



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IK | 20.6.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Suunnittelun lähtökohdat ja asemakaavan valmisteluvaihe

L61 NAHKURINTORIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: LOHJAN KAUPUNGIN 1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN, KORTTELEITA 19, 20, 21 JA OSAA KORTTELISTA 161, JA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: LOHJAN KAUPUNGIN 1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN, KORTTELIT 19, 20, 21, 164 JA OSA KORTTELISTA 161, SEKÄ KATUALUETTA, LIIKENNEALUETTA JA PUISTOALUETTA.

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki ,Kaupunk kehitys /kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
Käyntiosoite: Kaupungintalo Monkola , Karstuntie 4, 08100 Lohja

kaavapalaute(at) lohja.fi tai etunimi.sukunimi(at) lohja.fi

Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula 0500 954923
Suunnittelija Kalle Lindblom 044 369 4404
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku 044 374 0147
Toimistosihiteeri Tuula Lintuniemi 044 362 1600

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN PERUSTIEDOT

Asemakaavan nimi: L61 Nahkurintorin asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttilan, kortteleita 19, 20, 21 ja osaa korttelista 161, ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttilan, korttelit 19, 20, 21, 164 ja osa korttelista 161, sekä katualuetta, liikennealuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan valmisteluaineiston päiväys: 20.6.2018

Kaava-alueen sijainti on esitetty ohessa peruskartalla.

Kaava-alueen pinta-ala kaavaprosessin valmisteluvaiheen mukaisella rajauksella: noin 2,9 hehtaaria.

Suunnittelun alueen alustavan rajauksen mukaan Nahkurintorin asemakaavan muutos koskee 1. Anttilan kaupunginosan kortteleita 20 ja 21 ja niitä ympäröiviä Nahkurin-, Paikkarin-, Tehtaan- ja Linnaistenkadun katualueita. Lisäksi on tarkoituksenmukaista ottaa kaavaan mukaan osa korttelista 161 ja kortteli 19.

Lohjan kaupunki järjesti keväällä 2016 kumppanuushaun Lohjan kaupallisessa ydinkeskustassa sijaitsevan Nahkurintorin alueen kehittämiskonseptin ja kumppaneiden hakemiseksi alueen suunnitteluun ja toteutukseen.

Tavoitteeksi Nahkurintorin kehittämiskonseptin ja kumppaneiden hakemisessa alueen suunnitteluun ja toteutukseen on asetettu valtuuston 15.1.2014 hyväksymän keskustan osayleiskaavan mukaisesti monipuolinen kokonaisuus, joka koostuisi kauppakeskustyyppisistä liiketiloista, kaupallisista ja muista palveluista, muista toimitiloista sekä keskusta-asunnoista. L61 asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia em. kokonaisuuden rakentamisen mahdollisuutta. Kokonaisuuden laajuus ja mitoitus on kilpailuvaiheessa ollut avoin. Tavoitteet täsmentyivät kaavaprosessin edetessä.

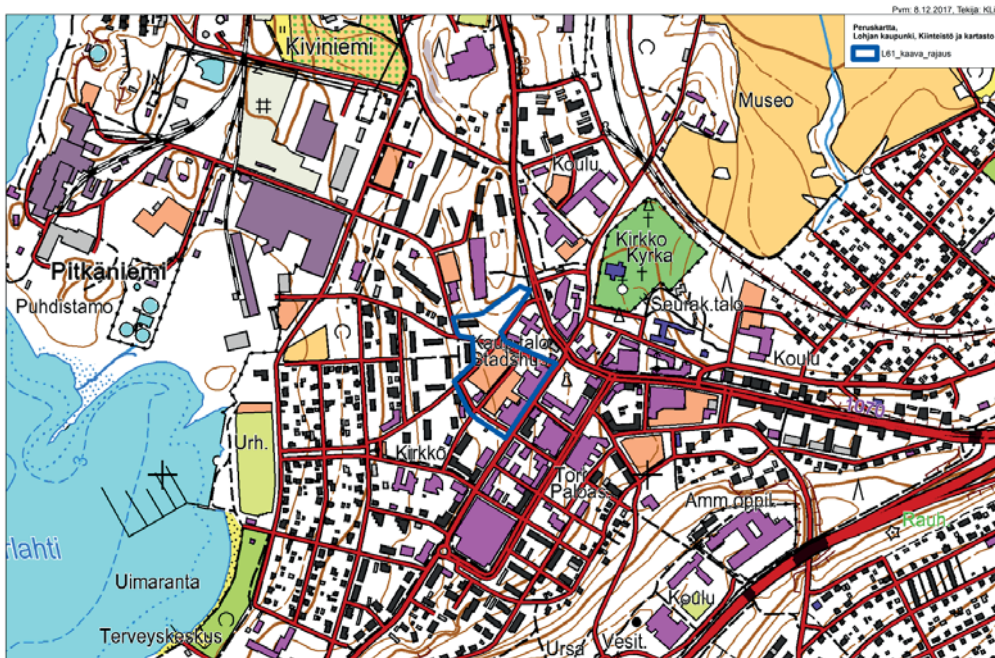
Kumppanuushaun valintaohjelman mukainen hakemus ja suunnitelma-asiakirjat saatiin kahdelta toimijalta: A) Nahkurinkeskus / NCC Property Development Oy ja Ruokakesko Oy sekä B) Hiidenkaari / YIT Rakennus Oy.

Kumppanuushakuun osallistuneita suunnitelmia arvioivat kesän aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistään valitsema arviointiryhmä ja ympäristöjohtajan valitsema viranhaltijoista koostuva arviointiryhmä. Arviointivaiheeseen sisältyi myös neuvotteluja kumppaniehdokkaiden kanssa. Kumppanuushaun mukaisesti suunnitelma-aineistot asetettiin nähtäville kaikkien arvioitavaksi. Asiakirjat olivat nähtävillä kaupungintalon aulassa kesän 2016 kuluessa.

Vetovoimalautakunta on 16.8.2017 myöntänyt YIT Rakennus OY:lle suunnitteluvaramuksen, joka koskee osaa L61 nahkurintorin asemakaavanmuutoksen alueesta. Alueelle tulee laatia maankäyttösopimus kaavamuuosprossin edetessä.

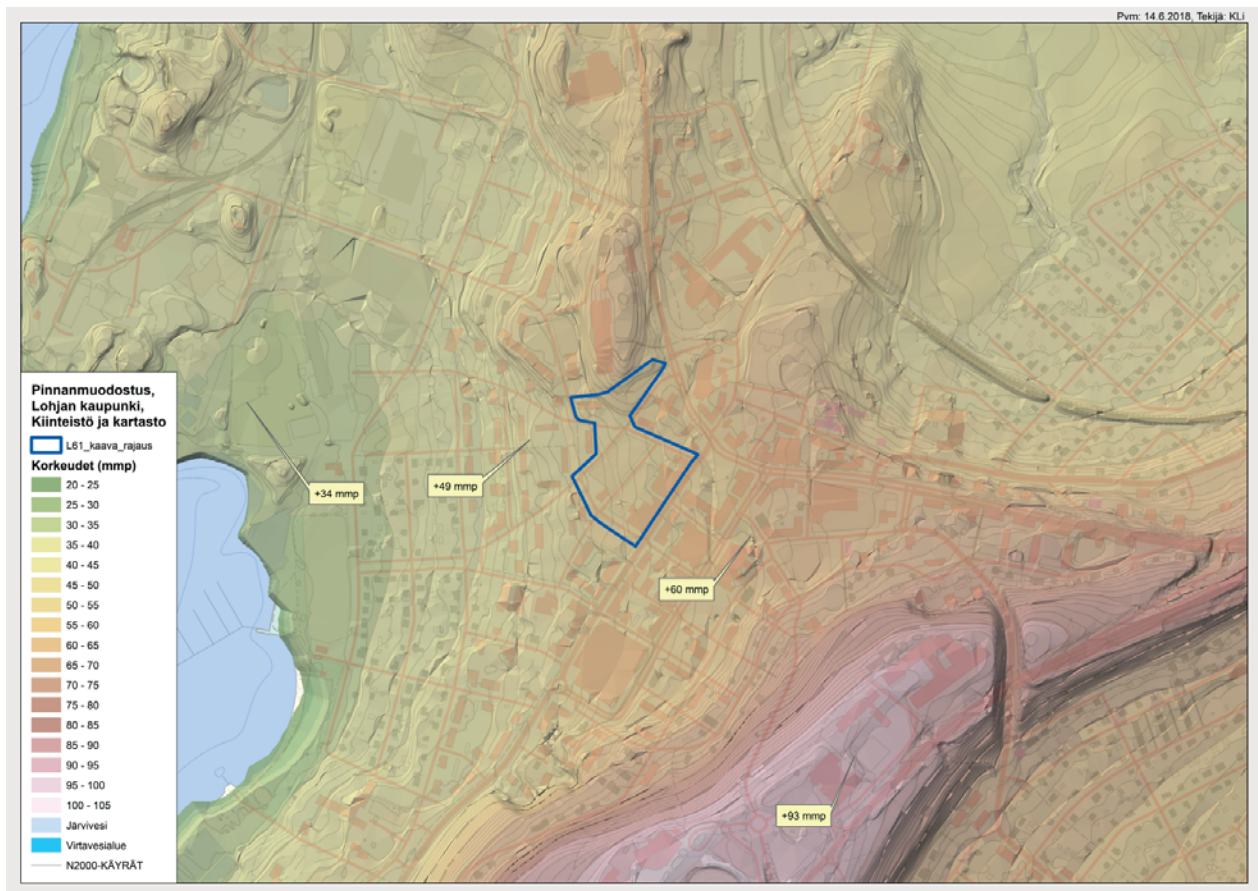
Nahkurintorin asemakaavan muutoksen (L61) valmisteluaineisto on valmisteltu kumppanuushaun kilpailuehdotuksen Hiidenkaari (YIT Oy) pohjalta edelleen työstetyn suunnitelman perusteella. Asemakaavanmuutoksen valmisteluaineisto käsittää myös havainneaineistoa Nahkurintorin kumppanuushaun ajalta.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

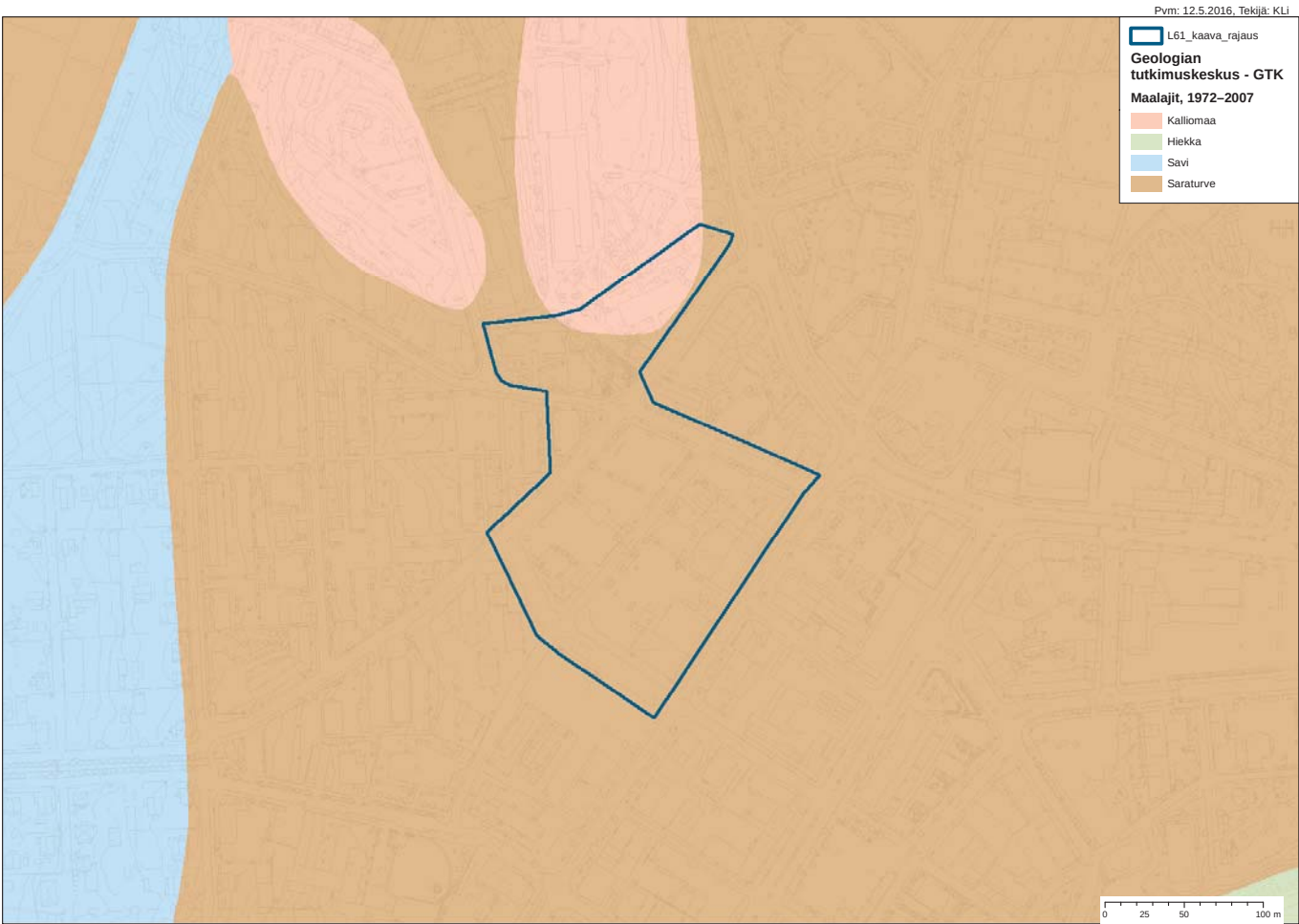


ALUEEN YLEISKUVAUS

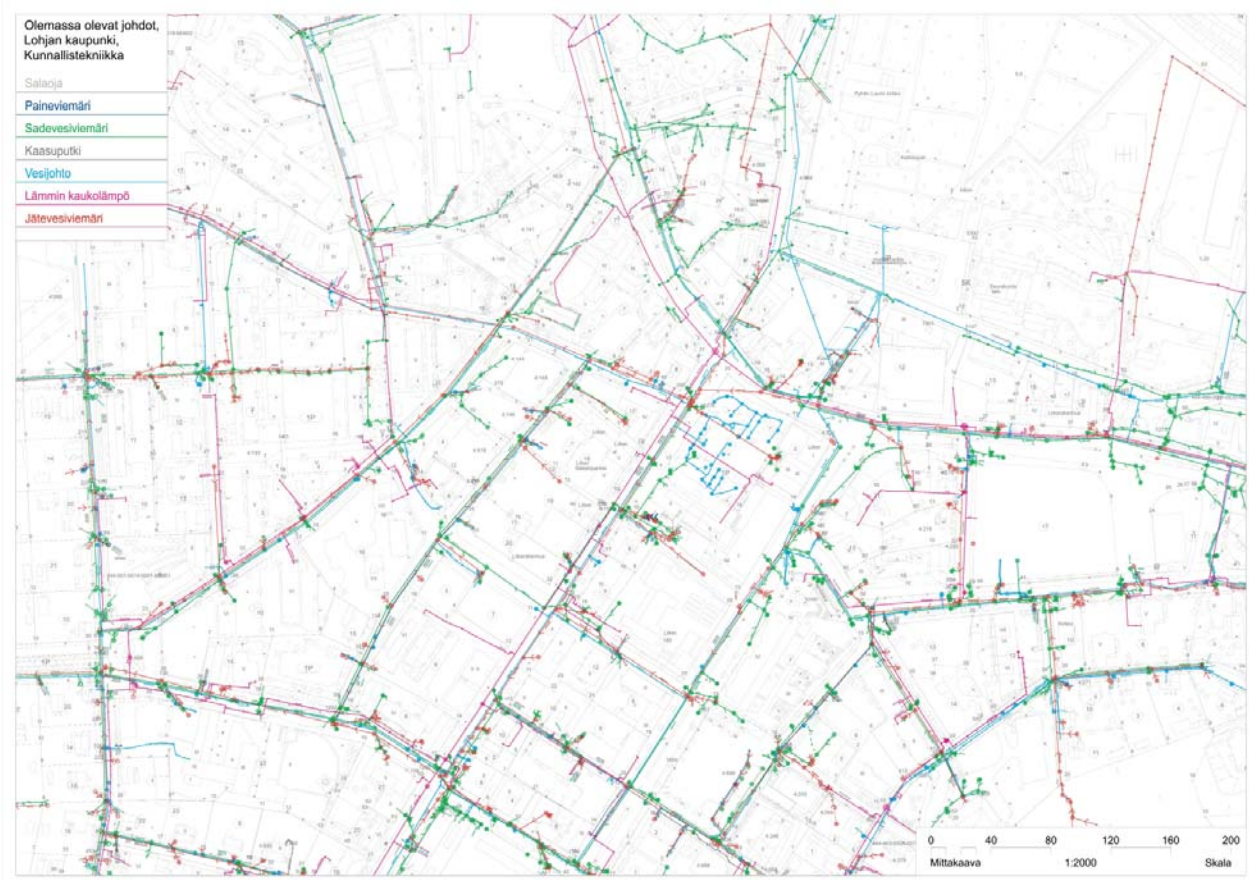
MAISEMARAKENNE



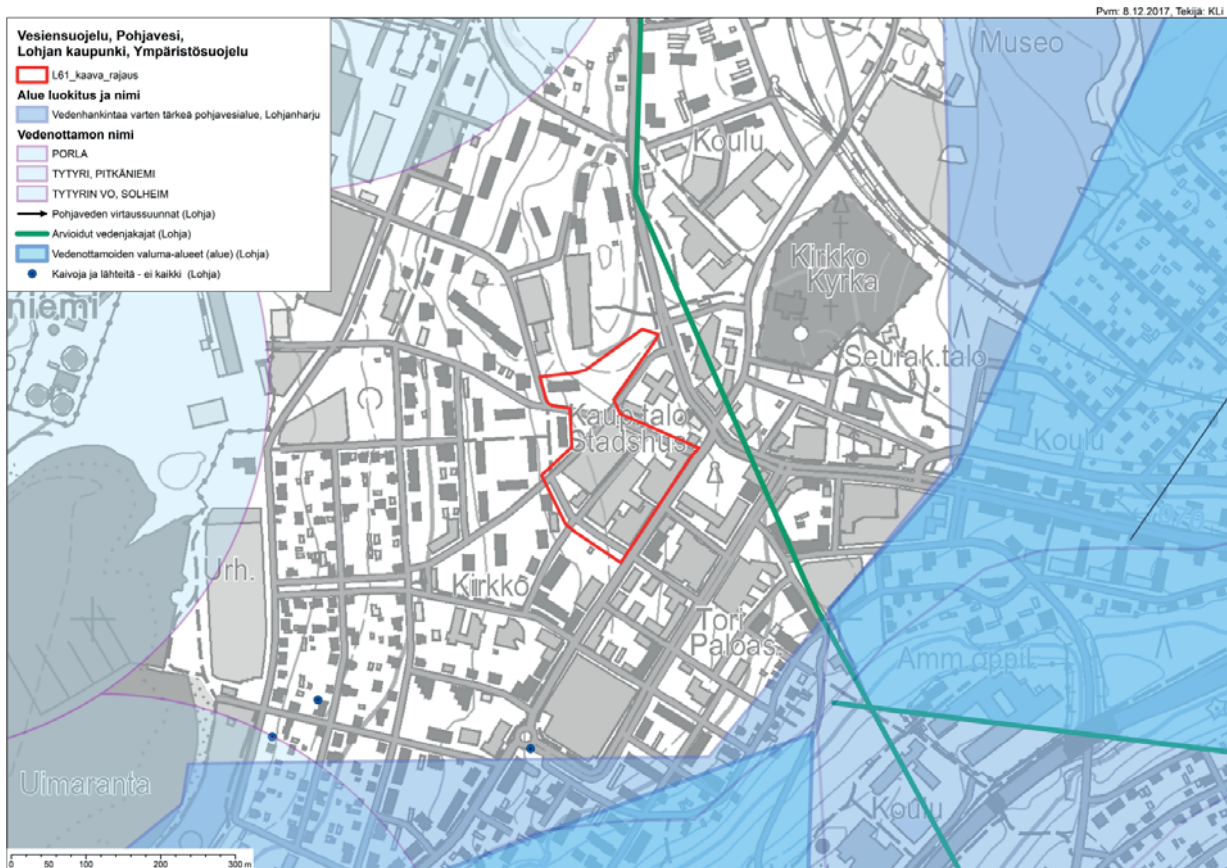
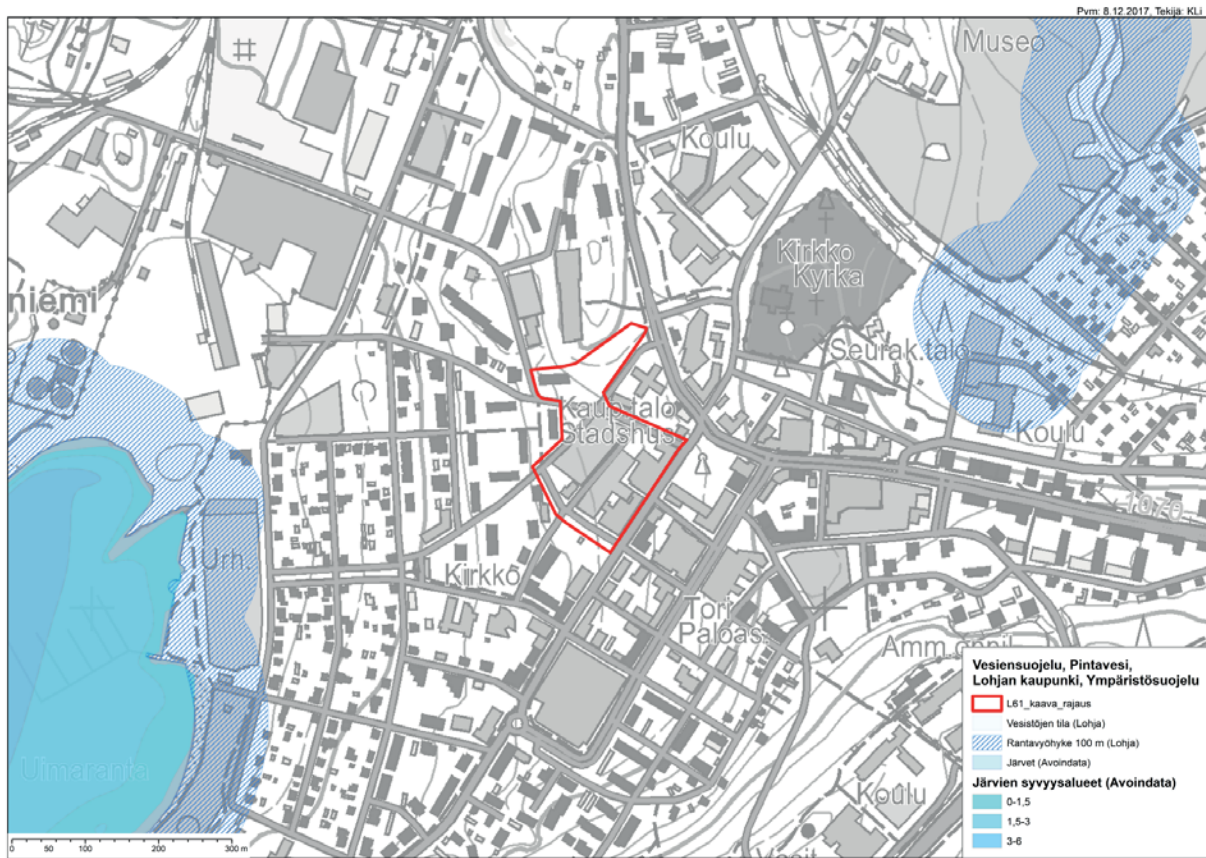
MAAPERÄ



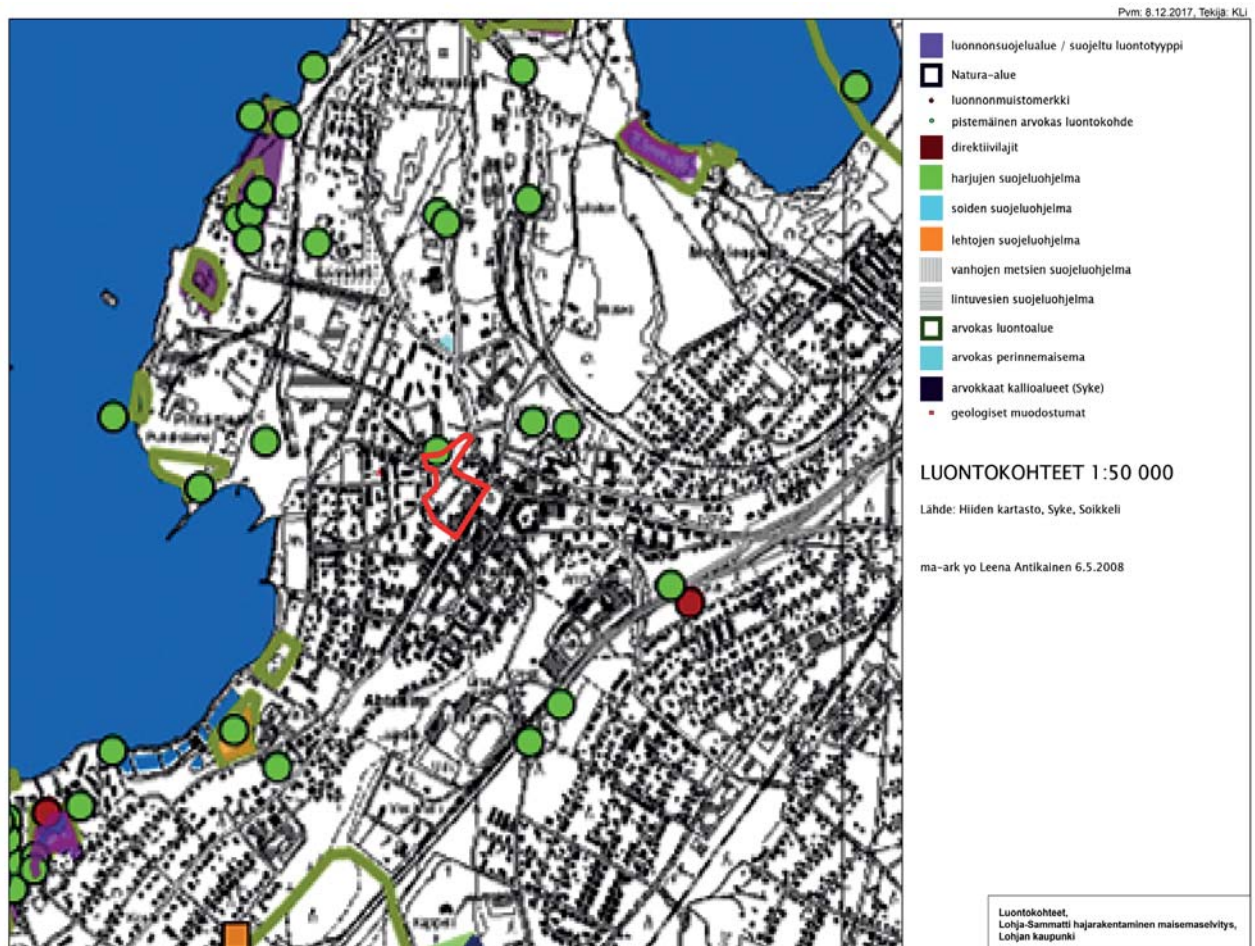
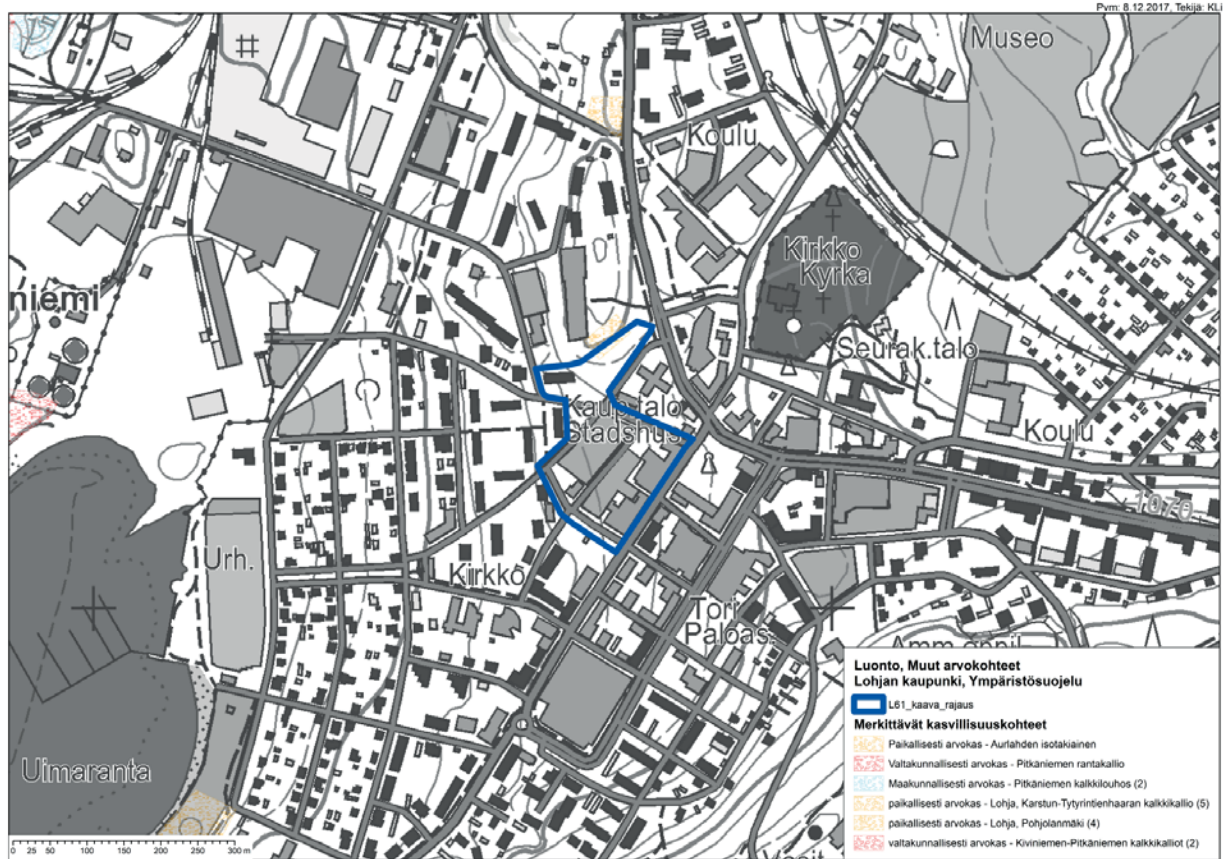
JOHDOT



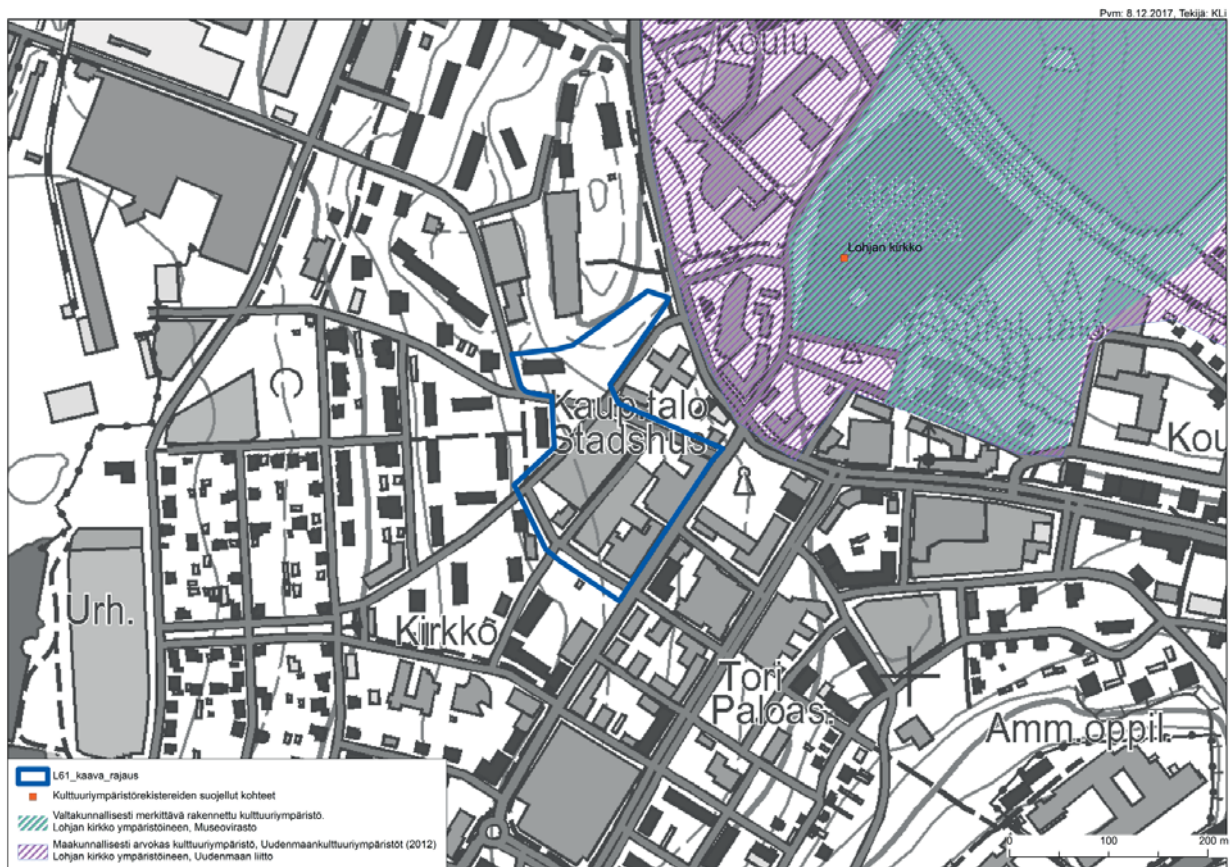
VESIOLOSUHTEET



LUONTO



RAKENNETTU - JA MUU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

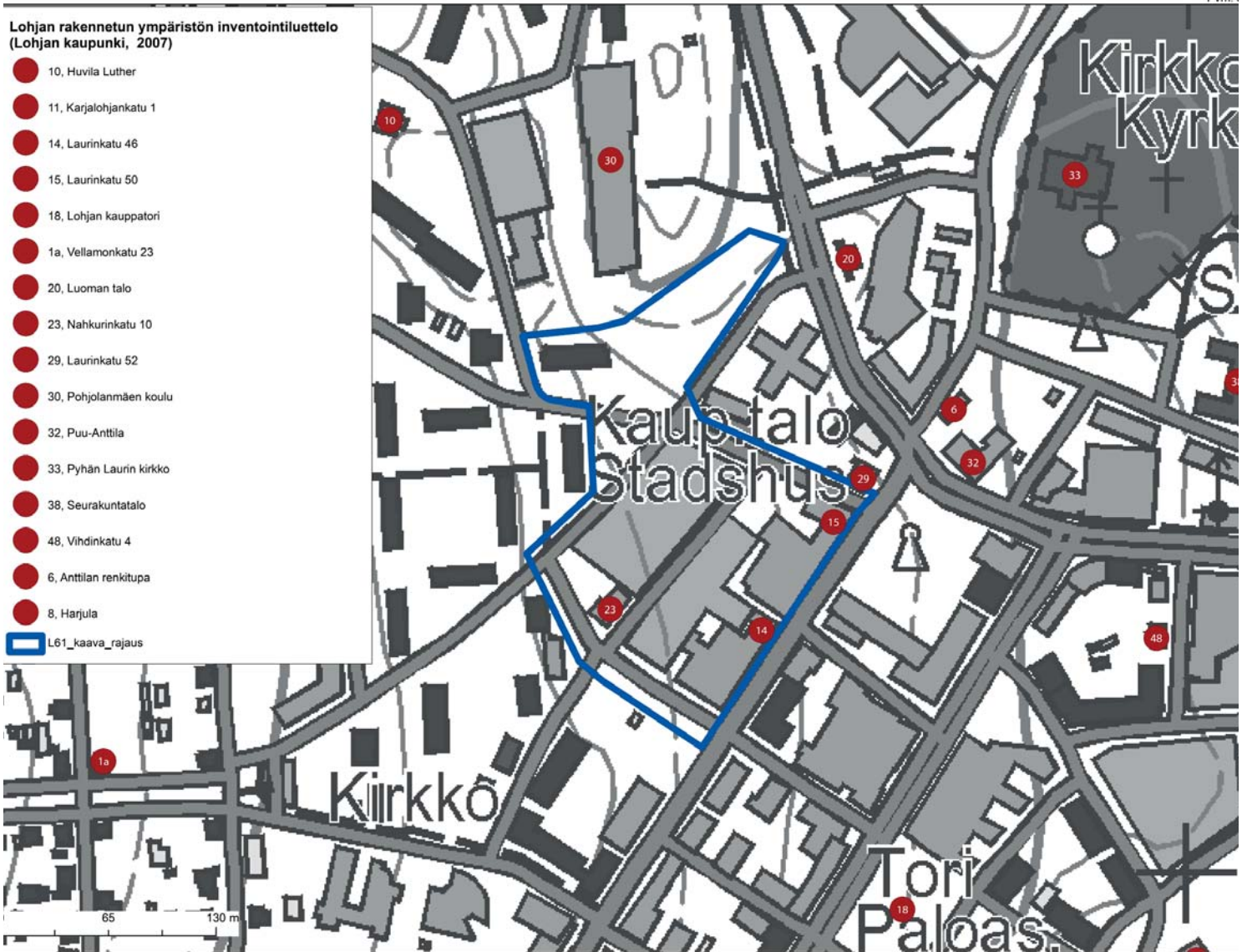


Kartta: L61 kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuu arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia, jotka käyvät ilmi oheisesta kartasta.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä alueella ei Museoviraston tietojen mukaan ole.

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunki, 2007)

- 10, Huvila Luther
- 11, Karjalohjankatu 1
- 14, Laurinkatu 46
- 15, Laurinkatu 50
- 18, Lohjan kauppatori
- 1a, Vellamonkatu 23
- 20, Luoman talo
- 23, Nahkurinkatu 10
- 29, Laurinkatu 52
- 30, Pohjolanmäen koulu
- 32, Puu-Anttila
- 33, Pyhän Laurin kirkko
- 38, Seurakuntatalo
- 48, Vihdinkatu 4
- 6, Anttilan renkitupa
- 8, Harjula
- L61_kaava_rajaus



Kartta: Ote Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon kohdekartasta. L 61 asemakaavanmuutoksen rajaus sinisellä.

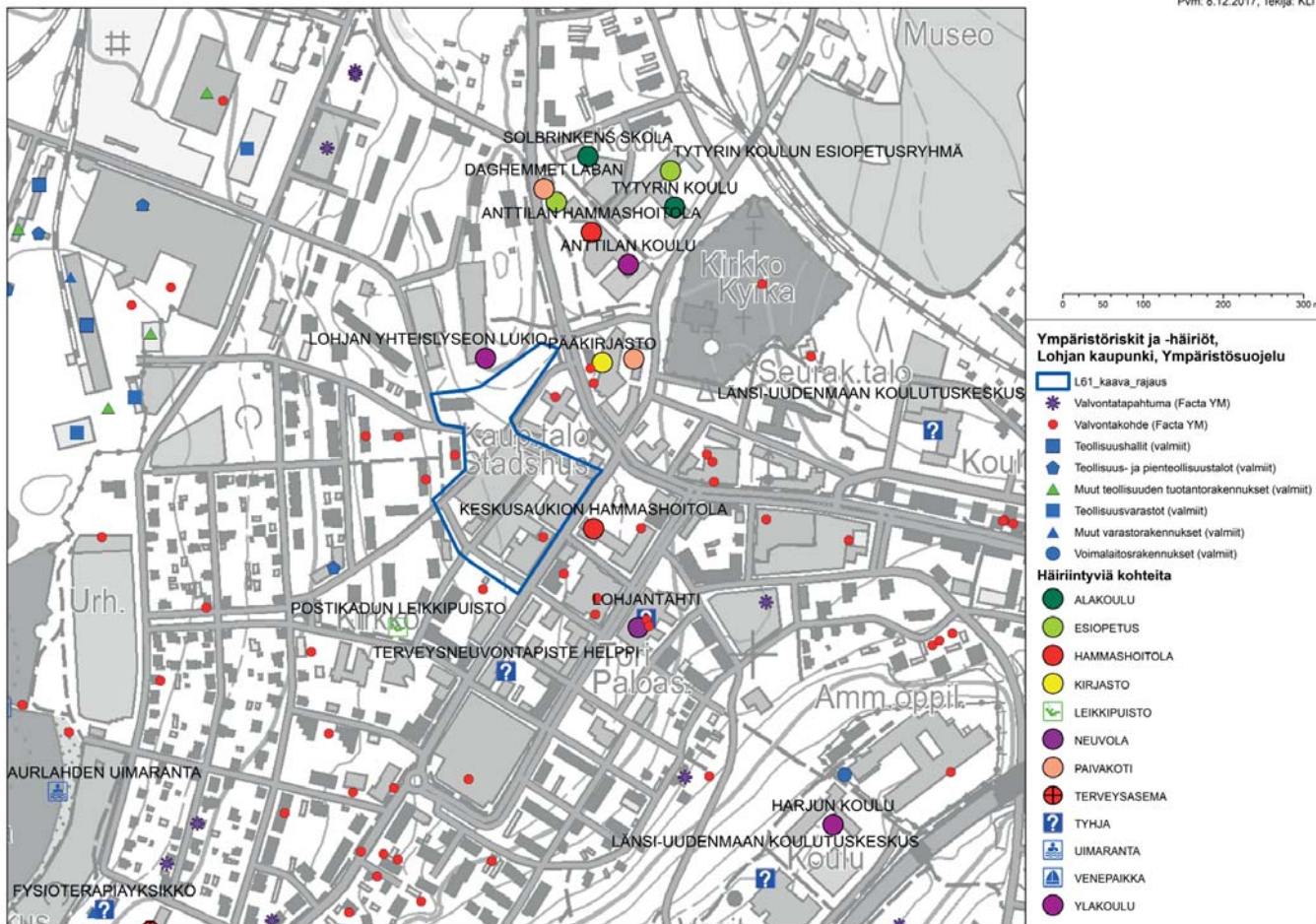
SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita täydennetään tarvittaessa:

- Lohjan keskustan osayleiskaavan yleissuunnitelma (Arkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 22.2.2002)
- Lohjan keskustan kaupanselvitys 2006, keskustan kaupallisen rakenteen kehittäminen (Tuomas Santasalo Ky, 2006)
- Lohjan keskustan pysäköintiselvitys (Esisuunnittelijat Oy, 2006)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo 2007)
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström, 2008)
- Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Asta Björklund Risto Iivonen Arkitehdit Oy, 2008)
- Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, 2010)
- Taajamaosayleiskaava, Kaupallisen selvityksen päivitys (Santasalo Ky, 2011)
- Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys (Trafex, 2011)
- Taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012
- Karstuntien kiertoliittymän katusuunnitelmat (Lohjan tekninen toimi 2016)
- Taajamaosayleiskaavaan ja keskustan osayleiskaavaan liittyvät selvitykset

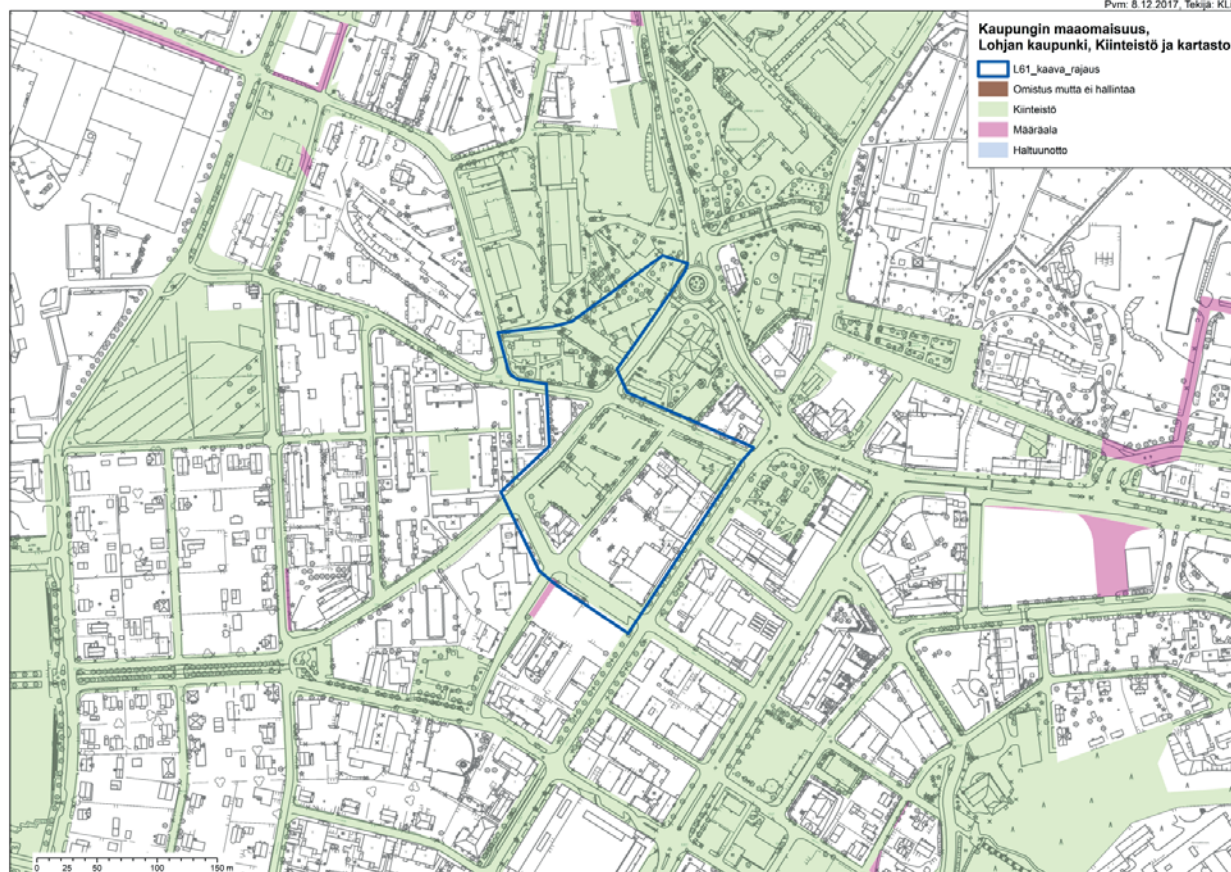
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Pvm: 8.12.2017, Tekijä: KLI

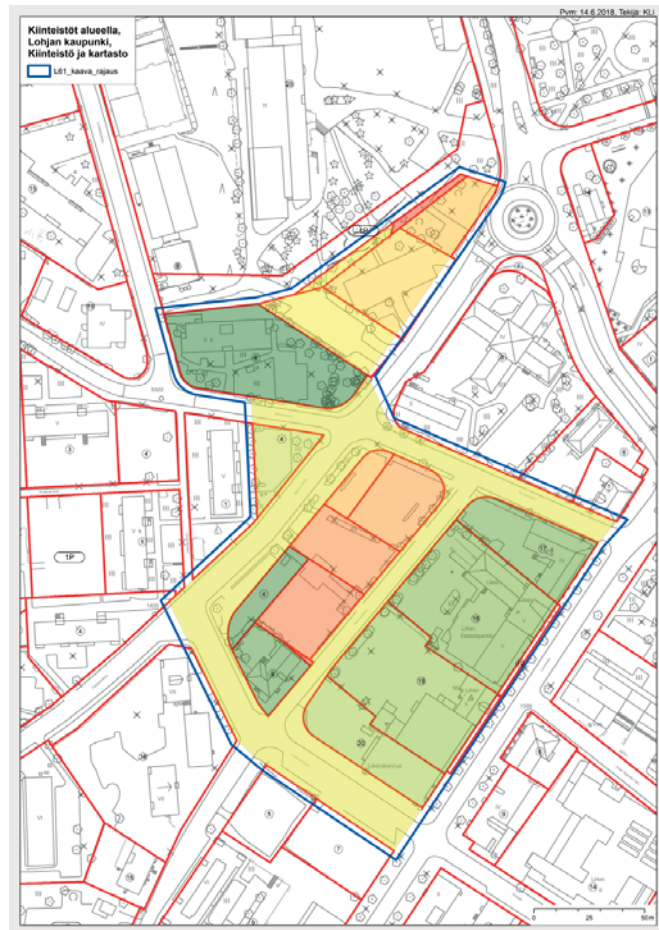


MAANOMISTUS

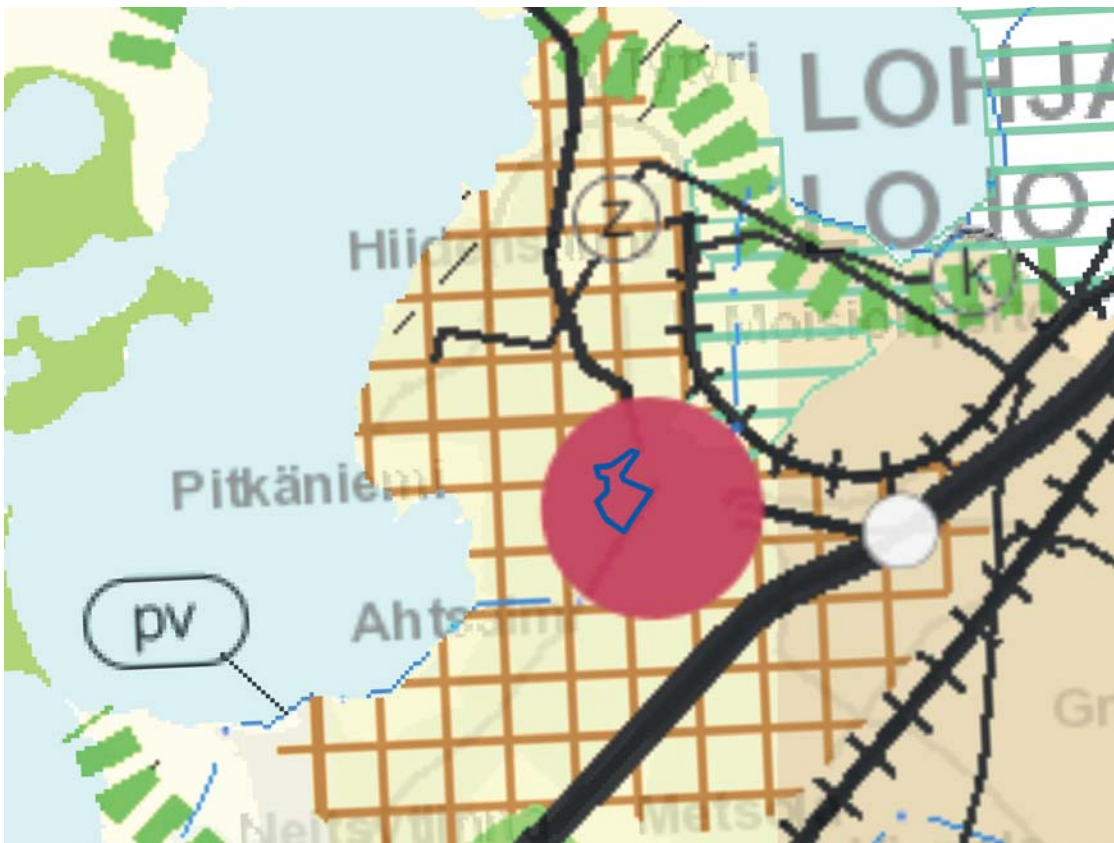
Pvm: 8.12.2017, Tekijä: KLI



KIINTEISTÖT

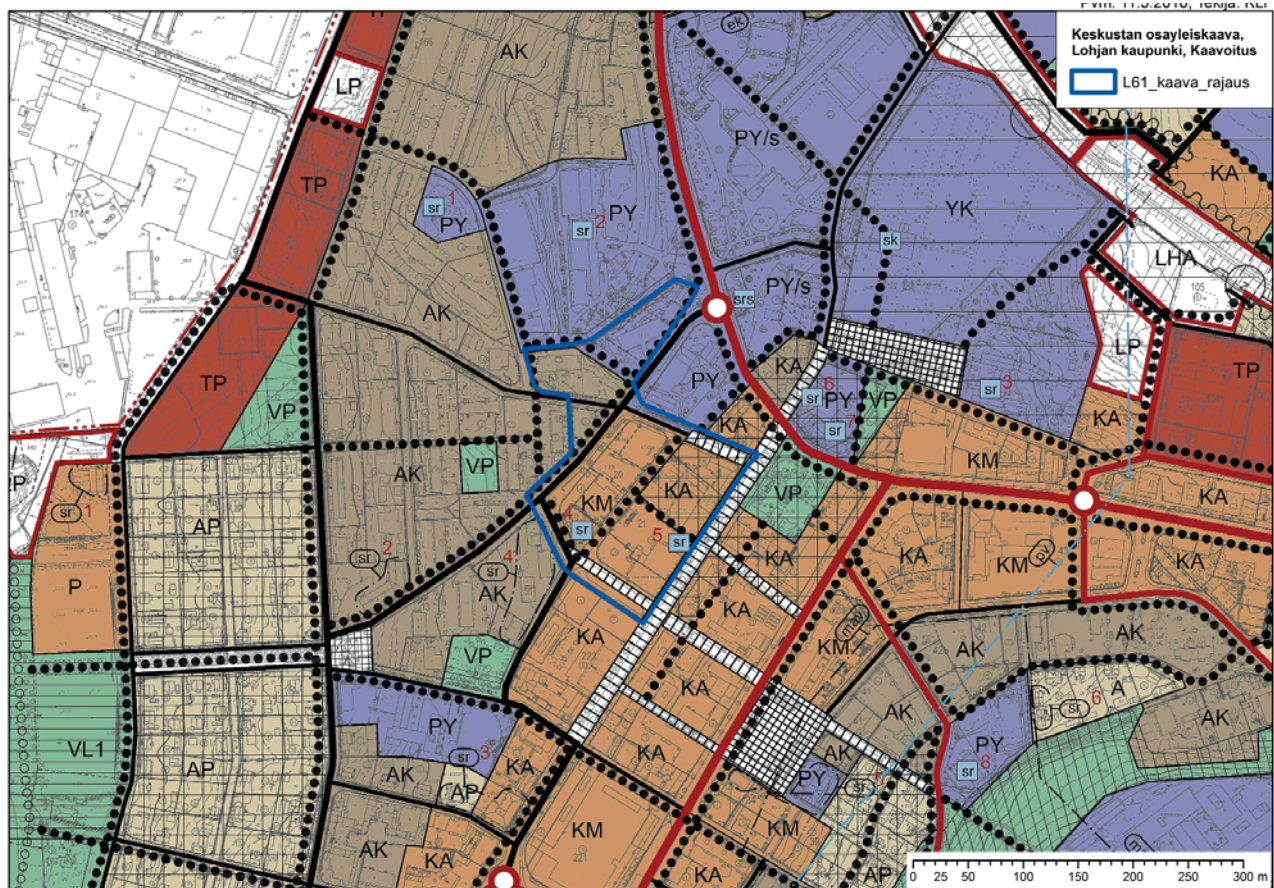


MAAKUNTAKAAVA

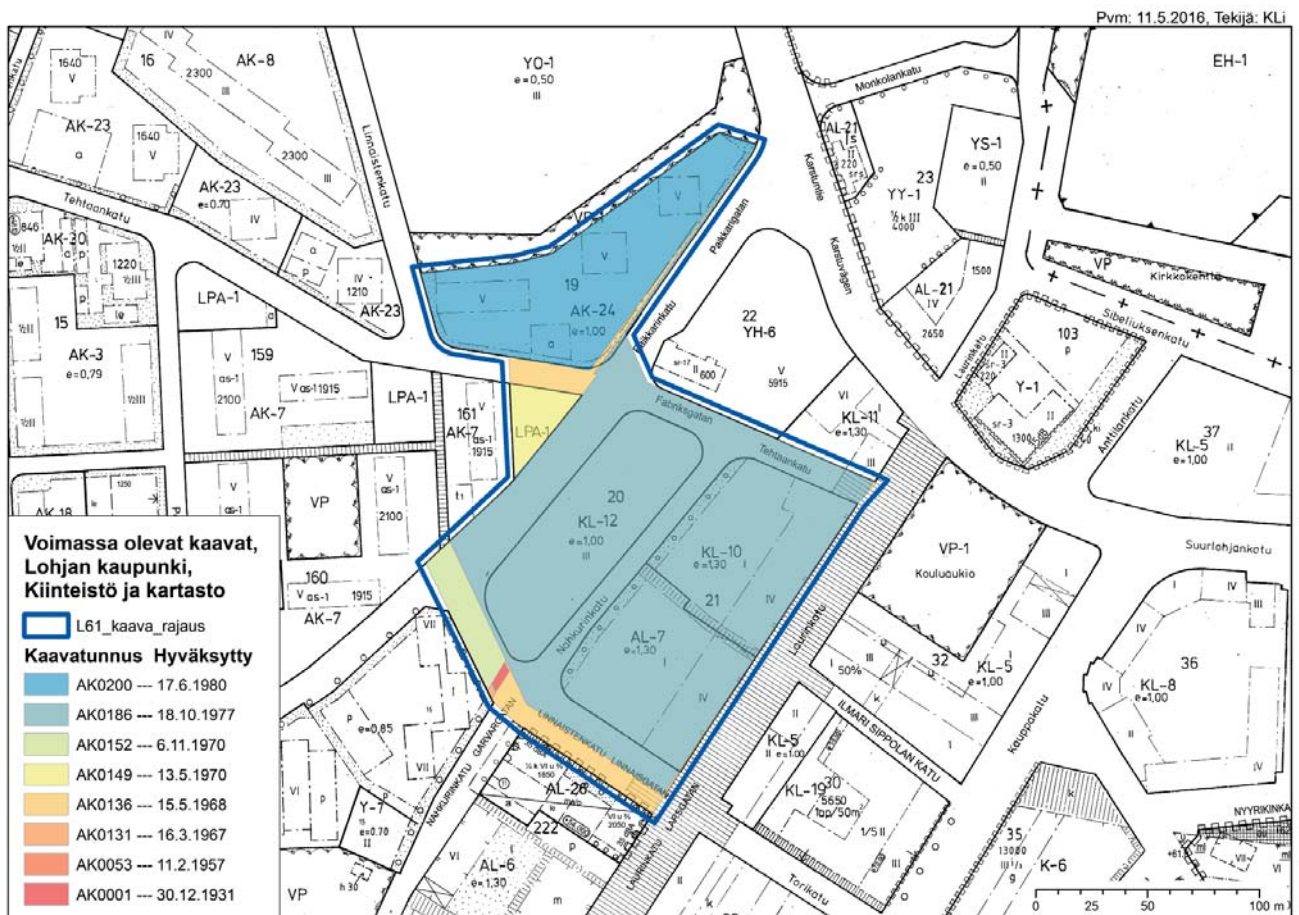


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue sijoittuu alueelle, joka on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja seutukeskukseksi.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA



VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT



MUUT SUUNNITELMAT

KUMPPANUUSHAKU

Lohjan kaupunki järjesti keväällä 2016 kumppanuushaun Lohjan kaupallisessa ydinkeskustassa sijaitsevan Nahkurintorin alueen kehittämiskonseptin ja kumppaneiden hakemiseksi alueen suunnitteluun ja toteutukseen.

Tavoitteeksi Nahkurintorin kehittämiskonseptin ja kumppaneiden hakemisessa alueen suunnitteluun ja toteutukseen on asetettu valtuuston 15.1.2014 hyväksymän keskustan osayleiskaavan mukaisesti monipuolinen kokonaisuus, joka koostuisi kauppakeskustyyppisistä liiketiloista, kaupallisista ja muista palveluista, muista toimitiloista sekä keskusta-asunnoista. L61 asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia em. kokonaisuuden rakentumisen mahdollisuutta. Kokonaisuuden laajuus ja mitoitus on kilpailuvaiheessa ollut avoin. Tavoitteet täsmentyivät kaavaprosessin edetessä.

Kumppanuushaun valintaohjelman mukainen hakemus ja suunnitelma-asiakirjat saatiin kahdelta toimijalta : A) Nahkurinkeskus / NCC Property Development Oy ja Ruokakesko Oy sekä B) Hiidenkaari / YIT Rakennus Oy.

Kumppanuushakuun osallistuneita suunnitelmia arvioivat kesän aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistään valitsema arviointiryhmä ja ympäristöjohtajan valitsema viranhaltijoista koostuva arviointiryhmä. Arviointivaiheeseen sisältyi myös neuvotteluja kumppaniehdokkaiden kanssa. Kumppanuushaun mukaisesti suunnitelma-aineistot asetettiin nähtäville kaikkien arvioitavaksi. Asiakirjat olivat nähtävillä kaupungintalon aulassa kesän 2016 kuluessa.

L61 asemakaavanmuutoksen valmisteluaineisto käsittää myös havainneaineistoa Nahkurintorin kumppanuushaun ajalta. Suunnitteluprosessin edetessä tavoitteet ja suunnitelmat ovat toteutuksen osalta voineet muuttua oheisista kumppanuushaun aikaisista havainnekuvista.

SUUNNITTELUVARAUS

Vetovoimalautakunta on 16.8.2017 myöntänyt YIT Rakennus Oy:lle suunnitteluvaramuksen, joka koskee osaa L61 Nahkurintorin asemakaavanmuutoksen alueesta. YIT tekee suunnitteluvaramuksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei



Nahkurintorin kumppanuuskilpailun (2016) aikaista konseptikuvaa. Hiidenkaari/YIT.

aiheudu niistä mitään korvausveloitetta.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi YIT Rakennus Oy tai sen osoittama ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee alueelle kokonaisuutena. Aluetta käsitellään Kiinteistönmuodostamislain 113-119 §:n mukaisena rakennusmaanjärjestelynä. Lopullisen myyntihinnan päättää kaupunginvaltuusto. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

SOPIMUKSET

Alueelle tulee laatia maankäytösopimus kaavamuutosprosessin edetessä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

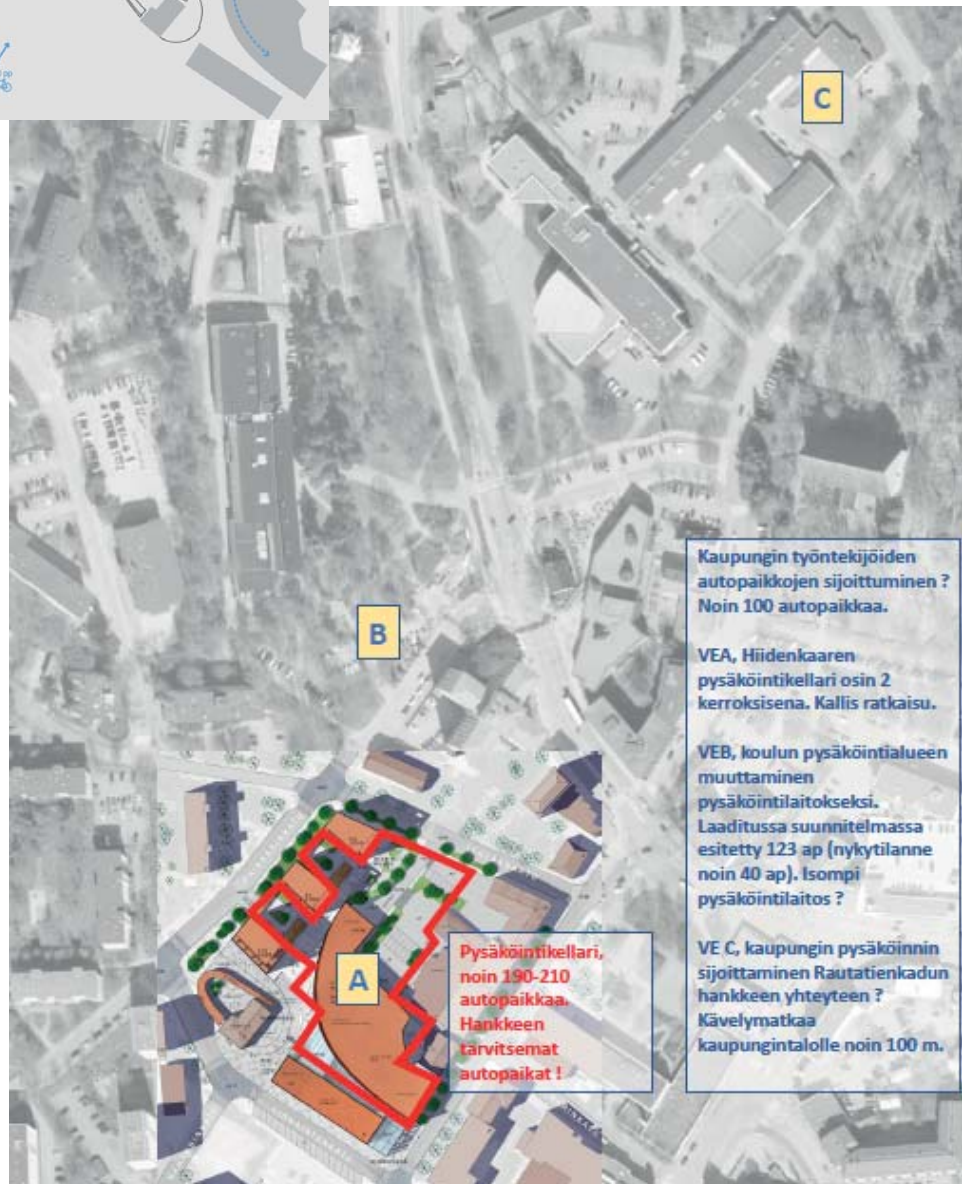
Lohjan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5. 2015.



Nahkurintorin kumppanuuskilpailun (2016) aikaista konseptikuva. Hiidenkaari/YIT



Kuvat yllä ja alla: Nahkurintorin kumppanuuskilpailu (2016) aikaista konseptikuva. Hiidenkaari/YIT, Pyöräilyn, jalankulun sekä huollon ja autoliikenteen kaavio Nahkurintorin kilpailuvaiheesta.



Nahkurintorin Hiidenkaari-hankkeen yhteydessä on tutkittu alueelle tällä hetkellä sijoittuvien pysäköintipaikkojen määrää ja niiden toisin. Ote:Hiidenkaaren asemakaavamuutoksen laadintaa varten laaditusta pysäköintitarkastelusta. Luonnos 15.1.2018 Trafix Oy /J. Ikaheimo.

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan sisältövaatimukset on määritelty MRL 54 §:ssä:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaa-voitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkene- mistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheut- taa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadi- taessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Tavoitteeksi Nahkurintorin kehittämiskonseptin ja kumppaneiden hakemisessa alueen suunnitteluun ja toteutukseen on asetettu valtuuston 15.1.2014 hyväksymän keskustan osayleiskaavan mukaisesti monipuolinen kokonaisuus, joka koostuisi kauppakeskustyyppisistä liiketiloista, kaupallisista ja muista palveluista, muista toimitiloista sekä keskusta- asunnoista. L61 asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia em. kokonaisuuden rakentamisen mahdollisuutta. Kokonaisuuden laajuus ja mitoitus on kilpailuvaiheessa ollut avoin. Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

KAAVAMÄÄRÄYKSET L61 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELUAIKANA

Kaavamääräykset tulevat täsmentymään ja täydentymään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

AK-66 Asuinkerrostalojen korttelialue.

10% kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennuksen eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuten kuin rakennustarkastajan luvalla. 1/6 asutokerrosalaa vastaava määrä tontin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi, jonka istutus ja kalustus on osoitettava asemapiirustuksessa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kolmea asuntoa kohti.

AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue.

10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi.

Julkisivuväriytyksen tulee olla taitettu vaalea. Rakennuksen eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella. Ullakon tulee jäsentyä julkisivussa erilaisena kuin muut kerrokset.

K-16 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

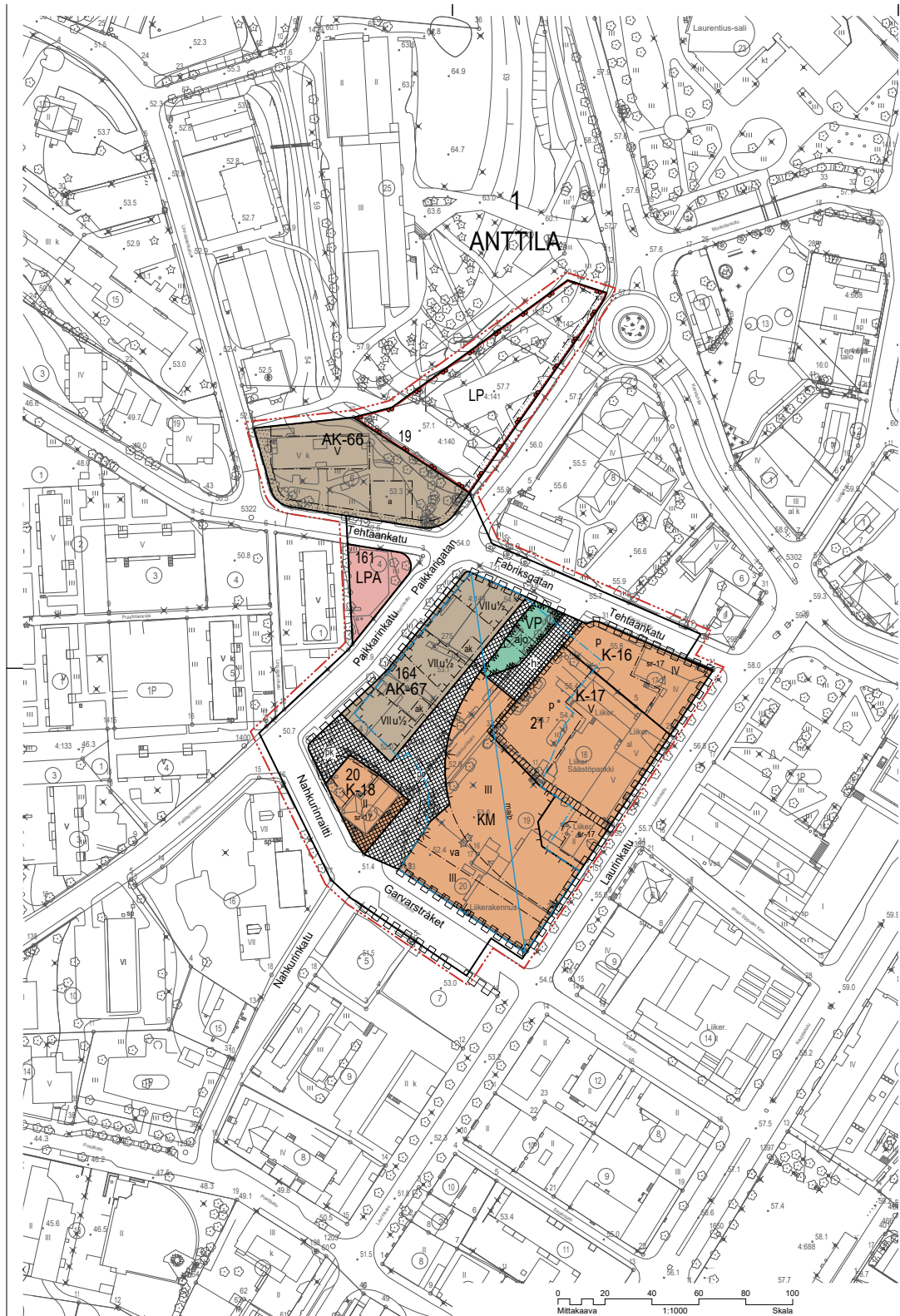
Tontille tulee osoittaa vähintään 23 autopaikkaa.

K-17 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Enintään 18% sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

Autopaikkoja on alueella tai sen välittömässä läheisyydessä varattava 1 ap/60 k-m² työpaikkakerrosalaa ja 1 ap/asunto, joista omalla tontilla vähintään 1/3.

1/6 asutokerrosalaa vastaava määrä tontin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Asuinhuoneistoja ei saa osoittaa maantasokerrokseen.



K-18 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Enintään 30% sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

Tontille tulee osoittaa vähintään 8 autopaikkaa, joista on osoitettava 1 autopaikka kutakin asuntoa kohti. Tontilla sallitaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellarikerrokseen.

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu- ja toimistotiloja sekä enintään 10 % asuinhuoneistoja. Asuinhuoneistoille tulee järjestää ulos

piha-alueita. Piha-alueet voidaan toteuttaa kattopihana. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään yksi 65 k-m² liiketilaa kohti ja yksi 70 k-m² toimistoja palvelutiloja kohti. Rakentamisen sopeuttamiseen kaupunkikuvaan ja olemassa olevaan eri-ikäiseen rakennuskantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaarevan julkisivun jatkuvuus suositellaan korostettavaksi materiaalivalinnoilla. Rakennuksen katualueeseen, jalankulkureittiin tai aukioon rajautuvien julkisivujen tulee sisältää ikkuna-aukkoja, julkisivulaseja, tai näiden yhdistelmiä siten, että julkisivut ovat mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan kaupunkikeskustaan sopivia. Korttelialueisiin K-16 ja K-17 suuntautuva julkisivu tulee varustaa valaisimin. Nahkurinraittiin rajautuvilla katutasen liiketiloilla tulee olla suora sisäänkäynti kadulta, mikäli kadun korkeusasema sen luontevasti sallii.

VP Puisto.

LP Yleinen pysäköintialue.

Alueella sallitaan osittain maanalainen pysäköinti. Kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen yhteys kortteliin 24 tulee säilyttää. Alueen runkopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Autosäilytyspaikat saa rakentaa kahteen tasoon.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

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

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennusten perustukset ja salaojitus voivat ulottua katualueelle.

h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

ak Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.

pk Rakennusala, jolle saa sijoittaa pyöräkatoksia.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

p Pysäköimispaikka.

ma/p Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katuaukio/tori.

po Portaat.

Suunnittelussa tulee huomioida myös esteetön reitti.

ajo Ajoyhteys.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

va Valokatteinen tila.

Alueen osa, jolle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa katetun, yleiselle jalankululle varatun sisätilan.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-17 Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja ja kattomuotoa ei saa muuttaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen ennallistavat kunnostustoimenpiteet ovat suositeltavia.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, 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.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella on eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska Lohjan kaupallinen keskus- ta vahvistuu kaavamuutoksen toteutuessa. Asemakaavan muutos mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen kaupungin keskustaan. Asemakaavanmuutos tukee kehitystä, jolla halutaan estää Lohjan kaupunkikeskustan taantumista ja alueen palvelutarjonnan heikkenemistä.

Rakennettu ympäristö

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus ei ole toteutunut kortteleissa 20 ja 21. Alueen rakentuminen kokonaisuutena ja yksikerroksisten liikerakennusten korvautuminen (Laurinkatu) noin kolmikerroksisella rakennuksella ryhdistää ydinkeskustan kaupunkikuvaa. Muiden olemassa olevien

sekä arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten säilyttäminen mahdollistaa ajallisen kerroksellisuuden ja kaupunkikuvallisen monimuotoisuuden.

Suurimmat muutokset koskevat kortteleita 20 ja 21. Muutoksella on kaupunkirakennetta eheyttävä vaikutus. Paikkarinkadun varteen suunnitelluilla asuinkerrostaloilla on suuri vaikutus kaupunkikuvaan ja lähimympäristöön.

Kortteliin 19 suunniteltu paikoituksen kansiratkaisun tulee olla vähäeleinen ja puistomaiseen alueen luonteeseen soveltuva, jotta Lukionmäen puistomainen luonne kaupunkikuvassa säilyy.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos mahdollistaa alueen rakentumisen osaksi kaupallista keskustaa. Kaavamuutosalueen ilmettä hallitsevat tällä hetkellä Laurinkadun osuudella muusta katujulkisivusta poikkeavan matalat liikerakennukset apurakennuksineen, sekä Nahkurintorin ja Linnaistenkadun osalta laajat pysäköintikentät. Alueen rakentuminen muodostaa ydinkeskustan kortteleihin uutta kaupunkimaista rakennetta ja julkista ulkotilaa.

Palvelut, työpaikat, elinekeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen

Toteutuessaan kaavanmuutos tuo merkittävän lisän keskustan palvelutarjontaan.

Kaavamuutos sallii liikerakentamisen lisäksi palvelu- ja toimistorakentamista sekä asuntoja kortteliin 21. Kattavampi palvelutarjonta on yksi mahdollinen ydinkeskustan ja välillisesti laajemminkin alueen vetovoimatekijä. Lohjan keskustan kaupalliset palvelut kehittyvät ja monipuolistuvat uuden kauppa- ja palvelukeskuksen myötä. Uudet liiketilat mahdollistavat uusien toimijoiden sijoittumisen kaupalliseen keskustaan. Kauppa- ja palvelukeskuksen eri toiminnot voivat työllistää kymmeniä henkilöitä.

Liikenne, pysäköinti ja tekninen huolto

Keskustan liikenneverkko muuttuu osin nykyisen Nahkurinkadun poistuessa kaavamuutoksen myötä. Kauppakeskuksen huolto on osoitettu Tehtaankadun puolelta. Nahkurintorin nykyinen pysäköintikäyttö poistuu. Pysäköintikerrokseen suuntautuva liikenne on suunniteltu Paikkarinkadun kautta.

Keskustan osayleiskaavassa Linnaistenkadulta on osoitettu kävely-yhteys Tehtaankadulle. Tämä osayleiskaavasta johdettava tavoite toteutuu L61 kaavamuutoksella osoitetun katuaukion kautta.

L61 kaavamuutosta pohjustavan hankesuunnittelun yhteydessä on tehty liikennesuunnitelua, jotta kaavamuutoksen mahdollistamat uudet korttelit, katuverkosto ja liittymät kiinteistöille muodostaisivat toimivan kokonaisuuden.

Kaavamuutoksella on korttelin 21 poikki osoitettu valokatteinen tila, alueen osa jolle saa rakentaa katetun, yleiselle jalankululle varatun sisätilan.

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

Terveys ja turvallisuus

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia terveyteen. Kaavamuutos alue sijoittuu taajamaosayleiskaavaehdotuksessa C1 –alueelle. Alue tarkoittaa keskustapalveluiden aluetta. Keskustapalveluiden alueelle on ominaista myös näiden palveluiden huolto ja ylläpito. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle tulee suuntautumaan enemmän huolto- ja ylläpitoliikennettä kuin nykytilanteessa. Kauppakeskuksen huollosta ja tavaratoimituksista sekä liikennemäärien kasvusta saattaa aiheutua meluhaittaa ja pakokaasuhaittaa.

Sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan mm. kauppakeskuksen rakentaminen alueelle, joka tällä hetkellä on suurelta osin pysäköintikenttää. Rakennuskannan ja siten sisätilojen osuus suunnittelualueella kasvaa siten. Kaavamuutoksella on sosiaalisia vaikutuksia em. perusteella.

Kaavamuutos mahdollistaa sen, että kaupungin ydinkeskustan palvelutarjonta tulevaisuudessa vastaisi paremmin eri väestöryhmien tarpeisiin palvelujen sijoittuessa hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle.

Kauppakeskuksen sisätiloihin on kaavamerkinnällä osoitettu läpikulkumahdollisuus, joka osaltaan tukee yhteyttä kaupallisen ja kulttuurikeskustan välillä. Kaavamuutoksella muodostetaan uusi katuaukio nykyisen Linnaistenkadun ja Tehtaankadun välille. Katuaukio, siihen liittyvät ulkoportaat sekä Tehtaankadun puoleiseen päähän kaavamuutoksella osoitettu kuntoilupuisto ovat kaavamuutoksen mahdollistamia uusia kaupunkimaisia ulkotiloja, jotka voivat toimia kohtaamispaikkoina kaupungissa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto ja maisema

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulaissa mainittavia

luontotyyppejä tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja.

Kaavamuutoksella on osoitettu uusi pieni puisto, johon saattaa kehittyä palanen kaupunkiluontoa.

Alue ei ole yhteiskunnan vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Yhteiskunnan vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue on lähimmillään n. 250 metrin etäisyydellä alueen etelä-kaakkoispuolella. Alueelta (nykyinen korttelit 20) on löydetty pohjavesitutkimuksissa pohja- ja orsivettä. Vesilaissa on yleinen pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskielto. Alueen rakentamisessa tulee huomioida pohjavesiolosuhteet niin kuin vesilain yleiset säädökset niin määräävät. Pohjaveden tason säilyminen on myös tärkeää ympäröivien rakennusten takia. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee rakennuksia jotka on toteutettu niin, että niiden perustukset on toteutettu puupilarien varaan.

Muut vaikutukset

Väestö

Kaavamuutos voi vaikuttaa alueen väestömäärään, koska asumiselle on osoitettu uudenlaisia, voimassa olevasta kaavasta poikkeavia kortteleita ja myös liikerakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa asumista. Kaavan mahdollistamien uusien asuintilojen rakentumisella saattaa olla vaikutusta ydinkeskustan väestöön ja ikärakenteeseen

Taloudellinen tarkastelu

Kaavamuutoksella on taloudellisia vaikutuksia, koska sen perusteella voidaan toteuttaa keskustaan uusi, Lohjan oloissa merkittävä kauppa- ja palvelukeskus. Asiointitarve keskustan ja Lohjan ulkopuolelle voi vähentyä ostovoiman Lohjan seudulta mahdollisesti suuntautuessa enenevässä määrin kaupungun keskustan alueelle.

Kaupungin kunnallistekniikan ym. infraratkaisujen muutostyöt edellyttävät investointeja.

Tuloja kaupungille saadaan kaava-alueen kaupungin omistamien tonttien myyntituloista.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella on mahdollisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka muodostuvat lisääntyneestä liikenteestä sekä alueelle suuntautuvasta huoltoajosta.

Nimistö

Asemakaavamuutokseen sisältyy nimimuutos koskien Linnaistenkatua välillä Paikkarinkatu-Laurinkatu. Linnaistenkatu on nykyisellään katkaistu ajoneuvoliikenteeltä Tehtaankadun ja Paikkarnkadun välisellä osuudellaan. Tämä on osoiteteknisesti harhaanjohtava ja saattaa aiheuttaa pelastustilanteessa sekaannusta. Kadulle välille Laurinkatu- Paikkarinkatu osoitetaan uusi nimi, joka on Nahkurinraitti.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista kun kaavaprosessin päätteeksi kaavamuu-
tos sekä toisaalta uusi kiinteistöjako ovat saaneet lainvoiman ja rakennushankkeeseen
ryhtyvälle on myönnetty rakennuslupa.