# LOHJA

## N3 SAUKKOLAN ETELÄINEN ALUE

105. KAUPUNGINOSA SAUKKOLA

# ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Kaavaselostus

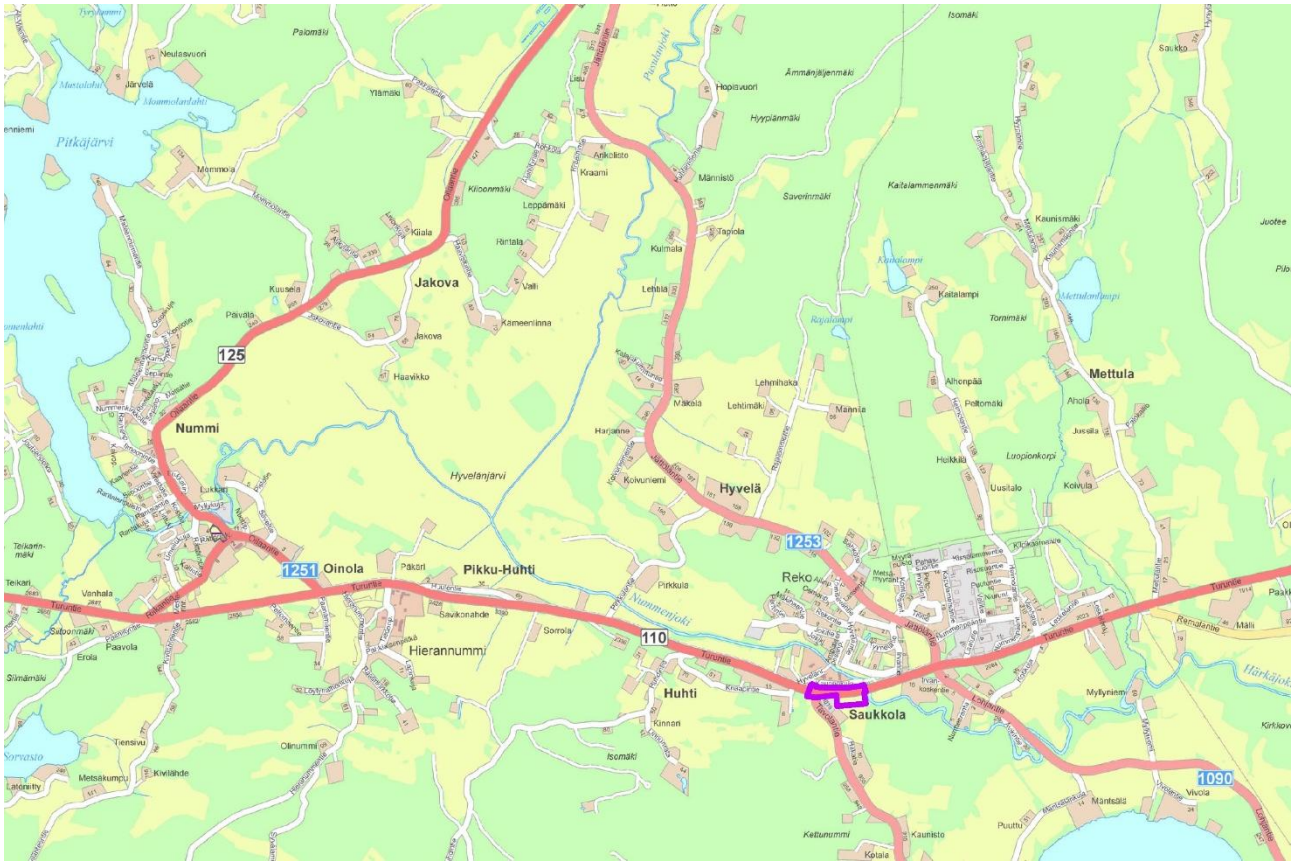
Lohjan kaupunki I Ympäristötoimi I Kaavoitus I TL-E 17.11.2015, 25.8.2016

(Karttaako Oy 18.3.2011, 14.9.2011)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajama-alueen eteläosaan ulottuen Turuntielle (mt 110) ja Kauppakujan alueelle.




*Suunnittelualueen sijainti.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

N3 Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:
105. kaupunginosan Saukkola, maa- ja metsätalousaluetta sekä liikenne- ja katualuetta
Asemakaava koskee:
Osia kiinteistöistä 444-550-1-166 ja 444-550-1-147
Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuu:
105. kaupunginosa Saukkola, osa korttelista 20, liikenne- ja katualuetta

Tarkoituksena on varata alueelle uutta korttelialuetta liikerakentamiseen sekä tarkistaa maantie- ja katualueiden rajaukset ja liittymät.

## 1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT……..1
1.1 Kaava-alueen sijainti
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
1.3 Sisällysluettelo
2 TIIVISTELMÄ .....5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet
2.2 Asemakaava
3 LÄHTÖKOHDAT ..... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
3.11 Alueen yleiskuvaus
3.12 Luonnonympäristö, maisema ja vesistöt
3.13 Rakennettu ympäristö
3.131 Väestö ja palvelut
3.132 Nykyinen maankäyttö
3.133 Muinaismuistot
3.134 Kulttuuriympäristö ja taajamakuva
3.135 Tekninen huolto
3.136 Tieverkko ja liikenne
3.137 Ympäristön häiriötekijät
3.14 Maanomistus
3.2 Suunnittelutilanne
3.21 Maakuntakaava
3.22 Yleiskaava ja maankäytön rakennemalli
3.23 Asemakaava
3.24 Rakennusjärjestys
3.25 Pohjakartta
3.26 Liikennesuunnitelmat
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset
4.32 Vireilletulo
4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.4 Asemakaavan tavoitteet
4.41 Maanomistajan tavoitteet
4.42 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet
4.43 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE 17.11.2015.....15
5.1 Kaavan mitoitus
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3 Aluevaraukset
5.31 Korttelialueet
5.32 Liikennealueet
5.4 Kaavan vaikutukset
6 VALMISTELUVAIHEEN (LUONNOS 17.11.2016) KUULEMINEN……...18
7 ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 25.8.2016……..18
7.1 Kaavan mitoitus
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
7.3 Aluevaraukset
7.31 Korttelialueet
7.32 Liikennealueet
7.4 Kaavan vaikutukset
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....21
8.1 Sopimukset
8.2 Aikataulu
8.3 Kulkuoikeuksien järjestäminen ja omistusjärjestelyt

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos- ja laajennusesitys,Suur-Seudun Osuuskauppa SSO 23.9.2008
- Nummi-Pusulan kunnanhallitus päätti uuden asemakaavan laatimisesta 20.10.2008.
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin 8.12.2008.
- Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 2.5.-1.6.2011 Nummi-Pusulan kunnassa.
- Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta 17.11.2015
- Laajentunutta suunnittelualuetta koskenut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.12.2015-15.1.2016.

## 2.2 Asemakaava

Saukkolan St1 huoltoaseman itäpuolelle on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue (KL), jonka pinta-ala on noin 10 000 m2 ja rakennusoikeus 2000 kerrosala-m2. Turuntieltä (mt 110) KL-alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymä, joka palvelee myös vierestä huoltoasemaa. Nykyinen huoltoaseman liittymä Turuntielle poistuu. Kauppakujalle on osoitettu kaksi liittymää Turuntieltä. LT-alueen (Turuntie, mt 110) aluevarausta on tarkistettu ja Kauppakujan alue varattu katualueeksi.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

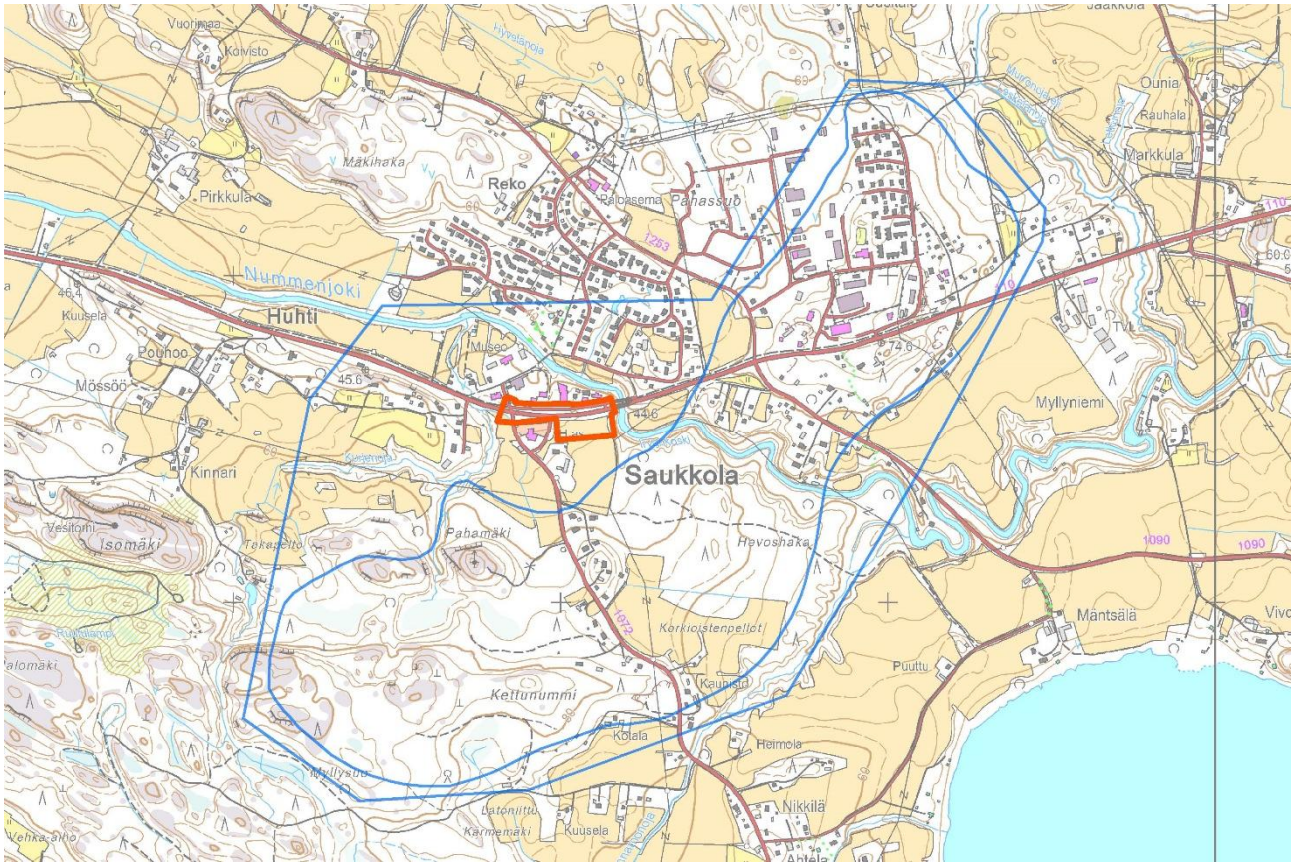
### 3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajaman kaupalliseen keskustaan maantien 110 varrelle. Taajaman asutus on valtaosin Turuntien pohjoispuolella. Huoltoaseman tonttia lukuun ottamatta myös palvelut sijaitsevat Turuntien pohjoispuolella.

*Saukkolan taajamaa (Lentokuva Vallas 2010). Punaisella v. 2011 luonnosvaiheen aluerajaus.*

## 3.12 Luonnonympäristö, maisema, vesistöt

Kaava-aluetta sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokas Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaakson maisema-alue (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Kaava-alue ei sisälly siihen, mutta se liittyy maisema-alueeseen Nummenjoen välityksellä.
Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan, jossa maaston korkeustaso on n. 50 mmpy. Suunnittelualueen länsiosissa maanpinnan korkeustaso on n. 44 mmpy.
Nummenjoen rehevä jokitörmä, jota kaava-alue sivuaa idässä, muodostaa vaalimisen arvoisen luonnonympäristön. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia lajeja, mutta suunnittelualueen itäpuolella virtaavan Nummenjoen alueella on havaittu uhanalaiseksi luokiteltua ja EU:n luontodirektiivin liitteisiin II ja IV sisältyvää vuollejokisimpukkaa Saukkolan taajaman länsipuolella (Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 | 2007).
Suunnittelualue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

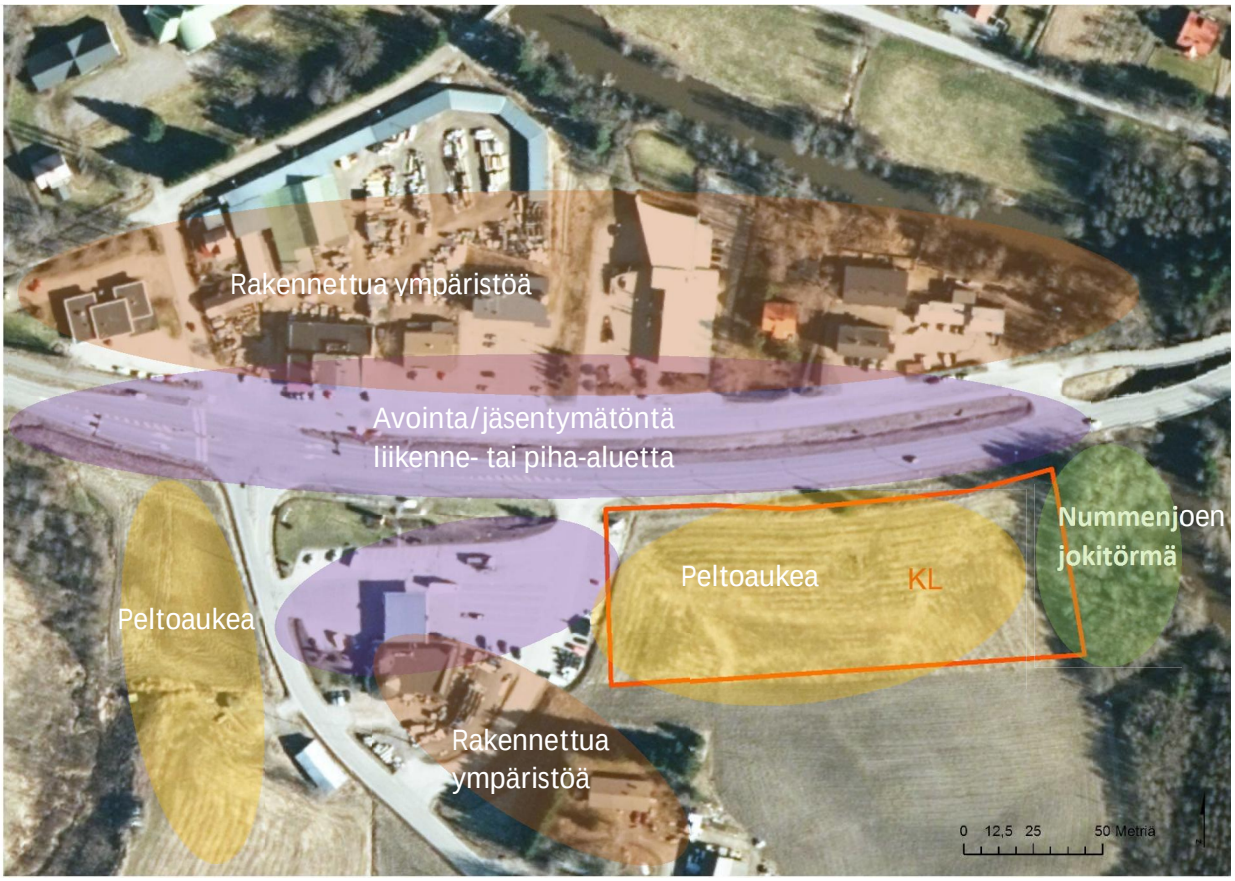



*Pohjavesialueen rajaus (sinisellä).*

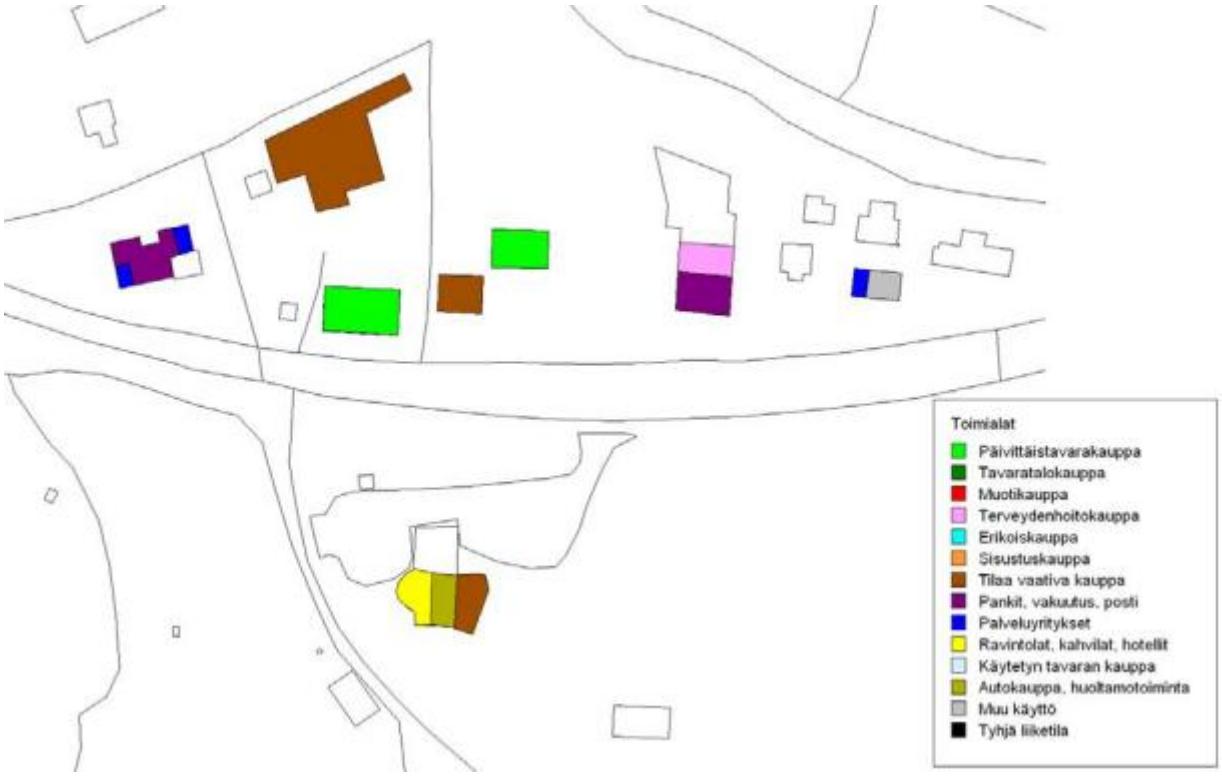
## 3.13 Rakennettu ympäristö

### 3.131 Väestö ja palvelut

Saukkolan asukasluku on noin 1800 asukasta. Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Saukkolan päivittäistavarapalvelut sijaitsevat kaava-alueen vieressä Turuntien pohjoispuolella. Suunnitellun KL-tontin viereisellä huoltoasematontilla on polttoaineen jakelun lisäksi ruoka-/kahvilapalvelut sekä rakennusalan tarvikkeiden myyntiä.




*Maisema-/taajamakuvan elementtejä ja KL-tontin rajaus 17.11.2015 (ilmakuva: Maanmittauslaitos).*




*Liiketilat Saukkolassa 2012 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)*

Entisen Nummi-Pusulan kunnan -alueen kaupalliset palvelut ovat jakautuneet kolmen eri taajaman, Nummen, Pusulan ja Saukkolan kesken. Lukumäärällisesti eniten palveluita löytyy Pusulan keskustasta, Nummen keskusta on ollut luonteeltaan hallinnollinen ja sen kaupallinen tarjonta on vähäinen. Saukkola mt 110:n varressa tarjoaa lähinnä päivittäis- ja rautakaupan palveluita sekä pankkipalveluita. Saukkolassa sijaitsee myös kirjasto.
Nummen Kirkonkylän ja Saukkolan yhteinen koulukeskus sijaitsee Saukkolan ja Kirkonkylän välillä. Koululle on Saukkolasta turvallinen kevyen liikenteen yhteys mt 110:n vieressä (pohjoispuolella) sijaitsevaa erillistä kevyen liikenteen väylää myöten.

### 3.132 Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue käsittää nykyisiä liikennealueita ja rakentamatonta peltoaluetta.

### 3.133 Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### 3.134 Kulttuuriympäristö ja taajamakuva

Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Saukkolan taajamassa on eri vuosikymmeninä rakentuneita liikerakennuksia ja taajamakuva suunnittelualueen ympäristössä on epäyhtenäinen. Avoimet liikenne- ja piha-alueet hallitsevat taajamakuvaa.

**452-1-38 liikerakennus**

| kohdenro kylä | 452-1 **Saukkola** |
|---|---|
| | liikerakennus |
| osoite | Turuntie |
| kulttuuri-maisema | *Saukkolan taajama(5)* |
| rakennusvuosi | 1938-45 |
| kuvaus | Saukkolan uudempaa liikerakentamista edustaa Saalste Oy:n 1938-45 pystytetty kaksikerroksinen, tasakattoinen, tyyliltään lähinnä funktionalistinen liike- ja asuinrakennus |
| lähteet | *inventointi 040411 nro 112, (1* |

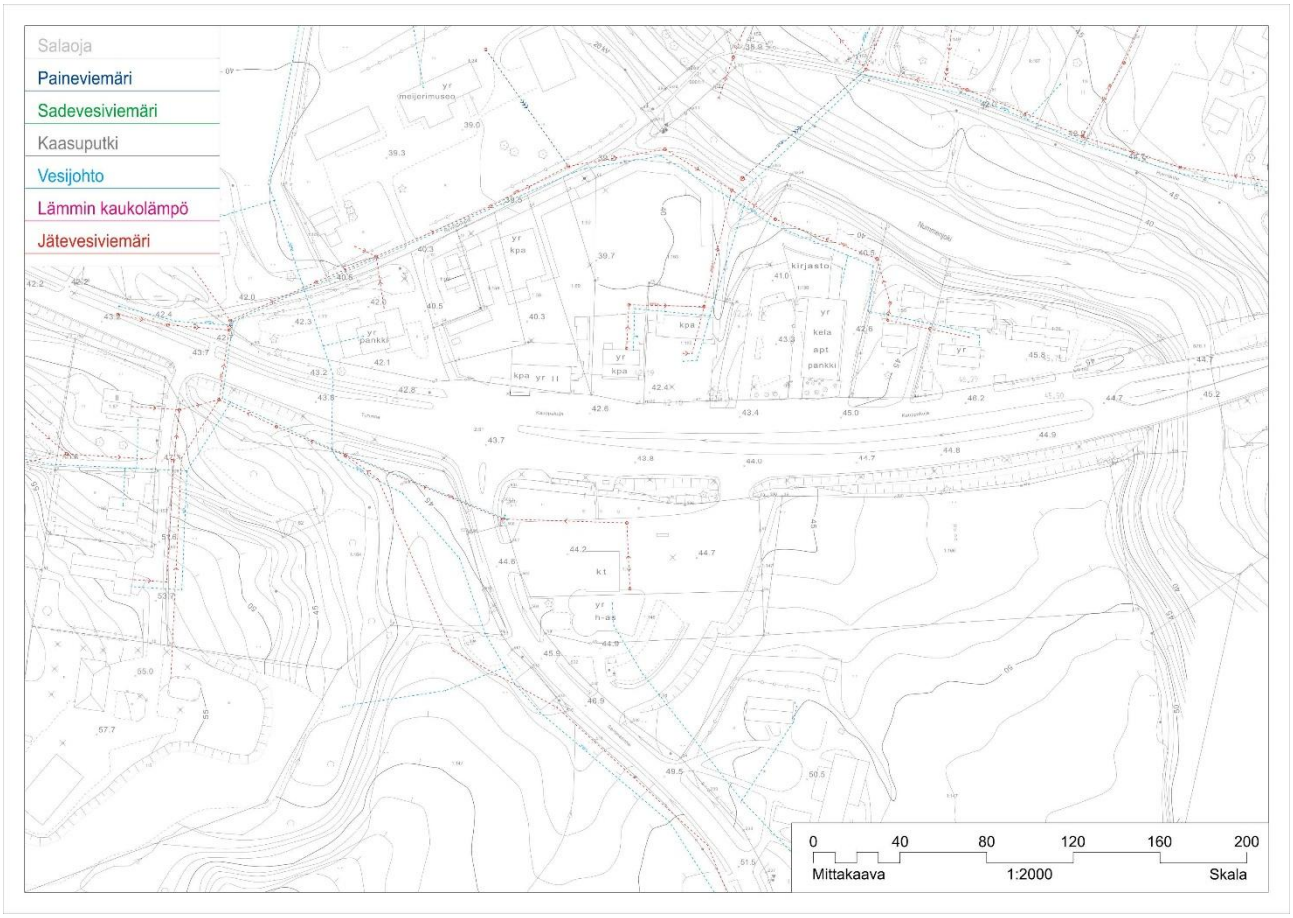
*Ote Nummi-Pusulan kulttuuriympäristön selvityksestä 2011, Stadionark*

*St1 –huoltoaseman piha-aluetta Turuntien eteläpuolella, suunnitellun KL-tontin länsipuolella (kuva: TL-E 10/2015).*

*Suunnitellun KL-tontin aluetta sekä Turuntien pohjoispuolelle sijoittuvaa rakennuskantaa (kuva: TL-E 10/2015).*

### 3.135 Tekninen huolto

Kaava-alueen vieressä sijaitseva huoltoasema sekä suunnittelualueen eteläpuolinen maatilan tilakeskus ovat keskitetyn vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä.




*Johtokartta (KLi 8/2015).*

### 3.136 Tieverkko ja liikenne

Turuntie (mt 110) on seututieluokan tie ja Sammatintie yhdystie . Saukkolan liikenteellinen asema muuttui vuoden 2009 alussa, jolloin Turku-Helsinki moottoritien rakentamaton osuus Muurlan ja Lohjan välillä avattiin. Liikennemäärä on laskenut lähes 80 % (aiemmin lähes 12000 ajoneuvoa/vrk ja nykyisin noin 2800 ajoneuvoon/vrk). Raskaan liikenteen osuus on noin 5,7 %. Saukkolan kohdalla Turuntiellä on 60 km/h nopeusrajoitus.

Turuntien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää Nummen ja Saukkolan taajamat. Huoltoasemalle hakeutuva kevyt liikenne ylittää Turuntien tasossa Sammatintien risteyksen länsipuolella, jossa on korokkeellinen suojatie tai oikaisten huoltoaseman liittymän kohdalta. Huoltoasemaa ajatellen suojatien sijainti on huono ja lisäksi sen käyttö edellyttää Sammatintien ylitystä.

Nykyinen Sammatintien risteyksen suojatie ei palvele kaavalla suunniteltavaa liiketonttia ja sen aiheuttamaa kevyen liikenteen tarvetta. Suojatie sijaitsee liian etäällä tulevasta liittymästä ja asutuksen painopiste sijaitsee maantieteellisesti eri suunnassa.

### 3.136 Ympäristön häiriötekijät

Turuntie (mt 110) aiheuttaa liikennemelua. Suunnittelualueen ulkopuolella viereisessä huoltoasemakorttelissa pilaantunut maaperä on kunnostettu.

3.14 Maanomistus

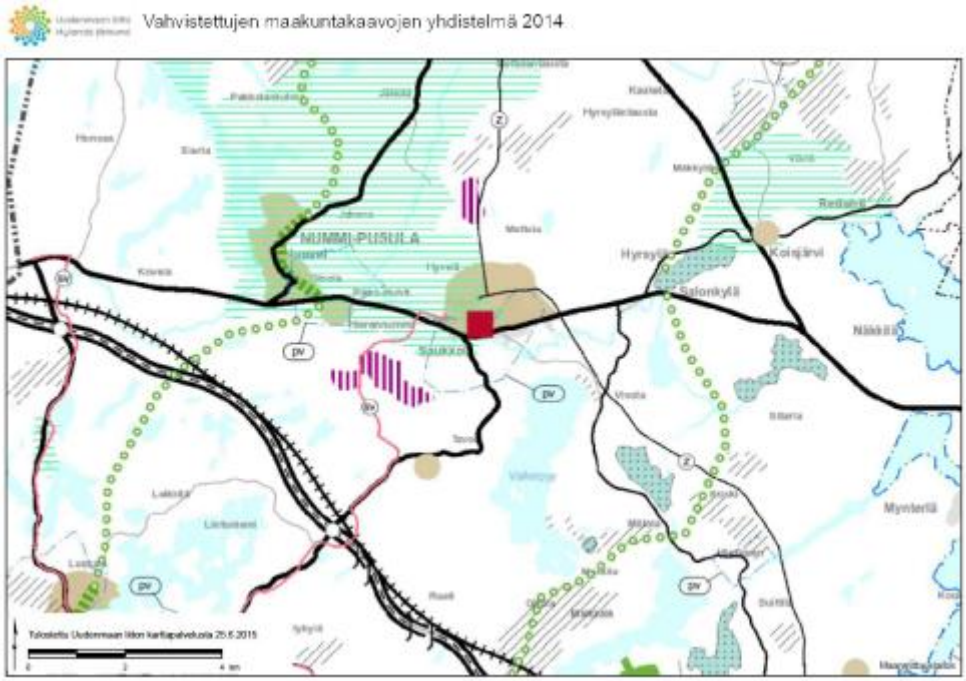
Liikennealueet ovat valtion omistuksessa, suunniteltu KL-korttelialue pääosin Suur-Seudun Osuuskaupan omistuksessa ja osittain yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

Saukkolaan sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen merkintä. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

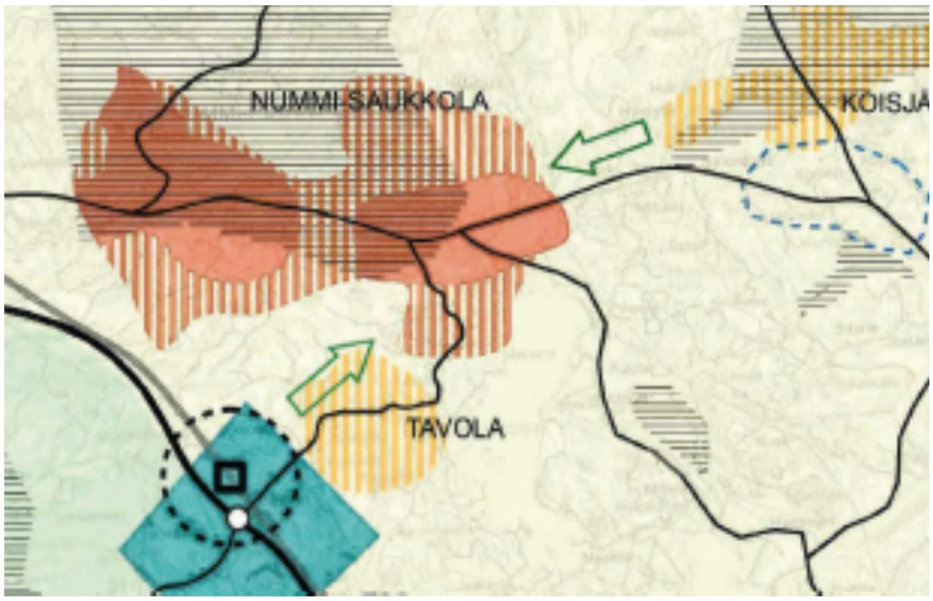



*Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.*

3.22 Yleiskaavat ja maankäytön rakennemalli

Eteläosan osayleiskaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 6.11.1995 (oikeusvaikutukseton).
Vuonna 2012 nähtävillä olleessa Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sijoittui palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä Saukkolan kohdalle lisäksi keskustatoimintojen alakeskuksen (Ca) kohdemerkintä. Koko Nummi-Pusulan alueen käsittävän yleiskaavan laatimista ei jatketa. Nummi-Saukkola osayleiskaavan laatimisen aloittaminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan v. 2016-2018.

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu Saukkolan palvelutaajamaan.

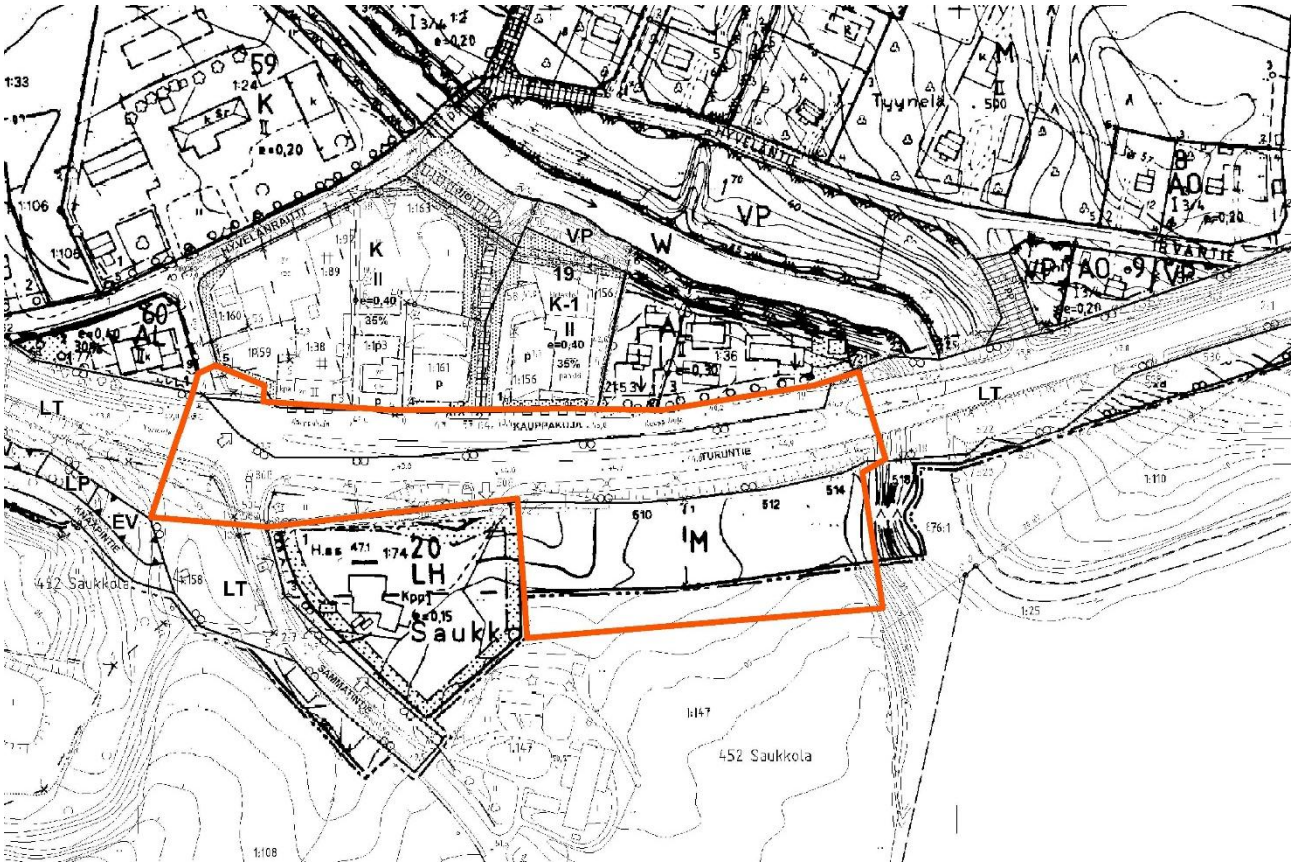



Lohjan maankäytön rakennemalli 2013-37 (kv 14.5.2014).

### 3.23 Asemakaava

Suunnittelualueeseen sisältyy asemakaavanmukaista maa- ja metsätalousaluetta (M), liikennealueita (LT, katualue) ja asemakaavoittamatonta peltoa.

SSO:n omistamalla kiinteistöllä 444-550-1-166 on kiinteistörekisteriotteen mukaan voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 3.9.1991 ja 28.1.1994 vahvistamat asemakaavat. Maantien ja Kauppakujan alueella viimeisin asemakaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 12.5.2008.




Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

### 3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu elokuussa 2015.

### 3.26 Liikennesuunnitelmat

Kaavahanketta varten laadittiin v. 2011 liikenneselvitys (TL-suunnittelu Oy, 2011). Liikenneselvityksessä on tarkasteltu suunniteltavan asemakaavan aiheuttamaa liikennetarvetta ja sen edellyttämiä liittymäjärjestelyjä sekä kevyen liikenteen järjestelyjä.

Selvityksen (2011) keskeiset johtopäätökset:

- Nykyisen huoltoaseman liittymän muuttaminen ajettavaksi molempiin suuntiin on mahdollista toteuttaa. Samalla liittymän sijaintia voidaan muuttaa siten, että se palvelee sekä huoltoasemaa, että kaavailtua uutta liikerakennusta. Liittymän ennustetut liikennemäärät vaativat liittymään rakennettavaksi vasemmalle kääntymiskaistan.
- Liittymäratkaisuksi esitetään liittymän kanavointia, jossa kanavointi rakennetaan korotetuilla saarekkeilla. Korotetuilla saarekkeilla rakennettu kanavointi sopii taajaman luonteeseen ja mahdollistaa saarekkeellisen suojatien rakentamisen Turuntien ylitse liittymän kohdalle.

Vuonna 2015 liikennejärjestelyjen suunnittelua on tarkennettu (Trafix Oy, luonnos 11.11.2015). KL-tontin liittymäjärjestelyn lisäksi on tutkittu mm. Turun suunnan linja-autopysäkin siirtoa mt 110:n varrella Sammatintien risteyksen länsipuolelta sen itäpuolelle. Tavoitteena on myös osoittaa

Kauppakujalta uusi turvallinen Turuntien ylitys ja edelleen turvallinen kevyen liikenteen yhteys uudelle KL-korttelialueelle. Kauppakujan katualueen käyttöä on havainnekuvassa jäsennelty mm. esittämällä katualueelle väylä kevyelle liikenteelle.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi maanomistajan aloitteesta. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista liikerakentamista alueelle.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO on pyytänyt 23.9.2008 päivätyllä Nummi-Pusulan kunnalle osoitetulla kirjeellä, että yrityksen hankkimalle n. 1 ha:n suuruiselle alueelle laaditaan uusi asemakaava siinä tarkoituksessa, että alueelle voidaan toteuttaa päivittäistavarakauppa.

Nummi-Pusulan kunnanhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 20.10.2008.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osalliset on koottu erilliseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

### 4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan laatimisesta 20.10.2008. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 8.12.2010.

### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.41 Maanomistajan tavoitteet

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO on pyytänyt 23.9.2008 päivätyllä ja kunnalle osoitetulla kirjeellä, että yrityksen hankkimalle n. 1 ha:n suuruiselle alueelle laaditaan uusi asemakaava siinä tarkoituksessa, että alueelle voidaan toteuttaa päivittäistavarakauppa. Rakennusoikeuden tarpeeksi yritys esittää 2000 kerrosala-m2, josta liiketilan osuus on noin 1200 kerrosala-m2. Tavoitteena on varata alue liikerakentamiseen.

### 4.42 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua

ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueiden-käyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka erityisesti koskevat käsillä olevaa kaavaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:
- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- 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 verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- 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.

### 4.43 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Maakuntakaava ohjaa Saukkolan taajaman kehittymistä keskustatoimintojen alueena ja Lohjan maankäytön rakennemalli palvelutaajamana.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen sijainti vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE 17.11.2015

### 5.1 Kaavan mitoitus

Uutta liikerakennusoikeutta muodostuu 2000 k-m2.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita rakentamisen sovittamisesta ympäristöön mm. julkisivuihin ja istutuksiin liittyen.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita myös pohjavesien suojelutarpeeseen sekä hulevesien käsittelyyn.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.31 Korttelialueet

***Liikerakennusten korttelialue (KL)***

Pinta-ala on 10 339 m2 ja rakennusoikeus 2000 k-m2. Sallittu kerrosluku on yksi.

Julkisivun pääasiallisen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta.
Katon materiaalin tulee olla harmaa tai punainen tiili tai harmaa, musta tai punainen saumapelti.
Katon tulee olla harjakatto.
Rakennuksen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita.
Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan

Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuoja-aidalla tai riittävin istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/30 kerrosala-m2.
Rakennuksen sijoittumista on ohjattu kiinni rakennusalan maantien puoleiseen sivuun ja rakennusalan länsireunaan.
Korttelin reuna-alueita on määrätty puilla ja pensailla istutettaviksi rakennuspaikan osiksi.
Kulku korttelialueelle järjestetään Turuntielle (mt 110) osoitetun ajoneuvoliittymän kautta.
Korttelin länsiosaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle huoltoasematontille.

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat (p). Pysäköintialuetta tulee jäsennellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvalliseksi siten, että se on selkeästi erotettu muusta liikenteestä. Henkilökunnan pysäköintiä voi sijoittaa myös p-alueen ulkopuolelle.

5.32 Liikennealueet

***Maantien alue (LT)***

Turuntie on osoitettu maantien alueeksi.
Alueen pinta-ala on 10 753 m2.
Maantieltä on osoitettu nuolimerkinnällä kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia Kauppakujalle ja yksi uudelle liikerakennusten korttelialueelle.

***Katualue***

Kauppakuja on osoitettu katualueeksi.
Alueen pinta-ala on 6 315 m2.
Katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu Kauppakujan pohjoisreunaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja liikenne

Uusi liikerakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen Saukkolan taajamassa. Rakentamisen sovittamisesta Saukkolan taajamakuvaan on annettu kaavamääräyksiä, jotka koskevat mm. julkisivuja, kattomuotoa, lastaus- ja varastointialueiden näkösuojaa ja paikoitusalueen jäsentämistä istutuksin.

Turuntien eteläpuolisen tontin kaavoittaminen täydentää Saukkolan taajamaa. Asemakaavoitusta varten on tutkittu sekä kevyen- että ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla maantiehen rajoittuvat kortteli- tai katualueet liittyvät Turuntiehen ja toisiinsa.

Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä alueella. Suunnitellut liikennejärjestelyt (kääntymiskaistat, keskikorokkeet, ajonopeuden pienentäminen, uusi suojatie, Turun suunnan linja-autopysäkin siirto) kuitenkin parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Kauppakujalle on osoitettu Turuntieltä kaksi liittymää voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhden liittymän sijaan. Kaksi liittymää Kauppakujalla sujuvoittaa mm. tavaraliikenteen kulkua katualueella.

Uudet liittymäjärjestelyt KL-korttelialueelle tulee toteuttaa yhtä aikaa liikerakentamisen kanssa.

Palvelut

Kaavalla suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on 2000 k-m2. Alueelle on tavoitteena sijoittaa päivittäistavarakauppa, jossa liiketilan osuus on noin 1200 k-m2.

Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, jos keskukseen saadaan sellaisen kokoluokan market, jota alueella ei tällä hetkellä ole. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskuksessa. Päivittäistavarakaupan lisätilatarpeen tarkastelu osoittaa, että lisätilantarvetta entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella olisi vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m2 ja vuoteen 2030 mennessä 2000 k-m2.

Taulukko: Päivittäistavarakaupan lisätilatarve entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella v. 2020 ja v. 2030 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

| *k-m²* | 2020 | 2030 |
|---|---|---|
| Ostovoiman kasvusta aiheutuva | 400 | 800 |
| Nykyinen vajaus | 600 | 600 |
| Loma-asukkaat | 500 | 600 |
| **Yhteensä** | **1 500** | **2 000** |

Uudella marketilla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon, jos alueelle ei jää kauppaa. Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) Nummen ja Saukkolan taajamat on määritelty palvelutaajamiksi, jotka lähestyvät toisiaan. Kaupallisen selvityksen (Santasalo 19.4.2012) ostovoimatarkastelun perusteella Nummen asukasmäärä ja ostovoima riittäisivät oman lähimyymälän ylläpitoon. Kaupan säilymistä Nummen alueella ei kuitenkaan voi pitää varmana, koska kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat. Pusulan palvelutasoon ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa, josta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Vesihuolto

Huoltoasema on sen eteläpuolinen maatilan tilakeskus ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Liiketontti voidaan liittää viettoviemärillä tähän verkostoon.

Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon toteuttaminen ei edellytä oleellisia kustannuksia.

KL-korttelialueen liittymäjärjestelyjen tarve aiheutuu suunnitellusta liikerakentamisesta. Suojatiejärjestelyjen tarve aiheutuu uuden liikerakentamisen lisäksi osin myös olemassa olevasta huoltoasemasta ja yleisen liikenneturvallisuuden parantamisesta alueella.

Liikenneselvityksen (2011) mukaan liittymäjärjestelyjen kustannukset muodostuvat seuraavalla tavalla:

- Uusi kanavoitu liittymä 75.000 €
- Sammatintien liittymän kanavoinnin uusiminen 39.000 €
- Tievalaistuksen uusiminen 21.000 €

- Kevyen liikenteen järjestelyt 7.000 €

Kustannukset tarkentuvat katu- ja tiejärjestelyiden suunnitelmien tarkentuessa. Kustannusten jaosta on sovittava ennen maankäyttösopimuksen laatimista kaupungin ja maanomistajien kesken.

Vaikutus luonnonoloihin ja -maisemaan

Kysymys on rakennettuun alueeseen välittömästi liittyvästä alueesta ja tieympäristöstä, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja.

Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaaksoa (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Nummenjoen rehevä jokitörmä säilyy rakentamattomana alueena.

Alue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m3/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

Alue on keskitetyn viemäröinnin piirissä. Lisäksi kaavaan sisältyy pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. KL-tontin reunoille on osoitettu rakentamisesta vapaata istutettavaa aluetta, joilla pintavesien imeytyminen maahan on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma hulevesien käsittelystä.

# 6 VALMISTELUVAIHEEN (LUONNOS 17.11.2016) KUULEMINEN

Nummi-Pusulan kunnan aikana laadittua kaavaluonnosta liikennealueiden osalta laajempaa suunnittelualuetta koskenut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten 7.12.2015-15.1.2016 kaupungintalo Monkolassa, Saukkolan kirjastossa ja kaupungin internet-sivuilla.

Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet on esitetty erillisessä tiivistelmässä.

# 7 ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 25.8.2016

## 7.1 Kaavan mitoitus

Uutta liikerakennusoikeutta muodostuu 2000 k-m2.

## 7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita rakentamisen sovittamisesta ympäristöön mm. julkisivuihin ja istutuksiin liittyen.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomioita myös pohjavesien suojelutarpeeseen sekä hulevesien käsittelyyn.

## 7.3 Aluevaraukset

7.31 Korttelialueet

***Liikerakennusten korttelialue (KL)***

Pinta-ala on 10 339 m2 ja rakennusoikeus 2000 k-m2. Sallittu kerrosluku on yksi.

Julkisivun pääasiallisen materiaali on peittoväreillä maalattu lauta.
Katon materiaalin tulee olla harmaa tai punainen tiili tai harmaa, musta tai punainen saumapelti.
Katon tulee olla harjakatto.
Rakennuksen julkisivuun sisäänkäynnin yhteyteen tulee sijoittaa ikkunoita.
Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maaseututaajamaan
Lastaus- ja varastoalueet on suojattava tontilta maantien 110 suuntaan näkyviltä osilta näkösuoja-aidalla tai riittävin istutuksin.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/30 kerrosala-m2.
Rakennuksen sijoittumista on ohjattu kiinni rakennusalan maantien puoleiseen sivuun ja rakennusalan länsireunaan.
Korttelin reuna-alueita on määrätty puilla ja pensailla istutettaviksi rakennuspaikan osiksi.
Kulku korttelialueelle järjestetään Turuntielle (mt 110) osoitetun ajoneuvoliittymän kautta.
Korttelin länsiosaan on osoitettu ajoyhteys viereiselle huoltoasematontille (jolla on voimassa olevassa asemakaavassa toinen liittymä Sammatintielle).

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat (p). Pysäköintialuetta tulee jäsennellä istutuksilla. Kevyen liikenteen yhteys myymälään tulee järjestää turvalliseksi siten, että se on selkeästi erotettu muusta liikenteestä. Henkilökunnan pysäköintiä voi sijoittaa myös p-alueen ulkopuolelle.

Korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

7.32 Liikennealueet

***Maantien alue (LT)***

Turuntie on osoitettu maantien alueeksi.
Alueen pinta-ala on 10 753 m2.
Maantieltä on osoitettu nuolimerkinnällä kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia Kauppakujalle ja yksi uudelle liikerakennusten korttelialueelle.

***Katualue***

Kauppakuja on osoitettu katualueeksi.
Alueen pinta-ala on 6 315 m2.
Katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu Kauppakujan pohjoisreunaan.

## 7.4 Kaavan vaikutukset

<u>Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja liikenne</u>

Uusi liikerakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen Saukkolan taajamassa. Rakentamisen sovittamisesta Saukkolan taajamakuvaan on annettu

kaavamääräyksiä, jotka koskevat mm. julkisivuja, kattomuotoa, lastaus- ja varastointialueiden näkösuojaa ja paikoitusalueen jäsentämistä istutuksin.

Turuntien eteläpuolisen tontin kaavoittaminen täydentää Saukkolan taajamaa. Asemakaavoitusta varten on tutkittu sekä kevyen- että ajoneuvoliikenteen yhteydet, joilla maantiehen rajoittuvat kortteli- tai katualueet liittyvät Turuntiehen ja toisiinsa.

Uusi liikerakentaminen lisää liikennettä alueella. Suunnitellut liikennejärjestelyt (kääntymiskaistat, keskikorokkeet, ajonopeuden pienentäminen, uusi suojatie, Turun suunnan linja-autopysäkin siirto, Kauppakujan kevyenliikenteen väylä) kuitenkin parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

Kauppakujalle on osoitettu Turuntieltä kaksi liittymää voimassa olevan asemakaavan mukaisen yhden liittymän sijaan. Kaksi liittymää Kauppakujalla sujuvoittaa mm. tavaraliikenteen kulkua katualueella.

Uudet liittymäjärjestelyt KL-korttelialueelle tulee toteuttaa yhtä aikaa liikerakentamisen kanssa.

Palvelut

Kaavalla suunniteltu enimmäisrakennusoikeus on 2000 k-m2. Alueelle on tavoitteena sijoittaa päivittäistavarakauppa, jossa liiketilan osuus on noin 1200 k-m2.

Saukkolan kaupallinen palvelutaso paranee selvästi päivittäistavarakaupan osalta, jos keskukseen saadaan sellaisen kokoluokan market, jota alueella ei tällä hetkellä ole. Asiakasmäärien kasvu Saukkolassa edesauttaa myös erikoistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden kehittämistä keskuksessa. Päivittäistavarakaupan lisätilatarpeen tarkastelu osoittaa, että lisätilantarvetta entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella olisi vuoteen 2020 mennessä 1500 k-m2 ja vuoteen 2030 mennessä 2000 k-m2.

Taulukko: Päivittäistavarakaupan lisätilatarve entisen Nummi-Pusulan kunnan alueella v. 2020 ja v. 2030 (lähde: Kaupallinen selvitys 19.4.2012)

| *k-m²* | 2020 | 2030 |
|---|---|---|
| Ostovoiman kasvusta aiheutuva | 400 | 800 |
| Nykyinen vajaus | 600 | 600 |
| Loma-asukkaat | 500 | 600 |
| **Yhteensä** | **1 500** | **2 000** |

Uudella marketilla on suurimmat vaikutukset Nummen keskustan palvelutasoon, jos alueelle ei jää kauppaa. Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) Nummen ja Saukkolan taajamat on määritelty palvelutaajamiksi, jotka lähestyvät toisiaan. Kaupallisen selvityksen (Santasalo 19.4.2012) ostovoimatarkastelun perusteella Nummen asukasmäärä ja ostovoima riittäisivät oman lähimyymälän ylläpitoon. Kaupan säilymistä Nummen alueella ei kuitenkaan voi pitää varmana, koska kaupan toimintaan vaikuttavat ostovoiman ohella myös muut yritys- ja omistusseikat. Pusulan palvelutasoon ei Saukkolan uudella marketilla ole vaikutuksia, sillä alue on oma markkina-alueensa, josta asiointia suuntautuu ennemminkin Karkkilaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Vesihuolto

Huoltoasema on sen eteläpuolinen maatilan tilakeskus ovat vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä. Liiketontti voidaan liittää viettoviemärillä tähän verkostoon.

Taloudelliset vaikutukset

Vesihuollon toteuttaminen ei edellytä oleellisia kustannuksia.

KL-korttelialueen liittymäjärjestelyjen tarve aiheutuu suunnitellusta liikerakentamisesta. Suojatiejärjestelyjen tarve aiheutuu uuden liikerakentamisen lisäksi osin myös olemassa olevasta huoltoasemasta ja yleisen liikenneturvallisuuden parantamisesta alueella.

Liikenneselvityksen (2011) mukaan liittymäjärjestelyjen kustannukset muodostuvat seuraavalla tavalla:

- Uusi kanavoitu liittymä 75.000 €
- Sammatintien liittymän kanavoinnin uusiminen 39.000 €
- Tievalaistuksen uusiminen 21.000 €
- Kevyen liikenteen järjestelyt 7.000 €

Kustannukset tarkentuvat v. 2015. Kustannusten jaosta on sovittava ennen maankäyttösopimuksen laatimista kaupungin ja maanomistajien kesken.

Vaikutus luonnonoloihin ja -maisemaan

Kysymys on rakennettuun alueeseen välittömästi liittyvästä alueesta ja tieympäristöstä, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja.

Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Nummenjoen-Pusulanjoen viljelylaaksoa (Ympäristöministeriön mietintö 66/1992). Nummenjoen rehevä jokitörmä säilyy rakentamattomana alueena.

Alue sijaitsee Saukkola-Mäntsälän pohjavesialueella, jonka antoisuus on 800 m3/vrk. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu kunnallisen varavedenottamon perustaminen Saukkolaan. Sammatintien länsipuolella sijainneen vedenottamon hyödyntämisestä on luovuttu vedenlaadun takia.

Alue on keskitetyn viemäröinnin piirissä. Lisäksi kaavaan sisältyy pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. KL-tontin reunoille on osoitettu rakentamisesta vapaata istutettavaa aluetta, joilla pintavesien imeytyminen maahan on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän suunnitelma hulevesien käsittelystä.

# 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 8.1 Sopimukset

KL-alueen kaavoitus nojautuu kunnan ja SSO:n väliseen kaavoitussopimukseen, minkä nojalla maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. liikennejärjestelyjen kustannusten toteuttamisvastuista.

### 8.2 Aikataulu

ELY-keskus päättää liikennejärjestelyjen osalta tiesuunnitelman laatimisen tarpeesta. Tiesuunnitelman laatiminen voi kestää n. 1 vuoden. KL-korttelialueen uudet liittymäjärjestelyt tulee toteuttaa samanaikaisesti korttelialueen toteuttamisen kanssa.

### 8.3 Kulkuoikeuksien järjestäminen ja omistusjärjestelyt

Kaavaratkaisulla suunnittelualueen viereisen huoltoaseman nykyinen yhteys Turuntielle siirtyy KL-korttelin reunaan siten, että kulku huoltoasematontille tapahtuu KL-alueen kautta. Tätä varten on tarpeen perustaa maanmittaustoimituksessa huoltoasematonttia varten rasitteena kulkuoikeus KL-tontin alueeseen. Kulun järjestämistä varten on asemakaavakarttaan merkitty ajoyhteys.

KL-alue on valtaosin Suur-Seudun Osuuskaupan omistuksessa (kiinteistö 444-550-1-166), mutta sen länsireunaan sijoittuva kiilamainen alue (kiinteistö 444-550-1-147) on yksityisomistuksessa. Liittymäalueen toteuttaminen edellyttää omistuksen yhtenäisyyttä kyseisellä alueella. Se voidaan toteuttaa esim. kaupan tai asemakaavan laillistumisen jälkeen rakennuspaikan osan lunastuksen perusteella.

Lohja 17.11.2015, 25.8.2016
Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi / Kaavoitus

Teija Liuska-Eloranta, yleiskaavasuunnittelija

Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Helsinki 14.9.2011
KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen, dipl. ins.