LOHJA



Lohjan kaupunki I Ympäristötoimi I Kaavoitus I KL I 19.11.2014

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L 43 KISAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus
PL71, 08101 Lohja
p. 019 3690

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, p. 044 374 4419
Kaavoitussihteeri, Margit Hietamäki, p. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
Kaava-alue 5
Asemakaavan suunnittelun tarve 5
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 5
Osallistuminen ja yhteistyö 6
2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 8
Alueen yleiskuvaus 8
Rakennettu ympäristö 8
Luonnonympäristö 10
Maanomistus 11
3. SUUNNITTELUTILANNE 12
Maakuntakaava 12
Maankäytön rakenne 2013-37 13
Yleiskaava 14
Asemakaava 15
Muut suunnitelmat 16
Rakennusjärjestys 16
Pohjakartta 16
4. KAAVAN TAVOITTEET 17
Kunnan asettamat tavoitteet 17
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet 17
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet 17
Aloitusneuvottelu 17
5. VALMISTELUVAIHE 18
Asemakaavan kuvaus 18
Kaavan vaikutukset 18

PERUSTIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.11.2014 päivättyä kaavakarttaa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L43 Kisakuja, asemakaavan muutos
Asemakaavan päiväys: 19.11.2014

Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin
19. kaupunginosan Virkkalan
korttelin osaa 1996 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupungin
19. kaupunginosan Virkkalan
katualuetta.

Kaavoitus: Kaisa Långström, kaavasuunnittelija
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Kartta-aineistot: Kalle Lindblom, Tuija Savela

Hyväksyminen
xx.xx.xxxx Kaupunkisuunnittelulautakunta
xx.xx.xxxx Kaupunginhallitus

KAAVA-ALUE

Kisakujan asemakaava-alue sijaitsee Virkkalan taajaman itäosassa. Kisakuja on Suninhaan asuinalueen ja urheilukentän välissä. Suunnittelualue käsittää nykytilanteen mukaisen Kisakujan kokonaisuudessaan sekä kapean, kadunsuuntaisen osan urheilukentän ja pesäpallokentän alueesta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5580 m².



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

L43 Kisakujan asemakaavan muutoksen tarkoitus on osoittaa Kisakujan katualue ajoneuvoliikenteen käyttöön sekä aluevaraus turvalliselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu jalankululle varatuksi kaduksi ja ajoneuvoliikenteen käytössä oleva katu on asemakaavan vastainen. Lohjan kaupungin kunnallistekniikan suunnittelema Kisakujan ajorata ja kevyen liikenteen väylä eivät mahdu nykyiselle kaavan katualueelle.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L43 Kisakujan asemakaavamuutos on Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavoitusohjelmassa 2014-16 teknisenä kaavamuutoksena.

Asemakaavan hyväksyy Lohjan kaupunginhallitus.

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

OSALLISET

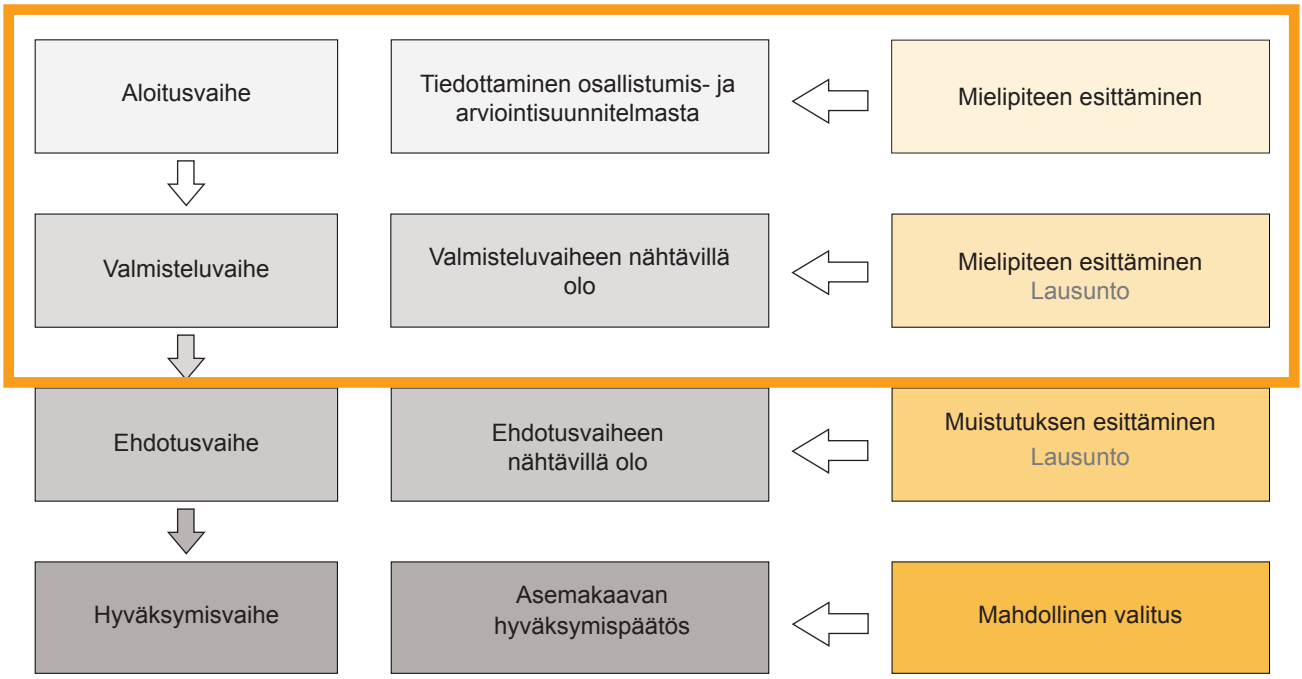
Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

Maanomistajat ja asukkaat: alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset, kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin toimialat: kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, terveysvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen toimi, sivistystoimi

Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

Muut yhteisöt: Asukasyhdistys Suninhaka Seura, Caruna Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Etelä-Lohjan aluetoimikunta, Gasum Oy, Lohjan liikuntakeskus Oy, Lohjan Seudun Omakotiyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan ympäristöyhdistys, Uudenmaan liitto



Kaavio

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 § ja MRA 32§) 30 päivän ajaksi.

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Mielipiteet pyydetään esittämään ensisijaisesti Lohjan kaupungin ympäristötoimen kaavoitukseen kirjallisesti (ymparistotoimi@lohja.fi, PL 71, 08101 Lohja). Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään kaavoittajan vastaanotto Virkkalassa. Vastaanottoaika ilmoitetaan tarkemmin kuulutuksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

SELOSTUKSEEN SISÄLTYVÄT ASIAKIRJAT JA MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

- OAS
- Kaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Virkkalan urheilupuiston alustava Master Plan 2013, Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan ulkoilureittisuunnitelma 2014, Lohjan Liikuntakeskus Oy

SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET

Kisakujan ja Suninhaan katualueiden suunnittelu käynnistyi Lohjan kaupungin kunnallistekniikan toimesta. Suninhaan aluesaneeraus on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa 2013 ja 2014. Kisakuja lukeutuu Suninhaan aluesaneeraukseen. Suninhaan alueen katusuunnittelua koskeva asukastilaisuus järjestettiin 22.1.2014.

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16 teknisenä asemakaavamuutoksena.

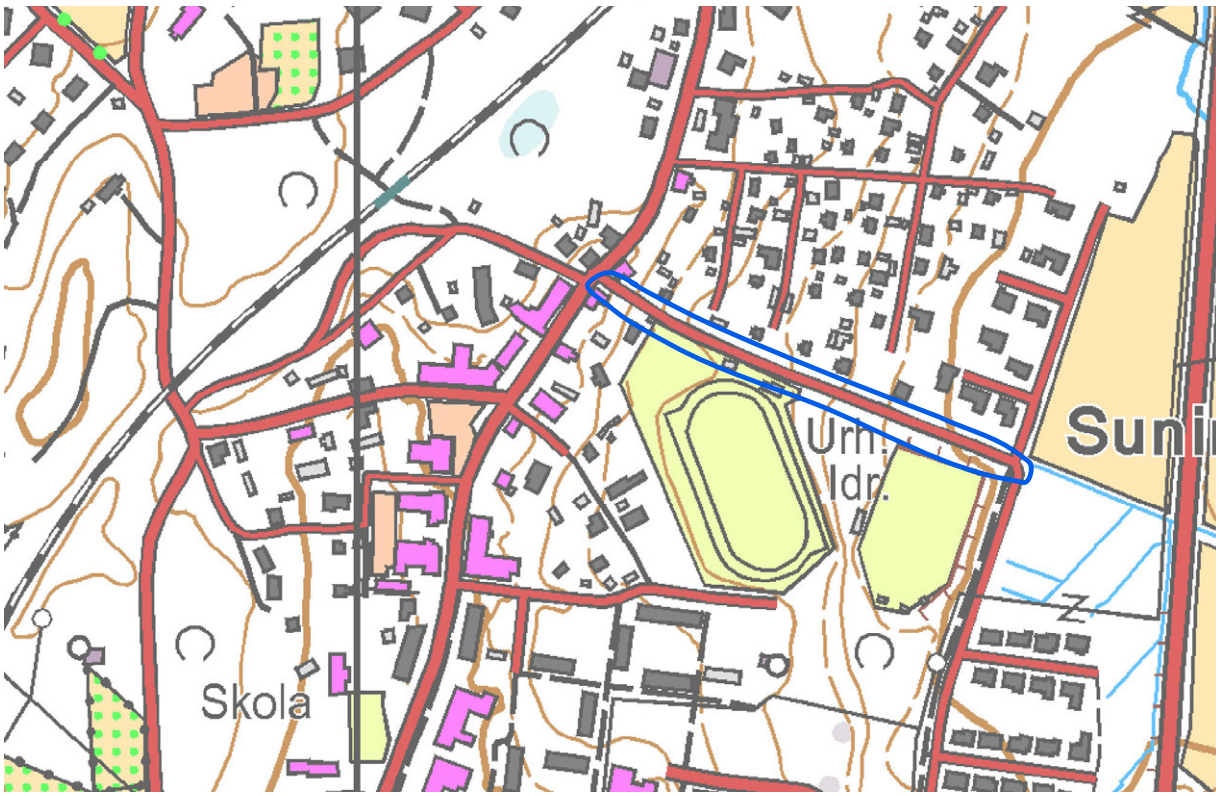
Asemakaavamuutoksesta on järjestetty Lohjan kaupungin sisäinen aloituskokous 19.6.2014.

2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Virkkalan alakeskuksessa, palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kisakuja haarautuu Virkkalantiestä itään. Tällä hetkellä kadulla on sallittu yksisuuntainen ajoneuvoliikenne. Kadun varrella ei ole kevyen liikenteen väylää.

Kisakuja rajautuu eteläpuolelta Virkkalan urheilukentän alueeseen ja kahteen omakotitaloon. Kadun pohjoispuolella on Suninhaan asuinalue. Asuinalueen omakotitalot reunustavat katualuetta. Katu on pääasiassa urheilu- ja pesäpallokentän käyttäjien käytössä. Kisakujan asemakaava-alueella ei ole rakennuksia.



Kuva: Kaava-alue peruskartalla

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

PALVELUT

Noin kilometrin etäisyydellä, Virkkalan taajamassa sijaitsee useita kouluja ja päiväkoteja. Koulut ja päiväkodit käyttävät urheilukentän palveluita. Urheilukentän palvelut ovat seurojen ja yhdistysten käytössä pääasiassa keväästä syksyyn. Valtaosa käyttäjistä saapuu alueelle Kisakujan kautta.

VIRKISTYS

Virkkalan urheilupuiston alueella on yleisurheilukenttä, pesäpallokenttä ja jääkenttä. Noin yhden kilometrin etäisyydellä kaakossa on Virkkalan kuntorata. Talvisin reitti toimii hiihtolatuna ja kesäisin ulkoilureittinä. Kisakuja on osa katuverkostoa, joka johtaa liikkujat kentältä kuntoradalle.

LIIKENNE

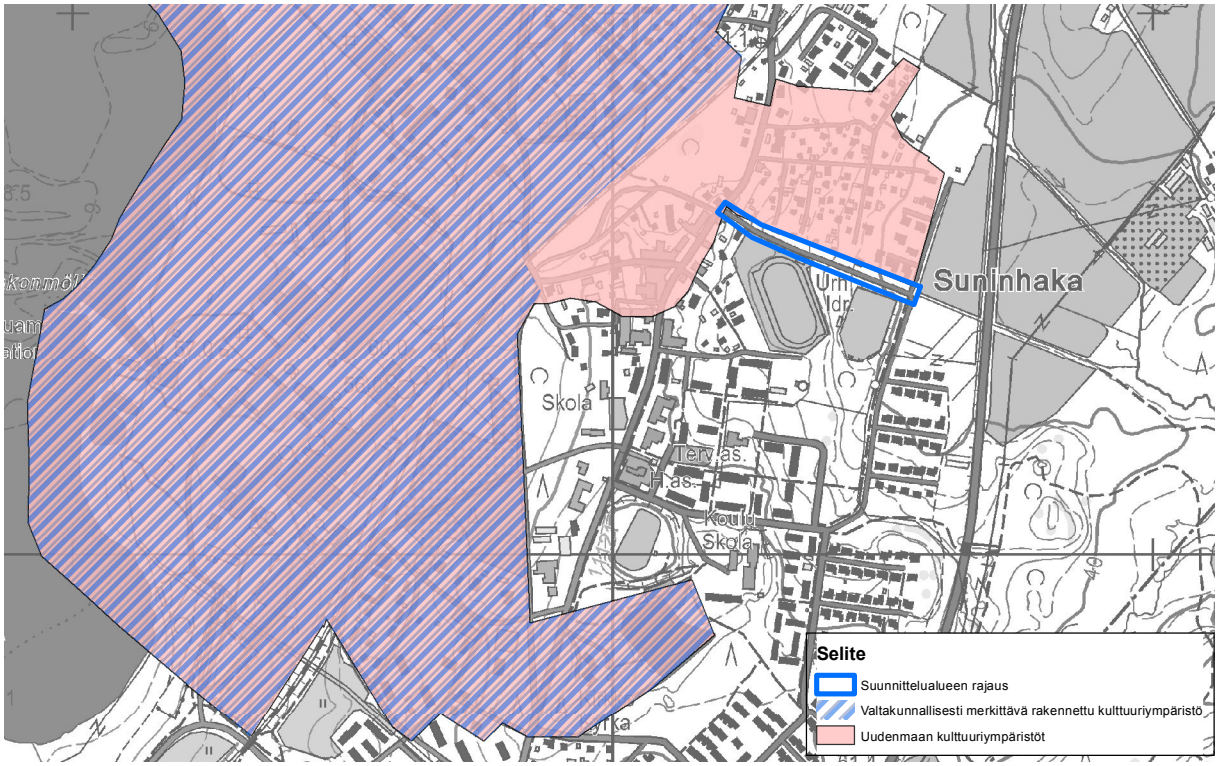
Kisakujan ajoneuvoliikenne on ohjattu yksisuuntaisesti. Pääosin kadun liikenne koostuu urheilualueen käyttäjistä sekä läpikulkuliikenteestä asuntoalueille. Kisakujan ajorata on myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä, eikä kadulla ole erillistä väylää kevyelle liikenteelle. Kisakujan länsipuolella Virkkalantien, ja itäpuolella Suninhaantien varrella on kevyen liikenteen väylät.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kisakujalta lähimmälle linja-autopysäkille on noin 200 metriä.

KULTTUURIHISTORIA

Kisakujan suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Virkkalan kalkkitehdas ja yhdyskunta – kulttuuriympäristöön. Virkkalan taajaman länsiosa on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu aluetta seuraavasti: Höyrysahat olivat ensimmäisiä Lohjan Virkkalaan perustettuja teollisuuslaitoksia. Lohjan seudulla on runsaasti hyviä kalkkikiviesiintymiä ja 1873 rakennettu Hyvinkää-Hanko rautatie sivusi vesistöä Virkkalassa. Höyrysahat saivat 1900-luvun vaihteessa rinnalleen kalkkitehtaan. Lohjanjärven ja Lohjanharjun väliin kasvoi nopeasti teollisuuteen liittyvä yhdyskunta, johon kuuluu vielä nykyäänkin ajallisesti kerroksisia, laajoja ja hyvin säilyneitä tuotanto- ja asuinalueita sekä kirkko, kokoontumisrakennuksia ja virkistysalue. Kalkkitehtaan teollisuusrakennukset ovat pääasiallisesti 1920- ja 1930 – luvuilta. Tehtaan ja siihen liittyvien rakennusten pääasiallisia rakennusmateriaaleja ovat betoni, kalkkihiekkatiili ja siporex – harkko.



Kuva: Kulttuurihistoria

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ



Kuva: Kaava-alueen ilmakuva

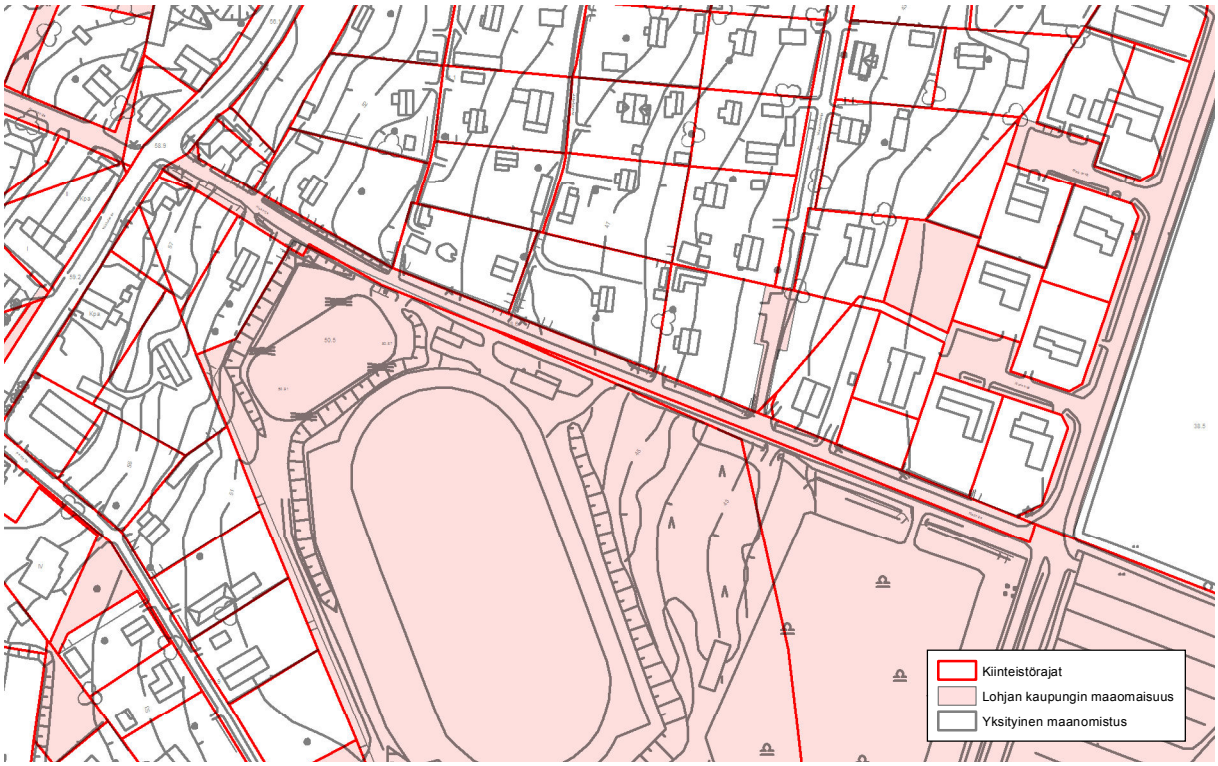
PINNANMUODOT JA MAAPERÄ

Kisakujan katualue laskee kohti itää. Virkkalan taajamasta kohti pesäpallokenttää ja kadun päässä näkyvää peltoa. Alueen korkein kohta on 59 metriä mpy ja matalin 39 metriä mpy. Suunnittelualueen maaperä vaihtuu pinnanmuotojen mukaisesti. Korkeimmalta kohdalta alueen maaperä on hiekkaa, keskiosassa hienoa hietaa ja itäosassa savea.

LUONNONSUOJELU

Kisakujan asemakaava-alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

MAANOMISTUS



Kuva: Kaava-alueen maanomistus

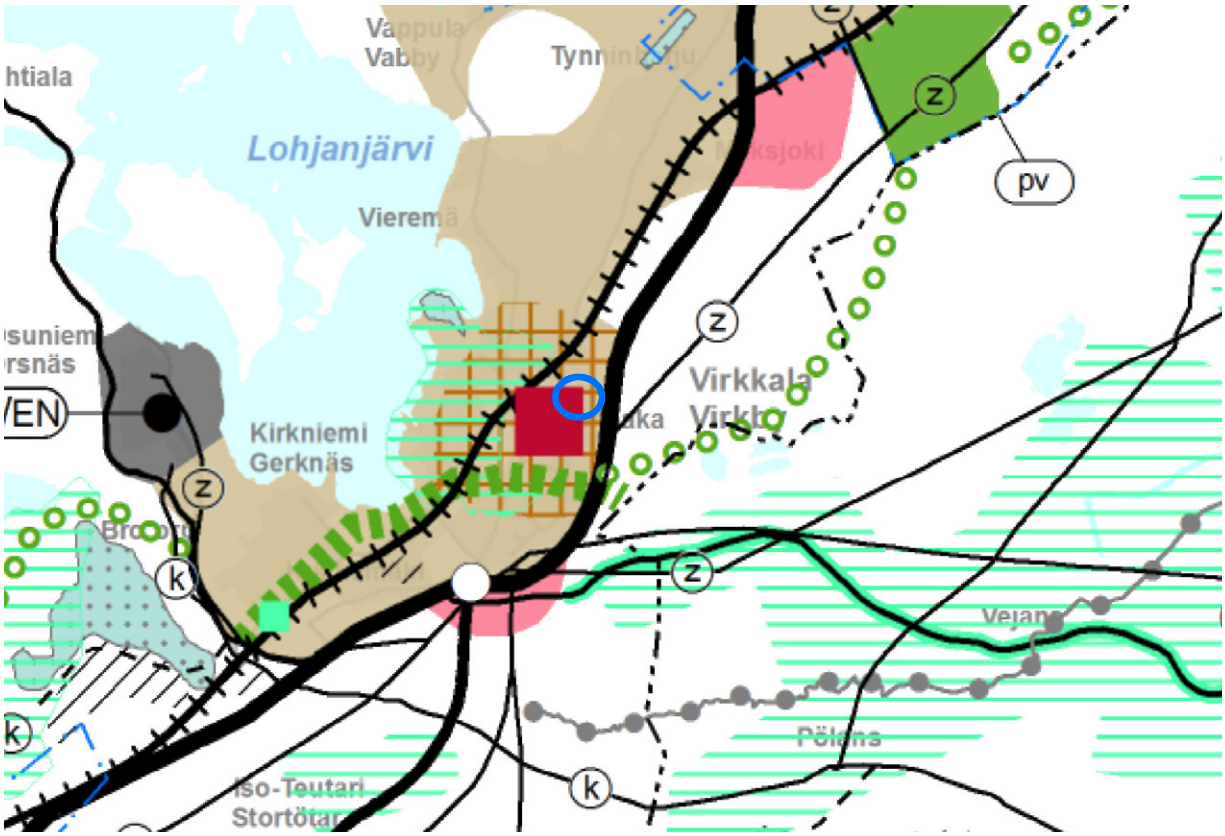
3. SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.”

Alueelle on osoitettu myös keskustatoimintojen alue -kohdemerkintä. ”Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyvyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.” Alue kuuluu myös tiivistettävään alueeseen. ”Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään.”



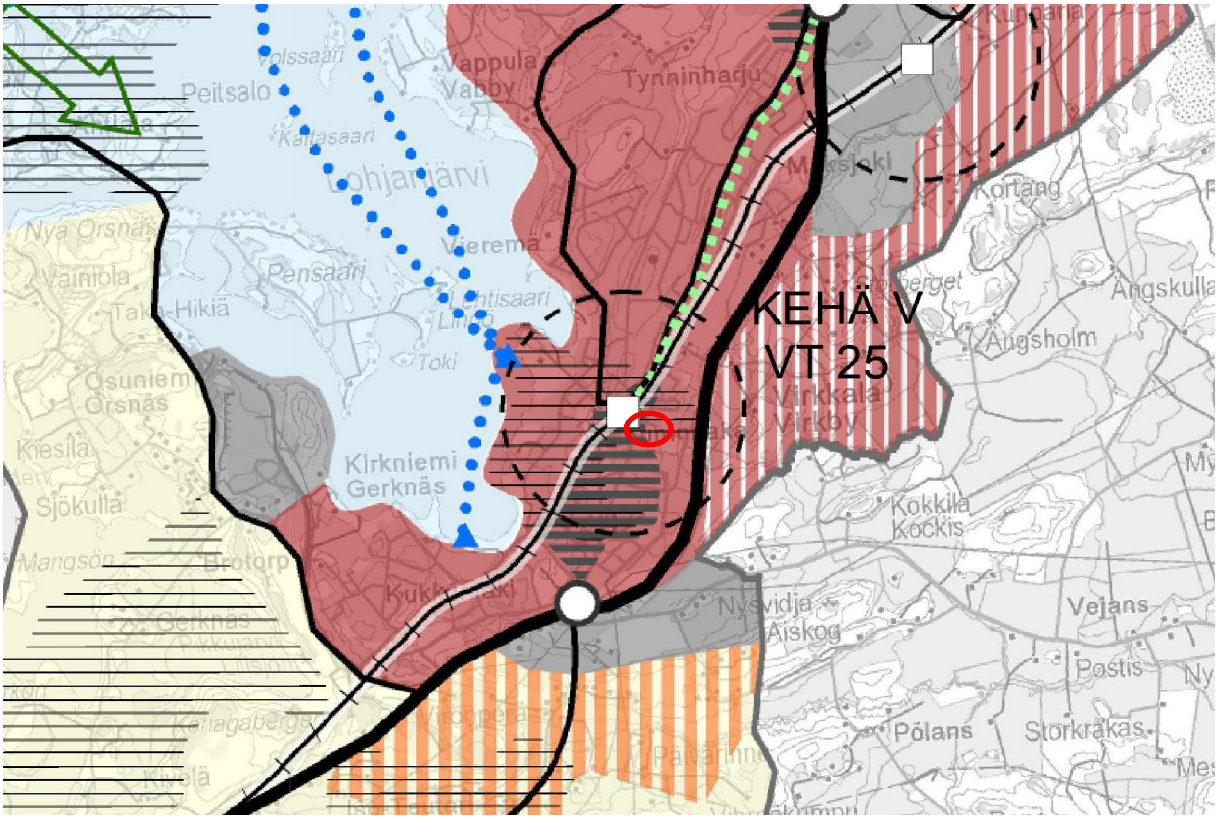
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus esitetty sinisellä rajauksella.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-37

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan maankäytön rakenne 2013-37:n 14.5.2014 § 58. Lohjan kaupungin maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä.

Asemakaavan muutos sijoittuu nauhataajaman alueelle. Aluetta kuvataan muun muassa seuraavasti ”Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen aluetta, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet.”

Kisakujan asemakaava-alue on mahdollisen länsiradan aseman ja sen vaikutusalueella.



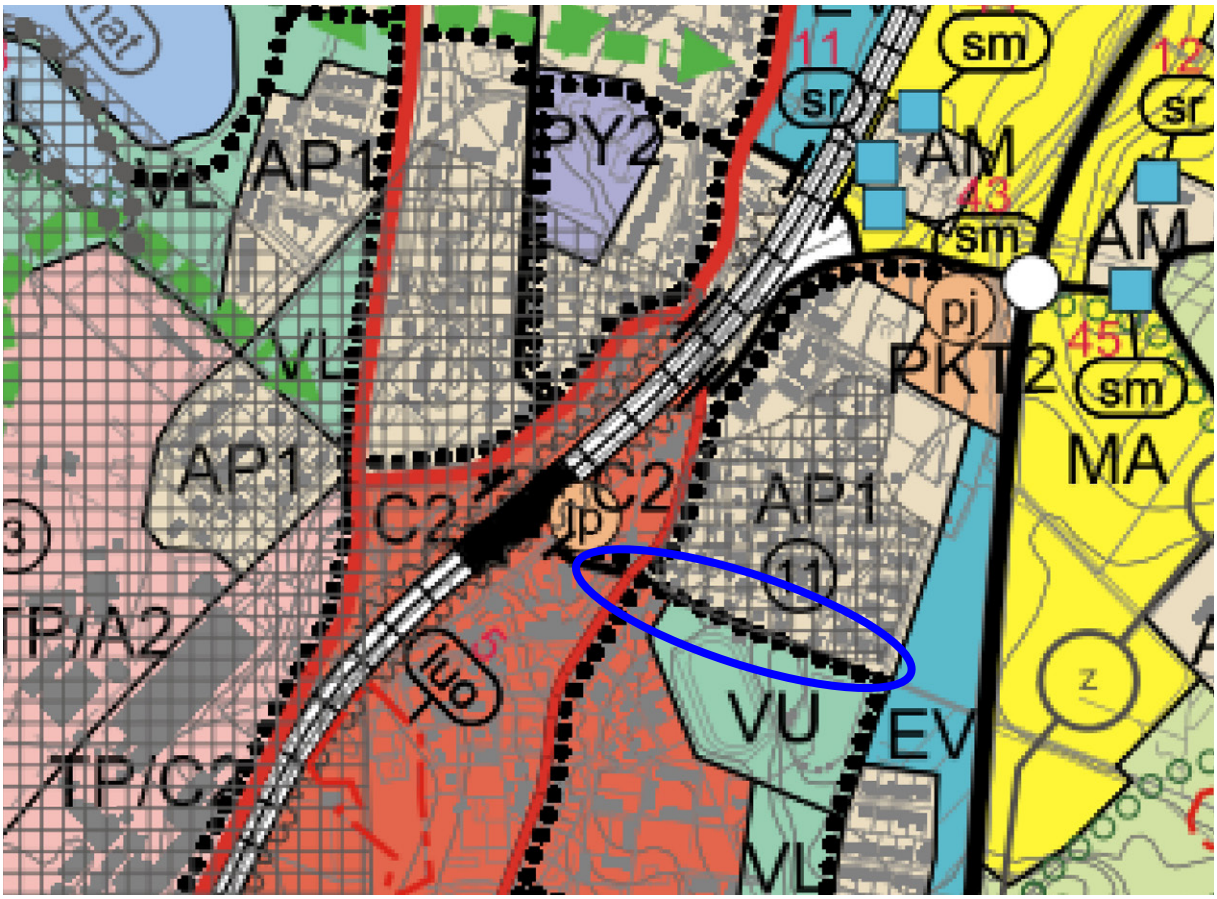
Ote maankäytön rakenteesta 2013-37. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella rajauksella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

YLEISKAAVA

Suunnittelualueelle on laadittu taajamaosayleiskaava. Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 10.10.2012 § 84/17.4.2013 § 63 (ei lainvoimainen).

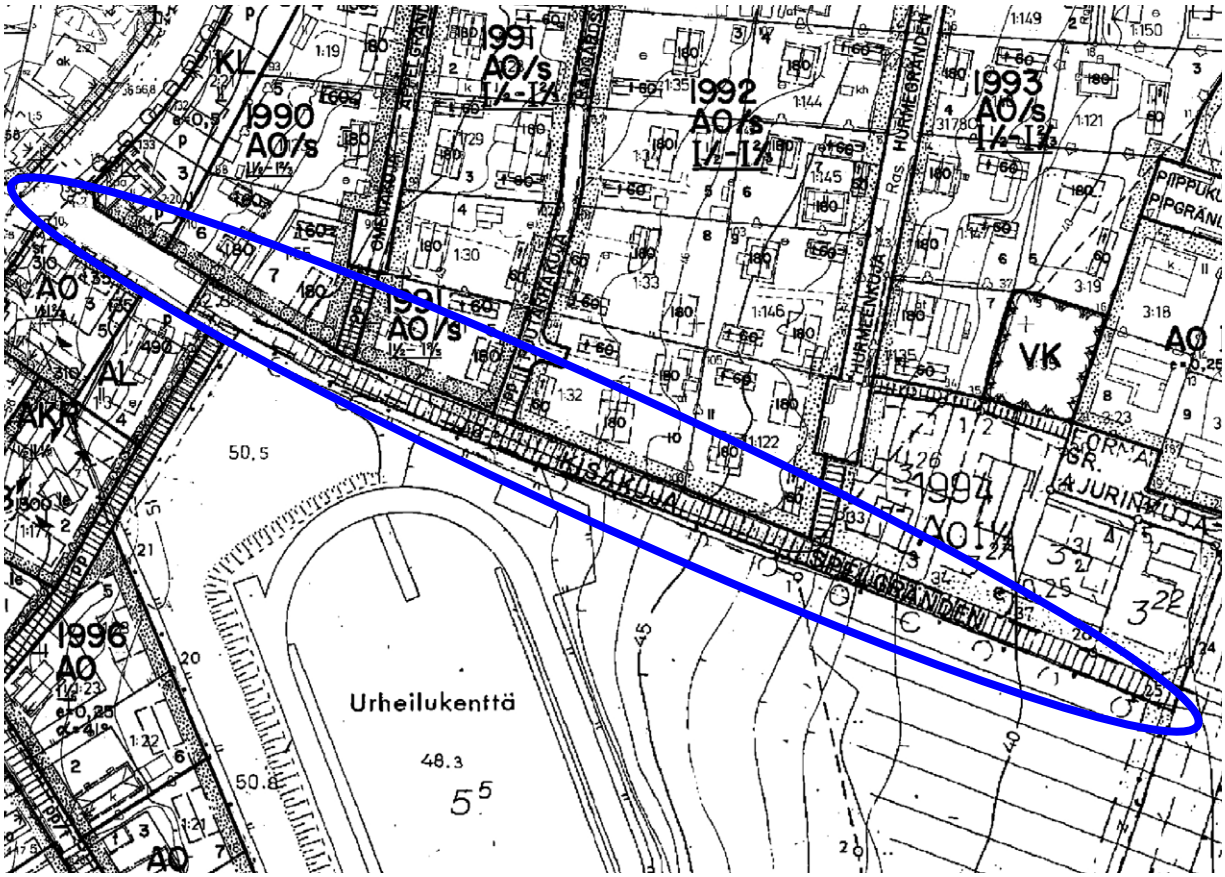
Suunnittelualue on merkitty taajaosayleiskaavassa yhdystie/kokoojakaduksi ja sen rinnalla kulkee kevyen liikenteen reitti. Kadun eteläpuoli on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Alue on tarkoitettu pääasiassa ulkoliikuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan rakentamista ja toimintoja. Suunnittelualueen pohjoispuoli on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP1). Alueelle kohdistuu myös kaupunkikuvallisesti arvokas alue, Suni.



Ote taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen rajaus esitetty sinisellä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat tulleet voimaan 15.12.1993 ja 30.3.1998. Voimassa olevassa asemakaavassa Kisakujan länsiosa on osoitettu katualueeksi ja itäosa yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varatuksi kaavatiealueeksi. Kisakujan eteläpuoleinen alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).



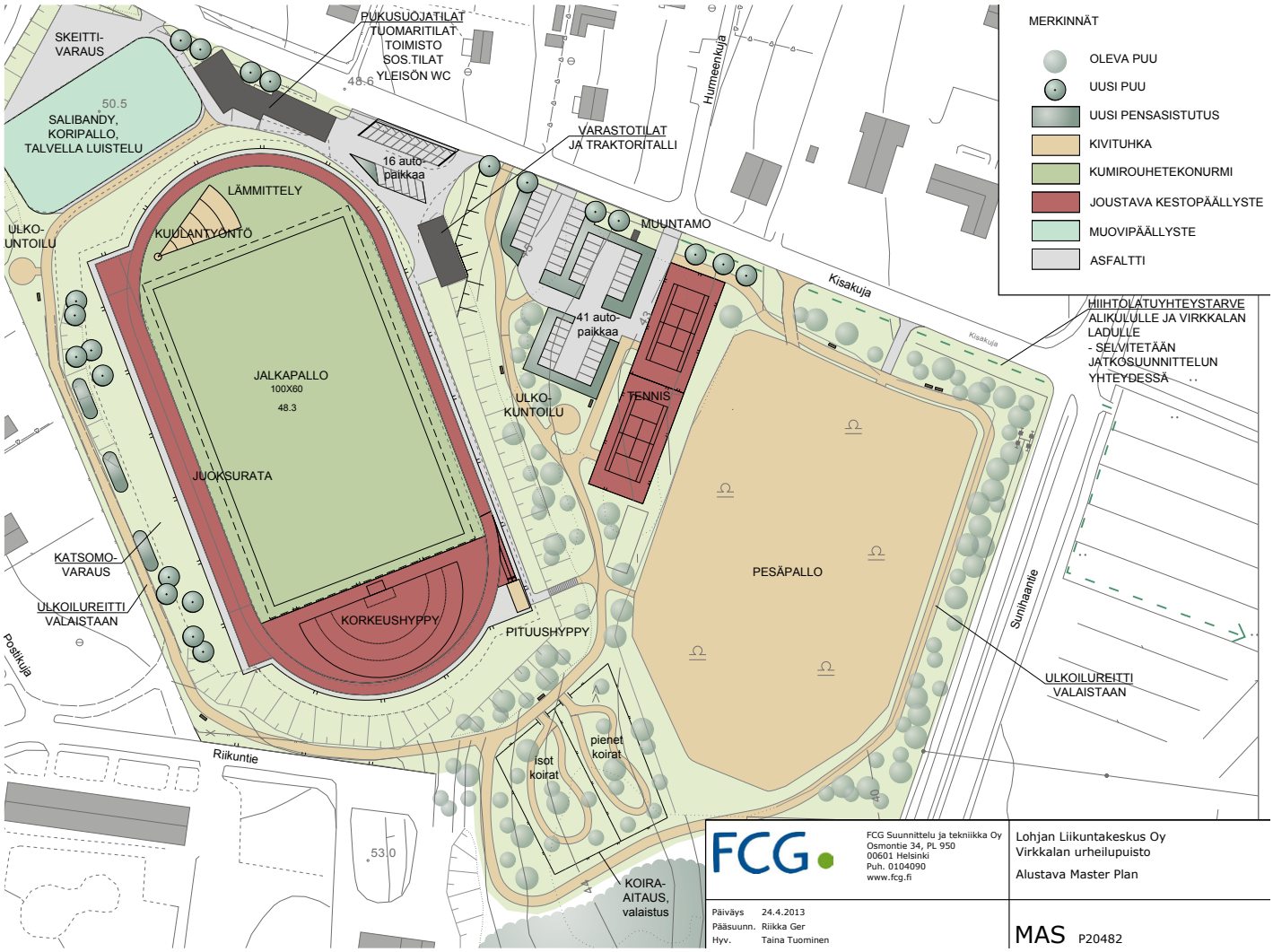
Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen suuntaa-antava rajaus on osoitettu sinisellä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MUUT SUUNNITELMAT

Virkkalan urheilukentän alustava Master Plan

Virkkalan urheilupuiston alustava Master Plan on laadittu Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimesta. Virkkalan urheilupuiston alueelle on: tavoitteena suunnitelma eri toimintojen sijoittumisesta ja tilavarauksista. Tavoitteena on saada epäyhtenäisestä alueesta kompakti ja toimiva. Urheilupuiston toivotaan houkuttelevan myös spontaaneja käyttäjiä.



Ote Virkkalan urheilukentän alustavasta Master Planista

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011.

POHJAKARTTA

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

4. KAAVAN TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Katualueen rajausta tulee tarkistaa, jotta katualueelle on mahdollista toteuttaa ajorata ja kevyen liikenteen väylä. Kisakujan varteen tulee osoittaa turvallinen kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä tukee ulkoilureittisuunnitelman mukaista yhtenäistä ulkoilureitistöä.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Alueelle tulee osoittaa taajamaosayleiskaavan mukainen yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kisakujan varteen tulee osoittaa turvallinen väylä jalankulkijoille ja pyöräilijöille koko kadun mitalta. Kulku urheilupalveluiden alueelle tulee osoittaa keskitetysti ja risteävät liittymät tulisi pitää minimissä.

ALOITUSNEUVOTTELU

Tavoitteena olisi osoittaa ulkoilureittiyhteys Virkkalan pururadalle, mutta kokouksessa päätettiin, että käsitellään erillisenä asiana.

Lohjan kaupungin teknisen toimen kunnallistekniikka tekee katusuunnittelua ja asemakaavamuutoksen vaatimat liikennejärjestelyt laaditaan yhteistyössä kunnallistekniikan kanssa.

Virkkalan urheilukentän alueesta laaditaan tarvittaessa erillinen asemakaavamuutos.

5. VALMISTELUVAIHE

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kisakujan asemakaava-alue on osoitettu katualueeksi. Kisakujan länsiosan katualueen rajaus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Urheilukentän kohdalla katualue on hieman leveämpi Kisakujan itäosaan saakka, jotta jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen ja ajoradan väliin jää viherkaistale. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan ja Virkkalantien risteyksen kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

MITOITUS:

L43 Kisakujan asemakaavamuutos	
katualue	5540 m²
Voimassa oleva asemakaavat (15.12.1993, 30.3.1998)	
katualue	590 m²
urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue	2285 m²
jalankululle ja pyöräilylle varattu alue	2665 m²

NIMISTÖ

Katualueen nimi on Kisakuja, Spelgränden.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueen katualue on osoitettu leveämmäksi, mutta sen myötä alue on käyttäjille turvallinen.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavamuutos edistää yhtenäistä yhdyskuntarakennetta yhteisellä kevyen liikenteen verkostolla ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat myönteiset. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja asemakaavan toteutumisen myötä alue on paremmin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa.

LÄHTEET:

Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012

Maanmittauslaitos

Geologian tutkimuskeskus



Kuva. Suuntaa-antava havainnekuva alueelta