

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 3. PÄIVÄNÄ SYYSKUUTA 2012 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

Dnro 105/61/613/08

Dnro 616/10.02.03/14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu:
Lohjan kaupungin
22. kaupunginosan Routio
korttelit 720-729
sekä niihin liittyviä
virkistys-, katu- ja erityisalueita.

Asemakaava on laadittu Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksessa.

- ympäristölautakunta 26.6.2008 § 151
- MRA 30 §:n mukaisesti alustavasti nähtävillä 6.10.-4.11.2008
- ympäristölautakunta 24.9.2009 § 154
- kaupunginhallitus 28.5.2012 §
- MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä: 4.6.-29.6.2012
- ympäristölautakunta 13.9.2012 § 178
- kaupunginhallitus 3.11.2014 § 453
- kaupunginvaltuusto 12.11.2014 § 117

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään Uudenmaan liiton, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon, ympäristönsuojelun, terveysturvallisuuden, kunnallistekniikan, opetustoimen, perusturvan, Lohjan museon, Fortum Sähkönsiirto Oy:n ja DNA Palvelut Oy:n lausunnot. Routioseura ry ja Lohjan Omakotiyhdistys sekä kaavaluonnosalueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat sekä vaikutusalueen asukkaat ja yritykset ovat saaneet kirjeellä tiedon kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään ELY-keskuksen, johtavan rakennustarkastajan, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, Lohjan museon, kiinteistötoimen, kunnallistekniikan ja ympäristöyksikön lausunnot.

Ratahallintokeskuksen ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa neuvottelut kaavaehdotuksesta oovat tarpeettomia, koska Helsinki-Turku oikoratavaraus on Uudenmaan 2. maakuntavaihekaavaehdotuksessa esitetty toteutettavaksi Lohjan kaupungin kohdalla moottoritien yhteyteen eikä siitä aiheudu haittavaikutuksia kaava-alueelle.

Kaavan laatija:
Asemakaava-arkkitehti Leena Snellman-Kihlman
puh. (044) 369 4451

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 4 km luoteeseen kaupungin keskustasta. Routionmäen takana itäosiltaan Routiontiehen rajautuen. Alue sijaitsee moottoritien läntisen sisääntulotien läheisyydessä sen itäpuolella. (liite1)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaupunki on tehnyt yksityisen maanomistajan kanssa asemakaavan käynnistämissopimuksen 18.1.2007 koskien Vähä-Roution tilan RN:o 1:235 pinta-alaltaan 1,88 ha:n suuruista määrääalaa. Asemakaavan käynnistämisen yhteydessä maanomistaja myi kaupungille omistamistaan eri kiinteistöistä n. 28,68 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Halukkuus alueelle rakentamiseen on lisääntynyt, mutta alueelle ei voida myöntää enää poikkeuslupia.

1.4 Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote maakuntakaavasta 8.11.2006
4. Ote taajamaosayleiskaavasta, ehdotus 28.11.2011
5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Selvitys Helsingin ja Turun välisen radan linjausvaihtoehdoista Lohjan kaupungin alueella (SITO 2007)
- 7B. Ote Uudenmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksesta
8. Roution sisääntulotie, yleiskartta (Tiehallinto, Ramboll) 12.1.2007
- 9A. ja 9B. Kunnallistekninen suunnitelma ja kustannusarvio
10. Katuverkko
11. Virkistysalueverkostoluonnos 11.9.2009

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja taustaselvitykset

Helsinki-Turku välisen radan linjausvaihtoehdot Lohjan kaupungin alueella

- Selvitys uuden Helsingin ja Turun välisen radan linjausvaihtoehdoista Lohjan kaupungin alueella on valmistunut loppuvuonna 2007 (Ratahallintokeskus, Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Lohjan kaupunki ja SITO.(liite 7).

Kaupunginhallitus on 21.4.2008 § 142 hyväksynyt taajamaosayleiskaavan tavoitteiden käsittelyn yhteydessä liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet. Maankäytössä varaudutaan pitkällä tähtäimellä Helsinki-Turku raideyhteyteen Lohjan kautta siten, että Salon lisäksi Lohjalle voidaan sijoittaa asema. Lohjan kaupunki ottaa maankäytön kehittämisen lähtökohdaksi E18 moottoritien lijaukseen tukeutuvan tien pohjoispuolelle sijoittuvan ratakäytävän. Radalle osoitetaan maastokäytävä, jolle ei sijoiteta radan toteuttamista haittaavaa toimintaa ja varaudutaan Lohjan aseman sijoittamiseen tulevaisuudessa Lempolan liittymän pohjoispuolelle.

Ratahallintokeskuksen koollekutsuma Espoo-Lohja-Salo-radana eli niin sanottuun Turku-radana yleissuunnittelun ohjausryhmän työ käynnistyi 26.5.2009. Uusi linjaus korvaa vanhan Elsa- ratavarauksen. Päävaihtoehdotja oli kolme. Lohjan kaupunki on ottanut taajamaosayleiskaavan rakennemalleissa kannan, että ratalinjaus tulisi kulkea uuden moottoritien pohjoispuolella. Ratahallintokeskuksen työryhmä käsittelee myös muita vaihtoehtoja. Alustava yleissuunnitelma valmistui 5/2010 ja ympäristövaikutusten arviointi oli nähtävillä

9-10/2010.

Epävirallinen neuvottelu oikoradan käsittelystä uudistettavassa maakuntakaavassa pidettiin 14.12.2010. Keskustelussa todettiin, että vaihtoehto Ee, joka oli suunniteltu sijoittumaan Länsi- Lohjan keskeisen alueen läpi, voidaan jättää pois jatkotarkastelusta.

Kuntakaavoitusta voidaan viedä eteenpäin, kun Uudenmaan 2. maakuntavaikakaavaan saadaan vain yksi linjaus. Maakuntakaavaehdotuksessa, joka oli nähtävillä 14.5.-15.6.2012, on vain yksi moottoritien varteen sijoittuva linjaus.

Roution kortteleiden 720- 731 rakennusinventointi 16.7.2008 (Sinikka Wasastjerna)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ympäristölautakunta varasi 26.6.2008 (§151) osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Luonnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Kuulutus laitetaan kaupungin ilmoitustaululle ja osallisille ilmoitetaan nähtäville asettamisesta kirjeitse. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueelle on suunniteltu 64 AO-tonttia, kolme AR-tonttia, yksi AP-tontti, virkistys- (VL ja VK) ja katualueita sekä kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan suunnittelua ja rakentamisen toteuttamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Roution asuinalueen pohjoispuolelle Routiontien länsipuolelle. Alueelle on rakennettu haja-asutusmaisesti n. 20 omakotirakennusta talousrakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on luonnonläheinen ja maasto kumpuilevaa. Puutarhat ovat tällä hetkellä suuria ja avointa maisemaa on paljon. Pohjoisosassa korkeuserot ovat suurimmat, maaston korkeuserot vaihtelevat +55-+73 mmpy välillä.

Kaava-alue ei sijoitu tärkeälle pohjavesialueelle. Muutosalueen länsipuolella alue rajautuu peltoalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen asukasluku oli n. 55 asukasta (10/2008).

Yhdyskuntarakenne

Alueen läheisyyteen eteläpuolelle sijoittuu pääosin pientaloalueeksi kaavoitettu asemakaava-alue. Lähin alue etelässä ja pohjoisessa on kaavoittamatonta metsäaluetta. Rakennukset sijoittuvat pääosin kahden tien, Teerimäentien ja Halmeenlaidan varrelle. Routiontien itäpuolella oleva alue on hajarakentamisaluetta.

Alueen länsipuolelle, sisääntulotien taakse, sijoittuu asemakaavoittamaton alue.

Rakennukset

Rakennuskanta koostuu eri aikoina toteutetuista pääosin 1-kerroksisista omakotitaloista ja niiden talousrakennuksista. Yleisin julkisivumateriaali on puulaudoitus tai -paneeli. Julkisivut ovat pääosin vaaleita valkoisen ja kerman sävyjä tai tummanpunaisia puu- tai tiilipintoja. Vallitseva kattomuoto on harjakatto materiaalina yleensä muotopelti. Katteiden värit vaihtelevat suuresti, tumman harmaa tai musta on yleinen, mutta joukossa on myös punaisia, vihreitä, metallinvärisiä ja ruskeita. Talousrakennukset ovat yleensä erillisiä, mutta usein autokatos on sijoitettu päärakennuksen yhteyteen.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja vaan lähipalvelut sijoittuvat Roution keskustaan (kauppa, koulu ja päiväkotit) ja Karstuntien eteläpuolelle Paloniemeen. Muut palvelut sijoittuvat kaupungin keskustaan. Moottoritien ja läntisen sisääntulotien risteykseen sijoittuu myös erilaisia kaupallisia palveluja huoltoaseman yhteyteen.

Liikenne

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu Routiontie, joka on alueen kokoojatie. Kulku nykyisille rakennuksille tapahtuu Teerimäentien ja Halmeenlaidan kautta sekä myös suoraan Routiontieltä.

Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan moottoritien sisääntulotiehen, josta on liittymä Routiontien pohjoisosaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole merkittäviä suojeltavia luontokohteita. Lohjan museon mukaan alueella ei ole myöskään merkittäviä suojeltavia kohteita. Rakennuskanta on tavanomaista. Rakennuskanta on inventoitu.

Tekninen huolto

Routiontielle on rakennettu Kisakallioon johtavat vesi- ja viemärijohdot, joihin on liitetty n. kymmenen kaava-alueen rakennusta. Alueen eteläosaan on rakennettu pumppaamo.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue rajautuu länsiosiltaan v. 2008 valmistuneeseen moottoritien läntiseen sisääntulotiehen, jonka varrelle on toteutettu kevyen liikenteen yhteys. Liikenteestä aiheutuvan melun osoittamat käyrät on kuvattu sisääntulotien yleisuunnitelmassa. (liite 8)

3.1.4 Maanomistus Alue on yksityisten maanomistajien ja kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on 28, 68 hehtaarin suuruinen määräala alueen pohjoisosassa sekä lisäksi Routiontien ja pumppaamon alueet. (liite 2)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden tarkoitus on toimia valtakunnallisesti merkittävissä kysymyksissä välineenä kaavoituksen ennakko-ohjauksessa. Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

- 1) toimiva aluerakenne;
- 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu;
- 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistys- ja luonnonvarat;
- 4) toimivat yhdysverkot ja energiahuolto;
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset;
- 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Uudenmaan maakuntakaava, 1. vaihemaakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan, jossa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Vähä-Routiontien itäpuolelle ranta-alueen läheisyyteen on esitetty viheryhteystarve. Karnaisten liittymän suunnasta Karstuntielle ja siitä edelleen etelään Paloniemeen. (liite 3)

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, joka oli sisällöltään sama.

Tekeillä olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (16.5.-17.6.2011) erillinen viheryhteystarve sisältyy taajama-aluevaraukseen.

Kaavassa on vain yksi moottoritien varteen sijoittuva Helsinki-Turku ratalinjausvaihtoehto Lohjan kaupungin alueella.

Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavaluonnos on valmistunut 12.4.2011 ja kaavaehdotus 28.11.2011. Alue on varattu erillispientalojen alueeksi (AO 2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Tavoitteena on, että taajamaosayleiskaava valmistuu v. 2012. (liite 4)

Lohjan kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava valmistui v. 1992. Yleiskaavassa alue on varattu pientaloalueeksi AP.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaava-alueet sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle, lähimmät Routionmäelle. Lähin kaava on hyväksytty 14.1.1993, lainvoiman ovat saaneet asemakaavanmuutos 17.10.2011 sekä asemakaava 17.4.2012. (liite 5)

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.5.2011 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue kuuluu maarekisteriin.

Pohjakartta

Alueen pohjoisosan pohjakarttaa on tarkistettu v. 2009.

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen ja vastaa tarkistuksen jälkeän olosuhteita 11/2011.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki on tehnyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa ja saanut ostaa tärkeältä paikalta maata kaavoitusta varten. Halukkuus alueelle rakentamiseen on lisääntynyt, mutta alueelle ei voida enää myöntää poikkeuslupia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taka-Roution asemakaavan laajentaminen on ollut kaavoitusohjelmassa muutamia vuosia.

Asemakaavan laatiminen on ajoitettu viimeisimmässä kaavoitusohjelmassa (2011-2013) vuodelle 2011.

Roution kaupunginosan kortteleihin 720-731 laadittiin kaavoitusohjelman mukaiselle alueelle asemakaavaluonnos (26.2.2008). Kaava-alueita laajennettiin pohjoiseen (13.6.2008). Tällöin siihen lisättiin Teerimäentien pohjoispuolelta aluetta, jonka kaupunki on ostanut. Helsingin ja Turun välisen ratalinjausvaihtoehdoselvityksen valmistuttua vuoden 2007 lopulla ja kaupungin hallituksen hyväksytyä taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmää koskevat tavoitteet 21.4.2008 Länsi-Lohjan lokakuussa 2006 keskeytyneitä kaavoitushankkeita voitiin jatkaa. Rataselvityksen vaikutusten arviointi osoitti, etteivät mitkään Roution ja Paloniemen kautta kulkevat eteläiset ratalinjaukset voi tulla kysymykseen Lohjan kaupungin taajamarakenteen ja radasta aiheutuvien haittavaikutusten johdosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. (liite 6)

4.3.2 Vireilletulo Vireilläolosta ilmoittaminen katsottiin tarkoituksenmukaiseksi tehdä alustavan kuulemisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaava on Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksen laatima.

Yksityisten kanssa laadittavat tarpeelliset maankäyttösopimukset laaditaan

ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Ympäristölautakunta päätti 26.6.2008 (§ 151) varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavaluonnoksen alustavasti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 6.10.-4.11.2008. Luonnokseen on tehty tarkistuksia maanomistajien huomautusten ja virallisten lausuntojen pohjalta. Maanomistajilla on ollut mahdollisuus tutustua tehtyihin tarkistuksiin 20.4.-22.4.2009 välisenä aikana (ilmoitus kirjeitse). Yhtä lukuunottamatta huomautusten jättäjät kävivät tutustumassa tehtyihin tarkistuksiin. Tämän jälkeen tehtiin mielipiteiden pohjalta tarkistuksia. Maanalaisten johtojen paikkoja tarkistettiin ja Teerimäenpolku poistettiin kaavaluonnoksesta ja siirrettiin Teerimäentien jatkeeksi kevyen liikenteen yhteydeksi sisääntulotien kevyenliikenteenväylälle.

Tarkemmin 4.5.4

Kolmen maanomistajan kanssa on käyty kaavaluonnosta koskevia maankäyttösopimusneuvotteluja loka-marraskuusta 2011 alkaen. Sopimukset allekirjoitetaan ennen valtuustokäsittelyä. Sopimusten aikaansaamiseksi on jouduttu tarkistamaan kaavaluonnosta seuraavasti:

- Korttelissa on 724 on tilan RN:o 1:258 alueella tehty mahdolliseksi alueella sijaitsevan suuren autotallirakennukset korvaaminen AO-rakennuksella 3300 m²:nsuuruisella tontilla sekä lisätty erillinen pienempi a/t- rakennus. Korttelin sisäisiä tontinrajoja on tarkistettu.
- Rauttilantien nimi on muutettu Nummisenkujaksi ja Markkulanpolku Signenpoluksi.
- Tilan RN:o 1:66 alueella on Signenpolun aluevarausta on tarkistettu.
- Leikkikenttäalue on poistettu ja lisätty kahden tontin pinta-alaan sekä lisätty erilliset a/t-rakennukset tonttien pinta-alan lisääntyttä. Tonttien lukumäärä ei lisääntynyt.

Tilan RN:o 1:359 maanomistajalla ei ollut toiveita tarkistaa kaavaluonnosta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan aloitusvaiheesta on kulunut aikaa sen verran, että taajamaosayleiskaavaehdotus on valmistunut (28.11.2011). Kaava ei ole ristiriidassa taajamaosayleiskaavan kanssa, koska taajamaosayleiskaavassa on huomioitu kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö. Kaava ei myöskään ole ristiriidassa Uudenmaan maakuntakaavan, 1. vaihemaakuntakaavan sekä tekeillä olevan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoisia luonnoksia ei ole laadittu vaan kaavoituksen lähtökohtana on ollut suunnitella mahdollisimman kaupunkimainen pientaloalue varsin keskeisen sijainnin johdosta. Tonttikohtaisia luonnoksia on tarkistettu huomautusten ja lausuntojen pohjalta.

4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Nähtävillä oloajan kuluessa on pyydetty lausunnot Uudenmaan ympäristö-

keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan liitolta, Forum Sähkönsiirto Oy:ltä, DNA Palvelut Oy:ltä, Lohjan museolta, kunnallistekniikalta, ympäristönsuojelulta ja terveysturvallisuudelta.
DNA Palvelut ei ole jättänyt lausuntoa. Ympäristöyksiköllä ei ole huomautettavaa.

Asemakaavaluonnos, viranomaisten lausunnot

1. Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

- Alue sijoittuu neljän kilometrin päähän kaupungin keskustasta ja vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle.
- Vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueen itäpuolitse viheryhteystarve (Hiidensalmen ja Karnaisten) välille ja länsipuolelle yhdystie (E18- moottoritien sisääntulotie).
- Aluetta koskee maakuntakaavassa osoitettu ratayhteystarve Helsingistä Lohjan ja Salon kautta Turkuun.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä. Maakuntakaava on alueella voimassa, koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa ole . Taajamaosayleiskaava on käynnistynyt.

Haja-asutusmaisen alueen tiivistäminen kaupunkimaiseen pientaloasumiseen ja alueen liittäminen kunnallistekniikan verkostojen piiriin on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluevarauksen periaatteiden mukaista. Keskustan läheisyydessä on erityisen tärkeää, että kaavalla varmistetaan myös toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Maakuntakaava edellyttää, että Helsingin ja Turun välinen ratayhteystarve otetaan huomioon kuntien yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja että säilytetään mahdollisuus ratayhteyden toteuttamiseen tulevaisuudessa. Lohjan kaupunki on valinnut maankäytön kehittämisen lähtökohdaksi E18-moottoritietä mukailevan vaihtoehdon eikä vie eteläisiä linjausvaihtoehtoja eteenpäin Länsi-Lohjan kaavoituksessa.

Uudenmaan maakuntahallitus on todennut Paloniemen asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 1.12.2008, että moottoritiehen tukeutuva ratalinjaus on Lohjan kohdalla selvityksen (SITO, 2007) perusteella järkevä eikä sulje pois radan länsipään muita vaihtoehtoja.

Kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen ja antaa hyvän pohjan jatkovalmistelulle.

Vastine

Helsingin ja Turun välistä ratayhteystarvetta ei tarvitse huomioida kaavan suunnittelussa, koska sen sijoituspaikaksi on esitetty 2. maakuntakaavaluonnoksessa moottoritien varteen sijoitettua linjausta.

2. Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausunnossaan samoja asioita kuin Uudenmaan liitto ja lisäksi mm. seuraavaa:

- Selostuksessa on osoitettava viheralueverkon jatkuvuus laajemmalla alueella.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee tarkastella perusteellisemmin liikenteen osalta.
- Aineistoa on täydennettävä meluselvityksellä ja esitettävä torjuntatoimenpiteet.
- Kaavan täydentämistä kaavamääräyksillä, jotka määrittelisivät osa-alueiden identiteettiä.

Vastine

Maakuntakaavassa viheryhteystarve sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle Routiontien länsipuolelle. Väylä voidaan voidaan huomioida ja toteuttaa jatkuvana yhteytenä vielä suureksi osaksi kaavoittamattomalle alueelle osittain Routiontien vesialueen läheisyyteen moottoritien ja Lohja-Sammatti maantien välille.

Kaavaselostuksen liitteenä esitetään luonnos virkistysalueverkon jatkuvuudesta laajemmalla Länsi-Roution alueelta samoin katuverkkosuunnitelma.

Liikenteen osalta alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tarkastellaan kaavaselostuksessa.

Rakentamistapaohjeet laaditaan erillisinä korttelikohtaisesti tai muuten yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostaen huomioiden alueen 16.7.2008 päivätty rakennusinventointi. Esitys tarpeellisista melutorjuntatoimenpiteistä otetaan huomioon kaavamääräyksiä tarkennettaessa ja täydentämällä kaavaselostusta.

3. Länsi- Uudenmaan Maakuntamuseo ja

4. Lohjan museo toteavat lausunnoissaan rakennuskannan olevan iältään ja tyyliltään vaihtelevaa ja rakennetun n. 1950-2000-luvulla sekä osittain ulkoasultaan korjauksissa muuttunutta. Rakennuskanta ei enää muodosta sellaisia yhtenäisiä kokonaisuuksia, joilla olisi erityisiä suojeluarvoja. Kaavan toivotaan antavan mahdollisuuden yksittäisten hyvin säilyneiden 1940-1950-lukujen pientalojen toimimiseen mallina lisärakentamisessa ja niitä ympäröivien melko kookkaiden pihojen säilyttämiseen saamaan tapaan kuin vastapäätä suunnittelualuetta Routiontien itäpuolella. Alueen kehitystä voitaisiin ohjata tähän suuntaan ja uusien pientalojen mitoitus ja rakennustapa voisivat ainakin osittain noudattaa tätä esimerkkiä.

Tontit on pääosin rajattu melko pieniksi. Suunniteltu tontti-/rakennusmäärä on alueelle liian suuri etenkin vanhan asutuksen sekaan muodostettavissa kortteleissa 722, 723 ja 724, jos rakennusoikeudet määrätään niin suuriksi, että uudesta rakennuskannasta tulee huomattavasti vanhaa rakennuskantaa kookkaampaa. Tältä osin kaavaluonnosta tulisi kehittää.

Vastine lausuntoihin 3 ja 4

Alue on rakentunut samalla tavalla kuin Routiontien itäpuolinen alue rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikkojen tuli olla suuria, jotta tulevaa kaavoitusta ei vaikeuteta.

Alue sijoittuu taajamaosayleiskaava-alueelle moottoritien läntisen sisääntulotien läheisyyteen. Alueen tiivistäminen kaupunkimaiseksi pientalo-alueeksi ja alueen liittäminen kunnallisteknisen verkoston piiriin on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluevarausten periaatteiden mukaista.

Rakennuspaikkoja on vähennetty vanhan rakennuskannan alueella. Rakennusalat on esitetty pienempinä kuin aikaisemmassa luonnoksessa. Rakennusoikeuksien suunnittelussa on huomioitu lähirakennusten toteutuneet kerrosalamäärät erityisesti täydennysrakentamiskortteleissa. Uudisrakennusten kerrosalamäärät vaihtelevat 120-250 km². Suurimmat rakennusoikeudet on suunniteltu tonteille, jotka sijoittuvat pohjoisosaan rakentamattomalle alueelle. Rakennusten a/t- tilat sijoittuvat pienemmässä rakennuksissa asuinrakennukseen sisältyen niiden rakennusoikeuteen, suuremmilla tonteilla tai suurempien rakennusten yhteydessä ne sijoittuvat erillisiin rakennuksiin.

Olemassa oleville rakennuksille on osoitettu jonkin verran rakennusoikeutta laajentamista varten.

Rakennusten kerrosluku on mahdollisuuksien mukaan suunniteltu olemassa olevien rakennusten mukaan kokonaisuuksia muodostaen.

Erilliset rakentamistapaohjeet, jotka sisältävät materiaalit ja värit, laaditaan kaikkia AO-rakennuksia koskeviksi.

5. Kunnallistekniikka esittää lausunnossaan tarkistettavaksi mm. katualueiden leveyksiä, pituuksia ja kääntöpaikkoja sekä lisättäväksi kevytliikenneyhteyden uudelle Roution sisääntulotielle. Kevytliikenneyhteyksiä ei rakenneta katujen varsille muualle kuin Roution tien varrelle.

Haasteellisin katuverkon osa on Teerimäentie. Nykyisen Teerimäentien katualueelle on sallittava jatkossakin pysäköintiä alapuolisten tonttien ajoyhteyksien jyrkkyyden vuoksi. Kadun tasausta ei voi oleellisesti muuttaa, joten uusien yläpuolisten tonttien kulku, varsinkin korttelin 720 itäreunassa jää erittäin jyrkäksi ja vaatii vielä tarkempaa suunnittelua. Uutelantien liittyminen Teerimäentiehen vaatii korkean penkereen ja luiskien pysyminen Uutelantien katualueella on epävarmaa.

Tonttien lopullinen määrä ja niiden muodostuminen vaikuttaa vielä katuverkon lopulliseen suunnitteluun.

Vesihuollon osalta alue liitetään painovoimaisesti olemassa olevaan pumpaamoon (ET-alue). Olemassa olevat jätevesikaivot on kartoitettu. Myös vesihuollon osalta lopullinen tonttien määrä vaikuttaa mm. rasitteiden muodostamiseen ja kaupungin rakentaman vesihuollon pituuteen.

Korttelien 726 ja 725 alapuolella kulkevia vesihuoltolinjoja voidaan siirtää alaspäin lähemmäksi oja.

Vastine

Lausunto on otettu huomioon. Uutelantie ja Väinöläntie on poistettu kaavaluonnoksesta. Vähä-Roution tietä ja Nummisen kujaa (aikaisemmin Grönvikintie) on lyhennetty. Teerimäentien aluevarausta on tarkistettu ja ja kaavamääräyksissä on huomioitu korttelissa 722 pysäköintimahdollisuus tonttien istutettavalla alueen osalla.

6. Ympäristöterveys toteaa lausunnossaan :

- Vesihuoltoverkoston rakentaminen alueelle poistaa porakaivojen fluori- ja radon-ongelman sekä tiheän yksittäisviemäristön aiheuttamat hygieniahaitat.
- Moottoritiestä aiheutuva melu on sen tasoista, ettei se estä kaavoituksen toteutusta.
- Kaava toteuttaa moottoritiehen ja muuhun yhdyskuntaan tukeutuvaa eheyty-

vää rakennetta eikä ympäristöterveyden kannalta ole nähtävissä esteitä kaavan toteuttamiselle.

- Palveluja on Routiolla sekä rakenteilla Karnaisten moottoriteliittymässä ja sen oheisrakenteissa.

7. Fortun sähkönsiirto Oy toteaa rakennetun alueen tiivistämisen ja uusien asuntoalueiden sähkön tarpeen kasvun aiheuttavan uusien muuntamoiden rakennustarpeita. Liitteessä on esitetty alueella tarvittavat muuntamopaikat. Kaapeloiminen tapahtuu muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Vastine

Muuntamoiden sijoituspaikat varataan lausunnon mukaisesti.

Asemakaavaluonnos, yksityiset huomautukset

Huomautuksia jätettiin seitsemän, joista yksi yhteinen huomautus.

1. Elma Hormavirta, Kirsi ja Jouni Väinölä, Anja ja Tauno Mamia, Tiina ja Mikael Piippo, Eila ja ja Risto Välimäki sekä Margareta ja Onni Toivonen tuovat huomautuksessaan mm. esille seuraavaa:

- Teerimäentie kuuluu kunkin kohdalla olevan kiinteistön maihin. Uusi tie tulee rakentaa kokonaisuudessaan sen ulkopuolelle.
- Tilojen 1:60 ja 1:61 väliin suunniteltu putkivarausta tulee siirtää.
- Tilojen 1:58-1:61 uusien rakennuspaikkojen tulisi olla pienempiä kuin olemassaolevien.
- Teerimäentietä kulun järjestäminen tonttien alaosiin on maaston jyrkkyyden vuoksi hankalaa. Kulkuyhteydet alapuolisille tonteille pirstovat vanhat kiinteistöt.
- Teerimäentien ja Halmeenlaidan väliin ehdotetaan pyörätietä, jolta on ajoyhteys tonteille.
- Routiontieltä ehdotetaan rakennettavaksi puistoon päättyvä vastaanlainen tie.
- Uutelantie ehdotetaan katkaistavaksi ja kavennettavaksi 6 metrin levyiseksi, jotta vältytään korttelirallilta.
- Tilojen 1:58 ja 1:59 alueelle tulee suunnitella kummallekin yksi rakennuspaikka.
- Teerimäen yläpuolelle olisi jätettävä yhtenäinen lähivirkistysalue uuden Roution sisääntulotien rinnalle tehdyn pyörätien suuntaisesti alkaen Teerimäentien päästä ja jatkuen Routiontien ja uuden sisääntulotien risteykseen. Teerimäentien päästä se voisi aikanaan jatkua Routionmäelle asti kaava-alueen ulkopuolelle. Uusi asuinrakentaminen on keskitettävä käsiteltävän kaava-alueen pohjoispuolelle.

Vastine

Teerimäentietä ei voida rakentaa kokonaan uuteen paikkaan maaston korkeussuhteiden vuoksi. Kahden tontin kohdalla tietä on ko. syystä jouduttu leventämään.

Ajoyhteydet alapuolisille tonteille tapahtuvat jatkuvan Halmeenlaidan sekä uuden lyhyen tieyhteyden (Rauttilankujan) kautta.

Uutelantie on poistettu. Tonttien rajalle on suunniteltu vain maanalaista johtoa varten tarpeellinen aluevaraus.

Teerimäentien yläpuolelle ei jätetä laajaa virkistysaluetta. Virkistysaluetta (VK/VL) sijoittuu kaava-alueelle ja uuden sisäänajotien varrelle, josta se voi jatkua kaavoituksen edetessä alueen lounais- ja eteläpuolelle. Muilta osin huomautukset ja mielipiteet on voitu huomioida. Risto Välimäen tilan 1:62 alueella on huomioita alueelle 2007 rakennetun a/t -rakennuksen aiheuttama rakennusoikeuden lisäys.

2. Juha Granström (1:64) esittää huomautuksessaan mm.:

- Teollisuusrakennus, jonka laitteet mahdollistavat monipuolisen teollisen toiminnan, on huomioitava kaavassa.
- Vastapäätä, Teerimäen toiselta puolelta, on poistettava yksi rakennuspaikka, teollisen toiminnan aiheuttamien mahdollisten haittojen vuoksi.
- Alueella sijaitsee maakellari ja lämpöeristetty kaivohuone, jotka on tarkoitus säilyttää.

Vastine

Alueella sijaitsevalle teollisuusrakennukselle on myönnetty lupa huonekalujen verhoilua varten. Teollisuusrakennus on huomioitu kaavassa. Kaavamääräyksellä on osoitettu millaisia ympäristöhäiriöitä toiminnasta ei saa aiheutua. Teerimäen toiselta puolelta ei poisteta AO-tonttia. Muilta osin huomautus on otettu huomioon.

3. Hannu ja Terhi Stick esittävät huomautuksessaan seuraavaa:

- Toivomme saavamme Terhilä- tilalle kaksi tonttia, joissa on jo nyt kunnallistekniikka ja tieliittymät valmiina.
- Yhdistie Roution palveluiden sijaintipaikkaan puuttuu.

Vastine

Keskeiselle paikalle on osoitettu alueelle tarpeellinen leikkikenttäalue, jonka johdosta alueelle ei mahdu kahta erillistä tonttia vaan yhdelle tontille on osoitettu kaksi rakennusala. Sen lisäksi on osoitettu yksi tontti, johon voidaan toteuttaa pieni rakennus. Routiontien yhteyteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteenväylä. Perusteluna todetaan lisäksi: Poikkeuslupaa haettaessa luvan perusteena oli suunnitelma alueen jakamiseksi neljään tonttiin. Jakoa ei suoritettu päätösehotuksen liitteenä olevan ja ympäristölautakunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Luonnoksessa on nyt yhteensä kolme tonttia, joista yhdelle voidaan toteuttaa kaksi rakennusta.

4. Eija ja Timo Nyman ehdottavat mm. seuraavia muutoksia:

- Ukonmäen ja Toivolan vanhan päärakennuksen väliin suunniteltu tontti tulee poistaa. Maa-alue jää vanhan päärakennuksen yhteyteen.
- Ukonmäen molemmat rakennukset samalle tontille.
- Ukonmäen alapuolelle on suunniteltu 4 tonttia, tilalle kaksi suurempaa.
- Grönvikintie halutaan muuttaa Nummisentiekseksi alueen aikaisemmin omistaneen pitkäaikaisen kunnan luottamusmiehen Leo Nummisen mukaan.

Vastine

Grönvikintietä ei voida muuttaa sekaannusten välttämiseksi Nummisentiekseksi, koska Sammatissa on Nummilantie.

- Muilta osin mielipiteet on voitu huomioida.

Asiaa tutkittaessa on osoittautunut, että tie voidaan muuttaa Nummisenkujaksi.

5. Terttu ja Pentti Virtanen tuovat esille huomautuksessa 4 mainittujen asioiden lisäksi:

- Grönvikintietä tulisi siirtää sen verran, että juomavesikaivo säilyy.

Vastine

Kaivo jää tontin rajan sisäpuolelle.

6. Matti Välimäki esittää huomautuksessaan mm. seuraavaa:

- Markkulantien päässä oleva VL- alue on muutettava rakennuspaikaksi.

- Kevytliikenteen yhteys Teerimäentieltä sisääntulotien kevyenliikenteen väylälle.

- Ei rasitteita tonteille.

- Kevyenliikenteen väylä pois Markkulantien ja Grönvikintien väliltä.

- Kulku tilalle 1:66 järjestettävä Markkulantien päästä.

Vastine

- Markkulantien ja Grönvikintien välistä kevytliikenneyhteyttä ei voida poistaa ei myöskään VL-alueita. (Alueelle on suunniteltu runsaasti tonttimaata, viisi AO-tonttia.)

Muilta osin mielipide on huomioitu.

Maankäyttösopimusneuvotteluissa on sovittu, että VL- alue muutetaan kuulumaan kahteen omakotitonttiin. Tonttien lukumäärä ei muutu.

7. Tarja Kotkatniemi ja Seppo Tallqvist tuovat esille mm. seuraavaa :

- Läntisen rajan siirto muodostuneiden kahden rakennuspaikan väliin.

- Autotallien sijaintiin esitetään muutoksia.

- Lisäksi esitettiin myös muissa huomautuksissa esille tulleita toivomuksia, jotka käsitellään niiden yhteydessä.

Vastine

Mielipide on huomioitu.

Nähtävillä ollut kaavaluonnosta on lisäksi tarkistettu seuraavasti:

Kaupungin omistamalle alueelle pohjoisosaan on suunniteltu tehokkaampi maankäyttövaihtoehto muuttamalla 13 AO-tonttia AR- alueeksi.

Kortteli 727 on liitetty kortteliin 726 sekä muutettu AP-alueeksi.

Halmeenlaitaa on jatkettu korttelien 722 ja 723 välissä ja aikaisempi kevytliikenneväylä on muutettu ajoyhteydeksi. Alueen keskiosaan on suunniteltu kevytliikenneväylän alkuosa, jonka loppuosa kaavoitetaan asemakaavoitusta jatkettaessa. Uutelantie ja Väinöläntie on poistettu kaavaluonnoksesta.

Grönvikintie on muutettu Rauttilantieksi ja uusi kuja on nimetty Rauttilankujaksi.

Alustavasti 6.10.-4.11.2008 nähtävillä olleeseen asemakaavaluonnokseen on tehty tarkistuksia maanomistajien mielipiteiden ja virallisten lausuntojen pohjalta. Maanomistajilla on ollut mahdollisuus tutustua tarkistettuun kaavaluonnokseen ja esittää toivomuksia 20.4.-22.4.2009 välisenä aikana sekä erikseen asemakaava-arkkitehdin kanssa sovittuna aikana samalla viikolla.

Tarkistettu luonnos ei tuonut merkittäviä muutostarpeita esille. Uutelantie oli muutettu Teerimäenpoluksi, joka suunniteltiin siten, että tievaraus sijoittuisi molempien rajanaapureiden alueelle. Suunnitellun väylän sijoituessa jyrkkään maastokohtaan sekä toisen rajanaapurin vastustaessa suunnitelmaa, osoittautui kuitenkin paremmaksi luopua kokonaan tealueiden sijoittamisesta alueelle ja sijoittaa rajalle vain vesi- ja viemärijohtot.

Asemakaavehdotus, viranomaisten lausunnot

Nähtävillä oloaikana pyydettiin lausunnot ELY- keskukselta, Lohjan museolta, ympäristöyksiköltä, kiinteistö- ja kartastotoimelta, kunnallistekniikalta, rakennusvalvonnalta ja Länsi-uudenmaan pelastuslaitokselta.

Mielipiteitä jätettiin kuusi sekä yksi Teerimäentien varren asukkaiden yhteinen mielipide, joka koski Teerimäentien aluevarauksen sijaintia.

Lausunnot

1.ELY-keskus ei antanut uutta lausuntoa, mutta kiinnittää huomiota seuraavien tarkistusten suorittamiseen, jonka jälkeen kaavasta tulee melun kannalta kelvollinen, ääneneristävyysvaatimuksen desibelilukuun sekä sisääntulotien ja asutuksen välisen virkistysalueen osan muuttamiseen suojaviheralueeksi meluisuuden vuoksi. Lausunnossa todetaan, että meluselvityksen puuttumisesta huolimatta kaavasta tulee kuitenkin melun kannalta kelvollinen edellä mainituin tarkennuksin.

Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että ko.osa virkistysalueesta muutetaan suojaviheralueeksi siltä osin, jossa melu ylittää virkistysalueille sallitun melutason. Kaavaehdotuksessa on ollut desibeliluku, mutta huonosti havaittavissa. Roution sisääntulotien suunnittelun yhteydessä on tutkittu sisääntulotien liikenteen aiheuttaman melun leviäminen. Suunnittelun pohjana on käytetty yleiskarttaa 12.1.2007. (Liite 8)

2.Lohjan museo pitäytyy alustavan nähtävillä oloaikana antamassaan lausunnossa. **Lausunto ei antanut aihetta muuttaa kaavaluonnosta.** Lausunnossa todettiin, ettei rakennuskanta enää muodosta kokonaisuuksia, joilla olisi erityisiä suojeluarvoja.

Rakennusvalvonnan lausunnossa pidetään alueelle laadittavia erillisiä rakentamistapaohjeita hyvänä asiana. Tällöin voidaan huomioida sellaisia rakentamista koskevia ohjeita, jotka eivät kuulu kaavamääräyksiin ja mm.vanhon pientalojen mahdollinen toimiminen mallina uudisrakentamisessa ainakin osittain.

3.Ympäristöyksiköllä ei ole huomautettavaa.

4. Kunnallistekniikan lausunnon johdosta Markkulankujan ja Nummisenkujan välisen **pp- tien tonteille ajo-oikeuksien suuntia on tarkistettu** sovitulla tavalla. **VK/VL -merkintä alueen pohjoisosassa on muutettu lausunnon johdosta VL:ksi.** Lausunnossa todetaan lisäksi, että viime vuosina Halmeenlaidan varrelle (ilman kaavaa) myönnetty rakennusluvut haittaavat tulevaa kunnallistekniikan rakentamista monin tavoin.

5. Rakennusvalvonnan lausunnossa pidetään alueelle laadittavia **erillisiä rakentamistaohjeita hyvänä asiana.** Niissä on mahdollisuus selventää /tarkentaa palomääräyksistä aiheutuvia velvollisuuksia, kun rakennetaan 2 metrin päähän rajasta. Samoin lienee syytä tarkentaa autosuojaa koskevia monenlaisia määräyksiä mm. mittasuhteita, jotta ne eivät muodostu liian hallitseviksi. Korttelinosien rajausmerkintää on selvennetty epäselvissä kohdissa. **Kartalta hävinnyt pty- merkintä on lisätty.**

6. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa varsinaiseen kaavaehdotukseen .

Lausunnossa todetaan, että alueelle tulee rakentaa maanpäällinen palopostiasema, jonka vähimmäistuotto on 2400l/min. Signenpolku ja Halmeenpolku tulee rakentaa raskaalle kalustolle liikennöitäväksi mm. kantavuuksien osalta, jotta pelastusajoneuvoilla päästään riittävän lähelle rakennuksia.

7. Kiinteistö- ja kartastotoimi esittää lausunnossaan, että maankäyttö-sopimukset tulee olla allekirjoitettu ja hyväksytty ennen asekaavan hyväksymistä.

Routiontie on lausunnon mukaan kaupungin edun mukaista ottaa mukaan asemakaava-alueeseen. Routiontien aluevaraus itäosassa rajataan tässä vaiheessa siten, että se sisältää kaupungin omistaman alueen.

Muilta osin lausunto ei anna aiheutta tarkistaa asemasemakaavaehdotusta. Kaavan sisältö on maankäytön asia. Kaava on selkeä ja suunnittelussa on huomioitu erikokoisten tonttien rakentamismahdollisuudet ja niiden sopiminen ympäristön rakennuskantaan. Kiinteistönmuodostaminen tapahtuu suoraan kaavaan suunniteltujen tonttien rajamittojen mukaan helposti.

Asemakaavaehdotus, yksityisten mielipiteet

1. Hannu Stick esittää kulkuyhteyden järjestämistä tilalle RN:o 1:390 .Kaavaehdotuksessa tilalle sijoittuvalle tontille on esitetty kahden rakennuksen sijoittamismahdollisuutta, koska kaava-alueen keskeiselle alueelle on suunniteltu leikkikenttävaraus. Kaavaehdotuksessa tontille ajo tapahtuu Halmeenpolun kautta. Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että tontin toiselle rapohjoisosaan sijoittuvalle kennukselle on ajoyhteys Halmeenlaidan kautta ja jatontti jaetaan deksi tontiksi.

Ehdotettu leikkikentän aluevarauksen poisto ja nimien muuttaminen eivät anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta. Kaavan nimistö on laadittu yhteistyössä Lohjan Museon kanssa.

2. Onni Toivonen esittää, että tilojen RN:ot 1:63 ja 1:64 väliin tulevan vesija viemäriputken ympärille jäävän rakentamattoman alueen on oltava yhtä suuri kummankin kiinteistön puolella kiinteistöllä 1:63 em. alueelle sijoittuvan kaivon takia.

Rakentamattoman alueen rajoja tarkistetaan huomioiden rakentamattoman alueen leveys eri tonttien kaavatilanteen mukaisesti.

3. Juha Granström ja Anne-Marie Koivisto (RN:o 1:64) haluavat varmistaa tilalla toimivien monien yritystensä toimintamahdollisuuden jatkossakin. Heidän kanssaan on keskusteltu muistutuksesta, joka johtui siitä, että kaavakartalta oli hävinnyt tilalla sijaitsevan pienteollisuusrakennuksen osoittava kaavamerkintä pty. **Heillä ei ole muuta muistutettavaa kuin se, että tontille osoitetaan lisäksi autotallin rakennusoikeus a/t 60. Tältä osin kaavaehdotusta tarkistetaan merkitsemällä rakennus ohjeellisella rakennusalan rajalla.**

4. O.I.Myllymäen (RNo 1:99) muistutuksessa kiinnitetään huomiota mm. kunnallistekniikkaan ja sen toteuttamiseen, tilan alueesta **katu- ja virkistysalueeksi menevään osaan, tilan läpi menevän tien siirtoon etelään päin sekä ajoyhteyden turvaamiseen autotalliin.**

Mielipiteen johdosta todetaan, että kaupunki pyrkii rakentamaan kunnallistekniikan valmiiksi alueella, johon uudisrakentamista tapahtuu.

Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että **Halmeenlaidan katualuetta siirretään jonkinverran etelään päin. Ratkaisusta on keskusteltu kunnallistekniikan kanssa. Kahden rakennuksen rakennusoikeutta on hieman nostettu, koska tonttialuetta on tullut enemmän. Lisäksi tonttien välistä rajaa tarkistetaan siten, että olemassa olevan rakennuksen autotalliin ajo helpottuu.** Muilta osin muistutus ei anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta.

5. Pentti ja Terttu Virtanen (RNo 1:257) esittävät muistutuksessaan poikkeuksia niihin asioihin, joista jo yhteisesti sovittiin maankäyttösopimusneuvotteluissa. ojan kohdalle suunnitellun tontinrajan siirtämistä, Nummisenkujan kaventamista 8 metriä leveäksi, Routiontien varrella olevien 4:n liittymän säilyttämistä ja kolmen autotallin kääntämistä Nummisenkujan varrella. Lisäksi liitteenä olevalle kaavakartalle on esitetty a/- merkintää olemassa olevalle autiotallille, johon kaavaehdotuksessa oli tehty mahdolliseksi uuden asuinrakennuksen toteuttaminen, mikäli autotallista joskus luovutaan.

Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että korttelien 724 ja 725 neljä liittymää Routiontielle säilytetään. Korttelissa 724 nykyisen autotallin rakennusalan kaavamerkintä muutetaan sellaiseksi, joka mahdollistaa joko omakotirakennuksen tai autotalli/taloussrakennuksen rakentamisen (ao, a/t). Autotallirakennukset on voitu kääntää kadun suuntaisiksi. Tontinraja siirretään.

Nummisenkujaa ei kavenneta. Sen kautta on ajoyhteys 6-7 tontille. Asiasta on keskusteltu kunnallistekniikan kanssa.

6. Timo ja Eija Nyman (RNo 1:387) esittävät huomautuksen koskien Nummisenkujan leveyttä ja muuttamista jalankulku ja polkupyörätieksi, kääntöpaikan poisjättämistä ja vanhojen liittymien säilyttämistä. (Tilan alue ei sijoitu Routiontien varrelle.) Liittymäasia on käsitelty edellisen muistutuksen yhteydessä samoin Nummisen tie, joka säilyy ajoväylänä kääntöpaikkoineen. **Muistutuksessa esille tuodut muut asiat eivät myöskään anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta.**

7. Teerimäentien asukkaiden yhteinen muistutus koskien Teerimäentien

sijaintia ei anna aihetta tarkistaa Teerimäentien aluevarauksen sijaintia. Se, että Aho olisi luvannut, että Teerimäentie voidaan rakentaa kokonaisuudessaan Ahon maalle ei pidä paikkaansa. Puhelinkeskustelussa 13.8.2012 hän sanoi luvanneensa, että tiealueen laajennus voidaan sijoittaa hänen alueelleen. **Katualuetta ei voida siirtää ylemmäs. Tiealueelle sijoittuva ajoradan osuus sijoitetaan ylemmäksi maastoon kuin nykyinen ja sen sijainti voidaan tarkemmin suunnitella katusuunnitelmassa.** Lisäksi Teerimäentien alapuolisilla tonteilla on poikkeuksellisesti kaavamääräyksen mukaan mahdollisuus käyttää istutettavaa alueenosaa pysäköintiin, mikäli ajo tonteille ei ole mahdollista.

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (alueidenkäyttötavoitteiden ryhmittely 3.2.1)

1) Toimiva aluerakenne

Suunnittelussa on huomioitu alueen sijainti 4 km kaupungin keskustasta Länsi-Lohjan keskeisellä alueella hyvien liikenehteyksien varrella sekä sijainti Roution asemakaavoitetun ja kaavoituksen piiriin tulevan haja-asutusmaisesti rakentuneen alueen välittömässä yhteydessä.

2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alue sijoittuu taajamaosayleiskaavoituksen aluerajauksen sisäpuolelle. Alue tukeutuu lähialueen, Roution ja Paloniemen, lähipalveluihin ja tukee niitä sekä hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sitä täydentäen ja eheyttäen kaupunkimaiseksi. Lisäksi Länsi-Lohjalle v. 2007 asemakaavoitettu liikennepalvelualue /paljon tilaa vaativa vähittäiskaupan alue (LHK7 10 000k-m²) lisää alueen palveluja sijaiten vajaa kilometrin päässä alueesta Helsinki-Turku moottoritien liittymässä. Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota rakennustapaohjeilla.

Moottoritien ja Roution sisääntulotien suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (melutasot ja meluntorjuntatoimenpiteet, SCC Viatek, Jaakko Pöyry Infra, Tiehallinto 31.10.2001), jonka mukaan suunnittelualueen eteläosaan ei ulotu 45-55 dB:n meluvyöhyke (Teerimäen eteläpuoli). Teerimäentien pohjoispuoliselle kallioalueelle länsiosaan sekä korkeimmalle kohdalle ulottuu 45-50 dB:n melualue.

Meluntorjuntatoimenpiteinä pohjoispuolella ovat rakennusten sijoittelu sekä kaavamääräykset. (liite 8: Roution sisääntulotie, yleiskartta 12.1.2007)

3) Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueella ei ole arvokkaita luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita. Alueelle sijoittuu leikkikenttä- ja lähivirkistysalueita.

Maakuntakaavassa esitetty viheryhteystarve ei sijoitu kaava-alueelle vaan Routiontien länsipuolelle, jonne väylä voidaanmaan huomioida ja toteuttaa jatkuvana yhteytenä vielä suureksi osaksi rakentamattomalle taajama-alueelle osittain Routiontien osittain vesialueen läheisyyteen moottoritien ja Lohja-Sammatti-maantien välille. Kaavaselostuksen liitteenä esitetään virkistysalueverkoston liittyminen laajemmalla alueella sisääntulotien itäpuolisen alueen maankäyttöluonnoksella.

4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Aluetta itäpuolella rajaava olemassa oleva Routiontie säilyy alueen kokoojaväylänä. Alueen länsipuolelle sijoittuva moottoritien sisääntuloväylä kevyen liikenteen väylineen ohjaa liikenteen moottoritietä kaupungin keskustaan ja muualle taajama-alueelle sekä pois kaava-alueen kokoojatieltä, Routiontieltä. Liikennöinti alueelle perustuu ajoneuvoliikenteen osalta suurelta osin henkilöautoliikenteeseen.

Routiontien varrelle toteutetaan kevyenliikenteen yhteys, mutta ei alueen asuntokatuja varrelle. Alueen kadut eivät ole läpiajettavia, vaan päättyvät kääntöpaikkoihin, joita kevytliikenneyhteydet yhdistävät. Alueen ajoneuvoliikenne on pientalovaltaisuudesta sekä alueen pienuudesta johtuen vähäistä, joten sisäinen jalankulku- ja pyöräliikenne on turvallista. Teerimäenpolulta on suunniteltu yhteys sisääntulotien varren kevytliikenneväylälle sekä esitetty toisen yhteyden alkuosa, joka sijoittuu etelämmäksi.

Paikallinen joukkoliikenne toimii nykyään Salmenmäentien/Routiontien kautta, jonne on alueelta lyhyet jalankulkyhteydet. Linja-autoliikennereitin laajentaminen Routiontielle edellyttää alueen kaavoittamista ja rakentamista myös Routiontien itäpuolella asukkaiden määrän lisäämiseksi. Joukkoliikenneyhteys Sammatintien kautta moottoritielle tapahtuu sisääntulotien kautta, jonne on toteutettu tien rakentamisen yhteydessä pysäkit.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen kokoojaväylänä toimii alueen itäpuolelle sijoittuva Routiontie, joka yhdistää alueen Karstuntiehen ja moottoritien läntiseen sisäänajo-tiehen pohjoisessa.

Aluetta rajaavat länsipuolella ja pohjoispuolella metsäiset rinteet, jotka on suunniteltu lähivirkistysalueiksi. Alueen keskeisiin kohtiin on suunniteltu leikkipuisto- ja lähivirkistysalueita, joita yhdistää kevyenliikenteen väylät. Muilta osin alue on suunniteltu omakotialueeksi ja pientaloalueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on n. 20 660 k-m². Teoreettiseksi asukkaiden määräksi muodostuu noin 354 asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 4 asukasta /AO-tontti ja 40 k-m²/asukas AP- ja AR-tonteilla. Mikäli kaavan sallimille AO-tonteille toteutuu kaksi asuinrakennusta, asukaslukuksi muodostuu 382.

Kerrosalan jakautuminen eri käyttötarkoituksen mukaan:

- AO-tontit 13 130 k-m², jossa lisäksi pienteollisuusrakennus 225 k-m²
- AP- ja AR- tontit 4 066 k-m²
- a/t 3 240 k-m² (erillisissä rakennuksissa)

Uusien asuntojen lukumäärä:

- AO 50
- AP ja AR 47 (86 k-m²/ asunto)

5.2 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpienalojen (AP), asuinrivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueet

Asemakaavassa alue säilyy pientaloalueena.

Alueelle on kaavoitettu 7 AO- korttelia, yksi AR-kortteli ja kaksi korttelin-

osaa, jossa on AR-, AP- ja AO-tontteja. AR-alueet sijoittuvat pohjoisosaan lähes kokonaan kaupungin omistamalle alueelle. AP-alue sijoittuu alueen eteläosaan yksityiselle alueelle.

Kaavassa on kaikkiaan 64 AO- tonttia (yksityiset 56 ja kaupunki 8). Alueen yksityisten tonteista on rakennettuja 16 ja lisäksi kolmelle voidaan toteuttaa lisärakennus. Uudisrakennuksia voidaan toteuttaa kaupungin alueelle 8 ja yksityisten alueelle 42 eli yhteensä 50. Yhdelle uudelle tontille on osoitettu kaksi rakennusala. Korttelissa 724 yhdelle rakennusosalalle on mahdollista toteuttaa joko erillispientalo tai autotalli/varastorakennus. Rakennusoikeus on laskettu mukaan erillispientalojen kerrosalaan.

Yhdelle tontille sijoittuu sinne jo toteutettu pienteollisuusrakennus (pty), jonka toiminnan laadulle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Rakennus ei saa aiheuttaa melua, hajua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua asuntojen välittömään läheisyyteen.

Tehokkuuksien suunnittelussa on huomioitu tonttikoko ja lähiympäristön toteutuneet kerrosalamäärät erityisesti täydennysrakennettaessa korttelinosaa 722 ja korttelia 723. Rakennusoikeudet ilmoitetaan kerrosalaneliömetreinä AO-tonteilla ja tehokkuuslukuna AP- ja AR-tonteilla. Osalla tonteista autotalli/talouksrakennuksen rakennusoikeus sisältyy esitettyyn rakennusoikeuteen, osalla se on osoitettu erikseen. Uudisrakennusten kerrosalat vaihtelevat 120-250 k-m². Autotalli/talouksrakennusten rakennusoikeuksiksi on suunniteltu 35, 60, 65 sekä yhden 115 k-m² (jo toteutuneen tilanteen mukaisesti). Pienempien tonttien a/t -tilojen rakennusoikeutta ei ole esitetty erikseen, vaan ne sisältyvät suunniteltuun rakennusoikeuteen. AP- ja AR-tonteilla rakennusoikeus, joka sisältää myös a/t-rakennukset, on osoitettu tonttitehokkuutena $e=0,25$. Olemassa oleville vanhoille pienehköille omakotirakennuksille on osoitettu laajentamista varten jonkin verran rakennusoikeutta. Rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni, on osoitettu.

Rakennusten kerrosluvut on suunniteltu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennusten mukaan sopivia kokonaisuuksia muodostaen. Kerrosluvut ovat AO- tonteilla I, 1/2kI, Iu1/2 - u2/3, AP- tontilla 1/2kIu1/2- II ja AR-tonteilla II. Edellä mainittujen alueelle yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostavien kaavamääräysten lisäksi tullaan laatimaan tehdyn rakennusinventoinnin pohjalta erilliset rakentamistapaohjeet, jotka koskevat kaikkia tontteja, lähempänä alueen mahdollista toteuttamisaikataulua.

Autopaikoitus

AO-tontti: Kullekin tontille on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Korttelissa 722 Teerimäentien varrella sijaitsevien tonttien pysäköimispaikkoja voidaan sijoittaa tontin istutettavalle alueen osalle, mikäli tontin korkeussuhteet estävät niiden sijoittamisen tontin muihin osiin.

AP- ja AR-tonteilla on rakennettava yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti. Vieraspysäköintiä varten on varattava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 400 m² kohti.

Korttelissa 727 asuinrakennukset tulee sijoittaa siten, että ne tai yhdessä talousrakennusten ja aitojen tms. kanssa muodostavat pihoja suojaavan meluesteen siten, että melutaso ulkona tonteilla ei ylitä päivämelutasoa 55dB(A) ja yömelutasoa 45 dB(A).

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

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

Kortteleihin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL),leikkipuisto (VK) ja suojaviheralue (EV)

Aluetta reunustaa länsi-, pohjois- ja eteläosassa lähivirkistysalue -/suojaviheraluevyöhyke, joka laajenee leveäksi vyöhykkeeksi alueen pohjoisosassa myös kortteleiden sisään. Moottoritien sisääntulotiehen rajautuva läntinen osarinnealueesta on varattu suojaviheralueeksi tiestä aiheutuvan liikennemelun johdosta. Alueen keskelle on suunniteltu leikkipuisto (VK).

Virkistysalueet on nimetty Teerimäenpuistoksi 1 ja 2, Halmeenpuistoksi ja Väinölänpuistoksi.

Viheralueiden liittyminen laajempaan viheralueverkostoon on esitetty virkistysalueverkostoluonnoksessa. (liite 11)

Katualueet

Olemassa oleva tiestö säilyy ja tiestöä on täydennetty. Routiontie säilyy alueen kokoojatienä. Teerimäentien ja Halmeenlaidan liittymät Routiontielle säilyvät. Halmeenlaitaa on jatkettu kortteliin 722 suunniteltujen uusien tonttien vuoksi. Lisäksi on suunniteltu kaksi uutta liittymää (Vähä-Routiontie ja Nummisenkuja) sekä yksi lyhyt liittymä (Rauttilankuja). Neljän olemassa olevan AO-tontin suora liittymä Routiontielle säilyy ja kaksi on suunniteltu lisää, koska muunlainen ratkaisu ei ole mahdollinen alueen pohjoisosassa.

Alueelle on suunniteltu neljä uutta katuyhteyttä (Vähä-Routiontie, Rauttilankuja, Markkulankuja ja Nummisenkuja), joista kolme päättyy käänntöpaikkaan. Lisäksi jatkettu Halmeenlaita päättyy käänntöpaikkaan. Rauttilankuja on niin lyhyt, ettei käänntöpaikkaa tarvita. Muutamalle tontille ajo tapahtuu Halmeenpolun ja Signenpolun (kevytliikenneyhteyksiä) kautta, joista on sallittu ajo yhteensä seitsemälle AO-tontille. Olemassa oleva Karstuntieltä Hossantien kautta moottoritielelle johtava kokoojatitie, Routiontie, sisältyy kaava-alueeseen. (liite 10)

Korttelissa 722 Teerimäentien eteläpuolella sijaitsevien tonttien pysäköimispaikkoja voidaan sijoittaa tontin istutettavalle alueen osalle, mikäli tontin korkeussuhteet estävät niiden sijoittamisen muualle tontilla.

Erityisalueet (ET ja EN)

Alueelle on suunniteltu pohjois- ja eteläosaan kaksi muuntamolle varattua aluetta, joista eteläiselle alueelle sijoittuu myös olemassa oleva pumppaamo.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään rakennettavaan vesihuoltoverkostoon. Alueen runkojohdon linjaus on tutkittu ja esitetty sen mukaisena. Vesihuoltoverkosto on tutkittu ja maanalaisia johtoja varten on osoitettu tarpeelliset alueet. (liite 9)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Haja-asutuksenomaisesti rakennettu alue muuttuu kaavoituksen myötä kaupunkimaiseksi pientaloalueeksi. Muutos merkitsee samalla asemakaavoitetun taajama-alueen laajenemista Länsi-Lohjalla.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei ole oleellista vaikutusta luonnonympäristöön.

Korttelissa 727 asuinrakennukset, lähistölle sijoittuvan läntisen sisääntulotien johdosta, tulee sijoittaa siten, että ne tai yhdessä talousrakennusten ja aitojen tms. kanssa muodostavat pihoja suojaavan meluesteen siten, että melutaso ulkona korttelissa ei ylitä päivämelutasoa 55 dB(A) ja yömelutasoa 45dB(A).

Alueen pohjoisosaan sijoittuvassa em. korttelissa on osoitettu sisääntulotien puolella ne rakennusalan sivut, joiden rakenteiden ääneneristävyydelle liikkennemelua vastaan on asetettu vaatimukset moottoritien läntisen sisääntuloväylän aiheuttaman melun johdosta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan viedä valtuuston käsittelyyn tässä laajuudessa vasta, kun maankäyttösopimukset kolmen maanomistajan kanssa on allekirjoitettu. Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa aikaisintaan arviolta vv.2014-2016 tapahtuvan kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen jälkeen.

Lohja 11.9.2009, 30.11.2011, 10.5. 2012, 3.9.2012.

YMPÄRISTÖTOIMI / KAAVOITUS

Leena Snellman-Kihlman
asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
kaavoituspäällikkö