LOHJA



kuva Ida Fasching 2014

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 18.11.2014

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

tämä selostus koskee 18.11.2014 päivättyä kaavakarttaa

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT 4
   - 1.1 TUNNISTETIEDOT 4
   - 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4
   - 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 4
   - 1.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 4
   - 1.5 OSALLISET 5
   - 1.6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 5
   - 1.7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ 6
   - 1.8 SELOSTUKSEEN SISÄLTYVIÄ ASIAKIRJOJA JA MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA 6
   - 1.9 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET 6
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 7
   - 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 7
   - 2.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET
3. TAVOITTEET 15
   - 3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 15
   - 3.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 15
4. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 16
   - 4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 16
   - 4.2 ASEMAKAAVAN KUVAUS 22
   - 4.3 KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 23

1. PERUSTIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

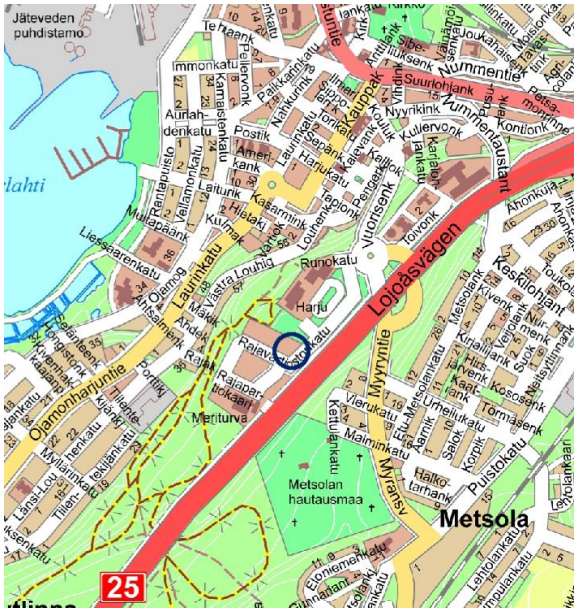
L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutos koskien 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osaa sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualuetta.

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

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,05 hehtaaria. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2100 kem2. Rakennusoikeuden lisäys on 1600 kem2.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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



Sijainti opaskartalla

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutos

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

1.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Rajavartiostonkadun asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2016.

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

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.5 OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

Maanomistajat ja asukkaat

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

Kaupungin toimialat

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

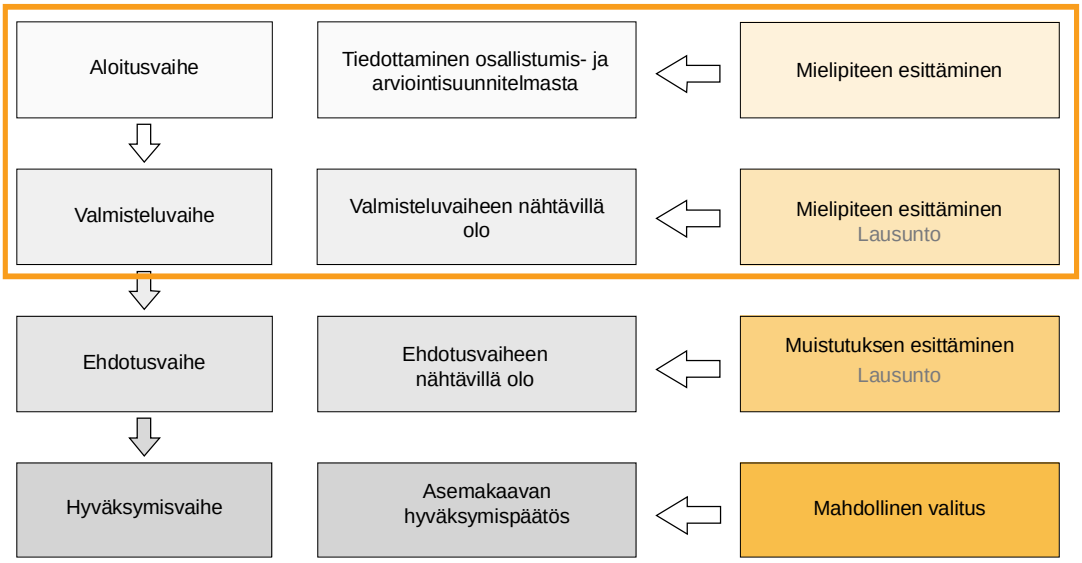
Valtion viranomaiset

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

Muut yhteisöt

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

1.6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ



Aloitus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen (MRL 62 § ja MRA 32§) 30 päivän ajaksi ja kaupungin internet-sivuille.

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot.

1.7 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

1.8 SELOSTUKSEEN SISÄLTYVIÄ ASIAKIRJOJA JA MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA

- seurantalomake (liitetään asiakirjoihin hyväksymisvaiheessa)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivittyvä
- asemakaavamuutos; valmisteluvaiheen luonnos ja havainneaineistot
- selvitykset, otteet
- valokuvia alueelta
- muut suunnitelmat
- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 1.5.2011
- lähialueiden voimassaolevat kaavat, ajantasakaava

1.9 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET

- vireilletulo kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 18.3.2014

kuva Ida Fasching 2014



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

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

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

LUONNONYMPÄRISTÖ

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

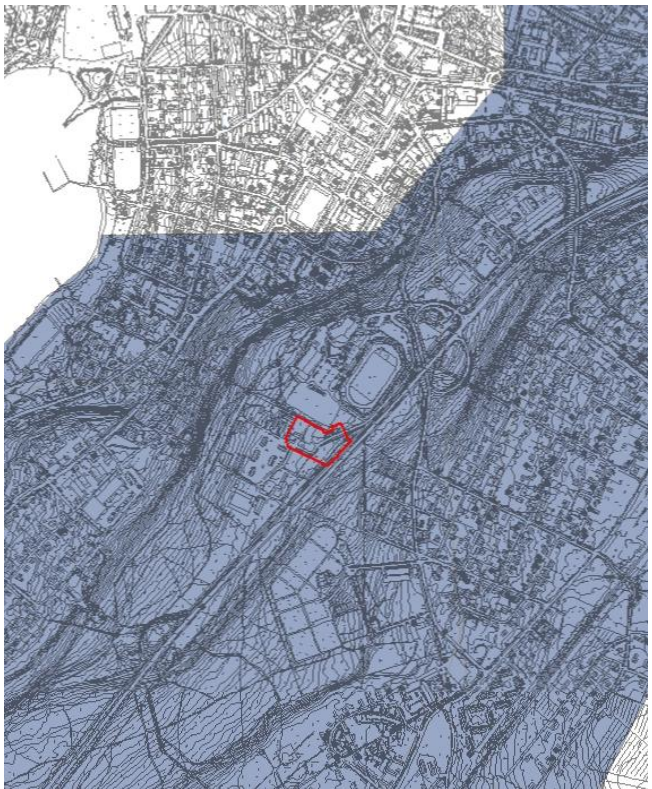
Lohjanharjun maisemaselvityksen v 1986 mukaan kaava-alueen pohjoisosassa on harjun puistometsänä hoidettavaa aluetta. Valtatien viereen on selvityksessä osoitettu rakentamiseen, pysäköintiin ja kentille soveltuvaa aluetta sekä aluetta, jolle tulee istuttaa suojavyöhyke liikenteen haittoja vastaan.

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

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

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

sijainti pohjavesialueella





Ilmakuva, Maanmittauslaitos 2011-2013

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

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

Alue sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

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

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



Ilmakuva,
Mml 2011-2013

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

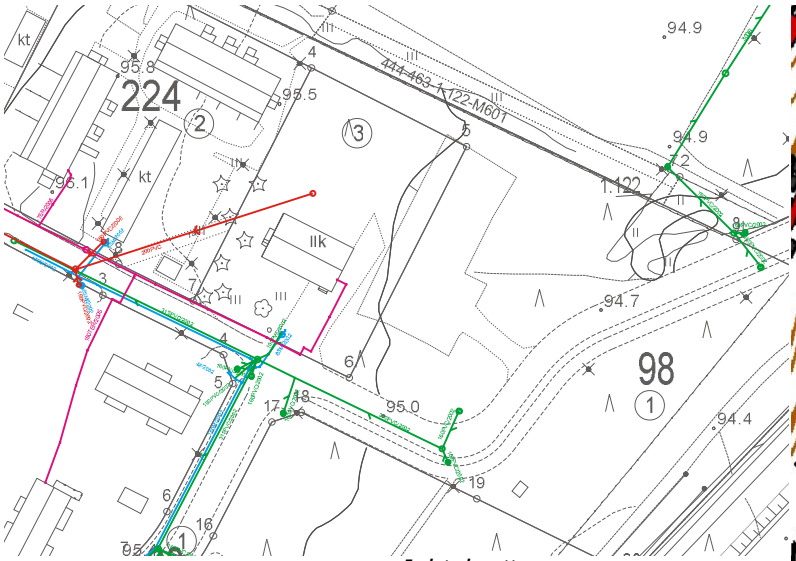
Keskustan palvelut, työpaikka-alueet ja joukkoliikenne ovat hyvin saavutettavissa. Harjun ulkoilualueet, uimahalli, urheiluhallit ja -kentät ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Alueen vieressä on Lohjanharjuntien kevyen liikenteen reitti. Valtatien ja kevyen liikenteen reitin välille on rakennettu meluaita. Valtatie 25 aiheuttaa alueelle meluhaittaa.

Alueen valtatien puoleisella osalla on ilmajohdollinen sähkölinja. Alueella on olemassaolevat teknisen huollon järjestelmät ja katuverkko.

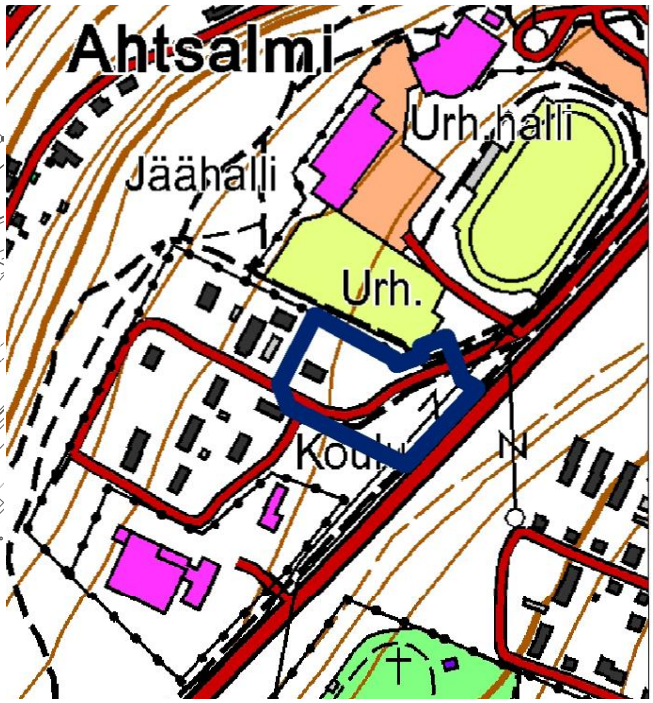
Kaavahanketta on käsitelty kaupungin sisäisessä viranhaltijoiden aloituskokouksessa 22.9.2014, ja museon edustajan mukaan harjulla aikanaan olleen ampumaradan sijainnista ei ole tietoa. Mahdollisella ampumaradalla on vaikutusta maaperän puhtauteen.

MAANOMISTUS

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.



Johtokartta



Sijainti peruskartalla

2.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

MAAKUNTAKAAVA

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

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

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

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

Alueen vieressä on valtatie/kantatie-merkintä.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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

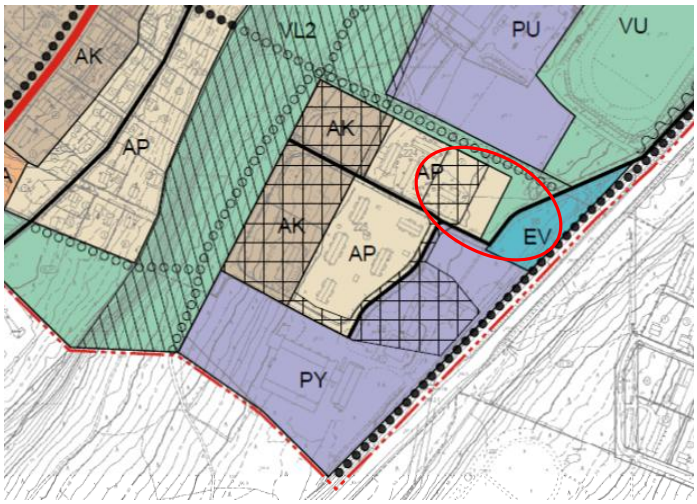


Taajamaosayleiskaava, ote.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

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

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



Keskustan osayleiskaava, ote.

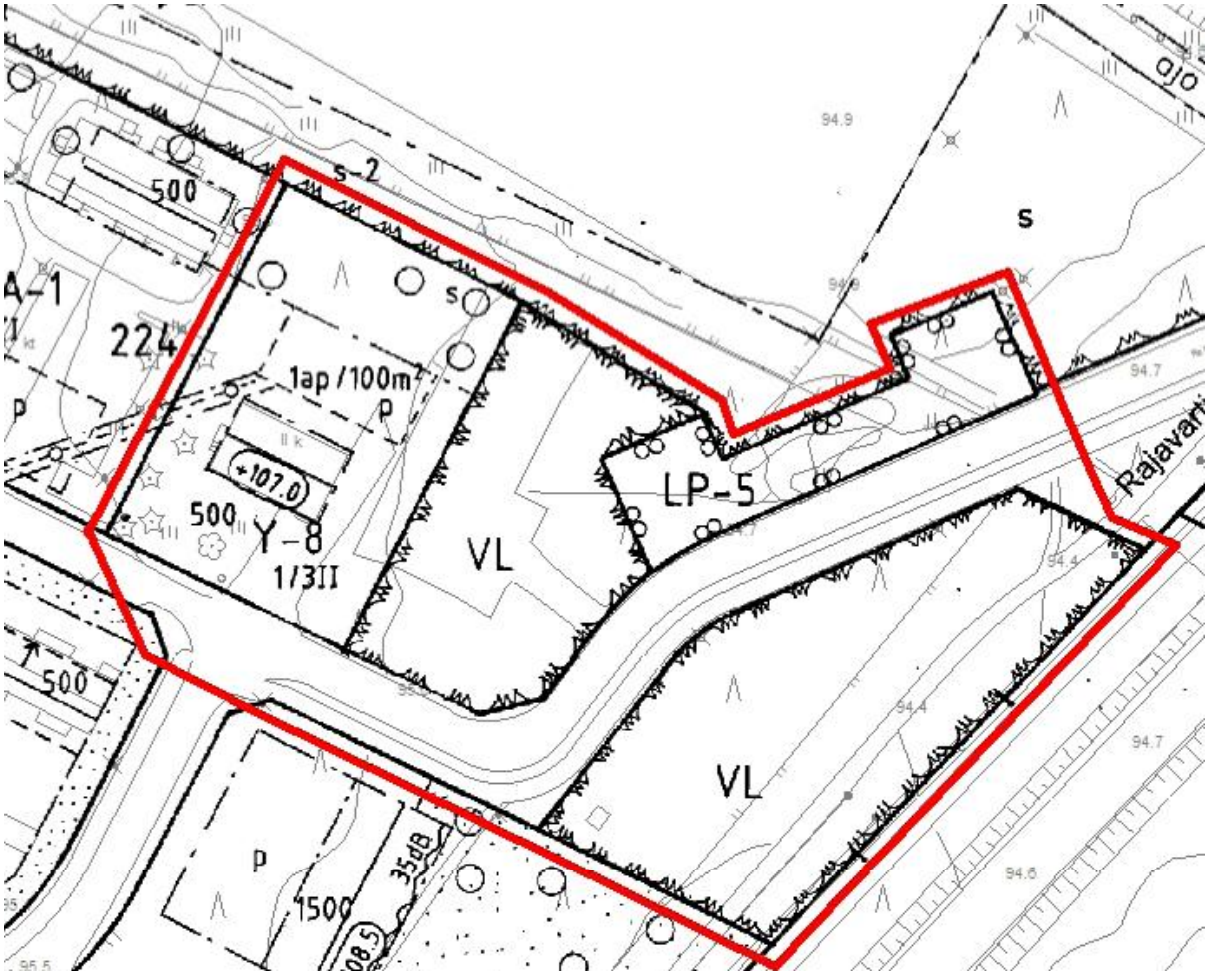
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVA

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

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

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



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011.

TONTTIJAKO

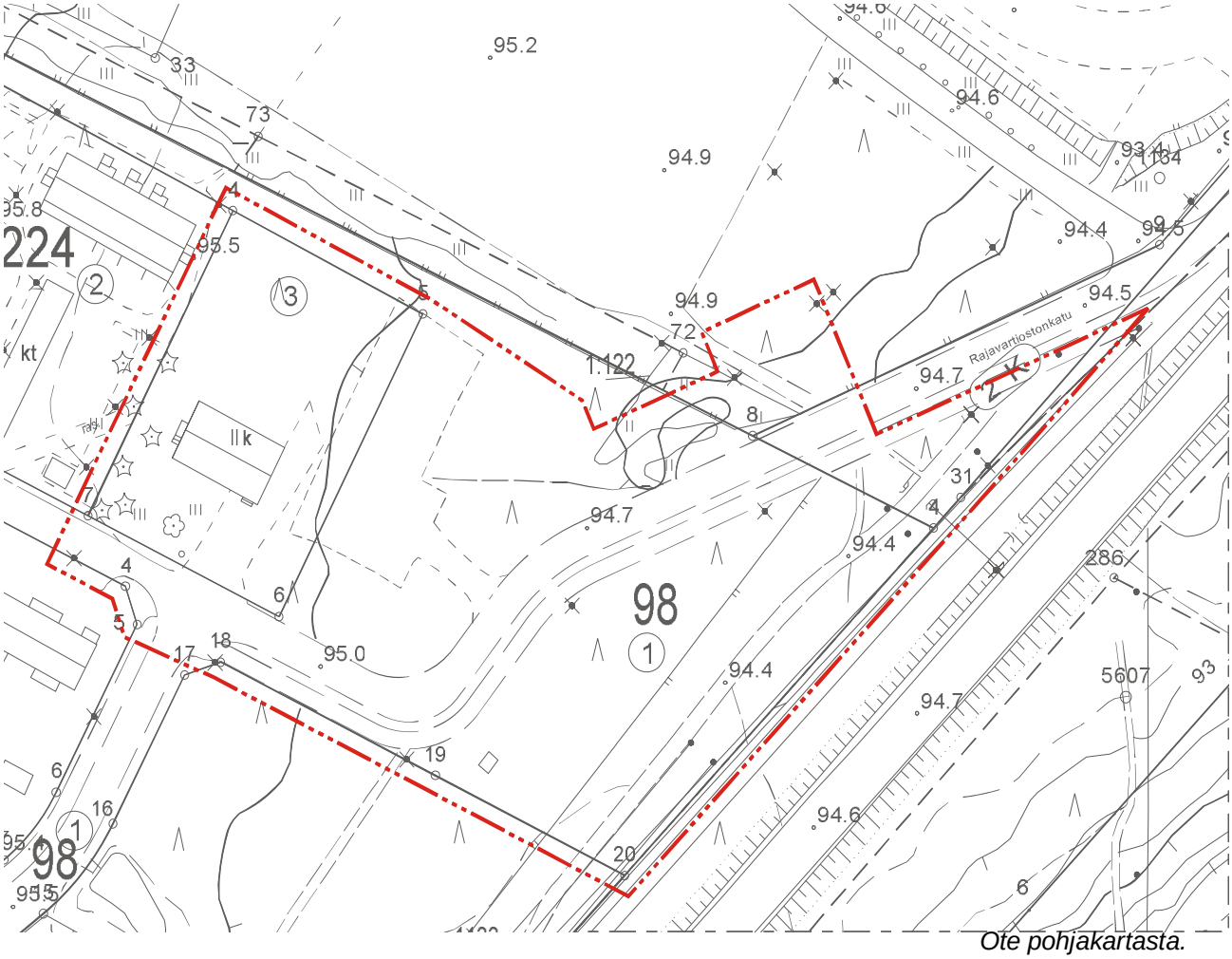
Korttelin 224 tontilla 3 on voimassaoleva tonttijako. Tontin pinta-ala on noin 2390 m2. Virkistysalueita, pysäköimisaluetta ja katuja ei ole lohkottu.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



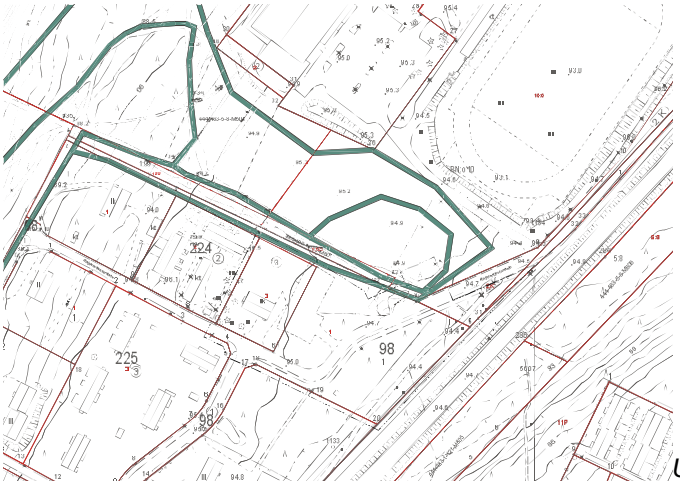
Ote pohjakartasta.

LÄHIYMPÄRISTÖN KAAVATILANNE JA SUUNNITELMAT

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

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

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



Ulkoilureittiselvitys 2013-14, ote

SELVITYKSET

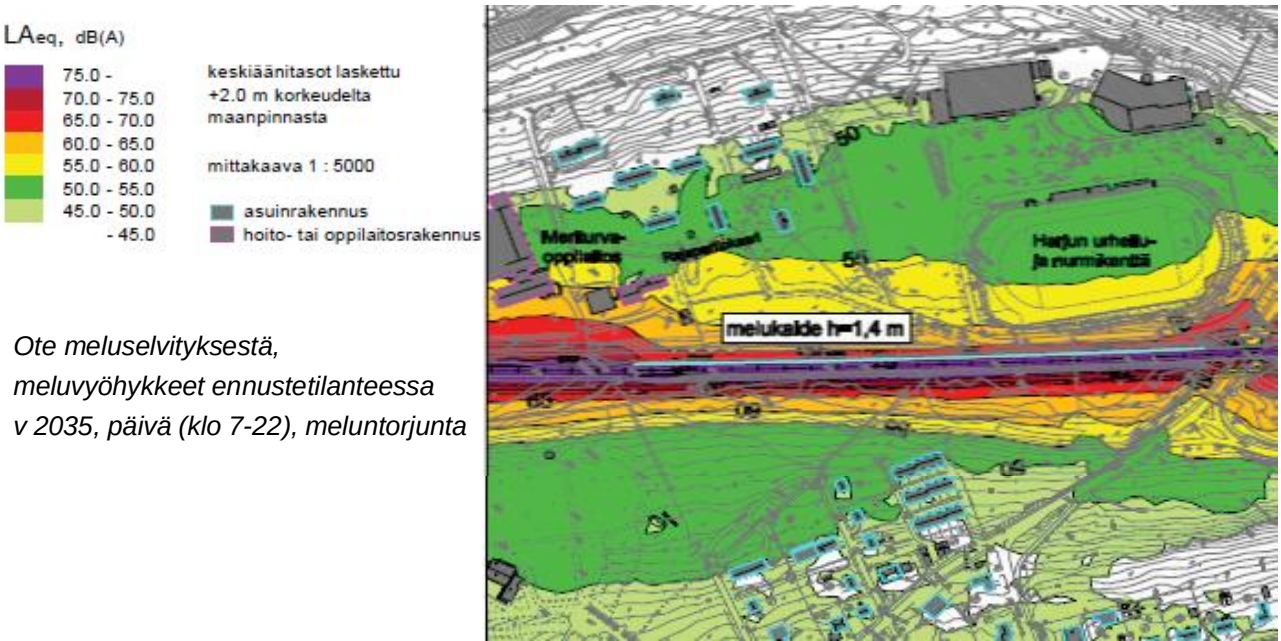
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 / alueen arvottamiskriteereinä ovat kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot ja kaava-alueen rakennus on alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus ja sen julkisivut ovat hyvin säilyneet

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

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

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

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



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

3. TAVOITTEET

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

3.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

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

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

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

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

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

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

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

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

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

3.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

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

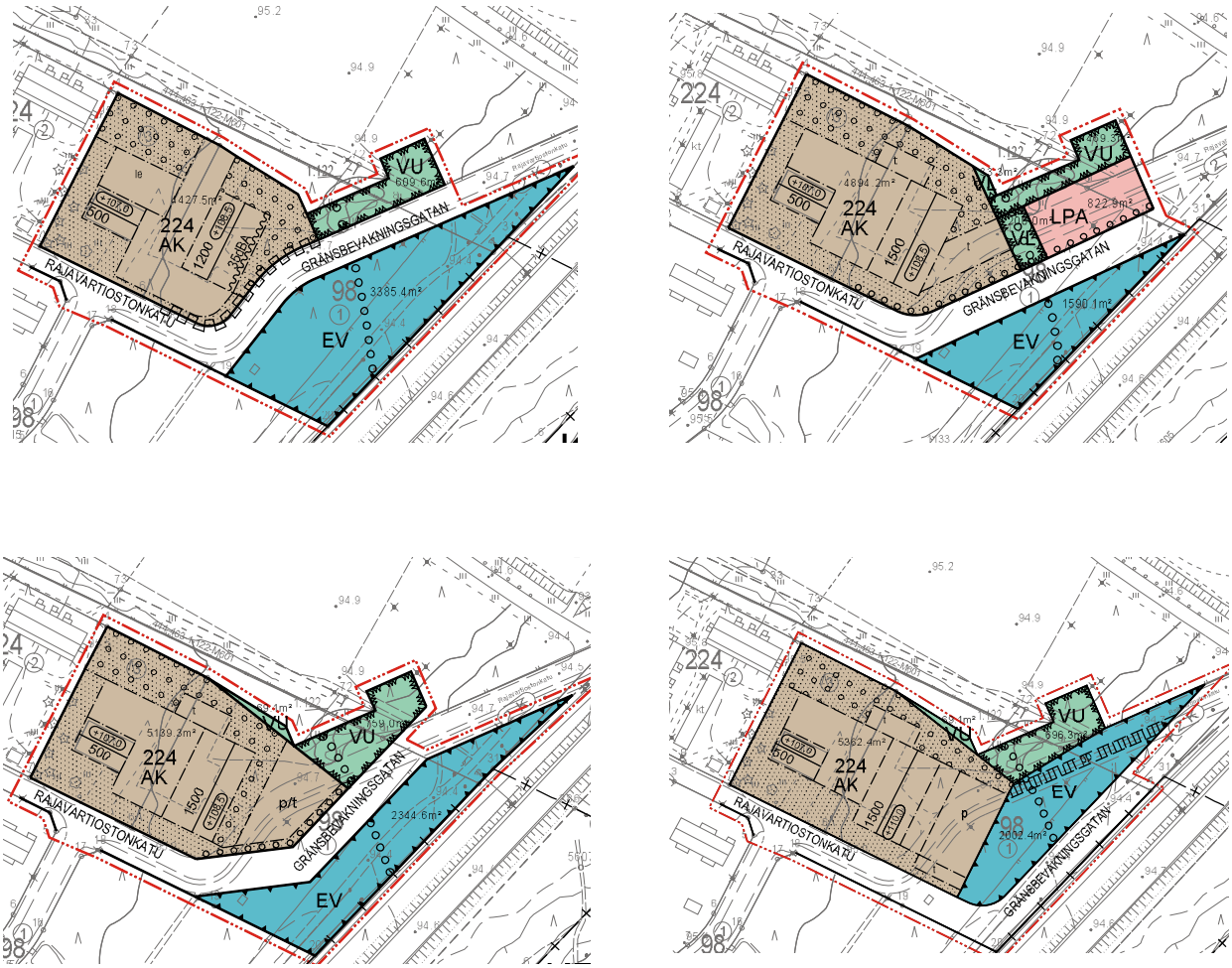
4. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

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

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

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



Vaihtoehtoisia korttelin laajentumisvaihtoehtoja

Voimassaolevan asemakaavan Y-korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-62/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Korttelialuetta on laajennettu myös viereiselle lähivirkistysalueelle sekä osaan toteutumatta jäänyttä urheilu- ja virkistysalueen pysäköintialuetta. Loppuosa pysäköintialueesta on liitetty osaksi laajempaa urheilu- ja virkistysaluetta VU. Asuinkorttelialueella sijaitseva, tällä hetkellä Hiiden Opiston käytössä oleva ja alunperin upseereille tarkoitettu kaksikerroksinen asuinrakennus on merkitty suojeltavaksi ulkoasunsa osalta eikä sitä saa purkaa.

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

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

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

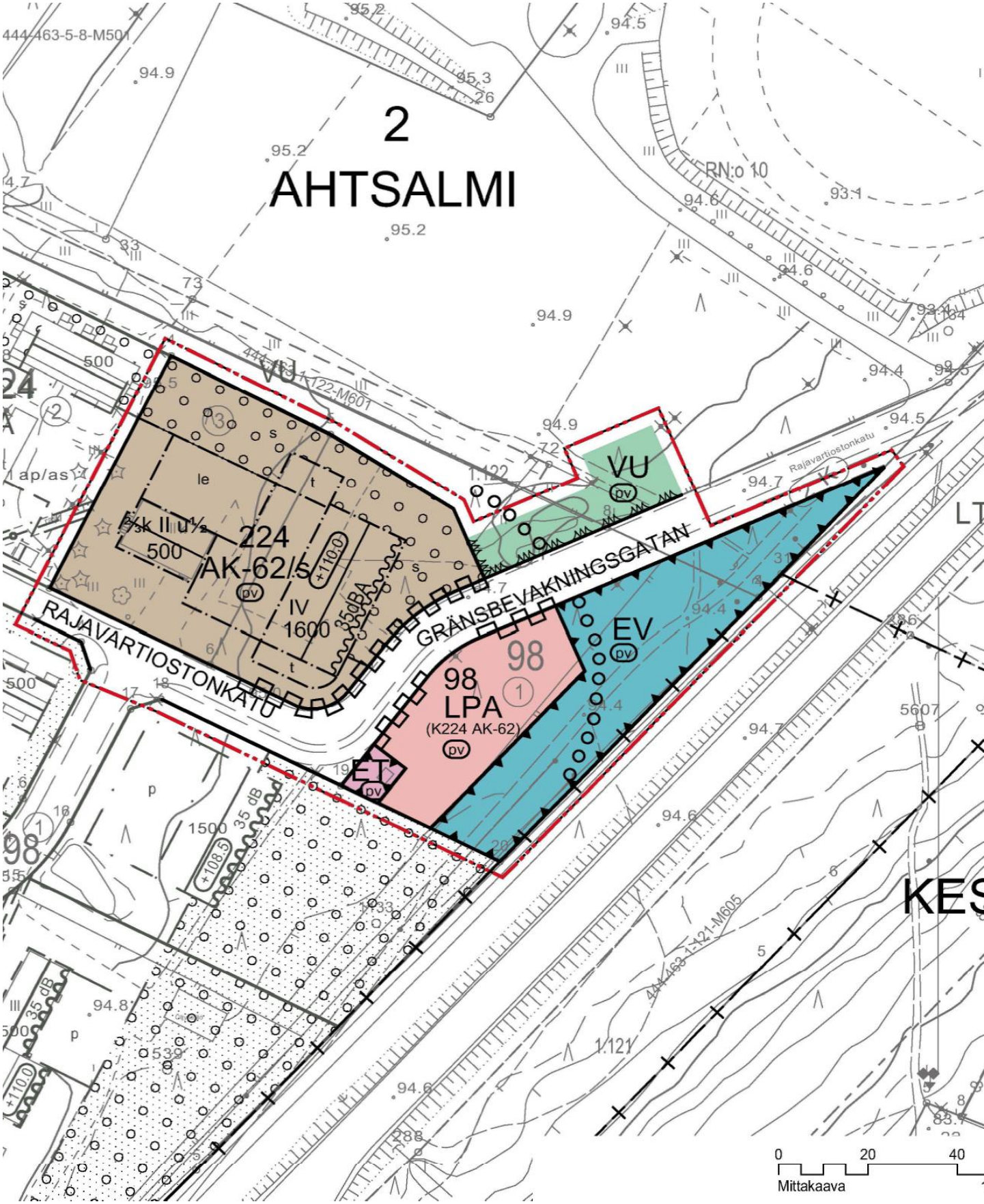
Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja –materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Kaikki autopaikat liikkumisesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta tulee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

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

Kaava-alueen maaperä tutkitaan tarvittaessa.

Luonnos 18.11.2014




2
AHTSALMI
224
AK-62/s
IV
1600
VU
EV
98
LPA
(K224 AK-62)
ET
RAJAVARTIOSTONKATU
GRÄNSBEVAKNINGSGATAN
Rajavartiostonkatu
RN:o 10
35dBA
35 dB
Mittakaava
0
20
40

LOHJA

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-62/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

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

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

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

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

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

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

Korttelialueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

VU

Urheilu- ja virkistysalue.

LPA

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

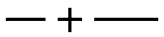


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



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

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

11

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

98

Korttelin numero.

RAJAVARTI

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

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

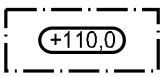
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

⅔k II

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

II u½

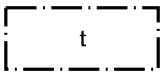
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



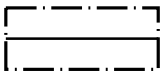
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



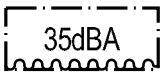
Rakennusala.



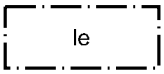
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



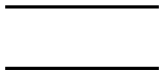
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.

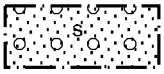
Ulkoilureitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(K224 AK-62)

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



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



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

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

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

4.2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

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

Palvelut

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

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

ALUEVARAUKSET

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

Korttelialueet

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

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

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

Muut alueet

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

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty tärkeällä pohjavesialueella.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset liitteenä.

TOTEUTUSTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

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

4.3 KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

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

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

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

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

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

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

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