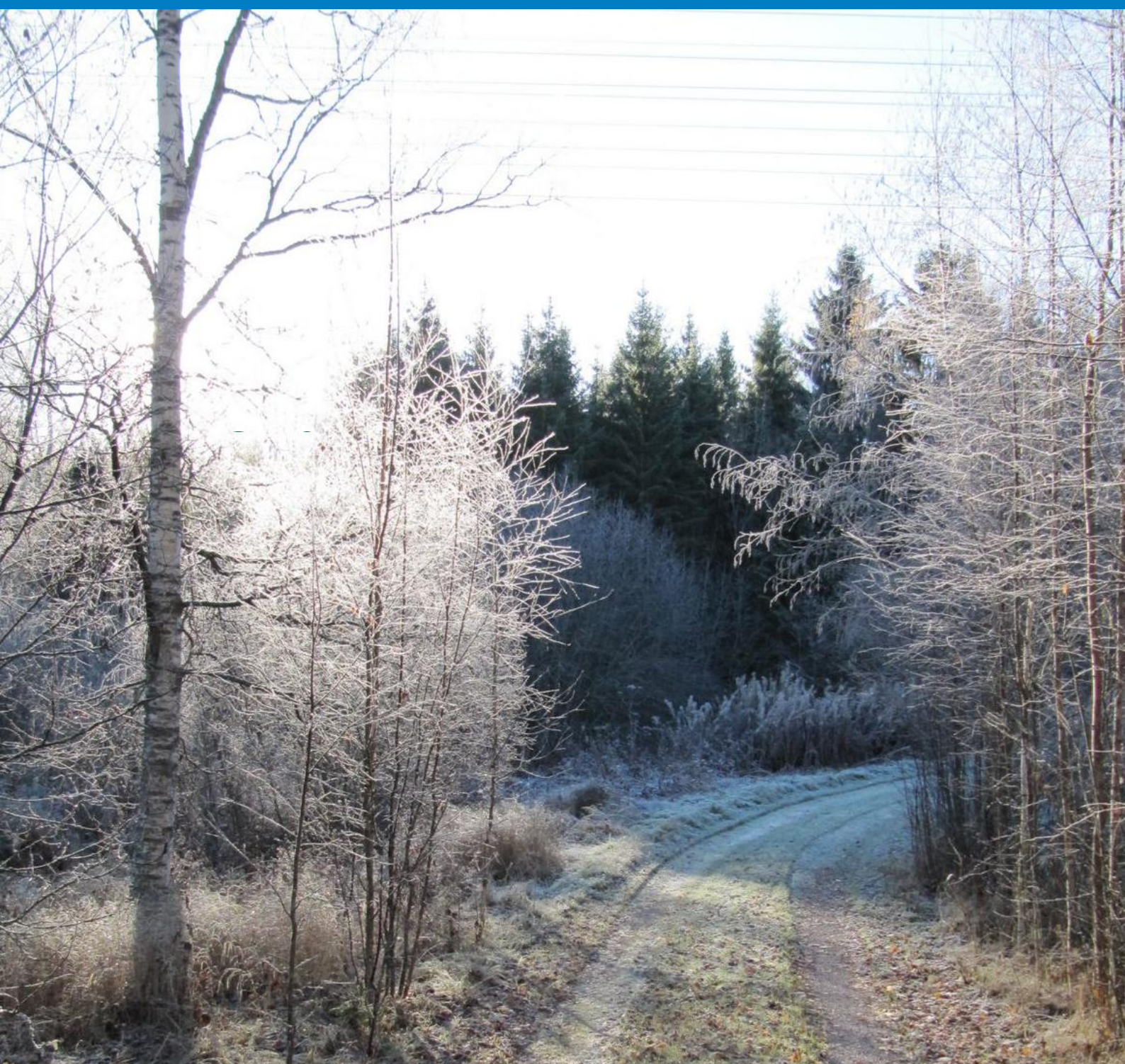


N1 MÄNTSÄLÄNMETSÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaavaselostus



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja

Käyntiosoite:
Karstuntie 4, 08100 Lohja

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja.fi tai etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström p. 044 374 44 19
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku p. 044 374 01 47
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, p. 044 349 44 54

Karttaako Oy
Pertti Hartikainen

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan tarkoitus	6
1.4 Liitteet	6
1.5 Muu lähdeaineisto	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Kaavan tarkoitus	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Kaava-alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Topografia	9
3.1.4 Maaperä	10
3.1.5 Vesiolosuhteet	10
3.1.6 Suojelukohteet	10
3.2 Rakennettu ympäristö	11
3.2.1 Maanomistus	13
3.3 Suunnittelutilanne	14
3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.3.2 Maakuntakaava	15
3.3.3 Nummi-Pusulan yleiskaava, ehdotus	16
3.3.4 Nummi-Saukkolan osayleiskaava	17
3.3.5 Asemakaava	17
3.3.6 Rakennusjärjestys	18
3.3.7 Tonttijako ja -rekisteri	18
3.3.8 Pohjakartta	18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Kaavan suunnittelun tarve ja vireille tulo	19
4.1.1 Osalliset	19
4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	19
4.1.3 Viranomaisyhteistyö	19
4.2 Kaavan tavoitteet	19
4.3 Kaavan vaihtoehdot	20

5. KAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Korttelialueet	21
5.1.2 Pinta-ala	22
5.1.3 Mitoitus	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset	22
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön	24
6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN	25
6.1 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	25

Mäntsälän metsän asemakaavan muutoksen ja laajennuksen selostus, joka koskee 18. päivänä helmikuuta 2014 päivättyä Mäntsälän metsän asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotusta.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Mäntsälän metsän asemakaavan muutos ja laajennus
Asemakaavan päiväys: 18.2.2014
Asemakaavan laatija: Pertti Hartikainen, Karttaako Oy (luonnos- ja ehdotusvaihe)
Kaisa Långström, kaavasuunnittelija
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Kartta-aineistot: Tuija Savela, Kalle Lindblom

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin
105. kaupunginosan Saukkola
katu- ja virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousalueita

Asemakaavan muutoksella ja laajennukselle muodostuu:

Lohjan kaupungin
105. kaupunginosan Saukkola
korttelit 72-76, osa korttelia 32, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan kaupungin Saukkolan taajamassa. Kaava-alue sijoittuu Saukkolan taajaman itäosaan, Turuntien pohjoispuolelle.



Kaava-alueen sijaintikartta

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle väljää omakoti- ja rivitalo asumista sekä yleisen rakennusten korttelialue.

1.4 Liitteet

- 1) Kaavakartta ja -määräykset
- 2) Havainnekuva
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4) Epävirallisten sisäisten lausuntopyyntöjen yhdistelmä
- 5) Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (Nummi-Pusula, nähtävillä 27.11.2012-3.1.2013)

1.5 Muu lähdeaineisto

- Luonto- ja maisemaselvitys, Leskeläntien ympäristö ja Mäntsälänmetsä, 26.8.2007, Mikko Siitonen/Karttaako Oy
- Nummi-Pusulan yleiskaava, ehdotus, Sito, 1.10.2012

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualan kaavoitus on käynnistynyt Nummi-Pusulan kunnan aloitteesta. Nummi-Pusulan kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 5.5.2008.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta asetti asemakaavalle tavoitteet 18.6.2008.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta merkitsi tiedoksi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.5.2011 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta hyväksyi kaavaluonnoksen, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muun valmisteluaineiston 9.8.2012 ja asetti sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 17.8-17.9.2012.

Nummi-Pusulan kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.2012-3.1.2013 MRA 27 §:n mukaisesti.

2.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee sekä asemakaavoittamattomassa, että asemakaavoitetulla alueella. Voimassa olevassa asemakaava-alueessa on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta ja katualue. Kaavamuutosalueen pääkäyttötarkoituksena on asuminen ja asumista tukeva julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue sekä lähiviheralue.

3. LÄHTÖKOHDAT

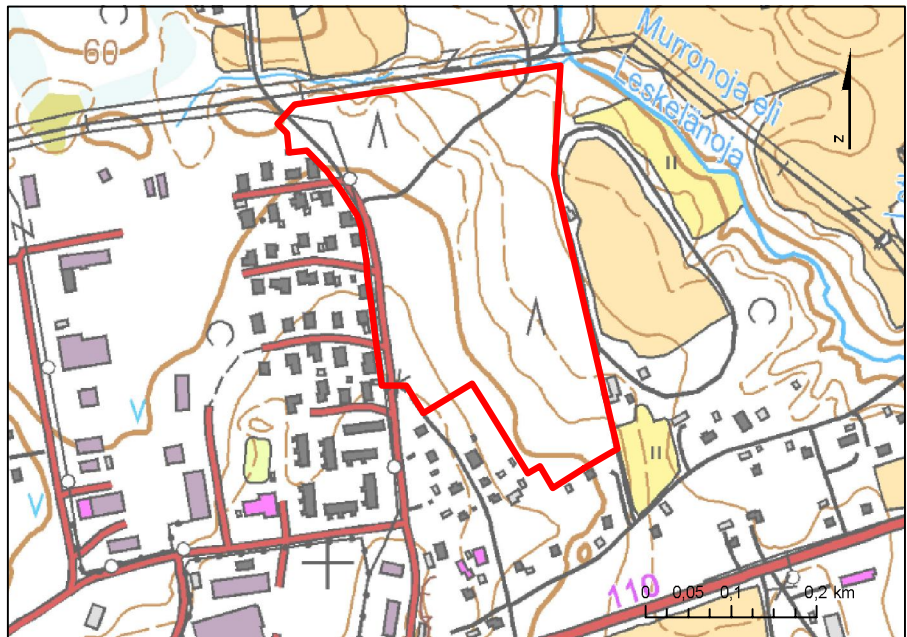
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Saukkolassa, noin 20 km Lohjan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualaue on Saukkolan taajaman itäosassa noin 1,5 kilometrin etäisyydellä palveluista. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualaue rajautuu länsi- ja eteläpuolella erillisten pientaloalueiden korttelialueeseen. Itäpuolella on yksityinen raviharjoitusrata ja pohjoispuolella on 110kV voimajohto, jonka suojavyöhyke on suunnittelualaueella.

Alue on nykytilassa rakentamatonta ja se toimii lähinnä metsätalous- ja virkistyskäytössä. Suunnittelualan halki kulkee tie alueen pohjoispuolella sijaitsevalle loma-asunnolle.



Kaava-alue peruskartalla

3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Saukkolan alue sijaitsee kasvimaantieteellisesti eteläboreaalisen vyöhykkeen eteläosassa, ns. vuokkovyöhykkeen alueella. Alueellisessa uhanalais-tarkastelussa se asettuu vyöhykkeelle 2a (Etelä-Boreaalinen, Lounaismaa ja rannikko).

Selvitysalueen metsät lukeutuvat tuoreisiin ja lehtomaisiin kankaisiin.

Metsäkasvillisuudessa näkyy selvä kulttuurivaikutus, mm. viljelykarkulaisia. Muuten kasvilajisto on melko tavanomaista. Puustossa vallitsevat nuoret männiköt ja kuusikot, joissa sekapuuna kasvaa runsaasti koivua.

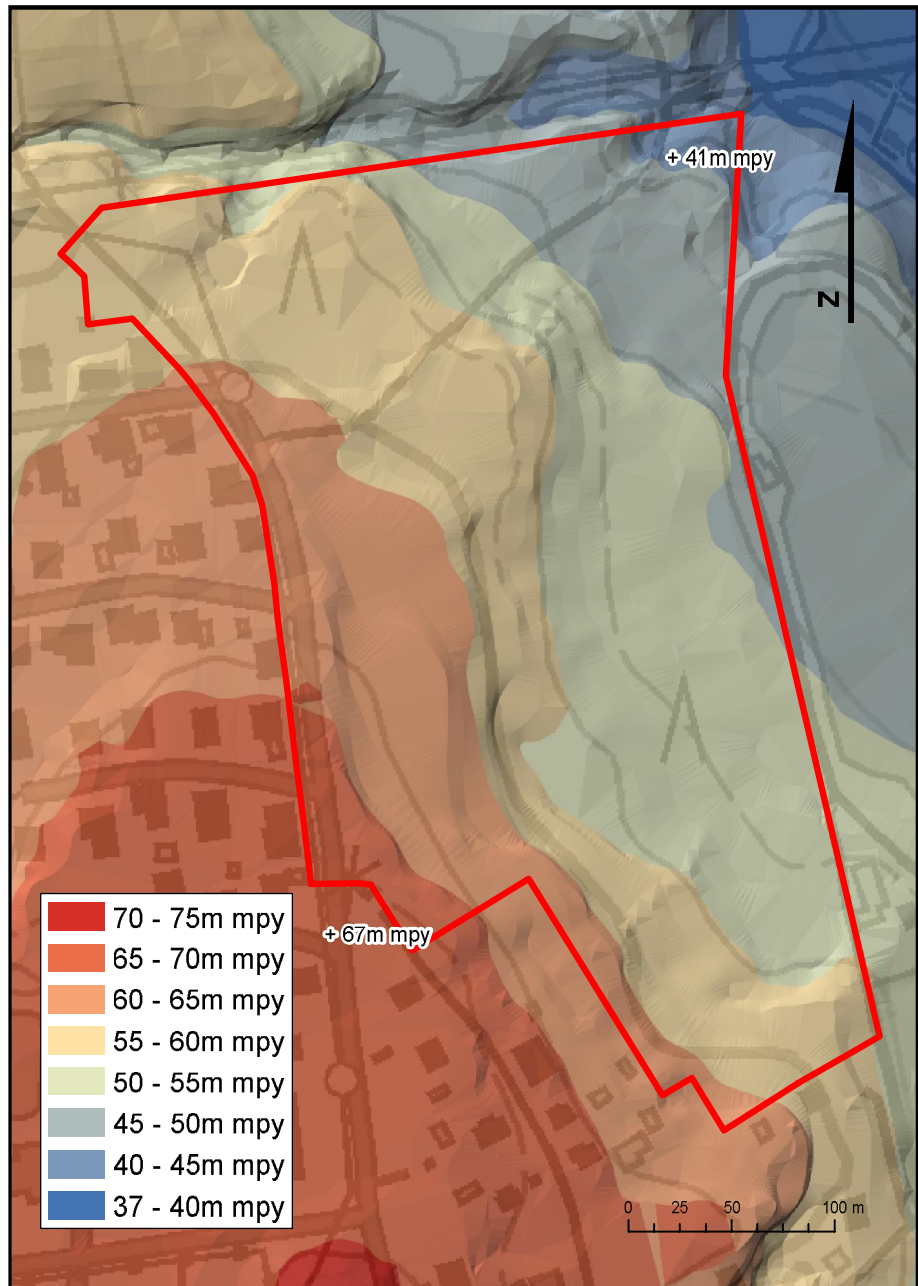
Kasvillisuusselvitys alueelta on laadittu vuonna 2009. Vuonna 2013 syksyllä alueelle on tehty harvennushakkuu.



Kaava-alue viistoilmakuvassa

3.1.3 Topografia

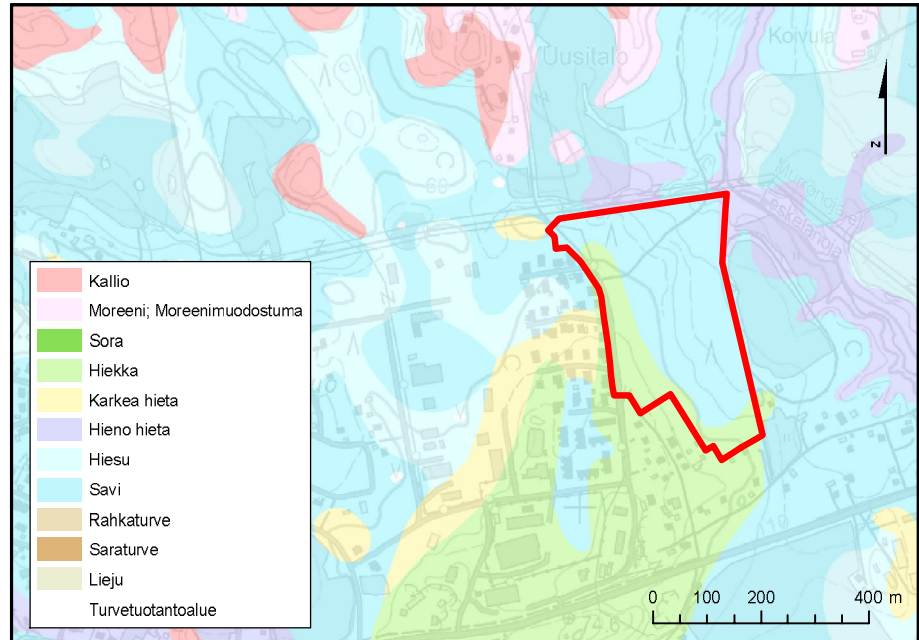
Suunnittelualueen maasto on koilliseen laskevaa rinnettä, jolla korkeuserot vaihtelevat n. 41 - 67 m mpy välillä.



Kaava-alueen maastonmuodot

3.1.4 Maaperä

Valtaosa kaava-alueen maaperästä on savea. Alueen etelä-, lounas- ja länsireunassa maaperä on hiekkää. Leskelänojan ympäristö, kaava-alueesta koilliseen on hienoa hietää.



Kaava-alue maaperäkartalla

3.1.5 Vesiolosuhteet

Kaava-alue kuuluu laajaan Karjaanjoen vesistöalueeseen ja Sitarlanjoen- ja Härkäjoen valuma-alueeseen. Kaava-alueen maasto laskee koilliseen, jonne luonnollisesti alueen pintaveden valuvat. Koillisessa, kaava-alueen ulkopuolella on paikallisesti arvokas Leskelänoja. Leskelänoja laskee itään virtaavaan Härkäjokeen.

Kaava-alueella sekä kaava-alueen ulkopuolella on muutama oja, jotka purkautuvat alueen koillisosaan.

3.1.6 Suojelukohteet

Kaava-alueesta suurin osia sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

Kaava-alue rajautuu paikallisesti arvokkaaseen Leskelänojan puronvarsilehtoon, jonka rajaus noudattelee Leskelänojan ja Letkunojan uomaa Turuntielle saakka.

Kaava-alueella ei ole muita tiedossa olevia suojelukohteita.

3.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen

Kaava-alue sijaitsee Saukkolan taajaman itäosassa ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualue on rakentamaton, mutta alueen länsi- ja eteläpuolella on pääasiassa omakotitaloasumista.

Palvelut

Saukkolan kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Oinolan koulukeskus sijaitsee Saukkolan ja Kirkonkylän välillä noin 4,5 kilometrin päässä kaava-alueesta. Koulukeskus on saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Saukkolan päiväkotiiin on matkaa noin 400 metriä.

Liikenne

Kaava-alueesta noin 200 metriä etelään kulkee vanha Turuntie. Ajo suunnittelualueelle on Jättöläntien liittymän kautta.

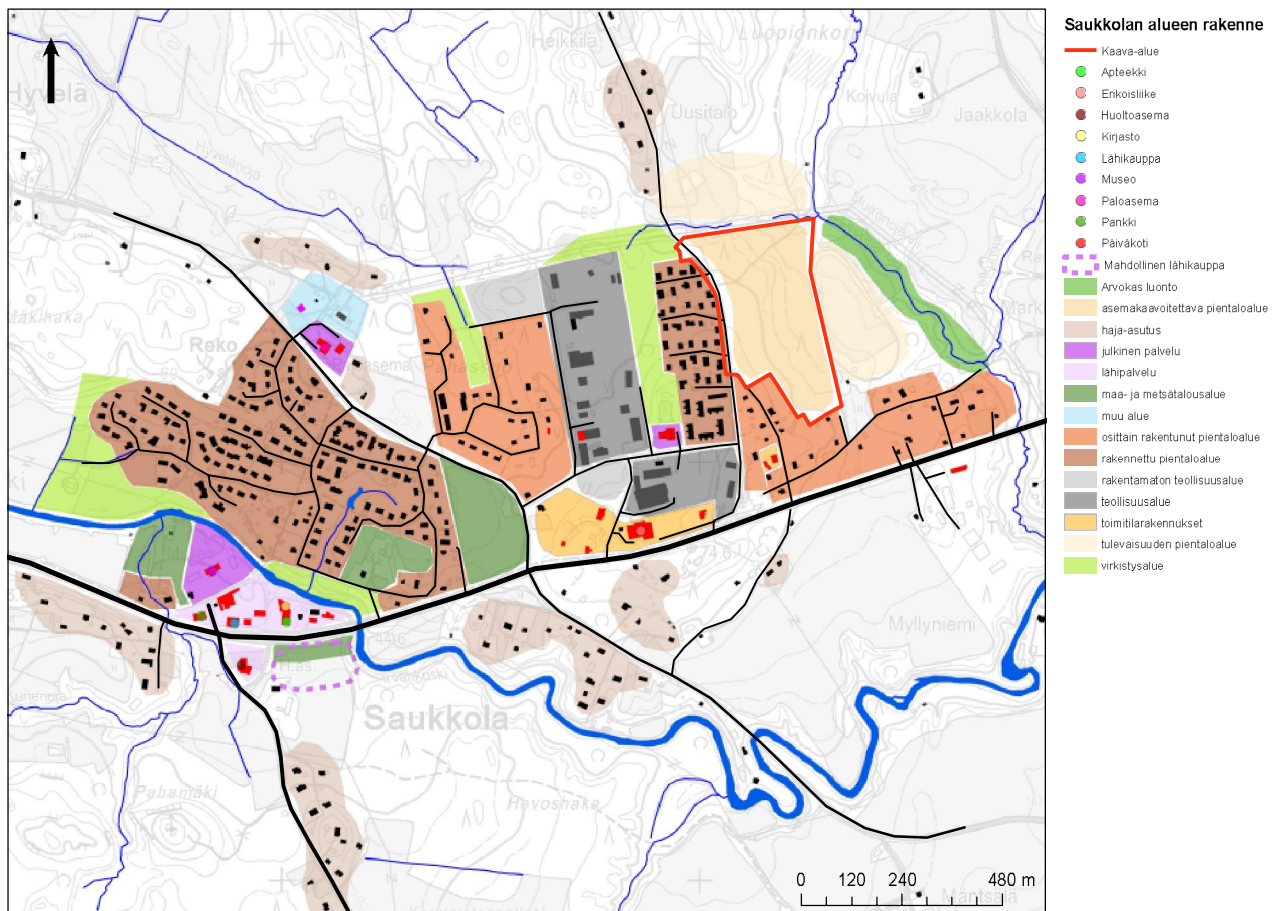
Seututien 110 varressa on kevyen liikenteen väylä Leskeläntiehen saakka, jonka kautta ovat Saukkolan palvelut tavoitettavissa. Leskeläntien varteen ei ole osoitettu kevyenliikenteenväylää, mutta kadun päästä on kevyen liikenteen yhteys kaava-alueelle.

Tekninen huolto

Pohjoisessa aluetta sivuaa 110 kV:n suurjännitelinja ja alueen kautta johtaa 20 kV:n sähkölinja Heimolantien varressa, pääasiassa ajoradan länsipuolella.

Ympäristön häiriötekijät

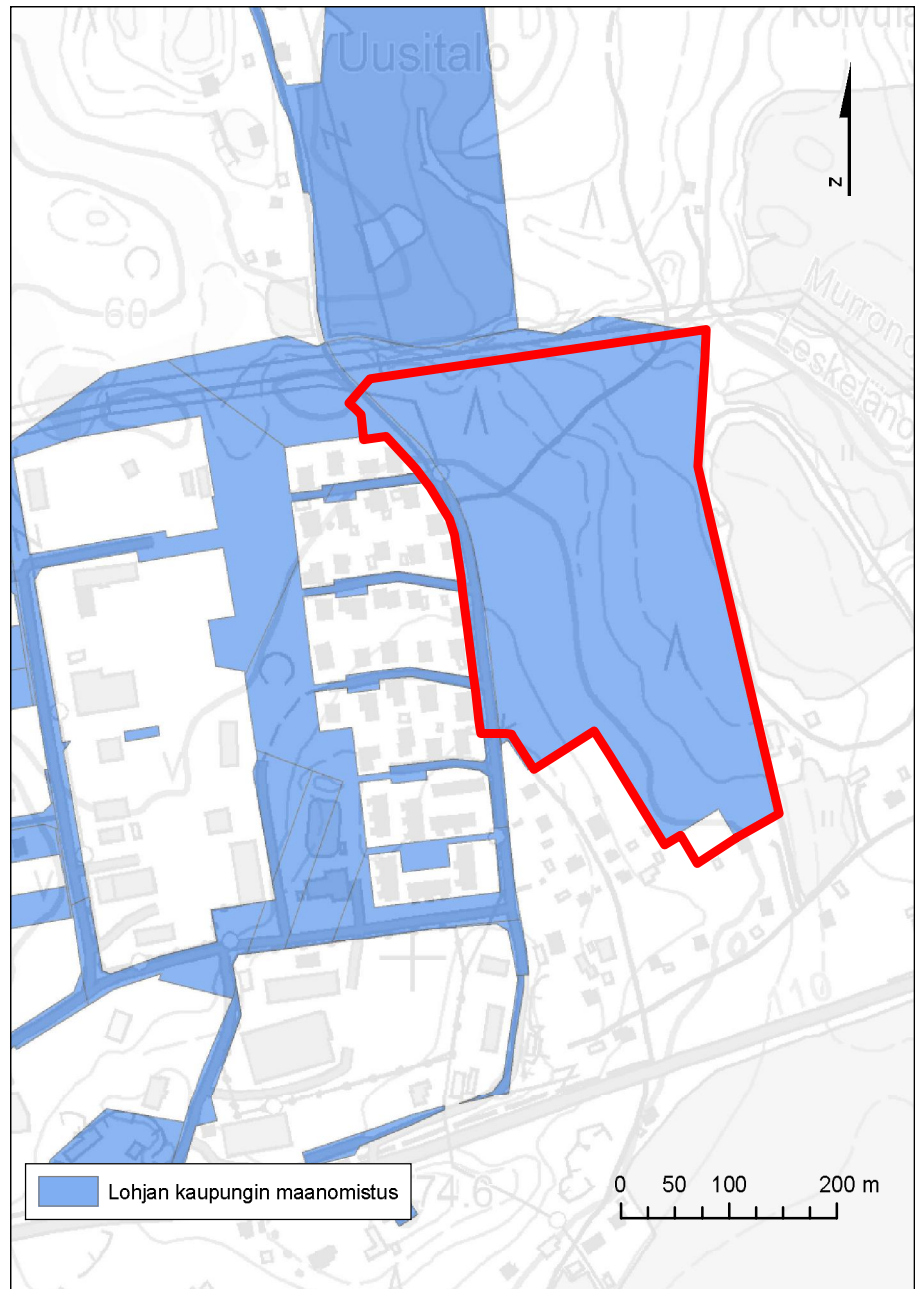
Pohjoisessa aluetta sivuava 110 kV:n voimalinja nousee voimakkaasti esiin maisemassa. Alueeseen ei liity muita ympäristöhäiriöitä.



Kaava-alueen ympäristön maankäyttö

3.2.1 Maanomistus

Kaava-alue on pääasiassa Lohjan kaupungin omistuksessa.



Lohjan kaupungin maanomistus kaava-alueella

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallio-perän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

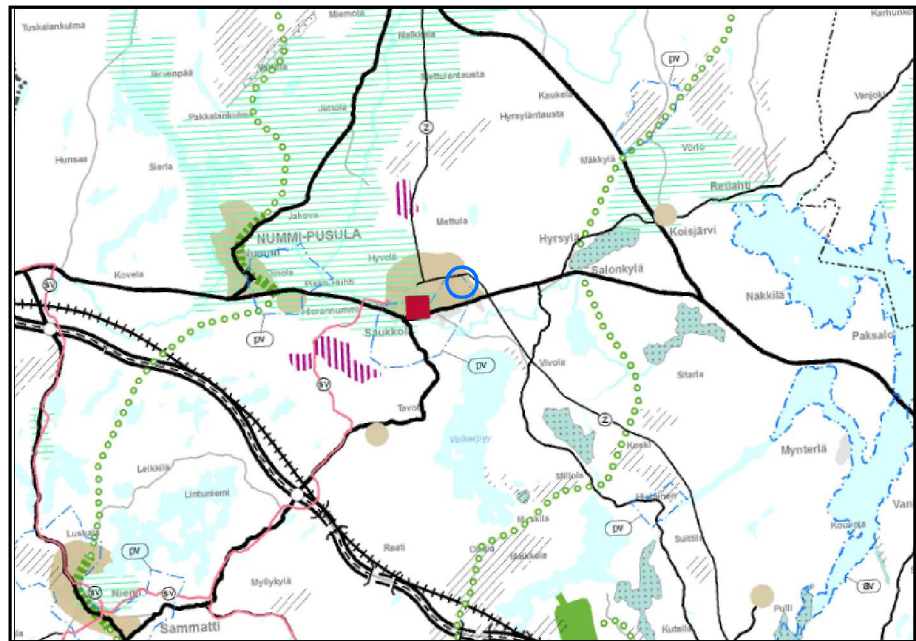
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

3.3.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 15.8.2007. Alueelle on laadittu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013. Parhailleen 2. vaihemaakuntakaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Uudenmaan maakuntakaavoista on laadittu epävirallinen yhdistelmä.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle sekä pohjavesialueelle. Alueen halki kulkee 110 kV voimalinja. Saukkolan keskus on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä sekä kaava-alueen sijainti

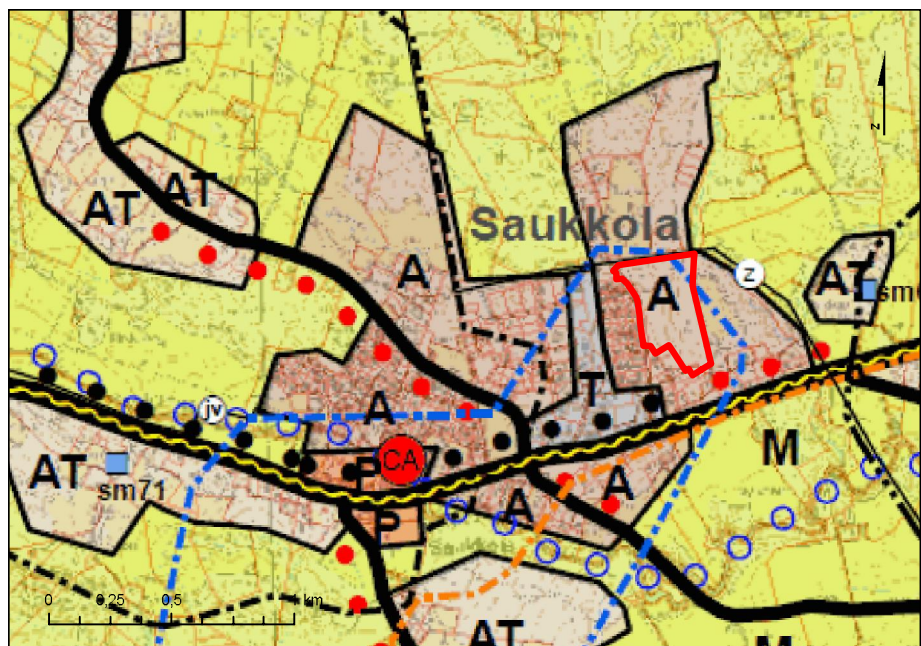
3.3.3 Nummi-Pusulan yleiskaava, ehdotus

Nummi-Pusulan yleiskaava on ollut ehdotuksen nähtävillä 10-11/2012. Yleiskaavan jatkamisesta päätetään kun Lohjan maankäytön kehityskuva ja rakennemalli on valmistunut.

Kaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Ennen asemakaavoitusta sallitaan alueen ominaispiirteisiin sopiva myöhempää kaavoitusta haittaamaton rakentaminen.

Kaava-alueella on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialueen raja- ja pohjoispuolella voimajohto.

Saukkolan keskuksesta Seututien 110 varteen, kaava-alueen suuntaan on osoitettu olemassa oleva kevyen liikenteen reitti sekä uusi kevyen liikenteen reitti.

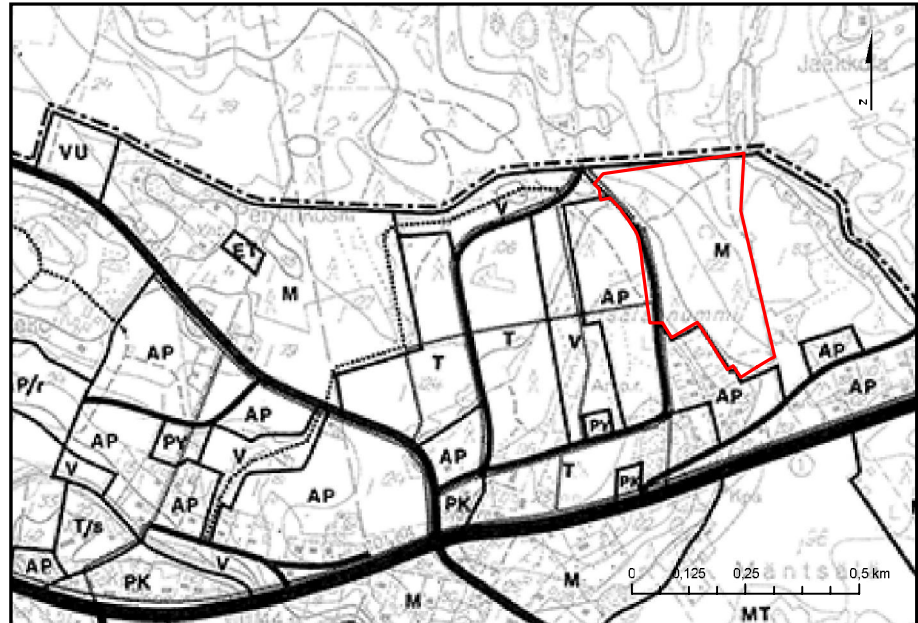


Ote Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksesta sekä kaava-alueen raja- ja pohjoispuolella voimajohto.

3.3.4 Nummi-Saukkolan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nummi-Saukkolan oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on tullut voimaan 16.6.1983.

Kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

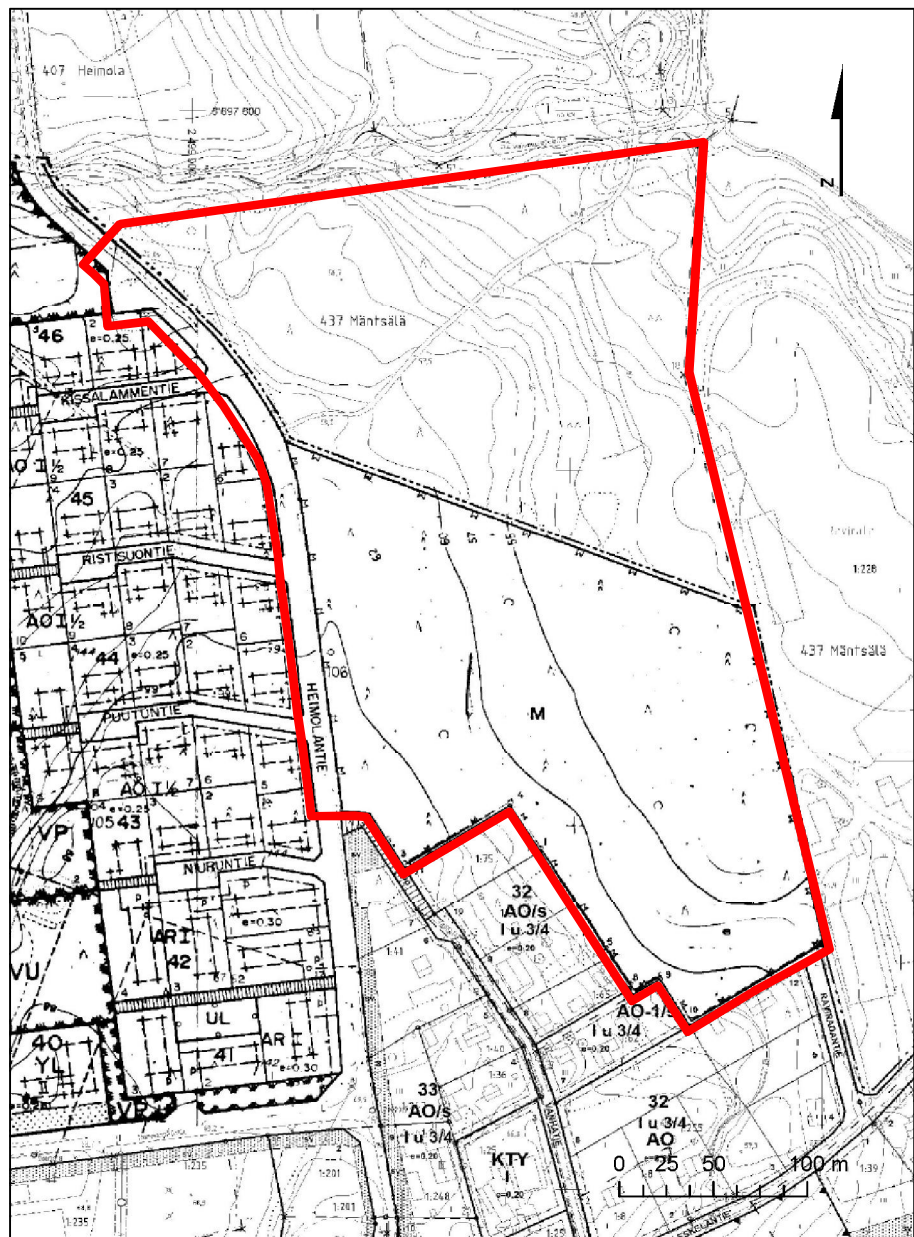


Ote Nummi-Saukkolan osayleiskaavasta sekä kaava-alueen raja

3.3.5 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Suurimmassa osassa alueesta voimassa on Saukkolan rakennuskaavan muutos ja laajennus, joka on saanut lainvoiman 1.7.1976. Kaava-alueen luoteisreunassa on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman 26.6.1980.

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on maatalousalue (M). Länsireunassa on osoitettu Heimolantien katualue.



Kaava-alueen raja ja ajantasa-asetmakaava

3.3.6 Rakennusjärjestys

Kaava-alueella on voimassa Nummi-Pusulan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 15.5.2007. Lohjan kaupunki on uudistamassa rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Rakennusjärjestys on tavoitteena saada hyväksytyksi kaupunginvaltuustossa keväällä 2014.

3.3.7 Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alueelle ei ole laadittu sitovaa tonttijakoa.

3.3.8 Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve ja vireille tulo

Asemakaavan kaavoitus on käynnistetty Nummi-Pusulan kunnan aloitteesta ja se on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2008. Kunnan omistamat pientalotontit Saukkolassa ovat loppumassa, minkä vuoksi uusien alueiden kaavoittaminen on tarpeen.

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat Lohjan kaupunki alueen maanomistajana sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta merkitsi tiedoksi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.5.2011, joka kuulutettiin nähtäville.

Nummi-Pusulan kaavatoimikunta hyväksyi kaavaluonnoksen, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muun valmisteluaineiston 9.8.2012 ja asetti sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 17.8-17.9.2012.

Nummi-Pusulan kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.2012-3.1.2013 MRA 27 §:n mukaisesti.

4.1.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66§:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole ollut tarpeen järjestää, koska kohteen ei ole voitu todeta koskevan valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai olevan muuten vaikutuksiltaan merkittävä tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

Uudenmaan ELY -keskuksen liikennejärjestelmäyksikön yhteyshenkilö antoi ohjeistusta vanhan Turuntien liittynästä.

4.2 Kaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle väljää omakotitalo- ja rivitaloasumista. Alueen liikenne on tarkoitettu osoittamaan Heimolantien kautta. Heimolantien viereen on tarpeen varata tilaa kevyenliikenteenväylää varten. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota puuston säilymiseen. Kaavoituksen yhteydessä varaudutaan asuntoalueen mahdolliseen laajentumiseen myöhemmin pohjoiseen ja itään.

4.3 Kaavan vaihtoehdot

Luonnos

Kaavan luonnosvaiheessa alueelle on osoitettu Heimolantien varteen pitkänomainen lähivirkistysalue, jonka alueella on ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Heimolantieltä on kolme tonttikatua, joiden varrella ovat erillispientalojen korttelialueet. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue sijaitsevat kaava-alueen keskellä, kahden tonttikadun välissä.

Heimolantien länsipuolella on varaus koirapuistolle sekä pysäköintimahdollisuus.

Kaava-alueen itäreunan käyttötarkoitus on maa- ja metsätalousalue.

Ehdotus

Asemakaavan ehdotusvaiheessa muutos luonnosvaiheeseen on verraten pieni. Kaava-alueen raja on muuttunut Heimolantien länsiosasta poistuneen koiranpuiston aluevarauksen vuoksi. Lähivirkistysalueelle on osoitettu puistomuuntamo ja katujen nimistöä on päivitetty.

Tarkistettu ehdotus

Asemakaavan tarkistetun ehdotuksen laadinnan aikana aluerakenne on muuttunut selkeämmäksi. Huomioita on kiinnitetty erityisesti katulinjauksiin, jonka suunnittelulla päästään taloudellisesti kannattavampaan lopputulokseen. Julkisten lähipalvelurakennusten ja rivitalojen korttelialueet sijoittuvat Heimolantien varteen. Julkisten lähipalvelurakennusten tonttikoko on kasvanut ja täyttää kuntaliitoksen jälkeisen Lohjan kaupungin sivistystoimen määrittelemään tonttikoon. Suunnitelma mahdollistaa AR -alueen toteutumisen vaiheittain. Lähiviheralueet ovat jäsentyneet suuremmiksi kokonaisuuksiksi ja ne ovat sekä taloudellisemmat ja toiminnallisemmat. Myös asemakaavan nimistö on muuttunut osittain.

Tarkistetun ehdotuksen muutokset ovat oleellisia, joten kaava asetetaan uudelleen nähtäville.

5. KAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Alueelle muodostuu myös yleisten rakennusten korttelialue sekä suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

Alueen rakenne muodostuu yksinkertaisesta katuverkosta, jossa Heimolantien suuntaiset kaksi tonttikatua keräävät liikenteen kokoojakadun avulla Heimolantielle. Tiiviimpi rakentaminen on osoitettu Heimolantien ja kokoojakatuna toimivat Nilatien äärelle. Tonttikatujen varrelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueet. Kaavamuutoksella muodostuu viisi korttelia ja yksi korttelin osa.

5.1.1 Korttelialueet

Asuminen

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten.

Kaavassa on osoitettu 26 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 25 rakennuspaikkaa sijaitsee Lohjan kaupungin omistamalla alueella. Lisäksi kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin voi sijoittaa ohjeellisesti noin viisi rivitaloa.

Keskimääräinen erillispientalon rakennuspaikan koko on 1600 m². Pienin rakennuspaikka on 969 m² ja suurin 2147m². Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta ($e=0,20$). Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on siten keskimäärin 300 k- m². Kaava sallii rakentamisen pääasiassa kahteen tasoon. Lisäksi kaava sallii rinnetonteilla kellarikerroksen rakentamisen.

Heimolantien varteen on osoitettu kaksi rivitalorakentamiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa, joihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi havainnekuvan mukaisesti viisi yksikerroksista rivitaloa. Kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus on 25 % rakennuspaikan pinta-alasta ($e=0,25$).

Liikenne ja tekninenhuolto

Liikenne alueelle johdetaan olemassa olevan Heimolantien kautta. Heimolantieltä on katu itään, mikä johtaa kahdelle Heimolantien suuntaiselle tonttikadulle. Suurin osa asumisesta sijaitsee kyseisten katujen äärellä. Poikkeuksena kaava-alueen pohjoisosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka, jonne ajo tapahtuu suoraan Heimolantieltä.

Kilpikaarnantien päästä on osoitettu rasitteena ajoyhteys lähivirkistys- ja suojaviheralueen kautta voimalinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tämä yhteys korvaa olemassa olevan yksityistieyhteyden. Kadut ja niitä yhdistävät jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kevyen liikenteen kadut muodostavat yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston. Heimolantien katualuetta on levennetty, jotta kadun varteen mahtuu kevyen liikenteen väylä. Myös Nilatien varressa on varaus kevyen liikenteen väylälle.

Sydänpuuntien eteläosasta jatkuvalle viherkaistalle on osoitettu ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys, josta on yhteys Leskeläntien alueelle.

Kaavan tieverkkoratkaisu mahdollistaa asutuksen laajentamisen itään sekä pohjoiseen voimalinjan toiselle puolelle, jossa on Lohjan kaupungin maanomistusta.

Kaava-alueelle on osoitettu puistomuuntamo ja jätevesipumppaamo voimajohdon suojavyöhykkeelle.

Palvelut

Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue. Yleisten rakennusten korttelialueen rakennuspaikan koko on 9421 m² ja rakennusoikeus 25 % rakennus-paikan pinta-alasta (e=0,25). Rakennusoikeus on siten 2355 m². Rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Tarpeen mukaan alue soveltuu sekä palveluasumiseen, että päiväkodiksi.

Luonto ja maisema

Kaava-alueelle on osoitettu yhtenäinen viheralueverkosto (VL), jonka alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilymiseen. Myös istutettavilla tontinosilla on pyritty säilyttämään alueen puustoa.

Maisemassa esiin nousevan voimajohdon suojavyöhyke on kaavassa osoitettu suojaviheralueeksi.

5.1.2 Pinta-ala

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 10,3 hehtaaria.

5.1.3 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitusperiaatteena on käytetty 3,5 asukasta / erillispientalon rakennuspaikka ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueella 1 asukas/ 50 k-m².

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittua noin 140 asukasta.

Alla olevassa taulukossa on esitetty aluevarausten pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuudet.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus
AO	4,16	8323	0,20
AR	1,32	2640	0,20
Y	0,94	2355	0,25
VL	1,80		
EV	0,67		
katualueet	1,37		
Yhteensä	10,26	13318	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueelle toteutuvaa rakennetun ympäristön laatua tullaan ohjaamaan rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisut ovat tehty alueen ominaispiirteet huomioiden. Alueen kevyenliikenteenväylät ovat suunniteltu toimivaksi ympäröivän yhdyskuntarakenteen ehdoilla. Olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota istutettavien tontinosien ja lähivirkistysalueiden sijoittelun avulla.

5.3 Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Toinen sivuasunto saa olla kerrosalaltaan enintään 80 k-m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle on varattava vähintään 1 autopaikka/asunto.

Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen tai kulkuteinä on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava.

Yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen.

Lähivirkistysalue

Luonnonmukaisena säilytettävä lähivirkistysalue, jonka alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen.

Suojaviheralue

Pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa vesilain 1.luvun 18 §:n pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Korttelialueilla saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulisi pyrkiä imeyttämään maahan alueella.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Alueella maalämpöön perustuvia lämmitysjärjestelmiä tulee välttää sekä maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämpöneriste ei saa olla haitallista pohjavesille.

Yleiset määräykset

Kortteleissa 32 ja 72-76 rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu ja/tai rappaus. Rakennusten kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2,5. Alueella tulee noudattaa yhtenäistä räystäslinjaa ja rakennustapaa.

Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 60 k-m². Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen.

Kortteleissa 72-74 katon värin tulee olla punertava.

Kortteleissa 32 ja 75-76 katon värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Kortteleihin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuskanta pysyy mittakaavaltaan nykyisen ympäröivän rakenteen kaltaisena., jolloin se ei aiheuta merkittävää muutosta alueen rakenteeseen. Asemakaava mahdollistaa uuden asuntoalueen laajenemisen itään ja pohjoiseen.

Luonnonympäristö

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Uudisrakentamisen myötä puustoinen metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten. Väljän rakentamistavan seurauksena alueen metsäinen luonne säilyy. Kaavaratkaisuissa on huomioitu näyttävän männikön säilyminen lähivirkistysalueiden sijoittelulla, istutettavilla tontin osilla sekä yleisillä määräyksillä.

Liikenne

Liikennejärjestelyihin kaava ei tuo suuria vaikutuksia. Kokoojakatuna toimiva Heimolantien liikenne määrä tulee kasvamaan, mutta kuormitus liikenneverkkoon ei ole suuri. Liikenne vanhalta Turuntieltä on pyritty ohjaamaan Jättöläntien liittymän kautta. Kaavan toteutumisen myötä pääasiassa Jättöläntien liittymän käyttö tulee kasvamaan, mutta myös Yrittäjän- ja Heimolantien liittymien käyttö saattaa kasvaa.

Kaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylän Heimolantien varteen, joka tukee jos olemassa olevaa kevyen liikenteen verkostoa.

Tekninen huolto

Alue ei ole viemäroinnin piirissä, mutta se sijaitsee olemassa olevan verkoston vieressä. Asemakaava-alue tulee liittymään kunnallistekniikkaan Leskelänotkon alueen kautta. Vaikutukset verkoston kuormitukseen ovat vähäisiä ja ne ovat ratkaistavissa normaalin viemäri-, vesijohto- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamääräyksillä rakentaminen ei vaikuta haitallisesti pohjaveden vesitasapainoon ja puhtauteen.

Voimajohdon on osoitettu suojavyöhyke, mikä on kaavassa osoitettu suojaviheralueena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen kunnallistekniikka liittyy olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon. Kustannuksia nostaa alueelle tarvittava jäteveden pumppaamo.

Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Saukkolan taajamaan, Oinolan koulukeskukseen sekä Saukkolan päiväkotiiin. Kaavamuutoksella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia, sillä kaavan maankäyttö on saman tyyppistä kuin alueella jo olemassa oleva rakentaminen.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Lohjan kaupunki toteuttaa alueen kunnallistekniikan ja toteutuminen on mahdollista ajoittaa, kun Leskelännotkon kunnallistekniikka on toteutettu ensin. Kaupunki myy tontit kysynnän mukaan.