

L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos,

Aloitus- ja valmisteluvaihe nähtävillä 13.1.-12.2.2021

Saatu palaute ja vastine

Saadut lausunnot

Caruna

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuuosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan tavoitteena on asemakaavoittaa alue asuinalueeksi. Rakentamisen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii kaapelointeja sekä muuntamoita alueelle. Ensisijaisesti pyrimme käyttämään ulos asennettavia puistomuuntamoita.

Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausunto luonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa

Pyydämme saada antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Kiitos tiedustelusta! ELY-keskus ei anna lausuntoa tässä vaiheessa. Lähtökohtaisesti jos lausunnolla on vain OAS ja/tai suunnittelun lähtökohdat, ei ELY anna lausuntoa. Lausumme kun kaavaluonnos on laadittu.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Uudenmaan ELY-keskus ei ole antanut asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheissa lausuntoa, mistä johtuen asemakaavaa ja alustavaa kaavaratkaisua on käsitelty työpalaverissa Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 16.9.2021.

Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö

Kiitämme yhteydenotostanne ja lausumme seuraavaa:

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Lohjan kaupunki, hyvinvointi-toimiala

Lohjan Hyvinvointi-toimialan johtoryhmä on 26.1.2021 käsitellyt L68 Muijala 1 asemakaava-asiaa kokouksessaan ja toteaa lausuntonaan alueen kehittämisen tukevan alueen päiväkotien ja koulun asiakasryhmien vahvistumista.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Lohjan kaupunki, kiinteistö – ja kartastopalvelut

Kiinteistönmuodostus: Tulee olla tarkkana mikäli korttelinraja yhtyy kiinteistönrajaan.

Tässä vaiheessa ei muuta lausuttavaa.

Kartastopalvelut. -

Tonttipalvelut: Varsinaisten korttelien ala näyttää jäävän varsin vähäiseksi: katupituudet vs. saatava rakennusoikeus ei ole taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Geodeetti: Yllä olevin huomautuksin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lausunnossa arvioidaan suunnitelmalla ilmeisesti L68 Muijala I asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheen asiakirjoissa esitettyä Muijalan kaavarungon suunnitteluratkaisua, joka on yleiskaavatasoinen suunnitelma. Suunnittelun tarkentuessa ensimmäinen asemakaavatasoinen suunnitelma L68 – kaavan alueelle on nyt käsillä oleva L68 Muijala I asemakaavaehdotus (16.12.2021).

Asemakaavaehdotuksen suunnitteluratkaisun perusteella arvioituna tämän kaava-alueen aluerakentamisen kustannukset ovat taloudellisesti normaalia tasoa.

Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä mainitun asemakaavan kuulemisesta seuraavan lausunnon:

Esitetyt luontoselvitykset eivät kohdistu kuin osittain nyt suunnittelun kohteena olevaan alueeseen. Selvityksistä puuttuvalle alueelle on sen vuoksi teetettävä ainakin asemakaavatasoinen pesimälinnusto-, luontokohde- ja kasvillisuus selvitys. Samalla saadaan arvioitua taajamaosayleiskaavan luontoselvityksissä havaittujen metsälakikohteiden nykytila. Luontoselvityksellä saadaan myös päivitettyä kaava-alueelle osin osuvan Perässuon aiemmin paikallisesti arvokkaaksi arvioidun kasvillisuusalueen nykytila. Vaikka teetetyn luontoselvityksen ulkopuolelle jäänyt alue on suurelta osin puustoltaan melko nuorta, on selvityksessä huomioitava myös liito-orava ja lepakot.

Taajamaosayleiskaavassa merkitty viheryhteys on merkittävä kaavaan yhtenäisenä ja riittävän leveänä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan tämä myös ekologiseksi yhteydeksi tarkoitettu merkintä on toteutettava kokonaan rakentamattomana. Jo teetetystä luontoselvityksessäkin on todettu, että asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjois–eteläsuuntaisen ekologisen yhteyden säilyttämiseen. Asemakaavassa on myös huomioitava jo teetetystä luontoselvityksessä kohdealueella havaitut arvokkaat luontokohteet.

Kyseessä on aiemmin rakentamaton alue, mikä antaa erinomaiset mahdollisuudet suunnitella alueen hulevesien hallinta kestäväällä tavalla ilmastomuutos, luonnon monimuotoisuus ja alueen virkistyskäyttö huomioiden.

Kiinteistön 444-431-2-311 alueelle läjitetyn maa-aineksen määrä ja laatu tulee selvittää tarkennetuilla maaperätutkimuksilla.

Vastine:

Maastokauden 2021 aikana on teetetty seuraavat asemakaavatasoiset luontoselvitykset: Muijala I asemakaavan (L68) laajennus: Liito-orava-; pesimälinnusto-, kasvillisuus- ja luontokohdeselvitys (YS-Enviro 2021) sekä Lohjan Muijala I asemakaavan lepakkoselvityksen laajennus vuonna 2021 (Faunatica 2021). Koska kaavaprosessiin rajattu L68 asemakaavan suunnittelualue on muuttunut loppusyksyn 2020 kuluessa, edellä mainitut selvitykset kohdistuvat eri alueelle kuin vastaavat, maastossa vuonna 2020 tehdyt selvitykset. Näiden luontoselvitysten käsittämisen alueen raja on määritelty yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluyksikön asiantuntijoiden kanssa.

L68 kaavaehdotuksessa (16.12.2021) muuttuva maankäyttö sijoittuu siten, että etelä- pohjoissuuntainen kallioinen selänne ja Perässuo laitoinen jäävät rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Käsillä olevassa L68 asemakaavaehdotuksessa (16.12.2021) rakentamisesta vapaat vyöhykkeet ovat selkeitä kokonaisuuksia: etelä- pohjoissuuntainen vyöhyke kaava-alueen länsireunassa sekä kaava-alueen eteläosan itä- länsi-suuntainen virkistysalue, joka yhdistää kallioisen selännealueen Perässuon ja sen laitamien kokonaisuuteen. Edellä mainitut virkistysalueet (VL) ovat sen verran laajoja, että ne käytännössä tarvittaessa toimivat ekologisenä yhteytenä.

Itä-länsisuuntaisena selänne suunnalta suolle jatkuvalla virkistysaluekokonaisuudella on merkitystä myös hulevesien kannalta. L68 kaavaehdotuksen (16.12.2021) korttelialueista valtaosa on erillispientalojen korttelialuetta (AO). AO-korttelialueita koskee mm. määräys *Tontin alueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia*. Perässuon laitamille Muijantien läheisyyteen on kaavaehdotuksessa osoitettu *Alueellinen hulevesien viivytysallas. (hule) Alueelle saa rakentaa hulevesien viivytykseen ja puhdistukseen tarkoitettua aluetta*. Hule-kaavamerkintä on osoitettu alavahkoon maastonkohtaan ja toiminnallisesti se perustuu katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaan.

Kiinteistö 2-311 ei L68 asemakaavan ehdotusvaiheessa sisälly laadittavan asemakaavan alueeseen. Näin ollen tarkennettu maaperätutkimus tämän alueen osalta ei käsillä olevan L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (16.12.2021) yhteydessä ole tarpeen.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry antaa otsikossa mainitusta L68 Muijala 1 kaavoitukseen liittyvistä asioista seuraavan lausunnon:

Tehtyjen luontoselvityksien rajaukset eivät kata koko suunniteltua asemakaava-aluetta, joten luontoselvityksiä on puuttuvilta alueilta täydennettävä. Asemakaavassa on myös huomioitava paikallisesti arvokkaat kohteet, koska niillä on tärkeä alueellinen merkitys luontokadon vähenemisen estämiseksi. Ne myös palvelevat asukkaiden lähivirkistyskohteina ja oppilaitosten opetuskohteina. Lähivirkistyskohteiden merkitys ihmisten hyvinvoinnille on huomattavasti kasvanut korona-pandemian aikana.

YS-Environ luontoselvityksessä on kaava-alueelta todettu Nälköönnummen luonnontilainen korpiräme, joka täyttää uhanalaisen luontotyypin kriteerit. Luonnontilaiset korpirämeet on luokiteltu koko maassa ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi. Tämä kohde tulee säilyttää ja alue on kaavassa varattava luonnonsuojelualueeksi. Korpirämeen säilymisen elinehtona on, ettei alueen vesitasetta muuteta ja ennen kaikkea aluetta ei saa kuivettaa. Tämä on otettava huomioon sen reuna-alueita suunniteltaessa ja arvioitava kaavan vaikutukset ko. kohteeseen.

YS-Environ luontoselvityksessä on kaava-alueelta todettu Nälköönnummen mustikkakorpi, joka on enimmäkseen muuttunutta mustikkakorpea. Luonnontilaiset mustikkakorvet luetaan varpukoriin, joka on luokiteltu koko maassa ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi luontotyyppiä. Vaikka tämä mustikkakorpi ei tällä hetkellä aivan täytäkään luontotyypin kriteerejä ovat alueen vanhat ojitukset umpeen kasvamassa, on luontotyyppi hyvää vauhtia palautumassa luonnontilaiseksi.

Siksi se on myös kaavassa varattava luonnonsuojelualueeksi. Myös tämän alueen reuna-alueita suunniteltaessa on huomioitava, ettei toimenpiteillä vaaranneta mustikkakorven vesitasetta.

Nälköönnummen korpirämeen ja mustikkakorven eteläpuolella on YS-Environ luontoselvityksessä todettu Nälköönnummen metsä, joka täyttää mm. lahopuumäärän perusteella METSO-ohjelman luokan II kriteerit. Tämä metsä yhdessä yllä mainittujen korpirämeen ja mustikkakorven kanssa muodostaisivat yhtenäisen loogisen kokonaisuuden, joka tulee kaavassa varata luonnonsuojelu- ja virkistyskäyttöön. Samalla se toimisi viheryhteyskäytävänä kaava-alueen halki. Maakuntakaavassa on vaatimuksena viheryhteystarpeen turvaaminen.

Lisäksi on selvitettävä kaavan ympäristövaikutuksia kaavarajausta laajemmalla alueella eli koko kaavan vaikutusalueella.

Kaava-alue rajoittuu ja osin sisältyykin Peräsuohon, josta alkaa Kivikoskenpuron latva-alueet.

Kivikoskenpuro kuuluu Siuntionjoen vesistöalueeseen, joka kuuluu Natura 2000 -ohjelmaan. Kaavassa tulee selvittää, minkälaisia vaikutuksia kaavalla on Siuntionjoen Natura -kohteeseen.

Kaikki asemakaavan alueella ja sen vaikutuspiirissä olevat ja todetut luontoarvoiltaan arvokkaat kohteet pitää merkitä kaavaan sopivalla suojelualuumerkillä, eikä niiden suojeluarvoja saa kaavalla vaarantaa. Mm. asemakaavan reuna-alueilla ja osittain kaavarajauksen sisälläkin olevia lähdevaikutteisia lampia, puroja ja noroja voidaan pitää vesilain mukaisina uhanalaisina pienvesinä, joiden tilaa ei saa muuttaa: Vesilaki 11 § ”Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.”

Vastine

Maastokauden 2021 aikana on teetetty seuraavat asemakaavatasoiset luontoselvitykset: Muijala I asemakaavan (L68) laajennus: Liito-orava-; pesimälinnusto-, kasvillisuus- ja luontokohdeselvitys (YS-Enviro 2021) sekä Lohjan Muijala I asemakaavan lepakkoselvityksen laajennus vuonna 2021 (Faunatica 2021). Koska kaavaprosessiin rajattu L68 asemakaavan suunnittelualue on muuttunut loppusyksyn 2020 kuluessa, edellä mainitut selvitykset kohdistuvat eri alueelle kuin vastaavat, maastossa vuonna 2020 tehdyt selvitykset.

L68 asemakaavaa varten maastokaudella 2021 teetettyjen luontoselvitysten käsittämän alueen rajausta on määritelty yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluyksikön asiantuntijoiden kanssa. Selvityksiä on ollut ohjaamassa kaavoittajan lisäksi Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö, joka katsoo, että selvitykset on laadittu asianmukaisesti.

L68 kaavaehdotuksessa (16.12.2021) muuttuva maankäyttö sijoittuu siten, että etelä- pohjoissuuntainen kalliainen selänne ja Perässuo laitoinen jäävät rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Käsiällä olevassa L68 asemakaavaehdotuksessa (16.12.2021) rakentamisesta vapautuvat vyöhykkeet ovat selkeitä, riittävän levetä kokonaisuuksia: etelä- pohjoissuuntainen vyöhyke kaava-alueen länsireunassa sekä kaava-alueen eteläosan itä- länsi-suuntainen virkistysalue, joka yhdistää kallioiden selännealueen Perässuon ja sen laitamien kokonaisuuteen ja jolla näin on merkitystä myös hulevesien kannalta. Edellä mainitut virkistysalueet (VL) ovat sen verran laajoja, että ne käytännössä tarvittaessa toimivat ekologisenä yhteytenä. Vuoden 2020 ja 2021 luontoselvitysten perusteella arvokkaiksi rajatut luontokohteet, jotka L68 kaavaehdotuksen (16.12.2021) alueelle sijoittuvat, ovat kaavaehdotuksessa virkistysaluekokonaisuuksilla (VL, luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue).

L68 asemakaavaehdotuksen mahdollistama maankäyttö pitäytyy pääpiirteissään alueella voimassa olevan osayleiskaavan – Lohjan taajamaosayleiskaava – vaikutusten raameissa. Taajamaosayleiskaavassa laajat alueet Muijalannummentien eteläpuolella on osoitettu osayleiskaavan *A2-alueena eli asuntoalueena, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi*. Muuttuvan maankäytön vaikutuksia laajemmin Perässuohon sekä Kivikoskenpuron latva-alueisiin ja Siuntionjoen on tullut tarkastella jo yleiskaavatasolla. L68 Muijala I asemakaavaehdotuksen (16.12.2021) pinta-alasta noin 50% on asemakaavassa osoitettu asemakaavan virkistysalueiksi, suurimmaksi osaksi luonnontilaisena hoidettavaksi lähivirkistysalueeksi (VL). Perässuon laitamille on muuttuvan maankäytön osalta L68 asemakaavaratkaisussa jätetty pääsääntöisesti puskurialuetta. Asemakaavalla ei ole Perässuohon ja Kivikoskenpuron latva- alueisiin ja Siuntionjoen Natura-kohteeseen sellaisia vaikutuksia, jotka olisivat luonnon kannalta merkittävämpiä kuin voimassa olevan taajamaosayleiskaavan vaikutukset.

Asemakaavaehdotuksessa (16.12.2021) osoitetaan asianmukaisilla kaavamerkinnoilla sellaiset luontokohteet, jotka on selvityksissä todettu arvokkaiksi – myös paikallisesti arvokkaat. Vuoden 2020 ja 2021 luontoselvityksissä on L68 asemakaavaehdotuksen (16.12.2021) alueella arvokkaiksi rajattu luontokohteet Nälkөөnnummen korpiräme, Nälkөөnnummen metsä ja Perässuon lounaisosa. Ne on osoitettu asemakaavan luo- tai luo-1-alueina, jota koskee asemakaavamerkintä ja –määräys: luo: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset. Numero osoittaa asemakaavan kasvillisuus- ja luontokohdeselvityksen (vuosi 2020 tai 2021) kohderajausta*.

Lohjan lintutieteellinen yhdistys HAKKI ry

Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry:n on lintuharrastusta edistävä ja lintututkimuksia tekevä luontojärjestö. Olemme huolissaan kehityksestä, jossa uhanalaisista lajeista yhä suurempi osa on lintulajeja. Tämä on ollut havaittavissa myös Hakin säännöllisillä, vuosittaisilla tutkimuslinjoilla Lohjan ja Siuntion kunnan alueella. Erityisesti uhanalaisuus on koskettanut metsälajeja, joissa lintujen lisäksi uhanalaisia lajeja esiintyy lukuisia kaikissa eliöryhmissä sienistä ja kasveista ja selkärangattomista nisäkkäisiin asti. Uhanalaisimpia ovat erityisesti vanhojen metsien, Etelä-Suomessa erityisesti lehtojen, lehtomaisten metsien sekä korpimetsien lajisto. Toiveena ja ratkaisuna lajikatoon olisikin, että yhtenäisiä metsäalueita eteläisessä Suomessa suojeltaisiin enemmän tai ei ainakaan pirstottaisi niitä lisää.

Lohjan kaupunki esittää Mujjalan asemakaava-alueelle muutosta, joka sallisi vielä rakentamattoman ja yhtenäisen metsäalueen muuttamisen pääasiassa asutuskäyttöön. Alue on maaperä- ja kallioperätutkimusten perusteella osittain myös rakentamiselle kovin haasteellista suoperäisen tai lähteen maaperän vuoksi.

Kaava-alueelta teetetyssä YS-Environin (2020) luontoselvityksessä kuitenkin havaittiin useita arvokkaita luontotyyppisiä mm. luonnontilainen korpiräme (osa-alue 26), joka täyttää uhanalaisen luontotyypin kriteerit. Luonnontilaiset korpirämet on luokiteltu koko maassa ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi. Lisäksi aivan tämän alueen lähetyillä esiintyi mustikkakorpi (osa-alue 23) jotka jotka ovat koko maassa ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia luontotyyppisiä. Vaikka tämä mustikkakorpi ei aivan täyttänyt luontotyypin kriteerejä, todettiin luontoselvityksessä, että siellä olevat vanhat ojitukset ovat umpeen kasvamassa ja sen myötä on luontotyyppi hyvää vauhtia palautumassa luonnontilaiseksi. Myös lahopuuta sisältävä kallio- ja kangasmetsä (osa-alue 27), joka täyttää METSO-ohjelman II-kriteerit (yli 5 % lahoppuuta), sijaitsee sijaitsee edellisten metsien tuntumassa. Alueella esiintyi myös lehtoja ja lehtomaisia metsiä, jotka sisältävät uhanalaisia luontotyyppisiä ja harvinaistuvia eliölajeja.

Luontoselvitys oli rajatulta alueeltaan kasvillisuusden ja mm. luontotyyppien osalta asianmukaisesti laadittu. Valitettavasti toimeksianto oli ilmeisesti tarjottu liian kiireisenä, sillä sekä linnustokartoitus että liito-oravatutkimus tehtiin liian myöhään (toukokuussa, kesäkuussa). Lintuhavainnot huhtikuulta mm. uhanalaisista varhaisista kolopesijöistä (kuten pohjantikasta, pikkutikasta, valkoselkätikasta, varpuspöllöstä ja uuttukyyhkystä ja kanalinnuista (mm. pyystä) jäivät tekemättä. Samoin havainnot liito-oravien papanoista maaliskuulle, jolloin ne selkeästi erottuvat lumipeitteen päältä, ei saatu, vaan jouduttiin tyytymään toukokuiseen kartoitukseen. Liito-oravan esiintymisalue on kuitenkin todettu esiintyvän lähellä kaava-alueita.

Puutteena näemme myös sen, että luontoselvityksessä ei pyritty etsimään mitään uhanalaisia selkärangattomia, joita tiedetään esiintyvän esim. vastaavissa luontotyypeissä lähteiden tihkupinnoissa, lähteistä alkavissa noroissa ja lammissa (kaksisiipiset ja mm. sudenkorennot) sekä metsien lahoppuissa (kovakuoriaiset).

Suuri harmittavainen puute luontoselvityksessä oli, että se rajautui vain noin alle puoleen koko asemakaava-alueesta. Mitä mahtakaan löytyä itäisestä osasta kaava-alueesta? Luontoselvitystä on siis ehdottomasti täydennettävä kattamaan koko asemakaava-alue. Täydennystä uhanalaisten lajien kartoittamiseksi on myös edellä esitetyn mukaan tehtävä koko asemakaava-alueella myös selkärangattomista hyönteisistä kaikissa arvokkaissa uhanalaisissa luontotyypeissä ja METSO-ohjelman mukaisissa metsissä, mm. lähdevaikutteisissa pienvesissä elävistä vesiselkärangattomista sekä lahoppuissa esiintyvistä selkärangattomista.

Asemakaava rajoittuu idässä paikallisesti arvokkaaseen Perässuohon, joka yhdessä siitä alkavan laskupuron kanssa muodostaa paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Suokokonaisuus on suurelta osin isovarpuamattä ja avoimia nevalaikkuja sekä ruohoisia korpia.

Rakentaminen esitetyllä kaava-alueella koko laajuudessaan tuntuu kriittisesti tarkastellen liian arvokkaalta uhraukselta huomioiden lakien velvoitteet ja Lohjan kaupunginkin omat tavoitteet monimuotoisuuden turvaamiseen ja lajikadon ja ilmastomuutoksen torjumisessa. Esitämmekin, että Lohjan kaupunki harkitsee laajan yhtenäisen suojelualueen perustamista tälle L68 asemakaava-alueelle, mikä kattaisi arvokkaiksi todettuja erilaisia metsä- ja suotyyppisiä ja niitä

yhdistäviä alueita itäinen Perässuon arvokas suoalue mukaan lukien. Perässuo on ojitettu, mutta siellä voitaisiin toteuttaa entistämistoimia yksinkertaisesti ojia tukkimalla ja siten lisätä sen luontoarvoa entisestään. Tämä suojealuekokonaisuus täydentäisi mainiosti Lohjan suojealueverkostoa ja palvelisi erinomaisesti lähivirkistysalueena Muijalan seudun asukkaita sekä koulun ja päiväkotien ympäristökasvatusta.

Vastine

Maastokauden 2021 aikana on teetetty seuraavat asemakaavatasoiset luontoselvitykset: Muijala I asemakaavan (L68) laajennus: Liito-orava-; pesimälinnusto-, kasvillisuus- ja luontokohdeselvitys (YS-Enviro 2021) sekä Lohjan Muijala I asemakaavan lepakkoselvityksen laajennus vuonna 2021 (Faunatica 2021). Koska kaavaprosessiin rajattu L68 asemakaavan suunnittelualue on muuttunut loppusyksyn 2020 kuluessa, edellä mainitut selvitykset kohdistuvat eri alueelle kuin vastaavat, maastossa vuonna 2020 tehdyt selvitykset.

L68 asemakaavaa varten maastokaudella 2021 teetettyjen luontoselvitysten käsittämän alueen raja on määritelty yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluyksikön asiantuntijoiden kanssa. Selvityksiä on ollut ohjaamassa kaavoittajan lisäksi Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö, joka katsoo, että selvitykset on laadittu asianmukaisesti. Vuonna 2021 teetetyn luontoselvityksen (YS-Enviro, 2021) yhteydessä selvityksen laatijaa on pyydetty arvioimaan luontoon liittyvien lisäselvitysten kuten lajikohtaisten selvitysten tarvetta alueen olosuhteiden pohjalta. Luontoselvitysraportin mukaan selvitysalueen luonnontilojen perusteella ei arvioida olevan tarvetta täydentäville lajistoselvityksille.

L68 kaavaehdotuksessa (16.12.2021) muuttuva maankäyttö sijoittuu siten, että etelä- pohjoissuuntainen kalliainen selänne ja Perässuo laitoinen jäävät rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Käsillä olevassa L68 asemakaavaehdotuksessa (16.12.2021) rakentamisesta vapaat vyöhykkeet ovat selkeitä, riittävän levetä kokonaisuuksia: etelä- pohjoissuuntainen vyöhyke kaava-alueen länsireunassa sekä kaava-alueen eteläosan itä- länsi-suuntainen virkistysalue, joka yhdistää kallioiden selännealueen Perässuon ja sen laitamiin kokonaisuuteen ja jolla näin on merkitystä myös hulevesien kannalta. Edellä mainitut virkistysalueet (VL) ovat sen verran laajoja, että ne käytännössä tarvittaessa toimivat ekologisena yhteytenä. Vuoden 2020 ja 2021 luontoselvitysten perusteella arvokkaiksi rajatut luontokohteet, jotka L68 kaavaehdotuksen (16.12.2021) alueelle sijoittuvat, ovat kaavaehdotuksessa virkistysaluekokonaisuuksilla (VL, luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue).

Vuoden 2020 ja 2021 luontoselvityksissä on L68 asemakaavaehdotuksen (16.12.2021) alueella arvokkaiksi rajattu luontokohteet Nälköönnummen korpiräme, Nälköönnummen metsä ja Perässuon lounaisosa. Ne on osoitettu asemakaavan luo- tai luo-1-alueina, jota koskee asemakaavamerkintä ja –määräys: luo: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset. Numero osoittaa asemakaavan kasvillisuus- ja luontokohdeselvityksen (vuosi 2020 tai 2021) kohderajausta.

L68 asemakaavaehdotuksen (16.12.2021) pinta-alasta noin 50% on asemakaavassa osoitettu asemakaavan virkistysalueiksi, joko lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP).

Lounea

Lounea on kiinnostunut mahdollisesti valokuituverkon rakentamisesta uudelle kaava-alueelle.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi. Valokuituverkon mahdollinen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi kaava-alueen aluetekniikan rakentamisen yhteydessä.

Länsi-Uudenmaan museo

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Kaava-alue sijaitsee Muijalan koulun läheisyydessä Muijalannummentien eteläpuolella. Alue on pääosin rakentamaton ja pinta-alaltaan noin 22 hehtaaria. Asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa alue asuinalueeksi.

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta museo toteaa, että OAS:n osallisten luettelosta puuttuu Länsi-Uudenmaan museo, ja se tulee lisätä mukaan luetteloon. Sen sijaan Museovirasto mainitaan luettelossa tarpeettomasti, koska alueellinen viranomaisvastuu myös arkeologian osalta on siirtynyt Länsi-Uudenmaan museolle eikä suunnittelualueella ole lailla suojeltua rakennusperintöä tai valtion omistuksia, joita koskien lausuntovastuu on edelleen Museovirastolla.

Alue on tällä hetkellä metsäinen ja rakentamaton, ja sen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu pientaloasutusta. Museolla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta Länsi-Uudenmaan museo toteaa, ettei suunnittelualueelta ole käytettävissä riittäviä ja ajantasaisia arkeologisia selvityksiä. Suunnittelualueelta ei nykyisellään tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, mutta puuttuvien selvitysten vuoksi asiasta ei voida saada täyttä varmuutta. Koska asemakaava tarkoittaa huomattavaa maankäytön muutosta suunnittelualueella, Länsi-Uudenmaan museo edellyttää alueen arkeologista inventointia.

Hankkeen toteuttaja tilaa tutkimukset valitsemaltaan arkeologiselta toimijalta. Lista arkeologisista toimijoista, joilta tarjouksia tutkimuksista voi pyytää, on Museoviraston [www -sivuilla osoitteessa: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinenkulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoidentilaaminen>.](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinenkulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoidentilaaminen)

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn asiaan.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen arkeologinen inventointi on tehty maastokaudella 2021 (Mikroliitti, 23.5.2021 ja täydennetty raporttiversio 30.11.2021). Alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistoon. Aineiston perusteella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Tämä kannattaa huomioida myös rakennusalueen rajojen osalta. Ohjeellisena voi käyt- tää esim. TOP10-tulkintakorttia 117 b 01.
- Uusien ajoväylien osoitteiden osalta tulee huomioida niiden loogisuus ja selkeys. Päätyville ajo- väylille tulee mahdollisuuksien mukaan osoittaa raskaalle ajoneuvolle soveltuva kääntöpaikka. Raskaalla ajoneuvolla tulee päästä pientaloalueella enintään 50 metrin päähän kohderakennuksesta.
- Alueen sammutusvesijärjestelyt tulee toteuttaa pelastuslaitoksen sammutusvesiohjeen mukaisesti.

- Uuden rakentuvan alueen osalta tulee huomioida mahdollinen väestöhälyttimen sijoitustarve.

Pelastusviranomaisen antaa tarkemman lausunnon suunnittelun edetessä.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Lausunnossa on nostettu esille asioita, jotka konkretisoituvat toteussuunnitteluvaiheessa. Väestöhälyttimen sijoitusta voidaan pohtia uudelleen mahdollisten uusien kaava-alueiden tai jo kaavoitetuille alueille rakentuvien tai saneerattavien julkisten rakennusten osalta. Myös väestöhälyttimen sijoittaminen konkretisoituu lähempänä toteutussuunnittelua.

Muijalalan asukasyhdistys

Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat

Muijalalan asemakaavoituksen etenemistä on odotettu, koska Muijalassa ei ole ollut aikoihin tontteja myynnissä kysynnästä huolimatta. Muuttoliike täältä pois on ollut vähäistä ja niinpä asuntojakaan ei ole ollut juuri kaupan. Muijalalan koulu, kaksi päiväkotia, Lohjanportin seurakuntakoti, lähikauppa ja posti, hyvät liikenneyhteydet, lähiluonto ja erinomaiset ulkoliikuntamahdollisuudet ovat tarjonneet edellytyksiä riittävän hyvälle asumiselle ja elämälle. On eduksi koko Lohjan kehittämiselle, että Muijalalan kaavoitus etenee.

L68 Muijala I asemakaavan alue on monimuotoinen luonnon puolesta. Asukkaat toivovat, että alueelle jätettäisiin puita ja muuta luontoa jäljelle rakentamisesta huolimatta. Vaihtelevan maastonsa vuoksi alue on toiminut lähi virkistysalueena, erityisesti lapsille.

Muijalannummentien ja asemakaavoitettavan alueen välille tulisi jättää riittävän laaja viherkaistale ja puustoa. Onhan asuinalueita halkova Muijalannummentie pääväylä, jolla on myös raskasta liikennettä jonkin verran. Lisääntyvän liikenteen vuoksi tulisi myös bussipysäkeille varata riittävästi tilaa turvallisuussyistä.

Esitämme, että uudelle asuntoalueelle omakotitalotonttien lisäksi suunnitellaan ja tarjotaan ikääntyville ihmisille välimuotoisen asumisen mahdollisuutta, joka tukisi heidän kotona asumistaan ja omatoimista selviytymistään tutussa ja turvallisessa ympäristössä. Välimuotoisella asumismuodolla ei tarkoiteta hoiva- tai palvelutaloja, vaan asukkailla on oma asunto, jossa liikkuminen on mahdollisimman esteetöntä ja halutessaan asukkailla on mahdollisuus yhteisölliseen toimintaan ja harrastamiseen yhteisissä tiloissa.

Tavoitteenamme on, että alueellamme on eri-ikäisten ihmisten hyvä elää, osallistua ja harrastaa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen:

Muijala I asemakaavasta on tiedotettu hyvin paikallislehdessä ja halukkailla on mahdollisuus saada lisätietoa etäyhteydellä kaavoittajan kyselytunnilla. Kaavaprosessin edetessä mielellämme järjestämme asukastilaisuuden yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

Vastine

L68 Muijala I asemakaavan ehdotuksessa (16.12.2021) on 40 erillispientalon tonttia (AO) , kaksi asuinpientalojen korttelia (AP) sekä yksi palvelurakennusten korttelialue, jolla sallitaan asuminen (P).

Laadittava asemakaava käsittää aluetta Muijalannummentieltä etelään. Kallioinen , etelä-pohjoissuuntainen selännealue suunnittelualueen länsiosassa jää rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle ja on osoitettu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueena. Muutoin asemakaavoituksen tavoitteena on jatkaa taajamaa ja myös kaupunkirakennetta Muijalannummentieltä etelään.

Museovirasto

Lohjan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa otsikon asiasta. Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden työnjakoon perustuen, asiasta antaa lausunnon Länsi-Uudenmaan museo.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Uudenmaan liitto

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa 22.2.2020 mennessä otsikon mukaisesta asiasta.

Suunnittelualue ja –tavoite:

Suunnittelualue (22 ha) sijaitsee noin 10 kilometriä Lohjan keskustasta Muijalan koulun läheisyydessä Muijalannummentien eteläpuolella. Lempolan kaupallisten palvelujen alueelle on noin 4,5 kilometriä. Lohjan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta, joka on rakentamaton. Kaavan tavoitteena on asemakaavoittaa alue asuinalueeksi. Asemakaavan muutos koskee pientä aluetta suunnittelualueen koilliskulmassa.

Suunnittelutilanne:

Maakuntakaavat

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen koillispuolella on tiivistettävän taajamatoimintojen aluetta ja eteläosassa on taajamatoimintojen reservialuetta. Lisäksi suunnittelualueella koskevat pohjavesialue- ja viheryhteystarve-merkinnät. Alueen pohjoispuolella kulkee Hanko-Hyvinkää-rata, joka on osoitettu pääratamerkinnällä. Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä, muttei vielä voimaan tullessa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu muita merkintöjä kuin pohjavesialue- ja viheryhteystarve-merkinnät sekä alueen pohjoispuolella päärata-merkintä. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta on valitettu Helsingin hallintooikeuteen ja kaava on täytäntöönpanokiellossa. Tullessaan voimaan Uusimaa 2050-kaavakokonaisuus ml. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on voimassa olevia maakuntakaavoja strategisempi. Taajamatoimintojen aluevarausmerkintää ei enää käytetä, vaan taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeet osoitetaan kehittämisperiaatemerkinä keskuksia ympäröiville alueille, jotka ovat maakunnallisesti merkittävimpiä yhdyskuntarakenteen kasvun, tiivistämisen ja tehostamisen alueita. Ns. valkoisten alueiden eli maakuntakaavan merkintöjen ulkopuolisten alueiden kehittämismääräykset ja -suositukset on korvattu kaavan yleisillä suunnittelumääräyksillä. Niiden mukaan yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa monipuolisesti nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen ja ympäristön erityisarvot huomioon ottaen.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2016 voimaan tulleen, oikeusvaikutteisen Lohjan taajamaosayleiskaavan alueeseen. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuntoaluetta ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Aluetta koskee lisäksi pohjavesialue- ja lähivirkistysalue- sekä viheryhteystarvemerkinät. Muijalannummentie suunnittelualueen pohjoisreunassa on osoitettu merkinnällä joukkoliikennepainotteinen katu/tie. Suunnittelualueen läpi on osoitettu yhdystie/kokoojakatu, joka pohjoisessa liittyy Muijalannummentiehen ja etelässä Muijalantiehen.

Taajamaosayleiskaavan asuntoalue (A2) on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät vihervälialueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Suosituksena esitetään, että ”yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.”

Alueella ei ole voimassa muita asemakaavoja kuin vuonna 2004 voimaan tullut asemakaava, joka koskee pientä VP- aluetta suunnittelualueen koilliskulmassa

Lisäksi alueen suunnittelun taustalla ovat ei-juridiset maankäytön yleispiirteiset suunnitelmat: Lohjan maankäytön rakennemalli 2013-2037 (v. 2015) ja Muijalan kaavarunko (v. 2017). Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa Lohjan nauhataajaman alueella. Rakennemallin mukaan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikennedyteytet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä. Suunnittelualueelle kohdistuu myös merkintä Länsiradan aseman vaikutusalue, joka tukeutuu Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelemaan Muijalan asemaan tai seisakkeeseen. Suunnittelun reunaehtoina ovat riittävän tiivis asuminen tai työpaikka-alue, jotta alueen väestön ja työpaikkojen määrä mahdollistaa taajamajunaliikenteen käynnistämisen. Se tarkoittaa vähintään 20 asukasta/ha ja asemasta riippuen yhteensä vähintään 5000 - 10 000 asukasta ja työpaikkaa.

Muijalan kaavarungon mukaan alueelle tutkittu uusi asuinrakentaminen painottuisi suunnittelualueen kahden keskustan Muijalan koulun ja päiväkodin tuntumaan ja mahdollisen tulevan raideliikenteen aseman lähiympäristöön.

Kaavarunkoa käytetään ohjelmoitaessa tulevien vuosien asemakaavoitusta Muijalaan. Nyt suunnittelualueella tavoitellaan ensi vaiheessa pääosin pientalotonttitarjontaa.

Lausunto:

Suunnittelualueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadintaa ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava. Lohjan taajamaosayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2016. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa asumisen sekä yksityisten ja julkisten palvelujen alueina. Suunnittelualue liittyy jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa esitetty maankäyttö on yleiskaavan ja myös voimassa olevan maakuntakaavan mukaista. Taajamaosayleiskaavan maankäytön tavoitteet ja ratkaisut Lohjan pohjoistaajamassa perustuvat kuitenkin mahdollisen Länsiradan lähiliikenteen ja Lohjan asemien tai seisakkeiden mahdollistamaan nauhataajaman tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Väylävirastossa on käynnissä Espoo-Salo raideyhteyden yleissuunnitelma. Siinä esitetään mahdollisena sekä kauko- että lähijunien asemapaikkana Lempolaa moottoritien pohjoispuolella. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa Lempolan alueelle osoitettu uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke antaa edellytykset alueen tarkempaan suunnitteluun. Vireillä oleva Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavaehdotus mahdollistaa ESAoikoradan asemaan tukeutuvan uuden, noin 10 000 - 15 000 asukkaan kaupunginosan rakentamisen moottoritien pohjoispuolelle. Lempolan/Lohjansolmun asemanseudun toteuttaminen on sidottu päätökseen radan ja aseman rakentamisesta sekä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan voimaantulosta. Sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa että Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa on osoitettu Hanko-Hyvinkää rata päärata-merkinnällä. Lähiliikenteen järjestäminen asemineen on mahdollista myös Lohjan nauhataajaman pohjoisosaan Muijalaan ja siitä edelleen Lohjan keskustaan.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen jatkotyössä on hyvä pohtia ja selvittää seuraavia asioita:

- Miten voimassa oleva taajamaosayleiskaava ja alueen muut strategiset suunnitelmat tukevat suunnittelualueen asemakaavoitusta? Tuleeko voimassa olevaa ja asemakaavoitusta ohjaavaa taajamaosayleiskaavaa päivittää suunnittelualueen ja pohjoistaajaman osalta?
- Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti. Millä suunnittelualueen aluetehokkuudella voidaan tukea pohjoistaajaman kestävä kehitystä, arjen sujuvuutta kuten palveluiden syntymistä ja joukkoliikenteen palvelutason säilymistä tai parantamista? Muijalan palveluiden kehittyminen palvelee myös ympäröiviä kyläalueita.
- On hyvä varmistaa alueen riittävän tiivis kaupunkirakenne, mikä ottaa huomioon raideliikenteen suunnitelmien ja hankkeiden etenemisen aikataulun epävarmuudet. Pohjoistaajaman asumisen ja työpaikkojen tiivistäminen ja tehostaminen voi parantaa Lohjan raideliikennöintiä tulevaisuudessa.

Mikä on Lohjan pohjoistaajaman ml. Muijalan rooli Lohjan kaupunkirakenteessa tulevaisuudessa? Millaista asukasmäärän kasvua Muijalaan on odotettavissa, jos Lohjansolmuun suunnitellaan yli 10 000 asukkaan uutta kaupunginosaa?

.

Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavatyössä on tärkeää tarkastella ja arvioida edellä mainittujen asioiden vaikutuksia Lohjan taajama- ja yhdyskuntarakenteeseen suunnittelualueetta laajemmalle alueelle peilaten voimassa olevan taajamaosayleiskaavan ratkaisuihin ja alueelle asetettuihin tavoitteisiin.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Voimassa olevan taajamaosayleiskaavan ja maakuntakaavan (Uusimaa 2050-kaavan) ohjausvaikutusten yhteensovittamista nyt laadittavan L68 Muijala I asemakaavan suhteen on käsitelty Lohjan kaavoituksen ja Uudenmaan liiton kanssa liiton kuntakierroksen yhteydessä 15.4.2021.

Laadittavan asemakaavan alue sijaitsee Uusimaa 2050-kaavan valkoisella alueella. Laadittavan asemakaavan väestövaikutus on kaavaehdotuksen rakentamisarvion perusteella laskettuna noin 240-250 uutta asukasta. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset ja lyhyet asiointimatkat on huomioitu asemakaavan suunnitteluratkaisuissa. L68 asemakaava-alue jatkaa Muijalaan jo toteutunutta yhdyskuntarakennetta, julkiset palvelut (koulu, päivähoito), ovat kävelyetäisyydellä Muijalannummentien pojoispuolella. Asemakaava-alueen keskellä etelä-pohjoissuunnassa kulkevan kokoojakadun varteen on suunniteltu pyörätie.

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen asemakaavoituksella Muijalassa tukee myös Lohjan kaupunkitaajaman pohjoistaajaman väestöpohjaa laajemmin ja sitä kautta mm. liikennejärjestelmän valtakunnallisten hankkeiden toteutumisedellytyksiä.

Saadut mielipiteet

Mielipide A

Palautteemme Lohjan kaupungin kaavoitusyksikölle koskien asemakaavan L68 Muijala I asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

Me allekirjoittaneet omistamme Lohjan kaupungin Muijalan kaupunginosassa kiinteistön. Nyt valmisteilla olevan asemakaavan L68 Muijala I alustavan rajauksen mukaan kaava rajoittuu kiinteistömme itäreunaan.

L68 Muijala I asemakaavan ehdotetulla rajauksella kiinteistömme jäisi edelleen kaavan ulkopuolelle, kahden asemakaava-alueen väliin. Kiinteistön hyvä sijainti mm. lähellä Muijalannummentietä sekä Muijalan koulua ja päiväkotia, puoltaa mielestämme sen ottamista nyt mukaan kaavoitettavaan alueeseen. Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten esitämme, että valmisteilla olevan asemakaavan rajausta muutetaan niin, että kiinteistömme otetaan mukaan asemakaavaan L68 Muijala I.

Vastine: L68 Muijala I asemakaavaan kohdistuvien aikataulutavoitteiden mutta myös suunnitelman sisällön kannalta takia ensi vaiheeseen ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää yksityistä maata, etenkin rakennettuja kiinteistöjä. L68 Muijala I asemakaavan ehdotuksessa (16.12.2021) nyt laadittavan asemakaava-alueen rajausta on supistettu lännessä noin 5 hehtaaria siten, että laadittava L68 Muijala I asemakaavan alue ei ehdotusvaiheessa ulotu yhtä pitkälle länteen kuin kaavaprosessin aloutus- ja valmisteluvaiheessa.

Mielipide B

Omistan kiinteistön XXX-XXX-XX-X korttelissa XX muijala. Kun uusia rakentamistapaohjeita tehdään uudelle kaava-alueelle, vaadin että uudet rakentamistapamääräykset eivät koske tätä kiinteistöä ja korttelia. Perusteena se, että korttelissa on jo erilaisia rakennuksia eri väreissä, eikä se ole osa uutta yhtenäistä asuinalueita, jolta kaupunki tarjoaa tontteja vaan vanhaa aluetta. Tällä kiinteistöllä on jo aiemmin hyväksytty asemakaava, joka ei ole osa uutta kaavaa.

Vastine: Mielipiteessä mainittu kiinteistö sijaitsee laadittavan L68 Muijala I asemakaavan rajauksen ulkopuolella, noin 500-600 metriä kaava-alueen rajauksesta länteen. Käsillä olevan kaavan asiakirjoilla on vaikutusta ainoastaan L68 asemakaavan alueella.