



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 20.6.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

S3 SAMMATIN SATEENKAARI

101. KAUPUNGINOSA SAMMATTI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

lohja.fi/kaavoitus
Mielipiteet ja muistutukset: [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi)

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Valokuvat ja kartta-aineisto, ellei toisin mainittu: Lohjan kaupunki
Teemakartat: IJ ja KL,TS

0 PERUSTIEDOT	4
Tunnistetiedot	
Kaava-alueen sijainti	
Asemakaavan suunnittelun tarve	
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
Osallistuminen ja vuorovaikutus	
1 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT	5
Alueen yleiskuvaus	
Luonnonympäristö	
Rakennettu ympäristö	
Suunnittelutilanne	
2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
Maankäyttö- ja rakennuslaki	
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
Prosessin aikana syntynyt tavoitteet	
3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	16
Asemakaavan kuvaus	
Arviodut vaikutukset	

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

S3 Sammatin Sateenkaari, 101. kaupunginosa Sammatti, kiinteistön 444-476-1-364 asemakaava ja osien kiinteistöistä 444-895-2-35 ja 444-476-1-100 asemakaavamuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Sammatissa Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella. Lohjan keskustaan on matka noin 20 km (26km VT1 kautta), liittymä Helsinki- Turku moottoritielelle on 6,5 km etäisyydellä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus osoita alueelle pientaloasumista ja vähäisellä määrällä palvelu- sekä liiketoimintaa. Lisäksi huomioidaan alueen sijainti Sammatin arvokkaan kulttuurimaiseman välittömässä läheisyydessä.

SUUNNITELUN KÄYNNISTÄMINEN JA KÄSITTELYVAIHEET

S3 Sammatin Sateenkaaren asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (24.1.2018, vetovoimalautakunta §11) ja se sisältyy vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018-2020.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

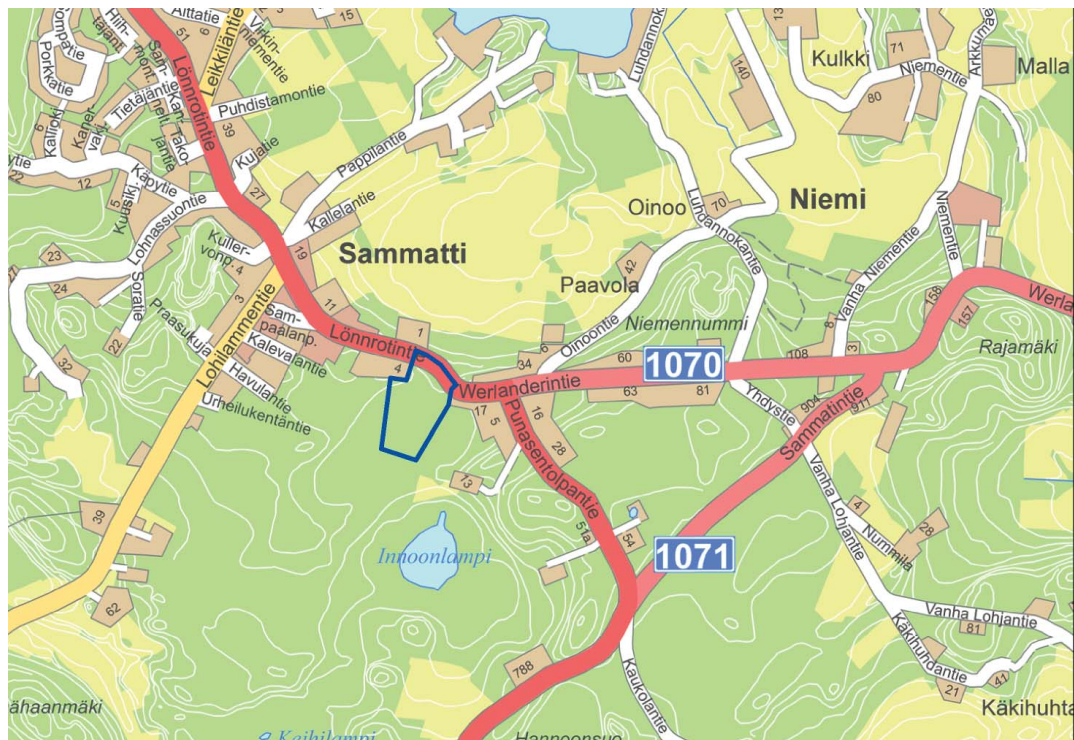
Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Sammatissa Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella, Sammatin keskustan tuntumassa ja noin 20 km Lohjan keskustasta (26km VT1 kautta), Helsinki- Turku mottooritie (VT1) 6,5 km on etäisyydellä. Kaavamuutosaluetta ympäröi pientaloalue sekä metsä- ja peltomaisemat.

Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Sammatin kulttuurimaisemaan. Suunnittelualue on rakentamatonta metsää.



Suunnittelualueen alustava rajausta opaskartalla.

LUONNONYMPÄRISTÖ

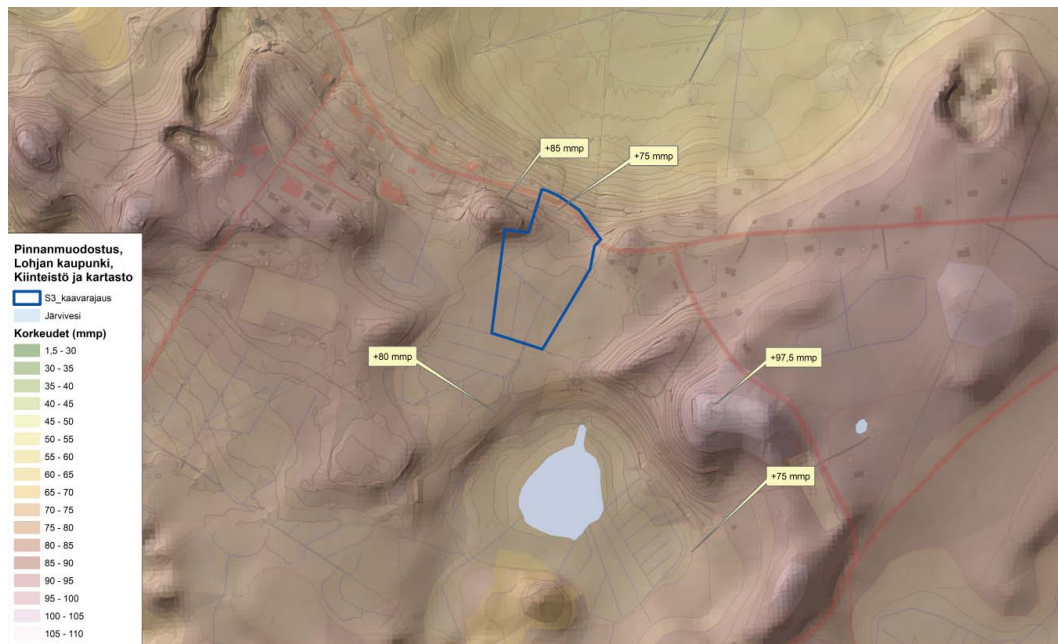
PINNANMUODOSTUS, MAISEMARAKENNE JA MAAPERÄ

Kaava-alue sijoittuu selänteelle, noin 77 metriä merenpinnan yläpuolelle. Selänteet ovat maaston korkeimpia osia, jotka toimivat usein pohjaveden muodostumisalueina ja pintavesien vedenjakajina. Kaava-alueen ympäristön matalin kohta sijoittuu alueen pohjoisosaan (75 mmpy) ja korkein kohta sijoittuu kaava-alueen eteläosaan (81 mmpy). Alueen eteläosa on melko tasaista.

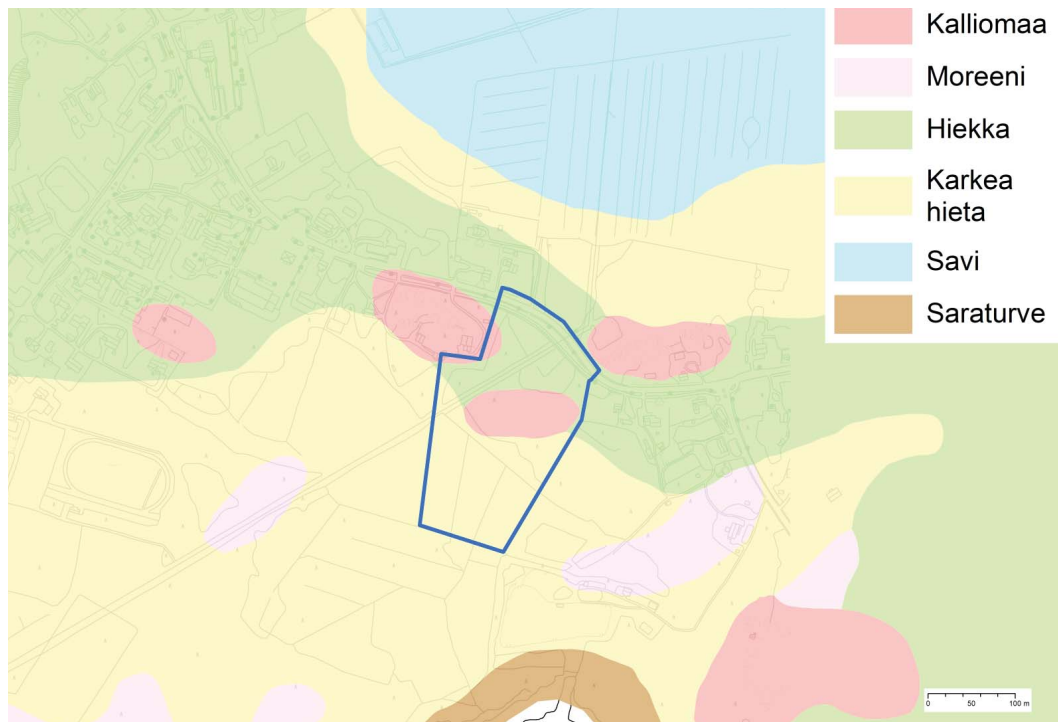
Suunnittelualue sijoittuu Sammatin vedenhankintaa varten tärkeälle pohjvesialueelle.

Kaava-alueen pohjoispuoli on kalliomaata ja hiekkaa, keskiosa kalliomaata ja eteläosa karkeaa hietaa.

1 LÄHTÖKOHDAT



Topografia.



Maaperä/GTK.

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Alueella on kuusikkoa ja lehtipuita, metsä on ojitettu. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa suojeltavia lajeja. Alueen koilliskulmassa on maisemallisesti kaunis koivikko.



Kaava-alueen ympäristö ilmakuvalla



Kaava-alueen kasvillisuus

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Sammatissa, noin 500 metrin etäisyydellä Sammatin palvelukeskittymästä ja noin 25 km etäisyydellä Lohjan keskustasta. Helsinki- Turku moottoritie (VT1) 6,5 km etäisyydellä.

Suunnittelualue sijaitsee harvan ja tiheän taajama-alueen rajalla ja lukeutuu autovyöhykkeeksi. Se tarkoittaa, että töihin ja harrastuksiin kuljetaan lähes pelkästään henkilöautolla. Kaava-alueen länsipuolella on pientalovaltaista asumista ja Sammatin keskusta. Itäpuolella tien varrella on väljää pientaloasumista. Pohjoispuolinen alue on noin 1 km etäisyydellä olevan Kirmusjärveen asti peltoa. Kirmusjärven rannassa on uimaranta ja venepaikka. (Kaava-alueelta n. 2,5 km tietä pitkin). Suunnittelualueen eteläpuolella on metsä- ja maatalousmaisemia Lohjanjärvelle asti (n. 4 km)

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Sammatin alueella on noin 850 asukasta ja n. 100 työpaikka (isoimmat ryhmät: terveys- ja sosiaalipalvelut, vähittäiskaupat, rakentaminen / 2017)

Sammatin keskustassa sijaitsee julkisista palveluista terveyskeskus, päiväkot, koulu, kirjasto, leikkipuisto, palvelukoti Kaisankallio ja liikunta- ja kuntosali sekä urheilukenttä. Lisäksi on keskustan alueella paloasema, ruokakauppa, kahvila, pankki sekä jakeluasema.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

VIRKISTYS

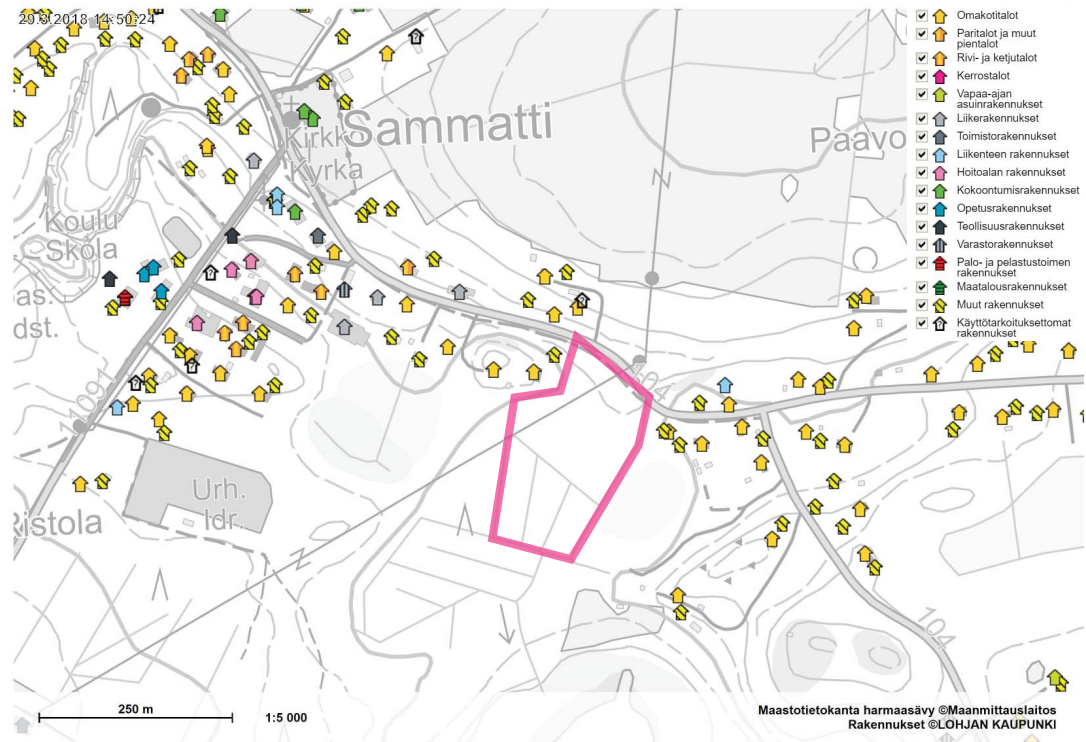
Suunnittelualueen lähiympäristössä urheilukentän suuntaan on väljää mäntyvaltaista taajamametsää. Mäntymetsä on virkistyskäytössä, alueella on polkuja. Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella on kevyen liikenteen väylä. Kirmusjärven rannassa on uimaranta ja venepaikka.



Virkistyskäytössä oleva metsä kaava-alueen länsipuolella

ALUEEN RAKENNUSKANTA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaisen asuinalueen viereen. Rakennukset ovat pääasiallisesti yksi- tai kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Julkisivut ovat puuverhoituja, keskustassa on myös muutama tiili- tai rapattu rakennus. Lähinaapurustossa olevan rakennuskannan rakennusvuodet vaihtelevat 1920-2014 välillä.

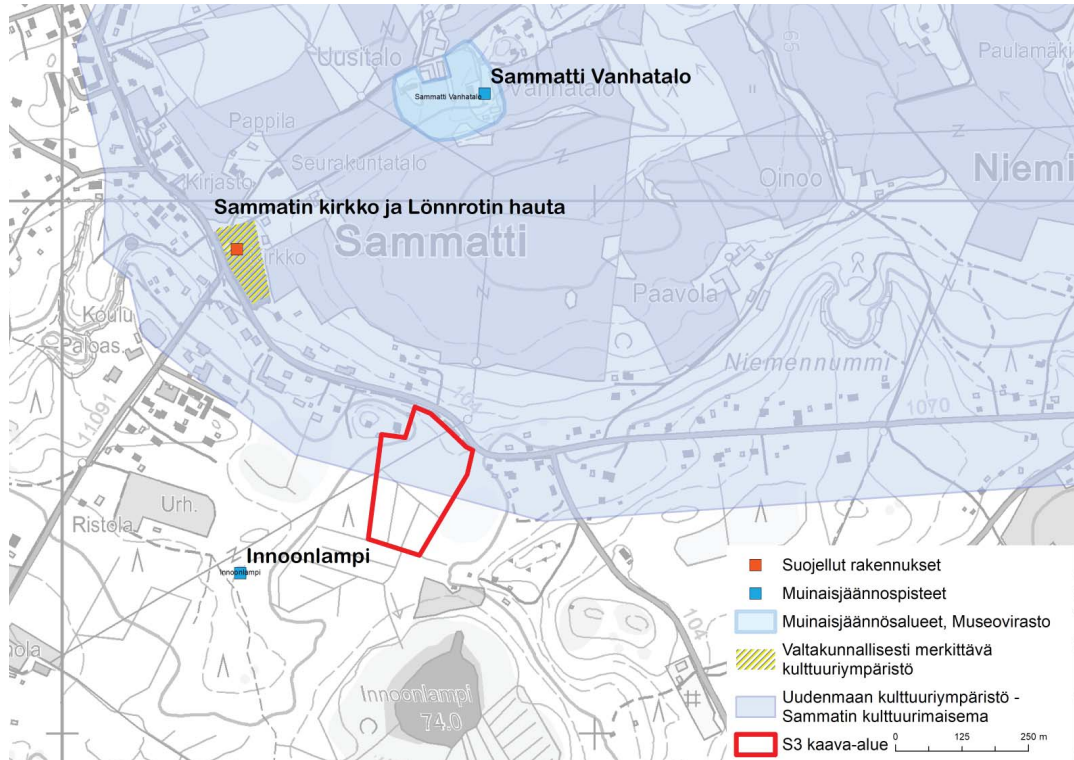


Werlanderintie / Punasentolpantie

Kaava-alueen vastapäätä

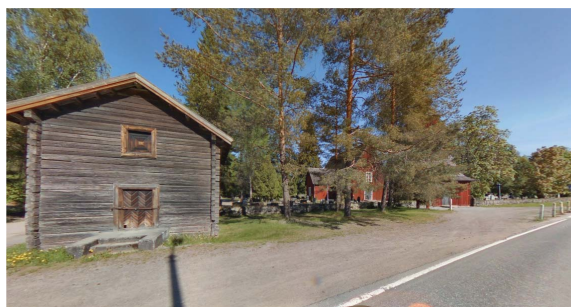
1 LÄHTÖKOHDAT

SAMMATIN KULTTUURIMAISEMA käsittää Lohjanjärven rannalta Karstulta alkavan ja Sammatin kirkonkylän kautta pohjoiseen Haarjärvelle pienten järvien lomassa jatkuvan maisemakokonaisuuden. Sen keskeisimpiä osia ovat perinteisen rakenteensa säilyttänyt Sammatin kirkonkylä, jossa on säilynyt esimerkiksi kirkko, pappila pihapiireineen, nykyisin kirjastona toimiva entinen kansakoulu, kunnantalo, seurantalo ja pari vanhaa ratsutilaa.

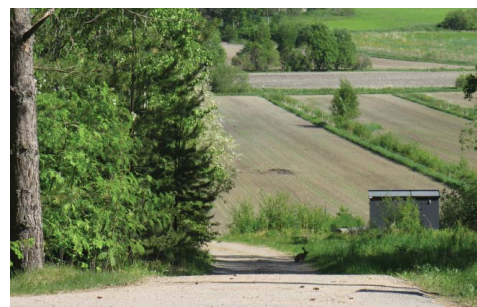


Haarjärven alueella vesistön rannalla oleva kumpuileva ja pienipiirteinen kylämaisema viljelyksineen ja vanhoine kyläteineen antaa kehyksen Elias Lönnroten vaiheisiin liittyville monille rakennuksille, kuten Paikkarin torpalle.

Lohjanjärven Karstunlahden ympäristössä maisemaa hallitsee Linnamäen muinaislinna ja se muodostaa yhdessä 1700-luvulta nykyaikaan rakennettujen tilakokonaisuuksien ja pihapiirien sekä niihin liittyvien peltojen kanssa mielenkiintoisen kulttuurimaiseman. Karstunlahden etelärannalla on myös tiivis joukko vanhojen kulttuurisukujen huviloita 1900-luvun alkupuolelta. (Missä maat on mainiommat. Uudenmaan Liitto, 2016)



Sammatin kirkon ympäristö Lönnrotintieltä



Näkymä kaava-alueelta pohjoiseen

Sammatin kirkonkylän keskustassa sijaitsee pieni, paanukattoinen ja punamullattu puukirkko tapuleineen. Kirkko on vaatimaton pitkäkirkko, jonka sisätilaa kattavat

lautaholvit. Seinät on käsitelty vaaleanpunaisella rappauksella. Sammatin puukirkko rakennettiin 1700-luvun puolivälissä. Kirkon sisäasu on peräisin 1879 tehdystä korjauksesta. Kirkkotarhan kiviaitaan liittyvä kellotapuli vuodelta 1763 on yksinkertaistettu variaatio lounaissuomalaisesta tapulista. Kirkko on Suomen vanhimpia ympärivuotisessa käytössä olevia puisia kirkkoja.

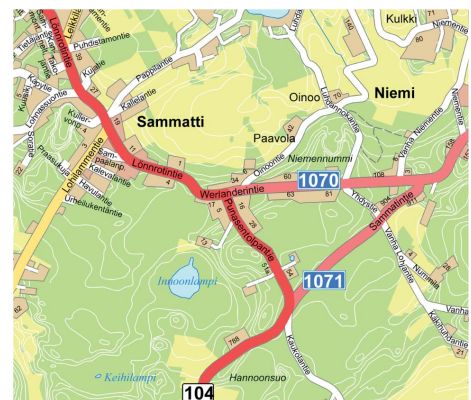
Sammatin kirkko ja tapuli ovat kirkkosuojelulain nojalla suojattu. Kirkon lähiympäristö on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Vesihuoltolinjaa varten laaditun laajan arkeologisen inventoinnin (2010) mukaan alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

LIIKENNE

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa. Alueelta on tieyhteydet Helsinki-Turku moottoritielle, Lohjan keskusta sekä Karjalohjan/Raaseporin suuntaan. Alue sijaitsee Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella. Nopeusrajoitus alueella 50 km/h.

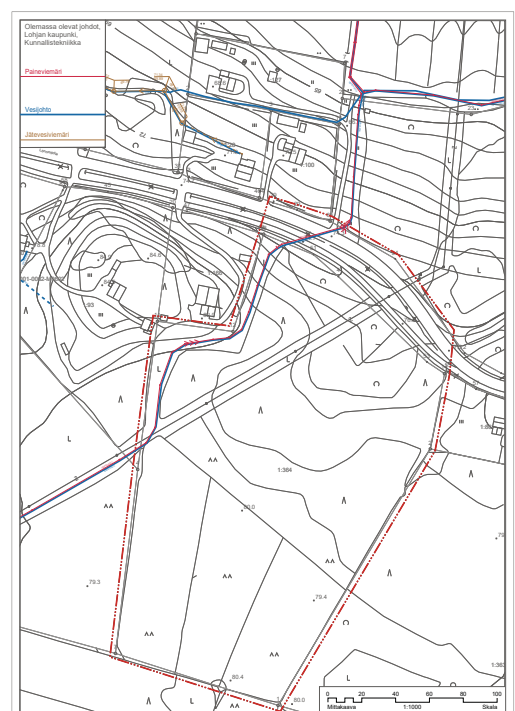
Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2017 Werlanderintie-Punasentolpantie välillä 1553 ajon./vrk ja Punasentolpantie-Sammatin keskustan välillä 845 ajon./vrk.



Sammatin keskustasta Punasentolpantien asti on maantien varrella kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne: Lohja-Sammatin välillä kulkee noin 8-10 vuoro arkipäivässä (viikonloppuna 2) sekä 1-3 vuoroa päivässä Salon tai Fiskarsin suuntaan. Bussipysäkit ovat alueelta noin 300m(Lönnrotintie) ja 400m (Werlanderintie) etäisyydellä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Kaava-alueella on paineviemäri ja alue on vesihuollon piirissä. Suunnittelualan reunaan pitkin kulkee vuonna 2011 uusittu/rakennettu vesijohto ja paineviemäri. Alue ei ole kaasuverkon eikä kaukolämmön piirissä, alueen lähellä ei ole myöskään sadevesiviemäristöä. Sähkönjakeluverkkoon kohdistuvat mahdolliset muutostarpeet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

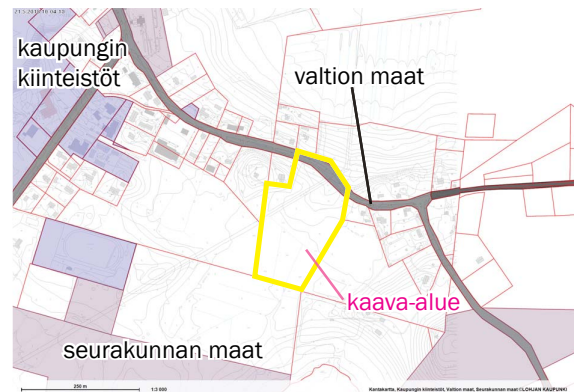


YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Tieliikenteestä voi aiheutua vähäinen määrä melua. Korkea kasvillisuus vähentää sen kantautumista suunnittelualueelle. Alueella ei ole tiedossa muita ympäristöhäiriöitä.

MAANOMISTUS

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, tiealueen omistaa valtio. Pieni osa kaavan mukaisesta tiealueesta on myös yksityisomistuksessa, visuaalisesti osana pihakokonaisuutta.

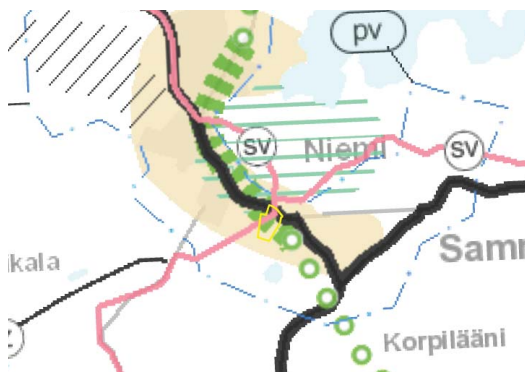


SUUNNITTELUTILANNE

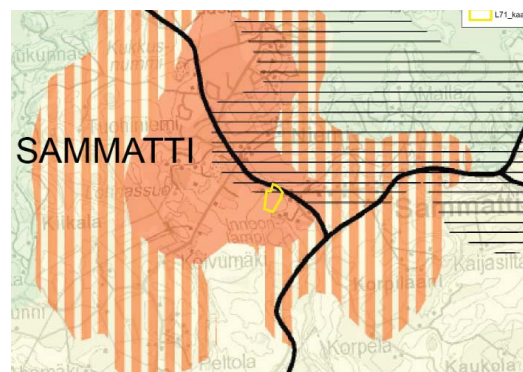
MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahalliksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, joka on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä. Alueen halki kulkee viheryhteystarpeen ja ulkoilureitin merkintä.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä



Lohjan maankäytön rakenne 2013-37

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla 2013-2037.

Maankäytön rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu palvelutaajaman alueelle ja merkittävän kulttuuri- ja/tai luonnonmaisema kokonaisuuden reuna-alueelle.

Rakennemallin mukaan tavoitteena on, että Sammatin asukasmäärä kasvaa noin 400:llä vuoteen 2037 mennessä. Suositeltava maankäyttö alueella on maaseututaajamaan sopiva pientalovaltainen asuminen, jossa otetaan huomioon myös ikääntyneiden asumistarpeet, julkiset ja yksityiset lähipalvelut.

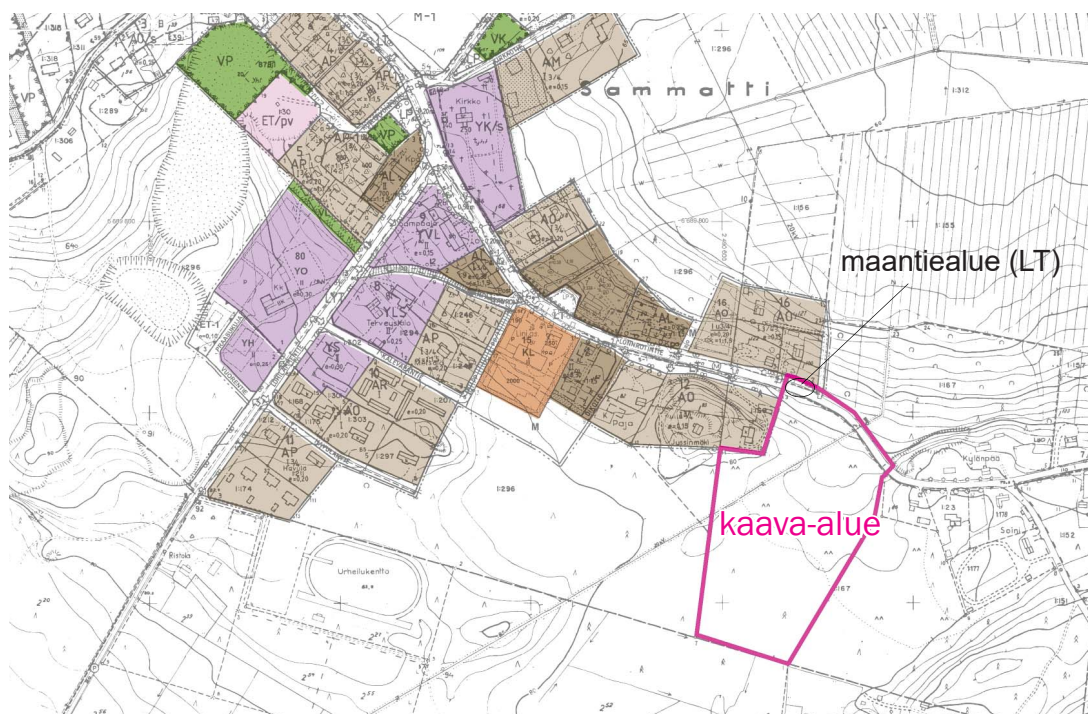
Suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen saavutettavuus erityisesti työmatkoilla pääkaupunkiseudulle, Lohjan keskustaan ja naapurikuntien keskuksiin, mahdollisuudet matkojen ketjuttamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen, sekä kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden vaaliminen. Yksityskohtaisessa suunnittelussa tulee arvioida hankkeiden vaikutus maisemaan.

ASEMAKAAVAT

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, eikä voimassa olevaa asemakaavaa, lukuun ottamatta Lönnrotintien osuus, joka on v. 1994 vahvistetun Sammatin kirkonkylän rakennuskaavan mukaan maantiealuetta.

Suunnittelualueen länsipuoli rajoittuu osittain asemakaavoitettuun alueeseen, joka on pääasiassa omakotialuetta (AO) tai asuin- ja liikerakennusten aluetta (AL).

AO- korttelialueilla on tehokkuusluku 0,15 -0,2 ja kerrosluku I u 3/4, tonttien koko vaihtelee 1500 ja 3200 m2 välillä. AL korttelialueiden korkein sallittu tehokkuus on 0,25 - 0,3 ja kerrosluku lu 3/4 tai II.



Ajantasa-asemakaavan tilanne Sammatin keskustassa

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Karjalohja, Lohja ja Nummi-Pusulan Vesihuoltolinjan arkeologinen inventointi.
Katja Vuoristo. Museovirasto, 2010

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Alueella ei ole tonttijakoa, kiinteistöt ovat tiloja.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

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

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeksi soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavan laatimisen päätavoitteina on tutkia mahdollisuutta osoittaa alueelle pientaloasumista sekä vähäistä määrää palvelu- ja liiketoimintaa. Asuntoalueen tarkoitus on panostaa yhteisöllisyyteen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan. Kaava-alue sijoittuu arvokkaalle pohjavesialueelle. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamisesta
- pohjaveden suojelutarpeet.

Alueella suositeltava maankäyttö alueella on maaseututaajamaan sopiva pientalovaltainen asuminen, jossa otetaan huomioon myös ikääntyneiden asumistarpeet, julkiset ja yksityiset lähipalvelut.

Suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen saavutettavuus erityisesti työmatkoilla pääkaupunkiseudulle, Lohjan keskustaan ja naapurikuntien keskuksiin, mahdollisuudet matkojen ketjuttamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen, kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden vaaliminen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee arvioida hankkeiden vaikutus maisemaan.

Kaavan laatimisen yhteydessä on tavoitteena tarkistaa Sammatin keskusta-alueen ja suunnittelualueen välille jäävän kaavoittamattoman alueen mahdollisia kehityssuuntia sekä ajo- ja/tai kevyen liikenteen yhteyksien tarpeita.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Korttelin 12 osa on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) ja palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

Palvelurakennusten korttelialueella (P) voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja ja muita palveluita sekä liiketiloja. Tontin länsipuolelle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m², josta enintään 40% saa käyttää liiketiloja varten. Korkein sallittu kerrosluku on II. Alueelle voi rakentaa yhden käyttötarkoitusta palveleva asunnon esimerkiksi talonmiehen asunnoksi.

Korttelialueen itäpuoli on tarkoitettu pysäköintialueeksi. Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti: Palvelutilat vähintään 1ap/90 k-m², liiketilat vähintään 1ap/40 k-m²

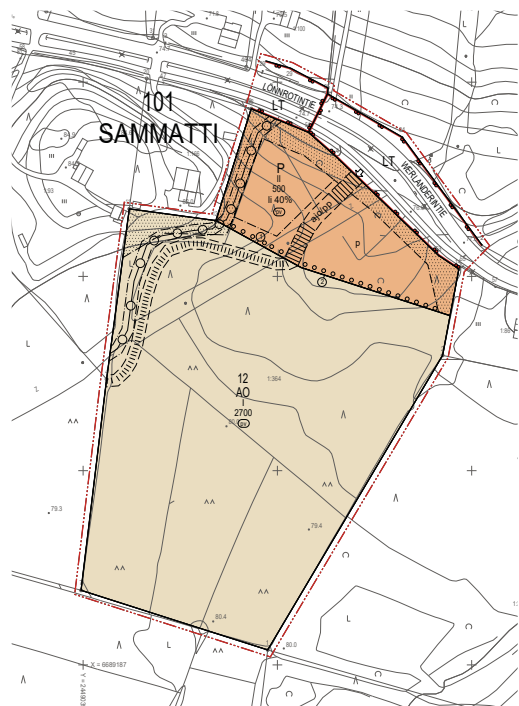
Ajo tontille ja kevyen liikenteen kulku on osoitettu Werlanderintieltä. Ajoliittymän tarkka sijainti selvitetään kaavaprosessin edetessä. Kulku AO-alueelle järjestetään samasta liittymästä, P-korttelialueen kautta.

Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Rakennuksiin on rakennettava harjakatto ja julkisivumateriaaleina on käytettävä peittomaalattua puuta.

Korttelialueen ja maantien välille sekä korttelialueen ja naapurikiinteistöjen välille on osoitettu istutettava alue. Alueen tarkoitus on verhota alueen näkyvyyttä tieltä ja sovittaa sekä rakennukset että pysäköintialue vihreään kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueella oleva puusto on säilytettävä luonnontilaisena siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Palvelurakennusten korttelialueen ja erillispientalojen korttelialueen välille on osoitettu puurivi. Merkintä on ohjeellinen ja tarkoittaa olemassa olevan puuston säilyttämistä tai uuden istuttamista. Puurivin tarkoitus on erotella alueet toisistaan visuaalisesti ja suojata omakotiasumisen piha-alueita mahdolliselta melulta.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) voidaan rakentaa erillisiä pientaloja sekä autokatoksia tai varastoja toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Rakennusten tulee kattomuodoltaan ja julkisivuultaan muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Tontin rakentamattomasta alueesta voi tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat päällystää. Piha- ja oleskelualueiden ulkopuolella alue on pidettävä luonnontilaisena.



Pientaloalue rakennetaan yhtiömuotoisena, joten korttelialueesta tullaan muodostamaan yksi tontti. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 2700 k-m². Jos kaikki omakotitalot toteutuisivat 120k-m² kokoisena, olisi alueelle mahdollista rakentaa 22 pientalo. Rakennusten määrää, rakennusaloja ja tontin sisäisiä ajoyhteyksiä ei ole tarkemmin osoitettu joten rakennusten tarkka sijainti selviää rakennuslupavaiheessa. Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap / asunto. Havainnekuvalle on esitetty suuntaa antavasti hankkeen suunnittelijan näkemys alueen toteutumisesta.



Korttelialueella on piha-alueiden lisäksi varattava yhtenäistä, asukkaiden oleskeluksi soveltuvaa aluetta vähintään 10 m²/ asunto. Alueella voi olla myös viljelypalstoja tms. yhteistä tehtävää.

AO-alueen halki on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkinnällä varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin. Alueen länsipuolella ei ole vielä tällä hetkellä asemakaavaa. Yleispiirteisessä Sammatin keskustan aluerakenne- ja kaavatarkastelussa todettiin, että suunnittelualueelta tulee varata jalankulun mahdollisuus urheilukentän ja keskustan suuntaan. Jalankulun mahdollistaminen ei aiheuttaa maanomistajalle erillisiä/merkittäviä kustannuksia tai toimenpiteitä.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on tärkeitä kunnallistekniikan johtoja varten varattu alueen osa. Varaus estää suorittamasta alueella sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaarantaisi tai vaikeuttaisi johtojen ylläpito ja/tai sijoittamista.

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys:

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee

huomioida mahdollinen paineellisuus ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheutu haittaa alapuolisille vesistöille. Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Pienenetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 20

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen SEKÄ LIIKENTEeseen

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) voidaan rakentaa erillisiä pientaloja sekä autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaavaratkaisu liittyy sujuvasti lähiympäristön pientalovaltaiseen aluerakenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Peruspalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä Sammatin keskustasta ja mahdollisesti myös suunnittelualueelle rakennetavasta palvelu- ja liikerakennuksesta.

Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², rakennusoikeutta on yhteensä 2700 k-m². Koska alueelle suunniteltavat talotyytit ovat tarkoitettu ensisijaisesti ikääntyneille tai muille pienille (1-3 hlö) ruokakunnille, mitoituslukuina käytettään tässä 2 henkilö/talo. Havainnekuvan mukaisesti 22:n pientalon toteutuessa alueelle on mahdollista sijoittaa noin 44 asukasta.

Kaavan toteutuessa sekä Werlanderintiellä että Lönnrotintiellä henkilöautoliikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelualan asukaslisäyksen matkatuotos olisi suuntaa antavasti noin 115 matkaa vuorokaudessa. Alue on joukkoliikenteen piirissä, mutta tarjonta voi olla vajavaista. Paljon asioidaan henkilöautolla.

(Laskentaperusteena 45 000- 80 000 asukkaan kaupunkiseudulla sijaitseva taajaman lievealue: 2,07 matka henkilöautolla/asukas vuorokaudessa. Vierailumatkat huomioitu, - kerroin 1,22. Lähde: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, SY 27/2008)

Palvelu- ja liikerakennuksen toiminnasta aiheutuu myös jonkun verran liikennemäärän nousua (5-100 käyntiä / 100 k-m² vrk). Sen vaikutukset liikenteeseen on mahdollista arvioida kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa, kun toiminnan laatu on selkeämpi.

Vuoden 2017 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) alueella on 845 ajon./vrk, 115 matkan lisääntyminen tarkoittaa liikennemäärän nousua liittymän kohdalla noin 14%, joka jakautuu Lönnrotintien ja Werlanderintien välillä. Liikennemäärien muutos ei ole merkittävä. Lönnrotintien pohjoispuolelisen ja eteläpuolen asutuksen välillä ei tällä hetkellä ole turvallista tieylitysmahdollisuutta. Uuden liittymän lähialueella voi olla tarvetta tarkistaa kevyen liikenteen turvallisuus.

(Lohjan väestömitoituksen 2016 mukaan omakotitalo on keskimäärin 100 k-m² kokoinen ja siellä asuu 3 henkilöä. Sen mukaan koko rakennusoikeuden toteutuessa

alueelle rakentuisi teoreettisesti 27 pientaloa ja asukasmäärä lisääntyisi 81:llä. Silloin myös vaikutukset liikenteeseen olisivat melkein kaksinkertaiset.)

AO-alueen halki osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa mahdollistaa tulevaisuudessa kevyen liikenteen läpikulun alueelta, kun länsipuolista aluetta ryhdytään suunnittelemaan.

VAIKUTUKSET MAISEMAKUVAAN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Rakentamistapaa ohjaavilla kaavamerkinnöillä varmistetaan palvelu- ja liikerakennusten korttelialueen uudisrakennusten sopeutuminen Lönnotintien/Werlanderntien varsille. Luonnontilaisena pidettävä istutettava alue verhoaa suunnittelualueen näkyvyyttä sekä tielle että naapureille ja auttaa sen sulautumisessa vehreään kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

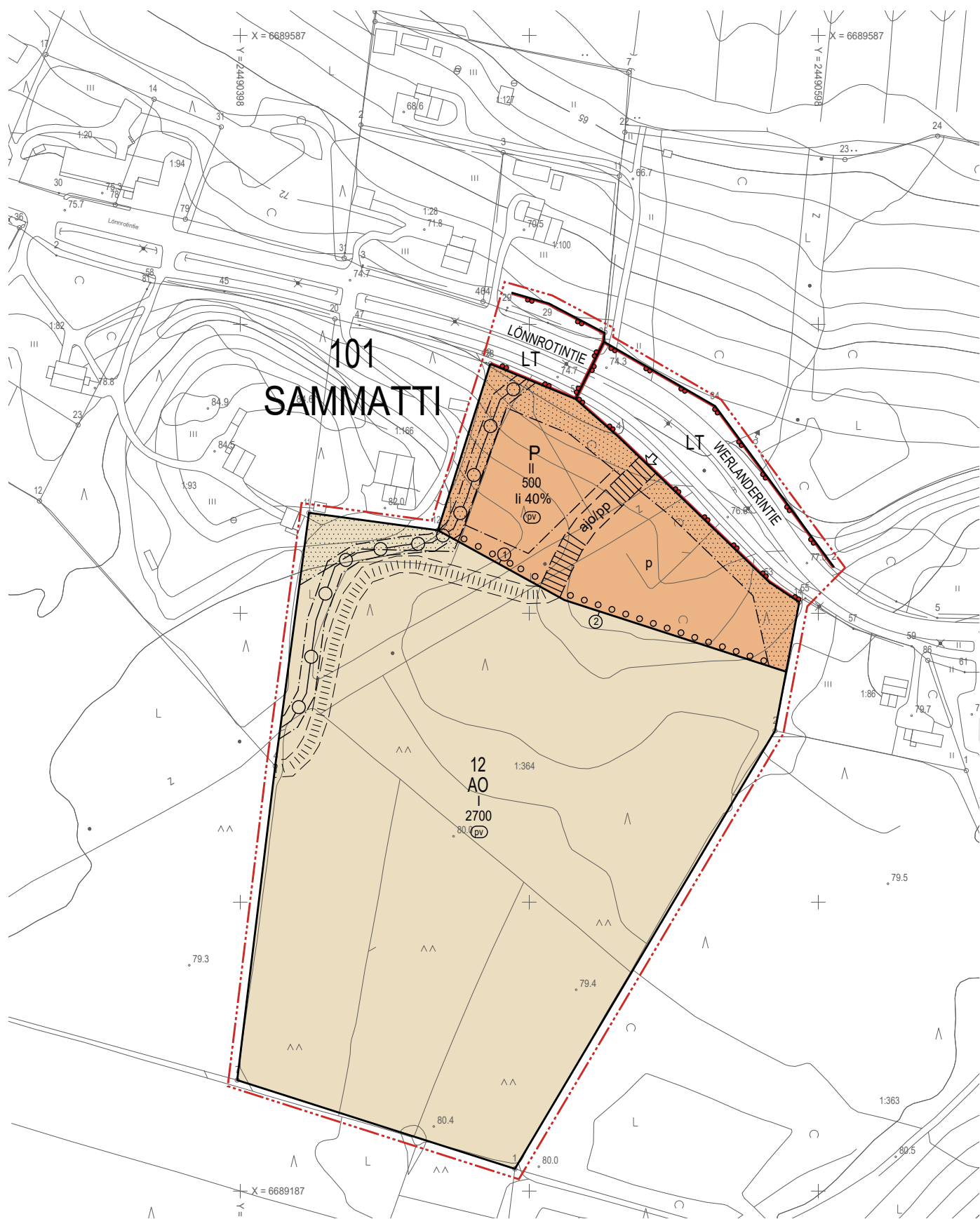
VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON

Kaavan toteutuessa alueen kasvillisuus ja vesi-olosuhteet muuttuvat rakentamisen myötä. Pohjavettä suojaavan määräyksen noudattaminen ja vaatimus rakennusluvan yhteydessä esitettävästä suunnitelmasta koskien hulevesien käsittelyä varmistaa, ettei toimenpiteistä, rakentamisesta tai hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille ja pohjavedelle.

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, tästä johtuen päästöt lisääntyvät. Hyvä joukkoliikenteen tai yhteiskäyttöautojen tarjonta voi lieventää vaikutusta.

IHMISTEN ELINOLIOIHIN JA HYVINVOINTIIN KOHDISTUVIA VAIKUTUKSIA

Leikkipuisto ja oleskelualue mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen asukkaiden välillä. Alueella voi olla myös viljelypalstoja tms. yhteistä tehtävää.



3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

(PV)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.
Alueella voidaan rakentaa erillisiä pientaloja ja autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Rakennusten tulee kattomuodoiltaan ja julkisivuillaan muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/ asunto. Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap / asunto

P

Palvelurakennusten korttelialue.
Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennuksiin on rakennettava harjakatto ja julkisivumateriaaleina on käytettävä peittomaalattua puuta. Alueella sallitaan yksi käyttötarkoitusta palveleva asunto.

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:
- Palvelutilat vähintään 1ap/90 k-m²
- Liiketilat vähintään 1ap/40 k-m²

LT

Maantiealue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

LÖNNROTINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li 40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.
Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Ajoyhteys/yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ajoyhteys/yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Yleiset määräykset:

Tontin rakentamattomasta alueesta voi tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat päällystää. Piha-alueiden ulkopuolella on alue pidettävä luonnontilaisena.