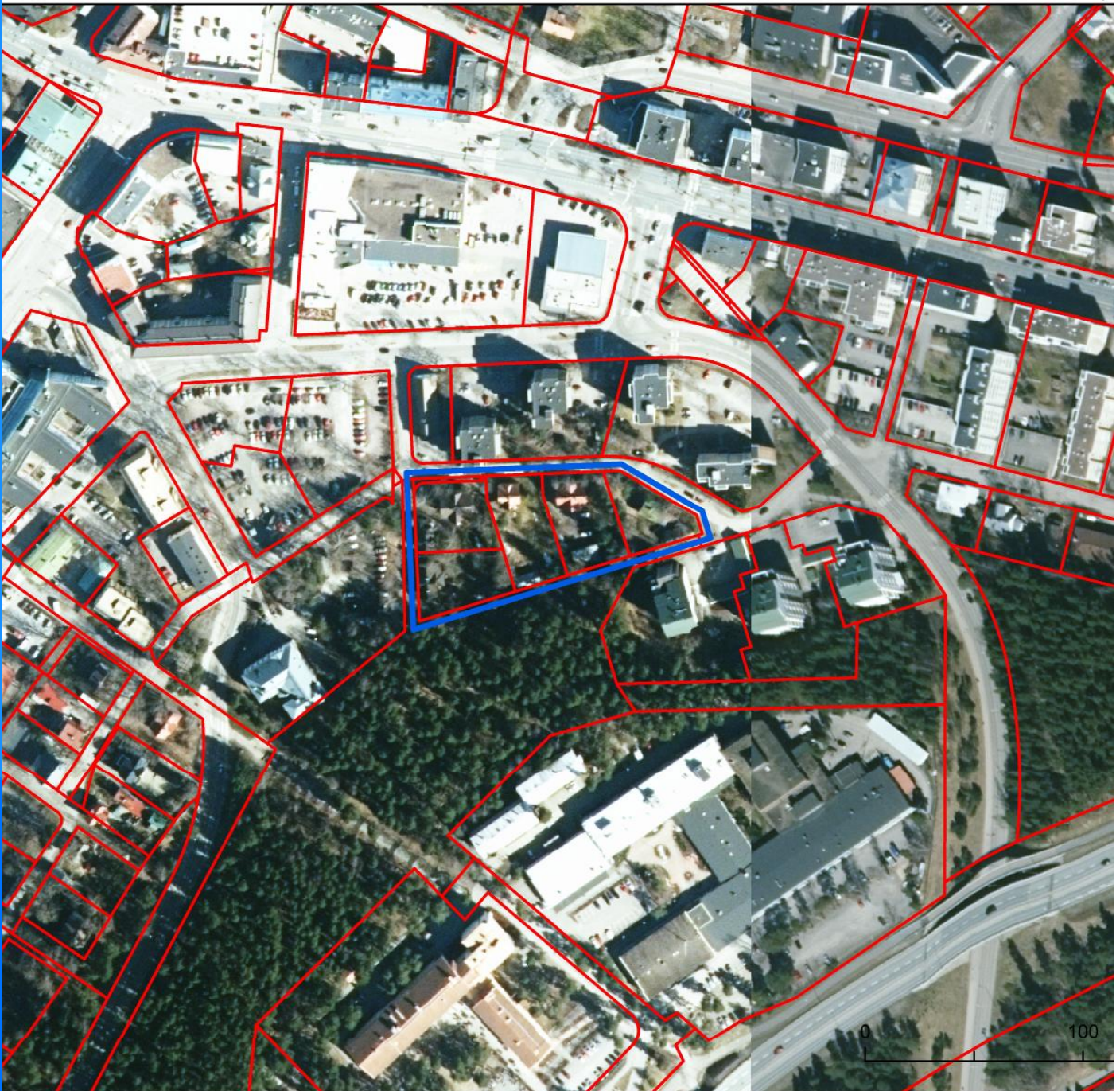




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 20.10.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L48 KULLERVONKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELI 63 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON 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
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus	4
Pinnanmuodostus	4
Maisemarakenne	4
Maaperä ja rakennettavuus	4
Vesistöt ja vesitalous	5
Kasvillisuus ja eläimistö	5
Yhdyskuntarakenne	5
Väestö	5
Työpaikat ja palvelut	5
Virkistys	6
Liikenne	6
Rakennettu kulttuuriympäristö	6
Muinaismuistot	
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	6
Ympäristöhäiriöt	6
Maanomistus	6

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
Maakuntakaava	22
Lohjan maankäytön rakennemalli	23
Taajamaosayleiskaava	23
Voimassaolevat asemakaavat	24
Rakennusjärjestys	24
Pohjakartta	24
Tonttijako	24
Rakennuskiellot	24
Suojelupäätökset	24

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT	29
-----------------------------	----

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin 0,7 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Anttilan kaupunginosassa Lohjanharjun reunalla Lohjan keskustassa. Pohjoisessa ja idässä aluetta rajaa Kullervonkatu, lännessä Karjalohjankatu ja etelässä Lohjanharjun virkistysalue. Alueen lähiympäristönä on pääasiassa asuinkerrostaloja, lisäksi välittömässä läheisyydessä on Lohjan Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus ja Lohjan nuorisopalvelujen käytössä oleva Toimintakeskus Harjula.

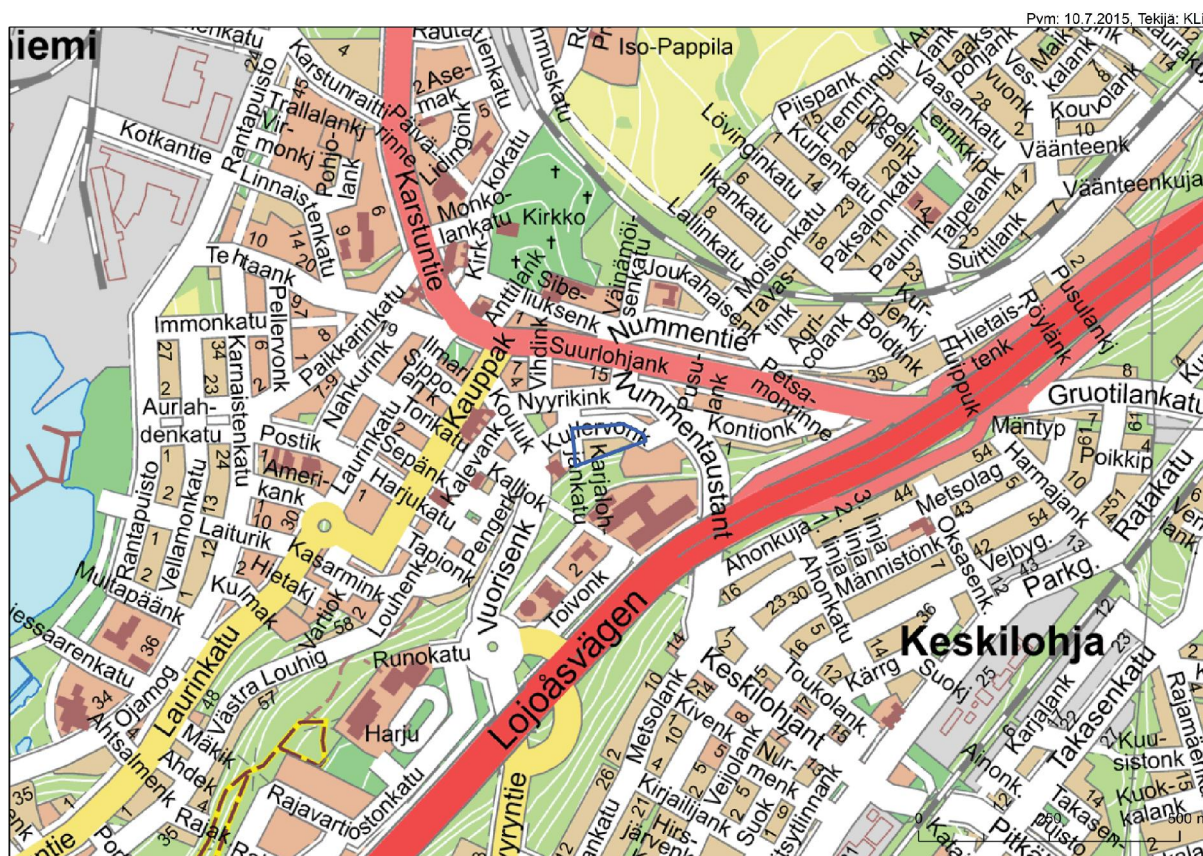
PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue sijaitsee aivan Lohjanharjun juurella. Alueen maasto kohoaa loivasti etelää kohti muuttuen alueen rajalla melko jyrkäksi harjun rinteeksi.

MAISEMARAKENNE

Alue sijaitsee harjun ja kaupunkikeskustan välissä. Taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä maisemaselvityksessä alue on selännealuetta. Harjumetsä muodostaa vihreän taustan Kullervonkadun 5- ja 6-kerroksisille kerrostaloille joiden välistä suunnittelualueen pientalot näkyvät. Alueen kaakkoispuolella sijaitsevat kolme harjakattoista pistetaloa ovat nähtävissä kaukaa suurmaisemassa monesta suunnasta.

Suunnittelualue opaskartalla



MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alue sijaitsee harjuhiekkavyöhykkeen reunalla. Maaperä on pääasiassa saraturvetta.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Alue on tärkeää pohjavesialuetta.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Alue on kokonaisuudessaan vanhaa pientalojen puutarha-aluetta kaupunkikeskustassa. Alueella tavataan lähinnä puutarhakasveja ja omakotialueilla tavanomaista eläimistöä.

YHDYSKUNTARAKENNE

Alue sijaitsee lähellä kaupunkikeskustassa, ja ajantasakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta. Samankaltainen nauhamainen pientalojen vyöhyke jatkuu harjua mukaillen molempiin suuntiin.

VÄESTÖ

Alueella asuu 29 asukasta. Alueella on kuusi erillispientaloa, joista yksi on paritalo ja yksi neliasuntoinen.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita. Lohjan keskustan palvelut ovat välittömässä läheisyydessä.

VIRKISTYS

Alueella ei ole virkistyskäyttöä. Alueelta on hyvät yhteydet harjun lakialueen virkistysalueelle ja ulkoilureiteille sekä Lohjan liikuntakeskuksen uimahallille ja urheilukentälle.

LIIKENNE

Kullervonkatu on vähäisesti liikennöity kapea asuntokatu. Voimassaolevassa asemakaavassa katualue ulottuu osittain pientalojen rakennusalueelle. Kadulla on merkitystä kevyen liikenteen reittinä.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue on osa Uudenmaan liiton inventoinnin mukaista maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä 444-6 Kullervonkadun ympäristö, pientaloalue. Lisäksi Karjalohjankadun varrella sijaitsevat terijokelaistalot on merkitty Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö -merkinnällä, jota koskee määräys: ”Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.”

Karjalohjankadun toisella puolella sijaitsee 1920-luvun klassismia edustava Harjulan toimintakeskus joka on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloön rakennushistoriallisin perustein edustavana esimerkkinä kookkaasta seurain- ja kokoustalosta (suunn. rakennusmestari H. Siikonen, 1929).

Lohjan helluntaiseurakunnan Betania-kirkkona tunnettu toimitila Karjalohjankadun ja Kul-

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

lervonkadun kulmauksessa on rakennettu 1960. Rakennus lainaa jyrkällä harjakatollaan ja päätyikkunoiden muodostamalla koristeella aiheita läheisestä Lohjan Pyhän Laurin keskiaikaisesta harmaakivikirkosta. Rakennus ja sen yksityiskohdat ovat tyylillisesti lähellä 1940-luvun romanttista tyyliä.

MUINAISMUISTOT

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

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Ympäristön kerrostalot on liitetty kaukolämpöverkkoon.

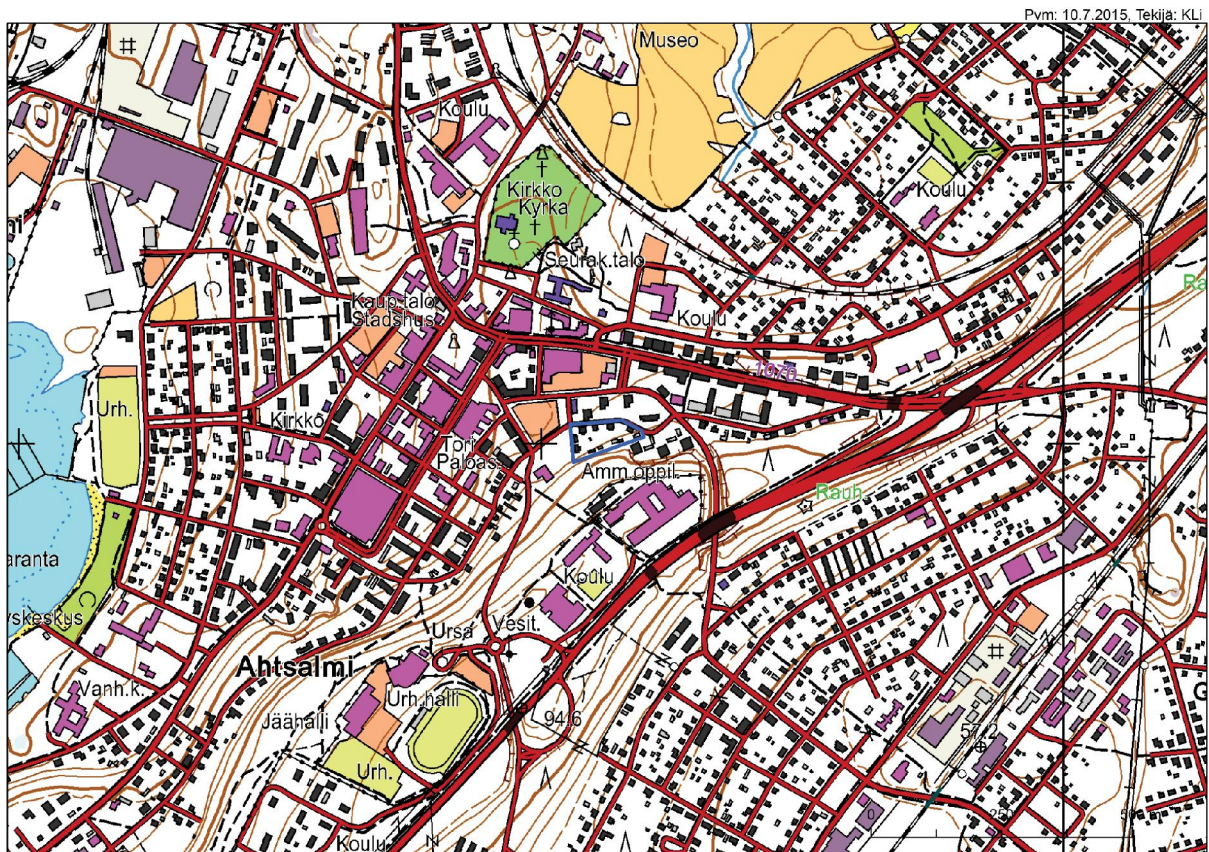
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

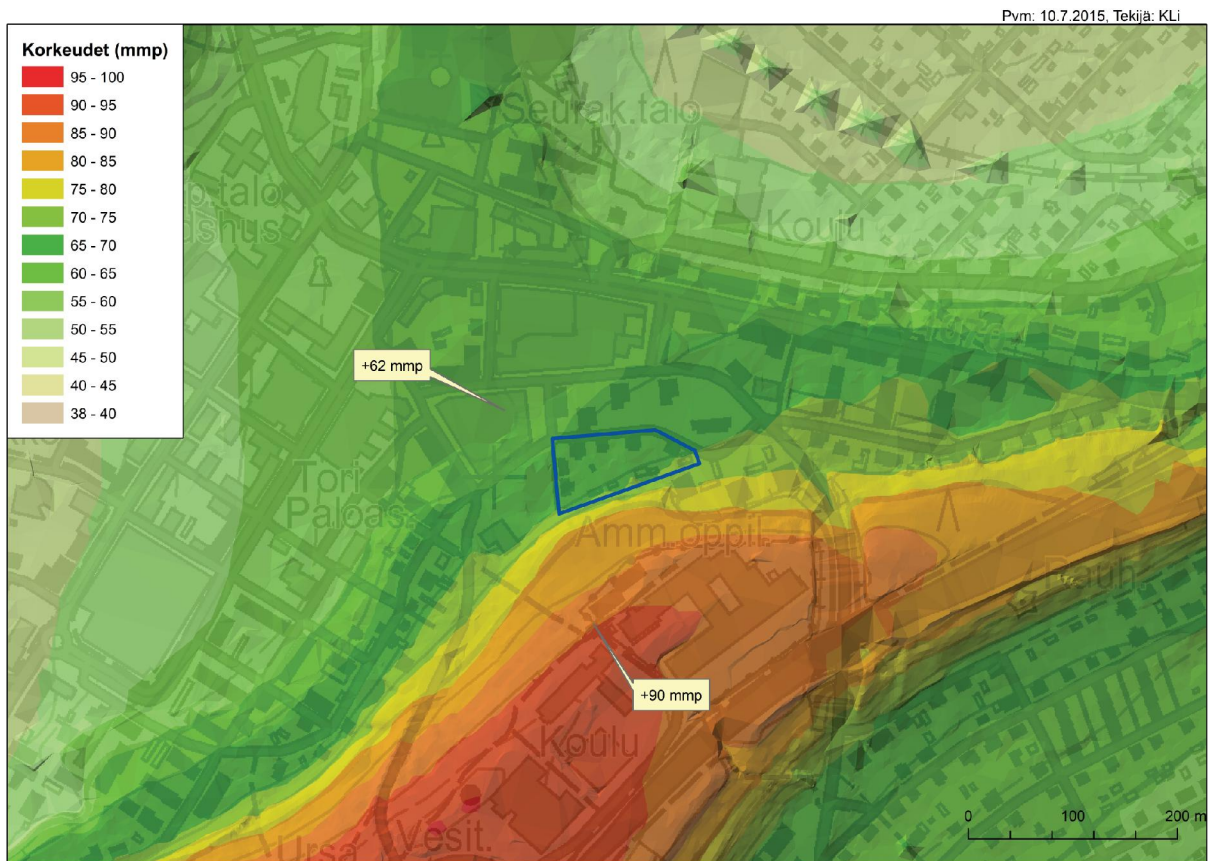
MAANOMISTUS

Korttelialue on kokonaisuudessaan yksityisessä maanomistuksessa. Katualueet ovat Lohjan kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue peruskartalla

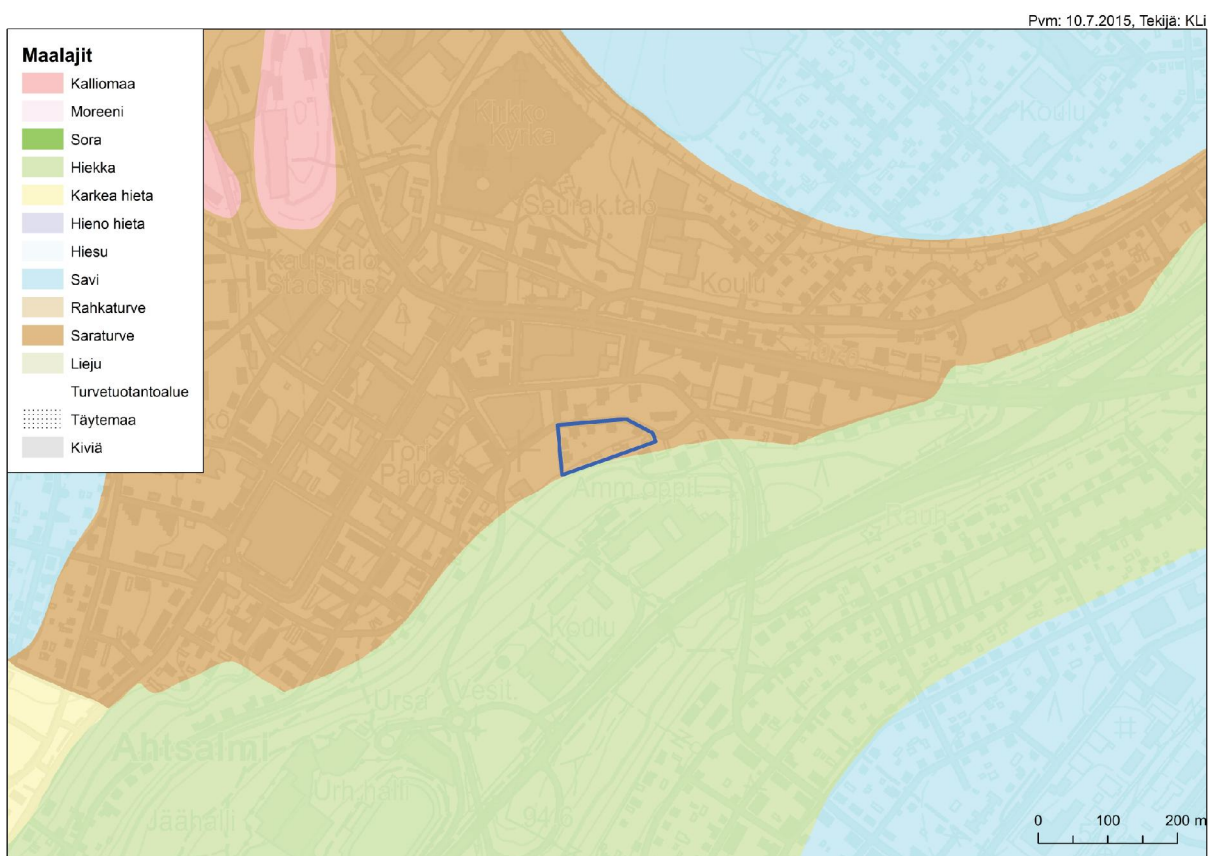


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

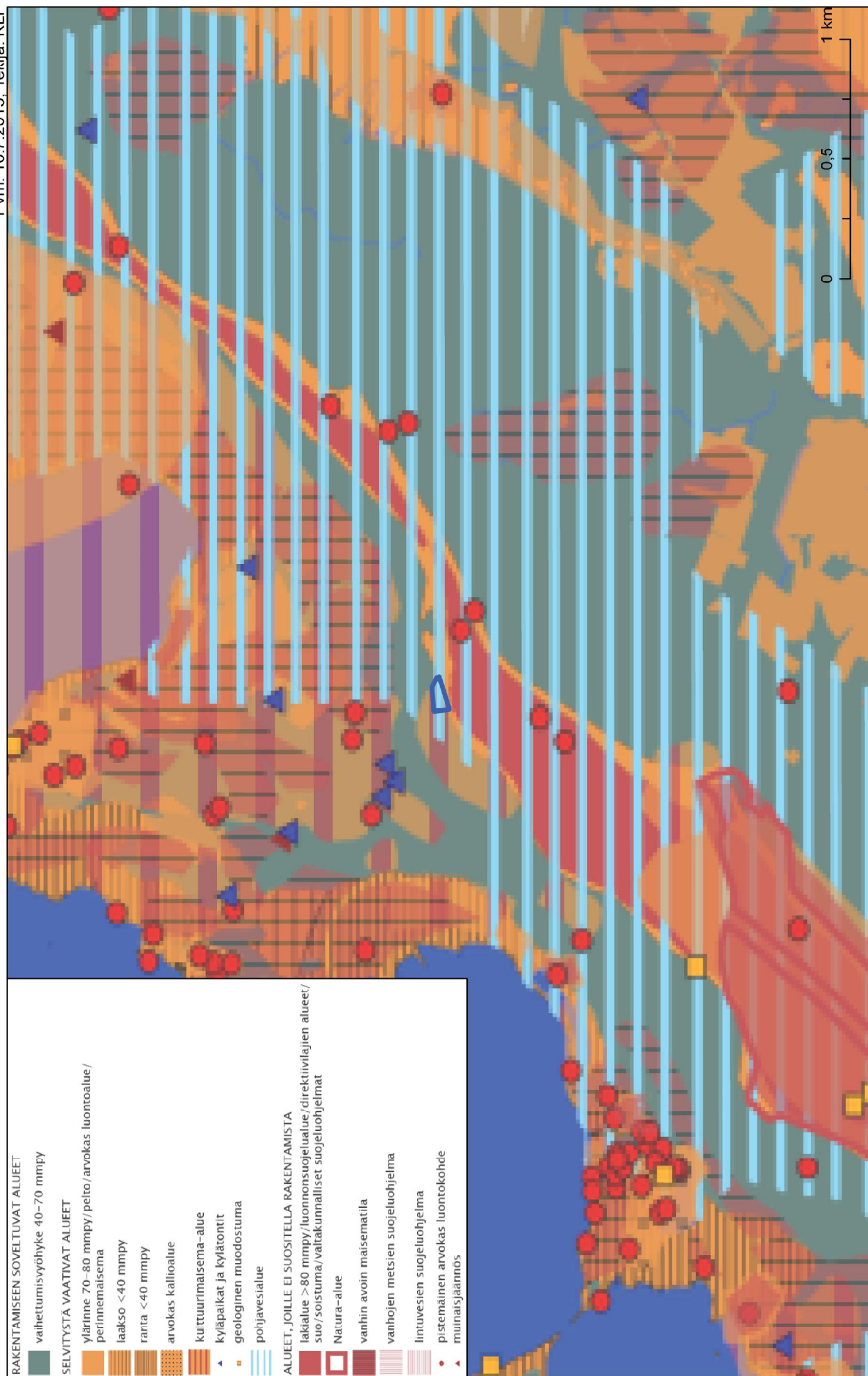


Pinnanmuodostus

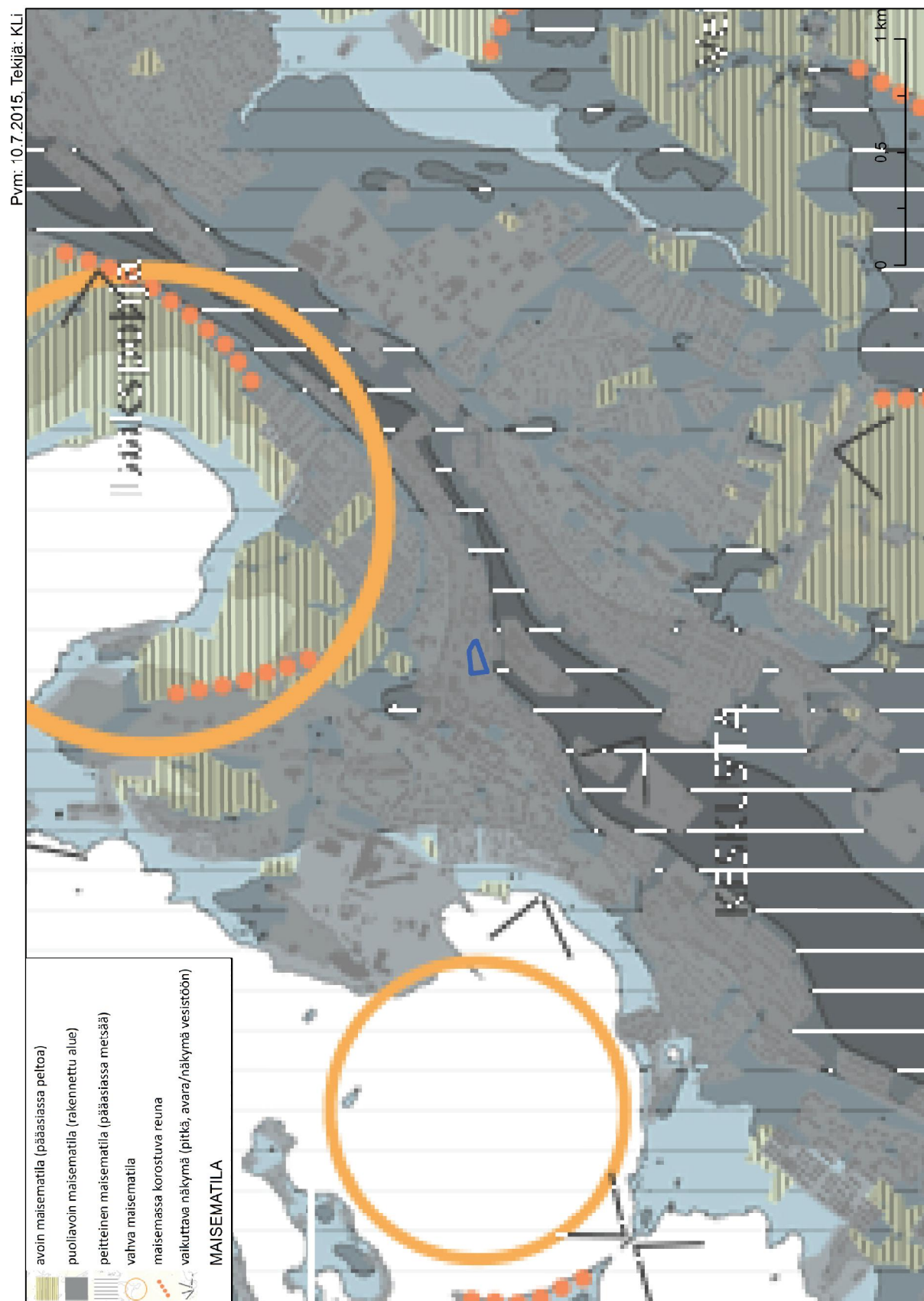
Maaperä maalajeittain



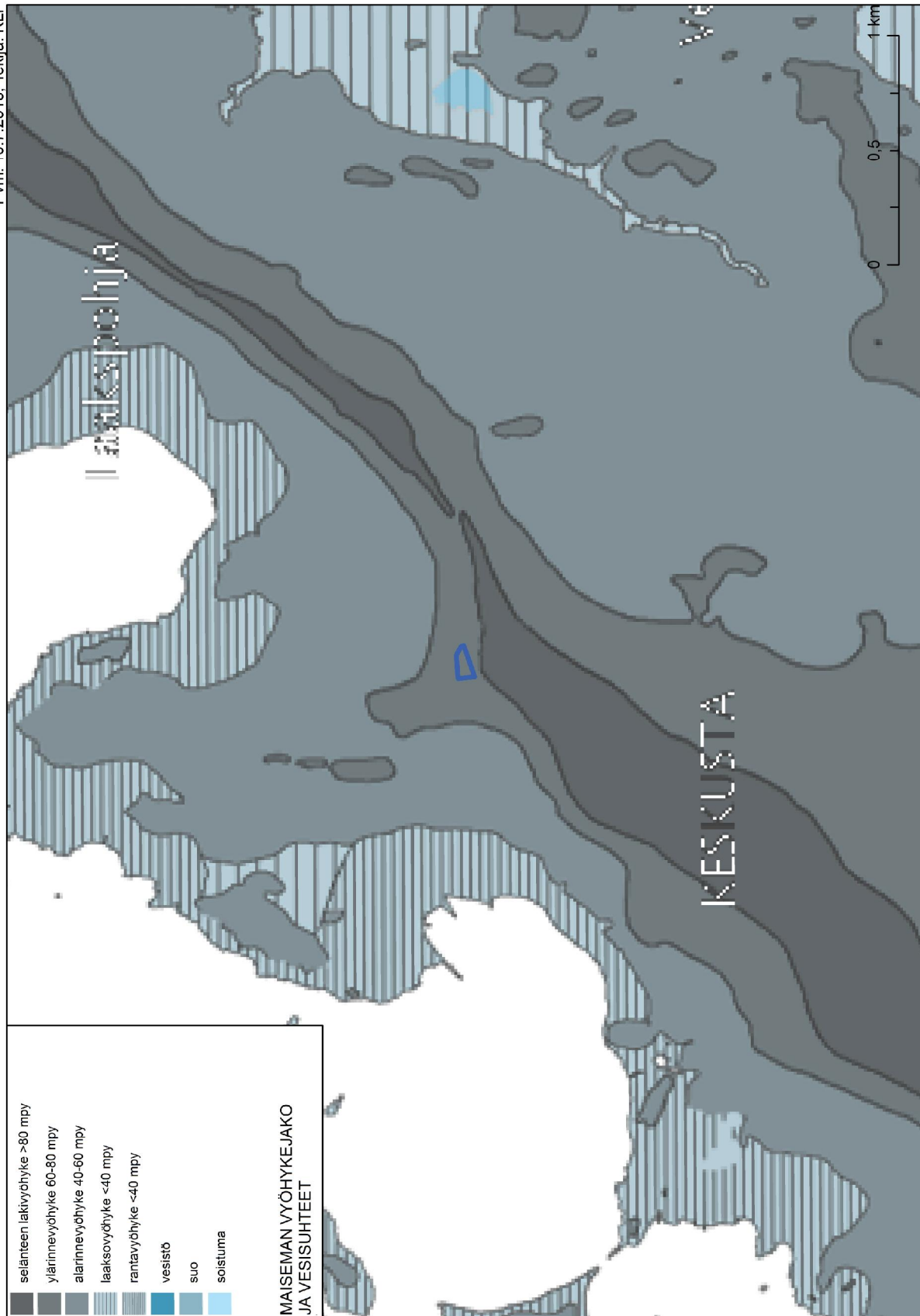
Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi

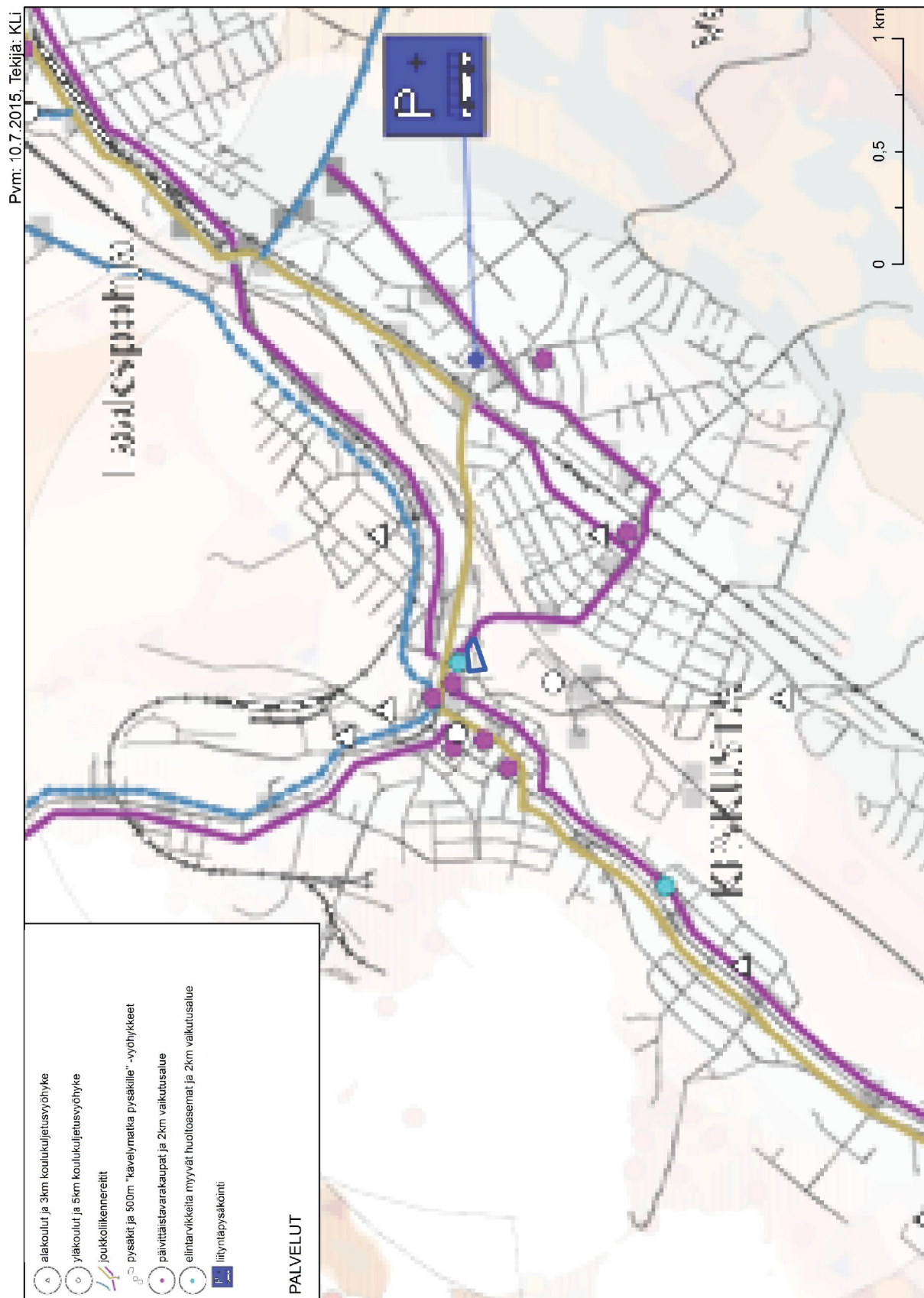


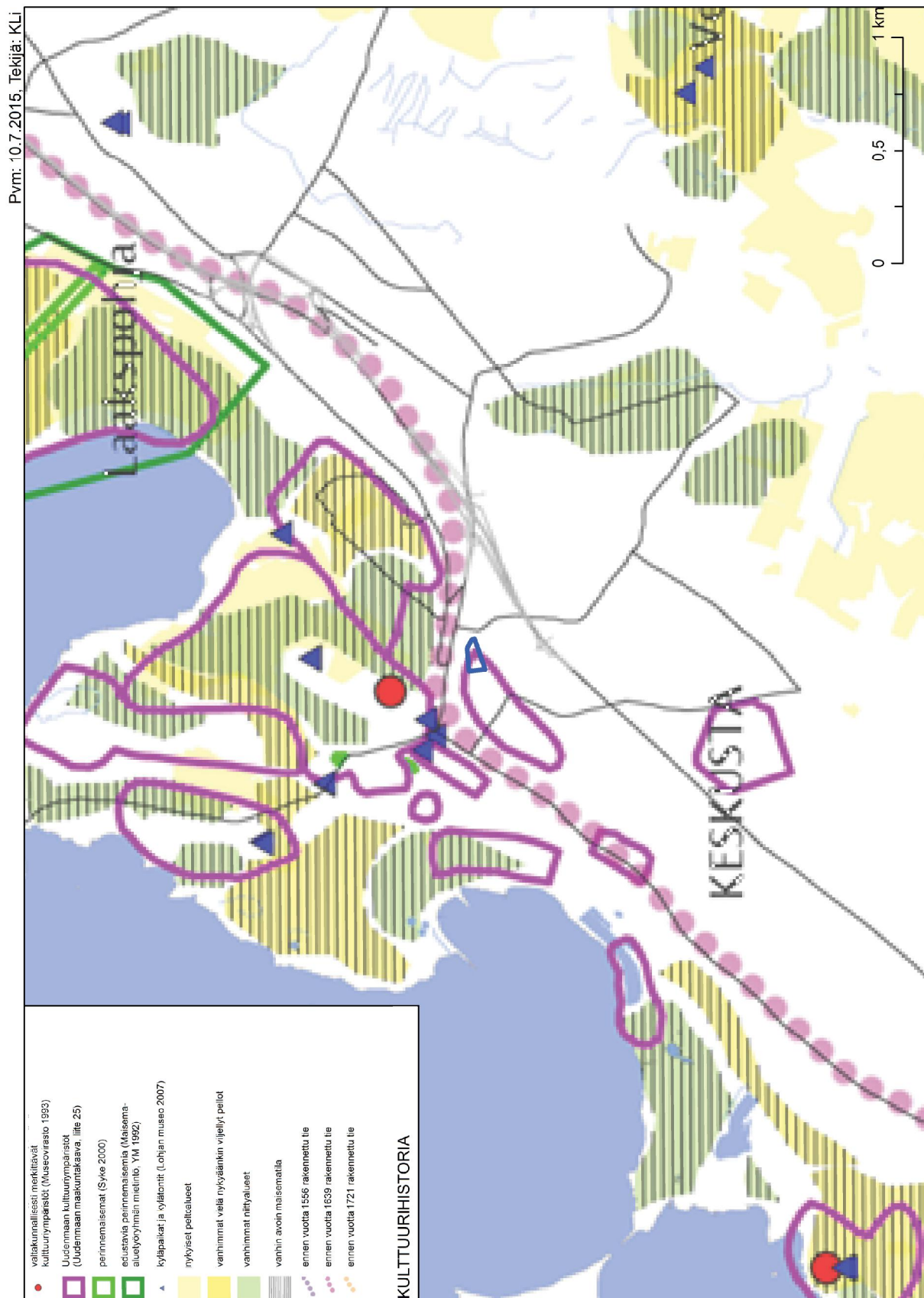


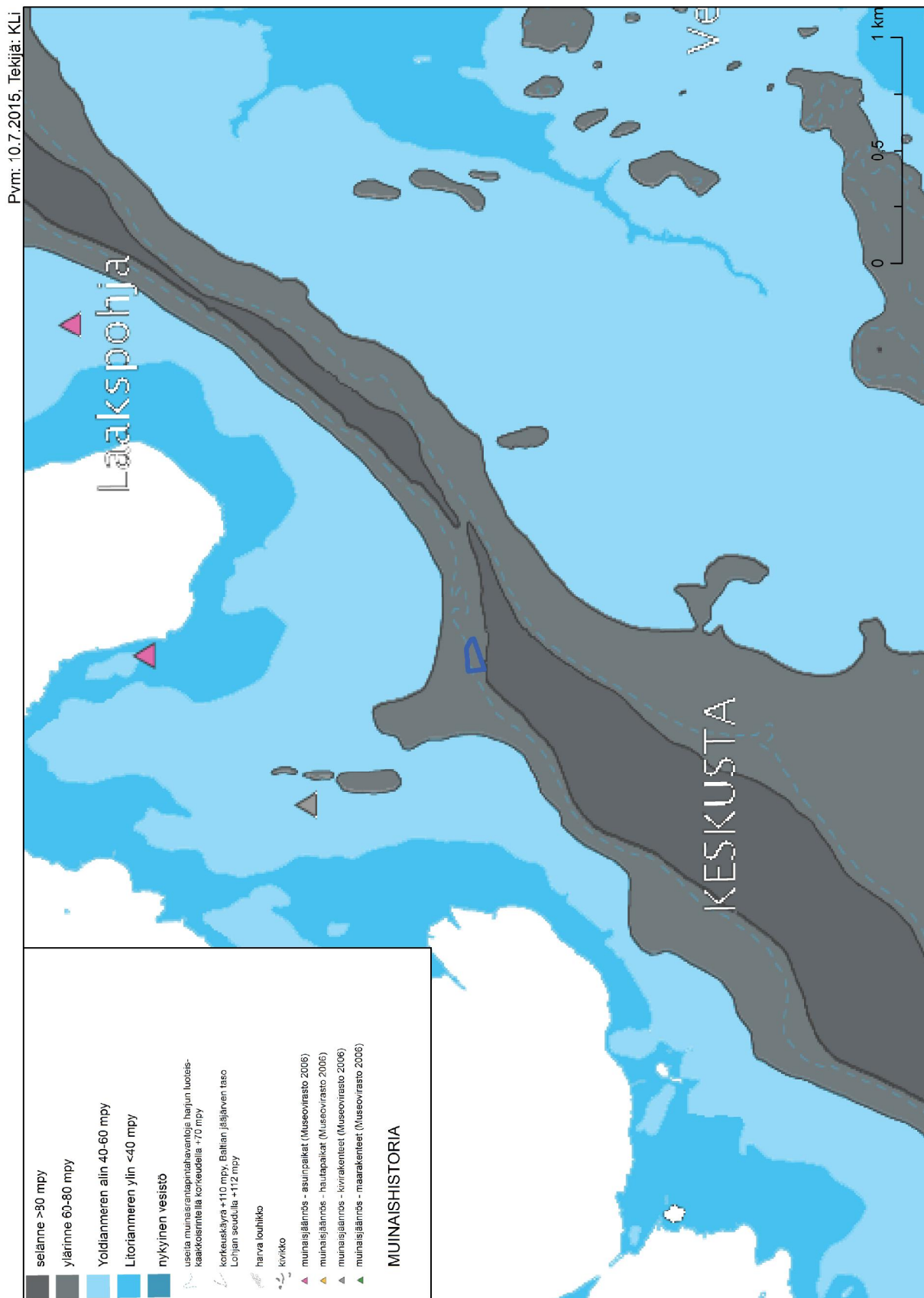


Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLI

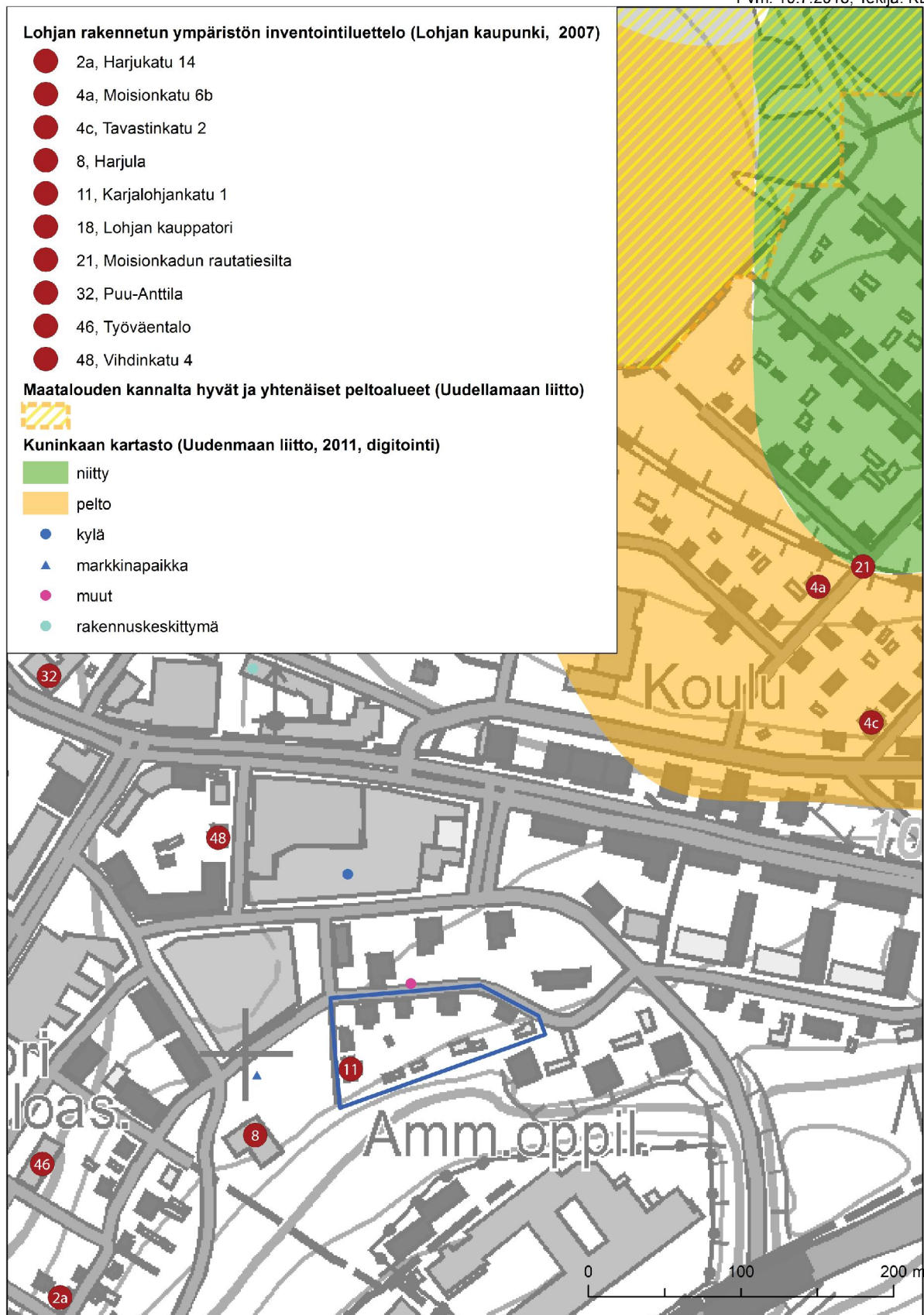




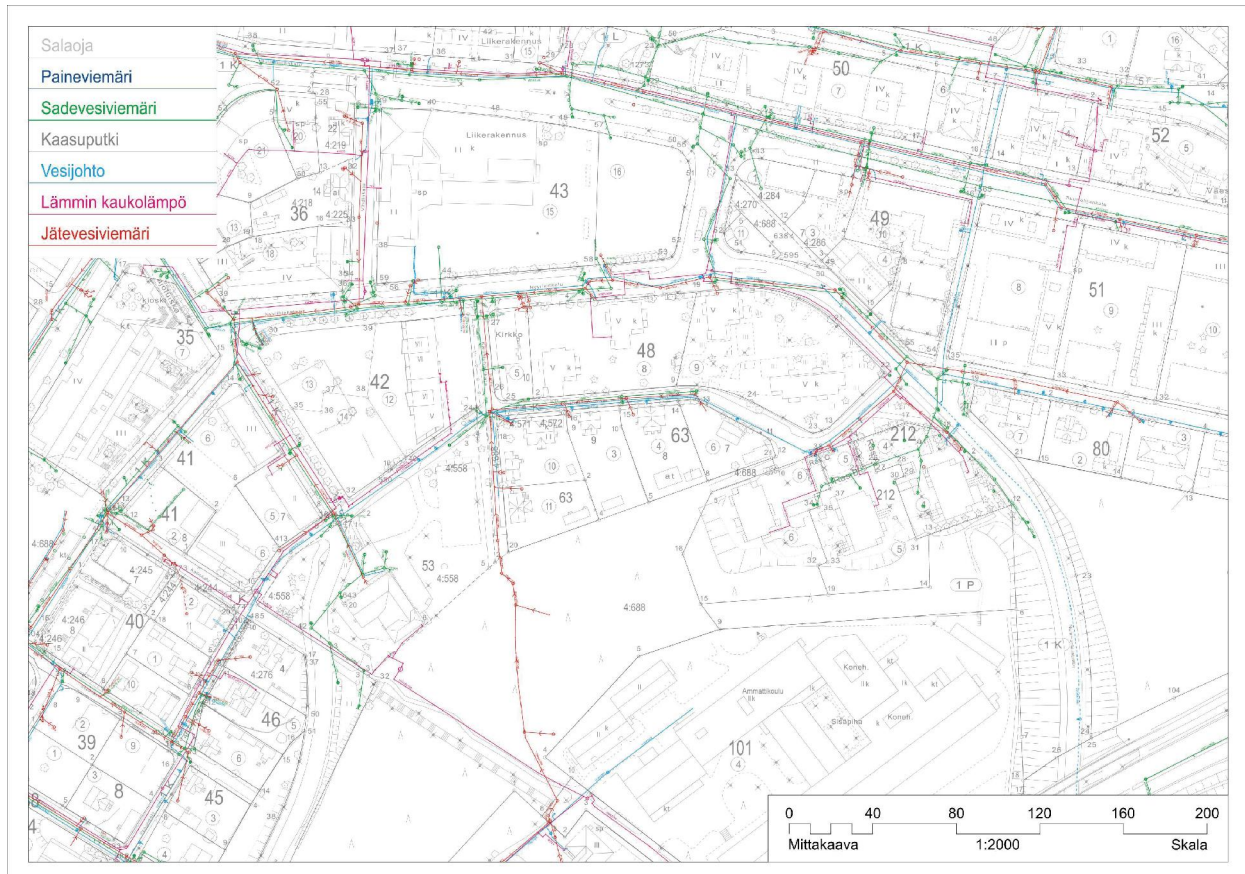




Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi

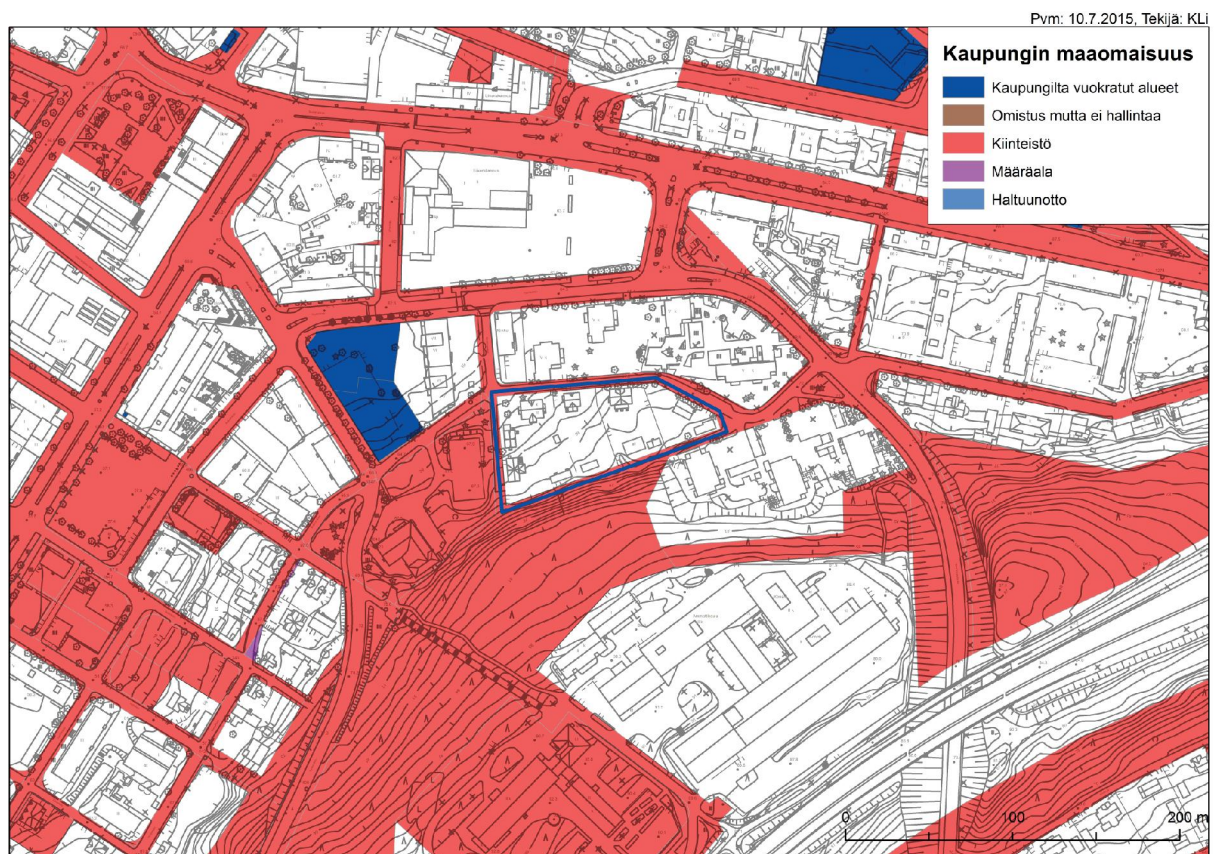


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



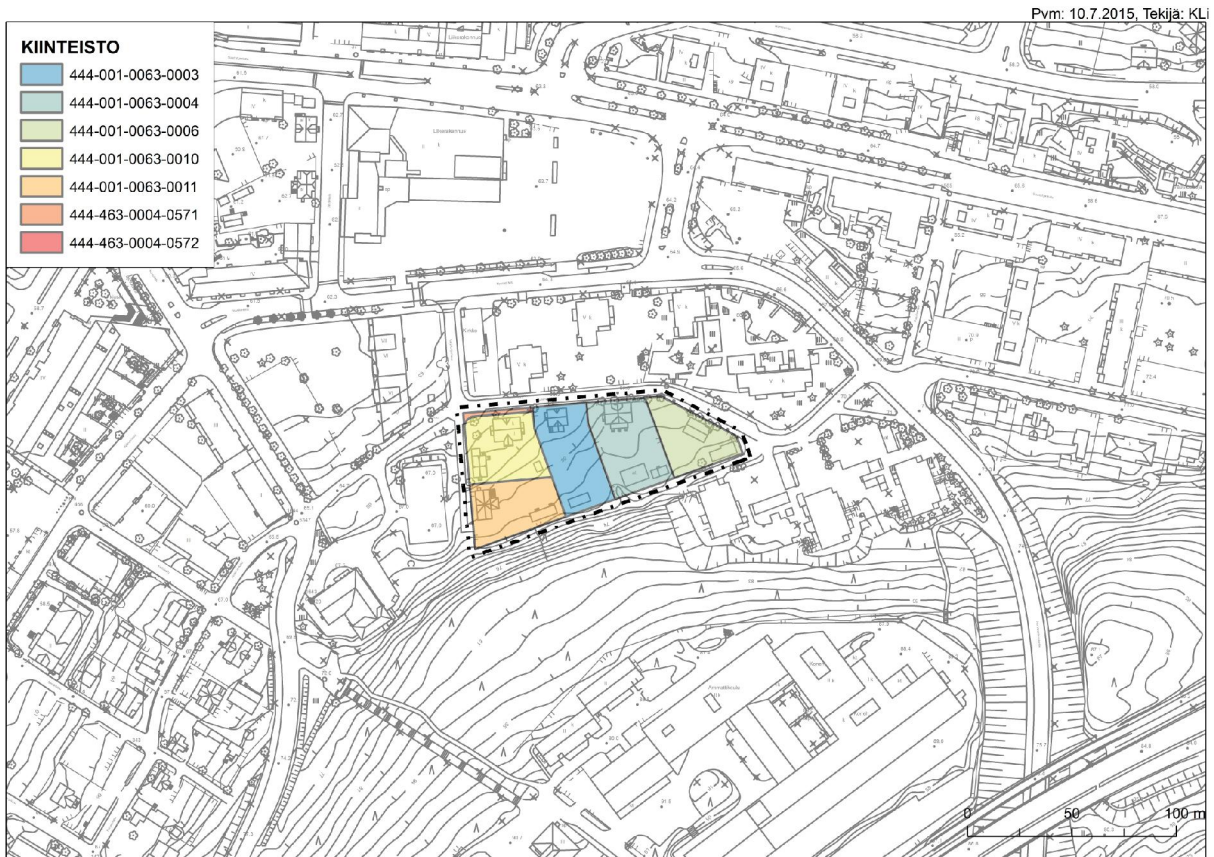
Ote johtokartasta

Kaupungin maanomistus



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Ajantasainen kiinteistöjako



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-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 kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyYTEEN."

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskustaalueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypaikoitteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500 - 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Alue on Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

YLEISKAAVA, OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaavamuuotosalue kuuluu taajamaosayleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan kaa-

va-alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on keskustatoimintojenaluetta (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta:

”Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.”

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014. Keskustan osayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on asuntoaluetta (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Karjalohjankadun terijokelaisrakennukset on kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Kullervonkatua pitkin kulkee kevyen liikenteen reitti tai yhteys, jonka sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta:

”Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.”

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueen voimassaolevat asemakaavat ovat vuosilta 1968 - 1999. Korttelialueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, paitsi tontilla 10, jolla on voimassa vuoden 1999 kaava. Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO.

Karjalohjankadun terijokelaistalot on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi:

”Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa.”

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole rakennuskieltoja. Terijokelaistalot on suojeltu asemakaavalla.

MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT



Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

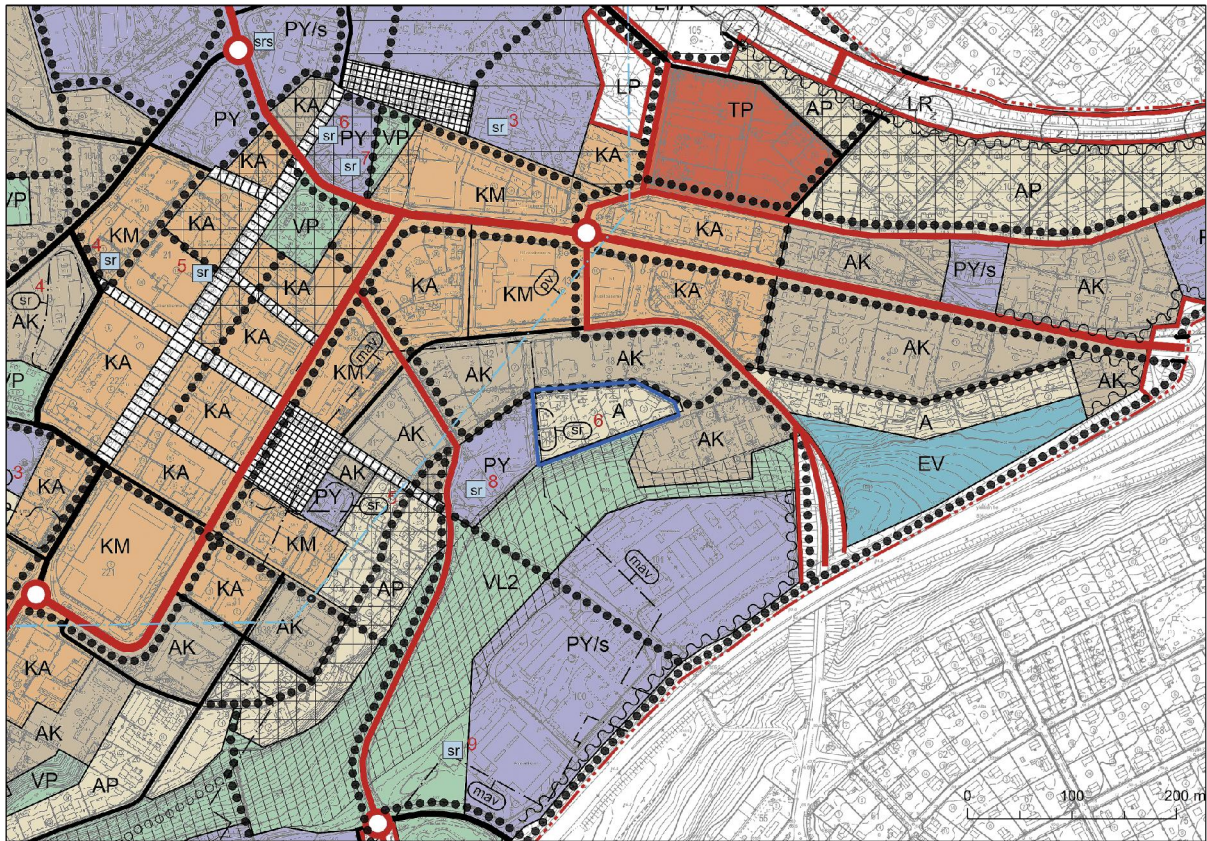
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037



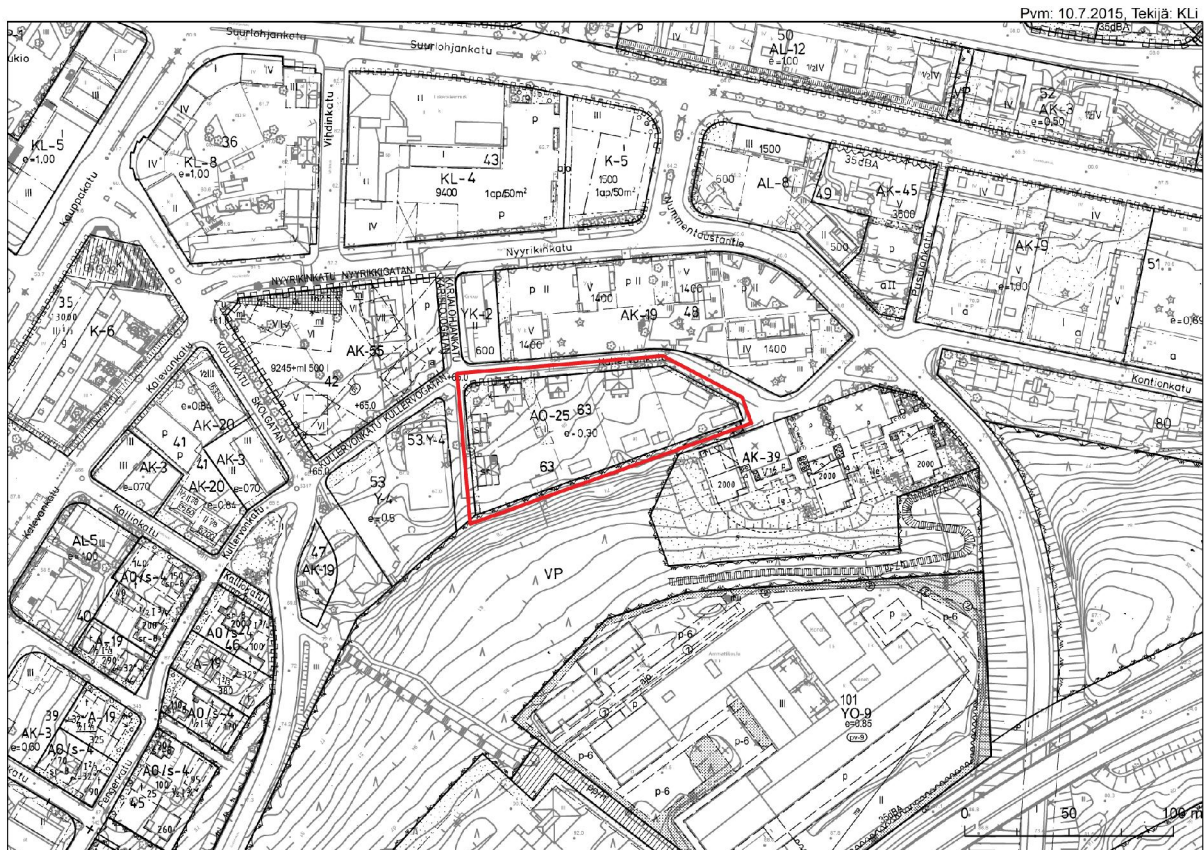
Taajamaosayleiskaava



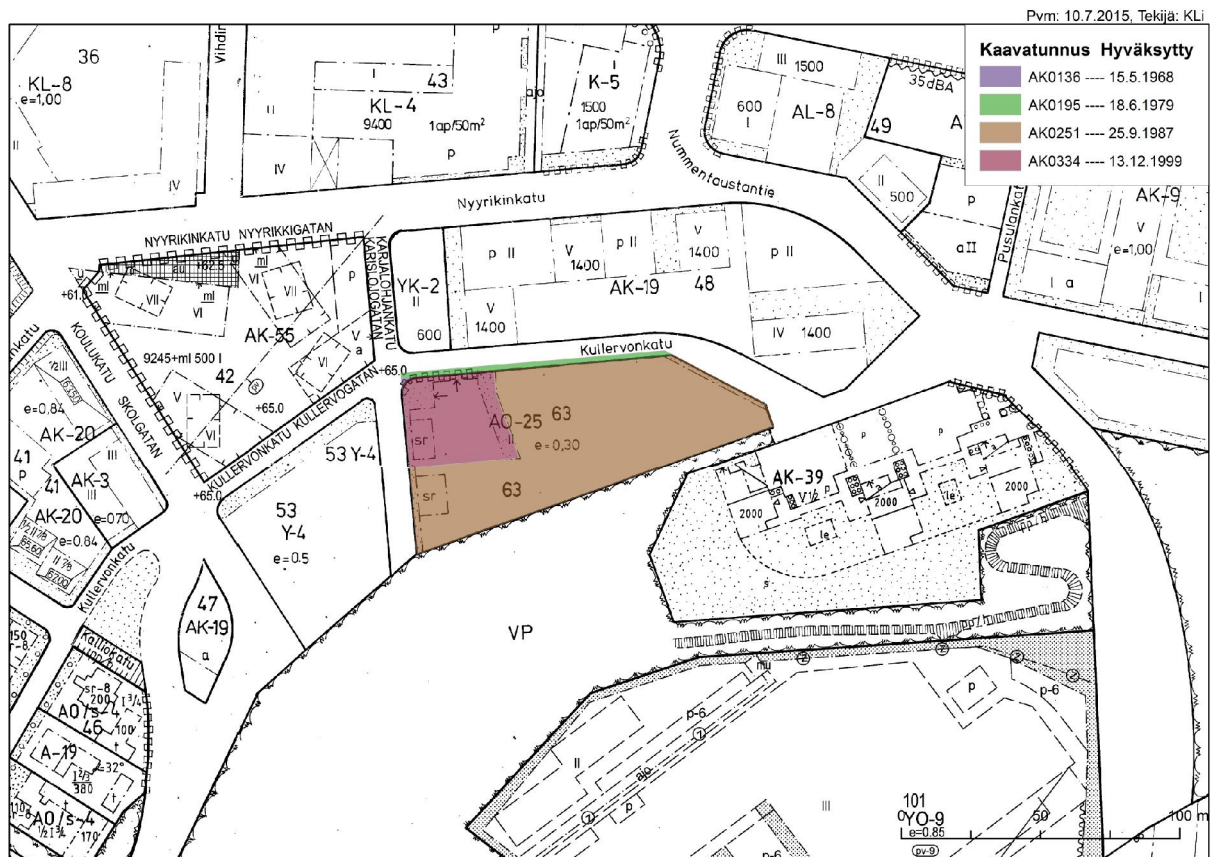
keskustan osayleiskaava



ajantasa-asemakaava



Asemakaavojen hyväksymisvuodet



SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointi. Uudenmaan liiton 2006.

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo 2007.