



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 23.5.2018 / 22.11.2017 / 6.4.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO , KORTTELIN 490 OSAN, KORTTELIN 1596 OSAN SEKÄ 10.
KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS, KORTTELIN 1597 OSAN JA
LIIKENNE- SEKÄ KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

0 PERUSTIEDOT	4
Tunnistetiedot	
Kaava-alueen sijainti	
Kaavan nimi ja tarkoitus	
Asemakaavan suunnittelun tarve	
Käsittelyvaiheet	
Osallistuminen ja vuorovaikutus	
1 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT	5
Alueen yleiskuvaus	
Luonnonympäristö	
Rakennettu ympäristö	
Suunnittelutilanne	
2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
Maankäyttö- ja rakennuslaki	
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
Prosessin aikana syntynyt tavoitteet	
3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	26
Asemakaavan kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
4 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	33
Asemakaavan kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
Kaavan toteutuminen	
5 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE	43
6 HYVÄKSYMISVAIHE	43
Muutokset	
Kaavan mitoitus ja aluevaraukset	
Asemakaavan kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
LIITEET:	
1. Tilastolomake	
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
3. Saapuneiden mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet	
4. Saapuneiden lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet	
6. Alustava katusuunnitelma ilmakuvalle	

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L6 Ojamonharjuntie, 9. kaupunginosa Ojamo kortteleiden 490 ja 1596 osan ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas korttelin 1597 osan sekä katu ja liikennealueen asemakaavan muutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 ha.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 9.kaupunginosa Ojamo, osa korttelista 490, osa korttelista 1596 ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas, osa korttelista 1597 sekä katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue on osa Tynninharjun kaupallista keskusta

Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä. Alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun, Vappulantiehen ja Sairaالاتiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan tarkoituksena on parantaa suunnittelualueen liikenneturvallisuutta varaamalla riittävät katualueet kiertoliittymien toteuttamiselle. Suunnittelualue on rajattu tarkentuneiden Ojamonharjuntien kiertoliittymäsuunnitelmien johdosta.

KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.12.2017 § 393 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen (22.11.2017) julkisesti nähtäville asetaminen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavan asiakirjat pidettiin nähtävillä 17.1.-15.2.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 6.4.2017 § 36 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.4.-10.5.2017.

Ympäristölautakunta päätti 15.12.2011 § 281 asettaa Ojamon kaupunginosan korttelin 490 Citymarketin aluetta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemakaavamuutos on tullut vireille 17.1.2012 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.1.-17.2.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä kokouksessaan 25.8.2015 L6 Ojamo (Citymarket) asemakaavan muutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi. Asemakaavan L6 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat - aineisto pidettiin nähtävillä 9.10.- 30.11.2015.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä ja alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun, Vappulantiehen ja Sairaالاتiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä. Suunnittelualueelle sijoittuu Tynninharjun alueen suurin päivittäistavarakauppa K-Citymarket. Kaava-alueen rajausta voi tarkentaa kaavoitusprosessin aikana.



Kuva 1. Suunnittelualueen alustava rajausta opaskartalla.

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS, MAISEMARAKENNE JA MAAPERÄ

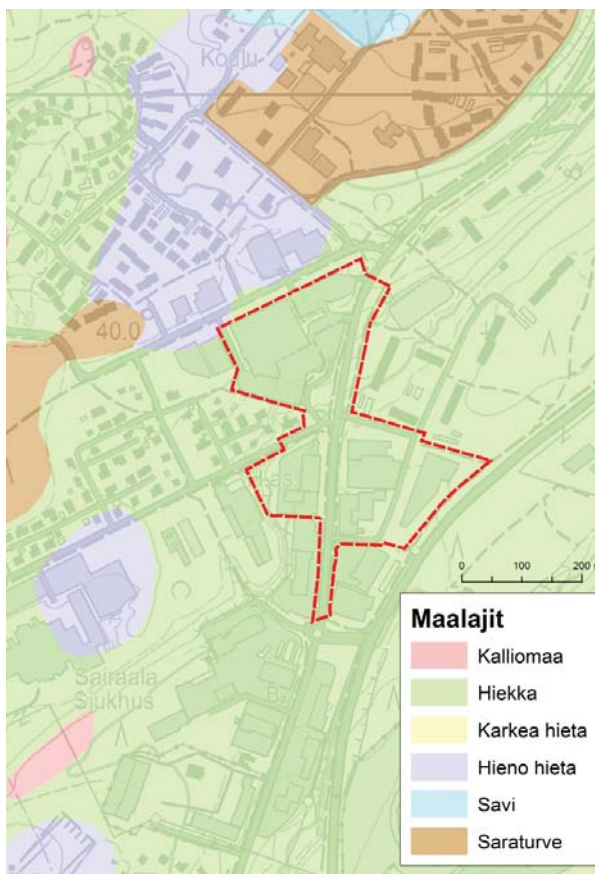
Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Tynninharjulle (Lohjanharjun laelle ja rinteeseen). Korkeuserot alueella vaihtelevat n. +63...+82 mmpy välillä. Maaperä on hiekkaa.

POHJAVESI

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle.

KASVILLISUUS

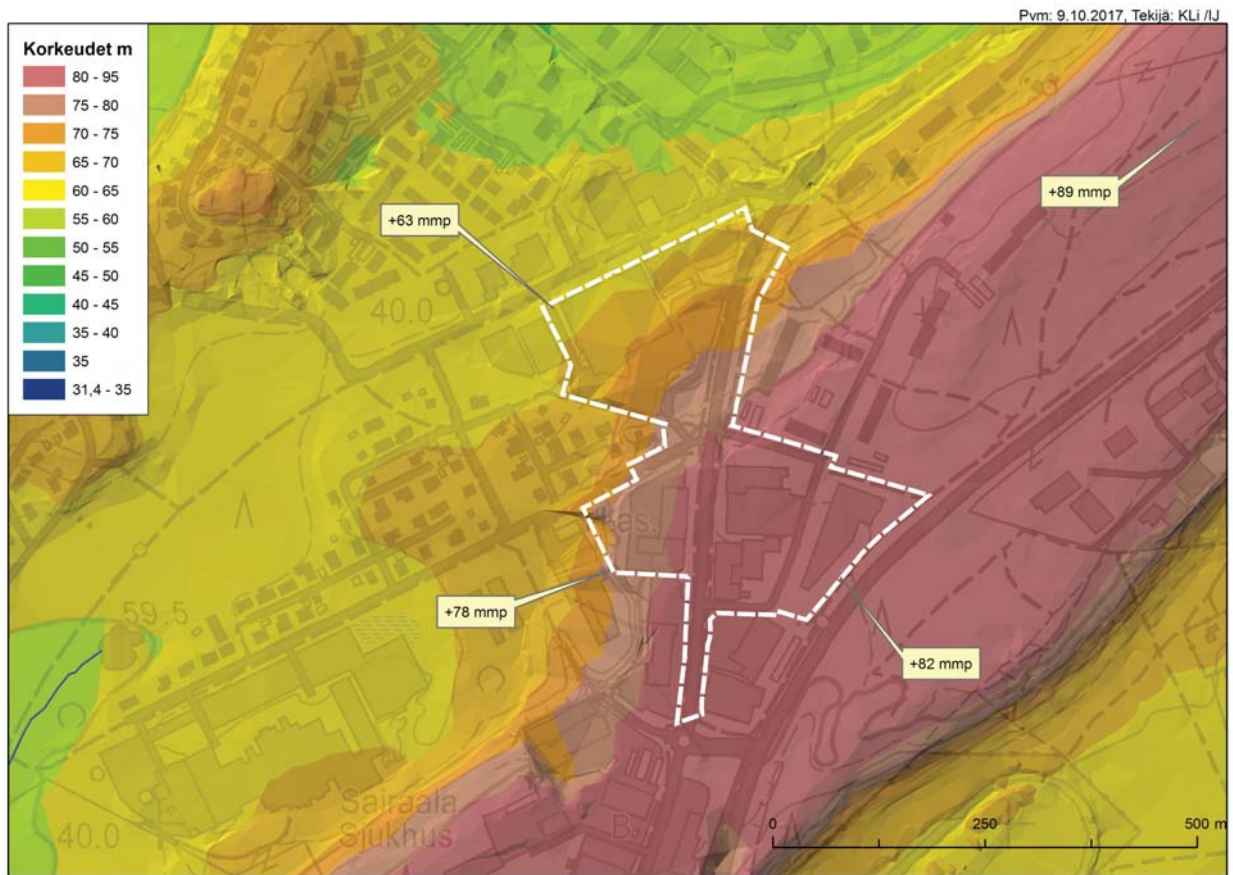
Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta istutettavia tontinosia lukuunottamatta. Vappulantien ja Ojamonharjuntien välisellä alueella on maisemassa erottuvia puustoisia saarekkeita, joissa kasvaa mm. suuria mäntyjä ja koivuja. Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.



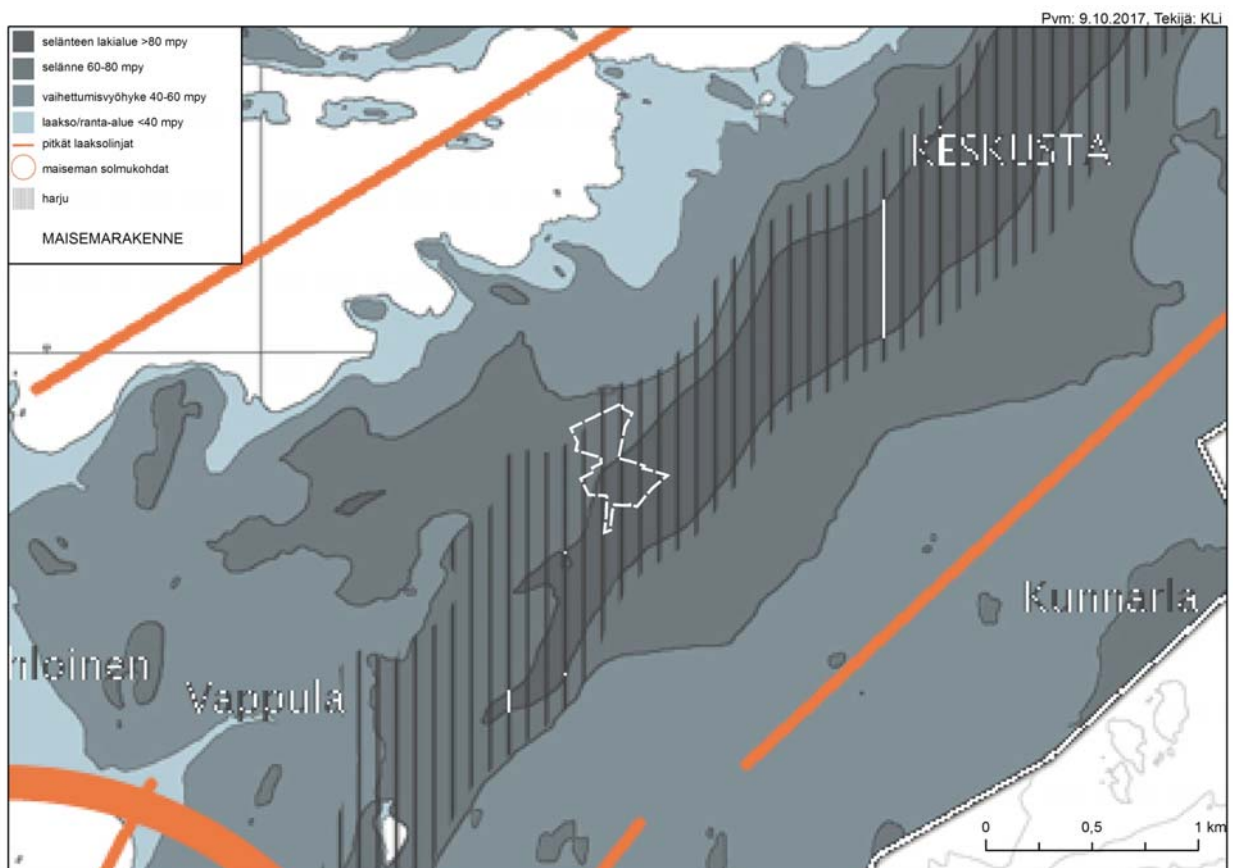
Kuva 2. Maaperä/GTK.



Kuvat 3-4. Puustoa Vappulantien ja Ojamonharjuntien varsilla 12.8.2015.

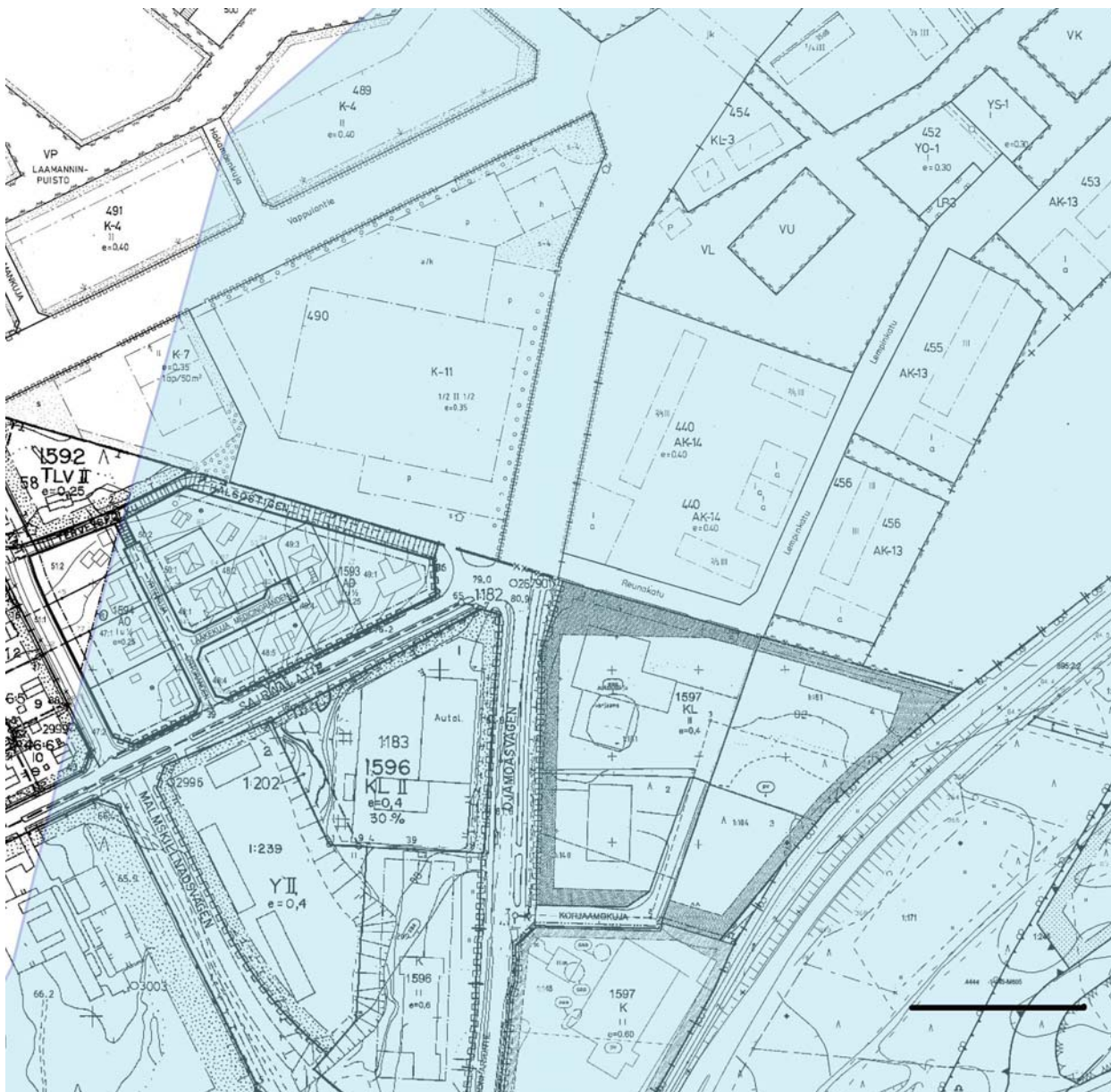


Kuva 5. Topografia.



Kuva 6. Maiseमारakenne.

1 LÄHTÖKOHDAT



Kuva 7. Pohjavesialue (vaaleansininen alue).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

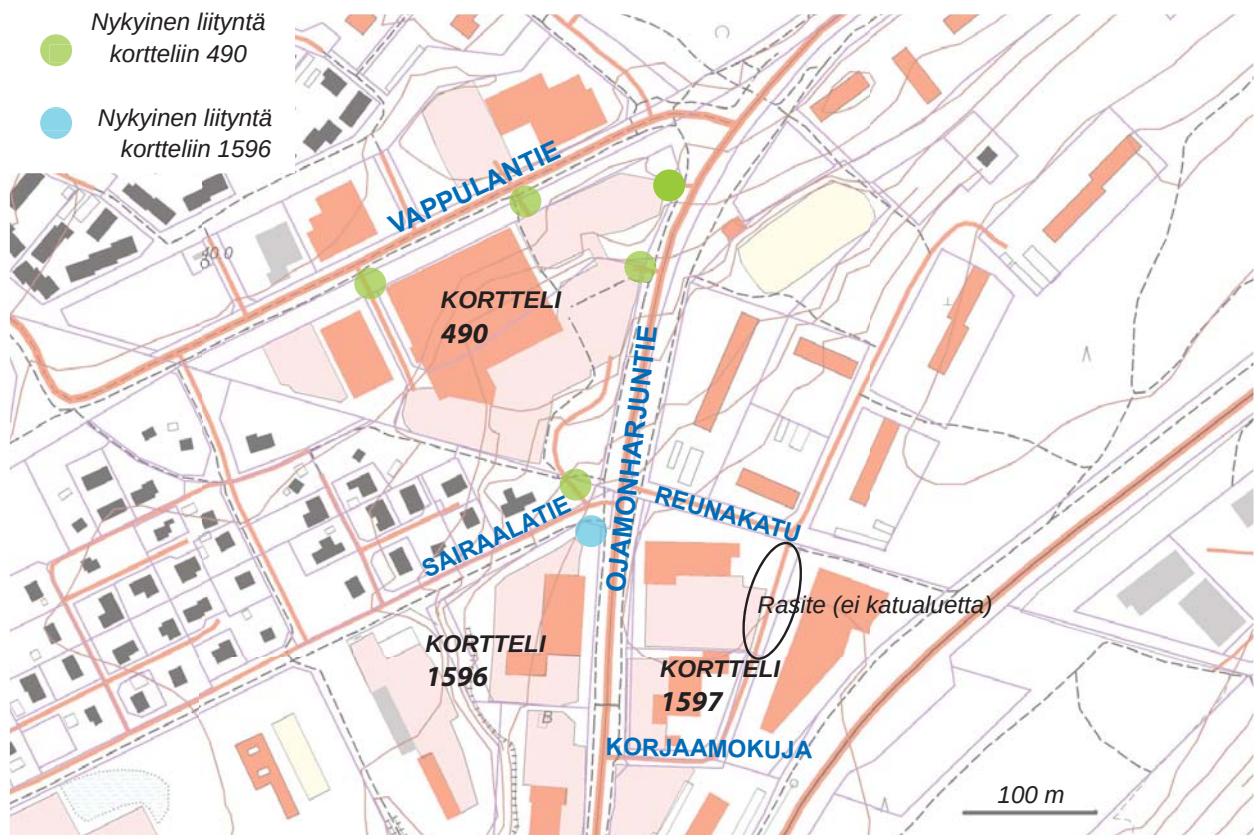
Kaavanmuutosalueella ei ole asukkaita. Lähimmille Ojamon, Vappulan ja Maksjoen asuinalueille sijoittuu 1,5 kilometrin säteellä suunnittelualueesta n. 5500 asukasta. Suunnittelualueella on n. 150-200 työpaikkaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi päivittäistavarakauppaa (K-Citymarket ja Lidl), apteekki, kampaaja, Posti, ravintola (Subway), Alko, kaksi kodinkoneliikettä (Gigantti ja Power), huonekaluliike (Jysk), eläintarvikeliike (Musti & Mirri), rengasliike (Euromaster) sekä grillikioski, Lohjan Autopalvelu ja Würth. K-Citymarketin pihalla on Rosk´n Roll Oy Ab:n Ekopiste.

LIIKENNE

Suunnittelualueen läpi kulkee Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen nauhataajaman pääväylä, Ojamonharjuntie. Ojamonharjuntie on myös Lohjan keskustan ja eteläisen Lohjan välisen julkisen liikenteen pääväylä. Vappulantie on merkittävä kokoojaväylä. Myös Vappulantien kautta kulkee julkisen liikenteen vuoroja. Linja-autopysäkit sijoittuvat Ojamonharjuntielle mäen laelle ja sen alapuolelle.

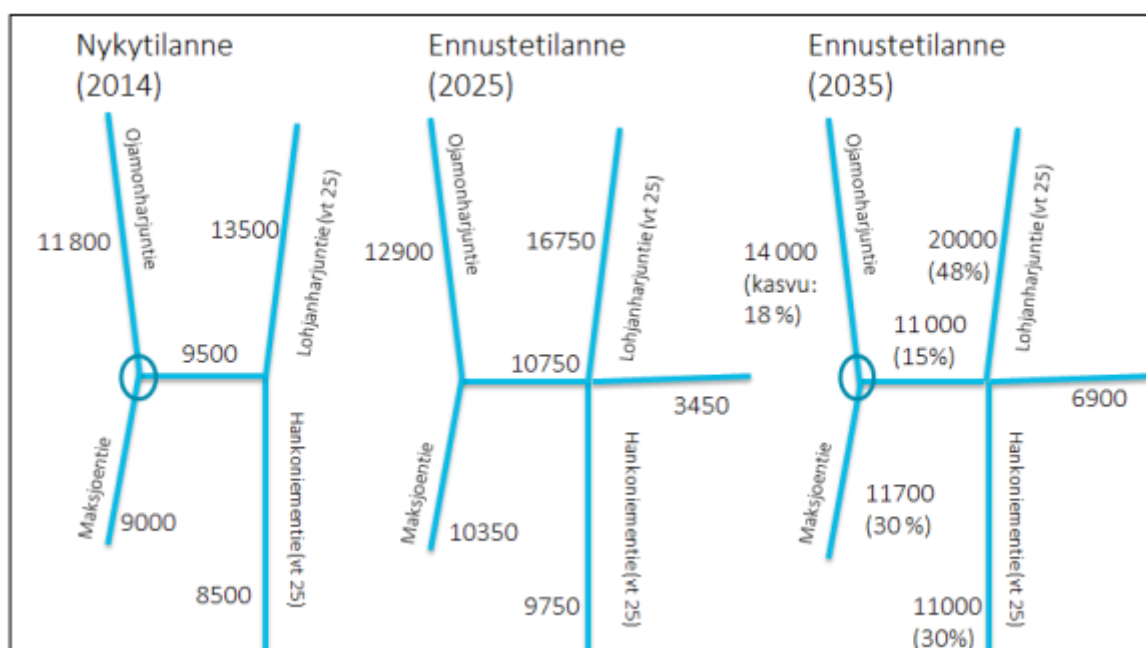
Kortteliin 490 on nykyisellään 5 liittymää: kaksi Vappulantieltä, kaksi Ojamonharjuntieltä ja yksi Sairaالاتieltä. Kortteliin 1597 on kulku Ojamonharjuntieltä Korjaamokujan liittymästä sekä Reunakadun kautta. Korjaamokujan jatkeena on on korttelin sisäinen ajoväylä, joka jatkuu Reunakadulle saakka.



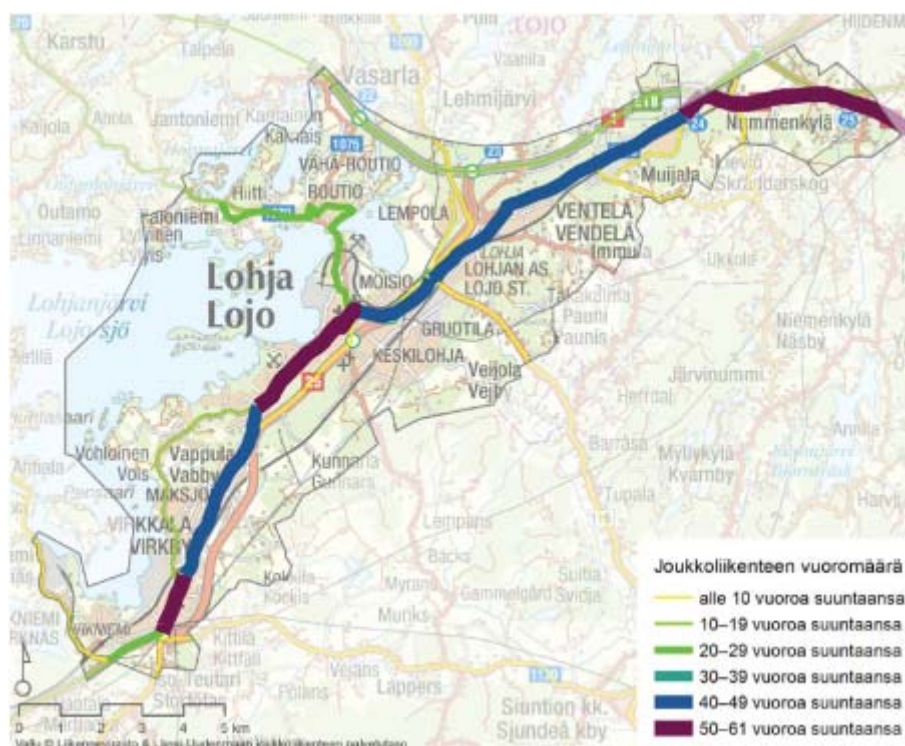
Kuva 8. Katuverkosto maastotietokannassa (muokattu :TL-E 12.8.2015 / IJ 9.10.2016).



Kuva 9. Ilmakuva alueelta 2016 (kaava-alue keltaisella, kiinteistörajat punaisella)



Kuva 10. Liikennemäärät Ojamonharjuntieellä, Tynninharjun nykyisessä kiertoliittymässä ja Vt 25:n liittymässä v. 2014 ja ennustetilanteissa. (Lähde: Valtatien 25 Tynninharjun liittymän toimivuustarkastelut 31.3.2014, Sito).



Kuva 11. Joukkoliikenteen vuoromäärät (Lähde: Lohjan taajamaosayleiskavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012, ELY / Linea Konsultit/ Lohjan kaupunki).

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Suunnittelualue on vesihuollon ja kaukolämpöverkon piirissä. Sähkönjakeluverkkoon kohdistuvat mahdolliset muutostarpeet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueelle sijoittuu maakaasun jakeluputkistoa Vappulantien varteen (peh 200) sekä Sairaalatien ja Ojamonharjuntien liittymän pohjoispuolelle (peh 160) välillä Terveyspolku - Reunakatu.



Kuva 12.

RAKENNUSKANTA

Osoite	K-m2	Valmistumisvuosi	Käyttötarkoitus	Toimija
Ojamonharjuntie 61	11697	2002	Myymläarakennukset	Kesko, K-Citymarket
Reunakatu 1	2402	2007, laaj. 2015	Myymläarakennukset	Lidl
Korjaamokuja 2	69	1987	Liike- ja tavaratalot	Euromaster
Korjaamokuja 2	15+15+60	2016	Talousrakennus	Euromaster
Korjaamokuja 2	1737	1980	Teollisuushallit	Euromaster
Korjaamokuja 3-5	4963	2007	Myymläarakennukset	Jysk, Gigantti, Power, Musti ja Mirri
Sairaالاتie 2	1815	1974	Myymläarakennukset	Lohjan Autopalvelu, Wurth

Citymarketissa on totetunut 485 autopaikka (1 ap/24 k-m2), Lidlissa 116 (n. 1 ap/20k-m2), Korjaamokuja 3-5 noin 90 ap (n. 1 ap/55k-m2)

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

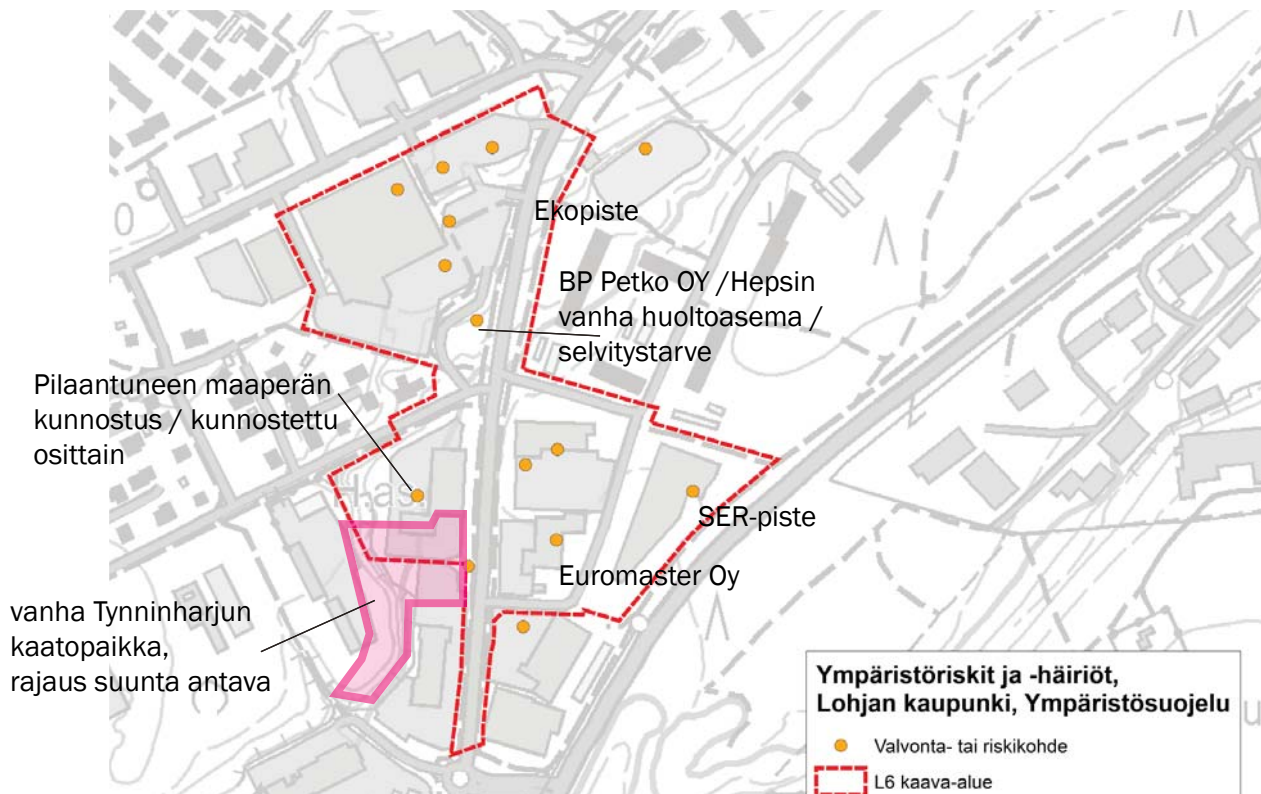
Suunnittelualueella on kohteita, jotka on ympäristövalvonnan kannalta luokiteltu kunnostetuiksi, toimiviksi tai selvitystarpeen alaisiksi. (Kartassa samaväriset)
 Kunnostettu: Shell Oy (pilaantunut maaperä), Scan Auto Oy Ab (öljyvahinko)
 Toimiva: Gigantti (SER-piste), Suomen Euromaster Oy, Ekopiste

Selvitetty kaavaprosessin aikana: (Anttila OY ja BP Petko OY)

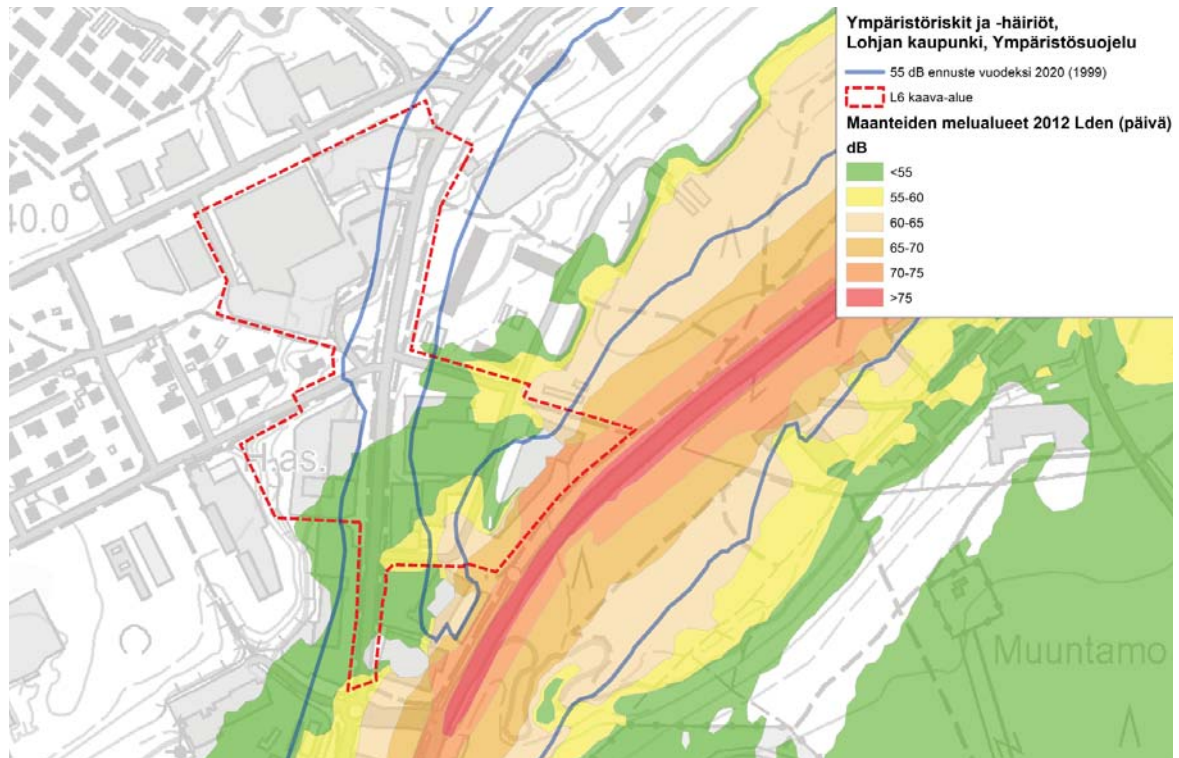
Anttilan tavaratalo on purettu vuodella 2000 ja valvonta ei ole enää ajankohtainen.
 BP Petko Oy huoltoasema on ollut vanhojen valokuvien ja rakennuslupien perustella Anttilan eteläpuolella kaupan pihalla. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Anttilan purkamisen jälkeen kohteessa on kaivettu, maa-ainesta on siirretty ja kohteeseen on rakennettu nykyinen pysäköintialue. Suunniteltava kiertoliittymän rakentaminen ei laajenee entisen huoltoaseman paikalle. Maanomistajan rakennustöihin tai muihin toimenpiteisiin ryhtyessä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Sairaalatie 2 kiinteistöllä on vuodella 2000 tapahtunut öljyvahinko. Öljyvahingossa pilaantunut maaperä tutkittiin ja kunnostettiin, rakennusten alla ollut/oleva maaperä ei ole ELY-keskuksen mukaan vielä tutkittu eikä puhdistettu. ((UUELY/279/07.00/2012)

Pilaantuneiden maiden kaivutyön yhteydessä kiinteistöltä löytyi jätetäyttöä, joka sisälsi mm lasia, peltitynnärien jäänteitä, tiiliä ja maalipurkkeja. Samalla todettiin näyttö-otoissa, että alueella on tiettyjen haitta-aineiden pitoisuuksien kynns- ja ohjearvojen ylityksiä. Haitta-aineet on todennäköisesti peräisin alueelle ulottuvalta vanhalta Tynninharjun kaatopaikalta. Kaatopaikan toiminta lopetettiin v 1971. Jätetäytön laajuutta ei kuitenkaan ole tarkkaan selvitetty, ja ainoastaan osa jätetäytöstä on kaivettu pois. (Lisätiedot, tutkimukset ja riskianalyysi : Lohjan kaupungin vanhat kaatopaikat - riskianalyysin päivitys. Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö RY, 2010 tai Lohjan kaupungin ympäristövalvonta)



Kuva 13. Ympäristöhäiriöt ja mahdolliset ympäristöriskikohteet



Kuva 13a vt 25:n maantiemelu päivällä (2012, Tielaitos) ja 55 dB:n melualue ennustetilanteessa 2020 (Lähde: Lohjan Ympäristökartasto ja paikkatietoaineisto Länsi-Uudenmaan meluselvitys 1999, Tielaitos)

Korttelin 1597 alue on kartoitettu vanhojen 1950 ja -60 luvun ilmakuvien avulla. Ilmakuvien pohjalta voi todeta, että Ojamonharjuntien länsipuolella oleva kaatopaikka ei ole ulottunut tien länsipuolelle ja alue on ollut metsä. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 10.5.2004) on korttelin 1597 nykyisen Lidlin tontin maaperän tila selvitetty ja puhdistettu (Scan Auto Oy Ab, öljyvahinko). Euromasterin tontilla on ollut rengasliiketoimintaa ja autohuoltoa sekä öljyvaihtoa 1970 luvulta asti. Toiminta on ympäristövalvonnan kohde.

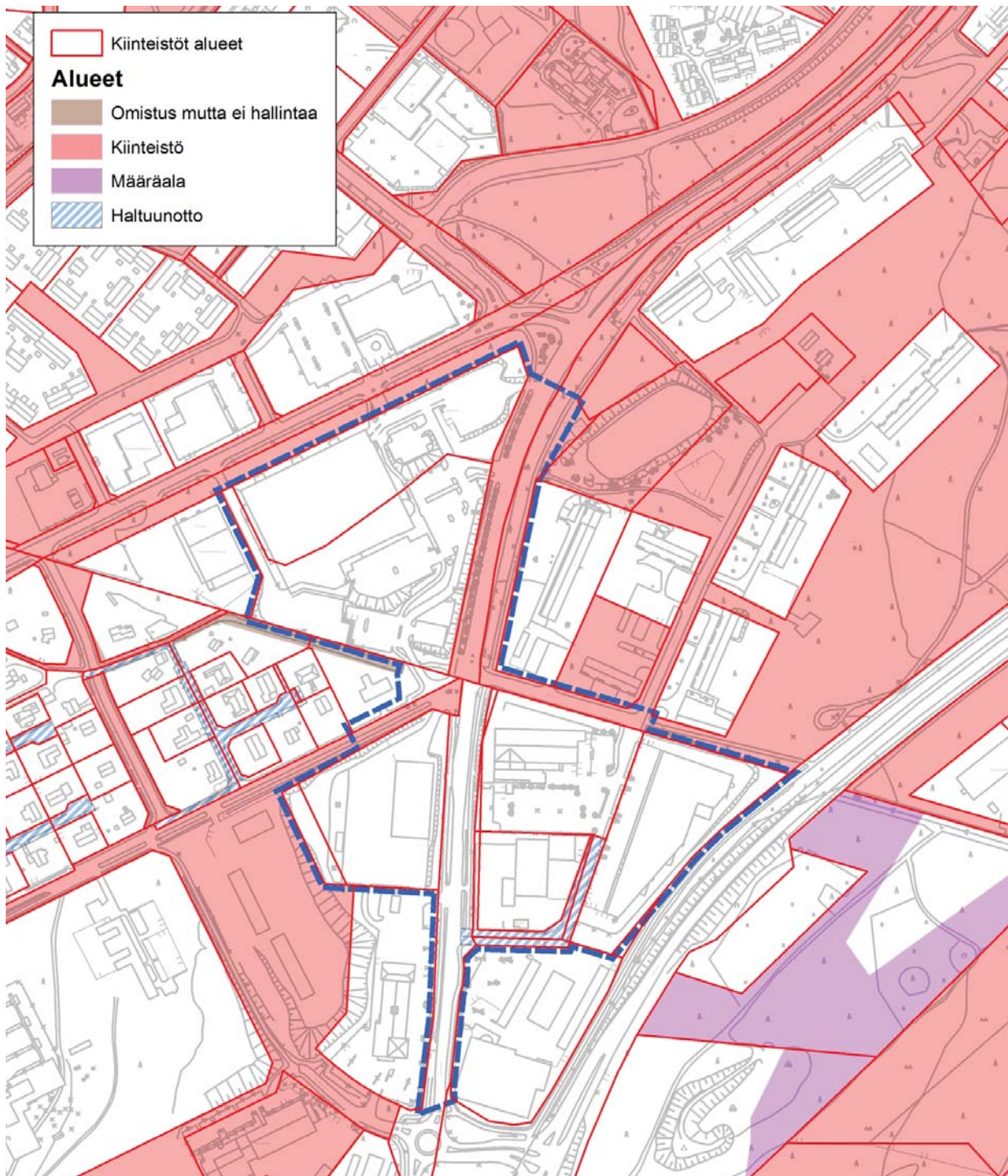
Ojamonharjuntien ja vt 25:n 55 dB:n melualue ulottuu korttelialueille.

MAANOMISTUS

Korttelialueet ovat yritysten omistuksessa, katualueet pääosin kaupungin. Ojamonharjuntien eteläosa on valtion omistuksessa olevaa tiealuetta. Alueella on 1 tila (kortteli 1597) ja 5 tonttia.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISJÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaiksi luokiteltuja kulttuuriympäristöjä, suojeltuja rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.



Kuva 14. Kaupungin maanomistus 15.10.2017.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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 yhteysverkot ja energiahuolto.

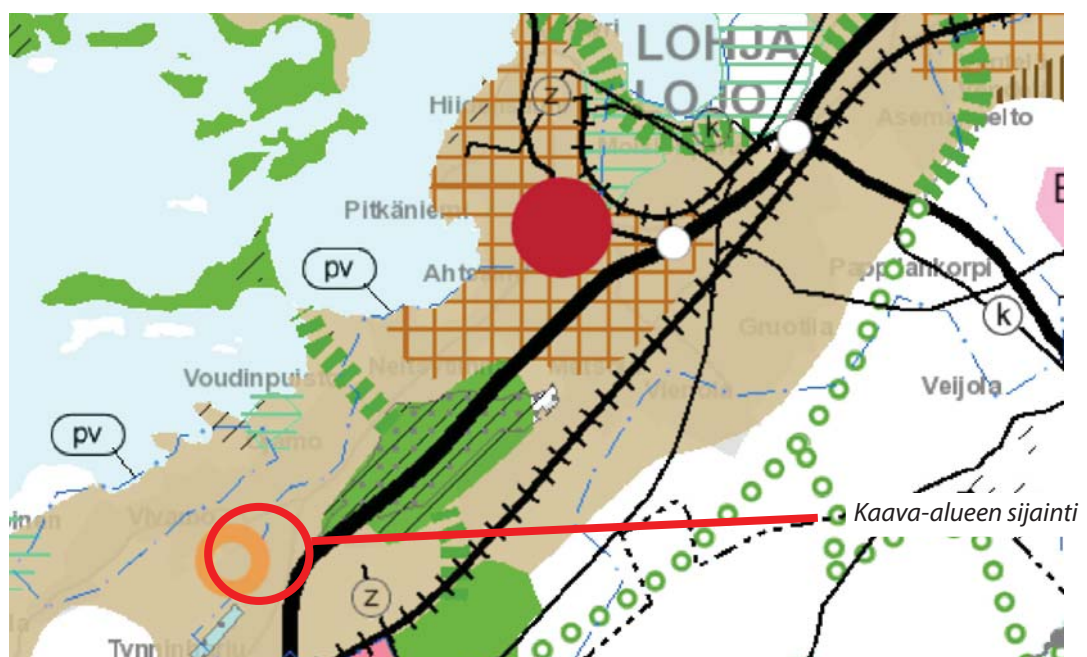
Suunnittelualueetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen

- palveluiden saavutettavuuteen;
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen;
- pohjavesien suojelutarpeisiin.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka oli nähtävillä vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatahtain on vuodesa 2050.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueella ja siellä sijaitsee seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

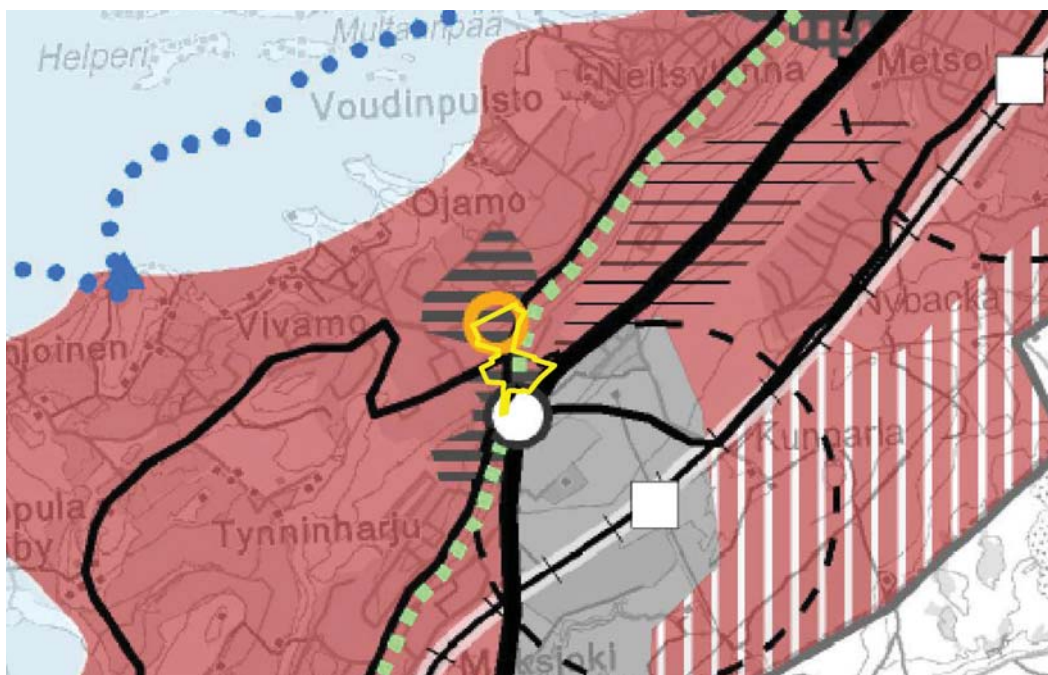


Kuva 15. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue kuuluu nauhataajaman alakeskukseen, johon voi sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Ojamonharjuntie ja Maksjoentie ovat kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteyksiä Ojamonharjuntien ja Maksjoentien varrelle on vihreällä katkoviivalla osoitettu kevyen liikenteen laatukäytävä.



Kuva 15a. Ote Lohjan maankäytön rakennemallista.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Taajamaosayleiskaavassa korttelinosa 490 on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja kortteleiden 1597 ja 1596 osat keskustatoimintojen alueeksi (C2). Ojamonharjuntien, Sairalaantien ja Vappulantien viereen on merkitty kevyen liikenteen reitti joku liittää alueen isompaan kevyen liikenteen verkostoon Lohja, Vappula ja Virkkala suuntiin ja Lohjanharjun terveystiet. Ojamonharjuntie ja Sairalaantie ovat joukkoliikennepainotteiset tiet, kaavoituksessa tulee ottaa huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

KM - alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen

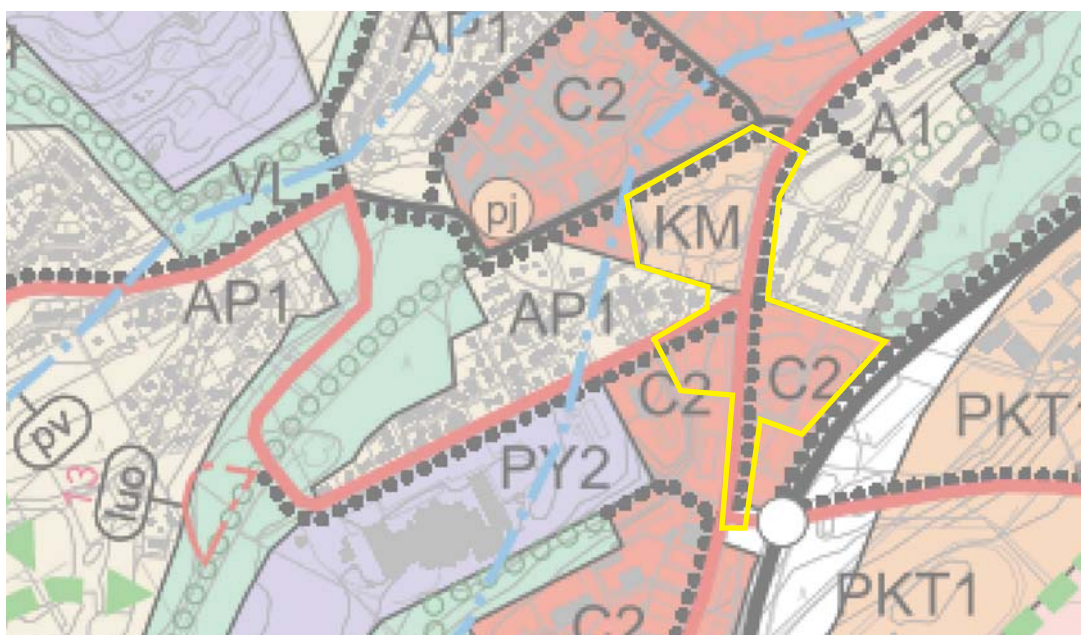
kehittämisedellytykset. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. ***Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.***

C2 -alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen eheyttäminen **säilyttäen samalla alueen erityispiirteet sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus**. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään paikallisia kaupan suuryksiköitä, joiden koko on enintään 5000 k-m². Olemassa olevalle ns. paljon tilaa vaativan tavarankäytön kaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Kaava-alue rajautuu asuntoalueeseen (A1) ja pientalovaltainen asuntoalueeseen (AP1)

A1 -alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on parannettava asuinympäristön laatua siten että samalla säilytetään alueen rakentamisajankohdalle tyypilliset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet, varmistettava palvelujen saatavuus, alueen sosiaalinen laatu ja **toimivat kevyen liikenteen yhteydet**.

AP1 -alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja **riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle**



Kuva 16. Ote taajamaosayleiskaavasta (KV 17.4.2013)

ASEMAKAAVAT

[Korttelinosalla 490](#) on voimassa 8.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen asemakaavan muutos, jossa alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7, huom. ajantasakaavassa K-11).

K-7: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalea. Korttelialueille saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusala on osoitettu rinnakkain Ojamonharjuntietä, tehokkuus $e = 0,35$. Esitetty kerrosluku on $1/2$ II $1/2$. Rakennusalan eteläpuolelle on osoitettu pysäköintialue, länsi- ja pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa pysäköintikannen, auton säilytyspaikan rakennusala ei lasketa kerrosalaan. Korttelin pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköintialue ja sen viereen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoaseman.

Alueelle on 1 liittymä Sairaalandieltä, kaksi Ojamonharjuntietä ja kaksi Vappulantietä. Pohjoiskulmaan on osoitettu alueet jolla kasvillisuus tulee säilyttää, Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on osoitettu istutettava puurivi. Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikutukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Kaavassa on pohjavettä suojaavia määräyksiä.

Korttelialueella on varattava katettuja autopaikkoja vähintään 250 kpl ja autopaikkoja yhteensä vähintään 550 kpl. (noin 1ap/21 k-m²)

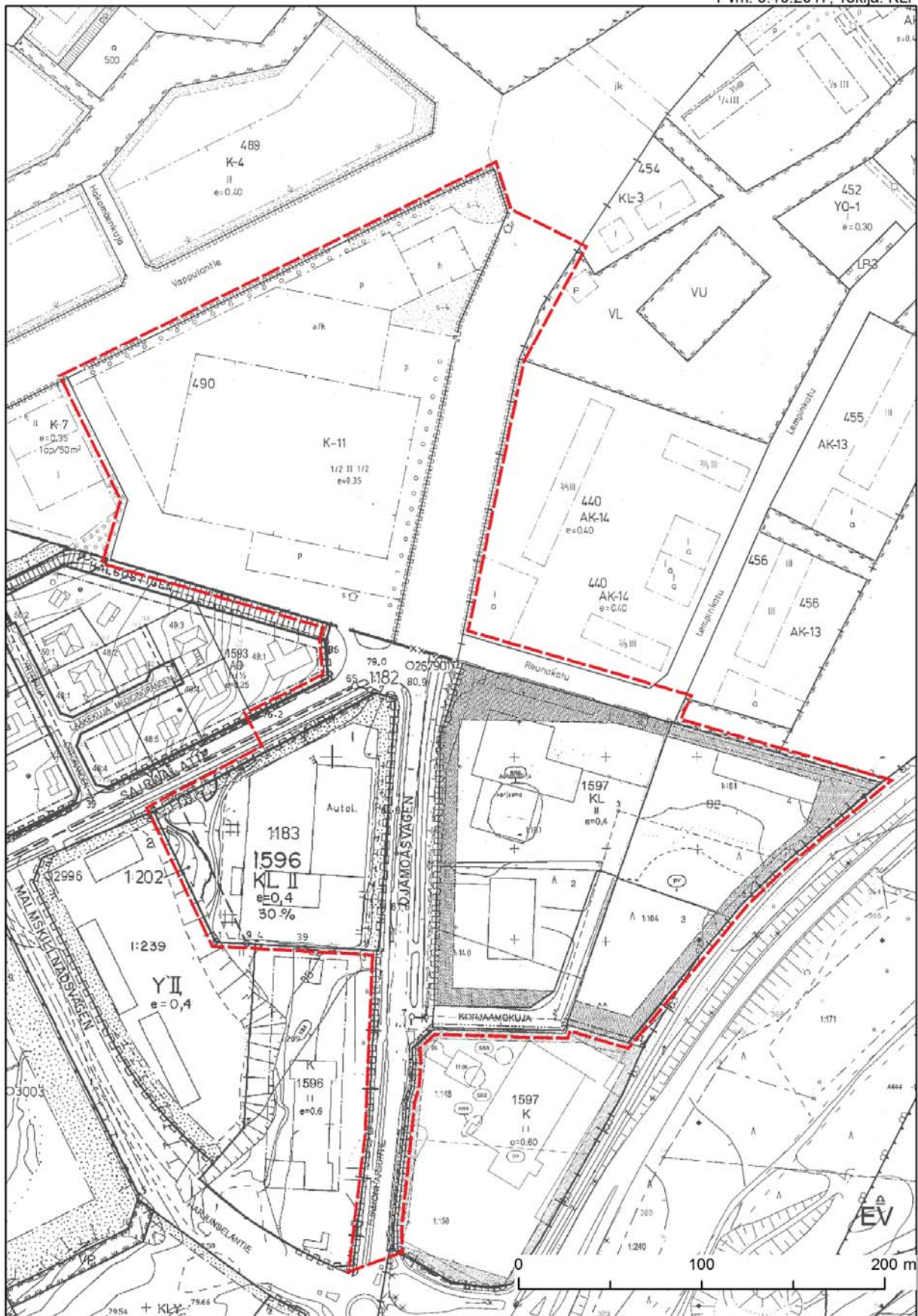
[Korttelinosalla 1596](#) on voimassa 16.8.1990 hyväksytty rakennuskaava 120, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,4$. Rakennusala saa käyttää rakentamiseen 30%.

Kiinteistölle on ajo Ojamonharjuntietä. KL-korttelialueella voidaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi kiinteistön hoidon kannalta välttämätön asunto. Asunnosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 1 m² jokaista huoneistoalan 1 m² kohden, kuitenkin vähintään 40m². KL-kortteleissa on varattava 1 ap/ 50 k-m².

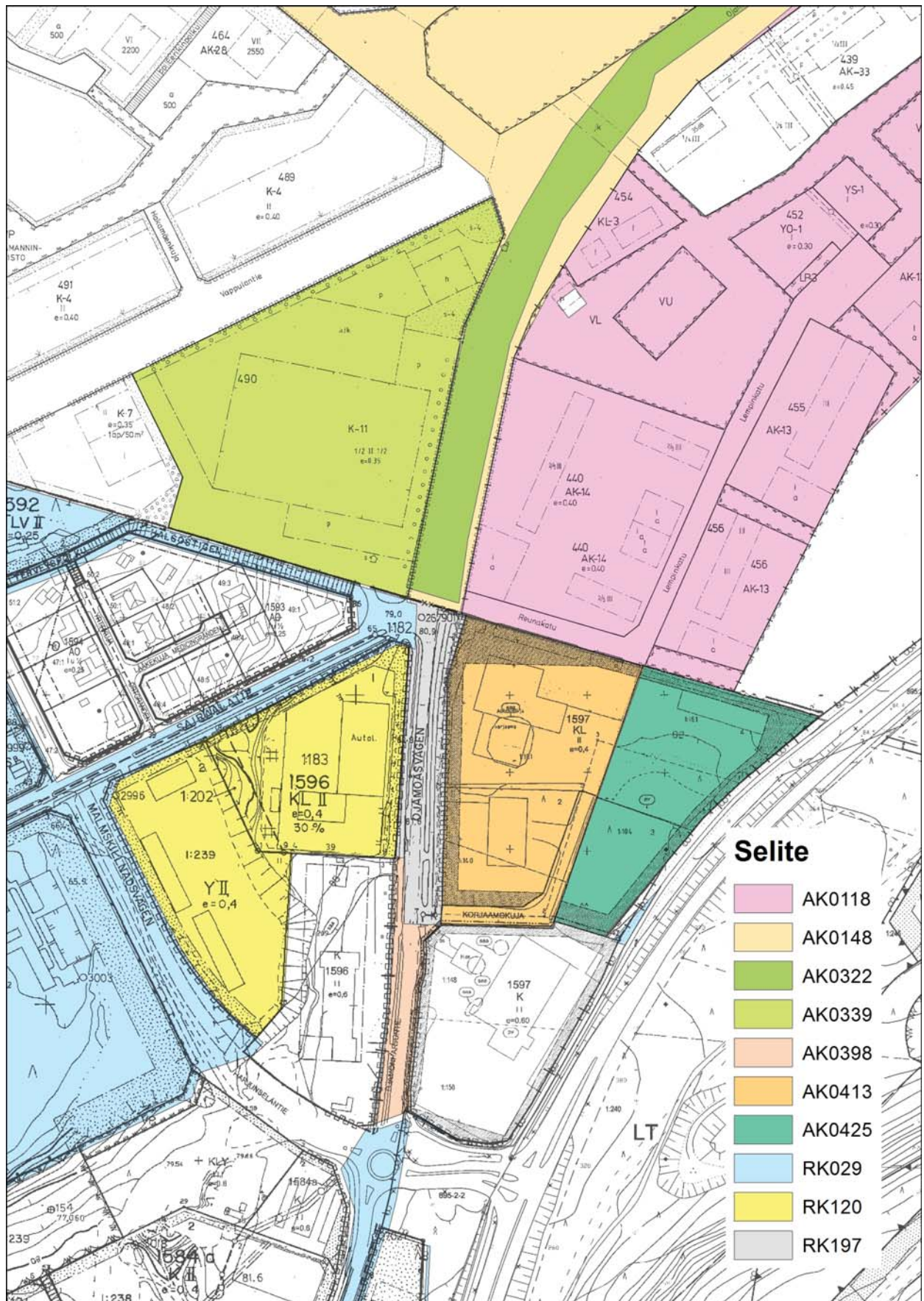
Sairaalandien ja Ojamonharjuntien varrelle on osoitettu istutettava alue. Istutettavalla alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennustöiden yhteydessä puuston säilyttämiseen. Välttämättömät kulkuyhteydet alueen poikki sallitaan. Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikutukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Kaavassa ei ole pohjavettä suojaavia määräyksiä.

[Korttelinosalla 1597](#) on voimassa 10.5.2004 ja 18.4.2005 hyväksytyt asemakaavan muutokset, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosluku on II, tehokkuusluku $e = 0,4$. Asemakaavoissa osoitettu ohjeellinen tonttijako ei ole toteutunut asemakaavojen mukaan. Tontteihin pääsee Ojamonharjuntietä Korjaamokujan kautta. Korttelinosa on rajattu istutettavalla alueella. Rakennusaloja ei

Pvm: 9.10.2017, Tekijä: KLi



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kuva 18. Asemakaavoindexsit

ole osoitettu erikseen mutta rakennukset ovat rakennettava kiinni Ojamonharjuntie ja Reunakatu suuntaan. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m² ja yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti. Kaavassa on pohjavettä suojaavia määräyksiä. Korttelin 1597 tontin 1 länsipuolelle vanhaan korjaamon paikalle on osoitettu on puhdistettava/ kunnostettava maa-alue.

Katualueilla on voimassa asemakaavoja eri vuosikymmeniltä 1960-luvulta lähtien.

OJAMONHARJUNTIE YLEISSUUNNITELMA/KAAVATARKASTELU

Lohjan kaupungin teknisen toimi (kunnallistekniikka) on valmistanut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/kaavatarkastelun välille Sairaatie - Vappulantie (15.12.2014). Suunnitelmassa on esitetty kiertoliittymät Ojamonharjuntien ja Sairaatie/ Reunakadun sekä Ojamonharjuntien ja Vappulantien liittymiin.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

-Vt 25:n Tynninharjun liittymän toimivuustarkastelut 31.3.2014 (Sito)

-Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012, ELY/ Linea Konsultit/Lohjan kaupunki)

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Alueella on 5 tonttia ja 1 tila.

Voimassa olevan kaavan mukainen sitova tonttijako on korttelissa 1597 tonteilla nro. 1 ja 3. Tontin nro. 2 sitova tonttijako ei ole asemakaavassa osoitetun ohjeellisen tonttijaon mukainen.

Korttelin 490 osalle on laadittu sitova tonttijako ennen nyt voimassa olevan kaavan voimaantuloa, uutta asemakaavan mukaista sitovaa tonttijakoa ei ole laadittu.

Korttelissa 1596 oleva kiinteistö on tila.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.



Kuva 19. Korjaamokuja.



Kuva 20. Päättävä Korjaamokuja.



Kuva 21. Ojamonharjuntien ja Sairaalatien risteysaluetta.



Kuva 22. Reunakadun ja Ojamonharjuntien risteysaluetta.

Kuvat: Lohjan kaupunki/Tuija Savela

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

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.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelulla pyritään parantamaan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden edellytyksiä vilkkaasti liikennöidyn Ojamonharjuntien alueella, Tynninharjun alakeskuksessa. Asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa Ojamonharjuntien ja Sairaalatien risteykselle kiertoliittymän toteutuminen.

Kaavassa tutkitaan myös korttelissa 1597 Reunakadun ja Korjaamokujan katu-alueiden yhdistämisen tarvetta.

Asemakaavan ajantasalle saattaminen

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti tavoitteet:

-liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamisesta
-pohjaveden suojelutarpeet.

Mahdollistaa Ojamonharjuntien varrelle kevyen liikenteen laatuväylän toteuttaminen. Alueella on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen, palvelujen saavutettavuus sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjavesialueella tulee pohjavesien suojelutarpeet ottaa suunnittelussa huomioon. Tarkistetaan raskaan huoltoliikenteen aiheuttamat värinä- ja meluvaikutukset läheiseen asutukseen.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus alueilla, joilla on sijainnut mm. polttoaineen jakelua, tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Vehreän kaupunkikuvan säilyttäminen

PROSESSIN AIKANA SYNTYNYT TAVOITTEET

Tutkia kaupunginosan rajan siirtämistä ja pienten kiinteistöjen yhdistämistä kortteleihin. (6.4.2017)

Turvallisen liittymän osoittamisen mahdollisuuksien tutkiminen Sairaatalieltä Citymarketin ja Wurthin kiinteistöille. (22.11.2017)

Asemakaavoituksen tavoitteet ja alkuvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot, nähtävillä 9.10.-30.11.2015) saatujen palautteiden sisältö on esitetty kootusti teemakartalla. Tavoitteet tarkentuvat asemakaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. (2015) Kartalle on lisätty myös suunnittelutilanteesta johdetut ja prosessi aikana syntynyt tavoitteet. (6.4. 2017)



3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Korttelinosalle 490 on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5). Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Korttelinosan sallittu tehokkuusluku $e = 0,35$.

Rakennusala on osoitettu nykysein Citymarketin rakennuksen paikalle, Vappulantien viereen. Sallittu kerrosluku $1/2$ II $1/2$ ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen rakentamiseen. Korttelin koilliskulmaan sijoittuu pysäköintialue, kaakkoispuolelle autojen säilytyspaikka, jonne saa rakentaa tarvittaessa pysäköintikannen. Sen kerrosalaa ei lasketa rakennusalaan. Kortteliosan länsipuolelle sijoittuu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 30 k-m². Korttelin osa on yksi tontti (nro. 4.)

Tontin etelänpuolinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, joka äänieristävyyden liikenne melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Aidan tarkoitus on suojata lähellä asuvien omakotitalojen piha-alueita kaupan huoltoliikenteestä aiheutuvalta melulta.

Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Pohjoiskulmaan on osoitettu alueet, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on istutettava puurivi tai säilytettävä olemassaoleva.

Ojamonharjuntieltä on kortteliin 490 yksi ajoyhteys, muuten on koko katualueen rajalla liittymäkielto. Nykyiset Sairaalantieltä ja toinen Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyksen lähellä olevat ajoyhteydet ovat kielletty liikenneturvallisuuden vuoksi. Korttelin 490 ajoyhteydet Vappulantielle säilyvät nykyisenä.

Sairalaatien ja Ojamonharjuntien risteykseen on osoitettu riittävä katu-alueen tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseksi. Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 250 m², myös Lidlin kiinteistöä (tontti nro 5) korttelista 1597 siirtyy kaupungin katualueeksi noin 136 m².

Sairaalantien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirty kaupungille.

Korttelinosa 1597 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) jossa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e = 0,35$. Korttelinosa jakautuu kolmeksi tontiksi (nro. 2,3 ja 5). Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m²

Tontille nro. 5 on ajo Reunakadulta. Rakennusala on osoitettu luoteiskulmaan, rakennetavan kiinni länsi- ja pohjoisreunaan. Rakennusalan ja katualueen välille sijoittuu istutettava alue. Pysäköintialue on osoitettu rakennusalaan etelä- ja itäpuolelle. Tontin länsireunassa on ajoyhteys, joka palvelee myös tonttia nro 2.

Tontilla nro. 2 on laaja rakennusala, jonka länsipuolella on pysäköimispaikka. Ajoyhteys pysäköintialueelta on sekä Korjaamokujalle että tontin 5 kautta Reunakadulle. Tontti nro. 2 sijoittuu valtatie 25:n välittömään läheisyyteen, josta rakennusmassa näkyy hyvin. Valtatie 25:n varteen on osoitettu istutettavan alueen osa, jonne on istutettava myös puurivi. Eteläpuolisella osalla istutettavasta alueesta on olemassa puurivi ja korkeat puut, nämä ovat säilytettäviä. Vihreä alue edistää jalankulkijoiden viihtyvyyttä ja sovelttaa rakennukset metsäiseen harjumaismaisemaan.

Tontti nro. 3 on lähes kokonaan rakennusala. Rakennukset on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien suuntaan, istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu alue, jossa olemassa olevat korkea puusto tulee säilyttää. Ajo tontille on Korjaamonkujan kautta.

[Asemakaavaratkaisussa](#) on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vihreän ympäristön säilymiseen, säilyttämällä olemassa olevien puustoa ja istuttamalla uusia. Ojamonharjuntien varsi on suunnittelualueella osoitettu kokonaan istuttaviksi alueiksi, jotta alueen pohjoispuolella oleva vihreys jatkuu mahdollisen paljon.

Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Kaupunginosan raja siirtyy ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa.

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys:

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

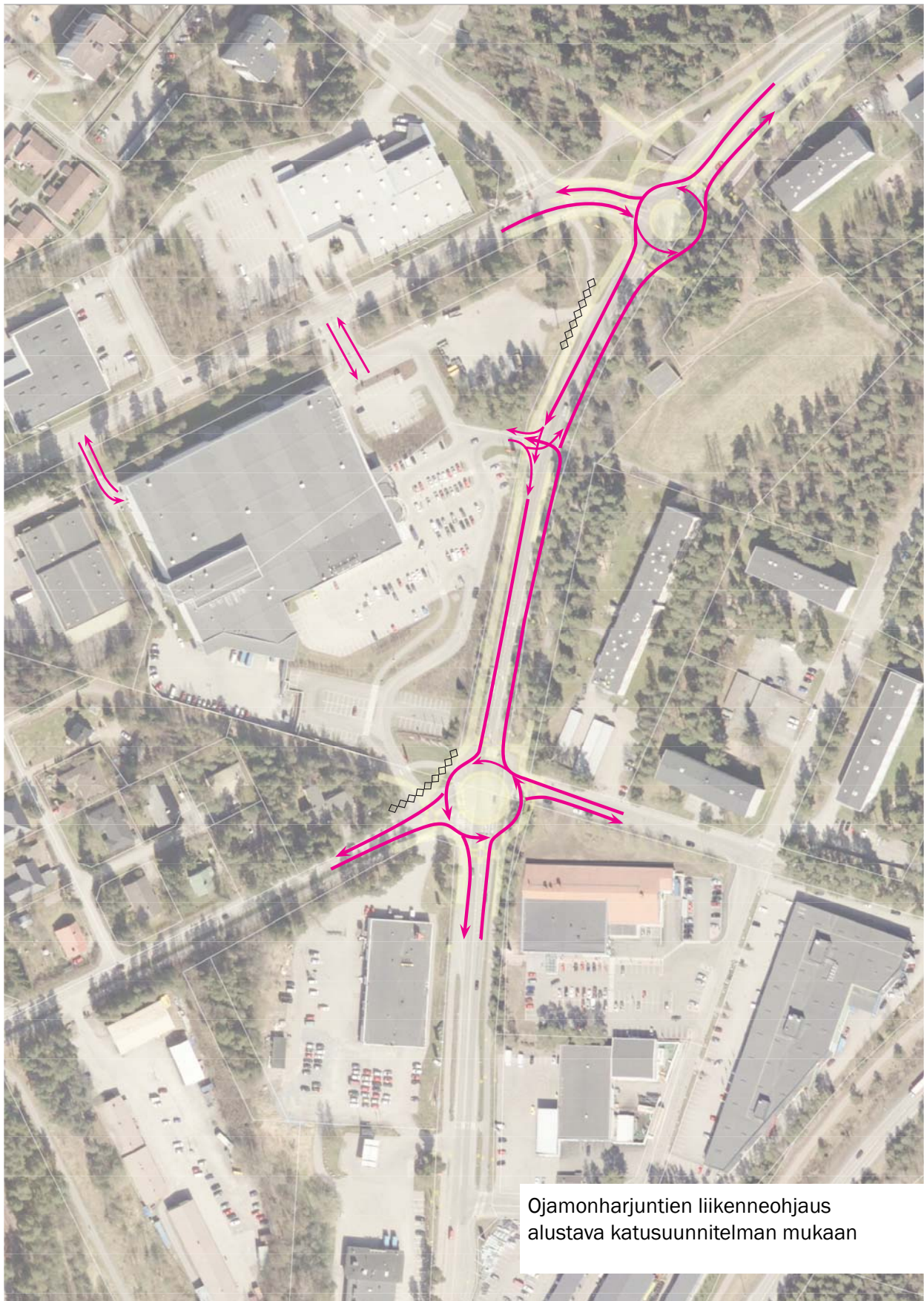
Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon otettava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

[Kaavakartta ja -määräykset](#)

Kaavakartta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 29



ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen
- mahdollista nykyisen rakennuskannan säilymiseen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittämisen-
- edistää palveluiden saavutettavuutta

Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenteen sujuvuutta mikäli päästöjen määrä vähenee
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- kaavan mahdollistama kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

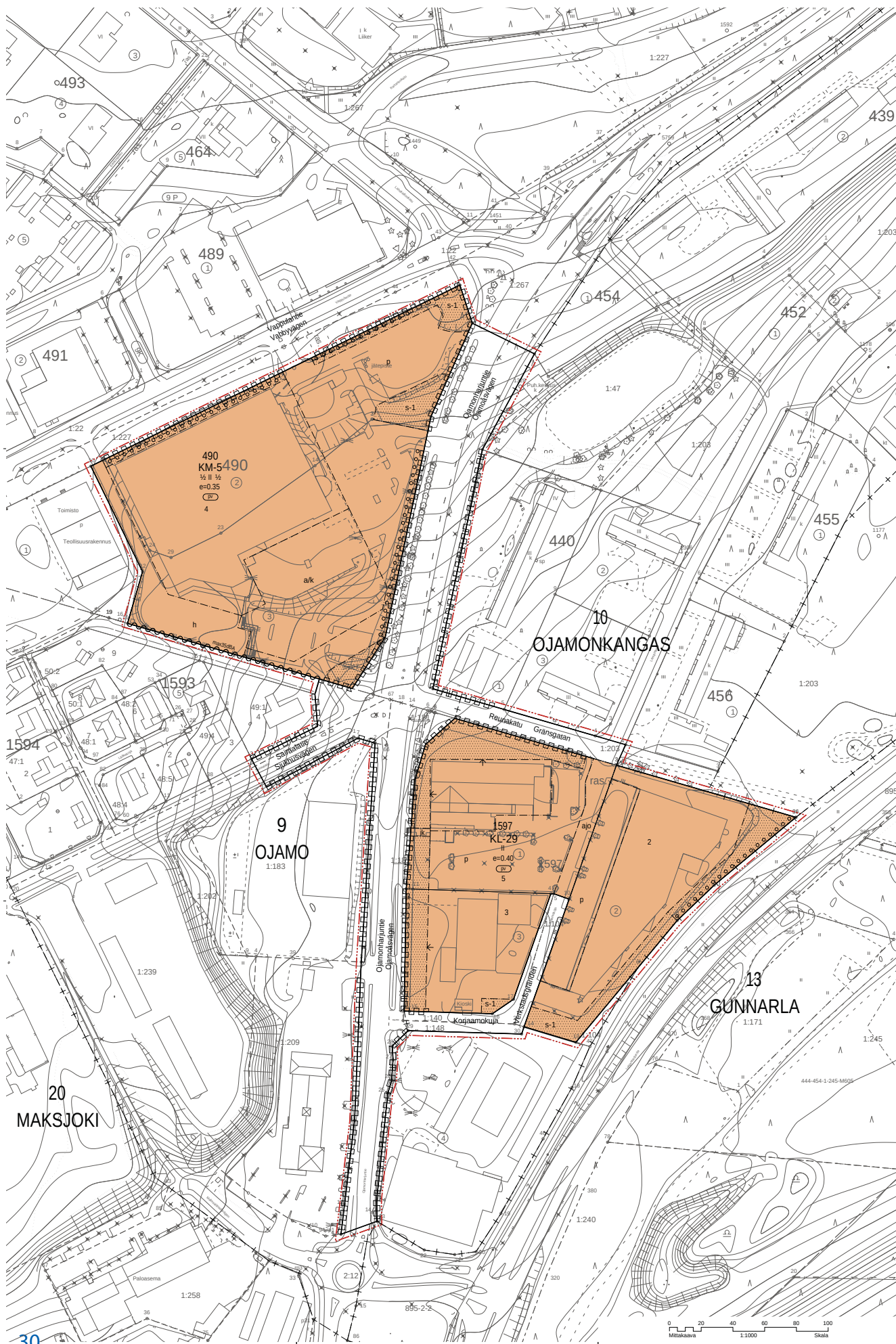
Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja myös sujuvoittaa liikennettä lähialueella.
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen

Liikenneturvallisuussyistä on estetty Sairalaantien ja Ojamonharjuntien risteyksestä ajo kortteliin 490, joka voi vaikuttaa korttelin sisäisiin pysäköintijärjestelyihin.

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM-5	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m ²
KL-29	Liikerakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m ²
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
9	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
OJAM	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
1597	Korttelin numero.
Ojamonharjuntie	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
a/k	Auton säilytyspaikan rakennusala, jota ei lasketa kerrosalaan. Alueelle saa rakentaa pysäköintikannen.
s-1	Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää.
max35dB(A)	Tontin eteläpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, joka äänieristävyyden liikenne melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.
	Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.
	Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.
	Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.
	Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.
	Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.
	Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.
	Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 22.11.2017

4 Ehdotusvaihe

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO , KORTTELIN 490 OSAN, KORTTELIN 1596 OSAN SEKÄ 10.
KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS, KORTTELIN 1597 OSAN JA
LIIKENNEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

KAAVAN MITOITUS JA ALUEVARAUKSET

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 28238 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet, tehokkuus 0,4 :

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KL-29	1,1091 ha	4437 k-m ²
KL-30	3,0789 ha	12316 k-m ²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, tehokkuus 0,35:

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KM-5	3,3339 ha	11669 k-m ²

Katualuetta muodostuu 2,42 ha

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Kortteli 490

Korttelin 490 osalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5). Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varistorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointia ei ole sallittu. Korttelinosan sallittu tehokkuusluku $e = 0,35$.

Rakennusala on osoitettu nykyisen Citymarketin rakennuksen paikalle, Vappulantien viereen. Sallittu kerrosluku on 1/2 II 1/2 ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen rakentamiseen. Kaavamääräyksillä ei ole mahdollistettu maanalaista rakentamista luonnollisen maapinnan alle. Korttelinosa on yksi tontti (nro. 4.) Korttelin koilliskulmaan sijoittuu pysäköintialue ja kaakkoispuolelle autojen säilytyspaikka, jonne saa rakentaa tarvittaessa pysäköintikannen. Sen kerrosalaa ei lasketa rakennusalaan. Tontin länsiosaan sijoittuu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue. Korttelinosaan voi sijoittaa ekopisteen ja puistomuuntamon. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 30 k-m².

Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Aidan tarkoitus on suojata lähellä asuvien omakotitalojen piha-alueita kaupan huoltoliikenteestä aiheutuvalta melulta.

Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Koilliskulmaan on osoitettu alueet, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on istutettava puurivi tai säilytettävä olemassaoleva puurivi.

Merkinällä saa-1 on osoitettu alue, jolla on ollut vanha huoltoasema. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Vanhan kauppakeskuksen purkamisen jälkeen kohteessa on kaivettu maata, maa-ainesta on siirretty ja kohteeseen on rakennettu nykyinen pysäköintipaikka. Saa-1-merkinällä rajatulla alueella tulee enne rakentamiseen ja toimenpiteisiin ryhtymistä tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista alueella.

Kortteli 1597

Korttelin 1597 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (KL-29 ja KL-30) joissa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e = 0,4$. Korttelinosa jakautuu kolmeksi tontiksi (nro. 2, 5 ja 6). KL-29 korttelialueella on autopaikkoja varattava vähintään 1 ap / 30 k-m², KL-30 alueella 1ap / 50 k-m².

Tontille nro. 6 on ajo Reunakadulta. Rakennusala on osoitettu tontin luoteiskulmaan, ja rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan länsi- ja pohjoisreunaan. Rakennusalan ja katualueen välille sijoittuu istutettava alue jonne tulee istuttaa puurivi tai säilyttää olemassaoleva puusto. Pysäköintialue on osoitettu rakennusalaan etelä- ja itäpuolelle. Tontin itäreunassa on ajoyhteys, joka palvelee myös tonttia nro 2.

Tontilla nro. 2 on laaja rakennusala, jonka länsipuolella on pysäköintialue. Ajoyhteys pysäköintialueelta on sekä Korjaamokujalle että tontin 6 kautta Reunakadulle. Tontti nro. 2 sijoittuu valtatie 25:n välittömään läheisyyteen, josta rakennusmassa näkyy hyvin. Valtatie 25:n varteen on osoitettu istutettava alue, jonne on istutettava myös puurivi. Istutettavan alueen eteläosassa on olemassa puurivi ja korkeita puita, jotka on säilytettävä. Vehreä alue edistää jalankulkijoiden viihtyvyyttä ja sovittaa rakennukset metsäiseen harjumaishamaan.

Tontti nro. 5 on lähes kokonaan rakennusala. Rakennukset on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu alue, jossa olemassa oleva korkea puusto tulee säilyttää. Ajo tontille on Korjaamokujan kautta.

Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Kaupunginosan raja siirtyy samalla ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa.

Kortteli 1596

Korttelin 1596 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-30), jossa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e=0,4$. Korttelinosa on 1 tontti (nro. 1). Tontille nro 1. on ajo Ojamonharjuntieltä sekä Sairaالاتieltä. Tontti on melkein kokonaan rakennusala. Itäreunaan ja kiertoliittymään rajautuvaan kulmaan on osoitettu istutettavaa aluetta. Rakennusten päämassa on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä.

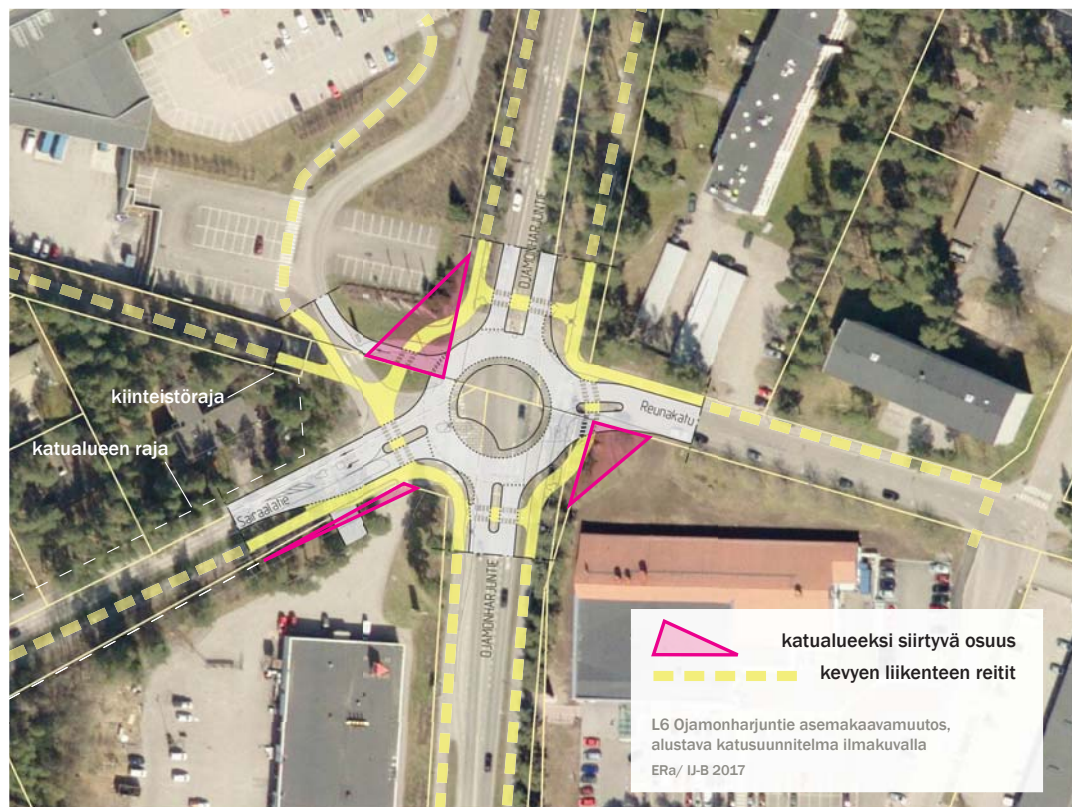
Merkinnällä saa-2 on osoitettu alue, jossa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen toimenpiteisiin ja/tai rakentamiseen ryhtymistä. Merkinnällä saa-1 on osoitettu alue, jossa on mahdollisesti pilaantunut maaperä. Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa ennen uuden rakennuksen rakentamista. Saa-alueet ovat rajattu ELY-keskuksen 18.4.2013 päätöksen liitteenä ollut piirustuksen "Tutkimuspisteet, todetut haitta-aineet ja jätehavainnot" mukaan. (UUELY/279/07.00/2012)

Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta johtuvat muutokset

Ojamonharjuntieltä on kortteliin 490 kaksi ajoyhteyttä, muuten on koko katualueen rajalla liittymäkielto. Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyksen lähellä oleva ajoyhteys on kielletty liikenneturvallisuuden vuoksi.

Sairaalantien ja Ojamonharjuntien risteykseen suunnittelusta kiertoliittymästä on yksisuuntainen ajo tontille sallittu. Korttelin 490 nykyiset ajoyhteydet Vappulantielle säilyvät ennallaan. Korttelin 1596 osalle on osoitettu uusi ajoyhteys Sairaالاتielle. Osoitettaessa ajoyhteyttä on pyritty huomioimaan alueen korkeuserot sekä liikenneturvallisuus.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteykseen on osoitettu riittävä katualueen tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseksi. Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 315 m², myös Lidlin kiinteistöstä (tontti nro 6 korttelissa 1597) siirtyä kaupungin katualueeksi noin 168 m². Korttelista 1596 siirtyä katualueeksi noin 61 m².



Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöt teknisistä syistä. Tästä johtuen ko. korttelin tontti nro 6 laajenee noin 166 m² ja tontti nro 5 noin 192 m².

Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden L6 asemakaavamuutosalueella yhteensä noin 202 k-m². Rakennusoikeuden muutos on vähäinen verrattuna tonttien kokoon ja se on rakennusluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeamisen rajoissa.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirtyä valtiolta kaupungille.

Kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vehreän ympäristön säilymiseen olemassa olevaa puustoa ja säilyttämällä istuttamalla uusia. Ojamonharjuntien varsi on suunnittelualueella osoitettu kokonaan istuttaviksi alueiksi, jotta alueen pohjoispuolella oleva vehreys jatkuu mahdollisimman pitkälle.

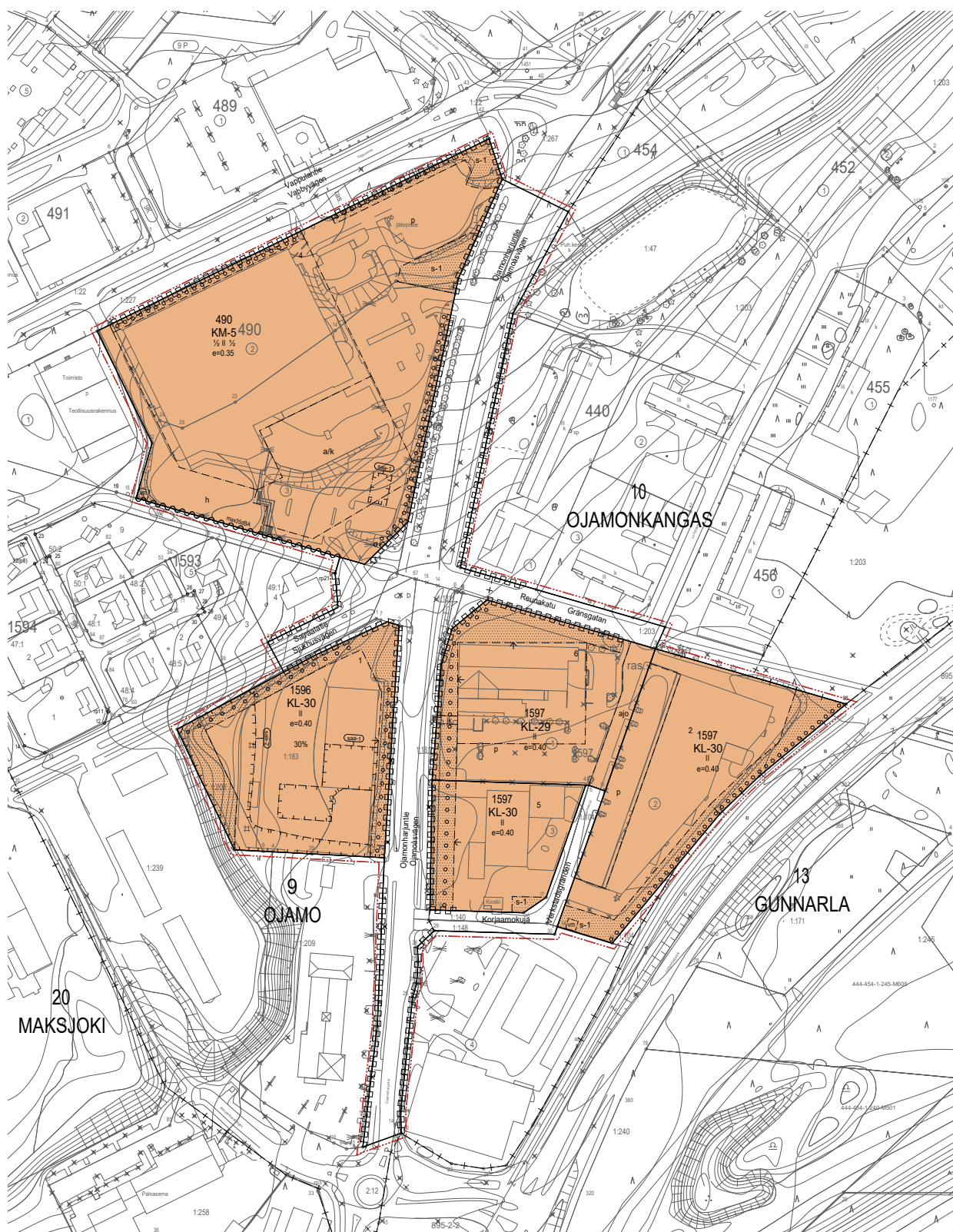
Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonteittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentaminen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaaalilta ja värykseltä päärakennukseen ja maisemaan.

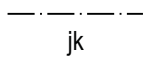
Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys joka kohdistuu myös katualueille.

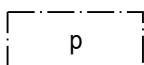
Kaavakartta ja -määräykset

pienenetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 37

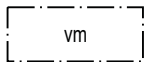




Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



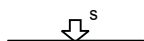
Pysäköimispaikka.



Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

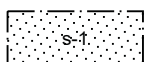


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain sisäänajo on sallittu.

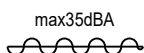
a/k

Auton säilytyspaikan rakennusala, jota ei lasketa kerrosalaan.

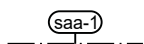
Alueelle saa rakentaa pysäköintikannen.



Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää.

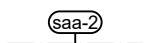


Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen uuden rakennuksen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä.

Yleiset määräykset:

Kortteli- ja katualueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen tai kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhteensä yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentamisen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaalilta ja väriykseltä päärakennukseen ja maisemaan.

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

Öljylämmitys ja energiakaivoilla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Rakentaminen, ojitukset, maankaivuut ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai määrällisiä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava rakennettavuusselvitys ja pohjarakentamissuunnitelma. Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen
- mahdollista nykyisen rakennuskannan säilymisen ja ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittämisen
- edistää palveluiden saavutettavuutta

Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenteen sujuvuutta jolloin päästöjen määrä vähenee
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

Vaikutukset talouteen

- Kaavan mahdollistama kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, Sairaalatien kiertoliittymän toteuttamisen kustannusarvio on alustavasti noin 400 000€
- Sujuvammasta liikenteestä johtuen kauppojen saavutettavuus paranee ja asiakasmäärä mahdollisesti lisäntyy

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

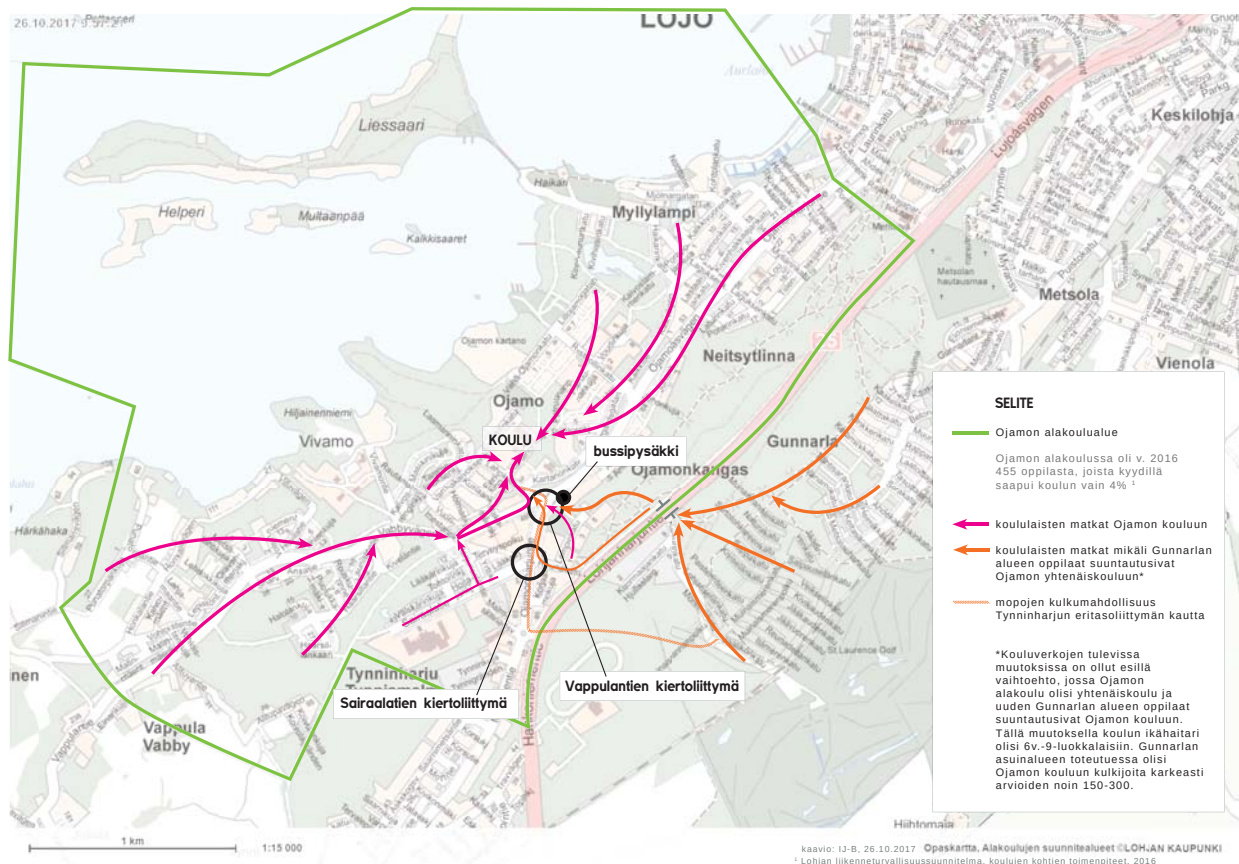
- parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja myös sujuvoittaa liikennettä lähialueella.
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia

KAAVAN TOTEUTUMINEN

Kaavan voimaantulon jälkeen hyväksytään katusuunnitelmat ja kiertoliittymien toteuttaminen alkaa alustavasti vuonna 2019. Sairaalatien kiertoliittymän toteuttamisen kustannusarvio on alustavasti noin 400 000€.

Katusuunnitelmia laadittaessa on tarpeellista tutkia koululaisten koulumatkat ja Ojamonharjuntien kevyen liikenteen turvallisuus. L6 kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevaan Vappulantien ja Ojamonharjuntien risteykseen laadittavassa katusuunnitelmassa on mahdollista alikulun poistuessa lisätä kiertoliittymään ja suojaiteihin esim. hidasteita tai lisävalaistusta tarvittaessa.



Asemakaavan toteuttaminen edellyttää osittain kiinteistöjaon ja maanomistussuhteiden muutosta. Asemakaavamuutos aiheuttaa muutoksia tonttijakoon. Kaavakartassa on määräys että alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen asemakaavamuutosalue tulee rakennuskieltoon tonttijaon laatimisen ajaksi, lukuun ottamatta korttelin 1597 tonttia 2, jolle jää voimaan nykyinen tonttijaon ja asemakaavamuutoksen mukainen tontti. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.

5. EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

OSALLISTEN TAVOITTEET, YHTEENVETO SAADUISTA LAUSUNNOISTA

Asemakaavamuutoksen L6 ehdotusvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus pidettiin nähtävillä 17.1.-15.2.2018. Yhteensä saapui 8 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapuneet.

Saaduissa lausunnoissa ELY-keskus kiinnitti huomiota saa-merkinnän merkintätapaan sekä mahdollisiin pilaantuneihin maihin korttelissa 1597, joita ei ollut kaavaprosessissa mainittu. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus toi esiin, että myös yli 4000 k-m²:n paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen ohjauksen piirissä ja olisi hyvä tarkastella, onko KL-kortteleissa asemakaavan tarkistamistarvetta tämän osalta. Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu- ja valvonta huomautti korttelin 1597 mahdollisista pilaantuneista maista ja huomautti, että kaavamerkintää s-1 (alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää) käytettäisiin vain suojelutarkoituksiin

Saaduissa lausunnoissa ei ollut muuta huomautettava.

Lausuntoihin on annettu vastineet. Lausuntojen perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty osiossa 6. Hyväksymisvaihe. Maanomistajia, joida muutokset koskee, on kuultu muutoksista sähköpostitse (5.4.2018, täydennykset 9.5.2018 - 15.5.2018)

6. HYVÄKSYMISVAIHE

MUUTOKSET

Ehdotusvaiheessa ollut KL- merkinnät (KL 29 ja KL-30) ovat korvattu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista mahdollistavilla KM-merkinnöillä ja määritelty kaupan laatu. Määriteltäessä on otettu huomioon voimassa olevan kaavan tavoitteet ja toteutunut tilanne jokaisen tontin kohdalla erikseen. L6 asemakaavamuutoksen tavoite on liikennejärjestelyjen parantaminen ja sen lisäksi nykyisten KL korttelialueiden määräysten ajantasaistaminen ilman oleellisia muutoksia liikerakennusten korttelialueisiin.

KAUPAN LAADUN KUVAUS

Päivittäistavarakauppaa harjoittavissa myymälöissä myydään elintarvikkeita sekä erilaisia joka päiväisiä kulutustavaroita, jotka vaihtelevat ruokatarvikkeista, hehkulamppuihin. Liikenteellisesti päivittäistavarakauppa tuottaa muihin kaupan muotoihin verrattuna eniten liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta.

Erikoistavaroiden kauppa harjoittavat liikkeet myyvät tietyn alan tuotteita yleensä monipuolisella valikoimalla. Erikoisliikkeitä ovat esimerkiksi apteekin, kosmetiikkaliikkeitä, optikkoliikkeitä, kirjakaupat ja kenkäkaupat. Liikenteellisesti erikoistavaroiden kauppa tuottaa vähemmän liikennettä ja pysäköintipaikkoja kuin päivittäistavarakauppa, mutta enemmän kuin tilaa vievä kauppa.

Suosittelusten mukaisesti **paljon tilaa vaativan erikoistavaran** kauppaan kuuluu

mootoriajoneuvojen kauppa, mootoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Liikenteellisesti kyseinen kaupan muoto tuottaa vähiten liikennettä ja pysäköintitarvetta. (Lähde: Ympäristöministeriö, Ammattinetti)

Pilaantunutta maaperää koskevat kaavamääräykset ovat yksinkertaistettu siten että korttelin 1596 tonttile nro 1 on osoitettu koko tontti koskeva saa-merkintä. Lisäksi on korttelin 1597 Tontin nro 5. osalta kaavaehdotusta täydennetty saa-merkinnällä:

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvittävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.

Selkeyden vuoksi on "Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää merkintä"(s-1) korvattu toisella merkinällä: "istutettavan alueen osa, jolla puusto on säilytettävä"

Hyväksymisvaiheen kaavakarttaan ei ole tehty muita muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

KAAVAN MITOITUS JA ALUEVARAUKSET

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 28422 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön; tehokkuus 0,4 :

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KM-6	1,8382 ha	7353 k-m ²
KM-7	1,2407 ha	4963 k-m ²
KM-8	1,1091 ha	4437 k-m ²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön; tehokkuus 0,35:

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KM-5	3,3339 ha	11669 k-m ²

Katualuetta muodostuu 2,3761 ha

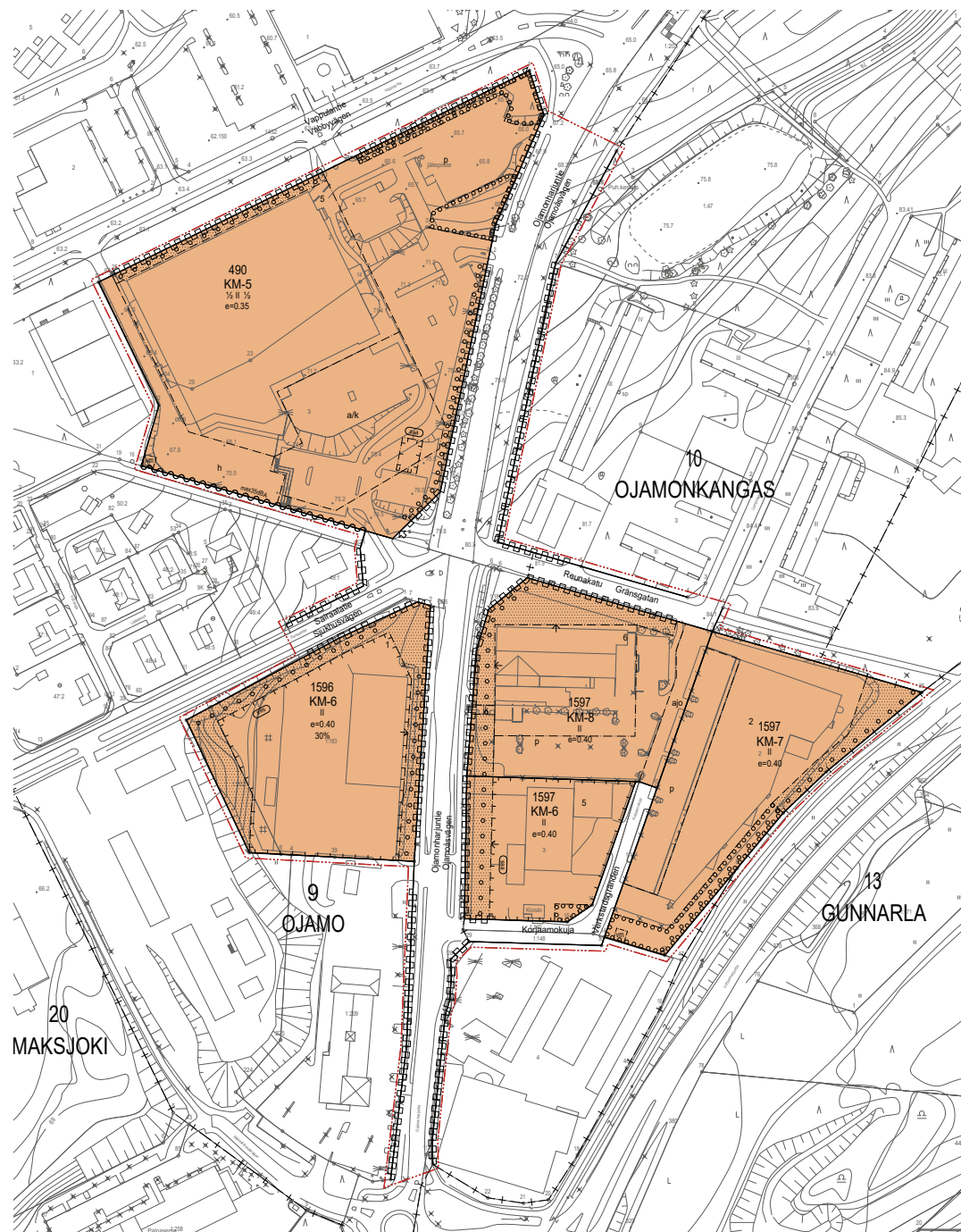
Kuvaus

Kortteli 490

Korttelin 490 osalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5).

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös ekopisteen. Korttelinosan sallittu tehokkuusluku $e = 0,35$.

Rakennusala on osoitettu nykyisen Citymarketin rakennuksen paikalle, Vappulantien viereen. Sallittu kerrosluku on $1/2$ II $1/2$ ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen



rakentamiseen. Kaavamääräyksillä ei ole mahdollistettu maanalaista rakentamista luonnollisen maapinnan alle. Korttelinosa on yksi tontti (nro. 4.) Korttelin koilliskulmaan sijoittuu pysäköintialue ja kaakkoispuolelle autojen säilytyspaikka, jonne saa rakentaa tarvittaessa pysäköintikannen. Sen kerrosalaa ei lasketa rakennusalaan. Tontin länsiosaan sijoittuu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue. Korttelinosaan voi sijoittaa ekopisteen ja puistomuuntamon. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 30 k-m².

Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Aidan tarkoitus on suojata lähellä asuvien omakotitalojen piha-alueita kaupan huoltoliikenteestä aiheutuvalta melulta.

Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Koilliskulmaan on osoitettu alueet, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on istutettava puurivi tai säilytettävä olemassaoleva puurivi.

Saa-merkinällä on osoitettu alue, jolla on ollut vanha huoltoasema. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Vanhan kauppakeskuksen purkamisen jälkeen kohteessa on kaivettu maata, maa-ainesta on siirretty ja kohteeseen on rakennettu nykyinen pysäköintipaikka. Saa-merkinällä rajatulla alueella tulee enne rakentamiseen ja toimenpiteisiin ryhtymistä tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista alueella.

Kortteli 1597

Korttelin 1597 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (KM-6, KM-7, KM-8) Alueen korkein sallittu kerrosluku on II ja e= 0,4. Korttelinosa jakautuu kolmeksi tontiksi (nro. 2, 5 ja 6).

Tontille nro. 6 (KM-8, Lidl) on ajo Reunakadulta. Rakennusala on osoitettu tontin luoteiskulmaan, ja rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan länsi- ja pohjoisreunaan. Rakennusalan ja katualueen välille sijoittuu istutettava alue jonne tulee istuttaa puurivi tai säilyttää olemassaoleva puusto. Pysäköintialue on osoitettu rakennusalaan etelä- ja itäpuolelle. Tontin itäreunassa on ajoyhteys, joka palvelee myös tonttia nro 2.

KM-8

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto,- rauta,- huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².

Tontilla nro. 2 (KM-7, Jysk) on laaja rakennusala, jonka länsipuolella on pysäköintialue. Ajoyhteys pysäköintialueelta on sekä Korjaamokujalle että tontin 6 kautta Reunakadulle. Tontti nro. 2 sijoittuu valtatie 25:n välittömään läheisyyteen, josta rakennusmassa näkyy hyvin. Valtatie 25:n varteen on osoitettu istutettava alue, jonne on istutettava myös puurivi. Istutettavan alueen eteläosassa on olemassa puurivi ja korkeita puita, jotka on säilytettävä. Vehreä alue edistää jalankulkijoiden viihtyvyyttä ja sovittaa rakennukset metsäiseen harjumaishan.

KM-7

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös sähkölaitteiden kierrätys- tai ekopisteen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

Tontti nro. 5 (KM-6, Euromaster) on lähes kokonaan rakennusala. Rakennukset on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu alue, jossa olemassa oleva korkea puusto tulee säilyttää. Ajo tontille on Korjaamokujan kautta.

KM-6 (Euromaster / Lohjan Autopalvelu, Wurth,)

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

Kortteli 1596

Korttelin 1596 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (KM-6). Kortteliosan korkein sallittu kerrosluku on II ja e=0,4. Korttelinosa on 1 tontti (nro. 1). Tontille on ajo Ojamonharjuntieltä sekä Sairaالاتieltä. Tontti on melkein kokonaan rakennusala. Itäreunaan ja kiertoliittymään rajautuvaan kulmaan on osoitettu istutettavaa aluetta. Rakennusten päämassa on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä.

Saa-merkinällä on kortteleissa 1596 ja 1597 osoitettu alueet, jossa on mahdollisesti pilaantunut maaperä. Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa ennen uuden rakennuksen rakentamista. Saa-alueet ovat rajattu ELY-keskuksen 18.4.2013 päätöksen liitteen ”Tutkimuspisteet, todetut haitta-aineet ja jätehavainnot” (UJDELY/279/07.00/2012) mukaisesti ja ehdotusvaiheen palauteen perusteella.

Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta johtuvat muutokset

Ojamonharjuntieltä on kortteliin 490 kaksi ajoyhteyttä, muuten on koko katualueen rajalla liittymäkielto. Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyksen lähellä oleva ajoyhteys on kielletty liikenneturvallisuuden vuoksi.

Sairaalantien ja Ojamonharjuntien risteykseen suunnittelusta kiertoliittymästä on yksisuuntainen ajo tontille sallittu. Korttelin 490 nykyiset ajoyhteydet Vappulantielle säilyvät ennallaan. Korttelin 1596 osalle on osoitettu uusi ajoyhteys Sairaalatielle. Osoitettaessa ajoyhteyttä on pyritty huomioimaan alueen korkeuserot sekä liikenneturvallisuus.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteykseen on osoitettu riittävä katualueen tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseksi. Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 315 m², myös Lidlin kiinteistöstä (tontti nro 6 korttelissa 1597) siirtyy kaupungin katualueeksi noin 168 m². Korttelista 1596 siirtyy katualueeksi noin 61 m². (kuva kaavaselostuksen sivulla 36.)

Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Tästä johtuen ko. korttelin tontti nro 6 laajenee noin 166 m² ja tontti nro 5 noin 192 m². Kaupunginosan raja siirtyy samalla ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa.

Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden L6 asemakaavamuutosalueella yhteensä noin 202 k-m². Rakennusoikeuden muutos on vähäinen verrattuna tonttien kokoon ja se on rakennusluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeamisen rajoissa.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirtyy valtiolta kaupungille.

Kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vehreän ympäristön säilymiseen olemassa olevaa puustoa ja säilyttämällä istuttamalla uusia. Ojamonharjuntien varsi on suunnittelualueella osoitettu kokonaan istuttaviksi alueiksi, jotta alueen pohjoispuolella oleva vehreys jatkuu mahdollisimman pitkälle.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonteittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentaminen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaaliilta ja väriykseltä päärakennukseen ja maisemaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys joka kohdistuu myös katualueille.

Kaavan toteutuminen: sivu 42

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen
- mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilymisen ja ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittämisen
- edistää palveluiden saavutettavuutta

Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenteen sujuvuutta jolloin päästöjen määrä vähenee
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

Vaikutukset talouteen

- Kaavan mahdollistama kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, Sairaalatien kiertoliittymän toteuttamisen kustannusarvio on alustavasti noin 400 000€
- Sujuvammasta liikenteestä johtuen kauppojen saavutettavuus paranee ja asiakasmäärä mahdollisesti lisäntyy

Kaupan laadun määrittely vastaa pääasiassa toteutunutta nykytilannetta. Erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan osuuden mahdollinen merkittävä laajeneminen on kaavamääräyksillä rajoitettu siten, että koko kerrosalan toteutuessa Tynninharjun alue ei heikentää Lohjan keskustan vetovoimaa päivittäistavarakaupan eikä muun keskustahaikuisen erikoiskaupan (esimerkiksi vaatteet ja kengät) osalta.

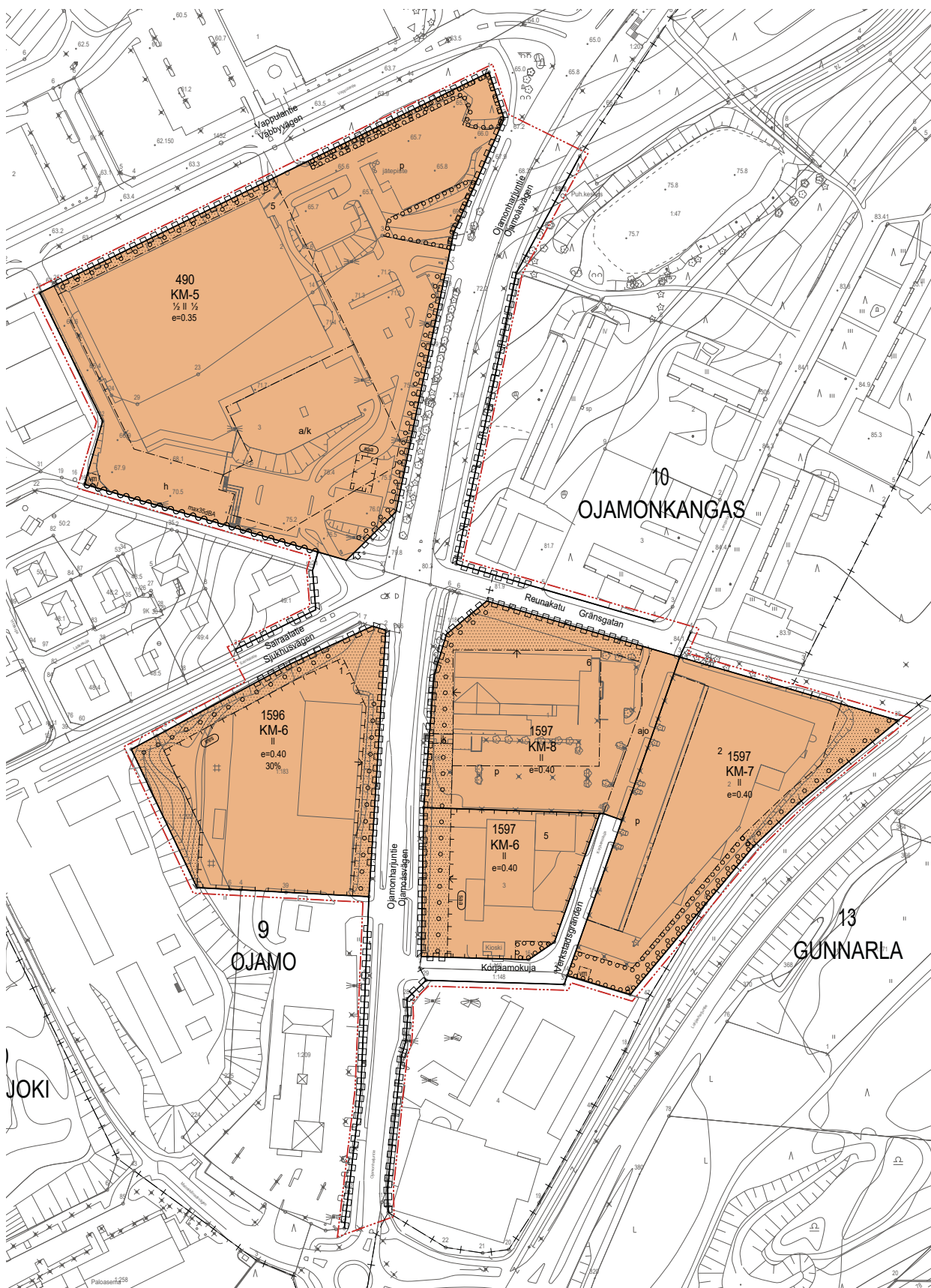
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja myös sujuvoittaa liikennettä lähialueella.
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

KM-5

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Korttelialueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön
Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös ekopisteen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
I kvartersområdet får placeras verksamhets- och servicelokaler om de till sin karaktär passar in i den övriga verksamheten.

I området får dessutom byggas lagerbyggnader som anknyter till affärsverksamhet samt servicebyggnader som betjänar området. Lagring utomhus är inte tillåtet. I kvartersområdet får placeras också en ekostation. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/30 m² våningsyta.

KM-6

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
I området får placeras affärslokaler för specialvaruhandel som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel. I området får inte placeras en dagligvaruaffär eller en affär för centrumorienterade specialvaror.

I kvartersområdet får placeras verksamhets- och servicelokaler om de till sin karaktär passar in i den övriga verksamheten. I området får dessutom byggas lagerbyggnader som anknyter till affärsverksamhet samt servicebyggnader som betjänar området. Lagring utomhus är inte tillåtet. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/50 k-m².

KM-7

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20 % muuta erikoistavarankauppaa varten.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös sähkölaitteiden kierrätys- tai ekopisteen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
I området får placeras affärslokaler för specialvaruhandel som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel. I området får inte placeras en dagligvaruaffär. Av våningsytan kan högst 20 % användas för övrig specialvaruhandel.

I kvartersområdet får placeras verksamhets- och servicelokaler om de till sin karaktär passar in i den övriga verksamheten. I området får dessutom byggas lagerbyggnader som anknyter till affärsverksamhet samt servicebyggnader som betjänar området. Lagring utomhus är inte tillåtet. I kvartersområdet kan placeras också en återvinningsplats för elapparater eller en ekostation. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/50 k-m².

KM-8

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20 % muuta erikoistavarankauppaa varten. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
I området får placeras affärslokaler för specialvaruhandel som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel. Av våningsytan kan högst 20 % användas för övrig specialvaruhandel. I området får placeras en dagligvaruaffär.

I kvartersområdet får placeras verksamhets- och servicelokaler om de till sin karaktär passar in i den övriga verksamheten. I området får dessutom byggas lagerbyggnader som anknyter till affärsverksamhet samt servicebyggnader som betjänar området. Lagring utomhus är inte tillåtet. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/30 k-m².

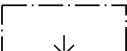
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

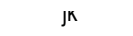
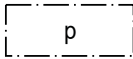
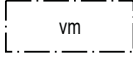
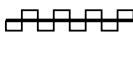
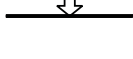
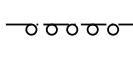
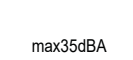
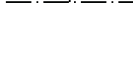
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Stadsdels- eller kommundelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.
	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
1	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
9	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
OJAM	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
1597	Stadsdels- eller kommunalsnummer.
Ojamonharjuntie	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
30%	Namn på stads- eller kommunal.
II	Korttelin numero.
1/2 II	Kvartersnummer.
II 1/2	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e=0.35	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
	Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Rakennusala.
	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.
	Del av område som skall planteras.
	Katu.
	Gata.
	Ajoyhteys.
	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka.
	Parkeringsplats.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.
	Byggnadsareal där en parktransformator får placeras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain sisäänajo on sallittu.
	Ungefärligt läge för anslutning för fordon, varifrån endast infart är tillåtet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jota ei lasketa kerrosalaan.
	Alueelle saa rakentaa pysäköintikannen.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil som inte medräknas i våningsytan.
	I området får byggas ett parkeringsdäck.
	Istutettava alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.
	Del av område som ska planteras och där trädbeståndet ska bevaras.
	Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
	Gränsen på den södra sidan av tomten ska försees med ett minst 250 cm högt staket, vars ljudisolering mot trafikbuller ska vara minst 35 dB(A)
	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
	Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvittettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.
	Markområde som ska saneras/istandsätts.
	Innan byggåtgärder eller andra åtgärder vidtas ska det utredas om marken eventuellt är förorenad och den förorenade marken ska saneras.
	Yleiset määräykset:
	Kortteli- ja katualueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen tai kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava.
	Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhteensä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentamisen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaaalilta ja väriykseltä pääarakennukseen ja maisemaan.
	Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.
	Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.
	Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
	Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.
	Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.
	Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai määrällisiä muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottaen rakennettavuusselvitys ja pohjarakentamissuunnitelma.
	Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	09.05.2018
Kaavan nimi	L6 Ojamonharjuntie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.11.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8980	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,8980

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8980	100,0	28422	0,29	4,1675	16643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5219	76,0	28422	0,38	4,1566	16643
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0095	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3761	24,0			0,0204	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	9,8980	100,0	28422	0,29	4,1675	16643
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5219	76,0	28422	0,38	4,1566	16643
K					-3,3654	-11779
KM	7,5219	100,0	28422	0,38	7,5220	28422
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0095	
VL					-0,0095	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3761	24,0			0,0204	
Kadut	2,3761	100,0			0,0204	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | päivitys 06.04.2017

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TLE | päivitys 25.8.2015

Lohjan kaupunki | Kaupunkisuunnittelukeskus | Maankäyttö | AR | 15.12.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO, KORTTELIN 490 OSAN JA 10. KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS,
KORTTELIN 1597 OSAN SEKÄ LIIKENNEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja

Kaavasuunnittelija (vs) Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointi suunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 9. kaupunginosan (Ojamo) korttelinosa 490 ja 10. kaupunginosan (Ojamonkangas) korttelionosa 1597 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Lohjan kaupunki on laatinut kaavoituksen käynnistämissopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa (KH 24.10.2011), joka ei ole enää ajankohtainen.

Ympäristölautakunta päätti 15.12.2011 § 281 asettaa Ojamon kaupunginosan korttelin 490 Citymarketin aluetta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemaakaavamuutos on tullut vireille 17.1.2012

KAAVOITETTAVA ALUE

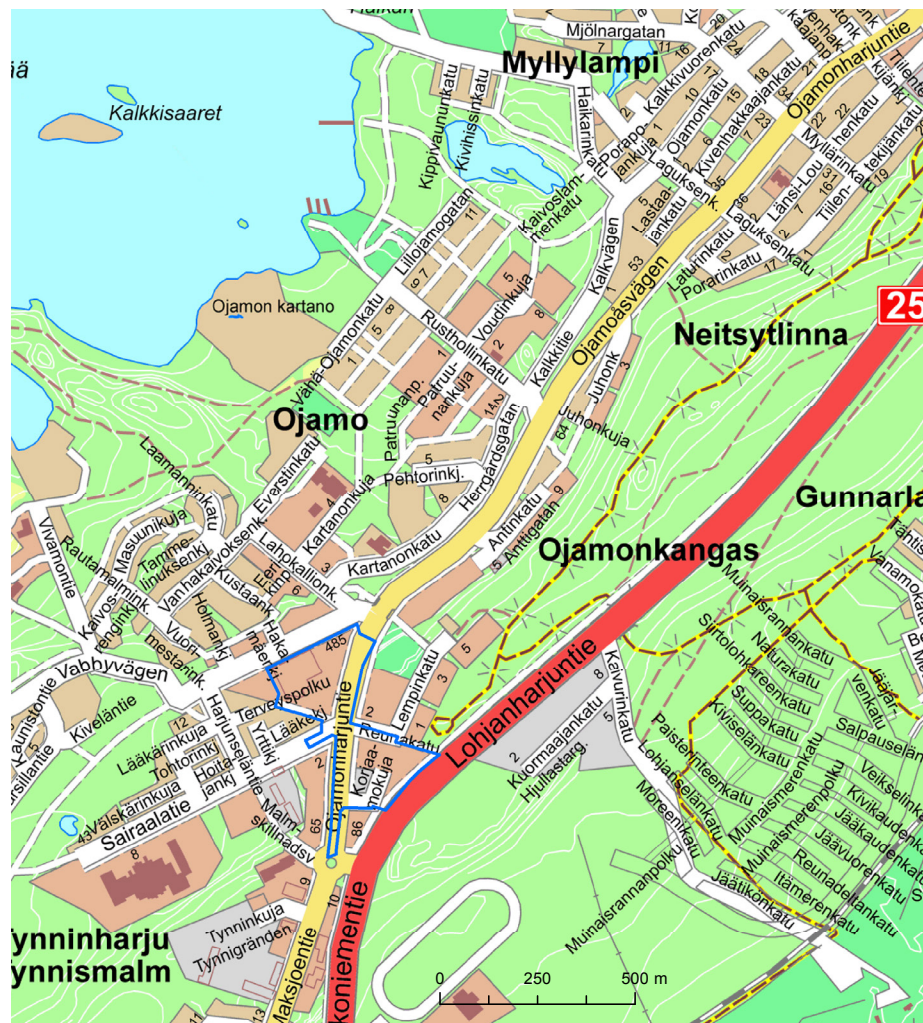
Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä ja alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun ja Vappulantiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä.

Kaava-alueen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

NYKYTILANNE

Korttelinosassa 490 sijaitseva K-Citymarket on Tynninharjun alueen suurin päivittäistavaran yksikkö. Korttelinosassa 1597 sijaitsee Lidl, Alko, Gigantti, Expert, Jysk, Musti- ja Mirri, Euromaster sekä grillikioski.

Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajama-alueen pääväylällä, Ojamonharjuntie, on suunnittelualueella kaksi isoa liittymää (Sairaالاتie ja Vappulantie). Sairaالاتien liittymää käyttää mm. Lohjan sairaalan ja Tynninharjun terveysasemalle suuntautuva liikenne ja Vappulantien liittymää Vappulan, Lahokallion ja Ojamon asuinalueiden sekä Vappulantien varren yritysten liikenne.



Suunnittelualueen sijainti

SUUNNITTELUN TAUSTA

L6 Ojamonharjuntie asemakaavamuutoksen laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelu-lautakunnan 8.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Kaupunginhallitus hyväksyi 24.10.2011 kohteen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen Tynninharjulla sijaitsevat Citymarketin laajentamisen varten maanomistajan pyynnöstä. Tällä hetkellä ei ole enää ajankohtainen kortteliin 490 kerrosalan lisäämisen tutkiminen koska toimija on alustavasti ilmoittanut 10.5.2016 että 24.10.2011 kaupunginhallituksen hyväksytty Ojamon kaupunginosan korttelin 490 tontteja 2 ja 3 koskeva asemakaavoituksen käynnistämissopimus ei ole enää tarpeellinen.

Lohjan kaupungin tekninen toimi on laatinut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/kaavatarkastelun (12/2014) välille Sairaالاتie - Vappulantie. Alueelle on suunniteltu kiertoliittymäratkaisut Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteykseen sekä Ojamonharjuntien ja Sairaالاتien/Reunakadun risteykseen.

Asemakaavan tarkoituksena parantaa suunnittelualueen liikenneturvallisuutta varaamalla riittävät katualueet kiertoliittymien toteuttamiselle. Suunnittelualue on rajattu tarkentuneiden Ojamonharjuntien kiertoliittymäsuunnitelmien johdosta.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Liikennejärjestelyin tulee turvata liikenteen sujuvuus ja turvallisuus alueella. Suunnittelualueen eteläisemmän kiertoliittymän toteuttaminen edellyttää katualueen laajentamista Reunakadun ja Ojamonharjuntien kulmauksessa korttelin 1597 (Lidl) istutettavalle tontinosalle sekä kortteliin 490 (Citymarket) Ojamonharjuntien ja Sairaالاتien välisessä kulmauksessa. Katualueen laajentuminen nykyiselle asemakaavan mukaiselle korttelialueelle edellyttää tarkastelualueen laajentamista koko sille osalle korttelialuetta, jota voimassa olevassa asemakaavassa koskee sama käyttötarkoitus muuttuvan kohdan kanssa.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe	1-6 / 2017
Ehdotusvaihe	7-12 / 2017
Hyväksyminen	1-6 / 2018

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka on tullut nähtäville vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatahtain on vuodesa 2050.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueella ja siellä sijaitsee seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa korttelinosa 490 on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja korttelinosa 1597 keskustatoimintojen alueeksi (C2).

ASEMAKAAVAT

Korttelinosalla 490 on voimassa 8.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen asemakaavan muutos, jossa alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7).

Korttelinosalla 1597 on voimassa 10.5.2004 ja 18.4.2005 hyväksytyt asemakaavan muutokset, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Katualueilla on voimassa asemakaavoja eri vuosikymmeniltä 1960-luvulta lähtien.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Ojamonharjuntien yleissuunnitelma/kaavatarkastelu välillä Sairaالاتie - Vappulantie (Lohjan kaupunki/Tekninen toimi, Kunnallistekniikka 15.12.2014)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen L6 Ojamonharjuntie ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm

- liikenteen lisääntymisen ja liikennejärjestelyjen muutosten vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Tynninharjun alueella
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset pohjaveteen

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
- tekninen toimi, logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu
- sivistyskeskus, Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HUS/Lohjan Sairaala
- Caruna OY
- Fingrid OY
- Gasum OY
- Lounea OY
- DNA OY
- Ojamo Seura ry
- Kaupunkikeskusta aluetoimikunta
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välinen työneuvottelu oli 9.10.2014

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueen koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Kuulutusasemakaavamuutoksenvireilletulostaja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa, Västra Nyland ja Ykkös-Lohja -lehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määrääjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4), kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuille (www.lohja.fi/kaavoitus), ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

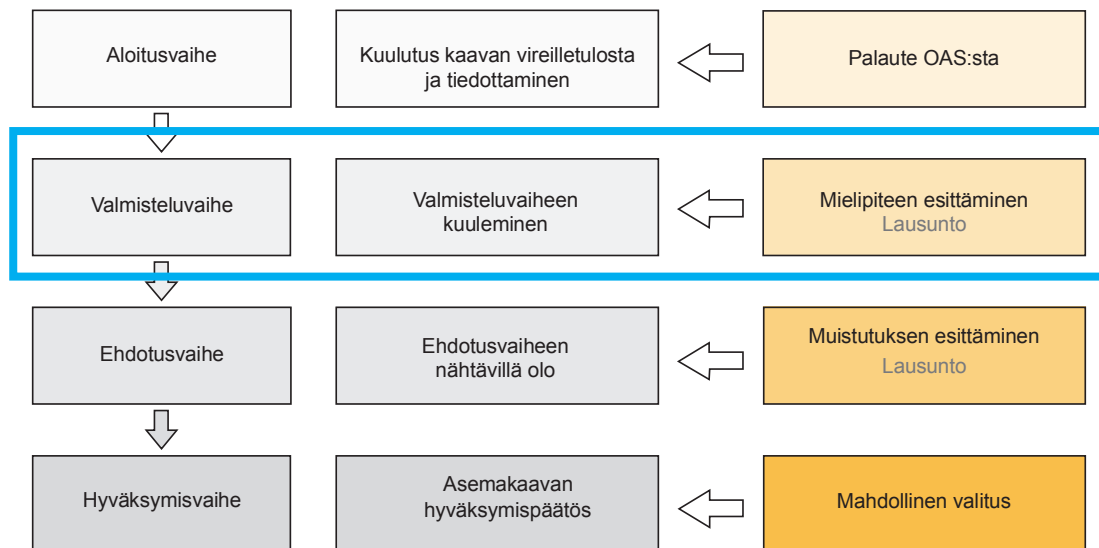
Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimeen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).



Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet**Uudenmaan ELY-keskus, 8.11.2017**

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos on ohjaavien kaavojen mukainen. Lausunnossa kiinnitetään huomiota pv merkinnän näkyvyydelle kaavakartalla, ELY-keskus toteaa, että pohjaveden suojelumääräys tulee esittää korttelikohtaisella /pv -merkinnällä.

Pohjaveden suojelumääräykseen tulee lisätä, että öljylämmitys ja energiakaivoilla varustetut maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Kiertoliittymät ja tiealueet on varustettava Liikennevirasto ohjeiden mukaisilla pohjavedensuojaurakenteilla päällystämisen lisäksi.

Kaavamääräyksistä ei käy selkeästi ilmi, mahdollistavatko ne nykyisen luonnollisen maanpinnan alle sijoittuvien maanalaisten tilojen rakentamisen, esim. parkkihallin. Mikäli mahdollistavat ja mikäli tällaisten tilojen rakentaminen on odotettavissa, tulee kaava-alueella tehdä perusteellinen rakennettavuusselvitys ja siten varmistua maanalaisten tilojen rakennettavuudesta pohjaveden pinnan yläpuolelle siten, että tilan pohjan ja pohjaveden pinnan väliin jää riittävä suojakerros.

Pohjaveden suojelumääräys on siirretty yleisiin määräyksiin, joten se koskee koko kaava-alueetta katualueineen. Määräystä on täydennetty seuraavilla lauseilla:

”Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.”

”Öljylämmitys ja energiakaivoilla varustetut maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.”

Kaava-alueella ei ole tiealueeksi tarkoitettu alueita. Pohjavettä suojaava määräys kohdistuu myös katualueille.

Kaavamääräyksillä ei ole mahdollistettu maanalaista rakentamista. Asemakaavamuutoksella mahdollistettava kerrosala on pääosin käytetty ja se on mahdollista toteuttaa maanpäällisillä kerroksilla. Korttelin 490 osalla on kerrosluku 1/2 II 1/2 ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen rakentamiseen. Ko. korttelinosalla on käytetty kaavan mahdollistama rakennusoikeus melkein kokonaan ja uutta rakentamista ei ole odotettavissa. Nykyisen rakennuksen parkkihalli sijaitsee luonnollisen maanpinnan päällä. Mikäli uutta rakentamista on tulossa, on rakennuslupahakemuksessa esitettävä pohjavesiolosuhteet huomioon ottava rakennettavuusselvitys ja pohjarakentamissuunnitelma.

”Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava rakennettavuusselvitys ja pohjarakentamissuunnitelma.”

Määräys on osa pohjaveden suojelumääräystä ja kohdistuu koko kaava-alueelle.

Hyvinvointi-toimiala; lasten, nuorten ja lapsiperheiden palvelualue, 12.5.2017

Lausunnossa kiinnitetään huomiota asemakaavan muutoksessa järjestelyjen turvallisuuden huomioimiseen erityisesti lasten liikkumisen kannalta.

On tulossa muutoksia kouluverkoissa, jolloin mm. oppilaita tulisi nykyistä huomattavasti laajemmalla alueella ja ikäryhmän kasvaessa usein eri kulkutavoin. Suurin osa koulun oppilaista kulkee koulumatkat itsenäisesti kävelen tai pyörällä ja alaluokilta alkaen.

Hyvinvoinnin toimialalla halutaan jo kaavoituksessa kiinnitettävän erityistä huomiota turvallisen liikkumisen mahdollistumiseen sekä koulu-alueella että koulumatkoilla. Oppilaiden koulumatka on turvattava riittävin liikennejärjestelyin. Mikäli nykyisiä teiden alituspaikkoja ollaan poistamassa, on uudessa kaavassa oltava korvaavat alikulkutunnelit paikoissa, jotka ovat koulumatkalla luonnollisia ylikulkupaikkoja.

Vappulantien ja Ojamonharjuntien risteys ei sisälly asemakaavamuutosalueeseen. Myöskään olemassa oleva alituspaikka ei ole L6 kaavamuutosalueella.

Vappulantien ja Ojamonharjuntien risteysseen laadittavassa katusuunnitelmassa on mahdollista lisätä kiertoliittymään ja suojateihin tarvittaessa esim. hidasteita tai lisävalaistusta.

Ko. risteyksessä on voimassa olevassa asemakaavassa riittävä tilavaraus kiertoliittymän ja kevyen liikenteen yhteyksien varten.

Katusuunnitelmia laadittaessa tutkitaan koululaisten koulumatkat ja Ojamonharjuntien kevyen liikenteen kulun turvallisuus. Koulumatkojen pääkulkulinjat on kuvattu kaavaselostuksessa, sivulla 41.

Lausunnon sisältö toimitetaan tiedoksi Lohjan kaupungin kaupunkitekniikasta ja rakennuttamisesta vastaavalle taholle.

Lohjan Liikuntakeskus Oy, 12.5.2017

Kaavamuutoksen tulee mahdollistaa LLK OY:n hallintoimien nykyisten, Ojamon alueelle sijaitsevien sekä mahdollisesti laajennettavien tai uusien liikuntapaikkojen turvallinen ja sujuva liikenteellinen saavutettavuus. Lisäksi tulee taata ja osoittaa kevyenliikenteen turvalliset yhteydet kaava-alueelta Harjun ulkoilureitistön Ojamokankaan puoleiselle alueelle sekä varata ja osoittaa kaavassa riittävä pysäköintialue Harjun alueen ulkoilureittejä ja palveluja käyttäville.

Ojamonharjuntien ja Sairaalantielle suunniteltava kiertoliittymä mahdollistaa sujuvan ja turvallisempaan liikenteen koko alueella. Kaavaehdotuksessa on riittävä tilavaraus kiertoliittymän ja kevyen liikenteen yhteyksien varten. Ojamonharjuntieltä Harjun ulkoilureitille on olemassa useampi kevyen liikenteen yhteys (Reunakadun kautta, Lempinkadun ja erikseen sen päätyn kautta sekä K-Rauda:n takaa.)

Tällä kaava-alueella ei ole mahdollista lisätä pysäköintialuetta Harjun alueen ulkoilureittejä ja palveluja käyttäville, koska kortteli-alueilla ei ole kaupungin maanomistusta. Lähiympäristön jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa ulkoilualuetta palveleva pysäköintialue.

Lausunto merkitään tiedoksi ja lausunnon sisältö toimitetaan myös tiedoksi Lohjan kaupungin kaupunkitekniikasta ja rakennuttamisesta vastaavalle taholle.

Länsi -Uudenmaan maakuntamuseo, 18.4.2017	
Maakuntamuseo pitää kaupunkikuvan kannalta hyvänä ja tärkeänä alueen kasvillisuuden ja puuston säilyttämistä. Säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä puuttuu kaavamääräyksistä.	Merkintä lisätty kaavamääräyksiin.
Auris Kaasunjakelu Oy, saap. 27.4.2017	
Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu OY:n antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaasunjakelu OY:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.	Merkitään tiedoksi ja välitetään tieto Lohjan kaupungin kaupunkitekniikasta ja rakennuttamisesta vastaavalle taholle.
Caruna Oy, 8.5.2017	
Caruna Oy pyytää, että kaavaan varataan paikat olemassa oleville puistomuuntamoille.	Puistomuuntamoille varatut alueet on lisätty kaavakarttaan.
Fingrid Oy, 3.5.2017	
Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid OY:n voimajohtoja eikä muita toimintoja.	Merkitään tiedoksi
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 15.5.2017	
Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi
Museovirasto, 5.5.2017	
Ei huomautettavaa	Merkitään tiedoksi

Mielipide 1, 12.4.2017

Esitämme mielipiteenämme että Sairaalatien ja Ojamonharjuntien suunniteltuun kiertoliittymään (nyk. liikenneympyrä) tulee sisällyttää vähintään korttelille 490 eli Citymarketin tontille ajo edes yksisuuntaisena.

Perusteluina edelliselle:

- ns. yläpihan pysäköintialueen käyttö jäänee vähäiseksi jos liittymä suljetaan koska tällöin sinne kuljettaisiin vain alakautta kaupan pihan pysäköintialueen läpi ja jopa pääoven edestä jossa on paljon jalankulkijoita, yläliittymästä kulkee tontille paljon myös kevyttä liikennettä sekä jalankulkijoita
- yksisuuntainen tontille kääntyminen liikenneympyrystä ei merkittävästi haittaa sairaalan suunnan liikennettä
- Ojamonharjuntien liittymä alamäessä tontille tulee tällöin ruuhkautumaan pahoin koska Virkkalan suunnasta tulijat jonottaisivat risteävän liikenteen läpi suorinta mahdollista reittiä tontille
- Alimman tonttoliittymän Ojamonharjuntieltä voinee kyllä sulkea ilman suurempia vaikutuksia
- jos nykyisistä kaupan viidestä liittymästä kaksi suljetaan aiheutuu siitä merkittävää liikenteellistä haittaa kaupan asiakkaille ja sillä olisi myös suuria taloudellisia vaikutuksia kaupalle. Tällöin kaikki liikenne pääpysäköintialueelle kulkisi kahden liittymän kautta jotka väistämättä ruuhkautuisivat kaupan huipputuntien aikaan jolloin alueella on muutenkin suurimmat liikennemäärät. Lisäksi yksikin häiriö, esim. onnettomuus toisessa kaupan liittymässä aiheuttaisi liikenteellisesti hallitsemattoman mottitilanteen kun koko liikenne ohjautuisi yhteen liittymään.

Kaavaehdotus mahdollistaa yksisuuntaisen ajoyhteyden Sairaalan tien ja Ojamonharjuntien kiertoliittymästä ko. tontille. Kaavamuu-
toksen valmisteluvaiheen kaavakartassa esitetty liittymäkielto on ehdotusvaiheessa poistettu ajoyhteyden osuudelta.

Kaavaselostuksen liitteenä on esitetty havainnekuva kiertoliittymän alustavasta ratkaisusta, joka edelleen mahdollistaa ajoneuvon- ja kevyen liikenteen kulun tontille.

Mielipide 2, 10.5.2017

Kiinteistömme alaosassa toimii korjaamo, joten pihaliikenne on vilkasta. Alapuoli pihasta on myös melko kapea, joten Wurthin asiakkaiden läpikulku Ojamonharjuntie 36 ajon kautta hankaloittaisi yrityksemme toimintaa. Alapihalla toimii myös rengashotelli, mikä lisää asiakasvirtaa ja autoja.

Kiinteistön yläpihalla kulkee vain kapea palotie, mikä on kiinni rakennuksessa, jota ei ole suunniteltu päivittäiseen käyttöön. Kiinteistön päädyn toiminta vaikeutuu olennaisesti, jos liittymää Sairaataltieltä ei ole. Nykytilanteessa Sairaatalien liittymä kiinteistölle on vastapäivää Citymarketin liittymää. Liittymä voisi meidän kannaltamme olla myös jonkin verran sairaalaan päin, tonttirajaa tiehen on pitkälti.

Pyydämme huomioimaan yrityksemme tarpeet ja säilyttämään toimintamahdollisuudet teitä ja liittymiä suunnitellessanne, ettemme jäisi katveeseen. Sairaatalie 2 liittymä Wurthin päädyssä ei ole aiheuttanut vaaratilanteita, ambulanssit ja autot ovat mahtuneet katukuvaan. Suurimman liikenteen tuo Citymarkettiin kääntyvät.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu ko. tontille ajoyhteys Sairaataltieltä. Kaavamuu-
toksen valmisteluvaiheen kaavakartassa esitetty liittymäkielto on ehdotusvaiheessa poistettu ajoyhteyden osuudelta.

Osoitettaessa ajoyhteyttä on pyritty huomioidaan alueen korkeuserot sekä liikenneturvallisuus. Kaavaselostuksessa on esitetty havainnekuva kiertoliittymän alustavasta ratkaisusta.

Mielipide 3, 10.5.2017

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen ratkaisukartan olemme vastaanottaneet ja käynyt tutustumassa Lohjan kirjastossa järjestetyssä tilaisuudessa lähemmin asiaan.

Me asukkaina emme voi hyväksyä asuntomme tontin osan lohkomista tai siirtymistä kiertoliittymän osaksi. Perustelut vaatimuksellemme tontin kulman säilyttämiseksi entisellään ja omistuksessamme, kirjoitamme keskusteltuamme ja saatuaamme vielä lisäselvitystä tarkkoine mittauksineen kiertoliittymän suunnittelijalta.

L6 asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartassa on toistettu ko. kiinteistön osalta voimassa olevan kaavan(hyv. 31.10.2011) tilanne. Kaavaehdotukseen korjataan ko. kiinteistön osalta liittymäkielion merkintä, niin että ajoyhteys säilyy.

Itäpuolinen osa (ajo Citymarketiin) ja pohjoinen osa (kevyen liikenteen väylä) kiinteistöstä on jo nyt voimassa olevassa kaavassa katualuetta (hyv 31.10.2011, kadun osalta hyv 3.9.1980), jota kaupunki ei ole vielä kokonaan lunastanut.

Kiinteistön itäkulmalla katualueella oleva puustoa pyritään mahdollisuuksin mukaan säilyttämään, asia tarkentuu katusuunnitelmissa.

Kaavaehdotuksen saatua lainvoiman tulee laatia katusuunnitelma, jonka pohjalta alueen liikennejärjestelyt toteutetaan. Katusuunnitelma tulee asettaa nähtäville MRA 43 §:n mukaan, jolloin siitä on mahdollisuus antaa muistutus.

Uudenmaan ELY 22.2.2018

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että myös yli 4000 k-m²:n paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen ohjauksen piirissä. Tästä syystä olisi hyvä tarkastella, onko KL-kortteleissa asemakaavan tarkistamistarvetta tämän osalta.

Kaavaehdotuksen mukaiset KL- korttelit ovat osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista mahdollistavilla KM-merkinnöillä. Määräyksiä on täydennetty kaupan laadun osalta. Kaupan laatua määriteltäessä on otettu huomioon oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja voimassa olevan kaavan mukainen tilanne sekä toteutunut tilanne jokaisen tontin kohdalla erikseen. L6 asemakaavamuutoksen tavoite on liikennejärjestelyjen parantaminen ja sen lisäksi nykyisten KL korttelialueiden määräysten ajantasaistaminen ilman oleellisia muutoksia liikerakennusten korttelialueisiin.

Erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan osuuden mahdollinen merkittävä laajeneminen on kaavamääräyksillä rajoitettu siten, että koko kerrosalan toteutuessa Tynninharjun alue ei heikentää Lohjan keskustan vetovoimaa päivittäistavarakaupan eikä muun keskustahaikuisen erikoiskaupan osalta.

Kaavaehdotuksen mukaisiin KL-korttelialueisiin (KL-29 ja KL-30) on laadittu seuraavat määräykset:

KM-6

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

KM-7

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös sähkölaitteiden kierrätys- tai ekopisteen.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

----- Korttelin 1596 osa, tontin 1 alueella on kaksi eri pilaantunutta maaperää koskevaa kaavamääräystä saa-1 ja saa-2. Korttelin alueelle ulottuvaa Tynninharjun jätetäyttöalueen laajuutta ei ole vielä rajattu eikä jätetäytön koostumusta ole varmistettu. Lisäksi tontilla on todettu pilaantuneita maita. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että pilaantunutta maaperää koskevaa kaavamääräystä voidaan yksinkertaistaa merkitsemällä koko rakennettavan korttelin alue saa-merkinnällä ja kirjata kaavamääräykseen, että ennen rakentamista tai muiden kaivutoimenpiteiden aloittamista on maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä. Korttelin 1597 alueen maaperän tilaa ei pilaantuneiden maiden osalta ole kaavaselostuksessa kerrottu. ELY-keskuksen saamien tietojen mukaan esimerkiksi tontilla 5 on ollut rengasliiketoimintaa jo 1970- luvulla. Toimintaan liittyy autohuoltoa ja öljynvaihtoa. Korttelin 1597 alueella sijaitsevat maaperää mahdollisesti pilanneet toiminnot tulee kartoittaa ja tarvittaessa kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on lisättävä maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve. ----- ELY-keskus esittää pohjavesimääräyksen muuttamista tältä osin muotoon: "Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä."	KM-8 <i>Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.</i> <i>Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto,- rauta,- huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.</i> <i>Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu.</i> <i>Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².</i> ----- Pilaantunutta maaperää koskevat kaavamääräykset ovat Korttelin 1596 tontin 1 osalta täydennetty lausunnon mukaisesti. Korttelin 1597 alue on kartoitettu vanhojen 1950 ja -60 luvun ilmakuvien avulla. Ilmakuvien pohjalta voi todeta, että Ojamonharjuntien länsipuolella oleva kaatopaikka ei ole ulottunut tien länsipuolelle ja alue on ollut metsä. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 10.5.2004) on korttelin 1597 tontin nro 6 maaperän tila selvitetty. Tontilla nro. 5 on ollut rengasliiketoimintaa ja autohuoltoa 1970 luvulta lähtien. Kuvaus on lisätty myös kaavaselostukseen, kappaleen "1. Suunnittelun lähtökohdat, ympäristöhäiriöt" Tontin nro 5. osalta on kaavaehdotusta täydennetty saa-merkinnällä: Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. <i>Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.</i> ----- Pohjavesimääräys on korjattu lausunnossa esitettyyn muotoon.
---	--

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 15.1.2018	
Maakuntamuseon aiemmin 13.4.2017 antamassa lausunnossa esitetyt korjaukset on otetun huomioon ehdotusvaiheen kaavakartalla. Maakuntamuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmista muuta kommentoitavaa	Merkitään tiedoksi
Caruna OY, 12.2.2018	
Ei huomautettava. Pyydetään saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty	Merkitään tiedoksi
Lohjan Yrittäjät ry, 15.2.2018	
Lohjan Yrittäjät ry puoltaa muutosluonnosta	Merkitään tiedoksi
Gasum Oy, 20.2.2018	
Ei huomautettava	Merkitään tiedoksi
Kiinteistö- ja kartastopalvelut 22.2.2018	
Katujen levitessä kortteleihin on rakennuskiellon tuleminen tiedotettava maanomistajille. Tonttijakojen ja lohkomisten kustannusten mahdollinen jaottelu/osittelu hyötymättömille maanomistajille.	Tieto rakennuskiellosta ja tonttijaosta on tuotu kaavaselostuksessa sivulla 42, kappaleessa "Kaavan toteutuminen"
Museovirasto 27.2.2018	
Ei huomautettava	Merkitään tiedoksi
Ympäristösuojelu - ja valvonta, 2.3.2018	
Kaavassa on KL-30 kortteliin rajattu kaksi eri puhdistettavaksi/kunnostettavaksi rajattua maa-aluetta. Kyseisten alueiden maaperän puhtaudesta ja sen laajuudesta ei kuitenkaan ole tarkkoja tietoja ja rajauksia, joten olisi tarkoituksenmukaisempaa merkitä koko korttelialue saa -merkinnällä. KL - 30 korttelissa on ollut varsin kauan teollista tai siihen rinnastettavaa toimintaa, josta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Asiaa	Pilaantunutta maaperää koskevat kaavamääräykset ovat Korttelin 1596 tontin 1 (kaavaehdotuksessa KL-30) osalta täydennetty lausunnon mukaisesti. Tontilla nro. 5 (kaavaehdotuksessa KL-30) on ollut rengasliiketoimintaa ja autohuoltoa 1970 luvulta lähtien. Kuvaus alueesta on lisätty myös kaavaselostukseen, kappaleen "1.Suunnittelun lähtökohdat, ympäristöhäiriöt" Tontin nro 5. osalta on kaavaehdotusta täydennetty saa-merkinnällä: Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

ei ole riittävästi selvitetty. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että asian varmistamiseksi olisi myös kyseiseen korttelialueeseen lisättävä saa - merkintä.

Kaava-alue sijaitsee 1. luokan vedenhankintaan varten tärkeällä pohjavesialueella. Tämä tulee todeta myös kaavamerkinnöissä ja merkata pv - merkintä erikseen myös jokaiseen korttelialueeseen. Nyt ko. asia on vain mainittu sanallisesti kaavakartan yleisissä määräyksissä.

Kaavassa on merkintä s-1 Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää. Se on varsin tulkinnanvarainen ja yleensä ympäristönsuojelupuoli tulkitsee tai käyttää s -merkintäkirjainta koskien jotakin alkuperäistä tai luonnontilaista luontoa tai jotakin arvokasta yksittäistä kohdetta esim. puukujannetta, kartanon puustoista piha-aluetta tai vastaavaa. Kaavamerkintää tulisi täsmentää tai muuttaa esim. istutettavaksi alueen osaksi, jossa tulee säilyttää nykyinen puusto tai viheralue tulee pitää puustoisena.

Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.

Pohjaveden suojelumääräys on siirretty yleisiin määräyksiin, joten se koskee koko kaava-alueetta katualueineen. Määräystä ei ole tarvetta toistaa.

Selkeyden vuoksi on "Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää merkintä" (s-1) korvattu toisella merkinällä: "istutettavan alueen osa, jolla puusto on säilytettävä"

