

## L68 Muijala I asemakaava ja asemakaavan muutos

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 keskusta, 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 läjitysalue. 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) nähtäville 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.

-----