



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaava L7

HAIKARIN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.
(Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §)*

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan aina jokaista kaavaa varten erikseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Suunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty asemakaavan muutoksen laatimista varten Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen Laguksenpuiston, Jakobinpuiston ja Kaivoslammenpuiston väliselle alueelle Haikarinniemiellä, poislukien Kippivaununkadun ja Kivihissinkadun korttelit.

Haikarin asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuu-
tos tulee virallisesti vireille tämän osallistumis- ja arvioimissuunnitelman kuuluttamisella.



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Haikarinniemellä Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven ranta-alueella. n. 2 km Lohjan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalue käsittää Haikarinkadun pohjoispuolella korttelit 419 ja 427, Huvila Haikarin ja Huvila Laguksen kiinteistöt, sekä Jakobinpuiston, Laguksenpuiston ja säilytettävän suurruoholehdon sisältävä lähivirkistysalue, ja Haikarinkadun eteläpuolella korttelin 423.

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 12 hehtaaria. Alue sijaitsee n. 2 km:n päässä Lohjan keskustan palveluista ja n. 2 km:n päässä Ojamon/Tynninharjun palveluista. Kaava-alueen vieressä on aluevaraus päiväkodille.

Haikarinniemen luonto on rehevää lehtometsää. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaava-alueen lopullinen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Alue on kokonaan Lohjan kaupungin omistuksessa, paitsi korttelin 419 tontti 2 (Hippatammi I). Alueen läpi kulkeva Haikarinkatu on ainoa tieyhteys Liessaareen.

LUETTELO SUUNNITTELUALUEEN KIIINTEISTÖISTÄ, KIIINTEISTÖTUNNUKSET

444-465-0001-0007
444-465-0001-0138
444-465-0001-0137
444-465-0001-0021
444-007-0419-0002
444-007-0419-0003
444-007-0419-0004
444-007-0423-0001
444-007-0423-0002
444-007-0423-0003
444-007-0423-0007



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ALUSTAVAT TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan Haikarin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen jatkaminen.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö jatkossakin myös yleiseen virkistykseen, sekä rannan viheralueen ja kevyenliikenteen kulkuyhteyden turvaaminen. Haikarin alueella on runsaasti erilaisia merkittäviä luonnonkohteita jotka huomioidaan tulevassakin asemakaavassa

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut osittain poikkeusluvalla. Kaavamuutoksen yhteydessä saatetaan kaava ajantasalle myös tältä osin. Tavoitteena on myös tarkastella voimassa olevan asemakaavan toteutettavuutta siltä osin kuin se ei ole toteutunut.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikkaperäisemmin kaavan valmisteluvaiheessa. Lisäksi on tarkoitus tehdä vaihtoehtoisia luonnoksia, joiden avulla kyetään arvottamaan ja tutki-
maan tavoitteiden täyttymistä.

Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2013-2015 asemakaavamuutoksen valmistumisen tavoitteeksi on asetettu vuosi 2014.

RAKENNUSSUOJELUTARPEET

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi. Rakennus on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (2007) rakennushistoriallisin ja historiallisin perustein:

”Haikarinniemi ja sen pohjoispuolinen alue Ojamon tilasta erotettiin 1870-luvulla Vähä-Ojamon huvilatilaksi Laguksen suvun omistukseen. Helsingin yliopiston kreikan kielen professori Jakob Johan Wilhelm Lagus rakennutti tilalle huvilamaisen vanhemman päärakennuksen lisäksi 1900-luvun alussa jugend-tyylisen puurakenteisen rantahuvilan Haikarinniemen kärkeen. Huvila ympäristöineen siirtyi (nykyisen) Lohjan kaupungin omistukseen 1930-luvun lopussa ja on toiminut sen jälkeen muun muassa retkeilymajana ja kesäkahvilana. Nykyisin rakennuksessa toimii ravintola.” - - ”Huvila Haikari sijaitsee Haikarinniemen kärjessä, puistomaisessa ympäristössä. Talo on tyyliinsä edustavin huvilarakennus Lohjalla.”

Suunnittelualueella sijaitsee myös aiemmin Lagus-kotina tunnettu nuorten vastaanottokoti ja perhekuntoutusyksikkö Villa Ruben. Lohjan kaupungin perusturva siirtää toimintonsa Ojamonkankaalle 2016-2017 rakennettavaan uudisrakennukseen. Laguksen huvilan pihapiirissä on Kenraalimajuri Ernst Ruben Laguksen (12.10.1896 - 15.7.1959) muistomerkki. Rakennus on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu.



Näkymä Haikarinrannasta Lohjan keskustaan

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Lohjan kaupunki, Woodfocus Oy, Ympäristöministeriön asunto- ja rakennusosasto, Maa- ja metsätalousministeriö ja Teknillisen korkeakoulun Puurakentamisen laitos järjestivät puurakenteisen asuinalueen opiskelijakutsukilpailun 2002-03, jonka tulosten pohjalta nykyinen voimassa oleva Haikarin asemakaava on laadittu. Suunnittelukilpailu kuului valtakunnalliseen Moderni puukaupunki -ohjelmaan. Tavoitteena oli löytää ratkaisuja arkkitehtonisesti korkeatasoisen puutaloalueen toteutukseen. Kilpailulla haettiin innovatiivisia ratkaisuja sekä alueen kokonaisilmeeseen että kerros-, rivi- ja pientalotyyppeihin rakennuksiin.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

TOIMIVA ALUERAKENNE

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä.
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYM- PÄRISTÖN LAATU

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöauto liikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

- Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalan- kulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYS- KÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.
- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan. Asemakaavan muutosalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan (ei lainvoimainen). Ko. kaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta.

Taajamatoimintojen aluetta koskeva kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen taajamatoimintojen aluetta koskevan merkinnän kuvauksen ja suunnittelumääräyksen:

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

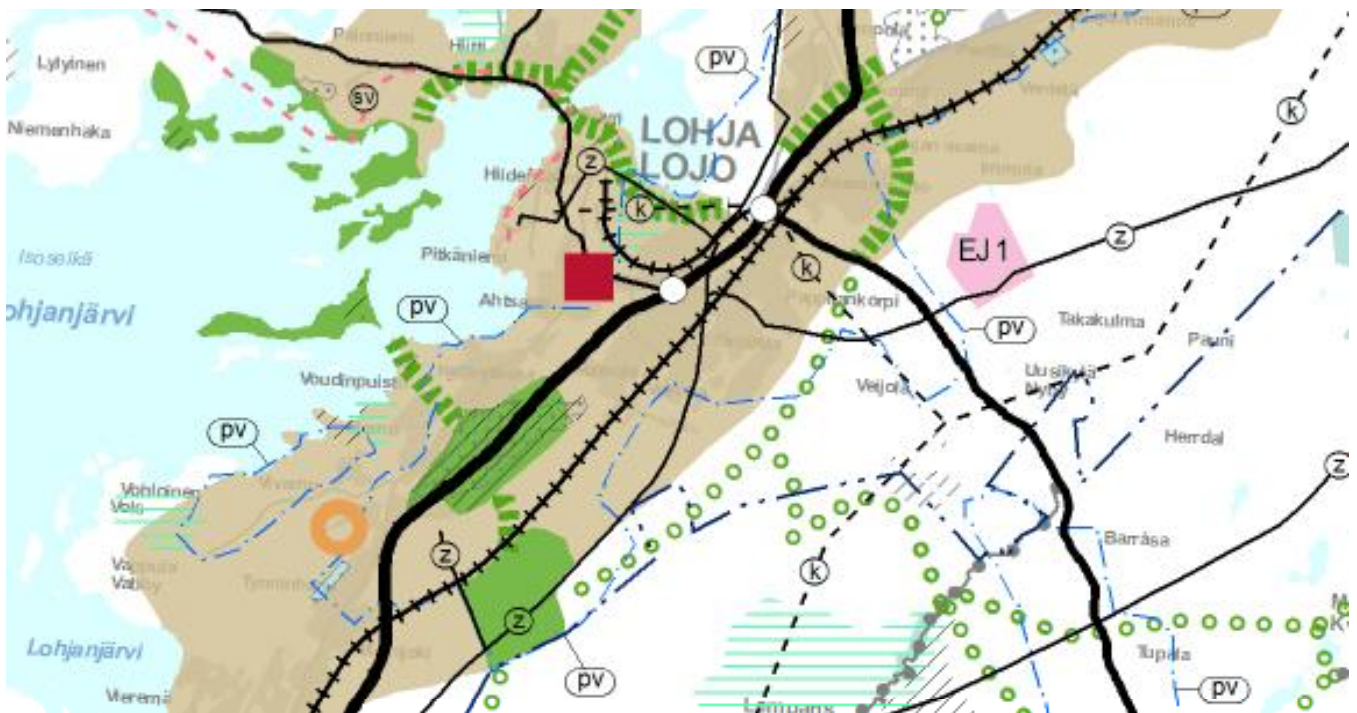
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.”



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualaue on asuntoaluetta (A2, AP1 ja AP2).

Korttelialueita koskevat seuraavat määräykset:

A2 ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi.

Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa pieni-muotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja.

Suositus: yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

AP1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan

mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle.

Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

AP2 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle.

Suositus: Jos alueelle sijoitetaan erillispientaloja, tonttien koon on oltava keskimääräistä pienempi.

Laguksen puiston kautta, suunnittelualaueen pohjoispuolelta on osoitettu viheryhteystarve Myllärinkadulta Liessaaren sillalle.

"Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevyt- väylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea."

Virkistyskohteita eli "Uimaranta ja/tai venevalkama ja/ tai muu virkistyskohde" on alueen läheisyydessä kaksi: uimaranta Huvila Haikarin vieressä sekä venelaituri nuottatien päässä.

Laguksen puistoon ja suunnittelualaueen länsi- ja eteläpuolelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

"Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset."

Jakobin- ja Laguksenpuistojen läpi sekä Hiidensalmenkatua seuraten kulkee kevyenliikenteen reitit.

Huvila Haikari on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi, jota koskee seuraava määräys:

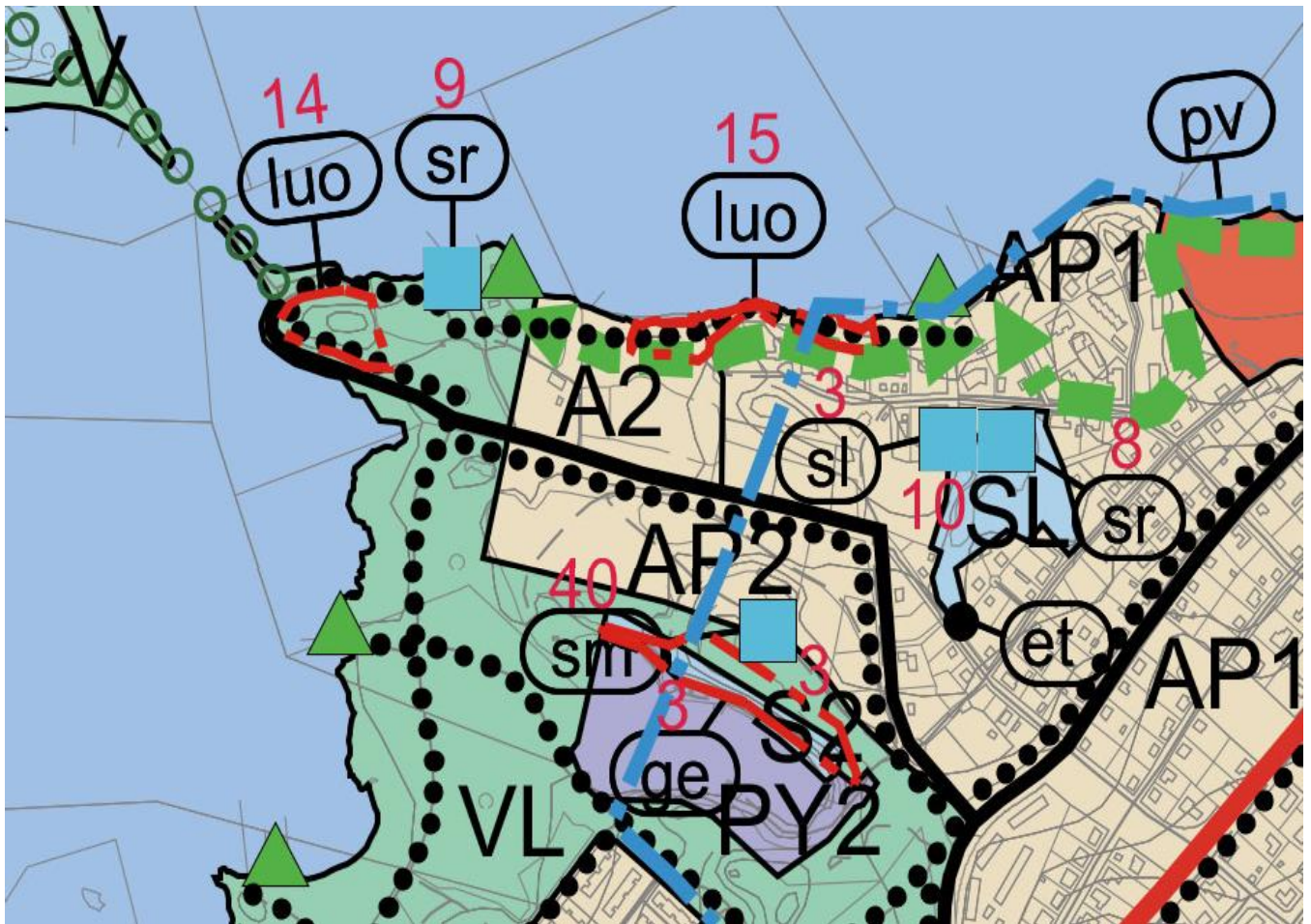
"Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavoitettavilla alueilla yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa."

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta."



Huvila Haikari

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ote taajamaosayleiskaavasta

A2 ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi.

AP1 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle.

AP2 PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

PY2 JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveydenhuollon laitoksille.

Luonnonsuojelualue

SL 10 Myllylampi

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

luo 14 Haikarinniemi

luo 15 Haikarin kalkkikallio ja lehto

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu kohde tai luonnonmuistomerkki

sl 3 Myllylammen saarni

Arvokas geologinen muodostelma

ge 3 Ojamon kaivos

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö

sr 8 Myllärin mökki

sr 9 Huvila Haikari

Muinaismuistokohde

sm 40 Haikarin rautamalmilouhos

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

AK 279

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue.
Kerrosluvu II
Rakennusoikeus $e=0,15$
Tontilla sijaitsee suojeltava alue s.

KAAVAMÄÄRÄYS: s: Suojeltava alue, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

AK 422

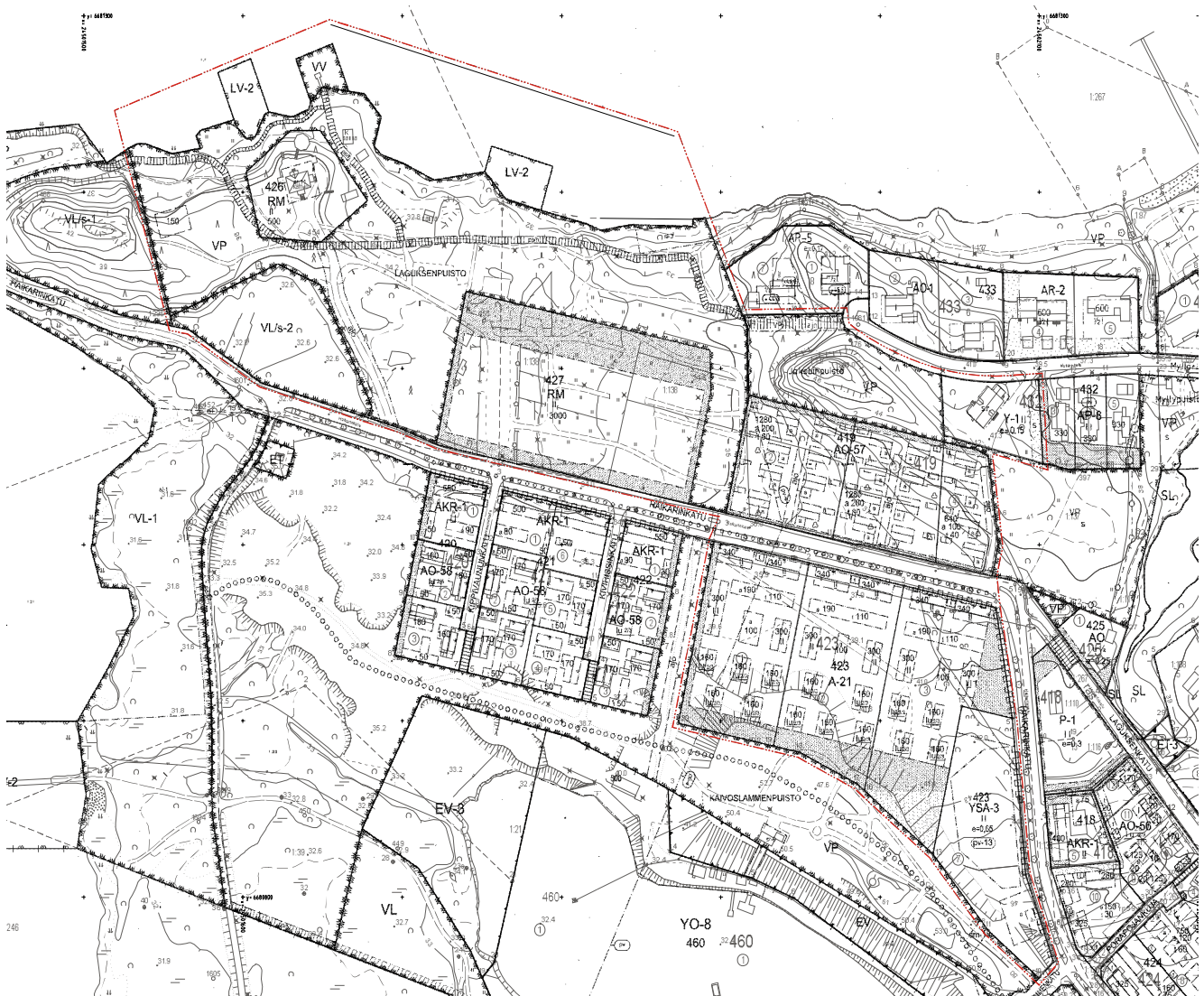
Kortteli 423, tontit 1-3
A-21 Asuinrakennusten korttelialue.

Kerrosluvu Haikarinkadun puolella II ja tonttien ta-
kaosissa I $\frac{2}{3}$

Rakennusoikeudet: asuinrakennuksille yht. 6080 k-m²,
auton säilytyspaikoille yht. 870 k-m² ja talousrakennuk-
sille yht. 330 k-m²

KAAVAMÄÄRÄYS: Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto. Kaksikerroksisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:2 ja muiden 1:1,5. Kadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita. Kadunpuoleiselta julkisivulta ei saa järjestää pääsisäänkäyntejä asuntoihin. Auton säilytystä varten saa rakentaa yksikerroksisia, pinta-alaltaan korkeintaan 100 m² ja runkosyvytyltään korkeintaan 5,5 m rakennuksia.

Muutoin kuin määrättyyn kaavassa osoitettuun talousrakennuksen paikkaan saa tontille rakentaa yksikerroksisia alle 12 m² talousrakennuksia vähintään 2 m päähän tontin rajasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Julkisivumateriaaleina on talousrakennuksissa ja autonsäilytyspaikoissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksissa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleisella tontinrajalla ei saa toteuttaa lauta-aitaa julkisivulinjan ja katualueen väliin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto. Vieraspaikka ja varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 k-m² kohti. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kentiin ja ympäröivä istutuksin, aitausten tai matalin muurein.

Kortteli 419

AO-57 Erillispientalojen korttelialue.

Kerrosluku on I u $\frac{2}{3}$

Rakennusoikeudet: asuinrakennuksille yht. 3200 k-m², auton säilytyspaikoille yht. 500 k-m² ja talousrakennuksille yht. 200 k-m²

KAAVAMÄÄRÄYS; Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto tai kaksoispulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Mikäli auton säilytyspaikka rakennetaan kiinni asuinrakennukseen, saa ajoyhteyden puoleisen julkisivun pituus olla enintään 11 m. Talousrakennusten harjan tulee olla asuinrakennuksen harjan suuntainen.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta. Julkisivumateriaaleina on auton säilytyspaikassa ja talousrakennuksissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksissa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleiselle tontinrajalle ei saa tehdä lauta-aitaa. Autopaikkoja on varattava 2 ap/ asuinrakennus.

Korttelit 426 ja 427

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus yhteensä: 3500 k-m². Korttelissa 426 sijaitsee suojeltu Villa Haikari. Korttelin 427 rakennusala on osoitettu sitovalla merkinnällä korttelin keskelle samaan linjaan kuin viereisissä asuinkortteleissa. Korttelin muut osat on istutettava. Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikitusvelvoitetta ei erikseen ole määrätty.

VL/s-2 Lähivirkistysalue, suurruoholehto.

KAAVAMÄÄRÄYS; Luonnonvaraisena säilytettävä lehtoalue. Täydennys- ja uudistusistutuksissa käytetään luonnostaan esiintyviä tai kasvupaikan mukaan kuuluvia kasveja. Luonnon kulumisen välttämiseksi alueelle osoitetaan liikkumisalueet.

VV Uimaranta-alue.

LV-2 Venevalkama-alue, jolle saa sijoittaa toimintaa palvelevia varasto- ja huoltotiloja.

VP Puisto.

Villa Haikarin läheisyydessä rakennusoikeus 150 k-m². Laguksenpuiston alueella sijaitsee suojeltava alueen osa sl-3.

KAAVAMÄÄRÄYS; sl-3: Suojeltava alueen osa. Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alue tulee säilyttää rakentamattomana.

AK 483

Kortteli 423, tontti 7

YSA-3 Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimintoina.

Kerrosluku II

Rakennusoikeus e=0,65

KAAVAMÄÄRÄYS; YSA-3: Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

TEHDYT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Kaupunginhallituksen jäsen teki 15.10.1999 aloitteen valtakunnallisen Moderni puukaupunki -hankkeeseen osallistumisesta. Kaupunginhallitus päätti 18.10.1999 lähettää aloitteen ympäristölautakunnan valmisteltavaksi sopivan kohteen löytämiseksi.

Ympäristölautakunta esitti 7.3.2002 kaupunginhallitukselle Haikaria puurakentamisen kohdealueeksi, minkä kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2002

Ojamo-Haikarin alueen rakennettavuusselvitys, 1999-2000, Insinööritoimisto Harri Linna Oy

Maaperän pilaantuneisuuden selvitys, 2001, Maa ja Vesi Oy

Myllylammen luonnonsuojelualueen rauhoittamispäätös, Uudenmaan lääninhallitus 18.10.1993

465 Ojamo Ranta-alueiden hoitoselostus (sisältää Haikarin alueen) Soili Vuorinen, 1989

Länsi-Uudenmaan seutukaava-alueen kasvistoltaan arvokkaat kalliot II, Juha Pykälä, Länsi-Uudenmaan seutukaavaliitto, 1992

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007

Lohjan kaupungin viheralueiden ja kiinteistöjen pihojen hoitoluokitus Keskusta, Lohjan tekninen keskus, 26.4.1999, 23.2.2004

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, Kaisa Långström ja Riikka Rossi, 28.10.2011

Lohjan & Sammatin maisemaselvitykset, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus 12.12.2008

Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten, Diplomityö, Elina Tirkkonen, 22.8.2007

Uudenmaan Ympäristökeskuksen raportteja 2 | 2008
Lohjanjärven ranta-alueiden tulvavahinkoselvitys
Elina Haapala, Kari Rantakokko, Uudenmaan ympäristökeskus, 2008

Lohjan rantaraitti - Ideointia keskustaaajaman rantojen kehittämiseksi, Anna Levonmaa, Kaupunkisuunnittelukeskus, Lohjan kaupunki, 8.9.2008

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Alueella ei ole kaavoitukseen vaikuttavia maankäyttösopimuksia. Korttelin 423 tontista

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti kaavas suunnitelman vaikutuksia:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että lopputulos olisi edellä esitettyjen asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.

OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, jos katsotaan että kaava koskee valtion viranomaisten kannalta merkittäviä asioita.

ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Lohjan kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

VALMISTELUVAIHE

Valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi loppuvuodesta 2013. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeitse. Heillä ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluvaiheenluonnoksesta/luonnoksista määräaikaan mennessä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot osallislistassa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaava asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä tiedotetaan kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille kirjeellä sekä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4).

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot osallislistassa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Osallisten on mahdollista tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

OSALLISET

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

I Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset
- Lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- Kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveyspalvelut
- Tekninen toimi
- Sivistystoimi
- Perusturva

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Fortum Sähkösiirto Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Ojamo-seura ry
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys
- Lohjanjärven vesiensuojeluyhdistys
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loher Oy
- Lohjan seudun omakotiyhdistys
- Kuitua Oy
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

YHTEYSTIEDOT, PALAUTE

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatimisesta vastaa asemakaava-arkkitehti Juha Anttila.

Puhelin: 044-3740144

Sähköposti: juha.anttila@lohja.fi

Kaavoituksen postiosoite:
Lohjan kaupunki/Kaavoitus
Karstuntie 4
PL 71
08101 Lohja

Kaavoituksen käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteystiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaisesti osallisella on aina myös mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Lohjan alueesta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma–pe klo 9–16)
sähköposti: ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
26.11.2013

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti