LOHJA
Järvikaupunki

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE | 20.11.2019

# 3 Valmisteluvaiheen I aineisto (19.12.2018)

Y5 LOHJANSOLMUN ASEMANSEUDUN JA LEHMIJÄRVI-PULLI MAASEUTUALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

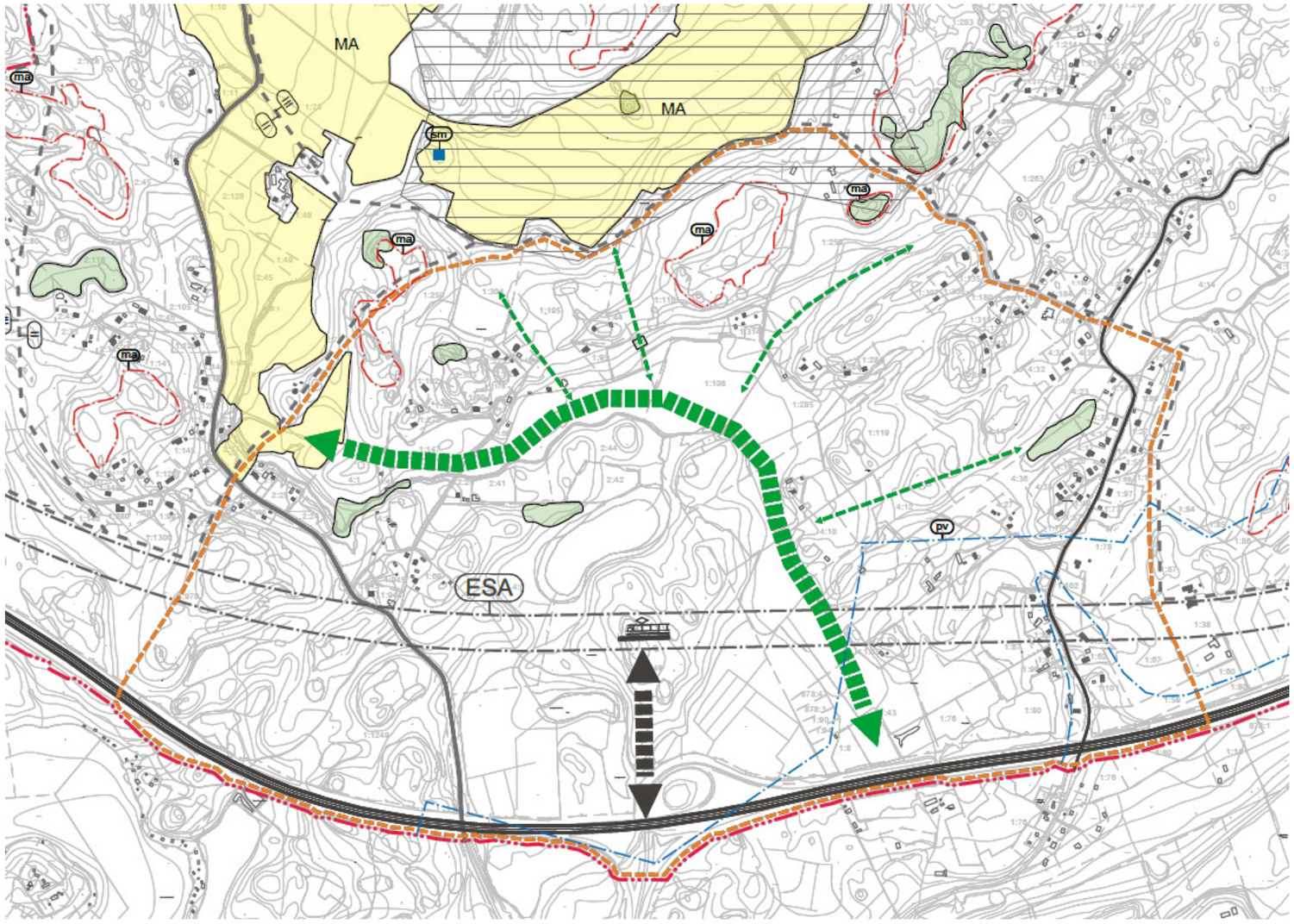
# 3 VALMISTELUVAIHEEN I AINEISTO (19.12.2018)

Vetovoimalautakunta päätti 19.12.2018 (§ 185) asettaa Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30 §) varten. Ensimmäinen valmisteluvaihe käsitti seuraavat aineistot:

- Y5 Valmisteluvaiheen kartta 19.12.2018
- Y5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.12.2018
- Y5 Suunnittelun lähtökohdat, päivitetty 19.12.2018
- Y5 Tavoitteet (vetovoimalautakunta 19.9.2018)
- Y5 Mitoitusperusteet maaseutualueilla 19.12.2018
- Y5 Ideasuunnitelma 5.12.2018 (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy)
- Y5 Ideasuunnitelma 10.12.2018 (Serum Arkkitehdit Oy)
- Y5 Luontoselvitys, raportti 7.11.2016 (FCG)
- Y5 Rakennusinventointi, raporttiluonnos 29.11.2018 ja kohdekarttaluonnokset 29.11.2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Kalsson Oy/Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy)
- Y5 Maisemaselvitys 11.12.2018 (Lohjan kaupunki, Essi Vento)

## 3.1. Valmisteluvaiheen I kartta (vevo 19.12.2018)

Valmisteluvaiheen kartalla esitettiin suunnittelun keskeiset periaatteet jatkosuunnittelua varten: ESA-oikoradan linjauksen maastovyöhyke, kauko- ja lähiliikenteen aseman sijainti, asemanseudulle muodostettavan uuden kaupunginosan rajaus, yhteystarve asemalle E18-moottoritien Lempolan liittymästä, alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot, merkittävimmät asemanseudun viheryhteystarpeet sekä haja-asutuksen mitoitusvyöhykkeet. Valmisteluvaiheen kartalla todettiin myös alueelle aiemmin laaditut rantakaavat. Alueille ei osoitettu vielä käyttötarkoituksia.




*Kuva: Ote valmisteluvaiheen kartasta asemakaavoitettavaksi tarkoitetun asemanseudun alueelta (vevo 19.12.2018). Koko kartta ja määräykset esitetty osion lopussa.*

## 3.2 Mitoitusperusteet maaseutualueilla

*Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä*

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* Lehmijärven* ja Pullin kylät*, Saukkolantien varsi | Mitoitusvyöhyke III* 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, kun siitä on vähennetty:

- maatalouden kannalta hyviksi ja yhtenäisiksi pelloiksi inventoituja alueita (määritelty Uudenmaan liiton selvitykseen ”Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla” v. 2011 pohjautuen), jotka osoitetaan osayleiskaavassa myös maisemallisesti arvokkaina MA-alueina;

- maisemaselvityksessä (11.12.2018) inventoidut lakialueet (ma); sekä

- luonnonympäristön (kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen) säilymisen turvaamiseksi osoitettavat alueet (esim. nat, SL, S1, S3, luo)

Emätilatarkastelua on tehty alustavasti ja se tullaan laatimaan erillisenä selvityksenä osayleiskaavoituksen edetessä.
Emätilalle muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan, kun

- alueelle jo rakentuneiden (tai rakentumassa olevien) asuin- ja lomarakennusten lukumäärä sekä
- voimassa olevat rakennusluvat ja voimassa olevat suunnittelutarveratkaisut sekä poikkeamispäätökset, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa vähennetään alueelle muodostuvan mitoittavan pinta-alan mahdollistavasta rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärästä.

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.

Rantarakentamisen mitoitusta tullaan tarkastelemaan erikseen emätilakohtaisesti.

*Rakentamismahdollisuuksien toteutuva määrä*

Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolelle muodostettavilla AO-, AOM-, 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 terveellisyyden vaatimukset ja esimerkiksi sen sijainti yli 55 dB melualueella merkitsee rakentamisen estymistä tai edellyttää joissain tilanteissa meluntorjuntaa.

*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. Siirrolla tarkoitetaan koko rakennuspaikan siirtoa, ei rakennusoikeuden osan siirtämistä.

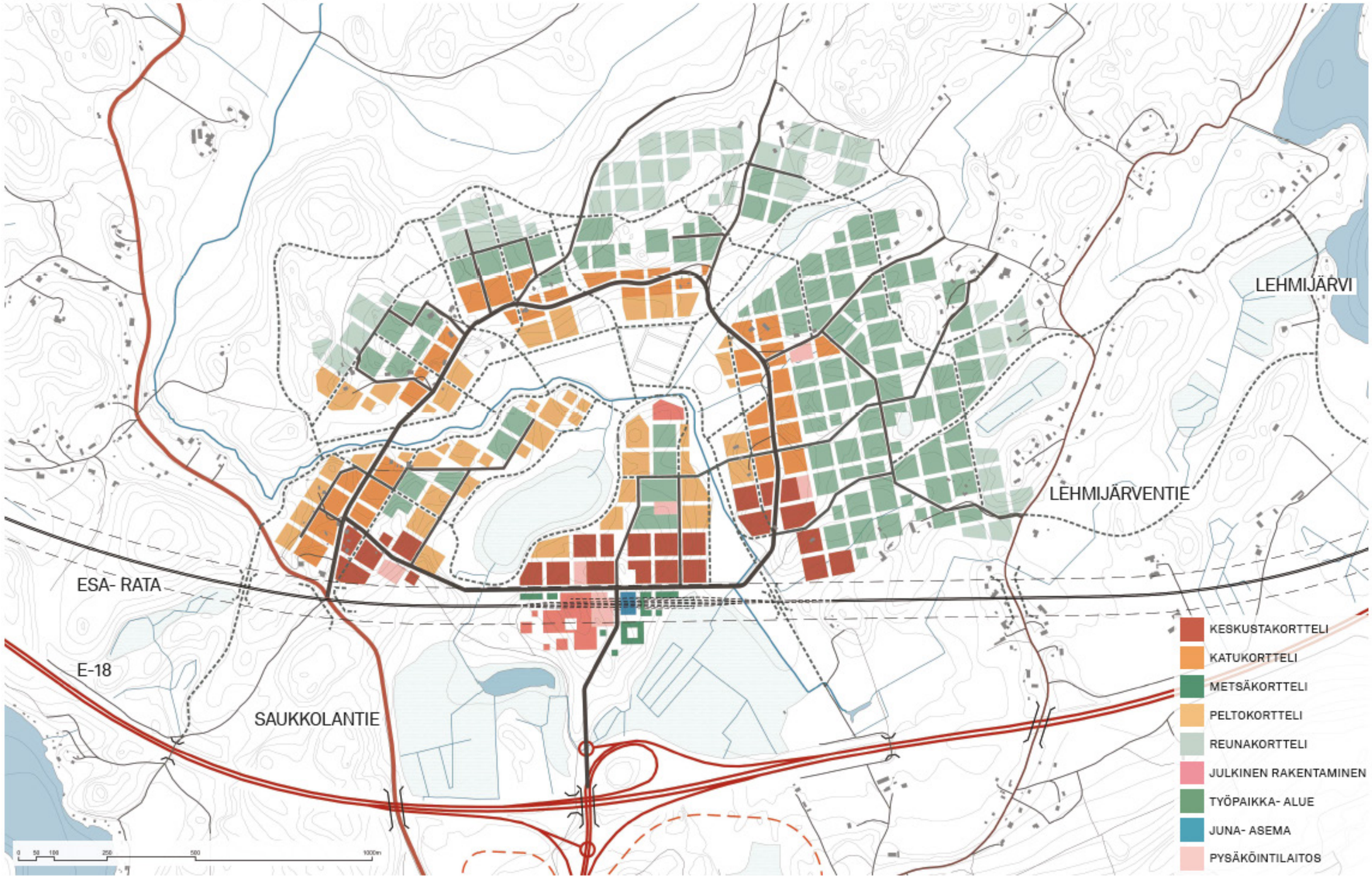
## 3.3 Ideasuunnitelmat

Ideasuunnitelmissa (ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY, 5.12.2018 ja SERUM ARKKITEHDIT OY, 10.12.2018) tutkittiin Lohjan kaupunkirakenteen kannalta edullisinta ESA-oikoradan aseman sijaintia lähellä jo asemakaavoitettua ja parhaillaan asemakaavoitettavaa taajama-aluetta sekä E18-moottoritien Lempolan liittymää. Liikenneviraston alustavassa yleissuunnitelmassa vuodelta 2010 ESA-oikoradan asemavaraus sijoittui lähemmäs Lehmijärventietä kuin Saukkolantietä. Aseman uuden sijainnin tutkiminen tämän osayleiskaavan yhteydessä on edellyttänyt yhtäaikaista ESA-oikoradan linjauksen tarkastelua Väyläviraston (ent. Liikennevirasto) vireillä olevan yleissuunnitelmatyön kanssa. Aseman sijoittaminen lähemmäs Saukkolantietä kaupungin omistuksessa olevalle maalle on ollut teknisesti mahdollista ratalinjauksen tarkentumisella siten, että linjaus siirtyy vuoden 2010 alustavassa yleissuunnitelmassa esitetystä hieman etelämmäs moottoritien Lempolan liittymän kohdilta itään päin.

Asemanseudulle laadituissa ideasuunnitelmissa on esitetty uuden muodostettavan kaupunginosan mahdollistavan n. 15 000 – 20 000 asukkaan sijoittumisen alueelle. Väylän keväällä 2018 esittämä tavoite 1,5 kilometrin säteellä asemasta on 11 000 asukasta. Ideasuunnitelmissa esitetty reilumpaan asukasmäärään varautuminen tarjoaa suunnittelun tarkentuessa myöhemmässä vaiheessa mahdollisuuksia vaihtoehtoisille toteuttamistarkasteluille.

Molemmissa ideasuunnitelmissa on esitetty tiiveimmän maankäytön alue rautatieaseman yhteyteen ja sen ympärille avoin yhtenäinen vihervyöhyke radan pohjoispuolella. Uloimmalla vyöhykkeellä vuorottelevat väljemmän rakentamisen ja niiden väliin jäävien viheryhteyksien alueet. Kahden ideasuunnitelman erot painottuvat maankäyttöön ratalinjauksen ja moottoritien välisellä alueella sekä Saukkolantien ja Lehmijärventien varsilla. Molemmissa ideasuunnitelmissa on tarkasteltu liittymistä asemanseudulle E18-moottoritien Lempolan liittymästä. Molempien ideasuunnitelmien rakenne tukee alueen vaiheittain rakentamisen tavoitetta.

# IDEASUUNNITELMA




serum
SERUM ARKKITEHDIT OY | PALKANEENTIE 19 A | 00510 HELSINKI FINLAND | WWW.SERUM.FI

LOHJANSOLMU, LEMPOLAN ASEMANSEUTU
IDEASUUNNITELMA

IDEASUUNNITELMA
"PUISTOTIE"

1:10000

10.12.2018

# IDEASUUNNITELMA - KOKONAISSUUNNITELMA 1:10000

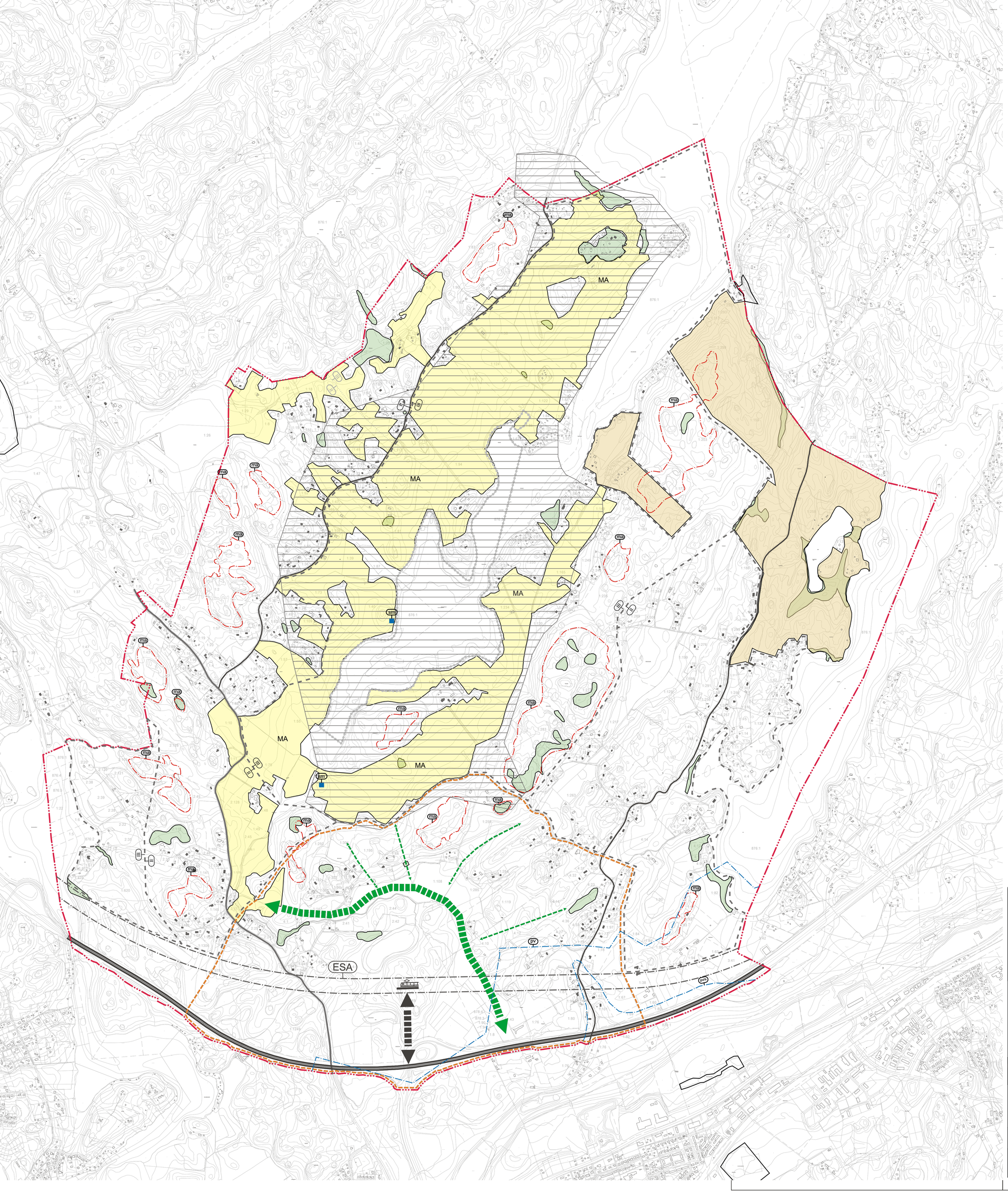


LOHJA

# Y5 LOHJANSOLMUN ASEMANSEUDUN JA LEHMIJÄRVI-PULLI MAASEUTUALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

Valmisteluvaihe

1:10 000




OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**LOHJANSOLMUN ASEMANSEUDUN / UUDEN KAUPUNGINOSAN RAJAUS.**

Myöhemmin asemakaavoitettavana tutkittavan alueen rajaus perustuu asemanseudulle laadittuun kahteen Lohjansolmun (Lempolan asemanseudun) ideasuunnitelmaan.
Alueen kaavoitus tulee pohjautumaan toiseen ideasuunnitelmaan tai niiden yhdistelmään.
Vaiheittain toteutettavaksi suunniteltavan uuden kaupunginosan asukastavoite on 11 000 - 15 000 asukasta, mutta osayleiskaavan aluevarauksissa varaudutaan 15 000 - 20 000 asukkaaseen myös vaihtoehtoisten toteutumisratkaisujen mahdollistamiseksi.
Ideasuunnitelmat ovat osa osayleiskaavan valmisteluaineistoa, josta voi jättää palautetta.

**RAUTATIEASEMA.**

Varaus Espoo-Salo -oikoradan (ESA) kauko- ja lähiliikenteen asemalle.

**ESPOO-SALO -OIKORADAN MAASTOKÄYTÄVÄ.**

Alue on varattu ratalinjauksen suunnittelua varten. Maankäyttö-ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

**MOOTTORITIE.**

**RANTAKAAVA.**

Merkinnällä on osoitettu aiemmin laadittujen rantakaavojen alueet.

**MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ.**

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa avoimeksi viljelykäytössä säilyväksi peltoalueeksi.

**LUONTOARVO.**

Luontoselvityksen perusteella arvotettavat luontokohteet.

**NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.**

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS LAKIALUE.**

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

**MUINAISMUISTOKOHDE.**

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

**TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.**

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Pohjavesialueella käsiteltyjenkin jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty.

**POHJAVEDENOTTAMON SUOJAVYÖHYKE.**

Pohjavedenottamon ympärille määrätty suoja-vyöhyke. Alueella noudatetaan vesioikeuden asettamia suoja-aluemääräyksiä.

**TIE- TAI KATUYHTEYSTARVE.**

**VIHERYHTEYSTARVE.**

**MITOITUSVYÖHYKKEEN RAJA.**

Mitoitusvyöhykkeet perustuvat Lohjan maankäytön rakennemallissa (2014) esitettyihin rakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Emätilatarkasteluun perustuvat rakennuspaikkamahdollisuuksien enimmäismäärät ja emäkiinteistöjen mitoittavien pinta-alojen määrittelyperusteet esitetään erillisissä mitoitusperusteissa

**VAIHTOEHTOINEN MITOITUSVYÖHYKKEEN RAJA.**

**YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.**

**ALUEEN RAJA.**

| Valmistelija/Beredare | Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef | Piirtäjä/Ritare |
|---|---|---|
| | | TS |
| Teija Liuska-Eloranta<br>Yleiskaavoittaja<br>Generalplanläggare | Leena Iso-Markku, DI, YKS/284<br>Kaavoituspäällikkö<br>Planläggningschef | |

| Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden: | Päiväys/Datumn |
|---|---|
| **Lainvoimainen/Vunnit laga kraft** | |
| **Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige** | |
| Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden | |

| Vaihe | Pvm./Dat. |
|---|---|
| VALMISTELUVAIHE | 19.12.2018 |

LOHJAN KAUPUNKI
**Kaupunkikehitys**
**Kaavoitus**

LOJO STAD
**Stadsutveckling**
**Planläggning**

Y5