

Vetovoimalautakunta	§ 183	15.12.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 54	16.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 441	20.12.2021

L68 Muijala I kaavaehdotus. Asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelit 600-609 ja katu-, liikenne-, ja viheralueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet, ja tonttijako

404/10.02.03/2018

VEVO 15.12.2020 § 183

Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy Lohjan kaavoitusohjelmaan 2020-2022. Lohjan taajamaosayleiskaavassa Muijalannummentien eteläpuolelle on osoitettu laajalti A2 –aluevarausta, joka mahdollistaa alueen asemakaavoittamisen kaupunkimaiseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi.

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 11.5.2017 § 53 Muijalan kaavarungon, joka käsittää kaikkiaan noin 500 hehtaarin alueen. Kaavarunkoa on tarkoitus käyttää ohjelmoitaessa Muijalan alueen tulevien vuosien asemakaavoitusta – vaiheita ja aluerajauksia. Kaavarunko ei ole maankäyttö – ja rakennuslain mukainen kaavataso, ennemminkin yleiskaavatasoinen käytännön työkalu vailla välittömiä juridisia vaikutuksia. Kaavarungon maankäyttömuodot ovat pääpiirteissään alueella voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukaiset. Kaavarunko antaa yhden mahdollisen hahmon voimassa olevan osayleiskaavan ratkaisuille.

Muijalan kaavarungossa alueelle tutkittu uusi asuinrakentaminen painottuu siten, että se vahvistaa suunnittelualueen kahta keskustaa, joista toinen kehittyisi Muijalan koulun ja päiväkodin tuntumaan ja toinen mahdollisen tulevan raideliikenteen aseman lähiympäristöön. Ensi vaiheessa on tarkoitus kehittää asemakaavoituksella maankäyttöä Muijalan koulun tuntumassa.

L68 asemakaavatyötä taustoittamaan on maastokaudella 2020 teetetty kaavatyön edellyttämiä selvityksiä suunnittelualueella. Luontoa koskevien asemakaavatasoisten selvitysten tarve perustuu Lohjan ympäristönsuojeluyksikön arvioon. Maastossa teetettyjen luontoselvitysten rajaus on perustunut kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2017 hyväksymässä Muijalan kaavarungossa esitettyyn asuinalueiden vaiheistuksen ensimmäisen vaiheen rajaukseen.

Muijalan kaavarungossa esitetyt asuinalueiden vaiheistuksen kokonaisuudet perustuvat mm. infrarakentamisen kokonaisuuksiin sekä kaupunkikuvan ja toiminnallisuuksien tavoitteisiin. Asemakaavoja alueelle on kuitenkin mm. aikataulu – ja muista käytännön syistä perusteltua laatia kerrallaan hieman pienemmille alueille.

Ennen L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen prosessin aloittamista ja kaava-alueen rajauksen määrittelyyn liittyen kaavoitusarkkitehti ja kaupungingeodeetti ovat käyneet syksyn 2020 kuluessa epävirallisia keskusteluja noin kymmenen yksityisen maanomistajatahon kanssa, jotka omistavat maita Muijala I asemakaavan (L68) alustavimman rajausaihion naapureina. L68 asemakaavoituksen taustatyön yhteydessä on kuitenkin syksyn 2020 edetessä todettu, että

mm. asemakaavan aikatauluun ja sisältöön liittyvistä tavoitteista johtuen Muijalan kaavarungossa asuinalueiden osalta esitettyjen toteutusvaiheiden kokonaisuuksien 1 ja 2 osittainen yhdistelmä on tarkoituksenmukaisin rajaus L68 Muijala I asemakaavoitukselle. Ensi vaiheessa Muijalan alueelle tavoitellaan pääosin pientalotonttitarjontaa, rakentamismahdollisuudet mielellään yhteen tasoon. Asemakaavoitettavan alueen rajauksen kehityksestä ja muuntumisesta johtuen asemakaavatasoisia luontoselvityksiä on valmisteluvaiheessa käytettävissä vain osalla L68 asemakaavan suunnittelualueesta.

Käsillä olevan L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen alue sijoittuu Muijalan koulun läheisyyteen Muijalannummentien eteläpuolelle ja käsittää 22,1 hehtaaria. Suunnittelualueen koilliskulmassa on pienellä alueella voimassa asemakaavan VP-alueita, muutoin alue on asemakaavoittamaton.

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 ja 444-431-2-400. Suurin osa alueesta on Lohjan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 2:311 (pinta-alaltaan noin 3 hehtaaria) sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevat kiinteistöt 2:400, 2:279, 2:48 ja 1:49 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistöllä 2-311 sillä sijaitsee läjitysalueita. Yksityisen maan osalta tulee tarvittaessa laatia maankäyttösopimus sekä sitä pohjustava asemakaavan käynnistämissopimus asemakaavaprosessin kuluessa.

Lisätiedot	kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula iiris.koivula@lohja.fi
Oheismateriaali	-L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 25.11.2020 -L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelun lähtökohdat- raportti. 25.11.2020 -L68 Muijala I asemakaava. Rakennettavuusselvitys (Taratest,2020) ja L68 Muijala I asemakaava. rakennettavuusselvityksen laajennus (Taratest, 2020) -L68 Muijala I asemakaava. Lepakkoselvitys (Faunatica, 2020) -L68 Muijala I asemakaava. Liito- orava-, pesimälinnusto-, luontokohde- ja kasvillisuus selvitys (YS-Enviro, 2020)
Esitys Elinvoimajohtaja	Vetovoimalautakunta päättää asettaa asemakaavan valmisteluaineiston (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2020, suunnittelun lähtökohdat – raportti 25.11.2020 ja asemakaavatyötä taustoittavat selvitysraportit maastokaudelta 2020) nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
Esteellisyys	Petteri Åström ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (intressijääviys) hallintolaki 28 § 1 mom. 1 kohta) ja poistui kokouksesta ja etäyhteyksestä klo 18.24-18.30 tämän asian käsittelyn ajaksi eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.
Päätös	Hyväksyttiin. -----

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2021 § 54

L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavanmuutos oli kaavaprosessin aloitus- ja valmisteluvaiheessa nähtävillä 13.1.-12.2.2021. Nähtävilläoloon liittyen saatiin 14 lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Yhteenveto

saaduista lausunnoista ja mielipiteistä on esitetty kokousasian oheismateriaaleissa.

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 asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (Mikroliitti ,2021) on tehty maastokaudella 2021.

Uudenmaan ELY-keskus ei ole antanut lausuntoa asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa, mistä johtuen laadittavaa asemakaavaa ja L68 asemakaavan alustavaa kaavaratkaisua on käsitelty ELY-keskuksen ja Lohjan kaavoituksen työpalaverissa 16.9.2021.

Kaavaratkaisun muotoutumiseen on ollut mahdollista vaikuttaa kaupungin sisäisellä ohjausryhmällä, joka on kokoontunut kaikkiaan kolme kertaa loppuvuoden 2020 ja alkusyksyn 2021 välillä. Ohjausryhmässä on ollut kaavoituksen lisäksi maapoliittinen, ympäristönsuojelun ja kaupunkitekniikan asiantuntemus.

Loppusyksyn 2021 kuluessa lähdettiin kaavoituksessa vielä erikseen tutkimaan alustavasta suunnitteluratkaisusta poikkeavaa suunnitelmaa. Käsillä olevan L68 kaavaehdotuksen (16.12.2021) osalta suunnitteluratkaisu käsittää ainoastaan Lohjan kaupungin omistamaa maata, alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Suunnitteluratkaisun perusrakenne mahdollistaa tarvittaessa muuttuvan maankäytön laajentumisen naapurikiinteistölle. Asemakaavan aluetta on kaavaehdotukseen laajennettu hieman etelässä ja kaakossa, jotta itä-länsi-suuntainen rakentamisesta vapaa alue kaavan etelälaidalla on pystytty asemakaavaratkaisussa osoittamaan yhtenäisenä ja toimivana sekä turvaamaan kaavamerkinnällä alueen luontoarvo.

L68 asemakaavaehdotuksen pohjalta on tehty katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma (Lohjan kaupunki, kaupunkitekniikka , 2021).

L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos käsittää alueen, joka on rakentamaton ja lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Voimassa olevaa asemakaavaa on noin 2% alueella L68 Muijala I asemakaavan ja asemakaavamutoksen ehdotuksen (16.12.2021) pinta-alasta.

Asemakaavaehdotuksessa alueen keskellä kulkee uusi kokoojakatu, joka suuntaa kauemmas etelään Muijalantielle. Asemakaavaehdotuksessa on lisäksi kuusi uutta tonttikatua. Erillispientalojen tontteja (AO) kaavaehdotuksessa on 40 kpl, pinta-alaltaan noin 600-1250 m². Muijalannummentien eteläpuolelle on osoitettu P-korttelinosa (P: Palvelurakennusten korttelialue, jolla sallitaan asuminen) sekä kaksi AP-korttelia (AP: asuinpientalojen korttelialue).

L68 Muijala I asemakaavan vaikutus alueen väestöpohjaan on arviolta 250 asukasta. Korttelialueiden rakentamisarvio on yhteensä noin 12 700 kem². Oletuksella 1 asukas/ 50 kem² kaikkiaan arviolta karkeasti 250 asukasta L68 – asemakaava-alueelle.

Lapsivaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointiin on kaavaehdotusvaiheessa tehty nopea, suppea lapsivaikutusten arviointi virkamiestyönä. Arviointi keskittyy tarkastelemaan asemakaavan vaikutuksia lähialueen koulu- ja päivähoitopalveluihin.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat kaupungin toimintayksiköistä Muijalan koulu ja päiväkoti ja päiväkoti Onnen Omena.

Mäntynummen tilastollisella suuralueella lasten ja nuorten määrä laski 2010-luvulla koko kaupungin tapaan. Määrä jatkaa laskuaan lähivuosina, vaikkakin kaupungin väestökehitys on kääntynyt positiiviseksi vuonna 2021.

Muijalan kaava-alueen toteutuessa ja rakentuessa tukeudutaan lähtökohtaisesti olemassa olevaan palveluverkkoon eli Muijalan kouluun, Muijalan päiväkotiin ja päiväkoti Onnen Omena. Kaavan vaikutusalueen koulu- ja päivähoitopalveluverkkoa on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula, iiris.koivula@lohja.fi

Oheismateriaali

- L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavanmuutos ja tonttijako, kaavaehdotuskartta ja - määräykset 16.12.2021
- L68 Yhteenveto kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja vastine
- L68 Muijala I asemakaavan selostus 16.12.2021
- L68 asemakaavaehdotus 16.12.2021 , havainnekuva
- Kaavaselostuksen liitteet

Esitys

Elinvoimajohtaja

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 26. kaupunginosan Muijala asemakaavaehdotuksen L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavanmuutos (16.12.2021) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöistä 444-431-2-15, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376.

Asemakaavanmuutos koskee Lohjan kaupungin kaupunginosan Muijala, viheraluetta.

Asemakaavalla muodostuu Lohjan kaupungin 26. kaupunginosan Muijala, korttelit 600-609 ja katu-, liikenne- ja viheralueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Tonttijaolla muodostuvat Korttelin 600 tontit 1-6, korttelin 601 tontit 1-3, korttelin 602 tontit 1-8, korttelin 603 tontit 1-3, korttelin 604 tontit 1 ja 2, korttelin 605 tontit 1-4, korttelin 606 tontit 1-3, korttelin 607 tontit 1-12, korttelin 608 tontti 1 ja korttelin 609 tontti 1.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Esteellisyys	Risto Murto ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (intressijääviys, hallintolaki 28 § 1 mom. 4 kohta) ja poistui kokouksesta klo 18.26-19.07 tämän asian käsittelyn ajaksi eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.
Päätös	Hyväksyttiin. Hannu-Pekka Poikonen osallistui kokoukseen Risto Murron varajäsenenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 18.27-19.06. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pekka Luoma poistui kokouksesta klo 18.33.
Täytäntöönpano	Kh:n listalle

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 441	
Lisätiedot	Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula, iiris.koivula@lohja.fi
Oheismateriaali	- L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavanmuutos ja tonttijako, kaavaehdotuskartta ja - määräykset 16.12.2021 - L68 Yhteenveto kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja vastine - L68 Muijala I asemakaavan selostus 16.12.2021 - L68 asemakaavaehdotus 16.12.2021 , havainnekuva - Kaavaselostuksen liitteet
Esitys	
Kaupunginjohtaja vs.	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 26. kaupunginosan Muijala asemakaavaehdotuksen L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavanmuutos (16.12.2021) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee osaa kiinteistöistä 444-431-2-15, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376. Asemakaavanmuutos koskee Lohjan kaupungin kaupunginosan Muijala, viheraluetta. Asemakaavalla muodostuu Lohjan kaupungin 26. kaupunginosan Muijala, korttelit 600-609 ja katu-, liikenne- ja viheralueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Tonttijaolla muodostuvat Korttelin 600 tontit 1-6, korttelin 601 tontit 1-3, korttelin 602 tontit 1-8, korttelin 603 tontit 1-3, korttelin 604 tontit 1 ja 2, korttelin 605 tontit 1-4, korttelin 606 tontit 1-3, korttelin 607 tontit 1-12, korttelin 608 tontti 1 ja korttelin 609 tontti 1.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	oe/email kaavoitusarkkitehti Koivula ote/email kaavoitussihteeri Lintuniemi
