LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

Tämä kaavaselostus koskee 25.8.2016 päivättyä kaavakarttaa.

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

0 PERUSTIEDOT

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

1 LÄHTÖKOHDAT

Kts Osa 1 Suunnittelun lähtökohdat

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kts Osa 2 Tavoitteet

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 3 Valmisteluvaihe

4 VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kts Osa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 5 Ehdotusvaihe

6 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kts Osa 6 Ehdotusvaiheesta saatu palaute

7 TARKENNETTU EHDOTUS, ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 7 Ehdotusvaihe, uudelleen nähtäville

8 UUDELLEEN NÄHTÄVILLÄOLLEESTA EHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kts Osa 8 Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatu palaute

9 HYVÄKSYMISVAIHE, ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 9 Hyväksymisvaihe

LIITTEET

Tilastolomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Alueen kaavoihin perustuvaa nimistöhistoriaa
Nimistötoimikunnan muistio 3.12.2015
Kaupungin kannanotto valmisteluvaiheesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Kaupungin vastineet nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen.

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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

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

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

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

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

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

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L42, Saajos, asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään ja 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017 sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

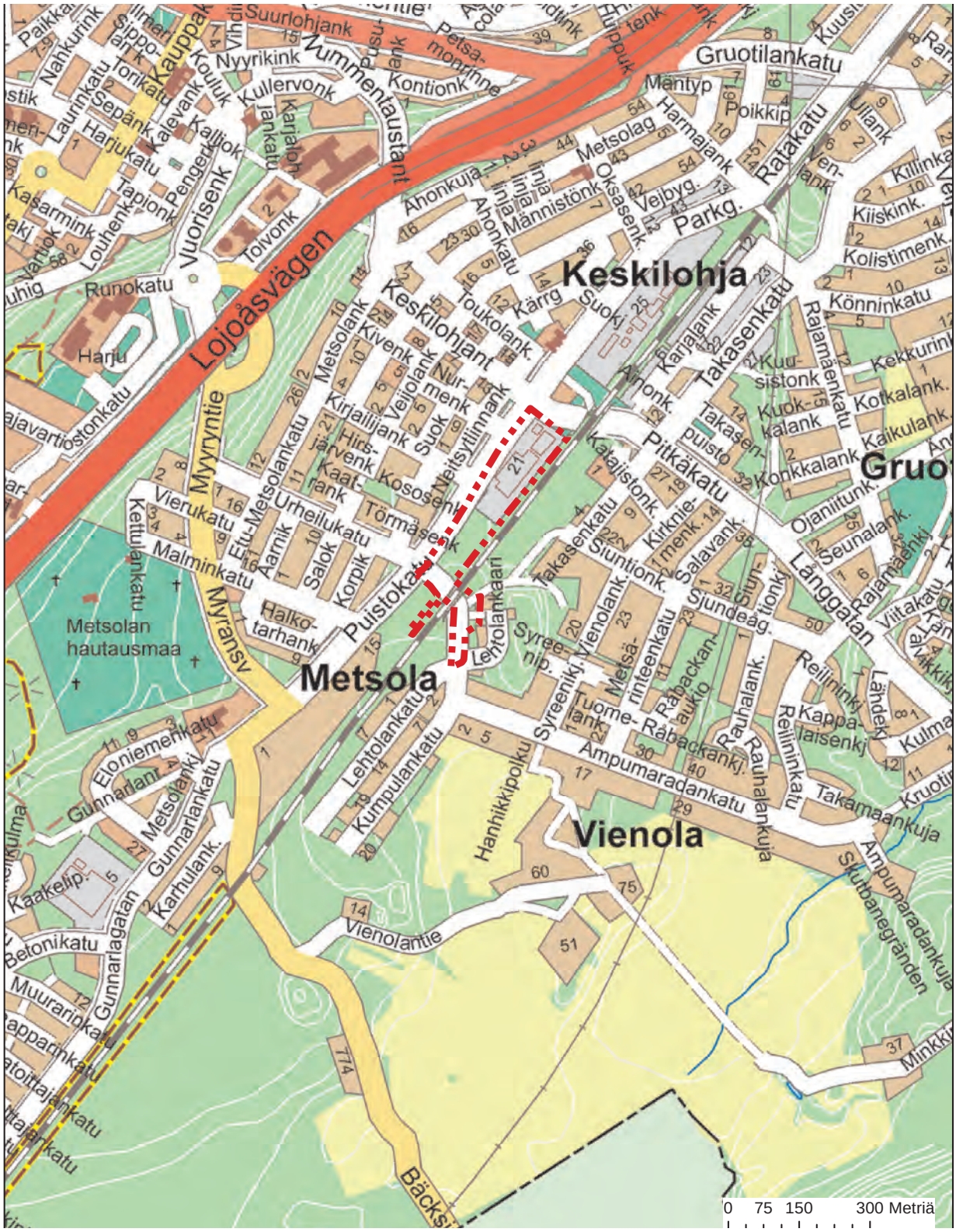
Asemakaavan muutos on käynnistynyt maaomistajan aloitteesta. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

KÄSITTELYVAIHEET

- kaupunkisuunnittelultk 19.5.2015 § 57, oas ja suunnittelun lähtökohdat
- kaupunkisuunnittelultk 17.11.2015 § 128, valmisteluvaihe, luonnokset
- kaupunkisuunnittelultk 10.3.2016 § 28, kh 21.3.2016 § 120, ehdotus nähtäville
- kaupunkisuunnittelultk 24.5.2016 § 59, kh 30.5.2016 § 214, ehdotus uudelleen nähtäville
- kaupunkisuunnittelultk 25.8.2016, kh 5.9.2016 § 291, valtuusto 14.9.2016 § 79, hyväksyminen

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet, osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute, osassa 6 Ehdotusvaiheesta saatu palaute ja osassa 8 Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatu palaute, joissa on esitetty myös tavoitteiden tarkentuminen.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (17.11.2015, 22.2.2016.KLi)

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015, 17.11.2015 , 10.3.2016, 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

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

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus 2

Luonnonympäristö 3

Rakennettu ympäristö 6

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet 14

Maakuntakaava 14

Lohjan maankäytön rakennemalli 14

Taajamaosayleiskaava 16

Asemakaava 18

Rakennusjärjestys 21

Pohjakartta 21

Tonttijako 21

Rakennuskiellot 21

Kaava-alueen muut suunnitelmat 21

Selvitykset 21

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

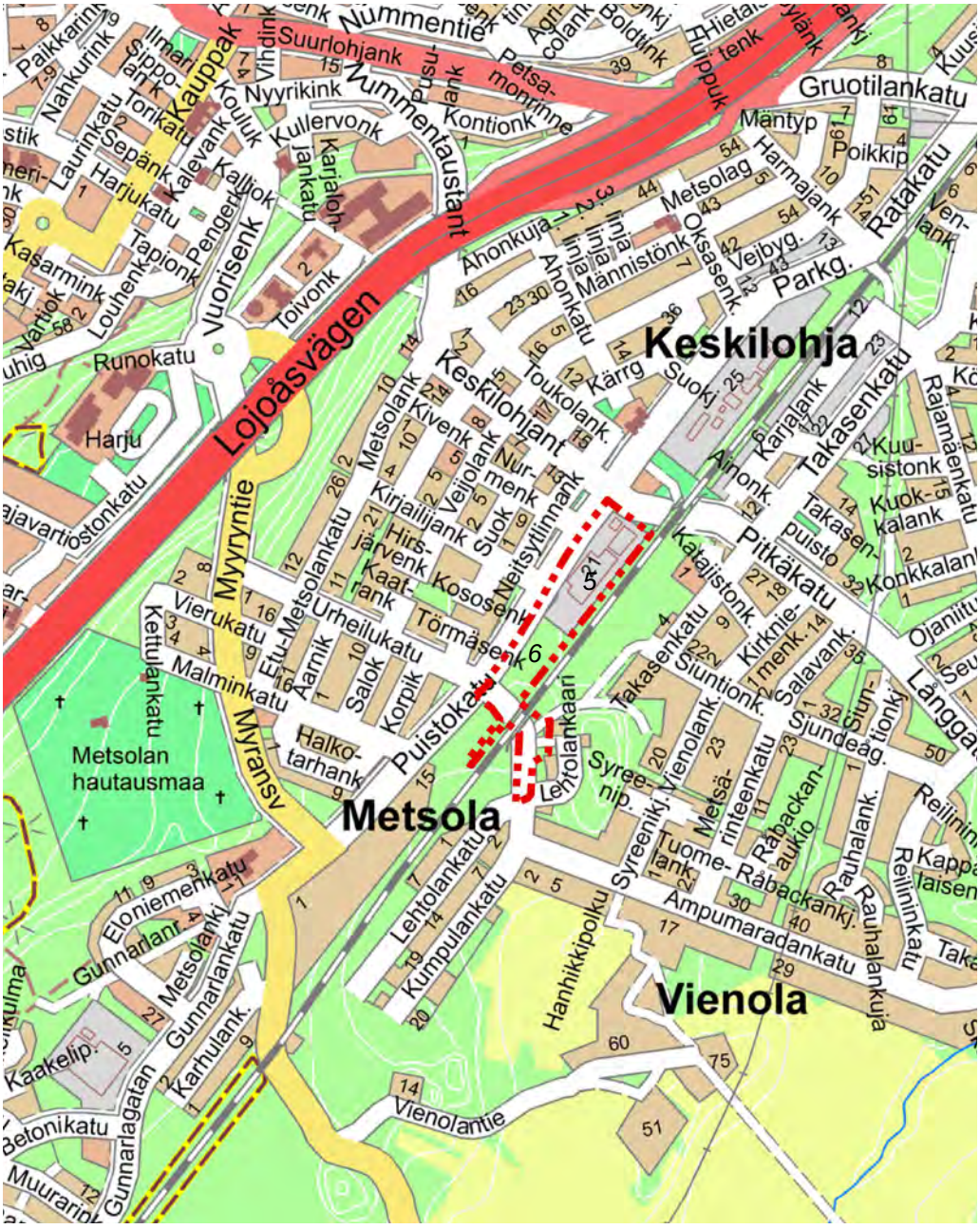
ALUEEN YLEISKUVAUS

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

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

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

Suunnittelualueen koko on noin 4 hehtaaria.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus, maisemarakenne

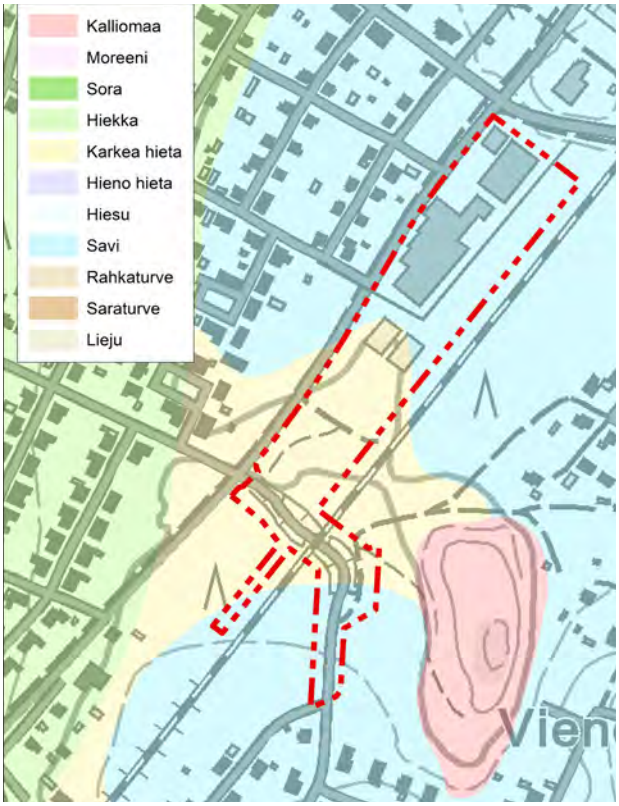
Korttelialueen maa on tasaista. Matalin kohta sijoittuu korttelin pohjoisosaan 58,0 mmpy ja korkein kohta eteläosaan 60,4 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella).

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

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

Maaperä ja rakennettavuus

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



Maaperä alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Vesistöt ja vesitalous

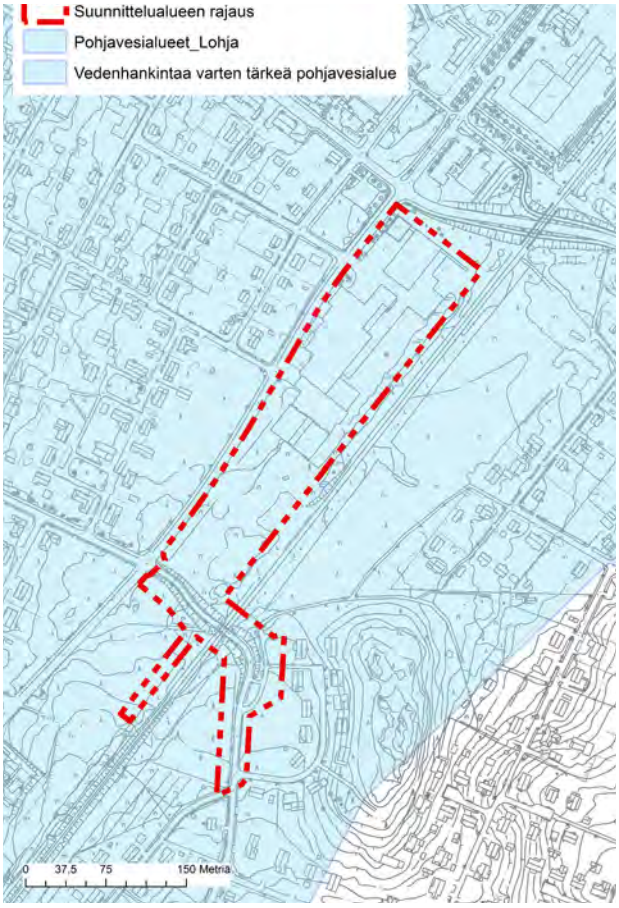
Kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle luokkamerkinnällä I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Alue kuuluu Siuntionjoen päävesistöalueeseen. Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroinarvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksessa.

Sekä nykyisen että taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueella on vähäinen.

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

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

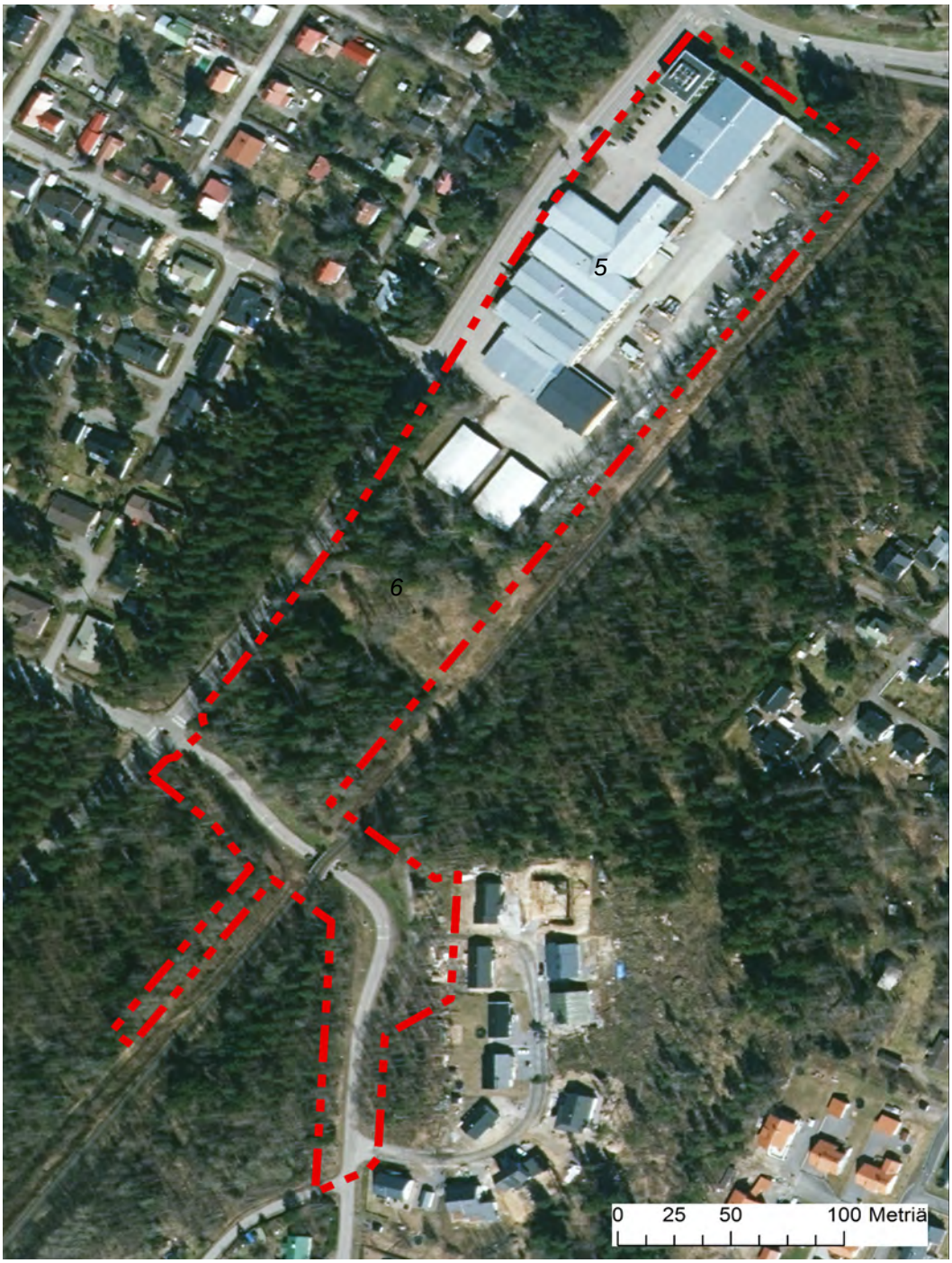


Pohjavesi alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Kasvillisuus ja eläimistö

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

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



Lähiympäristön luonnonolot (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Panoraamakuva koilliskulmasta Pitkäkadun reunasta (8.5.2015 JK)

Luonnonympäristökuva kaakkoiskulmasta (8.5.2015 JK)

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

Ympäristön luonnonsuojelukohteet

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

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

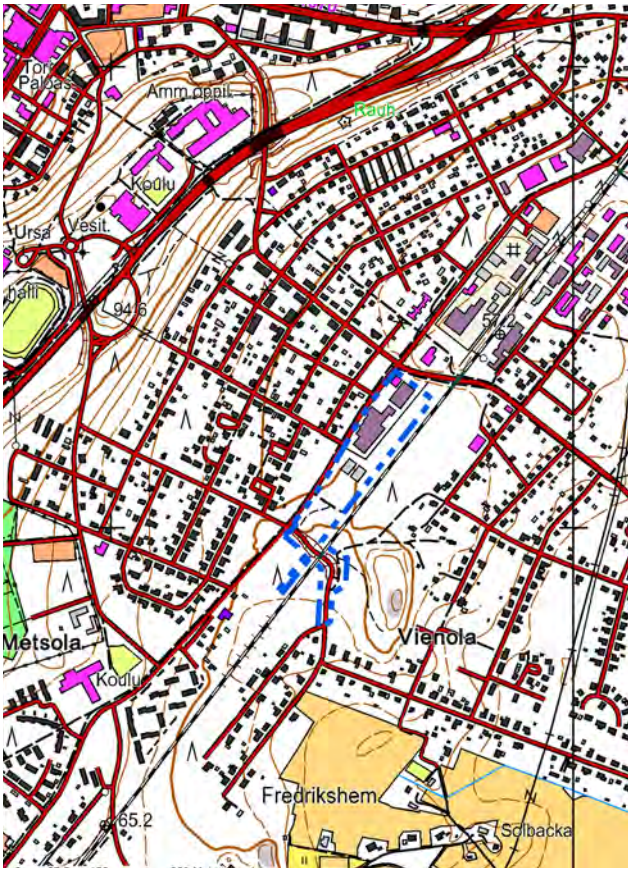
Yhdyskuntarakenne

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

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

Alueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuinaluetta.

Rautatien varrella alueen pohjoispuolella on teollisuutta.



Yhdyskuntarakenne alueella (12.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Rakennuskanta, kortteli 343

Tontilla 5 (17 995 m2) on kaksi teollisuusrakennusta sekä toimistorakennus. Pienempi tehdasrakennus/-halli on kooltaan noin 1500 m2, vanha tehdasrakennus noin 5400 m2, ja toimistorakennus noin 1000 m2.

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

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

Lähialueen asuintonttikoot vaihtelevat noin 1000-1200 m2 välillä.

Rakennusten käyttötarkoitus (7.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

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

Toimistorakennus Keskilohjantien ja Puistokadun risteyksestä kuvattuna (8.5.2015 JK)

Vanhempi tehdasrakennus tontilla 5 (8.5.2015 JK)

Maanomistus

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

Vienolan alueelle johtava radan alittava epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa.

Rautatiealueen omistaa valtio.

Rakennetun ympäristön historiaa

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

Tontin 5 pienempi tehdasrakennus/-halli on rakennettu vuonna 1976 ja Saajoksen toimistorakennus vuonna 1977. Teollisuushallivarastot tontille 6 ovat rakentuneet 1990-luvun taitteessa.

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

Rakennuskantaa on esitelty selvitykset-osassa (sivu 21 lähtien).

Väestö, työpaikat ja palvelut

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

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

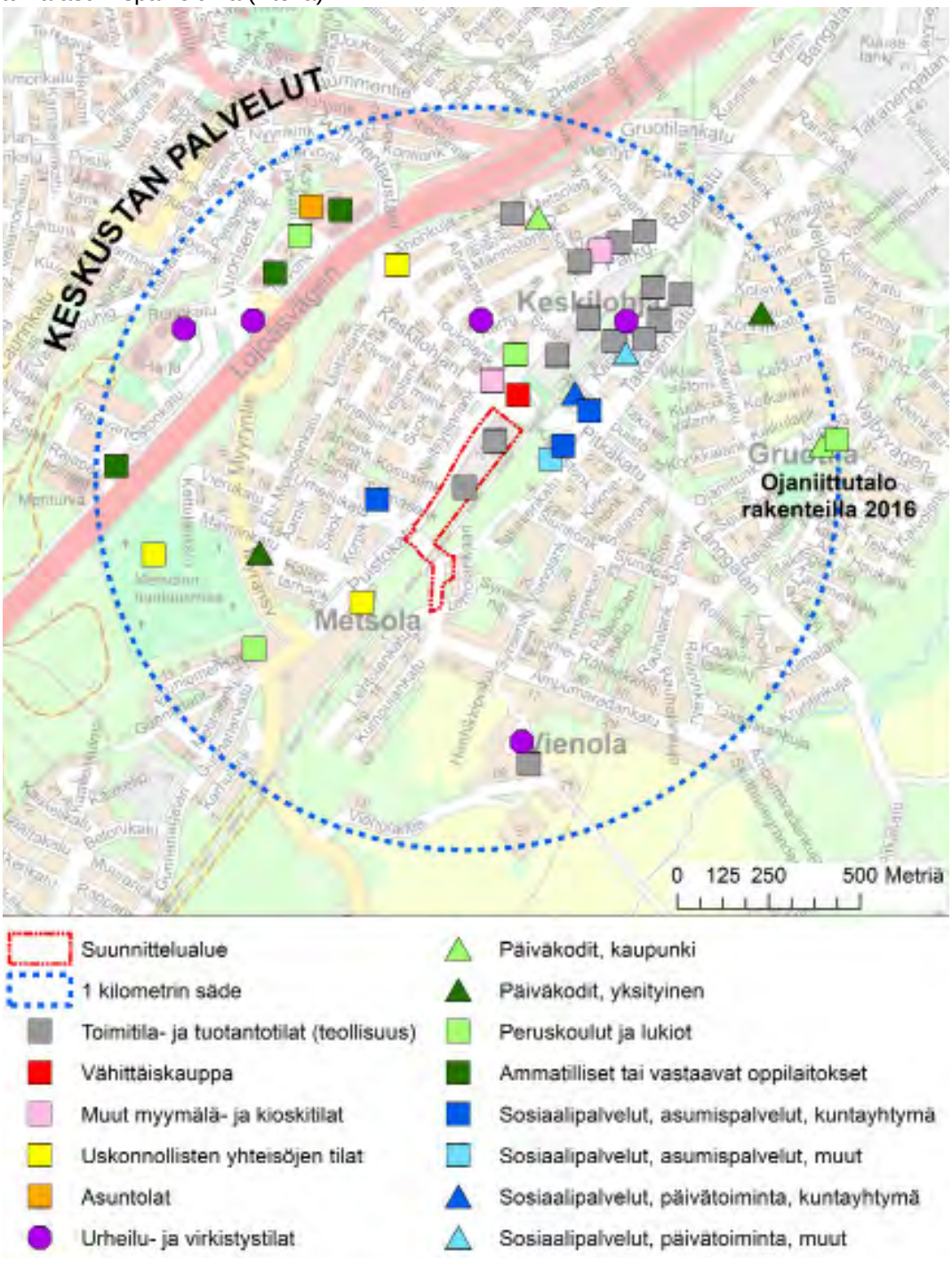
Korttelin 343 rakentuminen (7.5. JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Lähiympäristön rakennuskannan historia (7.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

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

Lähialueella on päiväkotipalveluiden lisäksi alakouluja, yläkoulu, lukio sekä ammatillisen koulutuksen opetusyksiköitä. Mäntylän päiväkodin toiminta siirtyy rakenteilla olevaan Ojaniittutaloon vuonna 2016. Nummentaustan koulu toimii toistaiseksi väistötilana muille kouluille.

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

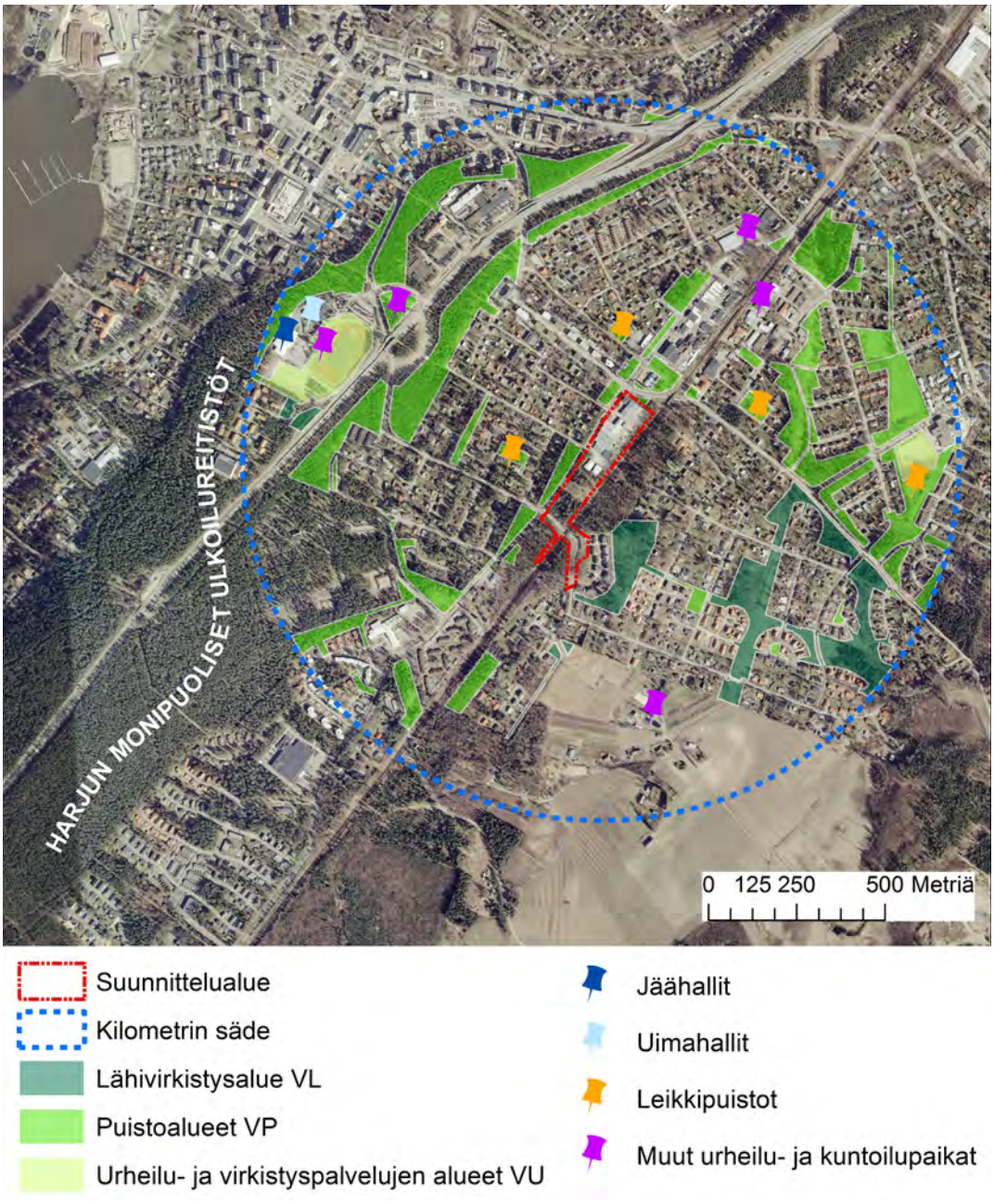


Palvelut yhden kilometrin säteellä (13.5.2015 JK, 17.11.2015 KLi)

Virkistys

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

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

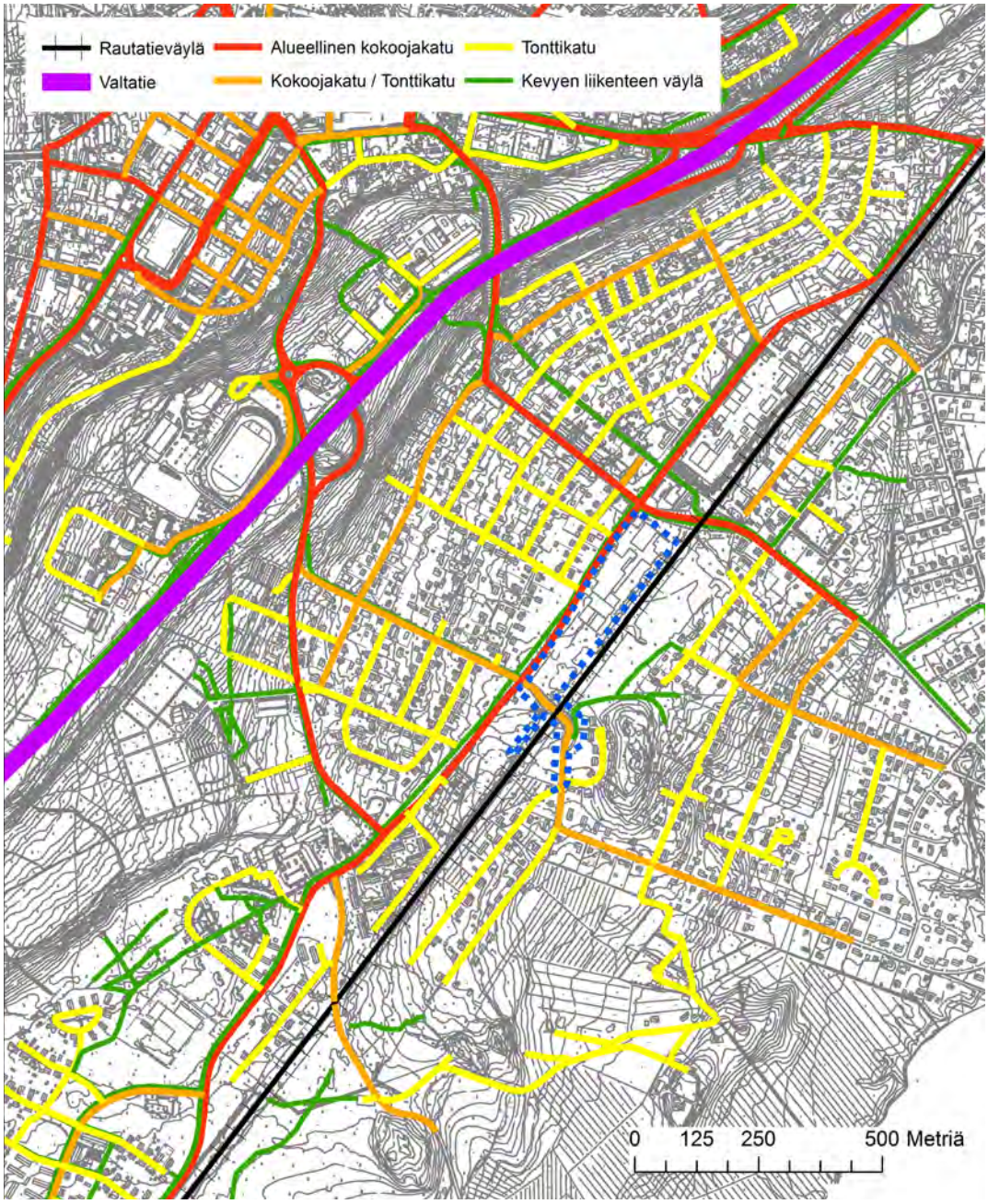


Virkistysalueet kilometrin säteellä (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Liikenne

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

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



Katuhierarkia (13.5.2015 JK, 17.11.2015 , 22.2.2016 KLi)

Rakennettu kulttuuriympäristö

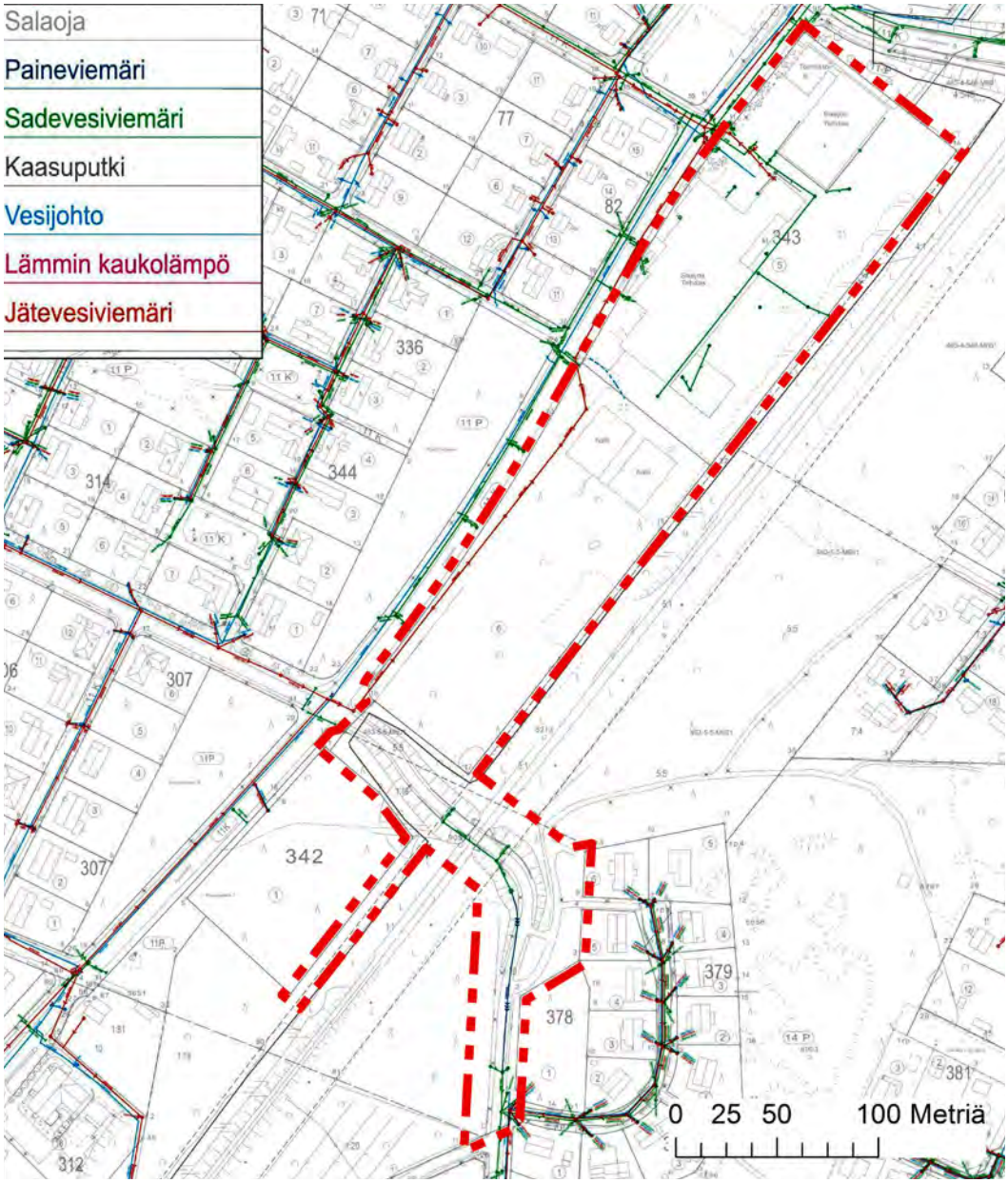
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon 2007 mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Rakennuskantaa on esitelty selvitykset-osassa (sivu 21 lähtien).

Tekninen huolto ja erityistoiminnat

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

Suunnittelualueen radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkee kaasuputki. Lähin kaukolämpöputki sijoittuu Keskilohjantien puoleenväliin.

Tontilla 5 on oma kiinteistöä palveleva öljykäyttöinen lämpökeskus.



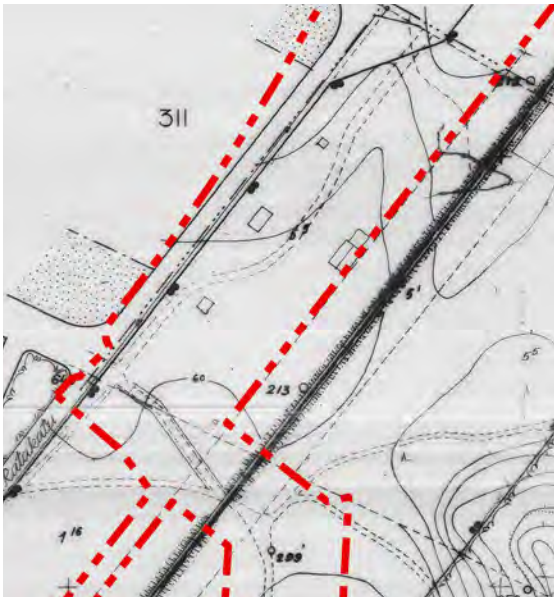
Ote kunnallistekniikasta alueella (JK 7.4.2015, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

Ympäristöhäiriöt

Maaperä

Alueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee selvittää. Korttelin 343 tontin 6 osalla on rautatieasema ollut näkyvissä kaavan pohjakartalla vielä vuonna 1993. Kts selvitykset s. 21 alkaen.

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



Ote vuoden 1964 asemakaavasta; vanha aseman paikka

Pohjavesi

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

Päästöt ja vaarallisista aineista aiheutuva suuronnettomuusvaara

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Em. laitos on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mukaan Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m.

Melu ja tärinä

Lähialueilla on tehty aiempien kaavahankkeiden yhteydessä melu- ja tärinäselvityksiä. Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja tärinä ja melusuojauksen tarve ja tärinän huomioonottaminen rakentamisessa tutkitaan kaavatyön aikana. Kts. selvitykset s. 21 alkaen.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) asetetut melun ohjearvot;
- ulkona; asumiseen käytettävät alueet ja virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) täydennysrakentamisen alueilla 50 dBA ja uusilla alueilla 45 dBA
- sisällä; asuinhuoneissa päivällä (klo 7-22) 35 dBA ja yöllä (klo 22-7) 30 dBA
- sisällä; liike- ja toimistohuoneissa päivällä (klo 7-22) 45 dBA

Sähkölinja

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

Maakaasuputki

Alueen kaakkoisreunassa on maakaasuputki, joka tulee huomioida suunnittelussa.

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

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

Putken nimelliskoko tarkistetaan kaavaprosessin aikana. Putken koko on DN ≤ 200.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto. Saajoksen kaavan suunnittelussa erityistavoitteina ovat esimerkiksi asuntotuotantoon tarkoitetun tonttimaan riittävyyden varmistaminen ja pohjavesien suojelu- ja käyttötarpeen huomioiminen.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015 ja ehdotus on lausuntokierroksella alkuvuonna 2016.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, jota sivuaa rautatien päärata ja joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

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

”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, 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.

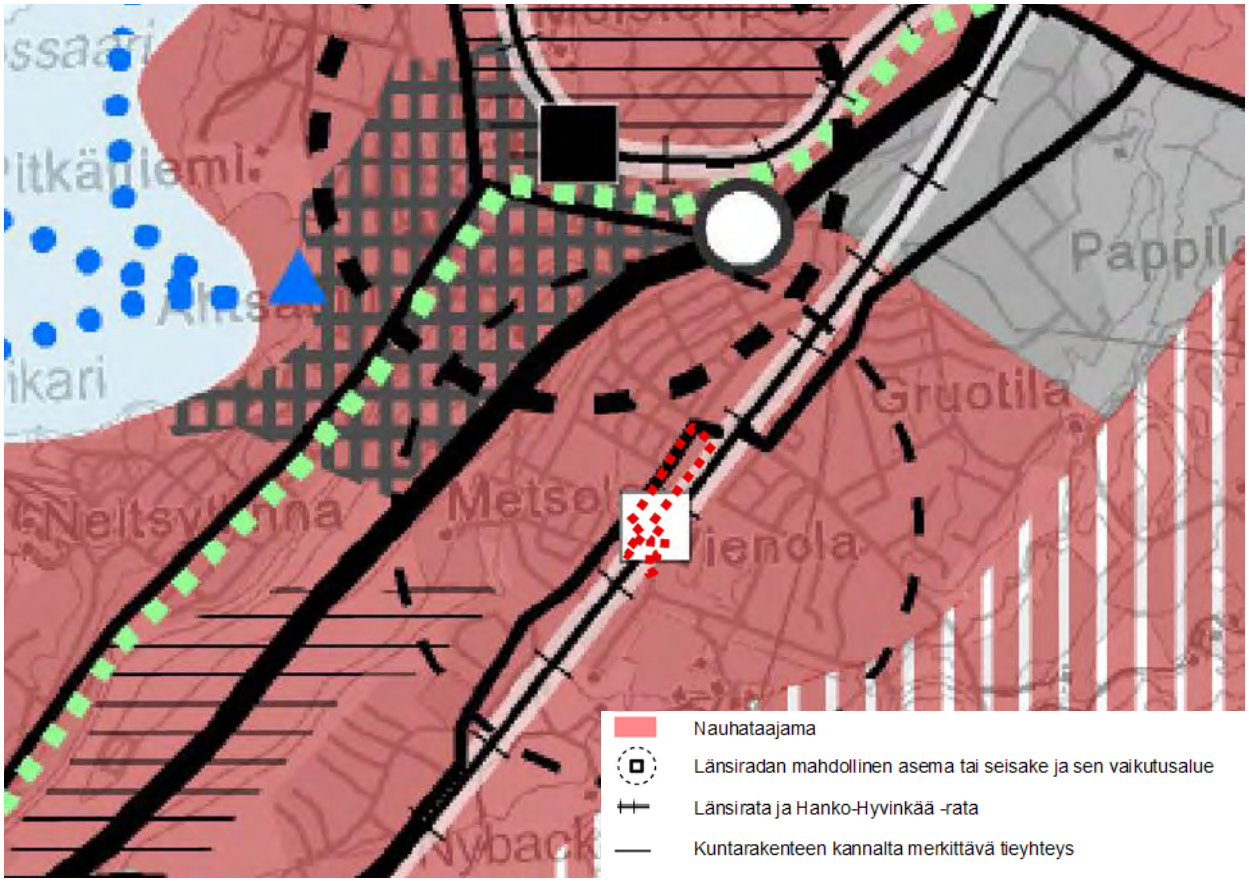
LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

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

Alue on kuntarakenteen kannalta merkittävän tieyhteyden varrella.

Ote Uudenmaan maakuntakaavasta suunnittelualueen rajauksella



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista suunnittelualueen rajauksella

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 2.3.2016.

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

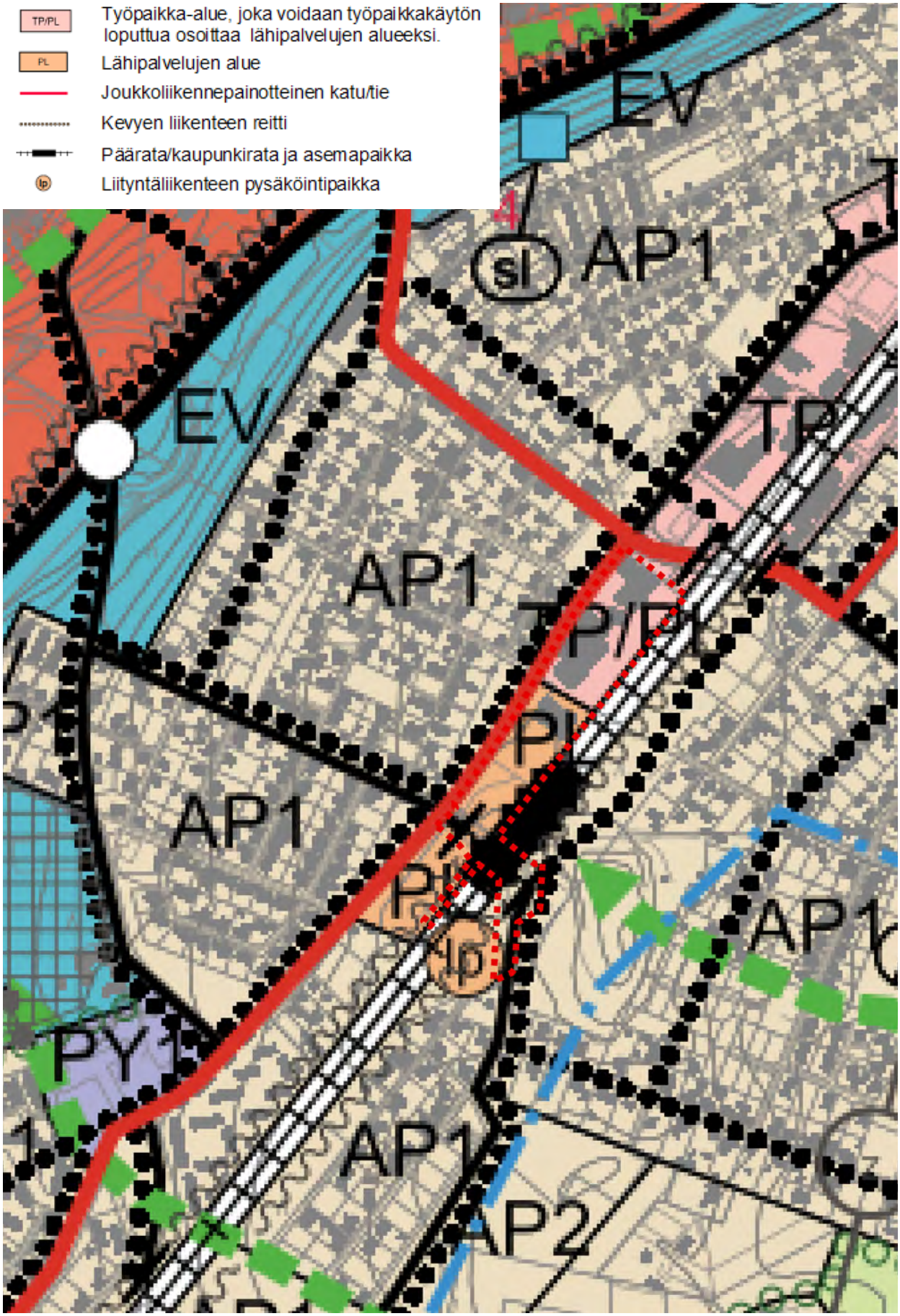
Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Myös alueen eteläpuolelle on osoitettu sama merkintä. Alueelle voi sijoittaa päivittäiskäytössä olevia kaupallisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaupan yksikkö voi olla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

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

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

Aluetta ympäröivät pientalovaltaiset asuinalueet (AP1), jotka on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueelle osoitetulle asemapaikalle ulottuu idästä suuntautuva viheryhteystarve, joka on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea. Ko. osaan on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti.

Alue sijaitsee pohjavesialueella.



Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella

ASEMAKAAVA

Asemakaavahistoria

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

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

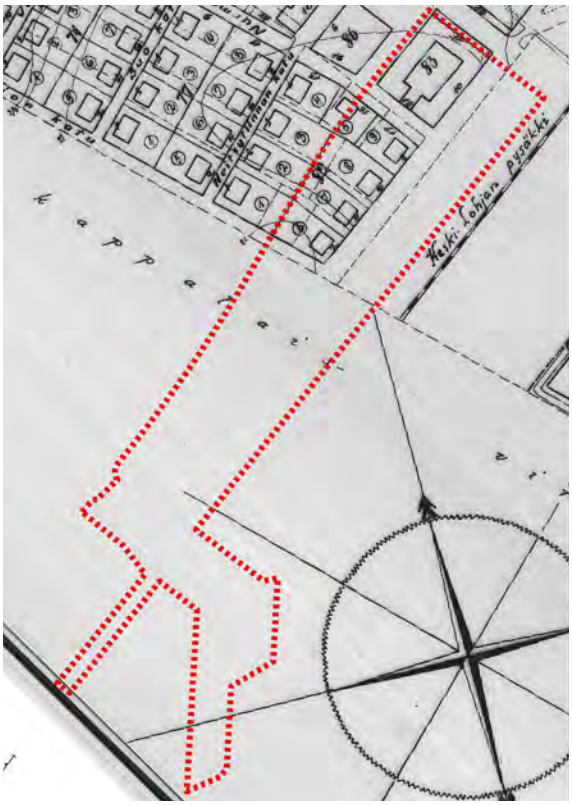
Asemakaava 142: Alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli 83 (ALK) ja pienteollisuusrakennusten kortteli 343 (TP2), ja niiden väliin Ratapuisto (P1). Eteläosaan on osoitettu Ratapuistoa Ratakadun tilalle ja viereen Puistokatu. Omakotitalorakennusten ja muiden enintään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

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

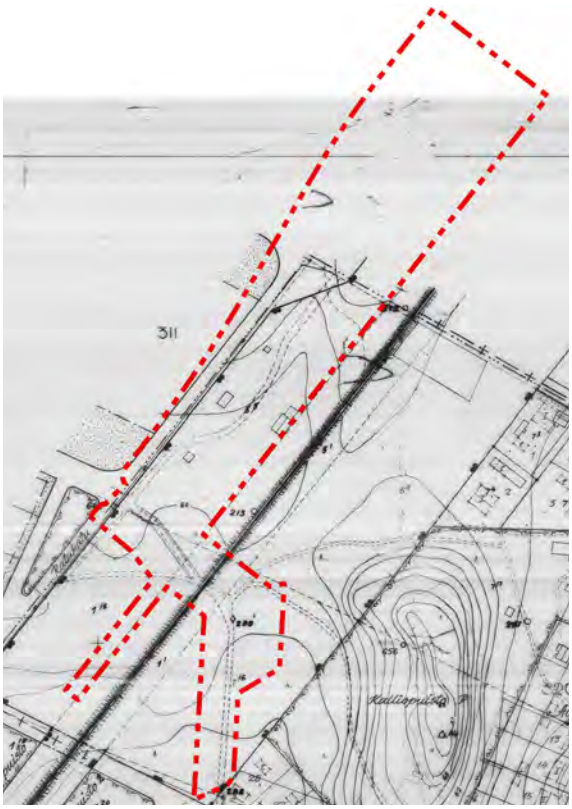
Asemakaava 1982: Korttelialuetta 343 on laajennettu radan suuntaan ja merkinta TP2 on muutettu TT-4:ksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kullakin tontilla saa olla yksi asunto. Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Autopaikkoja on varattu yksi /100 kem2.Eteläosa on ennallaan.

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

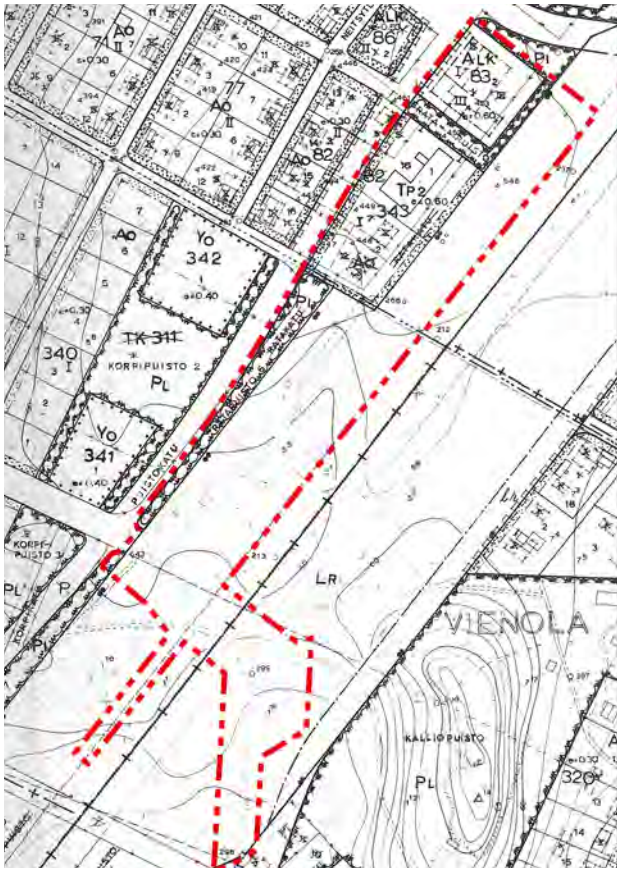
Asemakaava 2013, kts ajantasakaava. Korttelin 343 eteläpuoleisen korttelin 342 vieressä kadun vierialue on osoitettu suojaviheralueeksi. Muut osat ovat ennallaan.



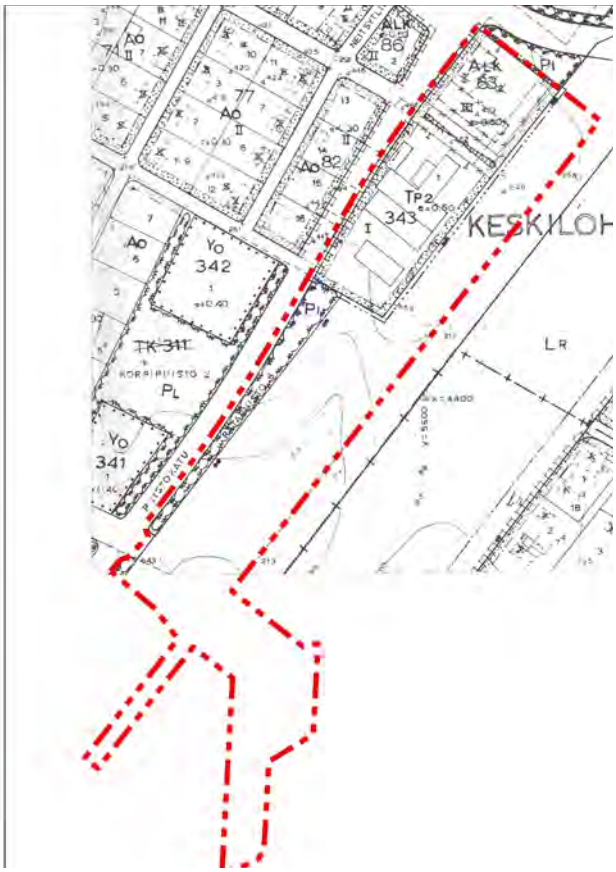
Asemakaava 1 vuodelta 1931



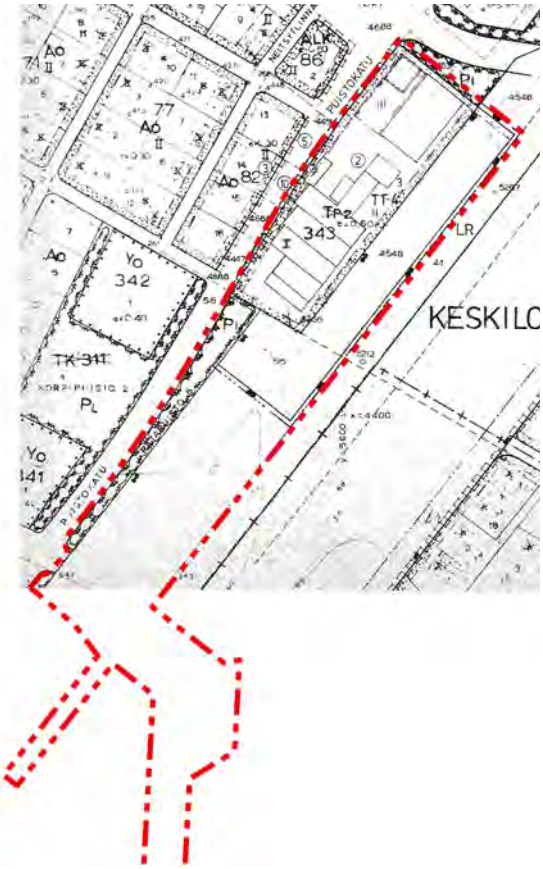
Asemakaava 120 vuodelta 1964



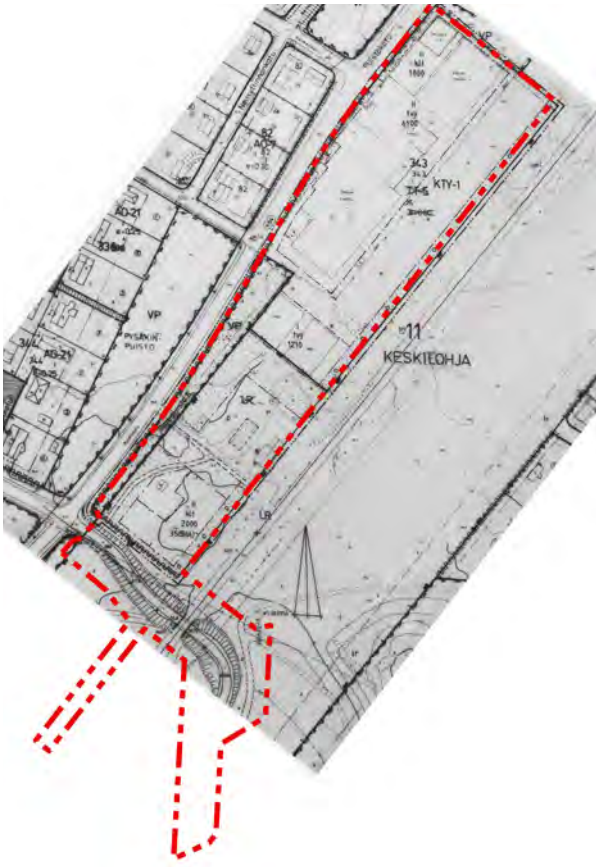
Asemakaava 142 vuodelta 1969



Asemakaava 173 vuodelta 1975



.Asemakaava 210 vuodelta 1982

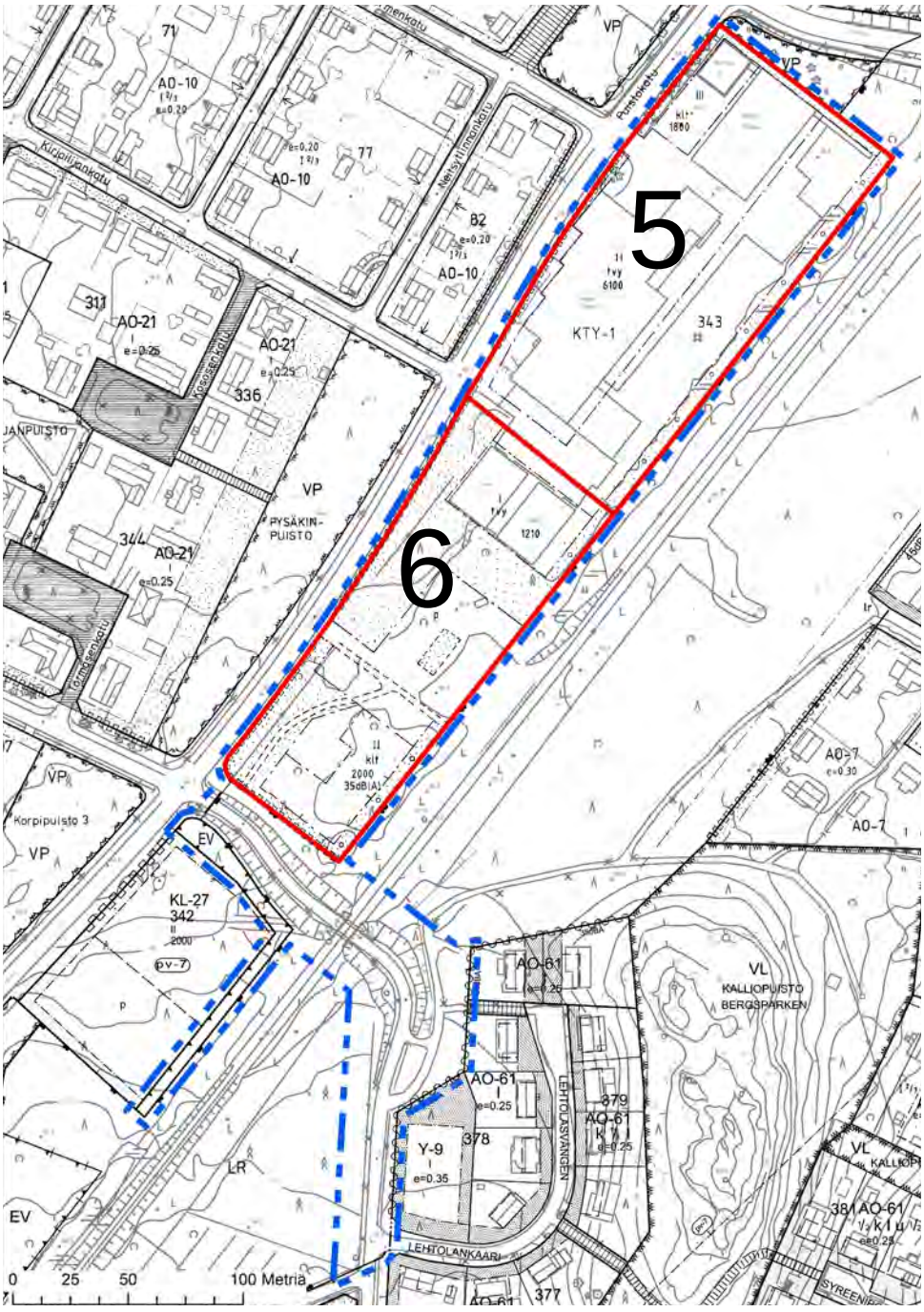


Asemakaava 288 vuodelta 1993

Ajantasa-asemakaava

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

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



Ajantasa-asemakaava ja korttelin 343 nykyinen tonttijako (7.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

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

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

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

SELVITYKSET

Laaditut selvitykset

- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, päivitys 29.4.2016, Tapio Strandberg Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / melutaso kaava-alueen ympäristössä 13.5.2016, Promethor Oy
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

<u>Lähipalveluselvitys 18.6.2015, johtopäätöksiä</u>

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

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

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

Molemmilla tonteilla olisi hyvä olla palveluita, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialue on kuitenkin niin suuri, ettei ole realistista, että se rakentuisi täyteen palveluja. Asuminen tukee hyvin palveluita, ja sen sijoittaminen alueelle on perusteltua

kuitenkin niin, että alueelle varataan rakennusoikeutta myös palveluille. Asumisen tulee olla kerrostalopainotteista lähipalveluiden toimintaedellytysten tukemiseksi. Tulevaisuudessa myös tontille 5 voidaan tutkia asuntojen sijoittamista palvelujen lisäksi.

Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, johtopäätöksiä

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

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

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

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

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

Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, johtopäätöksiä

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

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

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

Liitteessä 2A ja 2B on esitetty melutaso kohteen alueella nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2035 ennusteliikenteellä. Laskennan tuloksen perusteella melutaso lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna alueella noin 1...5 dB tarkastelukohdasta riippuen. Suurinta kasvu on tien läheisyydessä johtuen edellä esitetystä liikennemäärän moninkertaistumisesta Puistokadulla. Päiväajan keskiäänitaso kohteen alueella on noin 57...65 dB. Yöajan keskiäänitaso alueella on 55...60 dB. Melua tulee alueelle merkittävästi kummastakin lähteestä. Yöajan osalta rautatie on pääosalla aluetta merkittävämpi vaikutus.

Raideliikenteen osalta laskennassa 2 (ennusteliikenne) on huomioitu ainoastaan tavaraju-

naliikenteen kehittyminen eikä mahdollisen taajamaradan raideliikennevaikutuksia, koska suunnitelmien toteutumisesta ja aikatauluista ei ole tietoa. Käytännössä tavarajunien melupäästö on suuri verrattuna nykyaikaiseen paikallisjunaliikenteeseen, joten toteutuessaankaan paikallisjunaliikenne ei välttämättä merkittävästi lisäisi kokonaismelua.

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

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

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

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

<u>Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, yhteenveto</u>

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

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

Vaihtoehto 1;
- asemapaikka korttelin 343 eteläosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila radan länsipuolella korttelialueen keskiosan kohdalla
- Puistokadulta sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen yhteys korttelin läpi
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne em. ajoyhteyden kautta

- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskaavassa osoitetussa kohdassa
- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla Kumpulantien yhteydessä

Vaihtoehto 2;
- asemapaikka asemakaavan muutosalueen ja Kumpulankadun eteläpuolella
- sijainti edullinen ratageometrian kannalta, ratageometrian muutosten tarve vähäisempi kuin muissa vaihtoehdoissa
- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskaavassa osoitetussa kohdassa ja lisäksi vaihtoehtoinen paikka Puistokadun yhteydessä asemapaikan odotus- ja liiketila radan itäpuolella
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne liityntäpysäköinnin yhteydessä
- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla korttelin 343 läheisyydessä

Vaihtoehto 3;
- asemapaikka korttelin 343 keskiosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila, liityntäpysäköintipaikat ja saattoliikenne radan itäpuolella
- ajo Pitkäkadun ja Takasenkadun kautta
- Takasenkadun pienimittakaavaisen kadun liikennemäärät kasvavat huomattavasti, ja kadulle pitäisi rakentaa jalankulku- ja pyörätie
- Puistokadulta kevyen liikenteen yhteys korttelin 343 keskiosan läpi
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla lähellä uutta aseman alikulkua
- uusi kevyen liikenteen alikulkusilta

<u>Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, yhteenveto</u>

Lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys on laadittu laskennallisesti mallintaen valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen havainneaineistot. Selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti melutaso kohteen ulkoalueilla ja esitetty meluntorjuntatoimia ohjearvotason saavuttamiseksi, määritetty julkisivuihin kohdistuva melutaso julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi ja esitetty tulosten perusteella melun osalta huomioon otettavat asiat.

Piha-alueet:

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on käytetty täydennysrakentamiseen tavanomaisesti sovellettavia ohjearvoja $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A). Laskennan perusteella tarkastellut vaihtoehdot (valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot ja havainneaineistot) ovat piha-alueiden melutason kannalta yhtä hyviä. Massoittelu suojaa piha-alueita tehokkaasti Puistokadun melulta, eikä rakennusten välejä ole tarpeen sulkea aidalla tai rakennuksilla. Melutaso oleskelualueilla ylittää kuitenkin ohjearvot piha-alueilla raideliikenteen melusta johtuen, jos raidemelun leviämistä pihoille ei estetä.

Laskennan perusteella asemapiirroksissa esitetyillä autokatoksilla voidaan torjua raidemelua tehokkaasti. Yöajan ohjearvon saavuttaminen oleskelualueilla edellyttää, että autokatosten korkeus on 4,5 m nykyisestä maanpinnasta. Autokatosten tulee olla rakenteeltaan tiiviitä ja yhtenäisiä. Muiden piharakennusten vaikutus piha-alueiden melutasoon on pääosin pieni. Lounaisimman asuinrakennuksen oleskelualueen lounaispuolelle esitetyllä piharakennuksella on kuitenkin vaikutus oleskelualueelle eteläsuunnasta leviävään raidemeluun ja jos piharakennusta ei rakenneta, melutaso saattaa ylittää oleskeluaueella yöajan ohjearvon.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus:

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja raideliikennemelua vastaan ovat suurimmillaan 36 dB rakennusten junaradan puoleisilla julkisivuilla, Tämä suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Muilla rakennuksilla vaatimus on 30...32 dB. Laskennassa on huomioitu varmuusvara 2...3 dB. Vaatimukset ovat rakennusten julkisivuilla samansuuruiset kummankin massoitteluvaihtoehdon tapauksessa. Radan suuntaisesti piha-alueiden melulta suojaamiseksi sijoitettavilla autokatoksilla ei ole vaikutusta julkisivuun kohdistuvaan äänitasoon ja julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.

Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset:

Laskennan perusteella kaikki parvekkeet suositellaan lasitettaviksi, jotta äänitaso niillä varmuudella täyttää päiväajan ohjearvon 55 dB(A). Parvekkeisiin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaannoin 62 dB(A). Näin ollen riittävä vaimennus saavutetaan tavanomaisella raollisella lasituksella. Lasitusratkaisulla muodostuvaan vaimennukseen ja parvekkeella havaittavaan äänitasoon vaikuttaa lasitusratkaisujen lisäksi mm. parvekkeen rakenne, muoto ja mitat. Yksityiskohtaiset äänenvaimennusratkaisut, joilla riittävät äänitasoerot saavutetaan, voidaan tarkentaa rakennussuunnittelun edettyä.

Huoneistojen sijoittelu:

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa laskennan perusteella 65 dB(A) kaikilla rakennusten julkisivuilla. Näin ollen huoneistot voidaan melun näkökulmasta katsottuna sijoittaa vapaasti.

<u>Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, yhteenveto</u>

Selvitys täydentää 26.11.2015 laadittua tie- ja raideliikennemeluselvitystä, ja siinä on tarkasteltu kohteen arvioidun vaiheittaisen rakentumisen vaikutusta melutasoon. Laskennan tulosten perusteella on määritelty vaadittavat meluntorjuntatoimenpiteet ja määritetty laskennan tulosten perusteella vaadittavat meluntorjuntatoimenpiteet, jotta ulkoalueiden melutaso täyttää ohjearvot rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Piha-alueet:

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on käytetty täydennysrakentamiseen tavanomaisesti sovellettavia ohjearvoja $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A). 26.11.2015 laaditun tie- ja raideliikennemeluselvityksen perusteella kohde sijaitsee alueella, jossa raideliikenteen melua on runsaasti. Laskennan perusteella, kun alueen junaradanpuoleiseen reunaan sijoitetaan koko alueen levyinen 4,5 m melueste (autokatos tai aita), melutaso täyttää päivä- ja yöajan ohjearvot rakennusten piha-alueilla sekä nykyettä ennusteliikennemäärillä. Yöajan melutaso on ennustetilanteessa piha-alueella paikoin ohjearvon suuruinen.

Alueen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksia melutasoon on tarkasteltu laskennallisesti. Laskennan perusteella, mikäli kohde rakentuu nopealla aikataululla (tien ja junaradan liikennemäärät ovat likimain nykyisen liikenteen suuruisia), ohjearvot piha-alueilla täyttyvät rakentamisen kaikissa vaiheissa ilman lisämeluntorjuntaa. Tällöin tonteille ei ole tarpeen rakentaa radan reunaan sijoitettavan autokatoksen lisäksi muuta melusuojausta,

Ennustetilanteessa tie- ja raideliikenteen liikennemäärät kasvavat mikä lisää melua alueella. Laskennan perusteella, mikäli vaiheittaista rakentumista tarkastellaan ennusteliikennemäärällä, kaikissa vaiheissa päiväajan keskiäänitaso piha-alueilla täyttää ohjearvon raskennusten koko piha-alueella, mutta yöajan ohjearvo ylittyy kaikissa vaiheissa piha-alueilla vähäisesti johtuen rautatien melusta. Ohjearvon ylitys on suurella osaa pihaa alle 1 dB ja suurimmillaan 1...2 dB.

Edellä esitetyn perusteella lisävaimennustarvetta autokatoksen lisäksi tulee ainoastaan tilanteessa, jossa kolmen tarkasteltavan tontin rakentamisen vaiheistus venyy siten, että ennustetilanteen aikana ainoastaan yksittäinen tontti on rakennettuna. Lisämeluntorjuntatarve tulee yöaikaisen vähäisen ylityksen perusteella. Ylityksen aiheuttaa raideliikenne, mikä on luonteeltaan ajoittaista. Toisin sanoen junan ohiajon ulkopuolella piha-alueen äänitaso on selvästi laskennan tulosta alhaisempi. Mikäli kaikkien tonttien voidaan arvioida valmistuvan ennen ennusteliikennemäärien toteutumista, lisämeluntorjuntaa ei tarvita.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus:

Julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset on esitetty 26.11.2015 laaditussa tie- ja raideliikennemeluselvityksessä. Kohteen vaiheittaisella rakentumisella ei ole vaikutusta ääneneristävyysvaatimuksiin.

Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, päivitys 29.4.2016 yhteenveto

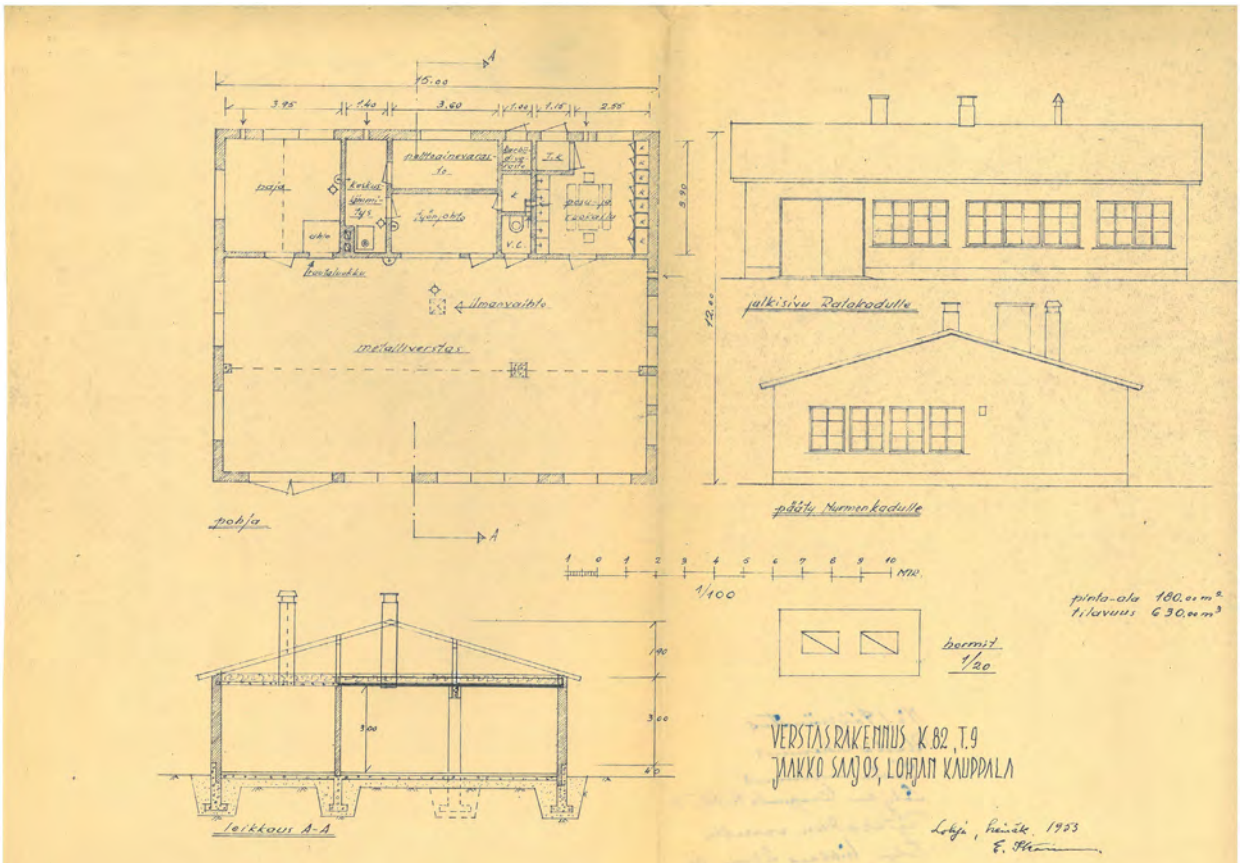
Työn tavoitteena oli selvittää Lohjan kaupungissa Keskilohjalla korttelissa 343 sijaitsevan tontin 6 mahdollinen maaperän pilaantuneisuus.

Tutkimuksen alussa kohteesta laadittiin henkilöhaastatteluihin ja maastokatselmukseen perustuva historia- ja olosuhdeselvitys. Selvityksestä saatujen tietojen perusteella laadittiin näytteenottosuunnitelma, jonka mukaisesti tehtiin maaperänäytteenotto kaivinkoneella koekuopista. Maaperätutkimuksen perusteella valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot ylittyivät yhteensä 1 näytepisteessä tutkittujen haitta-aineiden osalta.

Selvitys on täydennetty 29.4.2016; korjattu kiinteistön toiminta kohtaan 6.1., lisätty s. 9 ja 10 näytteiden syvyystiedot. Selvityksen riittävyys on varmistettu Uudenmaan Ely-keskuksen asiantuntija ympäristösuunnittelija Kaija Savelaiselta.

Korttelin 343 olemassaolevan rakennuskannan esittely

Ilmakuva nykytilanne (2011-2013 maanmittauslaitos)



1. rakennuksen eli yksikerroksisen verstaan suunnitelmat v 1953. Tehdasrakennukseen on 1960-70-luvulla tehty laajennuksia ja korotuksia. Verstaan sijainti rakennuskompleksissa on merkitty sinisellä ympyrällä.

Rakentamisen vaiheet (JK 2015) Vanhimmat osat merkitty punaisella, vihreä on laajennus v 2008.

Saajoksen tehdastoiminnan kehityshistoria ja rakentamisen tapa ovat aikojen saatossa 1950-luvulta lähtien tuottaneet kokonaisuuden, jossa on melko hyvin nähtävissä rakentamisen vaiheet. Rakentamisen vaiheisiin liittyy myös olennaisesti tontin laajentuminen ja asemakaavavaiheet (kts. sivu 18). Yhden miehen yritys (Lohjan Metalli ja Sähkö) oli 1970-luvun loppuun mennessä laajentunut 160 henkeä työllistäväksi tuotantolaitokseksi J. Saajos Ky.

Valokuva v 1977 (Seppo Saajoksen arkisto)

Tehdasrakennus ilmentää myös tehdastoiminnan ja -rakentamisen kautta syntynyttä ns. arjen estetiikkaa esimerkiksi isojen lasiseinien osalta. Suunnittelijoina ei ole toiminut varsinaisia rakennussuunnittelijoita tai arkkitehteja. Tehdasrakennuksen suunnittelijana on vuosina 1953-1968 ollut työnjohtaja O.Linnansuo. Vuoteen 1973 suunnittelijana on ollut rakennusmestari Harry Dickhoff, jolloin vanha tehdasrakennus on saavuttanut pääosan nykyisestä muodostaan. Vuosina 1974-1990 alueella on ollut suunnittelijana pääosin Insinööritoimisto Oksa & Lahti Oy / Timo Oksa sekä rakennusinsinööri Erik Sammalniemi. Vuonna 2008 tehdasrakennusta on laajennettu, suunnittelijana insinööri Erkki Kamunen.

Toimistorakennus Puistokadun ja Keskilohjantien kulmauksessa on rakennettu vuonna 1977 ja sen suunnittelijana on ollut Timo Oksa. Sen esikuvana on vuonna 1972 rakennettu Sakkaroosi-niminen alkujaan vakuutusyhtiö Pohjolalle kuulunut toimistotalo Helsingissä. Em. rakennus sijaitsee Suomen Sokerin vanhan pääkonttorin ja oopperan välissä Mannerheimintiellä. Sakkaroosissa ja Saajos Oy:n toimistotalossa on käytetty identtistä rakennetekniikkaa, joka kuului Saajos Oy:n tuotevalikoimaan eli lämpökatkaistu alumiiniprofiili, jota oli 1970-luvun alkupuolella kehitelty yhdessä Purso Oy:n kanssa. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä hahmossaan. (aineisto Seppo Saajos)

Sakkaroosi , ote Google Maps 22.2.2016

Saajos Oy (JK 8.5.2015)

Toimintojen muuttuessa muovautuneen tehdasalueen muutokset on tarkoituksenmukaista mahdollistaa myös jatkossa tehdastoiminnan kehittyessä, huomioiden alueen tehdasrakennusten ja toimistorakennuksen arvot.

Ohessa muistio Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin käydystä katselmuksesta 3.11.2015

LOHJA · LOJO

Muistio 11.11.2015 (10.3.2016)

Katselmus Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin Puistokatu 21, Lohja

Aika: 3.11.2015 klo 10.00 – 11.00
Paikka: Saajos Oy, Puistokatu, Lohja
Läsnä Seppo Saajos, Saajos Kiinteistöt Oy
Sara Tamsaari, rakennustutkija, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti, Lohjan kaupunki
Kaisa Långström, kaavasuunnittelija, Lohjan kaupunki

Asia:

Katselmus järjestettiin korttelissa 343 olevien rakennusten mahdollisten suojeluarvojen alustavaa arviointia varten liittyen korttelissa käynnissä olevaan asemakaavan muutokseen.

Taustatietoja

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo /Sara Tamsaari on antanut 10.7.2015 palautteen 1.-30.6.2015 nähtävilläolleesta korttelin 343 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelun lähtökohdista;

> *Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamista sekä muuttamista asuinrakentamiseen. Maakuntamuseo katsoo, että kaavan päätavoite ei ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa.*
>
> *Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liiteaineistossa on alustavasti esitelty alueen rakennuskantaa. Esittelyä tulee tarkentaa täsmentämällä rakennusten suunnittelijatiedot sekä lisäämällä kuvamateriaalia. 1950-luvulta lähtien rakentuneen tehtaan osalta on syytä esitellä eri rakennusvaiheet sekä rakennuksessa tapahtuneet muutokset pääpiirteittäin.*

Lohjan kaupungin rakennusvalvonnan arkistomateriaaleista on kerätty katselmusta varten historiatietoja / Anitta Ojanen;

- tehdasrakennuksen suunnittelijana on vuosina 1953-1968 ollut työnjohtaja O.Linnansuo
- vuoteen 1973 suunnittelijana on ollut rakennusmestari Harry Dickhoff, jolloin vanha tehdasrakennus on saavuttanut pääosan nykyisestä muodostaan
- vuosina 1974-1990 alueella on ollut suunnittelijana pääosin Insinööritoimisto Oksa & Lahti Oy / Timo Oksa sekä rakennusinsinööri Erik Sammalniemi
- vuonna 2008 tehdasrakennusta on laajennettu, suunnittelijana insinööri Erkki Kamunen
- katselmusta varten kootuissa asemapiirrosaineistossa on näkyvissä alueen rakennusvaiheet pääpiirteittäin

Katselmus ja alustavia johtopäätöksiä

Seppo Saajos kertoi tehtaan toiminnasta, historiasta ja rakennusvaiheista. Sekä tehdasrakennuksissa että toimistorakennuksessa ja piha-alueilla tehtiin tutustumiskierros. Samalla rakennuksia oli mahdollisuus valokuvata.

Katselmuksen perusteella Saajoksen tehdastoiminnan kehityshistoria ja rakentamisen tapa ovat aikojen saatossa 1950-luvulta lähtien tuottaneet kokonaisuuden, jossa on melko hyvin nähtävissä rakentamisen vaiheet.

Ko. tehdasrakennus ilmentää myös tehdastoiminnan ja -rakentamisen kautta syntynyttä ns. arjen estetiikkaa esimerkiksi isojen lasiseinien osalta. Suunnittelijoina ei ole toiminut varsinaisia rakennussuunnittelijoita tai arkkitehteja.

Sara Tamsaaren mukaan toimintojen muuttuessa muovautuneen tehdasalueen muutokset on tarkoituksenmukaista mahdollistaa myös jatkossa tehdastoiminnan kehittyessä, huomioiden alueen arvot. Tehdasrakennuksen lisäksi toimistorakennuskin on mielenkiintoinen. Katselmustilaisuudessa ei otettu kantaa alueen mahdolliseen rakennussuojeluun.

Lohjan kaupunki - Lojo stad
PL - PB 71
08101 LOHJA - LOJO
Käyntiosoite - Besöksadress
Karstuntie 4 - Karstuvägen 4
Puh. - tfn 019 3690 (vaihde - växel)
Telefax 019 369 4326

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistossa ei näillä näkymin tulla esittämään tehdasrakennuksille suojelumerkintää. Kaava-aineistoa täydennetään suunnittelijatiedoin, lisäämällä kuva-aineistoa, avaamalla alueen rakennusvaiheet ja rakennuksissa tapahtuneet muutokset pääpiirteittäin.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo tulee arvioimaan mahdollisen suojelutarpeen sekä käydyn katselmuksen että lausunnolle tulevan valmisteluaineiston perusteella.

Sara Tamsaaren viransijaisuus maakuntamuseolla päättyy vuoden lopulla. Käydyn katselmuksen perusteella saatu näkemys tulee tietoon myös rakennustutkija Tellervo Saukoniemelle, joka tulee jatkossa antamaan lausunnot korttelin 343 kaava-aineistosta.

Jakelu paikallaolijat

Muistion laati Anitta Ojanen 11.11.2015

Lohjan kaupunki - Lojo stad
PL - PB 71
08101 LOHJA - LOJO
Käyntiosoite - Besöksadress
Karstuntie 4 - Karstuvägen 4
Puh. - tfn 019 3690 (vaihde - växel)
Telefax 019 369 4326

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kannan 14.4.2016 mukaiset pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevat ja ympäristöhäiriöitä vähentävät toimenpiteet

Ennen pilaantuneen maan puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä toimenpiteistä tulee riittävän ajoissa esittää kunnostussuunnitelma maaperäasioita hoitavalle lupa- ja valvontaviranomaiselle.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa kaikkien ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja tärinämittauksin rakentajan / rakennuttajan toimesta.

Tie- ja raideliikennemeluselvitys / melutaso kaava-alueen ympäristössä 13.5.2016, yhteenveto

Aiemmin laadittujen tie- ja raideliikennemeluselvitysten lisäksi on laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastelut perustuvat ennusteliikenteeseen. Liitekartta 1) nykyinen maankäyttö, liitekartta 2) nykyisen voimassaolevan asemakaavan mukaiset rakennukset, liitekartta 3) kaava-alue rakentamattomana, liitekartta 4) suunnitellut asuinrakennukset on rakennettu, mutta radan suuntaisia autokatoksia ei ole rakennettu, liitekartta 5) suunnitellut asuinrakennukset ja radan suuntaiset autokatokset on rakennettu. Liitekartat ohessa.

Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan liitteessä 3, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.

Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta. (liite 1 ja liite 3)

Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan liitteen 5 tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Kerrosmäärällä eli ovatko rakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Liitekartassa 2 on esitetty melutaso nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu). Käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

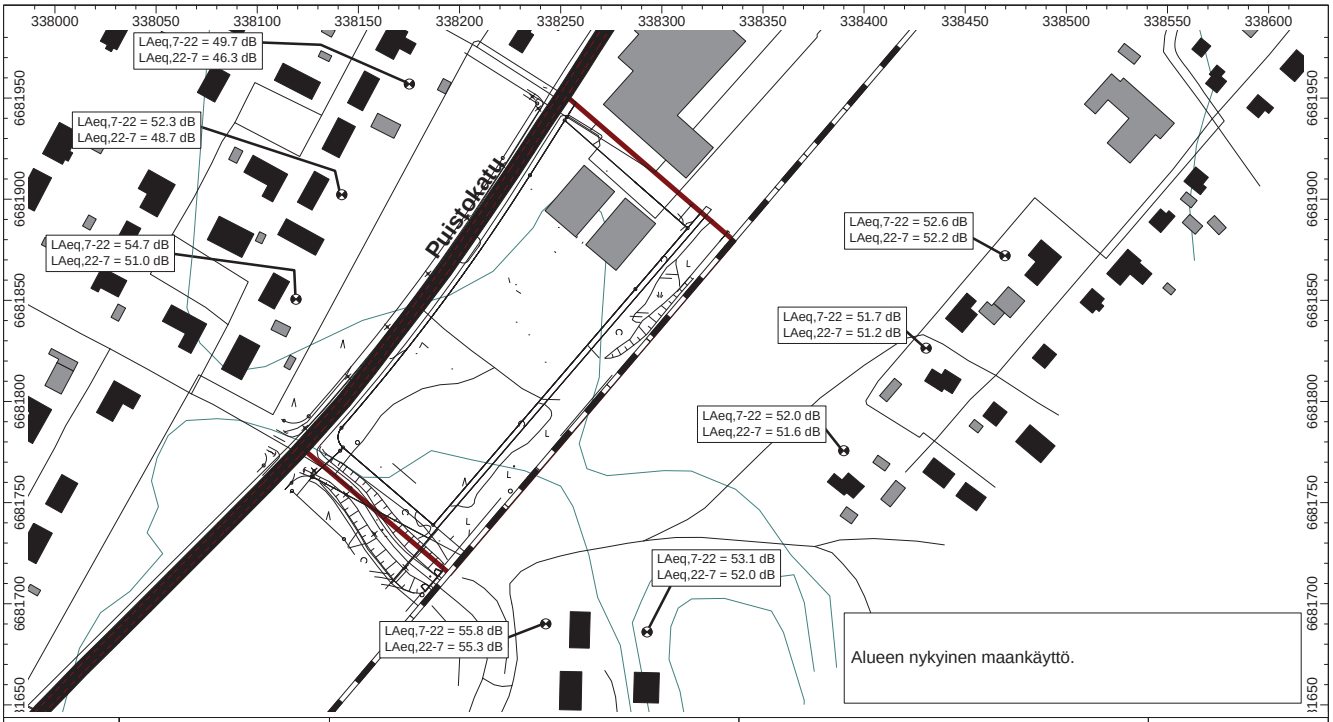
Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen ”Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohja-vesialueella, Lohja” tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppiliittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatien aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Valtatien meluvalli eli melusuojaus ei muuta tilannetta ko. osalla.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen ja ympäristöhäiriöitä vähentävät toimenpiteet

Ennen pilaantuneen maan puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä toimenpiteistä tulee riittävän ajoissa esittää kunnostussuunnitelma maaperäasioita hoitavalle lupa- ja valvontaviranomaiselle.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa kaikkien ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja tärinämittauksin rakentajan / rakennuttajan toimesta.



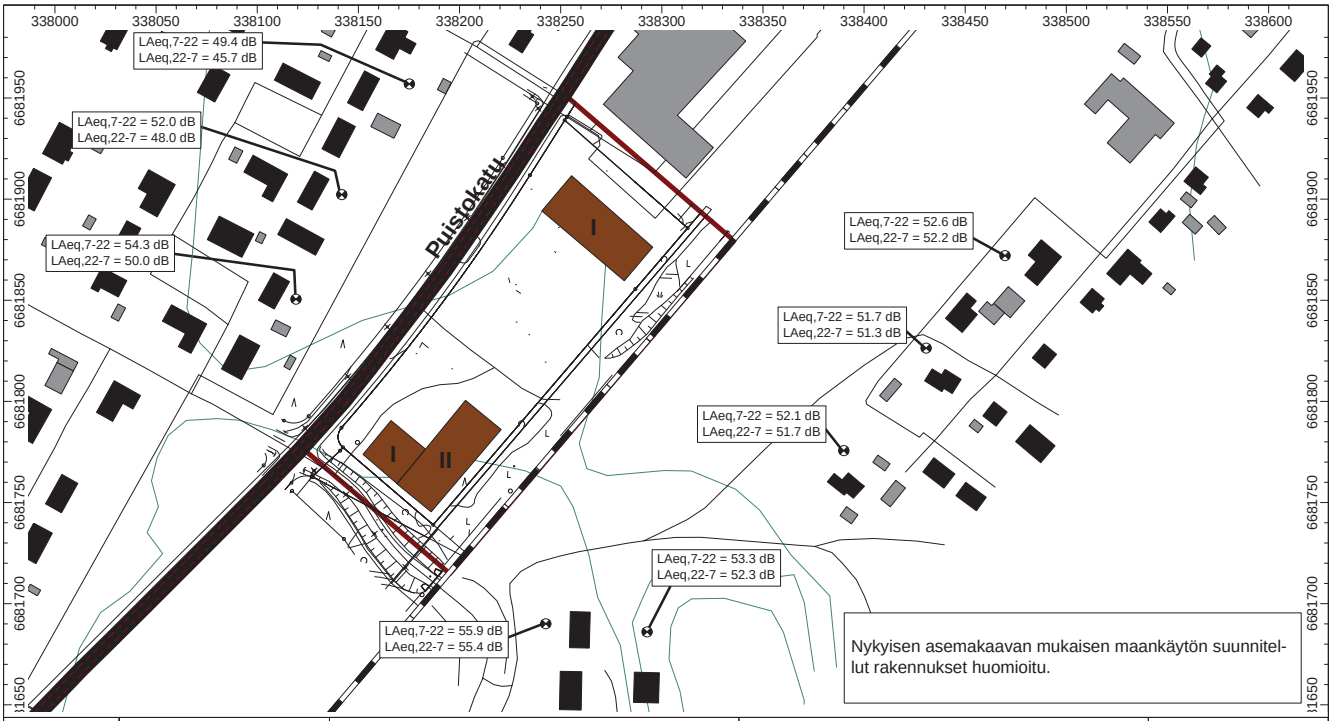
Liite 1	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR3390-Y03	Mittakaava 1:2500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta

N W E S

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
L42 Saajos, asemakaavan muutos, Lohja.
Melutaso kaava-alueen ympäristössä. Laskennassa on huomioitu ennustetilanteen liikenne.
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

13.5.2016

PROMETHOR



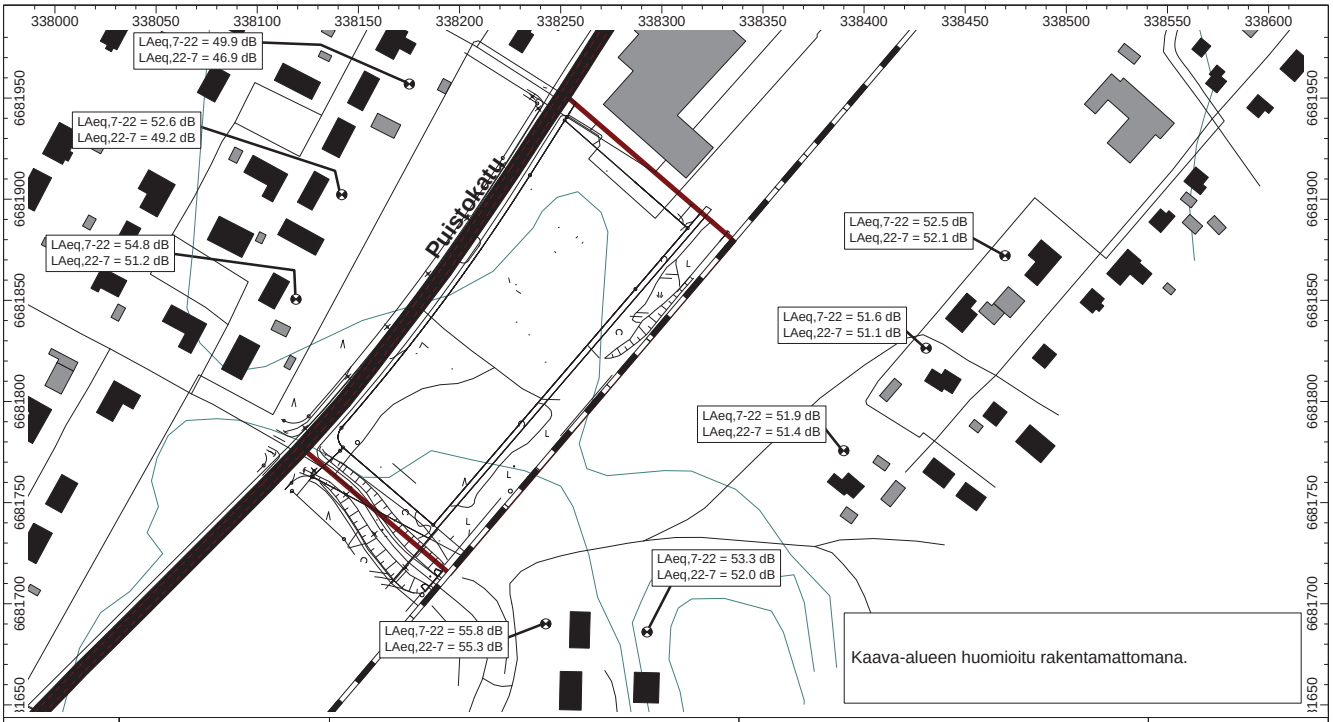
Liite 2	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR3390-Y03	Mittakaava 1:2500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta

N W E S

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
L42 Saajos, asemakaavan muutos, Lohja.
Melutaso kaava-alueen ympäristössä. Laskennassa on huomioitu ennustetilanteen liikenne.
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

13.5.2016

PROMETHOR



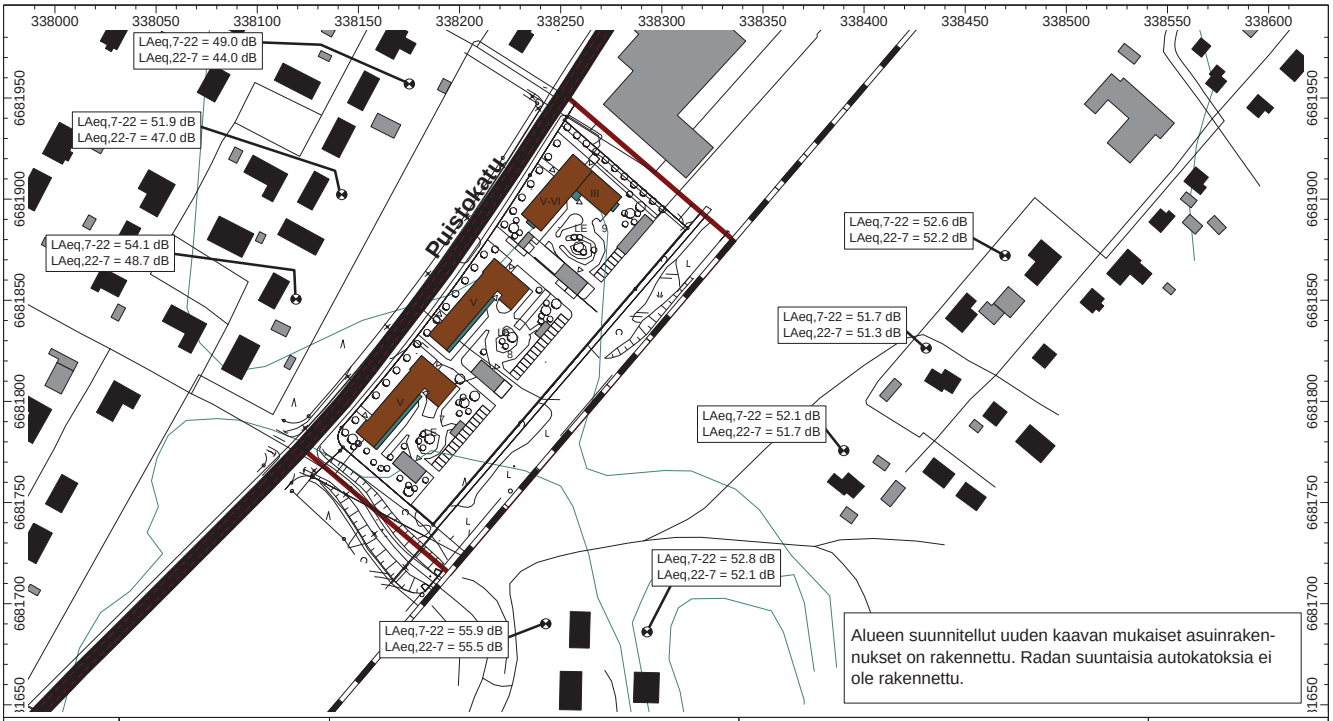
Liite 3	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR3390-Y03	Mittakaava 1:2500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta

N W E S

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
L42 Saajos, asemakaavan muutos, Lohja.
Melutaso kaava-alueen ympäristössä. Laskennassa on huomioitu ennustetilanteen liikenne.
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

13.5.2016

PROMETHOR



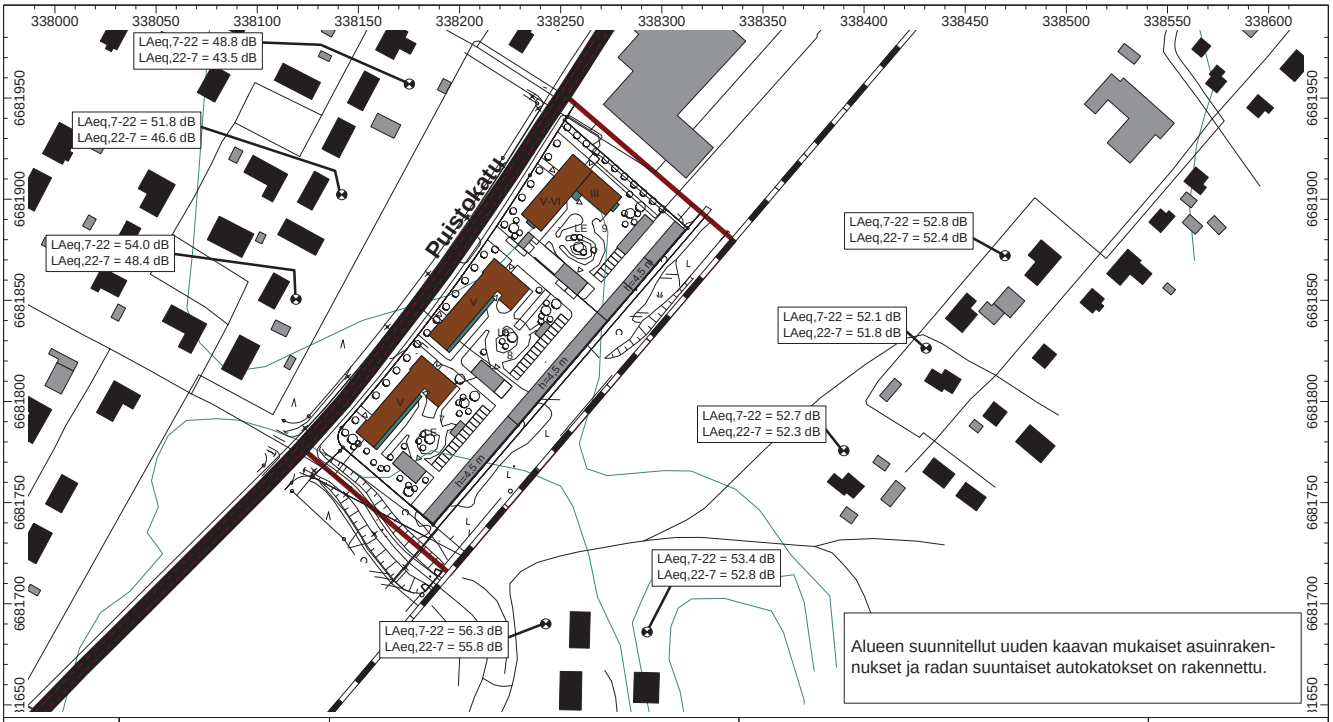
Liite 4	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR3390-Y03	Mittakaava 1:2500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta

N W E S

Tie- ja raideliikennemeluselvitys.
L42 Saajos, asemakaavan muutos, Lohja.
Melutaso kaava-alueen ympäristössä. Laskennassa on huomioitu ennustetilanteen liikenne.
Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

13.5.2016

PROMETHOR

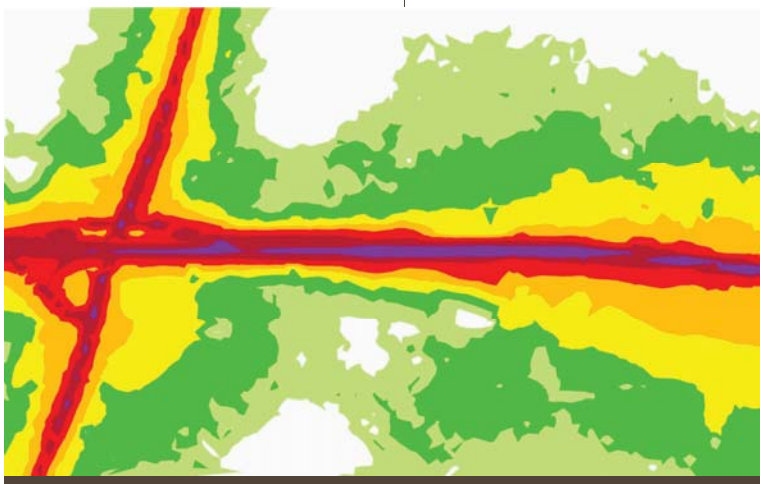


Liite 5	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR3390-Y03	Mittakaava 1:2500 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
N W E S		**Tie- ja raideliikennemeluselvitys.** **L42 Saajos, asemakaavan muutos, Lohja.** **Melutaso kaava-alueen ympäristössä. Laskennassa on huomioitu ennustetilanteen liikenne.** **Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22 ja yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.**		
		13.5.2016	PROMETHOR	

A-INSINÖÖRIT

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja

Tie- ja rakennussuunnitelma

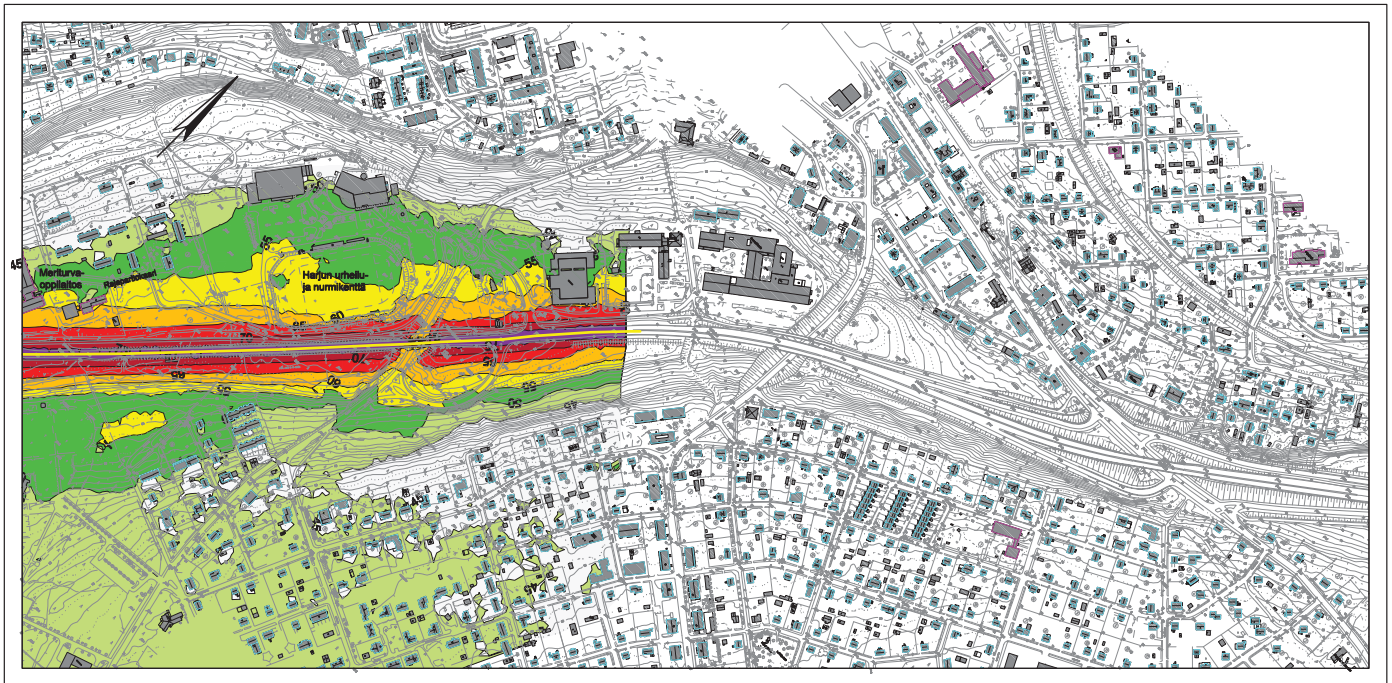


MELUSELVITYS

Uudenmaan ELY-keskus

Kesäkuu 2012

LIITE 5



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maanpinnasta
60.0 - 65.0	
55.0 - 60.0	mittakaava 1 : 5000
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	asuinrakennus
- 45.0	hoito- tai oppilaitosrakennus

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja
Tiesuunnitelma ja rakennussuunnitelma

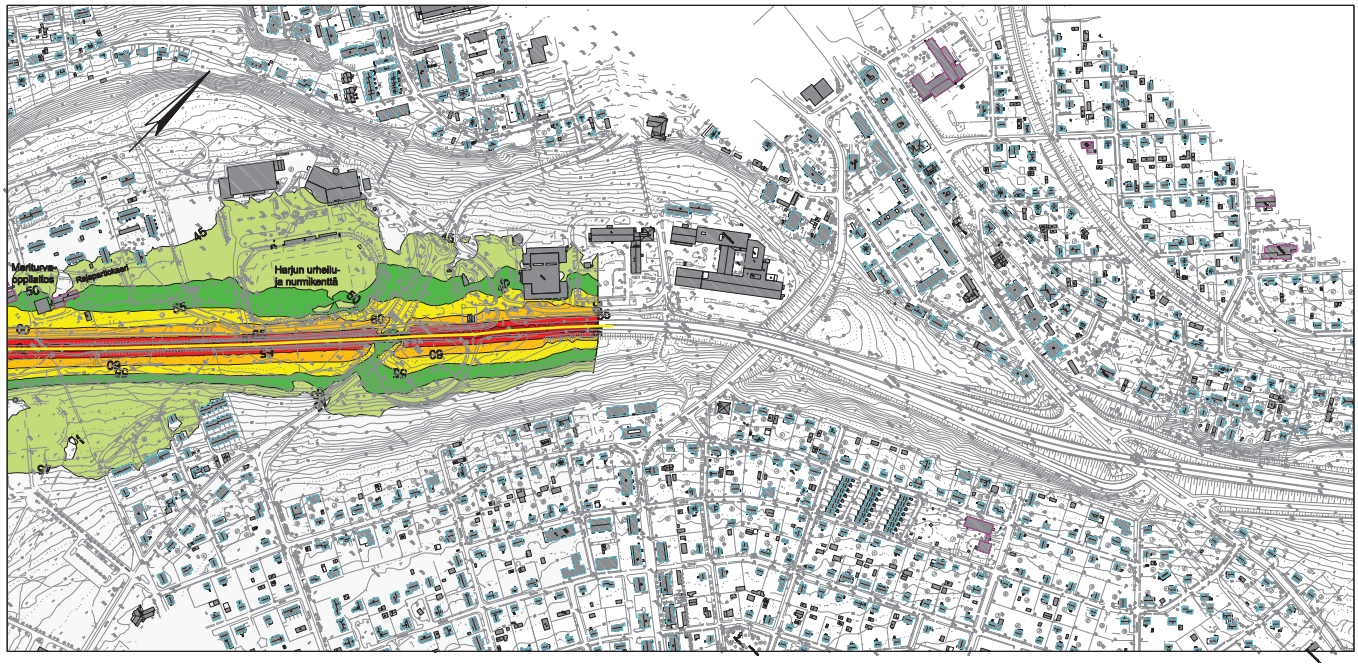
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet nykytilanteessa v. 2011, päivä (klo 7-22)

Plv 3700-4500, Nopeusrajoitus 80 km/h

29.6.2012 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maanpinnasta
60.0 - 65.0	
55.0 - 60.0	mittakaava 1 : 5000
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	asuinrakennus
- 45.0	hoito- tai oppilaitosrakennus

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja
Tiesuunnitelma ja rakennussuunnitelma

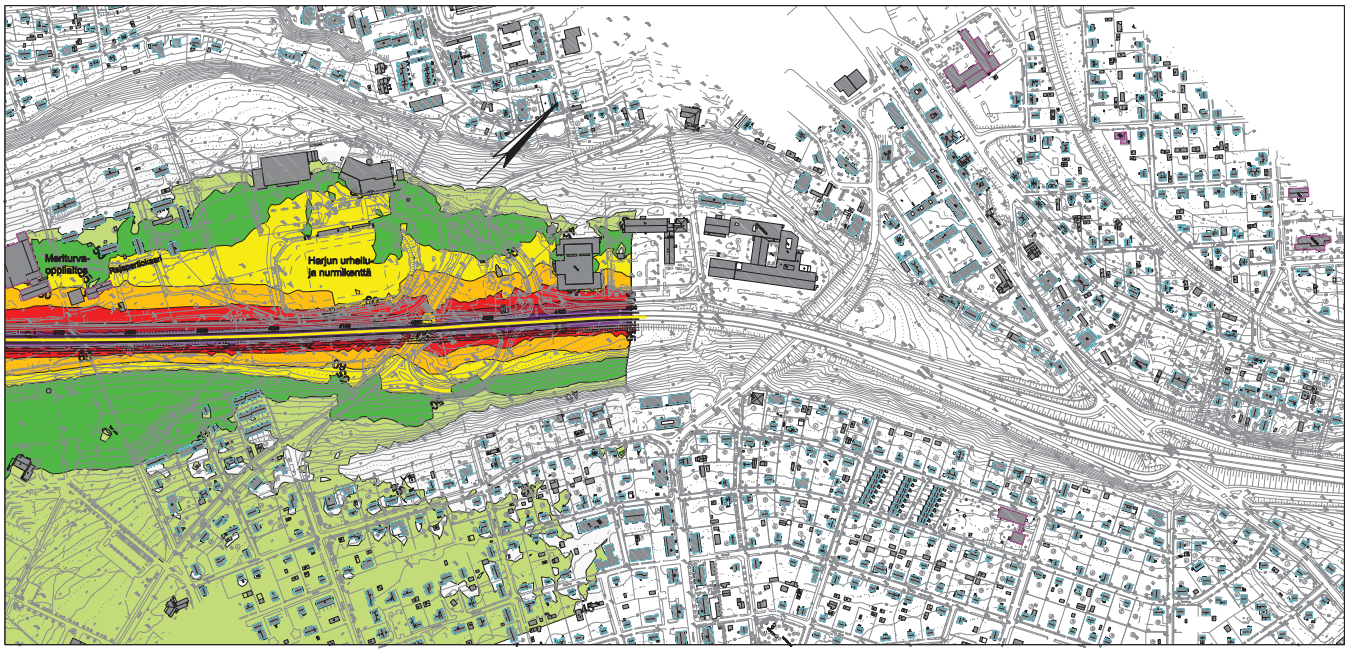
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet nykytilanteessa v. 2011, yö (klo 22-7)

Plv 3700-4500, Nopeusrajoitus 80 km/h

29.6.2012 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maanpinnasta
60.0 - 65.0	
55.0 - 60.0	mittakaava 1 : 5000
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	asuinrakennus
- 45.0	hoito- tai oppilaitosrakennus

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja
Tiesuunnitelma ja rakennussuunnitelma

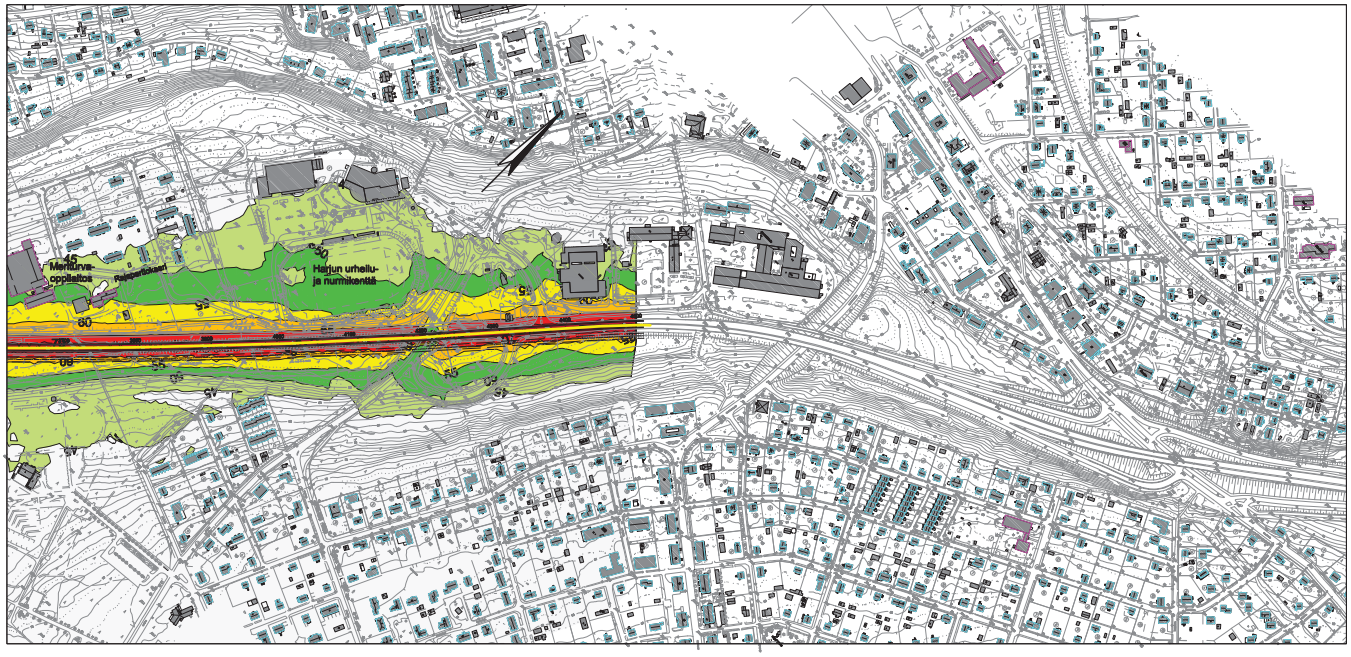
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa v. 2035, päivä (klo 7-22)

Plv 3700-4500, Nopeusrajoitus 80 km/h

29.6.2012 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maanpinnasta
60.0 - 65.0	
55.0 - 60.0	mittakaava 1 : 5000
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	asuinrakennus
- 45.0	hoito- tai oppilaitosrakennus

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja
Tiesuunnitelma ja rakennussuunnitelma

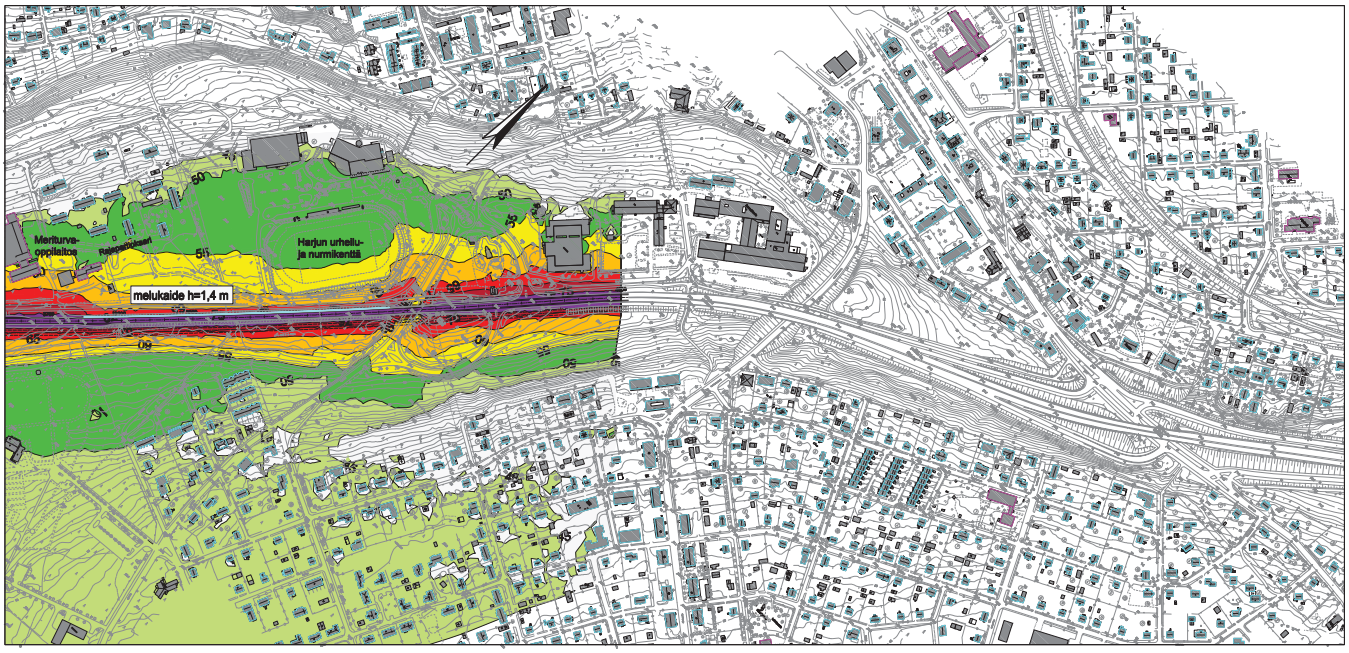
MELUSELVITYS

Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa v. 2035, yö (klo 22-7)

Plv 3700-4500, Nopeusrajoitus 80 km/h

29.6.2012 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy



LAeq, dB(A)

75.0 -	keskiäänitasot laskettu
70.0 - 75.0	+2.0 m korkeudelta
65.0 - 70.0	maanpinnasta
60.0 - 65.0	
55.0 - 60.0	mittakaava 1 : 5000
50.0 - 55.0	
45.0 - 50.0	asuinrakennus
- 45.0	hoito- tai oppilaitosrakennus

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja
Tiesuunnitelma ja rakennussuunnitelma

MELUSELVITYS

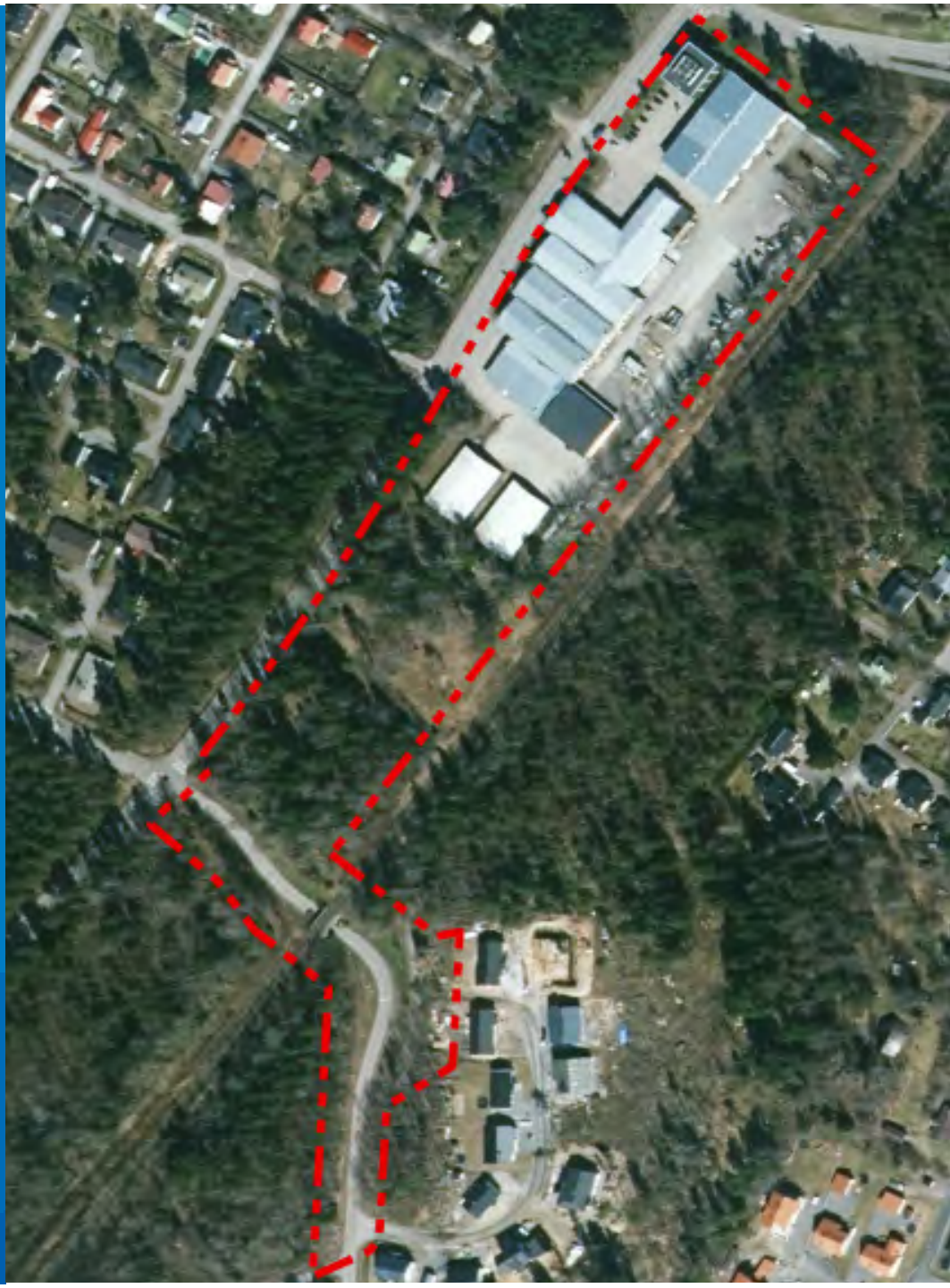
Meluvyöhykkeet ennustetilanteessa v. 2035, päivä (klo 7-22), meluntorjunta

Plv 3700-4500, Nopeusrajoitus 80 km/h

29.6.2012 / LKn

A-INSINÖÖRIT
A-Insinöörit Suunnittelu Oy

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.11.2015, tarkistettu 10.3.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 2

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, OAS.sta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 4

TAVOITTEET

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

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako osaan korttelia 343.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja rakennemalli</u>
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto.

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

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

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

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

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

Alue sijaitsee pohjavesialueella.

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

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

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittojen ja pölyn sekä hiilivetypäästöjen merkitys kaavamuutosalueelle tulee tutkia. .

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja tärinä ja melusuojauksen tarve ja tärinän huomioonottaminen rakentamisessa ja pihatilojen sijoituksessa tulee tutkia kaavatyön aikana.

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

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

Osallisten tavoitteet

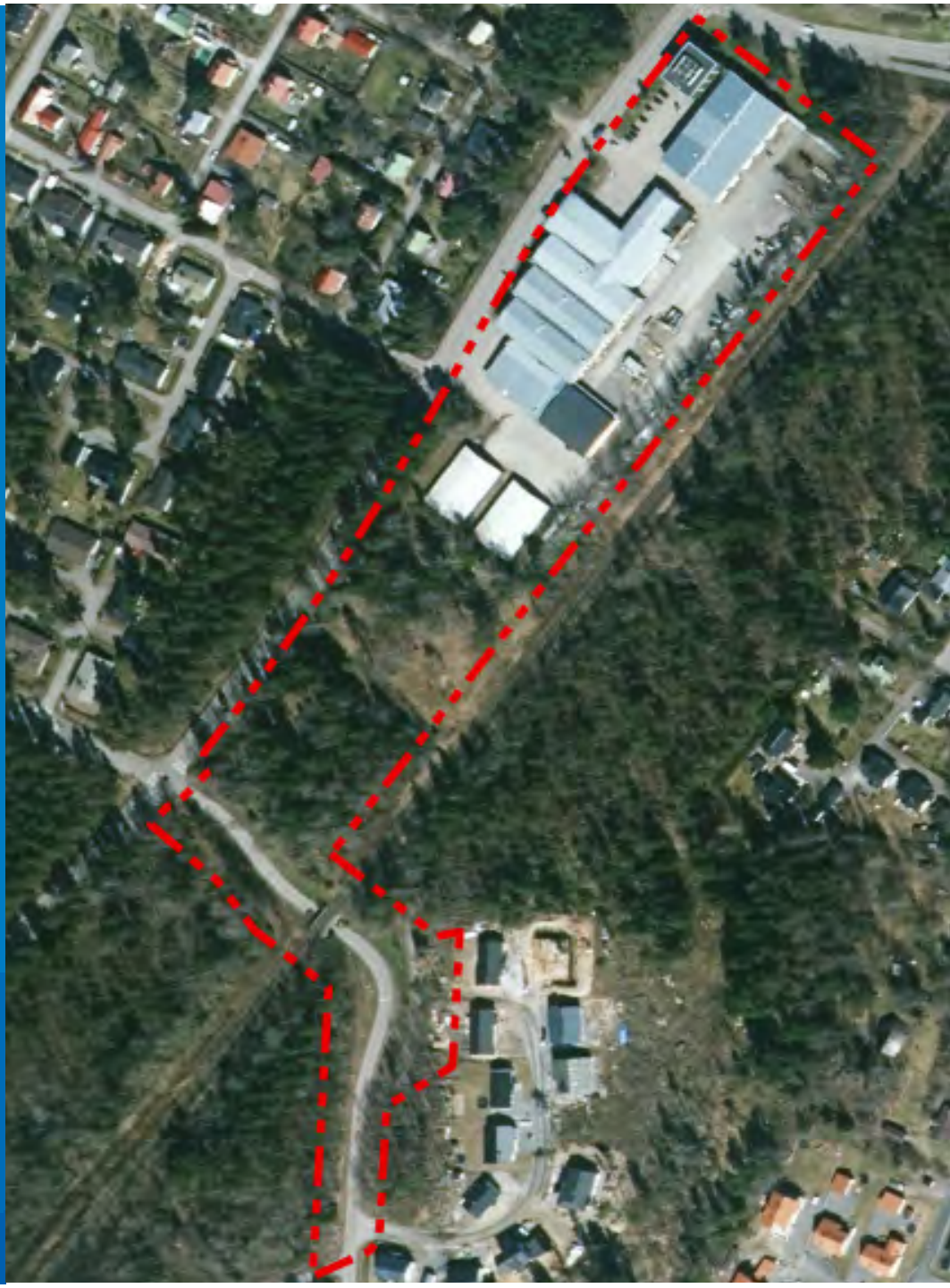
Korttelin 343 asemakaavamuutoksen (L42), Saajos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat ovat olleet nähtävillä 1.-30.6.2015 MRL 63 § mukaisesti. Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista , osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista on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

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

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

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

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 17.11.2015, tarkistettu 10.3.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

VALMISTELUVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / valmisteluvaihe 2

Asemakaavan kuvaus 3

Kaavan arvioidut vaikutukset 6

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE

Kaavan rakenne

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

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on

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

Autopaikoituksen korttelialuetta LPA
- vaihtoehdossa A yhteensä noin 4175 m2

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,
- molemmissa vaihtoehdoissa noin 17995 m2, rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem2

Suojaviheraluetta EV
- molemmissa vaihtoehdoissa noin 370 m2
Katualuetta
- molemmissa vaihtoehdoissa noin 6820 m2
Rautatiealuetta
- molemmissa vaihtoehdoissa noin 1550 m2

Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem2, ja se sijoittuu kokonaan AK-korttelialueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

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

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

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

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

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

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

Ohessa ennalleen jäävän tehdasalueen ilmakuva, johon on liitetty konsultin asemapiirros.

liike- ja toimistotilan autopaikat 30ap
Teollisuuden vaatimat autopaikat 66ap

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vaikutukset talouteen

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

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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

11 KESKILOHJA

14 VIENOLA

Mellanlojovägen
Keskilohjantie
Pitkäkatu
Långgatan
Parkgatan
Puistokatu
Idrottsgatan
Urheilukatu
Aropiikkatu/Kalliopuistonkatu
Lehtolankatu
Lehtolagatan
Kumpulankatu
Kumpulagatan
Ampumaradankatu
Korkeavarasto
Tehdas
Toimisto
Saajos Tehdas
KTY III 7900 pv kt
AO
AK V-VI pv
LPA (K343 AK) pv
VP
KL
LR
VL
EV
AR
YSA
a/t
max55dBA
350dBA
355dBA
halli
463-4-548-M601
463-5-5-M601
444-463-1-121-M605
463-7-15-M

0 40 80 120 160 200
Mittakaava 1:2000 Skala

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42, VE A

LOHJA
L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsennöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värieroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös LPA-korttelialueelle ja autotallitiloja ainoastaan LPA-korttelialueelle.

Korttelialueille tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristöönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialuetta eikä tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojauksia.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA) lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

KTY

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamissessa tulee pyrkiä yhteneväiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

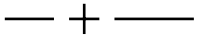
Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

Rautatiealue.

Autopaikkojen korttelialue.
Autopaikat tulee sijoittaa pääosin korttelialueen radan puoleiseen osaan autokatoksiin tai -talleihin. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivoilla.

Suojaviheralue.

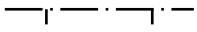
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



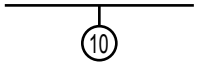
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KESKI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

343

Korttelin numero.

Arolankatu

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

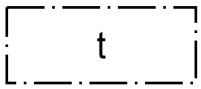
3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

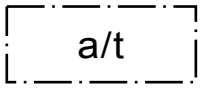
VI

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

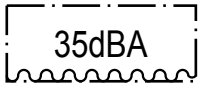
Rakennusala.



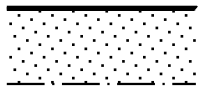
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



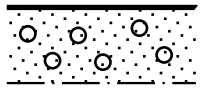
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



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



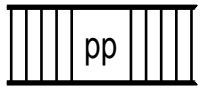
Istutettava alueen osa.



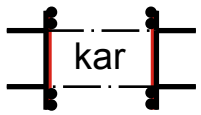
Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

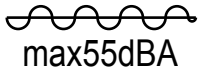


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.
Merkintä osoittaa meluesteen likimääräisen sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

(K343 AK)

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

pv

Veden hankintaa varten tärkeä 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 pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

Erityismääräykset

AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Lohja

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

Valmistelija/Beredare

Anitta Ojanen
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA
Planläggningsarkitekt

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
KLi

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §
Rev.	Pvm./Dat.
VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO A	17.11.2015

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42

11
KESKILOHJA

14
VIENOLA

0 40 80 120 160 200
Mittakaava 1:2000 Skala

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42, VE B

LOHJA
L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsennöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värieroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristöönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialuetta eikä tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojauksia

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

KTY

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamissessa tulee pyrkiä yhteneväiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

LR

Rautatiealue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

9

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KESKI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

343

Korttelin numero.

Arolankatu

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

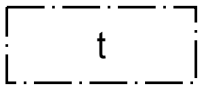
3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

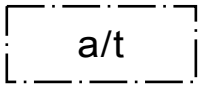
VI

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

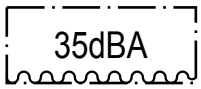
Rakennusala.



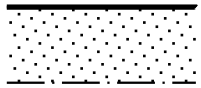
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



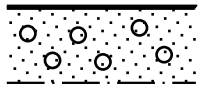
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



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

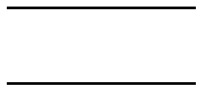


Istutettava alueen osa.

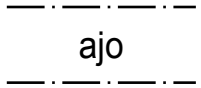


Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.

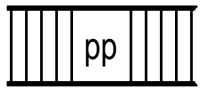
Säilytettävä/istutettava puurivi.



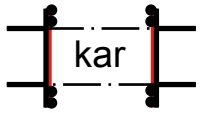
Katu.



Ajoyhteys.

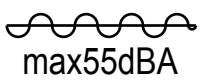


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.
Merkintä osoittaa meluesteen likimääräisen sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

pv

Veden hankintaa varten tärkeä 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 pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

Erityismääräykset

AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Lohja

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

Valmistelija/Beredare

Anitta Ojanen
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA
Planläggningsarkitekt

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
KLi

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §
Rev.	Pvm./Dat.
VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO B	17.11.2015

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42

Tontinkäyttösuunnitelma 5-kerroksinen vaihtoehto

ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

Tontinkäyttösuunnitelma 6-kerroksinen vaihtoehto

ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

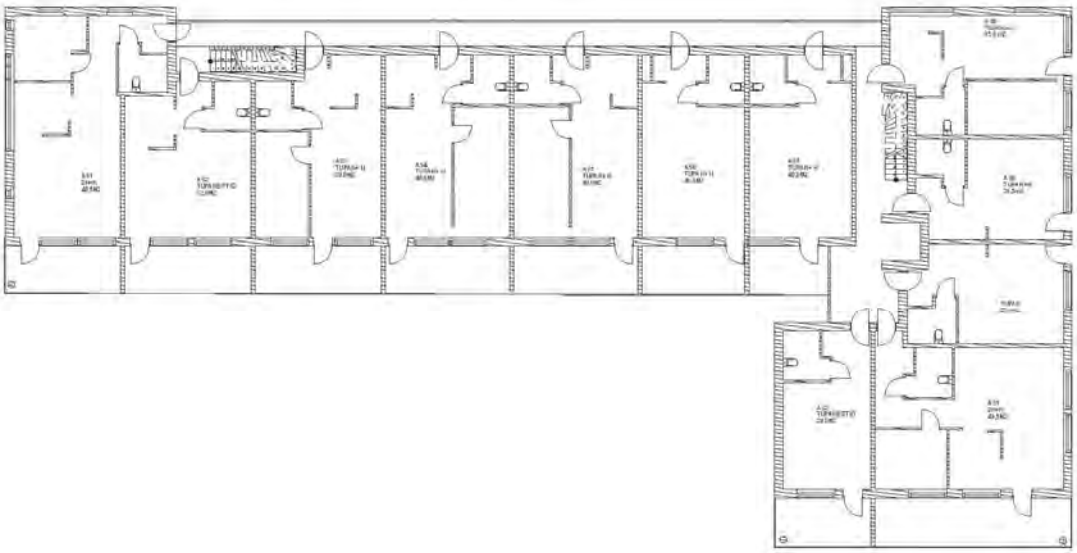
JULKISIVU LUOTEESEEN

1. JULKISIVUMATERIAALIT:

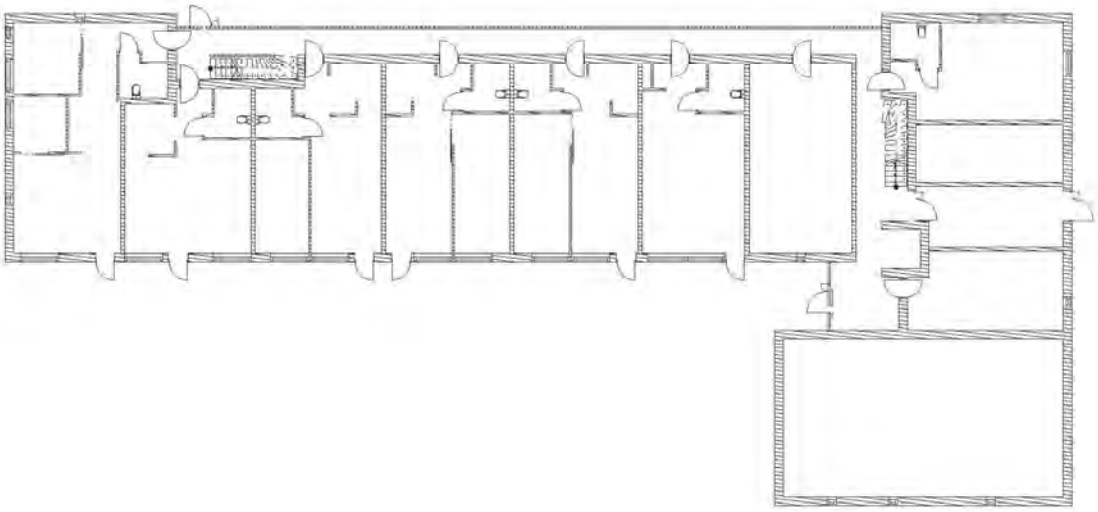
1. VESIKATTO, TUMMA KATTOHUOPA
2. JULKISIVU, SAUMATAON OHUTRAPPAUS VAALEA
3. SOKKELI BETONI
4. LASILANKKU TAI VASTAAVA
5. IKKUNAPUITTEET PUUNSÄVY, ALUMIINI

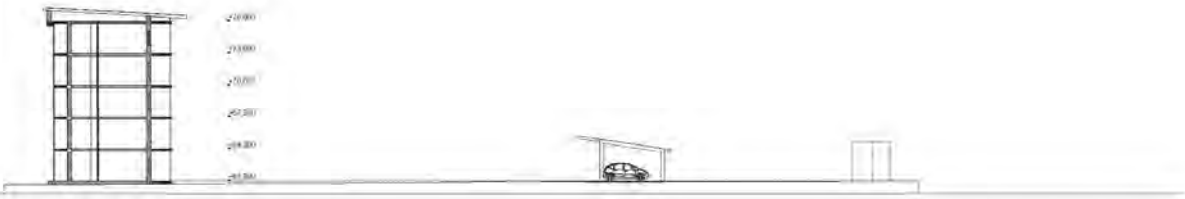
ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

pohjapiirustus 2-5 krs1:250 (A3)

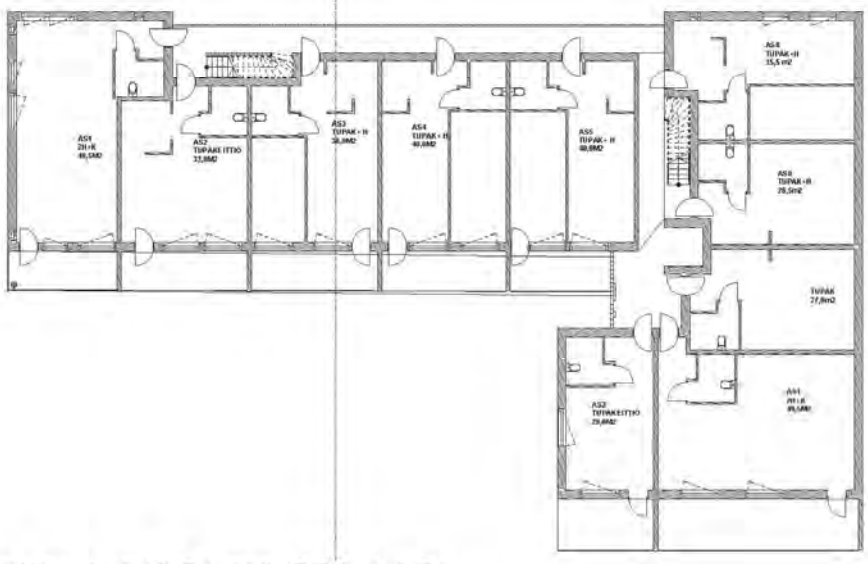


pohjapiirustus 1. krs1:250 (A3)

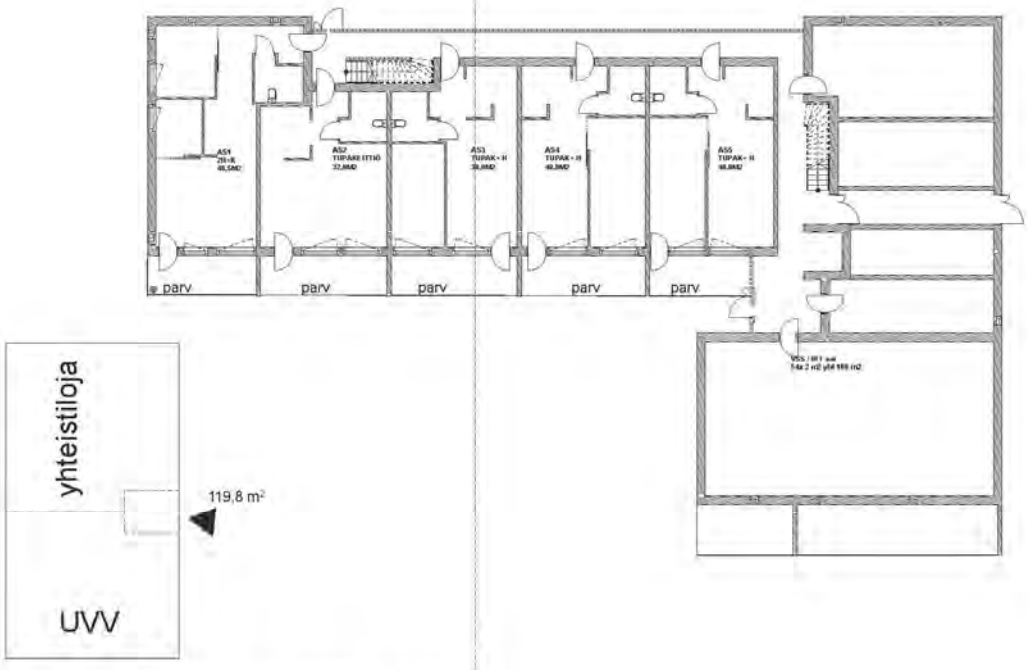




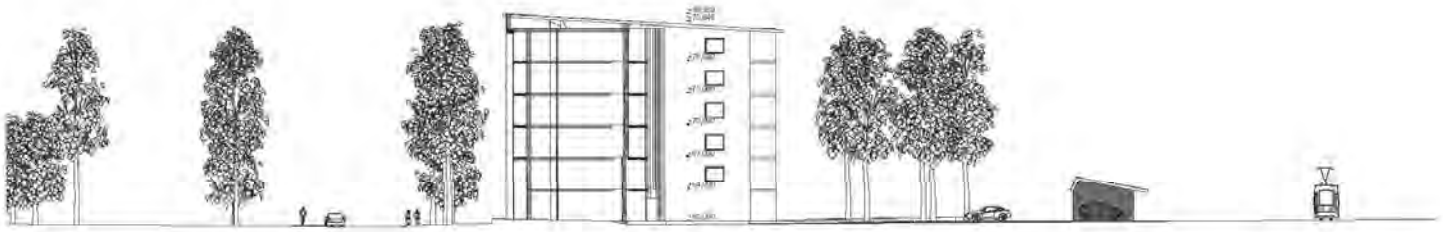
PL ARCHITECTURE
ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI



pohjapiirustus 2-6 krs1:250 (A3)



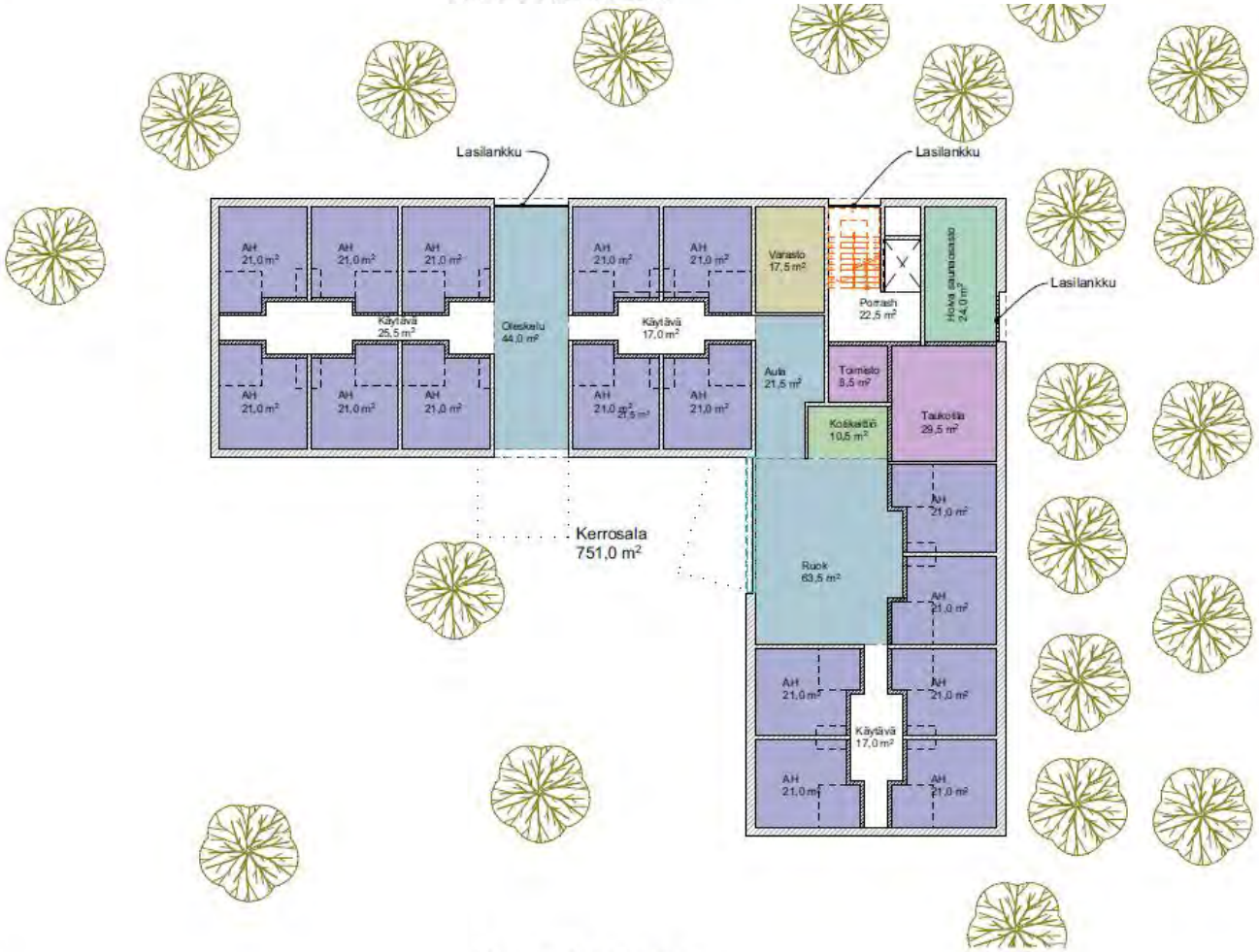
pohjapiirustus 1. krs1:250 (A3)



ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

Tilakaavioluonnos

Kerros 1, hoivakoti

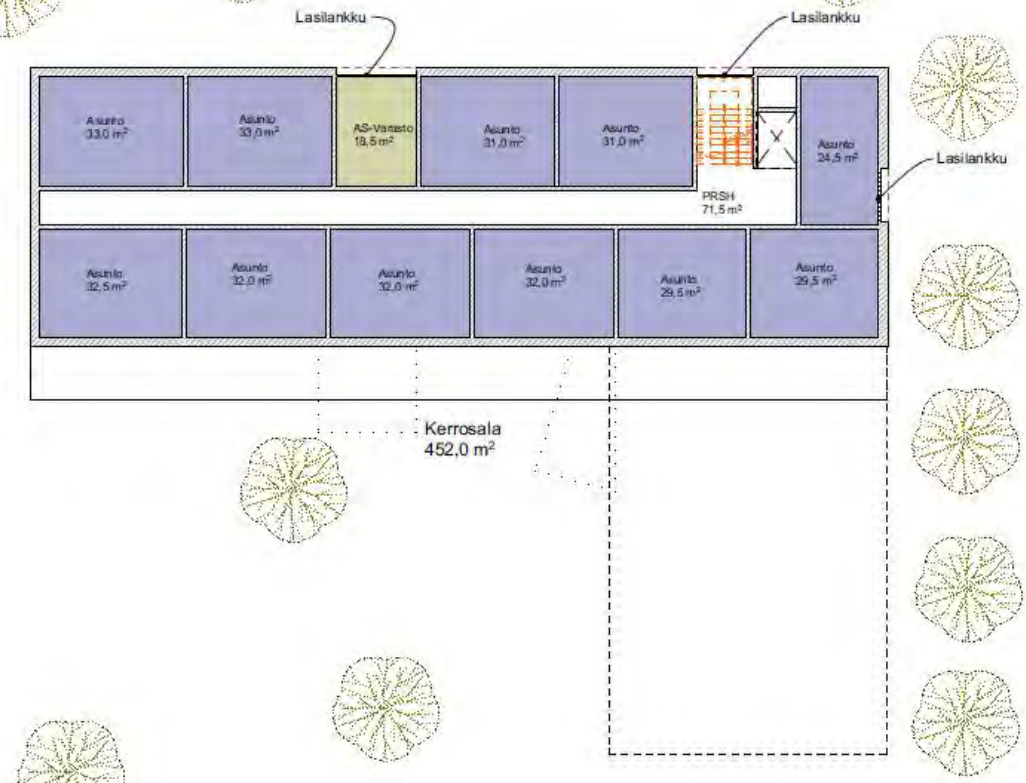


Tilakaavioluonnos

Kerros 2, hoivakoti

Tilakaavioluonnos

Kerros 3, asunnot



5

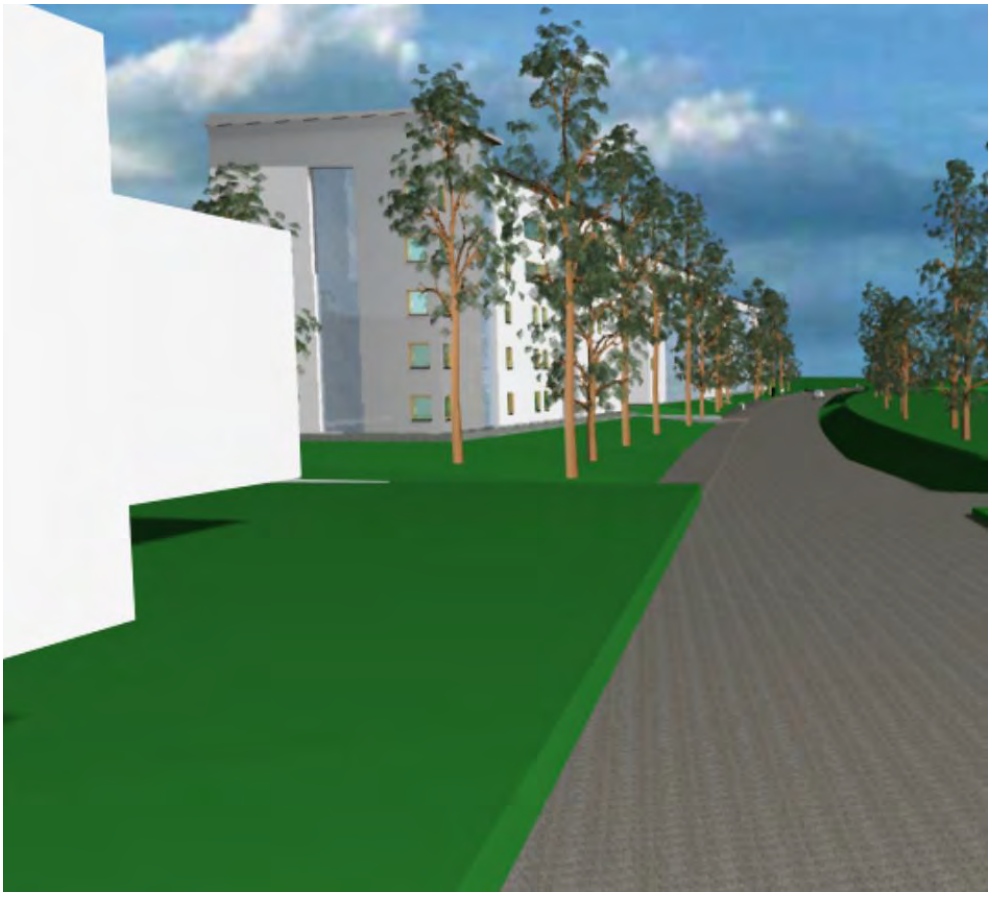
ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

Ilmakuvat etelästä

5

ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

Katunäkymät Puistokadulta lounaasta



5

ARKKITEHTITOIMISTO LASSILA & CO OY
HÄMEENPUISTO 28, 33200 TAMPERE
P. 010 4222 000
ETUNIMI.SUKUNIMI@ARKTSTOLASSILA.FI
WWW.ARKTSTOLASSILA.FI

Katunäkymät Puistokadulta koillisesta

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 10.3.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Valmisteluvaiheesta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 2

VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Kaavamuutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Kesällä 2015 paikalla tehdyn tärinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta. Kaava-alueen tontista 6 on laadittu loppuvuonna 2015 lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys ja alkuvuonna 2016 sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä toinen tie- ja raideliikennemeluselvitys sekä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta. Selostuksen olemassaolevaa rakennuskannan esittelyä on tarkennettu.

Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Korttelin 343 asemakaavamuutoksen (L42), Saajos, valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 12.12.2015-11.1.2016 MRA 30 § mukaisesti. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.12.2015 Metsolan koululla.

Valmisteluaineiston vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota erityisesti asuinalueen melusuojaukseen ja raideliikenteestä johtuvaan tärinään ja runkomeluun.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu kaupungin kannanotto. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty ehdotusvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä osiossa 5 Ehdotusvaihe.

Aurora Kaasunjakelu Oy (1.12.2015)

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa. Karta jakeluverkosta on lausunnon liitteenä.

Todetaan, että rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m maakaasuputkesta on tehtävä Aurora Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Aurora Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putkien siirtojen ja suojausten toteuttamiseksi. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuput-kiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, ja verkostovalvojan yhteys-tiedot on annettu lausunnossa.

Liikennevirasto (7.12.2015)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.6.2016 annettuun lausuntoon, joka on liitetty valmisteluai-neistosta saadun lausunnon liitteeksi. Lisäksi esitetään, että raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevan kaavamääräyksen voisi muotoilla niin, että siinä viitataan voimassaoleviin melun ohjearvoihin sekä tärinän ja runkomelun suositusarvoihin. Samassa määräyksessä raideliikenteen keskilinjan sijasta voitaisiin käyttää ilmaisua raiteen keskilinja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaan:
Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta on noudatettava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositusta runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai –määräystä. Tärinälle herkälle maaperällä kuten savíkolla tärinä voi ulottua jopa 200 m päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Asuinkortteleiden osalta kaavoituksessa tulee noudattaa VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on li-säksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut, joissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisut saatavissa http://www.vtt.fi/publications/index.jsp.

Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Vanhusneuvosto (15.12.2015)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat hyviä. Kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (19.1.2016)

Korttelin 342 liittymiskielto tulisi huomioida, kun E-alue poistuu. Kolmen tontin vaihtoehto on kiinteistömuodostuksen näkökulmasta parempi vaihtoehto, myös sopimusteknisesti. Kaikilla tonteilla oma alue, jonne rakennetaan autotalli/-katos sekä parkkipaikat. Kulut tonteille onnistuvat hyvin rasitteina.

Maankäyttösopimus on tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä; muutoksen on tarpeen mukaan odotettava yhtäaikaista hallituskäsittelyä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (19.1.2016)

Lausunnossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.7.2015 on todettu, että kaavan päätavoite ei ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta alueen rakennuskannan esittelyä tulee tarkentaa. Syksyllä 2015 korttelissa 343 oleviin Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin järjestettiin katselmus mahdollisten suojeluarvojen alustavaa arviointia varten.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista A ja B todetaan, että ne eivät kulttuuriympäristön näkökulmasta eroa toisistaan merkittävästi. Asuinkorttelin toteutuksen osalta havainnekuvissa esitetty 5-kerroksinen rakentaminen saattaisi olla maisemallisesti parempi vaihtoehto.

KTY-korttelialuetta koskeva määräysteksti, jonka mukaan alueen rakentamisessa tulee pyrkiä vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen, on hyvä ja kannatettava. Olisi toivottavaa, että alueen vanhin rakennuskanta säilyisi jatkossakin ja säilymistä voitaisiin tukea nyt esitettyä vahvemmin myös kaavalla. Kulttuurihistoriallista arvoa on etenkin alueen vanhimmilla tehdasrakennuksilla, joiden päätyjulkisivut rytmittyvät kadulle päin kauniisti. Vuonna 1977 valmistuneen toimistorakennuksen julkisivujen, ulkoasun ja hahmon säilyminen tontin kulmassa olisi toivottavaa. Esitetään, että kaavan rakennussuojelua koskevien merkintöjen ja -määräysten tarkentamista etenkin toimistorakennuksen osalta vielä harkitaan.

Alueen rakennuskannan esittelyä ei ole täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaisesti. Pääosa toivotuista tarkennuksista on käyty läpi paikalla tehdyn katselmuksen yhteydessä ja osa on kirjattu myös katselmuksen muistioon, mutta asiat tulee esittää nykyistä tarkemmin myös kaavaselostuksessa. Toimistorakennuksen rakentumisen ja arkkitehtuurin osalta tietoja tulee lisäksi täsmentää

Vammaisneuvosto (19.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömien piha-, paikoitus- ja tiealueiden turvaamiseen ja invapaikkojen riittävyyteen ja kokoon (3x8 m). Kerrosluvuksi suositellaan kuutta.

Tärinän vaikutukset on minimoitava riittävillä toimenpiteillä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (26.1.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa kumpi vaihtoehto toteutetaan. Mikäli suunnitellut senioritalot ovat sen tyyppisiä, että ne tulee rakentamismääräysten mukaan varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla, tulee kunnallistekniikan osalta huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli kolmikerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten vara-teiden suunnittelussa on huomioitava pelastusteiden rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki em. mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdollisesti istutettavat ja säilytettävät puut. Tulee huomioida, että kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Nordic Waterproofing Oy, Puistokatu 25-27. 08150 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitoksesta alle 200 m). Kaavan laadinnan yhteydessä on MRL:n mukaisesti selvitettävä rakentamisen vaikutukset, ja selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue sijaitsee kuitenkin yli 200 metrin etäisyydellä suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavasta laitoksesta, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Uudenmaan liitto (27.1.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

Caruna Oy (28.1.2016)

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

Perusturvatoimi (28.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (23.2.2016)

Todetaan, että asuinrakennuksen osoittaminen kaavassa osoitetulle paikalle on melun aiheuttamasta häiriöstä johtuen erittäin haastavaa. Lisäksi asuinrakennus on tärinäalueella, joka entisestään lisää ympäristöhäiriöitä. Melusta johtuen piha-alue jää vähäiseksi ja sitä varjostaa korkea melueste.

Kaavamääräyksissä melu ja tärinä on otettu kohtuullisesti huomioon. Annetuilla kaavamääräyksillä voidaan vähentää melun ja tärinän aiheuttamia haittoja. Parvekkeiden lasittamisesta tulee antaa selkeä määräys eikä parvekkeita voi sallia Puistokadun puolelle. Radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksessä tulee ottaa huomioon junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Selvityksen mukaan tärinästä voi olla haittaa ja tärinä tulee ottaa huomioon rakentamisessa, mikä vaikuttaa rakenneratkaisuihin. Kaavakarttaan tulee merkitä, että alue sijaitsee tärinäalueella ja antaa määräykset, joilla tärinävaikutus minimoidaan tai poistetaan. Ilmanlaadun suhteen rakennukset tulisi sijoittaa yli 10 metrin etäisyydelle kadusta, mieluiten noin 15 m, kun huomioidaan liikenne-ennuste. Puistokadun liikennemäärät ovat vuoden 2012 liikennelaskelman mukaan noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikennemäärän suurella kasvulla on vaikutuksia tulevan rakentamisen lisäksi myös jo olemassaoleviin toimintoihin. Selostuksesta ei käy ilmi, miksi liikennemäärät kasvavat noin kolminkertaisiksi.

Mielipide A (29.12.2015)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita, jossa selkeiden katutilojen vastapainona ovat väljät yhtenäiset alueet. Mielipiteessä kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Todetaan, että Keskilohjantien varteen raken-

nettujen kerrostalojen tulisi riittää, eikä kerrostaloja tulisi rakentaa pientaloalueelle, vaan sen tulisi säilyä omakotialueena. Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen haluavat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea kouluun itse. Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Ennemmin alueelle tulisi saada tilaa ja avaruutta. Muutama isoilla tonteilla oleva luksustalo voisi nostaa alueen arvoa merkittävästi lisäämättä liikenne- ja melukuormaa.

Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa. Kysytään, miten radan ja rakentamisen aiheuttaman tärinän haitat estetään. Saajoksen nykyisetkään isot rakennukset eivät estä radan häiriöitä (melu, tärinä ja jopa ikkunoiden heliseminen) asukkaille. Radalla on häiriötä aiheuttavaa liikennettä myös yöaikaan.

Ratakadun vieressä olevaa metsikköä ei voi kapeutensa vuoksi käyttää edes koiran ulkoiluttamiseen, ja kaavamuutos vähentää alueen luonnonympäristöä entisestään. Kortteli tulisi säilyttää yleishyödyllisessä lenkkeilykäytössä.

Mielipide B (10.1.2016)

Käytännössä keskelle omakotialuetta on ryhdytty yllättäen kaavoittamaan jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat enimmillään nelikerroksisia. Vaihtoehtoja tulisi miettiä.

Keskilohjan alue on hyvä vaihtoehto rautatieasemalle ja kyseinen kortteli on vanha rautatieaseman paikka. Aseman paikka ko. alueella olisi hyvä. Kaavamuutoksen toteutuessa se tulee rajoittamaan / ohjaamaan rautatieaseman paikkaa, mikä on Lohjan yleisen edun vastaista. Ensin pitäisi päättää rautatieaseman sijainti ja sitten pohtia ympäröivän alueen kaavoitusta.

Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 kävi ilmi, että rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Parempi ja luonnollisempi vaihtoehto olisi asemapaikan sijainti Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella tai sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Mikäli Lohjalle saadaan henkilöjunayhteys ja asema sijoittuisi kyseiselle alueelle, niin se vaatinee tuplaraiteet. Kysytään miten tämä on huomioitu ja mihin suuntaan rata-alue levenee.

Kortteliin rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Kysytään, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Liikenteen lisääntyessä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Rakentaminen näin lähelle rataa vaatii meluseinän ko. asuntoja varten. Kysytään miten on huomioitu meluseinän ja mahdollisten kerrostalojen meluheijastukset radan toisella puolella olevalle asuinalueelle. Junaliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida. Yleisötilaisuudessa tätä väheksyttiin viitaten mittaustuloksiin, jotka eivät kuitenkaan vastaa asukkaiden havaintoja.

Yleisötilaisuudessa kohteen mahdollinen rakennuttaja mainitsi asuntojen neliöhintojen

asettuvan 3500-4000 € / m2. Julkisuudessa hanketta on mainostettu kohtuuhintaisilla asunnoilla ja tällä ehkä saatu kaavamuutos käyntiin. Em. hintahaarukka ei ole kohtuuhintainen sijainti huomioiden. Kysytään miten toimijaa tullaan velvoittamaan pitämään lupauksestaan kohtuuhintaisuudesta kiinni.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi on. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Lisäksi tulee huomioida, että kaavan käynnistämissopimuksesta on valitettu. On arveluttavaa jatkaa kaava-hanketta ennen kuin valitusasiasta on tullut päätös. Kysytään, kuka on korvausvastuussa, jos kaupungille aiheutuu tästä taloudellista vahinkoa.

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 10.3.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5 Ehdotusvaihe

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / ehdotusvaihe 2

Valmisteluvaiheesta saadun palautteen huomioiminen ehdotusvaiheessa, kaupungin kannanotto 3

Asemakaavan kuvaus, ehdotusvaihe 8

Kaavan arvioidut vaikutukset 9

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen (L42) Saajos, ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343, valmisteluaineiston vaihtoehtoiset luonnokset ovat olleet nähtävillä 2.12.2015 - 11.1.2016 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) ja niistä on pyydetty lausunnot. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.12.2015 Metsolan koululla.

Valmisteluaineiston vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota erityisesti asuinalueen melusuojaukseen ja raideliikenteestä johtuvaan tärinään ja runkomeluun.

Kaava-alueesta on valmisteluvaiheen jälkeen laadittu lisäselvityksiä; lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä toinen tie- ja raideliikennemeluselvitys sekä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu lisäselvitysten perusteella erityisesti melua koskevilta osin.

Ehdotus on laadittu valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon B pohjalta, jossa korttelin 343 koko nykyinen tontti 6 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m2. Autopaikoitus on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatiealueen puoleiselle rakennusalalle, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksia (myös autotalleja). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9100 kem2. Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat tulee sijoittaa vähintään 55 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta rautatieliikenteen haittavaikutusten (tärinä ja runkomelu) minimoimiseksi. Asuinkerrostaloille on esitetty suurin sallittu kerrosluku VI. Asuinkorttelialueen asuntojen sisätilat ja pihojen oleskelu- ja leikkialueet on pyritty suojaamaan liikennemelulta kaavamääräyksin. Korttelialueen radan puoleiselle osalle on osoitettu melueste, joka voi olla rakenne tai rakennus kuten autotalli. Asuinrakennusten rakenteille on esitetty määräyksiä ääneneristävyydestä.

Kuten valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa korttelin 343 pohjoisosan tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko,17995 m2, on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena; liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY, 7900 kem2. KTY-korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille.

Uudelle radan alittavalle kadulle on osoitettu nimeksi Arolankatu, jota Lohjan nimistötyöryhmä on kokouksessaan 3.12.2015 päättänyt suositella kadun nimeksi. Radan alittavan kadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta, ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Suojaviheralueen kohdalla asemakaavan alue on laajentunut verrattuna valmisteluvaiheen luonnoksissa esitettyyn rajaukseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 343 tonteille 7-9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem2. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem2, ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAIHEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO

Kaasuputki

Kaava-alueella radan alittavan Arolankadun osuudella ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen etelän puoleisella rautatiealueella ja pohjoisen puoleisella puistoalueella kulkee kaasuputki, joka on peh-160/8 bar.

Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009 mukaan maakaasun siirtoputken suojaetäisyys
- ryhmään A kuuluvista rakennuksista so. yleisistä kokoontumiseen tarkoitetuista rakennuksista kuten majoitushuoneistoista (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistoista (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä) ja asuinhuoneistoista (kerrostalo) on 10 m, kun putken nimellis-koko DN ≤ 200
- ryhmään B kuuluvista rakennuksista kuten asuinhuoneistoista (omakotitalo, rivitalo), työpaik-kahuoneistoista tai muista kuin asumiseen tarkoitetuista rakennuksista, missä ihmisiä säännöl-lisesti oleskelee sekä erillisistä rajatuista alueista on 5 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200.

Kaupungin kunnallistekniikan tietokannan mukaan kaasuputken etäisyys korttelin 343 rajoista on pienimmillään noin 3 m Arolankadun puoleisella osalla. Rautatien puolella etäisyys korttelialueen rajalta kaasuputkeen on noin 5 m. Asuinkerrostalojen rakennusalojen etäisyys AK-korttelialueen rajoista on 10 - 35 m ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakennusalojen etäisyys KTY-korttelialueen rajoista on 4 - 7 m. Vaaditut suojaetäisyydet täyttyvät em. osin.

Toimenpiteet:

Arolankadun puoleisella osalla talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) osoitettu rakennusala AK-korttelialueen rautatien puoleisella osalla on asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistettu varmuuden 2,5 m etäisyydelle korttelialueen rajasta, koska a/t-alueelle voidaan sijoittaa myös varasto- ja huoltotiloja, joissa voidaan olettaa oleskelevan ihmisiä. Etäisyys em. rakennusalan rajasta kaasuputkeen on Arolankadun puoleisella osalla noin 5,5 m.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty erityismääräys maakaasun osalta;
Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksen mukaisia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä. Liikenneviraston antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta. Kaavamääräyksen mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan AK-korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Vaihtoehdoissa asuinkerrostalojen korttelialueen AK radan puoleisella osalla oli rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) tai autopaikkojen korttelialuetta LPA. Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle esitettiin rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Vaihtoehdosta riippumatta melueste oli vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta eikä se tule varjostamaan piha-alueita.

Vaihtoehdossa B, jossa kortteliin on esitetty kolme tonttia, ja jonka perusteella asemakaavan muutosehdotus on laadittu, tontit ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta on laadittu lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa. Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä on huomioitu myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot. Meluesteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä.

<u>Toimenpiteet:</u>

Asemakaavan muutosehdotuksessa raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta) on tarkistettu mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. Meluesteen ääneneristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.

Asuinkerrostalojen ääneneristävyysmerkintää liikennemelua vastaan on tarkistettu niin, se on rautatien puolella 36 dBA, Puistokadun puolella 30 dBA ja lyhyillä sivuilla lounaassa ja koillisessa 32 dBA.

Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu

Asemakaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa ja ehdotuksessa asuinkerrostalojen rakennusalat on sijoitettu AK-korttelialueella 7-17 m etäisyydelle Puistokadun ajoväylän reunasta. Korttelialueen ja ajoväylän välillä on tilaa jalkakäytävälle. KTY-korttelialueella, jossa käyttötarkoitus ei muutu, on rakennusalojen rajoissa Puistokadun puolella noudatettu olemassaolevien rakennusten sijoituksia.

Oppaan Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa (Ely 2/2015) mukaan ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys määrittelee vyöhykkeen, jota lähemmäksi ei tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita uusilla alueilla. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla tai täydennysrakentamisessa.

Oppaassa on ilmoitettu asuinrakennusten osalle 10000 ajoneuvolle /vrk minimietäisyydeksi 7 m ja suositusetäisyydeksi 10 m / 5000 ajoneuvoa/arkivrk ja 20 m/ 10000 ajoneuvoa/arkivrk. Liikennemääräennuste kaava-alueella on vuonna 2035 KVL = 7700.

Kyseessä on kaavamuutos ja täydennysrakentaminen, jolloin rakennusalojen siirtämiselle etäämmäs tiestä ei ole tarvetta vaikka liikennemäärät kasvaisivat ennusteen mukaisesti.

Liikennemääräennuste perustuu Lohjan taajamaosayleiskaavan yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se johtuu Keskilohjan taajamaradan aseman vaikutuksesta. Em. suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa. Jos suunnitelmat eivät toteudu, liikenteen kasvu on todennäköisesti maltillisempaa. Lisäksi Puistokatu ja Keskilohjantie/Pitkäkatu Keski-Lohjalla ovat Lohjan ydinkeskustan ulkopuolelta liikenteellisesti merkittäviä katuja. Puistokatu ja Pitkäkatu ovat osa koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Gunnarlantie kaava-alueen eteläpuolella on tulevaisuudessa joukkoliikenteelle vaihtoehtoinen reitti valtatie 25:lle.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

<u>Toimenpiteet:</u>

Ajoneuvoliittymän kielto on lisätty korttelin 343 Arolankadun puoleiseen rajaan.

Asemakaavan muutosehdotuksessa radan alittavan Arolankadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Ko. osalle ei ole tarvetta osoittaa liittymäkieltoa.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Tieto mahdollisen automaattisen sammutuslaitteiston tarpeista annetaan tiedoksi tekniselle toimelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavamuutoksen laatimista on soveltuvin osin ohjannut yleispiirteisempi taajamaosayleiskaava, joka ei kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ollut vielä lainvoimainen

sitä koskeneiden valitusten vuoksi. Taajamaosayleiskaavan laadinnan aikana Nordic Waterproofing Oy ei ole ollut Seveso II-direktiivin eikä sen myöhemmin korvanneen Seveso III- direktiivin mukainen laitos. (Taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016 sen jälkeen, kun KHO hylkäsi 12.2.2016 kaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:in listauksen Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet 26.11.2015 mukaan Nordic Waterproofing Oy on Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m. Konsultointivyöhyke ilmaisee etäisyyden laitoksesta, jonka sisällä toimittaessa turvallisuuden varmistamiseen tähtäävä asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen.

Lausunnon mukaisesti suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivyöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Nordic Waterproofing Oy:n konsultointi-vyöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Rakennusselostusta on täydennetty alueen rakennuskannan esittelyn osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen KTY-korttelialueen määräyksiä on tarkennettu rakennusten säilyttämisen osalta;

Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkäkadun kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoa ainakin asuinkerrostalojen korttelialueen AK osalla.

Kaavamuutoksen haku

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle

oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

Käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Kaavaprosessin käynnistäminen ja eteneminen ei edellytä käynnistämissopimuksen tekemistä eikä ko. kaavaa koskevasta käynnistämissopimuksesta tehty valitus ole esteenä kaavan etenemiselle. Käynnistämissopimuksessa sovittavat asiat ovat irtisanominen ja selvitysten kustannusjako, jota on toteutettu ilman sopimustakin. Muu sopimuksen sisältö on tiedottavaa ja valmistelevaa.

Asemakaavan muutos on oma itsenäinen prosessinsa, jossa kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset päätöksensä ja niihin muistutus- ja muutoksenhakumahdollisuutensa.

Maankäyttösopimus tehdään kiinteistö- ja kartastopalveluiden toimesta tarvittaessa ja ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen sisältö määräytyy asemakaavamuutoksen perusteella, ei toisin päin, se on maankäyttö- ja rakennuslaissa nimenomaisesti kielletty. Maankäyttösopimuspäätös on myös oma päätöksensä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kaupungilla on valta olla viemättä asemakaavamuutosta eteenpäin, mikäli maankäyttösopimusta ei jostain syystä saataisi aikaan.

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu eteläosaltaan lähipalveluiden alueeksi. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.

Kaavaan on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Lähialueelle on osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema).

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta. Alue ei ole julkista puistoaluetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa. Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut meluselvitusten lisäksi selvitys pilaantuneista maista.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennus-ten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta.

Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista on laadittu tilavaraussuunnitelma, jossa on tutkittu muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voidaan arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittava kadun ahtaus. Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön.

Muuta

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

Kaavan rakenne

Mitoitus

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

Palvelut

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- noin 13700 m2, rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem2

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,
- noin 17995 m2, rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem2

Suojaviheraluetta EV
- noin 1090 m2

Katualuetta
- noin 6350 m2

Rautatiealuetta
- noin 1440 m2

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

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

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

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

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

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Em. laitos on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mukaan Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m. Suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivyöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

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

Valmisteluvaiheen havainneaineisto havainnollistaa myös ehdotusvaiheen kaavaratkaisua.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

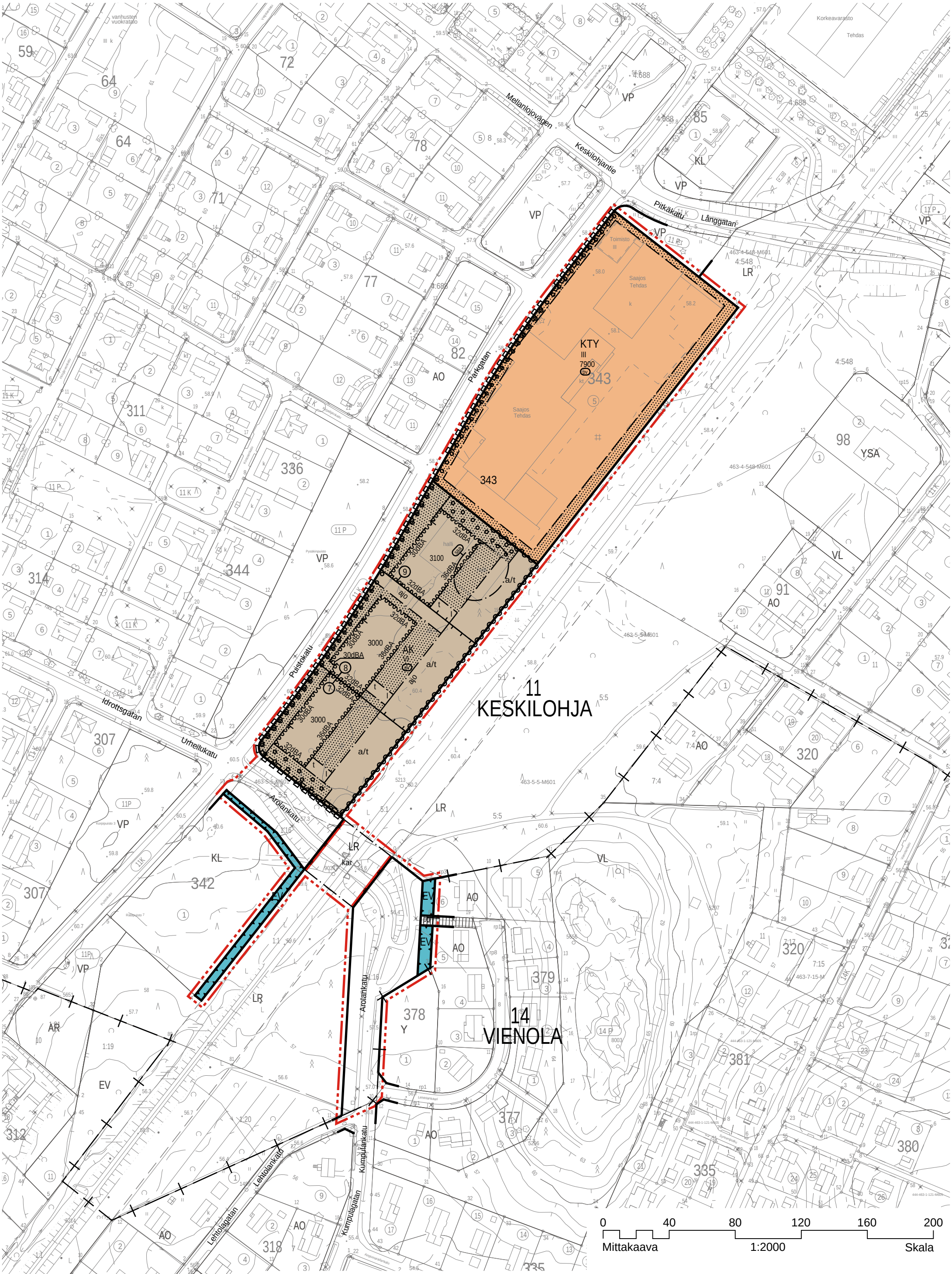
Asemakaavan mukainen rakentaminen
- mahdollistaa kasvillisuuden uusimisen alueella
- mahdollistaa metsittyneen tontin kohentamisen
- mahdollistaa vehreän katuosuuden syntymisen Puistokadun varteen

Vaikutukset talouteen

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

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42

LOHJA
L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsennöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värieroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle. Parvekkeet tulee lasittaa.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet ylitä yöaikaan 50 dBA eikä päiväaikaan 55 dBA keskiäänitasoa. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoja rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta. Kullakin tontilla meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa, ja niiden tulee olla ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Korttelialuetta ja tonttien rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta meluestemerkinnällä osoitettuja alueita.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

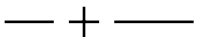
Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkäkadun kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

Rautatiealue.

Suojaviheralue.

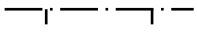
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



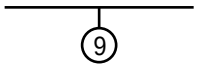
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KESKI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

343

Korttelin numero.

Arolankatu

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

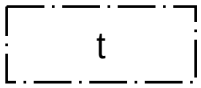
3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

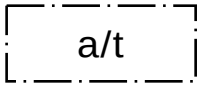
VI

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

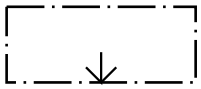
Rakennusala.



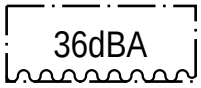
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



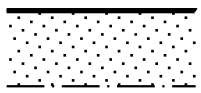
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



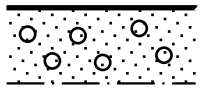
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



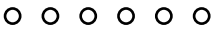
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.



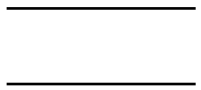
Istutettava alueen osa.



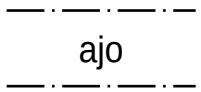
Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.



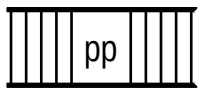
Säilytettävä/istutettava puurivi.



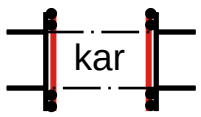
Katu.



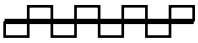
Ajoyhteys.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.
Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. Meluesteen ääneneristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Saastunut maaperä tulee puhdistaa ja kunnostaa ennen rakentamista.

Veden hankintaa varten tärkeä 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 pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Erityismääräykset

AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Maakaasu

Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Lohja

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
		KLi
Anitta Ojanen Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA Planläggningsarkitekt	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.03.2016 §
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	2.12.2015-11.1.2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §128
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUSVAIHE	10.03.2016

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

6 Ehdotusvaiheesta saatu palaute

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Ehdotusvaiheesta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 2

EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Alkuvuonna 2016 laadittu pilaantuneisuusselvitys on päivitetty ja aiemmin laadittuja tie- ja raideliikennemeluselvityksiä on täydennetty selvityksellä melutasosta kaava-alueen ympäristössä.

Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja muistutuksista

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet julkisesti nähtävillä 30.3.-29.4.2016 (MRA 27§) ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa ja muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. maaperän puhdistamiseen pilaantuneiden maiden osalta ja palveluasumisen merkintätapaan kaavassa. Saaduissa muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. raideliikenteen aiheuttamaan tärinään ja mahdolliseen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun heijastumiseen uusista rakennuksista lähiympäristön asuinalueille. Lisäksi on kiinnitetty huomiota mm. asemakaavan muutoksen vaikutukseen asemapaikan sijoittumisen kannalta ja alueen kaavoittamiseen kuusikerroksisille asuinkerrostaloille. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet. Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty tarkentuneen ehdotusvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä osiossa 7 Ehdotusvaihe, uudelleen nähtäville.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta (14.4.2016)

Rakennusvalvontaviranomaisena lautakunta esittää erillistä PAL-kaavamerkintää, joka osoittaa palveluasumisen mahdollisuuden.

Ympäristösuojeluviranomaisena lautakunta toteaa, että kaavassa ja kaavaselostuksessa tulee huomioida mm.:

Kaava-alueen sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan varsin vaikeassa paikassa Hanko-Hyvinkää rautatien ja Puistokadun välissä, jossa sijaitsee vanha tehdasalue ja ympärillä on omakotitaloaluetta. Lisäksi alue sijaitsee tärkeällä I-luokan pohjavesialueella ja alueella on todettu pilaantunutta maata. Haasteellisinta on, että voidaan riittävästi ottaa huomioon raideliikenteen melu- ja tärinävaikutukset sekä katuliikenteen ilmansuojeluasiat niin, että niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa alueen asuinmukavuuteen, viihtyvyyteen ja ihmisten terveyteen.

Ympäristöhäiriöihin liittyen mm. melu- ja tärinähaittoja ehkäisevät kaavamääräykset noudattavat nykyisiä käytäntöjä ja ohjeistusta ja niillä pyritään minimoimaan haitallisia vaikutuksia, Myös rakennusten rakenteellisilla määräyksillä, kuten seinien ja ikkunoiden ääneneristysvaatimuksilla ja rakennusten tärinävaimennuksilla sekä rakennusten ja oleskelutilojen sijoitteluilla että rakennettavilla meluesteillä pyritään vähentämään raide- ja tieliikenteen haitallisia vaikutuksia. Niiden teho pystytään todentamaan vasta, kun asuinalueet on otettu käyttöön. Tästä saattaa aiheutua ympäristö- ja terveysvalvonnalle ylimääräistä työtä mahdollisten valitusten johdosta. Siksi on myös erittäin tärkeää valvoa alueen toteuttamista, että kaikki ympäristöhäiriöitä vähentävät toimenpiteet on tehty ja niiden teho on varmistettu melu- ja tärinämittauksin rakennuttajan kustannuksella ennen kuin asukkaat saavat muuttaa asumaan kohteeseen.

Pilaantuneen maan kunnostamisessa tulee riittävän ajoissa ennen puhdistustoimenpitei-

siin ryhtymistä esittää maaperän kunnostussuunnitelma Uudenmaan Ely-keskukselle, joka on asiassa lupa- ja valvova viranomainen.

Perusturvatoimi (20.4.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (25.4.2016)

Todetaan, että Lohjan kaupunki on riittävästi huomioinut ELY-keskuksen aiemman lausunnon, jolloin nyt lausunnolla olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole enempää huomautettavaa.

Uudenmaan liitto (25.4.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

Nummentaustan asukasyhdistys (27.4.2016)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.6.2015 annettuun palautteeseen, joka on liitetty asema-kaavamuutoksen nähtävilläolleesta ehdotuksesta (10.3.2016) saadun lausunnon liitteeksi. Em. palautteen mukaan alue ei sovi asuinrakennusten rakennuspaikaksi melu- ja tärinähaittojen vuoksi ja kyseinen tontti tulisi kaavoittaa rautatieasemaksi, joka on vanhastaan ollut aseman paikka. Senioritaloja on ehdotettu rakennettavaksi Mäntylän päiväkotikäytöstä vapautuneelle tontille. Myös Keskilohjantiellä on yksi kerrostaloille kaavoitettu tontti rakentamatta.

Mikäli kortteliin 343 kielteisistä lausunnoista huolimatta rakennetaan kerrostaloja, rautatieaseman osalta ehdotetaan, että aseman ja pysäköintialueen tulee sijaita radan kaupungin puoleisella (Keskilohja) osalla Puistokadun varrella, joko korttelissa 343 tai viereisellä kaupalle (K-ryhmä) kaavoitetulla alueella 342. Koska Lähikaupat on yrityskauppojen jälkeen siirtynyt K-ryhmälle, lienee kyseinen tontti ostettavissa takaisin kaupungin hallintaan. Aseman rakentaminen radan taakse Vienolan kaupunginosan puolelle on logistisesti väärä, ja liikenne sumppuuntuu kapeaan Kumpulankadun alikulkuun ja asemalle jäävä alue on liian ahdas. Puistokatu on jo nykyisin liikennettä kokoava väylä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (2.5.2016)

Maakuntamuseon 19.1.2016 kaavaluonnoksista antamassa lausunnossa on toivottu mm. tarkennuksia alueen vanhimman teollisuusrakentamisen säilyttämistä koskeviin kaavamerkintöihin sekä rakennuskannan esittelyyn kaavaselostuksessa.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa KTY-korttelialueen vanhinta rakennuskantaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu jonkin verran ja mm. vuonna 1977 rakennettu toimistorakennus mainitaan määräyksissä erikseen. Rakennuskannan esittelyä selostuksessa on niin ikään tarkennettu.

Maakuntamuseo pitää lisäyksiä hyvinä ja katsoo, että rakennuskanta on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla. Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vanhusneuvosto (3.5.2016)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.5.2016)

Todetaan, että aineistoon ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry (12.5.2016)

Todetaan, että voimassaolevan kaavan mukainen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina on ollut viisas ratkaisu useammasta syystä.

Henkilökohtaisen kokemuksen perusteella vielä n. 100 metrin etäisyydelläkin radan nykyinenkin ja osittain yöaikainen liikennemäärä on häiritsevää. Junan kulku erottuu selvästi ja keskeyttää jyrinällään arkiaskareet muutamiksi minuuteiksi. Raskaiden kuljetusten tärinä on aiheuttanut vaurioita omakotitalon kattorakenteissa ja hiushalkeamia perustuksissa ja julkisivumuurauksissa. Ei ole sanottu, että liikennemäärät ja niiden raskaus säilyvät nykyisellään. Vaikutuksia voidaan jossain määrin torjua, mutta se ei välttämättä ole helppoa.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina säilyttää mahdollisuuden sen jatkokehittelyyn, mikä on hyvä asia yhdistettynä alueen strategiseen sijaintiin.

Ns. tunnin ratayhteys Turkuun on saanut valtakunnan politiikasta voimakkaasti vauhtia, jonka seurauksena raideliikenteen kehitysnäkymät ja mahdollisuudet ovat realistisempia tulevaisuudessa, eikä niitä kannata heikentää ennenaikaisilla ratkaisuilla. Vaikka Keskilohjan asemaratkaisut eivät ole tässä keskiössä, asemavaihtoehtoa alikulkuineen ja pysäköimisalueineen kannattaa harkita tarkasti.

Vammaisneuvosto (10.5.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneturvallisuuteen. Melueste esitetään tehtäväksi rakennuksena ja pysäköintikatosten korkeus on oltava riittävä pakettiautoille.

Gasum Oy (17.5.2016)

Todetaan, että Gasum Oy:llä ei ole maakaasuputkistoa alueella, joten ei ole huomautettavaa. Alueen kaakkoisreunassa sen sijaan on Aurora Kaasunjakelu Oy:n maakaasuputki, josta saa lisätietoja putken omistajalta.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (18.5.2016)

Maankäyttösopimuksen on oltava yhtä aikaa lautakunnassa viimeisellä kierroksella.

Muistutus A (11.4.2016)

Muistutuksessa tiedustellaan mm. miten melu on otettu huomioon, lähinnä korkeista taloista mahdollisesti heijastuvat junien äänet Lehtolankaaren suuntaan, sekä miten korkeat kerrostalot sopivat maisemallisesti keskelle pientaloaluetta. Lisäksi tiedustellaan onko kaavaehdotuksessa otettu huomioon, että nykyinen Kumpulankatu on liian kapea ja vaarallinen lapsille kulkea, varsinkin rautatien alittava tunneli.

Muistutus B (27.4.2016)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita. Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Nyt kerrostaloja rakennetaan käytännössä pientaloalueelle, eikä näin tulisi tehdä, vaan omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen haluavat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea Keksilohjan/Gunnaralan alueella kouluun omatoimisesti.

Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa tehdyistä laskelmista riippumatta. Saajoksen tehdas toimii nyt äänimuurina ja siitä huolimatta junan havaitsee selkeästi kaikkina vuorokaudenaikoina. Suunnitellut autokatokset eivät auta. Lohja ei tarvitse näitä taloja.

Muistutus C (28.4.2016)

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuteen erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluheijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntäpysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempana kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle

hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättäville tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- € / m2. Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Muistutus D (28.4.2016)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se tulee aiheuttamaan muistutuksen laatijan kiinteistön hinnan voimakkaan laskun ja häiriötekijöiden nousun. Muistutuksen laatija on ostanut talon omakotialueelta, jonka läheisyyteen voi tulla vain teollisuutta, ei kerrostaloja. Junan kulkiessa kiinteistön ohi lasit helisevät kaapeissa. Todetaan, ettei kenellekään ole varaa talon saattamiseen siihen kuntoon, ettei junan aiheuttama tärinä/melu häiritse. Ko. taloista ei tule vetonaulaa Lohjalle, eikä hyvämaineista kaupunginosaa tule pilata, vaikka kaupunki siitä näennäisesti hyötyisi kaavamuutosrahoina.

Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen voimassaolevan kaavan mukaan. Kaavoituksella pyritään muodostamaan miellyttäviä kokonaisuuksia, joissa asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Muistutus E (28.4.2016)

Todetaan, että asuinkerrostalojen kerrosmäärä tulisi kaavassa rajoittaa 3-4 kerrokseen joko kaavamääräyksellä tai pienentämällä rakennusoikeutta mm., koska alueelle on osoitettu tarpeettoman suuri rakennusoikeus, kun ei olla Lohjan ydinkeskustassa. Myös varjostusvaikutukset tulisi huomioida ja mahdolliset junan, Puistokadun ja Harjun valtatien liikennemelun heijastukset suurista pinnoista. Toivotaan myös kaupunkikuvalliset perustelut jyrkälle erolle pientalovaltaiseen alueeseen nähden. Kaavoituksen tulisi olla johdonmukaista olemassa olevien asukkaiden kannalta, kun rakennusoikeutta lähdetään rajusti kasvattamaan. Kaupunkimaisempi osa-alue Keskilohjantien liepeillä on rakennettu 3-4-kerroksisina taloina, joista uusin pari vuotta sitten. Tämä kerrosluku olisi riittävä Saajoksen muuten hyvässä ja kannatettavassa hankkeessa.

Turvallisuuden takia kaupungin tulisi huolehtia, että radan alittava epävirallinen katualue tulee kuntoon samaan aikaan tai mieluummin ennen Saajoksen tontin kerrostaloja.

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

7 Ehdotusvaihe, tarkennettu ehdotus

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU, TARKENNETTU EHDOTUS

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 2

Ehdotusvaiheesta saadun palautteen huomioiminen tarkennetussa ehdotuksessa, kaupungin kannanotto 2

Asemakaavan kuvaus, ehdotusvaihe 8

Kaavan arvioidut vaikutukset 9

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU, TARKENNETTU EHDOTUS

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30.3.-29.4.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm. maaperän puhdistamiseen pilaantuneiden maiden osalta ja palveluasumisen merkintätapaan kaavassa. Saaduissa muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. raideliikenteen aiheuttamaan tärinään ja mahdolliseen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun heijastumiseen uusista rakennuksista lähiympäristön asuinalueille. Lisäksi on kiinnitetty huomiota mm. asemakaavan muutoksen vaikutukseen tulevan asemapaikan sijoittumisen kannalta ja alueen kaavoittamiseen kuusikerroksisille asuinkerrostaloille. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun osalta on laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä. Lisäksi maaperän pilaantuneisuusselvitys on päivitetty näytteenoton syvyystietojen ja tekstitäydennysten osalta.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen muutettu em. selvitysten perusteella. Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu siitä saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosluvun ja määräystekstien teknisten tarkistusten osalta. AK-korttelialueen sallittu kerrosluku on muutettu kuudesta (VI) viideksi kerrokseksi (V) ja käyttötarkoitusmerkintään AK on lisätty /pal, mikä osoittaa aiempaa selvemmin palveluasumisen mahdollisuuden. Tonttijakokarttaan (24.5.2016) ei ole tehty muutoksia.

Maankäyttösopimuksen tarve on selvitetty, ja maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

MRA 32 §:n mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville, mikäli asemakaavan muutosehdotusta on nähtävilläolon jälkeen oleellisesti muutettu. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole oleellisesti muutettu, mutta laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä ja maaperän pilaantuneisuusselvityksen täydennys ovat olennaisia täydennyksiä asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon, mistä syystä asemakaavan muutosehdotus on tarkoituksenmukaista asettaa uudelleen nähtäville.

EHDOTUSVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN TARKENNETUSSA EHDOTUKSESSA, KAUPUNGIN VASTINE

Kaupungin yleisvastineessa lausunnoissa ja muistutuksissa usein esille tulleisiin kysymyksiin sekä mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;
Melu, runkomelu ja tärinä, Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka, Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot, Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Joihinkin yksittäisiin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu myös erikseen vastineet.

<u>Melu, runkomelu ja tärinä</u>

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella

alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Pro-methor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

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

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastelut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).

Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.

Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.

Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuk-

sista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen ”Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohja-vesialueella, Lohja” tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppiliittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatien aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Valtatien melusuojaus eli meluvalli ei muuta tilannetta ko. osalla. Meluselvityksen karttaotteet on liitetty kaavaselostuksen selvitysosaan.

<u>Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asema-paikka</u>

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.

Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille

palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja toki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.

Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavarauksia. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.

Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Ratakadun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäkadun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan vierei-

seen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloalueesta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täysikasvuinen metsikkö.

Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Kuusikerroksiset asuinkerrostalot poikkeavat korkeutensa puolesta nykyisestä rakennuskannasta. Viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.

Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaavaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja melueste (esim. autokatos) sijoittuivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumiseen liittyviä lähipalveluita.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Asuinkerrostalojen kortteliin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.

Radan puoleisella osalla on rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Korkea melueste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Melueste ei tule varjostamaan piha-alueita.

<u>Erilliset vastineet joihinkin lausuntoihin ja muistutuksiin</u>

Ympäristö- ja rakennuslautakunta (14.4.2016)

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aiemmin laadittu selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on täydennetty 29.4.2016, ja selvityksen riittävyys on varmistettu Uudenmaan Ely-keskuksen asiantuntijalta (sähköpostikeskustelu 2.-13.5.2016 / ympäristösuunnittelija Kaija Savelainen).

Vammaisneuvosto (10.5.2016)

Meluestettä ei ole tarkoituksenmukaista määrätä tehtäväksi ainoastaan rakennuksena. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan meluesteen tulee olla esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Pysäköintikatoksen korkeuden riittävyyttä pakettiautoille ei ole tarpeen määritellä asemakaavassa.

Muistutus C (28.4.2016)

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

<u>Kaikki lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt toimenpiteet</u>

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Asemakaavan tarkistettuun muutosehdotukseen (24.5.2016) on kaavan tulkinnan parantamiseksi lisätty korttelialueen käyttötarkoitusmerkintään AK palveluasumisen mahdollisuuden osoittava merkintä /pal. Merkintä AK/pal ei kuitenkaan velvoita palveluasumisen rakentamiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ,- liike-, toimisto- ja palvelutilaa sekä palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksen (24.5.2016) selvityksiä koskevaan osioon on lisätty kirjaukset;

Ennen pilaantuneen maan puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä toimenpiteistä tulee riittävän ajoissa esittää kunnostussuunnitelma maaperäasioita hoitavalle lupa- ja valvontaviranomaiselle.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa kaikkien ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja tärinämittauksin rakentajan / rakennuttajan toimesta.

Kirjausten asiasisällöt ovat lupaehdon luonteisia eikä niitä ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavaan määräyksenä.

Maankäyttösopimus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan yhtä aikaa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria (noin 40619 m2). Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem2. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem2, ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Palvelut

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- noin 13700 m2, rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem2

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,
- noin 17995 m2, rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem2

Suojaviheraluetta EV
- noin 1090 m2

Katualuetta
- noin 6400 m2

Rautatiealuetta
- noin 1440 m2

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

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

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

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

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

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Em. laitos on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mukaan Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m. Suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivyöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

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

Valmisteluvaiheen havainneaineisto havainnollistaa myös ehdotusvaiheen kaavaratkaisua, jossa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on enintään viisi (V).

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen
- mahdollistaa nykyisten tontilla 5 olevien tehdasrakennusten ja -hallien sekä toimistorakennusten säilymisen ja toiminnan jatkumisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen nykyiselle tontille 6
- sijoittuu radan viereiseen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen
- vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan
- viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan aiemmin suunniteltuja kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen

- lisää väestön määrää alueella
- ehkäisee asuinalueiden tarpeetonta erilaistumista (segregaatiota)
- on hyvin saavutettavissa eri käyttäjäryhmien näkökulmasta

- parantaa palveluiden saavutettavuutta Keskilohjalla

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- parantaa maaperän rakennettavuutta pilaantuneen maan poistamisen myötä

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen
- mahdollistaa alueen palveluiden lisääntymisen asukasmäärän kasvun myötä

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen ja liikenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen
- antaa suojaa viereiselle Keskilohjan pientaloasutukselle rautatieliikenteen melulta
- ei lisää ympäristön meluhaittoja rakennuksista heijastuvan melun osalta
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä
- parantaa maaperän rakennettavuutta pilaantuneen maan poistamisen myötä

- asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön
- korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa

Mellanlojovägen
Keskilohjantie
Pitkäkatu
Långgatan
Parkgatan
Puistokatu
Idrottsgatan
Urheilukatu
Arolankatu
Lehtolankatu
Lehtolagatan
Kumpulagatan
Arolagatan
Korkeavarasto
Tehdas
Toimisto
Saajos
Tehdas
KTY
III
7900
pv
343
AO
AK/pal
V
pv
a/t
ajo
halli
3100
3000
30dBA
32dBA
36dBA
463-4-548-M601
463-5-5-M601
444-463-1-121-M605
463-7-15-M
y= 6681200
x= 2502200
y= 6680600
x= 2504100
11
KESKILOHJA
14
VIENOLA
0 40 80 120 160 200
Mittakaava 1:2000 Skala
LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus
LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning
L42
EHDOTUS (UUDELLEEN NÄHTÄVILLE)
24.05.2016

LOHJA
L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK/pal

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.
Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ,- liike-, toimisto- ja palvelutilaa sekä palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsennöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värieroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle. Parvekkeet tulee lasittaa.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet ylitä yöaikaan 50 dBA eikä päiväaikaan 55 dBA keskiäänitasoa. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoja rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta. Kullakin tontilla meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa, ja niiden tulee olla ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Korttelialuetta ja tonttien rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta meluestemerkinnällä osoitettuja alueita.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään yksi autopaikka kutakin asuinrakennukseen sijoitettua työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa kohden.

KTY

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkäkadun kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

LR

Rautatiealue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

9

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KESKI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

343

Korttelin numero.

Arolankatu

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

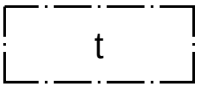
3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

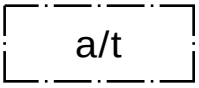
V

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

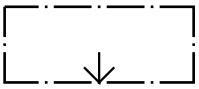
Rakennusala.



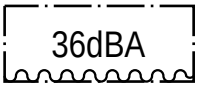
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



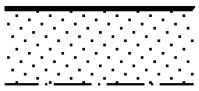
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



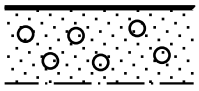
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



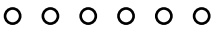
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.



Istutettava alueen osa.

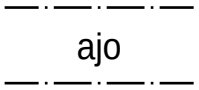


Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.

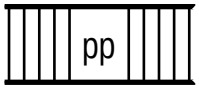


Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

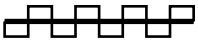


Ajoyhteys.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Katu alittaa rautatiealueen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.
Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. Meluesteen ääneneristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Saastunut maaperä tulee puhdistaa ja kunnostaa ennen rakentamista.

Veden hankintaa varten tärkeä 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 pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Erityismääräykset

AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Maakaasu

Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Lohja

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Valmistelija/Beredare

Anitta Ojanen
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA
Planläggningsarkitekt

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
KLi

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	24.05.2016 §
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	30.03-29.04.2016 MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	21.03.2016 §120
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.03.2016 § 28
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	2.12.2015-11.1.2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §128

Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUS (UUDELLEEN NÄHTÄVILLE)	24.05.2016

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L42

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

8 Uudelleen nähtävillä olleesta ehdotuksesta saatu palaute

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 2

UUDELLEEN NÄHTÄVILLÄOLLEESTA EHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja muistutuksista

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet uudelleen julkisesti nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 8.6.- 1.7.2016 ja 1.-12.8.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Nähtävilläoloaikana lausunnon ovat antaneet Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, Lohjan Vanhusneuvosto, Lohjan Vammaisneuvosto, Caruna Oy ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos.

Saaduissa lausunnoissa ei ole ollut huomautettavaa. Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta on annettu yksi muistutus. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Muistutus A (12.8.2016)

Uudistetaan aiemmin esitetty muistutus (C 28.4.2016)

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuteen erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluheijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntäpysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempana kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättäville tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- € / m2. Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

<u>Aiemmin annetun muistutuksen lisäksi todetaan 12.8.2016;</u>

- ehdotus on ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa
- voimassaolevassa kaavassa on ehdotettujen kerrostalojen paikalla LR-merkintä, mikä puoltaisi juna-asematoimintojen sijoittamista ko. alueelle
- kerrostalojen kaavoitus tulisi keskeyttää ja katsoa aluetta laajempana kokonaisuutena, koko radan varsi Malminkadulta Keskilohjantielle
- tällä voitaisiin varmistaa myös alueen yhtenäisempi kaupunkikuva
- juna-aseman sijainti tulisi päättää ensin
- juna-aseman ml. pysäköintialue, tulisi sijaita Puistokadun varrella, jotta syöttöliikenne ja muu logistiikka toimisi parhaiten, eikä Vienolan puolella, joka olisi logistisesti hankala
- päättämällä juna-aseman ja pysäköinnin paikka ennen kuin alueella kaavoitetaan muuta, vältytään tulevaisuudessa myös mahdollisilta valituksilta tämän osalta, erityisesti jos alueelle rakennettaisiin ensin kerrostaloja
- valmiit ja toimivat juna-asemasuunnitelmat (laajemminkin Lohjalla) varmasti edistäisivät junaliikenteen saantia Lohjalle, kun siitä päättäville tahoille olisi valmiit suunnitelmat esitettävissä
- myös Puistokadun eteläpuolen varteen tulisi varata tila kaavassa kevyen liikenteen väylälle ja toteuttaa se samalla, jos kerrostalot toteutuvat
- myös Vienolaan vievän tien varteen (Arolankatu) tulisi suunnitella ja jo nyt rakentaa kevyen liikenteen väylä (riippumatta Saajoksen kaavan ratkaisusta)
- Lohjan kaupungilla on työkalut, joilla mahdollistetaan alueen kehitys tasapainoisemmin omistussuhteista riippumatta
- esim. viereinen Keskon kauppatontti lienee mahdollista lunastaa takaisin, kun sitä ei ole rakennettu, ja Saajoksen kanssa on mahdollista kaavoitussopimuksella sopia erilaisista järjestelyistä

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

8 Hyväksymisvaihe

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

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

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 2

Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta saadun palautteen huomioiminen, kaupungin kannanotto 2

Asemakaavan kuvaus, hyväksymisvaihe 7

Kaavan arvioidut vaikutukset 7

HYVÄKSYMISVAIHE

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet uudelleen julkisesti nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 8.6.- 1.7.2016 ja 1.-12.8.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa ei ole ollut huomautettavaa. Uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta on annettu yksi muistutus, jossa on kiinnitetty huomiota mm. mahdolliseen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun heijastumiseen uusista rakennuksista lähiympäristön asuinalueille, liikenneturvallisuuteen ja katujärjestelyihin, kaupunkikuvaan ja asemakaavan muutoksen vaikutukseen tulevan asemapaikan sijoittumisen kannalta. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotusta ja tonttijaon muutosta ei ole niiden uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu.

Maankäyttösopimuksen tarve on selvitetty, ja maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

UUDELLEEN NÄHTÄVILLÄOLLEESTA EHDOTUKSESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN, KAUPUNGIN VASTINE

Saadut lausunnot ja muistutus eivät aiheuta toimenpiteitä ja ne on merkitty tiedoksi.

Vastineen perustelut muistutuksen osalta;

<u>Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä</u>

Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Ratakadun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäkadun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan viereiseen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella lähipalvelujen alueelle PL voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloaluees-ta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täyskasvuinen metsikkö.

Alueen eteläpuolella korttelissa 342 (ns. Keskon kauppatontti) on voimassa tuore v 2013 voimaan tullut asemakaava, jossa kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on taajamaosayleiskaavassa lähipalvelujen aluetta PL. Asemakaavamuutoksen laajentaminen ko. alueelle ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan 8.6.-1.7. ja 1.-12.8.2016 uudelleen nähtävilläolleessa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V)

aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Ehdotuksessa esitetyt viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan aiemmin esitettyjä kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.

Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaavaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja melueste (esim. autokatos) sijoittuivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumiseen liittyviä lähipalveluita.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Asuinkerrostalojen kortteliin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.

Radan puoleisella osalla on rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Korkea melueste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Melueste ei tule varjostamaan piha-alueita.

<u>Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot</u>

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Nykyinen yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa. Puistokadun katualueen kehittäminen on mahdollista asemakaavan muutoksesta riippumatta. Asemakaavan muutosalue rajautuu korttelin 343 rajaan so. Puistokatuun eikä sisällä ko. katualuetta.

Radan alittavan Arolankadun katualueen levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Kevyen liikenteen reitin rakentaminen edellyttää asemakaavan muutoksessa esitettyä katualueen leventämistä. Ko. katualueen muutos on otettu mukaan tarkoituksenmukaisuussyistä, eikä sen sisältö ole riippuvainen korttelin 343 asemakaavan muutoksen sisällöstä.

Kaupungin tekninen toimi hallinnoi katujen toteutusta ja suunnittelua, eikä ko. osalle ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Melu, runkomelu ja tärinä

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Pro-methor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

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

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastelut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).

Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista

alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.

Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.

Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen ”Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohja-vesialueella, Lohja” tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppiliittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatien aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Meluselvityksen karttaotteet on liitetty kaavaselostukseen.

<u>Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka</u>

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi PL. Taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Ehdotus ei ole ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa.

Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.

Korttelissa 343 ei ole LR- eli rautatieliikenteen aluetta. LR-merkintä on poistunut ko. alueelta vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan myötä. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten). Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Korttelin pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja toki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.

Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavarauksia. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.

Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.

Muista Lohjan asemapaikoista on taajamaosayleiskaavaan liittyen laadittu Espoo-Lohja taajamaliikenneradan asemapaikkojen selvitys v 2008 / Sito Oy.

Asuntojen myyntihinta

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

Asemakaavan muutoshakemus

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

Kortteli 342

Kaava-alueen eteläpuolella kortteli 342, ns. Keskon kauppatontti, ei sisälly eikä sen omistus liity käsiteltävänä olevaan asemakaavan muutokseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi halutessaan ottaa korttelin omistuksen uudelleenjärjestelyt käsiteltäväkseen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavaratkaisu pysyy 1. nähtävilläolon jälkeen tarkentuneen ehdotuksen kaavaratkaisun mukaisena. Kts Osio 7 Ehdotusvaihe, uudelleen nähtäville.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Kuten Osio 7 Ehdotusvaihe, uudelleen nähtäville.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	19.09.2016
Kaavan nimi	L42, kortteli 343 Saajos		
Hyväksymispvm	14.09.2016	**Ehdotuspvm**	24.05.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.05.2015
Hyväksymispykälä	79	**Kunnan kaavatunnus**	444_14092016
Generoitu kaavatunnus	444V140916A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0619	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,0619

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	**4,0619**	**100,0**	**17000**	**0,42**	**0,0000**	**5890**
A yhteensä	1,3697	33,7	9100	0,66	1,3697	9100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7995	44,3	7900	0,44	-1,3702	-3210
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7834	19,3			-0,0074	
E yhteensä	0,1093	2,7			0,0079	
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	**4,0619**	**100,0**	**17000**	**0,42**	**0,0000**	**5890**
A yhteensä	1,3697	33,7	9100	0,66	1,3697	9100
AK	1,3697	100,0	9100	0,66	1,3697	9100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7995	44,3	7900	0,44	-1,3702	-3210
KTY	1,7995	100,0	7900	0,44	-1,3702	-3210
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7834	19,3			-0,0074	
Kadut	0,6347	81,0			0,6308	
Kev.liik.kadut	0,0045	0,6			0,0045	
LR	0,1442	18,4			-0,6427	
E yhteensä	0,1093	2,7			0,0079	
EV	0,1093	100,0			0,0079	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015, 17.11.2015, 10.3.2016, 24.5.2016 , 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEYSTIEDOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

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

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

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

SISÄLLYSLUETTELO

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

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

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

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

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Saajoksen asemakaavan muutos L42 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään ja 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017 sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

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

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

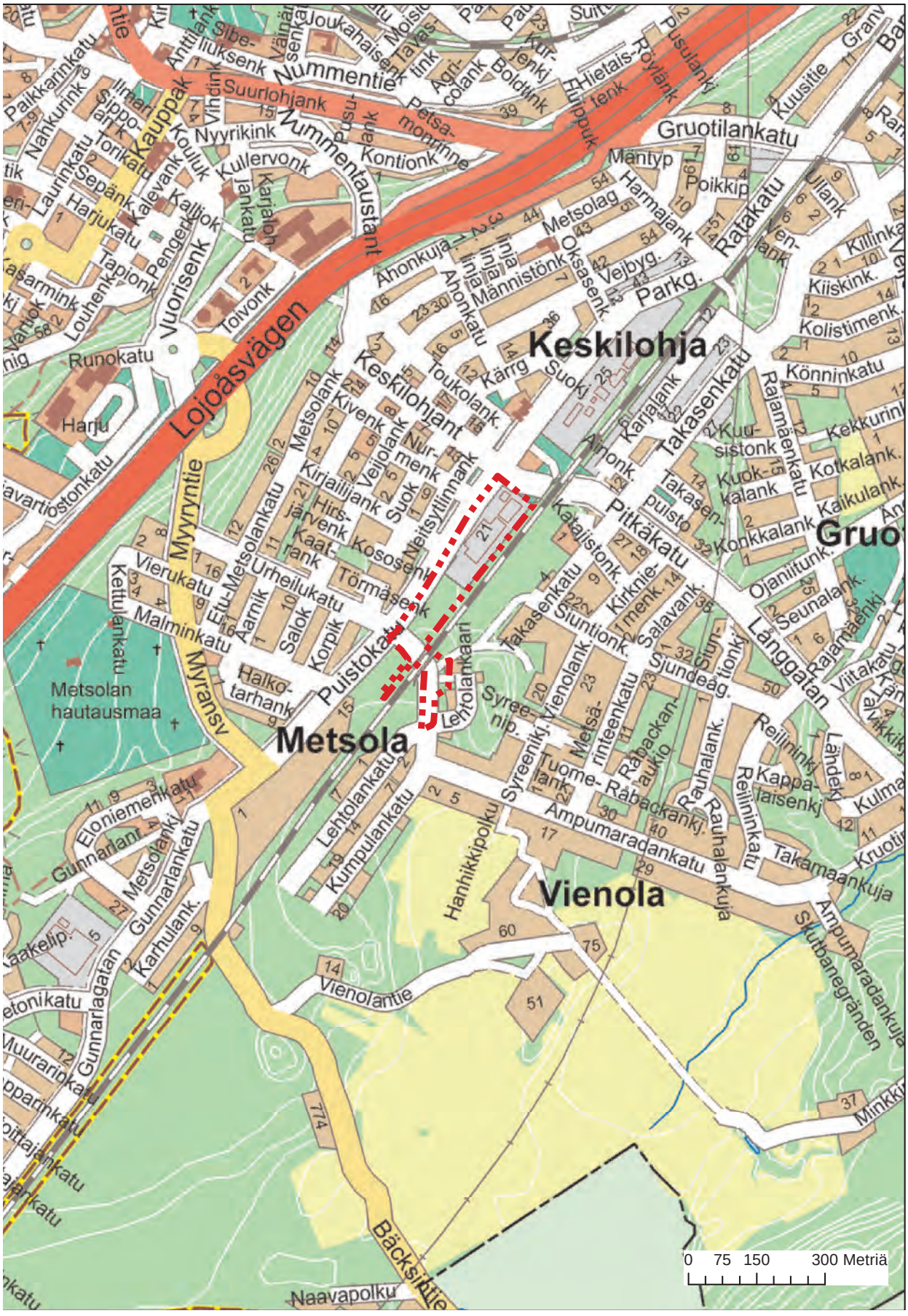
KAAVOITETTAVA ALUE

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

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

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana.

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



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

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

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

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

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

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

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä tammi-helmikuussa 2015 ja ehdotus on lausuntokierroksella alkuvuonna 2016. Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

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

ASEMAKAAVAT

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

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

MUUT SUUNNITELMAT

- Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuiston alustavat suunnitteluasiakirjat, jotka on kaavan valmisteluvaiheessa täydennetty valmisteluvaiheen havainneaineistoksi.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:

- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, päivitys 29.4.2016,Tapio Strandberg Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / melutaso kaava-alueen ympäristössä 15.3.2016, Promethor Oy
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

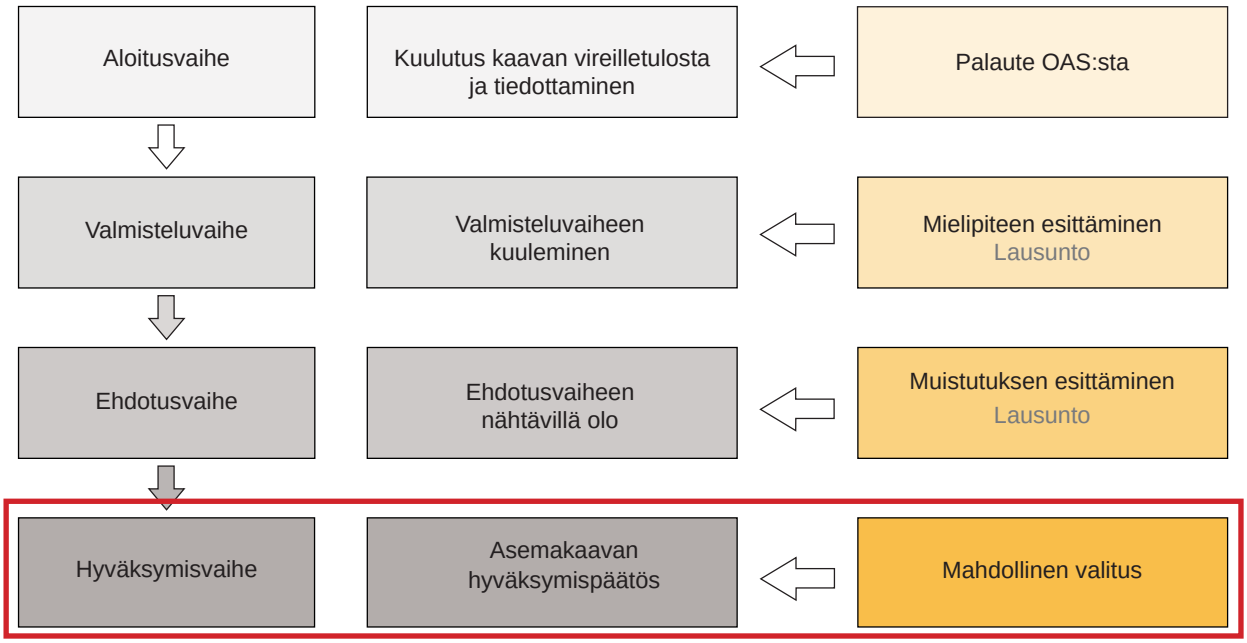
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Asemakaavamuutoksen (L42) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.
- asumisen vaikutukset ympäristöön
- melun torjunnan vaikutukset ympäristöön
- vaikutus alueen vesitasapainoon, pohjaveteen ja ilmastovaikutukset
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys, liikenteen lisääntyminen, mahdollinen rautatieliikenteen asemapaikka
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

KAAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT
- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

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

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

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

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

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

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

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

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

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

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

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

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

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

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

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

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

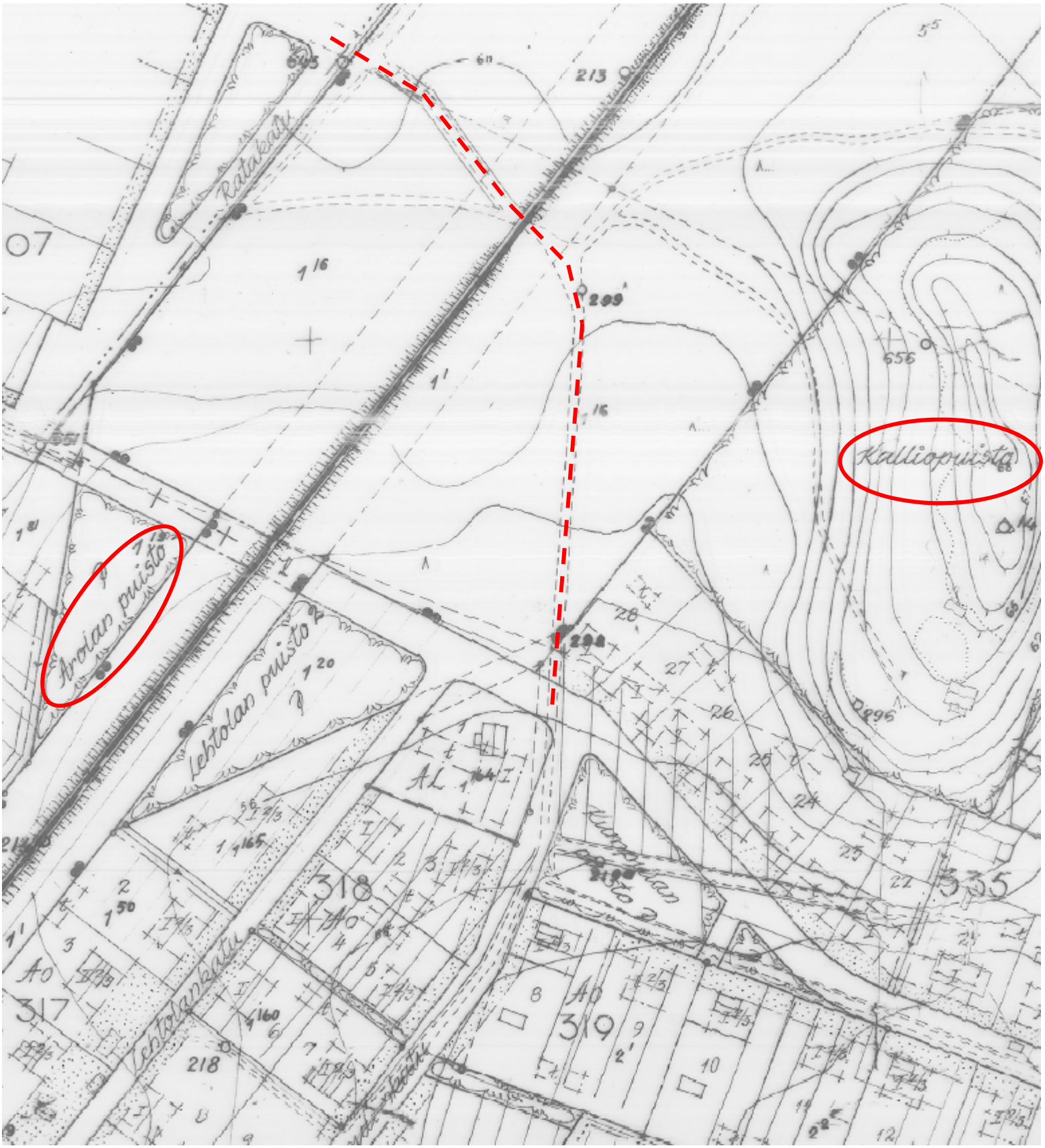
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II,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

HYVÄKSYMISVAIHE

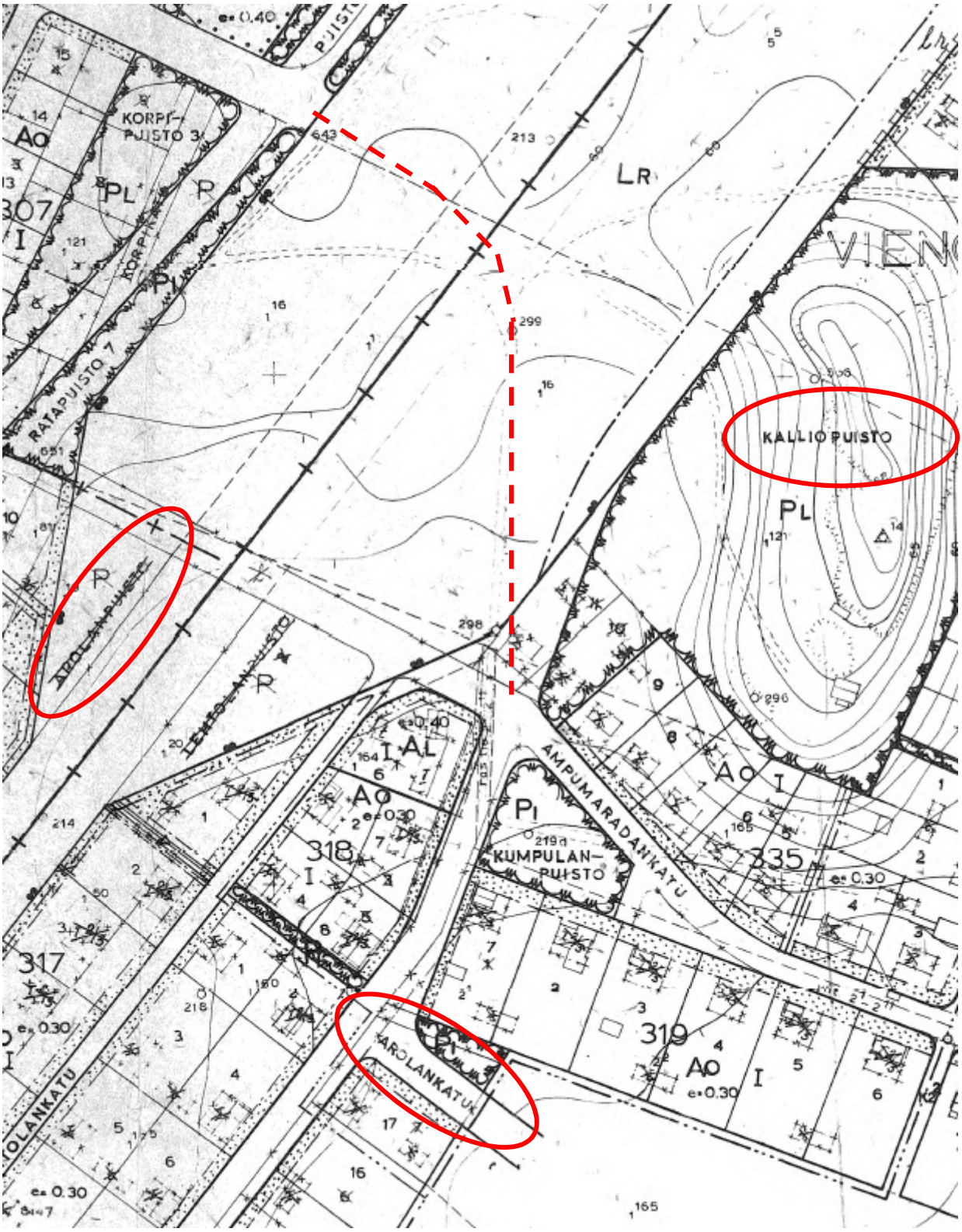
Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

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

Alueen nimistöhistoriaa kaavakarttojen perusteella ak 120 v 1964



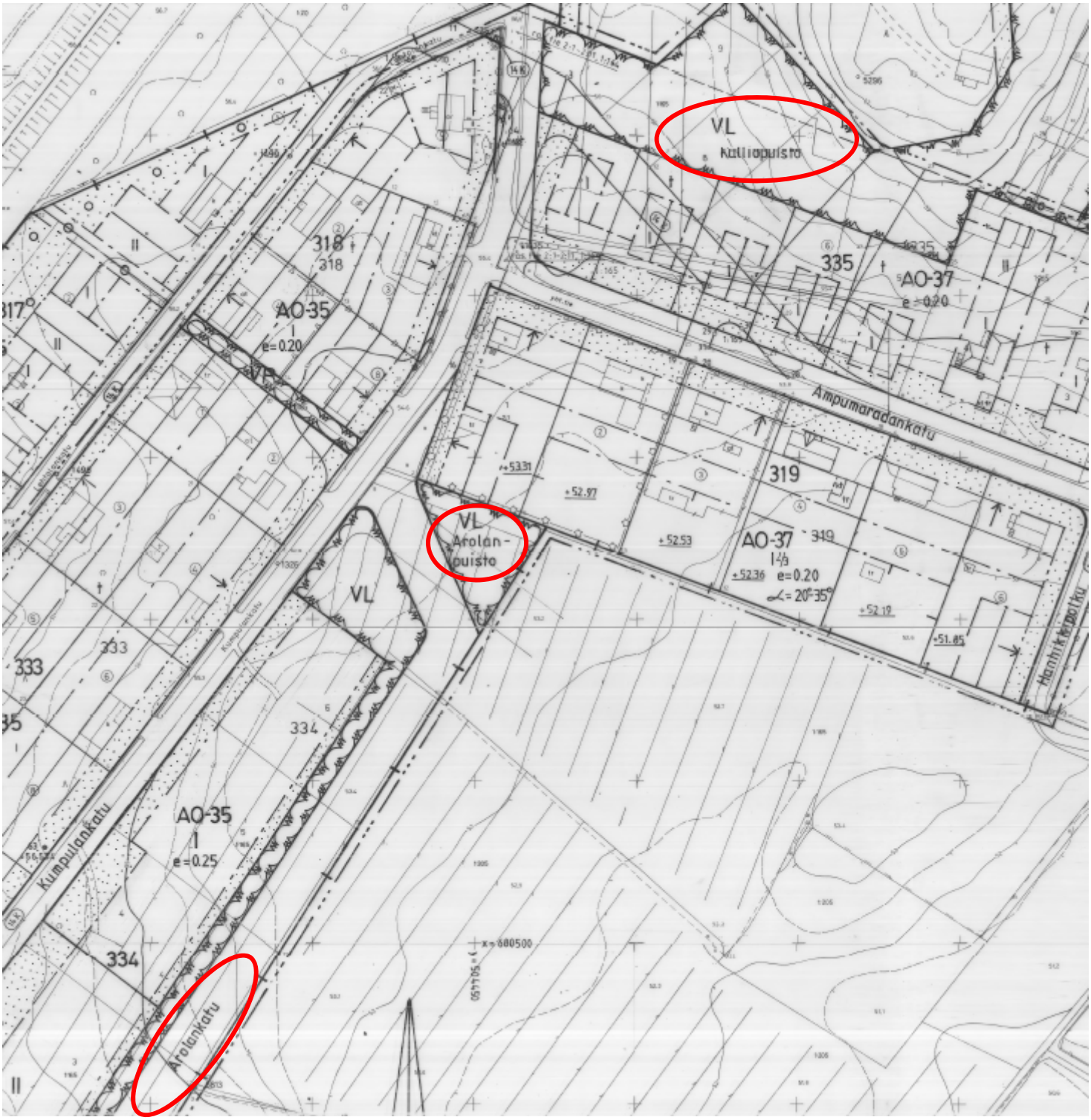
Kalliopuisto ja Arolanpuisto kaavakartalla v 1964



ak 142 v 1969

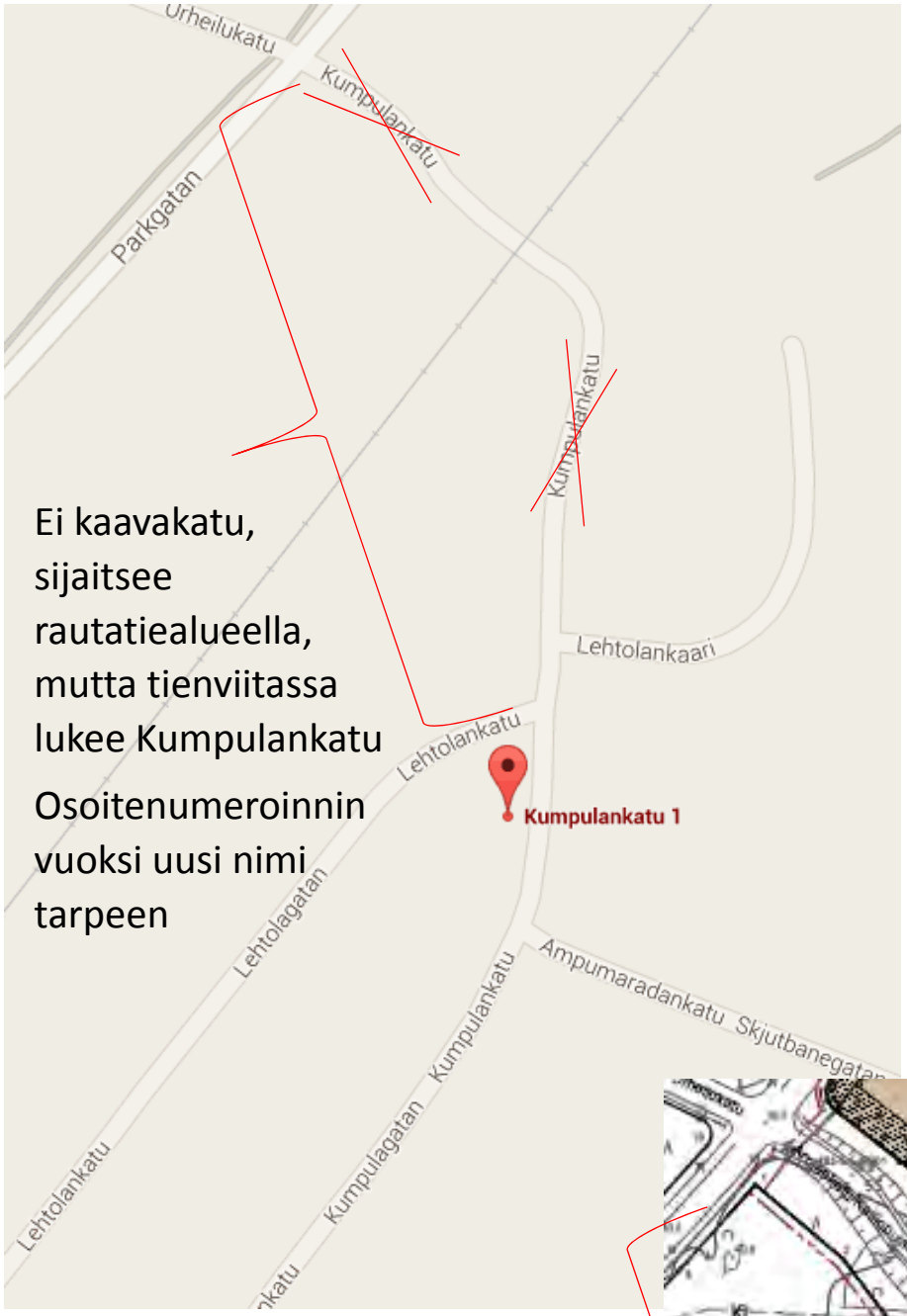
Kalliopuisto kaavakartalla, Arolanpuisto poistettu, uusi katuosuus Arolankatu (kaavakatu, ei rakennettu) erkanee Kumpulankadusta v 1969

ak 300 v 1994



Kalliopuisto kaavakartalla, uusi Arolanpuisto, Arolankatua jatkettu (kaavakatu, ei rakennettu) v 1994

Kalliopuisto kaavakartalla, Lehtolankadun jatkeena Lehtolankaari (ak 454 v 2008)



Ei kaavakatu, sijaitsee rautatiealueella, mutta tienviitassa lukee Kumpulankatu

Osoitenumeroinnin vuoksi uusi nimi tarpeen

Uusi katu ja nimi

Kaavaluonnoksessa ehdotettu rautatiealueen muutosta kaduksi ja uutta nimeä esim. Arolankatu / Kalliopuistonkatu

11.Keskilohjan ja Vienolan kaupunginosat yhdistävä katu tulisi nimetä. Alueella on vireillä asemakaavan muutos L42. Kaavoittajan ehdotukset kadunnimeksi ovat Arolankatu ja Kalliopuistonkatu.

	Arolankatu	Lähellä Arolanpuisto	Arolankatu (asemakaavatie, ei rakennettu) Aronkuja Arogränden (asemakaavatie, ei rakennettu) Arontie Arovägen Aropolku	
	Kalliopuistonkatu	Lähellä Kalliopuisto	Kalliojärventie Bergträskvägen Kalliokatu Berggatan Kalliokelontie Kalliokuja Kalliokuja Berggränden Kalliomäentie Bergshöjdsvägen Kallioniemi Kalliopolku Kallioranta Kalliotie	Kallio-alkuisia jo paljon

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä: **Arolankatu - Arolagatan.**

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

12. Muut asiat Keskusteltiin saarille menevistä teistä ja niiden nimeämisestä. Myös saarien nimiä tulee tarkistaa. Asuttuja saaria lähdetään nimeämään ensin. Päätökset voidaan ilmoittaa lehtikuulutuksella.

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttjaon muutos osaan korttelia 343

Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 2.12.2015-11.1.2016 (MRA 30§)

Lausuntopyynnöt, saadut lausunnot lihavoitu

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

Uudenmaan Ely
Uudenmaan Ely, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Liikennevirasto
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
Uudenmaan liitto
Nummentaustan asukasyhdistys
Lohjan Vanhusneuvosto
Lohjan Vammaisneuvosto
Caruna Oy
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Loher Oy
Gasum Oy
Aurora Kaasunjakelu Oy
Lounea Oy
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Aurora Kaasunjakelu Oy (1.12.2015)

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa. Kartta jakeluverkosta on lausunnon liitteenä.

Todetaan, että rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m maakaasuputkesta on tehtävä Aurora Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Aurora Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putkien siirtojen ja suojausten toteuttamiseksi. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, ja verkostovalvojan yhteystiedot on annettu lausunnossa.

Liikennevirasto (7.12.2015)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.6.2016 annettuun lausuntoon, joka on liitetty valmisteluaineistosta saadun lausunnon liitteeksi. Lisäksi esitetään, että raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevan kaavamääräyksen voisi muotoilla niin, että siinä viitataan voimassaoleviin melun ohjearvoihin sekä tärinän ja runkomelun suositusarvoihin. Samassa määräyksessä raideliikenteen keskilinjan sijasta voitaisiin käyttää ilmaisua raiteen keskilinja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaan:

> Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.
>
> Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.
>
> Runkomelun osalta on noudatettava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositusta runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).
>
> Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai –määräystä. Tärinälle herkälle maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 m päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.
>
> Asuinkortteleiden osalta kaavoituksessa tulee noudattaa VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut, joissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisut saatavissa http://www.vtt.fi/publications/index.jsp.
>
> Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Vanhusneuvosto (15.12.2015)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat hyviä. Kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (19.1.2016)

Korttelin 342 liittymiskielto tulisi huomioida, kun E-alue poistuu. Kolmen tontin vaihtoehto on kiinteistömuodostuksen näkökulmasta parempi vaihtoehto, myös sopimusteknisesti. Kaikilla tonteilla oma alue, jonne rakennetaan autotalli/-katos sekä parkkipaikat. Kulut tonteille onnistuvat hyvin rasitteina.

Maankäyttösopimus on tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä; muutoksen on tarpeen mukaan odotettava yhtäaikaista hallituskäsittelyä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (19.1.2016)

Lausunnossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.7.2015 on todettu, että kaavan päätavoite ei ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta alueen rakennuskannan esittelyä tulee tarkentaa. Syksyllä 2015 korttelissa 343 oleviin Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin järjestettiin katselmus mahdollisten suojeluarvojen alustavaa arviointia varten.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista A ja B todetaan, että ne eivät kulttuuriympäristön näkökulmasta eroa toisistaan merkittävästi. Asuinkorttelin toteutuksen osalta havainnekuvissa esitetty 5-kerroksinen rakentaminen saattaisi olla maisemallisesti parempi vaihtoehto.

KTY-korttelialuetta koskeva määräysteksti, jonka mukaan alueen rakentamisessa tulee pyrkiä vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen, on hyvä ja kannatettava. Olisi toivottavaa, että alueen vanhin rakennuskanta säilyisi jatkossakin ja säilymistä voitaisiin tukea nyt esitettyä vahvemmin myös kaavalla. Kulttuurihistoriallista arvoa on etenkin alueen vanhimmilla tehdasrakennuksilla, joiden päätyjulkisivut rytmittyvät kadulle päin kauniisti. Vuonna 1977 valmistuneen toimistorakennuksen julkisivujen, ulkoasun ja hahmon säilyminen tontin kulmassa olisi toivottavaa. Esitetään, että kaavan rakennussuojelua koskevien merkintöjen ja -määräysten tarkentamista etenkin toimistorakennuksen osalta vielä harkitaan.

Alueen rakennuskannan esittelyä ei ole täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaisesti. Pääosa toivotuista tarkennuksista on käyty läpi paikalla tehdyn katselmuksen yhteydessä ja osa on kirjattu myös katselmuksen muistioon, mutta asiat tulee esittää nykyistä tarkemmin myös kaavaselostuksessa. Toimistorakennuksen rakentumisen ja arkkitehtuurin osalta tietoja tulee lisäksi täsmentää

Vammaisneuvosto (19.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömien piha-, paikoitus- ja tiealueiden turvaamiseen ja invapaikkojen riittävyyteen ja kokoon (3x8 m). Kerrosluvuksi suositellaan kuutta.

Tärinän vaikutukset on minimoitava riittävillä toimenpiteillä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (26.1.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa kumpi vaihtoehto toteutetaan. Mikäli suunnitellut senioritalot ovat sen tyyppisiä, että ne tulee rakentamismääräysten mukaan varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla, tulee kunnallistekniikan osalta huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Nordic Waterproofing Oy, Puistokatu 25-27. 08150 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitoksesta alle 200 m). Kaavan laadinnan yhteydessä on MRL:n mukaisesti selvitettävä rakentamisen vaikutukset, ja selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue sijaitsee kuitenkin yli 200 metrin etäisyydellä suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavasta laitoksesta, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Uudenmaan liitto (27.1.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

Caruna Oy (28.1.2016)

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

Perusturvatoimi (28.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (23.2.2016)

Todetaan, että asuinrakennuksen osoittaminen kaavassa osoitetulle paikalle on melun aiheuttamasta häiriöstä johtuen erittäin haastavaa. Lisäksi asuinrakennus on tärinäalueella, joka entisestään lisää ympäristöhäiriöitä. Melusta johtuen piha-alue jää vähäiseksi ja sitä varjostaa korkea melueste.

Kaavamääräyksissä melu ja tärinä on otettu kohtuullisesti huomioon. Annetuilla kaavamääräyksillä voidaan vähentää melun ja tärinän aiheuttamia haittoja. Parvekkeiden lasittamisesta tulee antaa selkeä määräys eikä parvekkeita voi sallia Puistokadun puolelle. Radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksessä tulee ottaa huomioon junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Selvityksen mukaan tärinästä voi olla haittaa ja tärinä tulee ottaa huomioon rakentamisessa, mikä vaikuttaa rakenneratkaisuihin. Kaavakarttaan tulee merkitä, että alue sijaitsee tärinäalueella ja antaa määräykset, joilla tärinävaikutus minimoidaan tai poistetaan.

Ilmanlaadun suhteen rakennukset tulisi sijoittaa yli 10 metrin etäisyydelle kadusta, mieluiten noin 15 m, kun huomioidaan liikenne-ennuste. Puistokadun liikennemäärät ovat vuoden 2012 liikennelaskelman mukaan noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikennemäärän suurella kasvulla on vaikutuksia tulevan rakentamisen lisäksi myös jo olemassaoleviin toimintoihin. Selostuksesta ei käy ilmi, miksi liikennemäärät kasvavat noin kolminkertaisiksi.

Mielipide A (29.12.2015)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita, jossa selkeiden katutilojen vastapainona ovat väljät yhtenäiset alueet. Mielipiteessä kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Todetaan, että Keskilohjantien varteen rakennettujen kerrostalojen tulisi riittää, eikä kerrostaloja tulisi rakentaa pientaloialueelle, vaan sen tulisi säilyä omakotialueena. Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen haluavat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea kouluun itse. Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Ennemmin alueelle tulisi saada tilaa ja avaruutta. Muutama isoilla tonteilla oleva luksustalo voisi nostaa alueen arvoa merkittävästi lisäämättä liikenne- ja melukuormaa.

Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa. Kysytään, miten radan ja rakentamisen aiheuttaman tärinän haitat estetään. Saajoksen nykyisetkään isot rakennukset eivät estä radan häiriöitä (melu, tärinä ja jopa ikkunoiden heliseminen) asukkaille. Radalla on häiriötä aiheuttavaa liikennettä myös yöaikaan.

Ratakadun vieressä olevaa metsikköä ei voi kapeutensa vuoksi käyttää edes koiran ulkoiluttamiseen, ja kaavamuutos vähentää alueen luonnonympäristöä entisestään. Kortteli tulisi säilyttää yleishyödyllisessä lenkkeilykäytössä.

Mielipide B (10.1.2016)

Käytännössä keskelle omakotialuetta on ryhdytty yllättäen kaavoittamaan jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat enimmillään nelikerroksisia. Vaihtoehtoja tulisi miettiä.

Keskilohjan alue on hyvä vaihtoehto rautatieasemalle ja kyseinen kortteli on vanha rautatieaseman paikka. Aseman paikka ko. alueella olisi hyvä. Kaavamuutoksen toteutuessa se tulee rajoittamaan / ohjaamaan rautatieaseman paikkaa, mikä on Lohjan yleisen edun vastaista. Ensin pitäisi päättää rautatieaseman sijainti ja sitten pohtia ympäröivän alueen kaavoitusta.

Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 kävi ilmi, että rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Parempi ja luonnollisempi vaihtoehto olisi asemapaikan sijainti Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella tai sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Mikäli Lohjalle saadaan henkilöjunayhteys ja asema sijoittuisi kyseiselle alueelle, niin se vaatinee tuplaraiteet. Kysytään miten tämä on huomioitu ja mihin suuntaan rata-alue levenee.

Kortteliin rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Kysytään, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Liikenteen lisääntyessä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Rakentaminen näin lähelle rataa vaatii meluseinän ko. asuntoja varten. Kysytään miten on huomioitu meluseinän ja mahdollisten kerrostalojen meluheijastukset radan toisella puolella olevalle asuinalueelle. Junaliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida. Yleisötilaisuudessa tätä väheksyttiin viitaten mittaustuloksiin, jotka eivät kuitenkaan vastaa asukkaiden havaintoja.

Yleisötilaisuudessa kohteen mahdollinen rakennuttaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000 € / m2. Julkisuudessa hanketta on mainostettu kohtuuhintaisilla asunnoilla ja tällä ehkä saatu kaavamuutos käyntiin. Em. hintahaarukka ei ole kohtuuhintainen sijainti huomioiden. Kysytään miten toimijaa tullaan velvoittamaan pitämään lupauksestaan kohtuuhintaisuudesta kiinni.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi on. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Lisäksi tulee huomioida, että kaavan käynnistämissopimuksesta on valitettu. On arveluttavaa jatkaa kaavahanketta ennen kuin valitusasiasta on tullut päätös. Kysytään, kuka on korvausvastuussa, josta kaupungille aiheutuu tästä taloudellista vahinkoa.

Kaupungin kannanotto saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Lausunnot ja mielipiteet merkitään tiedoksi. Kaupungin kannanotto ja mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;

Kaasuputki
Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet
Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu
Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot
Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi
Säilytettävät rakennukset
Johtosiirrot
Kaavamuutoksen haku
Käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus
Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos
Muuta

Kaasuputki

Kaava-alueella radan alittavan Arolankadun osuudella ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen etelän puoleisella rautatiealueella ja pohjoisen puoleisella puistoalueella kulkee kaasuputki, joka lausunnon liitteenä olevan jakeluverkkokartan mukaan on peh-160/8 bar.

Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009 mukaan maakaasun siirtoputken suojaetäisyys
- ryhmään A kuuluvista rakennuksista so. yleisistä kokoontumiseen tarkoitetuista rakennuksista kuten majoitushuoneistoista (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistoista (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä) ja asuinhuoneistoista (kerrostalo) on 10 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200
- ryhmään B kuuluvista rakennuksista kuten asuinhuoneistoista (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistoista tai muista kuin asumiseen tarkoitetuista rakennuksista, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillisistä rajatuista alueista on 5 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200.

Kaupungin kunnallistekniikan tietokannan mukaan kaasuputken etäisyys korttelin 343 rajoista on pienimmillään noin 3 m Arolankadun puoleisella osalla.

Rautatien puolella etäisyys korttelialueen rajalta kaasuputkeen on noin 5 m. Asuinkerrostalojen rakennusalojen etäisyys AK-korttelialueen rajoista on 10 - 35 m ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakennusalojen etäisyys KTY-korttelialueen rajoista on 4 - 7 m. Vaaditut suojaetäisyydet täyttyvät em. osin.

Toimenpiteet:

Arolankadun puoleisella osalla talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) osoitettu rakennusala AK-korttelialueen rautatien puoleisella osalla on asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistettu varmuuden 2,5 m etäisyydelle korttelialueen rajasta, koska a/t-alueelle voidaan sijoittaa myös varasto- ja huoltotiloja, joissa voidaan olettaa oleskelevan ihmisiä. Etäisyys em. rakennusalan rajasta kaasuputkeen on Arolankadun puoleisella osalla noin 5,5 m.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty erityismääräys maakaasun osalta;
Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksen mukai-

sia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

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

Liikenneviraston antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta. Kaavamääräyksen mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan AK-korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Vaihtoehdoissa asuinkerrostalojen korttelialueen AK radan puoleisella osalla oli rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) tai autopaikkojen korttelialuetta LPA. Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle esitettiin rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Vaihtoehdosta riippumatta melueste oli vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta eikä se tule varjostamaan piha-alueita.

Vaihtoehdossa B, jossa kortteliin on esitetty kolme tonttia, ja jonka perusteella asemakaavan muutosehdotus on laadittu, tontit ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta on laadittu lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa. Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä on huomioitu myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot. Meluesteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä.

Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta) on tarkistettu mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään ***noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja.*** *Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle* ***raiteen*** *keskilinjasta.*

Parvekkeet tulee lasittaa.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään ***4,5*** *metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin.* ***Meluesteen ääneneristävyyden (DL^R) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.***

Asuinkerrostalojen ääneneristävyysmerkintää liikennemelua vastaan on tarkistettu niin, se on rautatien puolella ***36 dBA****, Puistokadun puolella* ***30 dBA*** *ja lyhyillä sivuilla lounaassa ja koillisessa* ***32 dBA****.*

Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu

Asemakaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa ja ehdotuksessa asuinkerrostalojen rakennusalat on sijoitettu AK-korttelialueella 7-17 m etäisyydelle Puistokadun ajoväylän reunasta. Korttelialueen ja ajoväylän välillä on tilaa jalkakäytävälle. KTY-korttelialueella, jossa käyttötarkoitus ei muutu, on rakennusalojen rajoissa Puistokadun puolella noudatettu olemassaolevien rakennusten sijoituksia.

Oppaan Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa (Ely 2/2015) mukaan ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys määrittelee vyöhykkeen, jota lähemmäksi ei tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita uusilla alueilla. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla tai täydennysrakentamissa.

Oppaassa on ilmoitettu asuinrakennusten osalle 10000 ajoneuvolle /vrk minimietäisyydeksi 7 m ja suositusetäisyydeksi 10 m / 5000 ajoneuvoa/arkivrk ja 20 m/ 10000 ajoneuvoa/ arkivrk.. Liikennemääräennuste kaava-alueella on vuonna 2035 KVL = 7700.

Kyseessä on kaavamuutos ja täydennysrakentaminen, jolloin rakennusalojen siirtämiselle etäämmäs tiestä ei ole tarvetta vaikka liikennemäärät kasvaisivat ennusteen mukaisesti.

Liikennemääräennuste perustuu Lohjan taajamaosayleiskaavan yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se johtuu Keskilohjan taajamaradan aseman vaikutuksesta. Em. suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa. Jos suunnitelmat eivät toteudu, liikenteen kasvu on todennäköisesti maltillisempaa. Lisäksi Puistokatu ja Keskilohjantie/Pitkäkatu Keski-Lohjalla ovat Lohjan ydinkeskustan ulkopuolelta liikenteellisesti merkittäviä katuja. Puistokatu ja Pitkäkatu ovat osa koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Gunnarlantie kaava-alueen eteläpuolella on tulevaisuudessa joukkoliikenteelle vaihtoehtoinen reitti valtatie 25:lle.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Toimenpiteet:

Ajoneuvoliittymän kielto on lisätty korttelin 343 Arolankadun puoleiseen rajaan.

Asemakaavan muutosehdotuksessa radan alittavan Arolankadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Ko. osalle ei ole tarvetta osoittaa liittymäkieltoa.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Tieto mahdollisen automaattisen sammutuslaitteiston tarpeista annetaan tiedoksi tekniselle toimelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavamuutoksen laatimista on soveltuvin osin ohjannut yleispiirteisempi taajamaosayleiskaava, joka ei kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ollut vielä lainvoimainen sitä koskeneiden valitusten vuoksi. Taajama-osayleiskaavan laadinnan aikana Nordic Waterproofing Oy ei ole ollut Seveso II-direktiivin eikä sen myöhemmin korvanneen Seveso III- direktiivin mukainen laitos. (Taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016 sen jälkeen, kun KHO hylkäsi 12.2.2016 kaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:in listauksen Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet 26.11.2015 mukaan Nordic Waterproofing Oy on Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m. Konsultointivyöhyke ilmaisee etäisyyden laitoksesta, jonka sisällä toimittaessa turvallisuuden varmistamiseen tähtäävä asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen.

Lausunnon mukaisesti suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivyöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Nordic Waterproofing Oy:n konsultointivyöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Rakennusselostusta on täydennetty alueen rakennuskannan esittelyn osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen KTY-korttelialueen määräyksiä on tarkennettu rakennusten säilyttämisen osalta;

Teollisuustilojen** rakentamisessa **ja muutostöissä** tulee pyrkiä yhtenevään **vanhimman** rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. **Puistokadun ja Pitkäkadun kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoa ainakin asuinkerrostalojen korttelialueen AK osalla.

Kaavamuutoksen haku

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

Käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Kaavaprosessin käynnistäminen ja eteneminen ei edellytä käynnistämissopimuksen tekemistä eikä ko. kaavaa koskevasta käynnistämissopimuksesta tehty valitus ole esteenä kaavan etenemiselle. Käynnistämissopimuksessa sovittavat asiat ovat irtisanominen ja selvitysten kustannusjako, jota on toteutettu ilman sopimustakin. Muu sopimuksen sisältö on tiedottavaa ja valmistelevaa.

Asemakaavan muutos on oma itsenäinen prosessinsa, jossa kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset päätöksensä ja niihin muistutus- ja muutoksenhakumahdollisuutensa.

Maankäyttösopimus tehdään kiinteistö- ja kartastopalveluiden toimesta tarvittaessa ja ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen sisältö määräytyy asemakaavamuutoksen perusteella, ei toisin päin, se on maankäyttö- ja rakennuslaissa nimenomai-

sesti kielletty. Maankäyttösopimuspäätös on myös oma päätöksensä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kaupungilla on valta olla viemättä asemakaavamuutosta eteenpäin, mikäli maankäyttösopimusta ei jostain syystä saataisi aikaan.

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu eteläosaltaan lähipalveluiden alueeksi. ***Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä****.*

Kaavaan on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa KTY-merkintä). ***Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.***

Lähialueelle on osoitettu ***asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka****. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema).*

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta. Alue ei ole julkista puistoaluetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu ***asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.*** *Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa. Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut meluselvitusten lisäksi selvitys pilaantuneista maista.*

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta.

Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista on laadittu tilavaraussuunnitelma, jossa on tutkittu muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voidaan arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittava kadun ahtaus. Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön*.*

Muuta

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä 30.3.-29.4.2016 (MRA 27§)

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta, saadut lausunnot lihavoitu

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

Uudenmaan Ely
Uudenmaan Ely, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Liikennevirasto
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
Uudenmaan liitto
Nummentaustan asukasyhdistys
Lohjan Vanhusneuvosto
Lohjan Vammaisneuvosto
Caruna Oy
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Loher Oy
Gasum Oy
Aurora Kaasunjakelu Oy
Lounea Oy
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 24.5.2016

Kaupungin yleisvastine lausunnoissa ja muistutuksissa usein esille tulleisiin kysymyksiin sekä mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;
Melu, runkomelu ja tärinä
Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka
Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot
Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Kts. myös yksittäisten lausuntojen ja muistutusten yhteydessä esitetyt vastineet.

Melu, runkomelu ja tärinä

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

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

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

> *Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastelut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).*
>
> *Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.*
>
> *Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.*
>
> *Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole*

tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen "Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja" tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppiliittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatien aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Meluselvityksen karttaotteet on liitetty kaavaselostukseen.

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.

Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja toki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.

Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavarauksia. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.

Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Ratakadun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäkadun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan viereiseen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloalueesta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täyskasvuinen metsikkö.

Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Kuusikerroksiset asuinkerrostalot poikkeavat korkeutensa puolesta nykyisestä rakennuskannasta. Viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.

Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaavaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja melueste (esim. autokatos) sijoittuivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumisen liittyviä lähipalveluita.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Asuinkerrostalojen korttelin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.

Radan puoleisella osalla on rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Korkea melueste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Melueste ei tule varjostamaan piha-alueita.

<u>Toimenpiteet</u>

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 24.5.2016

<u>Ympäristö- ja rakennuslautakunta (14.4.2016)</u>

Rakennusvalvontaviranomaisena lautakunta esittää erillistä PAL-kaavamerkintää, joka osoittaa palveluasumisen mahdollisuuden.

Ympäristösuojeluviranomaisena lautakunta toteaa, että kaavassa ja kaavaselostuksessa tulee huomioida mm.:

Kaava-alueen sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan varsin vaikeassa paikassa Hanko-Hyvinkää rautatien ja Puistokadun välissä, jossa sijaitsee vanha tehdasalue ja ympärillä on omakotitaloaluetta. Lisäksi alue sijaitsee tärkeällä I-luokan pohjavesialueella ja alueella on todettu pilaantunutta maata. Haasteellisinta on, että voidaan riittävästi ottaa huomioon raideliikenteen melu- ja tärinävaikutukset sekä katuliikenteen ilmansuojeluasiat niin, että niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa alueen asuinmukavuuteen, viihtyvyyteen ja ihmisten terveyteen.

Ympäristöhäiriöihin liittyen mm. melu- ja tärinähaittoja ehkäisevät kaavamääräykset noudattavat nykyisiä käytäntöjä ja ohjeistusta ja niillä pyritään minimoimaan haitallisia vaikutuksia, Myös rakennusten rakenteellisilla määräyksillä, kuten seinien ja ikkunoiden ääneneristysvaatimuksilla ja rakennusten tärinävaimennuksilla sekä rakennusten ja oleskelutilojen sijoitteluilla että rakennettavilla meluesteillä pyritään vähentämään raide- ja tieliikenteen haitallisia vaikutuksia.. Niiden teho pystytään todentamaan vasta, kun asuinalueet on otettu käyttöön. Tästä saattaa aiheutua ympäristö- ja terveysvalvonnalle ylimääräistä työtä mahdollisten valitusten johdosta. Siksi on myös erittäin tärkeää valvoa alueen toteuttamista, että kaikki ympäristöhäiriöitä vähentävät toimenpiteet on tehty ja niiden teho on varmistettu melu- ja tärinämittauksin rakennuttajan kustannuksella ennen kuin asukkaat saavat muuttaa asumaan kohteeseen.

Pilaantuneen maan kunnostamisessa tulee riittävän ajoissa ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä esittää maaperän kunnostussuunnitelma Uudenmaan Ely-keskukselle, joka on asiassa lupa- ja valvova viranomainen.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aiemmin laadittu selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on täydennetty 29.4.2016, ja selvityksen riittävyys on varmistettu Uudenmaan Ely-keskuksen asiantuntijalta (sähköpostikeskustelu 2.-13.5.2016 / ympäristösuunnittelija Kaija Savelainen).

<u>Toimenpiteet:</u>
Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Asemakaavan tarkistettuun muutosehdotukseen (24.5.2016) on kaavan tulkinnan parantamiseksi lisätty korttelialueen käyttötarkoitusmerkintään AK palveluasumisen mahdollisuuden osoittava merkintä /pal. Merkintä AK/pal ei kuitenkaan velvoita palveluasumisen rakentamiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ,- liike-, toimisto- ja palvelutilaa sekä palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksen (24.5.2016) selvityksiä koskevaan osioon on lisätty kirjaukset;

Ennen pilaantuneen maan puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä toimenpiteistä tulee riittävän ajoissa esittää kunnostussuunnitelma maaperäasioita hoitavalle lupa- ja valvontaviranomaiselle.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa kaikkien ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja tärinämittauksin rakentajan / rakennuttajan toimesta.

Kirjausten asiasisällöt ovat lupaehdon luonteisia eikä niitä ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavaan määräyksenä.

Perusturvatoimi (20.4.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (25.4.2016)

Todetaan, että Lohjan kaupunki on riittävästi huomioinut ELY-keskuksen aiemman lausunnon, jolloin nyt lausunnolla olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole enempää huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Uudenmaan liitto (25.4.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Nummentaustan asukasyhdistys (27.4.2016)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.6.2015 annettuun palautteeseen, joka on liitetty asemakaavamuutoksen nähtävilläolleesta ehdotuksesta (10.3.2016) saadun lausunnon liitteeksi. Em. palautteen mukaan alue ei sovi asuinrakennusten rakennuspaikaksi melu- ja tärinähaittojen vuoksi ja kyseinen tontti tulisi kaavoittaa rautatieasemaksi, joka on vanhastaan ollut aseman paikka. Senioritaloja on ehdotettu rakennettavaksi Mäntylän päiväkotikäytöstä vapautuneelle tontille. Myös Keskilohjantiellä on yksi kerrostaloille kaavoitettu tontti rakentamatta.

Mikäli kortteliin 343 kielteisistä lausunnoista huolimatta rakennetaan kerrostaloja, rautatieaseman osalta ehdotetaan, että aseman ja pysäköintialueen tulee sijaita radan kaupungin puoleisella (Keskilohja) osalla Puistokadun varrella, joko korttelissa 343 tai viereisellä kaupalle (K-ryhmä) kaavoitetulla alueella 342. Koska Lähikaupat on yrityskauppojen jälkeen siirtynyt K-ryhmälle, lienee kyseinen tontti ostettavissa takaisin kaupungin hallintaan. Aseman rakentaminen radan taakse Vienolan kaupunginosan puolelle on logistisesti väärä, ja liikenne sumppuuntuu kapeaan Kumpulankadun alikulkuun ja asemalle jäävä alue on liian ahdas. Puistokatu on jo nykyisin liikennettä kokoava väylä.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (2.5.2016)

Maakuntamuseon 19.1.2016 kaavaluonnoksista antamassa lausunnossa on toivottu mm. tarkennuksia alueen vanhimman teollisuusrakentamisen säilyttämistä koskeviin kaavamerkintöihin sekä rakennuskannan esittelyyn kaavaselostuksessa.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa KTY-korttelialueen vanhinta rakennuskantaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu jonkin verran ja mm. vuonna 1977 rakennettu toimistorakennus mainitaan määräyksissä erikseen. Rakennuskannan esittelyä selostuksessa on niin ikään tarkennettu.

Maakuntamuseo pitää lisäyksiä hyvinä ja katsoo, että rakennuskanta on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla. Maakuntamuseolla ei huomautettavaa kaavaehdotukseen.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Vanhusneuvosto (3.5.2016)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.5.2016)

Todetaan, että aineistoon ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry (12.5.2016)

Todetaan, että voimassaolevan kaavan mukainen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina on ollut viisas ratkaisu useammasta syystä.

Henkilökohtaisen kokemuksen perusteella vielä n. 100 metrin etäisyydelläkin radan nykyinenkin ja osittain yöaikainen liikennemäärä on häiritsevää. Junan kulku erottuu selvästi ja keskeyttää jyrinällään arkiaskareet muutamiksi minuuteiksi. Raskaiden kuljetusten tärinä on aiheuttanut vaurioita omakotitalon kattorakenteissa ja hiushalkeamia perustuksissa ja julkisivumuurauksissa. Ei ole sanottu, että liikennemäärät ja niiden raskaus säilyvät nykyisellään. Vaikutuksia voidaan jossain määrin torjua, mutta se ei välttämättä ole helppoa.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina säilyttää mahdollisuuden sen jatkokehittelyyn, mikä on hyvä asia yhdistettynä alueen strategiseen sijaintiin.

Ns. tunnin ratayhteys Turkuun on saanut valtakunnan politiikasta voimakkaasti vauhtia, jonka seurauksena raideliikenteen kehitysnäkymät ja mahdollisuudet ovat realistisempia tulevaisuudessa, eikä niitä kannata heikentää ennenaikaisilla ratkaisuilla. Vaikka Keskilohjan asemaratkaisut eivät ole tässä keskiössä, asemavaihtoehtoa alikulkuineen ja pysäköimisalueineen kannattaa harkita tarkasti.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Vammaisneuvosto (10.5.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneturvallisuuteen. Melueste esitetään tehtäväksi rakennuksena ja pysäköintikatosten korkeus on oltava riittävä pakettiautoille.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä*.

Perustelut:
Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Meluestettä ei ole tarkoituksenmukaista määrätä tehtäväksi ainoastaan rakennuksena. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan meluesteen tulee olla esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Pysäköintikatoksen korkeuden riittävyyttä pakettiautoille ei ole tarpeen määritellä asemakaavassa.

Gasum Oy (17.5.2016)

Todetaan, että Gasum Oy:llä ei ole maakaasuputkistoa alueella, joten ei ole huomautettavaa. Alueen kaakkoisreunassa sen sijaan on Aurora Kaasunjakelu Oy:n maakaasuputki, josta saa lisätietoja putken omistajalta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä*.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (18.5.2016)

Maankäyttösopimuksen on oltava yhtä aikaa lautakunnassa viimeisellä kierroksella.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Toimenpiteet:

Maankäyttösopimus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan yhtä aikaa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn kanssa.

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 24.5.2016

Muistutus A (11.4.2016)

Muistutuksessa tiedustellaan mm. miten melu on otettu huomioon, lähinnä korkeista taloista mahdollisesti heijastuvat junien äänet Lehtolankaaren suuntaan, sekä miten korkeat kerrostalot sopivat maisemallisesti keskelle pientaloaluetta. Lisäksi tiedustellaan onko kaavaehdotuksessa otettu huomioon, että nykyinen Kumpulankatu on liian kapea ja vaarallinen lapsille kulkea, varsinkin rautatien alittava tunneli.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

Toimenpiteet
Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Muistutus B (27.4.2016)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita. Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Nyt kerrostaloja rakennetaan käytännössä pientaloalueelle, eikä näin tulisi tehdä, vaan omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen haluavat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea Keksilohjan/Gunnaralan alueella kouluun omatoimisesti.

Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa tehdyistä laskelmista riippumatta. Saajoksen tehdas toimii nyt äänimuurina ja siitä huolimatta junan havaitsee selkeästi kaikkina vuorokaudenaikoina. Suunnitellut autokatokset eivät auta. Lohja ei tarvitse näitä taloja.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä***.**

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Muistutus C (28.4.2016)

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan.. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuteen erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluheijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntäpysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempana kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättäville tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- € / m2. Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

<u>Toimenpiteet</u>
Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:
Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen

tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

<u>Muistutus D (28.4.2016)</u>

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se tulee aiheuttamaan muistutuksen laatijan kiinteistön hinnan voimakkaan laskun ja häiriötekijöiden nousun. Muistutuksen laatijan on ostanut talon omakotialueelta, jonka läheisyyteen voi tulla vain teollisuutta, ei kerrostaloja.

Junan kulkiessa kiinteistön ohi lasit helisevät kaapeissa. Todetaan, ettei kenellekään ole varaa talon saattamiseen siihen kuntoon, ettei junan aiheuttama tärinä/melu häiritse. Ko. taloista ei tule vetonaulaa Lohjalle, eikä hyvämaineista kaupunginosaa tule pilata, vaikka kaupunki siitä näennäisesti hyötyisi kaavamuutosrahoina.

Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen voimassaolevan kaavan mukaan. Kaavoituksella pyritään muodostamaan miellyttäviä kokonaisuuksia, joissa asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä***.**

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

<u>Muistutus E (28.4.2016)</u>

Todetaan, että asuinkerrostalojen kerrosmäärä tulisi kaavassa rajoittaa 3-4 kerrokseen joko kaavamääräyksellä tai pienentämällä rakennusoikeutta mm., koska alueelle on osoitettu tarpeettoman suuri rakennusoikeus, kun ei olla Lohjan ydinkeskustassa. Myös varjostusvaikutukset tulisi huomioida ja mahdolliset junan, Puistokadun ja Harjun valtatien liikennemelun heijastukset suurista pinnoista. Toivotaan myös kaupunkikuvalliset perustelut jyrkälle erolle pientalovaltaiseen alueeseen nähden. Kaavoituksen tulisi olla johdonmukaista olemassa olevien asukkaiden kannalta, kun rakennusoikeutta lähdetään rajusti kasvattamaan. Kaupunkimaisempi osa-alue Keskilohjantien liepeillä on rakennettu 3-4-kerroksisina taloina, joista uusin pari vuotta sitten. Tämä kerrosluku olisi riittävä Saajoksen muuten hyvässä ja kannatettavassa hankkeessa.

Turvallisuuden takia kaupungin tulisi huolehtia, että radan alittava epävirallinen katualue tulee kuntoon samaan aikaan tai mieluummin ennen Saajoksen tontin kerrostaloja.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

<u>Toimenpiteet</u>
Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:
Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343

Asemakaavan muutosehdotus uudelleen julkisesti nähtävillä 8.6.-1.7.2016 ja 1.-12.8.2016 (MRA 32§)

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta, saadut lausunnot lihavoitu

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

Uudenmaan Ely
Uudenmaan Ely, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Liikennevirasto
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
Nummentaustan asukasyhdistys
Lohjan Vanhusneuvosto
Lohjan Vammaisneuvosto
Caruna Oy
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Loher Oy
Aurora Kaasunjakelu Oy
Lounea Oy
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 25.8.2016

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (9.6.2016)
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (14.6.2016)
Kiinteistö- ja kartastopalvelut (15.6.2016)
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (20.6.2016)
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (8.7.2016)
Lohjan Vanhusneuvosto (8.8.2016)
Lohjan Vammaisneuvosto (8.8.2016)

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Caruna Oy (9.8.2016)

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa (20 kV ja 0,4 kV) lausunnon liitteenä olevan liitekartan mukaisesti. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Saadun muistutuksen tiivistelmä ja vastine 25.8.2016

Muistutus A (12.8.2016)

Uudistetaan aiemmin esitetty muistutus (muistutus C 28.4.2016, liitetty 12.8.2016 saatuun muistutukseen A);

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuteen erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluheijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntäpysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempana kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättäville tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- € / m2. Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Aiemmin annetun muistutuksen lisäksi todetaan 12.8.2016;

- ehdotus on ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa
- voimassaolevassa kaavassa on ehdotettujen kerrostalojen paikalla LR-merkintä, mikä puoltaisi juna-asematoimintojen sijoittamista ko. alueelle
- kerrostalojen kaavoitus tulisi keskeyttää ja katsoa aluetta laajempana kokonaisuutena, koko radan varsi Malminkadulta Keskilohjantielle
- tällä voitaisiin varmistaa myös alueen yhtenäisempi kaupunkikuva
- juna-aseman sijainti tulisi päättää ensin
- juna-aseman ml. pysäköintialue, tulisi sijaita Puistokadun varrella, jotta syöttöliikenne ja muu logistiikka toimisi parhaiten, eikä Vienolan puolella, joka olisi logistisesti hankala
- päättämällä juna-aseman ja pysäköinnin paikka ennen kuin alueella kaavoitetaan muuta, vältytään tulevaisuudessa myös mahdollisilta valituksilta tämän osalta, erityisesti jos alueelle rakennettaisiin ensin kerrostaloja
- valmiit ja toimivat juna-asemasuunnitelmat (laajemminkin Lohjalla) varmasti edistäisivät junaliikenteen saantia Lohjalle, kun siitä päättäville tahoille olisi valmiit suunnitelmat esitettävissä
- myös Puistokadun eteläpuolen varteen tulisi varata tila kaavassa kevyen liikenteen väylälle ja toteuttaa se samalla, jos kerrostalot toteutuvat
- myös Vienolaan vievän tien varteen (Arolankatu) tulisi suunnitella ja jo nyt rakentaa kevyen liikenteen väylä (riippumatta Saajoksen kaavan ratkaisusta)
- Lohjan kaupungilla on työkalut, joilla mahdollistetaan alueen kehitys tasapainoisemmin omistussuhteista riippumatta
- esim. viereinen Keskon kauppatontti lienee mahdollista lunastaa takaisin, kun sitä ei ole rakennettu, ja Saajoksen kanssa on mahdollista kaavoitussopimuksella sopia erilaisista järjestelyistä

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Ratakadun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäkadun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan viereiseen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella lähipalvelujen alueelle PL voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloalueesta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täyskasvuinen metsikkö.

Alueen eteläpuolella korttelissa 342 (ns. Keskon kauppatontti) on voimassa tuore v 2013 voimaan tullut asemakaava, jossa kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on taajamaosayleiskaavassa lähipalvelujen aluetta PL. Asemakaavamuutoksen laajentaminen ko. alueelle ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan 8.6.-1.7. ja 1.-12.8.2016 uudelleen nähtävilläolleessa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Ehdotuksessa esitetyt viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan aiemmin esitettyjä kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.

Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaavaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja melueste (esim. autokatos) sijoittuivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumisen liittyviä lähipalveluita.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja melueste sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Asuinkerrostalojen kortteliin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m2 ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem2, jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi e = 0,66. Leikki- ja oleskelualuetta syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualuetta tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.

Radan puoleisella osalla on rakennusalaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Korkea melueste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Melueste ei tule varjostamaan piha-alueita.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Nykyinen yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa. Puistokadun katualueen kehittäminen on mahdollista asemakaavan muutoksesta riippumatta. Asemakaavan muutosalue rajautuu korttelin 343 rajaan so. Puistokatuun eikä sisällä ko. katualuetta.

Radan alittavan Arolankadun katualueen levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen

liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Kevyen liikenteen reitin rakentaminen edellyttää asemakaavan muutoksessa esitettyä katualueen leventämistä. Ko. katualueen muutos on otettu mukaan tarkoituksenmukaisuussyistä, eikä sen sisältö ole riippuvainen korttelin 343 asemakaavan muutoksen sisällöstä.

Kaupungin tekninen toimi hallinnoi katujen toteutusta ja suunnittelua, eikä ko. osalle ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

<u>Melu, runkomelu ja tärinä</u>

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

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

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

> *Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastelut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).*
>
> *Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.*
>
> *Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.*
>
> *Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta.*
>
> *Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.*
>
> *Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.*

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen "Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja" tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppiliittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatien aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Meluselvityksen karttaotteet on liitetty kaavaselostukseen.

<u>Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka</u>

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi PL. Taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien

lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Ehdotus ei ole ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa.

Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-aluetta, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.

Korttelissa 343 ei ole LR- eli rautatieliikenteen aluetta. LR-merkintä on poistunut ko. alueelta vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan myötä. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten). Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Korttelin pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja toki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.

Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavarauksia. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus

eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.

Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.

Muista Lohjan asemapaikoista on taajamaosayleiskaavaan liittyen laadittu Espoo-Lohja taajamaliikenneradan asemapaikkojen selvitys v 2008 / Sito Oy.

<u>Asuntojen myyntihinta</u>

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

<u>Asemakaavan muutoshakemus</u>

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

<u>Kortteli 342</u>

Kaava-alueen eteläpuolella kortteli 342, ns. Keskon kauppatontti, ei sisälly eikä sen omistus liity käsiteltävänä olevaan asemakaavan muutokseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi halutessaan ottaa korttelin omistuksen uudelleenjärjestelyt käsiteltäväkseen.

<u>Muistutus A:han määräajan jälkeen saapunut täydennys (22.8.2016)</u>

<u>Muistutuksen täydennys on saapunut muistutuksille annetun määräajan (12.8.2016) jälkeen. Täydennys on karttaliitteineen liitetty 12.8.2016 saatuun muistutukseen A);</u>

Ei kannateta kerrostaloja alueelle, mutta kompromissina kaavaehdotukseen on laadittu yhteen Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelmavaihtoehtoon vaihtoehtoinen suunnitelma, joka

- ottaisi paremmin huomioon ympäristön
- varautuisi paremmin junayhteyden tuloon
- voisi olla helpommin paikallisten asukkaiden hyväksyttävissä
- huomioisi myös kiinteistönomistajan tavoitteet

Suunnitelmassa on esitetty

- vain kaksi kerrostaloa (tonteille 8 ja 9), jotka jäävät paremmin metsikön suojaan joka suunnasta
- juna-asema (odotus- ja liiketilat) ja pysäköinti Puistokadun ja Arolankadun kulmaan (tontille 7), jolloin se ei nouse niin paljon esiin Lehtolankaarelle kuin KT tekisi
- toinen P toiselle puolelle Arolankatua Puistokadun varteen, joka jo nyt vaihtoehtona, mutta hieman pienempänä
- juna-aseman laitureita siirretään itään siten, että se tulee tontti 7 kohdalle, jolloin se ei tulisi aivan Lehtolankadun OKT takapihoille
- tämä voisi edistää myös kauan tuloa alueelle

Todetaan, että juna-aseman pysäköinnin sijoittaminen radan eteläpuolelle (Vienolaan) olisi kaiken maalaisjärjen vastaista logistisesta näkökulmasta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

kts. myös muistutukseen A annettu vastine.

Muistutuksessa on perehdytty hyvin asemapaikkaselvityksen aineistoon ja esitetty vaihtoehtoinen ratkaisu.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen.

Kaavatyön aikana laadittu asemapaikkaselvitys ei ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Myös ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Muistutuksessa esitetyssä asemapaikan vaihtoehtoisessa ratkaisussa ei tule esiin seikkoja, joiden perusteella asemapaikan suunnittelu korttelin 343 kaavamuutoksen yhteydessä olisi ajankohtaista tai tarkoituksenmukaista.

Lisäksi kaavaehdotuksessa esitetty täydennysrakentaminen kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen, ja parantaa edellytyksiä myös palvelujen syntymiselle alueelle.