



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TLE | 11.2.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 4 Ehdotusvaihe

N12 NUMMEN KEVYEN LIIKENTEN VÄYLÄ  
103. KAUPUNGINOSA NUMMI  
KORTTELEIDEN 24 JA 63, KORTTELEIDEN 5, 6, 12, 25, 38 JA 61 OSIEN SEKÄ  
LIIKENNE-, KATU-, PUISTO-, VIRKISTYS- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEEN  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 4 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

### VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.11.-21.12.2015 MRA 30 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, Saukkolan kirjastossa (suljettu 19.11.-1.12.) ja kaupungin verkkosivuilla [www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus).

Kaavoitus pyysi lausuntoja kaavanmuutoksen valmisteluaineistosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyiltä tahoilta.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kolme mielipidettä sekä lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, perusturvatoimi, ympäristönsuojelun tulosalue, ympäristöterveyspalvelut, kiinteistö- ja kartastopalvelut, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Lohjan Seudun Omakotiyhdistys, Fingrid Oyj.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus Nummi-Pusulan koululla 12.11.2015. Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosta ja 29.5.2015 päivättyä tiesuunnitelmaa.

Valmisteluvaiheessa saatu palaute on pyritty ottamaan huomioon asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet on pääpiirteissään esitetty erillisessä tiivistelmässä.

### ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN KUVAUS

Katualueen aluevaraus perustuu laadittuun tiesuunnitelmaan (29.5.2015), johon sisältyy myös jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyt. Katualueeseen rajoittuvia alueita on sisällytetty asemakaavan muutosalueeseen siltä osin kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisen katu- tai liikennealueen uudelleen järjestely on edellyttänyt niitä mukaan otettavaksi.

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset liikennealueet (LYT, LT) muutetaan katualueeksi siltä osin, kun tiesuunnitelmassa ehdotettu raja-alue edellyttää. Suunnitelman mukaisen katualueen tarvitseman alueen ulkopuolelle jäävät vanhentuneet liikennealuevaraukset on muutettu ympäristöön soveltuvan käyttötarkoituksen mukaisiksi alueiksi. Nummenjoen ylittävä silta on osoitettu silta-merkinnällä (s) vesialueelle (W).

#### *Uuden katualueen tarve:*

- Kortteliin 38 sijoittuvasta maatalouskeskuksen alueesta (AM/s) muuttuu katualueeksi pieni osa kiinteistön eteläisimmän Oilaantien liittymän pohjoispuolella. Liittymän eteläpuolella katualue laajenee maatalousalueelle (MT) enimmillään n. 4 metrin leveydeltä n. 80 metrin matkalla.
- Korttelin 24 kohdalla katualue laajenee vanhan paloaseman tontille.
- Korttelin 61 kohdalla katualuetta on laajennettu n. 25 m<sup>2</sup>:n verran AL- ja AM/s -korttelialueille.
- Korttelin 6 kohdalla katualue laajenee YM/s-korttelialueelle Ilmoontien ja Oilaantien risteyksessä näkemäalueen johdosta.

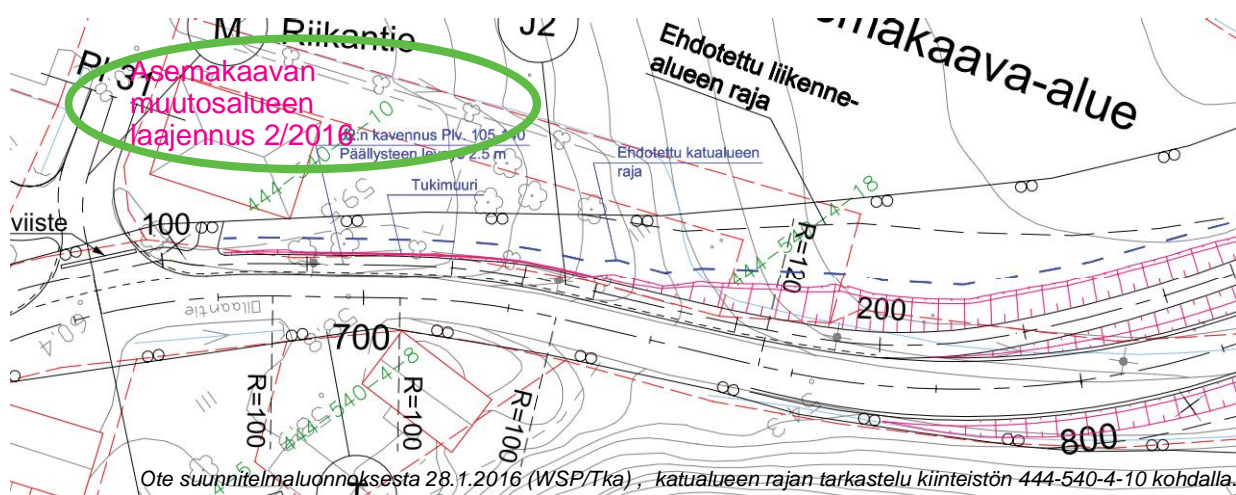
#### *Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tarpeettoman katu- tai liikennealueen liittäminen korttelialueeseen tai muuhun alueeseen:*

- Vanhalle liikennealueelle varattu alue pienenee merkittävimmin Oilaantien (mt 1251) ja Turuntien (mt 110) risteysalueen ympäristössä, jossa katualueeksi tarpeeton alue muuttuu maatalousvaltaiseksi alueeksi (MT) sekä korttelin 12 pohjoispuolella, jossa liikennealueelle sijoittuneen linja-autoaseman varaus poistetaan.
- Korttelien 12 ja 63 AL- ja AO/s -alueisiin liitetään tarpeetonta katualuetta.

- Korttelin 60 (AM/s) ja katualueen väliin muodostuu vanhasta liikennealueesta suojaviheralue, jolla sijaitsee mahdollisuuksien mukaan säilytettävää kasvillisuutta (EV/s).
- Kortteliin 38 sijoittuvaan maatalouskeskuksen alueeseen (AM/s) liitetään vanhaa katualuetta rakennusten läheisyydessä.
- Nummen kirkkotien ja Oilaantien risteysalue kapenee, kun korttelin 6 AO/s laajennetaan siten, että risteykseen sijoittuva suojeltu rakennus saadaan kokonaan mahtumaan korttelialueelle.
- Korttelin 25 kohdalla (entinen Säästöpankin talo) tarpeetonta katualuevarausta on liitetty asuin-, liike- ja toimistorakennuksille tarkoitettuun korttelialueeseen (AL).

Suunnittelualueeseen sisällytettyjen katualueeseen rajautuvien korttelialueiden käyttötarkoitukset on pääosin säilytetty voimassa olevien asemakaavojen mukaisina tai olemassa olevaa tilannetta paremmin vastaaviksi päivitettyinä. Kaavaluonnoksessa on esitetty suojeltavat rakennukset ja arvokkaat ympäristöt.

Asemakaavan muutosaluetta on ehdotusvaiheessa laajennettu korttelin 25 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle katualueen tarkistamisen johdosta. Suunnittelualueen laajentamisesta on kuultu maanomistajaa 2.2.2016.



Ote suunnitelmaluonnoksesta 28.1.2016 (WSP/Tka), katualueen rajan tarkastelu kiinteistön 444-540-4-10 kohdalla.

## **Kaavan rakenne**

### Mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu uutta katualuetta. Uusia asuintontteja muodostuu yksi, kun vanha paloaseman YL-tontti muutetaan erillispientalojen tontiksi AO/s.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 10,7 ha.

### **Aluevaraukset**

#### Korttelialueet

##### *Erillispientalojen korttelialue (AO/s)*

Alueen ja sillä olevien rakennusten luonne ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Korttelissa 24 tontille voi sijoittaa myös ympäristöhäiriötä tuottamatonta työtilaa.

- Kortteli 5: 5 tonttia, e=0,2, kerrosluku 1 u 3/4
  - Kortteli 6: 2 tonttia, e=0,2, kerrosluku 1 u 3/4
  - Kortteli 24: 1 tontti, e=0,15, kerrosluku II
  - Kortteli 63, 1 tontti, e= 0,15, kerrosluku 1 u 3/4
- Alueen pinta-ala on yhteensä 2,55 ha.



### *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)*

Kortteli 12: 1 tontti, rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II  
Kortteli 25: 1 tontti, rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II  
Kortteli 61: 1 tontti, e=0,25, kerrosluku 1 u 3/4  
Alueen pinta-ala on yhteensä 0,47 ha.

### *Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään (AM/s)*

Alueella on erityisesti valvottava, että historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, kasvillisuus ja kyläkuva säilyvät. Asuinrakennusten julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee olla hillityin peittovärein maalattu lauta. Katon tulee olla harjakattoinen. Uudisrakennusten samoin kuin korjattavien ja muutettavien rakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden puolesta ympäristöön.

Talouskeskukset sijoittuvat kortteleihin 38 ja 61 ja niillä e=0,10.  
Alueen pinta-ala on yhteensä 1,69 ha.

### *Museorakennusten korttelialue (YM/s)*

Ennallaan säilytettävä museorakennusten korttelialue. Alueeseen liittyvistä toimenpiteistä on pyydetty maakuntamuseon lausunto.  
Kaavassa ei ole esitetty alueelle uutta rakennusoikeutta.  
Alueen pinta-ala on 0,73 ha.

### Muut alueet

#### *Maatalousalue (MT)*

Muodostuva maatalousalue liittyy Turuntien (mt 110) ja Oilaantien risteysalueen ympäristön maatalousalueeseen.  
Alueen pinta-ala on 0,48 ha.

#### *Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on säilytettävä avoimena (MA)*

Alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista maatalouden talousrakennuksen rakennusalaa, joiden rakennusoikeudeksi on esitetty nykyisten rakennusten kerrosalat 870 k-m<sup>2</sup> ja 170 k-m<sup>2</sup>.  
Alueen pinta-ala on 0,88 ha.

#### *Suojaviheralue (EV, EV/s)*

Suojaviheralueiksi on osoitettu pääasiassa tarpeettomaksi käyneitä vanhoja liikennealuevarauksia. EV/s -alueella tulee kasvillisuus säilyttää mahdollisuuksien mukaan.  
Alueen pinta-ala on yhteensä 0,28 ha.

#### *Katu*

Suunnittelualueelle sijoittuu Oilaantien katualue sekä osat Urheilukujaa ja Nummenkirkkotietä. Katualueen rajaan on merkitty osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.  
Alueen pinta-ala on yhteensä 3,56 ha.

#### *Vesialue (W)*

Nummenjoen kohta on esitetty kaavaehdotuksessa vesialueena ja joen ylittävää siltaa varten on vesialueelle osoitettu silta-merkintä (s).

### **Rakennussuojelu**

sr-1: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä sen luonnetta ja ulkoasua saa muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

sr-2: Suojeltu museorakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa. Korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY):

Rakentamisessa ja toimenpiteissä on otettava huomioon sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilyttämisen turvaaminen. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto aluetta koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Yleiset määräykset:

Maankäytössä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita "Nummenjoen- Pusulanjoen viljelylaakso", jonka arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka alueella tehtävistä merkittävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

## KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / EHDOTUSVAIHE

### **Väestö**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen väestömäärään. Alueelle ei muodostu uusia rakennuspaikkoja. Vanhan paloaseman käyttötarkoitus muuttuu pääasiallisesti asumiselle.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kevyen liikenteen väylän toteutuminen parantaa alueen saavutettavuutta ja yhteyksiä yhdyskuntarakenteessa, erityisesti Oinolan koulukeskuksen suuntaan. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset kevyenliikenteen väylän toteuttamiselle.

### **Rakennettu ympäristö ja suojelut**

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle "Nummenjoen ja Pusulanjoen viljelylaakso" sekä maakunnallisesti ja osittain valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaavamääräyksissä viitattu alueen kuulumiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti arvokaaseen maisema-alueeseen "Nummenjoen- Pusulanjoen viljelylaakso", jonka arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Kaavakartalle on erikseen merkitty valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Nummen kirkonkylä" kuuluvat alueet (RKY).

Voimassa olevassa asemakaavassa suojelluiksi merkityt rakennukset on merkitty myös asemakaavan muutosehdotukseen. Suojelumerkinnot on lisätty myös kahdelle muulle rakennukselle. Eri vuosina vahvistettujen asemakaavojen erilaiset suojelumääräykset on asemakaavaluonnoksessa esitetty yhteneväisinä sr-1, sr-2 ja /s - määräyksinä.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen vanhentunut linja-autoasemalle (LA) varattu alue Niilonpirtin pohjoispuolella muutetaan olemassa olevan käytön mukaisesti maatalouskäyttöön. Alue on varattu asemakaavan muutoksessa maisemallisesti arvokkaaksi avoimena säilytettäväksi peltoalueeksi (MA), jolle voi sijoittaa jo toteutuneen rakennuskannan mukaisen määrän maatalouden talousrakennuksia.

Tieympäristön käsittelyn periaatteista on esitetty tiesuunnitelmassa (29.5.2015) seuraavaa: ”Vanha purettava tienpohja on tarkoitettu maisemoida kukkivaksi niityksi Nummenjoen eteläpuolella paaluvälillä plv 800-1000. Niitylle istutetaan muutamia kulttuurimaisemaan sopivia lehtipuita. Tien luiskat ja rakentamisen aikana rikkoutuneet alueet verhoillaan pääasiassa maisemanurmella. Vanhan sillan tukimuurista purettavista luonnonkivistä tehdään loiva kivipengerrys vanhan sillan kohdalle uoman luiskiin. Kivipengerrys tehdään niin loivaksi, että suojakaiteita ei tarvita. Sillan purettavia kivipaaseja voidaan sijoittaa myös kevyenliikenteen reunalle toimimaan kivipenkkeinä. Kivipenkit reunustetaan esim. noppakivillä.”

### **Asuinympäristöt**

Vanhat suojellut asuinympäristöt säilyvät voimassa olevaan asemakaavaan nähden pääosin ennallaan. Joissain kohdin pihapiireissä ja istutuksissa tapahtuu muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna, vaikkakin katualue toteutuisi voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikennealueen puitteissa. Katualueen rajausta muuttaa paikoin korttelinrajot.

Olemassa oleviin pihapiireihin on asemakaavaluonnoksessa lisätty istutettavia tontinosia. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen vanhan paloaseman korttelialue (YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), jolla alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Paloaseman korttelialueelle voi sijoittaa lisäksi ympäristöhäiriötä tuottamatonta työtilaa alle 40 % rakennuksen kerrosalasta.

Korttelin 25 entisen Säästöpankkitalon asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitettuun korttelialueeseen (AL) liitetään tarpeettomaksi jäävää liikennealuetta, joka nykyisellään on osa talon puutarhaa. AL-korttelialueen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (600 k-m<sup>2</sup>).

### **Palvelut ja työpaikat**

Alueelle ei muodostu uusia palveluita tai työpaikkoja. Nykyisten palveluiden saavutettavuus paranee kevyen liikenteen väylän toteutuessa.

### **Luonnonympäristö**

Tiesuunnitelman mukaan suunnittelualueen väyläympäristössä säilytetään mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta ja hyväkuntoisia puita. Poistettavia puita pyritään korvaamaan uusilla puilla siellä, missä puulla on tärkeä merkitys maisemassa.

Katualueelle sijoittuu Nummenjoen pohjoispuolella maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltua Lukkarin kalliota. Katulinjaus siirtyy tiesuunnitelman mukaan nykyistä kauemmas kalliosta.

Tiesuunnitelman selostuksessa on todettu, että tiesuunnitelmassa esitettävät toimenpiteet eivät vaikuta pintavesiin. Tiesuunnitelmaan sisältyy kuivatuksen yleisperiaatteet. Nykyinen rumpu paalulla 250 (maatalousalueen kohdalla) uusitaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen yhteydessä. Katualueet on pyritty varaamaan riittävän laajoiksi niin, että kadun hulevesien johtaminen on mahdollista järjestää katualueella. Hulevedet johdetaan tilanteesta riippuen joko avo-ojilla tai hulevesiviemäreillä. Tarkemmat toimenpiteet hulevesien

johtamisesta tullaan esittämään laadittavassa katusuunnitelmassa.

Suunnittelualue sijaitsee osittain II-luokan pohjavesialueella. Suunniteltavan tieosuuden liukkaudentorjunnalla ei ole merkitystä pohjaveden laadun kannalta (suolausmäärät mahdollista pitää kohtuullisina). Suunniteltavana olevalle tieosuudelle ei ole esitetty pohjavedensuojausta. Pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla.

Maaperään ja rakennettavuuteen liittyviä lisätutkimuksia on tiesuunnitelmassa esitetty tehtäväksi Nummenjoen sillan tukien ja tulopenkereiden kohdalla sekä Oilaantien paaluvälillä 0-400, jossa nykyistä tiepengertä levennetään aiemmin kuormittamattomalle maapohjalle.

### ***Virkistys***

Kevyenliikenteen väylä toimii toteutuessaan myös virkistysreitteinä. Korttelin 24 (vanha paloasema) sekä Urheilukujan liittymän väliin voimassa olevassa asemakaavassa sijoittuva virkistys- ja urheilupalveluiden alueen (VU) osa muutetaan liittymän ympäristössä suojaveralueeksi (EV).

### ***Liikenne***

Tiealueen muuttaminen kaduksi, tien parantaminen tai uudet kevyenliikenteen väylät eivät vaikuta merkittävästi liikennemääriin. Nykyisen painorajoitetun sillan poistuttua raskaan liikenteen määrä voi lisääntyä jonkin verran.

Kevyenliikenteenväylä tulee toteutuessaan merkittävästi lisäämään kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Uusi tielinjaus edellyttää uuden sillan rakentamista. Sillan rakentamiseen tule olla vesilain mukainen lupa. Uudenmaan ELY-keskus on jättänyt Etelä-Suomen aluehallintovirastolle hakemuksen vanhan sillan purkamisesta ja uuden rakentamisesta.

Liittymät:

- Urheilukujan olemassa oleva liittymä siirtyy n. 30 metriä etelämmäksi ja samalla muuttuu korttelin 24 vanhalle paloasematontille kulku (yhteys järjestetään Urheilukujalta).
- Myllykujan liittymä siirtyy pohjoisemmaksi (paalulta 975 paalulle 1000).
- Nummenkirkkotien liittymä kapenee.
- Nykyisin noin paalulla 830 sijaitseva maatalousliittymä on tiesuunnitelmassa siirretty Riikantielle, n. 60 metriä Riikantien ja Oilaantien liittymän reunasta. Nykyinen maatalousalue on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu pääosin erillispientalojen korttelialueeksi (kortteli 25), jolle ei ole osoitettu suoraan liittymää Oilaantieltä.
- Katualueelle on kaavaluonnoksessa esitetty erikseen liittymäkieltoja kaavaluonnoksessa Turuntien (mt 110) risteyksestä Ilmoontien risteykseen ulottuvalla alueella.
- Entisen Säästöpankin kohdalle (kortteli 25) on varattu asemakaavaehdotuksessa mahdollisuus liittymään Oilaantieltä.

### ***Ympäristöhäiriöt***

Liikenteen ei ole arvioitu aiheuttavan erityistä asemakaavassa erikseen huomioon otettavaa meluhaittaa ympäristöönsä. Tiesuunnitelmassa ei ole esitetty melusuojausta.

Liikenteen päästöjen ei ole arvioitu kasvavan merkittävästi.

### ***Sosiaaliset vaikutukset***

Ei erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

### ***Toteuttaminen ja taloudelliset vaikutukset***

Tiesuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen rakentamista varten joudutaan lunastamaan n.

7 500 m<sup>2</sup> maa-aluetta. Ratkaisujen takia ei jouduta lunastamaan yhtään asuin- tai piha-rakennusta. Rakennustyön aikaisia kiertoteitä ei ole suunniteltu tarvittavan rakentamisen vaiheistamisen johdosta. Kevyen liikenteen liikkuminen tulee huomioida rakennustyön aikana.

Kustannusarvio tiesuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen toteuttamisesta on 1 220 000 euroa, lunastuskustannuksiksi on arvioitu 27 000 euroa ja johtosiirroista 81 000 euroa.

Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki sopivat hankkeen toteuttamisesta erikseen.

Uudenmaan ELY-keskuksen suunnitelmissa on toteuttaa Nummenjoen ylittävä silta ja siihen välittömästi liittyvät alueet. ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen vesilain mukainen hakemus vanhan sillan purkamiseksi ja uuden rakentamiseksi on tullut vireille Etelä-Suomen aluehallintovirastossa 18.12.2015.