LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus valmisteluvaiheessa

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
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 4

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6

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

SUUNNITTELUTILANNE 20

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 20
Maakuntakaava 20
Lohjan maankäytön rakennemalli 20
Yleiskaava, osayleiskaava 20
Voimassa olevat asemakaavat 21
Rakennusjärjestys 21
pohjakartta 22
Rakennuskiellot, suojelupäätökset 22
Muut kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat 22

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT 27

2 TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE 28

Valtakunnalliset alueidenkäyttöperiaatteet 29
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 30

3 KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA 32

Valmisteluvaiheen luonnokset 33
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset 33

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

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
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutosalue 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.

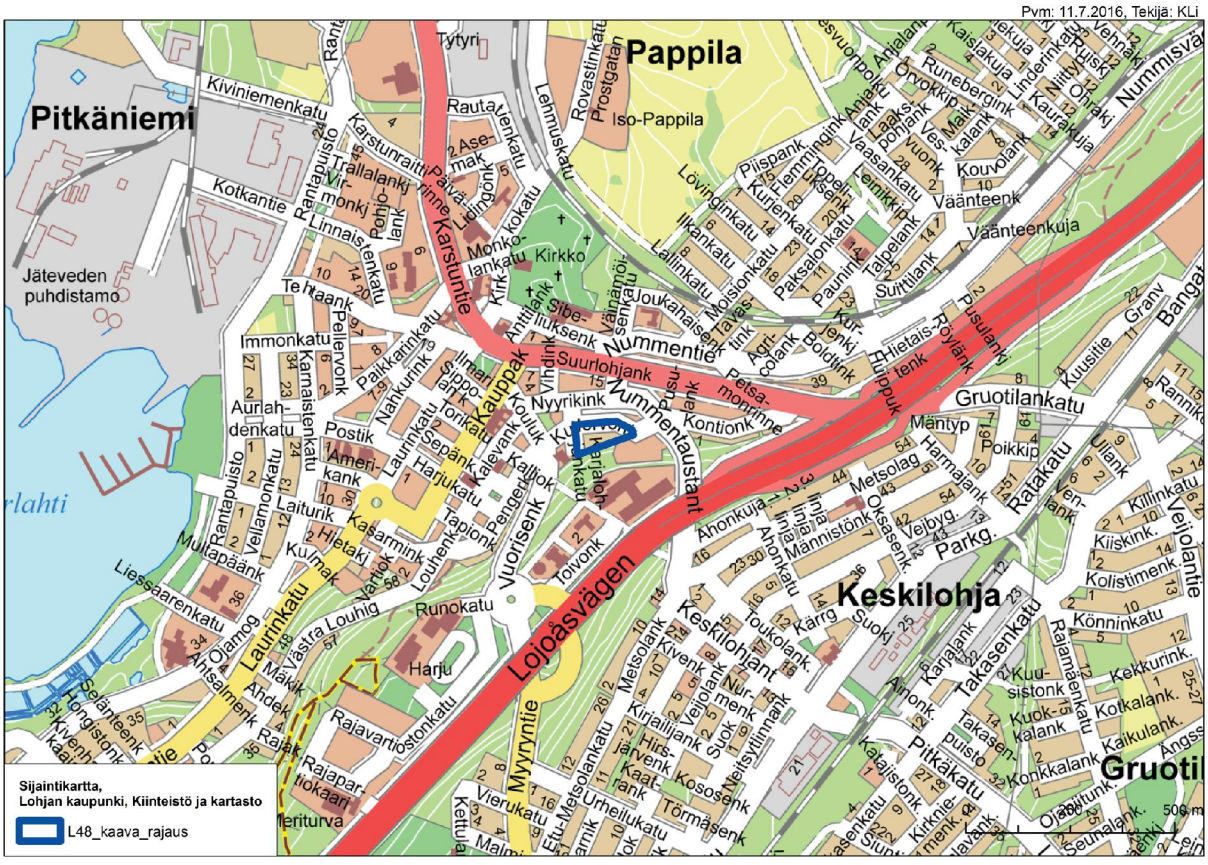
PINNANMUODOSTUS

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 rakennusalalle. 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 inventointiluetteloon rakennushistoriallisin perustein edustavana esimerkkinä kookkaasta seurain- ja kokoustalosta (suunn. rakennusmestari H. Siikonen, 1929).

Lohjan helluntaiseurakunnan Betania-kirkkona tunnettu toimitila Karjalohjankadun ja Kul-

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.

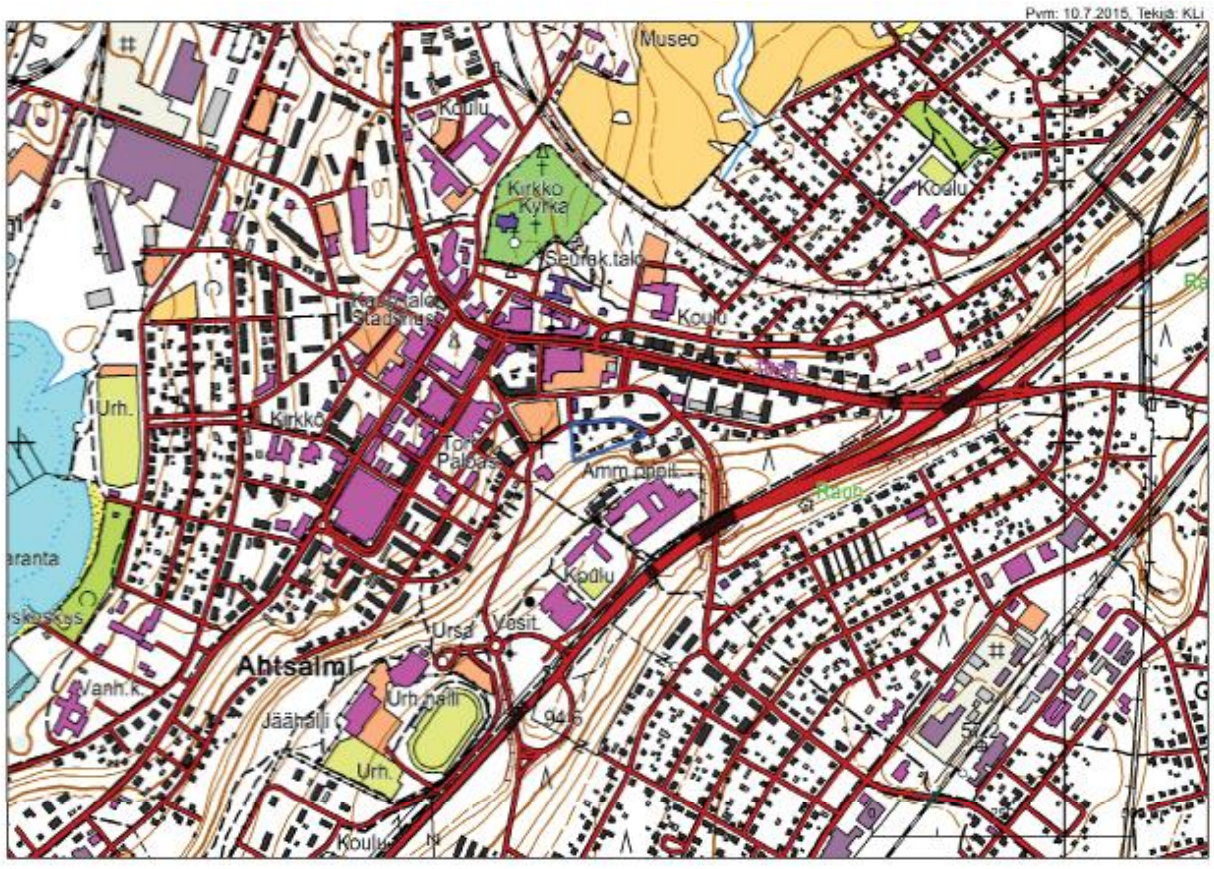
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

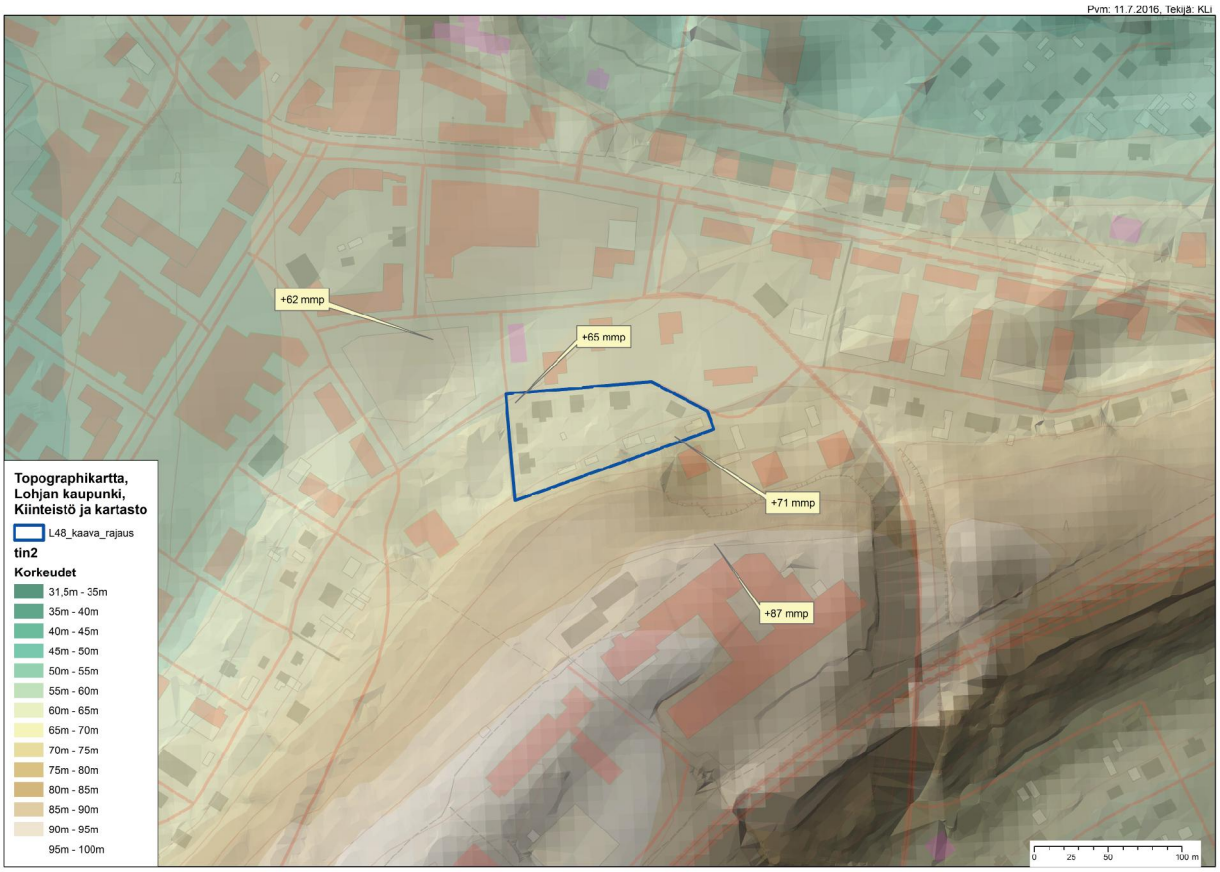
Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

MAANOMISTUS

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

Suunnittelualue peruskartalla

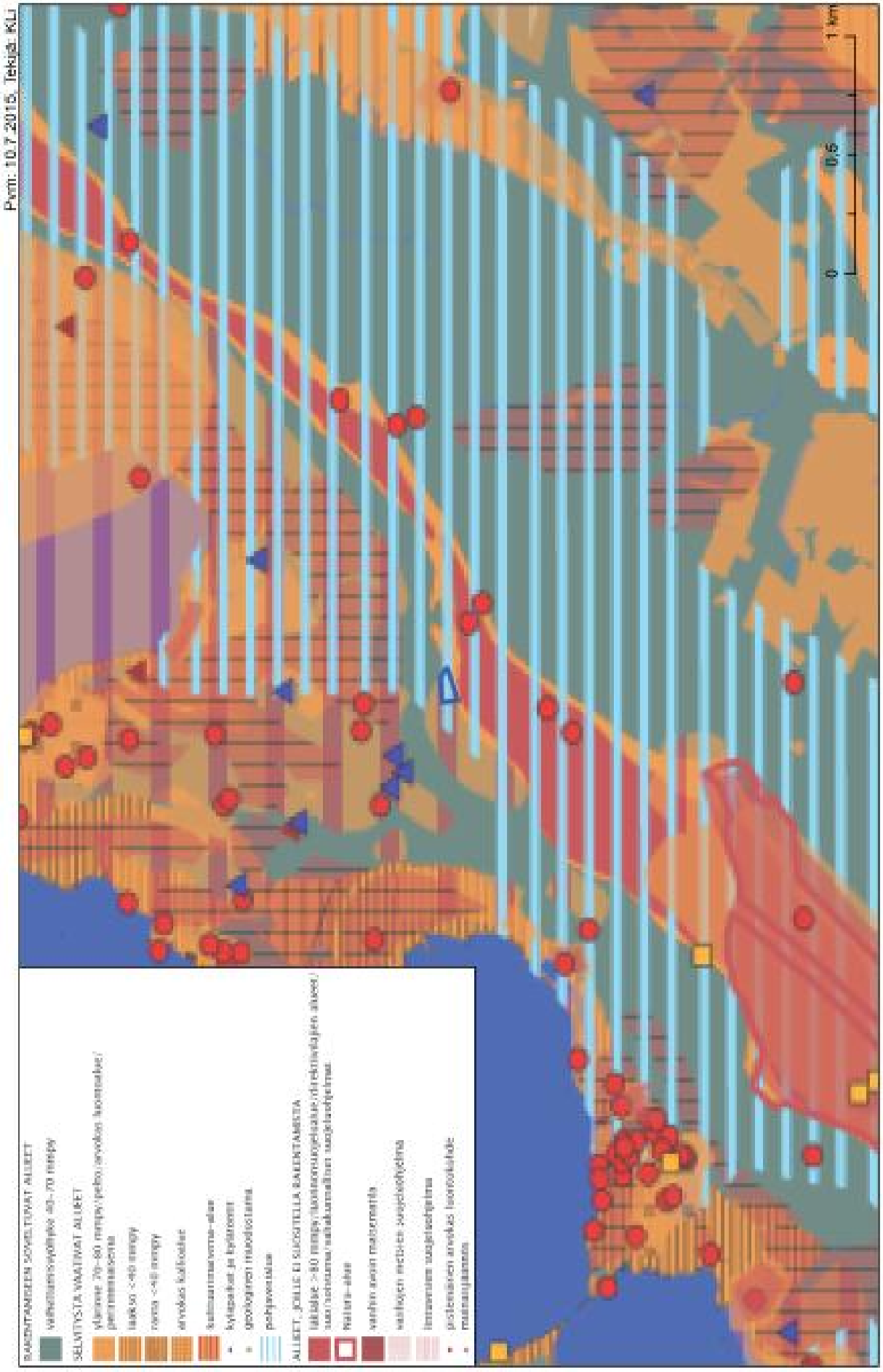


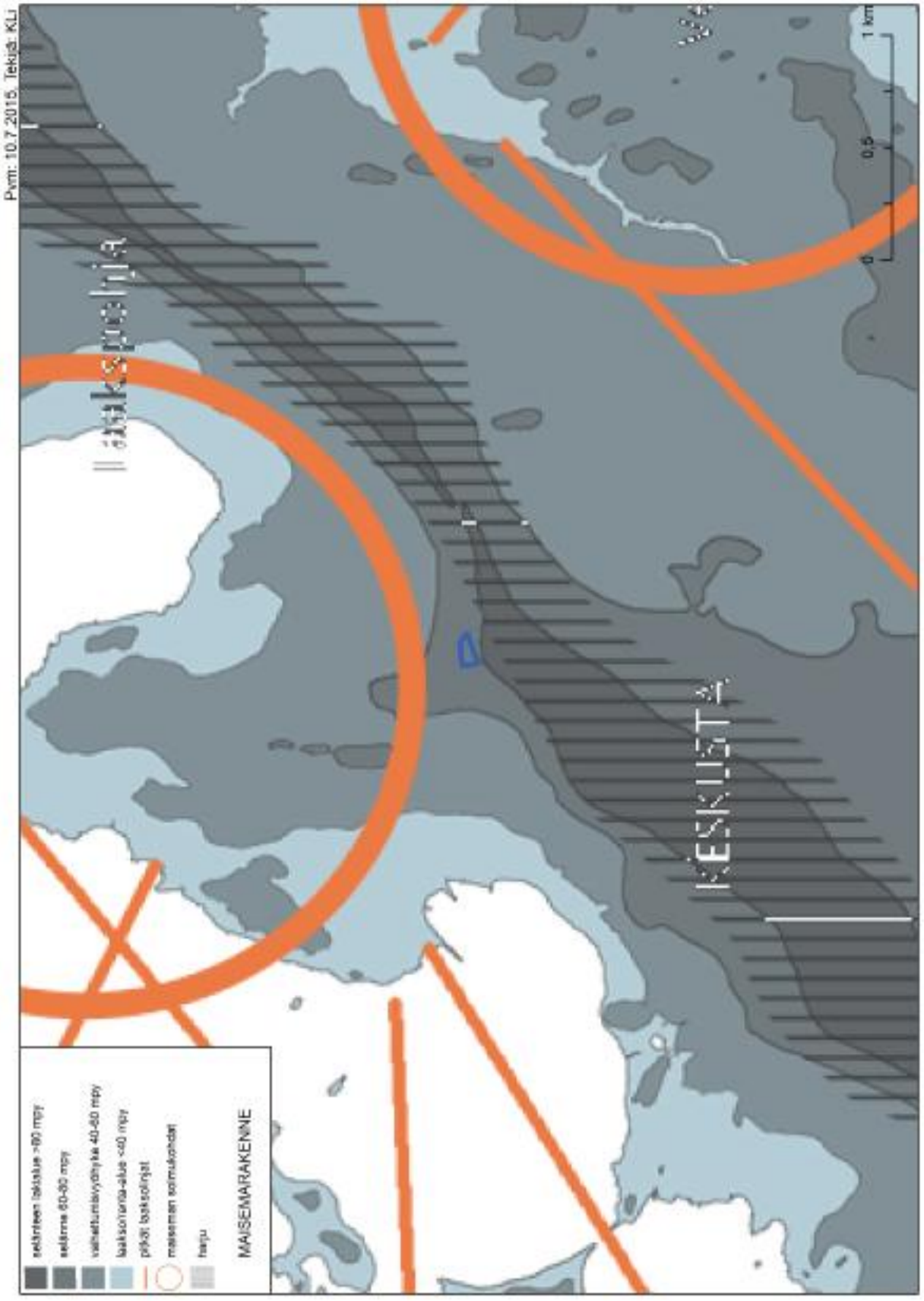


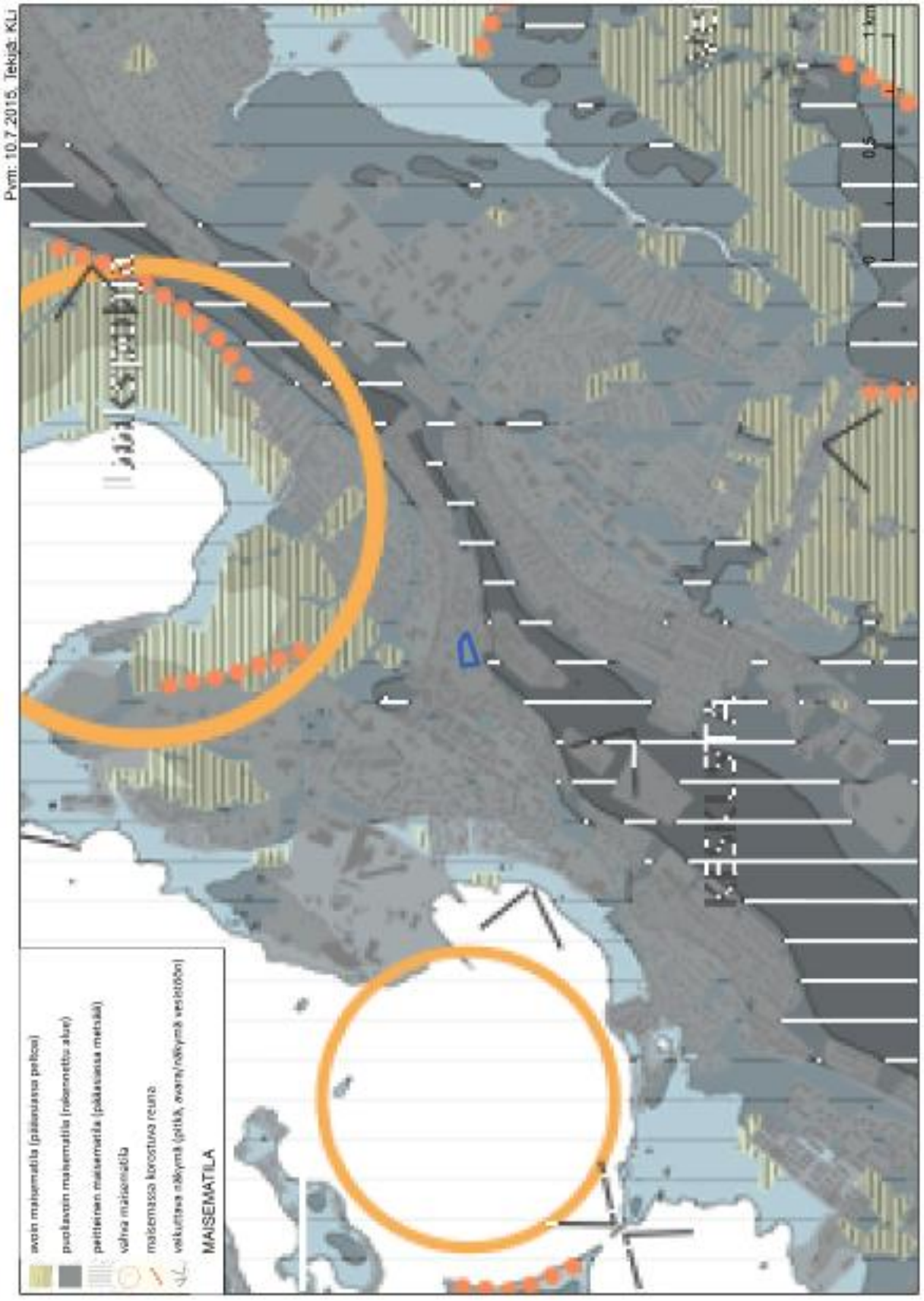
Pinnanmuodostus

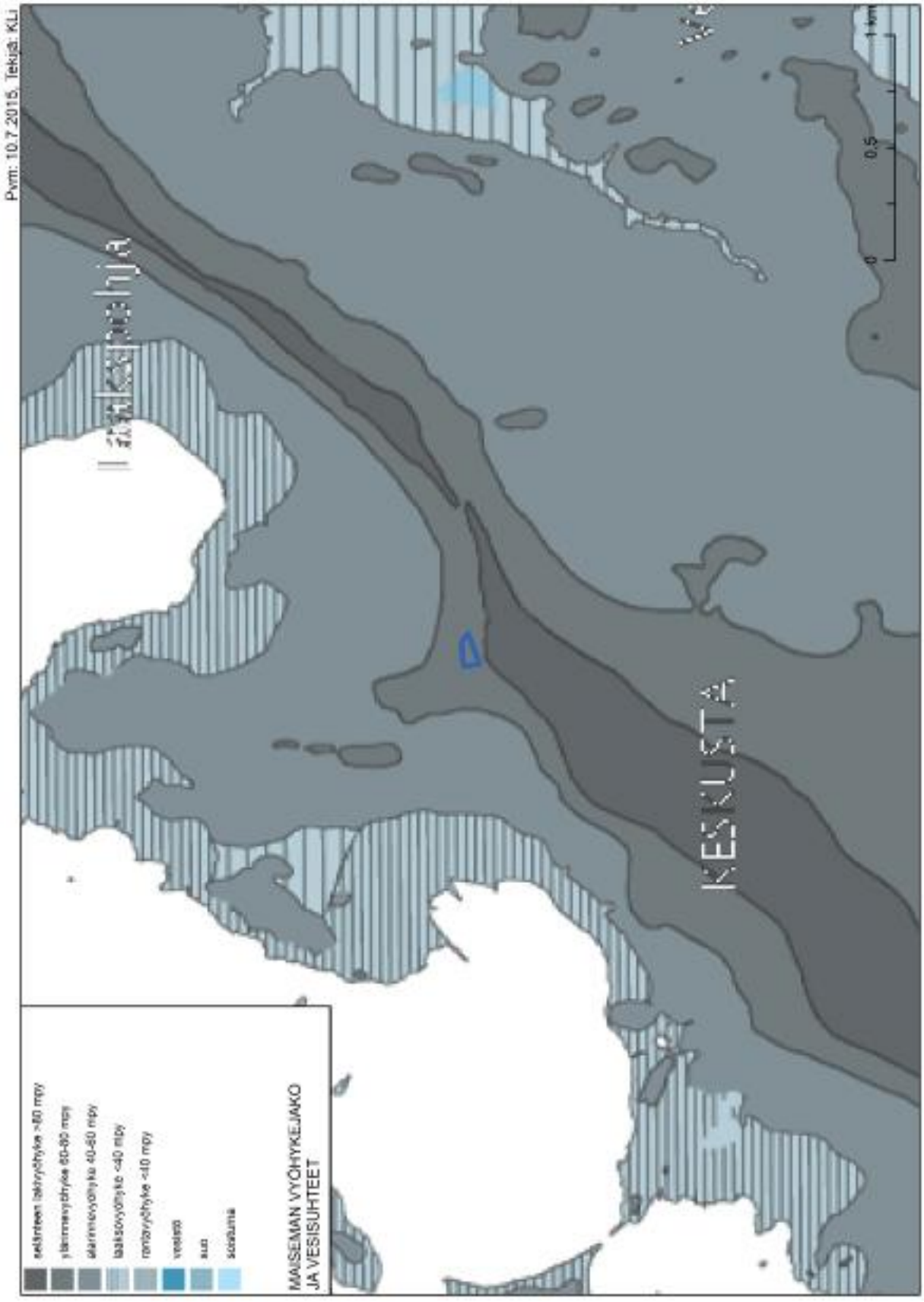
Maaperä maalajeittain

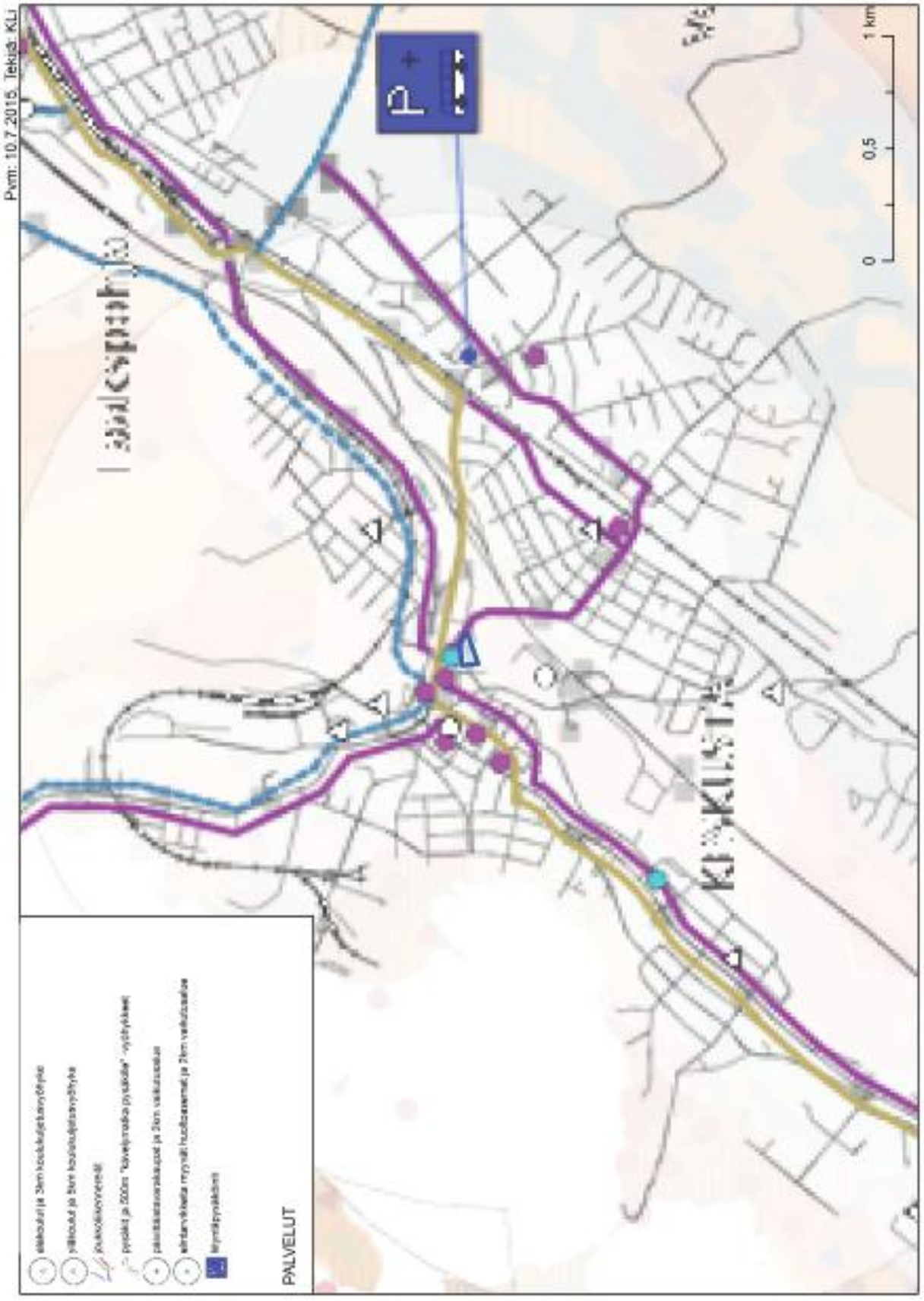


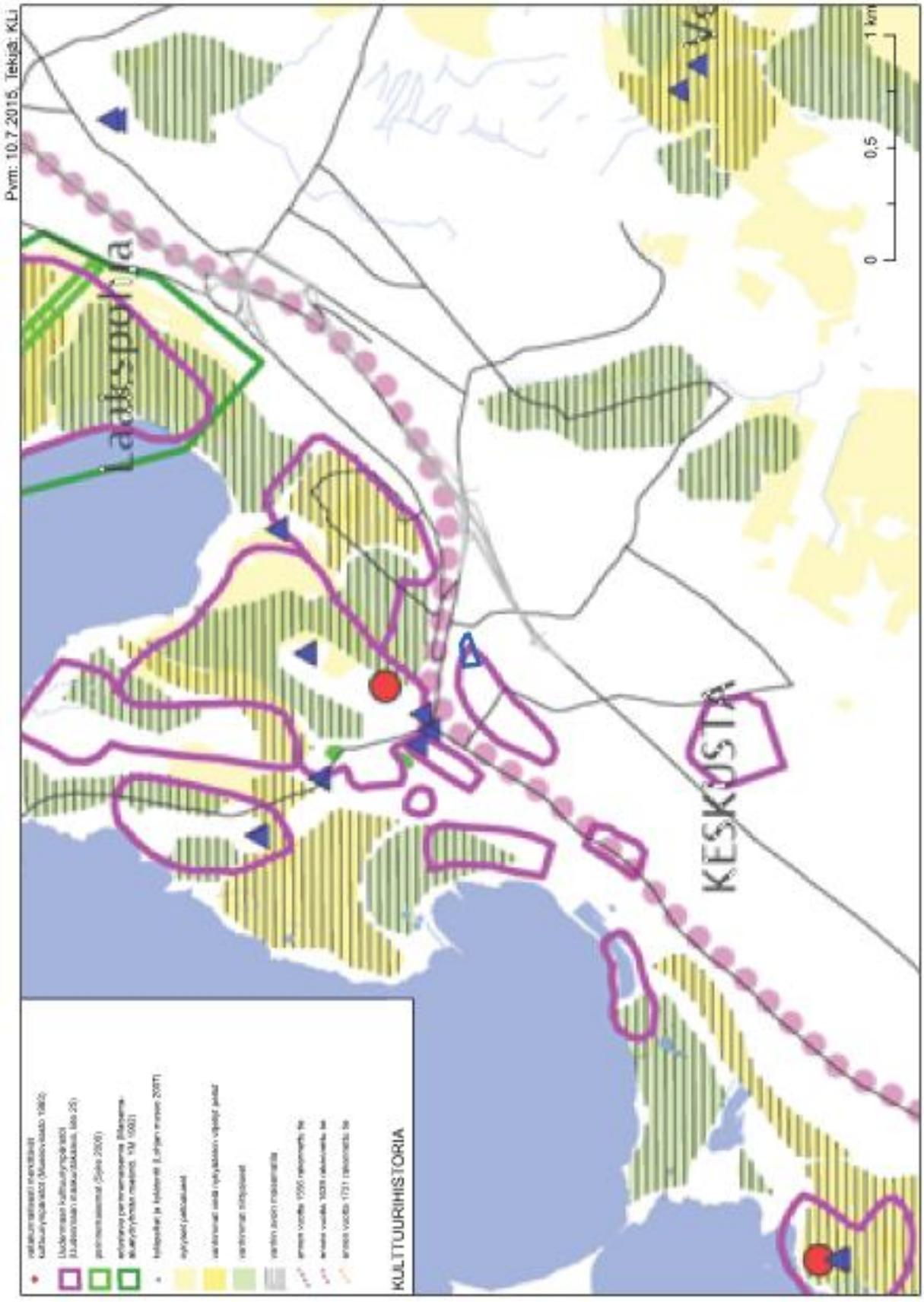

Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
0
0,5
1 km
RAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET
vähittäismyöntöpiste 40–70 rmpy
SELVITYSTÄ VAATIVAT ALUEET
ylämme 70–80 rmpy/pelto-oyoksi luonnoksessa
laaksot <40 rmpy
rinne <40 rmpy
erodoksi kalkkeet
kalkkarinnevyöhyke-alue
kylpyaukot ja kylpylammit
geologinen muodostuma
pohjavesialue
ALUEET, JOILLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA
lähdepuro >80 rmpy/rakennusyöpaikka-/rakennuksen alueet/
vain rakkuma/rakkarmattoni suojavyöhyke
kalsiitti-alue
vanhan aseen matkamaita
vaikeiden metsien suojavyöhyke
luonnonsuojelualue
potentiaalinen arvokas luontokohde
maisemajäänne

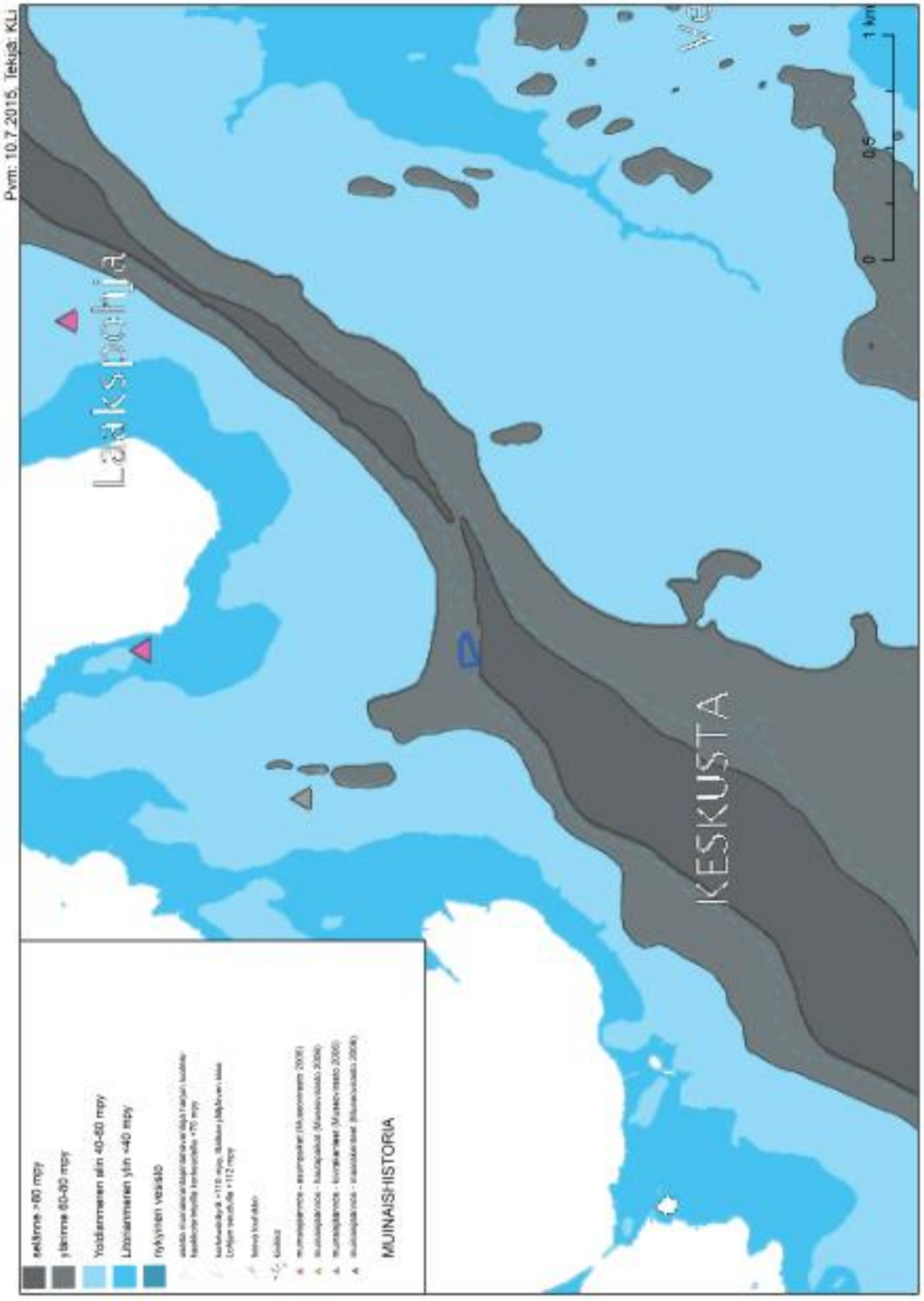

Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
KESKIJÄT
0
0,5
1 km
MAISEMARAKENNE
hanju
maiseman soiimukohdat
pilkit laksolinjat
laaksomaisa-alue <40 mpy
vaihettumisvyöhyke 40-60 mpy
selänne 60-80 mpy
selänteen laklalue >80 mpy

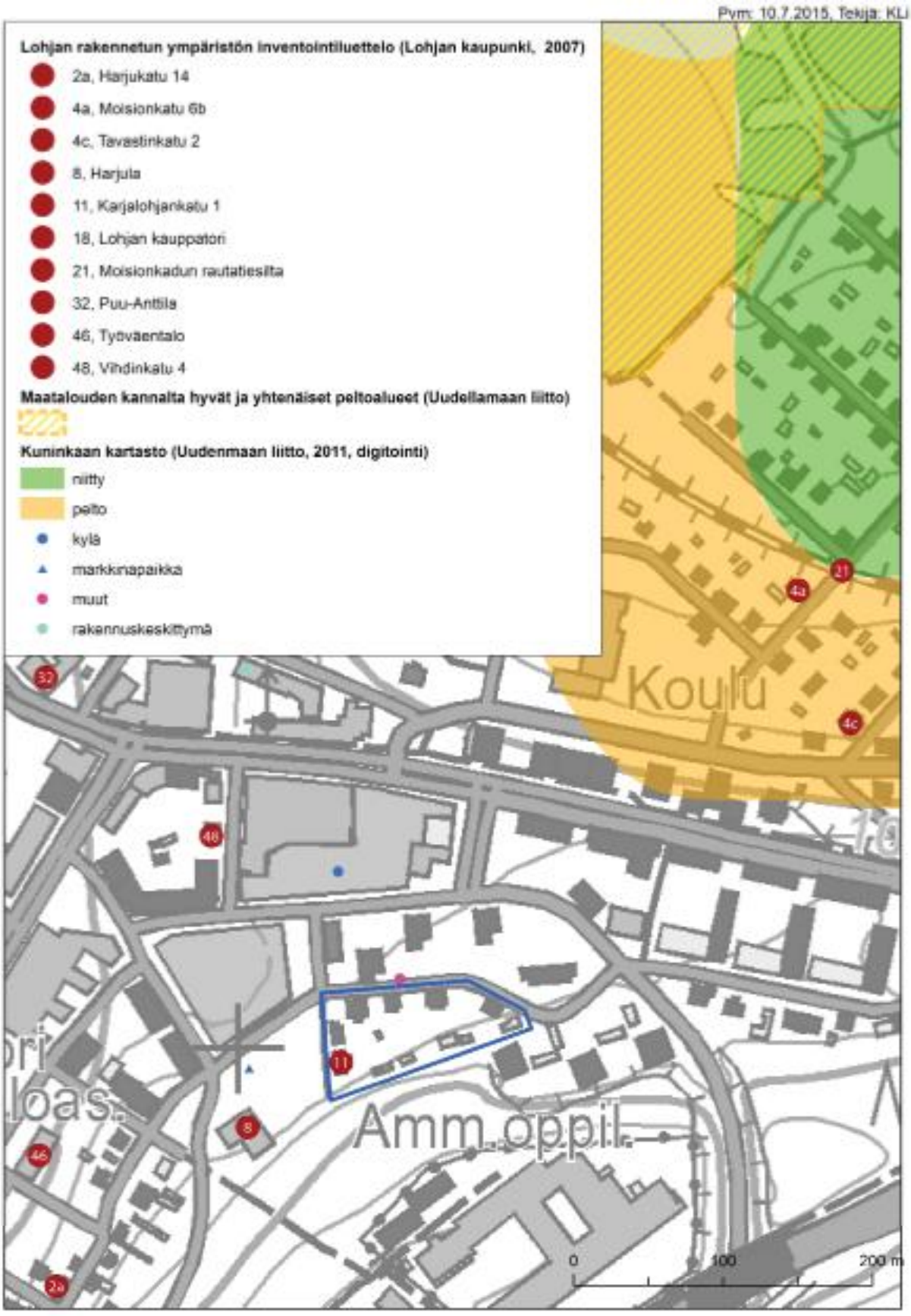

Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
0
0,5
1 km
MAISEMATILA
avoin maisematila (pääosassa peltoa)
puoliavoin maisematila (rakennettu alue)
peittävinen maisematila (pääosassa metsää)
vaihea maisematila
maisemassa kovosturva reuna
vaikuttava näkymä (pitkä, avara/rakkymä vaikutuksen)

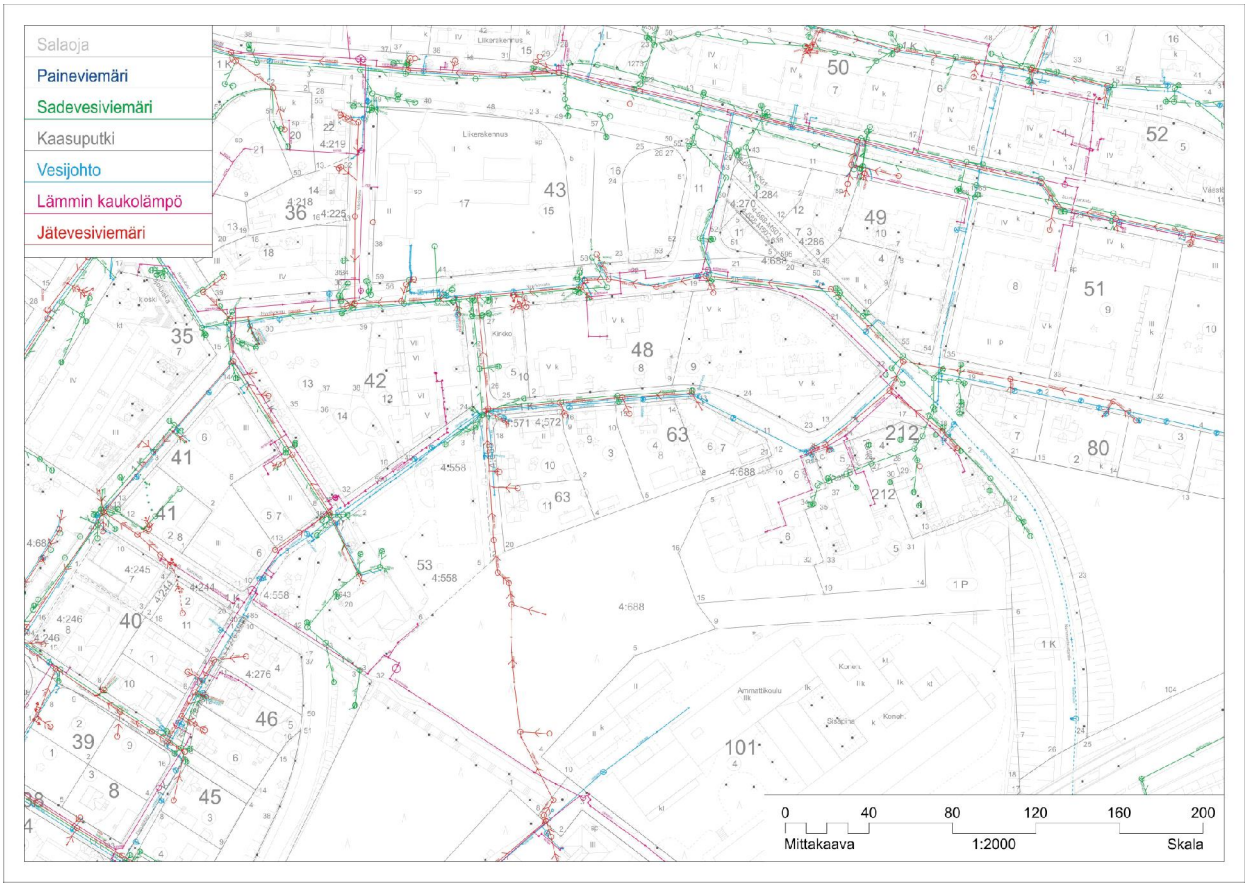

Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
KESKUSTA
MAISEMAN VYÖHYKEJAKO
JA VESISUHTEET
vesistön lähivyöhyke >80 mpy
ylärinnevyöhyke 60-80 mpy
alarinnevyöhyke 40-60 mpy
laaksovyöhyke <40 mpy
rantavyöhyke <40 mpy
vesistö
suo
soistumia
0
0,5
1 km


Pvm: 10.7.2015 Tekijä: KLi
P
0
0,5
1 km
PALVELUT


Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
Lautiosaari
KESKUSTA
0
0,5
1 km
KULTTUURIHISTORIA


Pvm: 10.7.2015, Tekijä: KLi
Laaksopohja
KESKUSTA
0
0,5
1 km
eräänne >80 myr
yläänne 60-80 myr
Yoldiameren alin 40-60 myr
Litorinameren ylin <40 myr
nykyinen vesistö
MUINAISHISTORIA


Pvm: 10.7.2015, Tekija: KLi
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunki, 2007)
2a, Harjukatu 14
4a, Moisionkatu 6b
4c, Tavastinkatu 2
8, Harjula
11, Karjalohjankatu 1
18, Lohjan kauppatori
21, Moisionkadun rautatiesilta
32, Puu-Anttila
46, Työväentalo
48, Vihdinkalu 4
Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet (Uudellamaan liitto)
Kuninkaan kartasto (Uudenmaan liitto, 2011, digitointi)
niitty
pelto
kylä
markkinapaikka
muut
rakennuskeskittymä
Koulu
Amm.oppil.
0
100
200 m



Ote johtokartasta

Kaupungin maanomistus



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) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot 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 kehittämisperiaatemerkinnällä 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 kävelypainotteisia 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.

Kaavamuutosalue 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

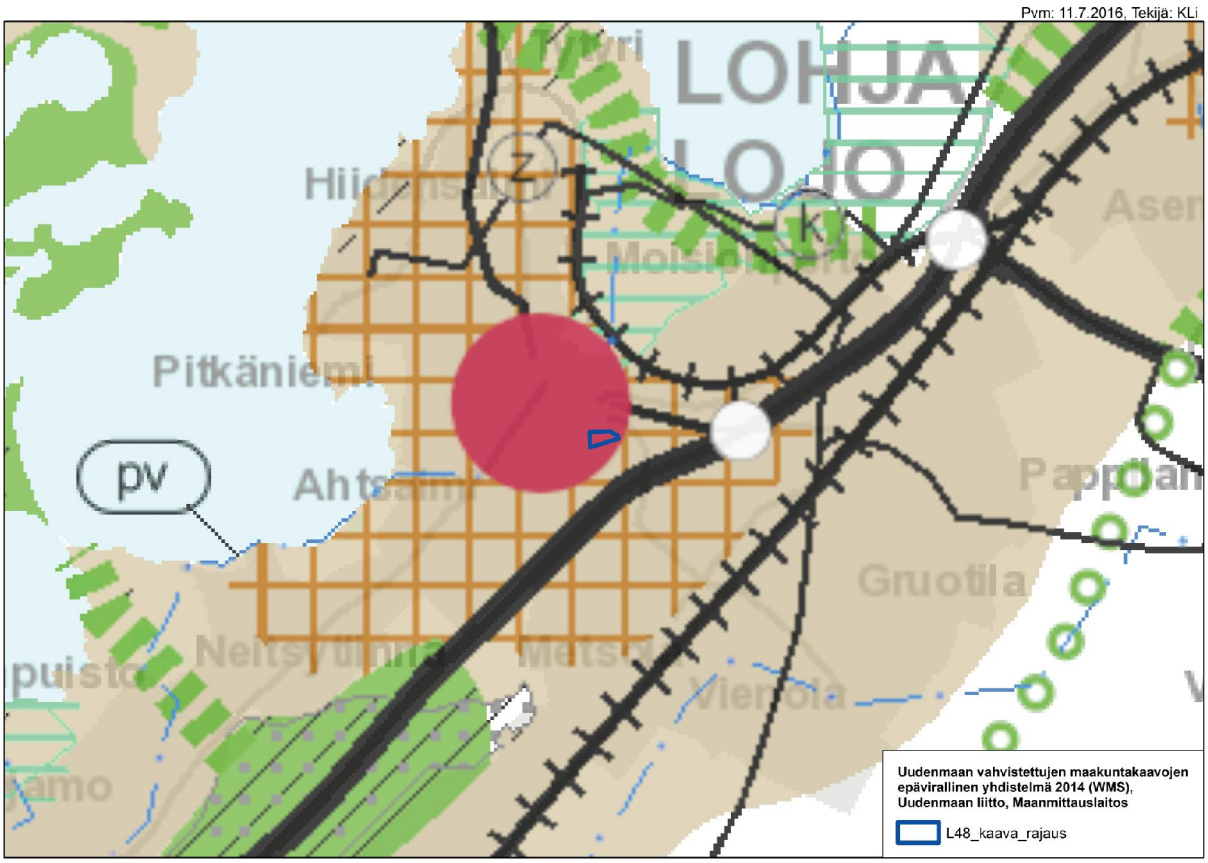
POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

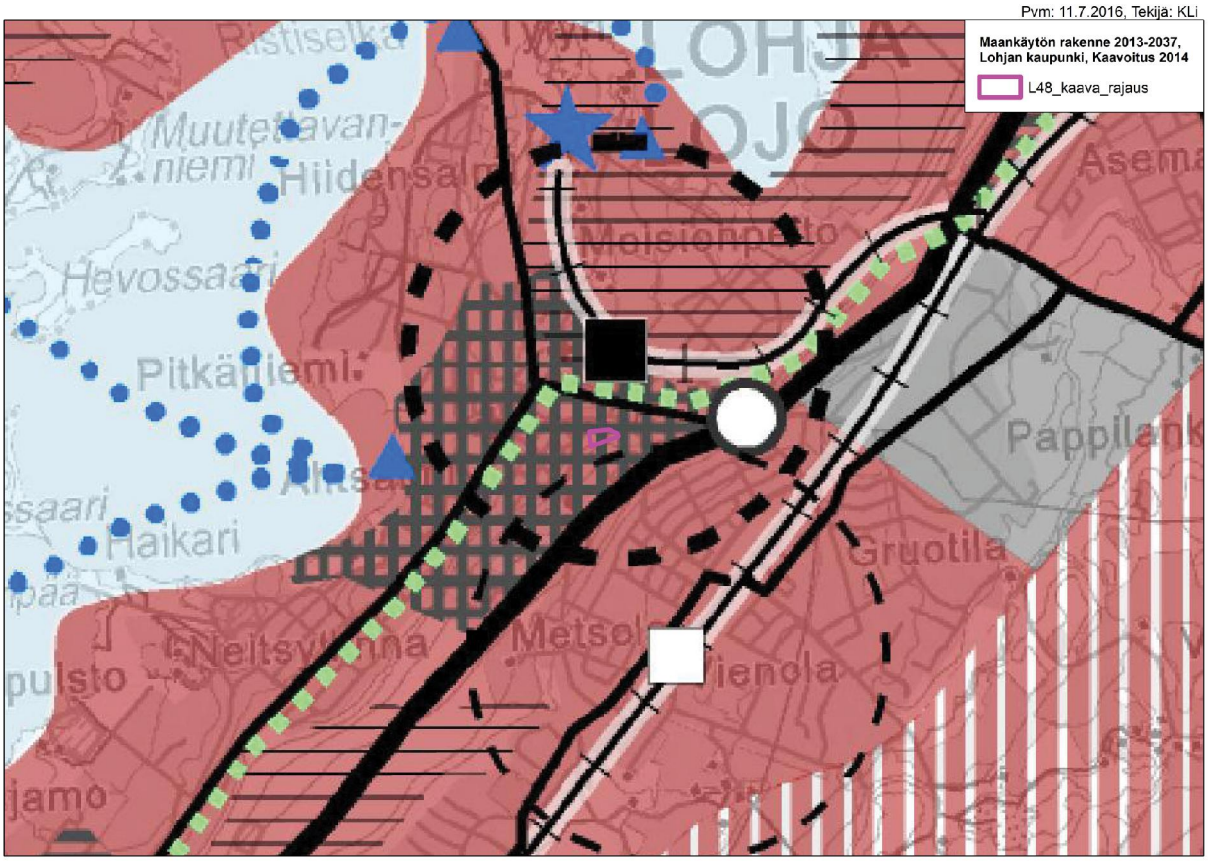
Alueella ei ole rakennuskieltoja. Terijokelaistalot on suojeltu asemakaavalla.

MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

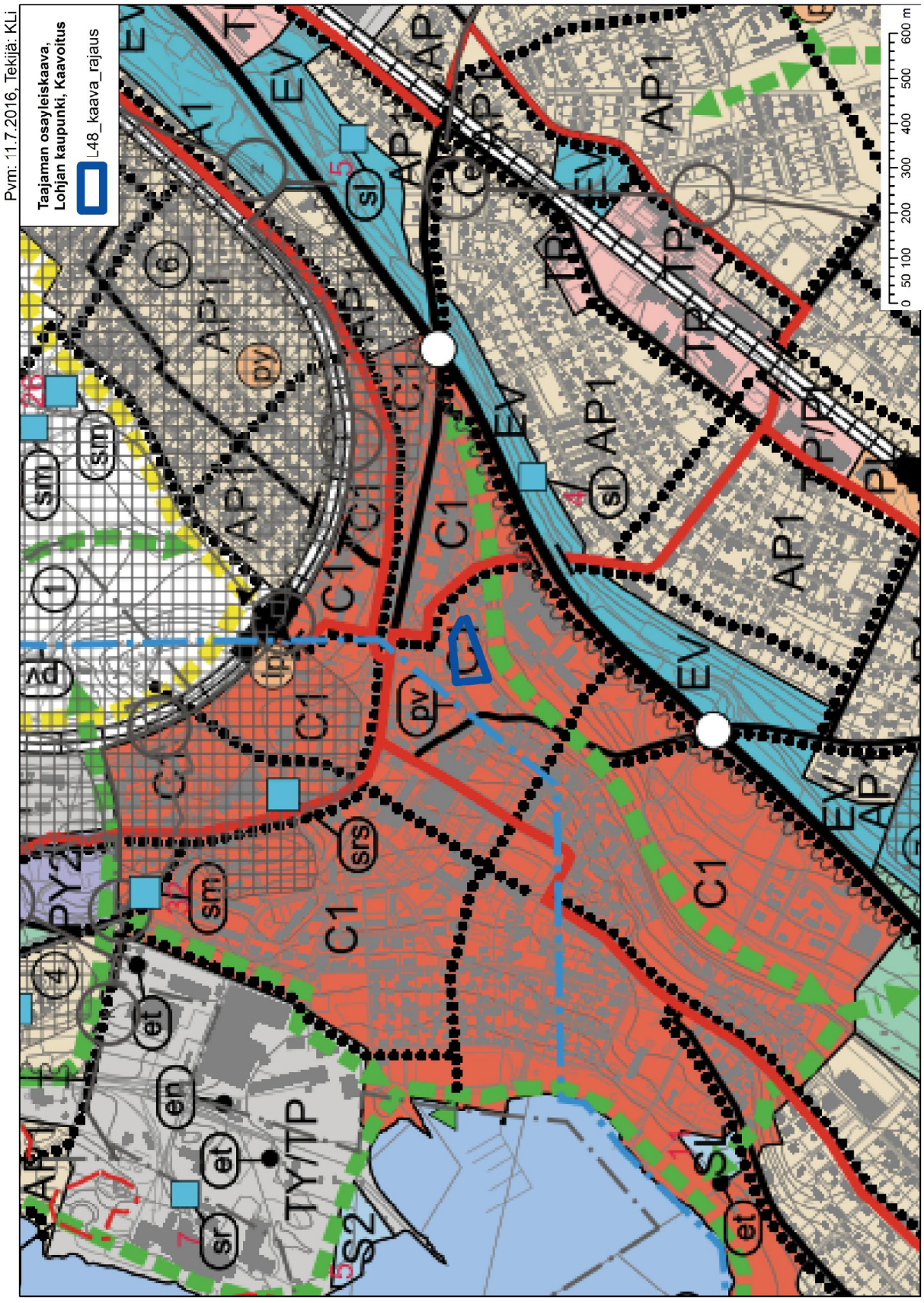


Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

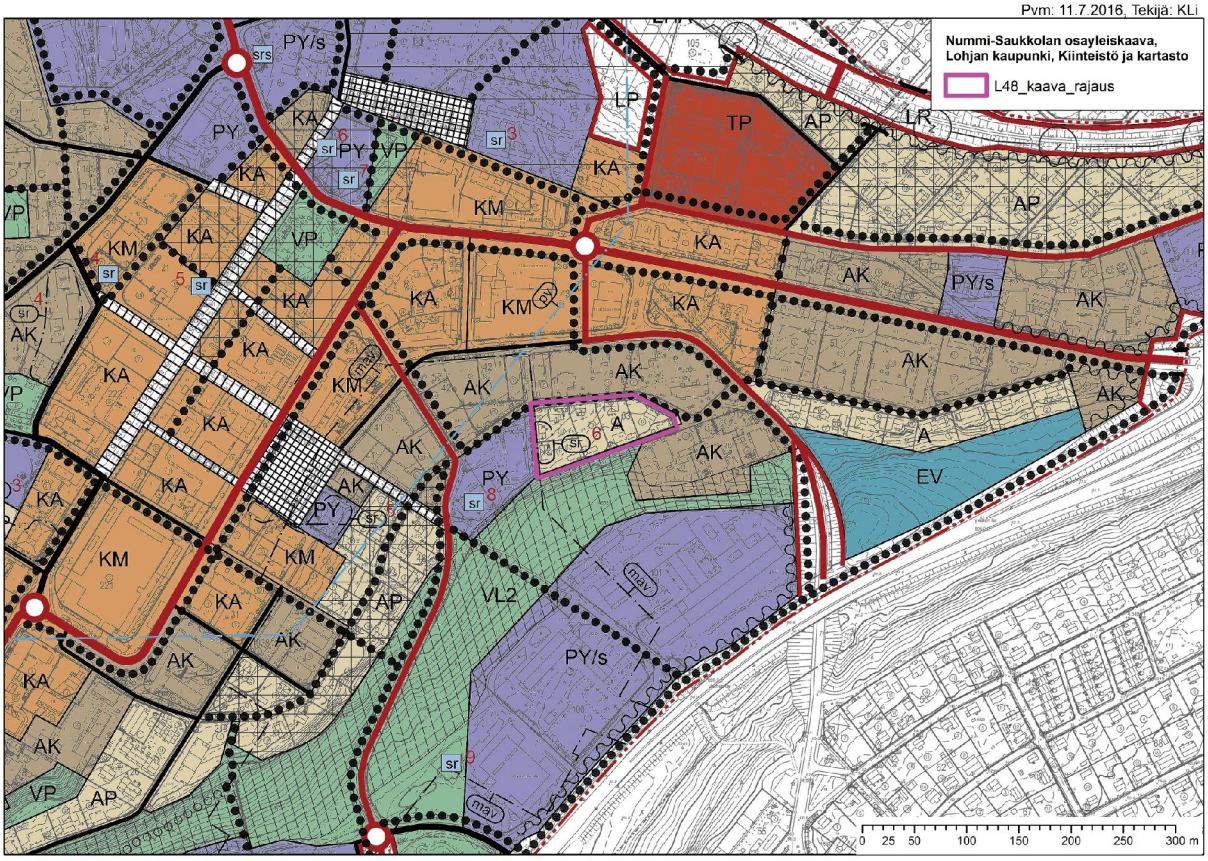
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037



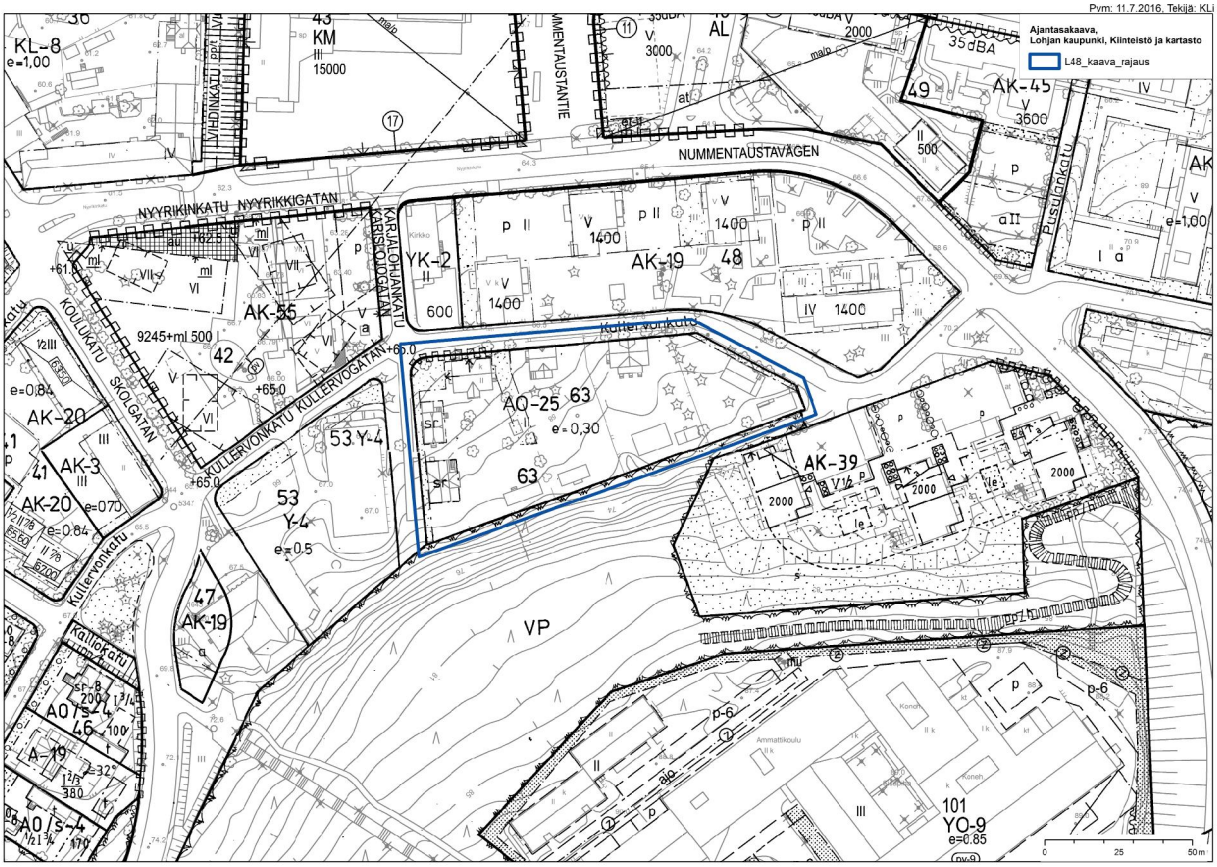
Taajamaosayleiskaava



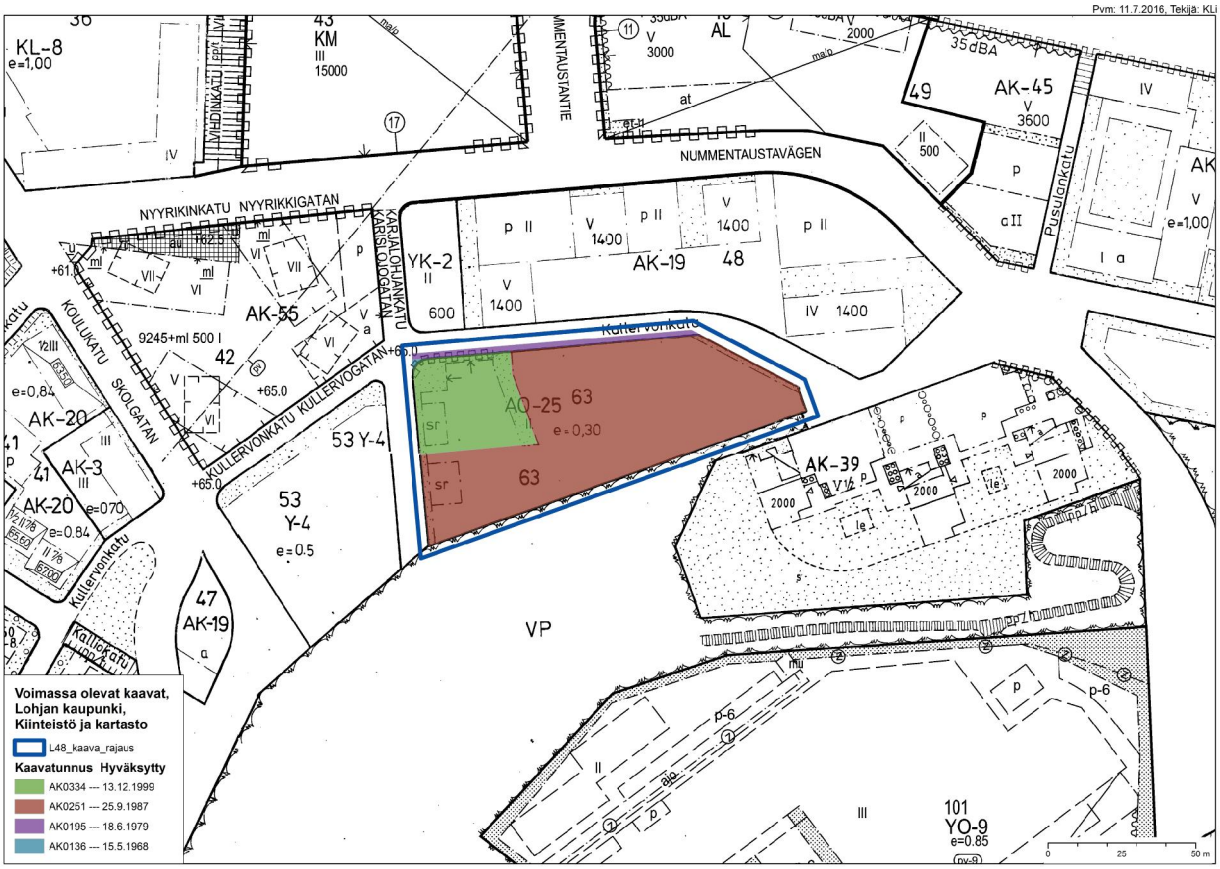
keskustan osayleiskaava



ajantasa-asemakaava



Asemakaavojen hyväksymisvuodet



SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Rakennushistoriaselvitys, kortteli 63, tontit 3,4 ja 6, Lohja. Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2016

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

Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointi. Uudenmaan liiton 2006.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet, valmisteluvaihe

L48 KULLERVONKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELI 63 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON 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.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liiken-

nemuodot 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.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet
Tavoitteet asemakaavan muutoshakemuksessa: ”Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkutella hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m2.”

Kaupungin asettamat tavoitteet
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asuinrakentamisen mahdollisuutta, säilyttää alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja vahvistaa niitä suunnitteluratkaisuin.

Tavoitteena on myös laatia kaavan yhteydessä tonttijako.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu myös tiivistettävä alue kehittämisperiaatemerkinnällä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 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 kilpailukykylsillä joukkolilkenneyhteyksillä. Keskustaalueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500- 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka 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.

Keskustan osayleiskaavassa 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.”

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee ottaa huomioon Rakennussuojelun tarpeet ja Kullervonkadun liikenne.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L48 KULLERVONKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELI 63 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

Valmisteluvaiheessa kaavamuutoksesta on nähtävillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan ja Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy:n laatima maankäyttöluonnos (ve A) sekä kaavoittajan laatima luonnos maakuntamuseon lausunnon 15.12.2015 pohjalta (ve B).

Kummassakin luonnoksessa on Karjalohjankadun suojeltujen rakennusten pihapiiri säilytetty nykytilassaan. Rakennusliikkeen luonnoksessa on kaksi seitsenkerroksista kerrostaloa, jotka sijaitsevat samassa koordinaatistossa ylärinteessä sijaitsevien kerrostalojen kanssa. Kerrosalaa on yhteensä 5400 kerros-m². Autopaikkavaateella 1 ap / 90 k-m² autopaikkojen vähimmäismääräksi muodostuu 60 autopaikkaa. Pihakannen päälle on osoitettu 27 ja kannen alle 40 autopaikkaa. Tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset eivät säily.

Kaavoittajan luonnoksessa tontien 3 ja 4 asuinrakennukset säilytetään. tonttien 3 ja 4 eteläosaan ja tontille 6 on sijoitettu kaksikerroksista uudisrakentamista. Uutta kerrosalaa on 1500 kerros-m², olemassaolevaa 370 k-m², yhteensä 1870 k-m². Autopaikkavaateella 1 ap / 90 k-m² autopaikkojen vähimmäismääräksi muodostuu 21 autopaikkaa.

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.
- Varjostava vaikutus (ve A)

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 keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- Liikenteen lisääntyminen Kullervonkadulla

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Kerroksellisuuden väheneminen keskusta-alueella (ve A)
- Sallittu kerrosluku Kullervonkadun eteläpuolella kasvaa (ve A)
- Näkyminen suurmaisemassa (ve A)