



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.11.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

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
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

0 PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan nimi ja tarkoitus
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset
Osallistuminen ja vuorovaikutus

1 LÄHTÖKOHDAT

Kts Osa 1 Suunnittelun lähtökohdat

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kts Osa 2 Tavoitteet

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 3 Valmisteluvaihe

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L42, Saajos, 11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9 / 7-10 (valmisteluvaiheen eri vaihtoehdot tonteiksi). Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa, kaupungin keskustaan on alueelta matkaa noin kilometri.

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisomistuksessa oleva kortteli (Saajos) ja Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava kaupungin omistuksessa oleva epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L42, Saajos, 11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako osaan korttelia 343.

Päätavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitus- ja valmisteluvaihe

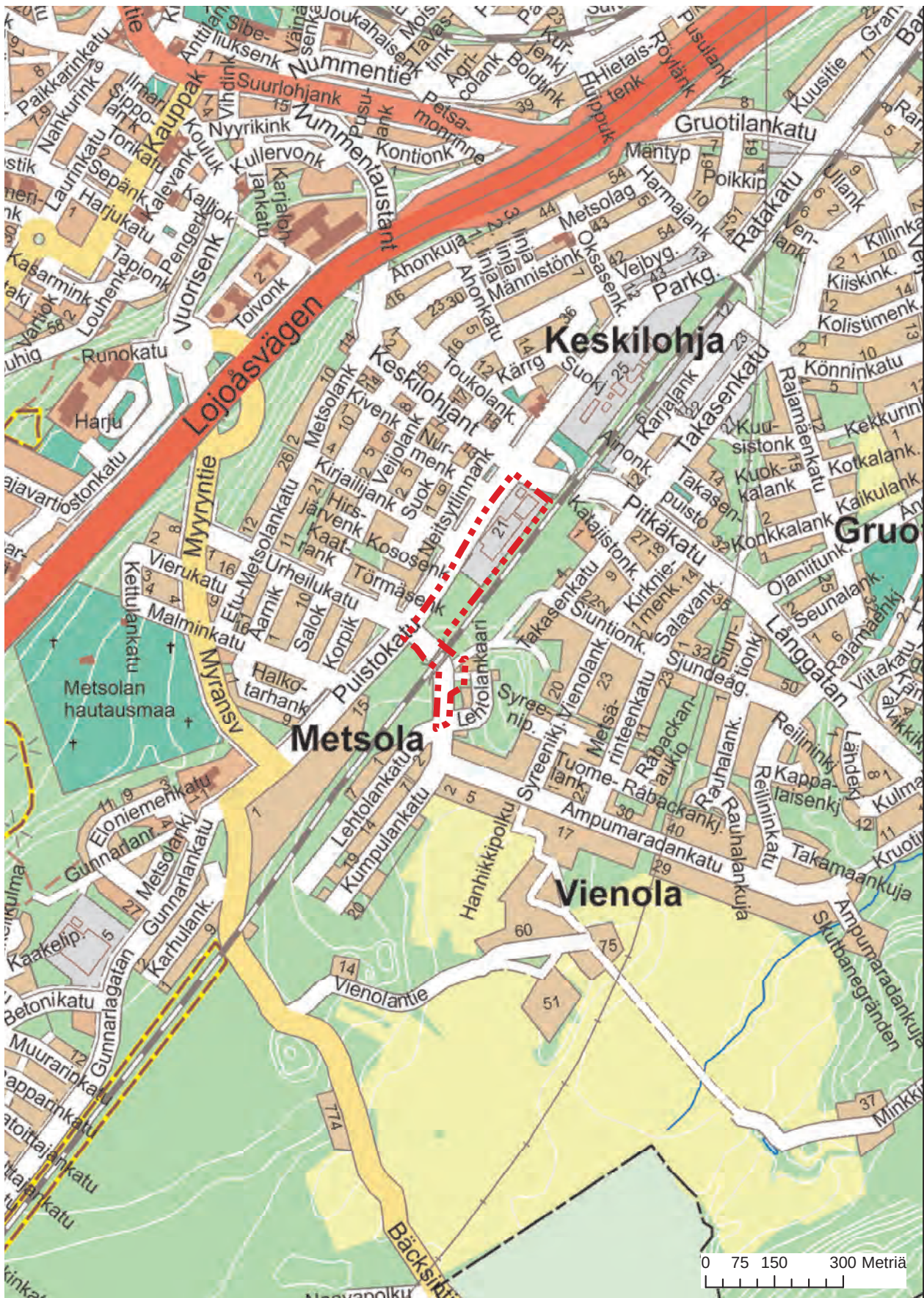
L42, Saajos, asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maaomistajan aloitteesta. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (17.11.2015 KL)



hki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015,
17.11.2015

1 Suunnittelun lähtökohdat

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

3 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

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
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus	2
Luonnonympäristö	3
Rakennettu ympäristö	6

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	14
Lohjan maankäytön rakennemalli	14
Taajamaosayleiskaava	16
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	21
Pohjakartta	21
Tonttijako	21
Rakennuskiellot	21
Kaava-alueen muut suunnitelmat	21
Selvitykset	21

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

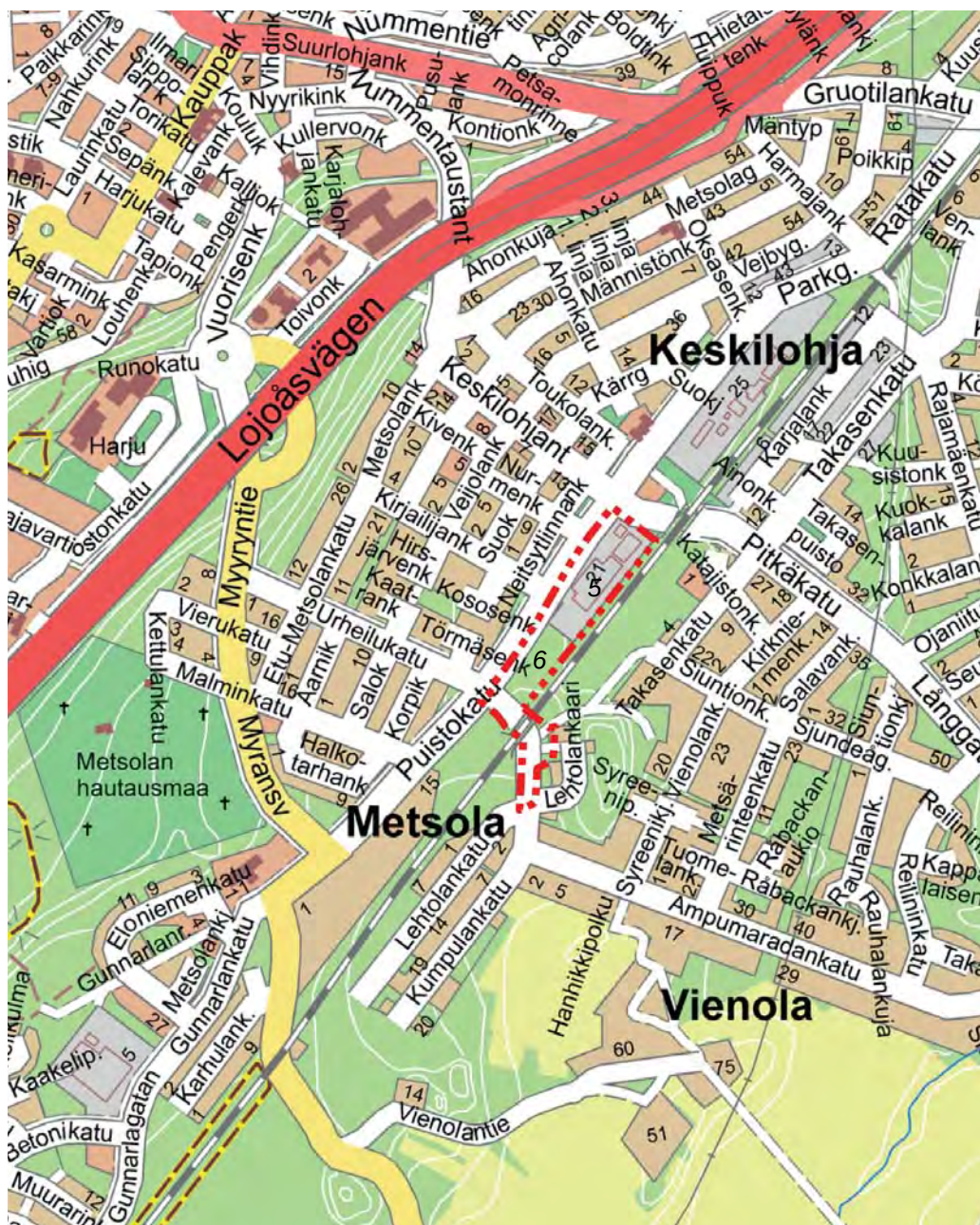
ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet ja se on hyvin saavutettavissa, kaupungin keskustaan on alueelta matkaa noin kilometri.

Korttelin 343 eteläosa, tontti 6, on pääosin rakentumaton ja metsittynyt. Pohjoisosassa, tontilla 5, on Saajoksen toimistorakennus ja teollisuus- ja varastorakennukset ja -hallit, joille on ajoyhteys Puistokadulta. Puistokadun toisella puolella on Pysäkinpuisto sekä Keskilohjan pientaloaluetta. Korttelin kaakkoispuolella on rautatiealue.

Alueeseen kuuluu myös Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.

Suunnittelualan koko on noin 4 hehtaaria.



Ote opaskartasta suunnittelualan rajauksella (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus, maisemarakenne

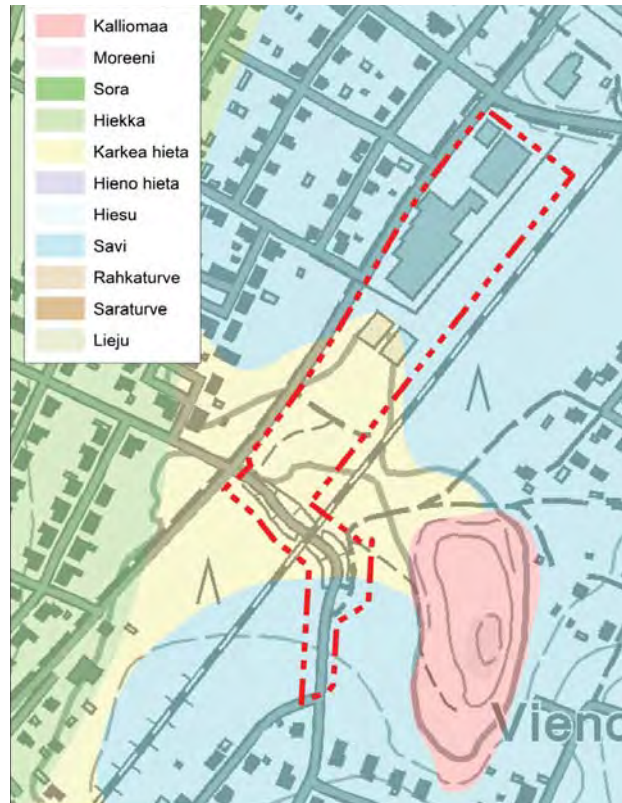
Korttelialueen maa on tasaista. Matalin kohta sijoittuu korttelin pohjoisosaan 58,0 mmpy ja korkein kohta eteläosaan 60,4 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella).

Saajoksen alue sijoittuu maisemassa pientalovaltaiseen rakennettuun ympäristöön ja rakentamattomiin puistoalueisiin. Maisemaan vahvasti vaikuttavana elementtinä on alueen halkaiseva rautatieosuus.

Radan alittava katu on matalimmillaan noin + 56.0. Katu on jyrkähkö.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperältään tontti 6 on karkeaa hietaa ja pohjoiselta, jo rakennetulta tontin 5 osalta pääosin savea.



Maaperä alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Vesistöt ja vesitalous

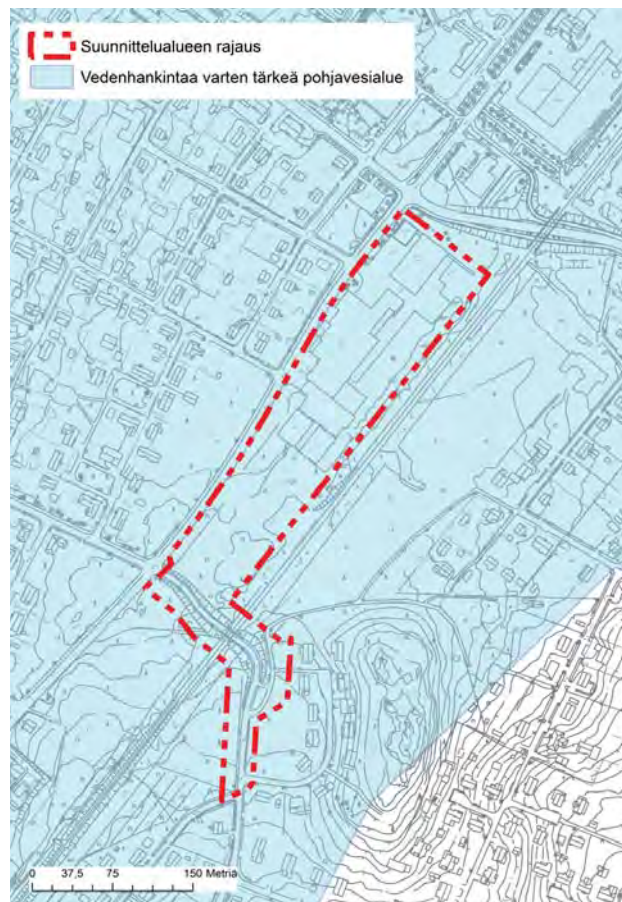
Kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle luokkamerkinnällä I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Alue kuuluu Siuntionjoen päävesistöalueeseen. 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 on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueella on vähäinen.

Alueen hulevedet valuvat Lohjan harjulta, luoteesta ja laskevat pinnanmuotojen mukaisesti kaava-alueen kaakkoispuolelle.

Rakennetulla osalla ja Puistokadun puolella on sadevesiviemärijärjestelmä, joka ohjaa hulevesiä.



Pohjavesi alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Kasvillisuus ja eläimistö

Korttelialueen tontti 5 on rakennettua ympäristöä. Tontin 6 osalta kasvillisuus on sekametsävaltaista puustoa ja pensaikkoo. Alustavalla maastokäynnillä 8.5.2015 havaintoja tehtiin eläimistöstä; ketusta, jäniksistä, oravista sekä linnustosta.

Lähiympäristössä Puistokadun varrella sekä radan toisella puolella kasvillisuus koostuu rakentamattomista metsäisistä puisto-osuuksista.



Lähiympäristön luonnonolot (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)



Panoraamakuva koilliskulmasta Pitkädun reunasta (8.5.2015 JK)



Luonnonympäristökuva kaakkoiskulmasta (8.5.2015 JK)



Alueen entisten rakennusten raunioihin on kasvanut puustoa eteläosassa (8.5.2015 JK)

Ympäristön luonnonsuojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Kaava-alueesta noin kilometrin säteellä länteen sijaitsee Ojamonkankaan harju, jota koskee harjijensuojeluohjelma. Myös valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi arvotettu Ojamonkankaan ja Lohjanharjun alue kuuluu lisäksi Natura 2000 suojeluohjelmaan. Idässä noin kilometrin päässä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Munkkaanoja-Kruotilan lehto, joka on arvotettu edustavana ja monipuolisena savikkopuronvartena alueelle.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

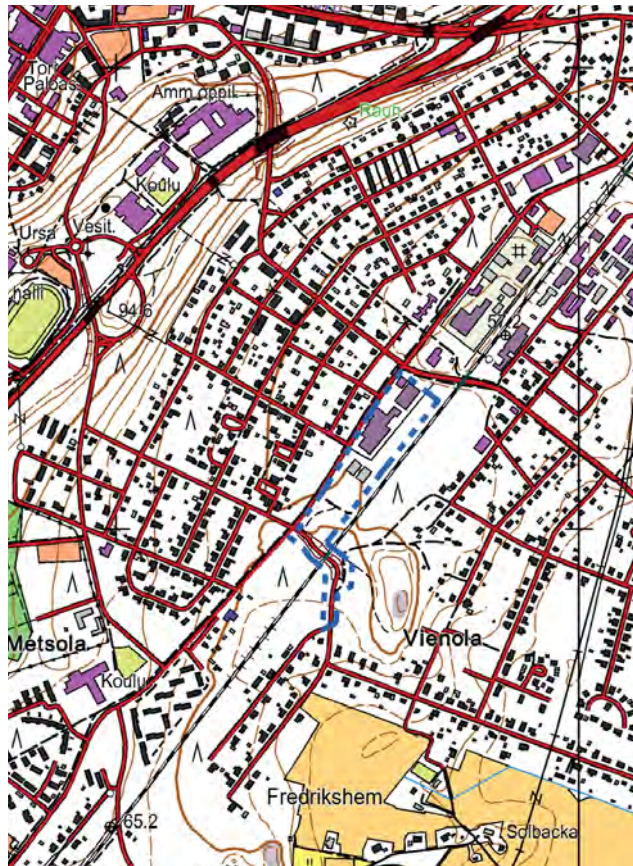
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä keskustasta, valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, rautatien välittömässä läheisyydessä.

Aluetta rajaavat rautatieosuuden lisäksi pääkokoojakadut Puistokatu ja Pitkäkatu sekä Vienolan alueelle johtava radan allittava epävirallinen katualue, jonka eteläpuolella on rakentumaton tontti.

Alueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuinalueita.

Rautatien varrella alueen pohjoispuolella on teollisuutta.



Yhdyskuntarakenne alueella (12.5.2015 JK, 17.11.2015)

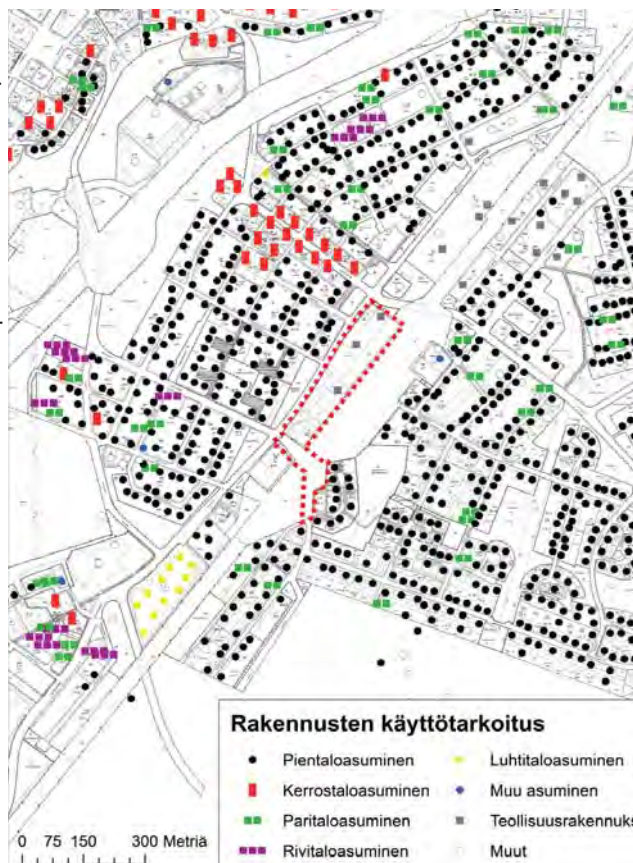
Rakennuskanta, kortteli 343

Tontilla 5 (17 995 m²) on kaksi teollisuusrakennusta sekä toimistorakennus. Pienempi tehdasrakennus/-halli on kooltaan noin 1500 m², vanha tehdasrakennus noin 5400 m², ja toimistorakennus noin 1200 m².

Tontin 6 (13 697 m²) pohjoispäässä on kaksi 600 m² suuruista teollisuusvarastoa.

Alueen lähiympäristössä on pääosin pientaloja Puistokadun vastakkaisella sekä radan eteläpuolella. Keskilohjantien molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Lähialueen asuintonttikoot vaihtelevat noin 1000-1200 m² välillä.



Rakennusten käyttötarkoitus (7.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)



Toimistorakennus ja korttelin pienempi tehdasrakennus/-halli tontilla 5 (8.5.2015 JK)



Toimistorakennus Keskilohjantien ja Puistokadun risteyksestä kuvattuna (8.5.2015 JK)



Vanhempi tehdasrakennus tontilla 5 (8.5.2015 JK)

Maanomistus

Kaava-alueen kortteli 343 on Saajos-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Vienolan alueelle johtava radan alit-tava epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa.

Rautatiealueen omistaa valtio.

Rakennetun ympäristön historiaa

Korttelin 343 rakentuminen on lähtenyt käyntiin vuosina 1954-1956 Saajoksen vanhan tehdasrakennuksen ensimmäisen verstaosan rakentamisella. Tehdasta on laajennettu vaiheittain 1960-1970-luvuilla, ja viimeisin osa on rakennettu 2000-luvulla.

Tontin 5 pienempi tehdasrakennus/-halli on rakennettu vuonna 1976 ja Saajoksen toimistorakennus vuonna 1977.

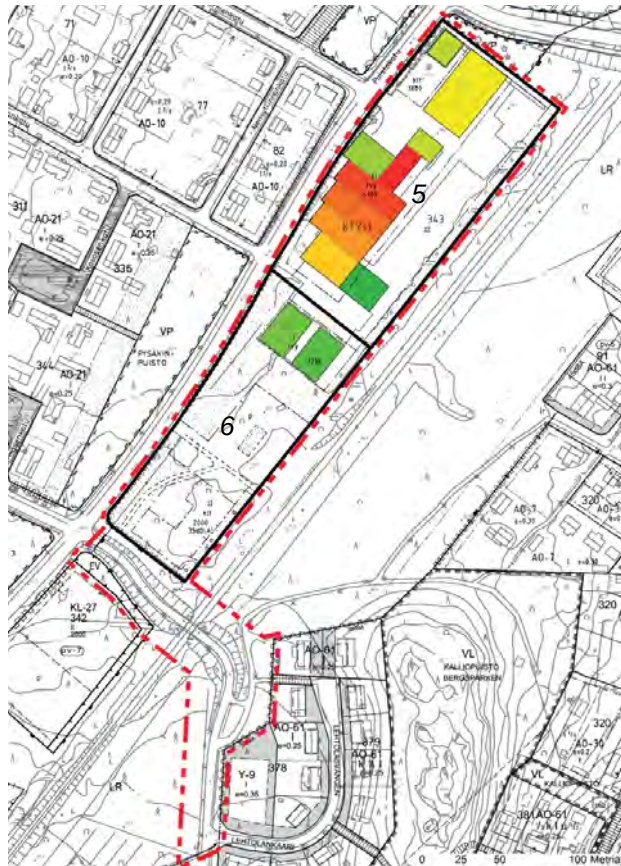
Teollisuushallivarastot tontille 6 ovat rakentuneet 1990-luvun taitteessa.

Alueen lähiympäristö Puistokadun varrella on rakentunut pääosin 1940-1960-luvuilla. Radan eteläpuolella puolella on myös uudempaa rakennuskantaa 2000-luvulta.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta alueen välittömässä läheisyydessä Keskilohjalla asuu Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston (31.12.2013) mukaan noin 1760 asukasta. Tilaston mukaan alueella on noin 365 työpaikkaa.

Suunnittelualueella on monipuolista työpaikka- ja palvelutoimintaa. Päävuokralaisena toimivan Saajos Oy:n lisäksi korttelin tiloissa toimii mm. mainos- sekä konsulttitoimisto, ruoanvalmistuskeittiö, liikunta-alan toimija, ja osa rakennusten tiloista toimii varastointitilana usealle eri yritykselle.



Korttelin 343 rakentuminen (7.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

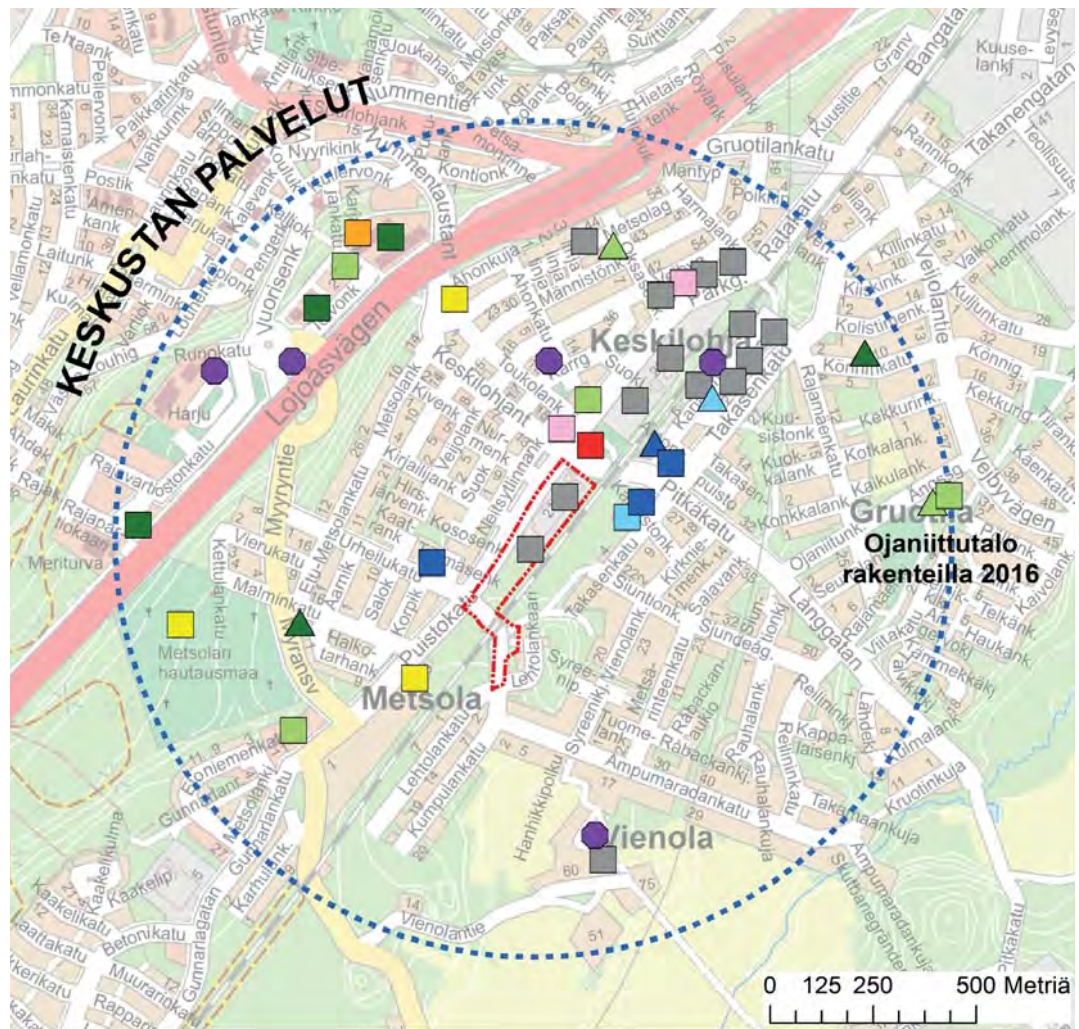


Lähiympäristön rakennuskannan historia (7.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Lähiympäristössä on palveluita ja työpaikkoja, mm. vähittäiskauppa Siwa ja elintarvikekioski. Puistokadun varrelle, alueen eteläpuolelle on lisäksi suunnitteilla uusi vähittäiskaupan yksikkö.

Lähialueella on päiväkotipalveluiden lisäksi alakouluja, yläkoulu, lukio sekä ammatillisen koulutuksen opetusyksiköitä. Mäntylän päiväkodin sekä Nummentaustan koulun toiminta siirtyy rakenteilla olevaan Ojaniittutaloon vuonna 2016.

Lähialueelle on myös sijoittunut sosiaalipalvelun tarjontaa erityisesti vammaisille suunnattuna asumispalveluina (Eteva).



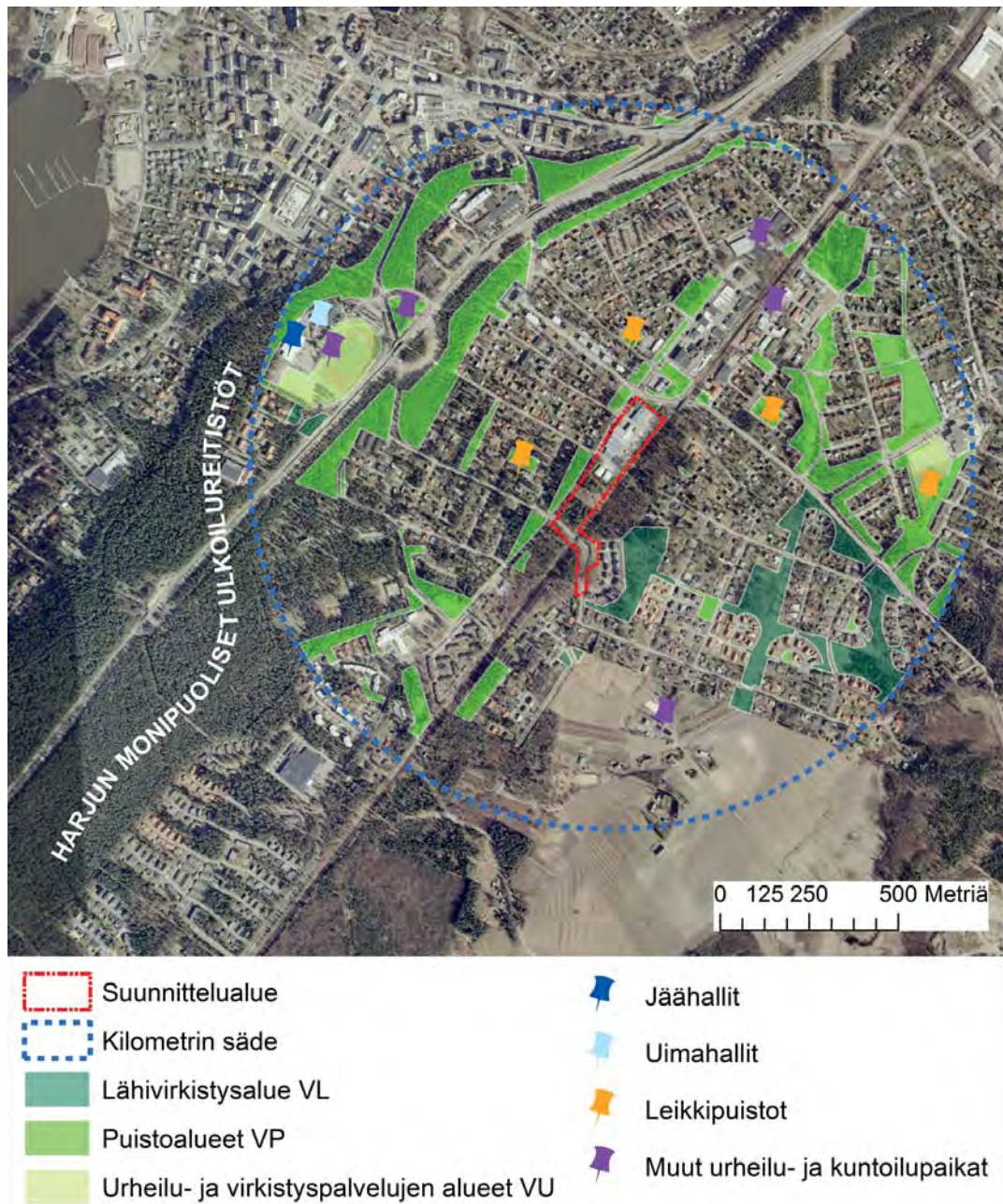
- | | |
|--|--|
| Suunnittelualue | ▲ Päiväkodit, kaupunki |
| 1 kilometrin säde | ▲ Päiväkodit, yksityinen |
| Toimitila- ja tuotantotilat (teollisuus) | Peruskoulut ja lukiot |
| Vähittäiskauppa | Ammatilliset tai vastaavat oppilaitokset |
| Muut myymälä- ja kioskitilat | Sosiaalipalvelut, asumispalvelut, kuntayhtymä |
| Uskonnollisten yhteisöjen tilat | Sosiaalipalvelut, asumispalvelut, muut |
| Asuntolat | Sosiaalipalvelut, päivätoiminta, kuntayhtymä |
| Urheilu- ja virkistystilat | Sosiaalipalvelut, päivätoiminta, muut |

Palvelut yhden kilometrin säteellä (13.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee useita pieniä puistoalueita (VP). Leikkipaikkoja sijaitsee Runoilijan-, Ahon-, Takasenpuistossa sekä Ojaniitussa. Kaakkoispuolella sijaitsee laajempia lähivirkistysaluekokonaisuuksia (VL). Kilometrin säteellä sijaitsee myös Harjun sekä Ojaniitun urheilu- ja virkistyspalveluille osoitettu alue (VU).

Lohjan monipuolinen luonto ja vaihteleva topografia tarjoavat runsaasti erilaisia mahdollisuuksia luonnon virkistyskäyttöön. Suosituimmat ulkoilualueet sijaitsevat Lohjanharjulla ja Lohjanjärven ranta-alueilla. Yksi Lohjan keskeisimmistä viherkokonaisuuksista on harjun metsäalue keskustan vieressä Lohjanharjulla.

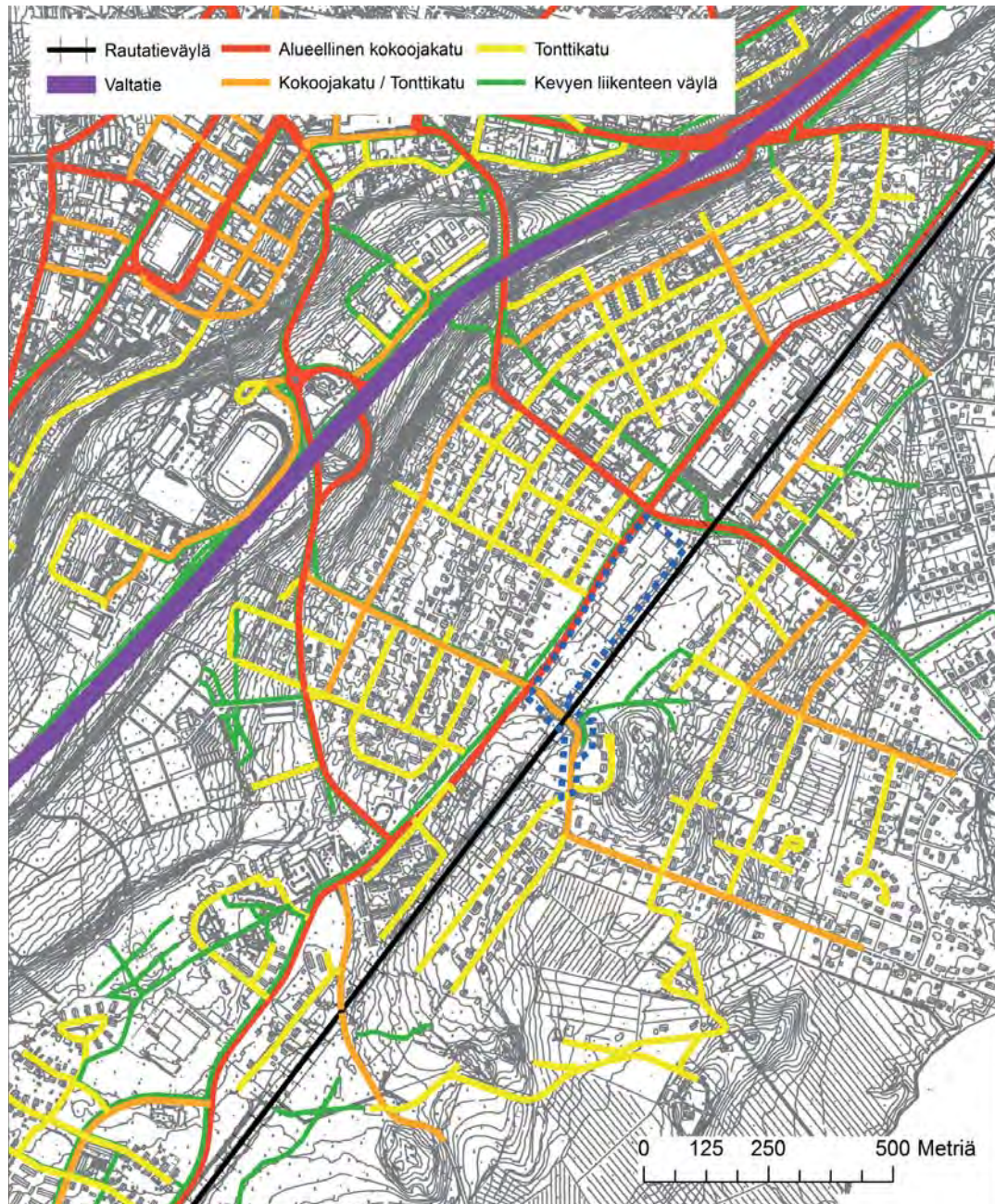


Virkistysalueet kilometrin säteellä (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Liikenne

Suunnittelualueelle ja -alueelta on hyvät liikenneyhteydet. Yhteys valtatie 25:lle, Lohjanharjuntielle on Puistokadun alueelliselta kokoojakaadulta pohjoisesta Gruotilankadun rampin kautta sekä etelästä Myyryntien rampin kautta. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakaatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Suunnittelualueelta on hyvä ajoneuvoliikenteeltä erotettu kevyen liikenteen väylä keskustan suuntaan Toukolankadun kautta sekä kevyen liikenteen väylät Puistokadun, Pitkädun ja Urheilukadun vartta pitkin. Kevyen liikenteen reitille on rakennettu Pitkädun kohdalla radan alikulkuväylä, joka yhdistää Keskilohjan, Vienolan ja Gruotilan alueet toisiinsa. Alueen eteläisessä osassa radan alittava Vienolaan johtava katu on kapea kokoojakaatu, jossa ei ole erotettu kevyttä liikennettä ajoneuvoliikenteestä.



Katuhierarkia (13.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

Rakennettu kulttuuriympäristö

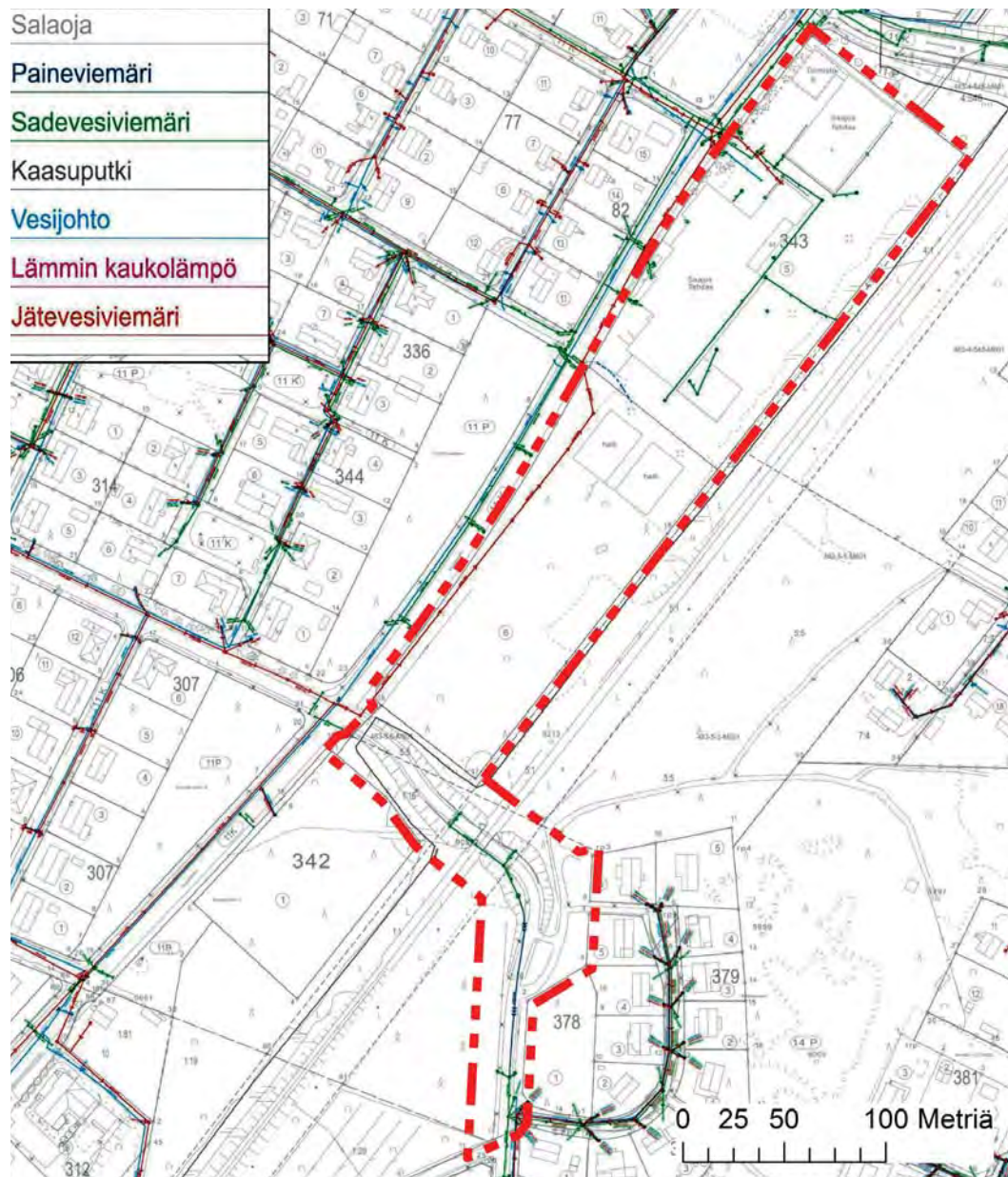
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon 2007 mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaava-alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät. Jätevesiviemäri kulkee osin tontin 6 puolella.

Suunnittelualueen radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkee kaasuputki. Lähin kauko-lämpöputki sijoittuu Keskilohjantien puoleenväliin.

Tontilla 5 on oma kiinteistöä palveleva öljykäyttöinen lämpökeskus.



Ote kunnallistekniikasta alueella (JK 7.4.2015, 17.11.2015 KL)

Ympäristöhäiriöt

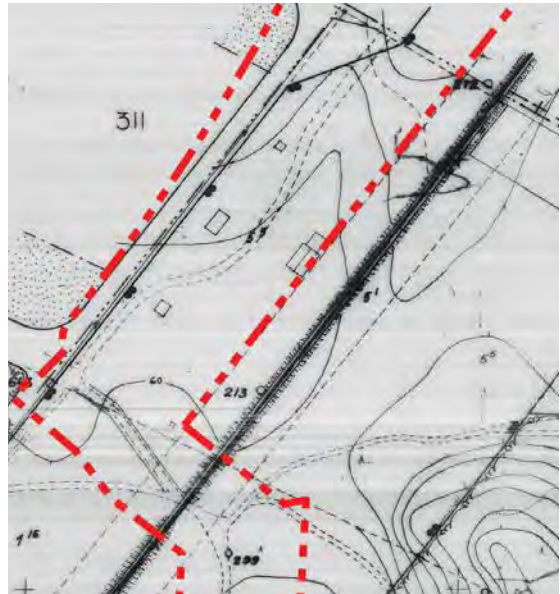
Maaperä

Alueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee selvittää. Korttelin 343 tontin 6 osalla on rautatieasema ollut näkyvissä kaavan pohjakartalla vielä vuonna 1993.

Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan Saajos Oy:n kohdalle on merkitty riskikohde/ maaperäriskiluokitus; toimiva kohde. Tiedot tarkennetaan.

Pohjavesi

Rautatien riskiluokitus on luokka BI, joka tarkoittaa merkittävää riskiä pohjaveden pilaantumiselle.



Ote vuoden 1964 asemakaavasta; vanha aseman paikka

Päästöt

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oy:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin.

Melu ja värinä

Lähialueilla on tehty aiempien kaavahankkeiden yhteydessä melu- ja värinäselvityksiä. Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja värinä ja melusuojausten tarve ja värinän huomioonottaminen rakentamisessa tutkitaan kaavatyön aikana.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) asetetut melun ohjearvot;

- ulkona; asumiseen käytettävät alueet ja virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) täydennysrakentamisen alueilla 50 dBA ja uusilla alueilla 45 dBA
- sisällä; asuinhuoneissa päivällä (klo 7-22) 35 dBA ja yöllä (klo 22-7)
- sisällä; liike- ja toimistohuoneissa päivällä (klo 7-22) 45 dBA

Sähkölinja

Korttelissa on ja sen kautta kulkee 20 kV maakaapeli, jonka sijainti tarkistetaan kaavatyön aikana. Kiinteistöllä on kiinteistömuuntamo.

Maakaasuputki

Alueen kaakkoisreunassa on maakaasuputki, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Valtioneuvoston maakaasun käsittelyn turvallisuusasetuksen 551/2009 mukaan suojaetäisyydet ryhmään A kuuluvista rakennuksista (esim. vanhainkodit, kerrostalot, kokoontumistilat) ;

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m
DN ≤ 200	10
200 < DN ≤ 500	16
DN > 500	20

Putken nimelliskoko tarkistetaan kaavaprosessin aikana.

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. Saajoksen kaavan suunnittelussa erityistavoitteina ovat esimerkiksi asuntotuotantoon tarkoitetun tonttimaan riittävyden varmistaminen ja pohjavesien suojele- ja käyttötarpeen huomioiminen.

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 kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, jota sivuaa rautatien päärata ja joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

"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 riittävyteen."

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

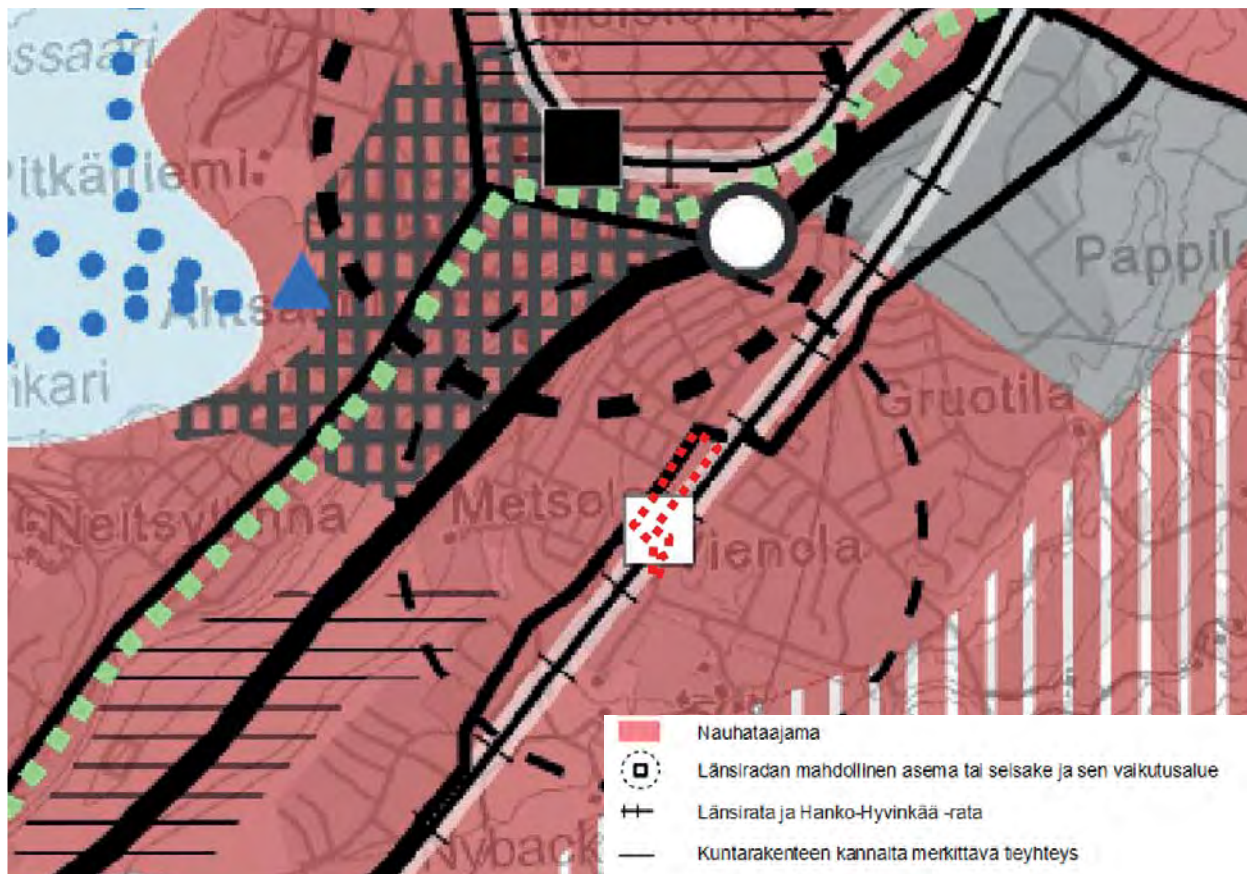
Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Alue on kuntarakenteen kannalta merkittävän tieyhteyden varrella.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta suunnittelualueen rajauksella



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista suunnittelualueen rajauksella

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 maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Työpaikkakäytön loputtua aluetta voidaan kehittää lähipalvelujen alueena, jolla noudatetaan kaavamerkin PL määräyksiä. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu työpaikka-alue (TP).

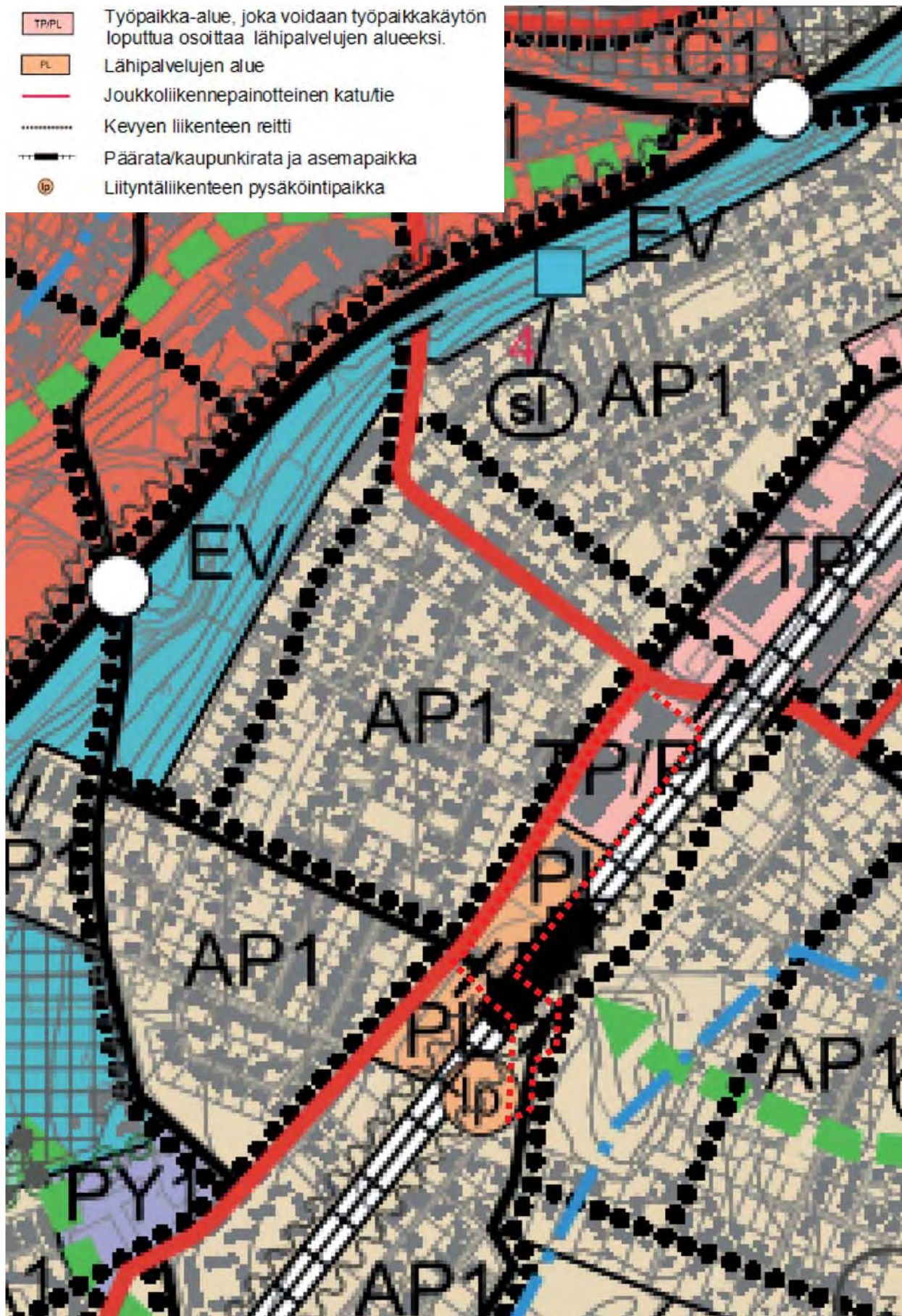
Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Myös alueen eteläpuolelle on osoitettu sama merkintä. Alueelle voi sijoittaa päivittäiskäytössä olevia kaupallisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m². Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Suunnittelualuetta reunustavat Puistokatu ja Pitkäkatu on osoitettu osaksi koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Puistokadun varteen on merkitty myös kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Korttelin kaakkoisreunaa sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata, sekä asemapaikka Espoo-Vih-ti-Lohja taajamajunaliikennettä varten. Radan toiselle puolelle suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu liityntäliikenteen pysäköintialue (lp). Radan alittaa eritasoristeyksenä yhdystie/kokoojakatu.

Aluetta ympäröivät pientalovaltaiset asuinalueet (AP1), jotka on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueelle osoitetulle asemapaikalle ulottuu idästä suuntautuva 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 kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea. Ko. osaan on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti.

Alue sijaitsee pohjavesialueella.



Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella

ASEMAKAAVA

Asemakaavahistoria

Asemakaava 1: Alueelle on osoitettu yleiselle rakennukselle varattu kortteli (83) sekä asuintontteja enintään 2 kerroksisia rakennuksia varten. Pääosa alueesta on kaavoittamatonta. Vieressä on rata ja silloinen Keski-Lohjan pysäkki.

Asemakaava 120: Ratakadun viereinen alue on osoitettu liikennealueeksi (L). Kaaavan pohjakartalla on nähtävissä asemarakennuksen paikka.

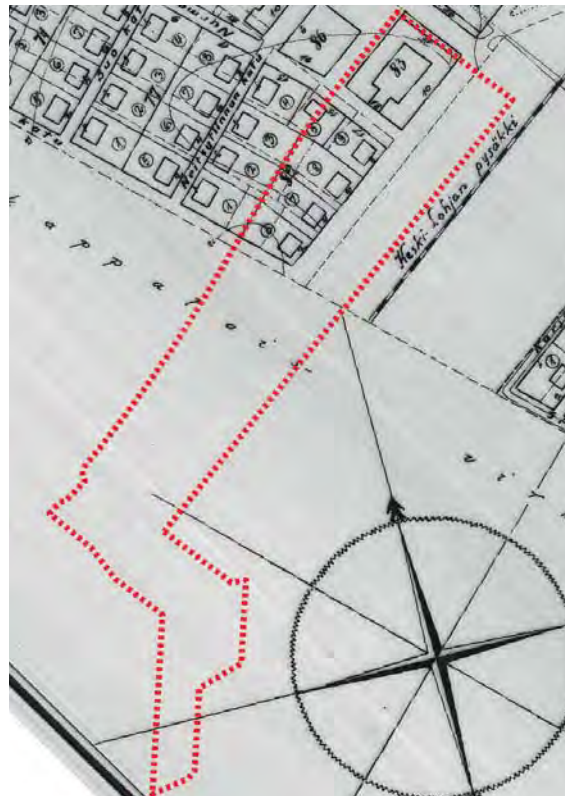
Asemakaava 142: Alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli 83 (ALK) ja pienteollisuusrakennusten kortteli 343 (TP2), ja niiden väliin Ratapuisto (P1). Eteläosaan on osoitettu Ratapuistoa Ratakadun tilalle ja viereen Puistokatu. Omakotitalorakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue on poistettu. Pääosa alueesta on osoitettu rautatie- tai raitiotiealueeksi (LR).

Asemakaava 173: Alueen pohjoisosan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli 83 sekä viereinen Ratapuisto on muutettu pienteollisuusrakennusten kortteliksi 343 (TP2). Eteläosa on ennallaan.

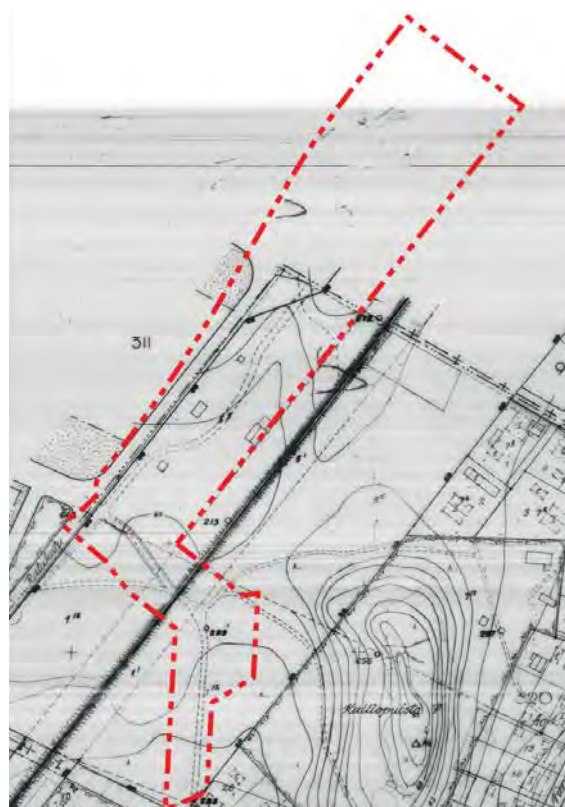
Asemakaava 1982: Korttelialuetta 343 on laajennettu radan suuntaan ja merkintä TP2 on muutettu TT-4:ksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kullakin tontilla saa olla yksi asunto. Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Autopaikkoja on varattu yksi /100 kem2. Eteläosa on ennallaan.

Asemakaava 1993: Rautatiealuetta ja Ratapuisto on muutettu osaksi korttelia 343, joka on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Kortteliin on osoitettu rakennus-alaa liike- ja toimistorakennuksille (klt) ja rakennus-alaa, johon voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (tvy). Radan alitus on yhä rautatiealuetta.

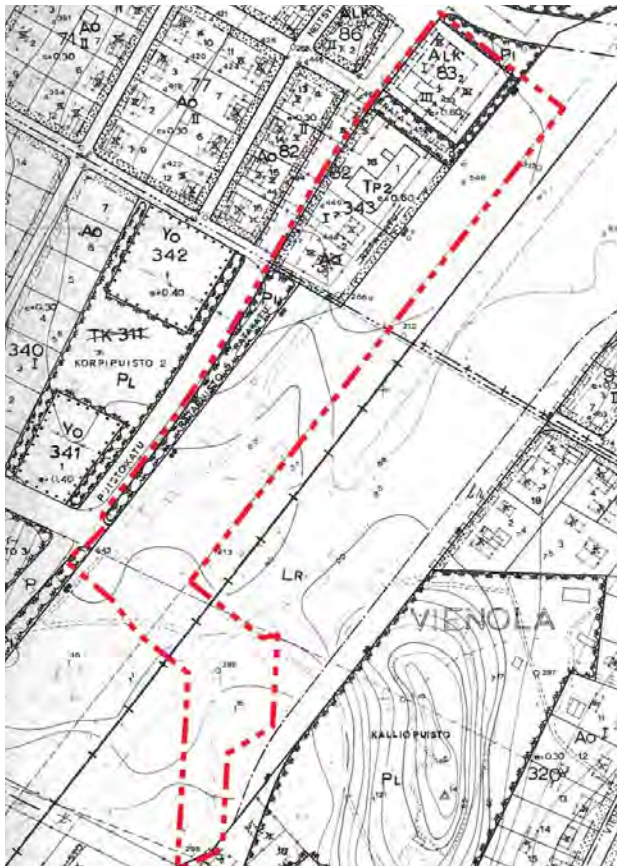
Asemakaava 2013, kts ajantasakaava. Korttelin 343 eteläpuoleisen korttelin 342 vieressä kadun viera-alue on osoitettu suoja- viera-alueeksi. Muut osat ovat ennallaan.



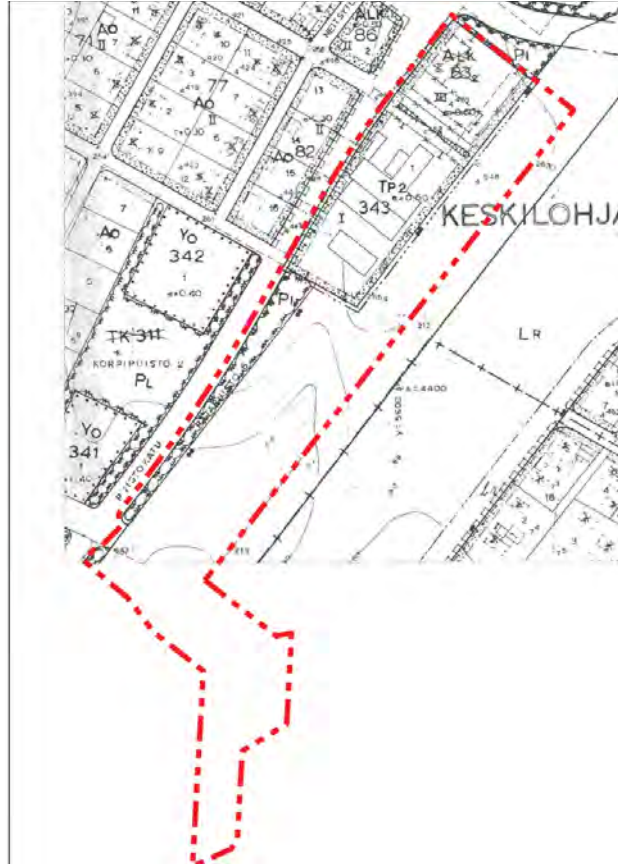
Asemakaava 1 vuodelta 1931



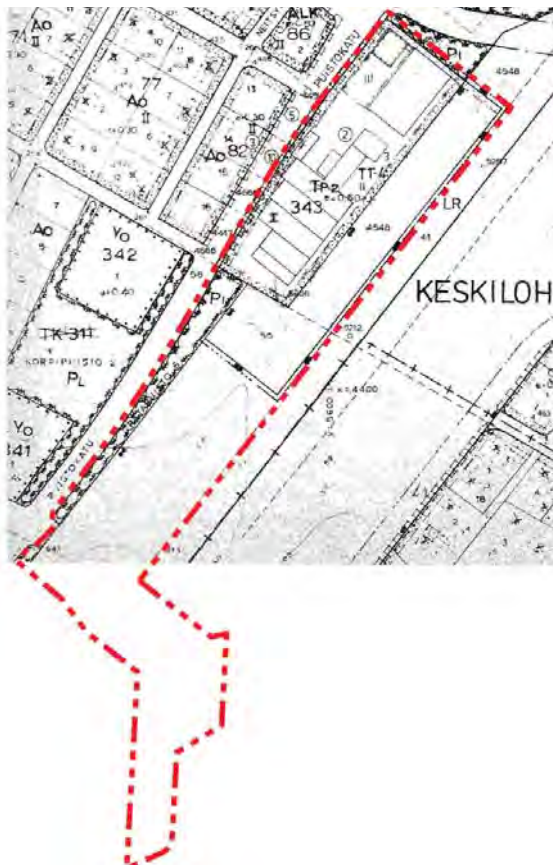
Asemakaava 120 vuodelta 1964



Asemakaava 142 vuodelta 1969



Asemakaava 173 vuodelta 1975



Asemakaava 210 vuodelta 1982

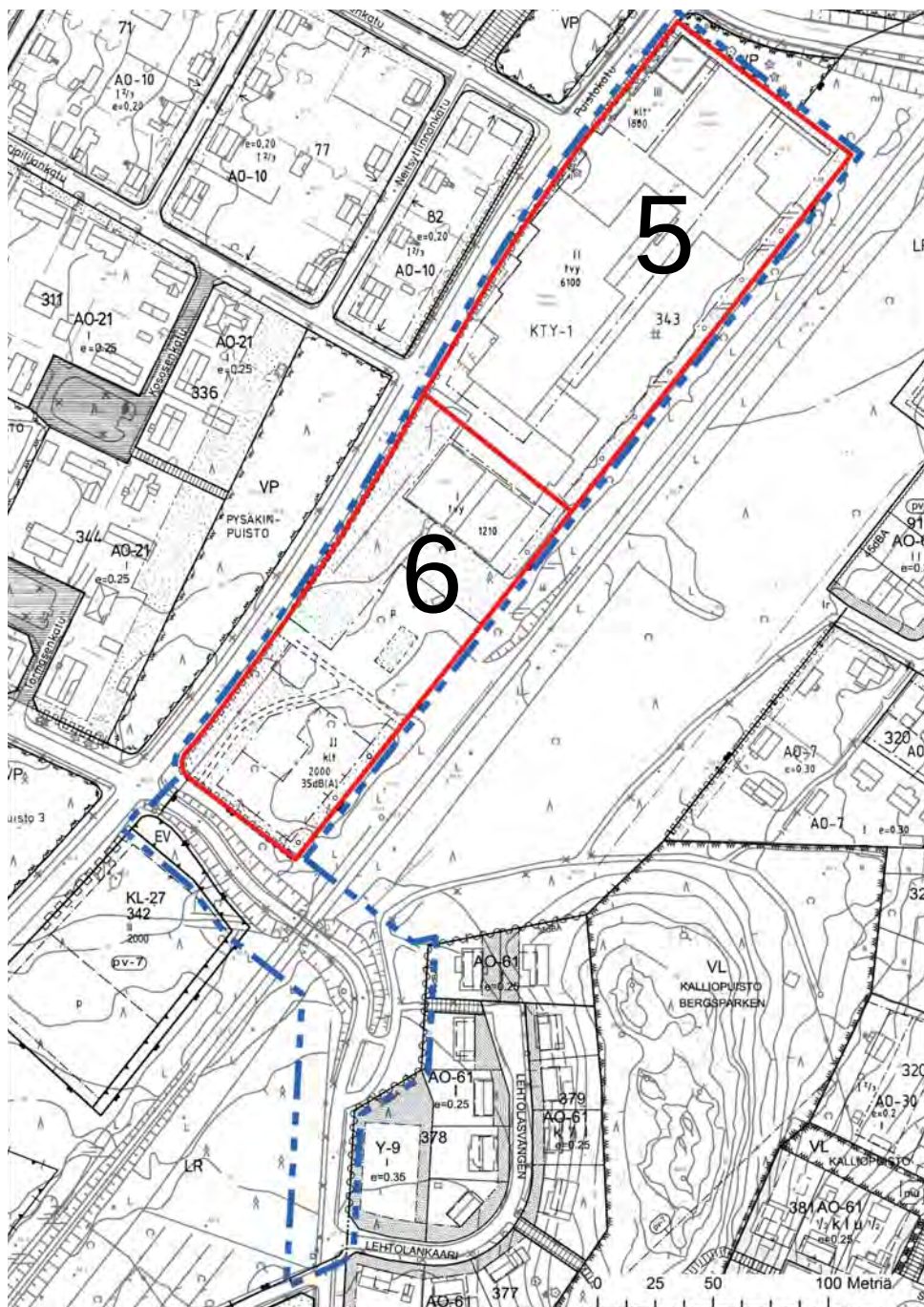


Asemakaava 288 vuodelta 1993

Ajantasa-asemakaava

Korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993. Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttomattomien teollisuusrakennusten alueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Alueelle on osoitettu rakennusala liike- ja toimistorakennuksille sekä teollisuus- ja varastorakennuksille. Korttelin tontilla 5 on rakennusoikeutta yhteensä 7900 kem2 ja tontilla 6 yhteensä 3210 kem2.

LR-alueella on voimassa asemakaava AK0142 vuodelta 1969. Suojaviheralueella EV on voimassa asemakaava vuodelta 2013.



Ajantasa-asemakaava ja korttelin 343 nykyinen tonttijako (7.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueella on voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako ja kaava-alueen tontit on lohkottu tonttijaon mukaisesti.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuistoa koskevat alustavat suunnitelma-asiakirjat, jotka on kaavan valmisteluvaiheessa täydennetty valmisteluvaiheen havainneaineistoksi.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset:

- alustava pohjatutkimus

Käynnissä olevat selvitykset

- mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitys vanhan Keskilohjan asemapaikan alueella
- lähistön teollisuuslaitoksista mahdollisesti aiheutuvat riskit
- melumallinnos kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta

Laaditut selvitykset

- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

Lähipalveluselvitys, johtopäätöksiä

Keskilohjan lähipalvelukeskus täydentää keskustan palveluita. Jotta Keskilohjalle muodostuisi lähipalvelukeskus, niinkuin taajamaosayleiskaavassa on tavoitteena, se myös edellyttää palveluita suunnittelualueelle, joka on keskeinen paikka lähipalveluille.

Tontille 6 on syytä osoittaa liikerakentamista lähipalveluille. Nykyisestä kaavavarannosta puuttuu lähipalveluita noin 3000 kem2. Tästä puolet tulisi mahdollistaa nykyisellä tontilla 6. Kun ilmenee tarvetta muuttaa tontin 5 kaavaa, tulee tälle jatkossakin osoittaa liikerakentamista palveluille. Ko. osalla on nykyisin mm. toimisto- ja varastotiloja sekä liikuntapalveluita ja ruokala.

On epätodennäköistä, että alueelle sijoittuisi päivittäistavarakauppaa, koska sen tarve on lähialueella lähivuosina täytetty. Alueelle, johon nyt suunnitellaan asumista ja mm. senioriasuntoja, sopisivat esim. fysioterapia- ja muut hyvinvointi- ja liikuntapalvelut, lounaskahvilapalvelut sekä parturi-kampaamot. Erikoiskaupan sijoittumisen suhteen keskusta

monipuolisine palveluineen on todennäköisesti liian lähellä

Molemmilla tonteilla olisi hyvä olla palveluita, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialue on kuitenkin niin suuri, ettei ole realistista, että se rakentuisi täyteen palveluja. Asuminen tukee hyvin palveluita, ja sen sijoittaminen alueelle on perusteltua kuitenkin niin, että alueelle varataan rakennusoikeutta myös palveluille. Asumisen tulee olla kerrostalopainotteista lähipalveluiden toimintaedellytysten tukemiseksi. Tulevaisuudessa myös tontille 5 voidaan tutkia asuntojen sijoittamista palvelujen lisäksi.

Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, johtopäätöksiä

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Rakennusten sijoitusten osalta mittauksissa on hyödynnetty maanomistajan konsultin laatimia alustavia maankäyttöluonnoksia.

Liikenteen aiheuttama tärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioriskiä ja tärinän voimakkuus asumisviihtyvyyden kannalta saadaan koko alueella suositusarvojen mukaiseksi rakennusten välipohjien mitoitussuunnittelulla. Suurella osalla aluetta tärinän voimakkuus on uusissa rakennuksissa suositusarvojen mukainen ilman erityisiä toimenpiteitä.

Tulosten perusteella tärinä tulee ottaa huomioon noin 50 metrin etäisyydellä junaradasta. Rakennussuunnitteluvaiheessa rakennusten sijaintien varmistuttua tulee tehdä tärinätekeminen tarkastelu välipohjien osalta ennen välipohjatyypin lopullista valintaa. Nyt tehtyjen mittausten perusteella voidaan määrittää rakennusten alueet, joilla välipohjatarkastelu tulee tehdä ja toisaalta määrittää soveltuvat välipohjatyypit ja niiden jännevälit.

Mittaustulosten perusteella tärinä on voimakkaampaa junaradan puolella, ja tämän vuoksi suositellaan sijoittamaan rakennusten asuintilat Puistokadun puoleiselle osalle mahdollisimman kauas junaradasta. Tiloja, joissa ei oleskella pysyvästi asumistarkoituksessa voidaan sijoittaa lähemmäs junarataa.

Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä.

Liikenteen meluselvitys, luonnos, johtopäätöksiä

Laskennassa on huomioitu melulähteinä Puistokadun liikenne sekä rautatie. Muiden katujen osalta on arvioitu, ettei niillä ole kovin merkittävää vaikutusta kohteen melutasoon. Puistokadun liikennemäärä vuoden 2012 liikennelaskennan mukaan on noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se lisää melutasoa noin 5 dB. Suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa.

Melun ohjearvoiksi on alustavasti arvioitu täydennysrakentamisen ohjearvot eli päiväajan melutaso ei saa ylittää 55 dB ja yöajan keskiäänitaso ei saa ylittää 50 dB.

Luonnoksissa 1A ja 1B on esitetty melutaso kohteen alueella nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä. Laskennan tuloksen perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB suurella osalla tarkastelualueetta. Päiväajan keskiäänitaso on pienimmillään tontin keskiosissa noin 54...55 dB. Yöajan keskiäänitaso on yli 50 dB koko tarkastelualueella. Radan puoleisella osalla melutaso on 55...57 dB. Melutason kannalta junaradan vaikutus on tieliikennettä suurempi. Etenkin yöaikaan raideliikenteen aiheuttama melutaso kohteen alueella on selvästi yli ohjearvotason.

Liitteessä 2A ja 2B on esitetty melutaso kohteen alueella nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2035 ennusteliikenteellä. Laskennan tuloksen perusteella melutaso lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna alueella noin 1...5 dB tarkastelukohdasta riippuen. Suurinta kasvu on tien läheisyydessä johtuen edellä esitetystä liikennemäärän moninkertaistumisesta Puistokadulla. Päiväajan keskiäänitaso kohteen alueella on noin 57...65 dB. Yöajan kes-

kiäänitaso alueella on 55...60 dB. Melua tulee alueelle merkittävästi kummastakin lähteestä. Yöajan osalta rautatie on pääosalla aluetta merkittävämpi vaikutus.

Raideliikenteen osalta laskennassa 2 (ennusteliikenne) on huomioitu ainoastaan tavarajunaliikenteen kehittyminen eikä mahdollisen taajamaradan raideliikennevaikutuksia, koska suunnitelmien toteutumisesta ja aikatauluista ei ole tietoa. Käytännössä tavarajunien melupäästö on suuri verrattuna nykyaikaiseen paikallisjunaliikenteeseen, joten toteutusaankaan paikallisjunaliikenne ei välttämättä merkittävästi lisäisi kokonaismelua.

Melumallinnos kaavan mukaisesta rakentamisesta tehdään erikseen. Nyt saadun tuloksen vaikutusten arvioimiseksi on tehty alustavaa tarkastelua alustavien rakennussuunnitelmien rakennusten vaikutuksesta melun leviämiseen.

Mallin perusteella melutaso alueella ennustetilanteessa on selvästi yli ohjearvon ilman rakennusmassoja. Etenkin yöaikaan raideliikenteen aiheuttama melutaso ylittää ohjearvon suurella osalla aluetta yli 5 dB. Käytännössä laskentatuloksesta seuraa, että kiinteistöillä oleskelualueita tulee suojata melulta sekä junaradan että kadun suunnasta tulevalta melulta. Mallin perusteella 3,5 m korkea autokatokset radan suuntaisella rajalla eivät yksinään riitä saavuttamaan yöajan ohjearvotasoa piholla. Massoittelu, jossa rakennukset olisivat tien suuntaan pitkiä on hyvä vaihtoehto, koska se eliminoi tehokkaasti tieliikennemelua rakennusten takaisilla alueilla. Tämän lisäksi radan puolelle tulisi sijoittaa korkeita suojaavia rakenteita (esim autokatokset).

Mallinnus perustuu kohteen ohi ajaneiden junien määrään, keskimääräiseen pituuteen ja ajonopeuteen. Kohteen kohdalla tavarajunien ajonopeutena on käytetty 80 km/h mikä on rataosuuden suurin sallittu nopeus.

Tarvittaessa mallinnuksen lisäluotettavuutta voidaan lisätä suorittamalla kohteessa mallinnusta varmentava mittaus. Käytännössä mittaus kannattaisi suorittaa sijoittamalla kiinteistön alueelle 1...2 mittaria ja mitata päivä- ja yöajan keskiäänitasoa noin 1...2 viikon ajan niin, että mittarit jätetään mittaamaan kohteeseen. Tällöin nähtäisiin kohteen alueen todellinen toteutunut pidemmän ajan keskiäänitaso nykytilanteessa, jonka perusteella mallinnuksen tulosta voitaisiin tarkentaa, eikä jatkosuunnittelu perustuisi pelkän laskennallisen tiedon varaan. Mallinnuksen tulokseen voi esimerkiksi vaikuttaa, jos junien todellinen ajonopeus poikkeaa käytetystä tai radan kunto kohteen alueella on keskimääräistä tasoa (jota mallinnus vastaa) parempi tai huonompi.

Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma, yhteenveto

Keskilohjan asemapaikan liikennejärjestelyistä laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Vaihtoehtoissa on esitetty jalankulku- ja polkupyöräyhteydet ja liityntäpysäköintialueet. Polkupyörien pysäköinti on esitetty radan molemmin puolin ja linja-autojen vaihtopysäkkien mahdollinen sijainti Puistokadulle, joka on tulevaisuudessa joukkoliikennepainotteinen katu. Liityntäpysäköinnin määränä on käytetty vuonna 2008 Espoo-Lohja taajamaliikenne radan asemapaikkojen (keskusta, Lohjan asema ja Muijala) arvioitua 100-200 autopaikkaa, joka on hyvin saavutettavissa olevan liityntäpysäköintialueen koko.

Taajamaosayleiskaavassa arvioidun asemapaikan kohdalla on yksi raide. Henkilöliikenteen asemapaikan toteuttaminen edellyttää toisen raiteen rakentamista aseman kohdalla. 2. raide on esitetty vaihtoehtoissa nykyisen raiteen itäpuolelle niin, ettei se ulotu Pitkäkadun sillalle. Ns. Kumpulankadun silta ja nykyiset katujärjestelyt joudutaan uusimaan kaksoisraiteen takia. Raiteen pituuskaltevuuden tasaus suunnitteluohjeiden mukaiseksi edellyttää radan tasauksen muutosta noin kahden kilometrin matkalla, ja Pitkäkadun ja ns. Kumpulankadun ratasillat ja katujen tasaukset joudutaan uusimaan ratageometrian muutosten vuoksi. Radan vaakageometriasta ei aiheudu muutospaineita, koska asemapaikka sijaitsee suoralla rataosuudella.

Vaihtoehto 1;

- asemapaikka korttelin 343 eteläosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila radan länsipuolella korttelialueen keskiosan kohdalla
- Puistokadulta sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen yhteys korttelin läpi
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne em. ajoyhteyden kautta
- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskavassa osoitetussa kohdassa
- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla Kumpulantien yhteydessä

Vaihtoehto 2;

- asemapaikka asemakaavan muutosalueen ja Kumpulankadun eteläpuolella
- sijainti edullinen ratageometrian kannalta, ratageometrian muutosten tarve vähäisempi kuin muissa vaihtoehdoissa
- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskavassa osoitetussa kohdassa ja lisäksi vaihtoehtoinen paikka Puistokadun yhteydessä asemapaikan odotus- ja liiketila radan itäpuolella
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne liityntäpysäköinnin yhteydessä
- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla korttelin 343 läheisyydessä

Vaihtoehto 3;

- asemapaikka korttelin 343 keskiosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila, liityntäpysäköintipaikat ja saattoliikenne radan itäpuolella
- ajo Pitkädun ja Takasenkadun kautta
- Takasenkadun pienimittakaavaisen kadun liikennemäärät kasvavat huomattavasti, ja kadulle pitäisi rakentaa jalankulku- ja pyörätie
- Puistokadulta kevyen liikenteen yhteys korttelin 343 keskiosan läpi
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla lähellä uutta aseman alikulkua
- uusi kevyen liikenteen alikulkusilta



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 17.11.2015

2 Tavoitteet

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

3 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

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
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	2
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	4

TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Päättävöitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasuamiseen. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako osaan korttelia 343.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja rakennemalli

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.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan maankäytön rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Sijainti keskustan läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Työpaikkakäytön loputtua aluetta voidaan kehittää lähipalvelujen alueena, jolla noudatetaan kaavamerkin PL määräyksiä. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu työpaikka-aluetta (TP). Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Myös alueen eteläpuolelle on osoitettu sama merkintä. Alueelle voi sijoittaa päivittäiskäytössä olevia kaupallisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m². Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa

myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Suunnittelualuetta reunustavat Puistokatu ja Pitkäkatu on osoitettu osaksi koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Puistokadun varteen on merkitty myös kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Korttelin kaakkoisreunaa sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata, sekä asemapaikka Espoo-Vihti-Lohja taajamajunaliikennettä varten. Radan toiselle puolelle suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu liityntäliikenteen pysäköintialue (lp). Radan alittaa eritasoristeyksenä yhdystie/kokoojakatu.

Alue sijaitsee pohjavesialueella.

Asemakaavan muutoksessa tulee tutkia, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Keskilohjan alueelle tarvittavien lähipalvelujen tarve tulee arvioida. Alueen sijainti vilkkaasti liikennöidyn, tulevaisuudessa joukkoliikennepainotteisen Puistokadun ja rautatien välissä edellyttää liikenteen melu- ja värinähaittojen arviointia. Joukkoliikenteen tulevaisuuden tarpeet sekä kevyen liikenteen reittien sijoittuminen palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta tulee huomioida. Tulevan asemapaikan ja siihen liittyvän liityntä-, huolto- ja saattoliikenteen vaikutus korttelialueen kehittämiseen tulee tutkia. Ns. Kumpulankadun muutostarpeet osana laajempaa katuverkkoa ja liikenteen kehittämistä tulee myös arvioida kaavan yhteydessä.

Asemakaavat

Kaava-alueen korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Korttelin 342 viereinen suojaviheralue EV on osa asemakaavaa AK0497 vuodelta 2013, ja rautatiealue LR on osa asemakaavaa AK0142 vuodelta 1969.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia korttelin nykyisen käyttötarkoituksen muutosta vähintään tontin 6 osalta sekä rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuus. Asemakaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on muuttaa nykyinen pääosin rautatiealueella kokonaan oleva ns. Kumpulankatu sekä viereinen suojaviheralue radan alittavaksi kaduksi tulevaisuuden liikennetarpeet huomioiden.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen rakentaminen tulee ratkaista alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Toiminnassa olevan tehdasalueen kehittäminen on tarkoituksenmukaista varmistaa huomioiden alueen suojeluarvot. Myös alueella olevien palveluiden edellytysten säilymisestä tulee huolehtia.

Alueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee selvittää.

Kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle luokkamerkinnällä I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, mikä tulee huomioida kaavamuutoksen määräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa.

Kaupungin jätevesiviemäri kulkee osin tontin 6 puolella. Sen mahdollinen siirto tulee huomioida.

Suunnittelualueen radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkee kaasuputki. Kaasuputken riittävä etäisyys asuinrakentamisesta tulee varmistaa.

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittojen ja pölyn sekä hiilivety päästöjen merkitys kaavamuuosaluueelle tulee tutkia. .

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja värinä ja melusuojausten tarve ja värinän huomioonottaminen rakentamisessa ja pihatilojen sijoituksessa tulee tutkia kaavatyön aikana.

Korttelissa on ja sen kautta kulkee 20 kV maakaapeli, jonka sijainti tarkistetaan kaavatyön aikana. Ko. kaapelin siirron mahdollisuus tulee huomioida.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja koko korttelin 343 käyttötarkoituksen osalta, ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot.

Kaavamuutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Meluselvitykseen liitetään kaavaprosessin aikana melumallinnos myös kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta. Kesällä 2015 paikalla tehdyn värinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta värinästä ja runkomelusta. Mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitystyö on käynnissä.

Osallisten tavoitteet

Korttelin 343 asemakaavamuutoksen (L42), Saajos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat ovat olleet nähtävillä 1.-30.6.2015 MRL 63 § mukaisesti. Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista on annettu kymmenen palautetta.

Palautteissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Caruna Oy on lisäksi informoinut kaupunkia kaava-alueella olevasta maakaapeloidusta sähkönjakeluverkostosta. Museovirasto on todennut, ettei muinaisjäännösten sijainti alueella ole todennäköistä, eikä edellytä kaava-alueella tehtäväksi arkeologisen kulttuuriperinnön lisäselvityksiä.

Niissä palautteissa, joissa on ollut huomautettavaa, on kommentoitu mm. asemakaavamuutoksen tavoitteita so. nykyisen kaavan muuttamista asuinrakentamiseen ja sopivuutta alueelle. Erityisesti Hanko-Hyvinkää-radon raideliikenteen melu- ja värinähaittoihin, radan tulevaan sähköistykseen ja asemapaikan sijaintiin sekä liikenteen lisääntymiseen ja auto-paikoituksen tilatarpeisiin on kiinnitetty huomiota.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut, ettei kaavan päätavoite ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta on toivonut alueen rakennuskannan esittelyn tarkentamista. Em. syystä maakuntamuseon edustajalle on järjestetty katselmus kaava-alueen tehdas- ja toimistorakennuksissa 3.11.2015. Maakuntamuseo arvioi mahdollisen suojelutarpeen myöhemmin katselmuksen ja valmisteluvaiheen aineiston perusteella.



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 17.11.2015

3 Valmisteluvaihe

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

3 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

VALMISTELUVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / valmisteluvaihe	2
Asemakaavan kuvaus	3
Kaavan arvioidut vaikutukset	6

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu lähipalveluiden alueeksi, jolle voidaan tarkempien selvitysten perusteella ja perustellusta syystä asemakaavoituksessa tutkia myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei häiritse riittävien lähipalveluiden toteutumista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Kaavamutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Meluselvitykseen liitetään kaavaprosessin aikana melumallinnos myös kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta. Kesällä 2015 paikalla tehdyn tärinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta. Mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitystyö on käynnissä. Selvitysten

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja koko korttelin 343 käyttötarkoituksen osalta, ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot. Kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista valmisteluvaiheen luonnosta A ja B. Kaavan laadinnan aikana tutkittuja muita vaihtoehtoja on esitelty kaavaselostuksessa.

Molemmissa vaihtoehdoissa korttelin 343 pohjoisosan tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko, 17995 m², on säilytetty voimassaolevan kaavan mukaisena; liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY, 7900 kem². Kaupallisen selvityksen perusteella korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Rakennusalojen rajoituksia on väljennetty ja kerrosluvuksi on esitetty III nykyisen toimistorakennuksen todellisen kerrosluvun mukaan. Rakentamisen osalta suositellaan vanhan rakennuskannan ilmeen huomioimista.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalle on esitetty kaksi vaihtoehtoista ratkaisua KTY-korttelialueen muuttamiseksi asuinrakennusalojen korttelialueeksi AK, joissa ajoneuvoliittymät korttelista Puistokadulle on pyritty minimoimaan ja autopaikoitus ohjaamaan radan puoleiseen osaan. Vaihtoehdossa A asuinrakennusalojen korttelialuetta AK on kolmella tontilla 7-9, yhteensä noin 9500 m², ja autopaikoitus pääosin omalla tontilla 10 rautatien puoleisella autopaikoituksen korttelialueella LPA, noin 4200 m². Vaihtoehdossa B koko nykyinen tontti 6 on asuinrakennusalojen korttelialuetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m², ja autopaikoitus on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatien puolelle rakennus- alalle, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

Rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakennusaloille molemmissa vaihtoehdoissa yhteensä 9100 kem². Kaupallisen selvityksen perusteella asuinrakennusalojen korttelialueille saa asuinrakennusalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat on molemmissa vaihtoehdoissa sijoitettu vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta radan häirtävyysvaikutusten (tärinä ja runkomelu) minimoimiseksi. Asuinrakennusalueen pihatilat on pyritty suojaamaan liikennemelulta kaavamääräyksiin ja mm. osoittamalla alueen radan puoleiselle osalle melueste, joka voi olla rakenne tai rakennus, kuten autotalli. Kaavassa on määräyksiä myös rakenteiden ääneneristävyydestä.

Asuinrakennusaloille on molemmissa vaihtoehdoissa esitetty suurin sallittu kerrosluku vaihteluvälillä V-VI. Kaavassa osoitettua rakentamisen määrää, eri kerroslukuja ja soveltumista ympäristöön on havainnollistettu havainneaineistoin, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Uudelle radan alittavalle katualueelle, jota muodostuu noin 6780 m², on ehdotettu nimeksi Arolankatu tai Kalliopuistonkatu. Kadun viereen on osoitettu pieni kevyen liikenteen väylän osuus radan eteläpuoleisille kortteleille 378 ja 379 sekä kaistale uutta suojaviheraluetta em. kortteleihin kiinni.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset nyt arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavan sisältöön. Radan alittavan kadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE

Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem², ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Palvelut

KTY-korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimito- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Toiminnassa olevan tehdasalueen kehittäminen on haluttu varmistaa huomioiden alueen suojeluarvot. Myös alueella olevien palveluiden edellytysten säilymisestä on huolehdittu.

Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK

- vaihtoehdossa A noin 9500 m², rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem²
- vaihtoehdossa B noin 13700 m², rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem²

Autopaikoituksen korttelialuetta LPA

- vaihtoehdossa A yhteensä noin 4175 m²

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 17995 m², rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem²

Suojaviheraluetta EV

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 370 m²

Katualuetta

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 6820 m²

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

Kaupungin jätevesiviemärin siirto on mahdollinen eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla putkirasitteena.

Suunnittelualan radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkevan kaasuputken riittävä etäisyys asuinrakentamisesta on huomioitu rakennusalojen sijoituksessa.

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja tärinä ja melusuojauksen tarve ja tärinän on huomioitu rakentamisen ja pihatilojen sijoituksessa. Melusuojauksesta on annettu kaavamääräyksiä. Osa istutusalueista tulee istuttaa niin, että ne vaimentavat osaltaan melua.

Asuinrakentamiseen osoitetun korttelin kautta kulkeva 20 kV maakaapeli siirretään eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla rasitteena.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa, joka perustuu maanomistajan konsultin näkemykseen eri vaihtoehtojen uudisrakentamisesta. Vaihtoehtoisissa on esitetty rakennusoikeus sijoitettuna viiteen ja kuuteen kerrokseen.

Ohessa ennalleen jäävän tehdasalueen ilmakehän kuva, johon on liitetty konsultin asemapiirros.



KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisten tontilla 5 olevien tehdasrakennusten ja -hallien sekä toimistorakennusten säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen nykyiselle tontille 6
- lisää väestön määrää alueella
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kasvillisuuden uusimisen alueella
- mahdollistaa metsittyneen tontin kohentamisen
- mahdollistaa vehreän katuosuuden syntymisen Puistokadun varteen

Vaikutukset talouteen

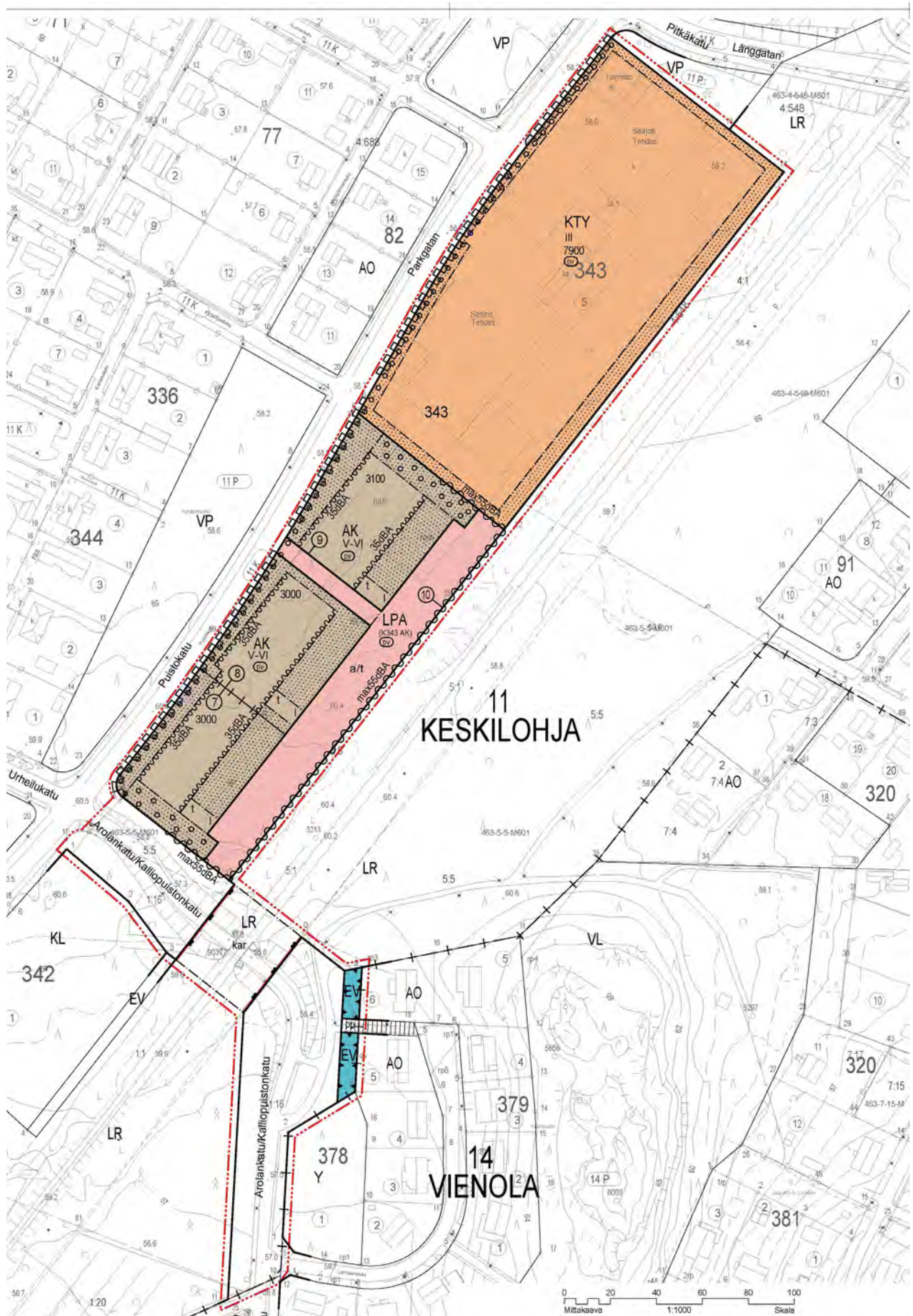
Asemakaavan mukainen rakentaminen

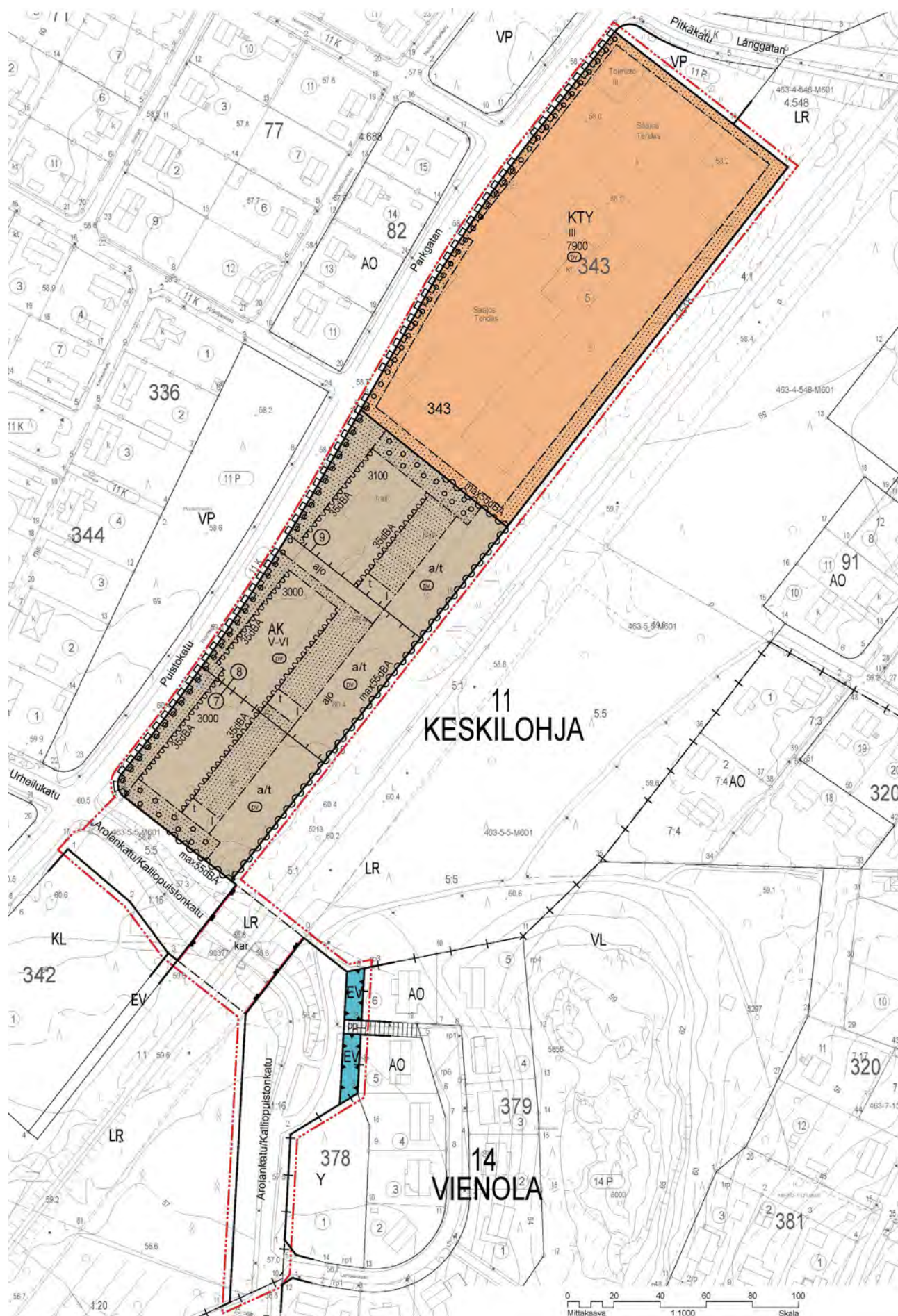
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- antaa suojaa viereiselle Keskilohjan pientaloasutukselle rautatieliikenteen melulta
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä







Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015,
17.11.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN 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
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Käynnistyminen ja vireilletulo	4
Kaavoitettava alue	4
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Selvitykset	8
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavavaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä.

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 11. kaupunginosan Keskilohjan korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Saajoksen asemakaavan muutos L42 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017.

Kaavamutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaiselle pienvuokra-/senioriasunnoille. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

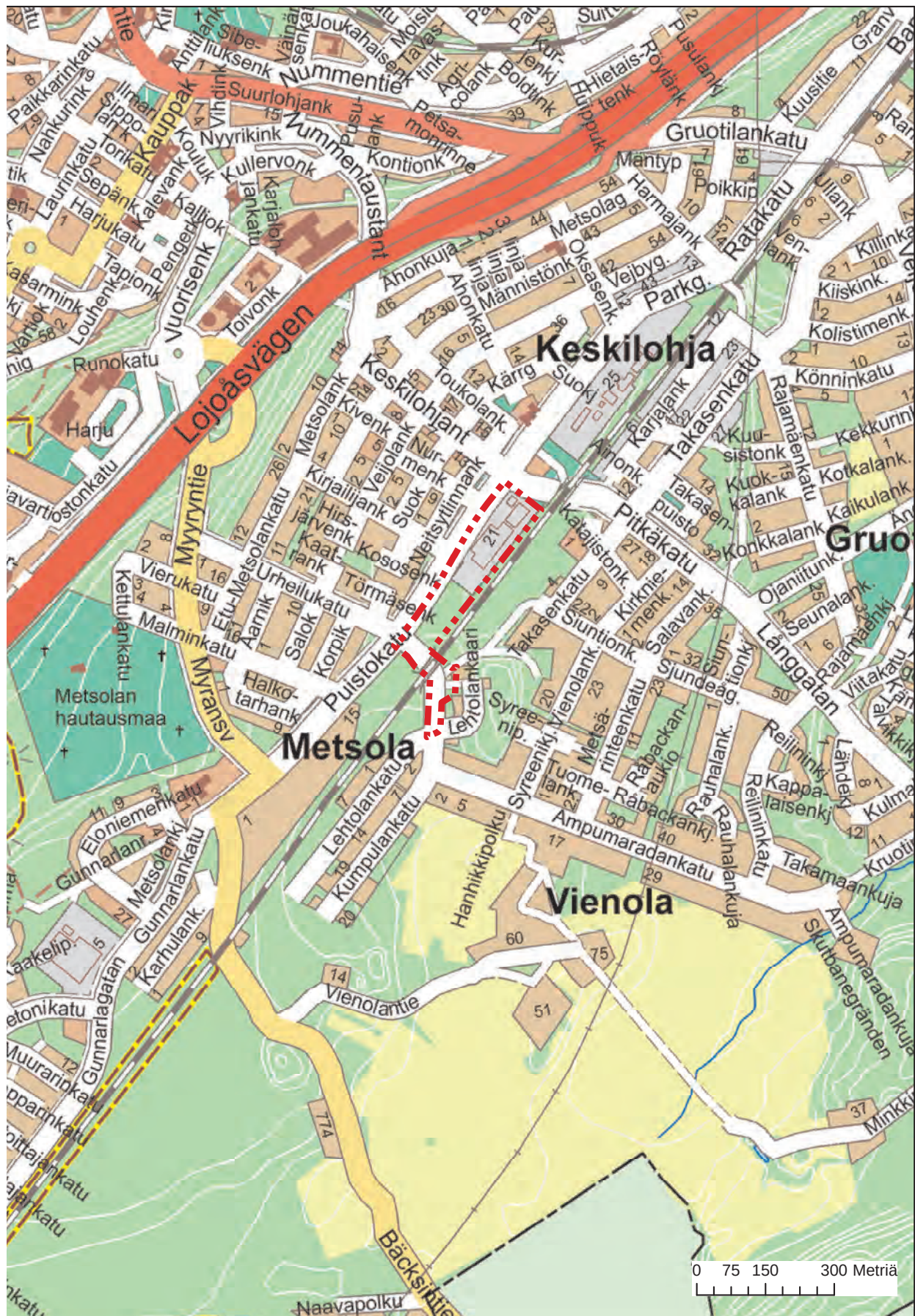
KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 343 eteläosa on pääosin rakentumaton ja metsittynyt. Pohjoisosassa on Saajoksen toimistorakennus ja teollisuusrakennukset ja -hallit, joille on ajoyhteys Puistokadulta. Puistokadun toisella puolella on Pysäkinpuisto sekä Keskilohjan pientaloaluetta. Korttelin kaakkoispuolella on rautatiealue.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana.

Alueeseen on sisällytetty myös Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava kaupungin omistuksessa oleva epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

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

Saajoksen asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	kevät /2015
Valmisteluvaihe	syksy /2015
Ehdotusvaihe	kevät /2016
Hyväksyminen	kevät /2016

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 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 tammi-helmikuussa 2015. Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

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, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

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 maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alueen vieressä on asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Korttelin 342 viereinen suojaviheralue EV on osa asemakaavaa AK0497 vuodelta 2013, ja rautatiealue LR on osa asemakaavaa AK0142 vuodelta 1969.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

MUUT SUUNNITELMAT

- Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuiston alustavat suunnitteluasiakirjat

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset:

- alustava pohjatutkimus

Käynnissä olevat selvitykset

- mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitys vanhan Keskilohjan asemapaikan alueella
- lähistön teollisuuslaitoksista mahdollisesti aiheutuvat riskit
- melumallinnos kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta

Laaditut selvitykset

- Lähipalveluselvytys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvytys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvytys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- taajamaosayleiskaavaan liitetty selvitykset

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

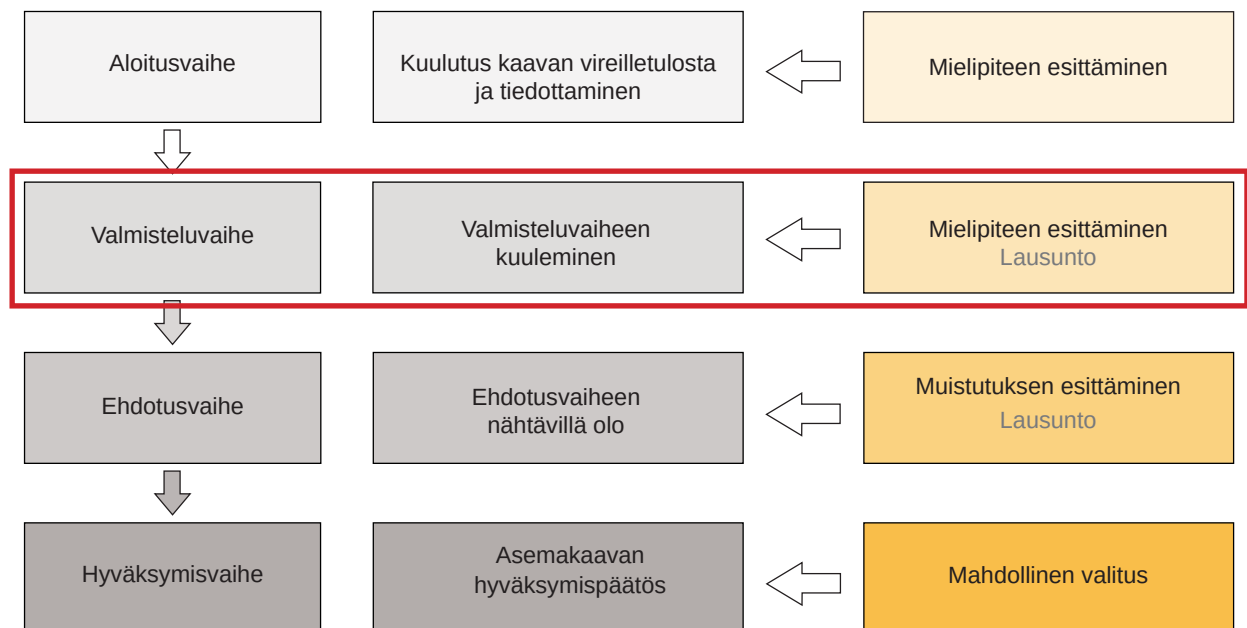
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja -asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa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

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

Asemakaavamuutoksen (L42) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- asumisen vaikutukset ympäristöön
- melun torjunnan vaikutukset ympäristöön
- vaikutus alueen vesitasapainoon, pohjaveteen ja ilmastovaikutukset
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys, liikenteen lisääntyminen
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

KAHAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, tilapalvelut ja logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, perusturvatoimi, sivistystoimi, Lohjan museo, nimistötoimikunta

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, myös liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry, Nummentaustan asukasyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Loher Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto sekä alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAI SYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille. (MRL 63§)

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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

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

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

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville (MRA 30§).

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

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

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

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

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

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneille.