



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 24.1.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L 69 RAVIRADANKATU
KAUPUNGINOSIEN 13. GUNNARLA JA 20. MAKSJOKI, LIIKENNE-, KATU- JA PUISTOALUEIDEN
ASEMAKAAVA JA 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:
[kaavapalaute\(a\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(a)lohja.fi)
[etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 44 19
kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

0 Perustiedot 4

Tunnistetiedot 4
 Kaava-alueen sijainti 4
 Kaavan nimi ja tarkoitus 4
 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset 5
 Osallistuminen ja vuorovaikutus 5
 Käsittelyvaiheet 5

1 Alueen yleiskuvaus 7

Luonnonympäristö 8
 Pinnanmuodostus ja maisema 8
 Maaperä 9
 Kasvillisuus ja arvokkaat ympäristökohteet 10
 Vesiolosuhteet 10
 Rakennettu ympäristö 11
 Väestö 11
 Yhdyskuntarakenne 11
 Palvelut 12
 Työpaikat 12
 Liikenne 13
 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 15
 Tekninen huolto ja erityistoiminnot 15
 Ympäristöhäiriöt 15
 Alueen rakennuskanta ja muu ympäristö 15
 Maanomistus 16

Suunnittelutilanne 17

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 17
 Maakuntakaava 17
 Lohjan maankäytön rakennemalli 18
 Taajamaosayleiskaava 19
 Asemakaavat 20
 Rakentamistapaohjeet 21
 Rakennusjärjestys 21
 Pohjakartta 21
 Tonttijako 21
 Kaava-alueen muut suunnitelmat 21
 Selvitykset 21

2 Tavoitteet ja aloitusvaiheen palaute 23

Aloitusvaiheessa saatu palaute 23

3 Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu 32

kaavan yleiskuvaus 32
 Katuverkko 33
 Kaavamääräykset 35
 Kaavaratkaisun vaikutukset 36
 Jatkotoimenpiteet 36
 Toteuttaminen 36

4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 38

Osallisten tavoitteet 38

5 Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu 40

kaavaratkaisun valinta ja perusteet 40
 Kaavan kuvaus, ehdotusvaihe 41
 kaavamerkinnot ja -määräykset 42
 Kaavaratkaisun vaikutukset 45
 Toteuttaminen 45

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L69 Raviradankatu, asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan päiväys: 24.1.2018

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin kaupunginosien 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, liikenne-, katu- ja puisto-
alueita sekä viereistä asemakaavoittamatonta aluetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alueeseen kuuluu pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva raviradan ja Vt 25
välinen alue sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistön osia Vt 25 läheisyydestä.
Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu vt 25 länsipuolella pääasiassa kaupungin omistuksessa
oleva metsäinen vyöhyke. Kaava-alue on 3,7 hehtaarin suuruinen.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L69, Raviradankatu, asemakaava ja asemakaavan muutos

Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Ravitien
ja Raviradankadun välinen alue katu- ja liikennealueeksi, niin että se mahdollistaa niiden
välisen ajoyhteyden toteuttamisen. Lisäksi kaavalla tutkitaan Vt 25 vaikutusalueella mah-
dollisen suojavyöhykkeen tarve.



Kaava-alueen rajaus

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaihe

L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 16.8.2017 vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelman päivitykseen vuosille 2017-19.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 11.5.2017 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 24.5.2017 ja se on ollut nähtävillä 124.5- 22.6.2017.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto hyväksyttiin asetettavaksi nähtäville vetovoimalautakunnassa 18.10.2017. Valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 1.11-30.11.2017.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

KÄSITTELYVAIHEET

11.5.2017 §59 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat.

18.10.2017 § 42 Vetovoimalautakunta, valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 11.5.2017, 24.1.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1. Suunnittelun lähtökohdat

L 69 RAVIRADANKATU
KAUPUNGINOSIEN 13. GUNNARLA JA 20. MAKSJOKI, LIIKENNE-, KATU- JA PUISTOALUEIDEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosissa Tynninharjun suunnitteilla olevan eritasoliittymän eteläpuolella, noin 400 metrin etäisyydellä risteysalueesta. Kaava-alue sijoittuu Ravitien ja Hankoniementien (Vt 25) risteysalueelle ja se ulottuu olemassa olevalle raviradalle saakka.

Valtaosa kaava-alueesta on tiealuetta sekä sekametsää. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Tanhunuhovin kirpputorille johtava tie.

Alue on suuruudeltaan noin 3,7 hehtaaria.



Kaava-alue opaskartalla

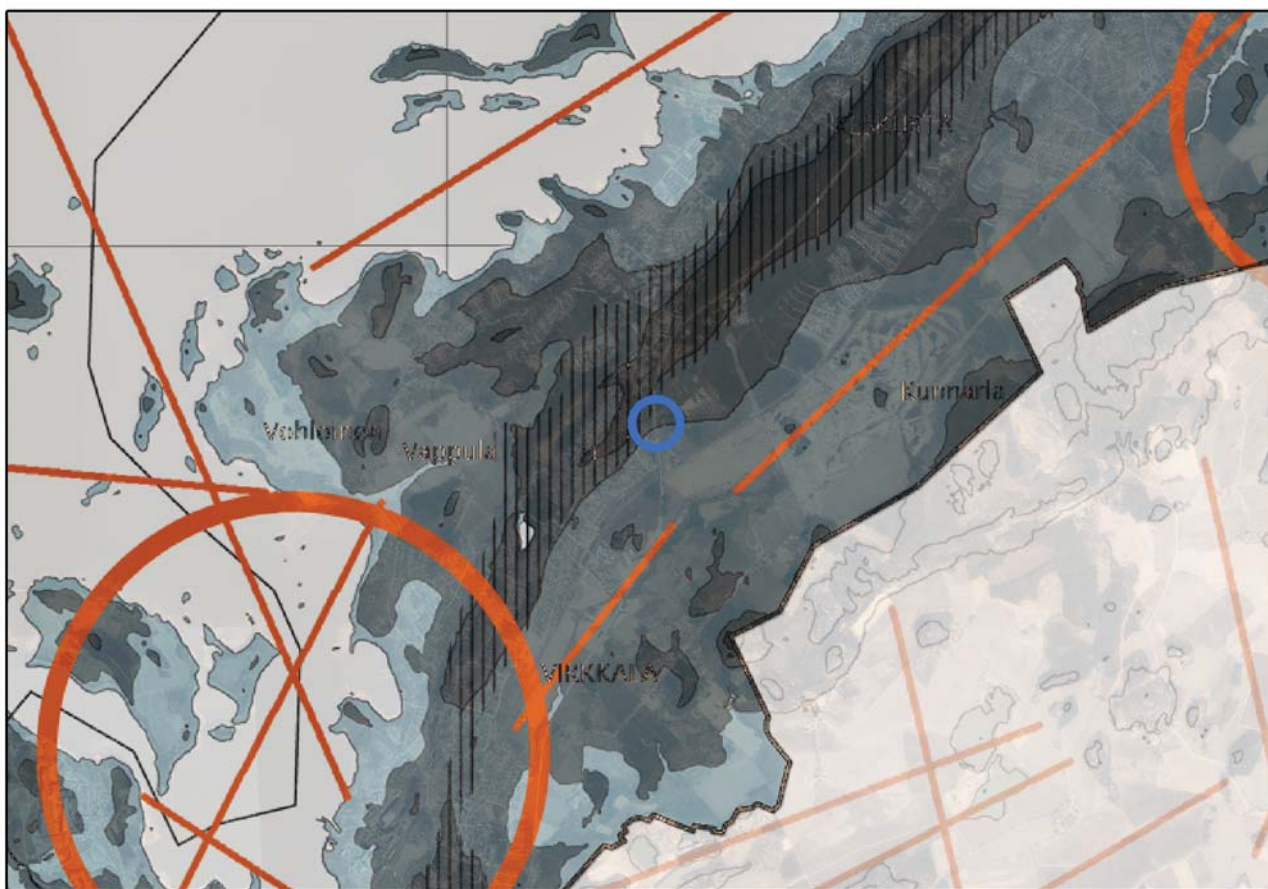
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

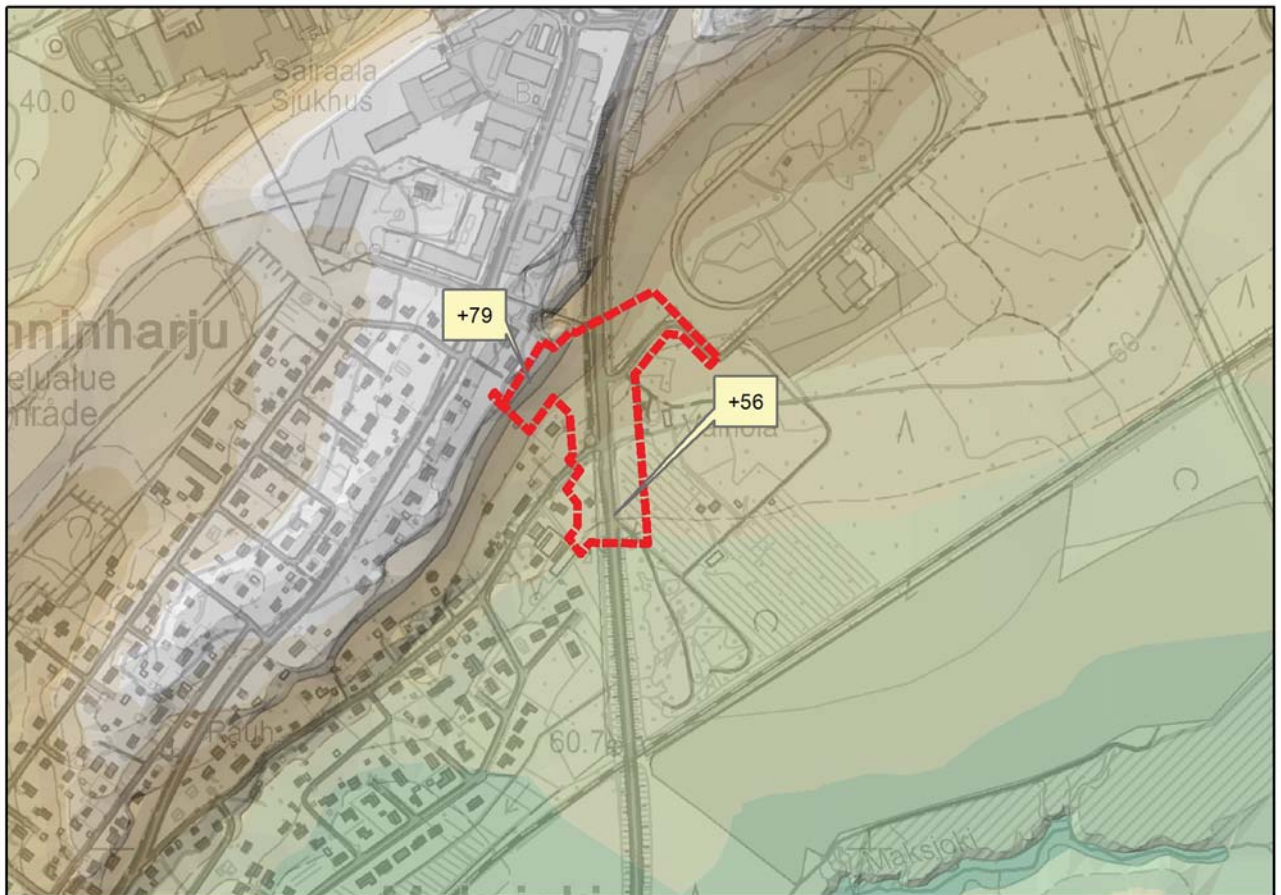
Kaava-alue sijaitsee selänteen ja laakson vaihteittumisvyöhykkeellä Lohjanharjun kaakkoispuolella.

Kaava-alueen sijoittuu noin 67 metriä merenpinnan yläpuolelle, koillispuolella korkein kohta on 70 mmpy. Suunnittelualueen matalin kohta on alueen eteläosassa (57mmpy), korkein kohta sijoittuu alueen itäpuolelle (79 mmpy).



*Maiseman vyöhykejako ja maisemarakenne, Lohjan ja Sammatin maisemaselvitykset, Lohjan kaupunki, 2008
Kaava-alueen rajausta merkitty sinisellä ympyrällä.*

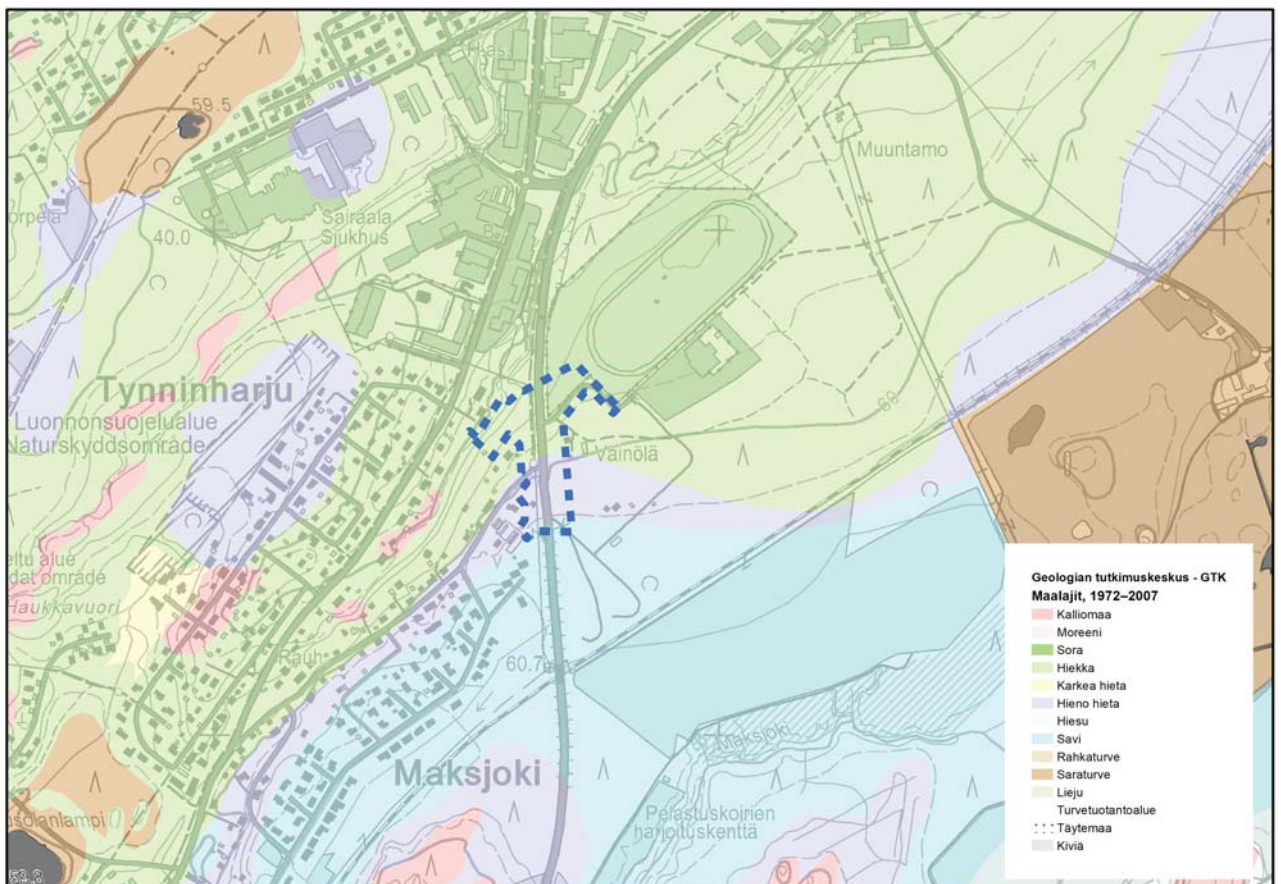
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alueen topografiakartta

MAAPERÄ

Kaava-alueen määperä on pääasiassa hiekkaa, eteläreunassa maaperä on hienoa hietaa ja savea.



Kaava-alueen maaperäkartta, 2017 (Lähde GTK)

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOhteet

- Kaava-alue on pohjavesialuetta.
- Kaava-alueen pohjoispuolinen harjualue on osa Natura-2000 verkostoa ja harjujensuojeluohjelmaa.
- Kaava-alueelle on laadittu Maksjoen osayleiskaavan luontoselvitys vuonna 2000. (Soili Vuorinen)
- Kaava-alueen pohjoispuolella on pistemäinen havainto huomionarvoisista kasvillisuuskohteesta (Jäkälät, *Polyblastia agraria*, Juha Pykälä, *Additions to the lichen flora of Finland. II. Calcareous rocks and associated soils in Lohja, Graphis Scripta 19:17-32, 2007*)
- Kaava-alue on pääasin etelään laskevaa harjun lievealuetta, jonka lähiympäristöstä on kaadettu metsää 2017.

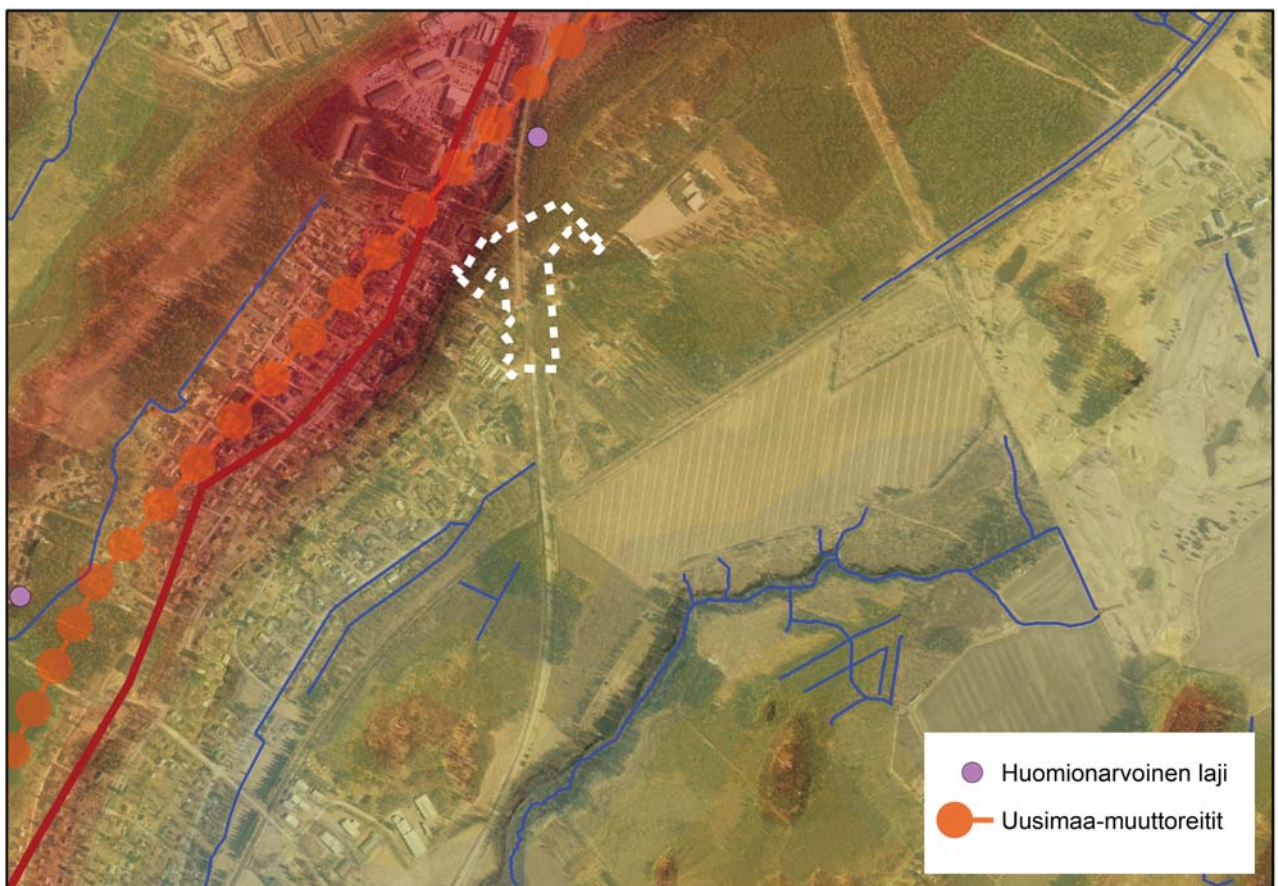
VESIOLOSUhteet

Kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Kaava-alue kuuluu Siuntijoen vesistöön ja se on Kyrkån valuma-alueella. Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksen mukaisesti kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen myötä pintavalunnan muutos on merkittävä. Lisäksi pienalueen (F3) pintavedet laskevat osittain etelässä sijaitsevalle pienalueelle (F2).

Tällä hetkellä tärkeimpänä huleveden purkupisteenä toimii Vt 25:n ja Hanko-Hyvinkää radan risteysalueen länsipuolen alue.

Alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.



Kaava-alueen pintavalunta ja luontokohteet (Ympäristönsuojelu)

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTUUYMPÄRISTÖ

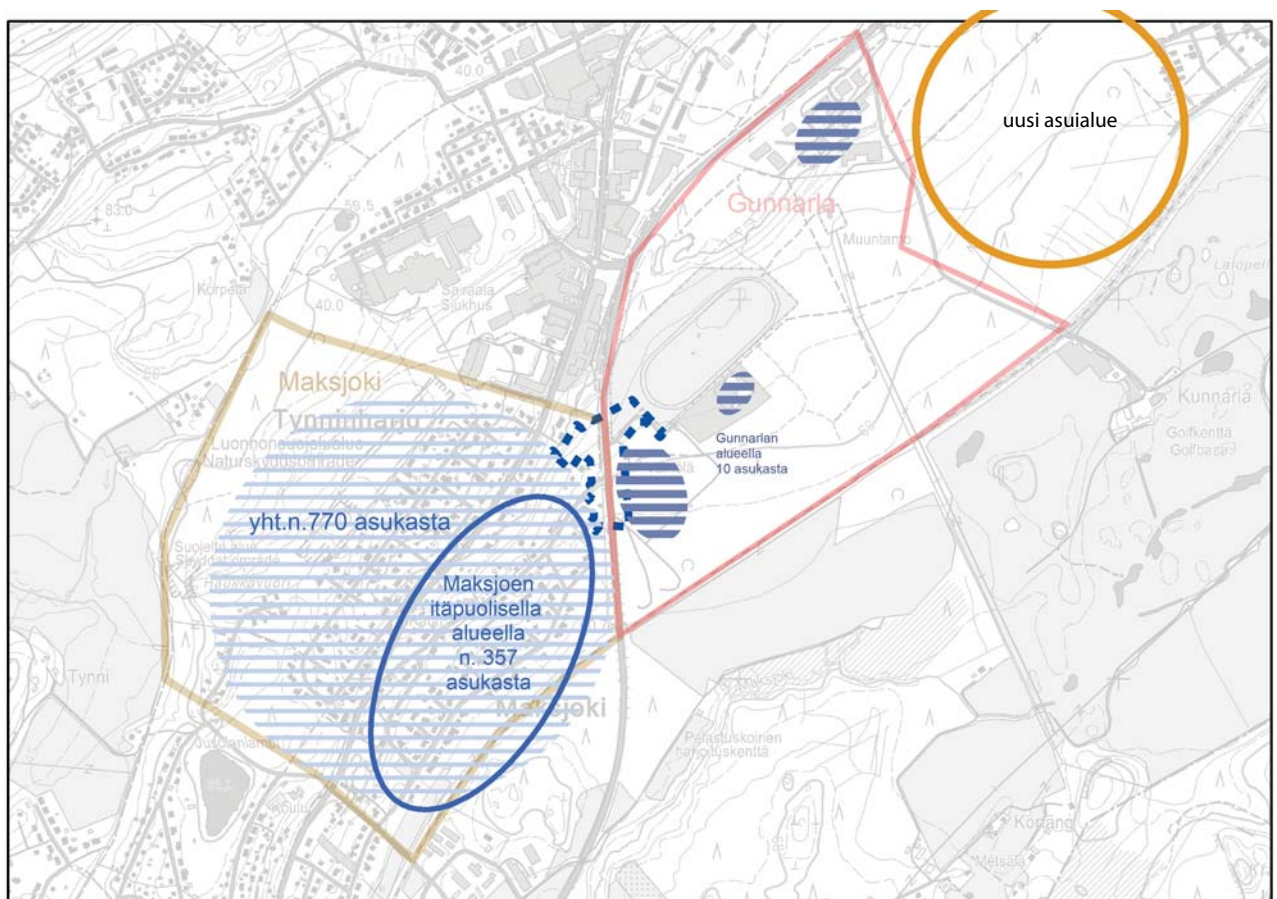
VÄESTÖ

Kaava-alueella asuu alle viisi asukasta. Gunnarlan eteläisellä tilastoalueella asuu noin 10 asukasta. Maksjoen tilastoalueella asuu yhteensä noin 770 asukasta, joista noin 350 henkilöä asuaa Maksjoentien itäpuolella. Lisäksi lähivuosina rakentuu Gunnarlan uusi asuialue.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta etelään valtatie 25:n varrella. Tynninharjun alakeskuksen kaupalliset palvelut ja työpaikat ovat noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaava-alueen pohjoispuolella on teollisuusrakennusten keskittymä.

Kaava-alueen länsipuolella oleva erillispientaloista koostuva asuinalue on rakentunut pääasiassa 1970-luvulla ja kaava-alueen eteläpuoli on asemakaava-alueen lievealuetta.



Kaavan ja sen lähialueen väestö, 2017, Lohjan kaupunki

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

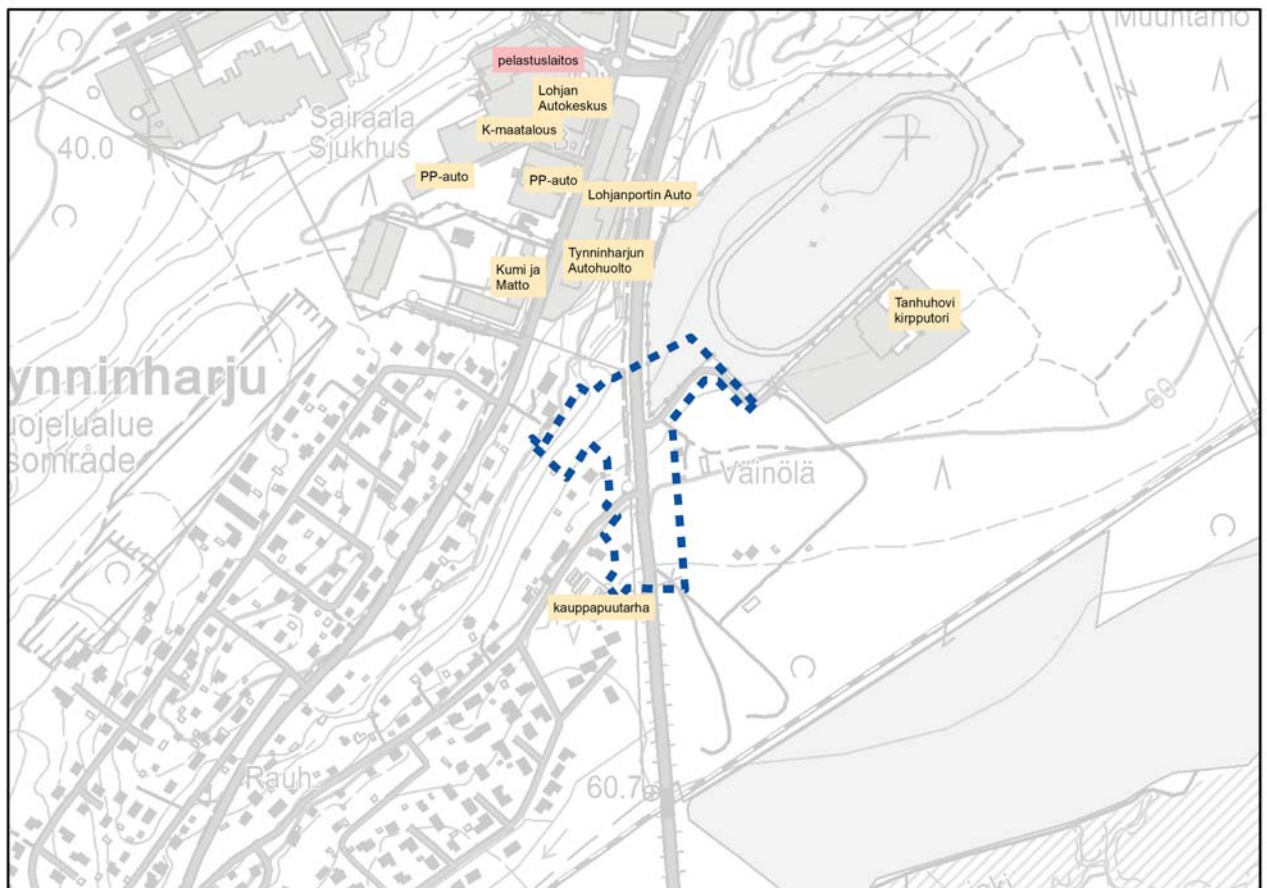
PALVELUT

Tynninharju on toinen Lohjan kaupallisista alakeskuksista. Se on seudullinen kauppapaikka, jonne tullaan ostoksille myös kaupungin ulkopuolelta. Alueella on hypermarket ja muuta päivittäistavarakauppaa sekä merkittävä määrä tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Tynninharjulla ei juurikaan ole keskustahakuista erikoiskauppaa. Tynninharjun reunalla on Ojamon lähiön ostoskeskus, jossa on pt-kauppaa sekä muutamia palveluita. *(Taajamaosayleiskaavan kaupallisen selvityksen päivitys, 2011, Santasalo)*

TYÖPAIKAT

Kaava-alue kuuluu kahteen tilastoalueeseen. Kaava-alueen itäpuolen Gunnarlan eteläisellä tilastoalueella työskentelee noin 50 henkilöä, joista valtaosa työskentelee teollisuuden sekä tukku- ja vähittäiskaupan alalla. Maksjoen tilastoalueella työskentelee noin 50 henkilöä pääasiassa rakentamisen ja kuljetus- ja varastointialalla.

Kaava-alueen viereisellä Tynninharjun tilastoalueella on yhteensä yli 1400 työpaikkaa, joista suurin osa työskentelee sosiaali- ja terveyspalveluiden alalla. Tukku- ja vähittäiskaupan alalta tilastoalueella on yli 420 työpaikkaa. *(Tilastokeskus, 2016)*



Kaavan lähialueen palvelut ja työpaikat, 2017

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LIIKENNE

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisen pääväylän Vt 25 varrella, noin 400 metrin etäisyydellä Vt 25, Ojamonharjuntien ja Maksjoentien risteysalueesta. Risteysalueelle on suunnitteilla eritasoliittymä, jonka suunnitteluvaiheet ja vaikutukset ovat esitetty tarkemmin osiossa Kaava-alueen muut suunnitelmat.

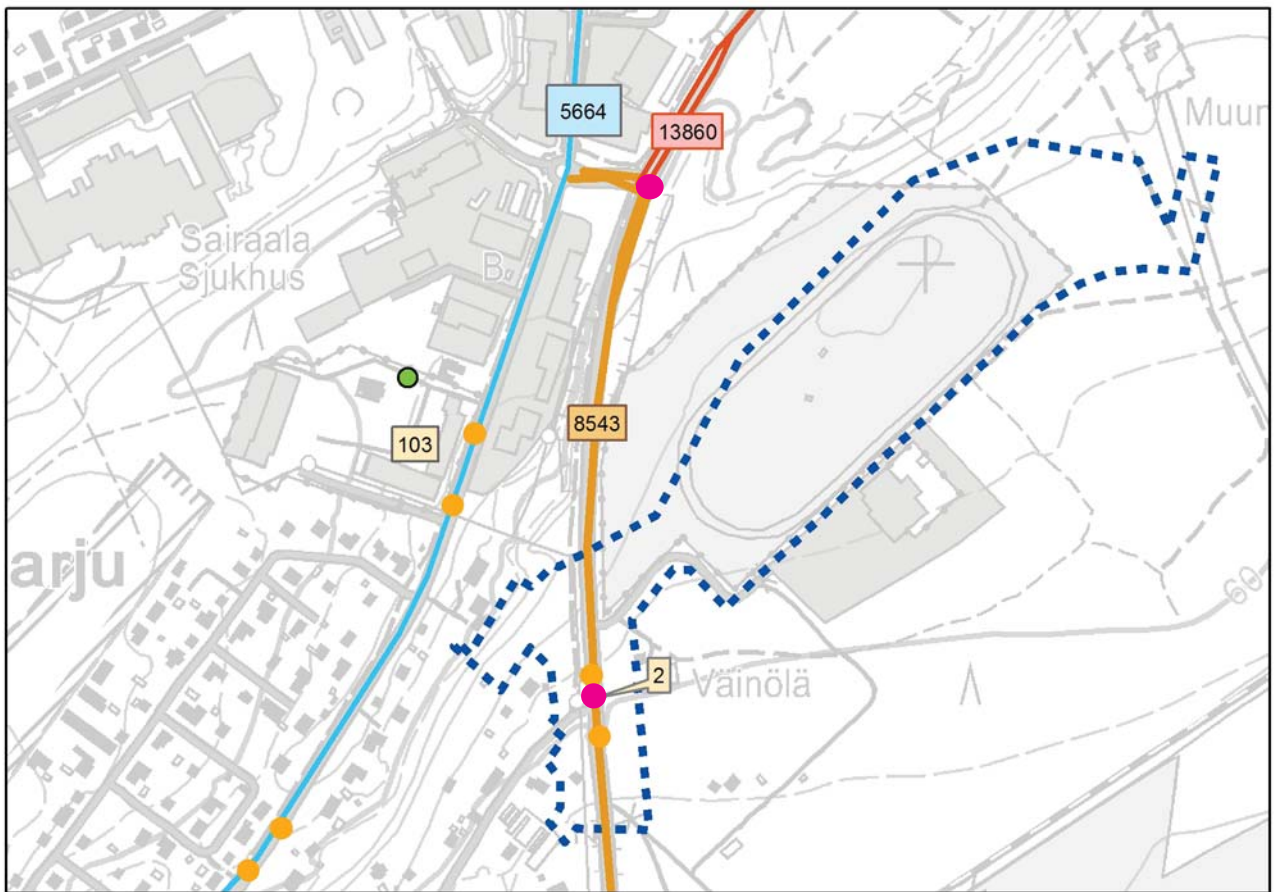
Vt 25:llä ajaa noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vt 25 varrella on valaistu kevyen liikenteen väylä, joka päättyy Ravitiehen.

Tällä hetkellä kaava-alueeseen rajautuva Ravitie toimii alueen kokoojakatuna. Vt 25:tä on risteys Ravitielle sekä Tanhunhoville johtava tie.

Lähialueen joukkoliikenne kulkee Maksjoentien varressa., mutta myös Vt 25:n varressa Ravitien risteysalueella on linja-autopysäkit.

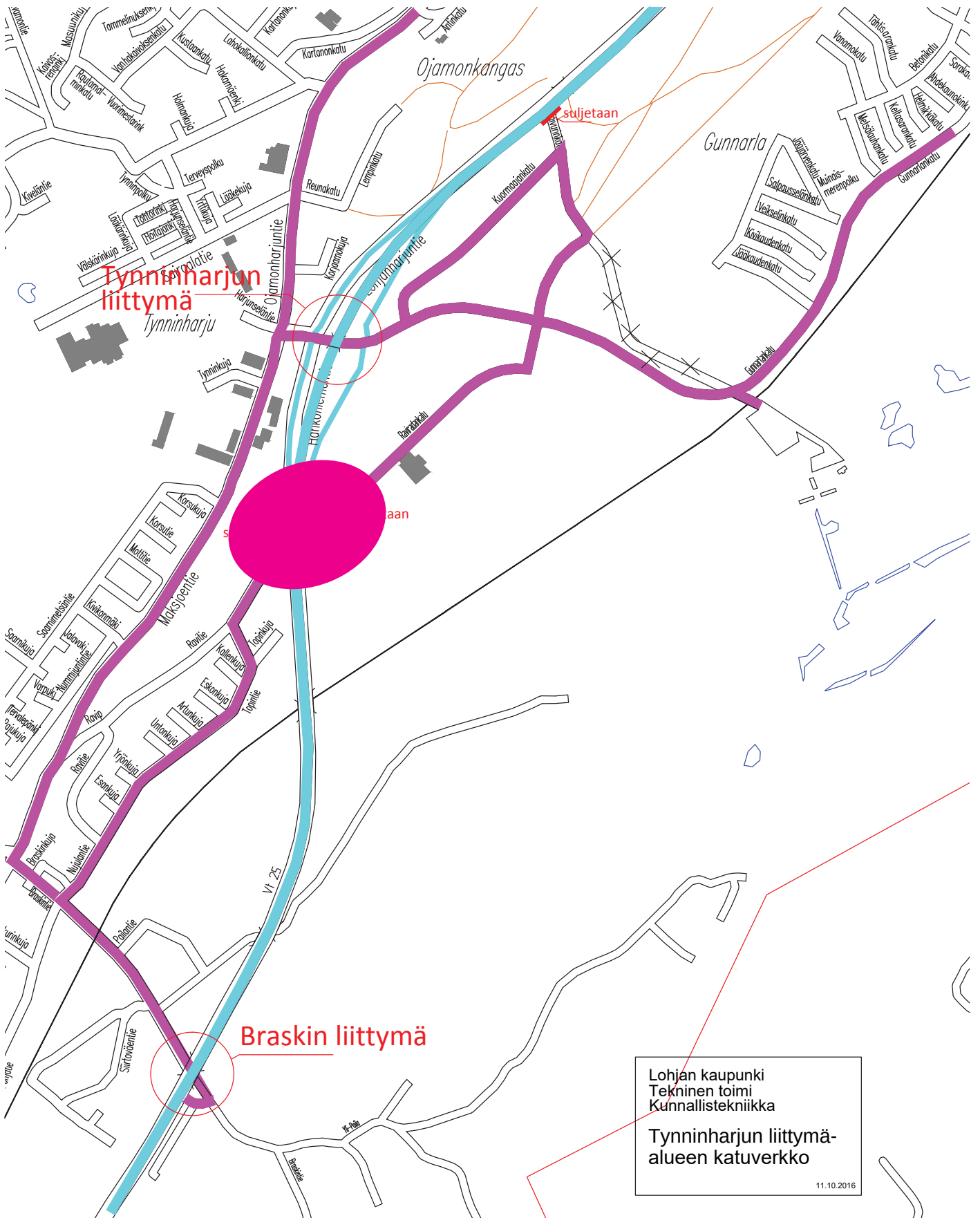
Hanko - Hyvinkää rautatie on alueen eteläpuolella.

Kaava-alueella on ollut useita poliisin tietoon tulleita tieliikenneonnettomuuksia 2011-2015. (Liiteri, tilastokeskus)



Kaavan lähialueen liikenneverkko, 2017, Lohjan kaupunki

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

- Vt 25 on historiallinen tie (*Lohjan ja Sammatin maisemaselvitys, 2008*)

- Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

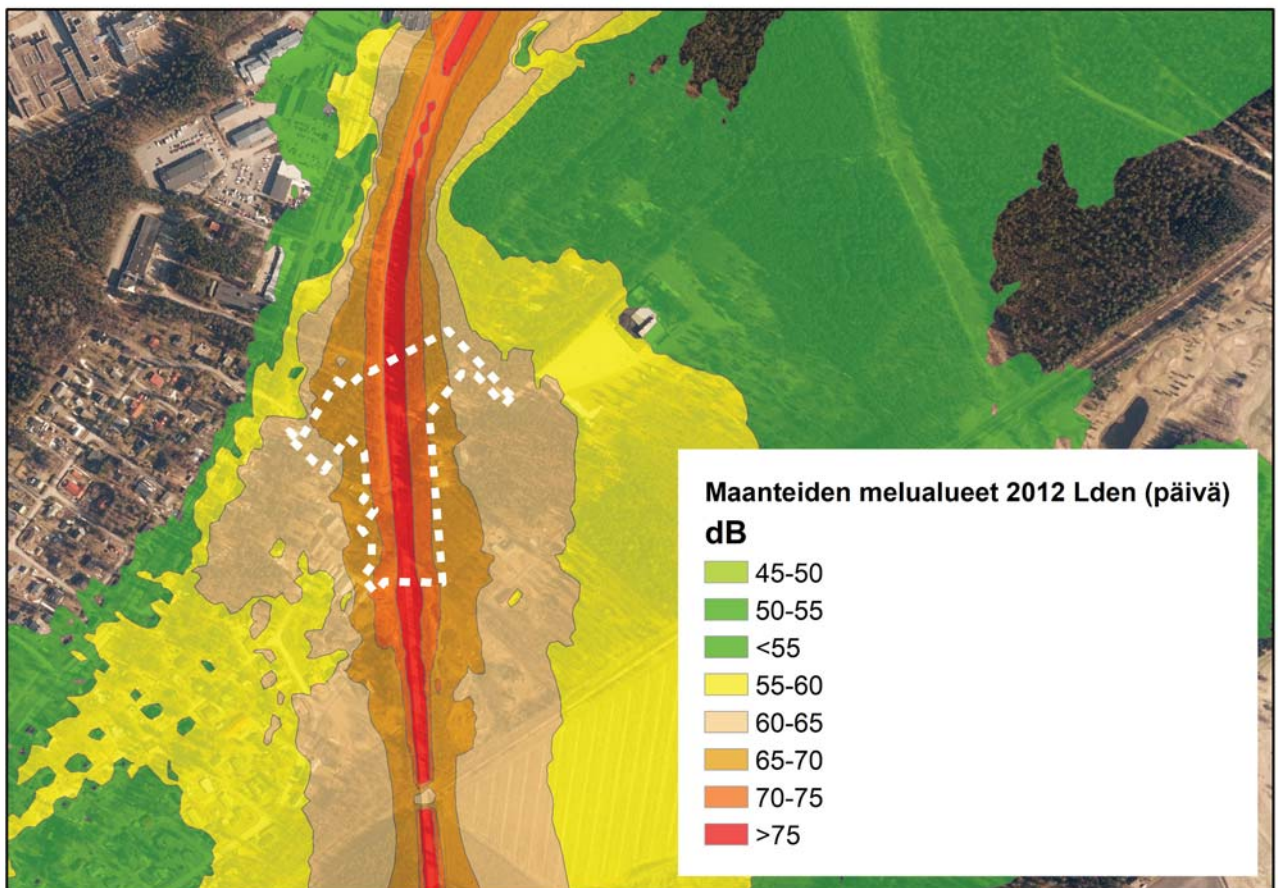
TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue ei ole vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee voimalaitosrakennus, Tynninharjun 110/20 kV sähköasema. Sähköasemalle tulee etelästä 110 kV suurjänniteilmajohto. Johdolle ja sen tarvitsemalle johtoaukealle on haettu 1980 valtioneuvoston myöntämä pakkolunastuslupa. Lunastusluvan mukaan pakkolunastettavan linjan leveys saa olla kauttaaltaan 26 metriä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueelle aiheutuu Vt 25:n liikenteestä meluhäiriötä.

Alueella sijaitsee ravirata, jota on käytetty palokunnan ja raviharrastajien harjoitusalueena. Raviradan alueella on useita vanhoja väestönsuojelukoulun ja palokunnan harjoitusrakennelmia, kuten erilaisia raunioita, luolia, torni ja savusukellustiloja. Alueella on maaperän puhdistustarve.



ALUEEN RAKENNUSKANTA JA MUU YMPÄRISTÖ

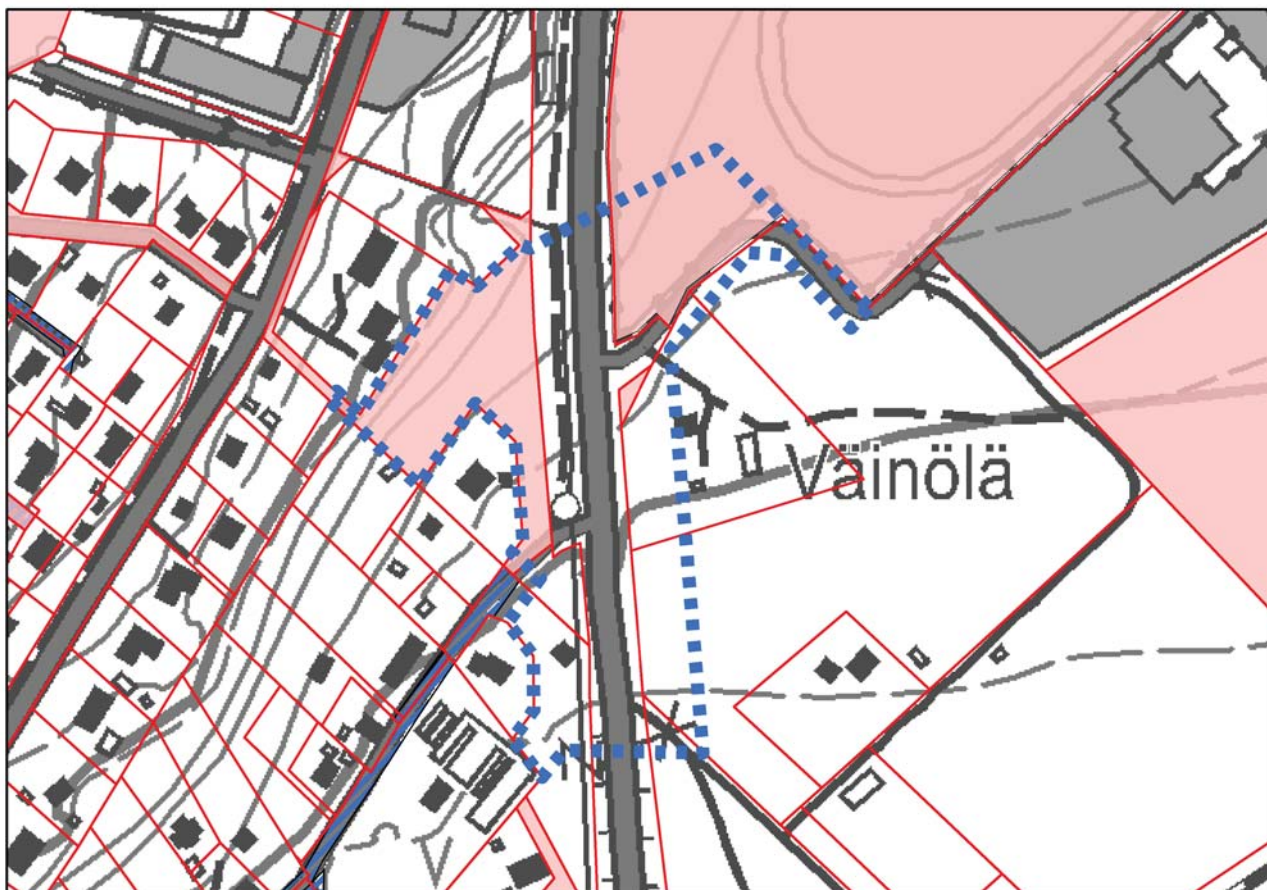
Kaava-alueella on ollut yksi asuttu erillispientalo, joka on rakennettu 1960 -luvulla. Kyseinen rakennus talousrakennuksineen on purettu syksyllä 2017. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuttu erillispientalo, joka on rakennettu 1950 -luvulla. Lisäksi asuinrakennusten pihapiireissä on talousrakennuksia. Rakennuskanta on esitelty tarkemmin erillisessä liitteessä.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee ravirata, joka on ollut käytössä vuoteen 2017 saakka. Lohjanseudun raviharrastajat ry:llä on ollut tilapäinen käyttöoikeus Raviradan alueeseen.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on osittain kaupungin omistuksessa (punainen). Valtio omistaa Vt 25 liikennealueen. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosaa on yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen maanomistus, punaisella osoitetut alueet ovat kaupungin omistamia maa-alueita, 2018

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

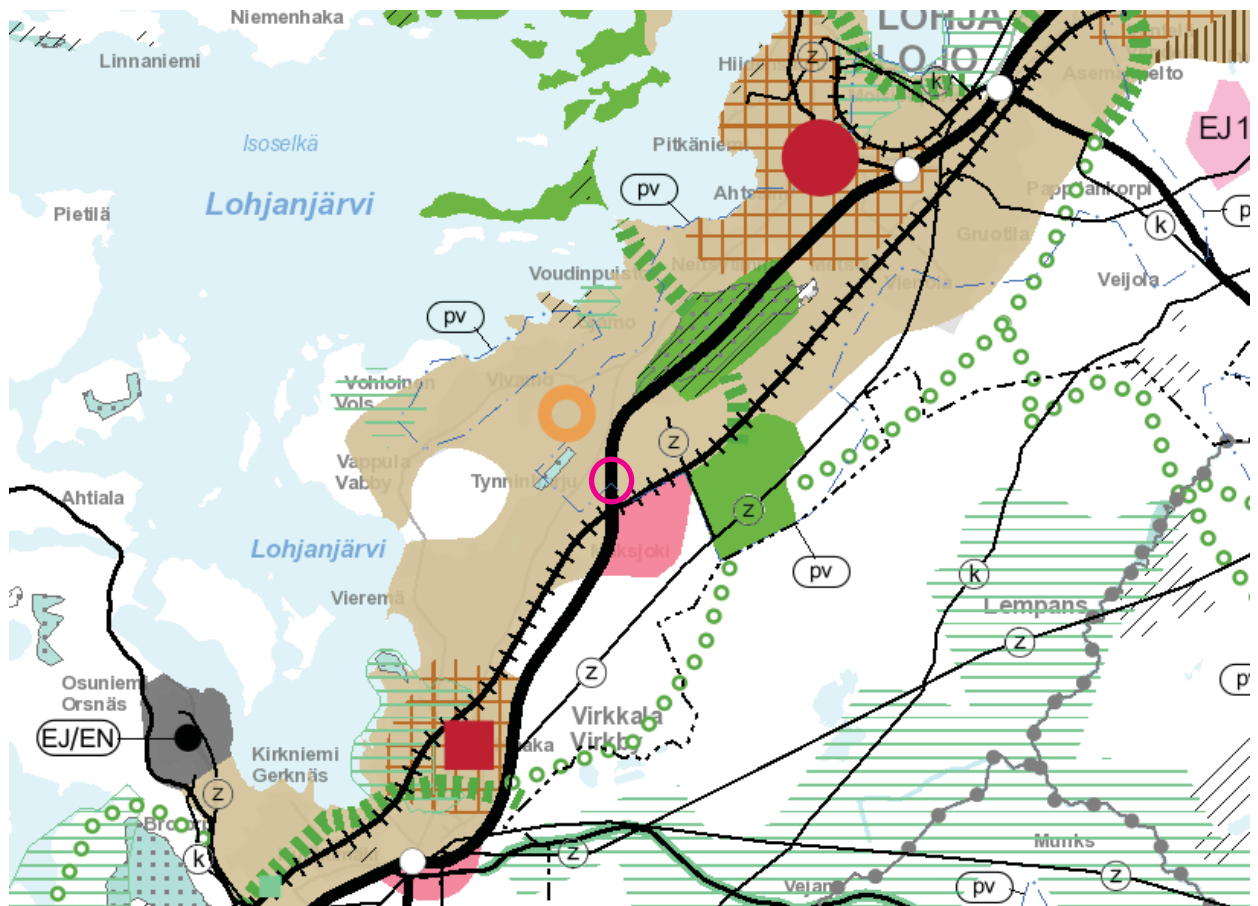
Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

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. vaihemaakuntakaavan maakuntavaltuusto hyväksyi 24.5.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050:n laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana ja sen valmisteluvaiheen aineistot tulevat nähtäville alkuvuodesta 2018.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä on osoitettu asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena.

Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty voimajohdon merkintä.



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

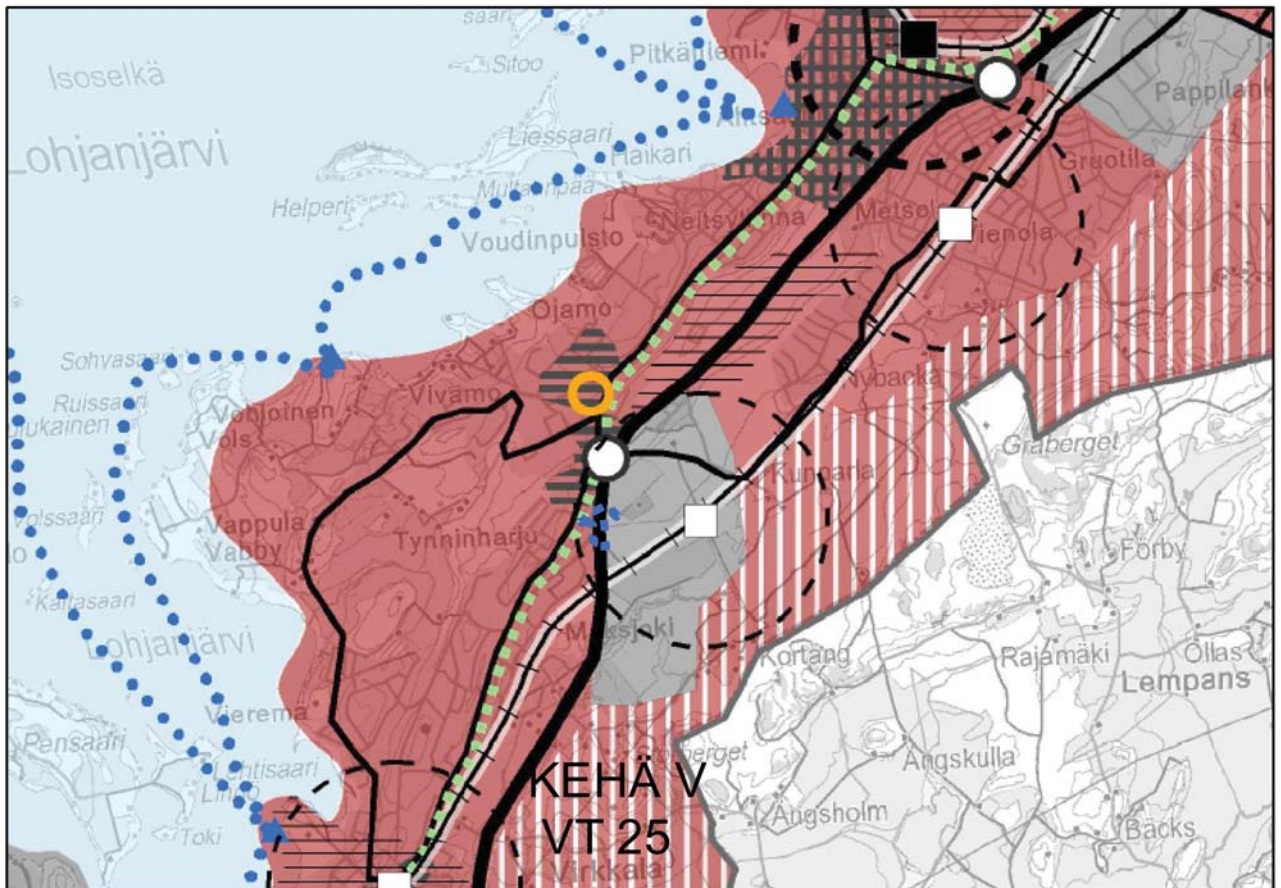
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslohjan alueella. KehäV kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittyminä hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Lisäksi alue on mahdollisen Länsiradan aseman vaikutusalueella.



Ote Lohjan kaupungin rakennemallista

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

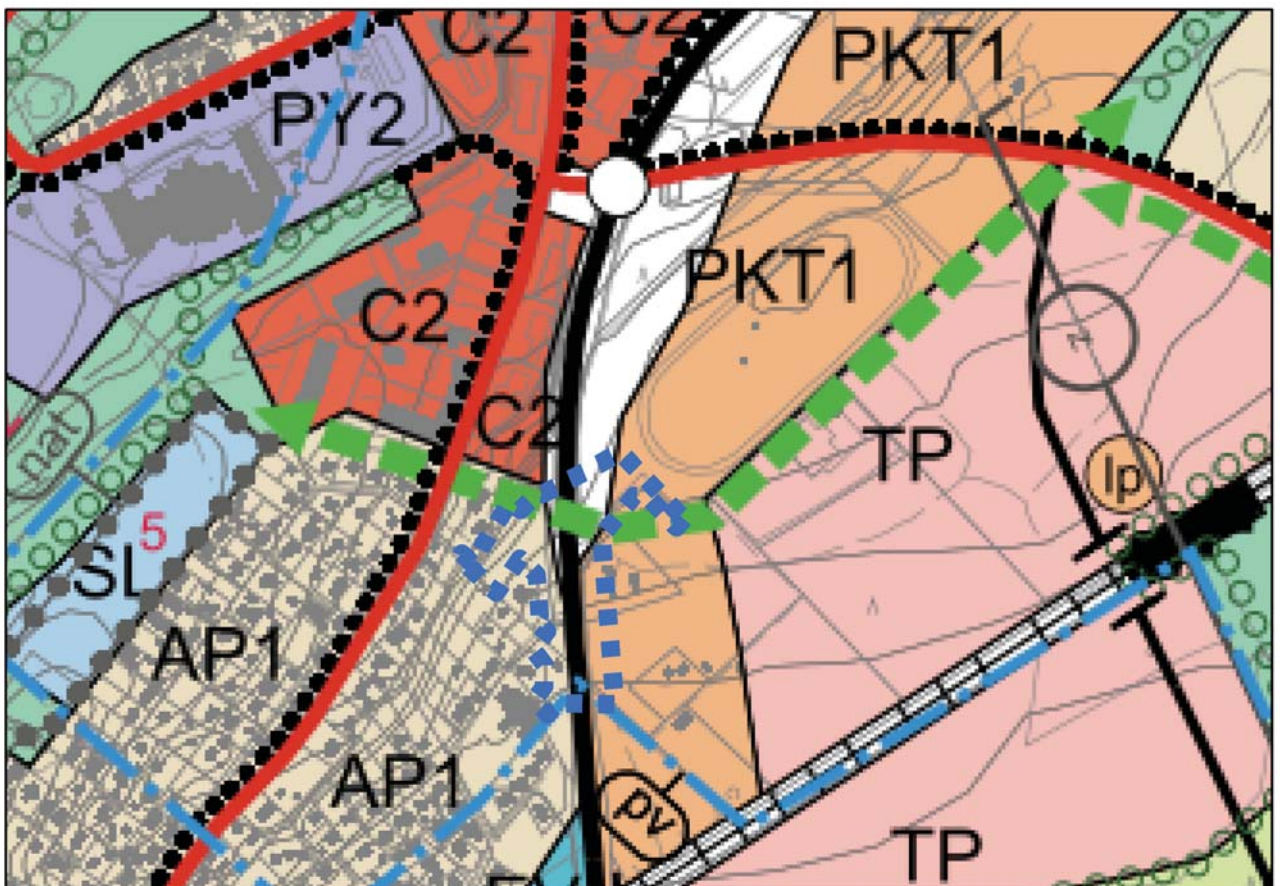
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (PKT1).

Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä.

Lisäksi taajamaosayleiskaavassa on osoitettu viheryhteystarve, valtatie, joukkoliikennepainotteinen katu/tie, kevyen liikenteen yhteys, sekä lounaassa pientalovaltainen asuntoalue.



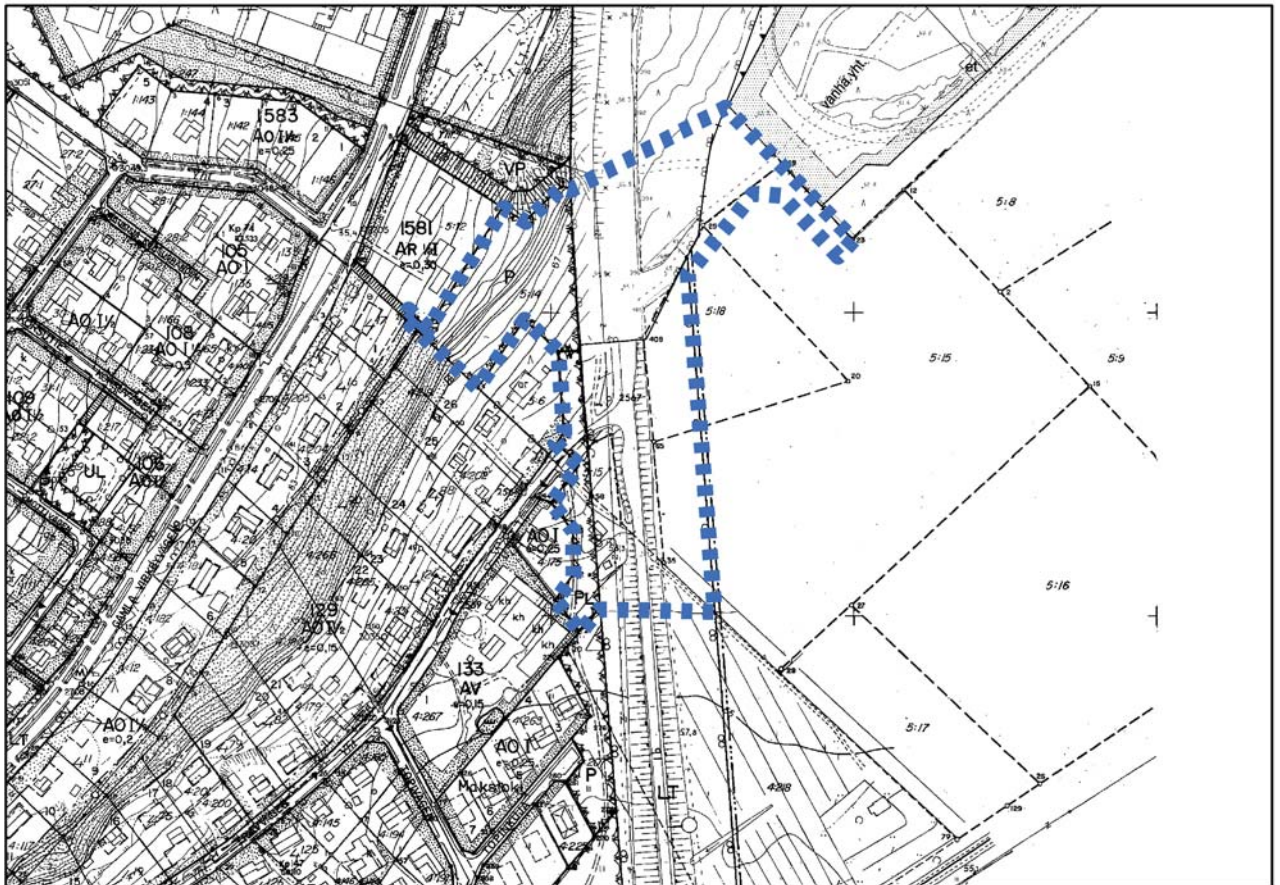
Ote taajamaosayleiskaavasta

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

- Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva RK001 on hyväksytty 20.12.1965. Alue on osoitettu LT- alueeksi (Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen sekä PL-alueeksi (Luonnontilassa säilytettävä puistoalue).
- Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva RK012 on hyväksytty 25.8.1972. Alue on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).
- Kaava-alueen länsireunassa sijaitseva RK029 on hyväksytty 3.9.1980. Alue on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (P).
- Kaava-alueen itäosan asemakaava AK468 on hyväksytty 14.4.2010. Kaavassa on osoitettu Vt 25 yleisen tien alueeksi (LT).



Ote ajantasa-asemakaavasta

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Liikennevirasto on 19.4.2013 hyväksynyt Uudenmaan ELY-keskuksen lähettämän 29.6.2012 päivätyn tiesuunnitelman paaluväliltä 1 800 -4 520 päätöksellään 275/0720/2013 19.4.2013 sekä 29.6.2012 päivätyn ja 7.11.2016 muutetun tiesuunnitelman paaluvälillä 0-1 800.

Alustavan aikataulun mukaisesti Lohjan kaupungin Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka yksikön valmistelumat rakennussuunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2017.

Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolen katusuunnitelmat (Gunnarlankatu, Raviradankatu, Kaivurinkatu) käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 25.4.2017 *"Gunnarlankadun, Raviradankadun ja Kaivurinkadun katusuunnitelmien laatiminen on tullut ajankohtaiseksi liittyen Tynninharjun eritasoliittymän toteutukseen. Gunnarlan alueelle ohjataan liikenne jatkossa eritasoliittymästä Gunnarlankadulle ja edelleen Raviradankadun ja Kaivurinkadun kautta nykyisille kiinteistöille sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille."* Tekninen lautakunta päätti asettaa Gunnarlankadun, Raviradankadun sekä Kaivurinkadun katusuunnitelmat (Ib-KATU-520- 60- 68) rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville, ja hyväksyi suunnitelmat vesihuollon osalta.

Katusuunnitelmista saapuneen muistutuksen johdosta palvelutuotantolautakunta käsitteli suunnitelmat, saapuneen muistutuksen ja vastineen. Palvelutuotantolautakunta hyväksyi katusuunnitelmat 30.8.2017. Palvelutuotantolautakunta päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Gunnarlankadun, Raviradankadun ja Kaivurinkadun katusuunnitelmaa koskevan valituksen johdosta 29.11.2017.

Liikennevirasto on hyväksynyt tiesuunnitelman päätöksellään nro LIVI/933/04.01.01/2017.

Maanmittauslaitos on ottanut valtaosan tiealueesta Liikenneviraston haltuun 12.9.2017 pidetyssä toimituksessa.

SELVITYKSET

Laaditut selvitykset:

- Lohjan taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvin osin
- Valtatie 25 Hanko - Mäntsälä, Kehittämisselvitys, 2011, Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja, Tie- ja rakennussuunnitelma, Melu- selvitys, 2012, A-insinöörit

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditaan selvityksiä kaavoituksen edetessä tarpeen mukaan.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LIITE 15

Valtatien 25 pohjaveden
suojaus Lohjanharjun
pohjavesialueella, Lohja
Tie- ja rakennussuunnitelma

MELUSELVITYS

ENNUSTETILANNE v. 2035

Meluntorjunta,
päivä (klo 7-22)

Nopeusrajoitukset:

- valtiatiellä 80 km/h
- rampeilla 60/80 km/h

Valtiatiellä ja rampeilla meluseinät:

- h = tsv + 3,3-7,0 m,
- h = tsv + 3,0-3,5 m

L_{Aeq}, dB(A)

45 - 50 dB
50 - 55 dB
55 - 60 dB
60 - 65 dB
65 - 70 dB
70 - 75 dB
> 75 dB

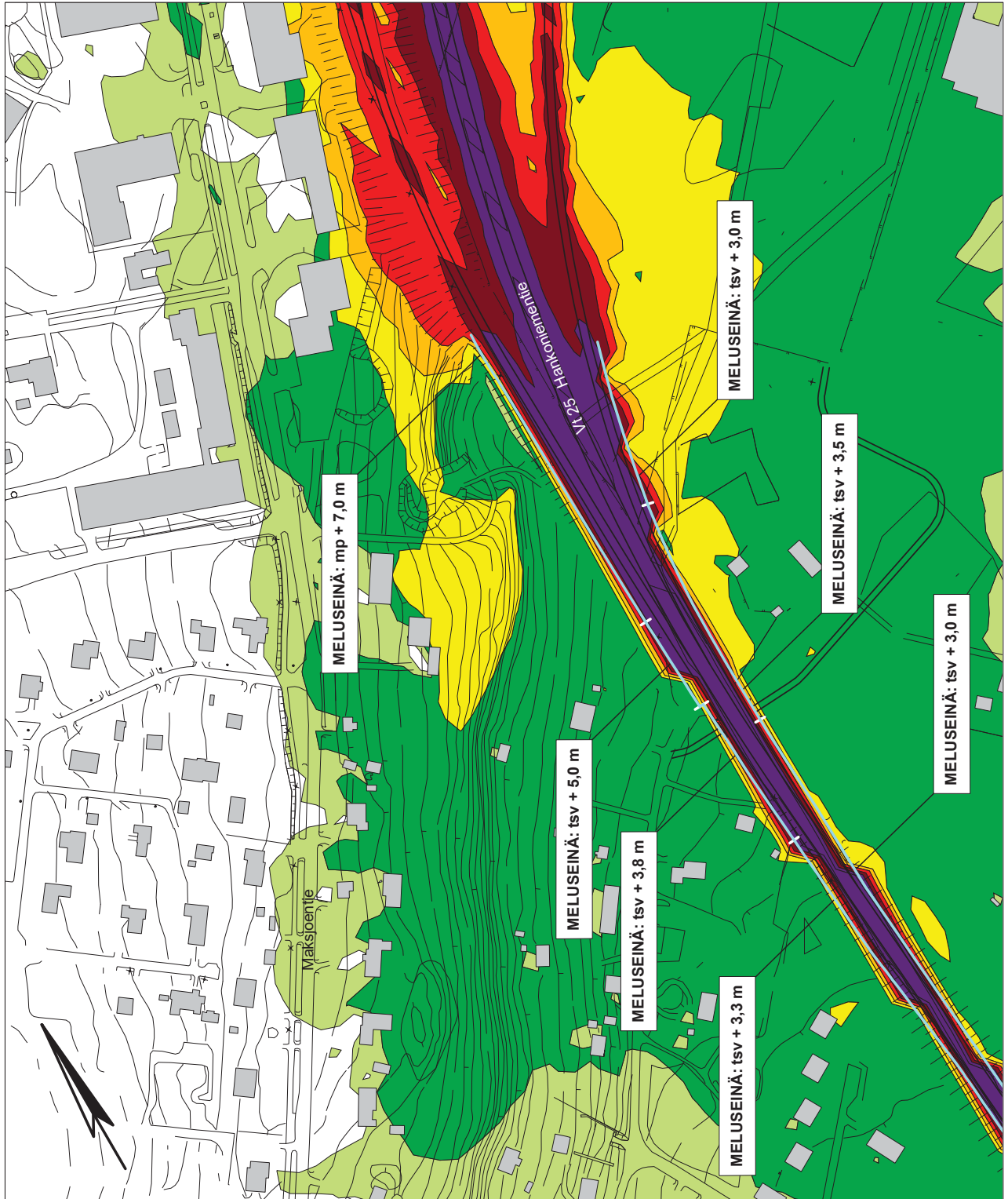
keskiäänitasot laskettu
+ 2.0 m korkeudelta
maanpinnasta

mittakaava 1:3000

07.11.2016

Ulrika Nummelin

A-INSINÖÖRIT



2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

Yhteenvedo osallisten tavoitteista aloitusvaiheessa

Suunnittelualueen rakennuskannan, nykytilan ja historian kuvausta tulee täydentää. Lisäksi kaavalla tulee tutkia alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot, vaikutukset pohjaveeseen ja raviharrastukseen. Kaavan suunnittelussa tulee huomioida ravi- ja hevostoiminta ja toiminnan säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Korttelin 350 käyttötarkoitusta tulee tutkia sekä hevosurheilutoiminnan mahdollistavaksi ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Raviradankadun tielinjaus tulee siirtää väistämään kavioura. Lisäksi kaavaprosessin osallistumista tulee laajentaa ja täydentää kaavan osallisia. Voimassa olevan asemakaavan kaavaprosessin aikana laadittuja selvityksiä tulee ajantasaistaa. Kaavan laadinnan aikana tulee selvittää ja tutkia korttelialueen maaperän puhtaus ja meluhaitat.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 6.6.2017 ja 10.8.2017

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseo katsoo, että alueella olevat rakennukset ja rakennelmat tulee esitellä kaava-aineistossa siten, että niiden historia tulee kuvatuksi ja niiden mahdollisiin suojeluarvoihin voidaan ottaa kantaa. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut 6.6.2017 lausunnon kaavan L 69 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnon lähettämisen jälkeen maakuntamuseolle on toimitettu lisätietoa suunnittelualueella toimivasta raviradasta. Saamansa lisätiedon perusteella maakuntamuseo haluaa jo tässä vaiheessa tuoda aiempaa korostetummin esiin sen, että suunnittelualueen historian ja nykytilan kuvauksessa ja alueen tulevan käytön arvioinnissa tulee erityisesti huomioida raviradan pitkä historia ja sen mahdollinen säilyttäminen alueella. Ravirata on toiminut alueella 70 vuotta vuodesta 1948 lähtien ja on edelleen aktiivisessa käytössä, toisin kuin kaavan lähtöaineistossa annetaan ymmärtää. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta on merkittävää, että raviradalla on pitkä historia osana Lohjan harjun liikunta- ja urheilu ympäristöjä ja paikallisen hevosurheilun historiassa ja että se edelleen toiminnassa olevana monenlaisen harrastustoiminnan paikkana on myös elävä osa kaupungin ja laajemmankin alueen nykyistä toiminnallista, sosiaalista ja kulttuurista ympäristöä. Näistä syistä raviradalla toimintoihin voi katsoa olevan myös erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä ja arvoa, jotka tulee huomioida kaava prosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6, kohdassa Tavoitteet sanotaan, että ”Rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Maakuntamuseo katsookin saamansa lisätiedon perusteella, että Lohjan ravirata edustaa alueella tällaisia erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Raviradan 70 vuoden historia ja sen edelleen jatkuva aktiivinen käyttö tulee huomioida myös kaavatyössä, ja radan ja sen toiminnan säilyttämismahdollisuudet alueella tulee tutkia huolella ja tasaveroisesti muiden vaihtoehtojen kanssa, mikä ei tule esiin tähän mennessä esitetyssä aineistossa.

Museovirasto, 24.7.2017

Lohjan kaupunki on asettanut nähtäville mielipiteiden kuulemista varten osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee otsikossa mainittua asemakaavamuutosta L69. Museovirasto on tutustunut kaavahankkeeseen ja sen valmisteluaineistoon ja toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Suunnittelualueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole tehty nykyvaatimusten mukaista arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia,

mutta sen sijaintipaikka ei ole tyypillinen Lohjan seudun esihistoriallisen ajan muinaisjään-
nöksille. Myös tätä nuorempien kiinteiden muinaisjään-
nösten sijainti alueella on epätoden-
näköistä historiallisen ajan kartta-aineistoon pohjautuvan tarkastelun perusteella. Arkeolo-
gisten lisäselvitysten teettäminen alueelta on siten tarpeetonta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavahankkeeseen ei ole muuta kommentoitavaa,
eikä sitä ole enää tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhem-
missä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museovi-
raston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Länsi Uudenmaan
maakuntamuseo.

Lohjan seudun raviharrastajat ry ja Ratsastus ja raviurheilun edistäminen Lohjal- la-Facebook-ryhmä 14.8.2017,16.8.2017

Lohjan seudun raviharrastajat ry ja ratsastus ja raviurheilun edistäminen Lohjalla - FB
ryhmä haluavat antaa palautteen kaavamutoksesta. Kaavaa tulee katsoa kokonaisuus-
dessaan uudelleen ja arvioida nykyinen liiketilatarve, sillä kaavavalmisteluun aloittamisesta
on kulunut reilusti yli kymmenen vuotta ja tarve on muuttunut oleellisesti tästä.

Raviradanalue tulee säilyttää harjoitusraviratana ja kehittää sen aluetta toimimaan moni-
puolisena hevosurheilupaikkana. Alueelle on suunniteltu monipuolinen yleishyödyllinen
hevosurheilukeskus mikä palvelisi harrastajia, ammattilaisia, yrittäjiä ja hevostaimialan
kokonaisvaltaista kehittämistä Lohjalla. Perusajatuksena on kehittää lapsille ja nuorille
taloudellisesti tasapuolinen mahdollisuus hevosharrastamiseen. Alue voi toimia kilpailu-,
valmennus- ja koulutuskeskuksena tukien toimialan yrittäjyyttä. Alueelle sopii mm. maas-
toesterata, ratsastuskenkä, katsomo, maneesi sekä lähtöalue ratsastusreitistölle. Kehi-
ttämistä tukee se, että sijainti on keskeinen hevostoimintaa ja tapahtumien järjestämistä
varten, ollen turvallinen sekä ratsastajille että hevosille.

Nyt kaavaillulle raviradankadulle on etsittävä vaihtoehtoinen reitti, eikä rakentaa sitä ravi-
radan päälle. lisäksi kaavoituksessa ja suunnittelussa on huomioonotettava, että alue on
vuodesta 2002 lähtien aktiivisessa hevosharrastuskäytössä ja on sitä edelleen.

Ehdotamme, että pohtisitte hevos- ja raviharrastusmahdollisuuksien säilyttämistä ja
kehittämistä Lohjalla myös siitä näkökulmasta, että kaupungista maalle muuttavia tulevia
kuntalaisia houkuteltaisiin alueelle hyviä hevosharrastus- ja hevosienpitomahdollisuuksia
mainostamalla. Profiloimalla kaupunki hevosystävälliseksi, yhdessä asuntomessujen
kanssa, Lohja saisi vahvoja hevosvoimia kääntämään murheellisen muuttotappion muut-
tovoitoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamutoksen tavoitteena on myös muuttaa korttelin 350 käyttötarkoitusta niin että
se mahdollistaa merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen.
Palautteena pyydämme huomioimaan, että Lohjan seudun hevosalan toimijat ovat laajasti
ilmaisseet vastustavansa raviradanalueen käyttömuutosta, sillä alueelle on esitetty perus-
tehtavaksi hevosurheilukeskus yleishyödyllistä hevostoimintaa varten (liitteet 3, 5, 6 ja 7).
Palautetta on pyydetty osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Palautteena
voidaan todeta, että osallistaminen ei ole ollut riittävää. Kaavan muutosvalmistelutyön
ulkopuolelle ovat jääneet aluetta vuodesta 2002 (liite 4) vuokrannut Lohjan seudun ravi-
harrastajat ry sekä ratsastus ja raviurheilun edistäminen Lohjalla - FB ryhmä. Em. tahot
tapasivat kaupungin yleiskaavasunnittelijan ja elinvoimajohtajan 30.6.2017. Tapaamisessa
tahot pyysivät päästä osalliseksi kaavan valmisteluun. Toistaiseksi emme kuitenkaan
ole päässeet osalliseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MLR) 63§ 1 momentin mukaan "Kaavaa laadittaessa tulee
riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden
tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaiku-
tusten arvioinnista". Tässä tapauksessa vaikutuksen arviointia on tehty riittävästi? Viitaten
varsinaiseen kaavapäätökseen, tullut valmisteluun 2004, voidaan edelleen kyseenalaistaa

ovatko tuolloin tehdyt selvitykset ajantasaiset? Palautteena toteamme, että suunnittelun yhteydessä on selvitykset ajantasaistettava. Korostamme että kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia alueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Länsi Uudenmaan Maakuntamuseo on 10.8.2017 toimittamassa palautteessa korostanut raviradanalueen kulttuurihistoriallisen merkityksen tärkeyttä, ja se on huomioitava ehdottomasti kaavaprosessissa.

Kaavan ympäristövaikutusten arviointi on myös päivitettävä. Kaava-alue on tärkeä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Lisäksi alueella on voimassa vesilain 1. luvun 18§:n mukainen pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristösuojelulain 7§:n maaperän piläämiskielto ja 8§ mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohdat asiakirjassa kuvataan virheellisesti, että alueella sijaitsee ravierata, jota on käytetty ravierharrastajien harjoitusalueena. Virheellinen kirjaus tulee ehdottomasti korjata, sillä aluetta käytetään aktiivisesti edelleen.

Viitaten edelleen MLRn 63§ voimassaolevan kaavan valmistelussa, asianosaisia eli Lohjan seudun ravierharrastajat ry:tä ei ole otettu kaavavalmistelussa huomioon eikä asemakaavan ja asemakaavan muutosta koskevaan prosessiin. Kaavan korttelin 350 osa-alue on vuokrattuna Lohjan seudun ravierharrastajat ry:lle, jonka olisi kuulunut osallistua prosessiin, sillä kaava ja kaavamuutos vaikuttaa kaikkein merkittävimmin suoraan yhdistyksen toimintaan.

Voimassa olevassa kaavassa on myös kaavasuunnittelua koskeva alue kuvattu virheellisesti ja järjestelmällisesti "vanhana raviradan alueena" tai "entisen raviradan alueena". Tästä johtuen on myös lausunnonantajien annettu ymmärtää, että ravierata-alue ei ole käytössä. Voidaan tulkita, että edes lausunnonantajat eivät ole saaneet ajantasaista tietoa alueen käytöstä. Esimerkiksi Tiehallinto on antanut Lohjan kaupungille 26.3.2009 lausunnon missä todetaan "Vanha ns. ravierata-alue muutetaan työpaikka-alueeksi (liite 2). Alue on kuitenkin ollut kaavavalmistelun aikana aktiivisessa käytössä.

Aluetta koskevassa päätöksessä kerrotaan, että kaupunki on järjestänyt keskustelutilaisuuden 24.5.2007 raviradan säilyttämistä esittäneille yhdistyksille ja luovutettu adressi säilyttämisen puolesta. Kaupunginhallitukselle esitettyjen em. aloitteiden johdosta kaupunginhallitus päätti seuraavaa: "...toiminnan sijoittaminen on selvitettävä ja ratkaistava seudullisen maankäytön suunnittelun yhteydessä"4. Kaupunginhallituksen päätöksestä on kulunut 10 v eikä toiminnan uudelleen sijoittamista ole selvitetty eikä yhdistysten kannanottoa ole ratkaistu seudullisen maankäytön suunnittelun yhteydessä.

Lisäksi pyydämme Teitä huomioonottamaan seuraavat toimittamamme asiakirjat: 19.6.2017 lausunto (liite 3), 1.6.2017 vetoamus (liite 4), 10.8.2017 kaupunginvaltuustolle luovutettu julkilausuma (liite 5), adressi (liite 6) ja kaavapalaute (liite 7).

Ratsastus ja raviurheilun edistäminen Lohjalla-Facebook-ryhmä, 16.8.2017

Lohjan seudun raviurharrastajat ry edistää raviurheiluharrastusta ja harrastajiensa yhteisöllistä toimintaa Lohjan seudulla sekä ylläpitää tätä tarkoitusta varten ympärivuotisessa käytössä olevaa Lohjan ravierataa, joka on alueen ainoa ravihevosen kilpavalmennukseenkin soveltuva paikka. Raviradan lakkauttaminen merkitsee pitkälti raviurheiluharrastamisen loppumista Lohjan seudulla.

Tavoitteemme on saada muutettua kaavamuutosehdotusta siten, että suunniteltu tielinjaus korjataan väistämään raviradan kavioura. Näin raviurheilun harrastamisella olisi mahdollisuus jatkaa Lohjalla.

Yhdistyksemme haluaisi kehittää kyseistä aluetta laajemmin hevosharrastukseen keskittyen. Lohjalta puuttuu kokonaan ratsastuksen harrastajien käytöstä edullinen vaihtoehto

kansallisten kilpailujen mitat täyttävästä ratsastuskentästä ja talviharjoittelun mahdollis-
tavasta maneesista, jotka eivät olisi yksityisen elinkeinonharjoittajan rakennuttamia ja
hallinnoimia.

Kunnat ja kaupungit rakentavat tyypillisesti poikien harrastuksiksi mielletyille lajeille yh-
teisiä harjoittelu- ja harrastustiloja, vaikka tytöt ja heidän harrastuksensa ovat ihan yhtä
tärkeitä. Hevosharrastus on tyypillisesti tyttöjen suosimia lajeja. Harrastustakuu on ny-
kyisen hallituksen kärkihankkeita ja nuorisotutkimukset tukevat lasten ja nuorten harras-
tusmahdollisuuksien tärkeyttä syrjäytymisen ehkäisyssä, josta koituu edelleen mittavia
kustannuksia kunnille.

Haluaisimme tarjota Lohjan kaupungille mahdollisuutta tehdä yhteistyötä erityisesti veto-
voimaisen raviponiharrastuksen tarjoamisessa alueen lapsille ja nuorille. Lohjan raviradal-
la on tällaiseen toimintaan hyvät edellytykset jo nyt.

Yhdistyksemme ehdottaa, että Lohjan Vetovoimalautakunta pohtisi hevos- ja ravihar-
rastusmahdollisuuksien säilyttämistä ja kehittämistä Lohjalla myös siitä näkökulmasta,
että kaupungista maalle muuttavia tulevia kuntalaisia voitaisiin houkutella alueelle hyviä
hevosharrastus- ja hevosenpitomahdollisuuksia mainostamalla. Hyvinvoiva hevosharras-
tus Lohjalla voisi näin olla oikein hyödynnettyä ja kaupunki hevosystävälliseksi profiloitu-
neena helmi Lohjan kaupungille ja olla osaltaan kääntämässä murheellista muuttotappiota
positiivisempaan suuntaan.

Raviradan käyttö edellyttää tieyhteyttä Tanhuhoviin ja uuteen tielinjaan, joten toivomme
näitä asioita voitavan selvittää ja ottaa huomioon tulevia linjauksia suunniteltaessa.
Pyydämme, että Lohjan kaupunki liittyy kaavaprosessin arviointivaiheeseen muiden
selvityksen lisäksi tehtäväksi perusteellisen selvityksen kaavamuutoksen vaikutuksesta
Lohjan seudun raviharrastukselle. Olemme mielellämme mukana avustamassa selvityk-
sen tekemisessä.

Selvitys liittyy kiinteästi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin selvityksiin kaavamuu-
toksen vaikutuksista ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä kulttuuriperintöön, sillä
kyseinen ravirata on lähes 70-vuotias ja se on aikanaan ollut merkittävässä asemassa
raviurheilun sotien jälkeisessä kehitymisessä Suomessa.

Haluamme tulla keskustelemaan Lohjan kaupungin kanssa raviradan alueen käytöstä
ja hevostoiminnan jatkumista sekä kehittämisestä kyseisellä alueella. Esitämme lisäksi
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua kaavamuutossuun-
nitelman vaikuttavuusarvioinnista koskien alueen ihmisten elinoloja ja elinympäristöä sekä
osallisuus- ja arviointisuunnitelman selvitysten riittävyttä tilanteen arvioinnissa.

Vaadimme, että yhdistyksemme Lohjan seudun raviharrastajat ry lisään osallistumis- ja
arviointisuunnitelmassa kaavaan osallisiin tahoihin, sillä suunnitelma vaikuttaa merkittä-
västi yhdistyksemme toimintaan ja alueen raviharrastusmahdollisuuksiin. Yhdistyksemme
on myös tällä hetkellä ainoa toimija raviradan alueella.

Caruna, 18.8.2017

Kaava-alueen itälaidassa kulkee Caruna Oy:n 110 kV johto. Johtoaukea on leveydeltään 26 metriä, minkä lisäksi metsämailla molemmiin puolin johtoaukeaa on varattava kauttaaltaan 10 metrin levyiset reunavyöhykkeet, joilla kasvavien puiden pituus on siten rajoitettu, etteivät puut ole vaaraksi voimansiirtojohdolle.

Johtopylväiden rakenteiden väliin ja 3 metriä lähemmäksi niiden ulkopuolelle ei saa pysyttää minkäänlaisia rakenteita tai laitteita. Johtoaukealla kokonaisuudessaan (26m) ei saa ilman erikoista lupaa kasvattaa puita eikä pitää rakennuksia tai 2 m korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita. Teiden, polkujen tms. risteämistä on tehtävä risteämä lausunto.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja.

Kaavan yhtenä tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Tämä tulee huomioida sähköverkon kannalta, kun kaava tarkentuu.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Suunnittelun lähtökohdissa mainitaan, että alueella ei ole voimalinjoja, mutta myöskin todetaan, että alueella sijaitsee 110 kV suurjänniteilmajohto. Tämä on hieman ristiriidassa keskenään, Carunan 110 kV johto kulkee kaava-alueen itä reunassa.

Pyydämme saada antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 24.8.2017

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L69 muutosehdotuksen aineistoon.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos haluaa lausua aineiston perusteella seuraavaa: Alueelle mahdollisesti rakennettavien rakennusten koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähddevaatimukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, 24.8.2017

Palaute palautepyyntö koskien L69 Raviradankadun kaavaa

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta on tutustunut asiakirjoihin ja kuullut molempia osapuolia (Hevosharrastajat ja kaupungin edustajia) ja lausuu kokouksen tuloksena seuraavaa. Toivomme kaupungin etsivän muita vaihtoehtoja läjittää maata eritasoliittymän rakentamisen aikana ja toivomme myös käytävän uudelleen läpi tielinjausta Raviradantien osalta. Lohjalla on paljain hevosharrastajia ja he ovat halukkaita suunnittelemaan hevoskeskusta, jossa voisi pienellä rahalla päästä harrastuksen pariin.

Lainattu heidän vetoomuksestaan.

”Raviradanalue tulee säilyttää harjoitusraviratana ja kehittää sen aluetta toimimaan monipuolisena hevosurheilupaikkana. Alueelle on suunniteltu monipuolinen yleishyödyllinen hevosurheilukeskus mikä palvelisi harrastajia, ammattilaisia, yrittäjiä ja hevostaimialan kokonaisvaltaista kehittämistä Lohjalla. Perusajatuksena on kehittää lapsille ja nuorille taloudellisesti tasapuolinen mahdollisuus hevosharrastamiseen. Alue voi toimia kilpailu-, valmennus- ja koulutuskeskuksena tukien toimialan yrittäjyyttä. Alueelle sopii mm. maastoesterata, ratsastuskenkä, katsomo, maneesi sekä lähtöalue ratsastusreitistölle. Kehittämistä tukee se, että sijainti on keskeinen hevostoimintaa ja tapahtumien järjestämistä varten, ollen turvallinen sekä ratsastajille että hevosille”

Ravirata toisi Lohjalle uutta vetovoimaa, myös uusia lohjalaisia hankittaessa ja olisi mainio valtti myös asuntomessuille.

Elinkeinotoiminta, Lohjan kaupunki 22.5.2017

Kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat

Raviratakadun suunnittelun lähtökohdissa on hyvin laajasti kirjoitettu alueen nykytilanteesta. Elinkeinoon kannalta kaavamuutoksessa tulisi huomioida 1 kilometrin säteellä Tynninharjun alueen muut kaavamerkinnot. Tynninharjun alueella on liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, liikerakennusten korttelialueita, toimitilarakennusten korttelialueita. Kaavamuutosalueella on myös teollisuusrakennuksia. Tynninharjun alueen kaavamerkinnot ovat mahdollistaneet pienten liike-, toimisto ja toimitilarakentamisen, sekä suuret vähittäiskaupat.

Raviratakadun suunnittelun lähtökodissa korttelialueelle suunnitellaan paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m 2 Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä. Raviratakadun vanhassa kaavassa alueelle saa sijoittaa paljon erikoistavaran kauppia. Erityishuomiona, että erikoistavara kaupat tarvitsevat myös paljon varastotilaa.

Vanhan kaavan ja elinkeinoon nykytilanne huomioiden alueen suunnittelu tulisi muuttaa joustavaksi KLT-alueeksi (liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi). Ympäristöhäiriötä, kuten melua tulisi mahdollistaa ainoastaan melualueella, missä on jo melua, muualta melun aiheuttaminen tulisi estää. Suuryksiköiden rajaaminen enintään 10 000 k-m yksiköllä tulisi poistaa. Suuryksiköiden määrittelyssä tulisi huomioida maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppoja koskevia erityiset säännökset. Erikoiskauppojen osalta vastaavia säännöksiä ei olekaan. Nykyisin suuret kaupan yksiköt eivät ole yhteen toimialaan tai toimintaan keskittyneitä vaan ovat monitoimijoita, joilla saattaa olla useampaan eri toimialaan kohdistuvaa myyntiä. Lisäksi muuttuvat markkinat pakottavat kaupat uusimaan liiketoimintakonseptia, kuten lisäämään verkkokauppaa, joka taas tarvitsee varastotilaa.

Maininta "Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä." tulisi poistaa. Vähittäiskauppoja koskevissa erityissäännöksissä korostetaan keskusta -alueen haittavaikutusten tutkimista maakunta- ja yleiskaavoituksessa. Asemakaavojen, kuten Raviratakadun kaavamuutoskin tulisi tukea yrityssijoittumista. Asemakaavalla ei tulisi ohjata markkinoiden/kaupan kehittymistä. Yritykset tekevät itse omat arvioinnin kaupan alan sijoittumiseen liittyviin haittoihin.

Vaikutusten arviointi

Kauppojen sijoittumisessa/ arvioinneissa/määritelmässä ei tulisi rajoittaa kauppojen sijoittumista pelkästään pinta alojen (k-m² mukaan) vaan se voisi olla myyntialan mukaisesti. Myyntiala perustuu myyntitilaan. Ja myyntitila yrityksen liiketoimintaan, kuten esim. verkkokauppojen myyntitiloihin luokitellaan myös varastotilat.

Kaavoituksella ei tulisi rajoittaa liikaa kauppojen omaa liiketoimintaa, eikä sijoittumista alueelle. Kaupan alan yrityksiä on erilaisia, joten kaavankin tulisi mahdollistaa eri kaupan alan liiketoimintaa alueelle.

Erikoiskauppojen määrittelyssä ei tulisi käyttää toimialaluokittelua vaan Ympäristöministeriön suosituksen mukaisesti (Suositus paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkinna).

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä

Paikalliset yrittäjäyhdistykset tulisi aktivoida ja lisätä dialogia heidän kanssaan.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Lohjan kaupunki 2.6.2017

Kiinteistö ja kartastopalveluilla ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu, 7.9.2017

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Kaavan laadinnassa tulee selvittää vanhan ravirata-alueen maaperän puhtaus, sillä alueen entisestä käytöstä on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Maaperäselvitysten perusteella tulee arvioida mahdollisten pohjavesinäytteiden ottamisen tarve.

Kaavassa on myös huomioita valtatie 25 liikenteestä aiheutuva meluhaitta ja se, että alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Hulevesien käsittelyssä on huomioita pohjavesiasiat mm. että jää riittävästi myös luontaista sadevesien imeytyspinta-alaa. Ympäristönsuojelulla ei ole tiedossa, että itse kaava-alueelle olisi kaavoituksessa huomioitavia arvokkaita luontokohteita.

Mielipide A

Hei ehdottaisin vireillä olevaan ravitien kaavaan muutosta, että makjoentie-ravipolku liittyä suljettaisiin kokonaan(kaavassa se on pyörätie). Olen ollut samasta asiasta yhteydessä useampaan kertaan. Tuo liittyä on todella vaarallinen. Joudun joka päivä saattamaan ekaluokkalaisten kouluun. Vaatiiko se kuolanuhrin ennen kuin asialle jotain tehdään?

Mielipide B

Asun kaavan vaikutusalueella Nujulantieltä. Koitin hakea Lohjan nettisivuilta internet-kyselyä, josta oli mainita meille kotiin lähetetystä osallistumis ja arviointisuunnitelmassa. En löytänyt mutta tässä muutama asia jotka haluaisin huomioitavan prosessissa.

- valaistu kuntoratyhteys ravitieltä tai raviradantieltä harjun valaistulle kuntoradalle
- mahdollinen paikallisjuna-asema alueelle mikäli junayhteys Lohjalta Helsinkiin toteutuu
- mahdollisuus pelastuslaitoksen ajoneuvojen päästä ravitielle tulevan raviradan suunnalta tulevan Hankotien alituksen kautta.
- turvallinen junaradan ylitys tai alitusmahdollisuus, vrt. Gunnarlan hiihtosilta.

Mielipide C

Vaadimme että Lohjan harjoitusravirata säilytetään, alueen vuokrasopimusta hevosurheilun käyttöön jatketaan ja aluetta aletaan kehittää järjestelmällisesti hevosurheilun edistämiseksi. Lohjan alueen aktiiviset asukkaat ovat valmiita kokoamaan yhteen vaikuttavan joukon alueen seuroja, yrityksiä, yhdistyksiä, ammattilaisia ja harrastajia kehittämään nykyisestä alueesta monipuolisen Lohjan Hevosurheilukeskuksen. Haluamme osallistua kanssanne alueen suunnitteluun ja että hevosurheilun kehittäminen otetaan mukaan Lohjan strategiaan vuosille 2018-2026. Odotamme vastaustanne tähän kirjelmään.

Mikäli Te yhdessä päätätte ajaa alas Lohjan raviradan toimintaedellytykset, tullette vahingoittamaan lukuisten Lohjalaisten ja lähiseudun asukkaiden hevosharrastamis- ja kilpailumahdollisuuksia. Alue on erityisen merkittävä siksi että lähialueilla ei ole vastaavaa harjoitusaluetta. Lähimmät ovat Vermon ravirata, Perniön harjoitusravirata ja Tuusulan harjoitusravirata.

Rataa pystytään nykyisellään hyödyntämään niin ravi- kuin ratsuharjoitteluun. Radalla voidaan turvallisesti nostaa harjoittelun nopeuksia mikä on treenattaessa välttämätöntä. Lohjalla tällaiseen ei ole korvaavaa aluetta. Harjoittelua rajoittavat teiden huono kunto mikä lisää hevosten ja ihmisten loukkaantumisriskiä oleellisesti. Vaaratilanteita aiheuttavat myös muu liikenne, kevyt liikenne ja jalankulkijat Eikä taloudellisia resursseja ole rakentaa uutta satojen tuhansien investointia.

Hevosurheilu on Lohjalla erityisen merkittävässä asemassa ja toimii hyvänä vetovoimatekijänä Lohjalle. Harrastajamäärä on valtava. Lasten ja nuorten kiinnostus harrastukseen, hevosnäyttelyiden eli Match Shown kilpailu- ja osallistuja- ja katsojamäärät ovat nousussa,

raviurheilu on merkittävää, alueella kilpailee useita matka-, koulu-, kenttä ja esteratsukoita.

Hevosalan työllistävä vaikutus on Lohjalla merkittävää. Ala luo yrittäjyyttä, työpaikkoja, tuo viihtyvyyttä ja elinvoimaa Lohjan seutukuntiin työllistäen eläinlääkäreitä, kengittäjiä, alan opettajia ja yrityksiä, hevoshieroja, valmentajia, maataloustuottajia kuten heinän, porkkanan ja kauran jne.

Lohjan hevosala järjestäytyy. Keräsimme ryhmän yhteen 13.6.2017 nimellä ”Ratsastus ja raviurheilun edistäminen Lohjalla”. Ryhmään kuuluu 221 jäsentä (22.6.2017). Jäseniä ovat mm. Lohjan ja seutukunnan asukaita, seuroja, järjestöjä, yritysedustajia. Ryhmä on valmis järjestäytymään ja perustamaan yleishyödyllisen yhdistyksen edistämään ja kehittämään merkittävästi Lohjan Hevosurheilua, yhteistyössä Lohjan kaupungin kanssa. Edistäisimme monipuolista ja laadukasta hevosurheilun, harrastamisen ja yrittämisen kehittämistä Lohjalla.

Hevosurheilu vaatii nyt Teidän tukea, kuten jääkiekko tai muu saliharrastaminen on jo saanut Pyydämme tasavertaisuutta. Teidän tuki alueen säilyttämisen ja kehittämisen kannalta on nyt elintärkeää. Asukkaat haluavat lapsilleen ja nuorilleen ja heille itselleen yhteneväiset, tasapuoliset ja turvalliset mahdollisuudet hevosharrastamiseen ja -urheiluun. Tähän työhön me pyydämme Teidän tukeanne. Antakaa meille, Lohjan asukkaille mahdollisuus tehdä alueesta elävä, kehittyvä ja vetovoimainen.

Mielipide D

Kaavapalaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan l69 raviradankatu

Lohjan seudun raviharrastajat ry edistää raviurheiluharrastusta ja harrastajiensa yhteisöllistä toimintaa Lohjan seudulla sekä ylläpitää tätä tarkoitusta varten ympärivuotisessa käytössä olevaa Lohjan ravirataa, joka on alueen ainoa ravihevosen kilpavalmennukseenkin soveltuva paikka. Raviradan lakkauttaminen merkitsee pitkälti raviurheiluharrastamisen loppumista Lohjan seudulla.

Tavoitteemme on saada muutettua kaavamuutosehdotusta siten, että suunniteltu tielinjaus korjataan väistämään raviradan kavioura. Näin raviurheilun harrastamisella olisi mahdollisuus jatkua Lohjalla.

Yhdistyksemme haluaisi kehittää kyseistä aluetta laajemmin hevosharrastukseen keskitetyen. Lohjalta puuttuu kokonaan ratsastuksen harrastajien käytöstä edullinen vaihtoehto kansallisten kilpailujen mitat täyttävästä ratsastuskentästä ja talviharjoittelun mahdollistavasta maneesista, jotka eivät olisi yksityisen elinkeinonharjoittajan rakennuttamia ja hallinnoimia.

Kunnat ja kaupungit rakentavat tyypillisesti poikien harrastuksiksi mielletyille lajeille yhteisiä harjoittelu- ja harrastustiloja, vaikka tytöt ja heidän harrastuksensa ovat ihan yhtä tärkeitä. Hevosharrastus on tyypillisesti tyttöjen suosimia lajeja. Harrastustakuu on nykyisen hallituksen kärkihankkeita ja nuorisotutkimukset tukevat lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien tärkeyttä syrjäytymisen ehkäisyssä, josta koituu edelleen mittavia kustannuksia kunnille.

Haluaisimme tarjota Lohjan kaupungille mahdollisuutta tehdä yhteistyötä erityisesti veto-voimaisen raviponiharrastuksen tarjoamisessa alueen lapsille ja nuorille. Lohjan raviradalla on tällaiseen toimintaan hyvät edellytykset jo nyt.

Yhdistyksemme ehdottaa, että Lohjan Vetovoimalautakunta pohtisi hevos- ja raviharrastusmahdollisuuksien säilyttämistä ja kehittämistä Lohjalla myös siitä näkökulmasta, että kaupungista maalle muuttavia tulevia kuntalaisia voitaisiin houkutella alueelle hyviä hevosharrastus- ja hevosenpitomahdollisuuksia mainostamalla. Hyvinvoiva hevosharrastus Lohjalla voisi näin olla oikein hyödynnettynä ja kaupunki hevosystävälliseksi profiloituneena helmi Lohjan kaupungille ja olla osaltaan kääntämässä murheellista muuttotappiota positiivisempaan suuntaan.

Raviradan käyttö edellyttää tieyhteyttä Tanhuhoviin ja uuteen tielinjaan, joten toivomme näitä asioita voitavan selvittää ja ottaa huomioon tulevia linjauksia suunniteltaessa.

Pyydämme, että Lohjan kaupunki liittyy kaavaprosessin arviointivaiheeseen muiden selvityksen lisäksi tehtäväksi perusteellisen selvityksen kaavamuutoksen vaikutuksesta Lohjan seudun raviharrastukselle. Olemme mielellämme mukana avustamassa selvityksen tekemisessä. Selvitys liittyy kiinteästi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin selvityksiin kaavamuutoksen vaikutuksista ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä kulttuuripe-

rintöön sillä kyseinen ravirata on lähes 70-vuotias ja se on aikanaan ollut merkittävässä asemassa raviurheilun sotien jälkeisessä kehittämisessä Suomessa.

Haluamme tulla keskustelemaan Lohjan kaupungin kanssa raviradan alueen käytöstä ja hevostoiminnan jatkumista sekä kehittämisestä kyseisellä alueella. Esitämme lisäksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua kaavamuutossuunnitelman vaikuttavuusarvioinnista koskien alueen ihmisten elinoloja ja elinympäristöä sekä osallisuus- ja arviointisuunnitelman selvitysten riittävyyttä tilanteen arvioinnissa.

Vaadimme, että yhdistyksemme Lohjan seudun raviharrastajat ry lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavaan osallisiin tahoihin, sillä suunnitelma vaikuttaa merkittävästi yhdistyksemme toimintaan ja alueen raviharrastusmahdollisuuksiin. Yhdistyksemme on myös tällä hetkellä ainoa toimija raviradan alueella.

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN YLEISKUVAUS

Saapuneen palautteen johdosta L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueen rajausta on supistettu. Korttelin 350 ja Raviradankadun osa on erotettu erilliseksi kaavaprosessiksi (L76 Raviradankatu) pilaantuneiden maiden selvityksen, suunnittelualueen historian ja nykytilan kuvauksen sekä alueen kulttuuriympäristön arvojen tutkimisen takia. L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavamuutos etenee kiireellisemmällä aikataululla eritasoliittymän rakennusaikataulun vuoksi.

Kaavaprosessi L76 Raviradankatu etenee hieman hitaammalla aikataululla, koska tarvitaan lisää aikaa selvitysten laadintaa varten. Tarkmpi aikataulun kuvaus on esitetty päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

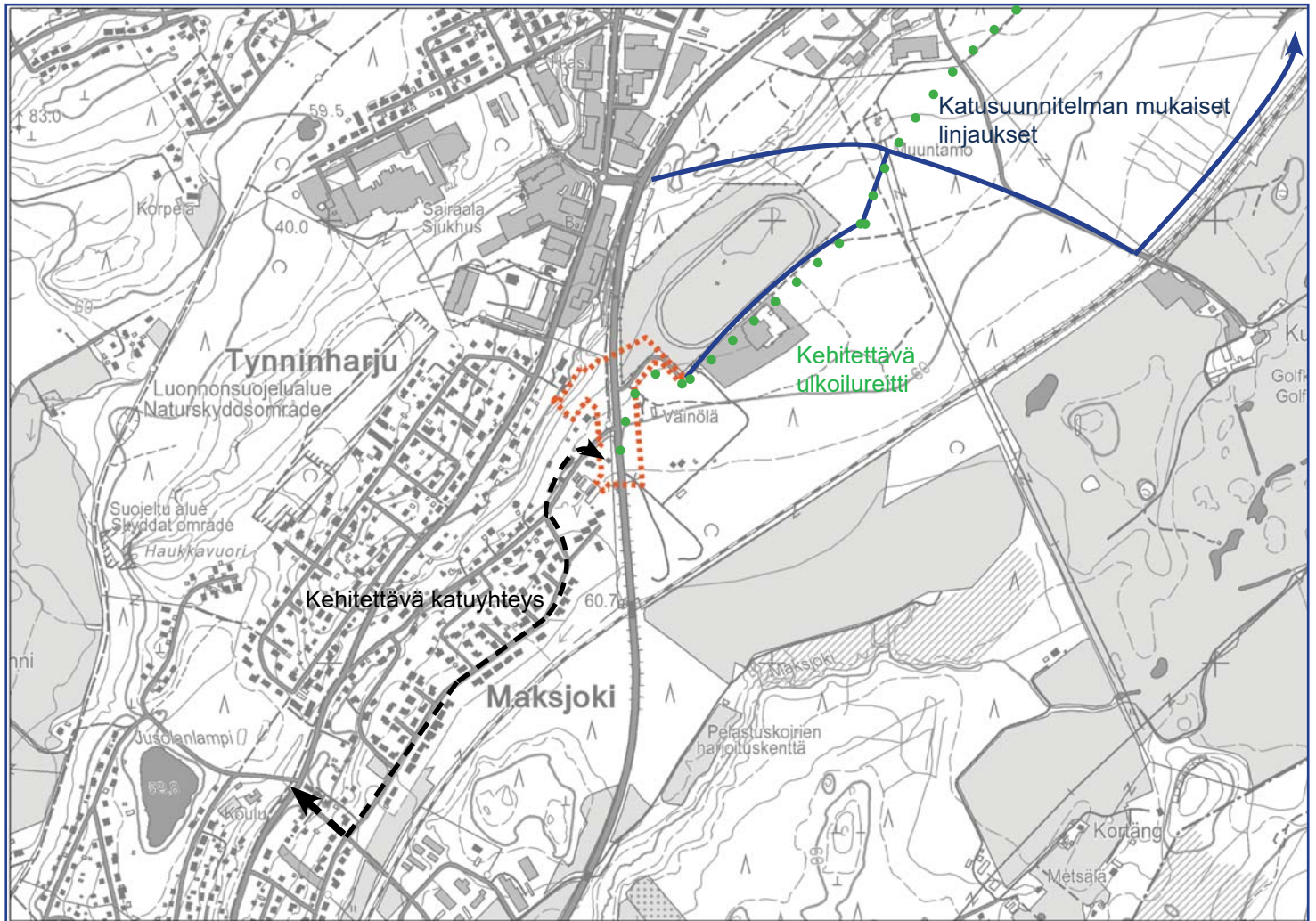


3 VALMISTELUVAIHE

KATUVERKKO

Valmistevaiheen kaavaratkaisun katuverkon ratkaisut perustuvat asemakaavoitusta ohjaavaan taajamaosayleiskaavaan, voimassa olevien asemakaavojen katulinjauksiin sekä katusuunnitelmiin.

Tynninharjun eritasoliittymän rakentumisen myötä katuyhteys Gunnarlaan tulee mahdolliseksi toteuttaa.

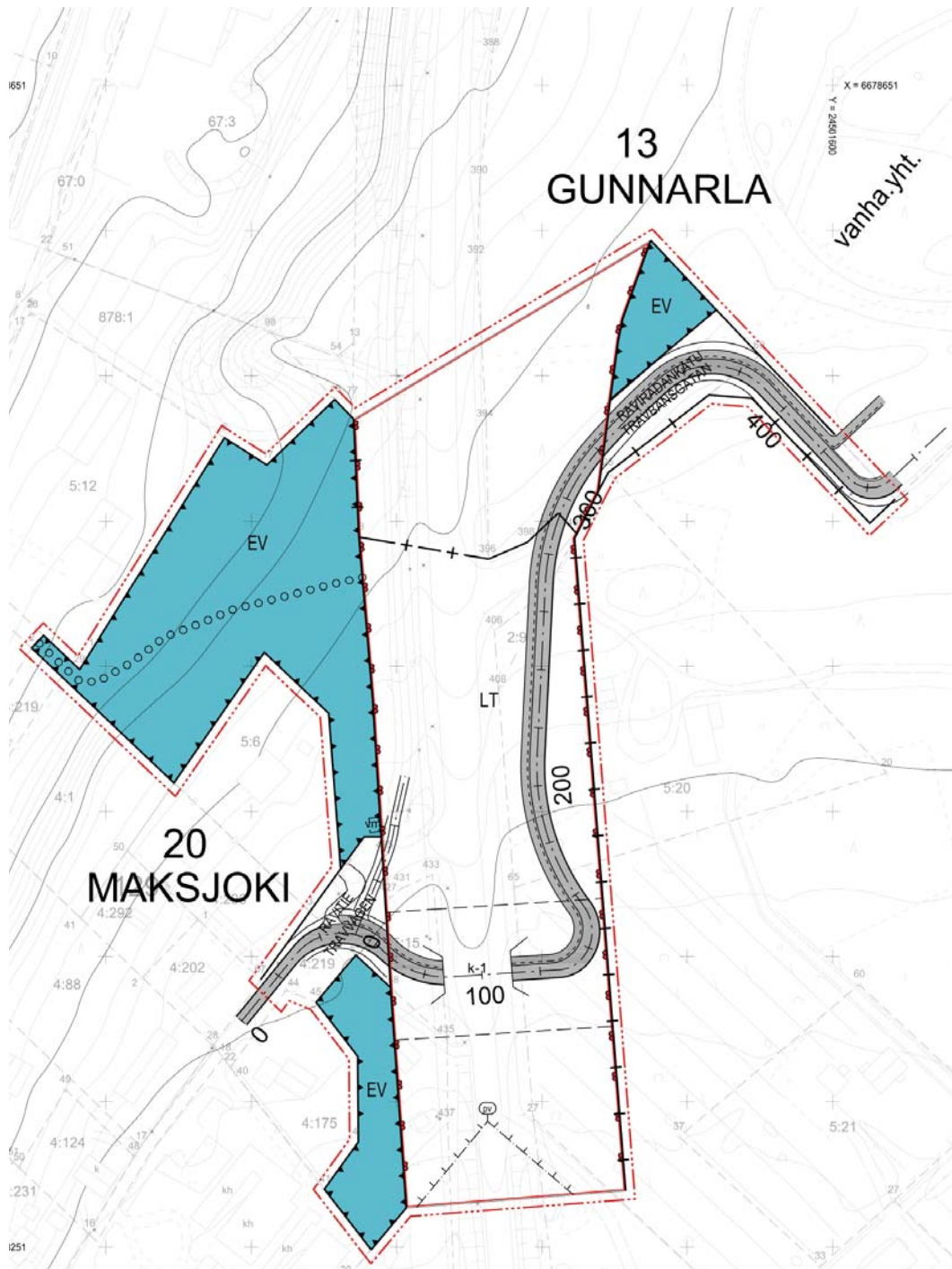


3 VALMISTELUVAIHE

Kaavaratkaisussa on esitetty Vt 25:n ajoväylät ja sitä reunustaa noin 75 metrin levyinen vyöhyke maantiealueeksi (LT). Liikennealueen rajausta perustuu jo voimassa olevan asemakaavan liikennealueen rajaukseen, jossa on varmistettu Tynninharjun eritasoliittymän vaatima tilatarve.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisuun sisältyy kaksi katualuetta, jotka yhdistyvät liikennealueella olevan alikulun(k-1) ja katuysteiden avulla.

Kaavalla on osoitettu olemassa oleva puistomuuntamo, Gunnarlan ja Maksjoen kaupunginosien raja-
nosien raja- ja ohjeellinen ulkoilureitti Maksjoentielle.



KAAVAMÄÄRÄYKSET

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen kaavamääräykset ovat seuraavat:

LT Maantiealue

EV Suojaviheralue

k-1 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa liikennealueen alittavan kadun

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Liikenne:

- Maksjoen asuinalueen liikennemäärä kasvaa, erityisesti liikennemäärän kasvu kohdistuu raskaaseen liikenteeseen. Maksjoen asuinalueen liikenteen lisääntyessä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvattomuus liikenteessä kasvaa. Kevyen liikenteen yhteys Gunnarlaan laajentaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa ja lisää mahdollisuutta liikkua ilman ajoneuvoa.

Pohja- ja hulevedet:

- Kaavaratkaisussa ei ole tutkittu tarkemmin hulevesiä. Niiden ohjaamisella on vaikutusta pohjaveden antoisuuteen, jos hulevedet ohjataan pois pohjavesialueelta.

Ilmasto:

- Kaavan lähialueen liikennemäärä säilyy nykytilanteen mukaisena, mutta matkanpituudet lisääntyvät vähän. Tämä ei muuta merkittävästi päästöihin. Kevyen liikenteen yhteys Gunnarlaan laajentaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa ja lisää mahdollisuutta liikkua ilman ajoneuvoa.

JATKOTOIMENPITEET

- Suunnittelun edetessä tutkitaan onko kaavaehdotukseen tarpeen osoittaa kaavamääräyksiä tai -merkintöjä hulevesien ohjausta varten.

- Katujen nimeämisestä ja muista turvallisuustekijoista keskustellaan Pelastuslaitoksen kanssa.

- Lähialueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Maksjoen asuinalueen katuverkon kehittäminen ja sen jäsentymiseen sekä valaistun ulkoilureitin yhteyden varmistaminen harjun ulkoilualueelle.

TOTEUTTAMINEN

Liikennevirasto on hyväksynyt tiesuunnitelman päätöksellään nro LIVI/933/04.01.01/2017.

Maanmittauslaitos on ottanut valtaosan tiealueesta Liikenneviraston haltuun 12.9.2017 pidetyssä toimituksessa.

Gunnarlankadun, Raviradankadun ja Kaivurikadun katusuunnitelmat ovat laadittu ja ne hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 25.4.2017. Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 15.5.-29.5.2017 välisen ajan. Katusuunnitelmien laadinta on tullut ajankohtaiseksi Tynnin-harjun eritasoliittymän toteutukseen liittyen. Gunnarlan alueelle ohjataan liikenne jatkossa eritasoliittymästä Gunnarlankadulle ja edelleen Raviradankadun ja Kaivurinkadun kautta nykyisille kiinteistöille sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille.

”Laaditut katusuunnitelmat pohjautuvat 16.01.2013 kaupunginvaltuuston hyväksymään Gunnarlan jatkoalueen asemakaavaan. Gunnarlankatu on koko alueen pääkatu ja se sijoittuu osittain rautatiealueen läheisyyteen suojaviheralueella erotettuna. Kadun ja myöhemmin toteutettavien tonttien väliin tulee meluvalleja. Koko osuudelle tulee erillinen kevytliikenneväylä. Gunnarlankadun ja Muinaismerenkadun liittymä toteutetaan kiertoliittymänä. Raviradankatu ja Kuormaajankatu palvelevat nykyisiä ja tulevia teollisuustontteja. Myös niiden varrelle toteutetaan erilliset kevytliikenneväylät. Kaikki kadut valaistaan led-valaisimilla.

Alueen hulevedet johdetaan asemakaavan mukaiseen hulevesialtaaseen sekä olemassa olevaan radan ali menevään sadevesiviemäriin. Raviradankadun kuivatus edellyttää uutta sadevesiviemäriä radan suuntaan. Alueen vesihuollon jatkaminen mahdollistaa tärkeän uuden vesisyötön Virkkalan suuntaan Raviradankadun kautta. Tämä edellyttää paineenkorotuksen rakentamista.

Suunnitelmien kustannusarvio on 2 750 000 euroa (alv 0%), josta vesihuollon osuus on 755 000 euroa (alv 0 %).” (Seppo Lötjönen, Timo Mäkinen)

Eritasoliittymän toteuttaminen käynnistyy urakoitsijan valinnalla, joka alustavan aikataulun mukaisesti valitaan lokakuussa 2017. Lohjan kaupunki on tilannut eritasoliittymän ympäristön puiden kaatamisen Metsänhoitoyhdistykseltä. Puusto kaadetaan todennäköisesti urakan yhteydessä.

Tynninharjun eritasoliittymän toteuttaminen edellyttää rakennussuunnitelman laatimista. Alustavan aikataulun mukaisesti hankkeen toteuttaminen on mahdollista käynnistää vuoden 2017 lopussa. Hankkeen toteuttamiseen tulee varata noin 1,5 vuotta.

4 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on tutkittu vaihtoehtoja kaava-alueen käyttötarkoitusten ja katualueiden laajuuden osalta sekä arvioitu rakentamisen vaikutuksia lähiympäristöön.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Yhteenveto saapuneista lausunnoista

Valmisteluvaiheen aineistosta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota pohjavesi-alueen kaavamerkintään ja -määräykseen ja tuotiin esiin, että Raviradankadun ja Ravitien välisen ajoyhteyden suunnittelussa tulee huomioida raviratoiminnan mahdollinen säilyminen alueella ja huolehtia siitä, että uusi tielinjaus on soveltuva raviradan liikenteelle. Lisäksi liikenteen meluvaikutus lähimpiin häiriintyviin kohteisiin tulee selvittää ja sen perusteella arvioida tarvitaanko kaavamääräyksiin asettaa meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 13.12.2017

ELY-keskus katsoo, että pohjavesialue tulee esittää korttelikohtaisella /pv-merkinnällä, millä estetään virheelliset tulkinnat siitä, mitä tonttia pohjavesialuemääräykset koskevat. Kaavaluonnoksen määräyksissä on esitetty öljy- ja maalämpökielto. Viimeaikaisessa oikeuskäytännö

ssä on katsottu, että mitään lämmitysmuotoa ei voida kaavassa suoraan kieltää, mikäli pohjavesi voidaan turvata riittävillä kaavamääräyksillä. Nämä määräykset koskevat nestemäisten polttoainesten säilyttämistä ja varastointia sekä polttoainesäiliöiden sijoittamista. Näin ollen 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."

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kulttuuriympäristöä tai rakennussuojelua koskevia merkintöjä 17.4.2013 hyväksytyssä taajamaosayleiskaavassa. Aluetta ei ole myöskään mainittu Lohjalta laadituissa kulttuuriympäristöinventoinneissa. Mainitusta johtuen ELY keskuksella ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa kulttuuriympäristön tai rakennussuojelun osalta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 18.12.2017

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L69 valmisteluvaiheen aineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aineistoon lausuttavaa.

Kiinteistö- ja kartastopalvelu, 21.11.2017

Sitovan tonttijaon merkintä.

Katumaahankinta voi viedä aikaa; useamman asemakaavan takaisia muita käyttötarkoituksia.

Caruna, 21.12.2017

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Eritasoliittymää rakennettaessa tulee huomioida alueen sähköverkko. Eritasoliittymää rakennettaessa tulee huomioida alueen sähköverkko. Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Länsi Uudenmaan maakuntamuseo, 27.11.2017

Kaavamuutosalueeseen kuuluu liikenne- ja puistoalueiden lisäksi osia kahdesta yksityisomistuksessa olevasta pihapiiristä, joista toinen on 1950- ja toinen 1960- luvulta. Kiinteistöt on esitelty kaavan liiteaineistossa ja maakuntamuseo katsoo, että esittely on riittävä. Katusuunnitelmassa 1960-luvun asuinrakennus on osoitettu poistuvaksi ja 1950-luvun asuinrakennus sijoittuu aivan tiealueen rajalle, mutta säilyy. Maakuntamuseolla ei ole olevien rakennusten osalta kommentoitavaa.

Raviradankatua ja Ravitietä ja niiden välistä ajoyhteyttä koskevassa suunnittelussa tulee huomioida raviratatoiminnan mahdollinen säilyminen alueella ja huolehtia siitä, että uusi tielinjaus on soveltuva myös raviradan liikenteelle. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Ympäristönsuojelu, 29.11.2017

Liikenteen meluvaikutus lähimpiin häiriintyviin kohteisiin tulee selvittää ja sen perusteella arvioida tarvitaanko kaavamääräyksiin asettaa meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä.

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 1.11-30.11.2017 MRA 30 §:n mukaisesti. Kaava-aineistoihin on ollut mahdollisuus tutustua 15.11.2017 Lohjan pääkirjaston Järnefelt-salissa.

Kaavasta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu pohjavesialueen sekä ohjeellisen katualueen osalta.

Kaavamuutosehdotuksessa Vt 25:n vaatima tilatarve on osoitettu maantietalueeksi. Alueelle on osoitettu kaikki maantien vaatimat rakenteet mm. pohjavedensuojusrakenteet.

Ravtien katualueelta Raviradan katualueelle on osoitettu ohjeellinen katualueen osa, joka mahdollistaa alikulun toteuttamisen. Katualueiden sekä ohjeellisen katualueen rajausta mahdollistaa alikulun toteuttamisen sekä kevyelle liikenteelle että henkilö- ja pakettiauto-liikenteelle. Alikulku ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavalla osoitettavan katuverkon myötä alueelle muodostuu yhtenäinen katuverkko sekä Maksjoen että Gunnarlan alueelle. Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu katusuunnitelmaluonnos.

Maantietalueen viereiset osittain metsäiset alueet ovat osoitettu suojaviheralueiksi, sillä ne eivät sovellu virkistysalueiksi liikennealueen läheisyyden vuoksi. Suojaviheralueelle osoitettu ulkoilureitti on osoitettu kuvaamaan olemassa olevan polkuverkostoa ja merkintä mahdollistaa polkuverkoston kehittämisen. Lisäksi suojaviheralueella sijaitsee ohjeellinen rakennusala, jossa sijaitsee puistomuuntamo.

Pohjavesimääräykset on muutettu Ely-keskuksen ehdottamaan muotoon: "Uusien maailmälämpöjärjestelmien 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."

Kaavassa ei ole korttelialueita, joten valmisteluvaiheen kaavakartan esitystapa on säilytetty kaavaehdotuksessa. Osa-alueen rajalla esitetty pohjavesialueen rajauksen esitystapa on selkeä.

Kaavaratkaisu perustuu Ely-keskuksen hyväksymään 29.6.2012 päivätyn ja 7.11.2016 muutetun tiesuunnitelmaan paaluvälillä 0-1 800. Kyseisessä suunnitelmassa on liitteenä meluselvitys ja -suunnitelma, jossa on huomioitu melun ohjearvojen täyttyminen mm. lähi-alueen asuinrakennusten piha-alueilla.

Maantietalueelle on tiesuunnitelman yhteydessä laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma. Tiesuunnitelman mukaan koko kaava-alueen maantietalueelle tullaan rakentamaan pohjaveden suojaus. Kaava-alueesta yli 60% on maantietaluetta ja 29% on suojaviheraluetta, joten kaavassa ei ole tarpeen ottaa kantaa hulevesien käsittelyyn.

Kaavaehdotukseen on täydennetty erillisen sitovan tonttijaon edellytys.

KAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa muodostuu maantiealuetta (LT) 2,3 hehtaaria, katualuetta 3374 m² ja suojaviheraluetta 10751 m².

Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Lisäksi kaavalla on osoitettu ohjeellinen katualue, pohjavesialueen rajausta, ulkoilureitti, Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosien rajaukset sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Korttelialueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

Nimistö

Kaavaehdotuksessa osoitetut katualueet yhdistyvät jo nimettyihin katualueisiin. Kaava-alueen länsiosan katu on nimetty Ravitieksi ja itäosan katu-alue Raviradankaduksi.

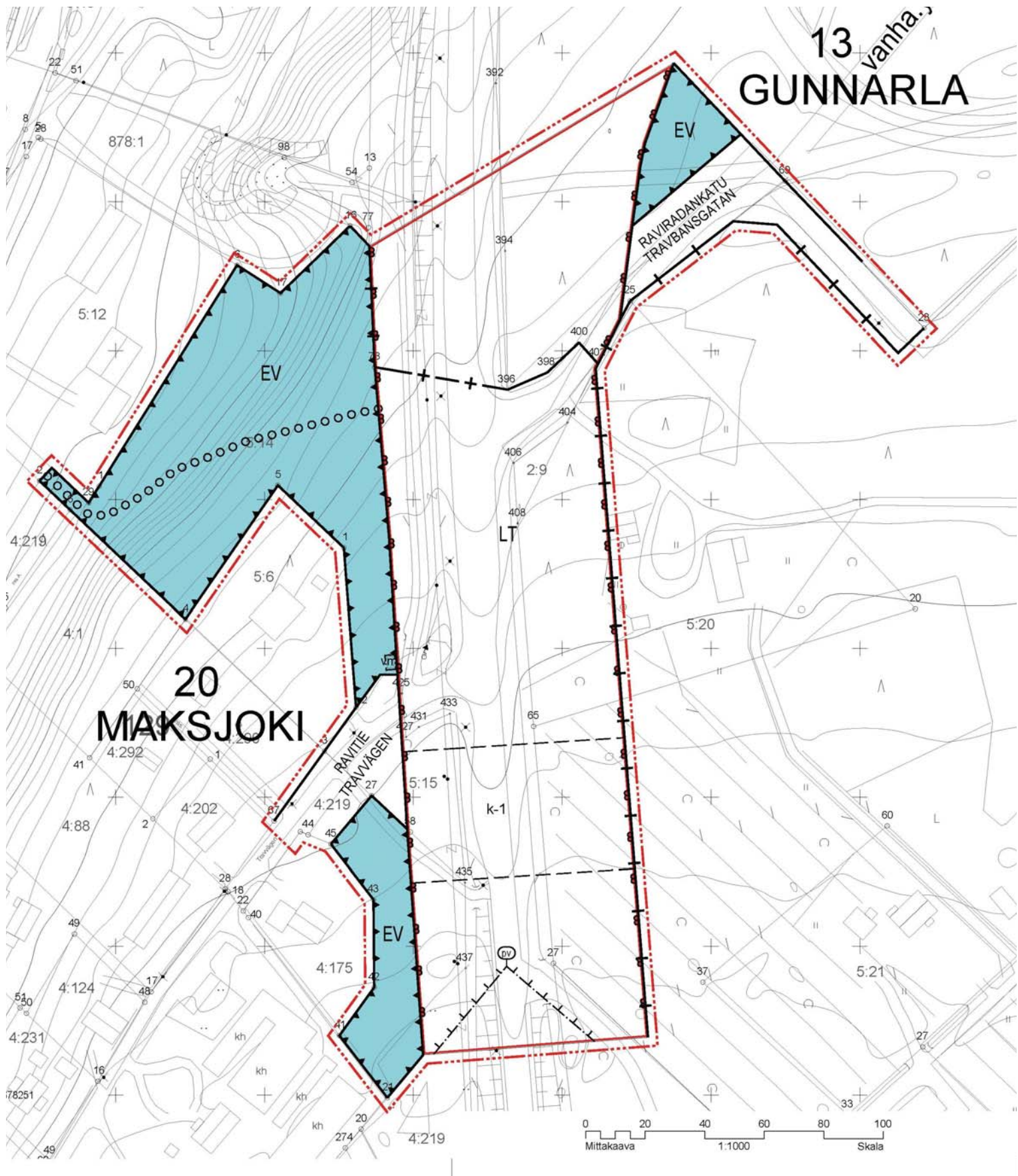
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen maisemalliset arvot huomioon, kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotus perustuu Ely-keskuksen hyväksymään tiesuunnitelmaan, jossa on huomioitu maantiealueelta aiheutuvat ympäristöhäiriöt.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



LOHJA
L69, RAVIRADANKATU, ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos ja asemakaava koskee:
Lohjan kaupungin kaupunginosia 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuu:
Lohjan kaupungin kaupunginosat 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, maantie-, katu- ja suojaviheralueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



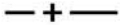
Maantiealue.



Suojaviheralue.



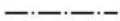
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



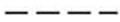
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

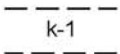
20
MAK

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

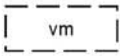
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

RAVITIE

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



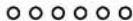
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa maantiealueen alittavan kadun.



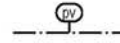
Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.



Katu.



Ulkoilureitti.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pinnanmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

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.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Asemakaavan muutos ja asemakaava koskee:

Lohjan kaupungin kaupunginosia 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuu:

Lohjan kaupungin kaupunginosat 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, maantie-, katu- ja suojaviheralueita.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare TS
Kaisa Långström Kaavasuunnittelija Planeplanerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäälikkö Planläggningschef	
	Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.	
Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000	Tapio Ruutainen Kaupungeodeetti Stadsgeodet	
Kortteleihin on laadittava erillinen sitova tonttijako. En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.		
Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn	
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft		
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige		
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen		
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	24.01.2018 §	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	1.11. - 30.11.2017 MRA § 30	
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	18.10.2017 §42	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	11.05.2017 §59	
Vaihe	Pvm./Dat.	
EHDOTUSVAIHE	24.01.2018	
	LOHJAN KAUPUNKI Kaupunkikehitys Kaavoitus	LOJO STAD Stadsutveckling Planläggning
		L69

KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Liikenne:

Maksjoen asuinalueen liikennemäärä kasvaa, erityisesti liikennemäärän kasvu kohdistuu raskaaseen liikenteeseen. Maksjoen asuinalueen liikenteen lisääntyessä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvattomuus liikenteessä kasvaa.

Liikenteestä aiheutuva melu vähenee kaava-alueen lähiympäristössä. Tiesuunnitelmassa on osoitettu meluseiniä, joiden rakentaminen vähentää liikennemelua.

Kevyen liikenteen yhteys Gunnarlaan laajentaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa ja lisää mahdollisuutta liikkua ilman ajoneuvoa.

Pohja- ja hulevedet:

Tynninharjun eritasoliittymän rakennushankkeen toteuttaminen vähentää pohjaveden pilaantumisriskiä pohjaveden suojauksen myötä. (Vt 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, tiesuunnitelmaselostus) Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa hulevesien ohjaamiseen, mutta ohjaustavasta huolimatta kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta hulevesiin.

Ilmasto:

Kaavan lähialueen liikennemäärä ei muutu, mutta matkanpituudet kasvavat hieman. Kaavan vaikutukset muodostuviin päästöihin ovat vähäiset. Kevyen liikenteen yhteys Gunnarlaan laajentaa jalankulku- ja pyöräilyverkostoa ja lisää mahdollisuutta liikkua ilman ajoneuvoa.

TOTEUTTAMINEN

Tynninharjun eritasoliittymän toteuttaminen on käynnistynyt vuoden 2017 lopussa. Hankkeen toteuttamiseen tulee varata noin 1,5 vuotta.

Lähialueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Maksjoen asuinalueen katuverkon kehittäminen ja sen jäsentymiseen sekä valaistun ulkoilureitin yhteyden varmistaminen harjun ulkoilualueelle.