LOJO STAD

Y8 ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR DE NORRA DELARNA AV SAMMATTI

DELGENERALPLANEN HAR UTARBETATS SOM EN DELGENERALPLAN MED RÄTTSVERKNINGAR.

TILL DELGENERALPLANEN HÖR EN PLANBESKRIVNING DATERAD 13.6.2022.

DELGENERALPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AO

Område för fristående småhus.

Området är avsett för boende. De befintliga byggplatserna samt de nya byggplatser som dimensionerats på basis av en stamfastighetsutredning har anvisats en i taget på plankartan med en objektsbeteckning som placerats i fastighetens område.
Nya byggplatser kan byggas högst det antal som anges i objektsbeteckningen. En ny byggplats ska vara minst 5000 m².
På byggplatsen får byggas ett bostadshus, vars våningsyta får vara högst 350 m² samt ekonomibyggnader, vars sammanlagda våningsyta får vara högst 150 m².
Den sammanlagda våningsytan för en byggplats som är mindre än 5 000 m² får dock inte överstiga 10 % av byggplatsens areal.

AO-1

Område för fristående småhus.

Området är avsett för boende. De befintliga byggplatserna samt de nya byggplatser som dimensionerats på basis av en stamfastighetsutredning har anvisats en i taget på plankartan med en objektsbeteckning som placerats i fastighetens område.
Nya byggplatser kan byggas högst det antal som anges i objektsbeteckningen. En ny byggplats ska vara minst 5000 m².
På byggplatsen får byggas ett bostadshus, vars våningsyta får vara högst 350 m² samt ekonomibyggnader, vars sammanlagda våningsyta får vara högst 150 m².
Den sammanlagda våningsytan för en byggplats som är mindre än 5 000 m² får dock inte överstiga 10 % av byggplatsens areal.
Nybyggnation i området förutsätter en detaljplan.

AM

Område för gårdsbruksenheternas driftcentrum.

Området är avsett för gårdsbruksenheternas driftcentrum. I området får byggas två bostadshus kring samma gårdsområde, produktions- och lagerbyggnader som hör till ett driftscentrum samt lokaler för lantgårdsinkvartering för högst fyra inkvarteringslokaler. I området får byggas djurskydd med undantag för en storenhet för husdjursproduktionen. Byggplatsen får ha en tillåten våningsyta för byggande på högst 5 % av byggplatsens areal.

TP

Arbetsplatsområde.

Industri- och lagerlokaler med betydande lokal påverkan samt relaterade affärslokaler och lokaler för landsbygdsnäringar samt en distributionsstation för bränsle kan byggas i området. Området genomförs med en detaljplan. I detaljplanläggningen ska man se till att planeringsområdet utgör en tillräckligt funktionell helhet så att verksamheten inte orsakar buller, damm skakningar, stombuller eller någon annan miljöolägenhet.

RA

Område för fritidshus.

Området är avsett för fritidsboende. De befintliga byggplatserna samt de nya byggplatser som dimensionerats på basis av stamfastighetsutredningen har anvisats en i taget på plankartan med en objektsbeteckning som placerats i fastighetens område. Nya byggplatser kan byggas högst det antal som anges i objektsbeteckningen. En ny byggplats ska vara minst 5000 m².
På byggplatsen får byggas ett fritidshus, vars våningsyta får vara högst 150 m². Bastubyggnader får ha en våningsyta på högst 30 m² och övriga ekonomibyggnader en våningsyta på sammanlagt högst 70 m². Våningsytan får en enskild ekonomibyggnad får vara högst 40 m². På en och samma byggplats får det finnas högst 4 byggnader/konstruktioner. För byggplatser på mindre än 5000 m² bestäms byggrätten enligt exploateringstalet e=0,05. Ett fritidshus får stå för högst två tredjedelar av byggrätten.

RA-1

Område för fritidshus.

Området är avsett för befintligt fritidsboende. Renovering av befintliga fritidshus samt uppförande av ekonomibyggnader som hör till ett befintligt fritidshus är möjligt. Bastubyggnader får ha en våningsyta på högst 30 m² och övriga ekonomibyggnader en våningsyta på sammanlagt högst 70 m². Våningsytan får en enskild ekonomibyggnad får vara högst 40 m². På en och samma byggplats får det finnas högst 4 byggnader/konstruktioner. För byggplatser på mindre än 5 000 m² bestäms byggrätten enligt exploateringstalet e=0,05.

LT

Område för landsväg.

LV

Båtplatsområde.

E

Område reserverat för mast.

1
SL

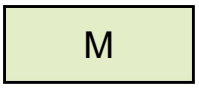
Naturskyddsområde.

Området är inrättat eller är avsett att inrättas som skyddsområde med stöd av naturvårdslagen. Förrän ett område inrättats som naturskyddsområde enligt naturvårdslagen får man inte utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen vidta åtgärder som förändrar landskapet. Numret i samband med beteckningen avser förteckningen i beskrivningen av delgeneralplanen.

20
/s

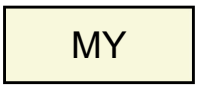
Område där miljön bevaras.

Område där byggnadsbestånd och miljö är kulturhistoriskt värdefulla och ska bevaras. Nybyggnation ska anpassas till områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär och befintliga byggnadsbestånd. I samband med bygglov ska ett utlåtande inhämtas från ett regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum). Numret i samband med beteckningen avser förteckningen i beskrivningen av delgeneralplanen.



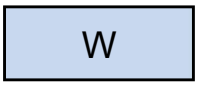
Jord- och skogsbruksdominerat område.

Området är i första hand avsett för jord- och skogsbruk samt för landsbygdsnäringar och liknande verksamheter.

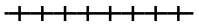


Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.

Jordbyggnadsarbete eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet i området är tillståndspliktigt enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.
Åtgärdsbegränsningen gäller inte trädfällning. Åker- och ängsområden som är viktiga för landskapet bör hållas öppna av landskapsmässiga skäl.

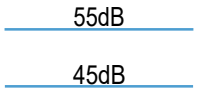


Vattenområde.



Stambanan.

Direktbanan Esbo-Salo. Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen får man inte bygga på ett sätt som försvårar genomförandet av generalplanen. En förutsättning för byggandet av banan är ett lagakraftvunnet undantagstillstånd enligt naturvårdslagen att förstöra eller försämra platser där flygekorren förökar sig och rastar.



Bulleromåde.

Beräknad dygnsvärdegräns för det gemensamma bullerområdet för direktbanan Esbo-Salo och motorväg E18 (under 45 dB eller under 55 dB) efter de planerade bullerskyddsåtgärderna.

Behov av bullerbekämpning.

Lösningarna för bullerbekämpning kommer att specificeras i den fortsatta planeringen av banan. Behovet av bullerbekämpning anges ungefärligt.



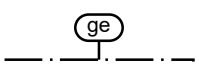
Behov av grönförbindelse.

Ett nät av vidsträckta skogar och ekologiska korridorer som förenar dem. Vid planeringen och vården ska man se till kontinuiteten, den ekologiska funktionen och en tillräcklig bredd hos de skogbevuxna förbindelserna. Vid behov ska förbindelsernas funktionalitet utvecklas.
Beteckningen anger den ekologiska korridorens riktning, läget är ungefärligt.



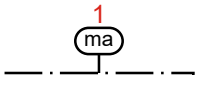
Förflyttningsrutt för en djurart som avses i 49 § i naturvårdslagen.

Beteckningen anger en förbindelse via träd som ska bevaras så att flygekorren kan förflytta sig.

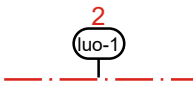


Värdefull geologisk formation (värdefullt bergsområde med hänsyn till natur eller landskapsskydd).

Området är avsett att vara obebyggt till sina landskapsmässigt synliga och klippiga delar.

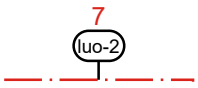


Lokalt värdefullt kulturlandskap.



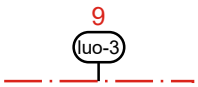
Del av ett område med platser där en djurart (flygekorre) som skyddas med stöd av 49 § i naturvårdslagen förökar sig och rastar.

Det är förbjudet att förstöra och försämra platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV (a) till habitatdirektivet förökar sig och rastar. Träden i området ska bevaras så att de är lämpliga flygekorren vad gäller åldersstruktur och trädartsförhållanden. Lämpligt bestånd ska bevaras för artens förflyttning. Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.



Del av ett område med revir eller förflyttingsrutter för en art (utter) som skyddas med stöd av 49 § i naturvårdslagen.

Det är förbjudet att förstöra och försämra platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV (a) till habitatdirektivet förökar sig och rastar. Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen



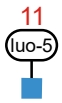
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Vid användningen och planeringen av området ska man beakta förutsättningarna för att de livsmiljöer och artförekomster kan bevaras som är viktiga med tanke på naturens mångfald. Numre hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.



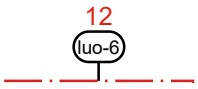
Objekt som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Vid användningen och planeringen av området ska man beakta förutsättningarna för att de livsmiljöer och artförekomster kan bevaras som är viktiga med tanke på naturens mångfald. Objektsbeteckningen anger en viktig matplats eller någon annan plats som används av en art (fladdermus) enligt habitatdirektivet IV (a). Områdets värde för fladdermöss ska beaktas vid markanvändning (EUROBATS). Fladdermusens förflyttningsrutter ska beaktas vid planering av platsens miljö.
Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.



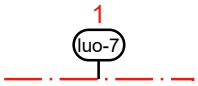
En plats där en art (tjockskalig målarmussla) som skyddas med stöd av 49 § i naturvårdslagen förökar sig och rastar.

Det är förbjudet att förstöra och försämra platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV (a) till habitatdirektivet förökar sig och rastar. Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen



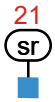
Del av ett område med ett litet vattendrag som påminner om naturtillstånd.

Vid användningen och planeringen av området ska beaktas rännilen enligt 2 kap 11 § i vattenlagen Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.



Del av ett område där en plats för en art (flygekorre) som skyddas med stöd av 49 § i naturvårdslagen förökar sig och rastar försvinner eller försämras.

Numret hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen. Förstöring och försämring förutsätter ett undantagstillstånd från förbudet i 49 § 1 mom. i naturvårdslagen.



Byggnad som ska bevaras.

En byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt, bybildsmässigt eller landskapsmässigt värdefull byggnad som ska bevaras. De reparations- och ändringsåtgärder som genomförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska, landskapsmässiga och arkitektoniska värden bevaras. Byggnaden får inte rivas utan tillstånd enligt 127 § i markanvändnings- och bygglagen. Om ansökan av bygg- eller rivningslov eller åtgärdstillstånd ska begäras ett utlåtande av ett regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum). I närheten av objektet ska nybyggnation till storlek, dimensioner, material, färgsättning, läge, höjdläge och byggnadssätt anpassas till en värdefull byggd helhet. Värdefulla gårdsområden i anslutning till byggnaderna ska i mån av möjlighet bevaras. Numret i samband med beteckningen avser förteckningen i beskrivningen av delgeneralplanen.



Nuvarande bostadshus eller nuvarande fritidshus som kan ändras till bostadshus.



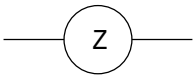
Nytt bostadshus enligt kalkylerad byggrätt.



Nuvarande fritidshus.

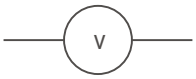


Nytt fritidshus enligt kalkylerad byggrätt.



Elledning.

Vid byggande elledningar ska särskild uppmärksamhet ägnas åt de landskapsmässiga värdena, speciellt i områden som med tanke på bybilden är värdefulla samt i landskapsmässigt värdefulla åkerområden. Vid byggande ska elledningarnas säkerhetsavståndskrav beaktas.



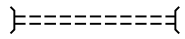
Stamvattenledning och -avlopp.

Ungefärlig friluftsled.

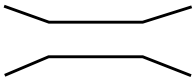
Generalplaneområdets gräns.

Områdets gräns.

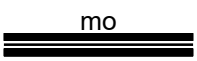
Gräns för delområde.



Tunnel.



Bro.



Motorväg.



Regionalväg.

Förbindelseväg/matargata.

Enskild väg/gata.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992) ska beaktas vid byggande och tillståndsbehandling. Utöver riktvärdena ska den rekommenderade maximala ljudnivån på 45 dB LAmax beaktas i utrymmen som används för boende.

I den mer detaljerade planläggningen och byggandet bör man ta fasta på att förebygga eventuella miljöolägenheter som orsakas av t.ex. buller, stombuller, damm och skakningar.

Lojo stad
Y8 ändring av delgeneralplanen för de norra delarna av Sammatti.
Delgeneralplanen har utarbetats som en delgeneralplan med rättsverkningar.
Till delgeneralplanen hör en planbeskrivning daterad 13.06.2022.

Valmistelija/Beredare

Tiitus Kuisma
Yleiskaavasuunnittelija
General Planeplanerare

Essi Vento (31.7.2020 asti)
Yleiskaavasuunnittelija
General Planeplanerare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Iiris Koivula, YKS/467
Vs. kaavoituspäällikkö
Vikarierande Planläggningschef

Leena Iso-Markku, DI, YKS/284 (kevät 2022 asti)
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
MT

Koordinaattijärjestelmät:
Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24

Yleiskaavan taustakarttana käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa (©MML, MTK2020)

Kaavakartta hyväksytty
Kv 17.8.2022 § 90
todistaa, Lohjalla

Virallinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	___.___.20___ §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	17.08.2022 § 90
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	08.08.2022 § 226
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	01.08.2022 § 97
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	20.06.2022 § 200
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.06.2022 § 82
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	17.8.- 15.09.2020 MRL § 65, MRA § 19
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	08.06.2020 § 183
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	03.06.2020 § 85
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	19.05.2020 § 71
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	09.01.- 07.02.2020 MRA § 30
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	18.12.2019 § 191

Vaihe	Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	13.06.2022

LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsplanering
Planläggning

Y8