LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 13.10.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus valmisteluvaiheessa

L7 HAIKARI
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI
KORTTELIEN 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTIN 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja
etunimi.sukunimi@lohja

Kaavasuunnittelija Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

KAAVASELOSTUS VALMISTELUVAIHEESSA

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 5

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6

Alueen yleiskuvaus 6
Pinnanmuodostus 7
Maisemarakenne 7
Maaperä ja rakennettavuus 7
Vesistöt ja vesitalous 7
Kasvillisuus ja eläimistö 7
Yhdyskuntarakenne 7
Väestö 7
työpaikat ja palvelut 7
Virkistys 7
Liikenne 8
Rakennettu kulttuuriympäristö 8
Muinaismuistot 8
Rakentamistapaohjeet 8
Rakennusjärjestys 8
Rakennuskiellot 8
Pohjakartta 8
Tekninen huolto ja erityistoiminnot 8
Ympäristöhäiriöt 8
Maanomistus 8

SUUNNITTELUTILANNE 40

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 40
Maakuntakaava 40
Maankäytön rakenne 2013-2037 40
Taajamaosayleiskaava 40
Asemakaavat 42
rakennettu kulttuuriympäristö 43
Rakentamistapaohjeet 43
Rakennusjärjestys 43
Rakennuskiellot 43
Pohjakartta 43

SELVITYKSET 48

2 TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE 49

Valtakunnalliset alueidenkäyttöperiaatteet 50
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 51

3 KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA 53

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen vertailu 54
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset 55

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L7 HAIKARI
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI
KORTTELIEN 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTIN 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

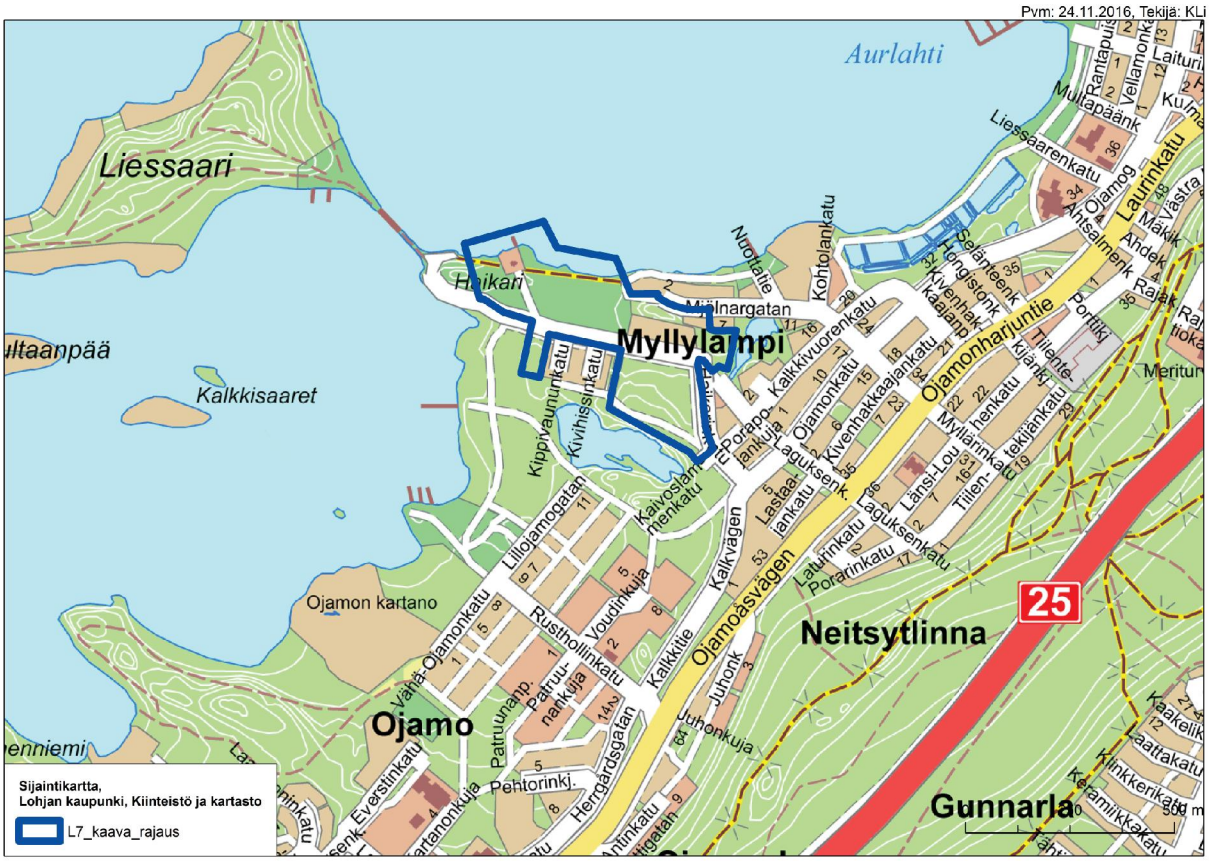
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

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

Suunnittelualue opaskartalla



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. Alueen Läpi kulkeva Haikarinkatu on ainoa tieyhteys Liessaareen.

Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue nousee loivasti kaakkoa kohti. Haikarinniemen kärjessä ja Myllärinkadun ja haikarinkadun välissä on korkeammat kallioiset alueet. Korkeusvaihtelua alueella on n. 15 metriä.

MAISEMARAKENNE

Suunnittelualue on pääasiassa metsäistä, peitteistä maisematilaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunastaan Lohjanjärveen. Alueelta on pitkät näkymät järven yli mm. kaupungin keskustaan. Alue on laakso/ranta-aluetta <40 mpy.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alueen maaperä on kalliomaata, karkeaa hietaa ja savea. Kaava-alue on rantavyöhykettä,-jonka rakennettavuus voi vaatia selvitystä .

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996). Alue sijaitsee osittain tulvavaara alueella.

Alueen kaakkoiskulma sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottamoiden valuma-alueella.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella on runsaasti pistemäisiä arvokkaita luontokohteita, sekä lähivirkistysalueella suurruoholehto, joka on l*uonnonvaraisena säilytettävä lehtoalue, sekä* Laguksenpuiston alueella sijaitseva *Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alue tulee säilyttää rakentamattomana.*

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee n. 1 km:n päässä Lohjan keskustasta, joka on Lohjan kaupungin keskustaajama. Alue ei ole rakentunut, lukuunottamatta korttelin 419 tonttia 2 ja korttelin 432 tonttia 2.

VÄESTÖ

Kaava-alueella on 14 asuntoa, joita käytetään vakituiseen asumiseen.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Asemakaavassa on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, ja yleisten rakennusten korttelialue. Suunnittelu-alueella ei kuitenkaan ole nykyisin työpaikkoja eikä palveluita. Kaava-alueen vieressä on päiväkodille tarkoitettu palvelurakennusten korttelialue. Kaava-alue sijaitsee lähellä Lohjan keskustaa, jonka palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

VIRKISTYS

Aluetta käytetään osin virkistyskäyttöön. Suunnittelualueella on aiemmin sijainnut leirintä-

alue ja kahvila. Alueella on kävelyreittejä.

LIIKENNE

Alue on hyvin saavutettavissa yksityisellä liikenteellä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Ojamonharjuntiellä, n. 500 metrin päässä kaava-alueesta

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu. 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 tyylinsä 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.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kortteleita 419 ja 423 koskevat rakentamistapaohjeet

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

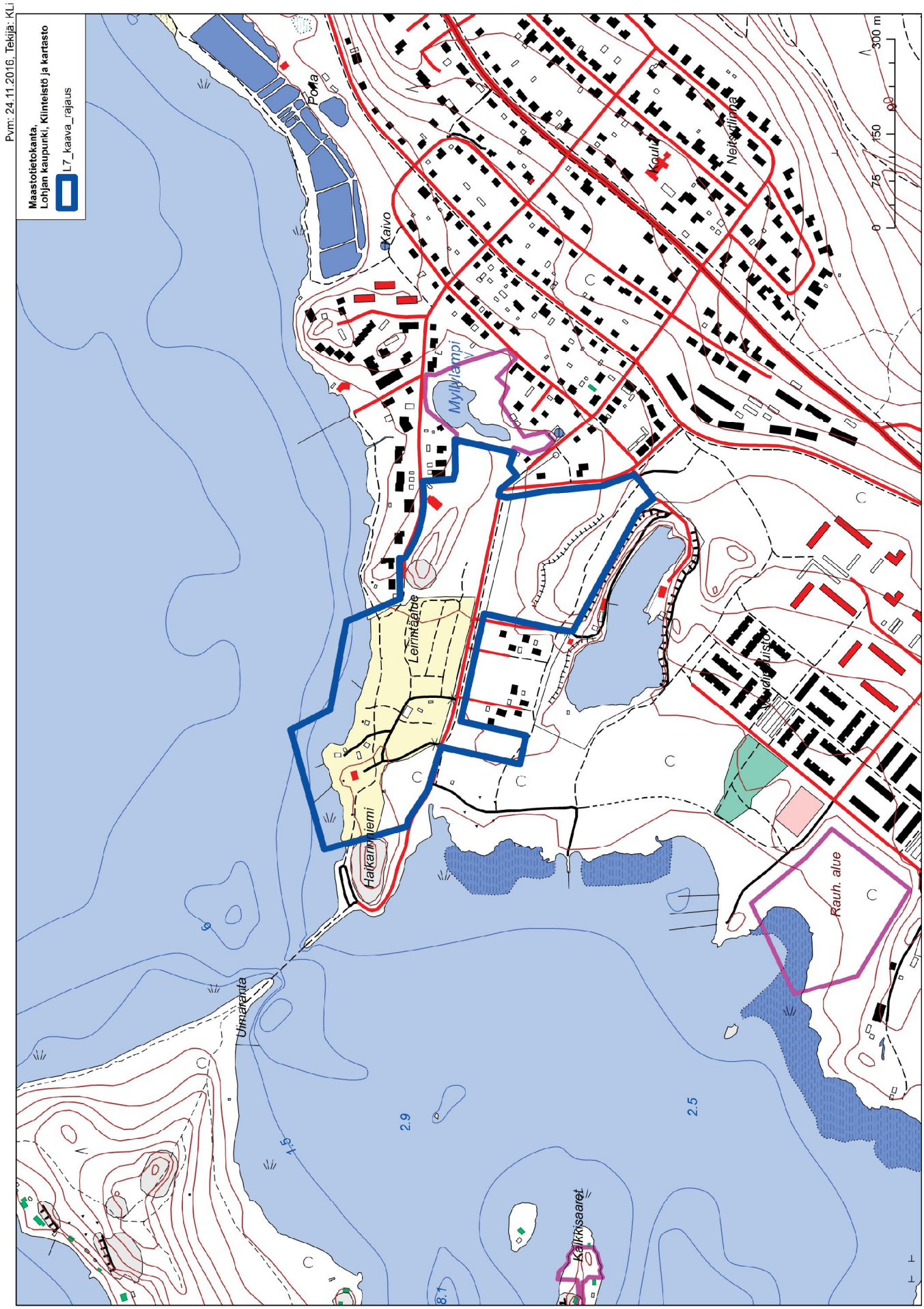
Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Alueella on kaukolämpö.

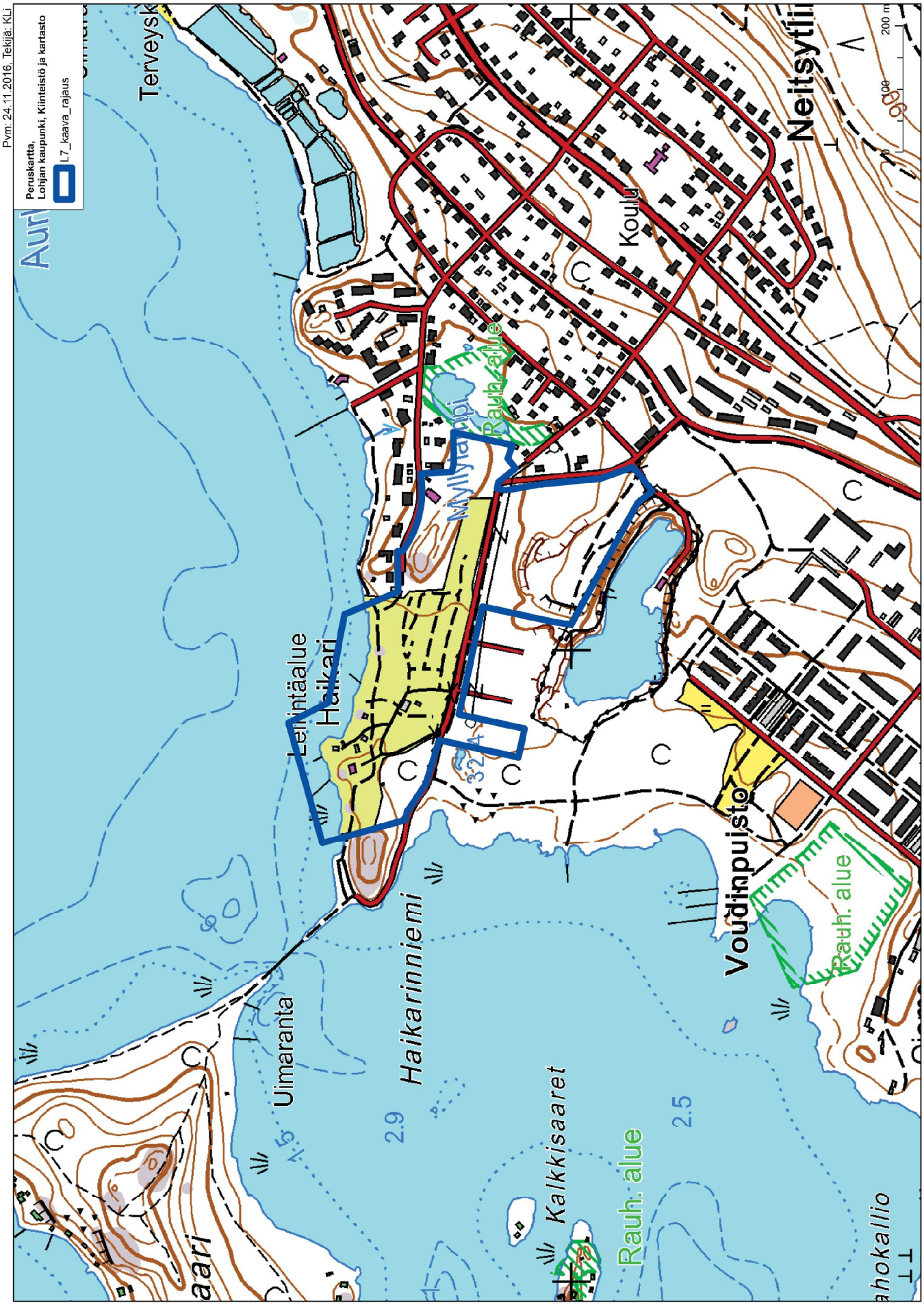
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

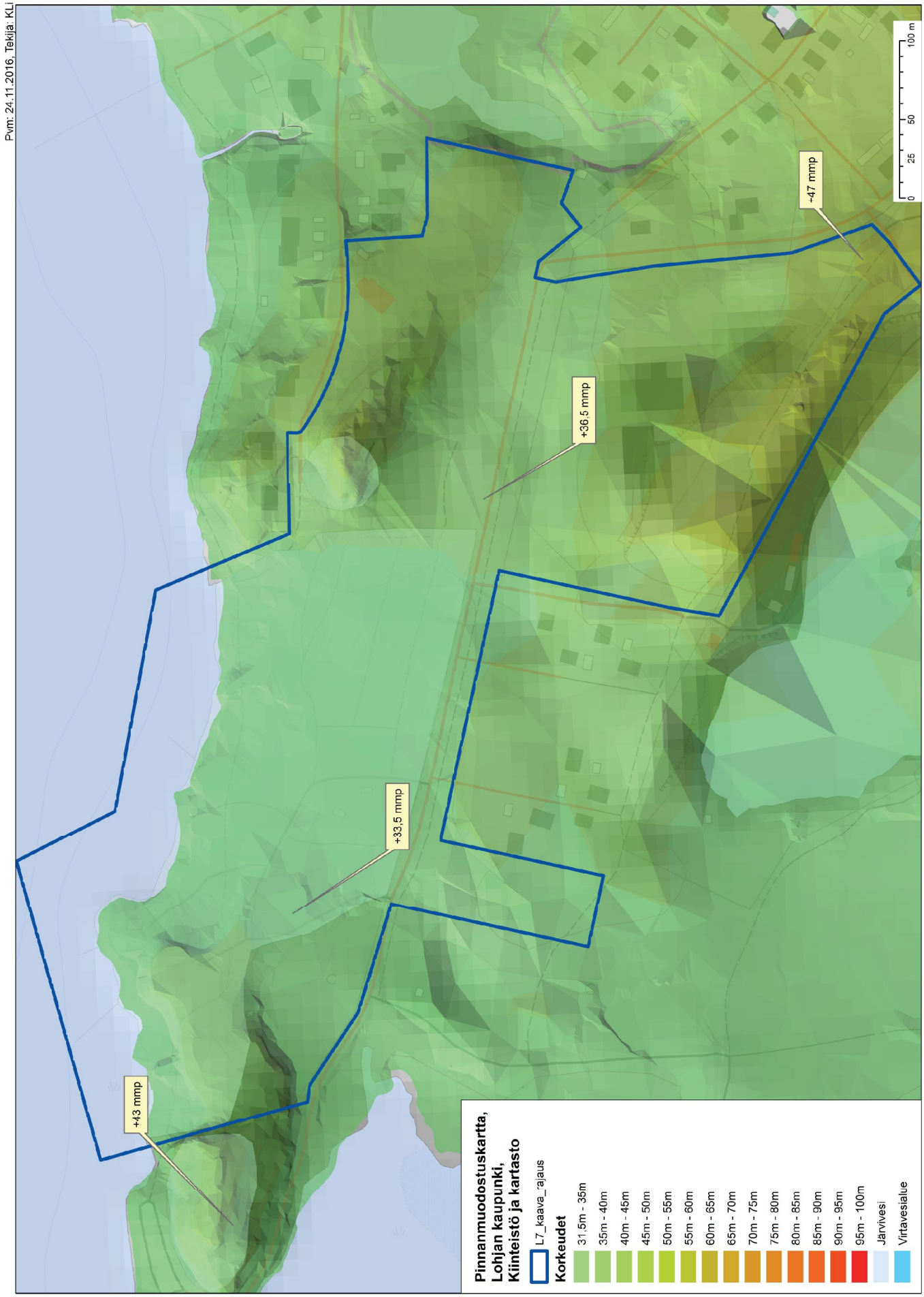
Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa. Alue kuuluu osittain Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

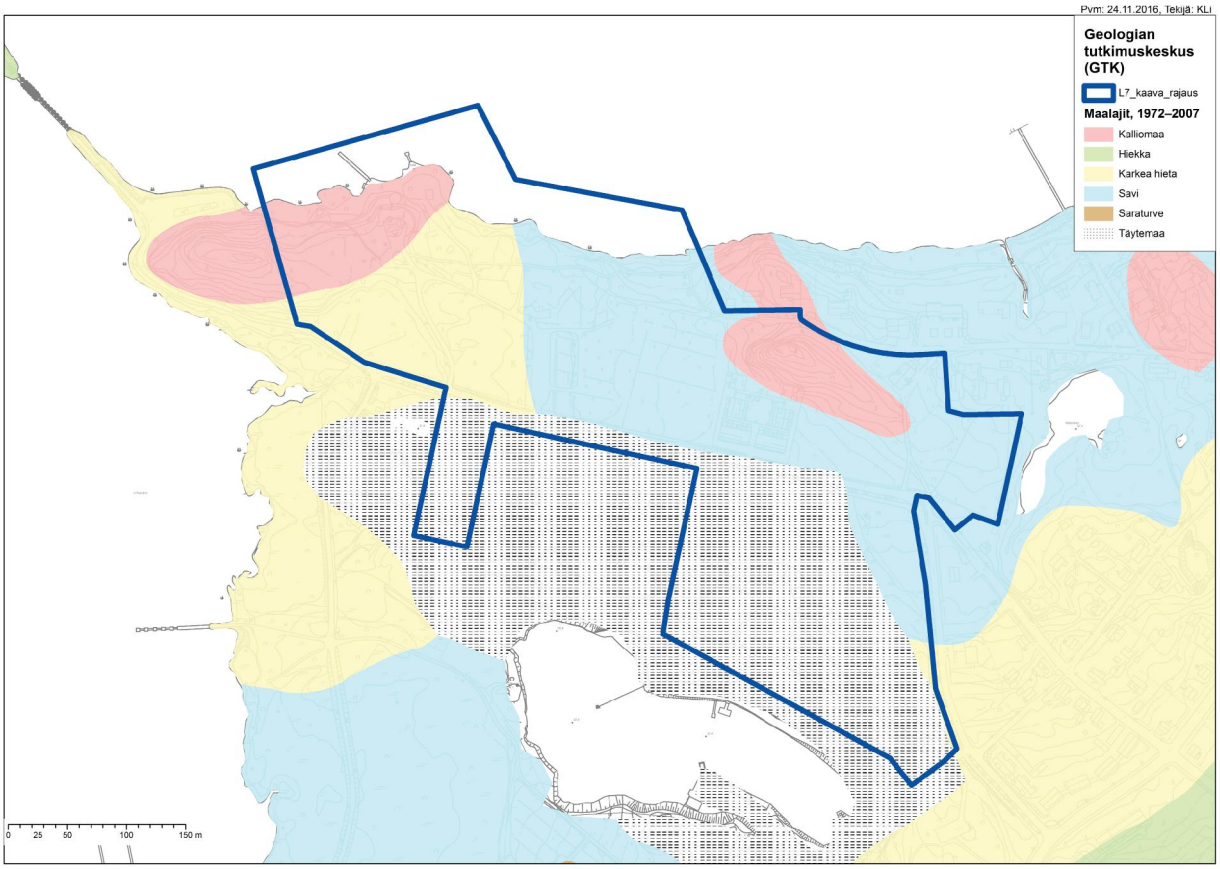
MAANOMISTUS

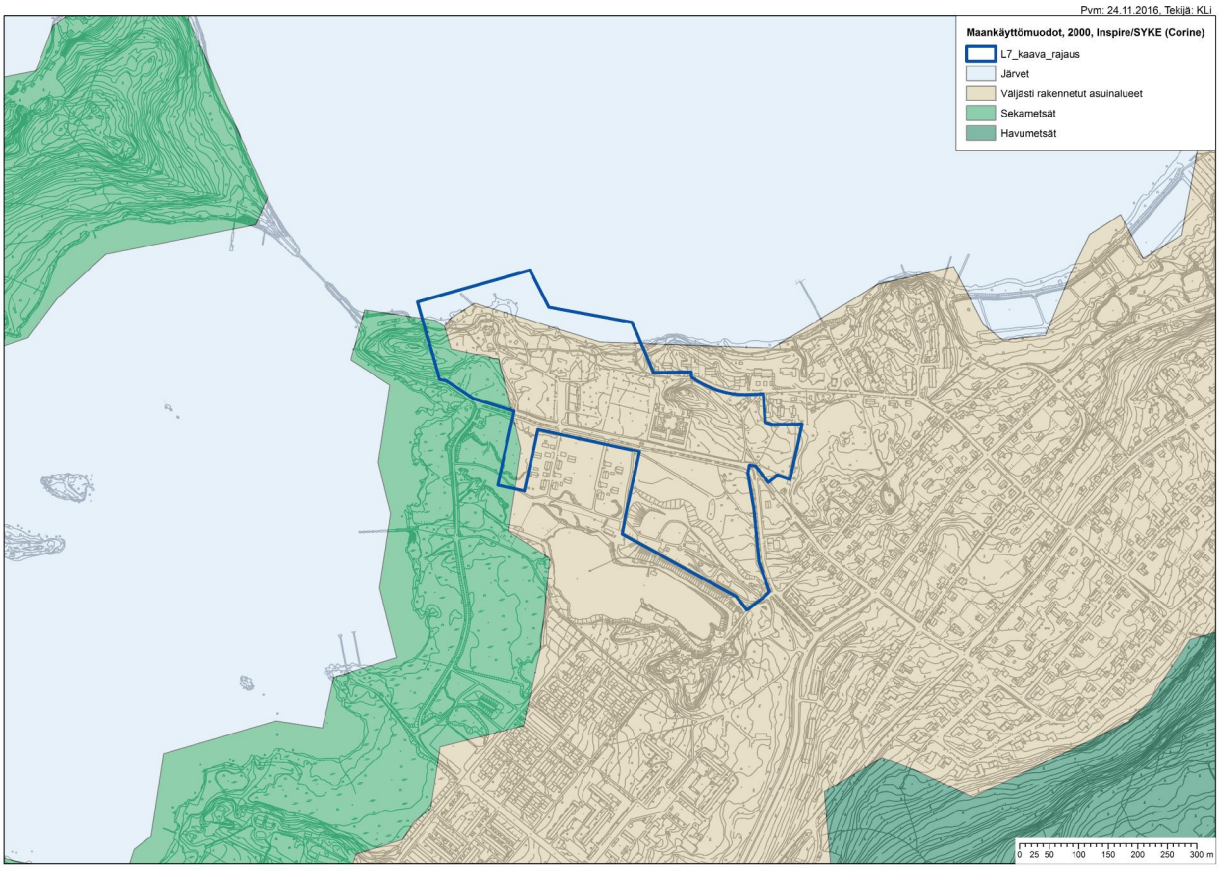
Kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi Lohjan kaupungin omistuksessa, lukuunottamatta korttelin 419 tonttia 2 ja korttelin 432 tonttia 2.

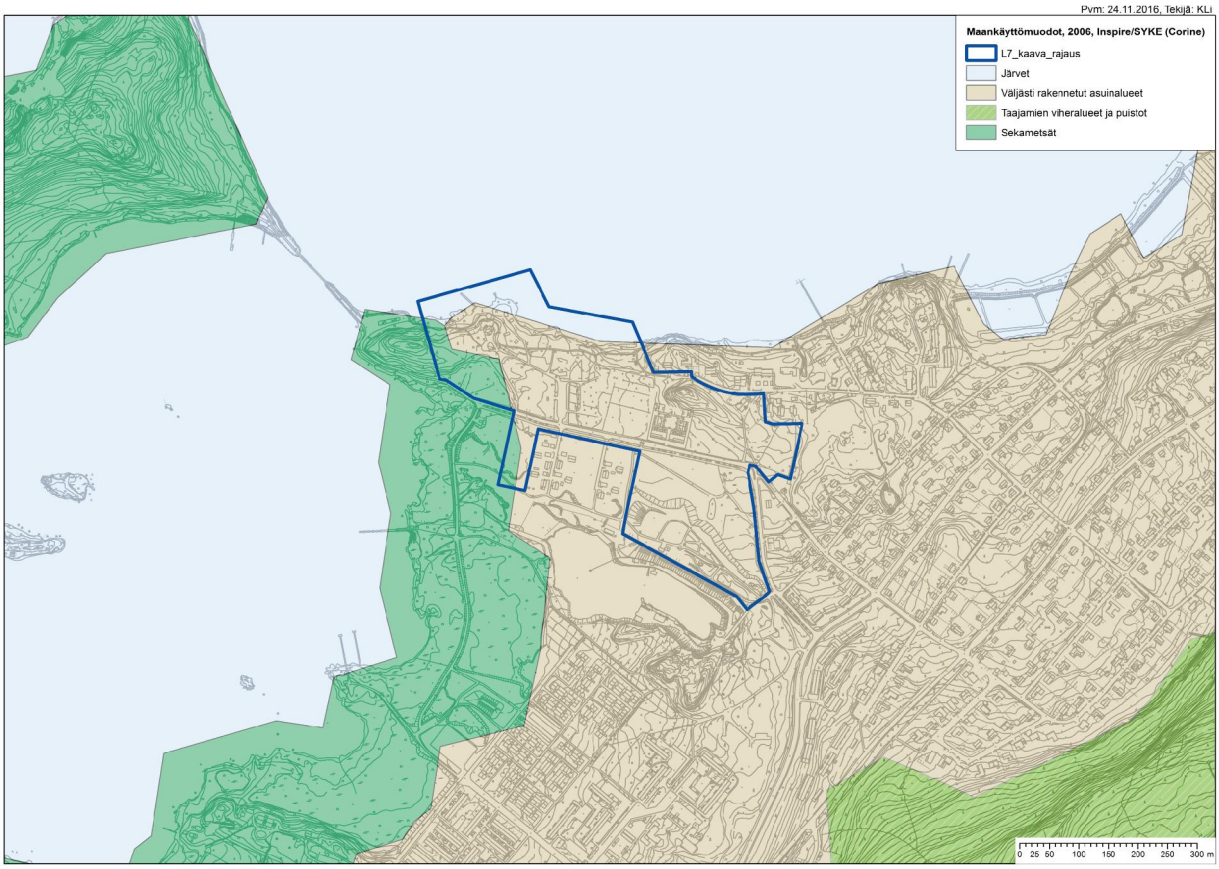

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Maastotietokanta,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
Poma
Kaivo
Koulu
Neitsylinna
Myllylampi
Leirintäalue
Hatkanniemi
Uimaranta
Kalkkisaaret
Rauh. alue
0
75
150
300 m
2.9
2.5
1.6
8.1

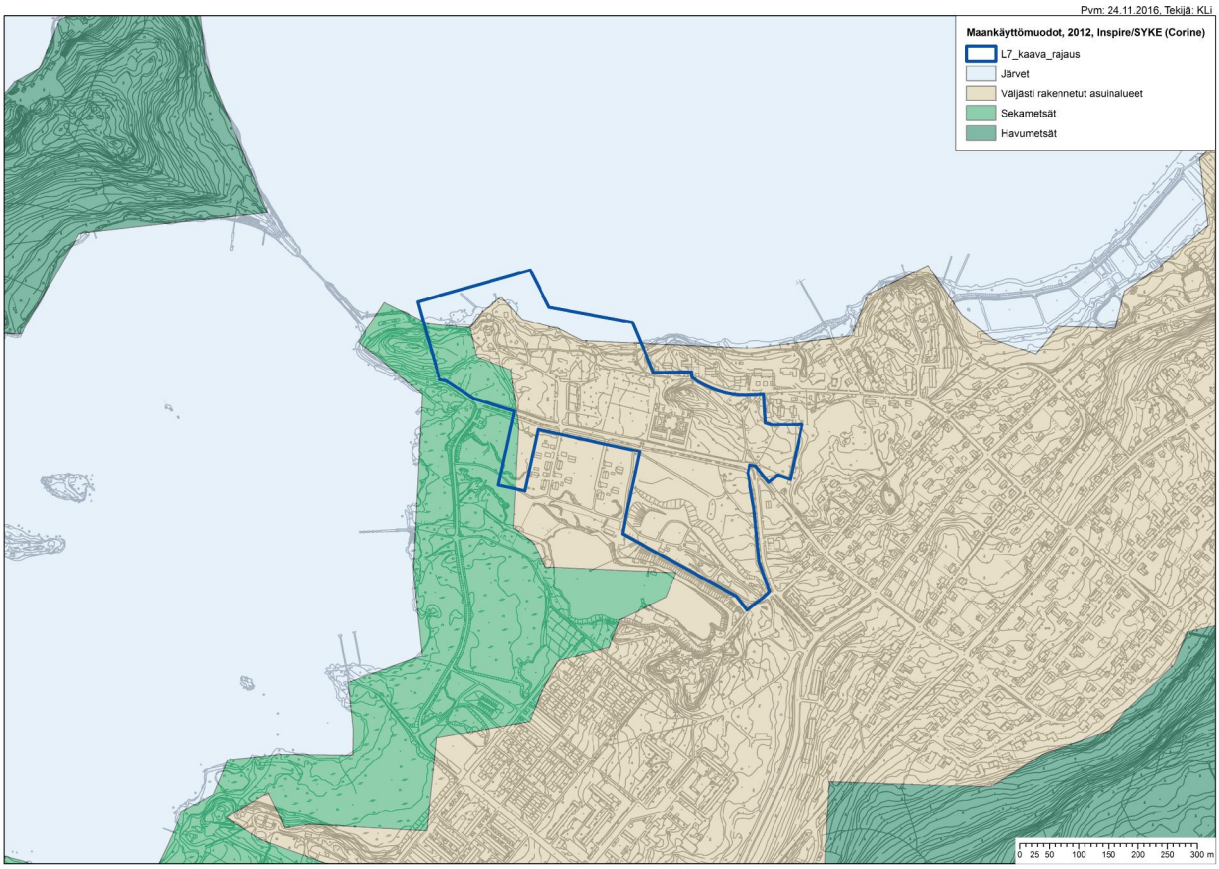

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Peruskartta,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
Terveysk
Lehtintäalue
Haikari
Uimaranta
Haikarinniemi
Kalkkisaaret
Rauh. alue
Rauh. alue
Rauh. alue
Koulu
Voudinpuisto
Neitsytlii
2.9
2.5
200 m

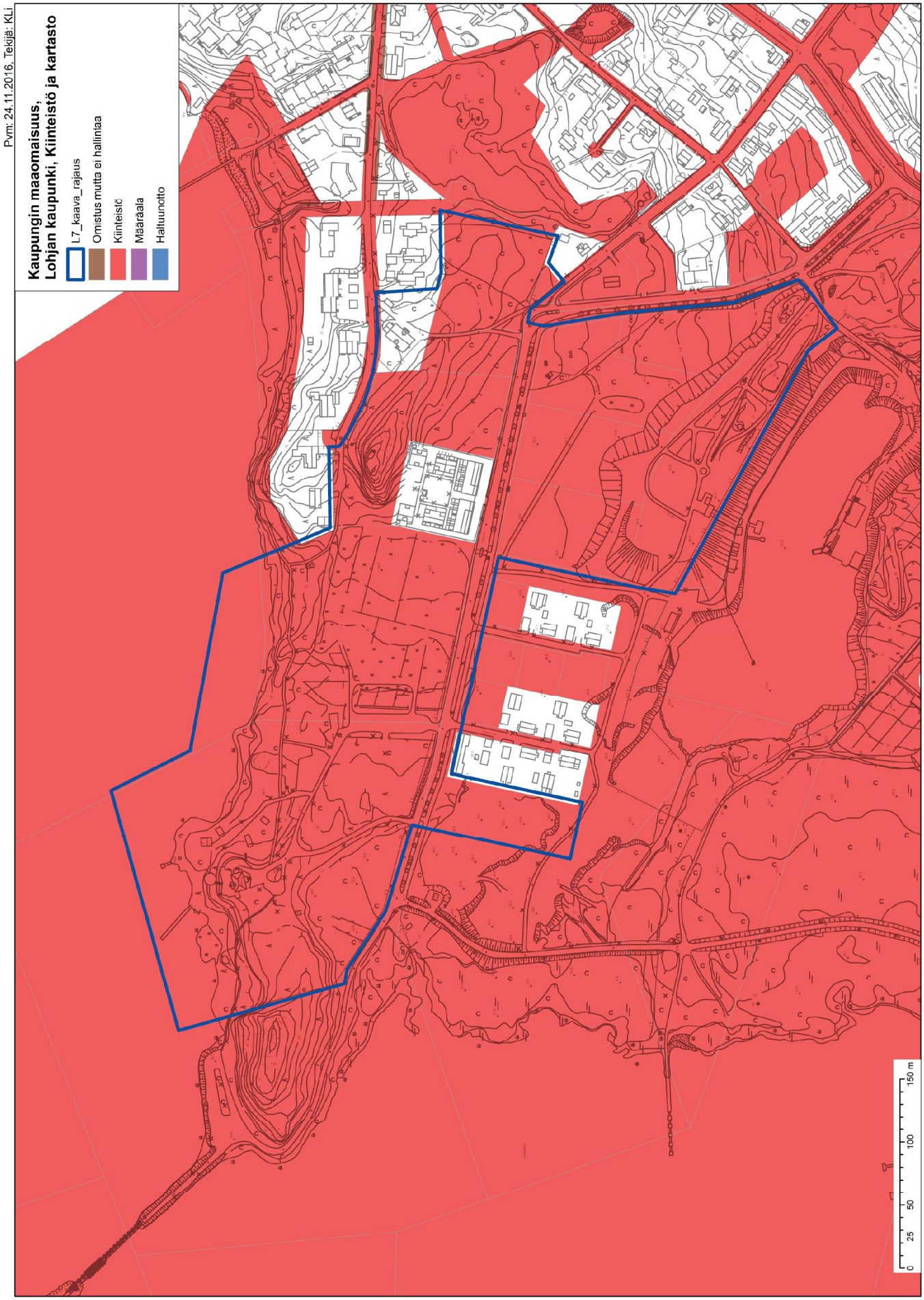

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Pinnanmuodostuskartta, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
Korkeudet
31,5m - 35m
35m - 40m
40m - 45m
45m - 50m
50m - 55m
55m - 60m
60m - 65m
65m - 70m
70m - 75m
75m - 80m
80m - 85m
85m - 90m
90m - 95m
95m - 100m
Jarvivesi
Virtavesialue
+43 mmp
+33,5 mmp
+36,5 mmp
+47 mmp
0
25
50
100 m

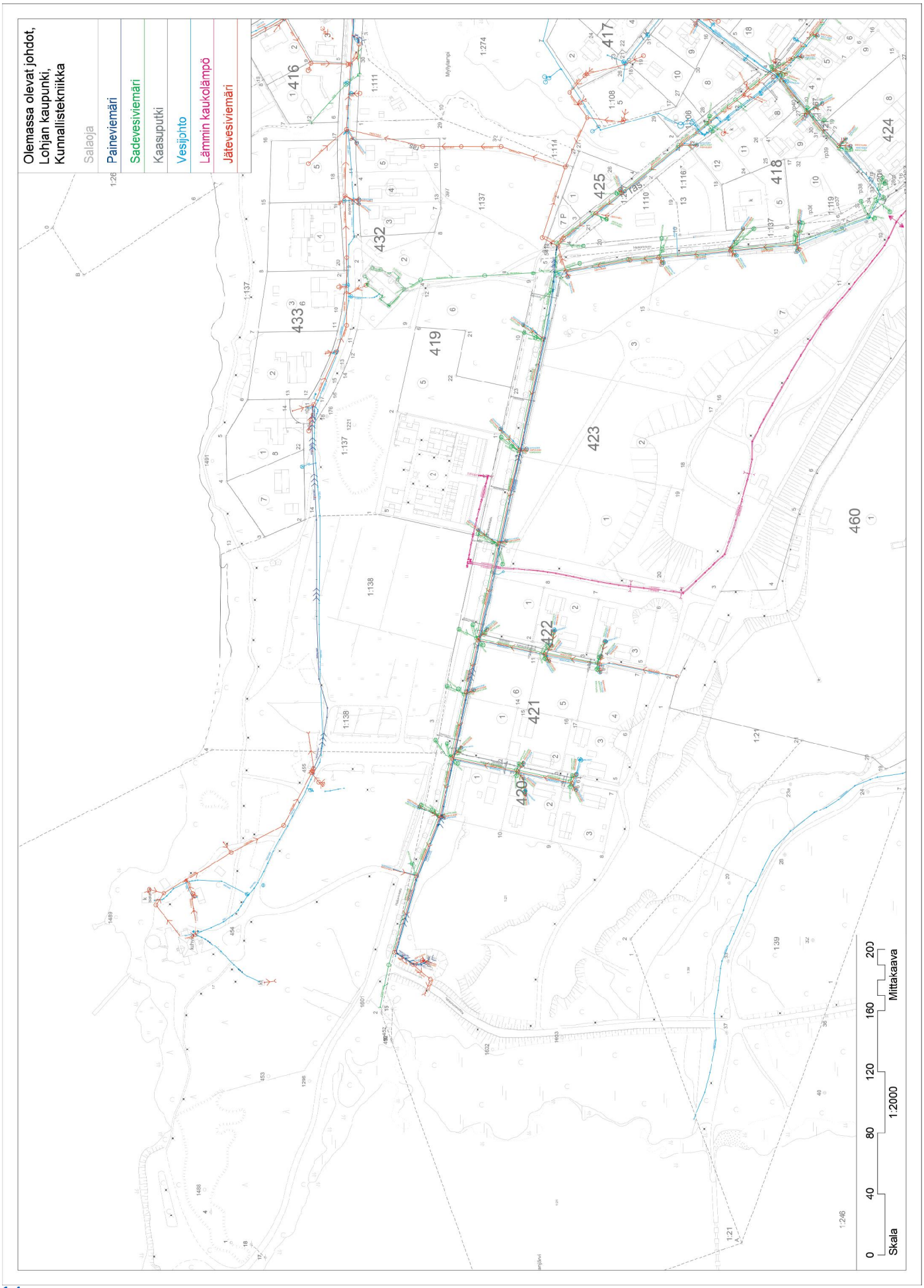

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Geologian tutkimuskeskus (GTK)
L7_kaava_rajaus
Maalajit, 1972–2007
Kalliomaa
Hiekka
Karkea hieta
Savi
Saraturve
Täytemaa
0 25 50 100 150 m

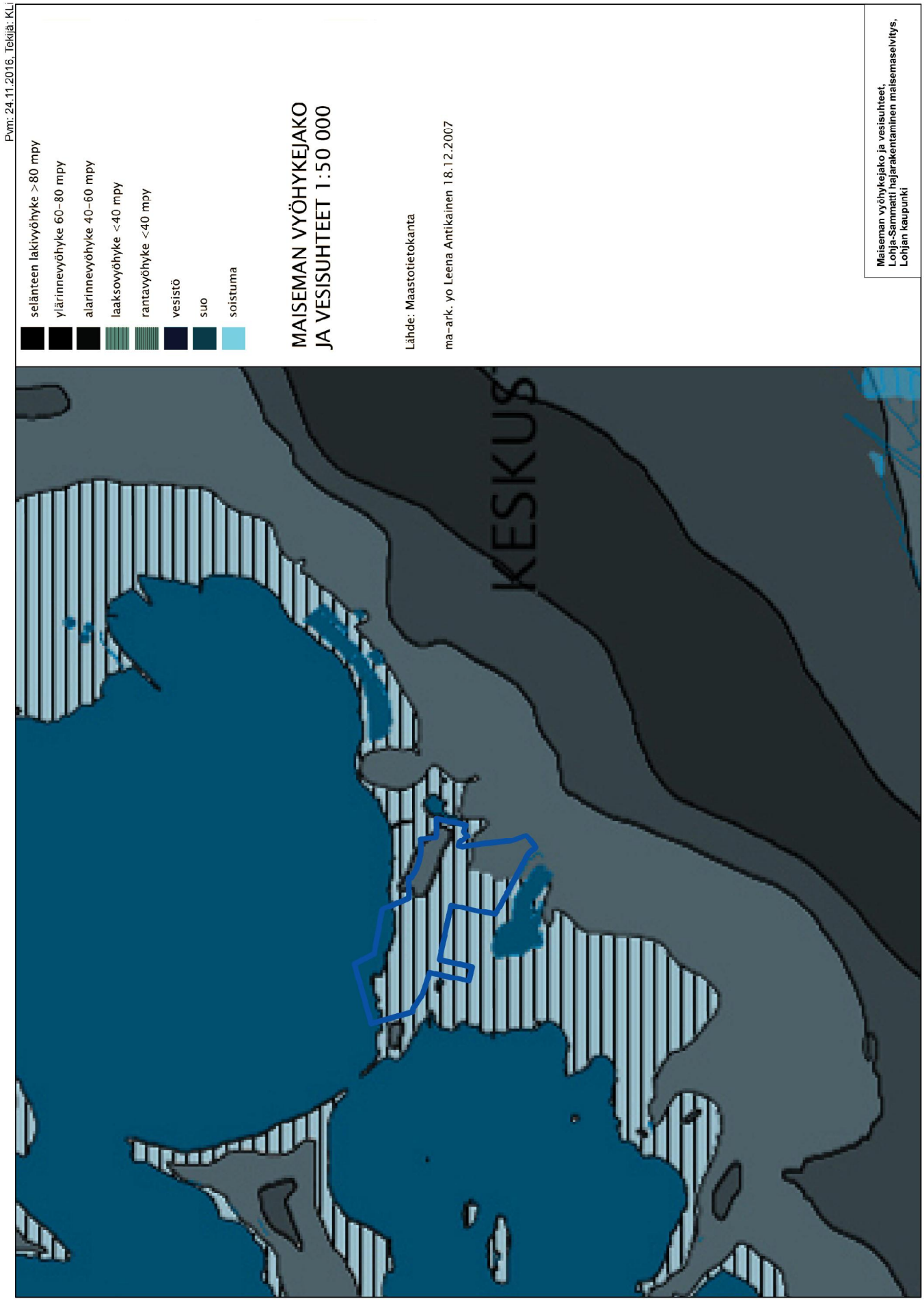

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2000, Inspire/SYKE (Corine)
L7_kaava_rajaus
Järvet
Valjästi rakennetut asuinalueet
Sekametsät
Havumetsät
0 25 50 100 150 200 250 300 m

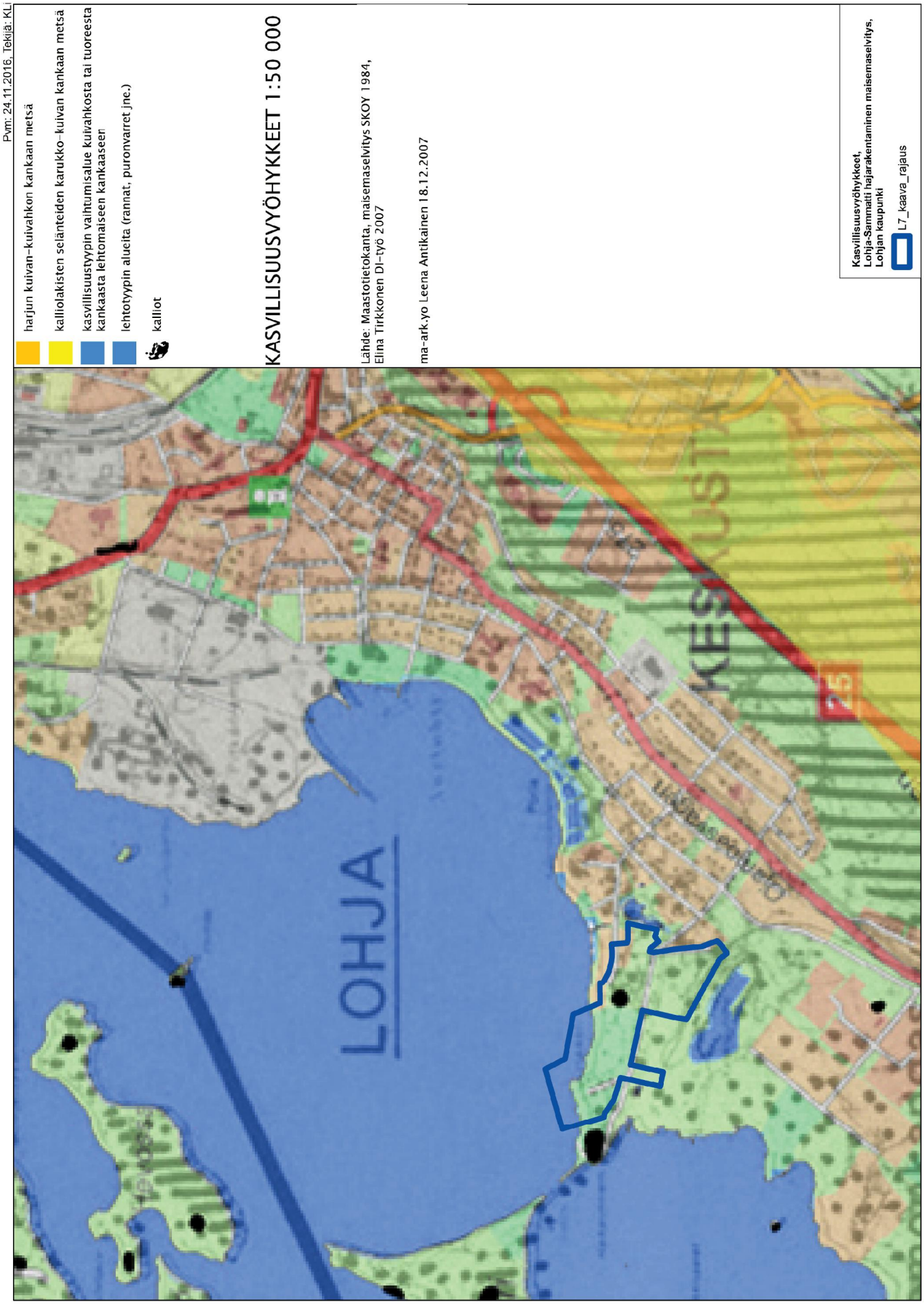

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2006, Inspire/SYKE (Corine)
L7_kaava_rajaus
Järvet
Väljästi rakennetut asuinalueet
Taajamien viheralueet ja puistot
Sekametsät
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2012, Inspire/SYKE (Corine)
L7_kaava_rajaus
Järvet
Väljästi rakennetut asuinalueet
Sekametsät
Havumetsät
0 25 50 100 150 200 250 300 m

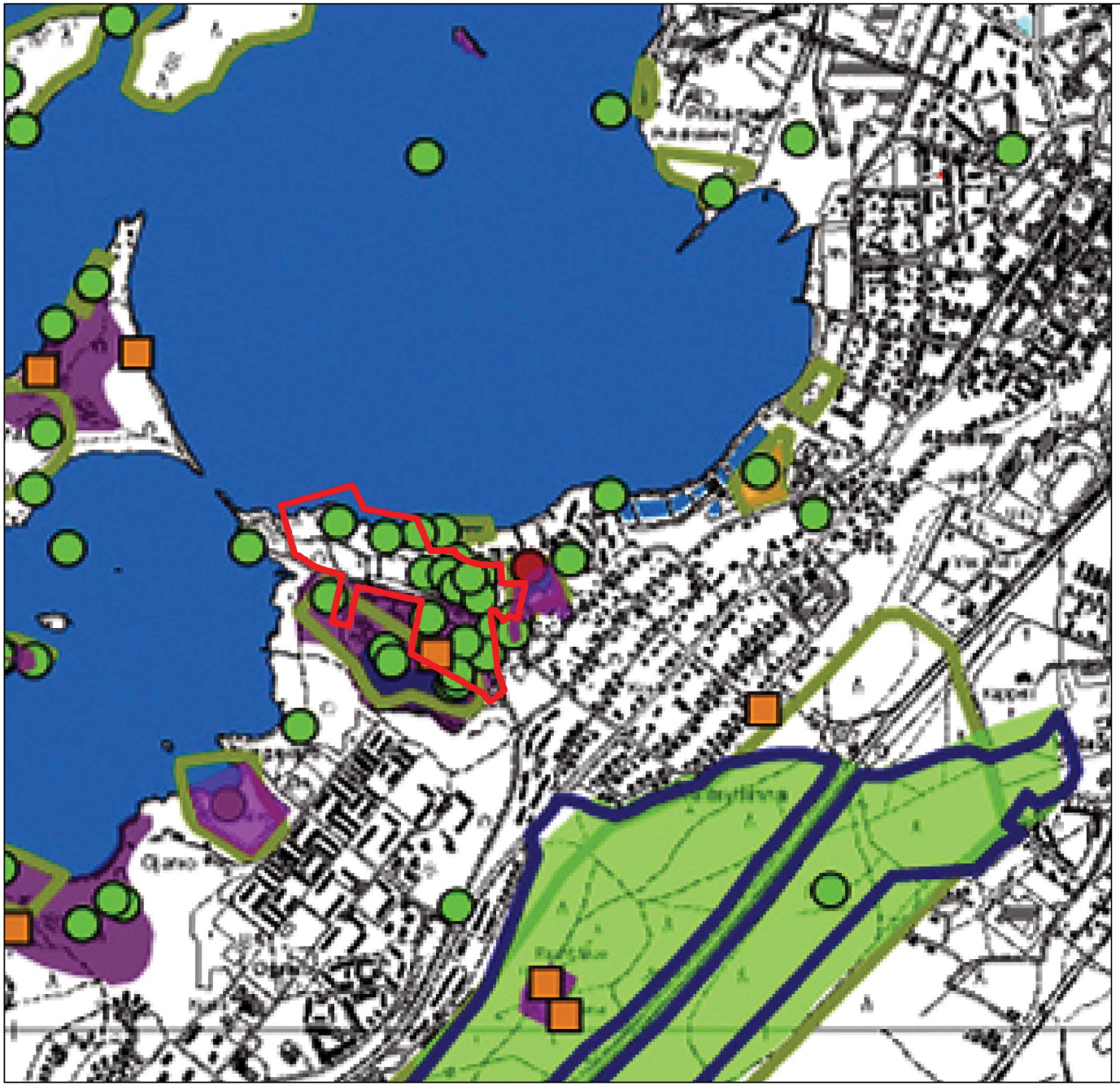

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Kaupungin maaomaisuus,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
Omistus mutta ei hallintaa
Kiinteistö
Määräala
Haltuunotto
0
25
50
100
150 m


Olemassa olevat johdot, Lohjan kaupunki, Kunnallistekniikka
Salaoja
Paineviemäri
Sadevesiviemäri
Kaasuputki
Vesijohto
Lämmin kaukolämpö
Jätevesiviemäri
0
40
80
120
160
200
Skala
1:2000
Mittakaava


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
selänteen lakivyöhyke >80 mpy
ylärinnevyöhyke 60–80 mpy
alarinnevyöhyke 40–60 mpy
laaksovyöhyke <40 mpy
rantavyöhyke <40 mpy
vesistö
suo
soistuma
MAISEMAN VYÖHYKEJAKO
JA VESISUHTEET 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta
ma-ark. yo Leena Antikainen 18.12.2007
KESKUS
Maiseman vyöhykejako ja vesisuhteet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
harjun kuivan-kuivahkon kankaan metsä
kalliolakisten selänteiden karukko-kuivan kankaan metsä
kasvillisuustyypin vaihtumisalue kuivahkosta tai tuoreesta kankaasta lehtomaiseen kankaaseen
lehtotyypin alueita (rannat, puronvarret jne.)
kalliot
KASVILLISUUSVYÖHYKKEET 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984, Elina Tirkkonen DI-työ 2007
ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007
Kasvillisuusvyöhykkeet, Lohja-Sarmaiti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki
L7_kaava_rajaus
LOHJA
KES
25

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi



luonnonsuojelualue / suojeltu luontotyyppi

Natura-alue

luonnonmuistomerkki

pistemäinen arvokas luontokohde

direktiivilajit

harjujen suojeluohjelma

soiden suojeluohjelma

lehtojen suojeluohjelma

vanhojen metsien suojeluohjelma

lintuvesien suojeluohjelma

arvokas luontoalue

arvokas perinnemaisema

arvokkaat kallioalueet (Syke)

geologiset muodostumat

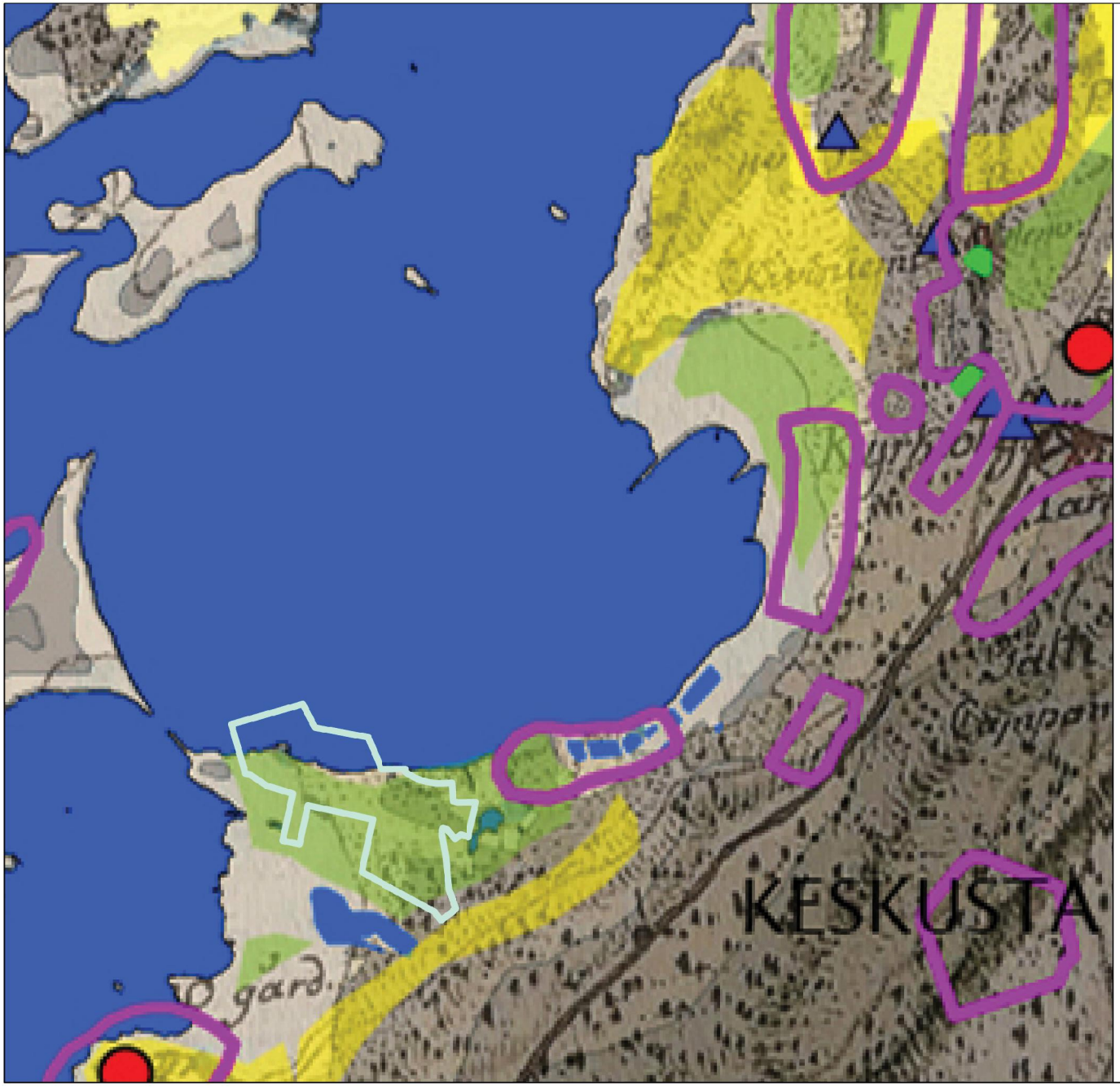
LUONTOKOHTEET 1:50 000

Lähde: Hiiden kartasto, Syke, Soikkeli

ma-ark yo Leena Antikainen 6.5.2008

Luontokohteet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi



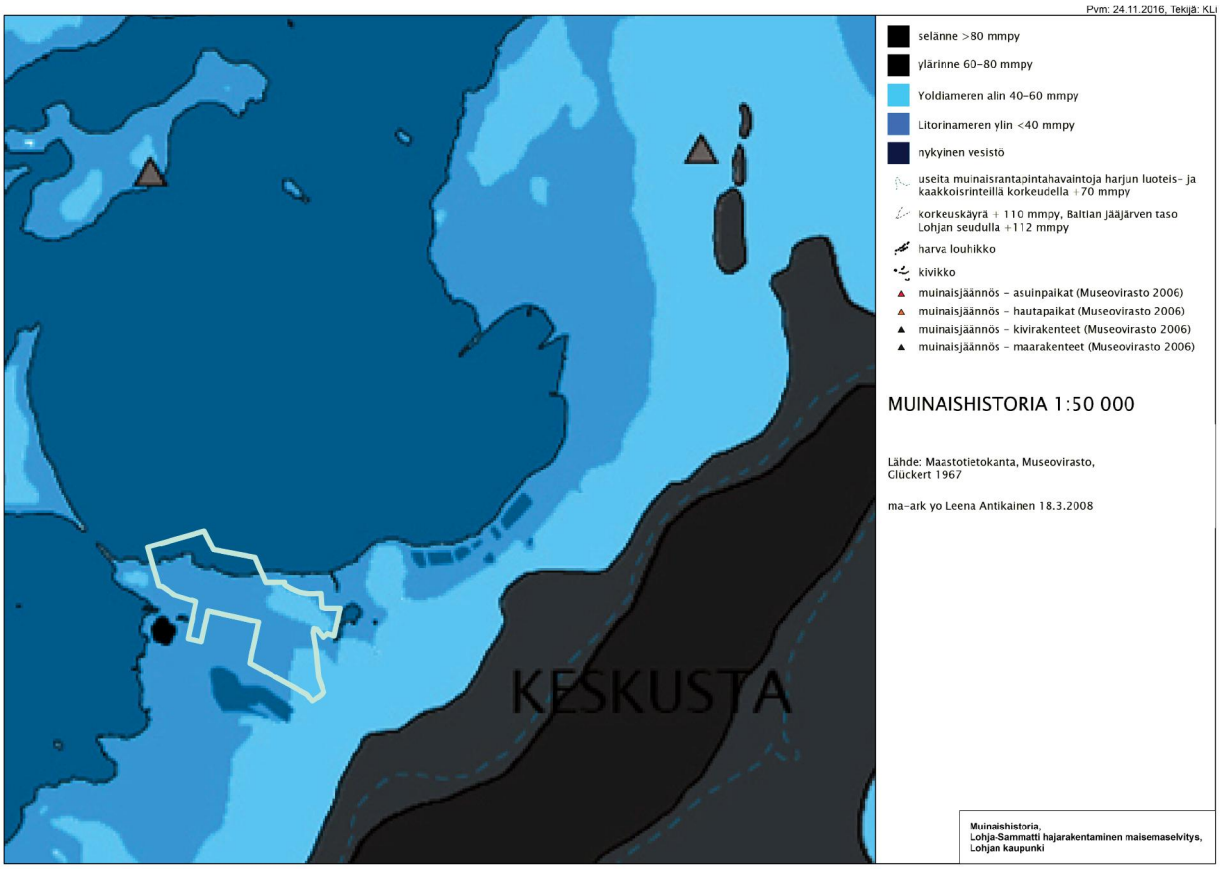
- valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Museovirasto 1993)
- Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan maakuntakaava, liite 25)
- perinnemaisemat (Syke 2000)
- edustavia perinnemaisemia (Maisema-aluetyöryhmän mietintö, YM 1992)
- kyläpaikat ja kylätontit (Lohjan museo 2007)
- nykyiset peltoalueet
- vanhimmat vielä nykyäänkin viljellyt pellot
- vanhimmat niittyalueet
- vanhin avoin maisematila
- ennen vuotta 1556 rakennettu tie
- ennen vuotta 1639 rakennettu tie
- ennen vuotta 1721 rakennettu tie

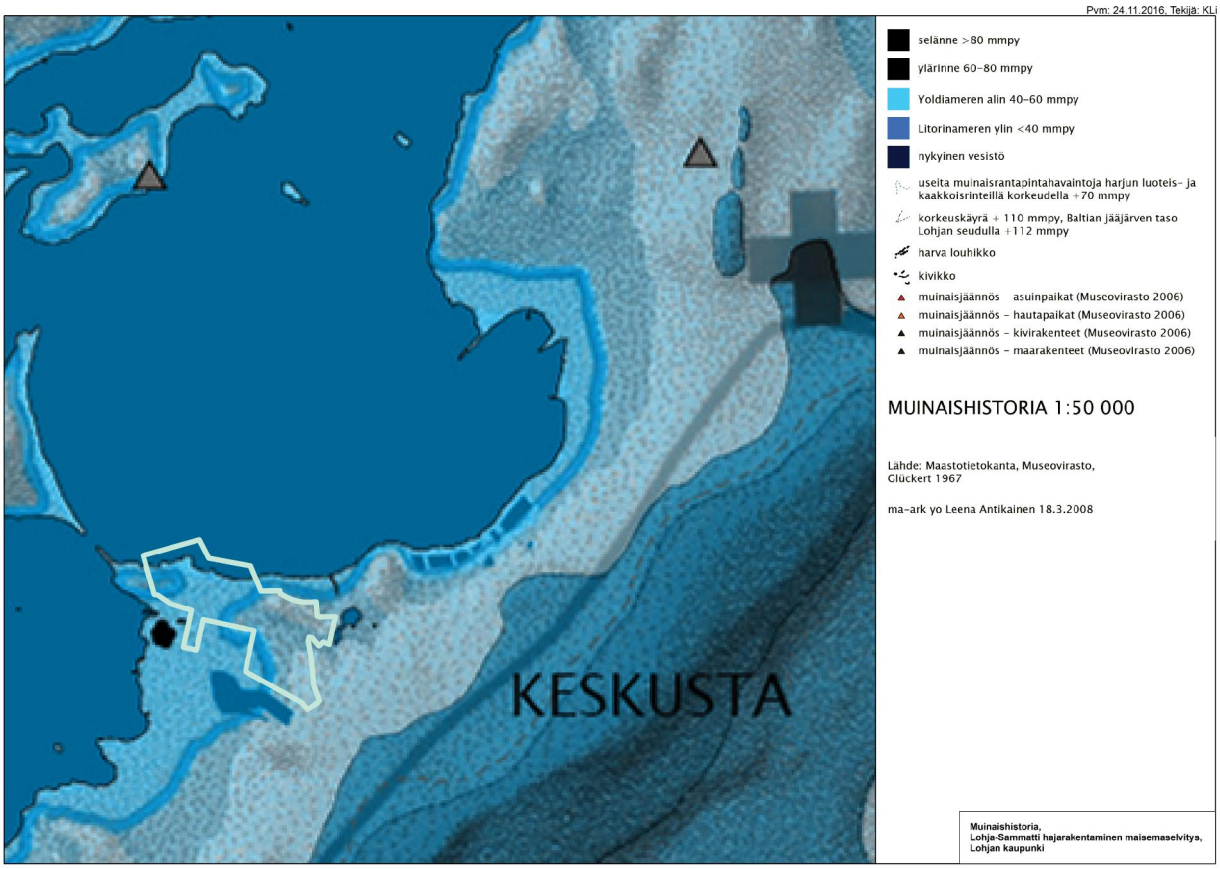
KULTTUURIHISTORIA 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984, Kuninkaan kartasto 1783, Taloudellinen kartta 1913

ma-ark. yo Leena Antikainen 18.12.2007

Kulttuurihistoria,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
selänne >80 mmpy
ylärinne 60–80 mmpy
Yoldiameren alin 40–60 mmpy
Litorinameren ylin <40 mmpy
nykyinen vesistö
useita muinaisrantapintahavaintoja harjun luoteis- ja kaakkoisrinteillä korkeudella +70 mmpy
korkeuskäyrä + 110 mmpy, Baltian jääjärven taso Lohjan seudulla +112 mmpy
harva louhikko
kivikko
muinaisjäännös – asuinpaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – hautapaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – kivirakenteet (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – maarakenteet (Museovirasto 2006)
MUINAISHISTORIA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta, Museovirasto, Clückert 1967
ma-ark yo Leena Antikainen 18.3.2008
KESKUSTA
Muinaishistoria,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
selänne >80 mmpy
ylärinne 60–80 mmpy
Yoldiameren alin 40–60 mmpy
Litorinameren ylin <40 mmpy
nykyinen vesistö
useita muinaisrantapintahavaintoja harjun luoteis- ja kaakkoisrinteillä korkeudella +70 mmpy
korkeuskäyrä + 110 mmpy, Baltian jääjärven taso Lohjan seudulla +112 mmpy
harva louhikko
kivikko
muinaisjäännös – asuinpaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – hautapaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – kivirakenteet (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – maarakenteet (Museovirasto 2006)
MUINAISHISTORIA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta, Museovirasto, Clückert 1967
ma-ark yo Leena Antikainen 18.3.2008
KESKUSTA
Muinaishistoria,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi

selänteen lakialue >80 mpy

selänne 60-80 mpy

vaihettumisvyöhyke 40-60 mpy

laakso / ranta-alue <40 mpy

pitkät laaksolinjat

maiseman solmukohdat

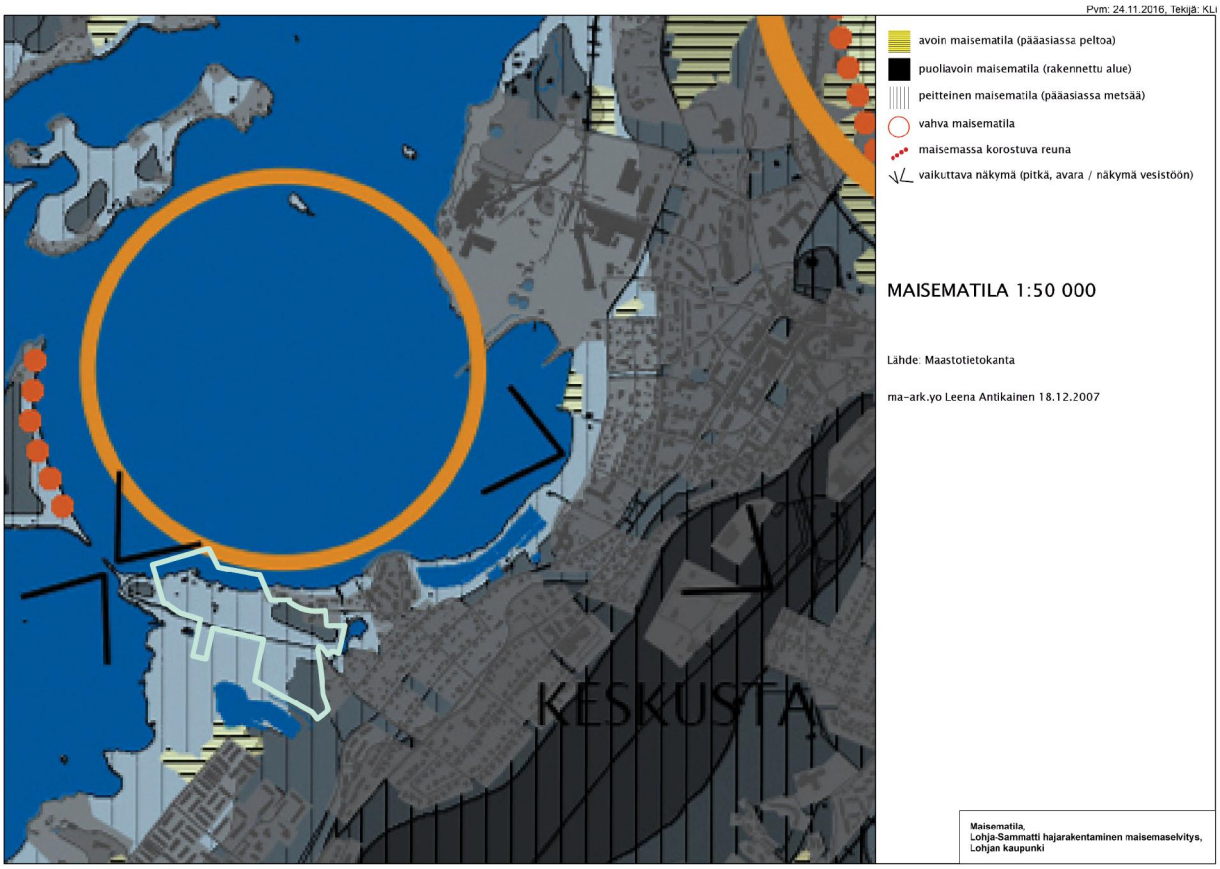
harju

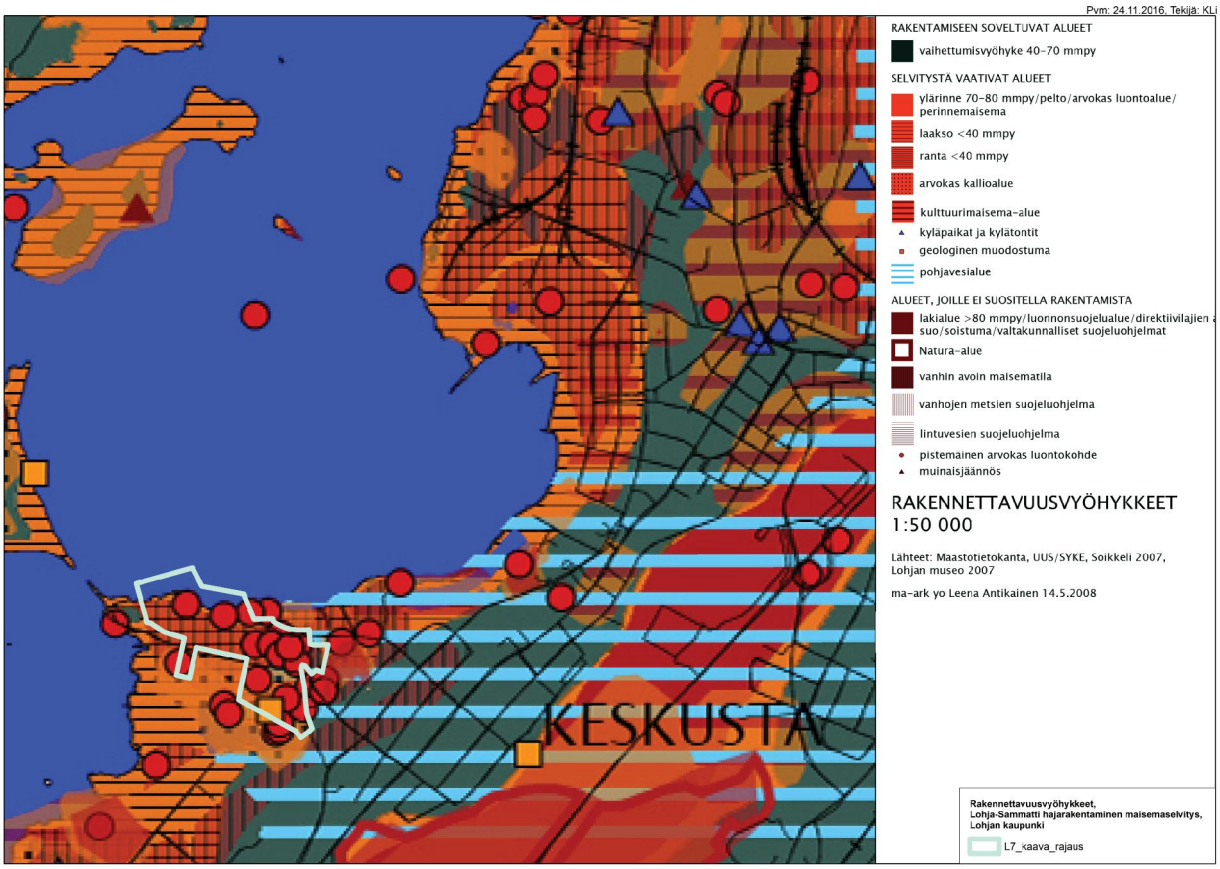
MAISEMARAKENNE 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984, maaperäkartta

ma-ark yo Leena Antikainen 9.5.2008

Maisemarakenne,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
avoin maisematila (pääasiassa peltoa)
puoliavoin maisematila (rakennettu alue)
peitteinen maisematila (pääasiassa metsää)
vahva maisematila
maisemassa korostuva reuna
vaikuttava näkymä (pitkä, avara / näkymä vesistöön)
MAISEMATILA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta
ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007
KESKUSTA
Maisematila,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
RAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET
vaihettumisvyöhyke 40-70 mmpy
SELVITYSTÄ VAATIVAT ALUEET
ylärinne 70-80 mmpy/pelto/arvokas luontoalue/ perinnemaisema
laakso <40 mmpy
ranta <40 mmpy
arvokas kallioalue
kulttuurimaisema-alue
kyläpaikat ja kylätontit
geologinen muodostuma
pohjavesialue
ALUEET, JOILLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA
lakialue >80 mmpy/luonnonsuojelualue/direktiivilajien
suo/soistuma/valtakunnalliset suojeluohjelmat
Natura-alue
vanhin avoin maisematila
vanhojen metsien suojeluohjelma
lintuvesien suojeluohjelma
pistemainen arvokas luontokohde
muinaisjäännös
RAKENNETTAVUUSVYÖHYKKEET
1:50 000
Lähteet: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Soikkeli 2007,
Lohjan museo 2007
ma-ark yo Leena Antikainen 14.5.2008
KESKUSTA
Rakennettavuusvyöhykkeet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki
L7_kaava_rajaus

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi

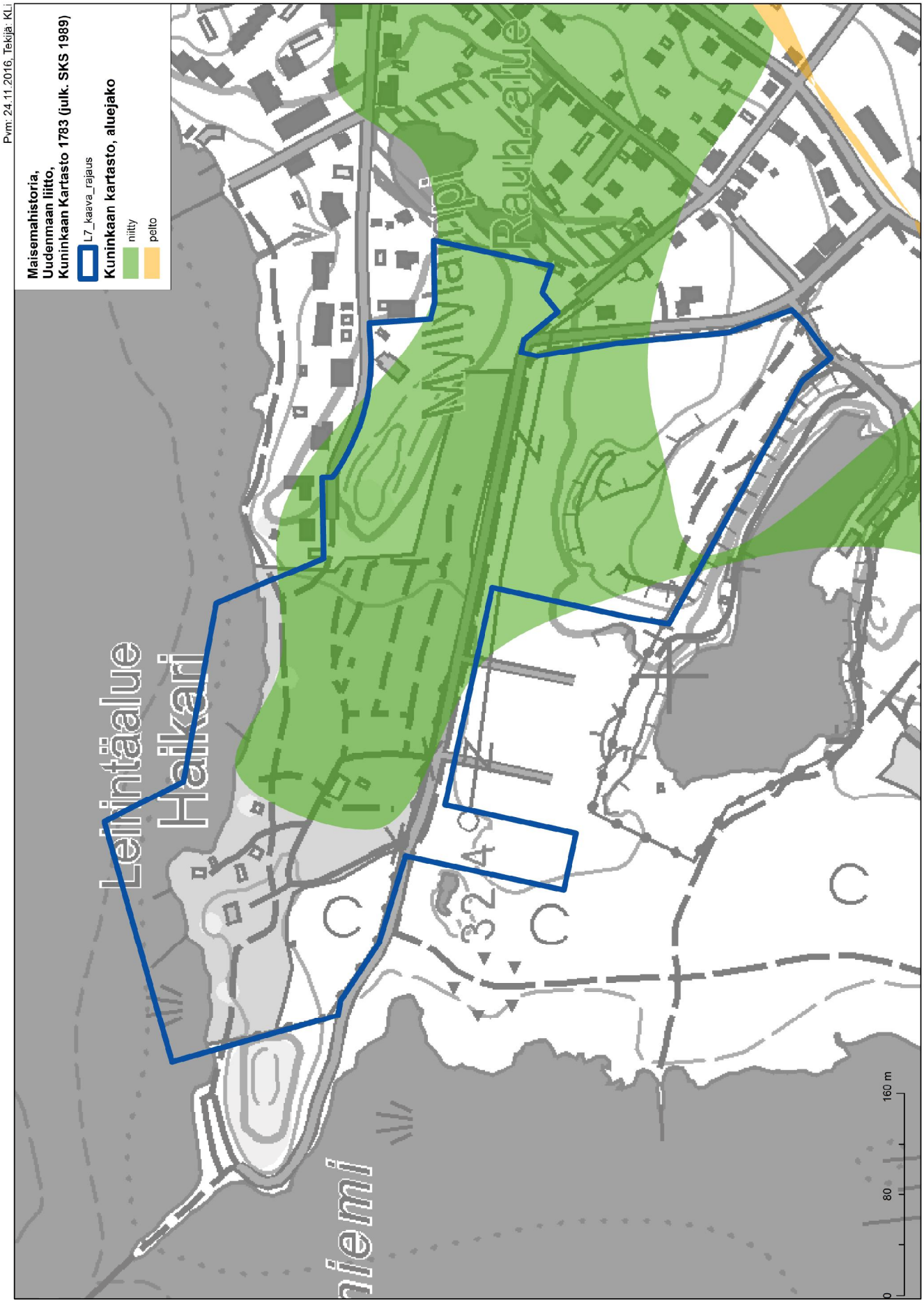
selänteen lakivyöhyke >80 mpy
ylärinnevyöhyke 70-80 mpy
alarinnevyöhyke 40-70 mpy
laaksovyöhyke <40 mpy
rantavyöhyke <40 mpy
vesistö
suo
soistuma

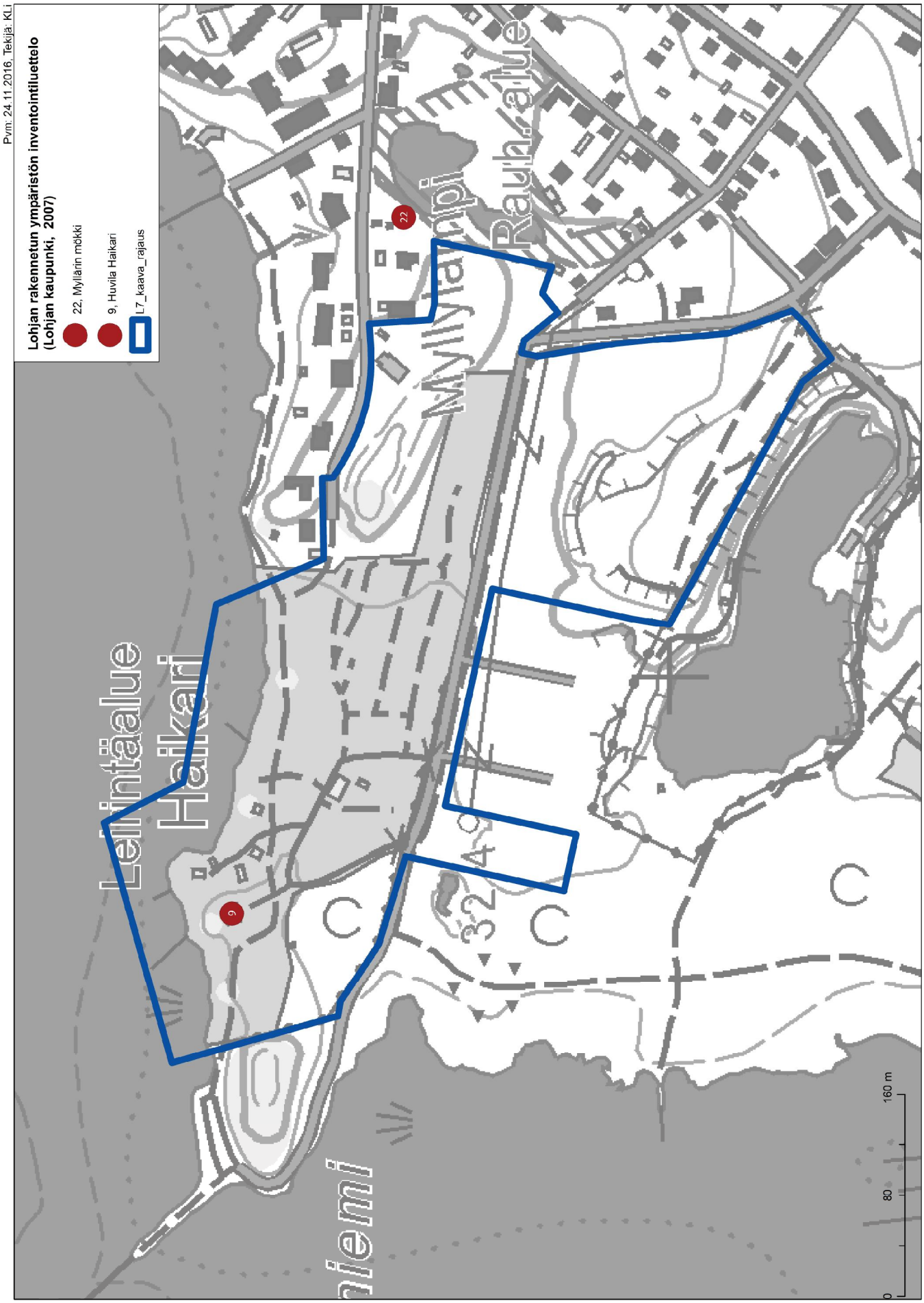
RAKENNETTAVUUS:
MAISEMAVYÖHYKKEET
1:50 000

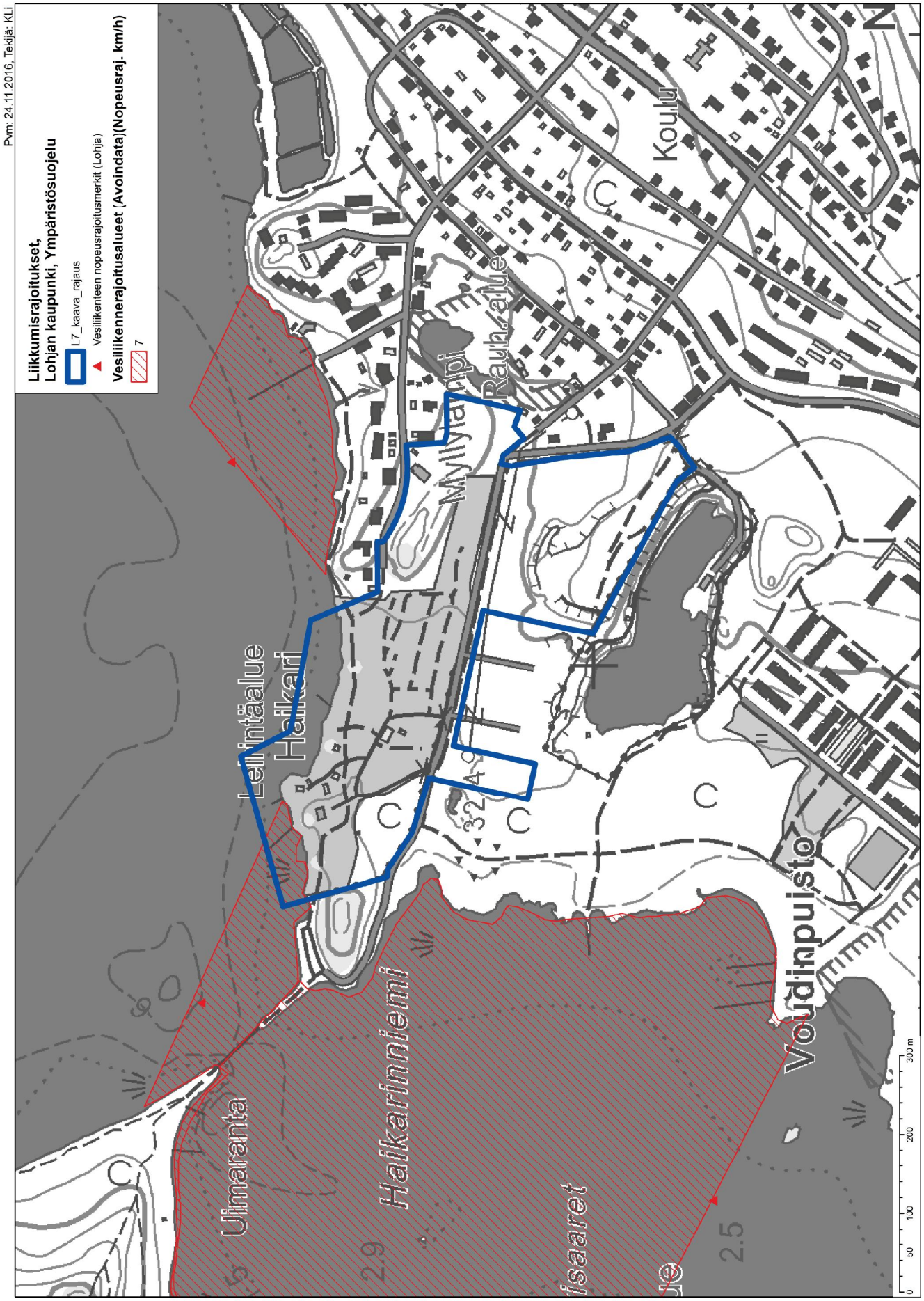
Lähde: Maastotietokanta

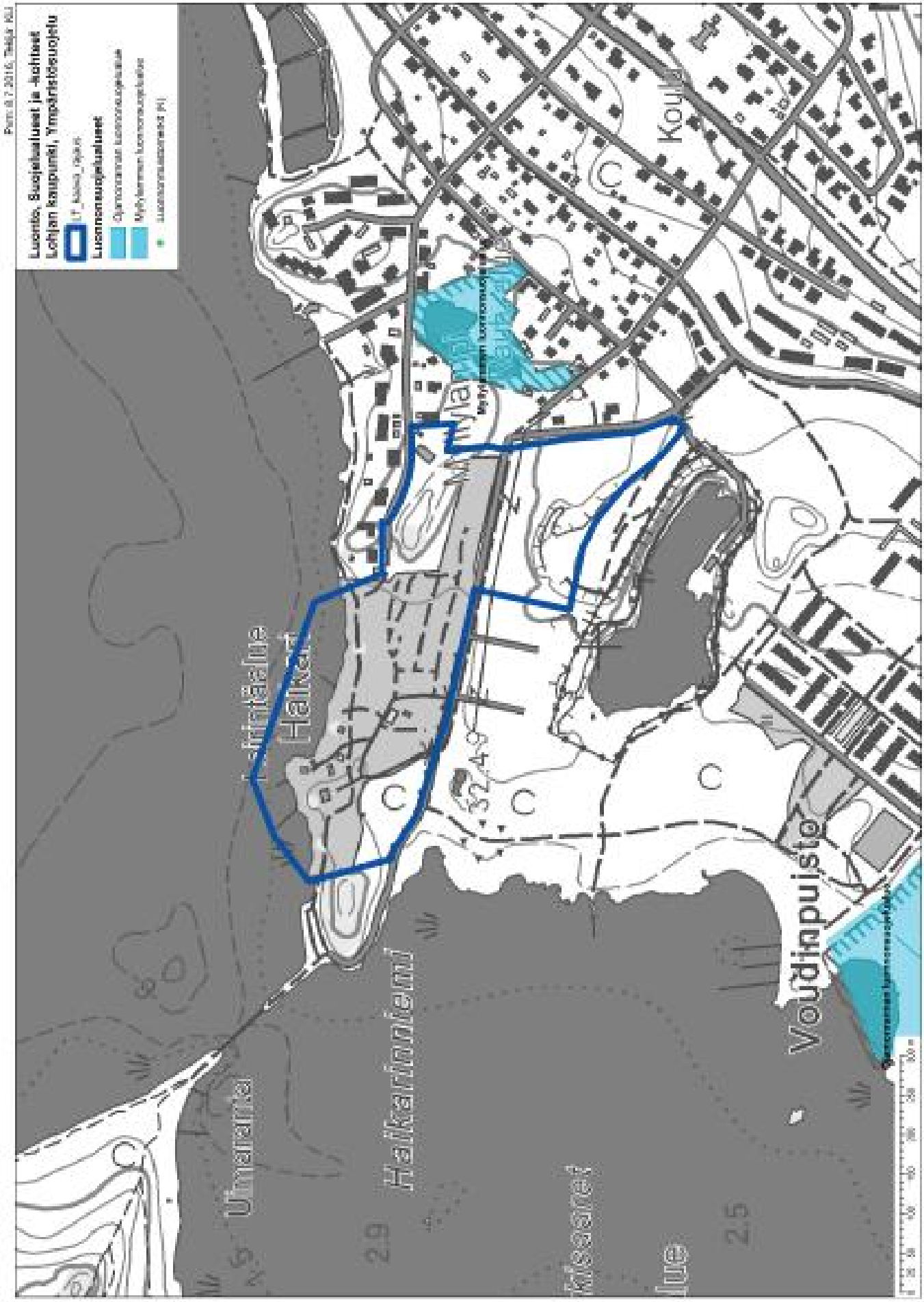
ma-ark yo Leena Antikainen 5.2.2007

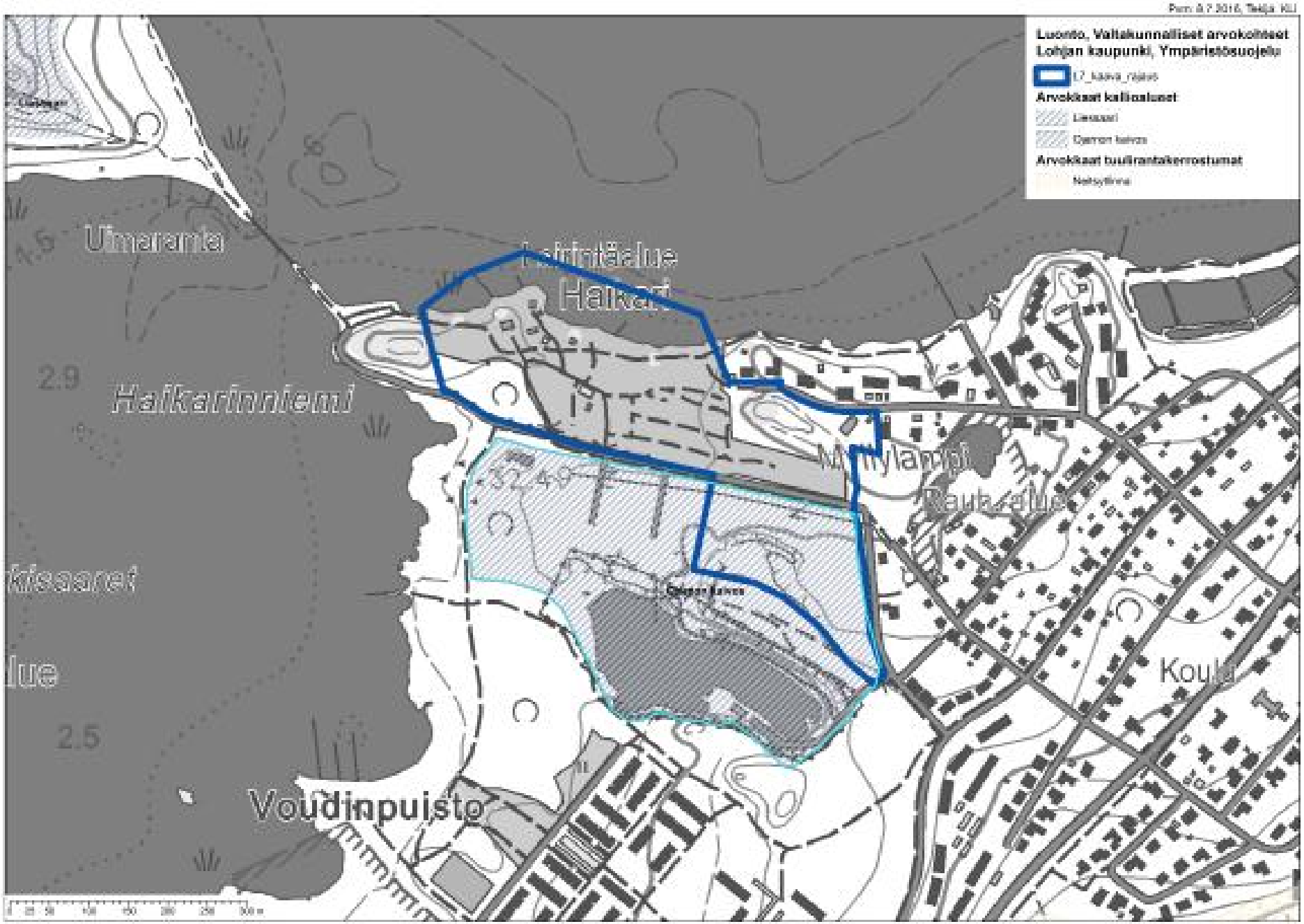
Rakennettavuus: Maisemavyöhykkeet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

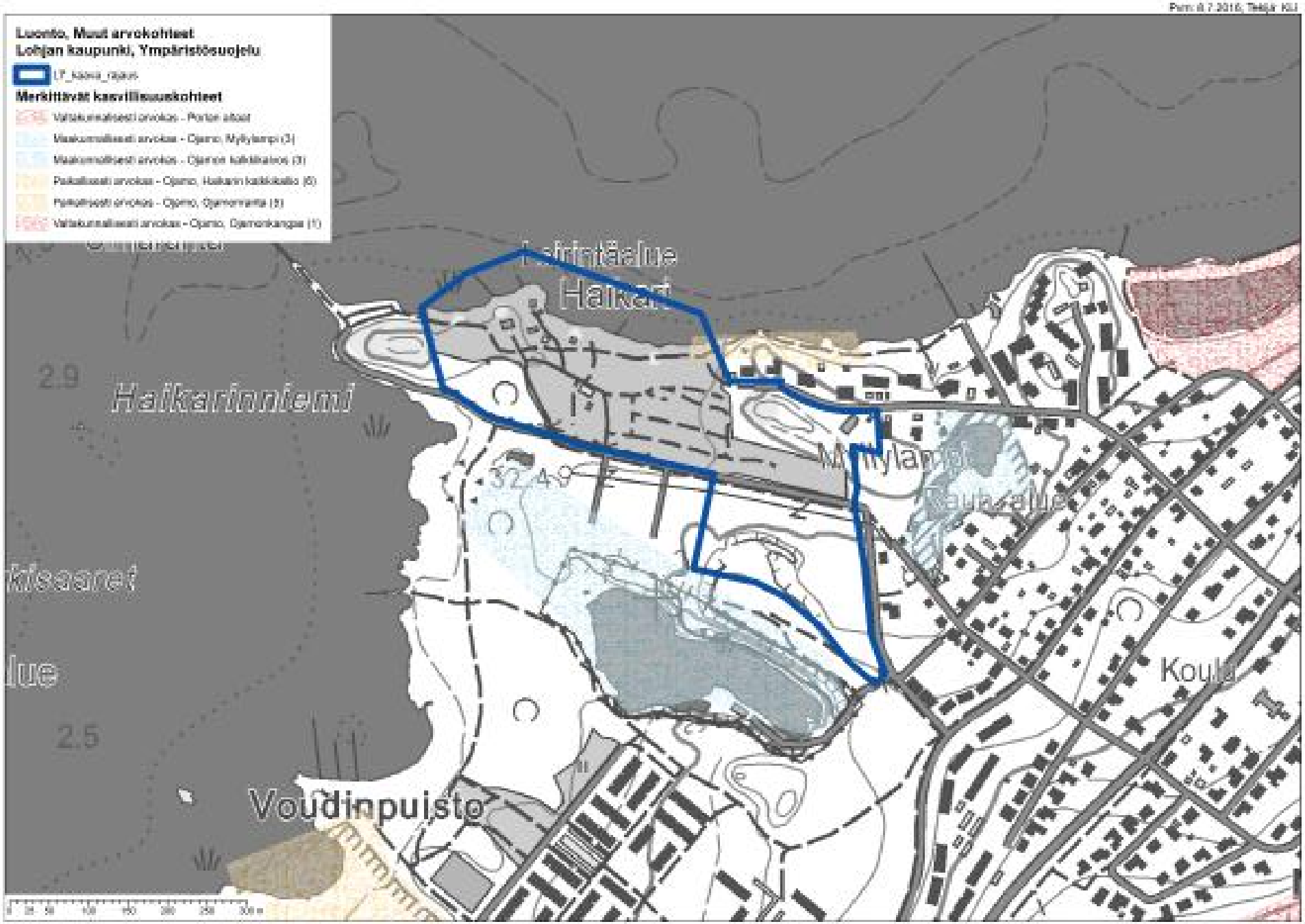

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Maisemahistoria,
Uudenmaan liitto,
Kuninkaan Kartasto 1783 (julk. SKS 1989)
L7_kaava_rajaus
Kuninkaan kartasto, aluejako
niitty
pelto
Leilintäalue
Heikari
Wiilarinpolku
Rauhalue
C
C
C
0
80
160 m

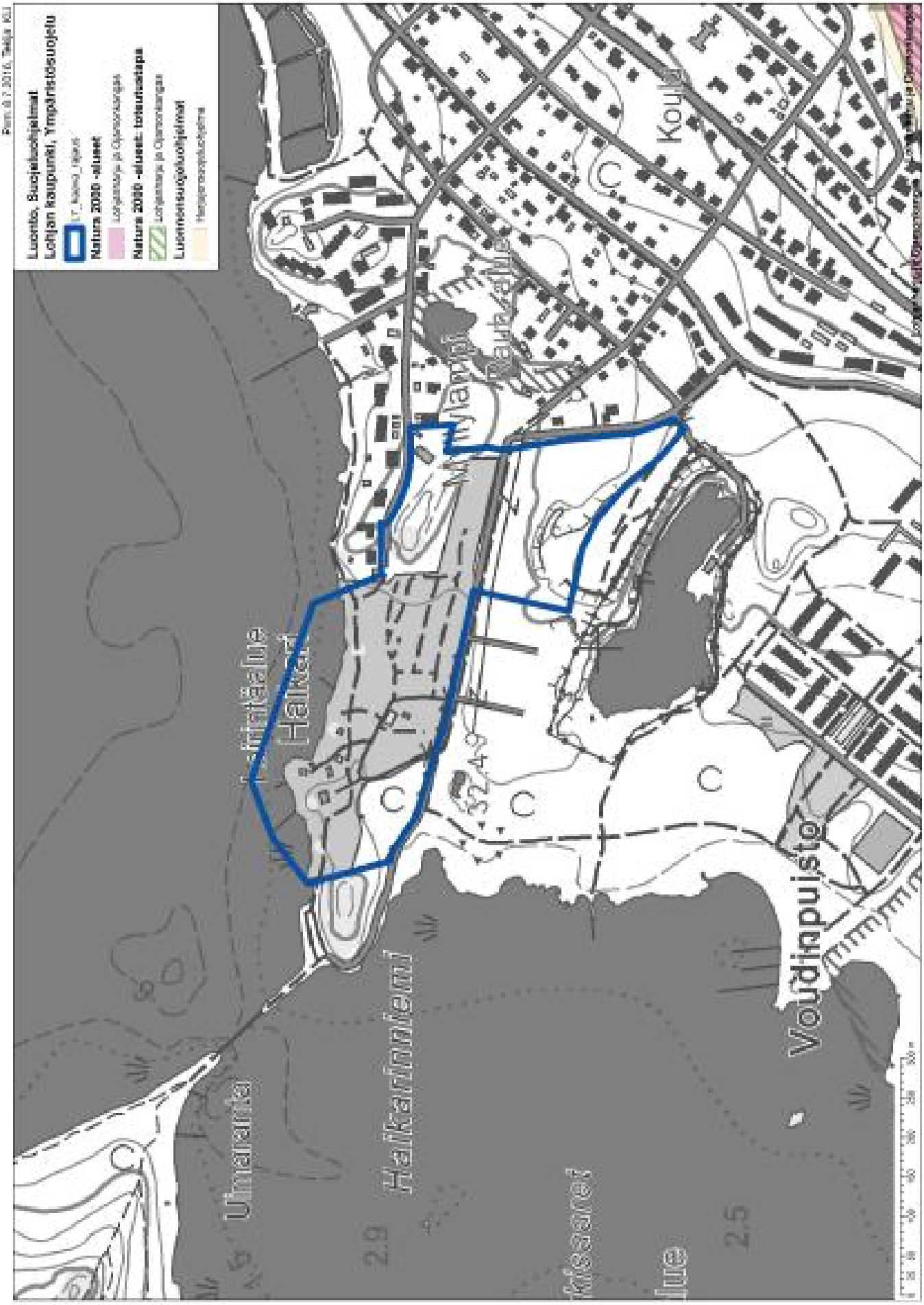

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo
(Lohjan kaupunki, 2007)
22, Myllärin mökki
9, Huvila Haikari
L7_kaava_rajaus
Lellintäalue
Haikari
Myllyntipi
Rauhalue
9
22
32
46
C
C
C
0
80
160 m

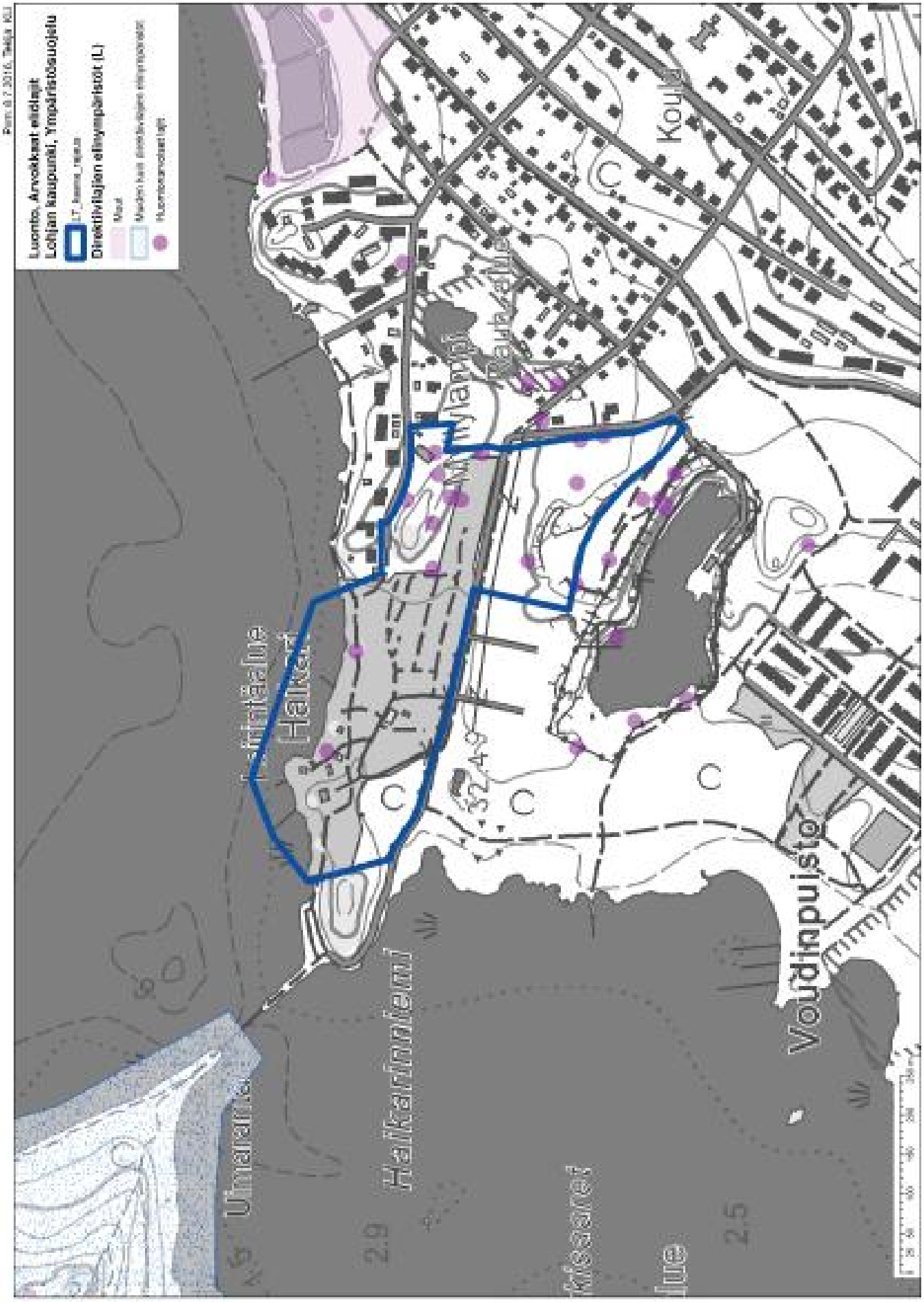

Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Liikkumisrajoitukset,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Vesiliikenteen nopeusrajoitusmerkit (Lohja)
Vesiliikennerajoitusalueet (Avoindata)(Nopeusraj. km/h)
7
Leikintäalue
Halikari
Ulmaranta
Halkarinniemi
Rauharanta
Koulu
Voudinpuisto
2.9
2.5
0
50
100
200
300 m

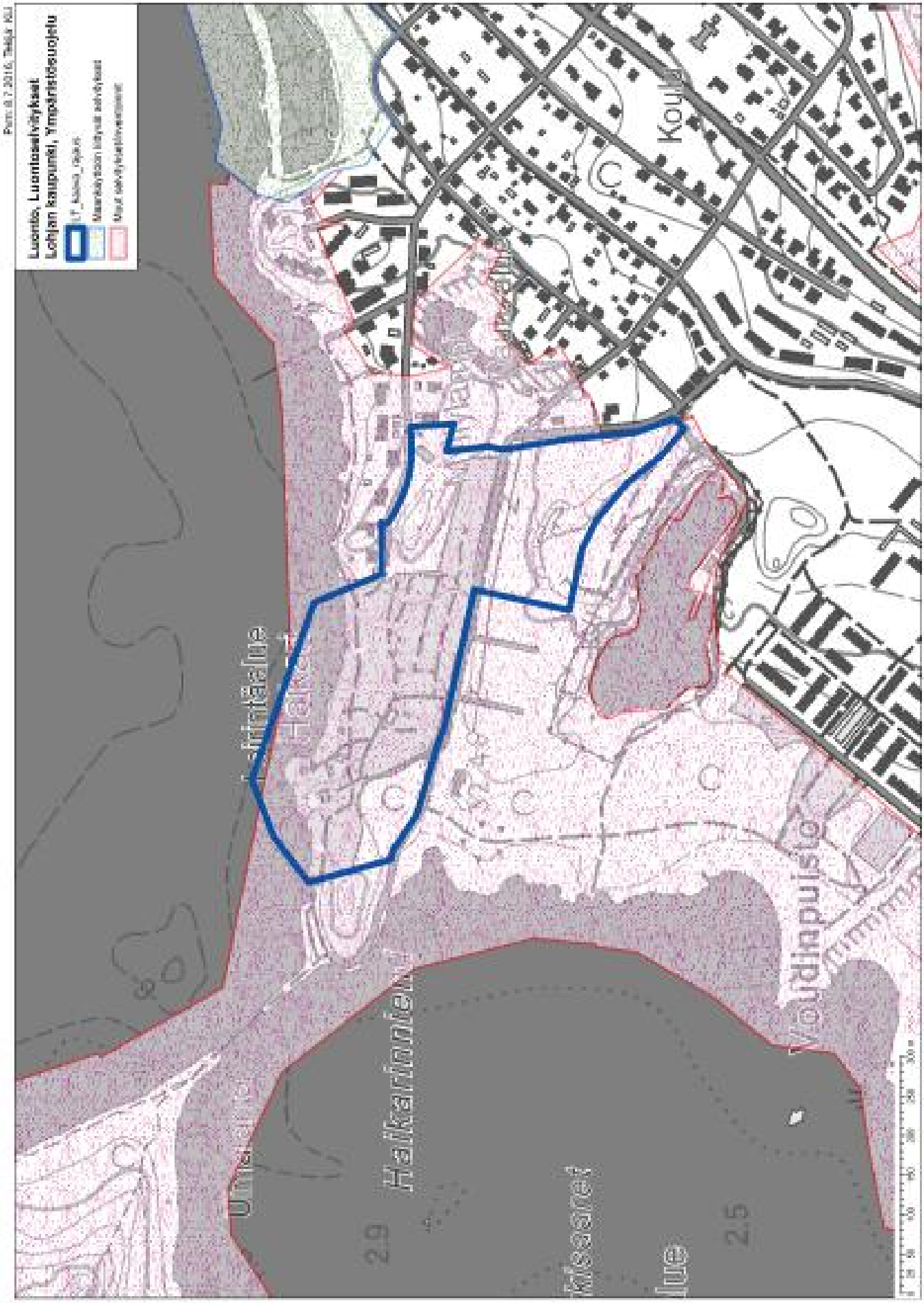

Luontoa, Suojelualueet ja -kohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
Luonnonsuojelualueet
Uimaranta
Hakkarinniemi
Hakkarinlahti
Koulu
Voudinpuisto
2.9
2.5

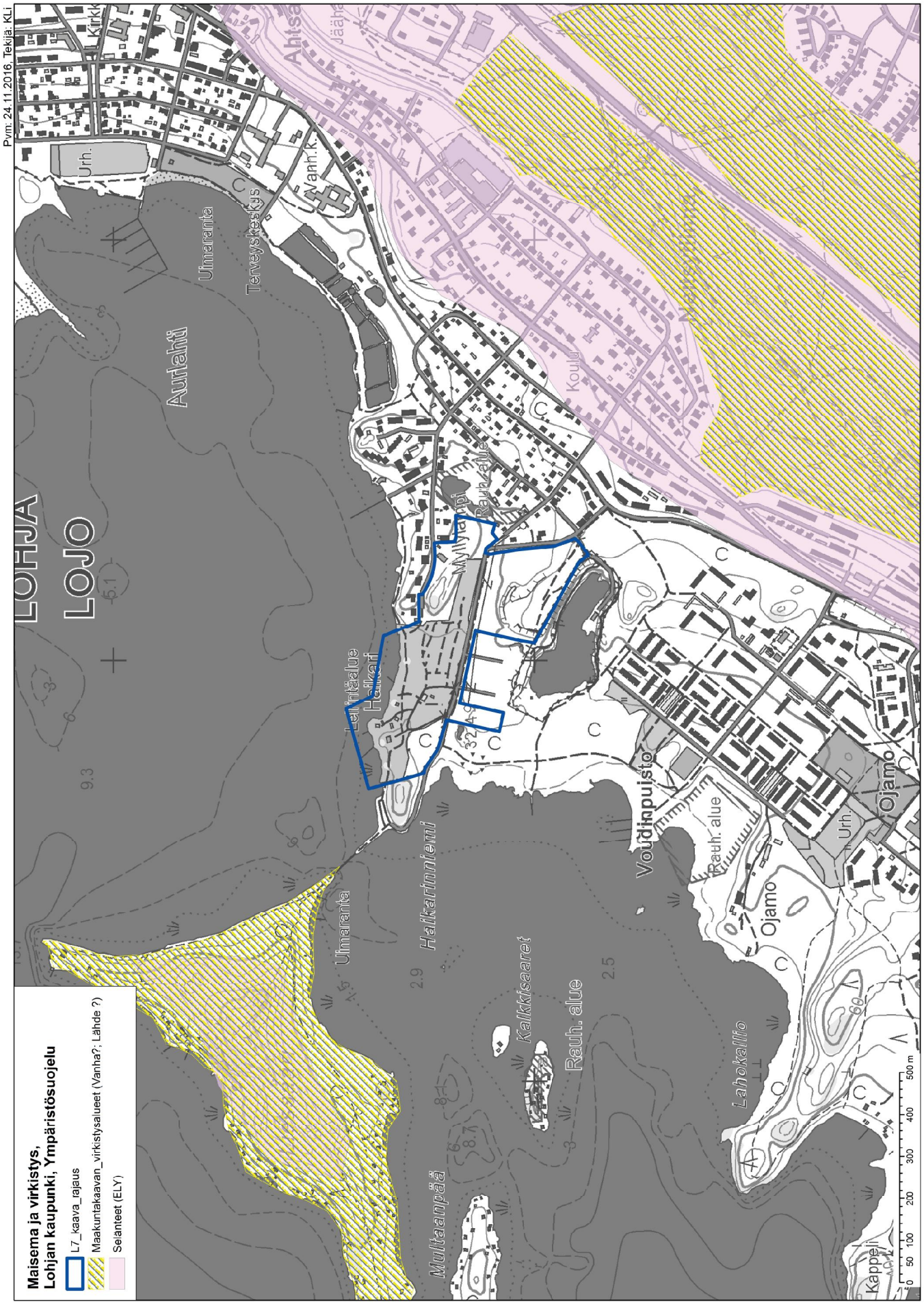

Luonto, Valtakunnalliset arvokohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Arvokkaat kallioalueet
Liesisaari
Ojamon lähde
Arvokkaat tuulirantakerrostumat
Nelsyllinna
Uimaranta
Hailari
Hailarinniemi
Mäntylampi
Rautaalue
Koulu
Voudinpuisto
2.9
2.5


Luonto, Muut arvokohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
LT_kaava_rajaus
Merkittävät kasvillisuuskohteet
Valtakunnallisesti arvokas - Porlon alkuat
Maakunnallisesti arvokas - Ojamo, Myllylampi (3)
Maakunnallisesti arvokas - Ojamon kalkkikivios (3)
Paikallisesti arvokas - Ojamo, Haikarin kaikkikallio (6)
Paikallisesti arvokas - Ojamo, Ojamonniemi (5)
Valtakunnallisesti arvokas - Ojamo, Ojamonkangas (1)
Haikarniemi
Koulu
Voudinpuisto
2.9
2.5
32.49

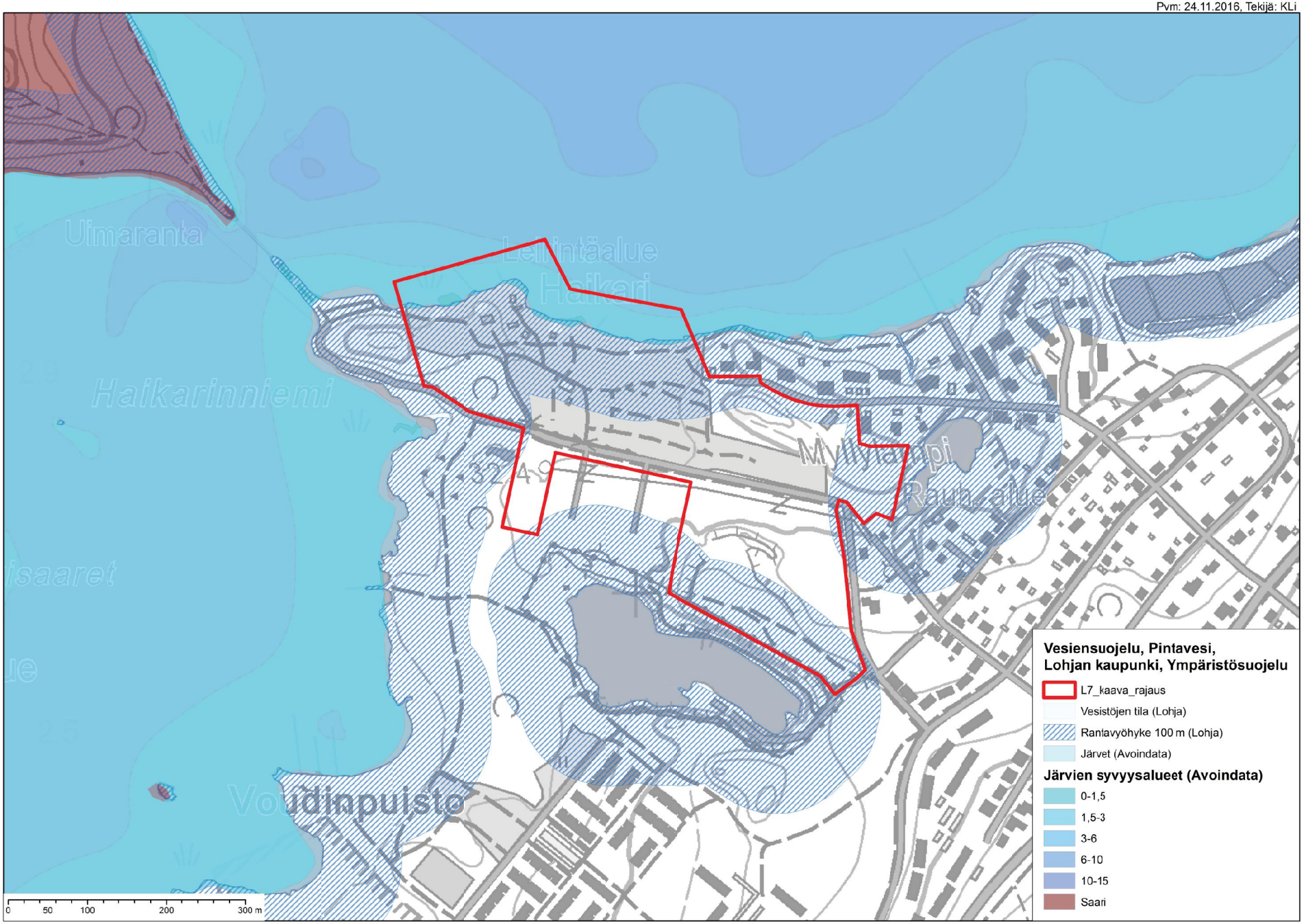

Luontoo, Suojeluohjelmat
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
Natura 2000 -alueet
Natura 2000 -alueet: Intensiivistäpä
Luonnonsuojeluohjelmat
Uhmaranta
Hankanfinnfjelmi
Voudinpuisto
Halkar
Kou
2.9
2.5

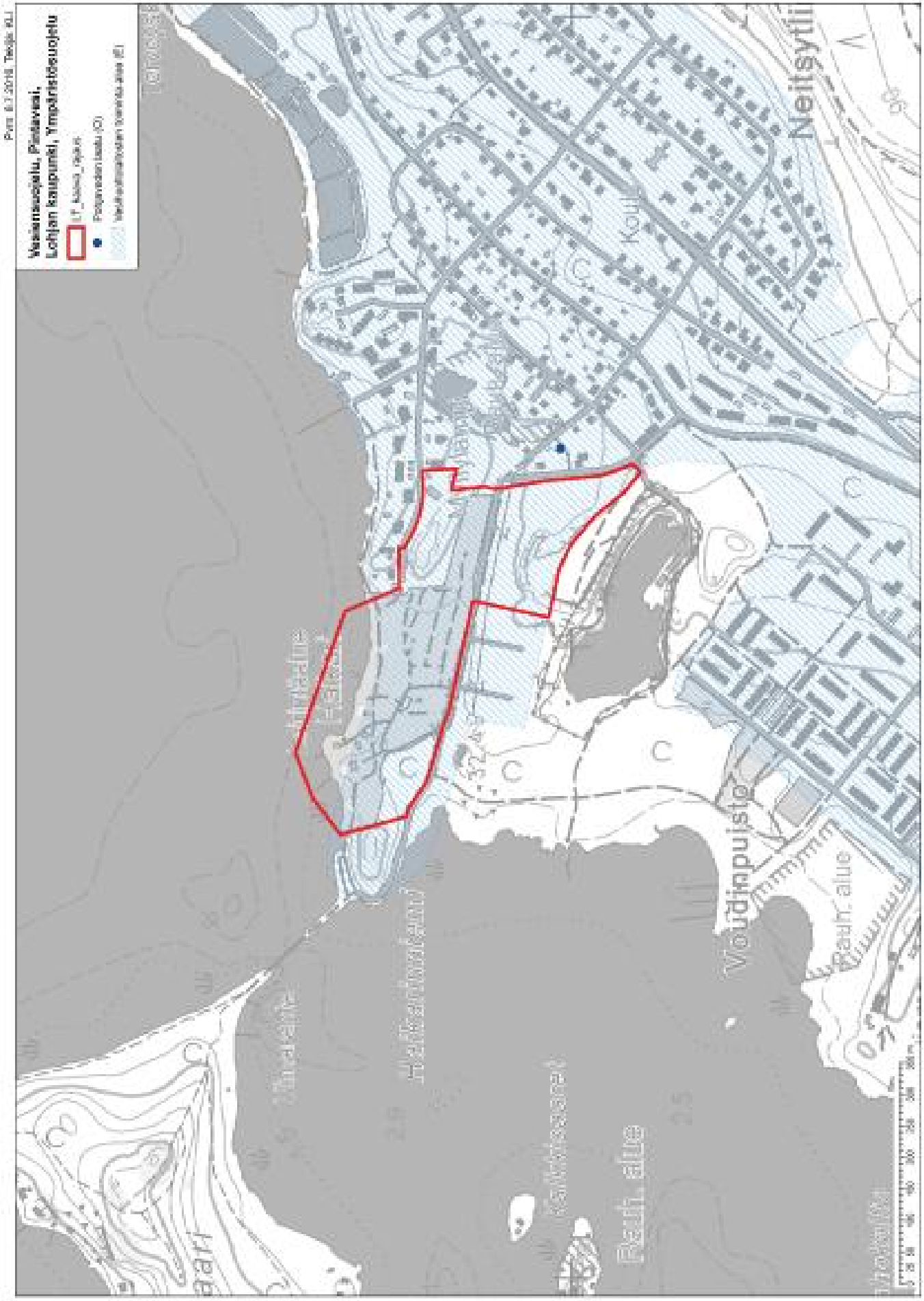

Luonto, Arvokkaat elinlajit
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
Direktiivilajien elinympäristöt (L)
Muut
Hulmisarvokkaat lajit
Halkarintalue
Halkar
Halkarinlahti
Kouvolan
Voudinpuisto
2.9
2.5

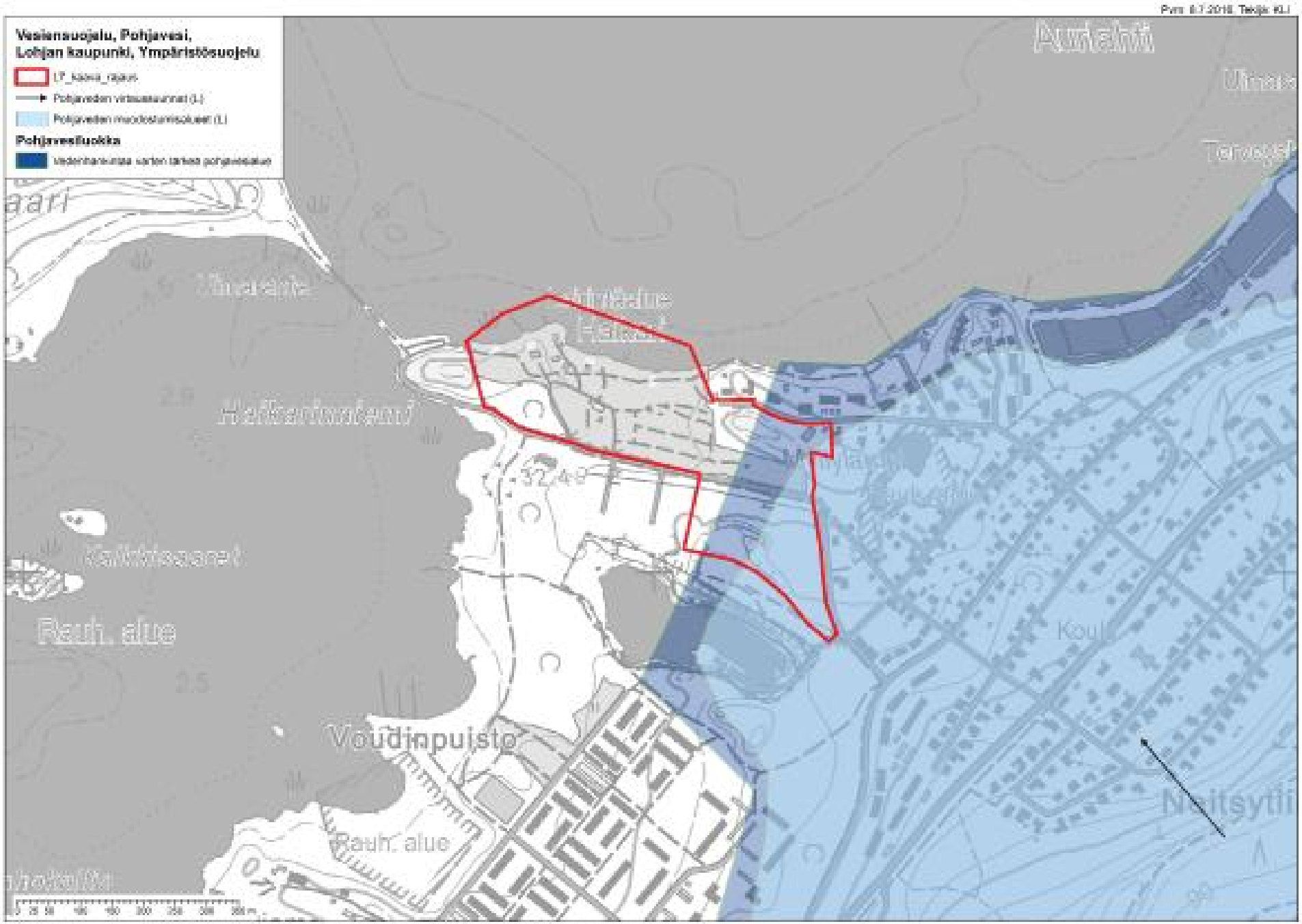

Luonto, Luontoselvitykset
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
Maanpinnan korkeus selvitysalueella
Muut selvitysalueiden rajat
Koulu
Hakkarinlahti
Kisaset
Voudinpuisto
2.9
2.5

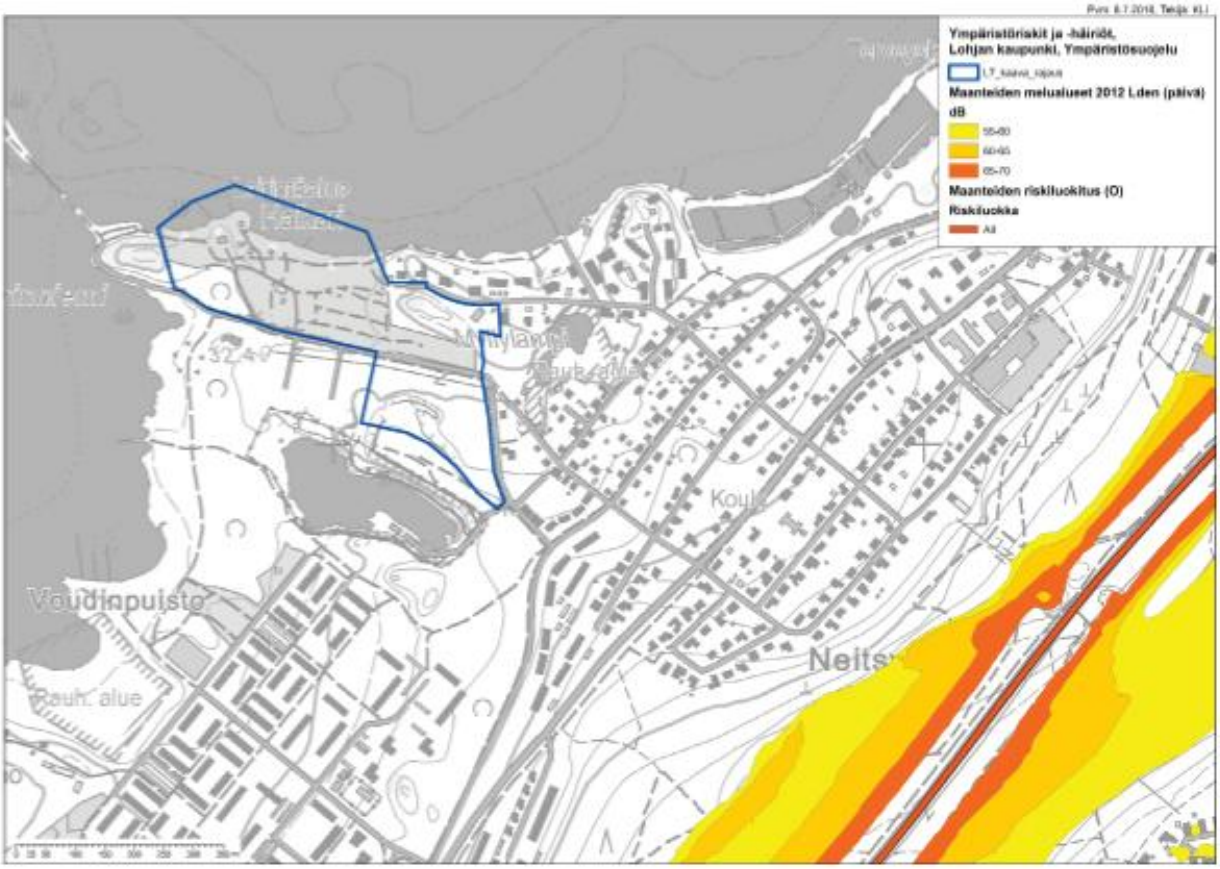

Maisema ja virkistys,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Maakuntakaavan_virkistysalueet (Vanha?; Lähde ?)
Selänteet (ELY)
LOHJA
LOJO
Aurlahti
Ulmaranta
Terveyskeskus
Vanh.k.
Urh.
Kirkk
Ahtsa
Jääh
Koulu
Rautatie
Rauta-alue
Myllypohj
Leiritäalue
Hälkari
Hälkärinniemi
Ulmaranta
Multaanpää
Kalkkisaaret
Rauh. alue
Lahokallio
Voudinpuisto
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Kappeli
0 50 100 200 300 400 500 m

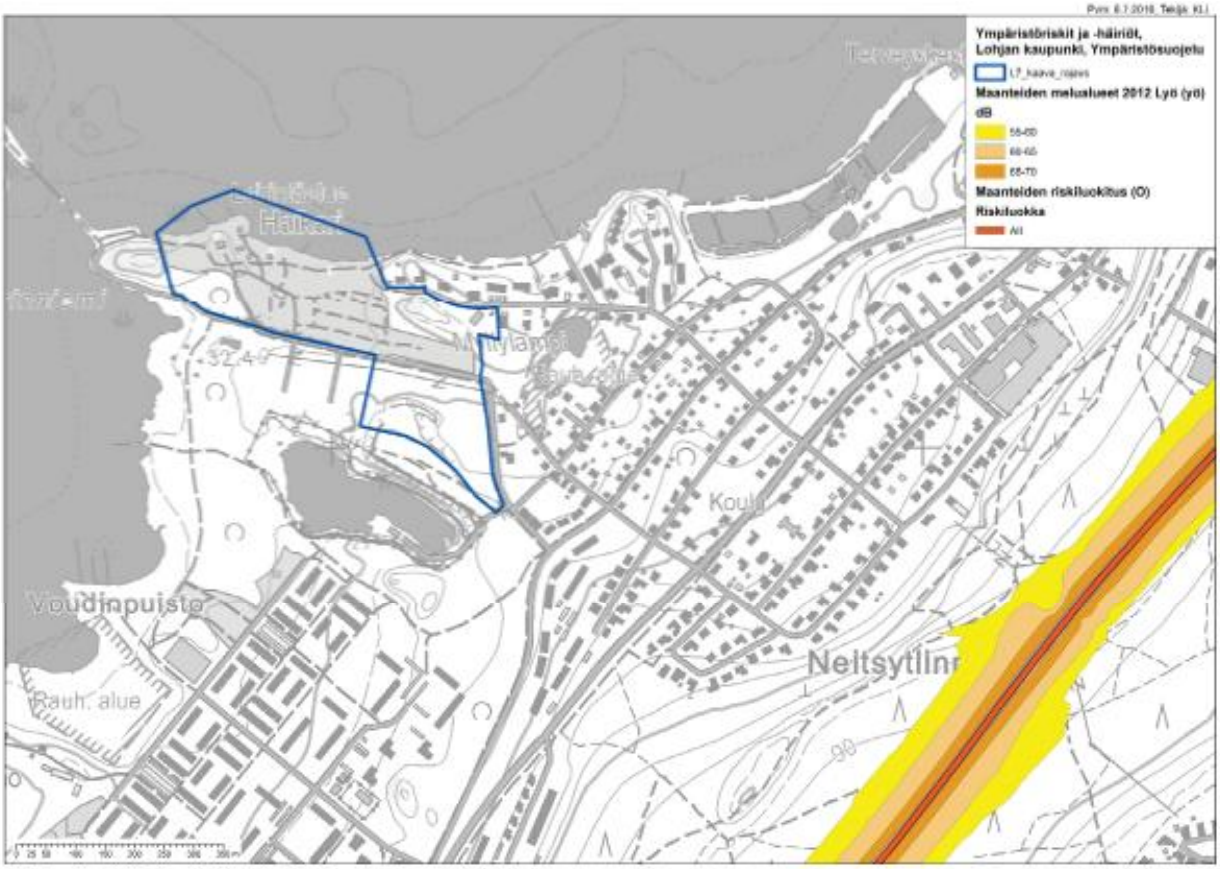
Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi

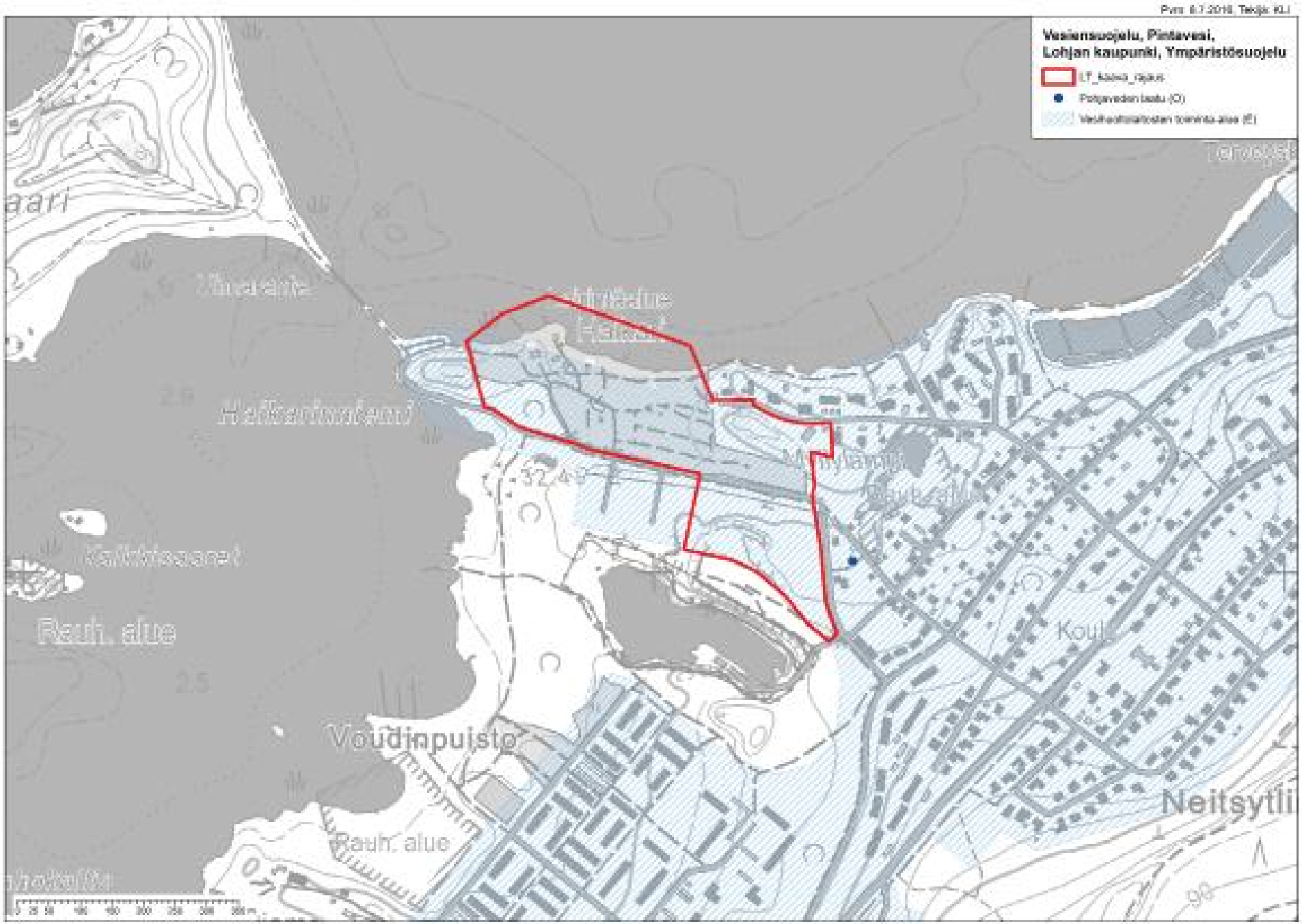


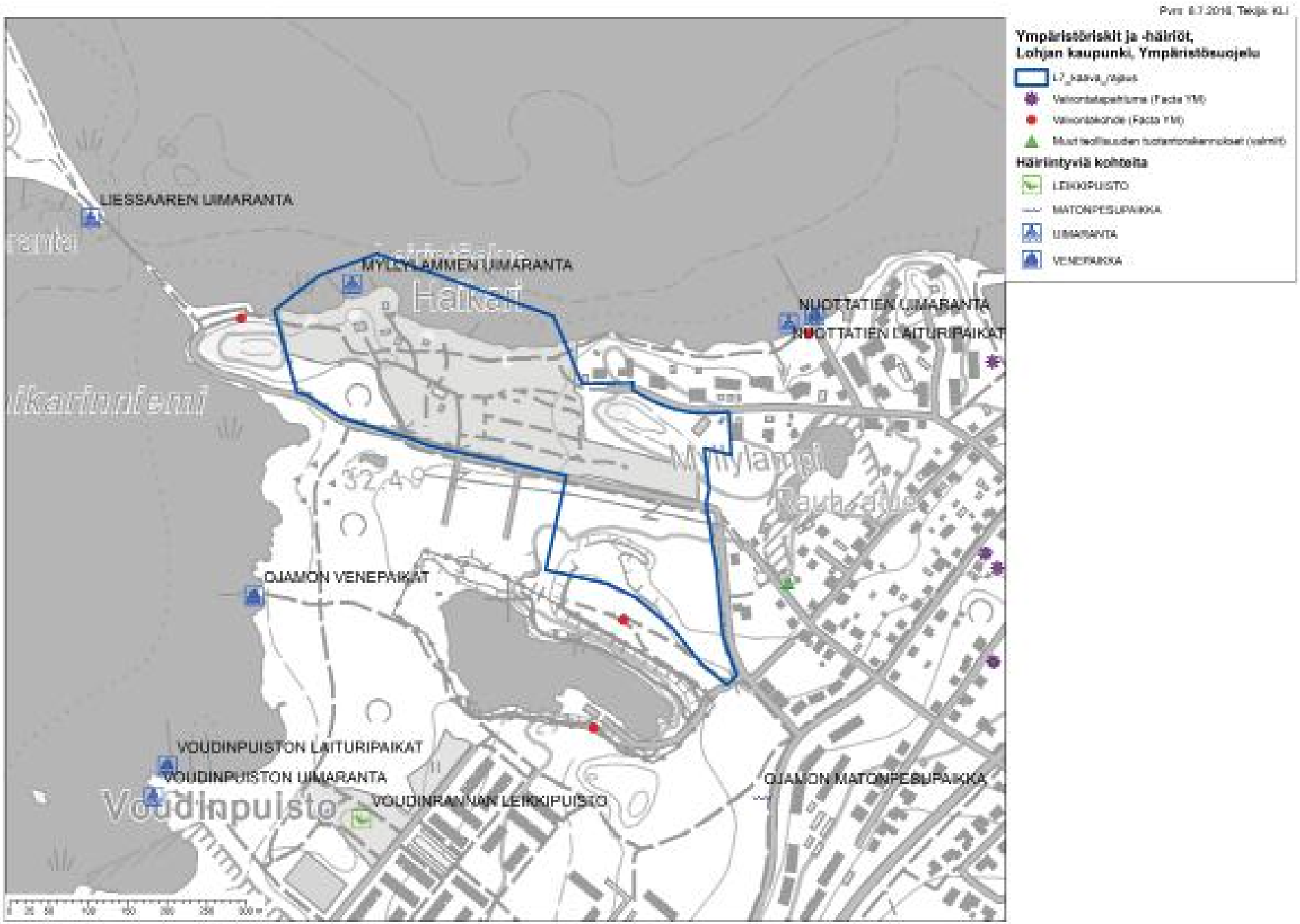

Pvm: 8/1/2018, Tekijä: KJ
Vaiksnsuojelu, Pintavesi,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
LT_Alueet_Ojalin
Pohjavesien laatu (O)
Vedenottoalueiden kiinteistöalue (E)
Torniosaari
Hiekkaranta
Hiekkaranta
Kalkkisaari
Rauh. alue
Voudinpuisto
Rauh. alue
Koulu
Neitsytli


Pvm 6.7.2018 Tekijä: KLJ
Vaianauojelu, Pohjavesi,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
LT_kaava_rajaus
Pohjaveden virtaussuunnat (L)
Pohjaveden muodostumisalueet (L)
Pohjavesiluokka
Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Aurtahti
Ulmas
Tervajä
Vihnesärkä
Hafkarinniemi
Kalkkiniemet
Rauh. alue
Koul
Voudinpuisto
Rauh. alue
Näitsytti
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm 6.7.2018 Teija Kl.
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Maanteiden melualueet 2012 Lden (päivä)
dB
55-60
60-65
65-70
Maanteiden riskiluokitus (O)
Riskiluokka
A4
Voudinpuisto
Rauh. alue
Neits


Pvm 6.7.2018 Teija Kl.
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Maanteiden melualueet 2012 Lyö (yö)
dB
55-60
60-65
65-70
Maanteiden riskiluokitus (O)
Riskiluokka
A4
Voudinpuisto
Rauh. alue
Neitsytlin


Pvm: 6.7.2018 Tekijä: KLJ
Vesiensuojelu, Pintavesi,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
LT_kaava_rajaus
Pohjaveden laatu (O)
Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue (E)
Tervoja
Ihoniemi
Hafkarinniemi
Kalkkisaaret
Rauh. alue
Voudinpuisto
Rauh. alue
Koul
Neitsytli


Pvm: 6.7.2018, Tekijä: KLJ
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L7_kaava_rajaus
Valvontatapahtuma (Facta YM)
Valvontakohde (Facta YM)
Muut teollisuuden hulladmonalennoiset (valmiit)
Häiritsevät kohteita
LEIKKIPUISTO
MATONPESUPAIKKA
UIMARANTA
VENEPAIKKA
LIESSAAREN UIMARANTA
MYLLYLAMMEN UIMARANTA
NUOTTATIEN UIMARANTA
NUOTTATIEN LAITURIPAIKAT
OJAMON VENEPAIKAT
VOUDINPUISTON LAITURIPAIKAT
VOUDINPUISTON UIMARANTA
VOUDINRANNAN LEIKKIPUISTO
OJAMON MATONPESUPAIKKA
Voudinpuisto
Hakkari
Mylylampi
Kauppakatu
0 25 50 100 150 200 250 300 m

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee Sininen Lohja -alueella: Lohjanjärvi saaristoineen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle. Suositeltava maankäyttö: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisenalue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Aleen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä. Suositeltava maankäyttö: Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät
asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatukäytävä.

Alueen pohjoispuolella kulkee mahdollinen vesireitti, joka on Lohjanjärven ympäristön keskustaa, nauhataajaman alakeskuksia, palvelutaajamia, sinisiä kyliä ja matkailukohteita yhdistävä mahdollinen vesireitti. Reitti on osoitettu rakennemallikartalla summittaisesti yhteystarpeena eri pisteiden välillä ja satamien/rantautumispaikkojen sijainnit ovat likimääräisiä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016

Kaavamuutos-alue on asuntoaluetta A2, joka 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 ja/tai pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja. Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP1
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.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP2
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 aluelle sijoitetaan erillispientaloja, tonttien koon on oltava keskimääräistä pienempi.

LÄHIVIRKISTYSALUE VL
Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen.
Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn.
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus.
Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.
Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö-ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Laguksen puiston kautta, suunnittelualueen 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 kevytväylien 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 suunnittelualueen 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 säilyttämismahdollisuu-

det selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa.

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

ASEMAKAAVAT

Alueella voimassaolevat asemakaavat ovat pääasiassa vuosilta 1984, 1990, 2004 ja 2011. Aluetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue.
Tontilla sijaitsee suojeltava alue s*, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*

A-21 Asuinrakennusten korttelialue*: 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 korkeintaan100 m² ja runkosyvyydeltään 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. Julkisivumateriaaleina on talousrakennuksissa ja autonsäilytyspaikoissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksessa. 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. Vieraspaikkoja varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 k-m² kohti. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröitävä istutuksin, aitauksin tai matalin muurein.*

AO-57 Erillispientalojen korttelialue: *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 asuinrakennuksessa. 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.*

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

VL/s-2 Lähivirkistysalue, suurruoholehto: *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, jota koskee määräys*: Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alue tulee säilyttää rakentamattomana.*

YSA-3 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen: *Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta.*

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu. 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 tyylinsä 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.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kortteleita 419 ja 423 koskevat rakentamistapaohjeet

RAKENNUSJÄRJESTYS

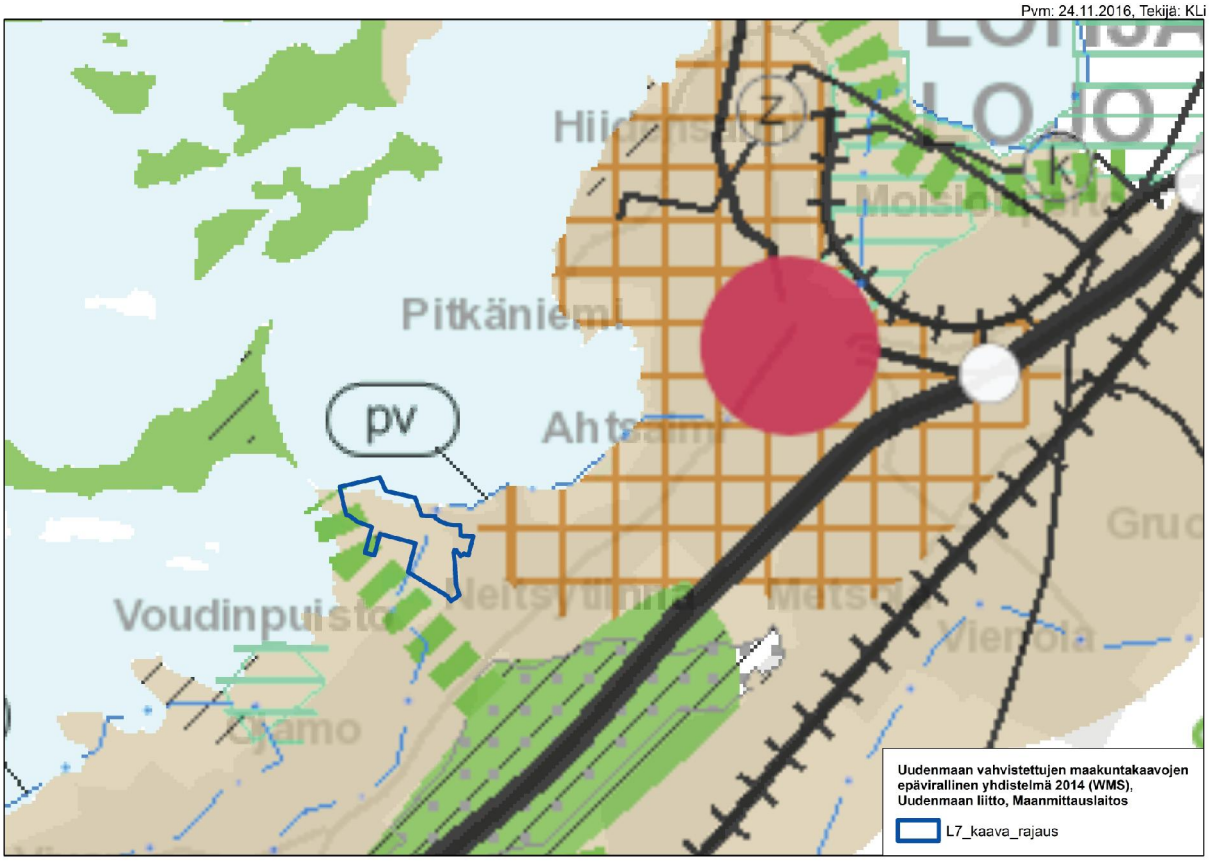
Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

POHJAKARTTA

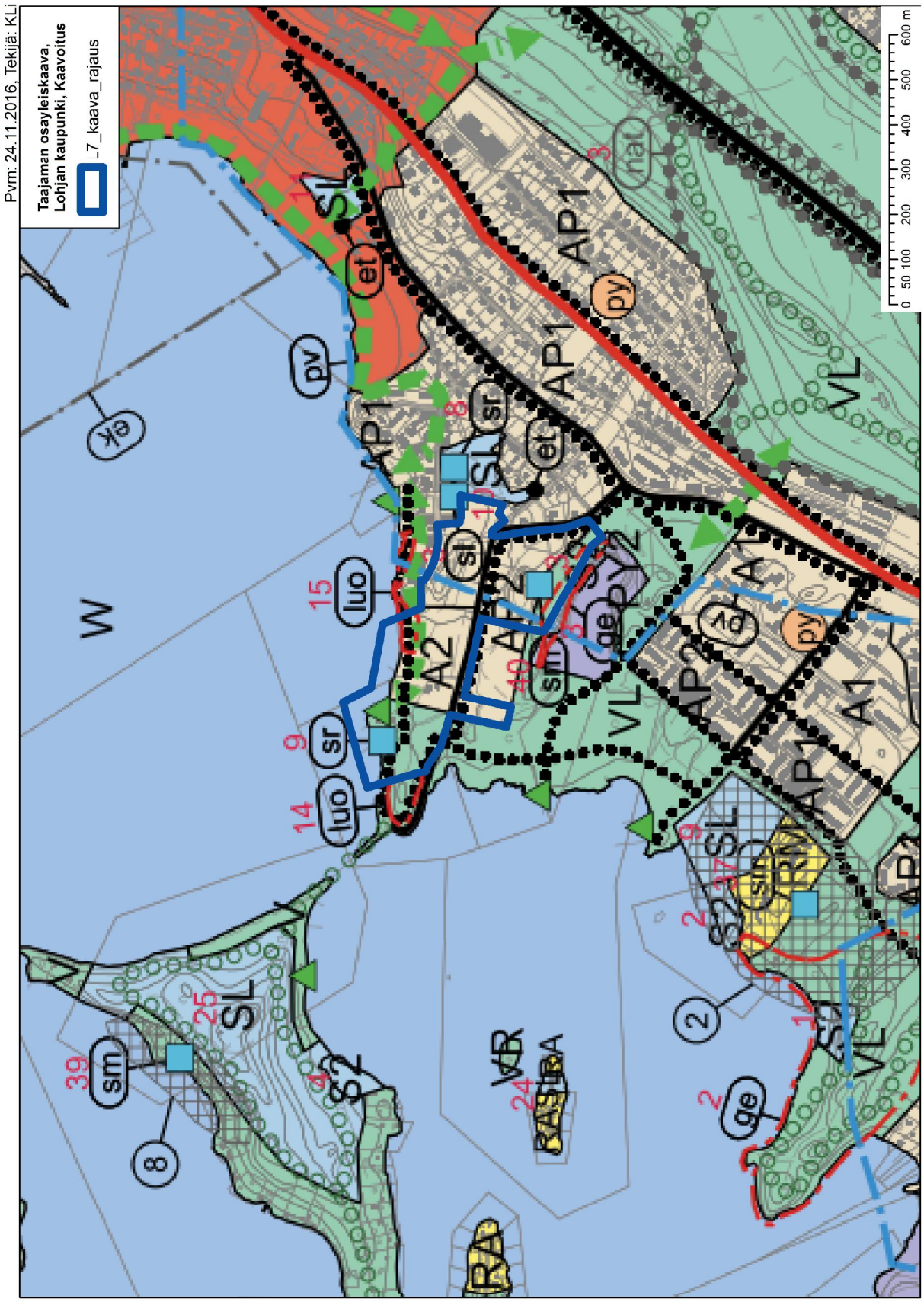
Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

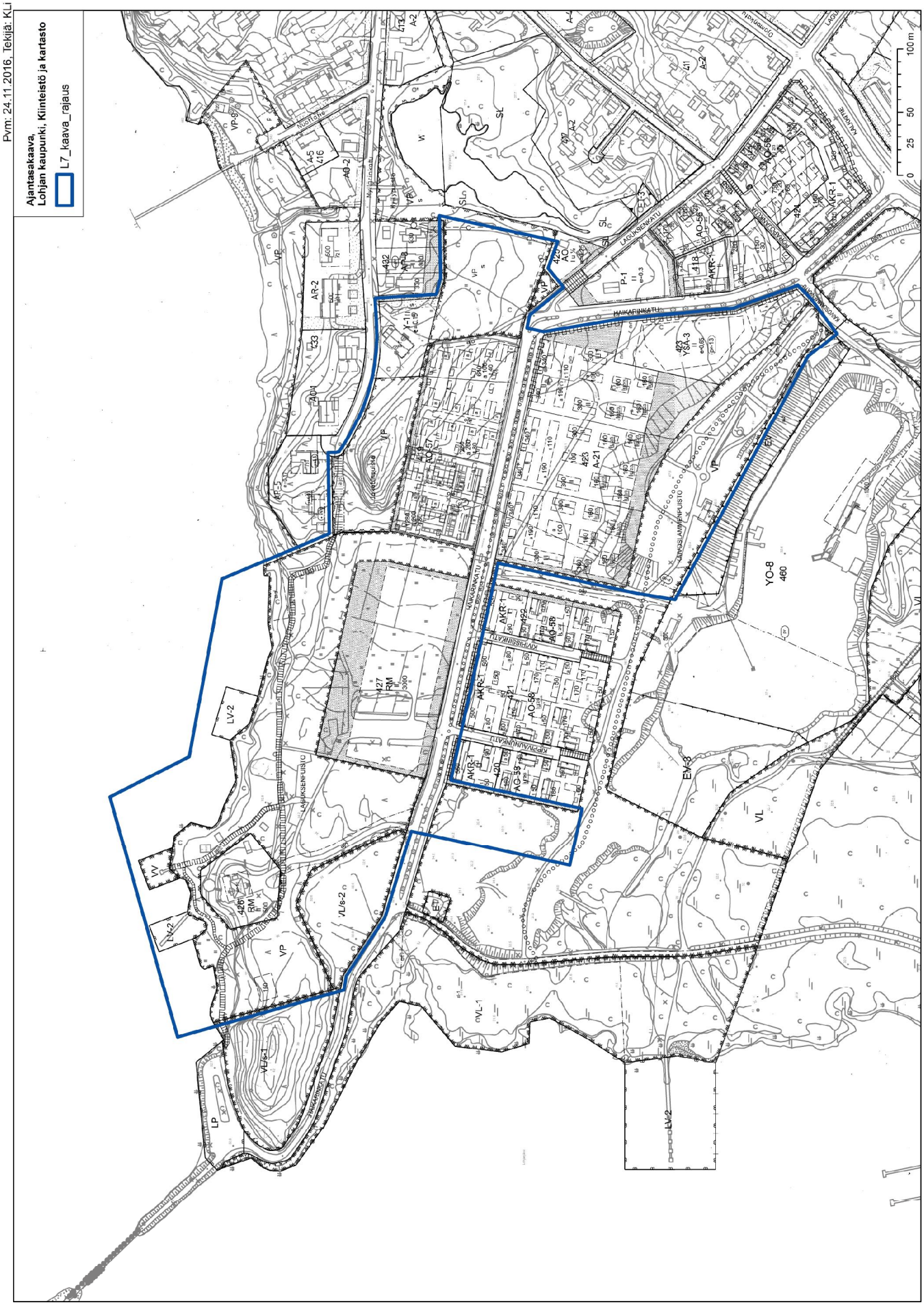


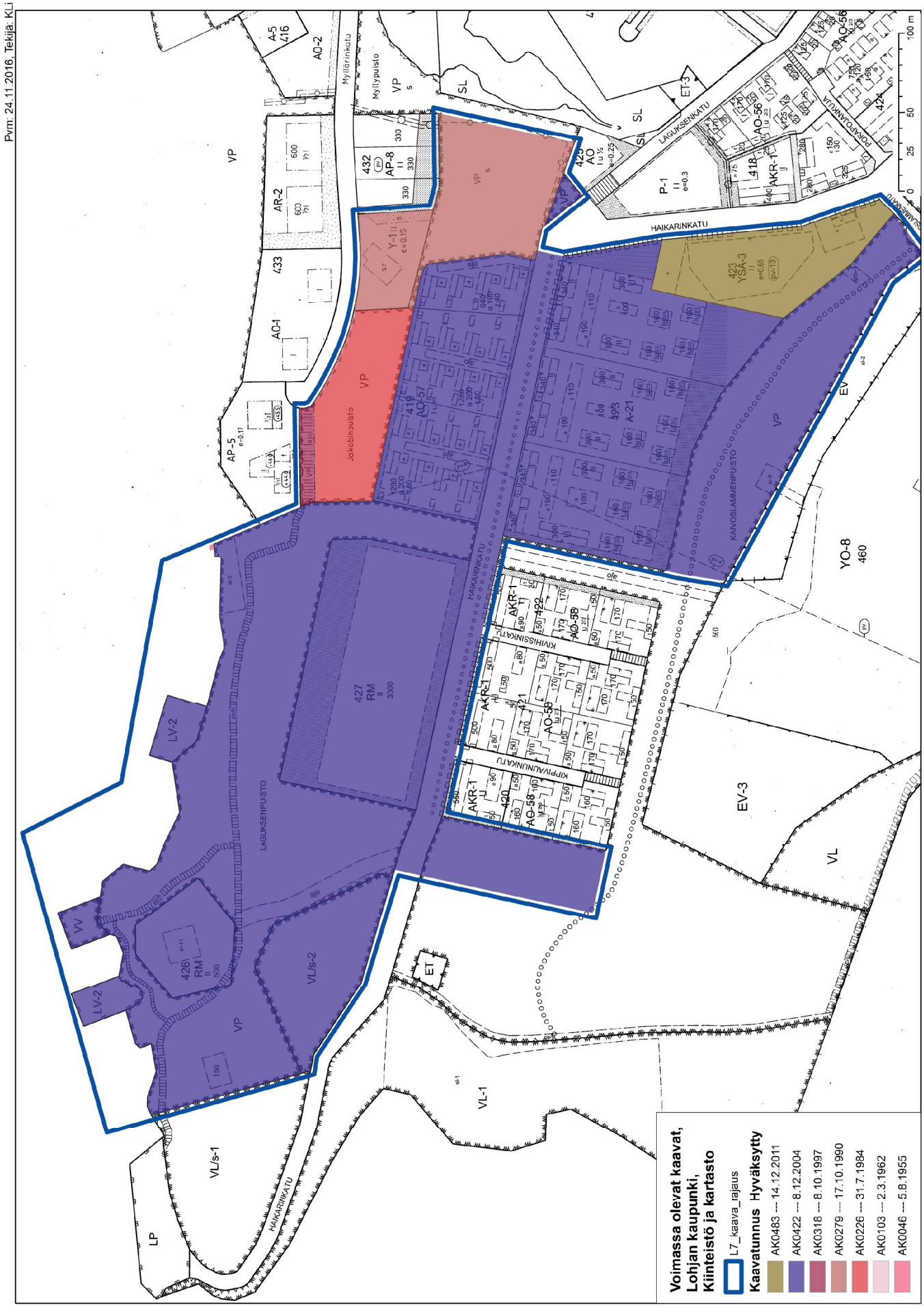
Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037

Taajamaosayleiskaava




Pvm: 24.11.2016, Tekijä: KLi
Ajantasakaava,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
0
25
50
100 m
HAIKARINKATU
LÄCKSENKATU
LÄCKSENHUSIO
YO-8
460
EV-8
VL
VL-1
LV-2
LP
VP
AO-57
AO-58
AKR-1
A-21
423
YSA-3
P-1
418
AR-2
A-5
416
A-2
411
SL
VP-8
Nostiitie


Pvm. 24.11.2016, Tekijä: KLi
Voimassa olevat kaavat, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L7_kaava_rajaus
Kaavatunnus Hyväksytty
AK0483 --- 14.12.2011
AK0422 --- 8.12.2004
AK0318 --- 8.10.1997
AK0279 --- 17.10.1990
AK0226 --- 31.7.1984
AK0103 --- 2.3.1962
AK0046 --- 5.8.1955
HAIKARINKATU
LAGUKSENKATU
KIVIHISSINKATU
KIRPPAMUNKATU
LAGUKSENPUISTO
KAIVOSLAMMENPUISTO
Jakelinpuisto
Myllypuisto
YO-8
460
EV-3
VL
VL-1
VL/s-1
VL/s-2
LP
LV-2
VV
ET
ET-3
SL
VP
EV
427
RM
II
3000
426
RM
II
500
419
AO-57
423
A-21
422
AO-58
421
420
AKR-1
418
P-1
AO-56
AP-8
AP-5
AR-2
AO-1
AO-2
A-5
416
433
432
425
AO
424
YSA-3
Y-1

SELVITYKSET

Kaupunginhallituksen jäsen teki 15.10.1999 aloitteen valtakunnallisen Moderni puukaupunki -hankkeeseeen 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 raporteja 2 | 2008 Lohjanjärven ranta-alueiden tulvavahinkoselvitys Elina Haapala, Kari Rantakokko, Uudenmaan ympäristökeskus, 2008

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

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet, valmisteluvaihe

L7 HAIKARI
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI
KORTTELIEN 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTIN 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖPERIAATTEET

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 rakennuslai n 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 sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

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. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Alueidenkäytössä edistetään kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilymistä.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Alueidenkäytössä edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin asettamat tavoitteet
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 poikkeusluvilla. Kaavamuutoksen yhteydessä saatetaan kaava ajantasalle myös tältä osin. Tavoitteena on myös tarkastella voimassa olevan asemakaavan toteutettavuutta siltä osin kuin se ei ole toteutunut.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037 tulevia tavoitteita: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet. Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatukäytävä.

Taajamaosayleiskaavasta tulevia tavoitteita: Keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen kestävyys. Joukkoliikenteen hyvän palvelutason säilyttäminen pääkaupunkiseudulle suuntautuvalla laatukäytävällä ja sen edellyttämä riittävä asukasmäärä joukkoliikenneyhteyksien varrella (vähintään 20 as/ha), Länsiradan taajamajunaliikenteen asemiin varautuminen ja niiden toteutumista edistävä maankäyttö, sisäisen joukkoliikenteen kehittäminen, joukkoliikenteen, palvelujen ja lähivirkistysalueiden saavutettavuus turvallisilla kevyen liikenteen yhteyksillä asuntoalueilta, erityisesti turvalliset koulumatkat, liityntäpysäköinnin kehittäminen, keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus asuntoalueilta yleensä ja erityisesti ikääntyneille ja lapsiperheille, nuorten palvelut ja viihtyminen, mahdollisuus puutarhaviljelyyn omalla pihalla tai erillisillä viljelypalstoilla, kaupunkikuvan eheyttäminen, pohjaveden suojelu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L7 HAIKARI
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI
KORTTELIEN 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTIN 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Valmisteluvaiheessa kaavamuutoksesta on nähtävillä kolme vaihtoehtoista luonnosta. Vaihtoehtojen eri osa-alueita voidaan yhdistellä toisiinsa.

Kortteli 423 on kaikissa vaihtoehdoissa samanlainen. Siihen on esitetty 24 omakotitonttia, jotka soveltuisivat yksikerroksisille 180 kerros-m² omakotitaloille. Ylärinteessä olevilla 6 tontilla sallitaan myös kaksikerroksisuus. Ennen tonttien myyntiä korttelin maasto tulee tasata loivasti etelään nousevaksi. Tonteilla on tilaa erilliselle kahden auton autotallirakennukselle.

Samassa korttelissa on yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös tiloja tavanomaista asumista varten. Alue soveltuu esimerkiksi vanhusten palvelukeskukselle, mutta myös muille julkisille ja yksityisille palveluille sekä hallinnolle. Toimijana voi olla kaupunki, seurakunta, järjestö tai yksityinen. Voimassaolevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelin 419 tontti 2 on voimassaolevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, mutta se on rakennettu poikkeamisluvalla rivitalotyyppisenä. Kaavamuutoksessa merkintä muutetaan vastamaan toteutunutta tilannetta. Korttelin toiseen päähän on sijoitettu väljiä omakotitontteja suurille omakotitaloille. Alue liittyy Myllärinkadun pientaloasutukseen. Koska tontit ovat väljiä, voidaan rakennusten ulkoasua koskevat määräykset jättää väljiksi, kuitenkin huomioiden suojeltu rakennuskanta.

Villa Ruben korttelissa 432 on osoitettu joko pientalo- tai rivitalomerkinnällä asumiskäyttöön. Pihapiiriin on osoitettu uusi rakennusala autokatokselle.

Korttelin 427 kohdalle on osoitetty taajamaosayleiskaavan mukaisesti osoitettu kaava-alueen tehokkain asuinrakentaminen kerros- ja/tai rivitaloina. Vaihtoehdossa 3 osa pysäköinnistä on osoitettu katualueelle, joka voi tulevassa kaavaehdotuksessa olla hallinnollisesti myös LPA-aluetta (pysäköintialue asuinkorttelien tarpeisiin).

Villa Haikarin alue on matkailupalveluiden korttelialuetta, kuten voimassaolevassa asemakaavassa. Vaihtoehdoissa on mahdollistettu myös matala lisärakentaminen ja asuntovaunujen ja -autojen leiriytyminen (enintään n. 20 paikkaa).

Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu korttelin 421 vieressä asuinrakentaminen ulottumaan n. 40 m nykyisestä korttelialueen rajasta länteen. Vaihtoehdoissa on tälle alueelle sijoitettu omakoti- tai rivitaloasumista. Vaihtoehdossa 3 on 10 miniomakotitonttia yksi- tai kaksikerroksisille miniomakotitaloille, kerrosalaltaan enintään 60 kerros-m². Niiden pysäköinti on osoitettu katualueelle.

Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Niissä otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoitusmerkintä
- pysäköinnin mitoitus ja sijoitus
- liike- tai toimistotilat ja muut asuinympäristöön soveltuvat työtilat
- rakennusten ulkoasu
- jätehuolto-, huolto-, varasto ja tekniset tilat
- leikki- ja oleskelualueet
- istutukset

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä, tai hajuhaitat.

VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

- Ei merkittävää vaikutusta

VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

- Ei merkittävää vaikutusta

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN

- Uusien asuntojen sijoittuminen nauhataajama-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- Mahdolliset muutokset katuverkostoon

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Keskeneräiseksi jääneen alueen toteutumisedellytysten paraneminen.