluonnos) ja vaikutukset

# 5 VALMISTELUVAIHEEN II KAAVARATKAISU (KAAVALUONNOS) JA VAIKUTUKSET

## 5.1. Osayleiskaavan kuvaus

### Kokonaisrakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen eteläosaan muodostuu Espoo-Salo -oikoradan asemapaikan (Lohja-Lempola) ympärille asemakaavoitettavaksi tarkoitettu uusi kaupunginosa nykyisen taajamanauhan ja parhaillaan työpaikka-alueeksi asemakaavoitettavan ja asemakaavoitettavaksi suunnitellun alueen reunaan. Väyläviraston asukastavoite uuden aseman ympäristöön on ollut 11 000 asukasta 1,5 kilometrin etäisyydellä asemasta. Alustavan kerrosalatarkastelun perusteella osayleiskaava mahdollistaisi asemanseudun alueelle 15 600 asukasta.

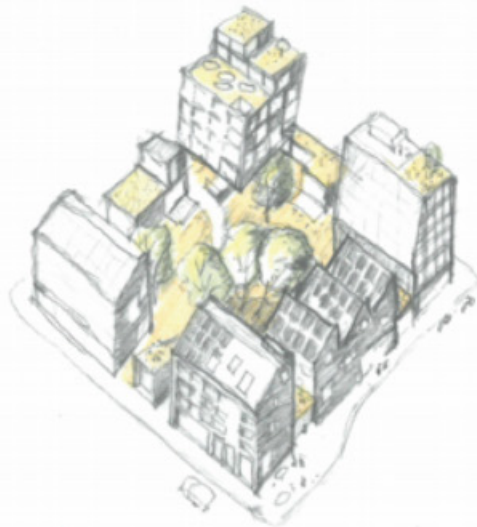
Asemanseudun alustavat pinta-alat ja mahdollinen asukasmäärä (50 k-m2/asukas) suuntaa-antavilla aluetehokkuuksilla (ea):

|           | C (ea=0,8) | CA (ea=0,8) | CA/asuminen 70% | A1 (ea=0,6) | A2 (ea=0,3) | Yhteensä |
|-----------|------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|----------|
| m2        | 200000     | 580000      |                 | 270000      | 980000      |          |
| k-m2      | 160000     | 460000      | 320000          | 160000      | 290000      |          |
| Asukkaita | -          |             | 6500            | 3200        | 5900        | 15600    |

- C: Keskustatoimintojen alue (keskustatoimintojen alakeskus)  
CA: Asumispainotteinen keskustatoimintojen alue (asumispainotteinen keskustatoimintojen alakeskus)  
A1: Asuntovaltainen alue (kaupunkimainen tiivis asumisen alue)  
A2: Asuntovaltainen alue (kaupunkimainen monipuolinen asumisen alue)

Työpaikka-alueita (TP) osayleiskaavassa on varattu moottoritien ja radan varteen n. 600 000 m2. TP-alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi monipuolisiksi työpaikka-alueiksi, joillaa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota vihreään infrastruktuuriin hulevesien hallinnassa ja kaupunkitilan viihtyisyydessä sekä alueen saavutettavuuteen kestävin kulkumuodoin.

Kuvat: Tyypikkorttelit Serum Arkkitehdit Oy:n ideasuunnitelmassa (12/2018).



Ideasuunnitelman rakenteeseen on testattu viittä korttelityyppiä. Kortteleilla on oma teemansa, joka syntyy suunnittelualueen erilaisista tilanteista.

Tyypikkorttelit muokkautuvat tarkemmassa suunnittelussa muun muassa paikan maasto-, valoisuus- ja pienilmasto-oloihin sekä lähiympäristön reitistöön sopiviksi.

KESKUSTAKORTTELI, n. 7000 k-m<sup>2</sup>

- asumista ja palveluja tiiviisti rakennettuna
- neljä-kuusi kerroksisia kerrostaloja ja täydentäviä yksikaksikerroksisia toimintoiltaan vaihtelevia rakennuksia
- joitain työpaikkarakennuksia
- palveluja ja liiketiloja maantasossa
- yhteisöllinen maanvarainen sisäpiha, jossa kasvaa isoja puita
- osa kerrostaloista puurakenteisina, täydentävät rakennukset puisia
- paikallista energiantuotantoa integroituna kattoihin
- pysäköinti korttelin ulkopuolella pysäköintilaitoksessa tms.

KATUKORTTELI, n. 5000 k-m<sup>2</sup>

- katutilaa rajaava, lähes umpikortteli
- neljä-kuusi kerroksisia kerrostaloja ja täydentäviä yksikaksikerroksisia toimintoiltaan vaihtelevia rakennuksia
- kaduille avautuvia työtiloja etätöitä varten
- satunnaisia palveluja ja liiketiloja vilkkaimmilla paikoilla
- kerrostalot pääosin puurakenteisia, täydentävät rakennukset kaikki puisia
- avara yhteisöllinen maanvarainen sisäpiha, jossa esimerkiksi pihasauna, kerhotila ja kasvihuone
- sisäpihalla vanhoja täysikokoisia puita
- paikallista energiantuotantoa integroituna kattoihin
- pysäköinti pääosin korttelin ulkopuolella pysäköintilaitoksessa, osa paikoista korttelissa autokatoksissa



METSÄKORTTELI, n. 4000 k-m<sup>2</sup>

- maastoa ja puustoa säästävä pistetalokortteli
- neljäkerroksisia maastoa mukailevia kerrostaloja ja täydentäviä yksikerroksisia toimintoiltaan vaihtelevia rakennuksia sekä autokatoksia ja -talleja
- yhteistiloja piharakennuksissa
- kerrostalot pääosin puurakenteisia, täydentävät rakennukset kaikki puisia
- avara yhteisöllinen maanvarainen sisäpiha, jossa esimerkiksi pihasauna, kerhotila ja kasvihuone
- Sisäpihalla vanhoja täysikokoisia puita
- paikallista energiantuotantoa integroituna kattoihin
- pysäköinti korttelin reunoilla, katoksissa, autotalleissa ja maantasossa



PELTOKORTTELI, n. 3500 k-m<sup>2</sup>

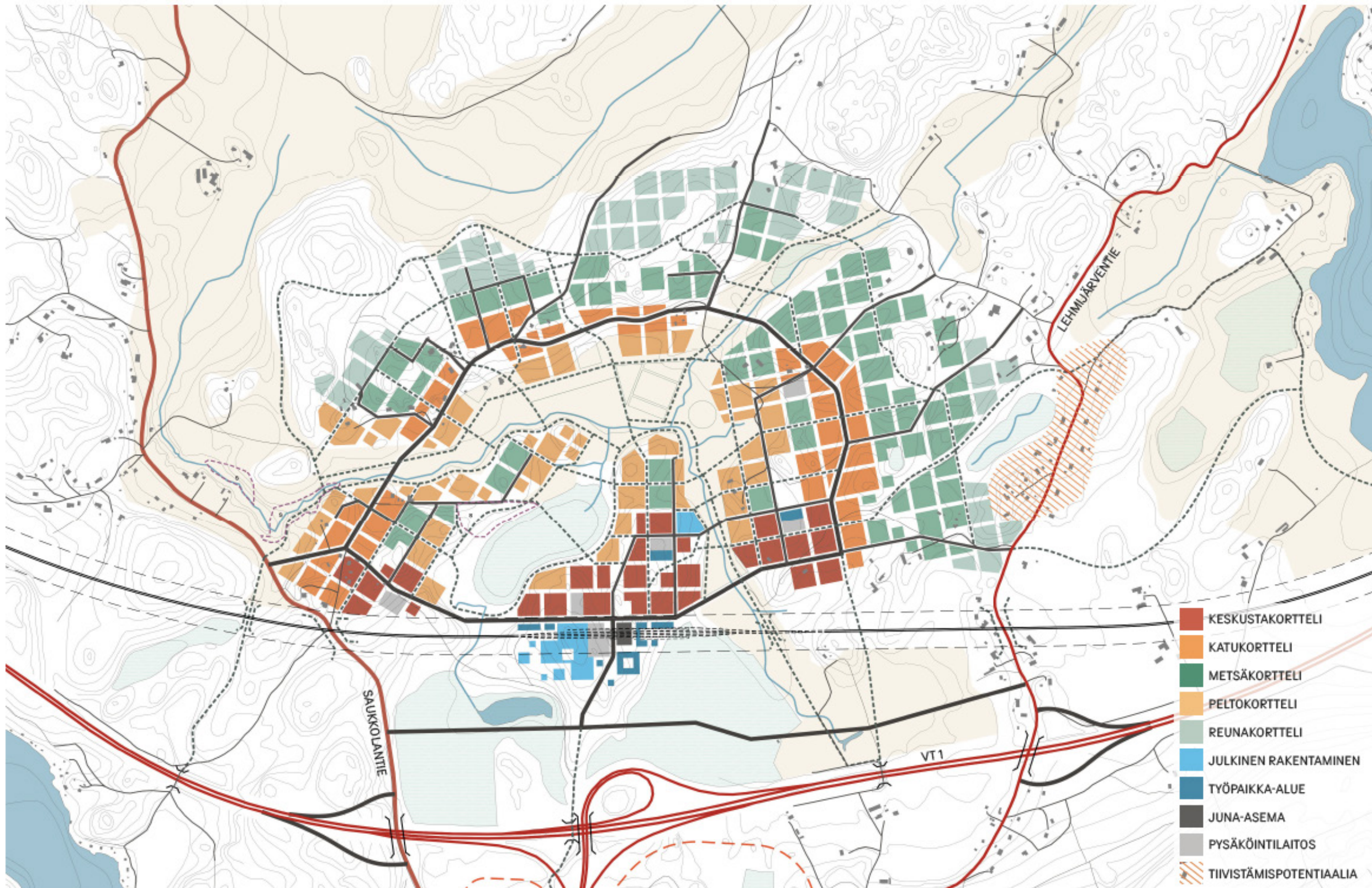
- rakennettujen alueiden ja avoimen maisematilan yhdistävä korttelityyppi
- neljäkerroksisia kerrostaloja, pienkerrostaloja, kaupunkivilloja ja paritaloja
- asunnot suuntautuvat peltomaisemaan ja reagoivat voimakkaasti tontin olosuhteisiin
- rakennukset puurakenteisia
- tontin puusto takaosassa, jättäen näkyvät peltomaisemaan vapaaksi



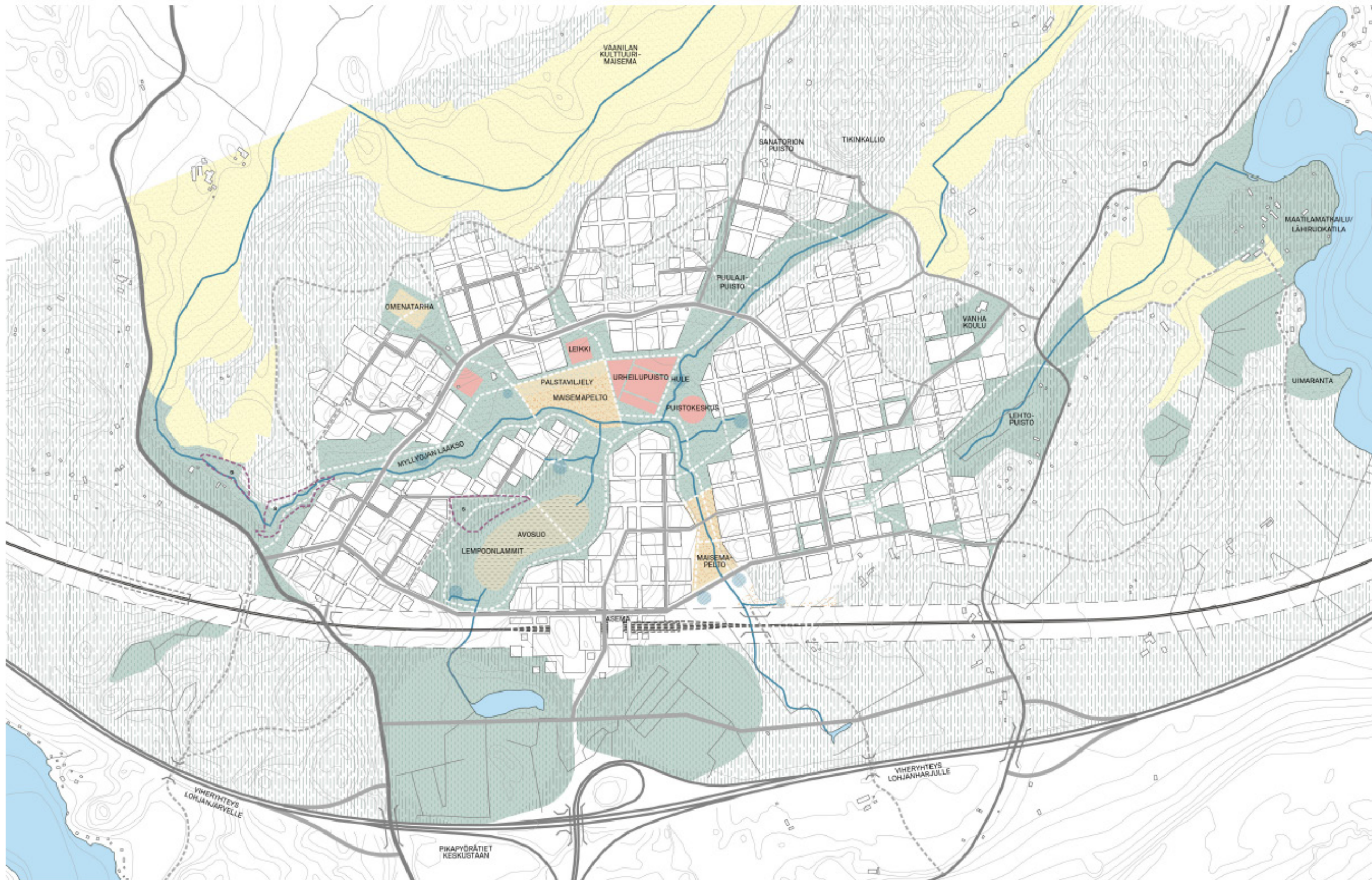
REUNAKORTTELI, n. 2000 k-m<sup>2</sup>

- väljä rakennettujen alueiden metsäisille reunoille sijoittuva korttelityyppi
- kaksikerroksisia pientaloja
- maastonmuodot huomioidaan huolellisesti
- olemassa olevaa puustoa säilytetään
- rakennukset puurakenteisia
- paikallista energiantuotantoa integroituna kattoihin
- pysäköinti tonteilla katoksissa ja talleissa

Kuva: Päivitetty ideasuunnitelma Lohjansolmun asemanseudusta 10/2019 (Inaro Oy, ent. Serum Arkkitehdit Oy).



IDEASUUNNITELMA 1:10 000



IDEASUUNNITELMA, VIHERALUEET 1:10 000

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä maaseutualueilla

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

|                                    | RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN ENIMMÄISMÄÄRÄ (rakennetut ja uudet)            |                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| EMÄTILAN MITOITTAVA PINTA-ALA / HA | Mitoitusvyöhyke II*<br>Lehmijärven* ja Pullin kylät*, Saukkolantien varsi | Mitoitusvyöhyke III*<br>Muu maaseutu |
| 0,5-1,99                           | 1                                                                         | 0                                    |
| 2-3,99                             | 2                                                                         | 1                                    |
| 4-9,99                             | 3                                                                         | 2                                    |
| 10-19,99                           | 4                                                                         | 3                                    |
| 20-39,99                           | 5                                                                         | 4                                    |
| 40-99,99                           | 6                                                                         | 5                                    |
| >100                               | 7                                                                         | 6                                    |

*\*Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 alueelle määritellyn rakentamisen edullisuusvyöhykkeen luokka. Saukkolantien vartta (n. 500 metrin etäisyys tiestä) on pidetty saavutettavuudeltaan muuta maaseutua edullisempana sijaintina, joten myös sillä on suunniteltu käytettävän mitoitusvyöhykkeen II mukaista periaatetta rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä.*

Mitoittava pinta-ala muodostuu suunnittelualueelle sijoittuvasta emätilan (1.7.1959) pinta-alaosuudesta, josta ei ole tehty vähennyksiä suojelualueiden tai maisemallisesti arvokkaiden alueiden johdosta.

Emätilalle muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan, kun - alueelle jo rakentuneiden (tai rakentumassa olevien) asuin- ja lomarakennusten lukumäärä sekä - voimassa olevat rakennusluvut ja voimassa olevat suunnittelutarveratkaisut sekä poikkeamispäätökset, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa vähennetään alueelle muodostuvan mitoittavan pinta-alan mahdollistavasta rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärästä. Emätilatarkastelu on laadittu erilliseksi taulukoksi (ei julkaista internet-sivuilla).

Mitoittavan pinta-alan muodostamisessa käytetään pääsääntöisesti vain suunnittelualueelle sijoittuvaa osaa emätilasta ja sen rakennuksista.

Jos em. taulukon perusteella emätilalle ei muodostu yhtään uutta rakennuspaikkaa, eikä alueella ole ennestään yhtään asuinrakennusta, voidaan tällaiselle tilalle osoittaa kuitenkin yksi uusi rakennuspaikka, mikäli rakentaminen ei ole ristiriidassa muiden suunnittelutavoitteiden kanssa.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva määrä

Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan perusteena osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolelle muodostettavilla AO-, AOM-, AOM-1, AM- ja RA-alueilla. Muilla alueilla suunnittelutarvehakemuksia arvioitaessa osayleiskaavan mitoituksen mukainen rakentaminen on lähtökohta, mutta lisäksi MRL:n 137 §:n mukaisten edellytysten tulee täyttyä.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi MRL:n 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116 §:n 2 momentin (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella. Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelvollinen. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Rakennuspaikan pitää täyttää myös terveellisyysvaatimukset ja esimerkiksi sen sijainti yli 55 dB melualueella merkitsee uuden asuinrakentamisen estymistä tai voi edellyttää joissain tilanteissa meluntorjuntaa.

*Uudet asuinrakennuspaikat (AO, AOM ja suunnittelutarveratkaisua edellyttävät M-alueille osoitetut rakennuspaikkamahdollisuudet/st), lomarakennuspaikat (RA) sekä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutokset vakituiseksi asunnoksi:*

|                                              | AO/AOM/st | RA        | kt-muutos |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Vaanila                                      | 10        | 4         | 1         |
| Lehmijärvi                                   | 8         | 0         | 2         |
| Lounaisosat (Laakspohja, Ventelä, Karnainen) | 3         | 0         | 3         |
| Kutsila                                      | 4         | 0         | 0         |
| Vasarla                                      | 9         | 3         | 0         |
| Pulli                                        | 15        | 3         | 0         |
| Kouvola                                      | 4         | 1         | 0         |
| <b>YHTEENSÄ:</b>                             | <b>53</b> | <b>11</b> | <b>6</b>  |



Kuva: Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy (ote rakennusinventoinnista 2019)

Rakentamismahdollisuuksien siirrot

Rakentamismahdollisuuksia voidaan siirtää saman maanomistajan tilojen kesken joko maanomistajan pyynnöstä tai muun harkinnan mukaan. Siirron perusteena voi olla esim. sijoitettaessa rakentamista joko maisemallisesti tai yhdyskuntarakenteellisesti edullisempaan paikkaan. Siirrola tarkoitetaan koko rakennuspaikan siirtoa, ei rakennusoikeuden osan siirtämistä.

**Liikkuminen ja saavutettavuus**

Osayleiskaava luonnoksessa on varauduttu Espoo-Salo -oikoradan yleissuunnitelman luonnoksen (18.10.2019) mukaiseen ratalinjaukseen 100 metrin liikennevyöhykkeenä.

Liikenteen suunnittelun lähtökohtana on edistää kestävien kulkumuotojen käyttöä ja vähentää siten yksityisauton tarvetta. Asemanseudulle osoitetaan joukkoliikennepainotteiset liikenneväylät, nopean pyöräily-yhteyden runkolinja Lohjan taajamanauhan suunnasta asemanseudun läpi sekä alueen sisäisiä pyöräilyn ja jalankulun yhteystarpeita. Väylien sijainti tarkentuu asemakaavoituksessa.

Liityntäpysäköinnissä 500-700 ajoneuvon pysäköintipaikkaan aseman eteläpuolella.

**Palvelut, elinkeinot ja työpaikat**

Asemakaavoitettavalle alueelle osoitetaan keskustatoimintojen aluetta (C, CA) yhteensä n. 780 000 m2.

Työpaikka-alue (TP) muodostuu asemakaavoitettavalle alueelle n. 600 000 m2. TP-alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan, kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä alueen saavutettavuuteen kestävin kulkumuodoin.

Tiiviiksi kaupunkimaiseksi asuinalueeksi tarkoitettulle alueelle (A1) voi sijoittua palveluita ja/tai pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja.

Mynterlöntien ja Kesäkodintien varteen on varattu palvelujen ja hallinnon alueet (P). Alueet on tarkoitettu pääasiassa kokoontumistiloille, vapaa-ajanpalveluille tai lähipalveluille.

Maaseutualueilla mahdollistetaan maa- ja metsätalouteen liittyvien elinkeinojen harjoittaminen. Kyläalueille osoitetaan maatilojen talouskeskusten alueita (AM), joille voi rakentaa eläinsuojia luukuun ottamatta kotieläintalouden suuryksikköä sekä maatilamajoitusta. Maaseutukennuspaikoilla (AOM, AOM-1) sallitaan hevostallin rakentaminen, kun rakennuspaikan koko vähintään 20 000 m2. AOM-alueella sallitaan myös työ- ja harrastetilojen rakentaminen.

**Virkistys ja luonnonympäristö**

Suunnittelualueelle osoitetaan viheryhteystarve, joka yhdistää asemanseudun ja sitä ympäröivät maaseutualueet. Viheryhteystarve voi toimia sekä virkistysyhteytenä että ekologisena käytävänä. Viheryhteystarpeen sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.

Lehmijärven rantaan varataan virkistysalue nykyisen kaupungin uimarannan alueelle. Vesistöjen äärelle on osoitettu useampia vaihtoehtoja venealkamaksi.

Vasarlanlahden/Vaanilanlahden eteläosiin on esitetty kaksi näköalapaikkaa/lintutornia (nä) sekä opetuskohteen sijoitusmahdollisuus esim. luontokoululle.

Luonnonympäristön suojelu, kohteet kaavakartalla:

*nat NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE*  
Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti heikentää Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen luonnonvaroja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että luonnonsuojelulain 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydetty siitä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.  
Kohde:  
- Nummi-Pusulan lintuvedet (FI0100102) Natura-alue

*SL LUONNONSUOJELUALUE*  
Alue on luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu suojelualue.  
Ennen kuin alue on perustettu luonnonsuojelulain mukaisesti luonnonsuojelualueeksi, maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

- Kohteet:
- 1. Vasarlanlahden luonnonsuojelualue (YSA201063)
  - 2. Kutsilanselän luonnonsuojelualue (YSA201068)
  - 3. Laakspohjan luonnonsuojelualue (YSA237215)

*SI LUONNONMUISTOMERKKI*  
Luonnonsuojelulain 23 §:n mukainen rauhoitettu luonnonmuistomerkki, jonka vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.  
Kohde:  
- Lehmijärven siirtolohkare

*S-1 ERITYISESTI SUOJELTAVAN LAJIN ESIINTYMISPAIKKA*  
Luonnonsuojelulain 47§:n mukaisesti rajattu erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalue. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

*S-2 SUOJELUALUE*  
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava tai viitasammakko) lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

- Kohteet:
- Liito-orava*
- 1. Kouvolan elinalue (3,0 ha)
  - 2. Kihnilänkorven pohjoinen elinalue (1,9 ha)
  - 3. Kihnilänkorven eteläinen elinalue (1,4 ha)
  - 4. Hossan elinalue (0,7 ha)
  - 5. Santojan läntinen elinalue (1,4 ha)
  - 6. Santojan itäinen elinalue (1,1 ha)

- 7. Lempoonlammin elinalue (1,4 ha)
  - 8. Korppilan elinalue (1,7 ha)
- Viitasammakko*
- 1. Anteenlahti
  - 2. Kutulahti
  - 3. Kouvolanselkä

*Iuo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE*  
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.  
Kansallisesti arvokas.  
Kohde:  
1. Nummi-Pusulan lintuvedet FINIBA-alue -> Koivulanselkä (Lempoonlammit paikallisesti arvokkaita, ei havaittu FINIBA-kriteeristön lajistoa eivätkä sisälly MAALI-kohteisiin)

*Iuo-2 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE*  
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.  
Maakunnallisesti arvokas.

- Kohteet (suluissa kohteen nro luontoselvityksessä):
- 1. Lehmijärven tervaleppäkorpi (14)
  - 2. Kihnilänkorven suo (15)
  - 3. Kiviojan purolaakso (16)
  - 4. Palomäen kallio (26)
  - 5. Vestinlammin rantasuo (22)

*Iuo-3 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE*  
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.  
Paikallisesti arvokas.

- Kohteet (suluissa kohteen nro luontoselvityksessä):
- 1. Monnin korpi (20)
  - 2. Vaskiperä (21)
  - 3. Myllybacka/Myllyjoki (33)
  - 4. Suurniemen eteläranta (23)
  - 5. Vestinlammin kannas (24)
  - 6. Kivimäki (25)
  - 7. Tikinkallio-Vierunkallio (27)
  - 8. Kirnukorpi (28)
  - 9. Pahassuo (29)
  - 10. Santojantien suo (31)
  - 11. Kirkkomäki, osittain (32)
  - 12. Kirnukorven noro (37)
  - 13. Suvantolan noro (38)
  - 14. Vaanilan kesäkodin kallio (lähinnä maisemallinen arvo) (39)
  - 15. Kouvolan kartanon rantametsä (42)
  - 16. Pullintorpantien kalliojyrkäne (44)
  - 17. Pullin kallioketo (rehევöitymässä/kasvamassa umpeen) (45)

- 18. Murronhaan kalliot (46)
- 19. Vaanilan haka (hakamainen metsäsaareke, maaperä kulunut) (47)
- 20. Hossannummen räme (48)
- 21. Vasarlan kallioketo (49)
- 22. Palomäen kallion soistumat (3 kohdetta) (50)
- 23. Pullintorpantien korpijuotti (52)
- 24. Rauhaniemen luhta (53)
- 25. Tammelan kalliojyrkäne (56)
- 26. Tammelan mäki (57)
- 27. Uudenkartanon lehto (62)
- 28. Kouvolangselän rantalehto (63)

*luo-4 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ KOHDE*

Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin (lepakko) tärkeä ruokailualue. Alueen arvo lepakoille on huomioitava asemakaavoituksessa (EUROBATS). Kohteen ympäristön suunnittelussa on huomioitava lepakon siirtymäreitit.

- Kohteet:
- 1. Laakspohjan luonnonsuojelualueen ympäristö
  - 2. Myllyjoen rantametsä
  - 3. Kesäkodinkallion metsä
  - 4. Lehmijärven koulun ympäristö
  - 5. Lamminiemen metsä

*luo-5 RAKENNETTU TAI ISTUTETTU LUONTOKOHDE*

- 1. Vasarlan kosteikko (keinotekoinen kosteikko)
- 2. Istutettu puulajipuisto

*pv POHJAVESIALUE*

*pv/s POHJAVEDENOTTAMON SUOJAVYÖHYKE*

**Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavoitettavaksi suunnitellut alueet on tarkoitettu liitettettäviksi kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Kyläalueille osoitetaan alueet, joilla uusi asuinrakentaminen edellyttää keskitettyyn vesihuoltoon liittymistä.

Alueelle osoitetaan 110 kV:n voimalinja (Lohja-Pusula) sekä Vasarlan 110/20kv sähköasema en-merkinnällä.

**Kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajaus ”Vaanilan kartanomiljö ja Pulli-Kouvola”.

Kyläkuvaluvisesti arvokkaina alueina on esitetty jälleenrakennuskauden aikaisia paikallisesti arvokkaita ympäristöjä Saukkolantien ja Mynterlätien varsilla. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä on varmis-

tettava alueen kyläkuvaluvissten ja kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen sekä edistettävä alueen vanhan rakennuskannan säilymistä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta alueella on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennusinventoinnin perusteella kaavakartalle on merkitty sr-merkin nön säilytettäväksi tarkoitettuja rakennuksia tai rakennusryhmiä, jotka sijoittuvat rakennusinventoinnissa arvoluokkiin 1 ja 2. Arvoluokkaan 1 inventoidut kaavakartalle merkityt kohteet kylittäin:

- 418 Kouvola
- 1. Kouvola
- 424 Lehmijärvi
- 2. Seppä
  - 3. Monni
- 443 Pulli
- 4. Pulli
- 451 Vaanila
- 5. Vaanila
  - 6. Vaanilan kartano

Arvoluokkaan 2 inventoidut kaavakartalle merkityt kohteet kylittäin:

- 412 Karnainen
- 1. Kotikallio
- 418 Kouvola
- 2. Kivelä
- 421 Vasarla
- 3. Merilä
- 423 Laakspohja
- 4. Vaahteramäki
- 443 Pulli
- 7. Kansakoulu
  - 8. Niemelä
  - 9. Nurmela
  - 10. Rinteelä
  - 11. Onnela
- 451 Vaanila
- 12. Kirjoranta
  - 13. Koivulahti
  - 15. Lehmijärven kansakoulu
  - 16. Luontola
  - 17. Hiitola
- 456 Vasarla
- 18. Rajaportti
- 458 Ventelä
- 19. Myllybacka II

/s -merkinnällä on esitetty alueet, joilla ympäristö säilytetään. Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset, maisemalliset tai rakennushistorialliset arvot vaarannu. Rakennus-, purkamis- ja toimenpidelupahakemuksesta alueella on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sm-merkinnällä on osoitettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetut kiinteät muinaisjäänökset: Kohteen kaivaminen, peittäminen, muut taminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

- Kiinteiksi muinaisjäänöksiksi ehdotetut kohteet (sm):
- 1. Lempoonlammit (historiallisen ajan rajamerkki)
  - 2. Mikkola (kivikautinen asuinpaikka) – tarkastusajankohtana laidunkäytössä, ei tarkistettu

kp-merkinnällä on osoitettu yksi ”muu kulttuuriperintökohde”, Myllybacka (historiallinen, vesimylly): Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

**Vaiheistus**

Asemakaavoituksen vaiheistamisessa voidaan hyödyntää mm. asemanseudun toteutumisedellytyksistä laadittua erillisselvitystä.

**Osayleiskaavamerkinnät ja -määräykset**

Merkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.



Kuva: TLE 2019

# 5.2. VALMISTELUVAIHEEN II KAAVARATKAISUN (LUONNOKSEN) VAIKUTUKSET

## ARVIOITAVA VAIKUTUS

### YHDYSKUNTARAKENNE



## LOHJANSOLMUN ASEMANSEUTU

Uusi asemanseutu kehittyy tiiviiksi keskustatoimintojen, monipuolisen asumisen ja monipuolisen työpaikkatarjonnan uudeksi noin 11 000 - 15 000 asukkaan kaupunginosaksi Lohjan nykyisen nauhtaajaman reunaan Lempolan kauppapuiston pohjoispuolella, liikenteellisesti merkittävässä solmukohdassa (Espoo-Salo -oikoradan asema, E18 Lempolan liittymä, vt 25).

Asemanseudun toteuttamismahdollisuuksia ja vaikutuksia väestön kannalta Uudenmaan ja kaupungin mittakaavoissa on arvioitu erillisselvityksessä: ”Selvitys Lohjan uuden asemaseudun - Lohjansolmun -toteutusedellytyksistä ja asukkaista (Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA, 10/2019). Selvityksessä todetaan, että Lohjan realistinen pitkän ajan väestönkasvu tuskin ylittää 1 % vuodessa. Lohjansolmun asemanseudun rakentamisen aktiivisimpina vuosina koko Lohjalla noin 400 asukkaan (0,9 %/v.) vuosittainen väestönkasvu voisi toteutua esim. seuraavilla oletuksilla:

- Lohjansolmu: 500 asukasta ja 25 000 kerros-m2 eli 400 asuntoa vuodessa.
- Keskusta ja muut merkittävät täydennysrakennettavat alueet: väestö kasvaa näillä alueilla keskimäärin 100 asukasta vuodessa.
- Muut alueet, joilla vain vähän tai ei ollenkaan täydennysrakentamista: väestö vähenee näillä alueilla keskimäärin 200 asukasta vuodessa. Näillä muilla alueilla väestön väheneminen perustuu siihen, että normaalisti vakiintuneen asuinalueen väestö vähenee hiljalleen, jos alueelle ei rakenneta uusia asuntoja. Syynä on alueen kotitalouksien pieneneminen ikääntymisen seurauksena sekä asumisen väljeneminen asumistason noustessa.

## KYLÄ- JA MAASEUTUALUEET

Kyläalueille tulee lisää asuinrakentamista erityisesti Vasarlan ja Pullinsuunnilla sekä Saukkolantien ympäristössä. Maaseutu- ja kyläalueille muodostuu yhteensä n. 50 uutta asuinrakennuspaikkaa (n. 15%:n lisäys nykyiseen) ja muutamia lomarakennuspaikkoja (n. 10%:n lisäys nykyiseen).

### LIKKUMINEN

Lohjansolmun asemanseudun merkittävin vaikutus olemassa olevalle liikenneverkolle syntyy uuden maankäytön lisäksi uudesta ratayhteydestä. Tämä tuo uusia mahdollisuuksia erityisesti Lohjan seudulta pääkaupungin suuntaan pendelöiville, mikä voi vähentää yksityisautoilua pääkaupunkiseudulle suuntautuvilla matkoilla. Kaukoliikenteen asema mahdollistaa liikkumisen myös Turun suuntaan, jolloin myös Salo ja Turku muodostuvat nykyistä potentiaalisemmiksi työssäkäyntialueiksi Lohjan suunnasta.

Osayleiskaavoitusta varten laaditussa liikenneverkkoselvityksessä (Sito-wise 10/2019) toimivuustarkastelun tuloksena todetaan: ”Lohjansolmun asemanseudun alueen sisäisessä katuverkossa ei havaita ennustetuilla liikennemäärillä merkittäviä ruuhkautumisia tai toimivuusongelmia. Alueen kehäkadun Saukkolantiehen ja Lehmijärventiehen kytkevissä liittymissä syntyy ruuhka aikoina lyhyitä jonoja, mutta liittymät toimivat kiertoliittyminä vähintään tyydyttävällä tasolla. Alueen muut liittymät toimivat hyvin. Uusien moottoritien eritasoliittymien ramppliittymät toimivat hyvin. Helsingin suunnan liittymään on tarpeen toteuttaa kääntävien kaistat jonoutumisen välttämiseksi. Vt25 Lempolan kiertoliittymä

Osayleiskaavassa osoitetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Saukkolantien ja Lehmijärventien osille. Asema on saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä hyvin sekä Saukkolantien, että Lehmijärventien suunnista. Joukkoliikenteen pääyhteys on osoitettu alueelle Saukkolantien suunnasta, mikä ei kuitenkaan estä yhteyksien järjestämistä myöskään Lehmijärventien suunnasta.

ARVIOITAVA VAIKUTUS



Kuva: TLE 2019

- IHMISTEN ELINOLOT JA ELINYMPÄRISTÖ
- PALVELUT
- TYÖPAIKAT
- SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ

- VIRKISTYS
- LUONNONYMPÄRISTÖ, MAISEMA

LOHJANSOLMUN ASEMANSEUTU

ruuhkautuu ennustetuilla liikennemäärillä pahoin. Ennusteen mukaisilla liikennemäärillä liittymä on muutettava eritasoliittymäksi. Kiertoliittymä on jo nykyisellään ruuhka aikoina kuormittunut. Eritasoliittymän toteuttaminen tulee tarpeelliseksi arviolta vuonna 2035 tai hieman aiemmin, kun uuden asemanseudun alueesta on toteutunut 20%.”

Ratayhteyden käytön vahvistamiseksi tarvitaan syöttöliikennettä aseman ja Lohjan keskustan, muun nauhataajaman sekä palvelutaajamien (Nummi-Saukkola, Pusula, Sammatti, Karjalohja) välille.

Lempolan asemalla tulee varautua merkittävään liityntäpysäköintiin. Arvion mukaan liityntäliikenne synnyttää noin yhteensä 1 200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Asemalla on varauduttava lisäksi ohjaamaan vt1:n suuntaista liikennettä junaan, jonka tarpeisiin tulee varata liityntäpysäköintipaikkoja. Aseman liityntäpysäkönnissä on varauduttava noin 500 – 700 ajoneuvon liityntäpysäköintiin.

Uuden maankäytön yhteydet on tavoitteena toteuttaa ensisijaisesti pyöräilyn ja jalankulun ehdoilla. Aseman ympäristöön pyöräilyetäisyydelle asemasta tulee noin 15 000 asukasta, joista työssä käyvien osuus on noin 7 000. Näistä päivittäin junaa työmatkalla käyttäviä voidaan arvioida olevan noin 1 000 – 1 500, joista noin puolet voisi saapua asemalle polkupyörällä. Lisäksi muualta Lohjalta pyöräliityntä juna-asemalle on arviolta 150-200 pyöräilijää. Juna-asemalla on syytä varautua noin 1 000 pyöräpysäköintipaikkaan.

Asemanseudun rakentamisen vaiheistamisen suunnittelulla 11 000 - 15 000 asukkaalle on iso merkitys palveluiden toteutumiseen alueella. Liian hidas väestönkasvu ei muodosta riittävää kysyntää palveluille ja toisaalta liian nopea väestönkasvu voi muodostua ongelmaksi riittävien palveluiden tuottamisessa. Alue voi tukeutua alkuun Lempolan kauppapuiston ja Lohjan nauhataajaman palveluihin.

Alueelle voi muodostua merkittävä määrä työpaikkoja.

Monipuolisilla asuntotuotannon mahdollisuuksilla voidaan vaikuttaa alueen väestön ikärakenteen muodostumiseen ja tasoittaa sen vaikutuksia esimerkiksi palvelutarpeisiin.

Asemanseudulle on osoitettu merkittävimmät viheryhteystarpeet, jotka on tarkoitettu monimuotoisiin ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Suunnittelussa tulee turvata viheryhteyksien jatkuvuus ja kytkeytyvyys viheralueverkostoon. Yhteys on sitova, sijainti ohjeellinen. Asemanseudun asuinalueiden väliin osoitetaan maisemallisesti ja virkistyksellisesti arvokas avoin laaksovyöhyke, jolla on suuri merkitys myös alueen hulevesien hallinnassa, samoin kuin alueelle sijoittuvilla Lempoonlammilla. Asemanseudun asukasmäärän virkistystarpeiden ohjaus on erityisen tärkeää Natura-alueiden läheisyydessä.

KYLÄ- JA MAASEUTUALUEET

Mynterlängentien varteen on varattu palvelujen ja hallinnon alue (P), joka on tarkoitettu pääasiassa kokoontumistiloille, vapaa-ajanpalveluille tai lähipalveluille.

Työ- ja harrastetilojen rakentamismahdollisuudet AOM-alueilla voivat tukea maaseutuelinkeinojen monipuolistumista.

Uusi asuinrakentaminen voi monipuolistaa alueen väestörakennetta nopeammin kuin mitä tapahtuu ilman uudisrakentamista.

Alueelle on osoitettu merkittävimmät viheryhteystarpeet, jotka on tarkoitettu monimuotoisiin ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Suunnittelussa tulee turvata viheryhteyksien jatkuvuus ja kytkeytyvyys viheralueverkostoon. Yhteys on sitova, sijainti ohjeellinen. Vasarlanlahden/Vaanilanlahden ympäristöön esitetään kahta näköala-/lintutornia sekä mahdollisuutta opetuskohteen, esim. luontokoulun sijoittumiselle alueelle. Toimintojen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon niiden aiheuttamat liikkumistarpeet ja maisemaan soveltuminen. Alueen vesistöyhteyksien hyödyntämistä virkistyskäyttöä varten on osoitetaan useampia venevalkaman sijainteja.

ARVIOITAVA VAIKUTUS

- TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

KAUPUNKIKUVA JA KULTTUURIPERINTÖ

MAA- JA KALLIOPERÄ SEKÄ LUONNONVARAT

ILMASTO JA ENERGIATALOUS

KAAVATALOUS

LOHJANSOLMUN ASEMANSEUTU

Kaavakartalla on osoitettu suojelualueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja maisemallisesti arvokkaat lakialueet, jotka tulee huomioida tarkentuvassa suunnittelussa.

Radan ja moottoritien melu- ja värinävaikutukset tulee arvioida tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavassa osoitetaan mahdollisuus sijoittaa melulähteiden ja melulle herkkien toimintojen väliin mm. työpaikkatoimintoja. Pohjavesien suojelutarpeisiin kiinnitetään huomiota kaavamääräyksissä.

Asemanseudun alue muuttuu maa- ja metsätalousvaltaisesta alueesta tiiviiksi monipuoliseksi rakennetuksi alueeksi, jolla muodostuvaa kaupunkikuvaa voidaan ohjata myöhemmin tarkemmin asemakaavoituksessa esim. Serum Arkkitehdit Oy:n laatiman ideasuunnitelman (12/2018) sisältämien korttelityyppien suuntaan (keskusta-, katu-, metsä-, pelto- ja reunakorttelit). Alueen maisemallisesti merkittävä peltolaakso säilyy pääosin rakentamattomana avoimena kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti hyödynnettävänä vyöhykkeenä. Alueelta laaditut kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon myöhemmät asemakaavoituksen tarpeet huomioiden.

Radan ja moottoritien ramppien rakentaminen edellyttää kallioleikkauksia. Metsäpinta-ala vähenee. Pohja- ja pintavesien suojelutarpeet tulee huomioida tarkemmin jatkosuunnittelussa (esim. hulevesien laadullinen ja määrällinen arviointi ja hallintasuunnitelma asemakaavoitusvaiheessa), vaikka osayleiskaavassa osoitetaan hulevesien johtamistarpeita.

Alueella varaudutaan kestävien kulkumuotojen käytön edistämiseen ilmastomuutoksen hidastamiseksi. Ilmastomuutoksen vaikutuksiin sopeutumiseen tulee varautua erityisesti hulevesien hallinnassa ja viheraluein. Asemakaavoitusvaiheessa on mahdollista vaikuttaa rakennusten sijoittelulla mm. alueiden tuuli- ja lämpöolosuhteisiin. Osayleiskaava ei estä uusiutuvan energian hyödyntämistä (esim. aurinkopaneelit, maalämpö). Ilmastovaikutusten arvioinnista varaututaan tekemään tarkempi selvitys kaavaehdotusvaiheeseen.

Osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä laaditaan tarkempi arvio kaavataloudesta. Mm. alueen infrastruktuurin rakentamisella, väestömäärällä ja työpaikkamahdollisuuksilla on merkittäviä vaikutuksia.

KYLÄ- JA MAASEUTUALUEET

Maaseutualueille jää laajoja yhtenäisiä alueita, joille ei osoiteta rakentamista. Kaavakartalla on osoitettu suojelualueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja maisemallisesti arvokkaat lakialueet, jotka on huomioitu uusien rakennuspaikkojen ja viherysteystarpeiden suunnittelussa.

Melualueille ei osoiteta uutta asuin- tai lomarakentamista. Radan varrelle osoitetaan ESA-radon yleissuunnitelmaluonnoksen mukaiset suunnitellut meluntorjuntatarpeet.

Pohjavesien suojelutarpeisiin kiinnitetään huomiota kaavamääräyksissä. Tiivistyville kyläalueille on esitetty keskitetyn vesihuollon järjestämistarvetta puhtaan vedensaannin turvaamiseksi ja mahdollisten jätevesihaittojen ehkäisemiseksi.

Alueen arvokkaat kulttuuriympäristöt säilyvät ja alueen rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia osoitetaan sr-merkinnöin säilytettäväksi. Suojelumerkinnät edellyttävät, että rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Jos rakennuspaikalla tehdään sellaisia toimenpiteitä, jotka edellyttävät em. luvan hakemista, pyytää rakennusvalvonta tällöin hakemuksesta museoviranomaisen lausunnon (kaupungin museotoimelta tai maakuntamuseolta). Rakennukset eivät ole erillislakien (laki rakennusperinnön suojeleemisesta, rakennussuojelulaki, kirkkolaki) mukaisia kohteita, joissa valvova viranomainen on Museovirasto/ELY, vaan rakennuksia on osoitettu kaavassa arvokkaiksi kohteiksi maankäyttö- ja rakennuslain sisältämien yleiskaavan sisältövaatimusten perusteella (MRL 39§: ”Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: ...8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen... Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.”)

Yksittäiset uudet rakennuspaikat vähentävät maa- ja metsätalousmaan pinta-alaa. Pintavesien suojelutarpeet huomioida mm. jätevesien käsittelyn järjestämisessä.

Pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantuminen ja joukkoliikenteen kehittymismahdollisuudet edistävät kestävien kulkumuotojen käytön lisääntymistä myös kylä- ja maaseutualueilla. Osayleiskaava ei estä uusiutuvan energian hyödyntämistä (esim. aurinkopaneelit, maalämpö).

Uusien rakennuspaikkojen kohtuullinen määrä ei todennäköisesti aiheuta merkittäviä vaikutuksia kaavatalouden näkökulmasta. Osalle aluetta esitetään uudisrakentamisen edellytykseksi keskitetyn vesihuollon järjestämistä.