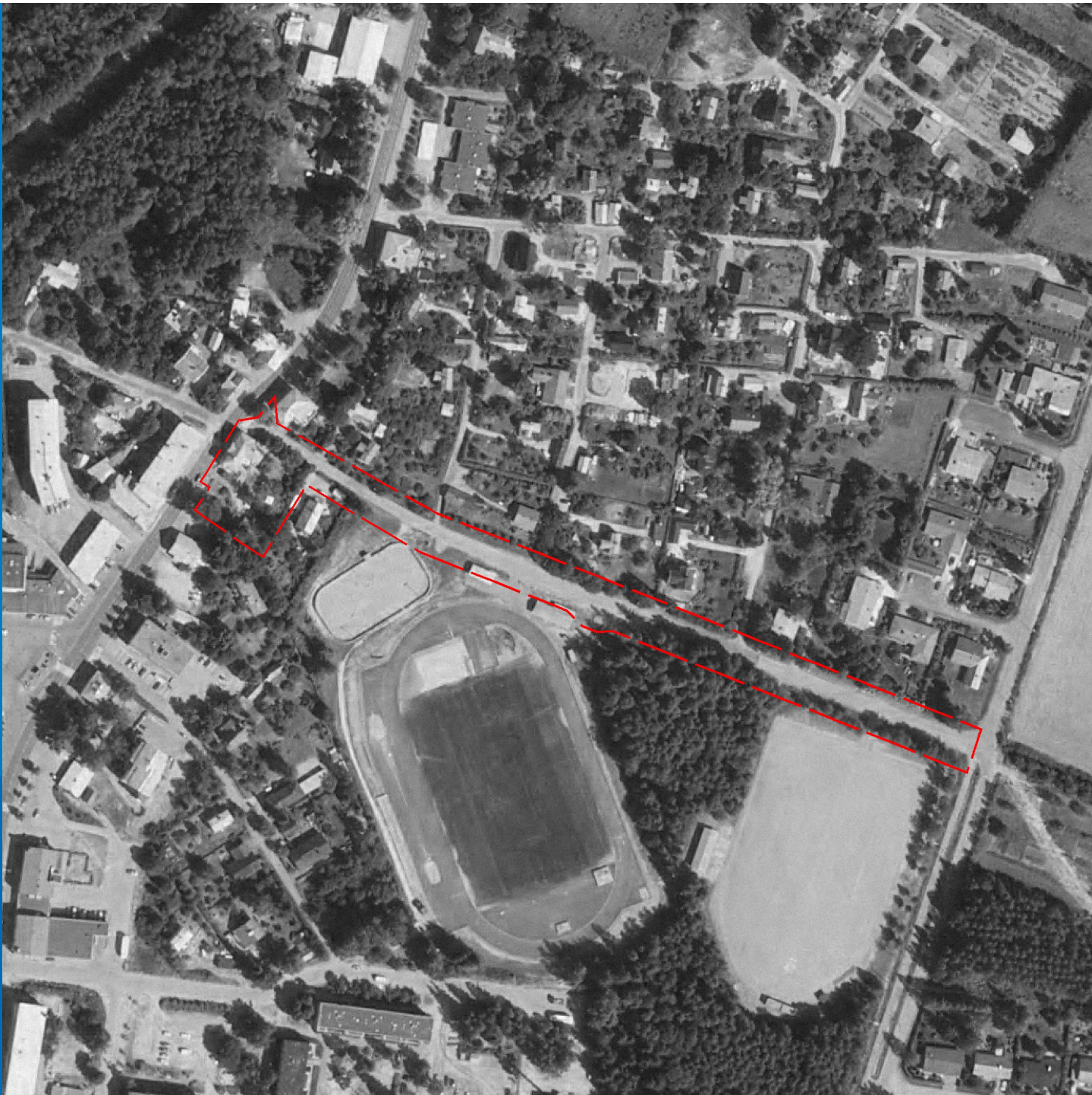




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 22.9.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L 43 KISAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS
19. KAUPUNGINOSA VIRKKALA

KORTTELEIDEN OSAN 1996 JA 1998 SEKÄ
KATUALUEEN 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
Toimitussssihteeri, Tuula Lintuniemi, 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	11
Maanomistus	12
3. SUUNNITTELUTILANNE	13
Maakuntakaava	13
Maankäytön rakenne 2013-37	14
Yleiskaava	15
Asemakaava	16
Muut suunnitelmat	17
Rakennusjärjestys	18
Pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	19
Selvitykset	19
4. KAAVAN TAVOITTEET	19
Kunnan asettamat tavoitteet	19
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	19
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	19
Osallisten tavoitteet	19
5. VALMISTELUVAIHE	20
Asemakaavan kuvaus / valmisteluvaihe	20
Kaavan vaikutukset	22
6. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU	23
Asemakaavan kuvaus / Ehdotusvaihe	23
Kaavan vaikutukset	26

PERUSTIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 22.9.2015 päivättyä kaavakarttaa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L43 Kisakuja, asemakaavan muutos

Asemakaavan päiväys: 22.9.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin

19. kaupunginosan Virkkalan

kortteleiden 1996 ja 1998 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin

19. kaupunginosan Virkkalan

osa korttelista 1998 sekä 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 sekä Virkkalantien varrella sijaitsevan asuinrakennuksen pihapiireineen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6900 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. Asemakaavan muutoksella pyritään varmistamaan rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen kokonaisuudessaan.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L43 Kisakujan asemakaavamuutos on Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavoitusohjelmassa 2014-16 sekä 2015-17 teknisenä kaavamuutoksena.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin tekninen toimialan tekemän asemakaavan muutoshakemuksen 18.11.2013.

Asemakaavan hyväksyy Lohjan kaupunginhallitus.

PERUSTIEDOT

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

OSALLISET

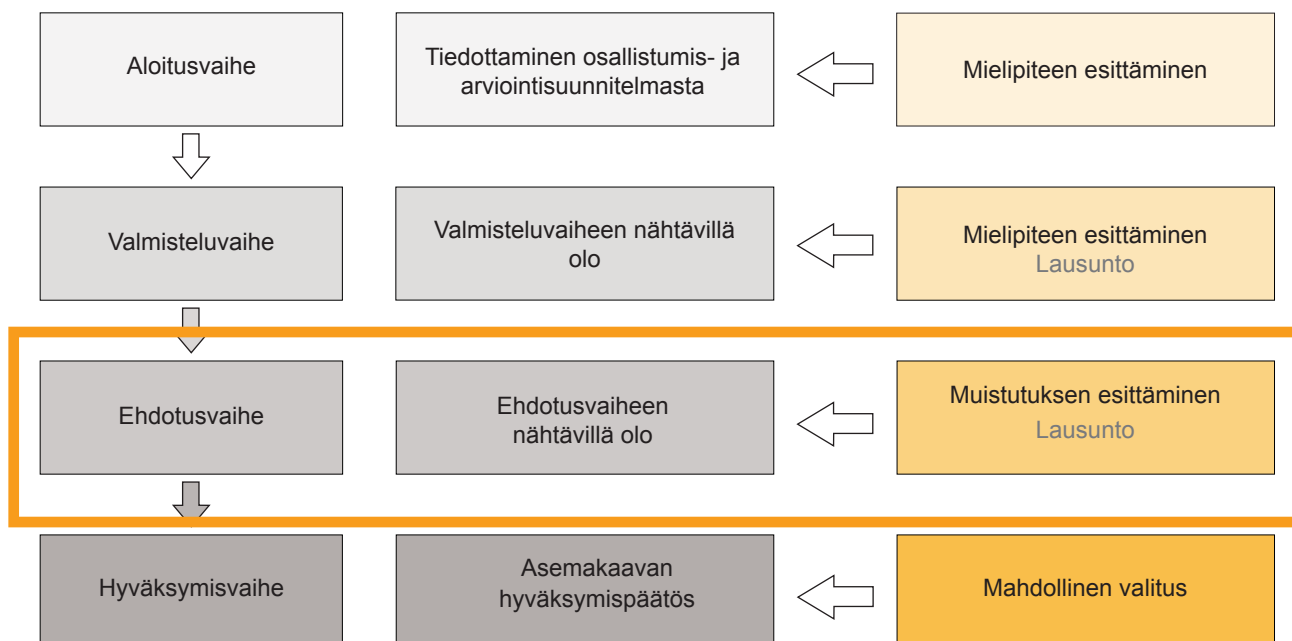
Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

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: Aukasyhdistys 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

Ympäristöjohtaja hyväksyi vaikutukseltaan vähäisen L43 Kisakujan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavanmuutoslunnoksen asetettavaksi valmisteluvaiheen kuulemistavarten nähtävillä MRL:n 62 §, MRA 30 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitettiin tiedotusluontoisissa asioissa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.2.2015 ja kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 13.2.2015. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, pidettiin samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävänä 16.2.-17.3.2015 osallisten mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 § ja MRA 32§).

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetettiin 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 järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 26.2.2015 Virkkalan kirjastossa. Ajankohta ilmoitettiin kuulutuksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeellisin osin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§) 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

SELOSTUKSEEN SISÄLTÄVÄT ASIAKIRJAT JA MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

- Päivittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2015
- Kaavamuutosehdotuksen kartta 22.9.2015
- Kisakuja, yleissuunnitelma 1.9.2015

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA- TERIAALISTA

- 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 sekä myös kaavoitusohjelmaan 2015-17.

Asemakaavamuutoksesta on järjestetty Lohjan kaupungin sisäinen aloituskokous 19.6.2014.

Ympäristöjohtajan päätös 20.1.2015 § 2

Asemakaavan muutoksen vireille tulo 13.2.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 16.2.-17.3.2015.

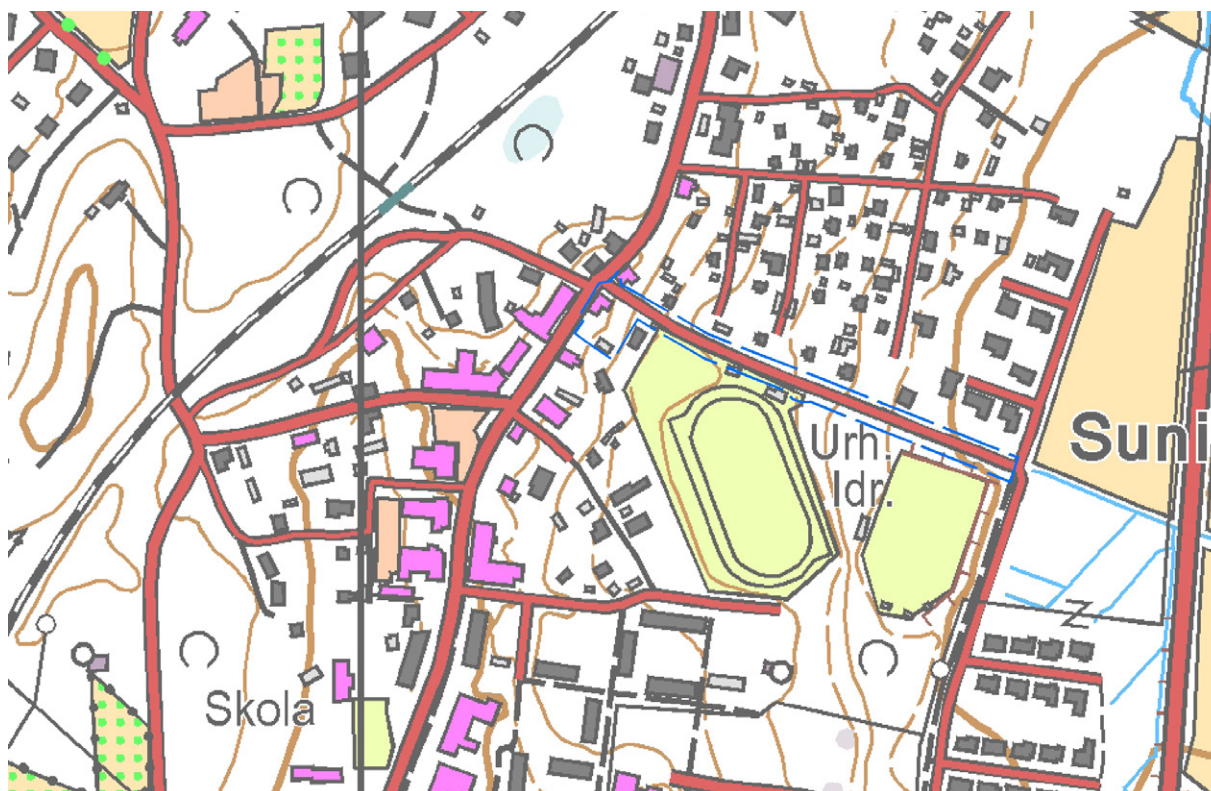
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 hiihtolatuksi ja kesäisin ulkoilureittinä. Kisakuja on osa katuverkostoa, joka johtaa liikkujat kentältä kuntoradalle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LIIKENNE

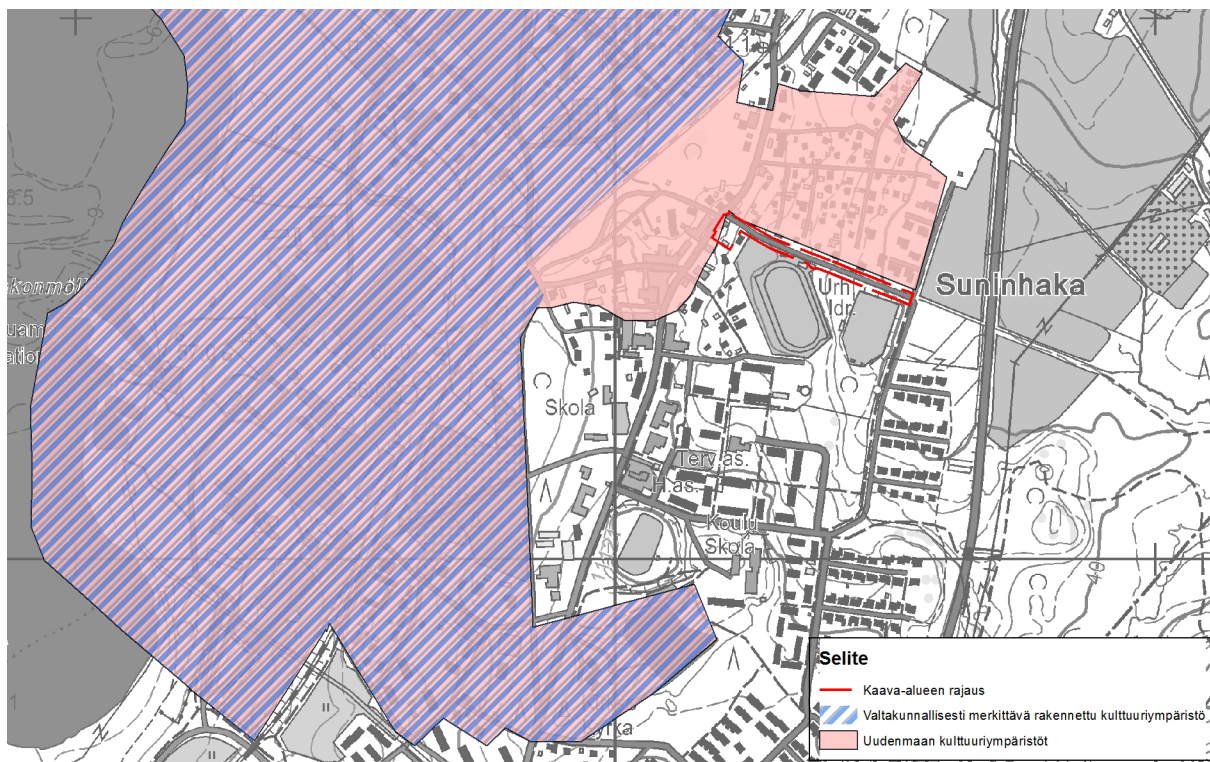
Kisakujan ajoneuvoliikenne on ohjattu yksisuuntaisesti. Pääosin kadun liikenne koostuu urheilualueen käyttäjistä sekä läpikulkuliikenteestä asuntoalueille. Kisakujan ajorata on myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä, eikä kadulla ole erillistä väylää kevyelle liikenteelle. Kisakujan länsipuolella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

Alueella on hyvät joukko-liikenneyhteydet. Kisakujalta lähimmälle linja-autopysäkillle on noin 200 metriä.

KULTTUURIHISTORIA

Kisakujan suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Virkkalan kalkkitehdas ja yhdyskunta – kulttuuriympäristöön. Virkkalan taajaman länsiosa on arvoltaan 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 pääasiassa 1920- ja 1930-luvulta. Tehtaan ja siihen liittyvien rakennusten pääasiallisia rakennusmateriaaleja ovat betoni, kalkkihiekkatiili ja siporex – harkko.



Kuva: Kulttuurihistoria

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kuva: Kaava-alueen rakennushistoriallisesti arvokas rakennus

RAKENNUSHISTORIA

Kauppias Elis Funckin rakennuttama asuin- ja liikerakennus rakennettiin vuosina 1898-1900. Asuinrakennuksen yhteydessä toimi lyhyttavara-kauppa vuosina 1900-1925. Vuonna 1918 rakennus oli punaisten kenttäsairaalana ja sittemmin saksalaisten tukikohtana. Parhaiten talo muistetaan Virkkalan apteekkitalona, toimihan se apteekkina kolmen apteekkarin ajan vuosina 1925-65. Tämän jälkeen talo on ollut asuinkäytössä.

Taloa uudistettiin vuonna 1925, jolloin pihanpuolelle tehtiin mm. keittiötilat käsittävä vinkkelisiipi. Aiemmin keittiö oli talon lounaan puoleisessa päädyssä. Nykyinen mansardikatto taloon tehtiin tuolloin, sillä alunperin rakennuksessa oli satulakatto. Tien puolella ollut sisäänkäynti poistettiin ja uusi ulko-ovi puhkaistiin päätyseinälle. Hirsirunkoisessa talossa on saumapellillä katettu päistään aumattu mansardikatto, jonka lappeella on erilaisia kattoikkunoita. Julkisivun puolella on satulakattoinen frontoni. Talossa on risti-ikkunat ja sen ulkovuoraus on vaakalaudoitusta.

Taloa on peruskorjattu vuonna 1952, jolloin lisättiin öljykeskuslämmitys ja 1990-luvun vaihteessa, jolloin uusittiin sähköt ja putkistot. Viimeksi taloa on korjattu vuosina 1999-2002, jolloin tehtiin mittava sisätilaremontti. Tuolloin mm. muutama runkohirsi vaihdettiin ja kunnostettiin korkkimatojen alla olleet lankkulattiat. Vintille varastoidut vanhat välivet otettiin uudelleen käyttöön. Huoneisiin laitettiin vanhanaikaiset paperitapetit, listat ja pinkopahvikatot. Ylä- ja alakerrassa on alkuperäisiä kaakeliuuneja jäljellä. Talo maalattiin pellavaöljypohjaisella maalilla, jonka värisävy saatiin museoviranomaisten määrittäessä talon alkuperäisen värin. Myös rännit on uusittu. Puutarhatontin eteläosassa on kaksi lautarakenteista ulkorakennusta, joista toisessa on ollut alunperin lampola ja käymälä. Rakennuksessa olleisiin "salahuoneisiin" piilotettiin ihmisiä vuonna 1918. Naapuritalon paikalla on ollut aikanaan hevos-talli.

Rakennus on arvoitettu inventoinnissa rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007, Lohjan kaupunki

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ



Kuva: Kaava-alueen ilmakuva

PINNANMUODOT JA MAAPERÄ

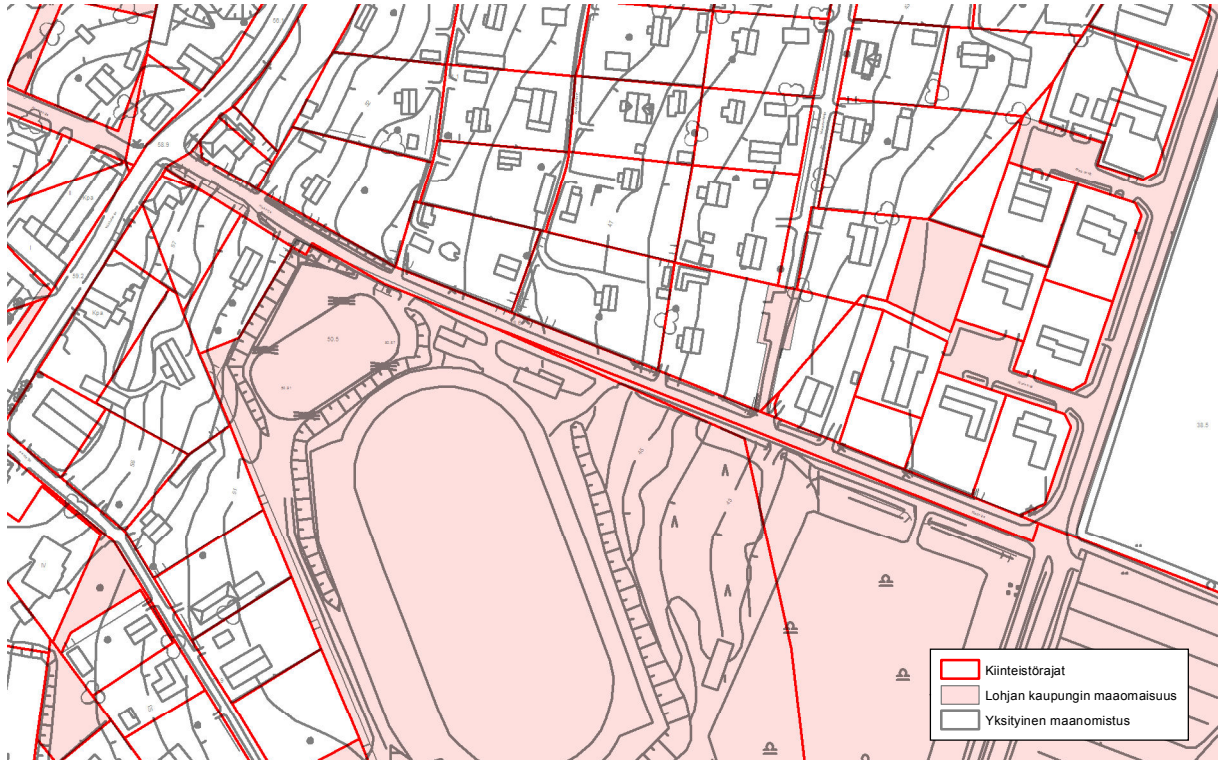
Kisakujan katualue laskee kohti itää. Virkkalan taajamasta kohti pesäpallokenttää ja kadun päässä näkyvää peltoa. Alueen korkein kohta on 59 metriä mpy ja matalin 39 metriä mpy. Suunnittelualueen maaperä vaihtuu pinnanmuotojen mukaisesti. Korkeimmalta kohdalta alueen maaperä on hiekkaa, keskiosassa hienoa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

LUONNONSUOJELU

Kisakujan asemakaava-alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MAANOMISTUS



Kuva: Kaava-alueen maanomistus

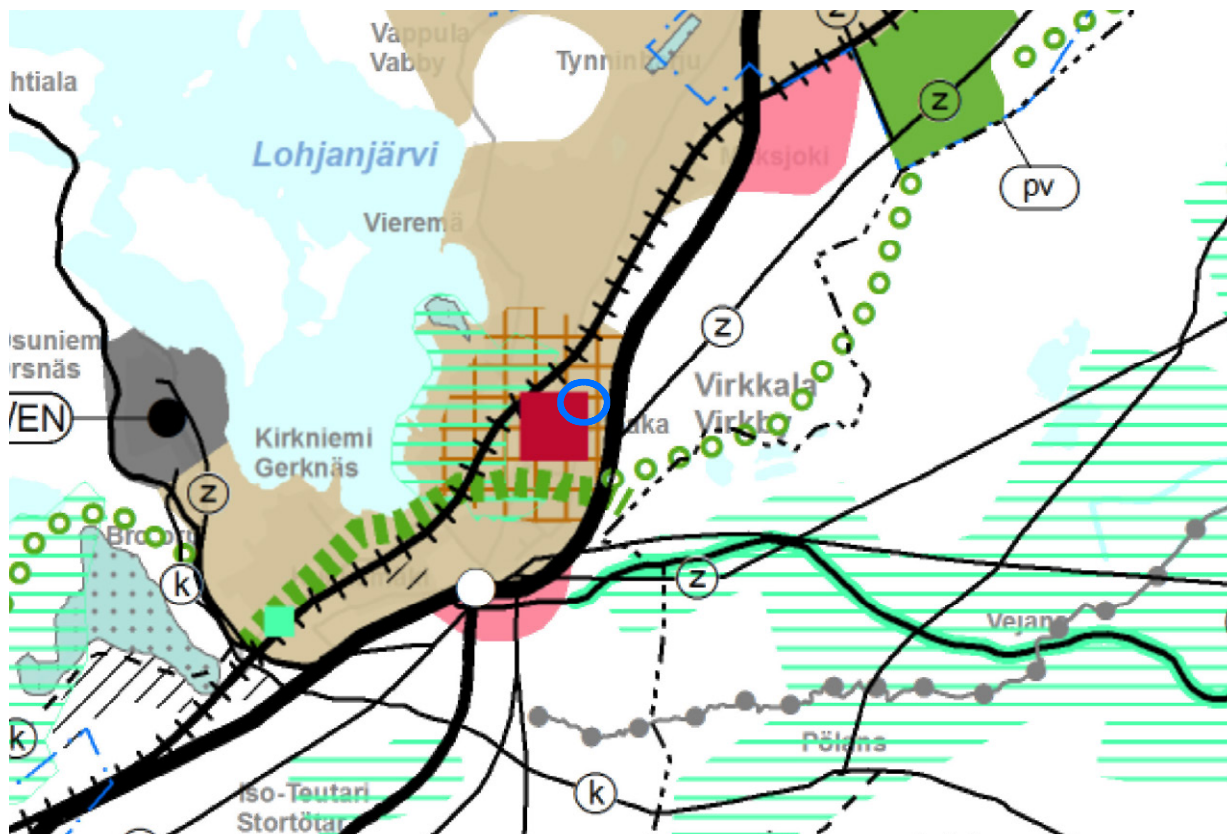
3. SUUNNITTELUTILANNE

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 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu 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 kestäväan liikennejärjestelmään."



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen raja esitetty sinisellä rajauksella.

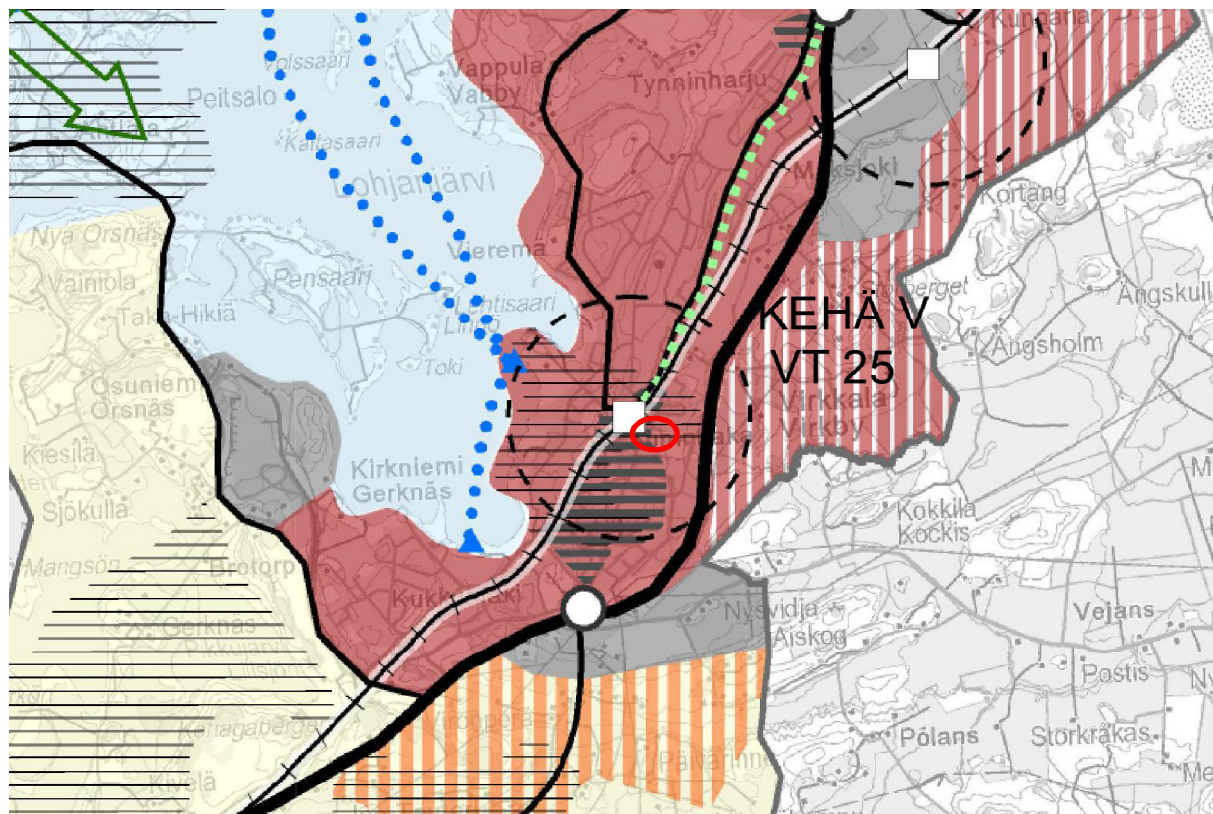
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 raja esitetty punaisella rajauksella.

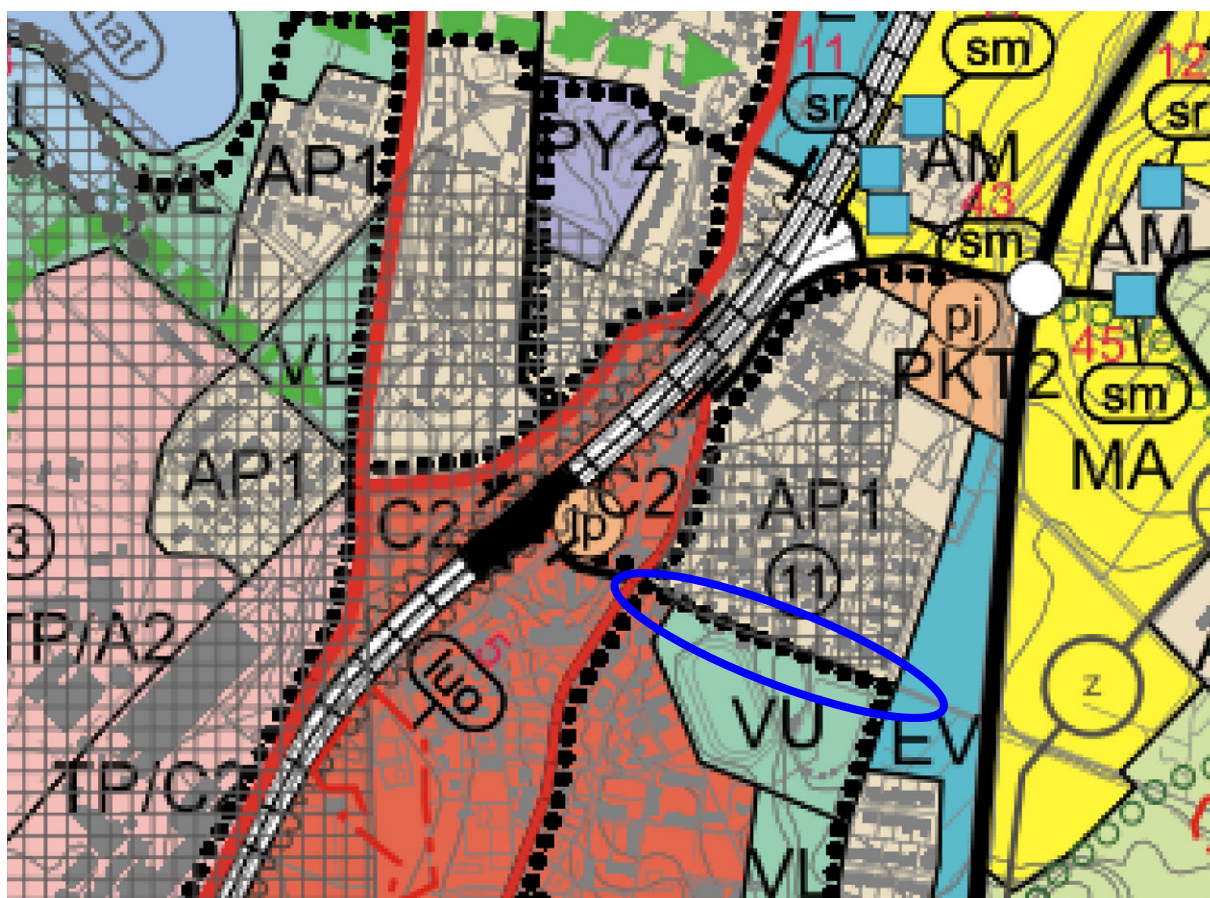
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

YLEISKAAVA

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

Kaava-alue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa kevyen liikenteen reitiksi. Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen pääreitit. Päähuomio kohdistuu mm. palveluiden ja virkistysalueiden saatavuuteen.

Kadun eteläpuoli on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Alue on tarkoitettu pääasiassa ulkoilukuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan rakentamista ja toimintoja. Suunnittelualan pohjoispuoli on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP1). Kaava-alueen pohjoispuoli rajautuu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Sunin alueeseen.

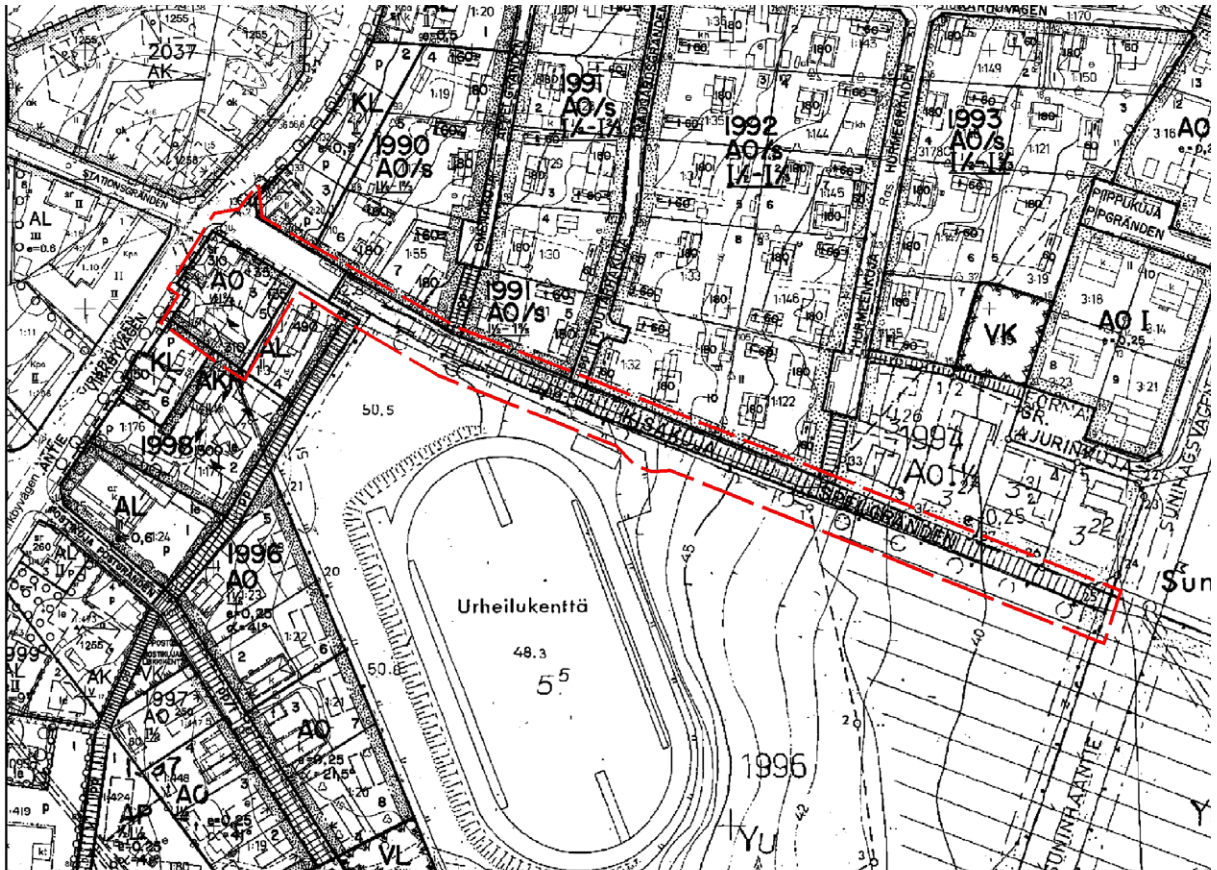


Ote taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualan rajausta esitetty sinisellä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat hyväksytty 15.12.1993 ja 30.3.1998. Voimassa olevassa asemakaavassa Kisakujan länsiossa on osoitettu katualueeksi ja itäosa yleiselle ja-lankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varatuksi kaavatietalueeksi. Kisakujan ja Virkkalantien risteykseen sijoittuva osa korttelista 1998 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi(AO). Erillispientalojen korttelialueen asuinrakennus on asemakaavassa suojeltava rakennus. Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakentamista koskevia tarkempia määräyksiä. Kisakujan eteläpuoleinen alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).



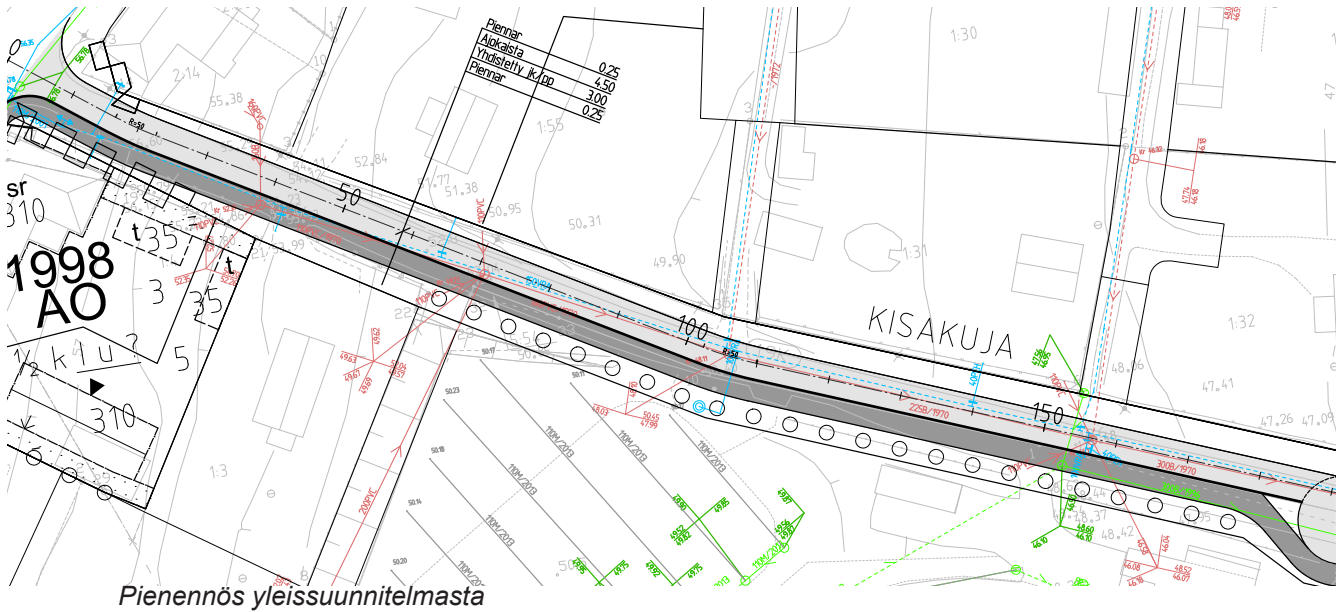
Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen suuntaa-antava raja on osoitettu sinisellä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MUUT SUUNNITELMAT

Katusuunnitelma, yleissuunnitelma 1.9.2015

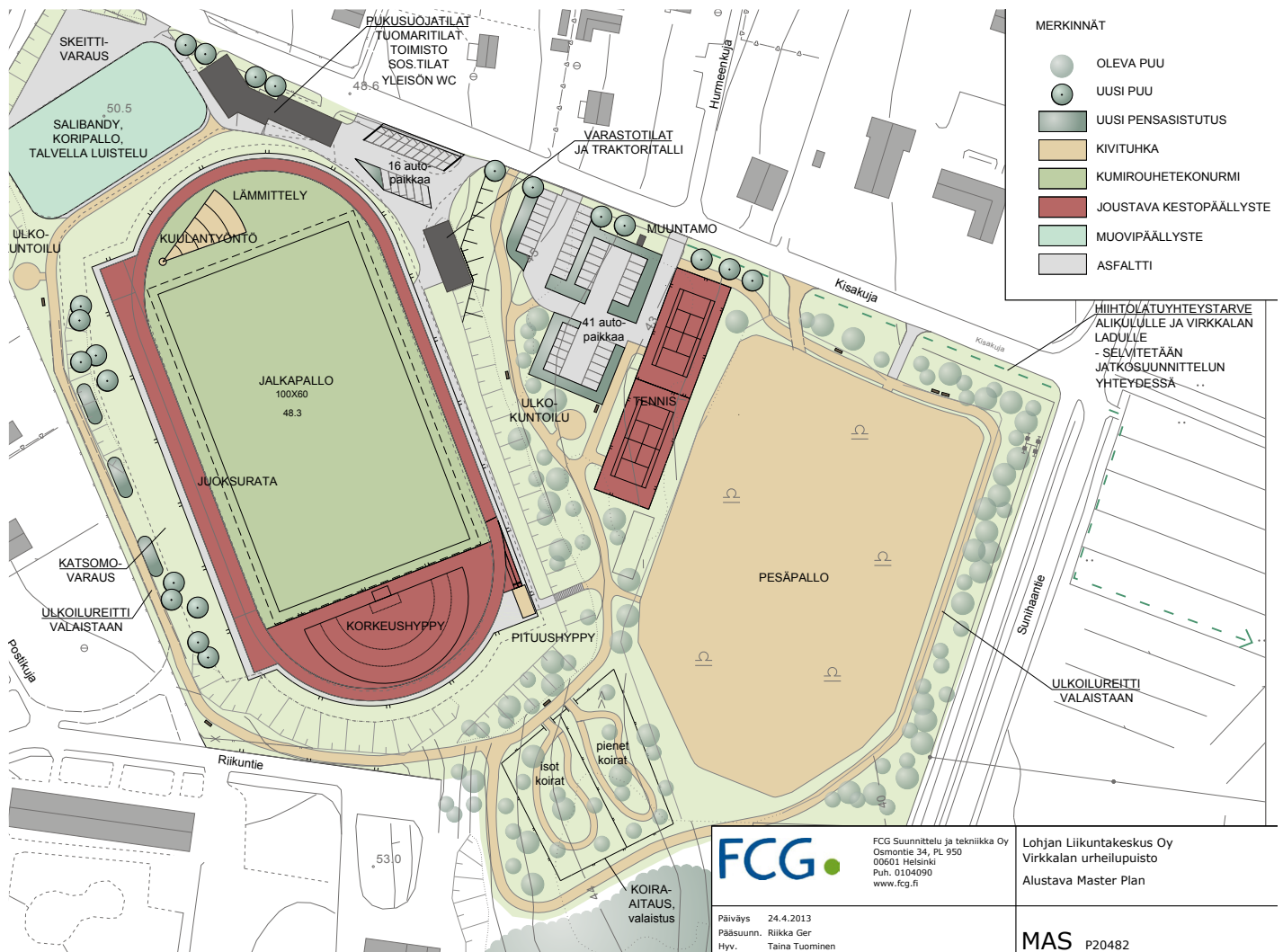
Lohjan kaupungin teknisen toimen kunnallistekniikka on laatinut Kisakuja katualuetta koskevan yleissuunnitelman. Yksityiskohtaisempi katusuunnitelma tulee laatimaan vuoden 2015 aikana ja se on mahdollista hyväksyä Kisakuja asemakaavan muutoksen tultua voimaan.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Virkkalan urheilukentän alustava Master Plan 24.4.2013

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



Ote Virkkalan urheilukentän alustavasta Master Planista

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

LÄHIYMPÄRISTÖN KAAVATILANNE JA SUUNNITELMAT

Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2014-16 ja 2015-17 on uusi asemakaavamuutos, L38 Sunin-
haka. Suninhaan asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 13.2.2015. Kyseisestä kaavasta on laadittu
osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Lohjan kaupungin tekninen toimi on aloittanut Kisakujan ja Suninhaan kunnallisteknisen suunnittelun
2013. Kisakujan ja Suninhaan kaavamuutostarpeet ovat käynnistyneet Lohjan kaupungin kunnallistek-
niikan aloitteesta.

Lohjan Liikuntakeskus Oy: toimesta on Virkkalan urheilukentälle ja sen lähiympäristöön laadittu alustava
Master Plan 2013. LLK Oy:n hallitus on päättänyt Virkkalan urheilupuiston kehittämisen osalta velvoittaa
yhtiön toimivaa johtoa suorittamaan vaadittavat jatkotoimenpiteet suunnitelman eteenpäin viemiseksi ja
laatimaan alueesta tarveselvityksen. Tämän pohjanahan toimii alueesta laadittu Masterplan -suunnitel-
ma.

SELVITYKSET

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007

4. KAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:m mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset
terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja
liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä
erityisiä arvoja saa hävittää.

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Katualueen rajausta tulee tarkistaa, jotta katualueelle on mahdollista toteuttaa ajorata ja kevyen liiken-
teen 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. Kisa-
kuja on osa kevyen liikenteen pääreitistöä. Päähuomio reittien osoittamisessa on palvelujen saavutetta-
vuus, liikkuminen eri alueiden välillä sekä virkistysalueiden saavutettavuus.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kisakujan varteen tulee osoittaa turvallinen väylä jalankulkijoille ja pyöräilijöille koko kadun mitalta. Kaa-
va-alue toimii mm. asukkaiden, lasten ja nuorten kulkuväylänä urheilukentälle ja sen lähiympäristöön.
Kulku urheilupalveluiden alueelle tulee osoittaa keskitetysti ja risteävät liittymät tulisi pitää minimissä.

Kaava-alueen katuverkkoa suunniteltaessa tulee huomioida rakennushistoriallisesti arvokkaat raken-
nukset ja niiden säilyminen.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Kisakujan länsiosa tulee osoittaa yksisuuntaiseksi Virkkalantien vaarallisen risteyksen vuoksi.

VALMISTELUVAIHE

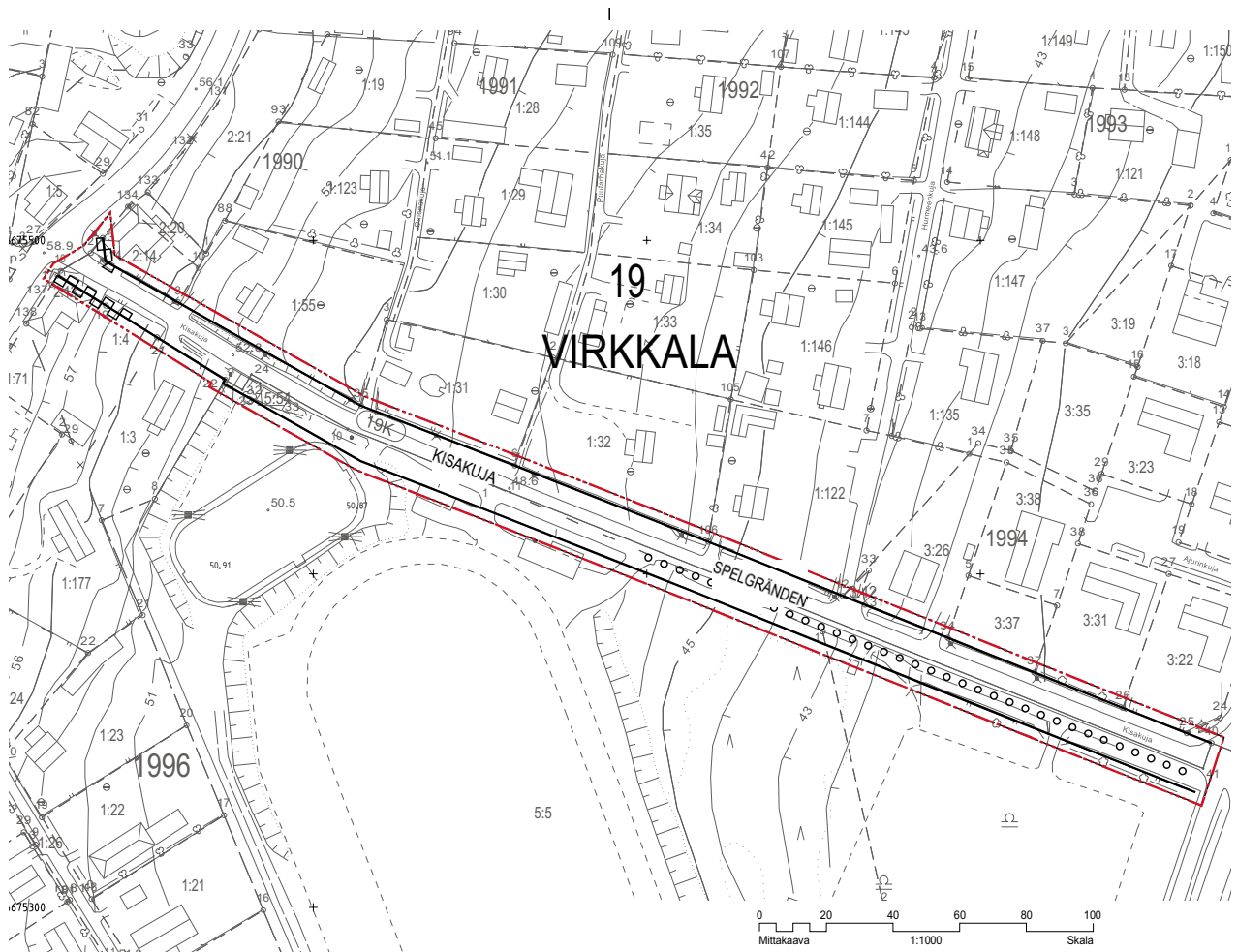
5. VALMISTELUVAIHE

ASEMAKAAVAN KUVAUS / VALMISTELUVAIHE

Kisakujan asemakaava-alue on osoitettu katualueeksi. Kisakujan pohjoispuolen katualueen raja on kiinteistörajojen mukainen. Katualueen eteläpuoli urheilukentän kohdalla on laajentunut urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle aina Sunihaantie saakka. Katualueen mitoitus itäosassa mahdollistaa erilliset ajoväylät jalankululle ja pyöräilylle sekä ajoneuvoille. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan länsiosassa kadun eteläreunan raja noudattaa voimassa olevan katualueen rajausta.

Kisakujan ja Virkkalantien risteyksen vaikutusalueella ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ote valmisteluvaiheen kaavakartasta (kaavaluonnos)

LOHJA

L43 KISAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

19

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunfelsnummer.

VIRKK

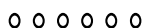
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunfel.

KISAKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Katu.



Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

VALMISTELUVAIHE

MITOITUS:

L43 Kisakujan asemakaavamuutos, valmisteluvaihe	
katualue	5540 m ²
Voimassa oleva asemakaavat (15.12.1993, 30.3.1998)	
katualue	590 m ²
urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue	2285 m ²
jalankululle ja pyöräilylle varattu alue	2665 m ²

NIMISTÖ

Katualueen nimi on Kisakuja, Spelgränden.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueen katualue on osoitettu leveämmäksi, mutta sen myötä alue on käyttäjille turvallinen. Itäosaan osoitettu puurivi kohentaa kaupunkikuvaa ja katutilaa.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavamuutos edistää jalankulkujoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta. Kaavamuutoksen myötä alueen kevyen liikenteen verkosto täydentyy yhtenäisemmäksi. Kaavamuutos parantaa myös ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuutta.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat myönteiset. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja asemakaavan toteutumisen myötä alue on paremmin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa. Kaavamuutos täydentää kevyen liikenteen pääreitistöä ja tukee sujuvaa liikkumista kävellen ja polkupyörällä. Kävely ja pyöräily eivät aiheuta ilmansaasteita tai melua.

6. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Valmisteluvaiheen aineistosta on laadittu jatkokäsittelyä varten asemakaavan muutosehdotus. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueen katualueen rajausta on kavennettu ja näin ollen kaava-alue on laajennettu koskemaan korttelinosaa 1998. Osa voimassa olevan asemakaavan katualueesta muuttuu korttelialueeksi. Katualueen rajausta on kavennettu Kisakujan katualueen eteläreunassa, kaava-alueen länsiosassa. Näin ollen kaavamerkintöjä- ja määräyksiä on lisätty kaava-alueen laajennuttua erillispientalojen korttelialueelle.

ASEMAKAAVAN KUVAUS / EHDOTUSVAIHE

Voimassa olevan asemakaavan Kisakujan katualue ja yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varattu kaavatie muuttuu pääasiassa katualueeksi. Voimassa olevan asemakaavan katualueesta pieni osa kaava-alueen länsiosassa ei kuulu Kisakujan kaavamuutokseen. Kyseinen kadunosa on osa L38 Suninhaka, asemakaavan muutosta.

Kisakujan pohjoispuolen katualueen rajausta on kiinteistörajojen mukainen. Katualueen eteläpuoli urheilukentän kohdalla on laajentunut urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle aina Sunihaantiehen saakka. Katualueen mitoitus itäosassa mahdollistaa erilliset ajoväylät jalankululle ja pyöräilylle sekä ajoneuvoille. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan länsiosassa kadun eteläreunan rajausta on kavennettu ja se muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Näin ollen suojeltu rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan korttelialueelle.

Erillispientalojen korttelialueella on suojeltava rakennus ja sille on osoitettu tarkka rakennusala ja rakennusoikeudeksi 310 k-m² nykytilanteen mukaan. Kerrosluvuksi on ehdotusvaiheessa osoitettu 1/21 k 1 u 2/3. Korttelin kerrosluvusta 1 u 2/3 on käytettävä ehdottomasti, 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Erillispientalojen korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 310 k-m². Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkentavin määräyksin. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinällä suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennusta. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto.

Uudisrakennusta rakennettaessa tulee huomioida rakennusalan sivun, jonka puolesten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan.

Kisakujan ja Virkkalantien risteysalueella ei ole mahdollista sijoittaa ajoneuvoliittymää.

KAAVAN RAKENNE / MITOITUS

Asemakaavan muutoksessa on katualuetta 5424 m² ja erillispientalojen korttelialuetta 1449 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 690 k-m². Rakennusoikeus ei ole lisääntynyt voimassa olevaan asemakaavan nähden.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueen katualue on osoitettu leveämmäksi, mutta sen myötä alue on käyttäjille turvallinen. Itäosaan osoitettu puurivi kohentaa kaupunkikuvaa ja katutilaa. Suojeltu rakennus on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueelle ja sen säilyminen on turvattu.

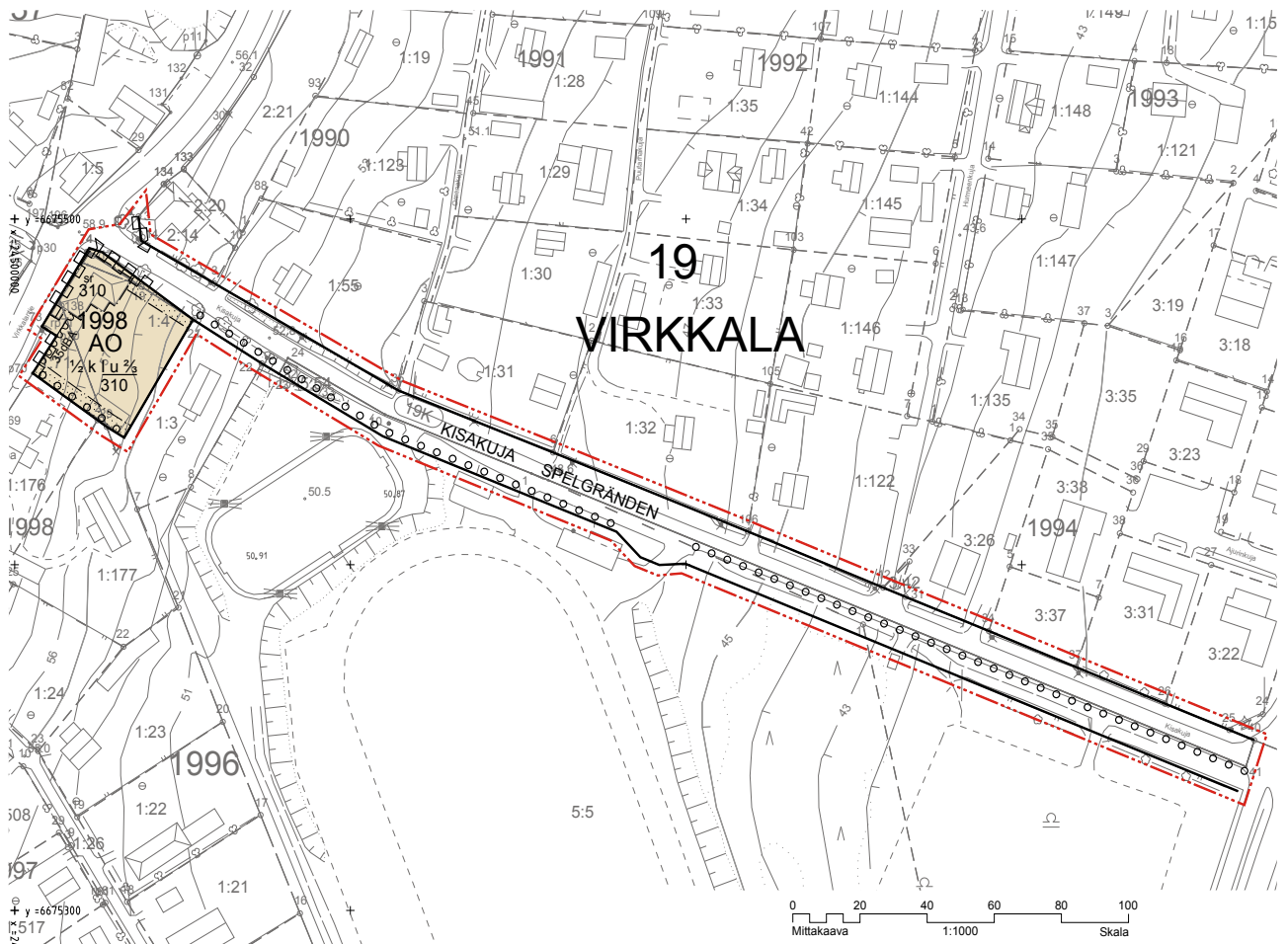
ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu katualuetta sekä erillispientalojen korttelialuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 6873 m².

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava-alueen katualue on osoitettu voimassa olevaan kaavan verraten leveämmäksi, mutta sen myötä kadun turvallisuus lisääntyy. Itäosaan osoitettu puurivi kohentaa kaupunkikuvaa ja katutilaa. Asemakaava-

EHDOTUSVAIHE



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

LOHJA L43 KISAKUJAN, ASEMAKAAVAN MUUTOS

LOHJA
19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä
katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu
19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualueutta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennus. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.



Korttelin numero.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Rakennustalteenisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennuksessa suoritettavista muutostöistä on pyydettävä museovirannomaisen lausunto.

Erikseen muodostettava sitova tonttijako.

LOHJA

19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä
katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu
19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualueutta.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirittäjä/Ritare
K.L./T.S.

Kaisa Långström
Kaavasuunnittelija
Planeplanerare

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § markanvändnings- och bygglagen

Tapio Ruuttilainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	22.9.2015
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	16.2-17.3.2015 MRA § 30
Ympäristöjohtajan ratkaisuvälä, viranhaltijan päätös	20.1.2015 § 2
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUSVAIHE	22.9.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	LOJO STAD Miljösektorn Planläggning
L43	

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

van muutos huomioi alueen rakennushistorialliset arvot suojelumääräyksiin sekä rakentamisen ulkonäköä ohjaamalla.

KAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

Kaavakartta ja kaavamerkinntät ja -määräykset liitteenä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualue on valmis kunnallistekniikan suunnitelmien toteuttamiseen kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja katusuunnitelma on ollut nähtävillä ja hyväksytty.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavamuutos edistää jalankulkujoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta. Kaavamuutoksen myötä alueen kevyen liikenteen verkosto täydentyy yhtenäisemmäksi. Kaavamuutos parantaa myös ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan muutos edistää suojeltavan rakennuksen säilyttämistä.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat myönteiset. Alue on hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella ja asemakaavan toteutumisen myötä alue on paremmin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa. Kaavamuutos täydentää kevyen liikenteen pääreitistöä ja tukee sujuvaa liikkumista kävellen ja polkupyörällä. Kävely ja pyöräily eivät aiheuta ilmansaasteita tai melua.

LIITTEET:

- tilastolomake
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet

LÄHTEET:

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

Maanmittauslaitos

Geologian tutkimuskeskus