LOHJA



kuva Ida Fasching 2014

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 24.2.2015

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

tämä selostus koskee 24.2.2015 päivättyä kaavakarttaa

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus
PL71, 08101 Lohja
p. 019 3690

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, p. 044 374 4414
Kaavoitussihteeri Margit Hietamäki, p. 044 369 4454
Kartta-aineisto suunnitteluavustaja Kalle Lindblom

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT 4
   - 1.1 Tunnistetiedot 4
   - 1.2 Kaava-alueen sijainti 4
   - 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 4
   - 1.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 4
   - 1.5 Osalliset 5
   - 1.6 Viranomaisyhteistyö 6
   - 1.7 Selostukseen sisältyviä asiakirjoja ja muita kaavaa koskevia asiakirjoja 6
   - 1.8 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset 6
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 7
   - 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
   - 2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 10
3. TAVOITTEET 15
   - 3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 15
   - 3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 15
4. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 17
   - 4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / valmisteluvaihe 17
   - 4.2 Asemakaavan kuvaus / valmisteluvaihe 23
   - 4.3 Kaavan arvioidut vaikutukset / valmisteluvaihe 24
5. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 25
   - 5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / ehdotusvaihe 25
   - 5.2 Asemakaavan kuvaus / ehdotusvaihe 30
   - 5.3 Kaavan arvioidut vaikutukset / ehdotusvaihe 31

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

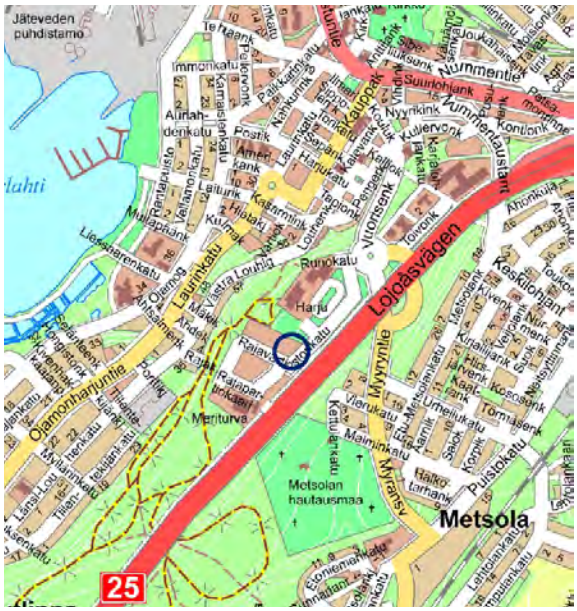
L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan ja tonttijaon muutos koskien 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osaa sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. Ahtsalmen kaupunginosan kortteleiden 224 ja 98 osat; asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueet sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,04 hehtaaria. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2100 kem2. Rakennusoikeuden lisäys on 1600 kem2.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 224 tontti 3, viereistä virkistys- ja pysäköintialuetta ja osa Rajavartiostonkatua.



Sijainti opaskartalla

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

1.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Rajavartiostonkadun asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2016.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt teknisen toimialan ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.5 OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

Maanomistajat ja asukkaat

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

Kaupungin toimialat

-tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu ja tilapalvelut, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan Ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, perusturva, sivistystoimi, Lohjan museo

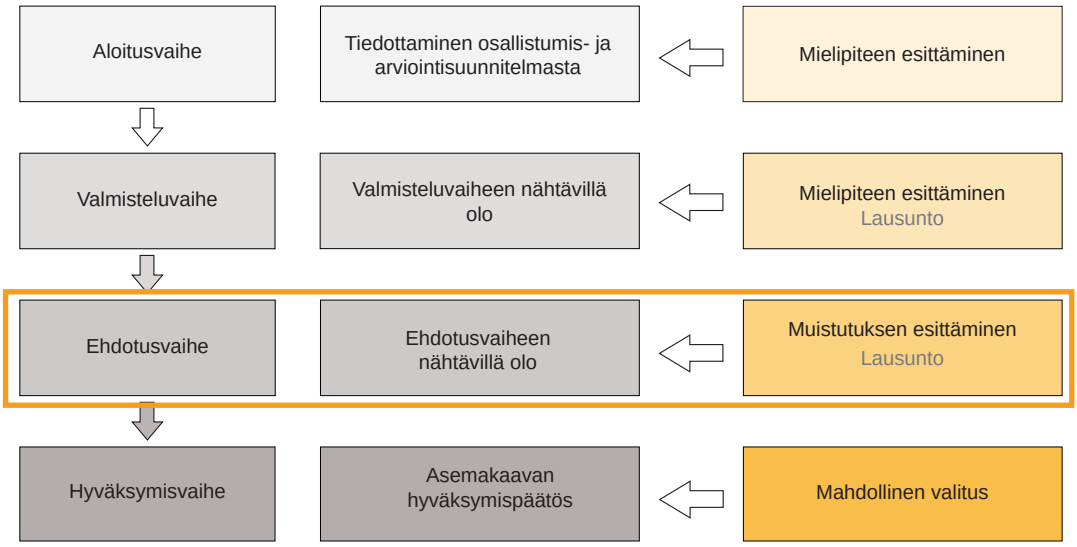
Valtion viranomaiset

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

Muut yhteisöt

-Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Lohjan Vuokra-asunnot Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher, Lounea Oy

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ



Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitettiin 18.11.2014 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti asettaa kaavan vireille. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetettiin samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen 30 päivän ajaksi 1.-31.12.2014 ja kaupungin internet-sivuille.

Kuulutus asemakaavan vireille tulosta 24.11.2014 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetettiin kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistiin Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Palaute pyydettiin ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistosta pyydettiin lausunnot. (MRL 62§, 63§, MRA 30§, 32§).

Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot.

Osallisten on mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

1.6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

1.7 SELOSTUKSEEN SISÄLTYVIÄ ASIAKIRJOJA JA MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA

- selostuksen liitteet; seurantalomake, päivittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet, 10.2.2015 keskustelutilaisuuden muistio
- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 1.5.2011
- lähialueiden voimassaolevat kaavat, ajantasakaava

1.8 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET

- kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 179
- vireilletulo 24.11.2014
- OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä 1.-31.12.2014, lausuntopyynnöt

kuva Ida Fasching 2014



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Alue on osa entistä rajavartioston aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Alueella on harjuluontonsa osalta maisemallisia arvoja ja se on yleisilmeeltään väljä. Kaava-alueella on 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen rakennus.

Alueen itä-kaakkoispuolella on vilkasliikenteinen valtatie 25, Lohjanharjuntie. Pohjoispuolella on harjun urheilualue ja länsipuolella kaksikerroksisten pienkerros-/rivitalojen alue. Rajavartiostonkadun eteläpuolella valtatien puolella lähin tontti on rakentamaton ja seuraava rakennus on kolmikerroksinen 1950-luvulla rakennettu kurssirakennus. Molemmat kuuluvat Merenkulun turvallisuuskoulutuskeskus Meriturvan alueeseen.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alue on Lohjanharjun lakitasanteella ja sillä on maisemallisia arvoja. Alueen pääkasvillisuustyyppinä on kuivahko kangas, jossa valtapuuna on mänty, ja jolle on ominaista väljyys ja avoimuus. Alueen puusto on täyskasvuista.

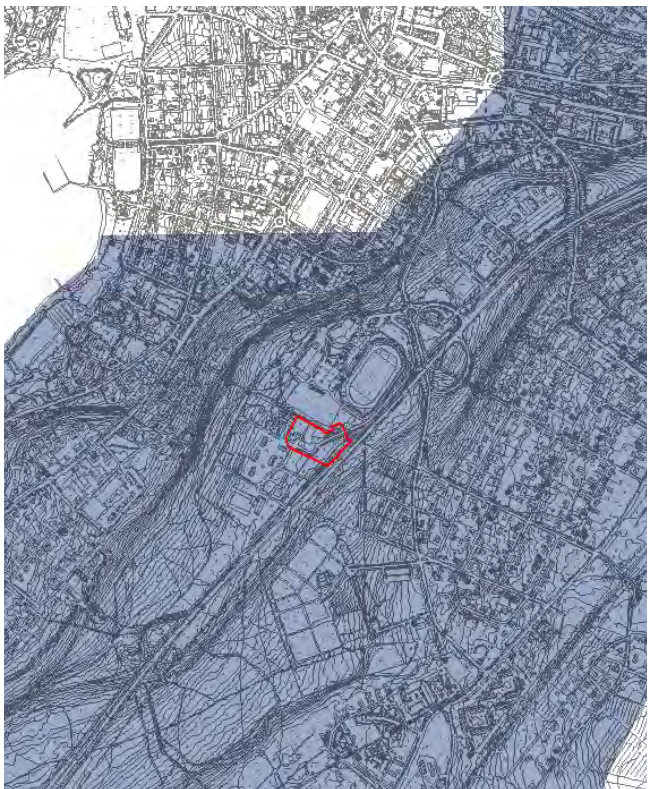
Lohjanharjun maisemaselvityksen v 1986 mukaan kaava-alueen pohjoisosassa on harjun puistometsänä hoidettavaa aluetta. Valtatien viereen on selvityksessä osoitettu rakentamiseen, pysäköintiin ja kentille soveltuvaa aluetta sekä aluetta, jolle tulee istuttaa suojavyöhyke liikenteen haittoja vastaan.

Rakentamattomilla alueilla ei ole juurikaan pensaskerrosta, ja kenttäkerroksessa vallitsevat varvut ja heinät. Pohjakerroksen jäkälät, sammaleet ja ohut humuskerros kestävät huonosti kulutusta ja uusiutuvat hitaasti.

Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Lakialueen maaperä on hiekkaa, joka vaihtuu syvemmällä soraksi. Maakerrokset ovat paksuja ja pohjavesi syvällä. Maaperä on kantavaa ja routimatonta.

Lohjanharjuntien puoleisella metsäalueella on näkyvissä vanha tienpohja, joka noudattelee valtatien linjausta.

sijainti pohjavesialueella





Ilmakuva, Maanmittauslaitos 2011-2013

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alue on osa entistä rajavartioston aluetta. Porkkalan rajavartioston toimitilat rakennettiin vanhalle Lohjan reservikomppanian ampumarata-alueelle vuosina 1953-1955. Rakennukset suunniteltiin Rakennushallituksessa. Vuosina 1956-1964 tiloissa toimi Rajavartiolaitoksen Rajakoulu ja vuosina 1964-1992 Valtion väestönsuojelukoulu. Alueella olevat viisi harjakattoista 2-3-kerroksista rapattua rakennusta ovat julkisivuiltaan hyvin säilyneitä.

Alue sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

Alueella on nykyisin em. viisi vanhaa kerrostaloa 1950-luvulta, vuonna 2002 valmistunut Merenkulun turvallisuuskoulutuskeskus Meriturva sekä uusia 2000-luvulla rakennettuja rivi-/pienkerrostaloja. Osa kerrostaloista on tällä hetkellä yksityisomistuksessa, osassa on Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n vuokra-asuntoja ja osassa Meriturvan kurssikeskuksen tiloja, ja yksi talo on otettu 1970-luvulla toimistokäyttöön. Alueelle asuu yhteensä noin 105 asukasta.

Kaava-alueella on kaksikerroksinen alunperin upseereille tarkoitettu vuonna 1953 rakennettu asuinrakennus. Em. inventoinnin mukaan kaava-alueen rakennus on alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus on tällä hetkellä Hiiden Opiston ja partiolaisten käytössä eikä siinä ole asukkaita. Rakennuksen viereen puistoalueelle on raivattu pysäköintialuetta.



Ilmakuva,
Mml 2011-2013

Alueella on vähän katuja ja korttelit ovat isoja kokonaisuuksia. Kaava-alueen tontti 3 on osa isompaa korttelia. Käynti tontille on Rajavartiostonkadulta, ja viereiselle pysäköintialueelle on erillinen ajoyhteys em. kadulta. Rajavartiostonkatu on alueen kokoojakatu ja ainoa sisääntulotie. Katualueelle on alueen sisääntulon osalle rakennettu valtatien puolelle ajoneuvoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen väylä. Kadusta erkanee kaava-alueen eteläpuolella Rajapartiokaari, joka johtaa Meriturvan rakennukselle ja eteenpäin alarinteeseen, jossa se yhdistyy uudelleen Rajavartiostonkatuun.

Keskustan palvelut, työpaikka-alueet ja joukkoliikenne ovat hyvin saavutettavissa. Harjun ulkoilualueet, uimahalli, urheiluhallit ja -kentät ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Alueen vieressä on Lohjanharjuntien kevyen liikenteen reitti.

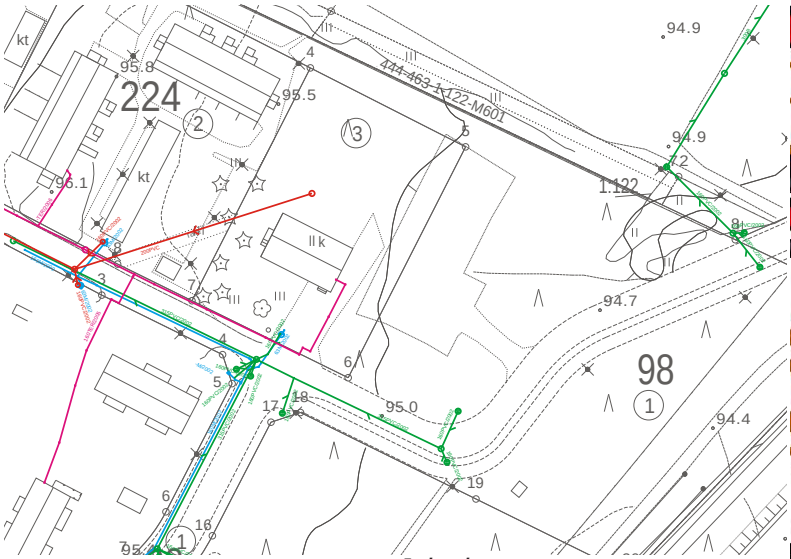
Valtatie 25 aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Valtatien pohjavedensuojauksen toteuttamisen yhteydessä alueesta on laadittu vuonna 2012 meluselvitys, ja valtatien ja kevyen liikenteen reitin välille on rakennettu meluaita. Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä laaditun meluselvityksen mukaan valtatie 25 aiheuttama melutaso on korttelialueella nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennustetilanteessa melusuojauksella (meluaita) osittain 55 - 60 dB. Korttelissa nykyisin sijaitseva rakennus on nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennustetilanteessa melusuojauksella (meluaita) 50-55 dB melualueella. Melusuojauksen riittävyys ja tapa on tarpeen selvittää kaavaprosessin aikana.

Alueen valtatien puoleisella osalla on ilmajohdollinen sähkölinja. Alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät ja katuverkko. Tontti 3 on liitetty kaukolämpöverkkoon.

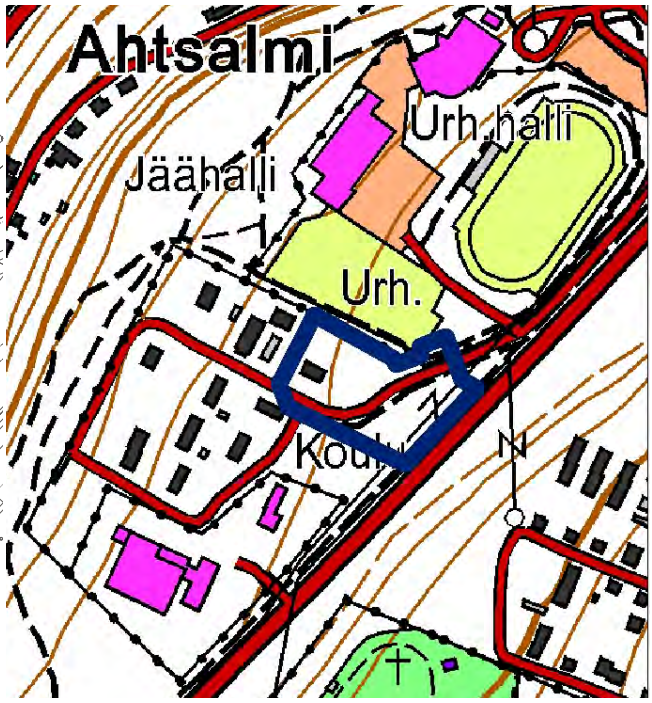
Kaavahanketta on käsitelty kaupungin sisäisessä viranhaltijoiden aloituskokouksessa 22.9.2014, ja museon edustajan mukaan harjulla aikanaan olleen ampumaradan sijainnista ei ole tietoa. Mahdollisella ampumaradalla voi olla vaikutusta maaperän puhtauteen.

MAANOMISTUS

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.



Johtokartta



Sijainti peruskartalla

2.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon myös kuntien asemakaavoituksessa. Rajavartiostonkadun kaavan suunnittelussa em. tavoitteiden erityistavoitteina ovat esim. asunto- ja työpaikkatuotantoon tarkoitetun tonttimaan riittävyyden varmistaminen, olemassaolevan rakennuskannan hyödyntämisen edistäminen ja pohjavesien suojelu- ja käyttötarpeiden huomioiminen.

MAAKUNTAKAAVA

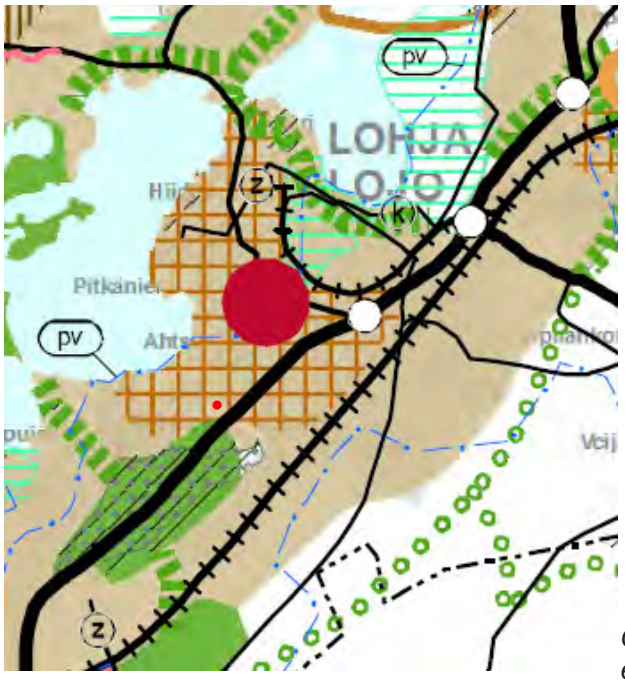
Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

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

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

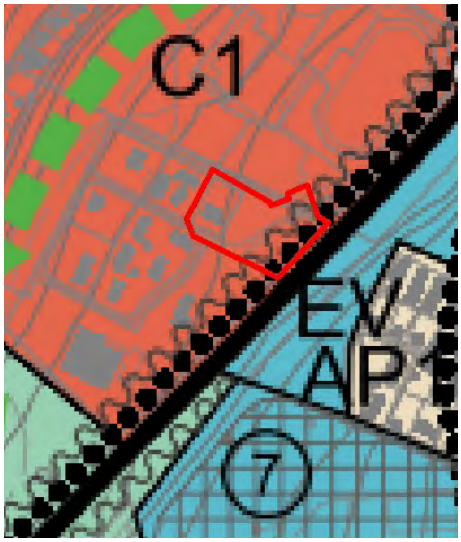
Alueen vieressä on valtatie/kantatie-merkintä.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 § 63 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Valtatien reunassa on meluntatorjuntatarve-merkintä ja kevyen liikenteen reitti. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

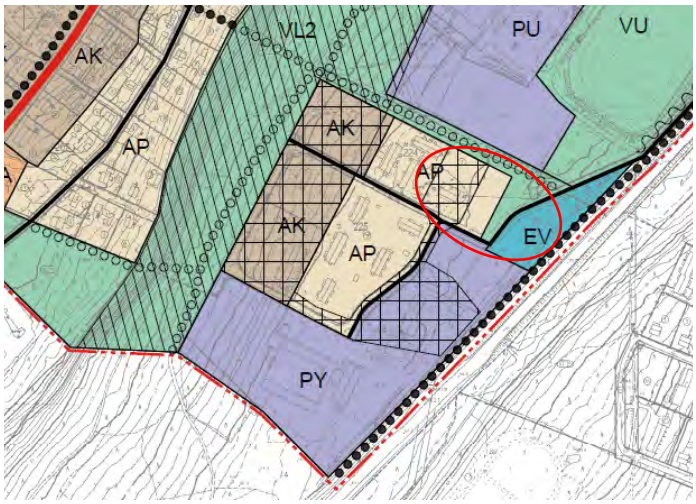


Taajamaosayleiskaava, ote.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 §3 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osittain pientalovaltaista asuntoaluetta AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle. Osa tätä aluetta on osoitettu lisäksi kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi alueeksi, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Valtatie 25:n puoleisessa osassa on suojaviheralue EV, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen. Alueella on myös lähivirkistysaluetta VU, harjupuistoa, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi harjupuistoksi. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilutoimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla. Alueen puustoa on hoidettava harjuluonnon ominaispiirteitä kunnioittaen. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa. Rajavartiostonkatu on merkitty kokoojakaduksi. Alueen viereen valtatien reunaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Osayleiskaava ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu.



Keskustan osayleiskaava, ote.

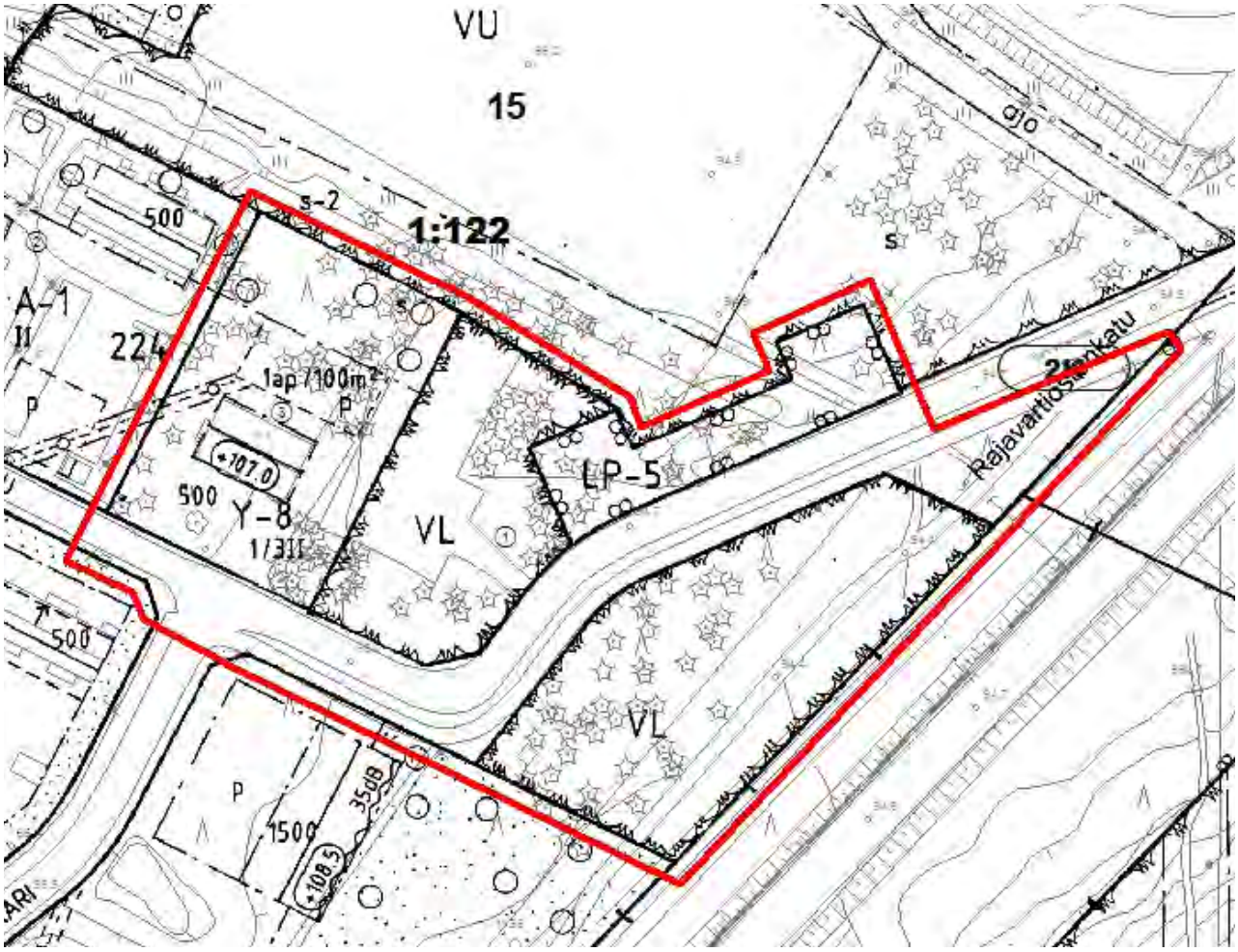
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaksi kaavaa. Kaava-alueeseen kuuluvalle urheilukentän eteläpuoliselle katuosalle on laadittu v 2004 kadun nimen muutos, jolla vuoden 1991 kaavan Pelastuskatu on muutettu Rajavartiostonkaduksi. Pääosassa kaava-aluetta on voimassa koko entisen rajavartioston alueelle laadittu asemakaava vuodelta 1998. Em. voimassaolevassa asemakaavassa (21.10.1998) korttelin 224 osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y (ajantasakaavassa Y8).

Rakennukset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusten väliin sijoittuvan uudisrakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että se on sopusoinnussa ympäristön vanhojen rakennusten kanssa. Alueelle saadaan myös sijoittaa yksi asunto henkilökunnalle ja asuntolatilat oppilaille. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Tontilla olevat autopakat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla värisävyltään vaalea.

Rakennusoikeus on ilmoitettu kokonaislukuna 500. Rakennusala on sitova ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1/3 II. Pysäköimispaikoille on esitetty ohjeellinen alue nykyisen rakennuksen taakse. Autopaikkanormi on 1 ap/100 kem2. Tontin pohjoisreunaan on osoitettu alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Ko. alue on myös suojeltava alue; tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Ote ajantasakaavasta

Sekä Y-korttelialueen vieressä että valtatien vieressä Rajavartiostonkadun toisella puolella on lähivirkistysaluetta VL. Alueen sisääntulossa Rajavartiostonkadun varressa on pysäköimisalue LP-5 korttelia 99 varten. Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011.

TONTTIJAKO

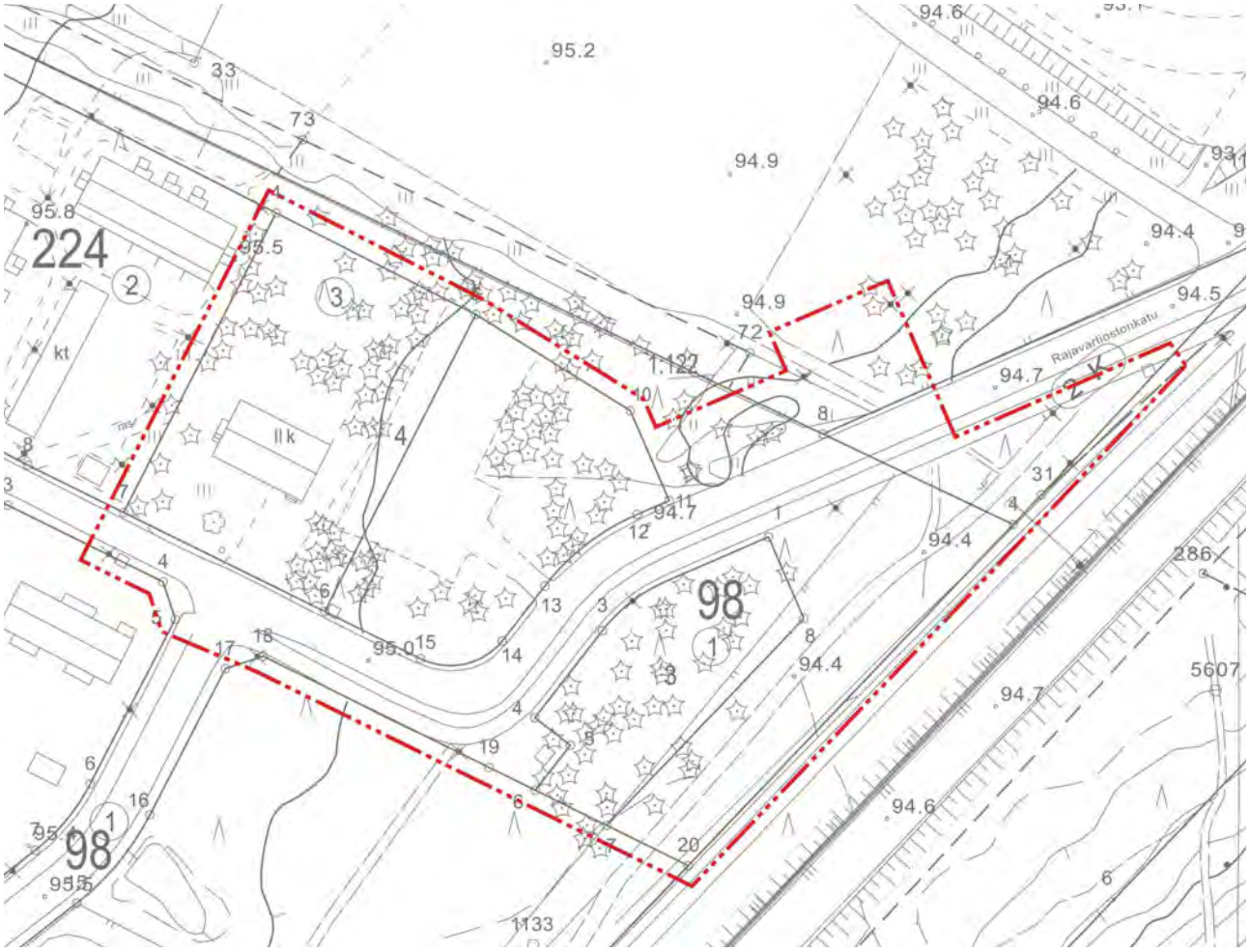
Korttelin 224 tontilla 3 on voimassaoleva tonttijako. Tontin pinta-ala on noin 2390 m2. Virkistysalueita, pysäköimisaluetta ja katuja ei ole lohkottu.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



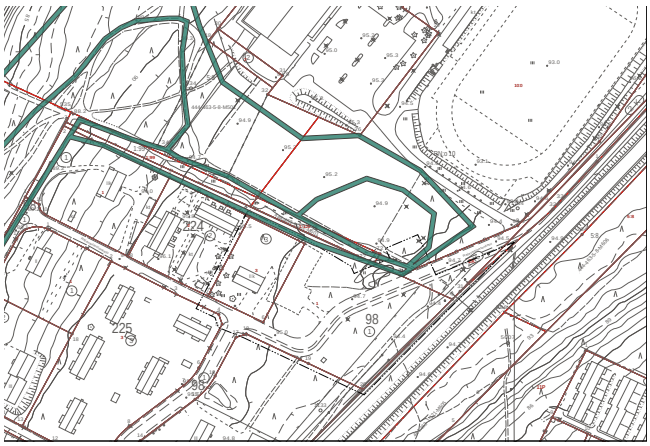
Ote pohjakartasta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LÄHIYMPÄRISTÖN KAAVATILANNE JA SUUNNITELMAT

Korttelin 224 tontin 3 viereinen tontti 2 on asuinrakennusten korttelialuetta A ja tontti 1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeutta on osoitettu kokonaislukuna tontille 2 yhteensä 1000 kem2 kahdelle eri rakennusalalle ja 500 kem2 tontille 1. Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkavaade on 1/asunto, ja pysäköimispaikoille on esitetty ohjeellinen sijainti.

Alueen eteläpuoleinen kortteli 225 on asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, ja kortteli 98 on Y-korttelialuetta kuten kaava-alueen korttelin 224 osa. Alueen pohjoispuolella on harjun aidattu urheilukenttä urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueella VU. Ko. osalla on harjun ulkoilureitti ja s-aluetta, jolla puusto on säilytettävä



Ulkoilureittiselvitys 2013-14, ote

SELVITYKSET

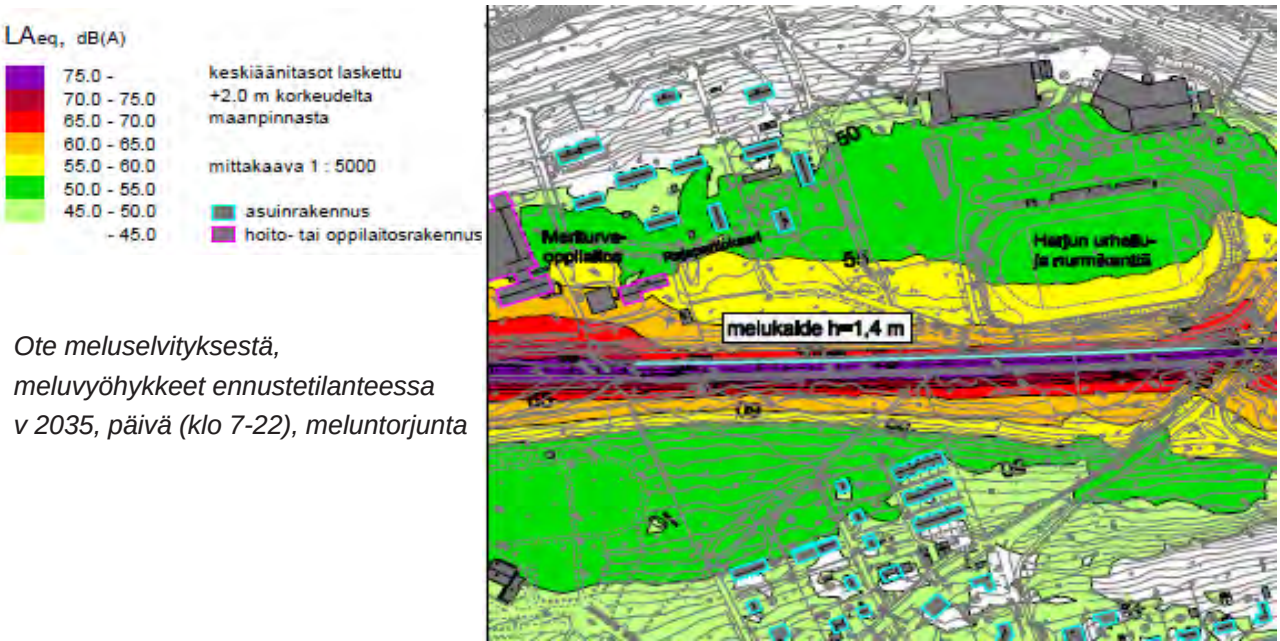
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 / alueen arvottamiskriteereinä ovat kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot ja kaava-alueen rakennus on alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus ja sen julkisivut ovat hyvin säilyneet

- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja; meluselvitys 2012 / A-insinöörit (ote ohessa)

- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012 / Katri Backman ja Iida Juurinen

- Lohjan vihreä selkäranka, viher- ja virkistysalueselvitys taajamaosayleiskaavaa varten 2007 / Elina Tirkkonen

- Lohjanharjun maisemaselvitys väestönsuojelukoulun ja ammattikoulun välisellä alueella 1986 / Maisema- ja arkkitehtuurisuunnittelutoimisto Rautamäki-Paunila



Ote meluselvityksestä, meluvyöhykkeet ennustetilanteessa v 2035, päivä (klo 7-22), meluntorjunta

3. 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.

3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, ja maakuntakaavan 2. vaiheen kaavassa alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi osoitettua taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Sijainti keskustan välittömässä läheisyydessä antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

Taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavan muutos liittää korttelin luontevaksi osaksi valtatien varren kerrostalojen vyöhykettä. Alueen ja rakennuksen arvojen säilyttämisen mahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kaava-alueen rakentuminen tulee ratkaista alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista ja maisemakuvallisesti arvokasta, väljää luonnetta tukevalla ja säilyttävällä tavalla. Alueen rakentuneen ympäristön rakennusten koko rakeisuus ja luonnonympäristö on olennainen osa alueen luonnetta. Olemassaolevan rakennuksen suojeluaste tutkitaan asemakaavassa.

Rajavartioston alueella aikanaan ollut ampumarata pyritään paikantamaan. Maaperästä tehdään tutkimus, mikäli ampumarata on sijainnut kaava-alueella.

Alue on tärkeää pohjavesialuetta, mikä tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja mikä estää myös maalämpökaivojen rakentamisen.

Valtatien aiheuttama liikennemelu tulee huomioida kaavamääräyksissä ja rakennusten ja pihatilojen sijoittelussa.

3.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin laajentamiseksi, myös katualueen sijainnin muutosta. Katualueen siirtämisestä koituvaa hyötyä on arvioitu myös suhteessa syntyvään lisärakentamisen määrään.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kaava-alueen pohjoispuoliselle urheilu- ja virkistysalueelle on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu s-merkintä; alueen osa, jolla puusto on säilytettävä. Kaavaehdotusta laadittaessa kaava-alueen VU-alueelle on tarpeen osoittaa sama merkintä.

Kaava-alueen tonttijako on tarkoituksenmukaista muuttaa samanaikaisesti asemakaavamuutoksen laadinnan kanssa.

TAVOITTEET

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Lohjan museolta 13.1.2015 saadun tiedon mukaan ampumaradasta löytyy vain kirjallinen maininta vuodelta 1883, millä perusteella sen mahdollista olemassaoloa kaava-alueen läheisyydessä olevalla hiekkakentällä ei voida todentaa. Kaava-alueen maaperän tutkimiseen ei tällä perusteella ole tarvetta.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin sen nähtävilläoloaikana 13 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnoissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota asuinalueen melusuojaukseen. Saadussa mielipiteessä on vastustettu kaavassa esitettyä uudisrakentamisen määrää ja kokoa.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on annettu vastineet. Mielipiteen esittäjille järjestettiin keskustelutilaisuus 10.2.2015 eri osapuolten näkemysten läpikäymiseksi. Vastineet ja muistio em. tilaisuudesta ovat selostuksen liitteenä.

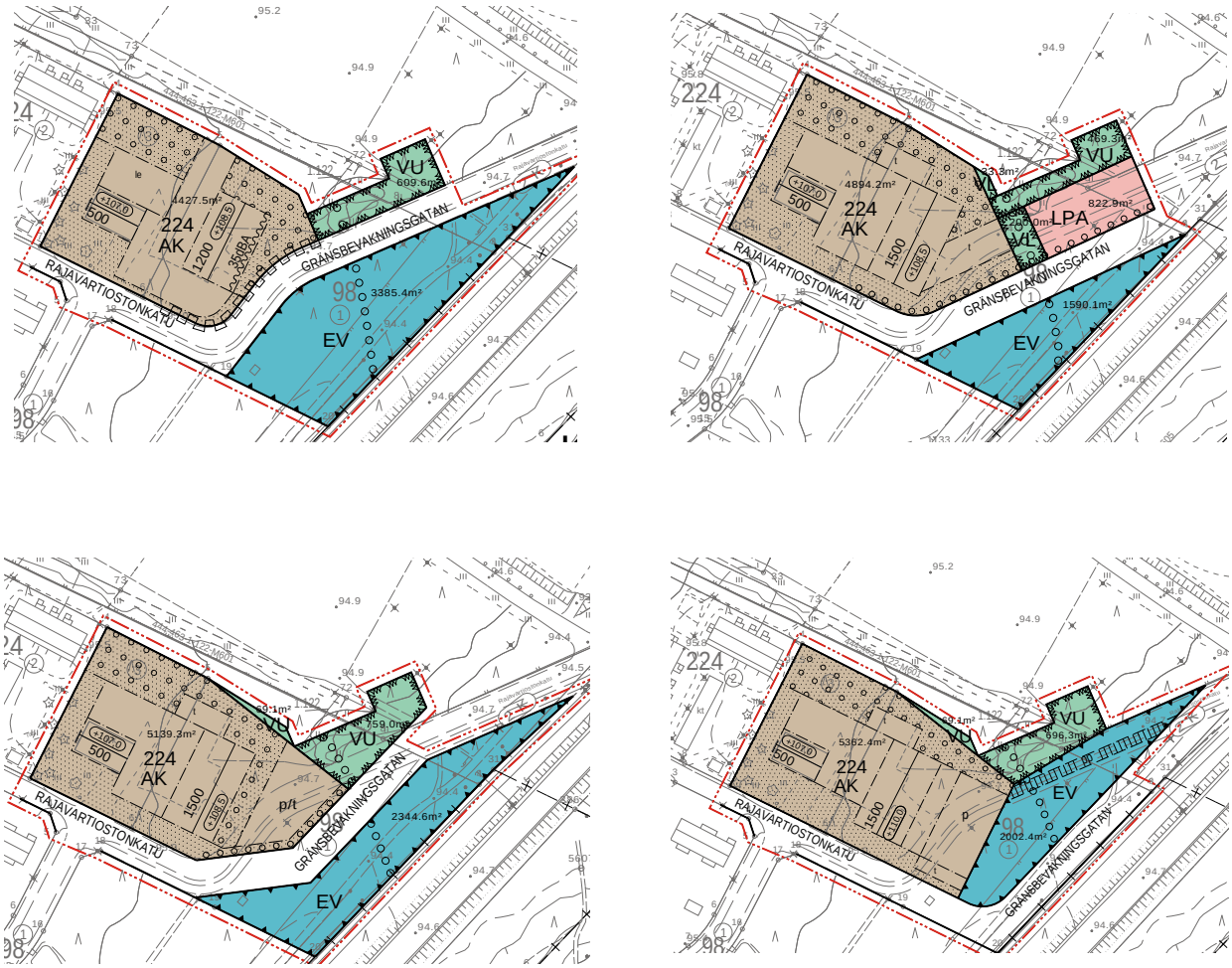
4. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET / VALMISTELUVAIHE

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan mukaisesti alueen suojeluarvot selvitetään asemakaavassa.

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin laajentamiseksi, myös katualueen sijainnin muutosta, ja arvioitu ympäristöön ja rakennuskantaan sopivaa lisärakentamisen määrää ja autopaikoituksen sijoittumista. Katualueen siirtämisestä koituvaa hyötyä on arvioitu myös suhteessa syntyvään lisärakentamisen määrään.

Rajavartiostonkadun katualue on säilytetty vanhalla paikallaan, koska ratkaisu mahdollistaa vähintään saman määrän lisärakentamista kuin ne vaihtoehdot, joissa on tutkittu katualueen siirtämistä. Vain katualueen kaarteen linja on pyöristetty.



Vaihtoehtoisia korttelin laajentumisvaihtoehtoja

Voimassaolevan asemakaavan Y-korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-62/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Korttelialuetta on laajennettu myös viereiselle lähivirkistysalueelle sekä osaan toteutumatta jäänyttä urheilu- ja virkistysalueen pysäköintialuetta. Loppuosa pysäköintialueesta on liitetty osaksi laajempaa urheilu- ja virkistysaluetta VU. Asuinkorttelialueella sijaitsevaa, tällä hetkellä Hiiden Opiston ja partiolaisten käytössä olevaa ja alunperin upseereille tarkoitettua kaksikerroksista asuinrakennusta ei määräysten mukaan saa purkaa ja sen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää.

Valtatie 25:n, Lohjanharjuntien viereinen lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi EV ja autopaikoituksen korttelialueeksi LPA uutta asuinkorttelia varten. Olemassaolevalle muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET.

Olemassaolevalle rakennukselle on osoitettu tarkka rakennusala, kerrosluvuksi enintään 2/3k II u1/2 ja rakennusoikeudeksi 500 kem2 nykytilanteen mukaan. Kerrosluku ei estä rakennuksen pääosin maan alla sijaitsevan kellarin käyttöä.

Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan sijoituksessa on pyritty suojaisaan piha-alueeseen ja sovittamaan rakentaminen kaava-aluetta laajemman alueen rakeisuuteen. Myös rakennusoikeuden ja kerrosluvun määrissä on pyritty huomioimaan rakentunut ympäristö ja lisäksi korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään neljä kerrosta ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +110.00 kuten etelämpänä valtatien suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa nykyisessä Merikeskuksen kurssirakennuksessa.

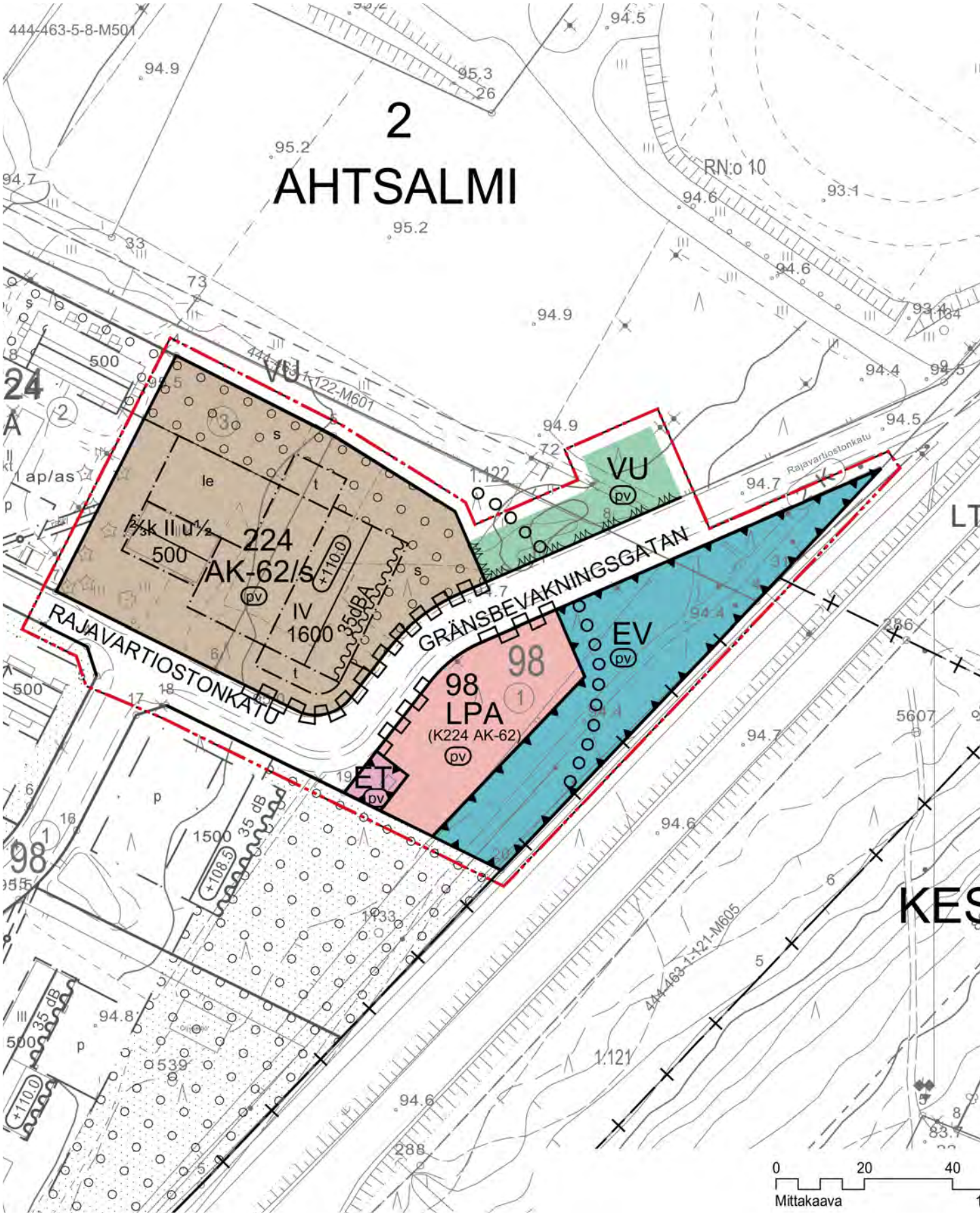
Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja –materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Kaikki autopaikat liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle.

Puuston säilyttämistä ja uudistamista alueen maisemalle ja harjuluonnolle ominaisena kangasmetsänä on ohjattu kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Kaava-alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatien liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä ja –merkinnöissä. Alueen länsiosaan on osoitettu kevyen liikenteen reittiin liittyvä ulkoilureitti.

Kaava-alueen maaperä tutkitaan tarvittaessa.

Luonnos 18.11.2014




2
AHTSALMI
224
AK-62/s
pv
IV
1600
35dBA
+110.0
VU
pv
VU
pv
EV
pv
98
LPA
(K224 AK-62)
pv
ET
pv
RAJAVARTIOSTONKATU
GRÄNSBEVAKNINGSGATAN
Rajavartiostonkatu
RN:o 10
444-463-5-8-M501
444-463-1-122-M601
444-463-1-121-M605
1 ap/as
500
1500
35 dB
+108.5
539
288
1133
1.122
1.121
0
20
40
Mittakaava

LOHJA

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-62/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta rappausta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tiilenpunaista savi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä, mutta julkisivuissa voidaan käyttää myös puuta. Rakennusten valtatien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja, ja niiden keskimelutaso saa olla enintään 55 dBA.

1950-luvulla rakennettua kaksikerroksista rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet säilyvät. Asuntoja saa rakentaa kahteen kerrokseen. Ulkoasua koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella tulee varata vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida kangasmetsän huono kulutuksenkestävyys. Pihaa saa asfaltoida vain huollon ja pysäköinnin reittien osalta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Pihajärjestelyin, rakennuksin ja rakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueiden keskimelutaso ei ylitä 55dBA. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet on rakennettava ennen asuntojen käyttöönottoa.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa rajata rakenteellisin aidoin. Rakentamattomille alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa puita. Alueita tulee ylläpitää huolitellussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys osana harjuluontoa säilyy.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle tai niille osoitetuille rakennusaloille piha-alueella. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap/porrashuone. Kaikki autopaikat lukuun ottamatta liikkumisesteisten autopaikkoja tulee sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

Korttelialueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

VU

Urheilu- ja virkistysalue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivolla. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys säilyy. Korttelialuetta ei saa rajata rakenteellisin aidoin.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.
Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

98

Korttelin numero.

RAJAVARTI

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

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

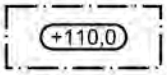
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

⅔k II

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

II u½

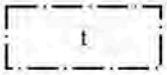
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



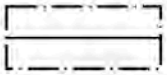
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



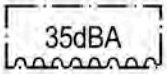
Rakennusala.



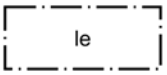
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



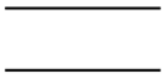
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.

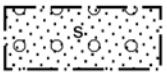
Ulkoilureitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(K224 AK-62)

Suluissa oleva teksti ja numerot osoittavat korttelin osan, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Suojeltava alue.
Tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallisemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

4.2 ASEMAKAAVAN KUVAUS / VALMISTELUVAIHE

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-62 /s yhteensä noin 4428 m2. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2100 kem2. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 1600 kem2, ja se sijoittuu lisärakentamiselle osoitetulle rakennusalalle.

Palvelut

Kaava-alue on lähellä keskustaa, ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja on lähellä julkisia liikenneyhteyksiä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alueelle ei ole osoitettu erikseen korttelialueita palveluille.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen ottaa huomioon entisen rajavartioston alueen rakentuneen ympäristön rakeisuuden ja luonnonympäristön. Ratkaisu mahdollistaa alueen väljän ja kulttuurihistoriallisen ja maisemakuvallisesti arvokkaan luonteen säilymisen.

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu asuinrakentamisen ja autopaikoituksen korttelialuetta sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,05 hehtaaria.

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-62/s muodostuu noin 4428 m2 kortteliin 224. Rakennusoikeutta muodostuu 2100 kem2.

Autopaikoitusaluetta LPA muodostuu noin 1172 m2 kortteliin 98. Alueelle tulee sijoittaa korttelin 224 korttelialueen AK-62/s autopaikat.

Korttelialueille ei ole esitetty ohjeellista tonttijakoa. Mikäli tonttijako muutetaan sitä varten tulee laatia sitova tonttijako.

Muut alueet

Urheilu- ja virkistysaluetta muodostuu noin 610 m2, suojaviheraluetta noin 2114 m2 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta noin 100 m2. Katualuetta muodostuu noin 2050 m2.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Valtatien liikennemelun haittavaikutuksia on pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevin kaavamääräyksin ja –merkinnöin.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty tärkeällä pohjavesialueella.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset liitteenä.

TOTEUTUSTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa, joka perustuu Lohjan Vuokra-asunto Oy:n näkemykseen tulevasta vuokra-asuntohankkeesta.

4.3 KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan luonteen säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen
- mahdollistaa sekä vanhan asuinrakennuksen säilymisen että vanhaan rakennuskantaan soveltuvan lisärakentamisen
- lisää väestön määrää alueella
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- edellyttää suojatien rakentamista asuinkorttelialueen ja autopaikoitusalueen välille
- edellyttää ilmajohdollisen sähkölinjan kaapelointia maahan
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa alueen väljän ja maisemakuvallisesti arvokkaan luonteen säilymisen
- mahdollistaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen maisemalle ominaisena kangasmetsänä
- mahdollistaa kasvillisuuden lisäämisen alueella

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- edellyttää suojatien rakentamista asuinkorttelialueen ja autopaikoitusalueen välille
- mahdollistaa kaupungin vuokra-asuntotuotannon

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä

5. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Valmisteluaineistosta on laadittu jatkokäsittelyä varten kaavaehdotus pääosin samansisältöisenä kuin nähtävillä ollut valmisteluaineisto. Kaavaan on lisätty melusuojaukseen liittyviä merkintöjä, ja kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu. Rajavartiostonkadun katualuetta on levennetty vastaamaan ajoväylän ja kevyen liikenteen väylän todellista ulottuvuutta. AK-62/s- ja LPA-korttelialueille on laadittu sitova tonttijako. Kaavamuutoksen havainneaineistoa on täydennetty.

5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET / EHDOTUSVAIHE

Voimassaolevan asemakaavan Y-korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-62/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Korttelialuetta on laajennettu myös viereiselle lähivirkistysalueelle sekä osaan toteutumatta jäänyttä urheilu- ja virkistysalueen pysäköintialuetta. Loppuosa pysäköintialueesta on liitetty osaksi laajempaa urheilu- ja virkistysaluetta VU. Asuinkorttelialueella sijaitsevaa, tällä hetkellä Hiiden Opiston ja partiolaisten käytössä olevaa ja alunperin upseereille tarkoitettua kaksikerroksista asuinrakennusta ei määräysten mukaan saa purkaa ja sen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää.

Valtatie 25:n, Lohjanharjuntien viereinen lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi EV ja autopaikoituksen korttelialueeksi LPA uutta asuinkorttelia varten. LPA-korttelialueen rajausta on ehdotusvaiheessa tarkistettu. Olemassaolevalle muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET.

Olemassaolevalle rakennukselle on osoitettu tarkka rakennusala ja rakennusoikeudeksi 500 kem2 nykytilanteen mukaan. Kerrosluvuksi on ehdotusvaiheessa tarkennettu enintään 1/3k II u1/2. Kerrosluku ei estä rakennuksen pääosin maan alla sijaitsevan kellarin käyttöä.

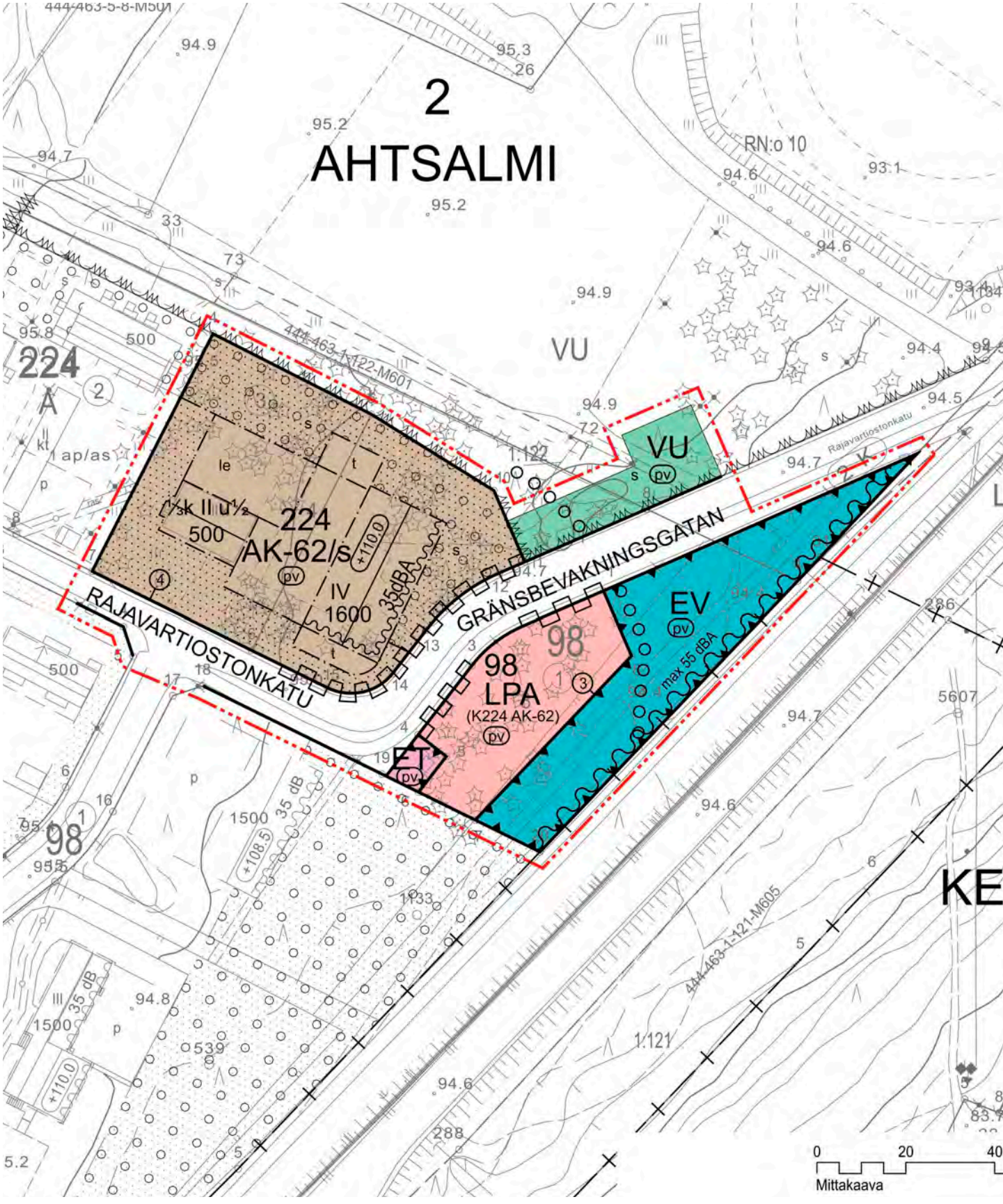
Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan sijoituksessa on pyritty suojaisaan piha-alueeseen ja sovittamaan rakentaminen kaava-aluetta laajemman alueen rakeisuuteen. Myös rakennusoikeuden ja kerrosluvun määrissä on pyritty huomioimaan rakentunut ympäristö ja lisäksi korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään neljä kerrosta ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +110.00 kuten etelämpänä valtatien suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa nykyisessä Merikeskuksen kurssirakennuksessa.

Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja –materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Kaikki autopaikat liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle.

Myös puuston säilyttäminen ja uudistaminen alueen maisemalle ja harjuluonnolle ominaisena kangasmetsänä ja alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatien liikennemelun haittavaikutus on huomioitu kaavamääräyksissä ja –merkinnöissä. Alueen länsiosaan on osoitettu kevyen liikenteen reittiin liittyvä ulkoilureitti. Kaava-alueen VU-alue liittyy saumattomasti pohjoispuoliseen VU-alueeseen, jolla on s-merkintä; alueen osa, jolla puusto on säilytettävä. Sama merkintä on lisätty ehdotusvaiheessa uuden VU-alueen osalle.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen melusuojausta on parannettu EV-alueelle osoitetulla merkinnällä, joka osoittaa, että liikennealueelta (valtatie 25) aiheutuva päivämelutaso saa asuinkerrostalojen korttelialueella AK-62/s olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV. Melusuojauksen riittävyydestä ja tavasta laaditaan lisäselvitys kaavaprosessin aikana. 35 dBA-merkintä on uudisrakennuksen rakennusalalla lisätty myös ko. rakennusalan eteläreunaan, ja parvekkeiden osalta myös pohjoiseen suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

Määräys kaava-alueen maaperän tutkimisesta tarvittaessa on ehdotusvaiheessa poistettu, koska vanhan ampumaradan mahdollista olemassaoloa kaava-alueen läheisyydessä olevalla hiekkakentällä ei ole voitu todentaa.



Ehdotus 24.2.2014

LOHJA
L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteleiden 224 ja 98 osat; asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueet sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-62/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta rappausta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tiilenpunaista savi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä, mutta julkisivuissa voidaan käyttää myös puuta. Asuinrakennusten valtatien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään ja pohjoiseen suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja, ja niiden keskimelutaso saa olla enintään 55 dBA.

1950-luvulla rakennettua kaksikerroksista rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet säilyvät. Asuntoja saa rakentaa kahteen kerrokseen. Ulkoasua koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella tulee varata vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida kangasmetsän huono kulutuksenkestävyys. Pihaa saa asfaltoida vain huollon ja pysäköinnin reittien osalta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Pihajärjestelyin, rakennuksin ja rakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueiden keskimelutaso ei ylitä 55dBA. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet on rakennettava ennen asuntojen käyttöönottoa.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa rajata rakenteellisin aidoin. Rakentamattomille alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa puita. Alueita tulee ylläpitää huolitellussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys osana harjuluontoa säilyy.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle tai niille osoitetuille rakennusaloille piha-alueella. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap/porrashuone. Kaikki autopaikat lukuun ottamatta liikkumisesteisten autopaikkoja tulee sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

VU

Urheilu- ja virkistysalue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivolla. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys säilyy. Korttelialuetta ei saa rajata rakenteellisin aidoin.

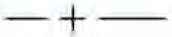


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.
Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy.

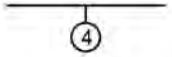
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

AHT

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

98

Korttelin numero.

RAJAVARTI

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

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

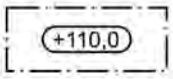
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

⅓k II

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

II u½

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



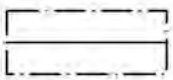
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



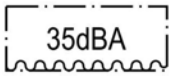
Rakennusala.



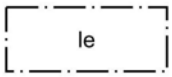
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



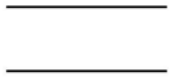
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



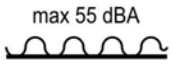
Katu.



Ulkoilureitti.



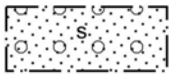
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



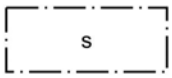
Merkintä osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-62/s-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV.

(K224 AK-62)

Suluissa oleva teksti ja numerot osoittavat korttelin osan, jonka autopaikkoja saa LPA-alueelle sijoittaa.



Suojeltava alue.
Tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

5.2 ASEMAKAAVAN KUVAUS / EHDOTUSVAIHE

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-62/s 4420 m2 korttelin 224 tontilla 4. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2100 kem2. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 1600 kem2, ja se sijoittuu lisärakentamiselle osoitetulle rakennusalalle.

Palvelut

Kaava-alue on lähellä keskustaa, ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja on lähellä julkisia liikenneyhteyksiä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alueelle ei ole osoitettu erikseen korttelialueita palveluille.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen ottaa huomioon entisen rajavartioston alueen rakentuneen ympäristön rakeisuuden ja luonnonympäristön. Ratkaisu mahdollistaa alueen väljän ja kulttuurihistoriallisen ja maisemakuvallisesti arvokkaan luonteen säilymisen.

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu asuinrakentamisen ja autopaikoituksen korttelialuetta sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,04 hehtaaria.

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-62/s muodostuu noin 4420 m2 korttelin 224 tontille 4. Rakennusoikeutta muodostuu 2100 kem2.

Autopaikoituksen korttelialuetta LPA muodostuu 1195 m2 korttelin 98 tontille 3. Alueelle tulee sijoittaa korttelin 224 korttelialueen AK-62/s autopaikat.

Korttelialueille on ehdotusvaiheessa laadittu sitova tonttijako, jolla muodostuvat korttelin 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

Muut alueet

Urheilu- ja virkistysaluetta muodostuu noin 610 m2, suojaviheraluetta noin 1965 m2 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta noin 90 m2. Katualuetta muodostuu noin 2150 m2.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Valtatien liikennemelun haittavaikutuksia on pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevin kaavamääräyksin ja –merkinnöin. EV-alueelle on osoitettu merkintä, joka osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-62/s-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty tärkeällä pohjavesialueella.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset liitteenä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualue on valmis rakentamiseen, ja toteuttamista koskevat päätökset tehdään, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja uudet tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa, joka perustuu Lohjan Vuokra-asunto Oy:n näkemykseen tulevasta vuokra-asuntohankkeesta.

5.3 KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / EHDOTUSVAIHE

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan luonteen säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen
- mahdollistaa sekä vanhan asuinrakennuksen säilymisen että vanhaan rakennuskantaan soveltuvan lisärakentamisen
- lisää väestön määrää alueella
- parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista
- ehkäisee asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota)
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- edellyttää suojatien rakentamista asuinkorttelialueen ja autopaikoitusalueen välille
- edellyttää ilmajohdollisen sähkölinjan kaapelointia maahan

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa alueen väljän ja maisemakuvallisesti arvokkaan luonteen säilymisen
- mahdollistaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen maisemalle ominaisena kangasmetsänä
- mahdollistaa kasvillisuuden lisäämisen alueella
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- edellyttää suojatien rakentamista asuinkorttelialueen ja autopaikoitusalueen välille
- mahdollistaa kaupungin vuokra-asuntotuotannon

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- antaa asuinalueelle suojaa liikennealueen (valtatie 25) melulta

LIITTEET

1. tilastolomake
2. päivittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen annetut vastineet
4. 10.2.2015 keskustelutilaisuuden muistio

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	23.01.2015
Kaavan nimi	L35 Rajavartiostonkatu, akmuutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0434	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0434

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0434**	**100,0**	**2100**	**0,20**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,4420	42,4	2100	0,48	0,4420	2100
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2390	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0611	5,9			-0,4077	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3348	32,1			-0,0008	
E yhteensä	0,2055	19,7			0,2055	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0434**	**100,0**	**2100**	**0,20**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,4420	42,4	2100	0,48	0,4420	2100
AK	0,4420	100,0	2100	0,48	0,4420	2100
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2390	-500
Y					-0,2390	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0611	5,9			-0,4077	
VL					-0,4688	
VU	0,0611	100,0			0,0611	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3348	32,1			-0,0008	
Kadut	0,2153	64,3			-0,0289	
LP					-0,0914	
LPA	0,1195	35,7			0,1195	
E yhteensä	0,2055	19,7			0,2055	
ET	0,0088	4,3			0,0088	
EV	0,1967	95,7			0,1967	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA



kuva Ida Fasching 2014

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 18.11.2014, 24.2.2015

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus
PL71, 08101 Lohja
p. 019 3690

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, p. 044 374 4414
Kaavoitussihteeri Margit Hietamäki, p. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4
2. Vireilletulo 4
3. Kaavoitettava alue 4
4. Nykytilanne 5
5. Suunnittelutilanne 6
   - 5.1 Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet 6
   - 5.2 Maakuntakaava 6
   - 5.3 Taajamaosayleiskaava 7
   - 5.4 Keskustan osayleiskaava 7
   - 5.5 Asemakaava 8
   - 5.6 Selvitykset 9
6. Tavoitteet 10
   - 6.1 Asemakaavamuutos 10
   - 6.2 Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu 10
7. Arvioitavat vaikutukset 10
8. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen 11
9. Vuorovaikutuksen järjestämInen 11
   - 9.1 Osalliset 11
   - 9.2 Aloitus- ja valmisteluvaihe 12
   - 9.3 Ehdotusvaihe 12
   - 9.4 Hyväksymisvaihe 12

OAS - VIREILLETULO - KAAVOITETTAVA ALUE

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §: ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat, sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan tiivistetysti hankkeen lähtökohdista, tavoitteita ja harkinnasta olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan 2. kaupungiinosan Ahtsalmen korttelin 224 osan ja virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

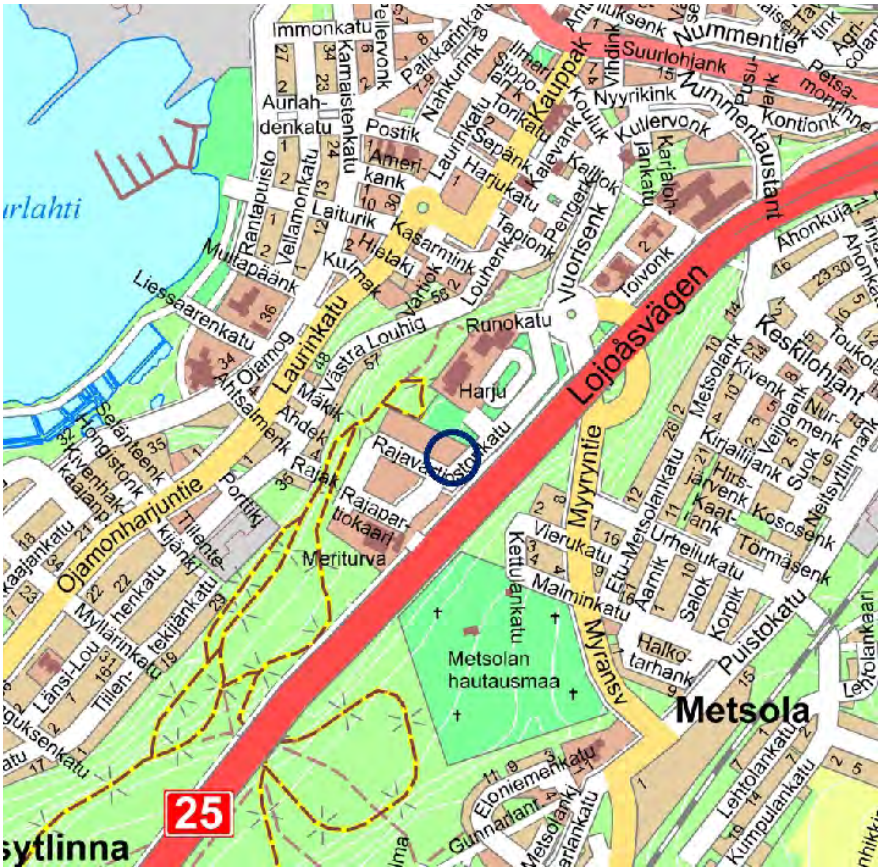
2. VIREILLETULO

Rajavartiostonkadun asemakaavan muutos L35 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16. Kaava on tullut vireille 24.11.2014.

Suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan kaupungin teknisen toimen ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 224 tontti 3, viereistä virkistys- ja pysäköintialuetta ja osa Rajavartiostonkatua.



Sijainti opaskartalla

4. NYKYTILANNE

Alue on osa entistä rajavartioston aluetta, jolla on keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

Alue sijaitsee Lohjanharjun lakitasanteella, ja sillä on harjuluontonsa osalta maisemallisia arvoja. Pääkasvillisuustyyppinä on kuivahko kangas, jossa valtapuuna on mänty, ja jolle on ominaista väljyys ja avoimuus. Alueen puusto on täyskasvuista.

Kaava-alueella on alunperin upseereille tarkoitettu vuonna 1953 rakennettu asuinrakennus, joka on em. inventoinnin mukaan alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus on tällä hetkellä Hiiden Opiston ja partiolaisten käytössä eikä siinä ole asukkaita. Rakennuksen viereen puistoalueelle on raivattu pysäköintialuetta, jolle on oma ajoyhteys Rajavartiostonkadulta, joka on alueen kokoojakatu ja ainoa sisääntulotie.

Kaava-alueen tontti 3 on osa isompaa korttelia, ja sen länsipuolella on kaksikerroksisten pienkerros-/rivitalojen korttelialuetta. Kaava-alueen itä-kaakkoispuolella on vilkasliikenteinen valtatie 25, Lohjanharjuntie ja pohjoispuolella on harjun urheilualue. Eteläpuolella lähin tontti on rakentamaton ja seuraava rakennus valtatien puolella on kolmikerroksinen 1950-luvulla rakennettu kurssirakennus. Molemmat kuuluvat Merenkulun turvallisuuskoulutuskeskus Meriturvan alueeseen. Muissa entisen rajavartioston alueelle 1950-luvulla rakennetuissa kerrostaloissa on sekä yksityisomistuksessa olevia että vuokra-asuntoja.

Lohjanharjuntien puoleisella metsäalueella on näkyvissä vanha tienpohja, joka noudattelee valtatien linjausta. Alueella on myös ilmajohdollinen sähkölinja. Valtatien vieressä on kevyen liikenteen reitti. Valtatien ja em. reitin välille on rakennettu meluaita.





Ilmakuvia, Maanmittauslaitos 2011-2013

5. SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon myös kuntien asemakaavoituksessa. Rajavartiostonkadun kaavan suunnittelussa em. tavoitteiden erityistavoitteina ovat esim. asunto- ja työpaikkatuotantoon tarkoitetun tonttimaan riittävyyden varmistaminen, olemassaolevan rakennuskannan hyödyntämisen edistäminen ja pohjavesien suojelu- ja käyttötarpeiden huomioiminen.

5.2 MAAKUNTAKAAVA

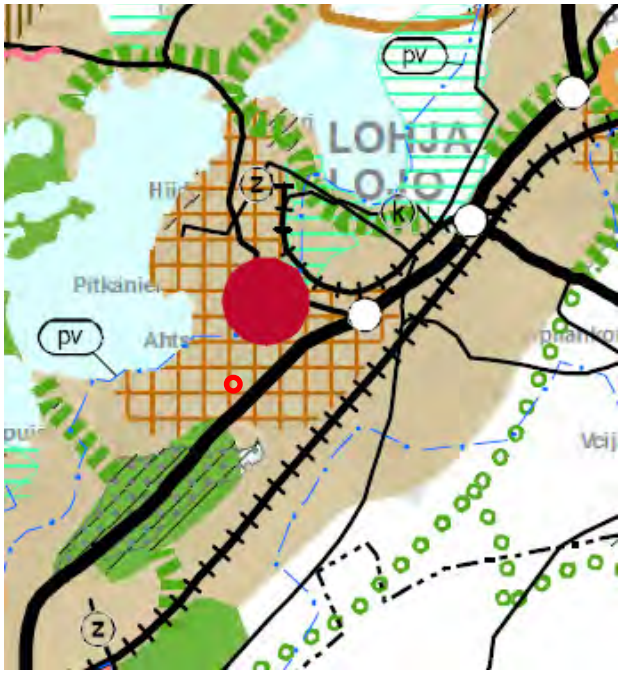
Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

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

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

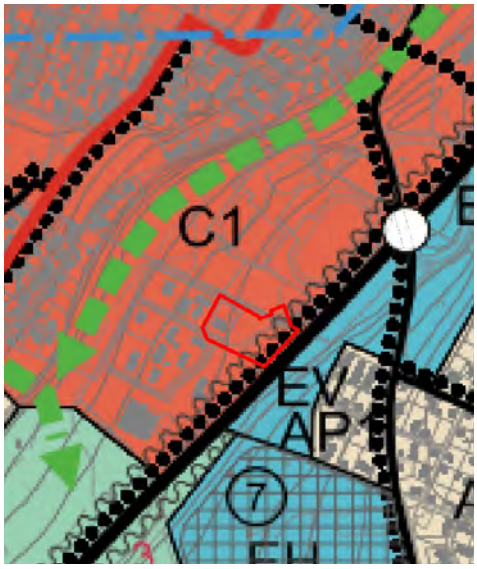
Alueen vieressä on valtatie/kantatie-merkintä.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

5.3 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 § 63 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Valtatien reunassa on meluntatorjuntatarve-merkintä ja kevyen liikenteen reitti. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

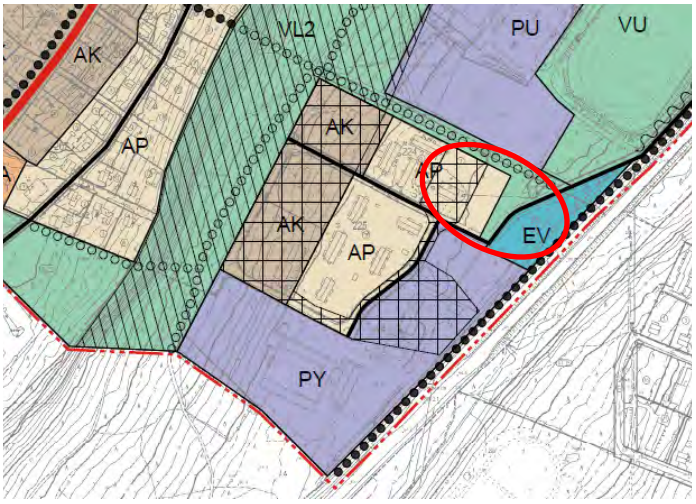


Taajamaosayleiskaava, ote.

5.4 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 §3 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osittain pientalovaltaista asuntoaluetta AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle. Osa tätä aluetta on osoitettu lisäksi kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi alueeksi, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävälausunto museoviranomaisilta.

Valtatie 25:n puoleisessa osassa on suojaviheralue EV, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen. Alueella on myös lähivirkistysaluetta VU, harjupuistoa, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi harjupuistoksi. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilutoimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla. Alueen puustoa on hoidettava harjuluonnon ominaispiirteitä kunnioittaen. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa. Rajavartiostonkatu on merkitty kokoojakaduksi. Alueen viereen valtatien reunaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Osayleiskaava ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu.



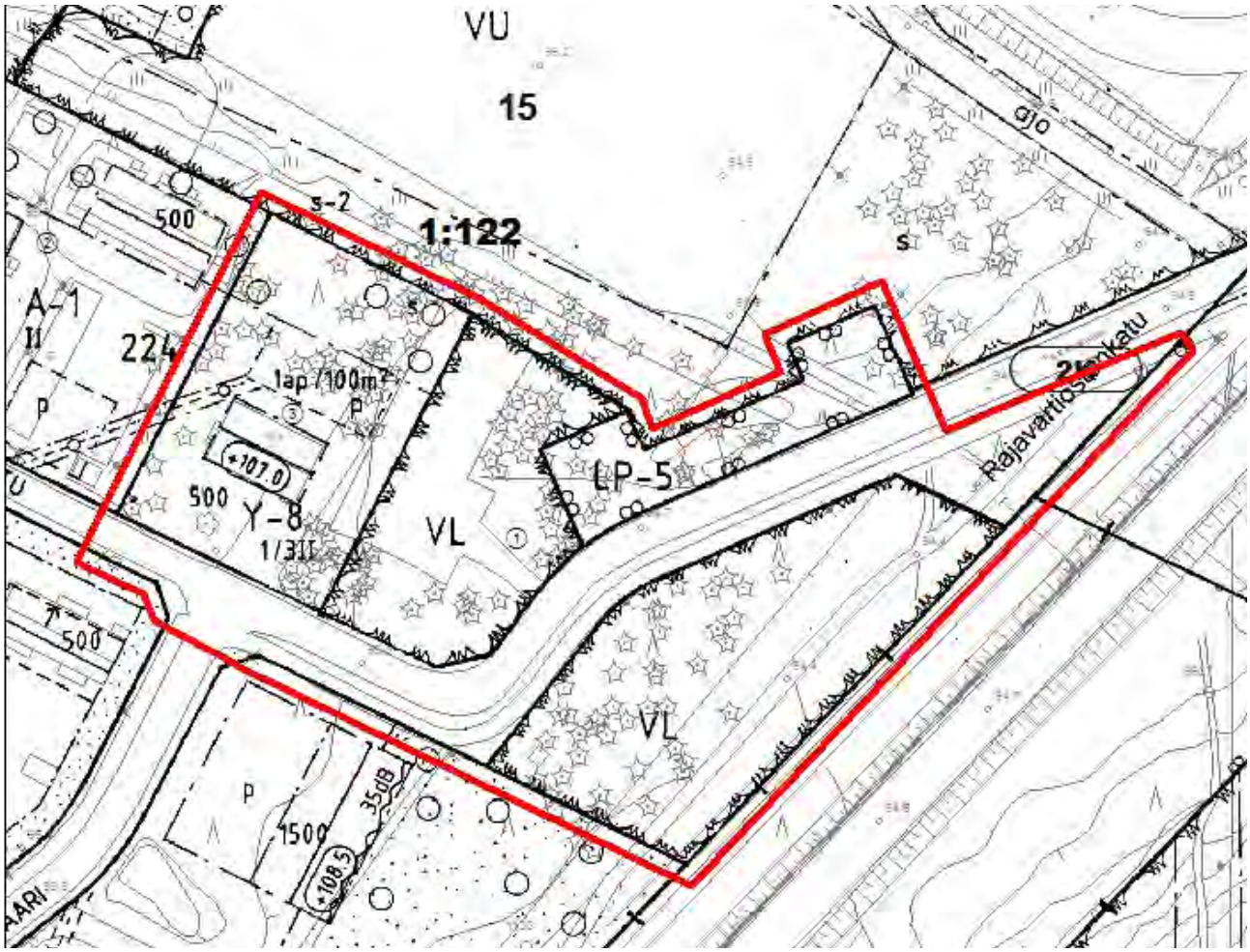
Keskustan osayleiskaava, ote.

5.5 ASEMAKAAVA

Koko entisen rajavartioston alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Voimassaolevassa asemakaavassa (21.10.1998) korttelin 224 osa, on yleisten rakennusten korttelialuetta Y (ajantasakaavassa Y8).

Rakennukset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusten väliin sijoittuvan uudisrakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että se on sopusoinnussa ympäristön vanhojen rakennusten kanssa. Alueelle saadaan myös sijoittaa yksi asunto henkilökunnalle ja asuntolatilat oppilaille. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla värisävyltään vaalea.

Rakennusoikeus on ilmoitettu kokonaislukuna 500. Rakennusala on sitova ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1/3 II. Pysäköimispaikoille on esitetty ohjeellinen alue nykyisen rakennuksen taakse. Autopaikkanormi on 1 ap/100 kem2. Tontin pohjoisreunaan on osoitettu alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Ko. alue on myös suojeltava alue; tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Sekä Y-korttelialueen vieressä että valtatien vieressä Rajavartiostonkadun toisella puolella on lähivirkistysaluetta VL. Alueen sisääntulossa Rajavartiostonkadun varressa on pysäköimisalue LP-5 korttelia 99 varten. Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen.



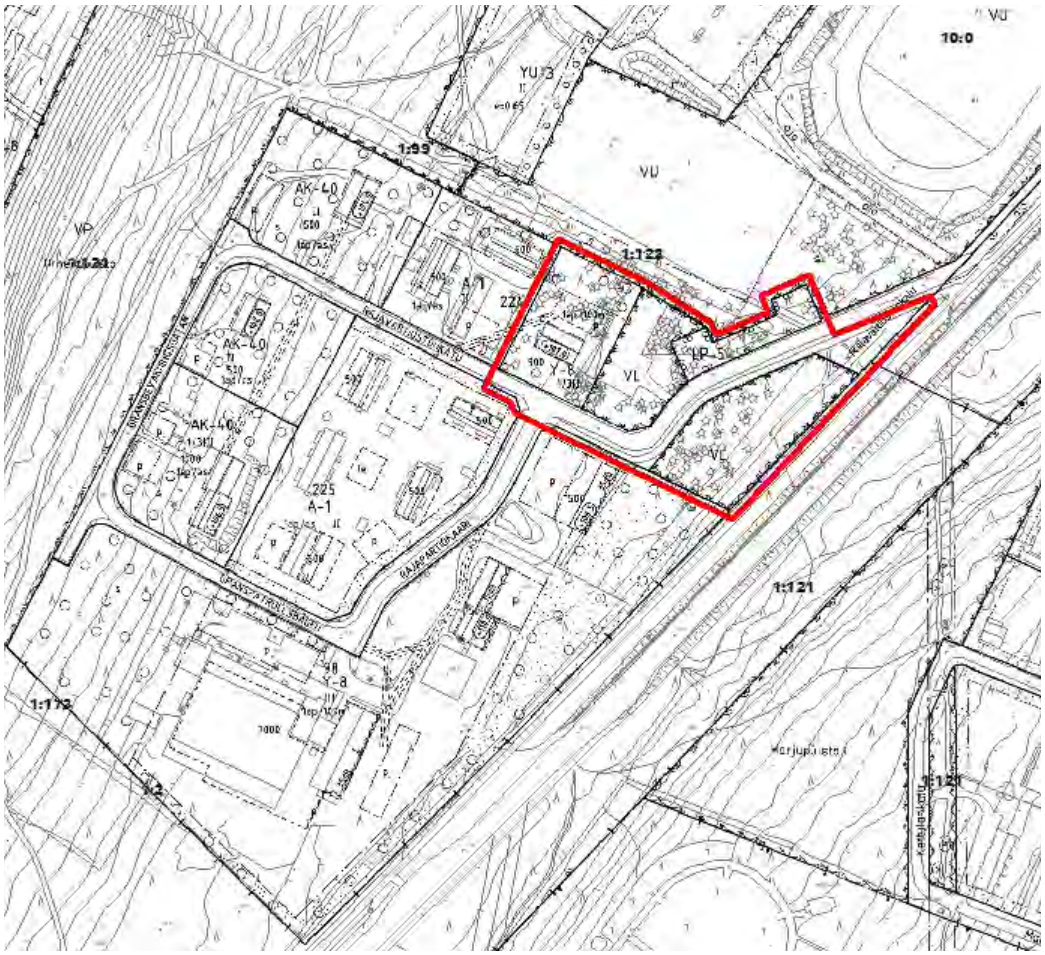
Asemakaava, ote ajantasakaavasta.

Korttelin 224 tontin 3 viereinen tontti 2 on asuinrakennusten korttelialuetta ja tontti 1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu kokonaislukuna tontille 2 yhteensä 1000 kem2 kahdelle eri rakennusalalle ja tontille 1 500 kem2. Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkavaade on 1/asunto, ja pysäköimispaikoille on esitetty ohjeellinen sijainti.

Alueen eteläpuoleinen kortteli 225 on asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialuetta, ja kortteli 98 on Y-korttelialuetta kuten kaava-alueen korttelin 224 osa.

Alueen pohjoispuolella on harjun aidattu urheilukenttä. Ko. osalla on harjun ulkoilureitti.

Asemakaava, ote ajantasakaavasta



5.6 SELVITYKSET

- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 / alueen arvottamiskriteereinä ovat kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot ja kaava-alueen rakennus on alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus ja sen julkisivut ovat hyvin säilyneet

- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012 / Katri Backman ja Iida Juurinen

- Lohjan vihreä selkäranka, viher- ja virkistysalueselvitys taajamaosayleiskaavaa varten 2007 / Elina Tirkkonen

- Lohjanharjun maisemaselvitys väestönsuojelukoulun ja ammattikoulun välisellä alueella 1986 / Maisema- ja arkkitehtuurisuunnittelutoimisto Rautamäki-Paunila

- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja; meluselvitys 2012 / A-insinöörit

6. TAVOITTEET

6.1 ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla.

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.

6.2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

aloitus- ja valmisteluvaihe	8-11/2014
ehdotusvaihe	2-4/2015
hyväksymisvaihe	5-6/2015

7. ARVIOITAVAT 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:

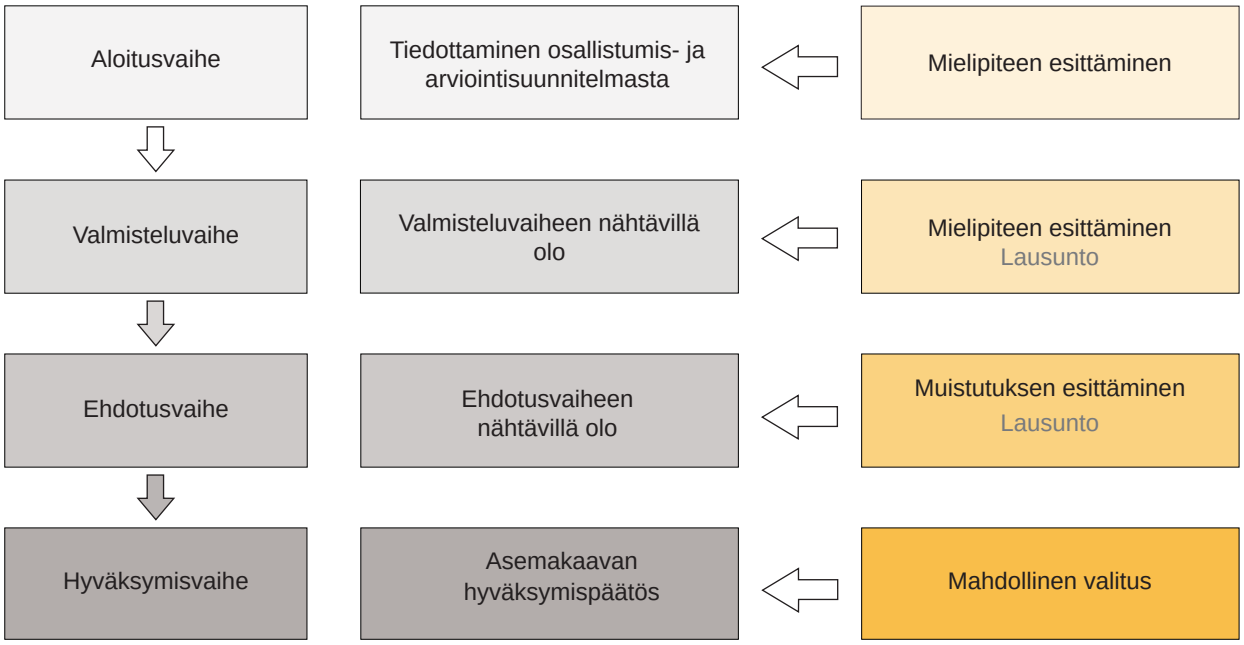
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilman ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

L35 Rajavartiostonkadun asemakaavan muutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan asukasluvun ja sitä kautta myös liikenteen lisääntymiseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



kuva Ida Fast 2014

8. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISTUMINEN



9. VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

9.1 OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

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

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

-Uudenmaan liitto
-Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
-Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
-Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry
-Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
-Lohjan Liikuntakeskus Oy
-Lohjan Vuokra-asunnot Oy
-DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
-Caruna Oy
-Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher
-Lounea Oy

9.2 ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen 30 päivän ajaksi ja kaupungin internet-sivuille.

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten listan II-IV kohdissa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

(MRL 62§, 63§, MRA 30§, 32§)

9.3 EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan ja tonttijaon muutos asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§) 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet -sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla.

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten listan kohdissa ll - lV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallisten on mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

9.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen p. 044 374 4414

L35, Rajavartiostonkatu, 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osan (tontti 3) sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 1.- 31.12.2014 (MRL63 §, MRA 30§)

Lausuntopyynnöt valmisteluaineistosta

Uudenmaan Ely-keskus ja Uudenmaan Ely-keskus, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Museovirasto
Uudenmaan liitto
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry
Lohjan Ympäristöterveyspalvelut
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan Liikuntakeskus Oy
Lohjan Vuokra-asunnot Oy
DNA-Palvelut Länsi-Uusimaa
Caruna Oy
Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher
tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
tekninen toimi, tilapalvelut
kiinteistö- ja kartastopalvelut
rakennusvalvonta
ympäristönsuojelu
perusturva
sivistystoimi, Lohjan museo

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 24.2.2015

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (26.1.2015)

Rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun osalta kaavaratkaisu on asianmukainen ja perusteltu. 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus tulee lisäksi merkitä sr-merkinnällä.

Kaava-alueen kohdalle Lohjanharjuntien varteen on rakennettu melusuojaus pohjavedensuojauksen toteuttamisen yhteydessä. Meluselvitys on tehty ennen nyt lausunnolla olevan kaavan vireilläoloa, eikä kaava-aineistosta käy ilmi täyttyvätkö melun ohjearvot asuinkerrostalojen korttelialueella jo toteutetulla melusuojauksella ja asemakaavassa osoitetuilla ääneneristävyyttä koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi olemassaolevan melusuojauksen riittävyys ja mahdollinen lisäsuojaamisen tarve.

Melusuojauksessa tulee huomioida meluselvitysten mukainen nykyinen valtatie 25 aiheuttama melutaso, joka on korttelialueella 55 dB:stä yli 60 dB. Ennustetilanteessa vuonna 2035 melutasojen arvellaan hieman nousevan ja 60 dB melualue leviää kortteliin esitetyn asuinrakennuksen julkisivulle. Korttelissa nykyisin sijaitseva rakennus on nykytilanteessa alle 55 dB melualueella ja ennustetilanteessa osittain 55 dB melualueen sisäpuolelle. Kaavaluonnoksen mukainen toteutus edellyttää melutorjunnan toteuttamista siten, että valtatien varteen rakennetaan riittävät meluesteet suojaamaan koko alueen asutusta melulta. Tavoitteena on, että 55 dB ohjearvo ei ylity asuinrakennusten julkisivulla, maanpinnan tasossa.

Rakennukselle annettu 35 dB julkisivun ääneneristävyysmääräys on todennäköisesti riittävä, vaikka meluselvityksessä ei ole esitetty melutasoa rakennuksen ylemmissä kerroksissa. Mikäli asuinrakennuksen parvekkeita aiotaan sijoittaa valtatien puolelle, tulee julkisivun melutason olla kaikissa asuinkerroksissa ennustetilanteessa vuonna 2035 pienempi kuin 65 dB. Melutason ylittäessä 55 dB parvekkeiden kohdalla parvekkeet tulee suojata riittävällä lasituksella. Lisäksi asuntojen sijoituksella ja pohjaratkaisuilla tulee varmistaa, että kaikissa asunnoissa on ikkuna ns. rakennuksen hiljaisen julkisivun puolella, mikä mahdollistaa ikkunoiden aukipitämisen tarvittaessa ilman melulle altistumista.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Kaavaluonnoksessa esitettyjen rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilymisen varmistavien määräysten lisäksi kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä päällekkäistä suojelumerkintää sr. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on luonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että luonnostellut muutokset voidaan toteuttaa, ja uuden rakennuksen sijoituspaikka on miljöön näkökulmasta hyvä, ja että uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset vaikuttavat riittäviltä.

Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä laaditun meluselvityksen mukaan valtatie 25 aiheuttama melutaso on korttelialueelle kaavamuutoksessa esitetyn uudisrakennuksen kohdalla nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennustetilanteessa melusuojauksella (meluaita) 55 - 60 dB. Korttelissa nykyisin sijaitseva rakennus on nykytilanteessa ja vuoden 2035 ennustetilanteessa melusuojauksella (meluaita) 50-55 dB melualueella.

Kaavaehdotuksen karttaan on lisätty melusuojausmerkintä, joka osoittaa että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-62/s-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV. Melusuojauksen riittävyydestä ja tavasta laaditaan lisäselvitys kaavaprosessin aikana. Kaavaselostusta on täydennetty melusuojauksen osalta.

Uudisrakennuksen rakennusalalla 35 dBA-merkintä on lisätty myös ko. rakennusalan eteläreunaan. Kaavaluonnoksen määräysten mukaan asuinrakennusten valtatien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja, ja niiden keskimelutaso saa olla enintään 55 dBA. Määräystä on parvekkeiden osalta tarkistettu niin, että myös pohjoiseen suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

Asemakaavaratkaisu ei ole esteenä asuntojen sijoituksen ja pohjaratkaisujen suunnittelulle ja toteuttamiselle niin, että kaikissa asunnoissa on ikkuna ns. rakennuksen hiljaisen julkisivun puolella.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (19.12.2014

Luonnostellut muutokset voidaan toteuttaa, ja uuden rakennuksen sijoituspaikka on miljöön näkökulmasta hyvä. Uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset vaikuttavat riittäviltä.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Museovirasto (8.12.2014)

Ei huomautettavaa. Kaava-alueella ei ole Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää uudelleen lausunnolle Museovirastoon myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta (29.1.2015)

Vanhan rakennuksen muutosta asuinkäyttöön pidetään hyvänä. Tulee tutkia, onko neljä kerrosta uudisrakennukselle liikaa. Uudisrakennus ei saisi nousta puuston yläpuolelle, jotta se ei haittaa harjun profiilin näkymistä suurmaisemassa.

Määräystä, joka sallii asumista palvelevien varasto-, huolto-, sauna-, yms. tilojen sijoituksen kaikkiin kerroksiin, tulisi tarkentaa niin, ettei kerho- ja saunatiloihin ole sisäänkäyntiä toistensa kautta, jotta tiloja voi käyttää yhtä aikaa. Em. tilat tulee sijoittaa alimpaan kerroksen, jottei porrashuoneessa kulkeminen ole häiriöksi asumiselle.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Rakentaminen on sovitettu kaava-aluetta laajemman alueen rakeisuuteen. Viereisen rakentumattoman tontin voimassaolevan kaavan mukainen rakennusala ja koko on huomioitu uuden rakennusalan sijoituksessa ja koossa. Rajavartiostonkadun molemmin puolin sijoittuvat rakennukset muodostavat valtatien varteen jatkumon Merikeskuksen valtatien puoleiselle kurssirakennukselle.

Myös rakennusoikeuden määrässä ja kerrosluvussa on huomioitu rakentunut ympäristö sekä korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään IV ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +110.00 kuten etelämpänä valtatien suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa kurssirakennuksessa. Rakennusten kattojen korkeimmat kohdat jäävät näinollen puiden latvusten alapuolelle noin 15 metrin korkeudelle maanpinnasta, eivätkä rakennukset riko harjun profiilia suurmaisemassa.

Asemakaavassa annetulla mahdollisuudella sijoittaa kaikkiin kerroksiin yhteistiloja yhteensä 15 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi on haluttu varmistaa, että asumiseen liittyviä tarpeellisia yhteistiloja rakennetaan riittävästi. Asemakaavalla ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa rakennusten sisätilojen suunnittelua esitettyä tarkemmin. Asemakaavaratkaisu ei ole esteenä pohjaratkaisujen suunnittelulle ja toteuttamiselle lausunnossa esitetyllä tavalla.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry (2.2.2015)

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Ympäristöterveyspalvelut (29.1.2015)

Meluntorjuntatoimillakin (melukaide) melutaso ylittää suunnittelualueella 55 dB. Kaavakartassa ja määräyksissä ei ole esitetty melukaiteen rakentamista tai muita meluntorjuntatoimenpiteitä. Aineistosta ei käy ilmi, onko ampumaradan paikka selvinnyt sekä onko asuinrakennukset mahdollista liittää kaukolämpöön.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Kaavaehdotuksen karttaan on lisätty melusuojausmerkintä, joka osoittaa että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-62/s-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV. Melusuojauksen riittävyydestä ja tavasta laaditaan lisäselvitys kaavaprosessin aikana.

Tontilla on kaukolämpöliittymä, ja myös uusi asuinrakennus on mahdollista liittää kaukolämpöön. Maininta kaukolämpöverkosta lisätään kaavaselostukseen.

Lohjan museolta on pyydetty aineistoa ampumaradan sijainnin varmistamiseksi. Museolta 13.1.2015 saadun tiedon mukaan ampumaradasta on löytynyt vain kirjallinen maininta vuodelta 1883, millä perusteella sen mahdollista olemassaoloa kaava-alueen läheisyydessä olevalla hiekkakentällä ei voida todentaa. Kaava-alueen maaperän tutkimiseen ei tällä perusteella ole tarvetta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (12.1.2015)

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom. kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Korttelialueelle on merkitty suojeltava alue, tontin osa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Asemakaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Lohjan Liikuntakeskus Oy (15.12.2014)

Ulkoilureittiyhteys Harjun ulkoilualueelle on tärkeä ja samoin kaavan VU-varaus, mikä mahdollistaa Harjun alueen monipuolisemman käytön, mikäli toiminnot alueella vielä nykyisellään laajenevat. Asemakaavan muutoksessa olisi tärkeää ottaa huomioon Rajavartiostonkadun turvallisuus ja kadun mahdollinen muutos jäähallin risteyksen kohdalla varaamalla katualue asemakaavassa riittävän leveäksi.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kaavamuutosalue ei ulotu jäähallin risteysalueelle, eikä sen korjaus edellytä kaavamuutosta.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy (2.1.2015)

Tontilla on yksi aivan tavallinen vanha kerrostalo ja samaan pihaan on tarkoitus rakentaa yksi uusi kerrostalo. Näin yksinkertaisen hankkeen toteuttamiseksi vaaditaan Lohjalla aivan hämmästyttävän laaja ja pikkutarkka kaavamuutos, joka ei ole oikeassa suhteessa hankkeeseen. Pitkät ja tarkat kaavamääräykset aivan tavallisen asuinkerrostalojen korttelialueen, autopaikkojen ja pohjavesien suojelun osalta ovat liioittelua. Ko. kaavoitustapa muodostuu ajan myötä uudisrakentamisen esteeksi Lohjalla. Jatkossa kaavaprosesseja tulisi nopeuttaa, keventää ja turhia kaavamääräyksiä karsia.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Laadittavien asemakaavojen tulee täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrittämät asemakaavan sisältövaatimukset.

Kunkin kaava-alueen kannalta riittävät ja ominaispiirteet huomioivat kaavamääräykset ja -merkinnät varmistavat omalta osaltaan sujuvan rakennussuunnittelun ja rakentamisen toteutuksen. Ko. kaavamuutoksen merkintöjen ja määräysten riittävästä ohjaavuudesta ja sisällöstä on neuvoteltu rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Keskustan osayleiskaavan mukaan ko. kaava-alueen asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Osayleiskaava ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu.

Kaava-alue on osa entistä rajavartioston aluetta. Alue sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja, ja vuonna 1953 rakennettu kaksikerroksinen lausunnossa mainittu asuinrakennus on paikallishistoriallisesti arvokas ja julkisivuiltaan hyvin säilynyt rakennus.

Kaavamuutosluonnoksen määräysten mukaan em. rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää, eikä sitä saa purkaa. Uudisrakentamisen ulkonäköä on ohjattu tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja – materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Myös puuston säilyttäminen ja uudistaminen alueen maisemalle ja harjuluonnolle ominaisena kangasmetsänä ja alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatien liikennemelun haittavaikutus on huomioitu kaavamääräyksissä ja –merkinnöissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen väljän, kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan luonteen ja vanhan rakennuksen säilymisen sekä vanhaan rakennuskantaan soveltuvan lisärakentamisen.

Tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu (12.1.2015)

Ei huomautettavaa. Rajavartiostonkadun L35 asemakaavan muutosluonnoksessa on huomioitu hyvin kunnallistekniikan aiemmin esittämät muutostarpeet.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (30.1.2015)

Lausunto liittyy kaavamuutoksen valmisteluaineiston esitystapaan, ei sen sisältöön.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Ympäristönsuojelun tulosalue (2.1.2015)

Ei huomautettavaa. Ympäristönsuojelun tulosalueella ei ole tietoa siitä, missä mahdollisesti harjulla oleva ampumarata on aikoinaan sijainnut ja pitääkö tieto paikkansa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan museolta on pyydetty aineistoa ampumaradan sijainnin varmistamiseksi. Museolta 13.1.2015 saadun tiedon mukaan ampumaradasta on löytynyt vain kirjallinen maininta vuodelta 1883, millä perusteella sen mahdollista olemassaoloa kaava-alueen läheisyydessä olevalla hiekkakentällä ei voida todentaa. Kaava-alueen maaperän tutkimiseen ei tällä perusteella ole tarvetta.

Perusturvatoimi (29.1.2015)

Kaavamuutos on käynnistynyt teknisen toimialan ja kaupunkikonserniin kuuluvan ja kokonaan kaupungin omistaman Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta. Lohjan kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisten tavoitteiden mukaan;

Aktiivisella kaavoituksella turvataan, että kaupungin tontteja on luovutettavissa riittävästi myös valtion tukemaan kerrostaloasuntotuotantoon ja erityisasunnoille, osoitetaan tontteja vuokra-asuntotuotannolle ja erityisasunnoille eri kaava-alueilta ja varmistetaan asuntotuotannon määrällinen riittävyys, jotta väestökehityksen ja asumisväljyyden muutokset voivat toteutua. Ko. ohjelmassa on valtion tukemalle asuntotuotannolle asetettu tavoitteiksi mm., että tavoitellaan keskimäärin noin 50 vuokra-asunnon rakentamista vuosittain Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n uustuotantona kuitenkin huomioiden, että rakentamisen hinta ja muut olosuhteet ovat uudistuotannolle otolliset, painotetaan uustuotannossa pienten asuntojen määrää ja sitä, että rakennettavalle alueelle on kysyntää myös pitkällä aikajänteellä ja sijoitetaan normaali vuokra-asuntotuotanto ja myös erityisasunnot toimivien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan.

Rajavartiostonkadun asemakaavan muuttaminen on kaupungin asuntopoliittisen ohjelman mukainen. Lisäksi esitetty ratkaisu täydentää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta, mahdollistaa tehokkaan ja taloudellisen uudisrakentamisen sekä vahvistaa taajaman omaleimaisuutta, turvaa ympäristö- ja luontoarvot ja ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Saadun mielipiteen tiivistelmä ja vastine 24.2.2015

Asunto-osayhtiö Rajavartionpiha ja Asunto-osakeyhtiö Rajavartiokaari (22.12.2014)

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden korotus 2100 kem2:iin, uudisrakennuksen kerrosluku IV ja rakennusoikeuden lisäys 1600 kem2 on ylimitoitettu alueen muuhun asuinrakennuskantaan ja voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Suunniteltu 1600 kem2 kokoinen nelikerroksinen talo on liian suuri ja korkea tälle alueelle eikä sovellu maisemallisesti maaston korkeimmalle kohdalle sisääntulotien varteen, koska se rikkoo alueen väljän ja maisemallisesti arvokkaan luonteen.

Kaavan tavoitteena on, että uudisrakentaminen tulee toteuttaa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista, maisemakuvallisesti arvokasta ja väljää luonnetta tukevalla ja säilyttävällä tavalla, mihin päästään vain pienentämällä suunnitellun vuokrakerrostalon kokoa merkittävästi vähentämällä rakennusoikeus noin 1500 kem2:iin. Rakennusoikeuden lisäys olisi silloin noin 1000 kem2. Kerrosluvuksi tulisi sallia enintään III ja vesikaton ylimmän korkeusaseman tulisi säilyä tontilla voimassaolevan kaavan mukaisesti +107.00.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Y-korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja olemassaoleva 2390 m2 suuruinen tontti 3 on laajennettu 4420 m2 suuruiseksi. Kaavamuutosluonnoksen määräysten mukaan lähimpänä naapurustoa olevan vanhan kaksikerroksisen rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää, eikä sitä saa purkaa. Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan sijoituksella tontille on saatu aikaan väljä ja suojaisa piha-alue. Rakennusalan sijoitus vähentää samalla valtatien liikennemelun vaikutuksia. Uudisrakentaminen suojaa myös muuta alueella olemassa olevaa rakennuskantaa ja asuinrakennusten pihoja.

Rakentaminen on sovitettu kaava-aluetta laajemman alueen rakeisuuteen. Viereisen rakentumattoman tontin voimassaolevan kaavan mukainen rakennusala ja koko on huomioitu uuden rakennusalan sijoituksessa ja koossa. Rakentuessaan Rajavartiostonkadun molemmin puolin sijoittuvat rakennukset muodostavat valtatien varteen jatkumon Merikeskuksen valtatien puoleiselle kurssirakennukselle.

Myös rakennusoikeuden määrässä ja kerrosluvussa on huomioitu rakentunut ympäristö sekä korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään IV ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +110.00 kuten etelämpänä valtatien suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa kurssirakennuksessa.

Uudisrakentamisen ulkonäköä on ohjattu tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja – materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Myös puuston säilyttäminen ja uudistaminen alueen maisemalle ja harjuluonnolle ominaisena kangasmetsänä ja alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatien liikennemelun haittavaikutus on huomioitu kaavamääräyksissä ja - merkinnöissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen väljän, kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan luonteen ja vanhan rakennuksen säilymisen sekä vanhaan rakennuskantaan soveltuvan lisärakentamisen. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on luonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että luonnostellut muutokset voidaan toteuttaa, ja uuden rakennuksen sijoituspaikka on miljöön näkökulmasta hyvä, ja että uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset vaikuttavat riittäviltä.

LOHJA
LOJO STAD

MUISTIO

Ympäristötoimi
Kaavoitus

10.2.1015

Keskustelutilaisuus Rajavartiostonkadun kaavamuutoksesta

Aika	10.2.2015 klo 17-18
Paikka	Lohja, Monkola, Karstuntie 4
Läsnä	As Oy Rajavartionpihan (Rajavartiostonkatu 7) ja As Oy Rajavartiokaaren (Rajavartiostonkatu 14) hallitusten edustajat, Vuokra-asunnot Oy (LoVa)/ toimitusjohtaja Veli Haukka, Lohjan kaupunki/ kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen ja kaavasuunnittelija Kaisa Långström

Rajavartiostonkadun kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.-31.12.2014. Osassa lausunto- ja on kiinnitetty huomiota asuinalueen melusuojaukseen. Em. asunto-osakeyhtiöt ovat jättäneet valmisteluaineistosta mielipiteen, jonka mukaan valmisteluaineiston mukainen lisärakentamisen määrä ja koko eivät sovi entisen rajavartioston alueelle. Keskustelutilaisuus järjestettiin eri osapuolten näkemysten läpikäymiseksi.

Kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Kaupunki on osana tuottavuushankettaan selvittänyt, mistä kiinteistöistä kaupunki voisi luopua. Kaava-alueella olevaa vanhaa kaksikerroksista rakennusta ns. Solmulan taloa hallinnoi kaupungin tilahallinto. Tästä syntyi yhteinen ajatus, että kaupunki voisi poistaa em. taloudellisesti tuottamattoman rakennuksen rakennuskannastaan ja Lohjan Vuokra-asunnot pystyisi tekemään alueelle vuokra-asuntoja.

Kaavoitus / Ojanen

Kaava-alueella olevassa vanhassa kaksikerroksisessa rakennuksessa olevat toiminnot siirtyvät lähitulevaisuudessa muualle ja rakennus tyhjenee. Rakennus on osa rajavartioston alueen ja Lohjan paikallishistoriaa. Rakennuksen säilyminen on haluttu varmistaa samalla kun sen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ja korttelialueen laajentamista ja täydennysrakentamista kaavatyössä tutkitaan. Alueen on katsottu sopivan vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Suunnitelma poikkeaa liikaa vanhasta kaavasta vaikka tarkoitus olisi hyvä.

Entisen rajavartioston alueen luonteesta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Asukkaita tulee kohdella tasapuolisesti. Alueen piti olla väljästi asuttu. Voimassaolevassa kaavassa on väljyyttä, ja se on ollut osa alueen viehätystä ja syy alueelle muuttamiseen. Alueen luonnonläheisyyttä tulisi kunnioittaa.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Tulevaisuuden kehityssuuntana on yhä enemmän täydennysrakentaminen ja väljästi rakennettujen alueiden tiivistäminen. On myös taloudellisti järkevää hyödyntää alueilla valmiina olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Kaavoitus / Ojanen

Kaavatyössä on tavoiteltu alueen rakentumista sen luonne ja paikallishistoriallinen arvo huomioiden. Uudisrakentamisen osalta korttelin laajentamista on tutkittu niin, että täydennysrakentaminen ja vanha rakennus muodostavat alueelle ominaisen väljän pihapiirin. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkoja vain liikuntaesteisille. Kaikki muu autopaikat on osoitettu kadun toiselle puolelle autopaikkojen korttelialueelle. Rajavartiostonkatu on esitetty säilytettäväksi entisellä paikallaan.

Uudisrakentamisen sijoituksesta, määrästä ja koosta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Maisema tulee huomioida. Ei ole hyvä, että korkeat rakennukset ovat rinnakkain rakennusmassana, eikä maisemaan sovi kolme rakennusta peräkkäin. Uudisrakennuksen tulisi olla matalampi ja rakennusmassan kasvaa valtatien suunnassa kohti Merikeskusta. Nyt esitetyt rakennusoikeudet ovat liian suuria ja sijoittuvat harjun korkeimmalle kohdalle. Ko. osalle rakentuu muuri, joka pilaa näkymän. Iso rakennusmassa heti sisääntulossa on paljon isompi massa kuin muut. Uudisrakennuksen massa on leveämpi kuin Solmulan talo pituussuunnassa. Periaatteessa ei olla rakentamista vastaan, mutta rakennusmassan tulisi olla pienempi. Alueelle sopisi enintään 1000 m2 suuruinen uudisrakennus.

Kaavoitus / Ojanen

Täydennysrakentamiselle on esitetty 1600 kem2, joka on arvioitu alueen luonteeseen ja rakeisuuteen sopivaksi maksimimääräksi. Lisäksi esitetyllä rakentamisen määrällä autopaikat saadaan sijoitettua korttelialueen ulkopuolelle niin, että ajoneuvoliikenne ei tule alueelle eikä häiritse olemassa olevaa asuinaluetta. Viereiselle korttelialueelle on jo nyt mahdollista toteutua sille voimassaolevassa kaavassa osoitettu 1500 kem2 rakentaminen. Valtatien puolelta on laadittu silhuettikuva, joka havainnollistaa miten rakentaminen kooltaan ja korkeudeltaan sopii valtatien puoleiselle osalle Merikeskuksen olemassa olevan kurssirakennuksen ja voimassaolevan kaavan nyt tyhjälle tontille mahdollistaman rakennuksen jatkumoksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut esitetyn kaavamuutoksen sopivan alueen miljööseen.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Kaavamuutoksen nähtävillä olleen valmisteluaineiston mukaan vanha rakennus on säilytettävä. Jotta vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja uudisrakentamisen kokonaisuus saadaan kokonaisuutena toimimaan, tulee täydennysrakentamiselle olla riittävästi rakennusoikeutta. LoVa on mukana em. ehdoilla. Hanke käynnistyy, jos se täyttää ARA-tuotannon edellytykset. LoValla on useita kohteita, joissa on nyt esitettyä paljon enemmän rakennusoikeutta. Jos alueelle tulisi pienempi rakennus, asunnot olisivat todennäköisesti erityisasumiseen tarkoitettuja.

<u>Vuokra-asunnoista</u>

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Lohjalla on paljon tarvetta vuokra-asunnoille ja erityisesti pienille asunnoille on paljon kysyntää. Lohjalla ei ole rakennuspaikkoja saatavilla, ja kaavamuutoksen mukainen paikka olisi hyvä vuokra-asuntojen toteuttamiselle. Entisen rajavartioston alueella on jo nyt muitakin LoVan vuokra-asuntoja. Uudisrakennus tulee olemaan täysin esteetön, mihin on suuri tarve Lohjalla. Esteettömyys mahdollistaa myös vanhusten itsenäisen elämisen. Vanhaan rakennukseen on tarkoitus tulla kaksioita.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Vuokra-asuntoja tarvitaan varmasti, mutta Rajavartiostonkadulle esitetty rakentaminen ei ole sijainniltaan hyvä. Vanhusten kannalta harju ei ole helposti lähestyttävä, vaikka asunnot olisivat esteettömiä. Nouseminen harjun päälle on raskasta. Voisiko rakentamista harkita harjun rinteeseen terveyskeskusta vastapäätä ? Asuntojen arvo saattaa laskea, jos alueelle rakennetaan vuokra-asuntoja. Keskilohjalla on noin 1000 m2 vuokra-asuintaloja, ja samankokoinen talo soveltuisi alueelle.

<u>Melusta</u>

Kaavoitus / Ojanen

Valtatien reunaan on osoitettu suojaviheralue, jolle on kaavan jatkovalmistelussa esitetty melusuojauksen rakentamista. Lisäksi uudisrakentaminen suojaa koko aluetta valtatieltä tulevalta melulta. Valtatielle on vuonna 2012 laadittu pohjaveden suojauksen yhteydessä meluselvitys. Vuoden 2035 melutason ennusteen perusteella valtio on rakentanut valtatielle 1,4 metrin korkuisen meluaidan. ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa edellyttänyt melusuojauksen riittävyyden tutkimista nyt kun kaava-alueelle ollaan osoittamassa lisää asuinrakentamista. Asuntoalueiden piha-alueilla melu ei saa ylittää 55 dBA. Alueesta tullaan laatimaan meluselvitys kaavaprosessin aikana.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Valtatiellä on kova liikenne, mutta asukkaille melu ei ole ollut haitaksi. Korkeamman uudisrakentamisen tuomaa lisämelunsuojaa epäillään.

Suunnitelmien havainnollistamisesta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Laadittu havainnekuva esittää uudisrakennuksen koon valheellisesti todellisuutta pienemmäksi. Olisi hyvä, jos tehtäisiin havainnekuva eri suunnasta kuin aiemmin, jolloin uudisrakentamisen kokoluokka tulisi paremmin näkyviin.

Kaavoitus / Ojanen

Kaavamuutoksen havainneaineistoa täydennetään kaavatyön aikataulun sallimissa puitteissa.

Liikuntakeskuksen tarpeet

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Liikuntakeskuksella on tilaisuuksia, jolloin myös Solmulan talon alueella olevaa pysäköintialuetta tarvitaan.

Kaavoitus/ Ojanen

Liikuntakeskuksella ei ole ollut lausunnossaan huomautettavaa kaavamuutokseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaavoitus / Ojanen

Valmisteluaineistosta on laadittu jatkokäsittelyä varten kaavaehdotus pääosin samansisältöisenä kuin nähtävillä ollut valmisteluaineisto. Uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua ei ole muutettu. Kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu ja kaavaan on lisätty melusuojaukseen liittyviä merkintöjä.

Kaavamuutosehdotus on tarkoitus viedä helmikuun kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja sen jälkeen kaupunginhallitukseen sen hyväksymistä ja nähtäville asettamista varten.

Normaalin kaavaprosessin mukaisesti nähtävillä olevasta ehdotuksesta voi jättää muistutuksen ja siitä pyydetään lausuntoja. Ehdotuksen tullessa julkisesti nähtäville asunto-osakeyhtiön edustajille järjestetään uusi keskustelutilaisuus mahdollisesti paikan päällä Solmulan talossa. Mahdollisuuksien mukaan järjestetään myös kaavakävely alueella niin, että saadaan poliittisia päättäjiä mukaan.

Muistion laati

Kaisa Långström ja Anitta Ojanen

Jakelu

osallistujat