



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.3.2015, päivitetty 14.4.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L16 TAIMISTO JA TENNARI
4. KAUPUNGINOSA HIIDENSALMI

KORTTELEIDEN 172 JA 178, KORTTELIN 188 OSAN SEKÄ
KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
Alueen yleiskuvaus	4
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	8
Maanomistus	16
 SUUNNITTELUTILANNE	 16
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	16
Maakuntakaava	16
Lohjan maankäytön rakennemalli	17
Taajamaosayleiskaava	18
Asemakaavat	19
Rakennusjärjestys	23
Pohjakartta	23
Tonttijako	23
Rakennuskiellot	24
Kaava-alueen muut suunnitelmat	24
Selvitykset	25

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

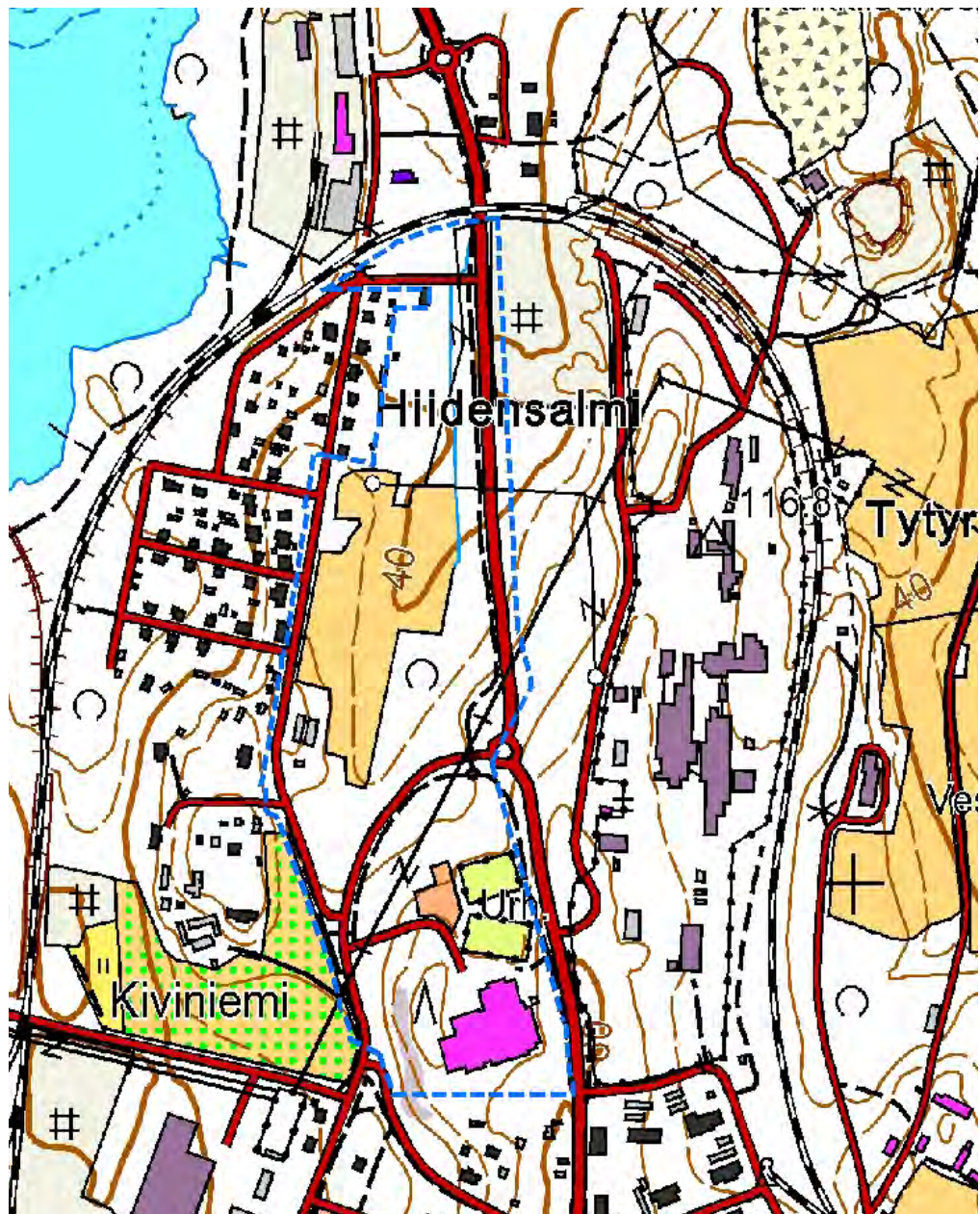
ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstuntien ja Taimistonkadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet, ja se on hyvin saavutettavissa. Alueen koko on noin 16 hehtaaria.

Pohjoisosa on rakentumatonta viljelyaukeaa ja kesantoa, jota rajaa korkea meluvalli Karstuntien reunassa. Tammistonkadun puolella alue rajautuu Hiidensalmen pientaloalueeseen ja pohjoisessa teollisuusrataan. Taimistonkadun alkupäässä on taimimyymälä. Alueen itäpuolella on Tytyrin kaivosaluetta.

Sporttikeskus Tennarin rakennus, ulkokentät ja paikoitusalueet ovat alueen eteläisessä, maastollisesti korkeimmassa kohdassa. Ajoyhteys on Karstuntieltä laskeutuvalta Ranta-puiston katualueelta. Ko. osan yli kulkee 100 kV sähkölinja.

Kaava-alueen raja-
us tarkentuu kaavaprosessin aikana.



Ote peruskartasta

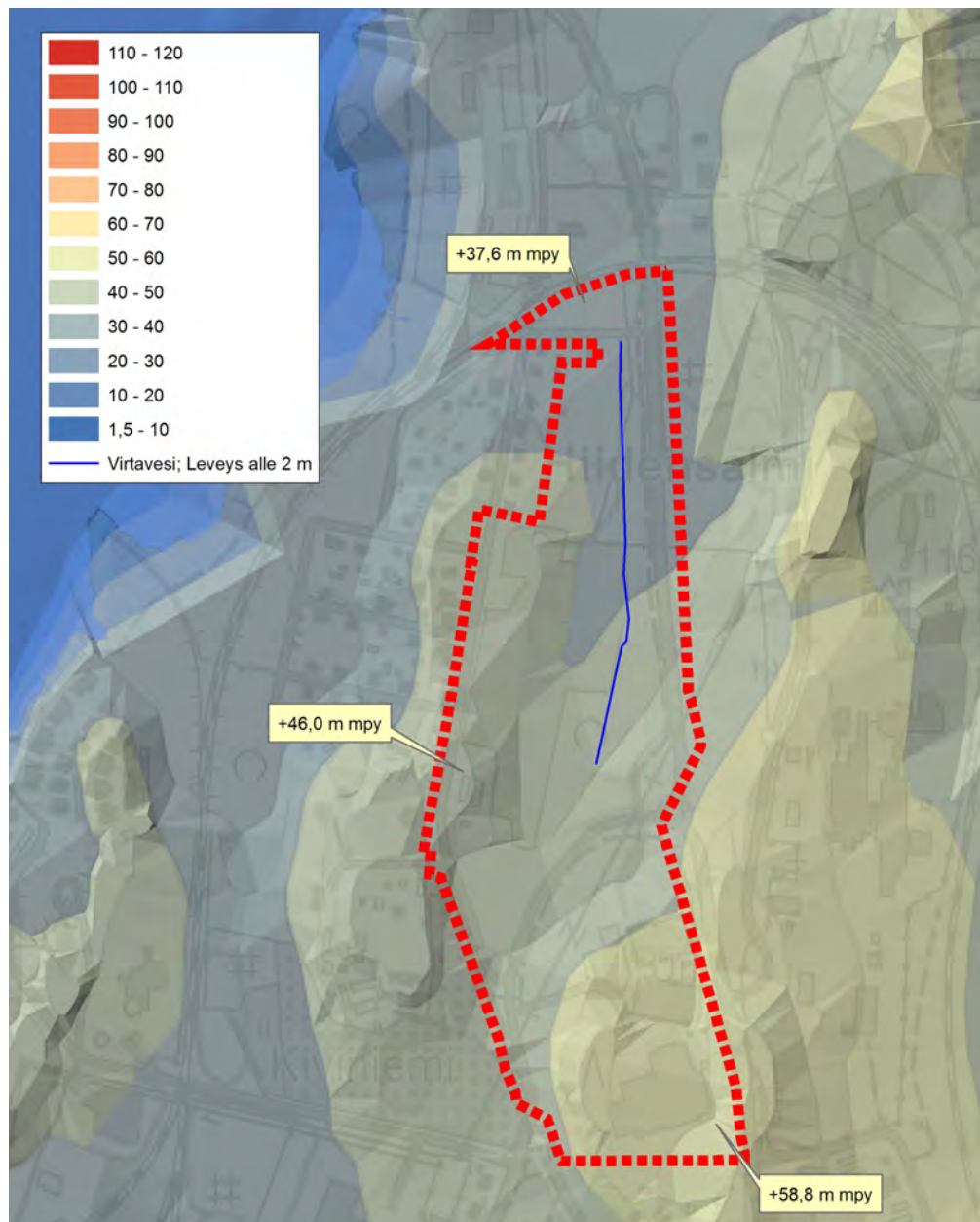
LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus ja maisemarakenne

Kaava-alueen matalin kohta sijoittuu alueen pohjoisosaan 37,6 metriä meren pinnan yläpuolella. Alueen korkein kohta sijoittuu Sporttikeskus Tennarin kaakkoispuolelle, kaava-alueen eteläreunaan (58,8 mmpy). Myös nykyinen taimimyymälän kohta erottuu maastossa korkeampana kohtana (46 mmpy).

Rakentumaton viljelyaukea alueen keskellä on kohti Lohjanjärveä laskevan laakson pohjalla. Tennarin alue sijoittuu maisemassa selänteen lakialueelle kuten myös taimimyymälä.

Kaava-alueen ulkopuolella Lohjanjärven tuntumassa sijaitsee kaksi luonnon ja maiseman suojelun kannalta arvokasta kallioaluetta, Kiviniemen louhos ja Tytyrin louhos.



Pinnanmuodostus (KLÅ 17.3.2015).

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on valtaosin savea ja saraturvetta sekä korkeimmilta kohdilta kalliomaata.

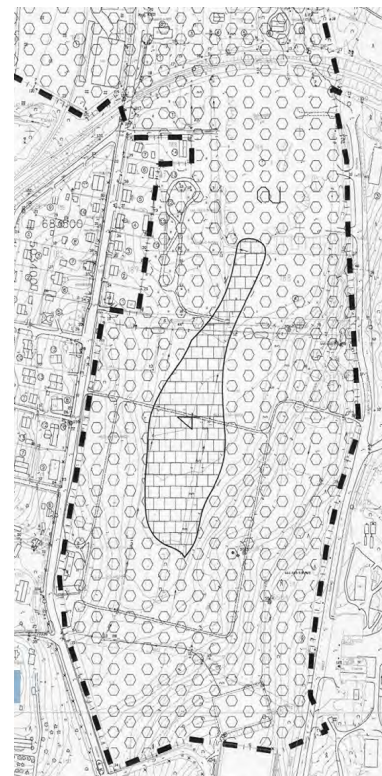
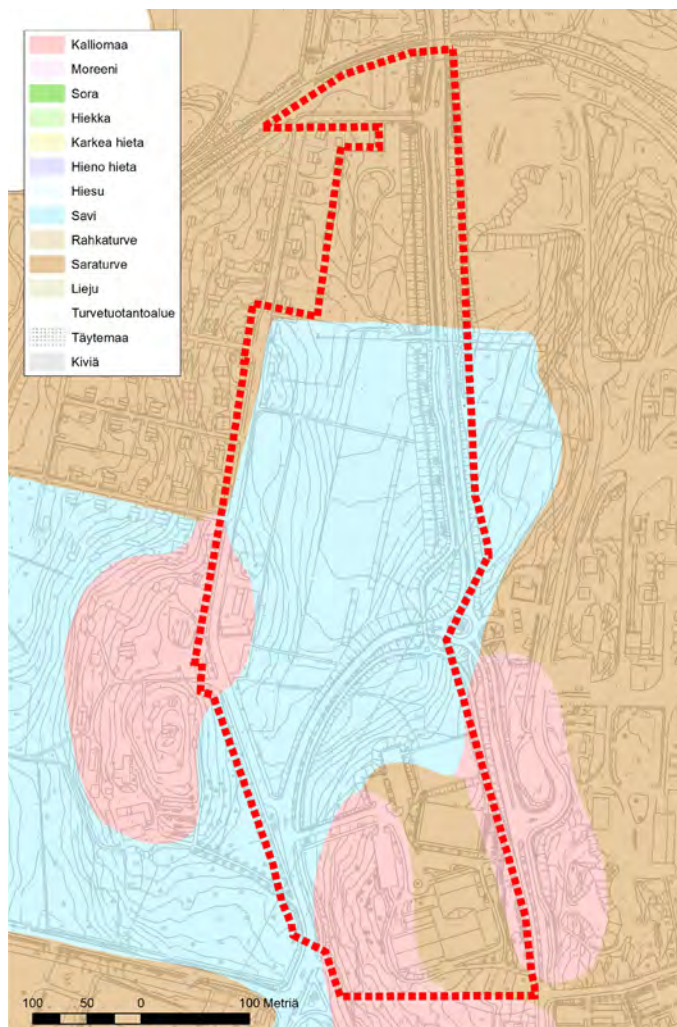
Rantapuiston kadun pohjoispuolinen alue teollisuusrataan asti on vuonna 2005 laaditussa pohjatutkimuksessa arvioitu perustamistavaltaan normaalisti rakennettavaksi alueeksi lukuunottamatta kapeaa aluetta alueen keskellä, joka edellyttää paaluperustusta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Kaava-alueella on Maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan alle 2 metriä leveä virtavesi. Kyseinen oja laskee maastonmuotojen mukaisesti alueen pohjoisosaan. Pintavesien kulkua on ohjattu Karstuntien katualueen toteutuksen yhteydessä.

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroin-arvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksessa. Sekä nykyisen että taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä pienalueilla on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueilla on vähäinen. Taimiston ja Tennarin hulevesiä/pintavalunnan määrä on tarkoituksenmukaista tarkastella asemakaavatasolla.

Alue ei ole luokitellulla pohjavesialueella.



Ote pohjatutkimuksesta/
Geotek Oy 2005

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen viljelyaukealla on kesannolla olevalla alueella paikoitellen lehtipuustoa ja pensaikkoa. Meluvallin osalle on istutettu havupuita. Tennarin alueen eteläpuolella ja lounaisosassa on puustoa, pääosin lehtipuita.

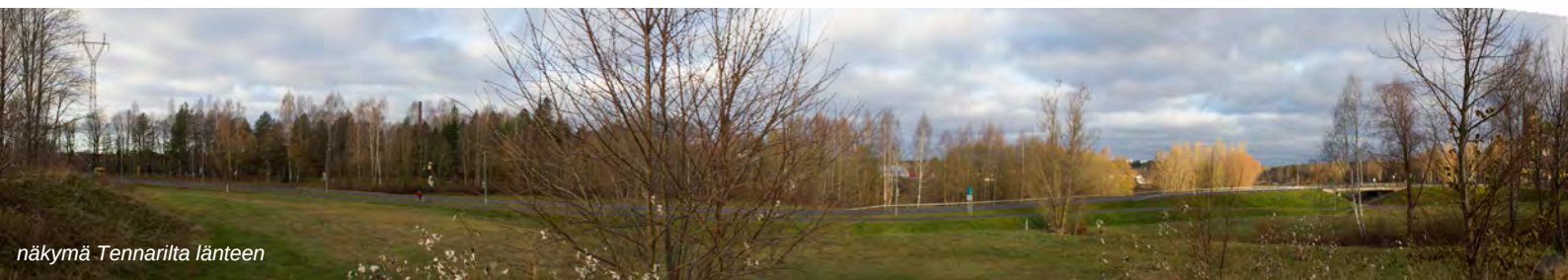
Vuonna 2003 laaditun Hiidensalmen osayleiskaava-alueen luontotietojen päivityksen mukaan kaava-alueella ei ole tiedossa olevia suojelunarvoisia kasvillisuuskohteita tai eläimistöä. Sen ulkopuolella on havaittu huomionarvoisia ja merkittäviä kasvillisuuskohteita sekä huomionarvoisia lintulajeja.



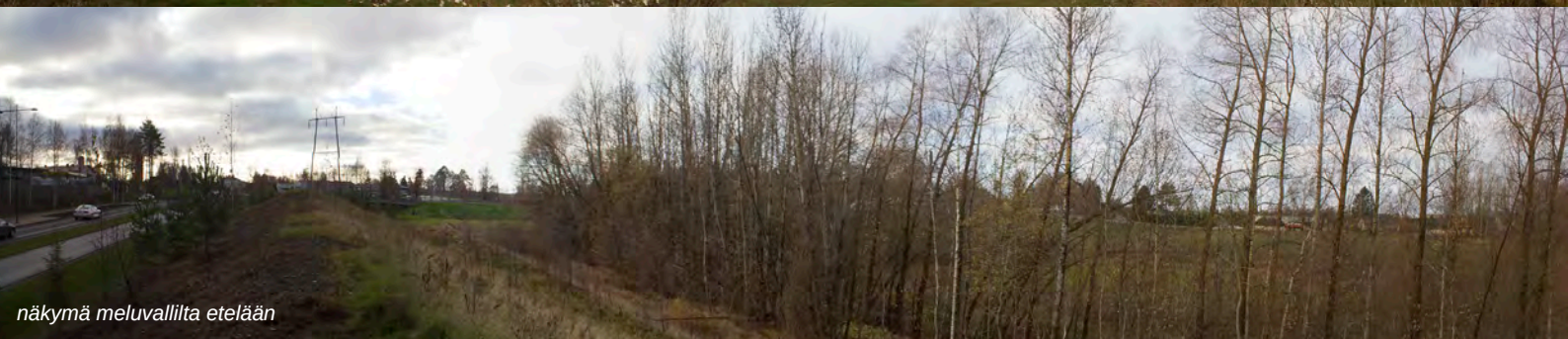
näkymä alueelta taimimymälän ja peltojen suuntaan



näkymä Tennarin ja Lindkullan väliseltä alueelta Hiidensalmen suuntaan



näkymä Tennarilta länteen



näkymä meluvallilta etelään



näkymä pohjoiseen alueen keskeltä

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee aivan keskustan tuntumassa. Karstuntieltä laskeutuva Rantapuiston katualue, joka on yksi keskustan alueen pääkokoojakaduista, jakaa alueen kahteen eriluonteiseen osaan.

Eteläosassa Tennarin alue on keskustan rakenteessa kiinni olevaan rakennettua ja kunnossa pidettyä aluetta kevyen ja julkisen liikenteen reittien varrella. Ajoneuvoyhteys on lännestä Rantapuiston kadun kautta. Tennarin eteläpuolella on kapea viheralue, joka erottaa sen vanhasta Lindkullan tilan alueesta. Kaava-alueen lounaispuolella on Pitkänien teollisuusalue.



Ilmakuva, alueen eteläosa / kuva Maanmittauslaitos 2011-13

Pohjoispuolinen alue on jäänyt Taimistonkadun taimimyymälää lukuunottamatta rakentamattomaksi viljely- ja kesantoalueeksi, joka rajautuu lännessä Taimistonkatuun ja pohjoisosan asuinrakennusten riviin. Itäpuolella Karstuntien meluvalli erottaa rakentamattoman alueen Karstuntiestä. Pohjoisosassa on Notkokuja, rakentumatonta aluetta ja vuonna 2014 käytöstä poistunut teollisuusrata, jonka pohjoispuolella on entisen sahan alue.

Alueen pohjoisosassa sekä kaava-alueen vieressä Taimistonkadun länsipuolella on Hiidensalmen tiivistä vanhaa pientaloaluetta, joka muodostaa oman asuinaluekokonaisuutensa. Sen eteläpuolella on Solhemin huvilamiljö ja Kiviniemen maatilakeskusympäristö.

Karstuntie liikenneympyröineen on alueellinen / seudullinen vilkasliikenteinen pääväylä. Kaava-alueen itäpuolelle jää Tytyrin kaivosalue ja ABC-huoltoasema.



Ilmakuva, alueen pohjoisosa / kuva Maanmittauslaitos 2011-13

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Hiidensalmessa ja Kiviniemenrannassa asuu Tilastokeskuksen väestötilaston (7.4.2014) mukaan noin 315 asukasta. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Alueella on palveluita ja työpaikkoja mm. Sporttikeskus Tennarissa ja Taimiston taimi-myymlässä. Alueella työssäkäyviä on Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston (7.4.2014) mukaan noin 32.

Virkistys

1980-luvulla rakennettu Sporttikeskus Tennari on Lohjan toiseksi suurin urheilukeskus. Sisäliikuntatiloissa on tilat eri palloilulajien sekä kamppailu- ja voimailulajien harrastamiseen sekä kuntosaleja. Tilat ovat myös lähiympäristön koulujen käytössä. Ulkoalueella on kuusi kesäkaudella käytössä olevaa massatenniskenttää sekä paikoitusaluetta.

Liikenne

Karstuntie on alueellinen / seudullinen pääväylä, jolta on yhteys moottoritiele E18. Hallinnolliselta luokaltaan Karstuntie on yhdystie. Rantapuisto on yksi keskustan pääkokoojakaduista, ja Taimistonkatu on Hiidensalmen alueen kokoojkatu. Voimassaolevan kaavan mukaista Taimistokujaa ei ole rakennettu.

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen 2012 mukaan keskimääräinen liikenne Suurlohjankadulta Roution suuntaan on ollut noin 14600 ajon/vrk vuonna 2011.



Karstuntie

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Rantapuisto erkanee Karstuntiestä liikenneympyrän välityksellä ja Taimistonkatu erkanee Rantapuistosta melko lähellä Tennarin ajoneuvoliittymää. Tennarin ajotie on jyrkässä mäessä. Tennariin on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustan suunnasta.

Karstuntien varrella on ajoneuvoradasta erotetut kevyen liikenteen reitit keskustaan ja Routiolle. Kevyen liikenteen reitille on rakennettu Rantapuiston kadun alikulku, joka yhdistää Tennarin ja Taimiston toisiinsa. Karstuntien varrella on paikallisliikenteen pysäkit. Myös Rantapuiston vieressä on ajoradasta erotettu kevyen liikenteen reitti keskustaan.

Taimistonkadun katualue on leveä, koska se ennen ollut alueen pääväylä ja nimeltäänkin Karstuntie. Kevyen liikenteen reitti on kiinni ajoväylässä. Taimistonkatu yhdistyy Karstuntiehen pohjoisosan melko kapean Notkokujan kautta.



Taimistonkatu



Notkokuja



Taimistonkadun ja Rantapuiston risteys



näkymä etelään, kevyen liikenteen alikulku meluvallin alkupäässä



kuvat Ida Fasching

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon 2007 mukaan kaava-alueen vieressä oleva Hiidensalmen pientaloalue on rakentunut entisen Karstuntien so. nykyisen Taimistonkadun varteen Kiviniemen vanhoille viljelymaille 1920-luvulta lähtien. Alueen rakennuskanta edustaa pääasiassa 1920-1950-luvun pientalorakentamista painottuen kuitenkin sotaa edeltäneeseen aikaan. Sen eteläpuolella on Solhemin säätyläishuvila vuodelta 1885 miljöineen ja Kiviniemen maatilakeskusympäristö. Inventoinnissa on erikseen mainittu myös Solkullan asuinrakennus vuodelta 1916.

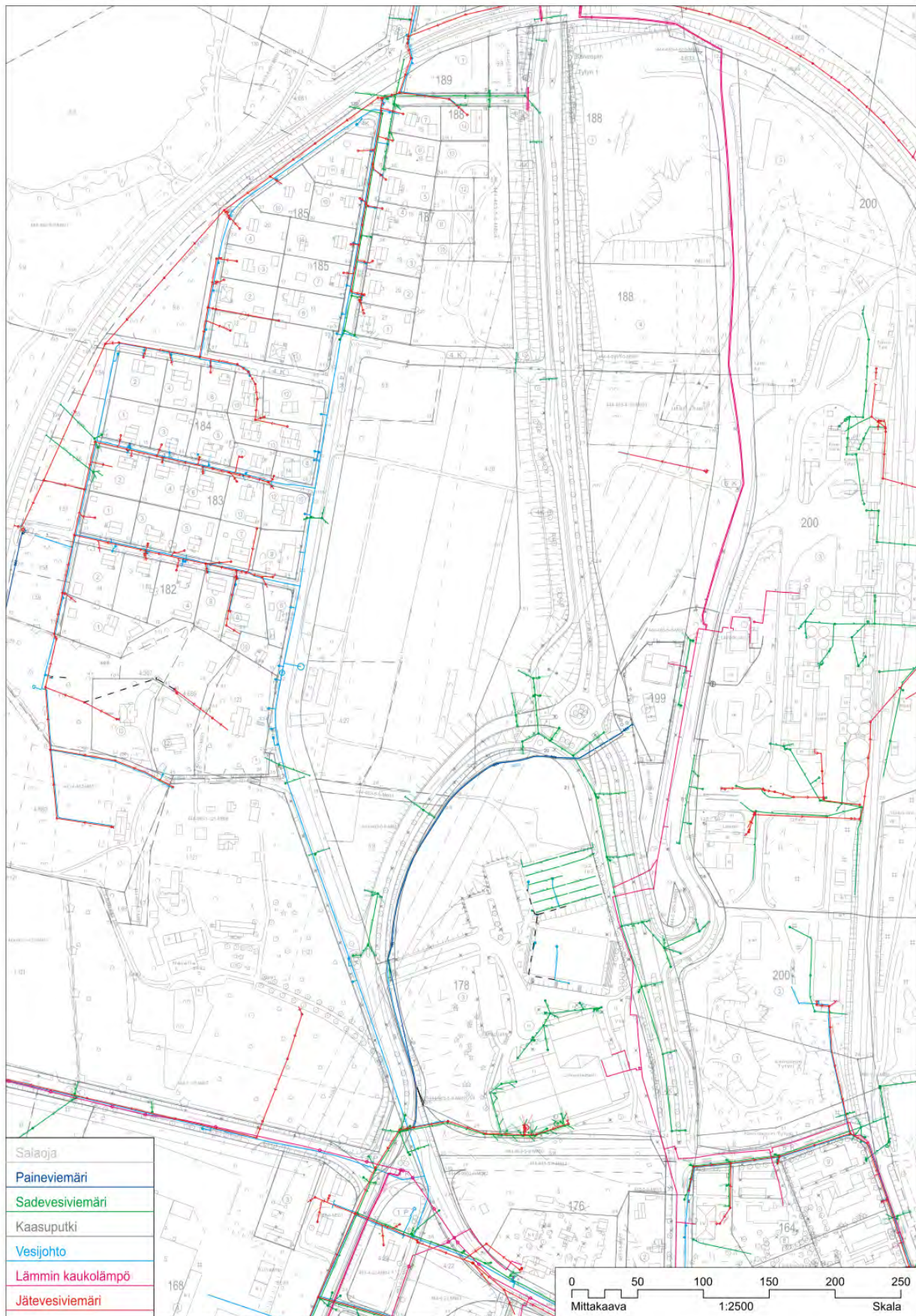


Inventoinnin mukaan kaava-alueella Taimiston nykyisen taimimyymän kohdalla Solhemiä vastapäätä on aikanaan ollut yksi maamme ensimmäisistä taimitarhoista. Lohjan Taimisto Oy oli toiminnassa vuoteen 1966 asti. Ko. osalla toimii nykyäänkin taimimyymä.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaava-alueen ympäristössä on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät. Tennarin kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Kiinteistöllä kulkee myös kaasuputki, jonka reitti noudattelee Rantapuiston katulinjausta.

Tennarin ALUEEN ja Karstuntien liikenneympyrän yli kulkee 100 kV sähkölinja.



Ympäristöhäiriöt

Maaperä

Taimiston taimitarha-alueella on pitkä puutarhatoiminnan historia. Alueella nykyisin olevan taimimyymlän osalla on tehty ympäristötekniinen tutkimus vuonna 2007. Tehdyn tutkimuksen perusteella kohteessa ei ole ollut merkittäviä yhtenäisiä pilaantuneita alueita, eikä välitöntä tarvetta maaperän kunnostustoimenpiteille. Varastorakennuksen maaperä on suositeltu kunnostettavaksi, jos kohteen käyttötarkoitus muuttuu. Vuonna 2009 alueella on todettu olevan maanalainen vanha öljysäiliö kasvihuonerakennuksen ja kadun välissä.

Melu

Kaava-alueella ja lähialueilla on tehty aiempien kaavahankkeiden yhteydessä meluselvityksiä. Liikenteen ja teollisuuden alueelle aiheuttamat meluarvot tarkistetaan tarpeellisesa määrin kaavatyön aikana.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) asetetut melun ohjearvot; uudet asumiseen käytettävät alueet ja virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä päivällä (klo 7.00-22.00) 55 dBA ja yöllä (klo 22.00-7.00) 45 dBA.

Vuonna 2004 Tytyri-Hiidensalmi osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa meluselvityksessä on todettu, että ohjearvot ylittyvät ilman melusuojausta v 2020 ennustetilanteessa. Nyt käsiteltävän kaava-alueen osalla on tutkittu meluvallien (korkeus 2,5-4,5 m Karstuntien suunnittelun linjauksen pinnasta, kaltevuus 1:2 ajoradan ja 1:3 tonttien puolella, laki 2 m leveä) vaikutusta, ja asetetut ohjearvot on kuvien perusteella voitu saavuttaa em. melusuojuauksella. Melusuojuauksen tarve on tarpeen täydentää asemakaavavaiheessa.

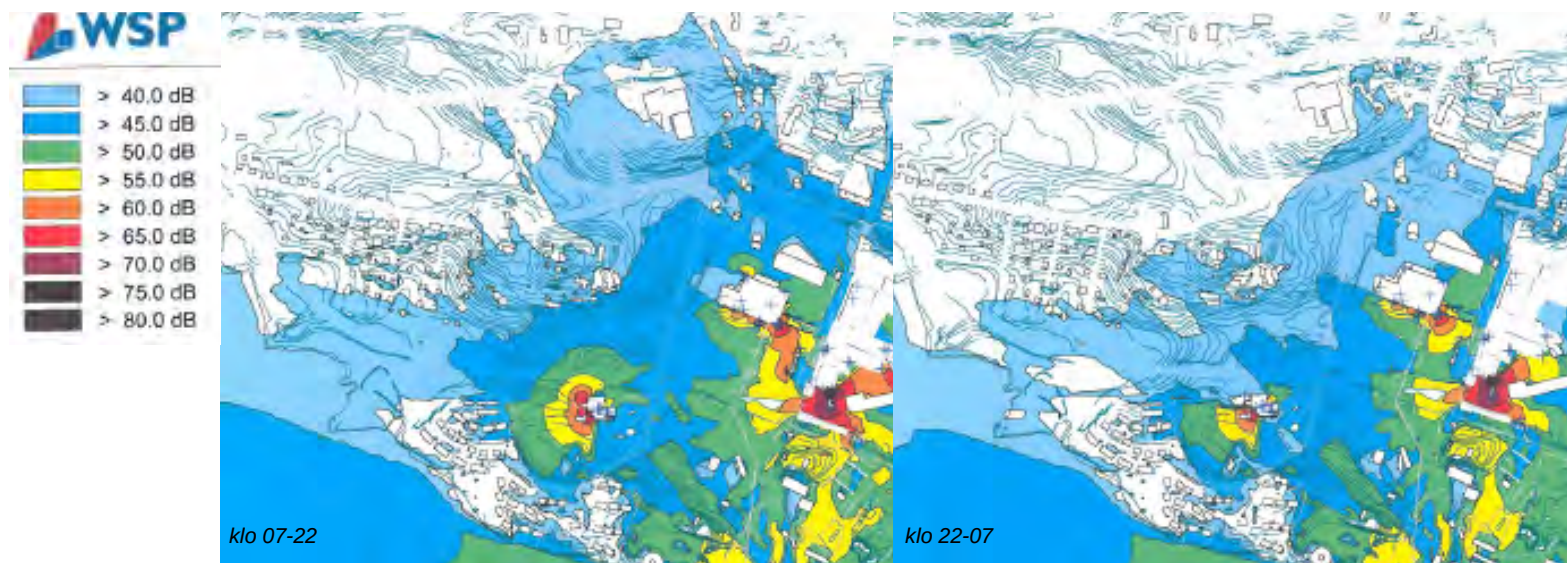
Karstuntie on rakennettu v 2008-2009 ja sen varrelle on rakennettu meluvallit.



Ote / Tytyri-Hiidensalmi OYK meluselvitys 2004

Vuonna 2011 laaditussa Tytyrin kalkkitehtaan meluselvityksessä on tutkittu Tytyrin kalkkitehtaan sekä Karstuntien ja Tytyrintien liikenteen aiheuttama yhteismelu. Yli 55 dBA päivämelutaso ulottuu kaava-alueelle. Selvityksen sisällöstä ei käy ilmi Karstuntien viereisten meluvallien merkitys melusuojuukselle, ja se on tarpeen tarkistaa em. osalta.

Vuonna 2011 tehdyn selvityksen mukaan Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueella sijaitsevien teollisuuslaitosten toimintojen aiheuttamaa ympäristömelun yhteisvaikutus ulottuu osittain Sporttikeskus Tennarin, Rantapuiston alikulun sekä Taimitarhan lähiympäristöön jätteen meluarvoiltaan sekä päivällä että yöllä alle 45 dBA meluarvon.



Ote / Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvitys 2011

Tärinä

Kaava-alue on Tytyrin kaivostoiminnan alueella. Nordkalk Oy:n louhintaräjäytysten aiheuttamaa tärinää Hiidensalmen ja Moisio Pellon alueella on tutkittu vuonna 2009. Tutkimuksen yhteenvedossa todetaan, että mittaustulosten perusteella rakennusten vaurioriski ei ole este alueiden kaavoittamiselle rakennuskäyttöön. Räjäytystöiden aiheuttamaan tärinään tulee jatkossakin kiinnittää huomioita vaurioiden välttämiseksi. Lisäksi uusien rakennusten suunnittelussa tulee välttää tärinäherkkiä rakenteita. Ihmisen kokeman tärinähaitan tulosten perusteella alueiden kaavoittaminen rakennuskäyttöön on mahdollista. Kaavoittamisen, rakentamisen ja kohteiden markkinoinnin yhteydessä tärinä on kuitenkin otettava huomioon. Rakennussuunnitelmien yhteydessä täydentävien tärinäselvitysten laadintatarve tulee harkita. Tärinään tulee alueella suhtautua riittävällä vakavuudella, mutta tärinä tapahtumien kokonaismäärän ollessa kuitenkin hyvin rajallinen ja niistä oleellisimpien vielä rajallisempi, ei tärinä estä alueiden suunnittelua asuinrakentamiseen.

Päästöt

Tytyrin kalkkitehtaan ulkoilman hiukkaspitoisuusmittausten mittauspisteissä vuonna 2014 ei ylitetty mittausten aikaisissa olosuhteissa ohjearvoja. Mittauspisteet sijaitsivat kalkkitehtaan itäpuolella 150-300 metrin etäisyydellä päästöjen aiheuttajasta. Tytyrin kalkkitehtaan hiukkaspäästöt ovat peräisin kalkkikiven käsittelystä ja prosesseista sekä piha-alueiden ja kivivarastokasojen pölyämisestä. Tehdasalueella hiukkaspäästöjä voi syntyä myös lastauksessa ja liikenteen vaikutuksesta.

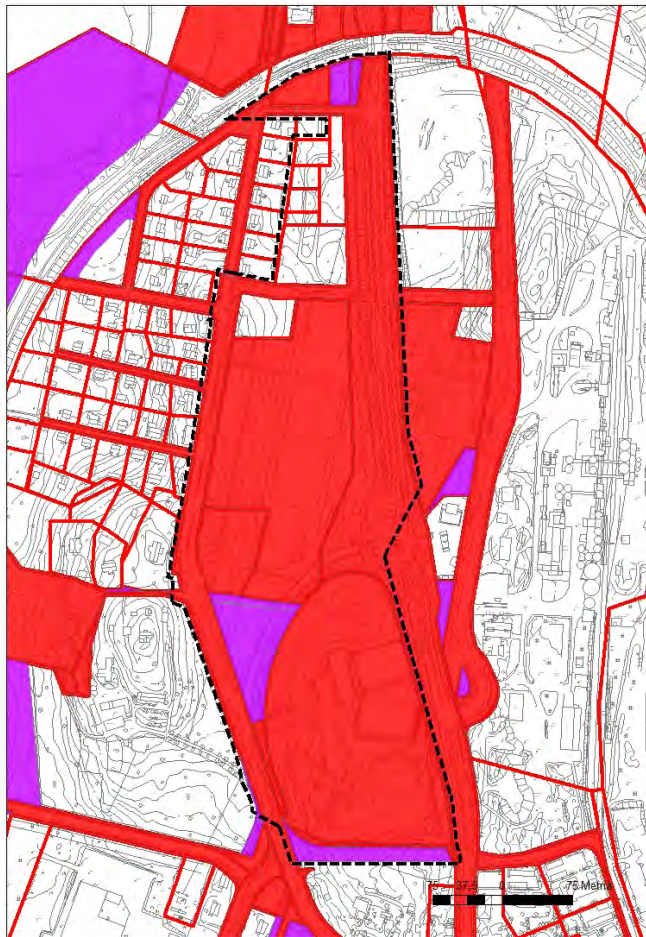
Kalkkitehtaan kiertouunin vuonna 2014 tehdyn päästömittauksen mittaustulokset alittivat tehtaalle ympäristöluvassa annetut raja-arvot. Tytyrin tuotantolaitoksen kuilu-uunin jatkuvatoimisten päästömittausten aikana vv 2012-2013 ei esiintynyt vuorokausiohjearvojen ylittymistä minkään komponenttien kohdalla.

Sähkölinja

Voimalinjan aiheuttama ympäristövaikutukset arvioidaan kaavaprosessin aikana.

MAANOMISTUS

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Osa alueen pohjoisosan teollisuustonteista on yksityisomistuksessa.



Maanomistus, paikkatieto (AO 17.3.2015)

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) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

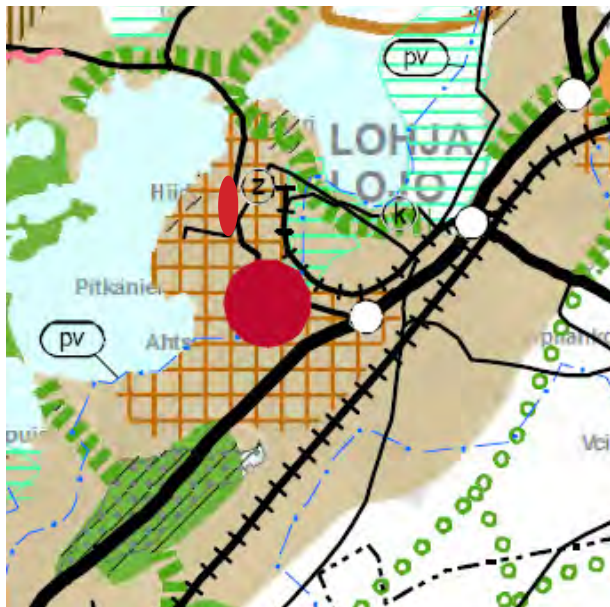
MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen."

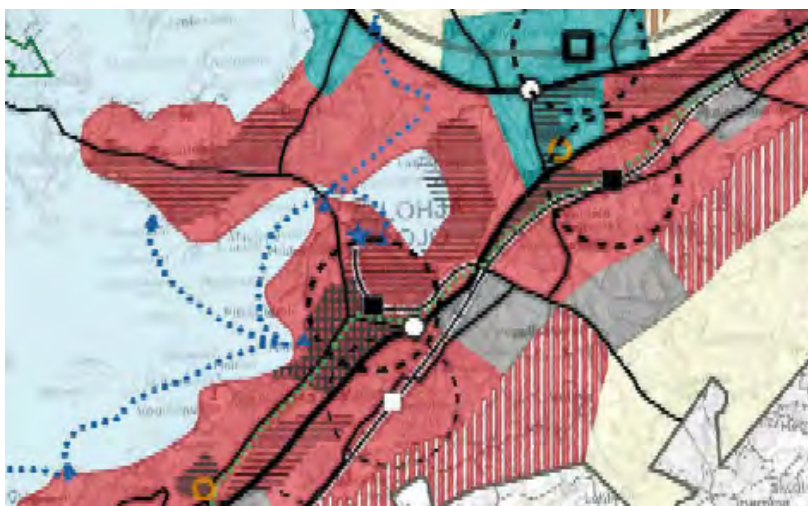


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-alueen asumisen aluetta aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Karstuntie on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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 maa-seutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu eteläosaan Tennarin alueelle julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY2, joka on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveydenhuollon laitoksille.

Tennarin pohjoispuolelle Taimiston alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU, joka on tarkoitettu pääasiassa ulkoliikuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan rakentamista ja toimintoja.

Taimistonkadun viereen on osoitettu pientalovaltaista asuinaluetta AP1, joka on tarkoitettu pääasiassa olemassaolevalle tai voimassaolevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

Karstuntie on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikennedyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

Rantapuisto on merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi.

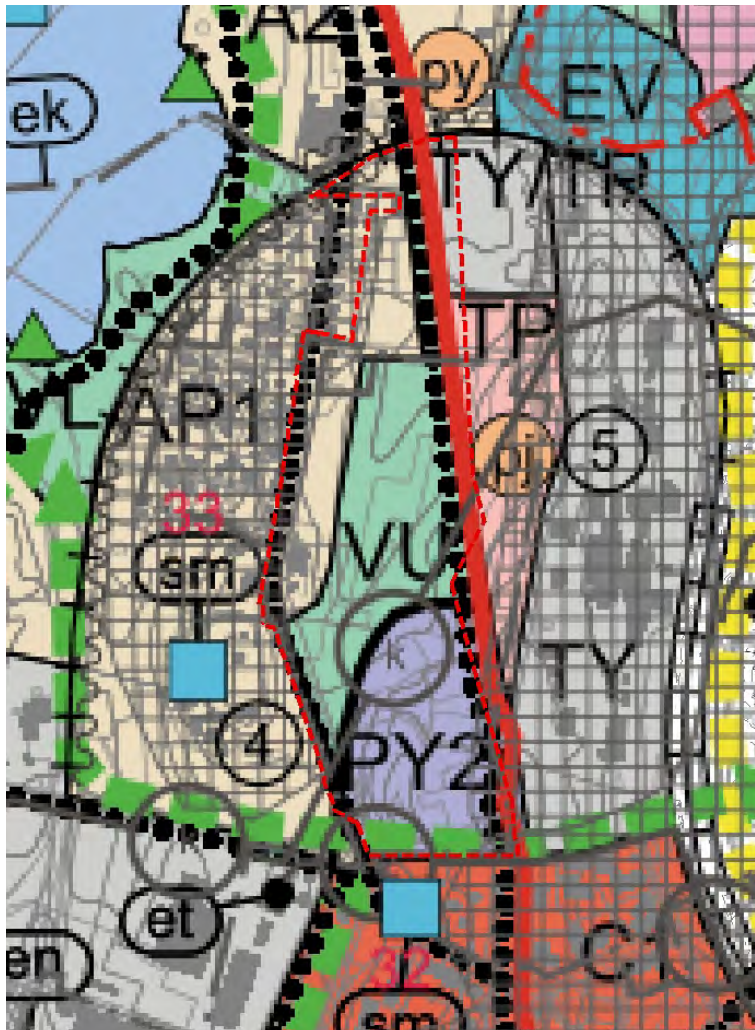
Alueelle on osoitettu lisäksi kevyen liikenteen reittejä, joiden sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Alueen eteläosassa on viheryhteystarve, joka on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyöhylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

Alueelle on merkitty suurjännitejohtolinja. Suositus: Rakennetuilla tai rakennettaviksi tarkoitetuilla korttelialueille johdot tulisi sijoittaa maan alle. Kaapeloinnin yhteydessä johdon paikka on mahdollista muuttaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Voimalinjan läheisyyteen ei tulisi sijoittaa uusia asuinrakennuksia, kouluja, päiväkoteja tai leikkipuistoja.

Alueelle on merkitty kaasujohto. Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.

Kaava-alue sijaitsee kaivospiiri- tai louhintasopimusalueella. Alueella harjoitetaan kaivoslain mukaista kaivos- ja louhintatoimintaa. Toiminnan vaikutusalueella yksityiskohtaisemmissa kaavoissa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.



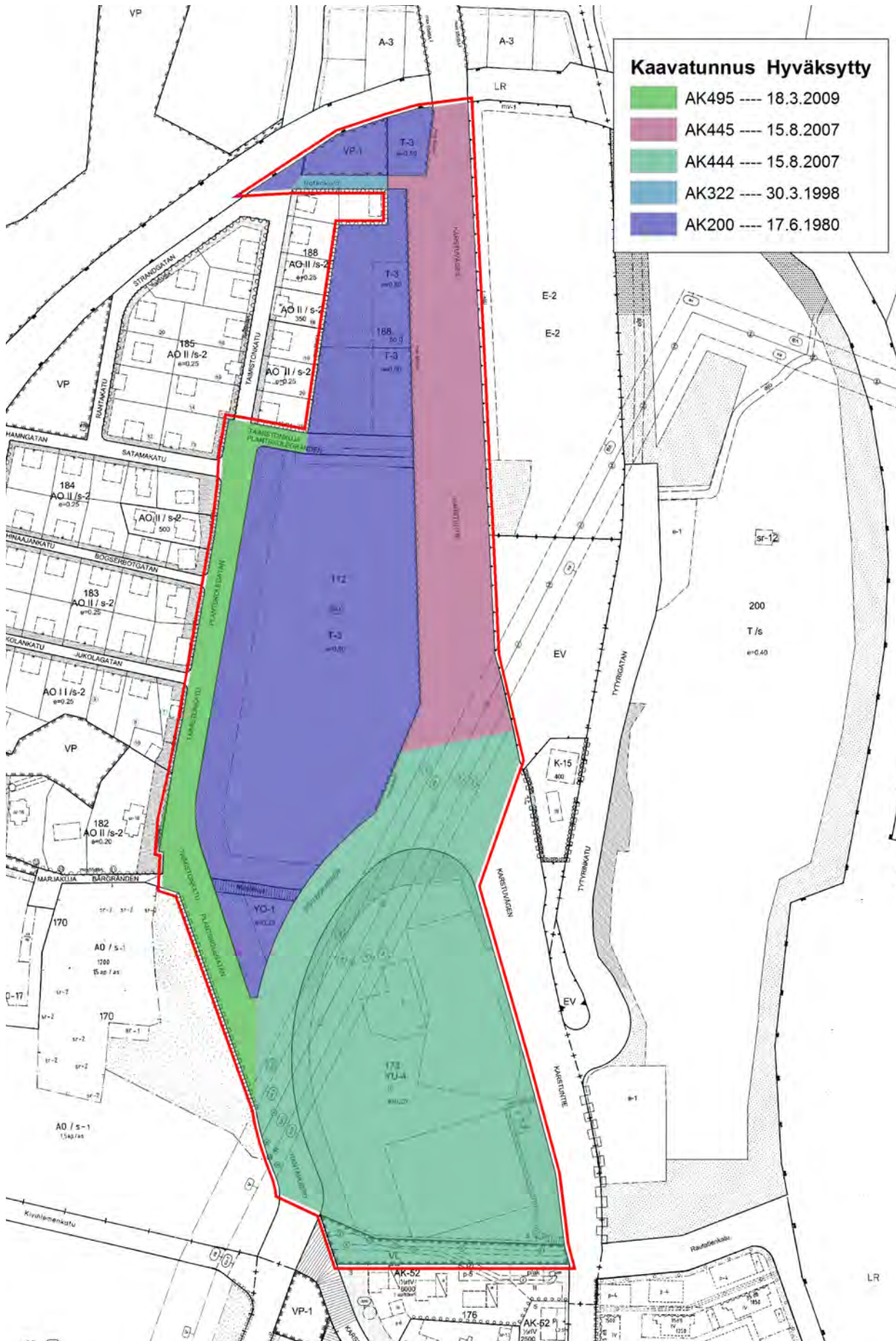
Ote taajamaosayleiskaavasta

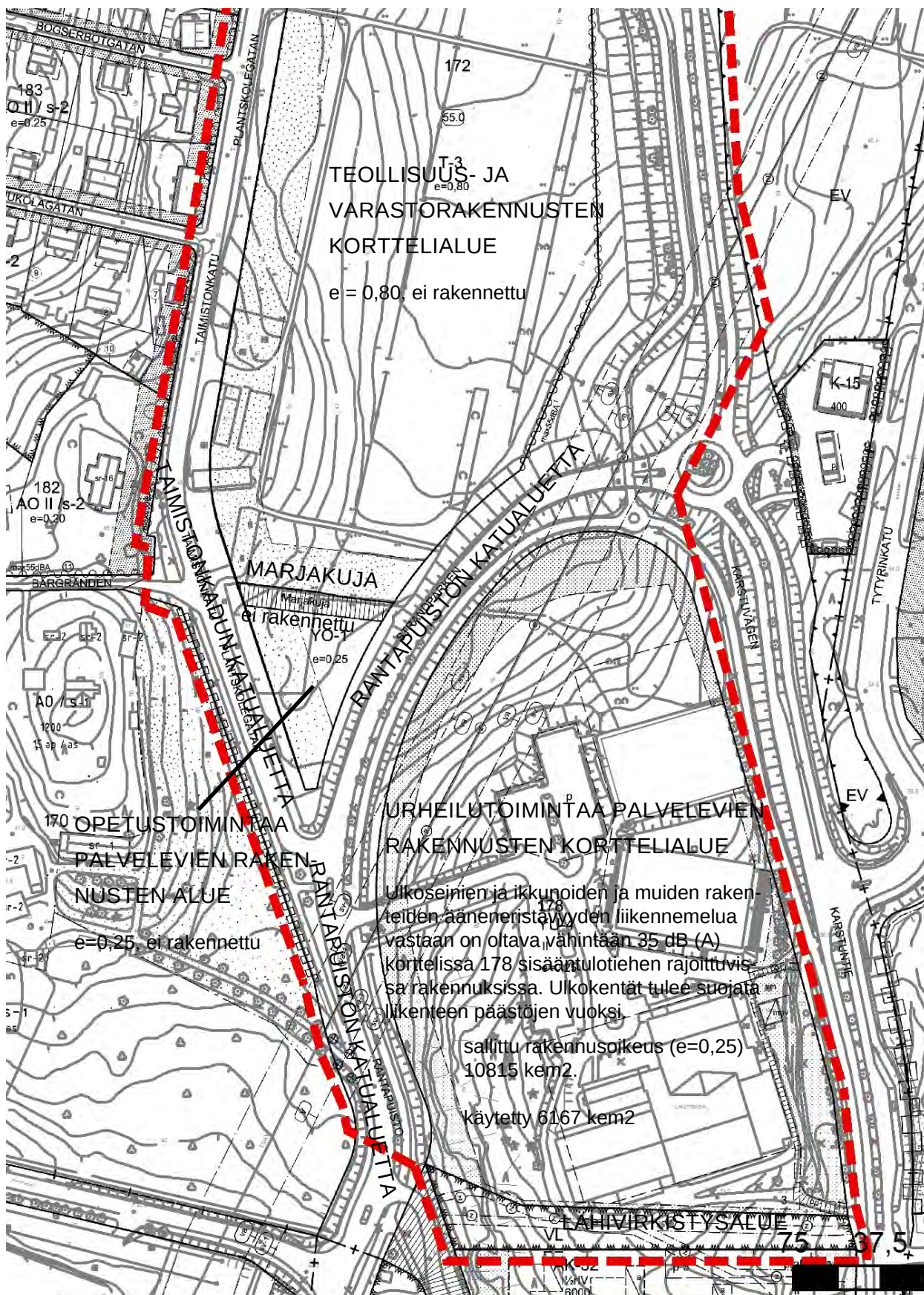
ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alueelle on osoitettu

- Taimistonkadun ja Taimistonkujan katualuetta / osa kaavaa AK459, voimaantulo 18.3.2009
- Karstuntien katualuetta / osa kaavaa AK445, voimaantulo 15.8.2007
- kortteli 178 urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU, (Sporttikeskus Tennari), lähivirkistysaluetta VL, Rantapuiston katualuetta ja liittymä Karstuntielle / osa kaavaa AK444, voimaantulo 15.8.2007
- Notkokujan katualuetta / osa kaavaa AK322, voimaantulo 30.3.1998
- kortteli 172 ja korttelin 188 osa, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T-3 ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta YO, puistoaluetta ja Marjakujan katualuetta / osa kaavaa AK200, voimaantulo 17.6.1980
- korttelinumeroita ja kaupunginosia on muutettu asemakaavalla AK207 vuonna 1981.

Karstuntie sijoittuu nykyisessä kaavassa katualueelle, joka ulottuu osittain suunniteltavan liikuntapuiston alueelle.





RAKENNUSJÄRJESTYS

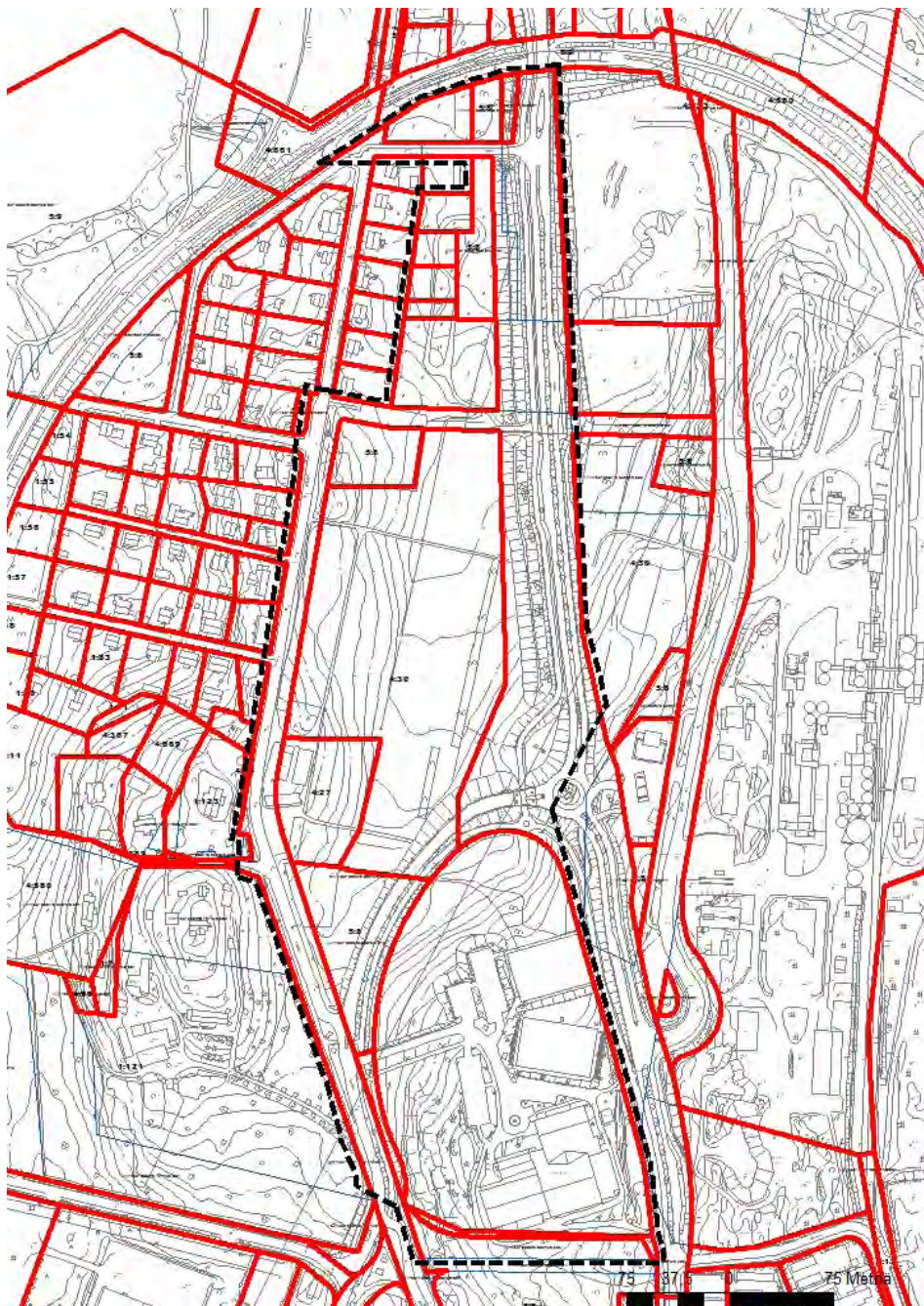
Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011. Valtuuston 11.3.2015 hyväksymä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Osaan kaava-aluetta on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueen tonteista on lohkottu tonttijaon mukaiseksi.



RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa. Tontit, joita ei ole lohkottu voimassaolevan tonttijaon mukaiseksi, ovat rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Lohjan Liikuntakeskus Oy laatii parhaillaan tarveselvitystä Taimiston liikuntapuiston kehittämiseksi. Alueelle on tarkoitus sijoittaa koulukeskuksia palvelevien pallokenttien lisäksi lähiliikunta-alue, joka palvelisi Hiidensalmen nykyisiä ja tulevia asukkaita.

Tennarin liikunta-alueen suunnitelma / 2013 Santtu Hägg, LPM-18, opinnäytetyö.

- suunnitelmassa on esitetty tiedossa olevat liikuntamuotojen tarpeet ja lisäksi ideoitu kuinka alueesta saisi mahdollisimman hyödyllisen eri käyttäjät- ja ikäryhmät huomioiden
- suunnitelma on avuksi kaavatyön aikana urheilutoimintojen ja virkistysalueen aluevarauksen mitoituksessa ja on tukena suunnittelun edetessä

Liikuntapuisto Tennariin / 2012 maisema-arkkitehti yo lida Juurinen / ympäristötoimi.

- suunnitelmassa on esitetty vuonna 2012 kaavoituksen ja Lohjan Liikuntakeskus Oy:n yhteistyössä valmisteleva ideasuunnitelma Taimiston liikuntapuistosta ja mahdollisesta asuinrakentamisen sijoittumisesta Taimistonkadun varteen

Asumisen typologiat.

- kaavatyössä on tarkoitus tutkia mittakaavaltaan Lohjalle ja ko. alueelle sopivaa uudenlaista asumista
- tavoitteena on kehittää ja tutkia kohtuuhintaista ja energiatehokasta ns. "kaupunkipientalo"- eli townhouse-tyyppiä, joka sopii Lohjan paikallisiin olosuhteisiin
- tavoitteena on tehdä yhteistyötä Aalto-yliopiston townhouse-projektin kanssa, jonka teemoihin kaava-alue luontevasti sopii



Liikuntapuisto Tennariin / lida Juurinen 2012, ote

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- Nordkalk Oy Ab Tytyrin kalkkitehdas ulkoilman hiukkaspitoisuusmittaukset 1.2.-10.8.2014 sekä kiertouunin (USÄ-150) päästömittaukset 21.5.2014 / Envimetria Oy 2014
- Nordkalk Oy Ab Tytyrin tuotantolaitoksen kuilu-uunin päästömittaukset kierrätysöljyn polton aikana 31.12.2012-1.1.2013 ja 7.6.-12.10.2013 / Envimetria Oy 2013
- Ympäristömelumittaukset 6.-20.9.2013 Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen lähimmissä häiriintyvissä kohteissa / Envimetria Oy 2013
- Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvitys / WSP 2011
- Tytyrin kalkkitehtaan meluselvitys, Sito 2011 ja päivitys 2013
- Nordkalk Oy:n aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten, tärinän voimakkuus rakennusten vaurioitumisriskin sekä asumisviihtyisyyden kannalta / Promethor Oy 2009
- Ympäristötekniinen maaperätutkimus / Golder Associates Oy 2007
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007
- Pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys / Geotek Oy 2005
- 17.4.2013 hyväksyttyyn taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- Hiidensalmen asemakaavan (L2) yhteydessä tehdyt selvitykset
- Karstuntien toteuttamissuunnittelun yhteydessä tehdyt tutkimukset ja selvitykset
- Alueella voimassaolevien asemakaavamuutosten yhteydessä tehdyt selvitykset
- Hiidensalmi-Tytyrin osayleiskaavan laadinnan aikana tehdyt selvitykset (v 2003-2004)

Tarvittaessa laadittavat uudet selvitykset:

- hulevesiselvitys
- selvitys vaihdettavista maamassoista ja maaperän esirakentamisen tarpeista

YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414