



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 20.6.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaseloitus

L44 PAPPILANKORPI I

15. GRUOTILAN JA 24. VENTELÄN KAUPUNGIN OSIEN, PUISTO-, KATU-,
, LIIKENNE- JA RAIDEALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
TONTTIJAKO

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

SISÄLTÖ

0 PERUSTIEDOT 4

TUNNISTETIEDOT 4

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 4

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 5

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 5

KÄSITTELYVAIHEET 5

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 28

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 28

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 29

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 31

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS 31

OSA 1 - KATUVERKKO 32

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 33

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 37

JATKOTOIMENPITEET 40

4 TAVOITTEET JA VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE 41

VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE 41

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 47

KAAVAN KUVAUS 52

KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET 53

HAVAINNEKUVAT 57

VAIKUTUKSET 60

TOTEUTTAMINEN 60

6 EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE 61

EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMI-
NEN 61

KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET 53

HAVAINNEKUVAT 57

VAIKUTUKSET 60

TOTEUTTAMINEN 60

7 HYVÄKSYMISVAIHE 63

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET
KAAVAEHDOTUKSEEN 63

KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT 63

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET 66

TOTEUTTAMISTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 69

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 69

TOTEUTTAMINEN 69

KAAVASELOSTUKSEN LIITTET:

1. kaavan seurantalomake
2. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lausuntojen ja muistutuksen tiivistelmät sekä niiden vastineet
4. Alustava katusuunnitelma
5. Havainneaineisto
6. Tonttijakokartta

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L44 Pappilankorpi I, asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako

Asemakaavan päiväys: 20.6.2018

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

15. Gruotilan kaupunginosaa, puisto-, katu-, liikenne ja raidealuetta ja 24. Ventelän kaupunginosan liikenne- ja raidealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa 15. Gruotila, kortteli 360 tontti 7 ja katualuetta sekä kaupunginosa 16. Pappilankorpi, liikenne-, raide- ja suojaviheraluetta.

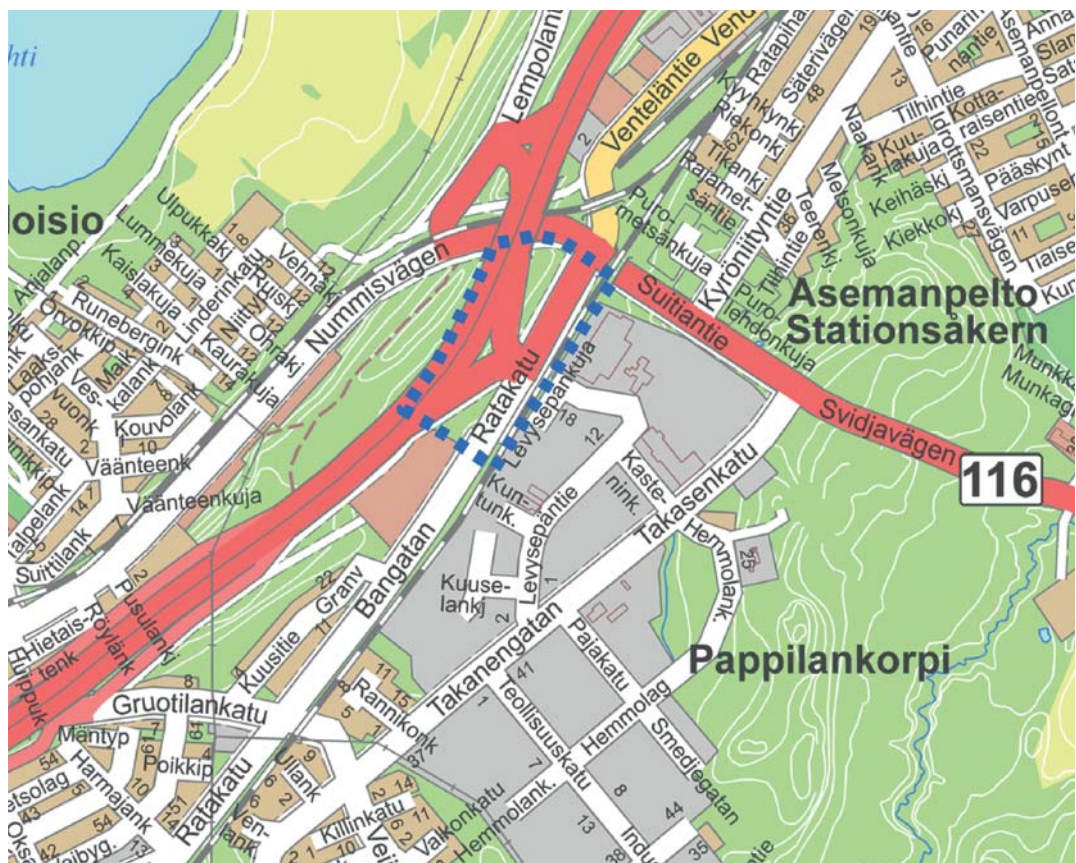
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suintiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäiset alueet valtatie 25:n eteläisten ramppien läheisyydessä sekä osa valtatie 25:stä. Suunnittelualue rajautuu idässä Hanko-Hyvinkää junarataan. Suunnittelualueen rajausta on supistunut kaavaprosessin aikana.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L44, Pappilankorpi I, asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako

Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta osoittaa Ratakadun varteen toimitilarakennusten korttelialueita. Lisäksi kaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota mm. hulevesien hallintaan, kaupunkikuvaan sekä rakennusten sijoittumiseen maisemassa.



Kaava-alueen rajausta

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L44 Pappilankorven asemakaava ja asemakaavan muutos on sisältynyt vetovoimalautakunnan hyväksymiin kaavoitusohjelmiin vuosille 2017-19 ja 2018-20.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 25.8.2016 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 14.9.2016 ja se oli nähtävillä 14.9 - 13.10.2016.

Vetovoimalautakunta 16.8.2017 § 10 on päättänyt varata Pappilankorven Gruotilan puistotalueen Kumi ja Matto Oy:lle suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vetovoimalautakunta on päättänyt asettaa L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineiston nähtäville 13.9.2017 § 31. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 20.9-19.10.2017 ja kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 11.10.2017.

Kaupunginhallitus on päättänyt asettaa L44 Pappilankorpi I, 15. Gruotilan kaupunginosan puisto-, katu-, liikenne-, ja raidealueen ja 24. Ventelän kaupunginosan liikenne- ja raidealueen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja tonttijaon julkisesti nähtävillä MRL 65:n ja MRA 27§:n mukaisesti 9.4.2018 96§. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.4.-21.5.2018, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot. Lisäksi kaavaehdotukseen on ollut mahdollista tutustua kaavaillassa 15.5.2018.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet sekä 4 Valmisteluvaiheen palaute.

KÄSITTELYVAIHEET

25.8.2016 §88 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
13.9.2017 §31 Vetovoimalautakunta, valmisteluvaiheen aineiston sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
21.3.2018 §46 Vetovoimalautakunta, 9.4.2018 §96 Kaupunginhallitus - ehdotusvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
20.6.2018 §99 Vetovoimalautakunta, 6.8.2018 §229 Kaupunginhallitus, 15.8.2018 Kaupunginvaltuusto - Hyväksymisvaiheen aineisto



LOHJAN KAUPUNKI | KAUPUNKIKEHITYS | KAAVOITUS | TLE, TK, KL |
16.8.2017, 13.9.2017

1. Suunnittelun lähtökohdat

KAUPUNKIKEHITYKSEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/kaavoitus
Karstuntie 4
PL 71, 08101 Lohja
puh. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4 (4. krs)
08100 LOHJA

Sähköpostiosoite:
kaavapalaute(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: Tiitus Kuisma, Kalle Lindblom, Tuija Savela,
Teija Liuska-ELoranta, Kaisa Långström

SISÄLLYSLUETTELO

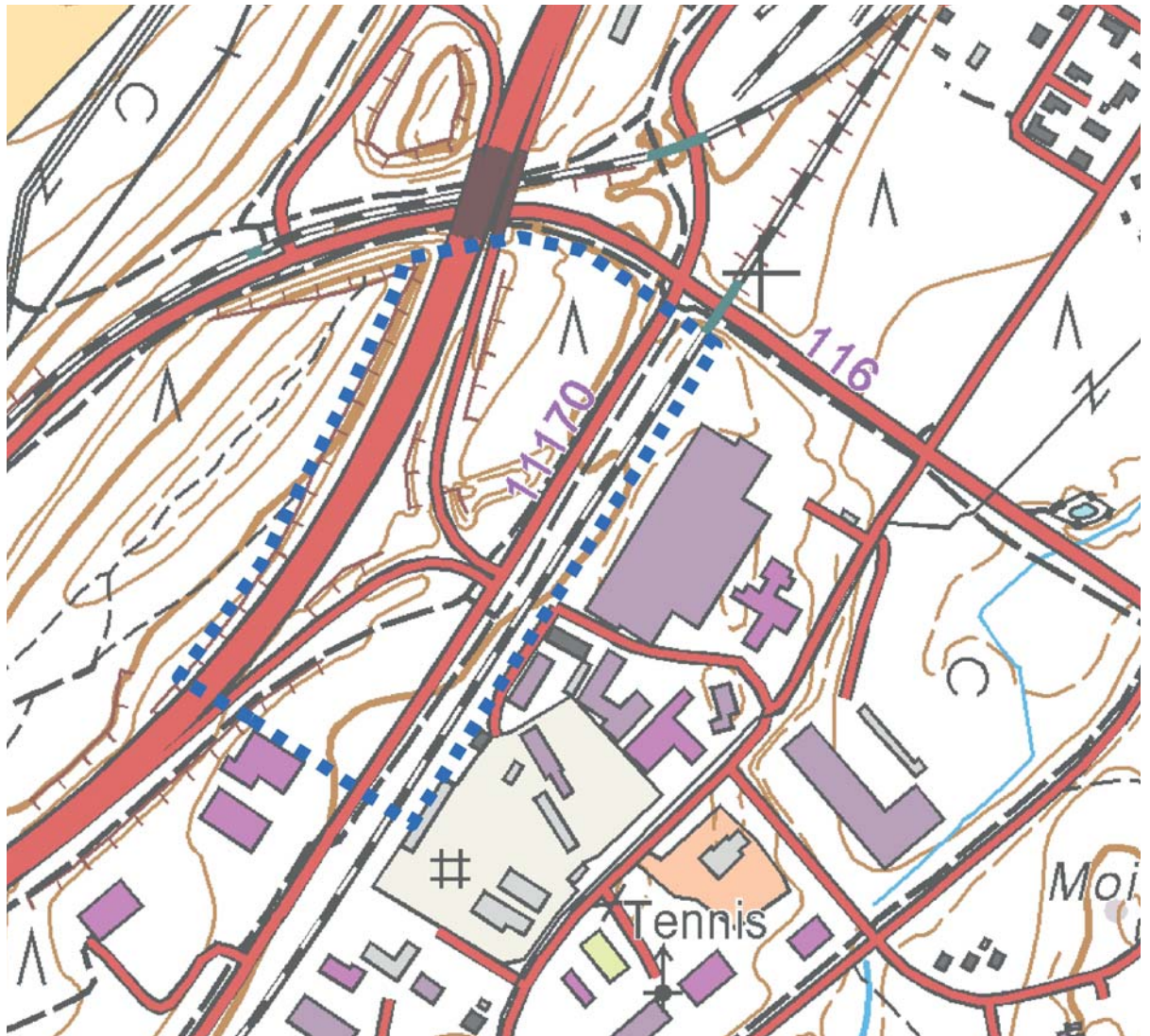
1. Selvitys suunnittelualueen oloista
 - Alueen yleiskuvaus
 - Luonnonympäristö
 - Pinnanmuodostus ja maaperä
 - Vesistöt ja pohjavesi
 - Kasvillisuus ja eläimistö
 - Rakennettu ympäristö
 - Väestö, työpaikat ja palvelut
 - Liikenne ja tekninen huolto
 - Rakennukset ja kulttuuriympäristö
 - Muinaismuistot
 - Virkistys
 - Ympäristöhäiriöt
 - Maanomistus
2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - Maakuntakaava
 - Taajamaosayleiskaava
 - Asemakaavat
 - Pohjakartta
 - Rakennusjärjestys
 - Rakennuskiellot
 - Nimistö
 - Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Nummentien (mt 116) ja Ratakadun liittymän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäiset alueet valtatie 25:n eteläisten ramppien läheisyydessä sekä osa valtatie 25:stä. Suunnittelualue rajautuu idässä Hanko-Hyvinkään junara-taan.

Liikennealueiden väliin jäävät metsäiset alueet ovat rakentamattomia.



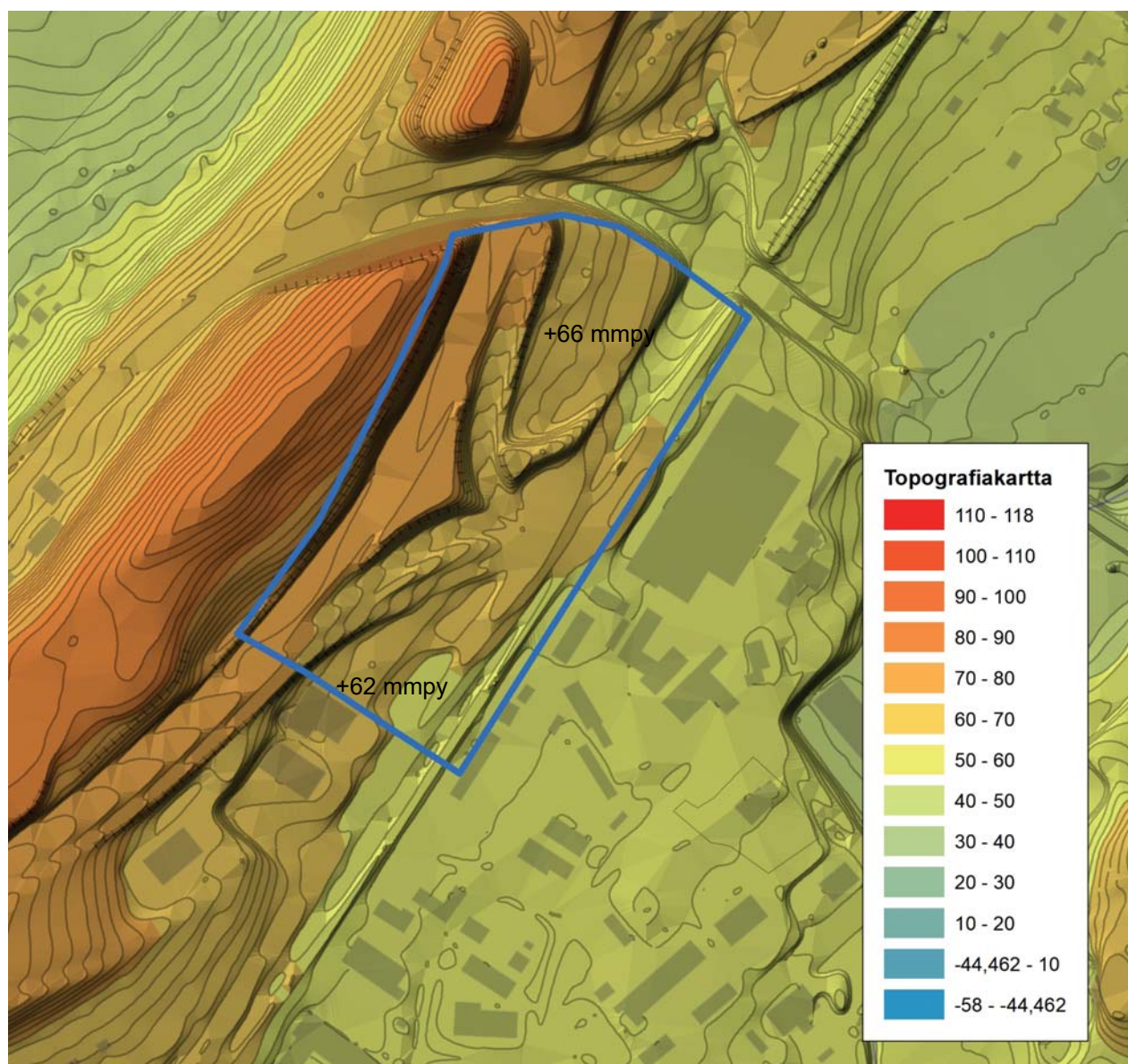
Suunnittelualueen alustava rajaus, peruskarttaote.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus

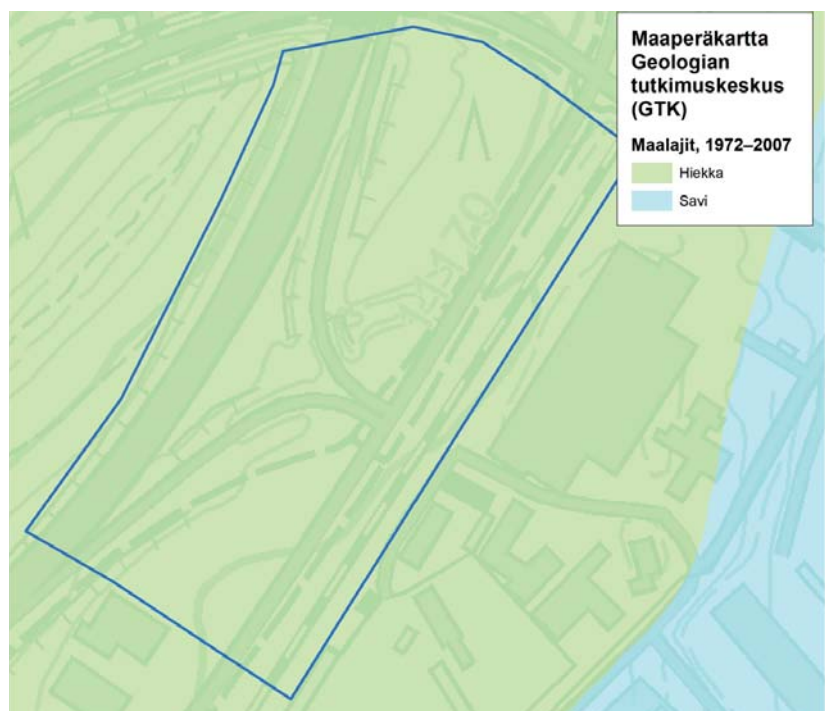
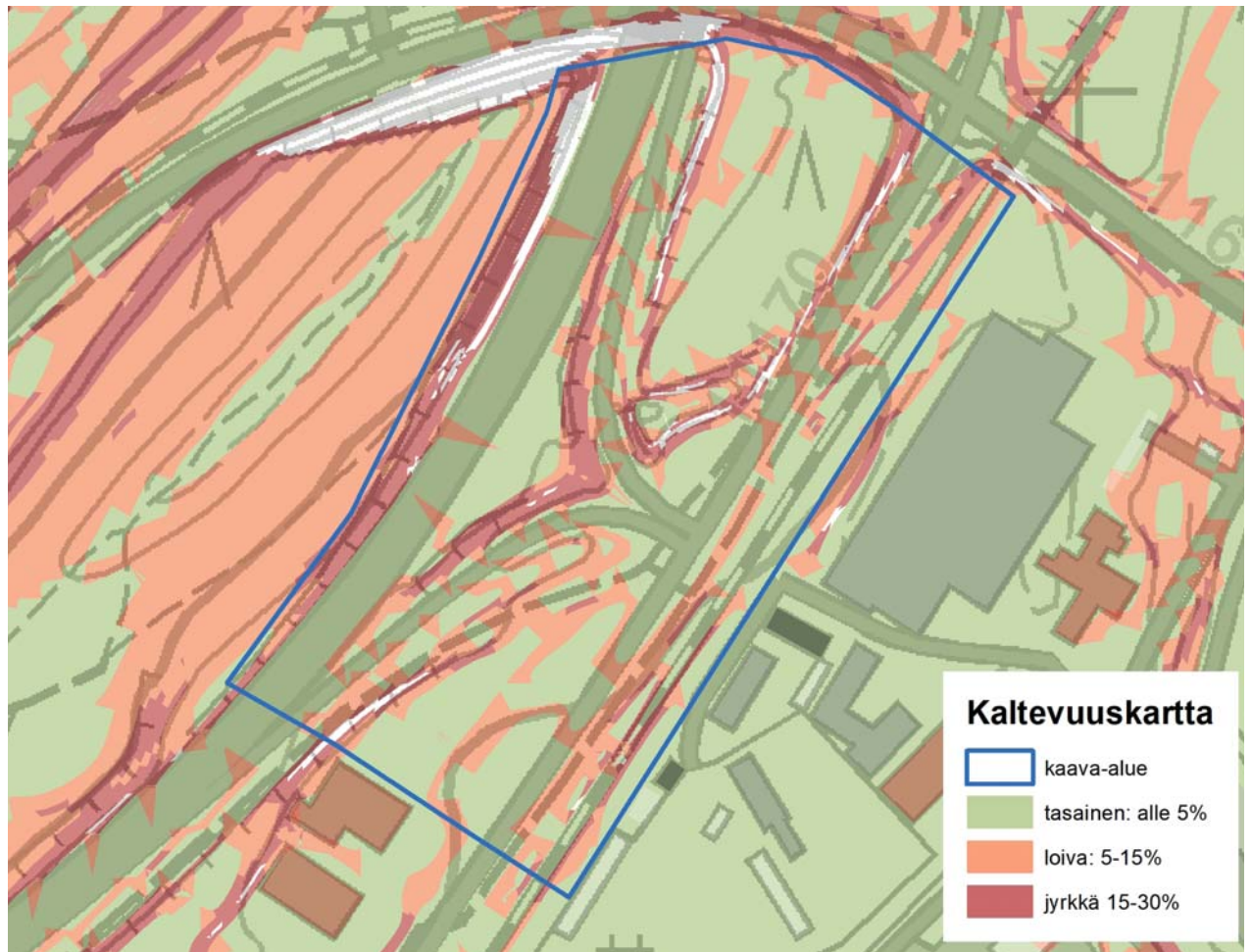
Ratakadun länsipuolella harjun rinne lähtee kohoamaan kohti luodetta saavuttaen suunnittelualueella korkeustason 82 mmpy itäpuolen jäädessä melko tasaiseksi korkeudessa. 60 mmpy.

Metsäiset alueet liikenneväylien välissä ovat kaltevuudeltaan pääasiassa tasaiset. Pohjoisosassa olevan metsäisen alueen kaltevuus on reunoilla osittain loivaa ja osittain jyrkää.



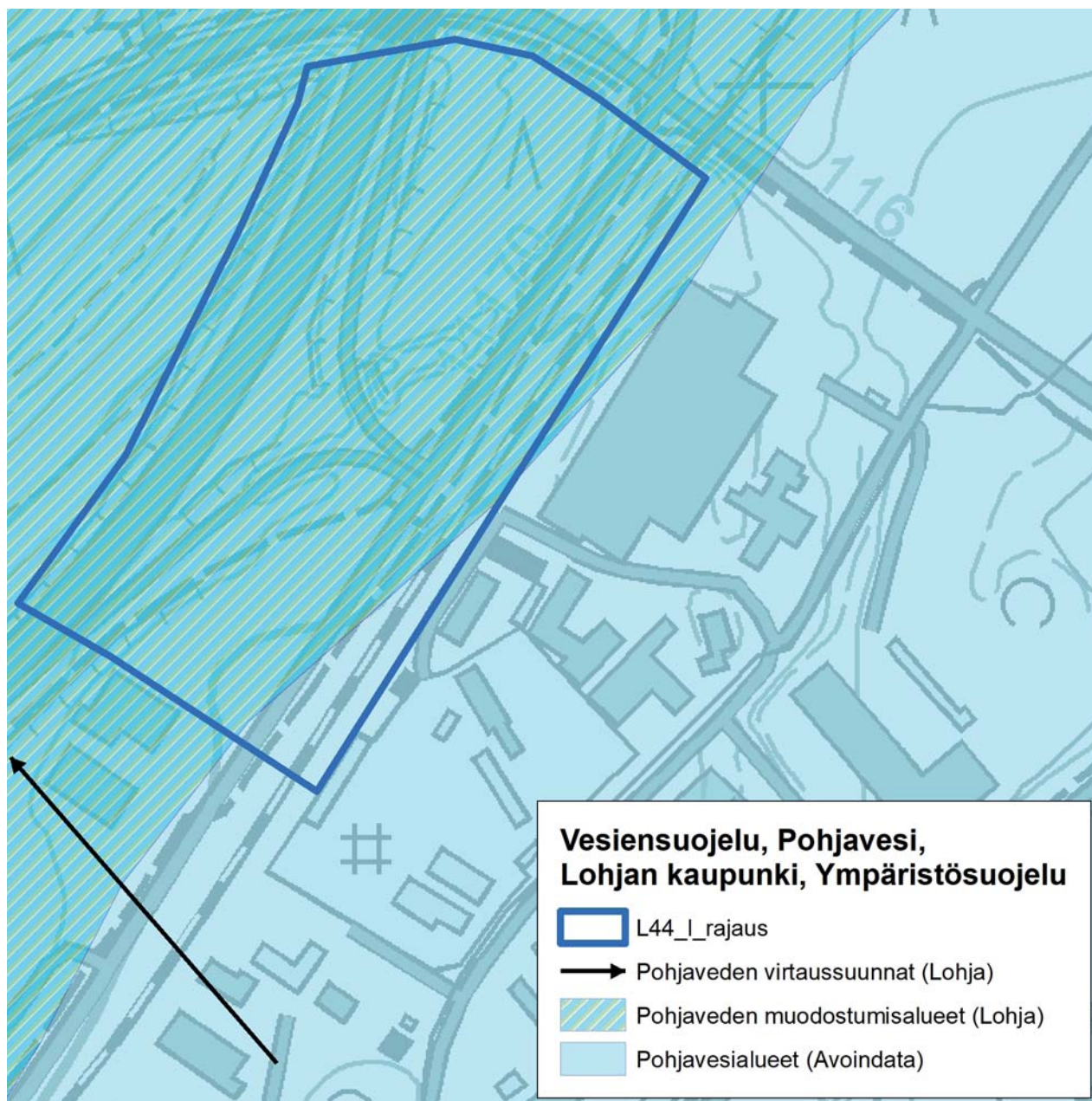
Maaperä

Kaava-alueen maaperä sisältää lähestulkoon pelkkää hiekkaa.



Pohjavesi

Ratakadun itäpuoli kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Ratakadun länsipuoli on puolestaan pohjaveden muodostumisaluetta. Vedenottamot sijaitsevat lähellä tarkastelualueita.



Pintavesi

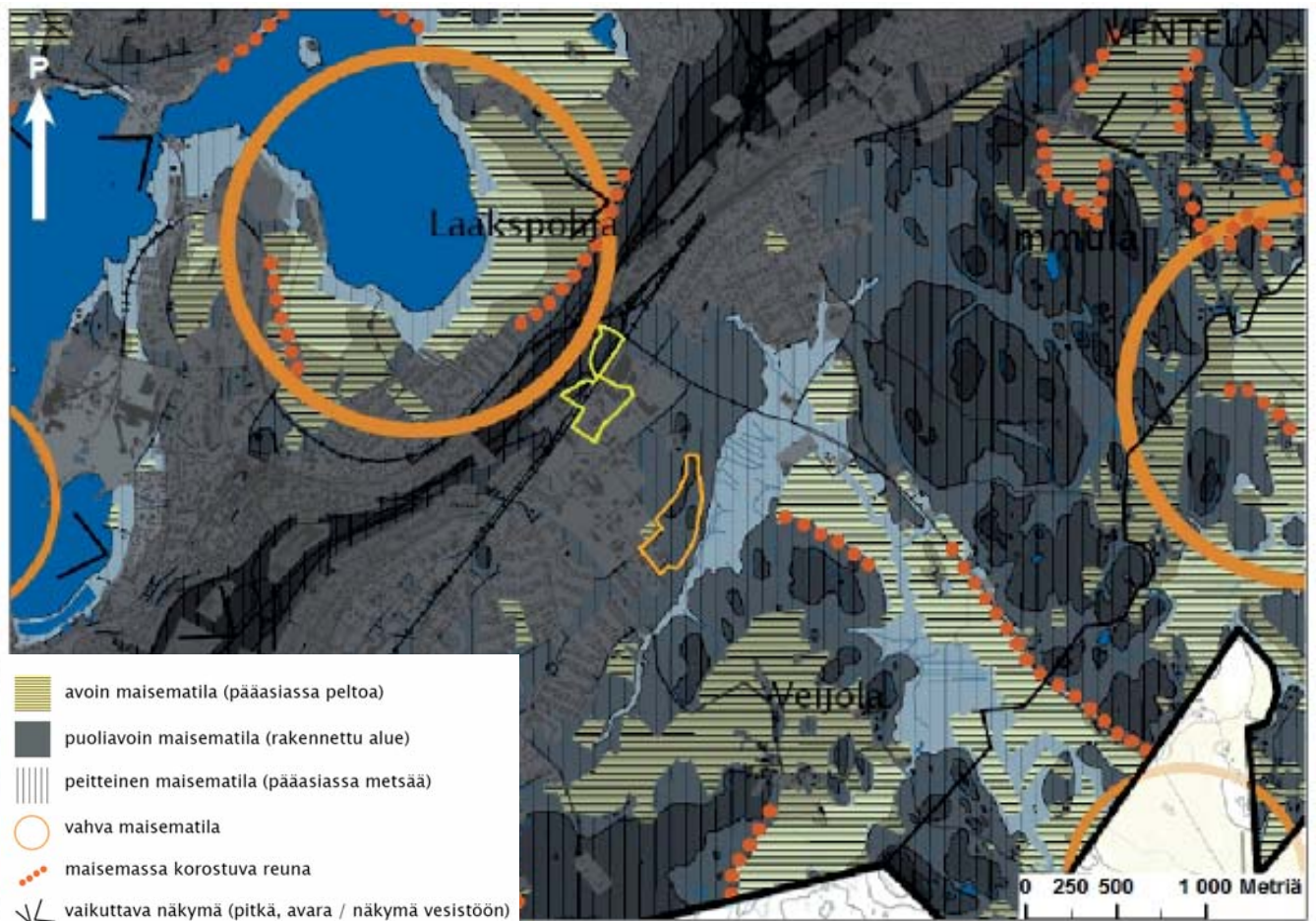
Kruotinoja alkaa suunnittelualueen länsipuolelta ja virtaa ensin etelään, minkä jälkeen se kääntyy hiljalleen kohti pohjoista. Se virtaa eteläisen kaava-alueen itäpuolitse kääntyen lopulta kohti länttä. Suunnittelualueiden välillä virtaa Kruotinojan sivu-uoma, ja eteläisen kaava-alueen itäpuolella Kruotinojaa ruokkivat myös pienemmät uomat. Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Lohjanjärveen kuuluva Moisio-lahti.

Kasvillisuus ja eläimistö

Ratakadun länsipuoli pohjoisella kaava-alueella on harjun rinteen kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulaissa mainittuja luontokohteita eikä muitakaan suojelukohteita.

Maisema

Alueen maisematila on peitteistä; rakennettua tilaa tai metsää. Maisemarakenteessa Ratakadun länsipuoli sijoittuu selänteiden lakialueeseen rajoittuvaan selänteeseen (60-80 mmpy). Muutoin alue on selänteiden ja laakson vaihteluvähyä (40-60 mmpy).



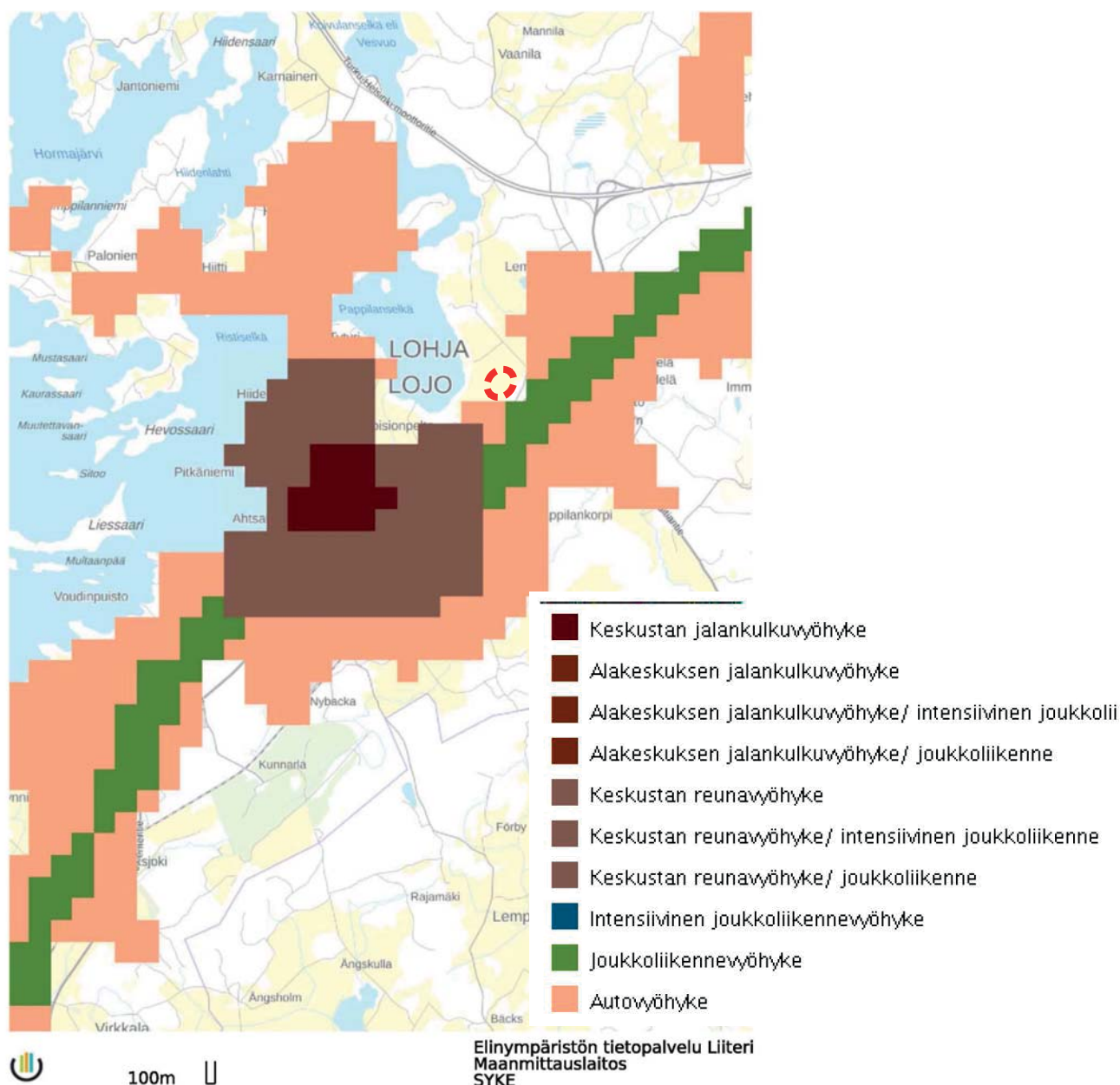
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

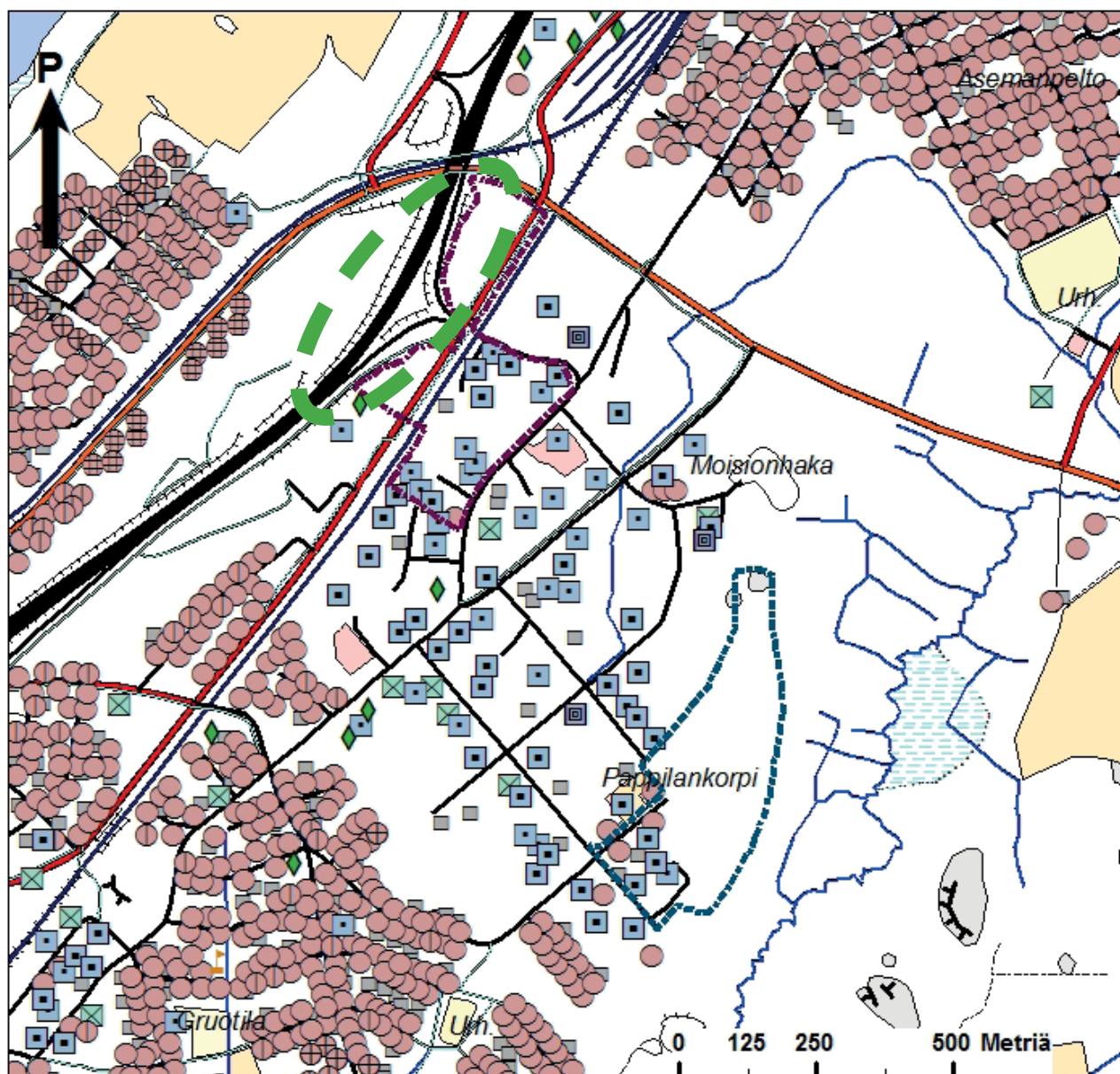
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet on Urban Zone -hankkeissa tuotettu valtakunnallinen paikkatietoaineisto. Vyöhykkeillä kuvataan mm. saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. (Suomen ympäristökeskus, 2015)

Suunnittelualue sekä koko Pappilankorven alue on taajama-alueita. Taajamat ovat osa yhdyskuntarakenteen aluejakoja. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajausta perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Tarkastelualueelle sijoittuva Ratakadun länsiosa on rakentamaton aluetta. Pappilankorven kaupunginosassa on pääasiassa teollisuutta ja sitä tukevia toimintoja.





Pvm: 11.7.2017 Tekijä: TK

Kaupunkirakenne

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| Kaupan toimitilat | Autotie Ib |
| Koulu | Autotie Ia |
| Päiväkoti | Autotie IIa |
| Kerrostalo | Autotie IIb |
| Rivitalo | Autotie IIIa |
| Paritalo | Autotie IIIb |
| Pientalo | Ajotie |
| Toimistorakennukset | Ajopolku |
| Teollisuusrakennukset | Kävely- ja pyörätie |
| Varastorakennukset | Lautta |
| Yhdyskuntatekniikan rakennukset | Rautatie |
| Muut rakennukset | Pohjoinen kaava-alue |
| | Eteläinen kaava-alue |

Liikenne ja tekninen huolto

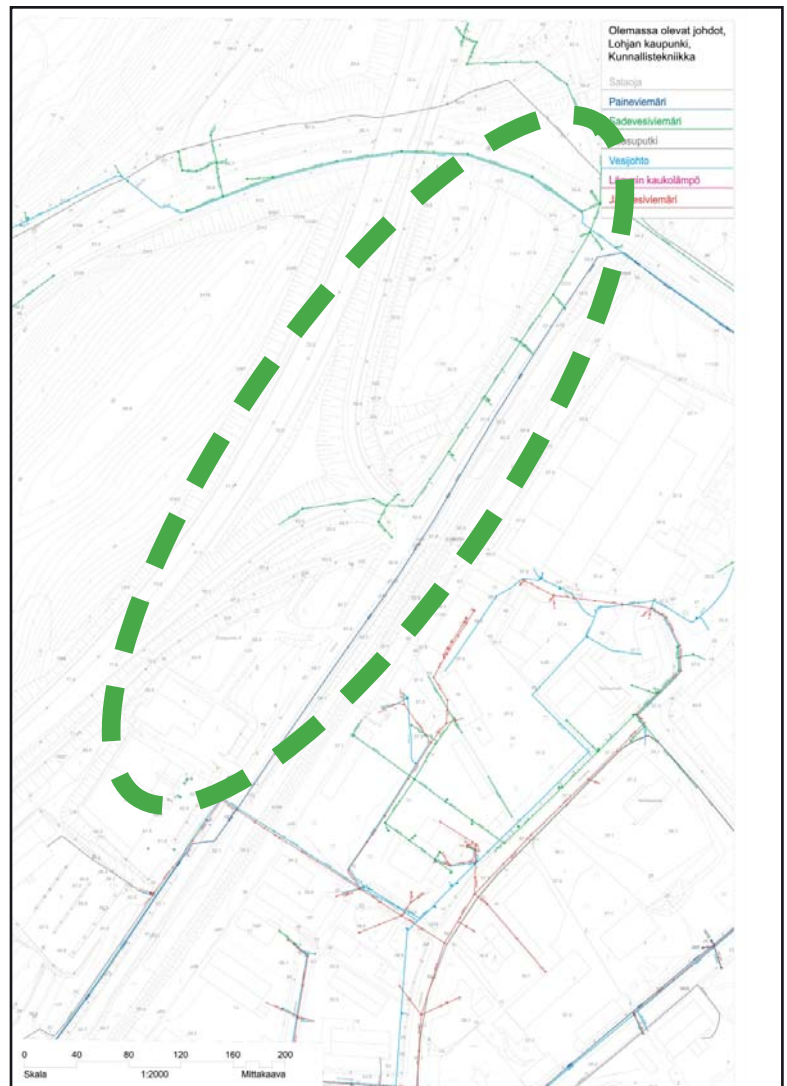
Ratakadun maantiesuuden (11170, välillä Suitiantien risteys, vt 25:n liittymä) keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on ollut 4329 ajon./vrk (lähde ELY-keskus, raporteja 81/2012). Ratakatu on osa paikallisen ja pääkaupunkiseudulle suuntautuvan joukkoliikenteen reittiä. Vuoroja on vuorokaudessa noin 165 (Liikennevirasto). Ratakadun varressa kulkee kevyen liikenteen väylä. Ratakatu on osa suurten erikoiskuljetusten reittiä välillä Gruotilankatu - vt25:n liittymä. Ratakadun vieressä sen itäpuolella kulkee Hanko-Hyvinkää -rautatie.

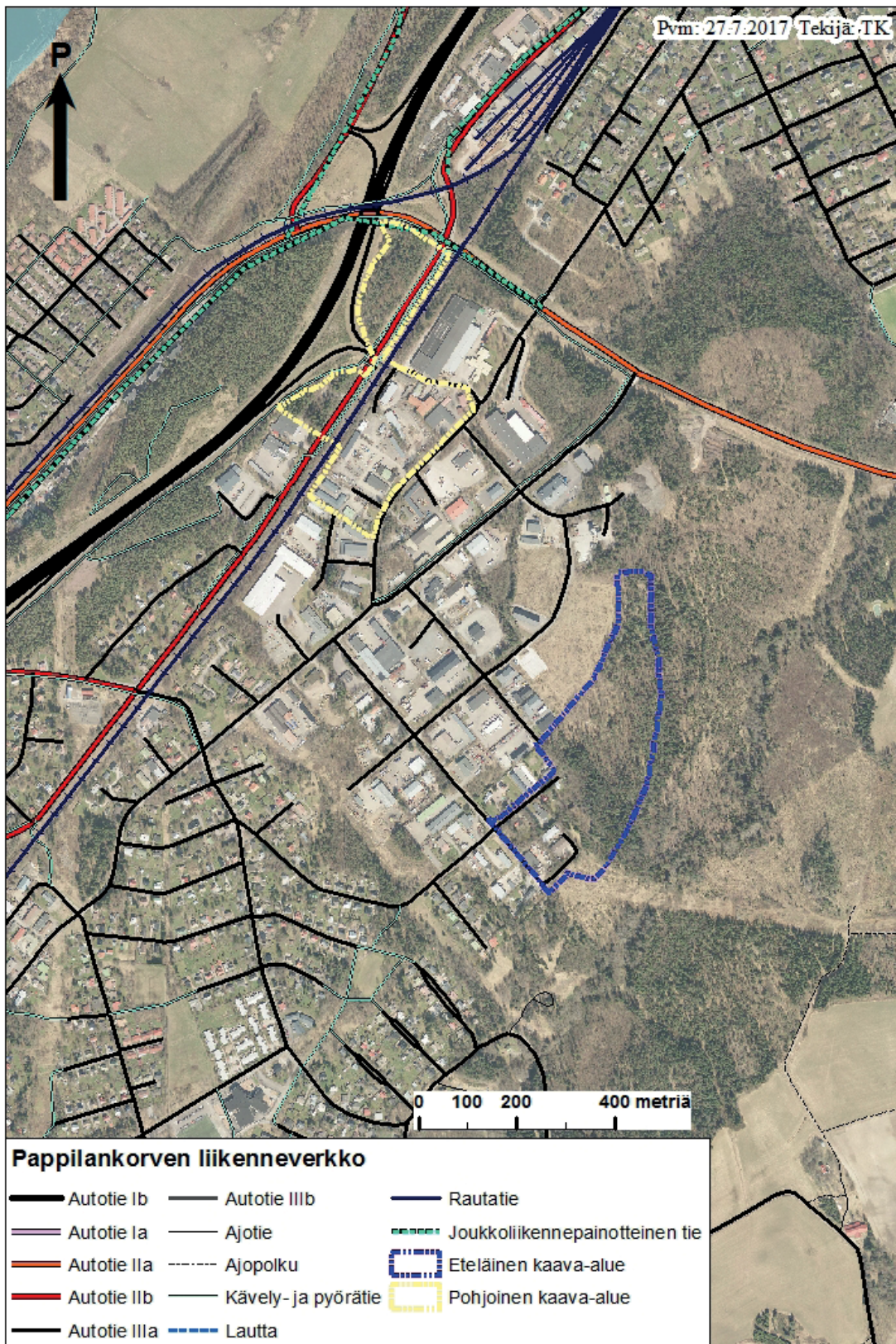
Suunnittelualueetta ympäröivät lännessä valtatie 25 ja Lohjanharju, pohjoisessa Suitiantie ja pieni metsäkaistale ennen Asemanpellon pientaloaluetta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, Ratakadun varressa on sadevesiviemäri. Sadevesiviemäri laskee kohti pohjoista Suitiantielle ja Suotiantien suuntaisesti kohti itää. Hulevedet purkautuvat noin 300 metrin päässä Suitiantien ja Ratakadun risteyksessä.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Pappilankorven kaupunginosassa asuu 108 henkilöä, joista 84 on asettautunut pientaloon. Työpaikkoja alueella on 673, mikä koostuu teollisuuden 257 paikasta loppujen 416 kuullessa palvelusektoriin. Palvelutyöpaikoista n. 48 % muodostuu kuljetuksesta ja varastoinnista, n. 16 % tukkukaupasta, vähittäiskaupasta ja moottoriajoneuvojen korjauksesta, n. 15 % rakentamisesta, n. 7% hallinto- ja tukipalvelutoiminnasta, n. 7 % sosiaali- ja terveystalouksista sekä n. 5 % vesi-, viemäri-, jätevesi- ja jätehuollosta. Myymälähalleja Pappilankorvessa on kaksi kappaletta.







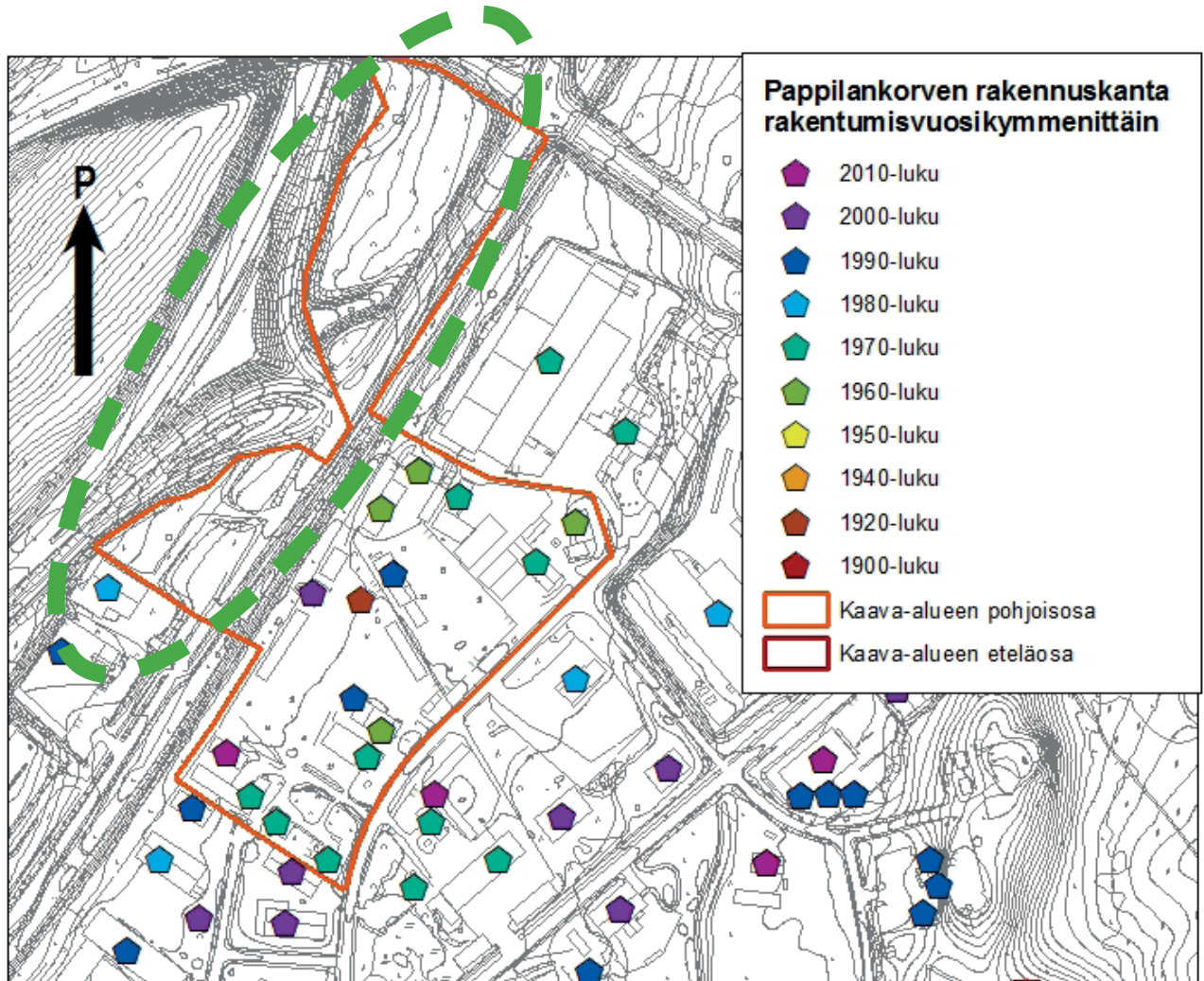
Rakennusten käyttötarkoitus

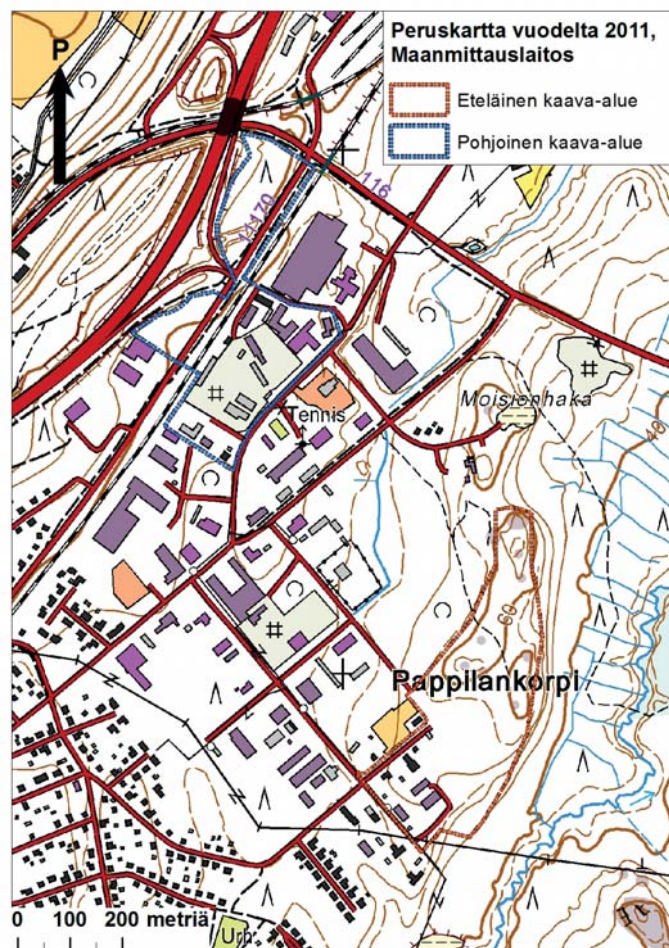
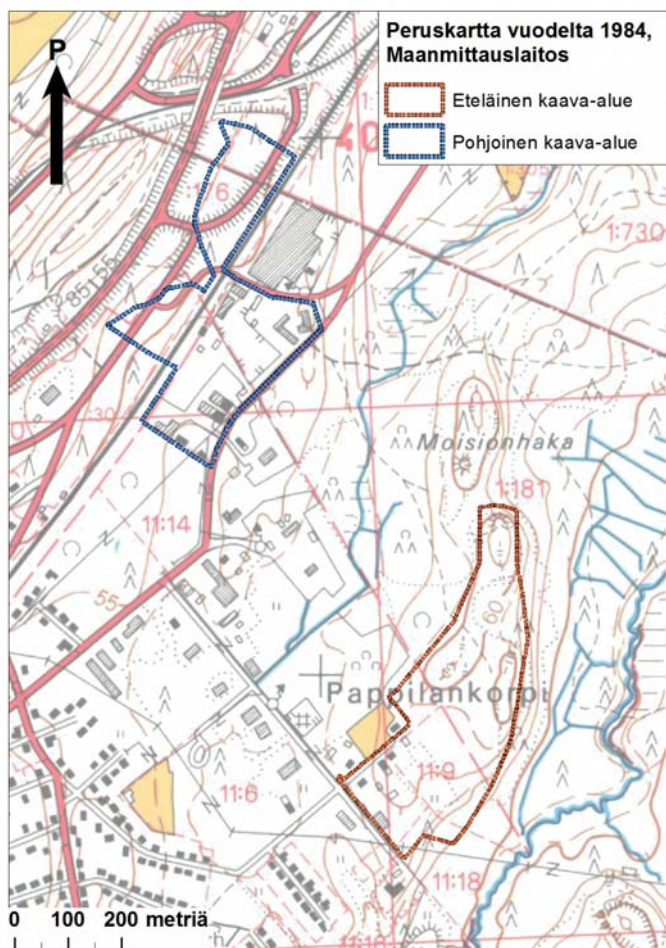
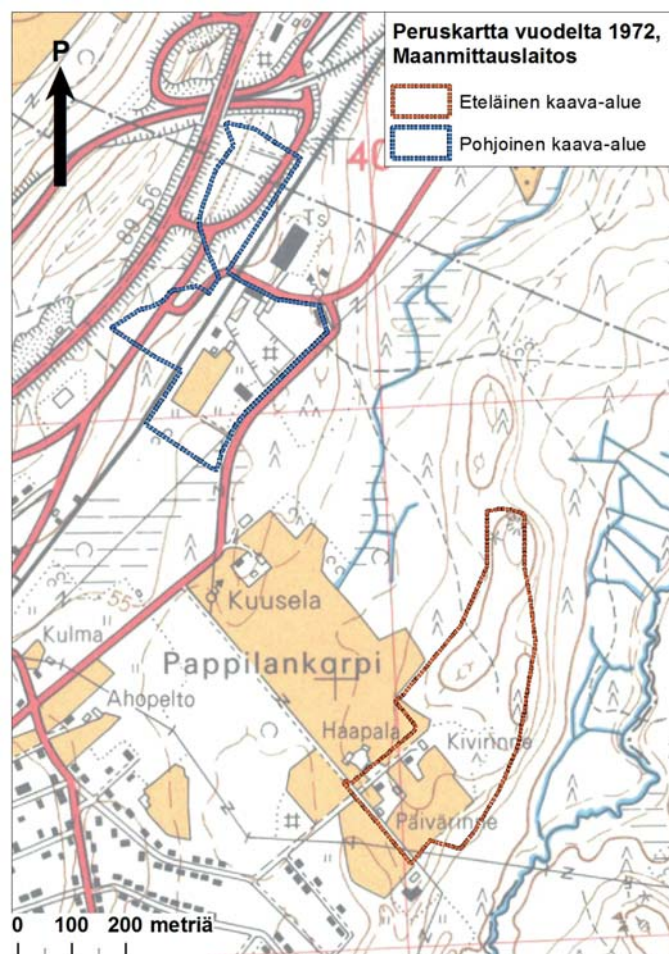
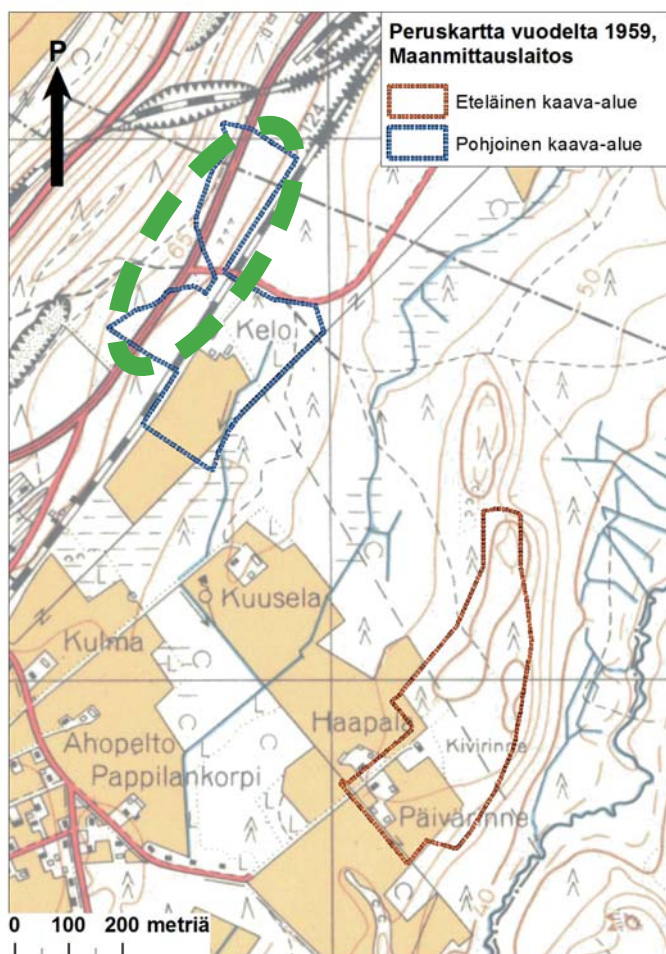
- | | | | |
|--|-------------------|--|---------------------------------|
| | Kaupan toimitilat | | Toimistorakennukset |
| | Koulu | | Teollisuusrakennukset |
| | Päiväkoti | | Varastorakennukset |
| | Kerrostalo | | Yhdyskuntatekniikan rakennukset |
| | Rivitalo | | Muut rakennukset |
| | Paritalo | | Pohjoinen kaava-alue |
| | Pientalo | | Eteläinen kaava-alue |

Pvm: 11.7.2017 Tekijä: TK

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuu alle viisi omakotitaloa yhden ollessa myös teollisuuskäytössä. Erilaisten teollisuusrakennusten ja varastojen lisäksi tarkastelualueella on kaksi taloussrakennusta asukkaiden käytössä. Pohjoisen kaava-alueen rakennukset on rakennettu pääasiassa 1960- ja 70-luvuilla; neljä 1990- ja 2000-luvullakin rakennettua rakennusta löytyy. Eteläisellä kaava-alueella on rakennettu puolestaan 1950-luvulta 1990-luvulle.





Maankäytön historia

Suunnittelualue on ollut liikennealueiden risteyskohdassa jo pitkään. Vuodelta 1959 olevassa peruskartassa Hanko-Hyvinkääntieltä on ollut tieyhteys itään, joka on ylittänyt junaradan. Jo vuoden 1972 peruskartassa suunnittelualueen pohjoispuolella on eritasoliittymä, mutta yhteys junaradan itäpuolelle on edelleen kulkenut suunnittelualueen kautta. 1980-luvun jälkeen Ratakadun linjaus on siirtynyt lähemmäs junarataa.

Kulttuuriympäristö

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai erityisesti huomioitavaa kulttuuriympäristöä.

Muinaismuistot

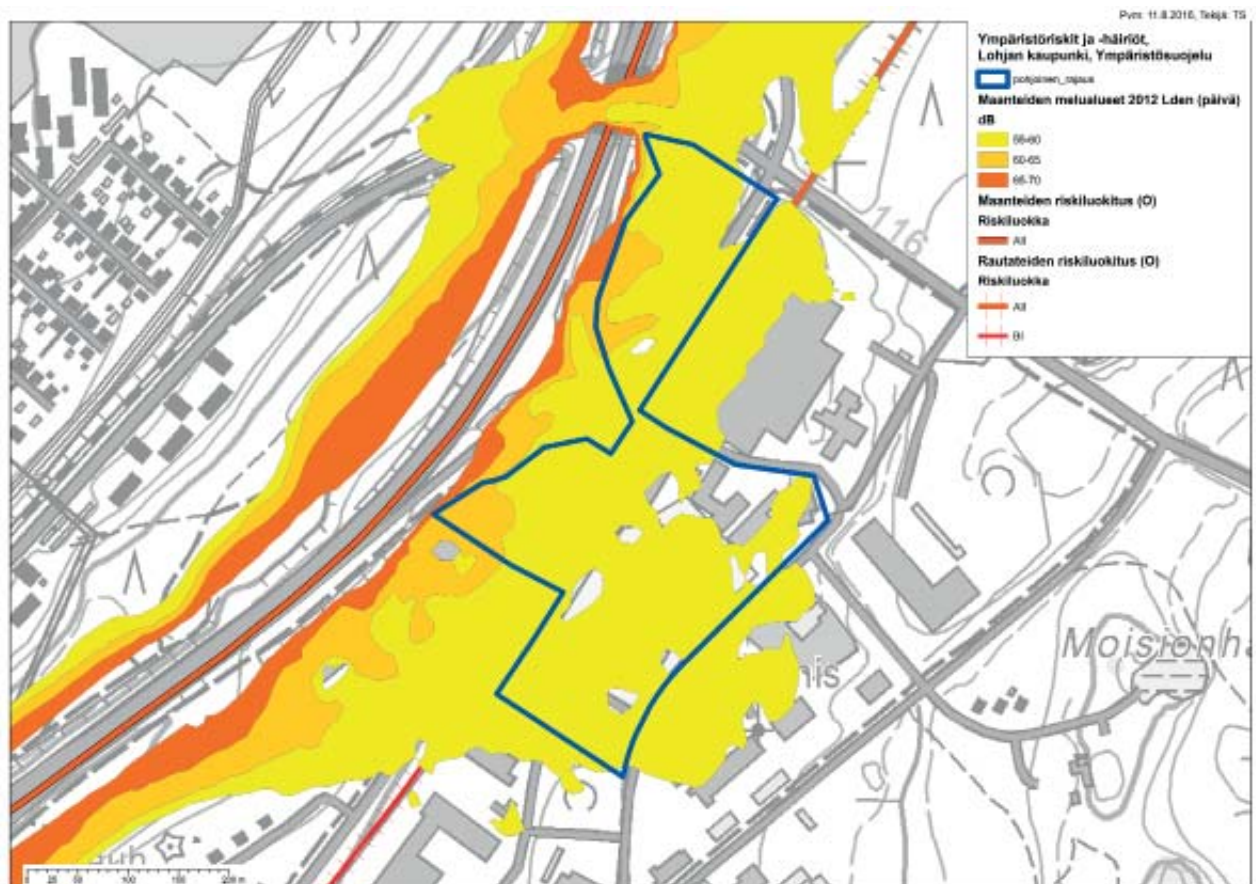
Muinaisjäännösrekisterissä ei ole kohteita suunnittelualueelta.

Virkistys

Ratakadun varressa sekä vt 25:n liittymähaaran rinnalla Lohjan keskustan suuntaan kulkee kevyen liikenteen väylä. Metsäisillä alueilla ei ole erityistä virkistyskäyttöarvoa merkittävien liikenneväylien välissä.

Ympäristöhäiriöt

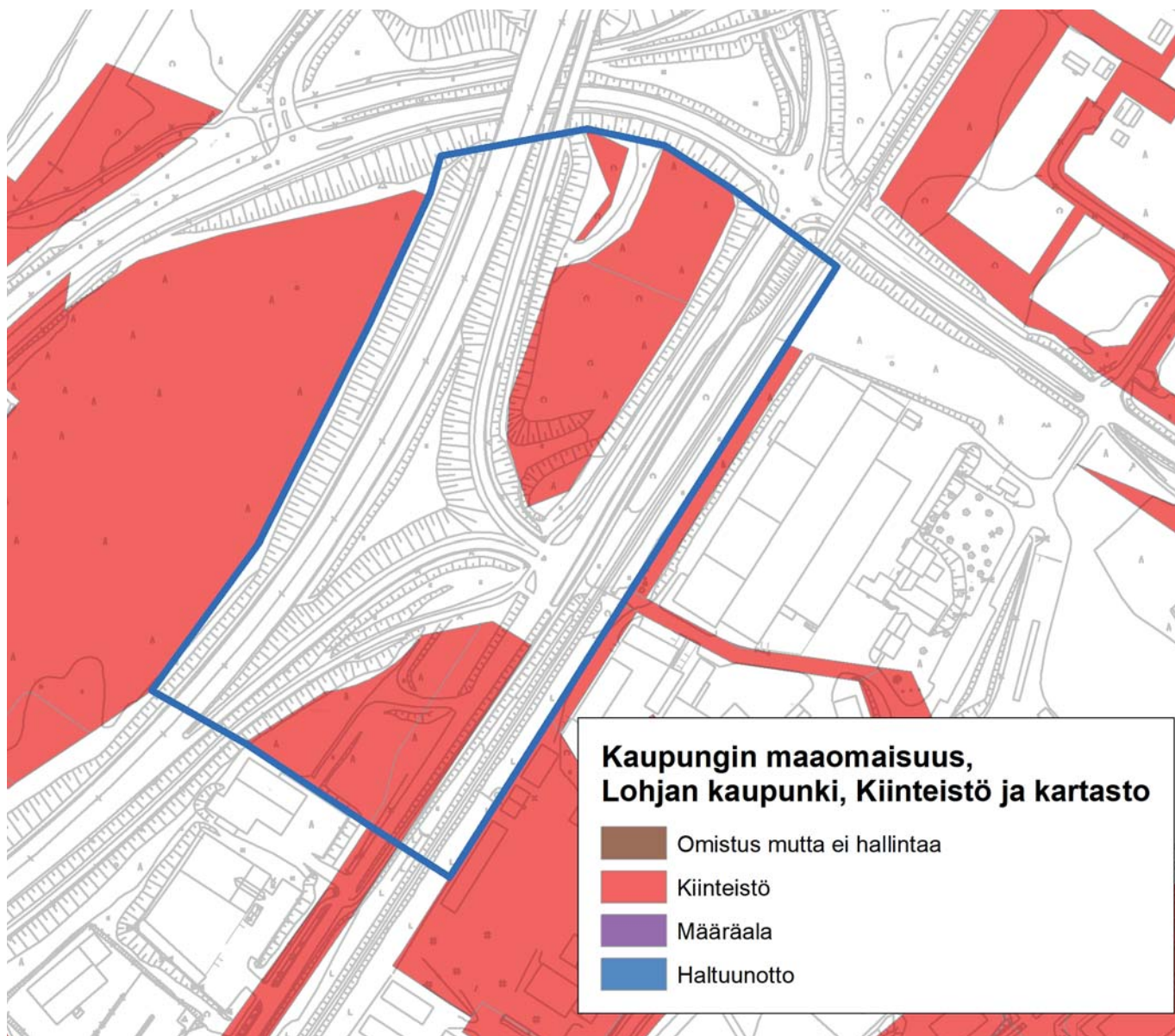
Vt 25:n 50-60 dB:n melualue ulottuu Levysepäntielle. Hanko-Hyvinkää -rata aiheuttaa melua ja tärinää lähiympäristössä. Levysepäntien teollisuusalueella on maaperän pilaantuneisuuden tarkistamista edellyttävä kohde. Kaava-alueen eteläiseen osaan ei kohdistu meluhäiriötä.



Vt 25:n melualue (päivämelu).

Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuu lähinnä kaupungin omistuksessa olevia mutta myös yksityisten tahojen ja valtion omistamia alueita.



SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

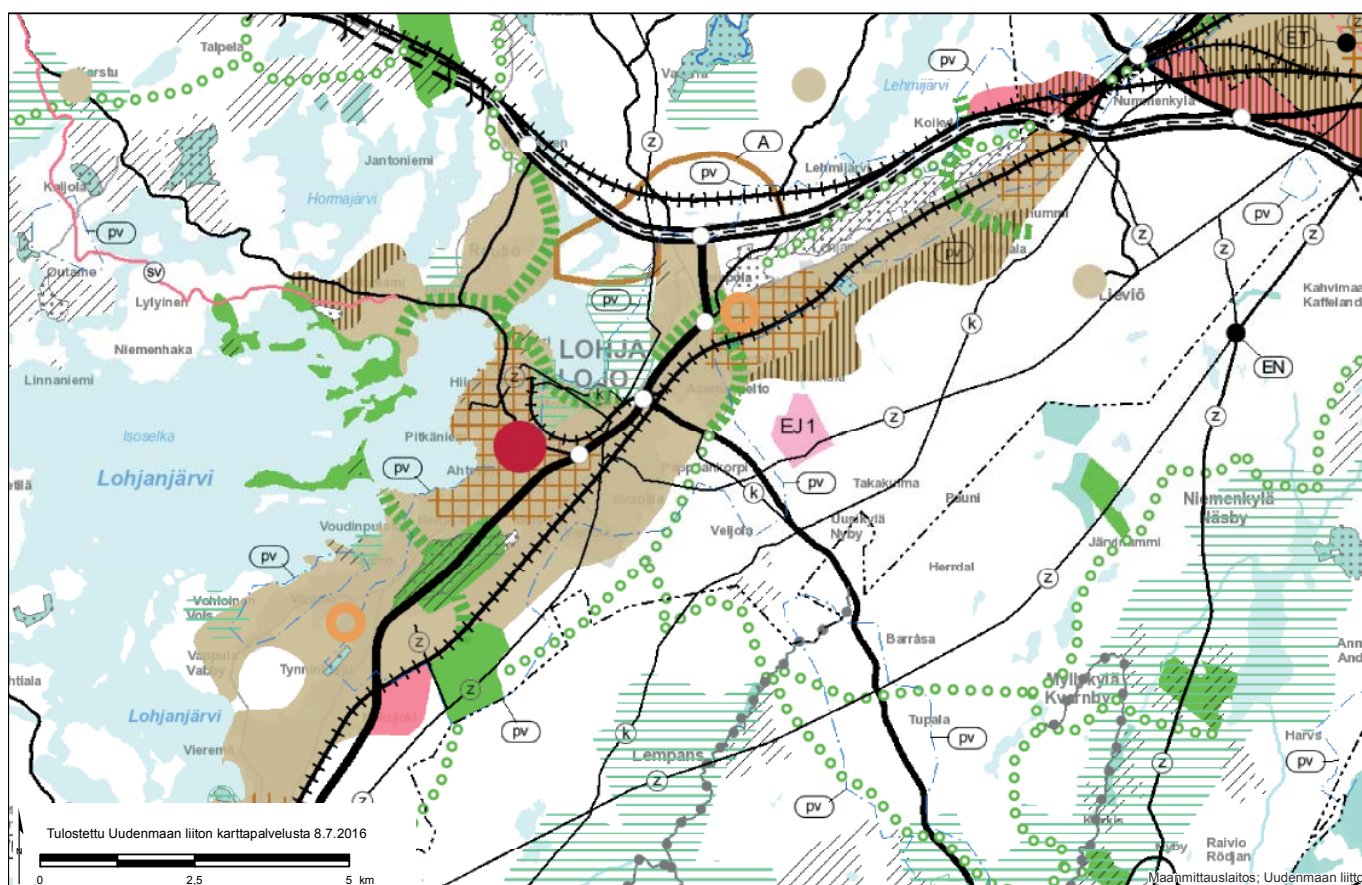
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahalliksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017.

Uudenmaan liitto laatii parhaillaan kaksivaiheista Uusimaa -kaavaa, joka kattaa koko Uudenmaan alueen. Uusimaa-kaava on valmisteluvaiheessa ja kaava on nähtävillä keväällä 2018.

Suunnittelualue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi.

“Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen 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. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.”

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. “Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.”



Vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liitto 2014.

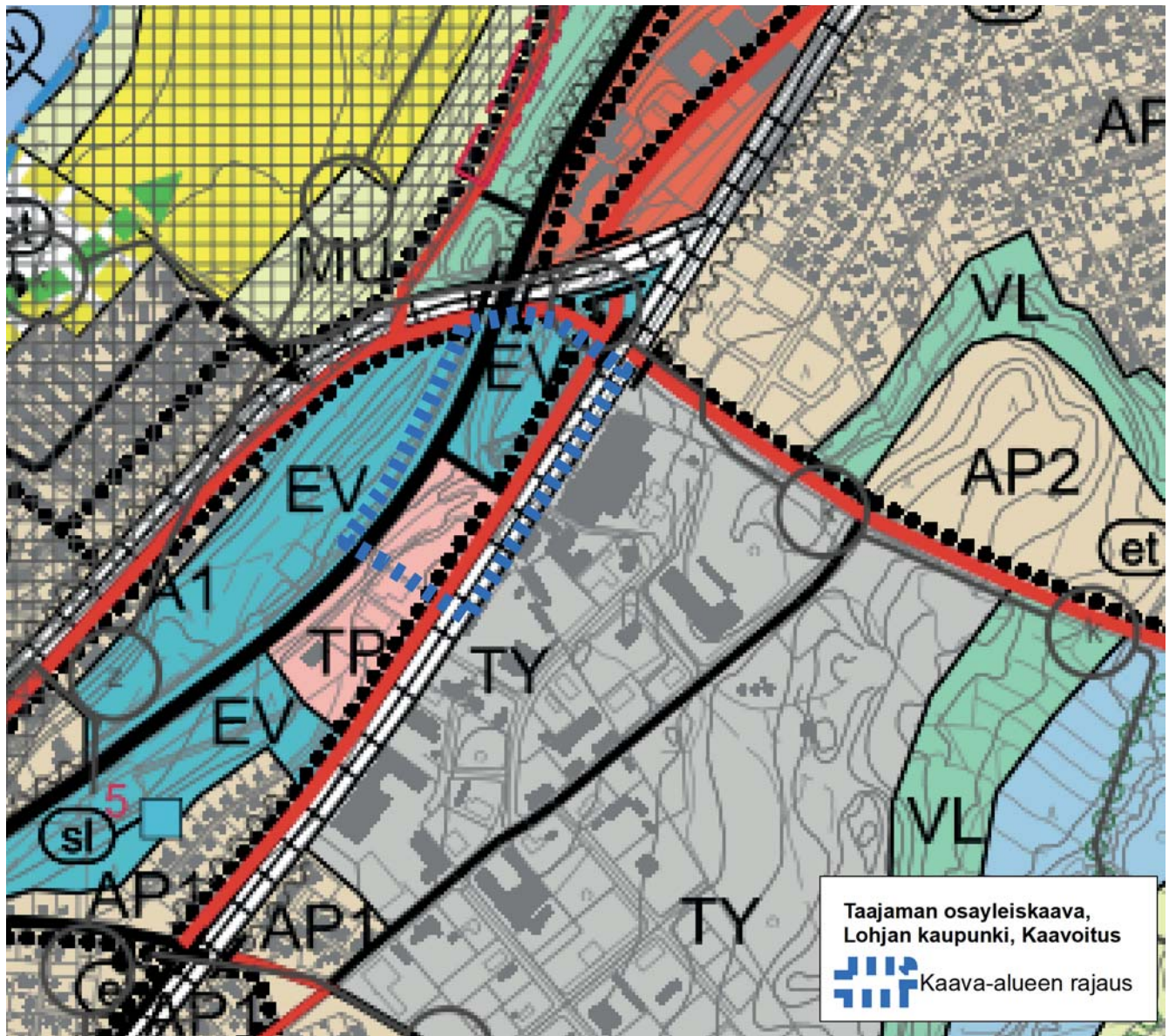
Taajamaosayleiskaava

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Kaava-alueen eteläosa on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Kaava-alueen läpi on osoitettu joukkoliikennepainotteinen katu/tie, kevyen liikenteen väylä, valtatie sekä päärata/kaupunkirata. Joukkoliikennepainotteista katua suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve.

Lisäksi pohjoisosa on suojaviheraluetta. Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

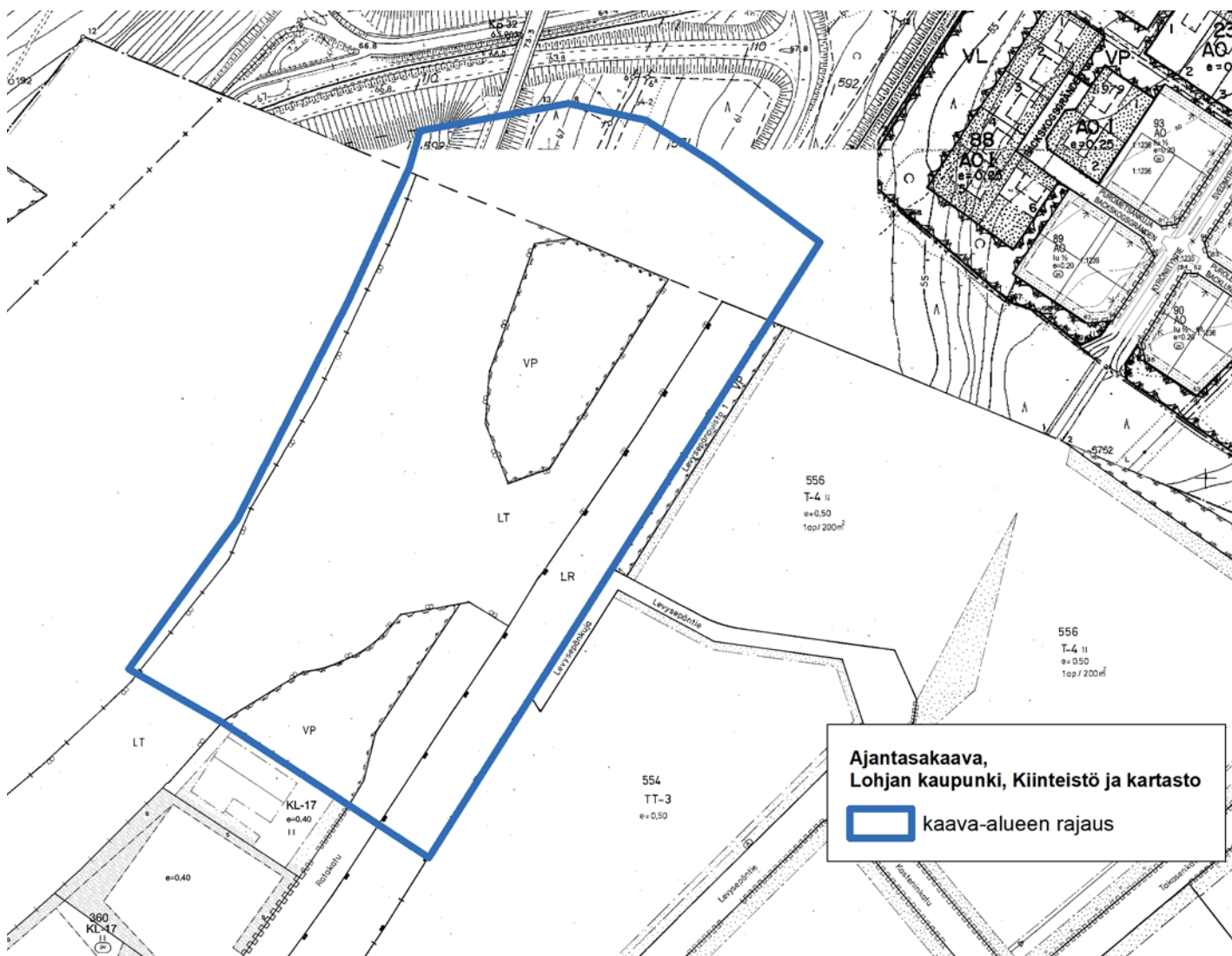


Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty vuosina 1970, 1982 ja 1999.

Ratakadun länsipuolelle on tarkastelualueen asemakaavoissa varattu puistoalue (VP). Suihtiantien ja Ratakadun risteysalueen ympäristössä on asemakaavoittamatonta aluetta.

Junaradan osuus on osoitettu rata-alueeksi.



Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

- Maantien 116 ja maantien 11170 liittymän parantamisesta Lohjalla, Esiselvitys ja suunnitelmase-lostus (ELY-keskus, raportteja 81/2012)

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

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

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa teollisuusalueet taajamaosayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi tavoitteena on tutkia mahdollisuutta osoittaa toimitilarakennusten korttelialueet Vt 25:n välittömään läheisyyteen. Kaavan tavoitteena on huomioida ja edistää taajamaosayleiskaavassa osoitetun liikenneverkon toteutumista ja huomioida mm. riittävät tilavaraukset joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen yhteyksille.

Kaavan tavoitteena on tarkistaa toteutumattoman teollisuusalueen osan aluerakennetta, tonttikokoja ja rakennusoikeuden määrää vastaamaan kysyntää sekä toteutuneen teollisuuskorttelin 554 rakennetta. Lisäksi kaavan laadinnan yhteydessä tulee tutkia mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja kiinnittää suunnittelussa huomiota pohjaveden suojeluun, hulevesien hallintaa, rakentamattoman maa-alan määrään, luontoarvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan. Suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset meluarvot ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyysvaatimukset, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. 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. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslöyhän alueelle. Kehä V kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittymänä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvä myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla ja yritystoimintaa tukevat palvelut.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu radan itäpuolelta teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista

ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja värinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojeleminen. Radan länsipuoli on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Lisäksi alueelle on osoitettu suojaviheralue, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

Ratakadun varsi on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, jonka suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja jäsentelyt.

Pappilankorven eteläisen kaava-alueen suunnittelua ohjaa taajamaosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu, jonka tarkoituksena on tulevaisuudessa toimia alueen kokoojakatuna.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Yhteenveto osallisten tavoitteista

Kaavan pohjoisessaosassa tulee kehittää liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta ja taata rauhallinen ympäristö alueen asukkaille. Koko kaavan suunnittelussa tulee huomioida alueen turvallisuustason säilyminen. Kaavakarttaan tulee merkitä alueen ilmajohdot. Kaavaselotuksen täydentäminen rakennuskannan esittelyllä.

Caruna 13.10.2016

Kaava-alueen eteläosassa Teollisuuskadun poikki kulkee 110 kV voimajohto, jolle on lunastettu käyttöoikeusrajoitus. Toivomme, että johto merkitään kaavaan.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 27.9.2016

Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueen rakennuskanta, vaikka se pääosin onkin 1960-1800-luvuilla ja todennäköisesti sellaista, että siihen ei liity suojeluarvoja, tulee esitellä kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella siten, että sen mahdollisiin suojeluarvoihin ja kaavan vaikutuksiin voidaan esittelyn perusteella ottaa kantaa.

Museovirasto 7.10.2016

Suunnittelualueella ei tiedetä sijaitsevan muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alue tosin sijaitsee alueella, jolla ei ole koskaan toteutettu arkeologista inventointia. Näin ollen suunnittelualueen muinaisjäännoisten sijainnista ei ole selvityksiin perustuvaa todellista tietoa. Suunnittelualue kuitenkin on osittain kaupunkimaisesti rakennettua aluetta, eikä muinaisjäännoisten säilyminen tällä osalla ole enää todennäköistä. Rakentamattomien alueiden osalta voidaan todeta, ettei muinaisjäännoisten sijainti niillä ole myöskään kovin todennäköistä. Museovirasto ei näen tarpeelliseksi tarpeelliseksi, että alueella teetetäisiin arkeologisen kulttuuriperinnön osalta selvityksiä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 11.10.2016

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toivoo voivansa olla mukana kaavoitusprosessissa siten, että kaavoitettavan alueen turvallisuustaso voidaan ylläpitää ja liikennejärjestelyt tukevat pelastusyksiköiden liikkumista.

Nummentaustan asukasyhdistys 11.10.2016

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Ajoin ylitykseen liittyy vaaratilanteita jalankulkijoille sekä pyöräilijöille, myös onnettomuuksia ylityksessä on kirjattu. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puutuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, ehkä myös koko Ratakadun mahkalla radan puolelle sivulle. Muutoin kaavassa on huomioitava, Pappilankorven tonttien täyttyminen alkaisi jo rakennetun osan reunalta eikä Kruotinojan puoleisesta reunasta. Puistoalueet jäisivät virkistysalueeksi lähelle Kruotinojaa.

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut, 22.9.2016

Asemakaavamuutoksessa tulee korttelien ja sitä kautta tonttien muodon kautta pitää huoli tonttien luovutettavuudesta ja käyttötarkoituksmerkinnän yksinkertaisuudesta, mikäli kaava sallii laajan tontin - hakijakohtaisen käytön ja rakentamisen. Myymälän kerrosalaa tulee sallia mahdollisimman paljon kuin T-alueella on mahdollista. Myös uuden asemakaavan kohdat tulee käyttötarkoituksmerkittää yleispiirteisesti Lohjan olosuhteisiin sopivaksi. Ei rakentamistapaohjeita. Korttelin 554 tontin 24 pieni maanvuokrapala tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida ja liittää osaksi tonttia 23.

Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu 10.11.2016

Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjanharjun 1-luokan pohjavesialueella sekä Munkkaanojan - Kruotinojan lehtoalueen läheisyydessä. Valtatien liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden ääneneristävyyden vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut 11.10.2016

Pappilankorven suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vedenottamoa. Tarkasteltaessa laajemmin Lohjanharjun pohjavesialuetta rakentamattoman maan osuus Lohjanharjun molemmin puolin on suhteellisen vähäinen. Terveysturvallisuuden kannalta on, että pohjavesialueen rakentamattomaa maa-aluetta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun.

Kaupungin lausunnot sisältyvät kunnan asettamiin tavoitteisiin.

Mielipide A

Mielipide koskee kortteleiden 549-563-564-565-566-567 kaavoitusta liikenteen ja melun näkökulmasta. Emme halua, että Pajakadun ja Kulkunkadun liikenne yhdistetään ajoneuvoliikenteelle. Olemassa olevat hallit vieressämme ja liikenne näissä aiheuttaa nytkin melu- ja liikennejyrinää huomattavasti liikenteen lisääntyessä. Heikentää asumisviihtyvyyttä. Nämä olemassa olevat omakotitalot on kuitenkin ollut alueella ensin.

Mielipide B

Palaute koskee Pajakadun ja Rautapajakujan suunniteltua liittymää, sitä tulisi siirtää karttaan merkityllä tavalla.

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS

Kaava-alue on kaksiosainen. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisun kuvauksessa eteläinen kaava-alue on nimetty osa 1:ksi ja pohjoisempi osa 2:ksi. Osa-alueelle 1 on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua ja osa-alueelle 2 on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua.

Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on osoitettu korttelialueiden käyttötarkoitukset, ohjeelliset tonttirajat ja aluetehokkuus sekä muut yleisien alueiden rajat. Lisäksi osa-alueella 2 on osoitettu liittymäkiellot.

Kaavan vaihtoehtoiset maankäyttökaaviot on esitetty mittakaavassa 1:2500. Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa.



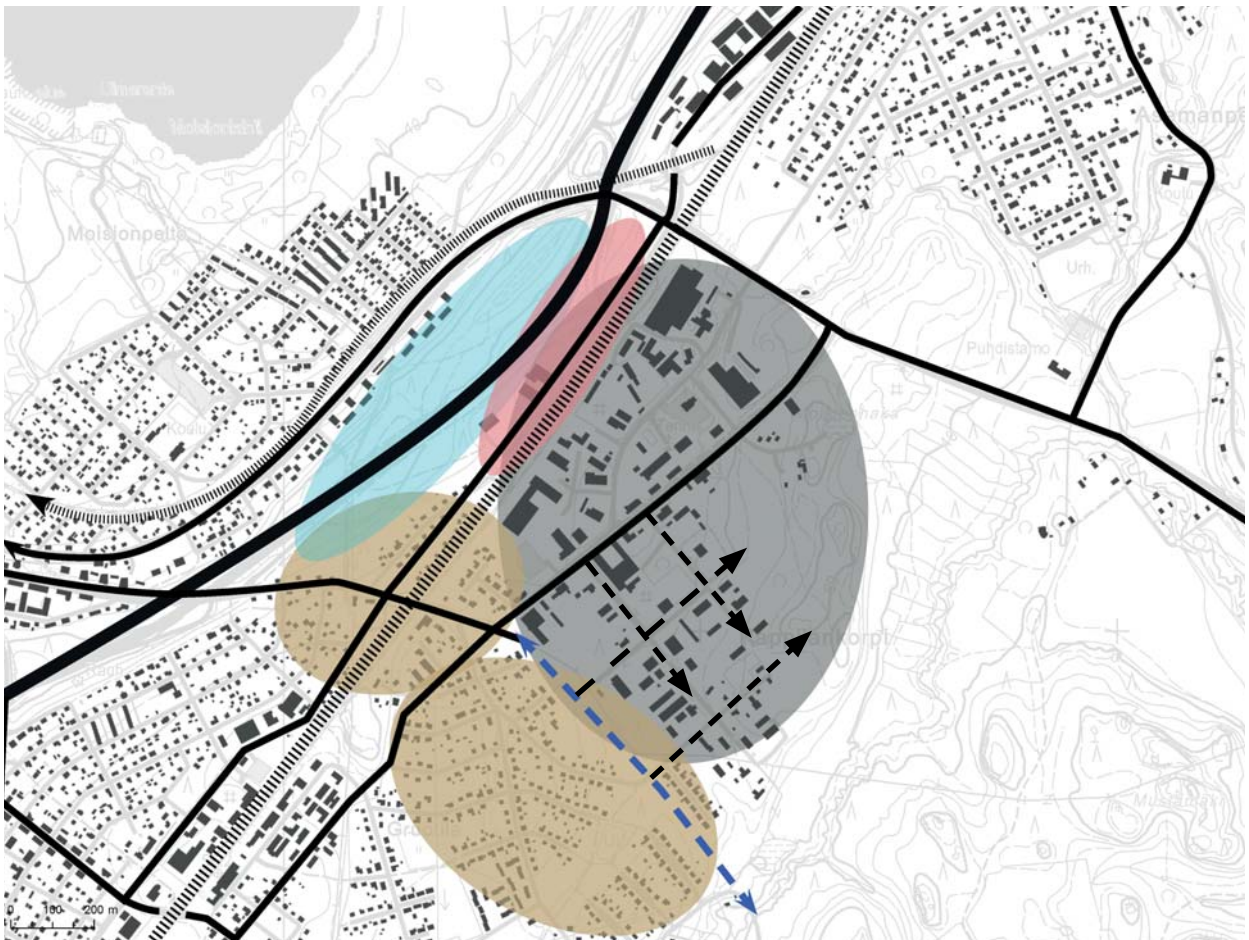
Kaavan osa-alueet

OSA 1 - KATUVERKKO

Valmisteluvaiheen osa-alueen 1 katuverkon ratkaisut perustuvat asemakaavoitusta ohjaavaan taajamaosayleiskaavaan ja sen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012).

Taajamaosayleiskaavassa osoitetun Gruotilankadun uuden kokoojakadun linjaus perustuu uusien asumiseen kaavoitettavien ja työpaikka/teollisuus-alueiden laajenemisen mukana tuomiin liikennetarpeeseen.

Osa-alueen 1 olemassa olevat kadut (Kuljukatu, Hemmolankatu, Takasenkatu) yhdistyvät tulevaisuudessa luode-kaakkosuuntaisen Gruotilankadun uuteen kokoojakadun jatkeeseen.



Kaava-alueen lähialueen katuverkon kehittäminen

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 1 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavoiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uusilla.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m².

VL Luonnonmukainen lähivirkistysalue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvilla lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Neliöviivalla on osoitettu korttelialueiden liittymäkiellot.

Osa 1 - Vaihtoehto 1 - Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueen laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-alueella koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelin. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on korttelialueen pohjoisosassa 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 1 Pajakatu jatkuu noin 470 metriä nykyistä katulinjausta noudattaen. Kuljuku- katu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laaja lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	400 000€
Infrakustannukset	540 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin kahdeksalle teollisuustontille), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää riskin mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 37 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 46% teollisuusaluetta, 7% katuja ja 47 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 47%.

Osa 1 - Vaihtoehto 2- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on hieman korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuudeltaan osittain loiva (5-15%) ja tasaista (alle 5%). Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa kaksi korttelia. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 2 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 550 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laajempi lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	520 000€
Infrakustannukset	640 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 11 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 60 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 62% teollisuusaluetta, 8% katuja ja 30 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 30%.

Osa 1 - Vaihtoehto 3- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on kohtalaisesti korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuus vaihtelee jyrkästä (15-30%) loivaan (5%-15%) ja tasaiseen (alle 5%). Erittäin jyrkät maastonmuodot sijoittuvat korttelialueen ja ohjeellisten tonttien rajalle, jotka voidaan jättää tonttien rakentamattomiksi alueiksi. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,4 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 3 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 625 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	570 000€
Infrakustannukset	720 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 13 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 82 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 75% teollisuusaluetta, 9% katuja ja 16 % lähivirkistysaluetta. Päälyllystämätöntä pintaa on vähintään 16%.

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 2 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavioiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uudella.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m2.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa kokonaiskerrosalasta enintään 1000 k-m2 sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m2
- Myymälä- ja palvelutilat 1ap/60 k-m2
- Teollisuus- ja varastotilat 1ap/100 k-m2

EV Suojaviheralue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Liittymäkiellot on esitetty neliöviivalla.

Osa 2 - Vaihtoehto 4 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Lohjanharjuntien ja Ratakadun liittymän eteläpuolelle. Lohjanharjuntien, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueeksi.

Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosa maantiealuetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueen tehokkuus on 0,3 ja liittymä kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu liittymäkielto. Jokaiselle kiinteistölle on osoitettu yksi liittymä, lukuunottamatta koillisreunassa sijaitsevaa kiinteistöä, jolle on osoitettu kaksi liittymää.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 4 ei ole tarpeen rakentaa uusia katuja. Alueet sijoittuvat rakennettuun ympäristöön. Alueelle on osoitettu suojaviher-, liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 200 käyntiä/arkivuorokaudessa tarkasteltaessa KTY-aluetta. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 käyntiä/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m2 kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 11 uutta työpaikkaa rakentamattomalle KTY-alueelle. Työpaikkojen mitoituseriaatteena on käytetty 200 k-m2/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 7 % toimitilarakennusten korttelialuetta, 43 % teollisuusaluetta, 36 % liikennealuetta ja 14 % suojaviheraluetta.

Osa 2 - Vaihtoehto 5 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Nummentien eteläpuolelle ja Lohjanharjuntien ja Ratakadun välille. Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosaa maantiealuetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-alueella koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueiden tehokkuus on 0,3 ja liittymä eteläiseen kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta ja pohjoisempaan korttelin keskiosasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu uusi katu, joka mahdollistaa kulun olemassa oleville teollisuusrakennuksille sekä mahdollistaa korttelin jakamisen useammaksi tontiksi. Uuden kadun kautta on ajoyhteys pohjoisosassa sijaitsevalle kiinteistölle.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 5 uuden kadun pituus on noin 120 metriä ja olemassa oleva Levysepäntie lyhenee noin 80 metriä. Alueelle on osoitettu suojaviheralue sekä olemassa olevat liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 650 käyntiä/arkivuorokaudessa. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m² kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 36 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 21% toimitilarakennusten korttelialuetta, 43% teollisuusaluetta ja 36% liikennealuetta.

JATKOTOIMENPITEET

Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa. Ennen ehdotusvaiheen kaavaratkaisua tulee laatia:

- Liikennetarkastelu - Suunnittelun edetessä laaditaan kaavoituksen tueksi liikennesuunnitelma, jossa tutkitaan mm. korttelialueen liittyminen sijoittuminen osa-alueella 2 ja liikenneturvallisuutta

- Pilaantuneiden maa-aineisten selvitys - Kaava-alueella saattaa olla pilaantuneita maita. Yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristöterveysvalvonnan kanssa tutkitaan, onko tarpeen tehdä kyseistä selvitystä.

- Suunnittelun edetessä kaavaehdotukseen laaditaan hulevesiä ja päällystetyn pinnan määrää tarkentavat kaavamääräykset. Lisäksi tarkennetaan kaavamääräyksiä ulkova-rastoinnin ja kaupunkikuvallisten seikkojen osalta. Kaavaehdotukseen merkitään johtorasitteet ja tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa mm. turvallisuustason säilymisen osalta.

- Kaavaselistusta täydennetään tarkemmalla rakennuskannan esittelyllä.

4 TAVOITTEET JA VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

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.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 20.9-19.10.2017 ja kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavailla 11.10.2017.

VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

L44 Pappilankorven kaava-alueen raja-alue on supistunut ja valmisteluvaiheen osa-alueet on erotettu kaavoitusohjelmassa erillisiksi kaavahankkeiksi L83 Pappilankorpi II ja L84 Pappilankorpi III. Kaavaselostuksen saapuneissa palautteissa ei ole käsitelty L83 Pappilankorpi II ja L84 Pappilankorpi III asemakaavan muutoksiin kohdistuvia lausuntoja. Saapuneet mielipiteet on avattu kokonaisuudessaan saapuneissa palautteissa.

Yhteenveto osallisten tavoitteista

Kaavan lausunnoissa on tuotu esiin, että vaihtoehdossa 5 kaava-alueen pohjoisosaan esitettyyn KTY -kortteliin ei ole mahdollista toteuttaa uutta liittymää. KTY -korttelialueelle liittymän järjestäminen ei ole toteutettavissa maasto-olosuhteiden vuoksi, eikä kortteliin voida taata toimivaa ja turvallista liittymää. Taajamien liikennepainotteisilla väylillä vaadittu liittymäväljen etäisyys ei toteudu. Vaihtoehdossa 5 kaava-alueen pohjoisosaan esitettyyn KTY -kortteli on merkitty yleiskaavassa suojaviheralueeksi (EV). ELY -keskus katsoo, että alue tulee merkitä EV -alueeksi vaihtoehdon 4 mukaisesti.

Terveysturvallisuuden ja kaupungin ympäristönsuojelun kanta on, että pohjavesialueen rakentamaton maa-alue tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Pohjavesien imeyttämisen kannalta paras ratkaisu olisi mahdollisimman suuren alueen jättäminen päälystämättä. Pohjavesialueen kannalta vaihtoehto 4 on suositeltava vaihtoehto.

Pohjaveden suojelun, hulevesien käsittelyn ja KTY -korttelialueen kaavamääräystä tulee täydentää ja arvioida kaupallisia vaikutuksia. Myös rakennettavuusselvityksiä täydentää alueilla, joilla rakennettavuusselvitystä ei ole laadittu

Lisäksi kaavassa tulee varautua vähäpäästöisen liikenteen ja uusiutuvien energiamuotojen edistämiseen, parantaa Ratakadun kevyen liikenteen yhteyksiä sekä mahdollistaa puistomuuntamon sijoittaminen.

Saapuneissa mielipiteissä on tuotu esiin seuraavia seikkoja: Virkistytymiseen käytettäviä metsäisiä alueita ei tule muokata, vaan toimitilarakennukset tulee sijoittaa muille alueille. Lohjan tärkeää ja ainutlaatuista piirrettä Lohjanharjua ei pitäisi turmella rakentamalla sen metsäalueille. Valtatien 25:n matkustajat näkevät harjumaisharjan ja se lisää kaupungin vetovoimaisuutta. Lähimetsien säilyttäminen on tärkeää. Muut saapuneet mielipiteet koskivat kaavoitusohjelmassa erillisiksi kaavahankkeiksi erotettuja L83 Pappilankorpi II ja L84 Pappilankorpi III asemakaavamuutoksia.

Lisäksi kaavailla tuotiin esiin, että vaihtoehto 4 on parempi. Ratakadun ja valtatie 25 välisen alueen säilyminen EV -alueena edistää harjumaisharjan ilmeen säilymistä.

Lohjan kaupunki/Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka 27.9.2017

Suitiantien, Ratakadun ja valtatie 25 rampin väliin jäävän alueen kaavoittamisessa toimitilarakentamiseen on huomioitava mm. suuret korkeuserot, salliiko Liikennevirasto/ELY-keskus tonttiliittymiä hallinnoimilleen maanteille? Mm. Ratakadun osalta nykyisten liittymien välimatka lienee liian lyhyt uuden liittymän toteuttamiselle. Lisäksi väylien pituuskaltevuus on liian suuri tonttiliittymien järjestämiselle. Eritasoliittymän rampeilta ei sallita mitään maankäytön liittymiä. EM. asia on syytä selvittää Liikenneviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ennen kuin kaavoitusta viedään pidemmälle.

Lohjan kaupunki/ Kiinteistö- ja kartastopalvelut 9.10.2017

Kaavaan maininta laadittava sitova tonttijako.

Nummentaustan asukasyhdistys 16.10.2017

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyenliikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puuttuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, sekä myös koko Ratakadun matkalla radan puoleiselle sivulle.

Caruna 16.10.2017

Kaavamuutoksen osassa 2 tarvitaan KTY -alueelle uusi puistomuuntamo. Pyydämme, että kaavaan lisätään teksti, joka sallii puistomuuntamon rakentamisen KTY -alueelle. Puistomuuntamoina käytämme Carunan vakiorakenteisia- ja värisiä puistomuuntamoita.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 6.11.2017

Vaihtoehdot VE 4 ja VE 5 koskevat suunnittelualan pohjoisempaa osiota ja näiden vaihtoehtojen osalta maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 8.11.2017

Lausunnonantaja on tutustunut valmisteluvaiheen aineistoon, eikä ota kantaa mikä vaihtoehto toteutetaan.

Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus 10.11.2017

ELY -keskus toteaa, että asemakaavaluonnos poikkeaa osittain taajamaosayleiskaavassa esitetyistä aluevarauksista ja määräyksistä. Vaihtoehdossa 5 on esitetty KTY -alue yleiskaavan EV -alueelle, mikä on ongelmallinen liikenteen liittymien kannalta.

Ratakadun ja Suitiantien liittymän parantamista sekä Ratakadun liittymäjärjestelyjä on tutkittu aiemmissa selvityksissä, mm. toimenpidesuunnitelmassa v. 2012 Maantie 11170 (Ratakatu) toimii nykyään seudullisena erittäin vilkasliikenteisenä yhteytenä valtatie 25 eteläpuolisten ramppien sekä maantien 116 välillä. Tämän vuoksi Ratakatu tällä välillä tulee asemakaavoituksen edetessäkin toimimaan asemakaavassa merkittävänä maantienä kaavamerkinnällä LT. Taajamien liikennepainotteisilla väylillä ohjeiden mukainen liittymäväli on 400 metriä, mitä nykyäänkään ei saavuteta. Ratakadun pituuskaltevuus on suurimmillaan lähes kuusi prosentti, joten tällaiseen kohtaan ei muutenkaan voida rakentaa liittymää liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden takaamiseksi. Kyseinen kohta Ratakadun ja valtatie 25 ramppien välissä on merkitty yleiskaavassa suojaviheralueeksi (EV). ELY -keskus katsoo, että tämä alue tulee edellä mainituista syistä merkitä EV -alueeksi nyt laadittavassa asemakaavamuutoksessakin.

Asiakirjoissa tulee esittää, paljonko myymälätilaa saa toteuttaa KTY- alueille kaiken kaikkiaan. Selostuksessa tulee myös kertoa, paljonko myymälätilaa toiminnallisen kokonaisuuden alueella voimassa olevat asemakaavat sallivat. Tieto tarvitaan alueen kaupallisen merkityksen kokonaisarviointiin. Mikäli vaikutusten arviointi osoittaa myymälätilan toteuttamisen mahdolliseksi, kaupan laatua tulee avata selventämällä käsitettä ”eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa”. Pelkkien myymälöiden rakentamisen estämiseksi määräys on syytä tarkentaa sallimalla myymälät osuudella kulloinkin toteutettavasta rakennusoikeudesta.

ELY- keskus katsoo, että pohjavesien suojelumääräys on hyvä. PV -alueen määräys alkaa: ”Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja.” Koska suunnittelualue on keskellä pohjavettä, eikä pohjavesialueen raja näy kaavaluonnosvaihtoehdoissa tai tule näkymään asemakaavakartassa, on esitetty sanamuoto harjaanjohtava. ELY -keskus toteaa, että pohjaveden suojelumääräys tulee esittää korttelikohtaisella /pv -merkinnällä, millä estetään virheelliset tulkinnat siitä, koskevatko pohjavesialuemääräykset tonttia.

Kaavan lähtöaineistossa on maininta aluella tehdyistä rakennettavuusselvityksistä, mutta aineistosta ei selviä, asetetaanko rakennettavuusselvitysten perusteella jotain rajoituksia rakentamiselle, esim. rakennusten perustamistavan tai kellarikerrosten rakentamisen suhteen tai joudutaanko pohjavettä mahdollisesti alentamaan tilapäisesti tai pysyvästi rakentamisen aikana. Aineistosta ei myöskään selviä käsittävätkö selvitykset molemmat kaava-alueen kokonaisuudessaan. Mikäli ei käsitä, on selvityksiä täydennettävä.

Maa- ja kiviainesten kierrätystä ajatellen kaavamääräyksissä olisi hyvä mainita, että esirakentaminen ja maa- ja kiviainesten käsittely ja varastointi on sallittu tonteilla/alueella kaavan toteuttamisvaiheessa.

Hulevesien käsittelyllä tulee esittää asiaan kuuluvat kaavamääräykset, ottaen huomioon maankäytön luonne sekä kaava-alueen sijainti pohjavesialueella. Puhtaat kattovedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää maaperään kiinteistön alueella. Muutoin hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla viivytysratkaisuilla. Viivytysjärjestelmien tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Imeytettävien kattovesien osutta ei tarvitse huomioida viivytystilavuutta määritettäessä. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueilta ja eristyneistä alueilta, joilla operoidaan raskaan kaluston kanssa, tulee hulevedet lähtökohtaisesti johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesiviemäriin. Alueellisten hulevesijärjestelmien tilavaraukset tulee esittää kaavakartalla. Lisäksi kaavakartalla tulee ilmetä hulevesien pääreitit ainakin osin, kuin ne voivat asettaa rajoituksia muulle maankäytölle.

Melun osalta kaavaluonnoksessa on esitetty riittävät määräykset siitä, että alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöhaittoja.

Vaihtoehdon 5 kaavaratkaisun kuvauksessa on virheellisesti maininta, että ratkaisu tuottaa 11 uutta työpaikkaa. Kaavaselostuksessa luku on oikein (36 työpaikkaa).

Ympäristöterveyspalvelut 13.11.2017

Pappilankorven suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vedenottamoa. Tarkasteltaessa laajemmin Lohjanharjun pohjavesialuetta rakentamattoman maan osuus Lohjanharjun molemmin puolin on suhteellisen vähäinen. Terveystoimiviranomaisen kanta on, että pohjavesialueen rakentamattomaa maa-aluetta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun. Täten vaihtoehdot VE1 ja VE4 ovat soveltuvimpia jatkosuunnitteluun.

Kaavassa olisi hyvä arvioida aurinkoenergian ja tuulivoiman hyödyntämismahdollisuuksia olemassa olevan kaasun lisäksi.

Vaikutuksia olemassa oleviin asuinrakennuksiin on myös syytä arvioida, esimerkiksi vaikuttaako liikenteen määrän lisäys tai mahdollisesti kuljetusten lastaus- ja purkutoiminnan sijoittuminen teollisuuskiinteistöillä asumiseen. Tie- ja rataliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän osalta on tarpeen arvioida vaikutuksia ja tarvetta kaavamääräyksien antamiselle.

Museovirasto 17.11.2017

Museovirastolla käytössä olevien tietojen perusteella kaava-alueella ei sijaitse muinais-
muistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Lohjan kaupunki/ Ympäristönsuojelu 11.12.2017

Vähäpäästöisen liikenteen edistämiseksi kaavassa tulisi varautua kevyenliikenteen väylien rakentamiseen. Kyseessä on keskustan läheisyydessä oleva työpaikka-alue, jonne on mahdollista tulla lähialueilta jalan tai pyöräillen.

Kaavassa tulee mahdollisuuksien mukaan edistää erilaisten uusiutuvien energiamuotojen tuotantoa ja käyttöä. Kaavassa on esitetty, että alueella ei sallittaisi maalämpökaivojen tai putkistojen asentamista. Lohjan ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty maalämpökaivojen ja -putkistojen asentaminen alle 500m etäisyydelle vedenottamosta. Kaavoitusalueen osan 1 eteläinen pää sijaitsee alle 500 m etäisyydellä Kaivolän vedenottamosta. Muutoin pohjavesialueilla maalämpökaivohankkeille on ympäristönsuojelumääräysten mukaan haettava toimenpideluvan lisäksi vesilain mukainen lupa.

Pohjavesien imeyttämisen kannalta paras ratkaisu olisi mahdollisimman suuren alueen jättäminen päällystämättä. Kaava-alueen osa 2 sijaitsee suurelta osin Moisionpellon vedenottamon valuma-alueella. Erityisen tärkeää tämä on ns. pohjaveden muodostumisalueella, jolle kaavoitusalueen osa 2 sijoittuu osittain. Pohjavesialueen kannalta vaihtoehto 4 olisi ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan edullisimmat vaihtoehdot, koska näissä on eniten viheraluetta.

Kaavamääräyksissä kohdassa pv on vanhentuneet pykäläviittaukset; pohjaveden pilaantumiskielto on ympäristönsuojelulain 17§, ei 8§.

Mielipide A

Jalkauduin itse tutkimaan minulle ennestäänkin melko tuttuja Pappilankorven, Lohjan aseman ja Perttilän alueen teollisuuskäytössä olevia kiinteistöjä. Jos tekisitte saman, huomaisitte miten paljon niitä on tyhjiällä potentiaalisilla paikoilla pelkästään Pappilankorvessa. Työpaikkojen lisäystä voidaan toteuttaa Lohjan kaltaisessa, pinta-alaltaan suurehkoissa ja potentiaalisessa kaupungissa muillakin tavoin. Heti radan toiselle puolelle katsoessaan tältä kyseiseltä korkeuseroiltaan suurelta metsäalueelta näkyy kiinteistö, joka on tyhjiällä ja joka olisi paikkana parempi toimitiloille. Vieressä onkin toimivia yrityksiä, mutta tilaa on myös uusille. Maastoa ei tarvitsisi näissä jo olemassa olevilla toimitila- ja teollisuustonteilla muokata esimerkiksi kokonaan uusille toimitiloille niin radikaalisti kuin valtatie 25 ja Ratakadun väliset metsäosuudet vaatisivat, joten metsäalueiden jättäminen sikseen tulisi myös halvemmaksi tässä tapauksessa.

” Lempolan kauppapuisto sijaitsee näkyvällä paikalla, heti moottoritien sisään tuloväylän varrella. Se on helposti havaittavissa ja toimii ns. Lohjan porttina. Mitä tulisi näkyä?” olette itse kysyneet keväällä alueen asukailta nettikyselyssä. Käsitettä Lohjan portista ei tule mieltää liian suppeasti vain Lempolan liikenneympyrästä näkyväksi maisemaksi. Turku-Helsinki-moottoritietä Lohjan liittymistä nousevista ajoneuvoista, jotka ovat matkalla Lohjan keskustaan, matkustajat näkevät ensimmäisinä maisemina harjua. Se on erinomainen asia, ja niin pitäisi olla niin myös jatkossa. Teollisuus- ja toimitilakiinteistöalueen laajentaminen junanradan länsipuolelle on siten huono idea myös tältä kannalta.

Se, että kyseisiä alueita ei käytettäisi virkistyskäytössä, on harhaluulo. Vaikka kyseessä on kartalta katsoen pieniltä pisteiltä aluksi vaikuttavat metsäalueet, ne eivät ole yhden-tekeviä virkistyskäytön kannalta. Näiden kahden metsäpalstan polut lenkkeilijöineen ja koiranulkoiluttajineen osoittavat luulon olemattomasta fyysisestä virkistyskäytöstä vääräksi. Nuorisokin viihtyy todistettavasti näissä metsissä hyvin, ja se on pelkästään hyvä asia. Kuuloetäisyydellä ei ole asutusta, joten siellä aikaa viettäessään he eivät varmasti tule häiriköineeksi ketään. Ei ole toivottavaa viedä kyseisiä paikkoja myöskään heiltä, koska mielestäni muun muassa Prisman ja Lohjantähden penkeillä istuskelee jo riittävästi nuoria. Metsässä käveleminen on todettu hyväksi muun muassa perusterveiden lasten motoriikalle (Tutkimustietoa luonnon terveysvaikutuksista, Ojala, 2015, s. 11). Olennaista on metsien läheisyys ja mahdollisimman nopea saavutettavuus. Metsät ovat henkisessä virkistyskäytössä jo silloin, kun niitä ohi kulkiessaan pelkästään katselee. (Tutkimustietoa luonnon terveysvaikutuksista, Ojala, 2015, s. 4.) Lähimetsien säilyttäminen on siis tärkeää. Metsä on miellyttävää ja rauhoittavaa maisemaa rakennetun ympäristön rinnalla.

Lohjan vetovoimaa voidaan lisätä myös niin, että matkustajat näkevät ensimmäisinä maisemina harjua. Se on erinomainen asia, ja niin pitäisi olla niin myös jatkossa. Teollisuus- ja toimitilakiinteistöalueenlaajentaminen junanradan länsipuolelle on siten huono idea myös tältä kannalta. Jättämällä harjua ja muuta luontoa mahdollisimman paljon koskemattomaksi ja ainakin isompia rakennuksia ja toimitiloja rakentamatta. Kun tällä näillä asioilla ja arvoilla markkinoidisiin Lohjaa, se voisi houkutella esimerkiksi pääkaupunkiseudulta niitä asukkaita, jotka ovat kyllästyneet täyteen rakennettuun Helsinkiin ja liian vähäisiin luontoalueisiin. Tämä suuri joukko olisi todennäköisesti jo valmiiksi sekä fyysisesti että henkisesti terveempää veronmaksajakantaa, sillä metsässä kävely rauhoittaa mieltä. Jo lyhytaikaisella vierailulla on todettu olevan myönteisiä vaikutuksia psykologiseen hyvinvointiin, esimerkiksi elinvoimaisuuteen ja myönteisiin tunteisiin (Tutkimustietoa luonnon terveysvaikutuksista, Ojala, 2015).

Näin ollen näe loppuun saakka perusteltuja syitä sille, miksi Lohjan tärkeää ja ainutlaatuisia piirrettä Lohjanharjua pitäisi turmella yhtään enempää rakentamalla sen metsäalueille. Toivon, että otatte nämä esittämäni näkökannat huomioon päätöksiä pohtiessanne. Keskustelen myös mielelläni lisää aiheesta.

Mielipide B

Vaihtoehto VE5 on mielestämme täysin epäonnistunut. Toteutuessaan sen aiheuttaisi kiinteistöllemme merkittävää haittaa tontille kulkuun. Myös toimivia varastorakennuksia ja muita piharakennelmia jouduttaisiin purkamaan uusien kulkureittien tieltä. Levysepäntieltä saatavalle katualueelle ei meillä ole käyttöä.

Vaihtoehto VE4 on toimivampi. Nykyiset kulkutiet halleille säilyvät eikä rakennelmia tarvitse purkaa. LT-Halli Oy on kohtuullisella kustannuksella valmis lunastamaan esitettyjä maa-alueita. Kaupunki vapautuu siinä tapauksessa Levysepänkujan loppupään kunnossapidosta. Tässä yhteydessä toteamme että kunnossapito Levysepäntien ja -kuja osalt on muuttunut varsin vähäiseksi kaupungin oman kulkuyhteyden varikolle poistuttua ja lähes loppunut Kasten Oy:n toiminnan siirryttyä muualle.

Mielipide C

Kyseessä on Kuljukadun loppuosa. Toivomuksenamme on ettei Kuljukadulta tule läpiajoa Pajakadulle. Kiinteistön hyväkuntoinen ulkorakennus/autotalli sijoittuu tien viereen. Olemme käyneet keskustelemassa asiasta kavasuunnittelijan kanssa 29.9.2017 Monkolassa ja kaavaillassa 11.10.2017.

Teollisuusalueen merkinnät ja määräykset rakentamiseen ovat hyvät, on otettu huomioon ympäristö. Asunto teollisuusrakennuksen yhteyteen tulisi myös mahdollistaa.

Kyseessä oleva alue on erittäin tärkeää pohjavesien kannalta. Luonnonsuojelullisesti merkittävää ja monimuotoista aluetta Gruotinojan ympäristössä.

Meidän mielestämme VE1 olisi sopivin suunnitelmista.

Mielipide D

Saatuamme asemakaavaa koskevat muutokset .L 44 Pappilankorpi, emme halua että, Kuljukadulta tulee ajoyhteyttä Pajakadulle .Koska muutenkin jo Kuljukadulla raskasliikenne lisääntynyt ja muukin liikenne ja melu kasvanut. Minkä takia rakennetaan lisää halleja rumentamaan maisemaa alueella ihan riittävästi halleja .Meitä täällä kauan asuneita omakotitalossa olevia ei ole yhtään huomioitu .Halutaan että, metsää ja luontoakin olisi vielä tässäympäriillä. Ei haluta lisää liikennettä tänne.

Mielipide E

Saatuamme asemakaavaa koskevat muutokset. L44 Pappilankorpi, Emme halua että Kuljukadulta tulee autoajo yhteys Pajakadulle, nykyisinkin ihan riittävästi ajoa ja kaikenlaista maatarinää. Vetoamme vielä 14.9.2009 Lohjan kaupunki ympäristölautakunta lähetettyyn asemakaavaa koskevaan huomautukseen. Olemme edelleen samaa mieltä.

Mielipide F

Tilaan sisältyy erillisenä palstana ns Kastenin kiila, joka on rajanaapurina otsikossa mainittuun asemakaava-alueeseen Suitiantien ja HankoHyvinkää radan muodostamassa kulmassa. Tämä ns Kastenin kiila sijoittuu kokonaisuudessaan nyt voimassa olevan taa-jamaosayleiskaavan mukaiseen TV-alueeseen. Alueen pinta-ala on noin 8200 m2, joten sille mahtuisi helposti yksi työpaikkatontti yleiskaavan mukaisin rajoittein.

Kun nyt otsikkoalueen asemakaavaa ollaan käynnistämässä ja se on luonteeltaan täydennysrakentamiseen tähtäävä kaava, niin esitämmekin kohteliaimmin, että Purometsä 1236-tilan osalta asemakaavan rajausta tarkistettaisiin ja tuo Kastenin kiila otettaisiin mukaan asemakaava-alueeseen.

Kaavailta 11.10.2017 Pääkirjaston Järnefelt- salissa

Kaavaillassa tuotiin esiin, että VE4 on parempi vaihtoehto. Ratakadun ja valtatie 25 välisen alueen säilyminen EV -alueena edistää harjumaisten ilmeen säilymistä.

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä nähtävillä 20.9-19.10.2017 MRA 30 §:n mukaisesti ja kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 11.10.2017.

Kaavasta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Saapuneiden palautteiden sekä erilaisten aikataulutavoitteiden vuoksi valmisteluvaiheen kaava-alue on jakautunut kaavoitusohjelman pohjalta kolmeksi erilliseksi kaavaprosessiksi. L44 Pappilankorpi I asemakaava ja asemakaavan kaavamuutosehdotus koskee valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää junaradan välistä aluetta.

Kaavaehdotus on valmisteltu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon 4 pohjalta. Asemakaavaratkaisu perustuu oikeusvaikutteiseen taajamaosayleiskaavaan. Kaavaehdotuksen vaikutukset pohjavesiin, valmisteluvaiheen vaihtoehtoon 5 ratkaisuun verrattuna, mahdollistaa laajemman alueen säilymisen päälystämättömänä. Lisäksi vaihtoehtoon 5 mukaiselle pohjoisosassa sijainneelle KTY- korttelialueelle ei ole mahdollista toteuttaa uutta liittymää.



Kaavan valmisteluvaiheen osa-alueet (valkoinen) sekä kaavaehdotuksen ohjeellinen sijainti (punainen)

Katuverkko, korttelialueen liittymät ja liikennejärjestelyt

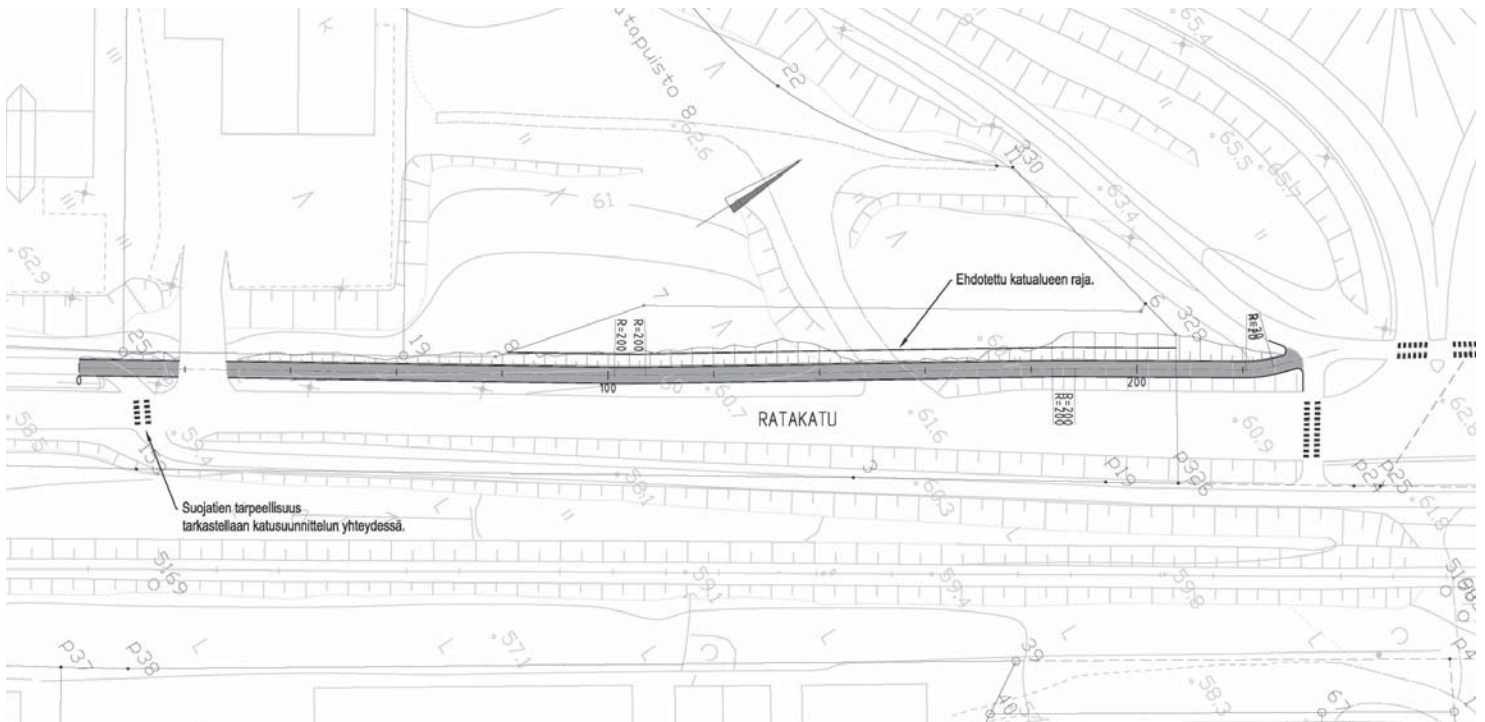
Kaava-alueelle sijoittuva Ratakadun osuus on osoitettu eteläosassa kaupungin katualueeksi ja pohjoisosassa maantiealueeksi (LT). Kaava-alueen rajausta on laajennettu länteen koskemaan osaa valtatie 25:stä, joka on osoitettu myös maantiealueeksi (LT). Maantiealueet ovat valtion omistuksessa ja huollon piirissä.

Ratakadun tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen kaavan katualueelle, joka mahdollistaa yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston toteuttamisen. Alustava katusuunnitelmaluonnos on laadittu yhteistyössä Lohjan kaupungin kaavoituksen ja kaupunkitekniikan kanssa.

Kaavaehdotus mahdollistaa KTY-10 -korttelialueelle kahden ajoneuvoliittymän toteuttamisen. Valtatie 25:n ramppien puoleisen korttelialueen liittymästä on sallittu sisäänajo kortteliin. Tonttiliittymän etäisyys valtatieen liittymään on noin 110 metriä. Korttelialueen etelän puoleisesta liittymästä on sallittu sisään- ja ulosajoliikenne.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu pysäköimispaikka ja lounaisosaan alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Kaavaehdotuksen pysäköimispaikkojen mitoitus pohjautuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiin autopaikkojen mitoitusperiaatteisiin.

Hanko- Hyvinkää junarata on osoitettu kaavaehdotuksessa rautatiealueeksi.



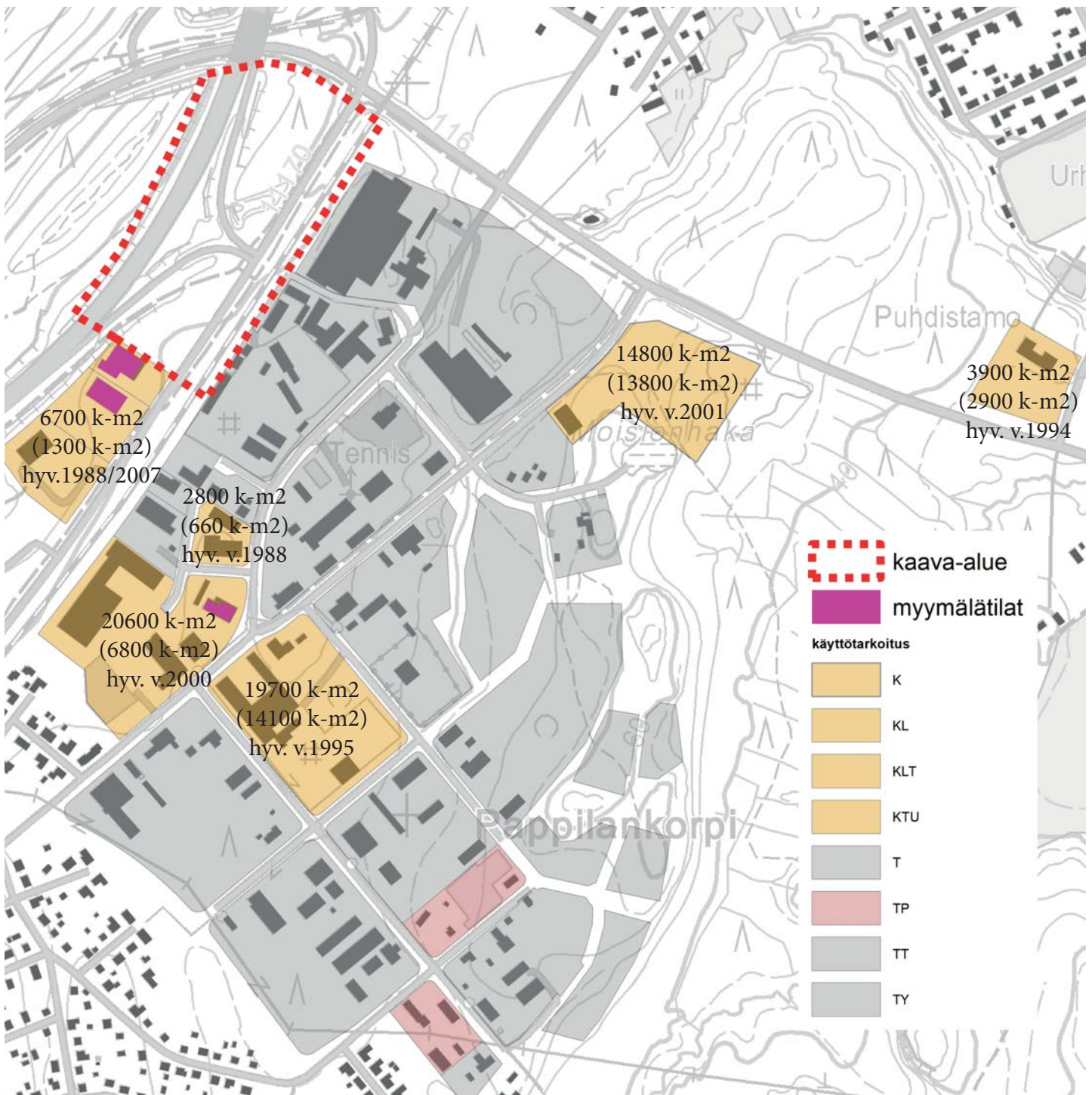
Lohjan kaupungin laatima alustava katusuunnitelmaluonnos Ratakadun kevyen liikenteen väylän sijoittamisesta.

Myymälätilat toiminnallisen kokonaisuuden alueella

Valtatie 25:n itäpuoleinen taajama-alue (Pappilankorpi) on kaava-alueen toiminnallinen kokonaisuus myymälätilojen tarkastelun osalta. Myymälätilojen toiminnallisen kokonaisuuden tarkastelu on kuvattu s.41 kartassa.

Pappilankorven alueella on kuusi liikerakennusten korttelialuetta, joilla sijaitsee yhteensä n. 4000 k-m² myymälätoimintaan osoitettuja tiloja. Pappilankorven alueella on yhteensä n. 39500 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta liikerakennusten rakentamisen mahdollistavilla korttelialueilla.

Oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa Hanko-Hyvinkää radan itäpuoleinen alue on osoitettu teollisuusalueeksi. Valtatie 25:n ja radan välinen alue on työpaikka- ja suojavi-



heraluetta ja Suintantien pohjoispuoleinen alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla on yhdyskuntateknisen huollon kohde.

Pappilankorven alueen asemakaavojen ajantasaisuus tulee arvioida. Valtaosa asemakaavoista on ollut voimassa yli 13 vuotta ja useampi liikerakennusten korttelialue on merkittävältä osalta toteutumatta.

Oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueen toimintoihin liittyviä myymälätiloja voi sijoittaa valtatie ja radan väliselle aluelle. Myymälätiloja on mahdollista toteuttaa enintään 1380 k-m². Kaava-alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu erikoistavaran kaupan myymälä- ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Osoitettava myymälätilan määrä on vaikutukseltaan paikallista.

Kyseinen alue on hyvin saavuttevissa kestävillä kulkumuodoilla ja on hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavaehdotuksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialue, joka mahdollistaa toimisto- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varstorakennusten sekä myymälä- ja näyttelytilojen rakentamisen. Lisäksi alueelle voi rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Myymälätilojen mitoituksesta on laadittu tarkentava määräys. Alueelle saa rakentaa enintään 45% kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15% kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätiloja on mahdollista rakentaa enintään 1035 k-m² ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja 345 k-m². Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiontitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja. Tarkoituksena on osoittaa alueelle sellaista myymälätilaa, joka ei hakeudu ydinkeskustan alueille mm. kaupunkikuvalisten seikkojen vuoksi.

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa 2300 k-m² suuruinen rakennus kahteen kerrokseen. Kaikki korttelialueen rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Alue sijoittuu liikenteelliseen solmu-kohtaan ja on kaupunkuvallisesti näkyvällä paikalla.

Korttelialuetta ympäröi istutettavan alueenosan vyöhyke. Maantiealuetta reunustavat tontin osat, joille tulee istuttaa vähintään 5 puuta 100 m² kohden. Ratakadun puoleiselle istutettavalle alueen osalle ei ole tarkentavia määräyksiä.

Kaava mahdollistaa aurinkoenergian hyödyntämisen korttelialueella. Korttelialueella tulee pyrkiä suosimaan vettä läpäiseviä materiaaleja, jotta puhtaat hulevedet imeytyvät paikallisesti. Lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään ja niiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, mikä on hyvä sijainti mainoslaitteiden sijoittamiseen. Mainoslaitteet tulee olla jäsenneilty yhtenäisesti tontille, hyvää kaupunkikuvaa edistäen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB. Korttelialueen toiminta ei myöskään saa tuottaa meluhäiriötä ympäristöön. Lisäksi korttelialueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Muut alueet ja yleiset määräykset

Valtatie 25:n, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä metsäinen alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi.

Koko kaava-alueella koskevat yleiset määräykset. Yleisissä määräyksissä on esitetty pohjavesimääräykset: Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä vai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Yleisissä määräyksissä on ohjattu korttelialueen rakentamista niin, että se ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle. Tarvittavat rakennettavuusselvitykset laaditaan rakennuslupavaiheessa.

Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon. Puistomuuntamo ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Alueelle istutettavana puustona on suosittava ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja.

Kaava-alueen ulkopuolella olevaa puuriviä tulee jatkaa kaupunkikuvallisista syistä Ratakadun katualueelle.

Muut huomiot

Kaavaehdotuksessa osoitetun KTY-korttelialue ei täytä virkistysalueen vaatimuksia liikennemelun vuoksi. Taajama-alueille sijoittuvien virkistysalueiden meluarvot eivät saa ylittää 55 dB.

Kaavaehdotuksessa valtaosa kaava-alueesta on osoitettu Pappilankorven kaupunginosaksi sekä KTY -korttelialue Gruotilan kaupunginosaksi.

Kaavaehdotuksella ei muodostu uutta nimistöä.

KAAVAN KUVAUS

Mitoitus ja aluevaraukset

L44 Pappilankorven asemakaavassa ja asemakaavamuutosehdotuksessa valtatie 25:n osuus sekä Ratakadun pohjoisosa on osoitettu maantiealueeksi. Ratakadun eteläosa on katualuetta. Metsäinen, liikennealueiden keskelle jäävä alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi. Valtatie 25:n ramppien etelän puoleinen osa on toimitilarakennusten korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 2300 k-m². Kaavaehdotuksen pinta-ala on 9,6 hehtaaria.

Kaavaehdotuksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta 7273 m², jonka rakennusoikeus on 2300 k-m². Myymälätiloja on mahdollista rakentaa enintään 1035 k-m² ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja 345 k-m².

Lisäksi kaavalla muodostuu rautatiealuetta 1,4 ha, maantiealuetta 5,4 ha, katualuetta 3742 m² ja suojaviheraluetta 1,6 ha sekä tontti 7 osaan korttelia 360.

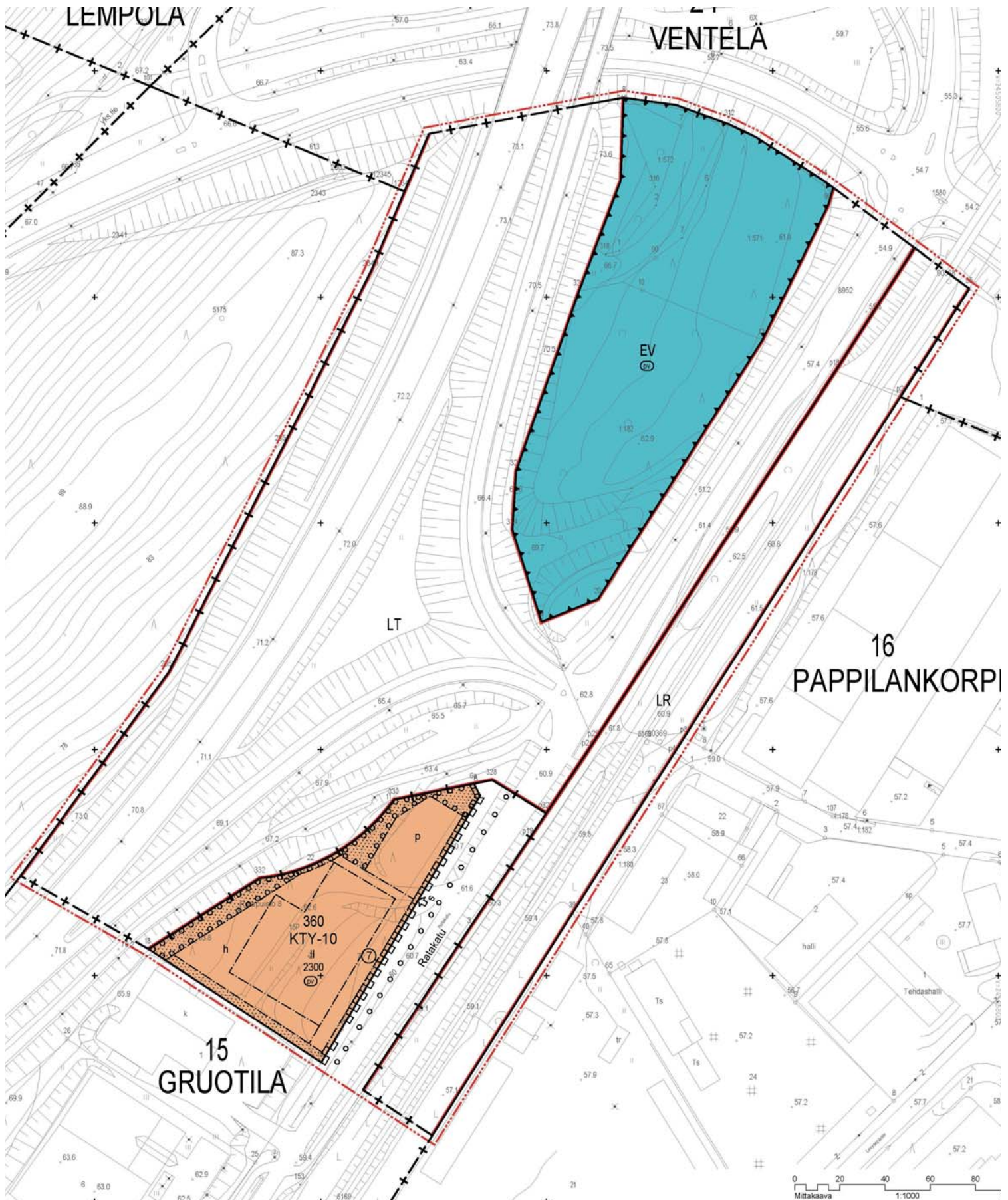
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen maisemalliset arvot huomioiden, kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa on huomioitu maantiealueelta aiheutuvat ympäristöhäiriöt.

KAATAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



LOHJA

L44 PAPPILANKORPI 1, ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

15. Gruotilan kaupungin osaa, puisto-, katu-, liikenne- ja raidealuetta ja 24. Ventelän kaupungin osan liikenne- ja raidealuetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa 15. Gruotila, kortteli 360 tontti 7 ja katualuetta sekä kaupunginosa 16. Pappilankorpi, liikenne-, raide- ja suojaviheraluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**KTY-10****Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa enintään 45 % kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15 % kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiontiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja viherkattoja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB.

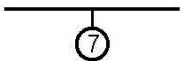
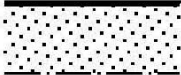
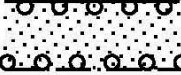
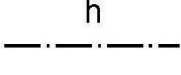
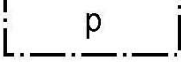
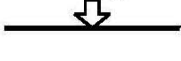
Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttämään korttelialueella ja alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja. Lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään ja niiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/60 k-m²
- Yhdistetty myymälä- ja varastotilat 1ap/80 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m²

**Maantiealue.****Rautatiealue.****Suojaviheralue.**

	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
16	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
PAPPI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
360	Korttelin numero.
Ratakatu	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Istutettava alueen osa.
	Tontin osa, jolle on istutettava vähintään 5 puuta 100 m ² kohden.
	Ohjeellinen puurivi.
	Katu.
	
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain sisäänajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Yleiset määräykset

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä vai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

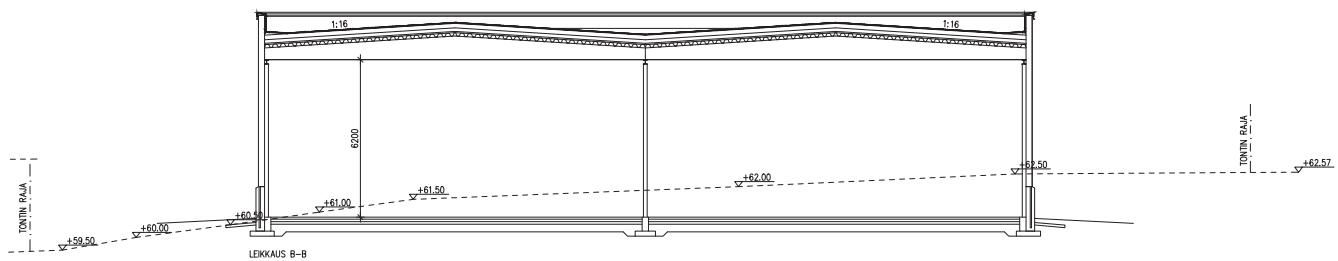
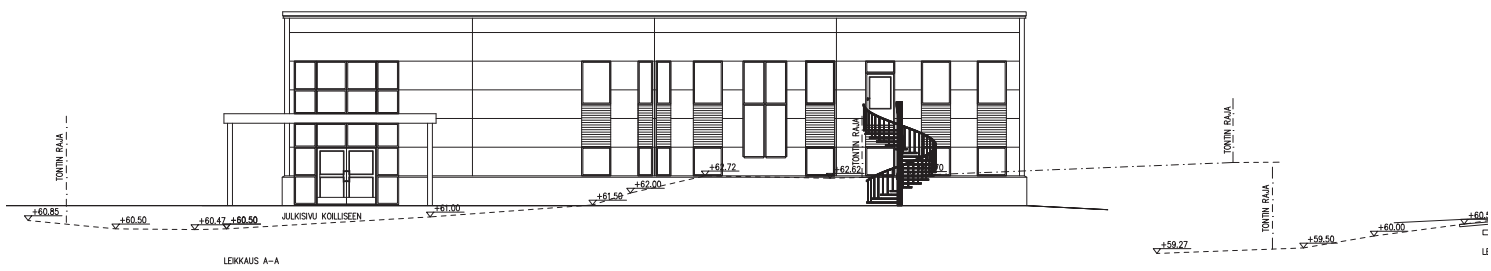
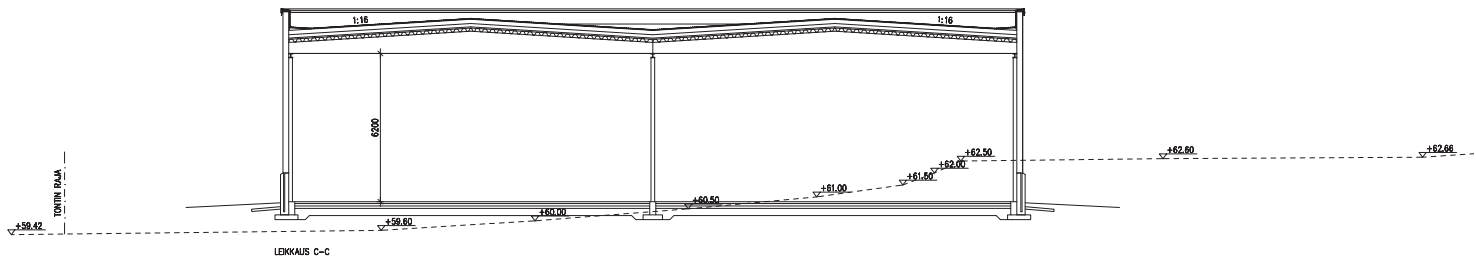
Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon. Puistomuuntamo ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle.

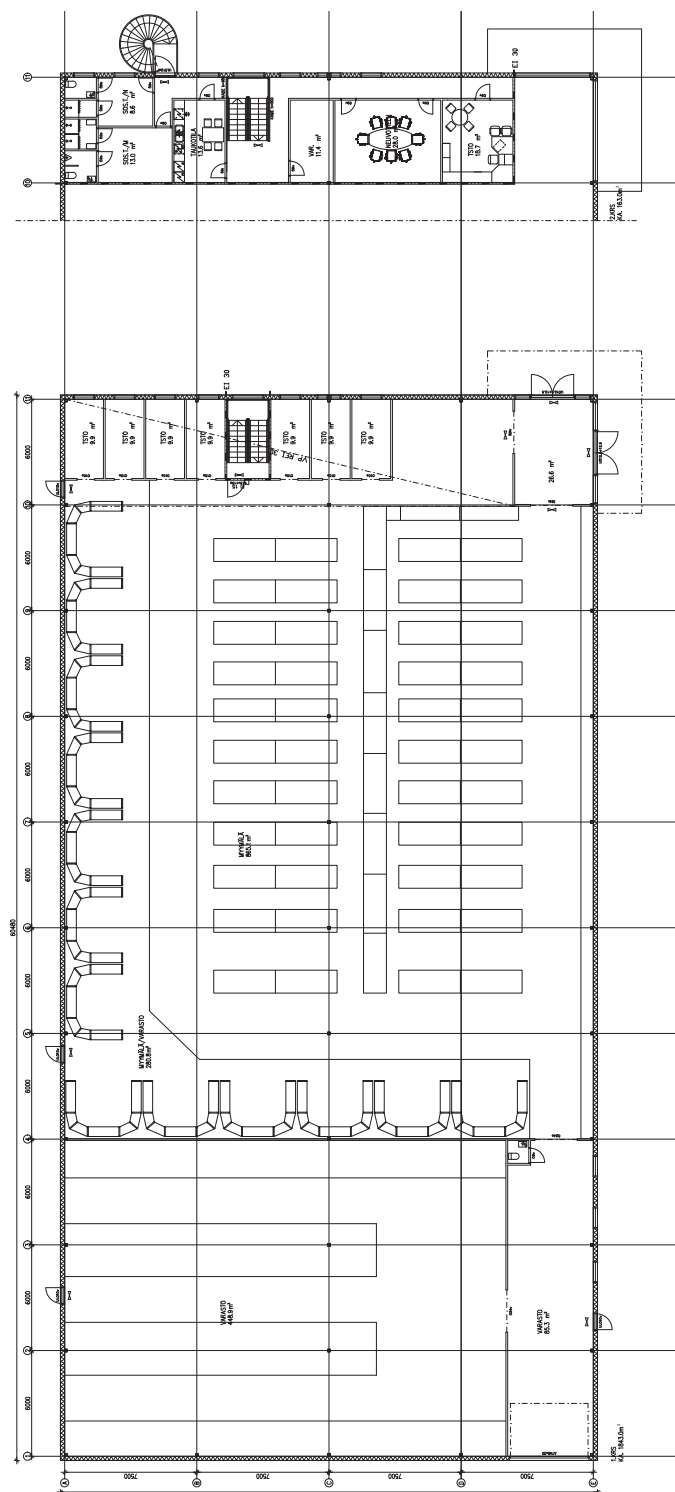
Alueelle istutettavana puustona on suositava ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja.

HAVAINNEKUVAT



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus



[illegible]

VAIKUTUKSET

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikenne lisääntyy ja matkatuotokset lisääntyvät noin 207 käyntiä/arkivuorokaudessa. Henkilöautojen osuus 184 käyntiä/vrk ja tavaraliikenne osuus 23/vrk käyntiä. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Toimitilarakennusten korttelialueen henkilöliikenteen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja tavaraliikenteen määräksi 1 käynti/ 100 k-m² kohden.

Toimitilarakennusten korttelialue sijaitsee yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston alueella ja joukkoliikennepainotteisen kadun varrella. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää mm. onnettomuuksien suhteen. Toimitilarakennusten korttelialueen rakentamisen myötä korttelialueen päällystetyn pinnan määrä kasvaa noin 3200 m², joilta osin alueen pintavedet eivät imeydy maaperään.

Toimitilarakennusten korttelialueen päällystetyn pinnan määränä on käytetty 60% ja metsän 15%.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostua noin 12 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kauppa:

Toimitilarakennusten korttelialueen myymälätilojen mitoitus on merkitykseltään paikallista ja sen vaikutukset ovat paikalliset. Kaupan laatu on luonteeltaan sellaista, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan erikoiskaupan kanssa. Kauppa koostuu teknisistä tuotteista on suunnattu teollisille yrityksille, laitoksille, maatalouden harjoittajille sekä kuluttajille.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 8% toimitilarakennusten korttelialuetta, 17% suojaviheraluetta ja 75% liikennealuetta.

TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on käynnistää toimitilarakennusten korttelialueen rakennushanke kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alustavan aikataulun mukaisesti Ratakadun kevyen liikenteen väylä istutuksineen toteutetaan korttelialueen liittymien rakentamisen yhteydessä.

6 EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Osallisten tavoitteet ja yhteenveto saaduista lausunnoista

Kaupunginvaltuusto on päättänyt asettaa L44 Pappilankorpi I, 15. Gruutilan kaupunginosan puisto-, katu-, liikenne-, ja raidealueen ja 24. Ventelän kaupunginosan liikenne- ja raidealueen asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja tonttijaon julkisesti nähtävillä MRL 65:n ja MRA 27§:n mukaisesti 9.4.2018 96§. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.4.-21.5.2018, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot. Lisäksi kaavaehdotukseen on ollut mahdollista tutustua kaavaillassa 15.5.2018.

Lausuntoja pyydettiin 26:ltä eri taholta ja lausuntoja saapui yhdeksän. Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota sammutusvesien hallintaan. Lisäksi Lohjan kaupungin kaupunkiteknikka ja rakennuttaminen otti kantaa erikseen järjestetyssä tapaamisessa hulevesimääräyksen sanamuotoon.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nähtävillä olo aikana saapui yksi muistutus.

Lausuntoihin on annettu vastineet (kaavaselostus, liite 3). Lausuntojen perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty hyväksymisvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä, osiossa 7 Hyväksymisvaihe.

Länsi Uudenmaan maakuntamuseo, 13.4.2018

Maakuntamuseolla ei ole uutta kommentoitavaa nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen.

Nummentaustan asukasyhdistys ry, 16.4.2018

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Ajoradan ylitykseen liittyy vaaratilanteita jalankulkijoille sekä pyöräilijöille, myös onnettomuuksia ylityksessä on kirjattu. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puutuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, ehkä myös koko Ratakadun mahkalla radan puolelle sivulle. Muutoin kaavassa on huomioitava, Pappilankorven tonttien täyttyminen alkaisi jo rakennetun osan reunalta eikä Kruotinojan puoleisesta reunasta. Puistoalueet jäisivät virkistysalueeksi lähelle Kruotinojaa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 16.4.2018

Pelastuslaitos pyytää aikaisempiin lausuntoihin lisäten huomioimaan seuraavaa: Kaavoitettavan alueen sijaitessa merkittävällä pohjavesien muodostumisalueella, tulisi alueelle rakennettavien rakennusten osalta huomioida myös sammutusvesien hallinta. Tämä tulisi näkemyksemme mukaan kirjata osaksi kaavan asettamia vaatimuksia.

Caruna, 9.5.2018

Carunalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 11.5.2018

Kiinteistö- ja kartastopalveluilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Fingrid, 21.5.2018

Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Ympäristönsuojelu, Lohjan kaupunki, 25.5.2018

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa 21.03.2018 päivätystä Pappilankorven 1 ehdotusvaiheen asemaakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.5.2018

Ely- keskus katsoo, että asemakaavaratkaisu ei vaikeuta keskusta kaupallista kehittymistä.

Lohjan taajamaosayleiskaava on ohjannut riittävästi asemakaavan laatimista. Ely-keskuksen antama lausunto kaavan valmisteluaineistosta on otettu huomioon asianmukaisesti, eikä Ely-keskuksella ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Lohjan ympäristöterveyspalvelut, 1.6.2018

Pappilankorven asemakaavan valmisteluvaiheessa on huomioitu Lohjan ympäristöterveyspalveluiden 13.11.2017 antama lausunto. Terveystensuojeluviranomaisella ei ole lisättävää edelliseen lausuntoon.

Museovirasto, 4.6.2018

Museovirastolla käytössä olevien tietojen perusteella kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

7 HYVÄKSYMISVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaa täydennetty hulevesien käsittelyn määräystä niin, että lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävien alueiden sade- ja sulamisvedet on ohjattava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesijärjestelmään. Ehdotusvaiheessa määräyksessä edellytettiin vesien johtamista hulevesiviemäriin.

Lisäksi on lisätty sammutusvesiä koskeva määräys: "Sammutusvesien hallinta tulee huomioida riittävässä määrin."

KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Mitoitus ja aluevaraukset

L44 Pappilankorven asemakaavassa ja asemakaavamuutosehdotuksessa valtatie 25:n osuus sekä Ratakadun pohjoisosa on osoitettu maantiealueeksi. Ratakadun eteläosa on katualuetta. Metsäinen liikennealueiden keskellä jäävä alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi. Valtatien 25:n ramppien etelän puoleinen osa on toimitilarakennusten korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 2300 k-m². Kaavaehdotuksen pinta-ala on 9,6 hehtaaria.

Kaavalla muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta 7273 m², jonka rakennusoikeus on 2300 k-m². Myymälätiloja on mahdollista rakentaa enintään 1035 k-m² ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja 345 k-m².

Lisäksi kaavalla muodostuu rautatiealuetta 1,4 ha, maantiealuetta 5,4 ha, katualuetta 3742 m² ja suojaviheraluetta 1,6 ha sekä tontti 7 osaan korttelia 360.

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/60 k-m²
- Yhdistetyt myymälä- ja varastotilat 1ap/80 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m²

Rakenne ja perustelut

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja. Alueelle saa rakentaa enintään 45 % kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15 % kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiantitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja viherkattoja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennusluvan

yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle. Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää korttelialueella ja alueella tulee suosia vettä-läpäiseviä materiaaleja. Lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään ja niiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesijärjestelmään. Sammutusvesien hallinta tulee huomioida riittävässä määrin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueen toimintoihin ja niihin liittyviä myymälätiloja voi sijoittaa valtatie ja radan väliselle alueelle.

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa 2300 k-m2 suuruinen rakennus kahteen kerrokseen. Rakennusala sijoittuu korttelin keskelle ja lounaisosaan.

Korttelialuetta ympäröi istutettavan alueenosan vyöhyke. Maantiealuetta reunustavat tontin osat, joille tulee istuttaa vähintään 5 puuta 100 m2 kohden. Ratakadun puoleiselle istutettavalle alueen osalle ei ole tarkentavia määräyksiä.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu pysäköimispaikka ja lounaisosaan alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Kaavaehdotuksen pysäköimispaikkojen mitoitus pohjautuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiin autopaikkojen mitoitusperiaatteisiin.

Korttelialue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, jolloin tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Alueen keskeinen sijainti on hyvä myös mainoslaitteiden sijoittamiseen. Mainoslaitteet tulee olla jäsenneilty yhtenäisesti tontille, hyvää kaupunkikuvaa edistäen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB. Korttelialueen toiminta ei myöskään saa tuottaa meluhäiriötä ympäristöön. Lisäksi korttelialueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Korttelialue sijoittuu tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle ja hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pohjavesialueella puhtaat kattovedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää maaperään, muutoin hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla viivytysratkaisuilla. Hulevesien viivytysratkaisujen mitoituksessa ei tarvitse huomioida kattovesien osuutta.

Korttelialueesta muodostuu osa korttelia 360.

Maantie- ja katu- ja rautatiealue

Kaava-alueelle sijoittuva Ratakadun osuus on osoitettu eteläosassa kaupungin kaatalueeksi ja pohjoisosaan maantiealueeksi (LT). Kaava-alueen rajausta on laajennettu länteen koskemaan osaa valtatie 25:stä, joka on myös osoitettu maantiealueeksi (LT).

Ratakadun tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen kaavan kaatuosuudelle, joka taasen mahdollistaa yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston toteuttamisen. Alustava katusuunnitelmaluonnos on laadittu yhteistyössä Lohjan kaupungin kaavoituksen ja kaupunkitekniikan kanssa. Ratakadun varteen on osoitettu ohjeellinen puurivi, jonka on tarkoitus erottaa kevyen liikenne ja ajoneuvoliikenne toisistaan.

Kaavaehdotus mahdollistaa KTY-10 -korttelialueelle kahden ajoneuvoliittymän toteuttamisen. Valtatie 25:n ramppien puoleisen korttelialueen liittymästä on sallittu sisäänajo kortteliin. Tonttiliittymän etäisyys valtatieen liittymään on noin 110 metriä. Korttelialueen etelän puoleisesta liittymästä on sallittu sisään- ja ulosajoliikenne.

Hanko- Hyvinkää junarata on osoitettu kaavaehdotuksessa rautatiealueeksi.

Suojaviheralue

Valtatie 25:n, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä metsäinen alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi.

Sitova tonttijako

Toimitilarakennusten korttelialueelle on laadittu sitova tonttijako ja korttelialueesta muodostuu yksi tontti nro 7.

Kaupunginosa

Kaava-alueen lounaisosan toimitilarakennusten korttelialue pysyy Gruotilan kaupunginosana, muilta osin alueet muuttuvat Pappilankorven kaupunginosaksi.

Yleiset määräykset

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon. Puistomuuntamoa ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle.

Alueelle istutettavana puustona on suosittava ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja

Nimistö

Kaavaehdotuksella ei muodostu uutta nimistöä.

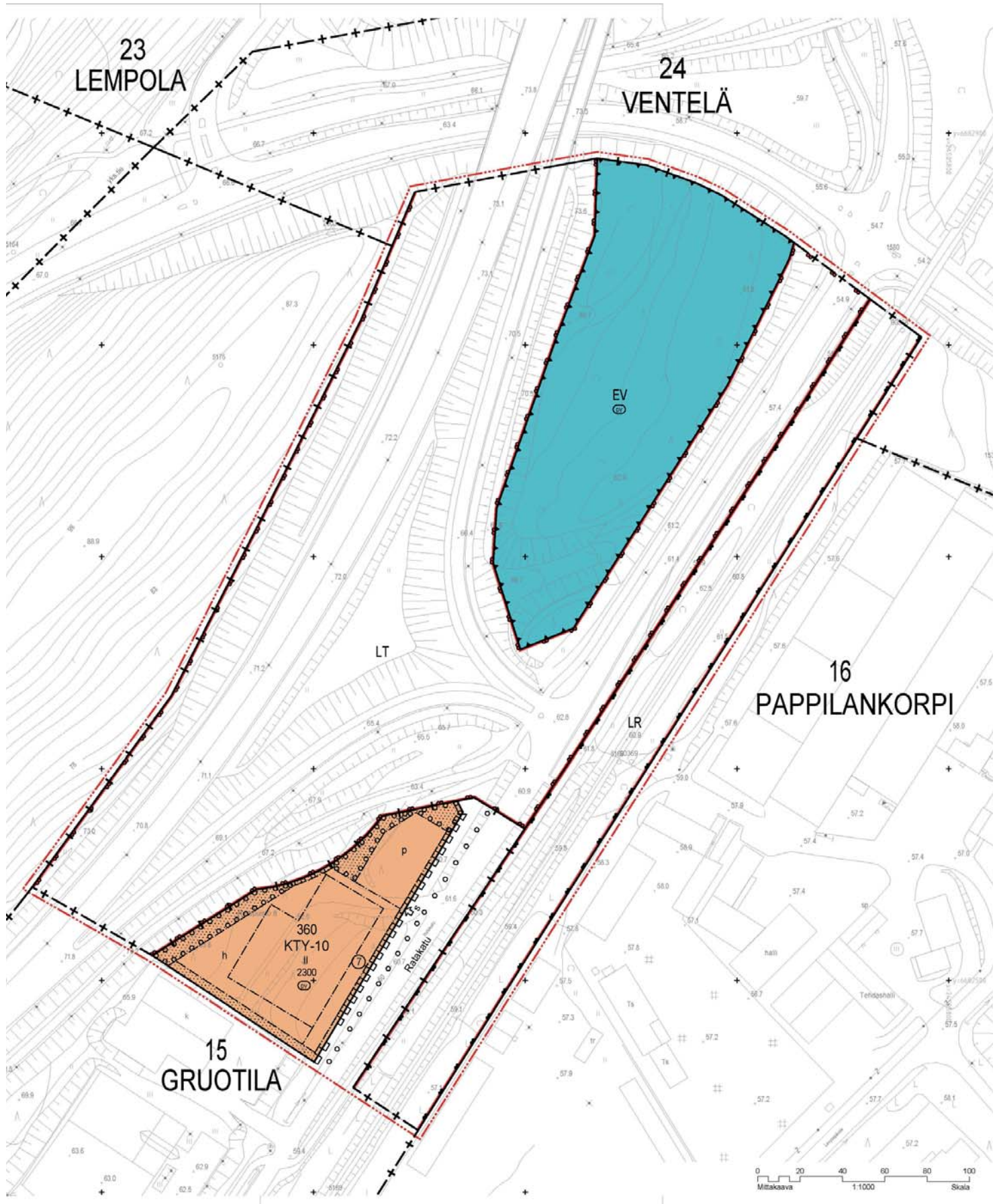
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen maisemalliset arvot huomioiden, kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa on huomioitu maantietäalueelta aiheutuvat ympäristöhäiriöt.

7 HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJA

L44 PAPPILANKORPI 1, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:
15. Gruotilan kaupunginosaa, puisto-, katu-, liikenne- ja raidealuetta ja 24. Ventiän kaupunginosan liikenne- ja raidealuetta.
Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kaupunginosa 15. Gruotila, osa korttelia 360 tontti 7 ja katualuetta sekä kaupunginosa 16. Pappilankorpi, liikenne-, raide- ja suojaveraluetta.

LOJO

L44 PAPPILANKORPI 1, DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN SAMT TOMTINDELNING

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen gäller:
Stadsdel 15, Gruotila, park-, gatu-, trafik- och spårområdet och stadsdel 24, Vendiä, trafik- och spårområde.
Genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen bildas:
Stadsdel 15, Gruotila, del av kvarter 360 tontti 7 och gatuområde samt stadsdel 16, Pappilankorpi, trafik-, spår- och skyddsgrönområde.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

KTY-10

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa enintään 45 % kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15 % kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskuksaan sijottuvan kaupan kanssa ja jossa asiantuntijien on perki. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupunkia.

Alueelle saa rakentaa palvelutaloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa aurinkokennämisiä ja viherkattoja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeustasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaiteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimitiloihin ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttiason (LAeq) päiväyönarvoa 45 dB.

Puhtaat sade- ja sulamisedet tulee imeyttää korttelialueella ja alueella tulee suosia vettäläpäisevää materiaalia. Lantaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on pääsääntöisesti sijoitettava maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseksi ja niiden sade- ja sulamisedet on johdettava oлын- ja hulekaneroitusten kautta hulevesijärjestelmään. Sammutusvesien hallinta tulee huomioida riittävässä määrin. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamiseksi.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimitilat 1 ap/70 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/60 k-m²
- Yhdistetyt myymälä- ja varastotilat 1 ap/80 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m²

Kvartersohmäde för verksamhetsbyggnader.

I området får byggas kontor- och verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljölagerheter och därmed förbundna affärs- och utställningslokaler.

I området får byggas butikslokaler som utgör högst 45 % av den totala våningsytan och kombinerade butiks- och lagerlokaler som utgör högst 15 % av den totala våningsytan. Butikslokalerna ska vara sådana att de inte konkurrerar med handel som fortagts till centrum där kundtäteten är låg. I området får inte byggas lokaler för dagligvaruhandel.

I området får byggas servicelokaler om de till sin karaktär passar in i den övriga verksamheten.

I området får placeras solfångare och gröna tak. Alla konstruktioner ska utföras högtäckigt så att särskild vikt fäst vid miljöns stadsbudsmissiga krav.

I området får placeras reklamnordningar. Vid placeringen av reklamnordningar, belysning och konstruktioner ska speciellt de stadsbudsmissiga synpunkterna beaktas. I samband med bygglovet ska en plan om placeringen av reklamnordningar i kvartersohmädet läggas fram.

Bullemitnivån i butiks- och kontorlokalerna får inte överstiga dagsrikvärdet på 45 dB för den A-vägdade ekvivalentnivån (LAeq).

Rent regn- och smältvatten ska infiltreras i kvartersohmädet och i området ska gynnas genomsläppliga material. Lastnings- och lossningsplatser samt områden för fordonstrafik och parkering ska bebyggas så att förörensning av marken och grundvattnet förhindras och regn- och smältvatten från dem ska ledas via olje- och sandavskiljare till ett dagvatten system. Hanteringen av släckvatten ska beaktas i tillräcklig utsträckning. En plan för behandlingen och hanteringen av dagvattnet ska läggas fram i samband med bygglovet.

I området får lagras mark- och stensubstanser när planen genomförs.

- På varje tont ska anvisas biplatser enligt följande:
- Verksamhets- och kontorlokalerna 1 bp/70 m² våningsyta
 - Butiks- och servicelokaler 1 bp/60 m² våningsyta
 - Kombinerade affärs- och lagerlokaler 1 bp/80 m² våningsyta
 - Industri- och lagerlokaler 1 bp/100 m² våningsyta

Maantialue.

Landavgsområde.

Rautatiealue.

Järnvägsområde.

Suojaivheralue.

Skyddsgrönområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Stadsdels- eller kommunalgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tonttigräns och -nummer enligt bindande tonttindelning.

16

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunalnummer.

PAPPI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunal.

360

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Ratakatu

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

2300

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreina.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Tontin osa, jolle on istutettava vähintään 5 puuta 100 m² kohden.

En del av en tomt där minst 5 träd ska planteras per 100 m².

Ohjeellinen puurivi.

Ungefärlig trädrad.

Katu.

Gata.

h

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

p

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

6

Ajoneuvoliikennän liikemääräinen sijainti, jolla vain sisäänajo on sallittu.

Ungefärligt läge för anslutning för fordon, varifrån endast infart är tillåtet.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattenområde för vattenforsöringen.

Yleiset määräykset

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttö on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Uusien maastopöytäselästen rakentaminen on kielletty. Olylämmitysjärjestelmien rakentamisessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irallaan pohjaveen pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle biveen katettuun suoja-allaseseen. Alaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Alueelle saa sijoittaa puustomuntamon. Puustomuntamoa ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyville paikoille.

Alueelle istutettava puustona on suositava ympäristössä luonnomukaisina kasvavia lajeja.

Allmänna bestämmelser

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt skyddet av grundvattnet i området. Byggnader får inte medföra risk för förorening av grundvattnet eller minskning av grundvattennivån. Byggnader, dränering och schaktning ska utföras så att de inte orsakar kvalitetsförändringar i grundvattnet eller förändringar i grundvattennivån.

Byggnader av nya jordvärmesystem är förbjudet. När oljeförvärmesystem byggs ska det ses till att ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras eller lagras löst i området. Alla behållare som är avsedda för ämnen som är farliga för grundvattenkvaliteten, ska placeras inne i byggnaden eller i en tät täckt skyddsbassäng ovan jord. Bassängens volym ska vara större än den lagrade vätskans maxivolymer.

Vid gödning och bekämpning får inga sådana ämnen användas som är skadliga för grundvattnet. Infiltration av avloppsvatten i marken är förbjudet.

I området får placeras en transformatorstolpe. En transformatorstolpe får inte placeras till en plats som stadsbudsmissigt är synlig.

Som trädbestånd ska planteras i området ska gynnas arter som naturligt växer i omgivningen.

Lohja Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee: 15. Gruotilan kaupunginosaa, puisto-, katu-, liikenne- ja raidealuetta ja 24. Ventelän kaupunginosan liikenne- ja raidealuetta. Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Kaupunginosa 15. Gruotila, osa korttelia 360 tontti 7 ja katualuetta sekä kaupunginosa 16. Pappilankorpi, liikenne-, raide- ja suojaviheraluetta. Lojo Detaljiplanen och ändringen av detaljiplanen gäller: Stadsdel 15, Gruotila, park-, gatu-, trafik- och spårområden och stadsdel 24, Vendelä, trafik- och spårområde. Genom detaljiplanen och ändringen av detaljiplanen bildas: Stadsdel 15, Gruotila, del av kvarter 360 tomt 7 och gatuområde samt stadsdel 16, Pappilankorpi, trafik-, spår-, och skyddsgrönområde.		
Valmistelija/Beredare	Kaavoituspääliikö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare KLI
Kaisa Långström Yleiskaava-suunnittelija Generalplanerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspääliikö Planläggningschef	
	Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.	
Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000	Tapio Ruuttilainen Kaupungeodeetti Stadsgeodet	
Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:		Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft		
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige		
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen		
Vetovoimautakunta/Attraktionskraftsnämnden	20.06.2018 §	
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	18.4.-21.5.2018 MRA § 27	
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	09.04.2018 § 96	
Vetovoimautakunta/Attraktionskraftsnämnden	21.03.2018 § 46	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	20.9.-19.10.2017 MRA § 30	
Vetovoimautakunta/Attraktionskraftsnämnden	13.9.2017 § 31	
Vaihe	Pvm./Dat.	
HYVÄKSYMISVAIHE	20.06.2018	
 LOHJAN KAUPUNKI Kaupunkikehitys Kaavoitus		LOJO STAD Stadsutveckling Planläggning
		L44

PIENENNENNETTY KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

TOTEUTUSTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa. Havainnollistavat kuvat ovat kaavaselostuksen liiteaineistona.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikenne lisääntyy ja matkatuotokset lisääntyvät noin 207 käyntiä/arkivuorokaudessa. Henkilöautojen osuus 184 käyntiä/vrk ja tavaraliikenne osuus 23/vrk käyntiä. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Toimitilarakennusten korttelialueen henkilöliikenteen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja tavaraliikenteen määräksi 1 käynti/ 100 k-m² kohden.

Toimitilarakennusten korttelialue sijaitsee yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston alueella ja joukkoliikennepainotteisen kadun varrella. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää mm. onnettomuuksien suhteen. Toimitilarakennusten korttelialueen rakentamisen myötä korttelialueen päällystetyn pinnan määrä kasvaa noin 3200 m², joilta osin alueen pintavedet eivät imeydy maaperään.

Toimitilarakennusten korttelialueen päällystetyn pinnan määränä on käytetty 60% ja metsän 15%.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostua noin 12 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kauppa:

Toimitilarakennusten korttelialueen myymälätilojen mitoitus on merkitykseltään paikallista ja sen vaikutukset ovat paikalliset. Kaupan laatu on luonteeltaan sellaista, joka ei kilpaille keskustaan sijoittuvan erikoiskaupan kanssa. Kauppa koostuu teknisistä tuotteista ja suunnattu teollisille yrityksille, laitoksille, maatalouden harjoittajille sekä kuluttajille.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 8% toimitilarakennusten korttelialuetta, 17% suojaviheraluetta ja 75% liikennealuetta.

KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on käynnistää toimitilarakennusten korttelialueen rakennushanke kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alustavan aikataulun mukaisesti Ratakadun kevyen liikenteen väylä istutuksineen toteutetaan korttelialueeseen liittyvän rakentamisen yhteydessä.

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	06.06.2018
Kaavan nimi	L44 Pappilankorpi 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.03.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.09.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,5950	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,8972
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,6978

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,5950	100,0	2300	0,02	1,8972	2300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7273	7,6	2300	0,32	0,7273	2300
T yhteensä						
V yhteensä					-1,5748	
R yhteensä						
L yhteensä	7,2272	75,3			1,1042	
E yhteensä	1,6405	17,1			1,6405	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	9,5950	100,0	2300	0,02	1,8972	2300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7273	7,6	2300	0,32	0,7273	2300
KTY	0,7273	100,0	2300	0,32	0,7273	2300
T yhteensä						
V yhteensä					-1,5748	
VP					-1,5748	
R yhteensä						
L yhteensä	7,2272	75,3			1,1042	
Kadut	0,3742	5,2			-0,0579	
LT	5,3995	74,7			0,9780	
LR	1,4535	20,1			0,1841	
E yhteensä	1,6405	17,1			1,6405	
EV	1,6405	100,0			1,6405	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE, KL | 25.8.2016, 13.9.2017, 21.3.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L44 PAPPILANKORPI I

15. GRUOTILAN JA 24. VENTELÄN KAUPUNGIN OSIEN, PUISTO-, KATU-, LIIKENNE- JA
RAIDEALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 15. Gruotilan ja 24. Ventelän puisto-, katu-, liikenne- ja raidealueiden asemakaavan ja asemakaavan muutosta varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

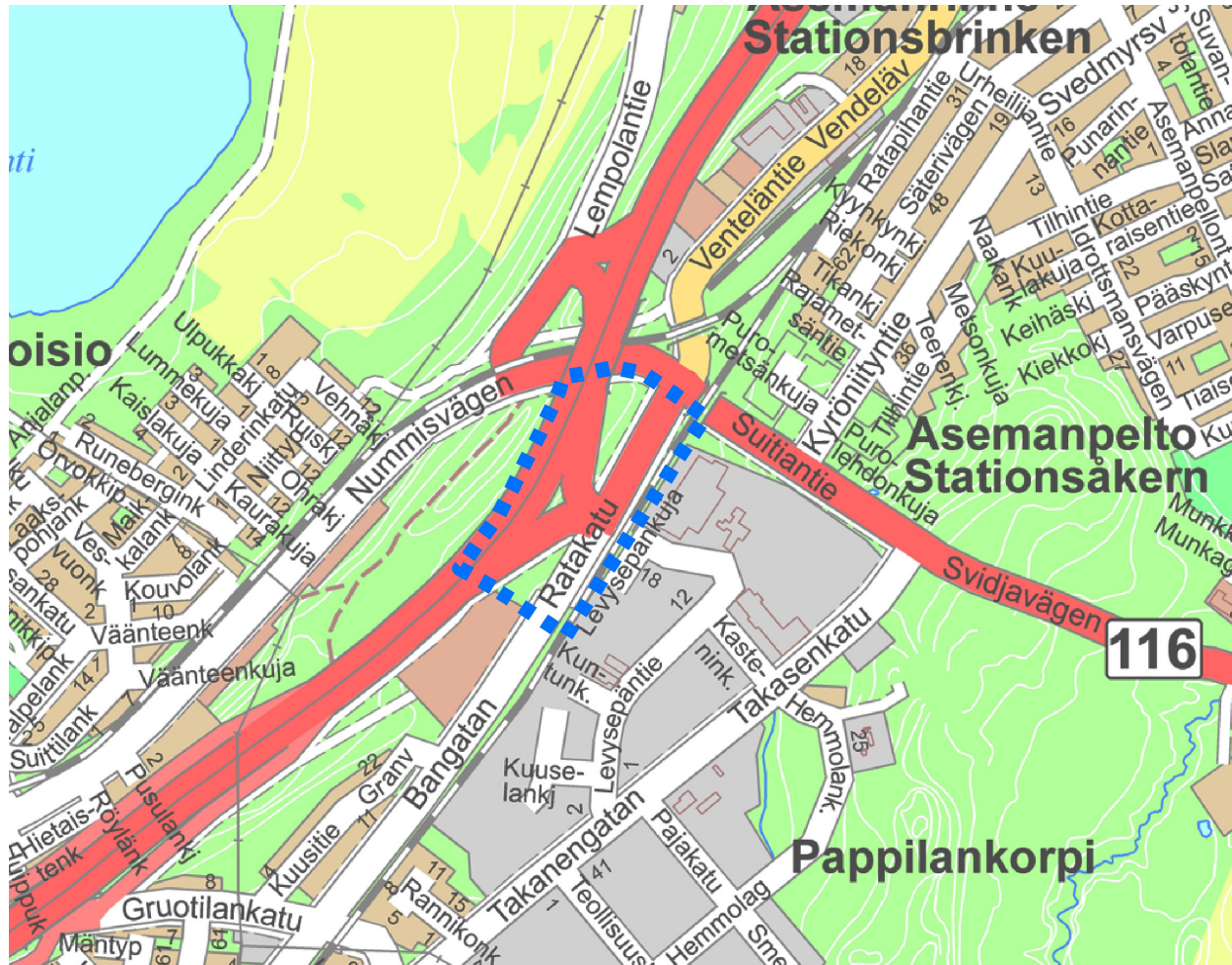
Asemakaavan muuttaminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmiin vuosille 2016-2018, 2017-2019 ja 2018-20.

Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta, samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 25.8.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaava kuulutettiin vireille 14.9.2016.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suintiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäiset alueet valtatie 25:n eteläisten rampien läheisyydessä sekä osa valtatie 25:stä. Suunnittelualue rajautuu idässä Hanko-Hyvinkään junarataan. Suunnittelualueen raja on supistunut kaavaprosessin aikana.

Kaava-alueen raja voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

Asemakaavan muutoksella on tavoitteena tutkia

- rakentamattomien puistoalueiden tarve ja käyttötarkoitusten muuttamismahdollisuudet liikettä varten.
- selkeyttää kaupunginosien aluejakoa

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitussvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8/2016
Valmisteluvaihe	9/2017
Ehdotusvaihe	1-5/2018
Hyväksyminen	6-9/2018

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahalliksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan liitto laatii parhaillaan kaksivaiheista Uusimaa-kaavaa, joka kattaa koko Uudenmaan alueen. Uusimaa-kaava on valmisteluvaiheessa ja kaava on nähtävillä keväällä 2018.

Suunnittelualaue on on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu pohjavesialueelle.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Oikeusvaikutteinen osayleiskaavan ohjaa asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Pappilankorven alue on varattu taajamaosayleiskaavassa työpaikkatoimintojen alueeksi (TP) ja suojaviheralueeksi (EV).

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualaueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1982. Ratakadun länsipuoli on osoitettu puistoalueeksi (VP). Suihtiantien ja Ratakadun risteysalueen ympäristössä on asemakaavoittamatonta aluetta. Ratakadun koillisosa on osoitettu kauttakulku- tai sisään tulotieksi suoja- ja näkemäalueineen ja lounaisosa katualueeksi. Junaradan alue on asemakaavassa rautatiealuetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

SELVITYKSIÄ

Taajamaosayleiskaavan selvitykset

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L44 vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- mahdollisen uuden maankäytön mukanaan tuoman liikennemäärän kasvun vaikutus liikenteen turvallisuuteen, sujuvuuteen ja risteysten toimivuuteen;
- vaikutukset pohjaveteen.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, elinkeinopalvelut, logistiikkapalvelut, hyvinvointi, Lohjan vesi- ja viemärilaitos.

III VALTION VIRANOMAISET

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue, Liikennevirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV MUUT YHTEISÖT

Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Nummентаustan asukasyhdistys, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan Yrittäjät ry, DNA, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Aurora kaasunjakelu Oy, Lounea Oy, alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Kaupungin eri toimialojen välinen kaavoituksen aloituskokous on ollut 19.1.2016.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat asetetaan määrääjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukukseen (Karstuntie 4), kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla (www.lohja.fi/kaavoitus), ja sitä päivitetään kaavatyon aikana tarpeen mukaan.

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

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

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

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

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

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

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

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

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

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).

ALOITUSVAIHE

KAAVOITUS ALKAA
Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja suunnittelun lähtökohdat



NÄHTÄVILLÄ
OLO

Lausunnot ja osallisten mielipiteet mm. tavoitteista, osallistumisesta ja suunnittelun lähtökohdista

VALMISTELUVAIHE

Lausunnot ja osallisten mielipiteet aiheistosta
Mehdollinen yleisötilaisuus, Kaavailta

NÄHTÄVILLÄ
OLO



Suunnittellaan alustavia kaavaratkaisuja.

Tarvittaessa laaditaan selvityksiä sekä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia

EHDOTUSVAIHE

Valitaan vaihtoehto ja kaavaratkaisua työstetään eteenpäin.
Esitetyt mielipiteet ja lausunnot käydään läpi



NÄHTÄVILLÄ
OLO

Lausunnot ja osallisten kirjalliset muistutukset kaavaehdotuksesta

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavaehdotusta tarkistetaan. Edellisessä vaiheessa esitetyt muistutukset ja lausunnot käydään läpi ja niihin annetaan vastine.
Jos kaavaan tehdään oleellisia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville



Kaavasta voi tehdä valituksen HHO:n

VALITUSAIKA

KAAVA TULEE VOIMAAN

Kaava tulee lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä kun voimaantulosta on kuulutettu

LIITE 3

L44 PAPPILANKORVAN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
JA TONTTIIJAON SAAPUNEIDEN LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUKSEN
TIIVISTELMÄT SEKÄ NIIDEN VASTINEET, 20.6.2018

L44 Pappilankorpi I, 15. Gruotilan kaupunginosan puisto-, katu-, liikenne-, ja raidealueen ja 24. Ventelän kaupunginosan liikenne- ja raidealueen asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65:n ja MRA 27§:n mukaisesti 18.4.-21.5.2018, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Lausuntopyynnöt kaavaehdotuksesta:

Lohjan kaupunki, rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka	-
Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut	11.5.2018
Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta	-
Lohjan kaupunki, Lohjan ympäristöterveyspalvelut	1.6.2018
Lohjan kaupunki, Elinkeinopalvelut	-
Lohjan kaupunki, Logistiikkapalvelut	-
Lohjan kaupunki, Hyvinvointi	-
Lohjan vesi- ja viemärilaitos	-
Uudenmaan ELY-keskus	31.5.2018
Liikennevirasto	-
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	13.4.2018
Museovirasto	4.6.2018
Uudenmaan liitto	-
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	16.4.2018
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta	-
Nummentaustan asukasyhdistys	16.4.2018
Lohjan seudun ympäristöyhdistys	-
Lohjan Yrittäjät ry	-
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa	-
Caruna Oy	9.5.2018
Fingrid Oy	21.5.2018
Gasum Oy	-
Auris Kaasunjakelu Oy	-
Lounea Oy	-
Metro-Pikatukku Lohja	-
KSK Logistiikka & Infra Oy	-

Länsi Uudenmaan maakuntamuseo, 13.4.2018

Maakuntamuseolla ei ole uutta kommentoitavaa nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Nummentaustan asukasyhdistys ry, 16.4.2018

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Ajouradan ylitykseen liittyy vaaratilanteita jalankulkijoille sekä pyöräilijöille, myös onnettomuuksia ylityksessä on kirjattu. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puutuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, ehkä myös koko Ratakadun matkalla radan puolelle sivulle.

Vastine: Kaavaehdotuksessa osoitettu Ratakadun katualueen aluevaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen. Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka vastaa kaupungin katujen rakentamisesta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 16.4.2018

Pelastuslaitos pyytää aikaisempiin lausuntoihin lisäten huomioimaan seuraavaa: Kaavoitettavan alueen sijaitessa merkittävällä pohjavesien muodostumisalueella, tulisi alueelle rakennet tavier rakennusten osalta huomioida myös sammutusvesien hallinta. Tämä tulisi näkemyksemme mukaan kirjata osaksi kaavan asettamia vaatimuksia.

Vastine: Kaavaehdotuksen kaavamääräyksiin on täydennetty seuraavasti: "Sammutusvesien hallinta tulee huomioida riittävässä määrin."

Caruna, 9.5.2018

Carunalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 11.5.2018

Kiinteistö- ja kartastopalveluilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Fingrid, 21.5.2018

Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu, Lohjan kaupunki, 25.5.2018

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa 21.03.2018 päivätyistä Pappilankorven 1 ehdotusvaiheen asemaakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.5.2018

Ely- keskus katsoo, että asemakaavaratkaisu ei vaikeuta keskusta kaupallista kehittymistä.

Lohjan taajamaosayleiskaava on ohjannut riittävästi asemakaavan laatimista. Ely-keskuksen antama lausunto kaavan valmisteluaineistosta on otettu huomioon asianmukaisesti, eikä Ely-keskuksella ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lohjan ympäristöterveyspalvelut, 1.6.2018

Pappilankorven asemakaavan valmisteluvaiheessa on huomioitu Lohjan ympäristöterveyspalveluiden 13.11.2017 antama lausunto. Terveystensuojeluviranomaisella ei ole lisättävää edelliseen lausuntoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Museovirasto, 4.6.2018

Museovirastolla käytössä olevien tietojen perusteella kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutus A, 21.5.2018

Olen useasti jalkautunut itse tutkimaan minulle jo ennestään tuttuja Pappilankorven, Lohjan aseman ja Perttilän alueen teollisuuskäytössä olevia kiinteistöjä. Jos tekisitte saman, huomaisitte miten paljon niitä on tyhjiällä potentiaalisilla paikoilla pelkästään Pappilankorvessa, jonne toteutus olisi huomattavasti yksinkertaisemmin tehtävissä. Työpaikkojen lisäystä voidaan toteuttaa Lohjan kaltaisessa, pinta-alaltaan suurehkossaja potentiaalisessa kaupungissa muillakin tavoin. Heti radan toiselle puolelle katsoessaan tältä kyseiseltä, Lohjanharjuntien itäpuolen ja Ratakadun väliin sijoittuvan, korkeuseroiltaan suuren metsäalueen katveesta näkyy kiinteistö, joka on tyhjiällä ja joka olisi paikkana parempi toimitiloille. Vieressä onkin toimivia yrityksiä, mutta tilaa on myös uusille. Maastoa ei tarvitsisi näissä jo olemassa olevilla toimitila- ja teollisuustonteilla muokata esimerkiksi kokonaan uusille toimitiloille niin radikaalisti kuin valtatie 25 ja Ratakadun väliset metsäosuudet vaatisivat, joten metsäalueiden jättäminen sikseen tulisi myös halvemmaksi tässä tapauksessa.

”Lempolan kauppapuisto sijaitsee näkyvällä paikalla, heti moottoritien sisään tuloväylän varrella. Se on helposti havaittavissa ja toimii ns. Lohjan porttina. Mitä tulisi näkyä?” olette itse kysyneet keväällä alueen asukkailta nettikyselyssä. Käsitettä Lohjan portista ei tule mieltää liian suppeasti vain Lempolan liikenneympyrästä näkyväksi maisemaksi. Turku-Helsinki-moottoritieltä Lohjan liittymistä nousevista ajoneuvoista, jotka ovat matkalla Lohjan keskustaan, matkustajat näkevät ensimmäisinä maisemina harjua. Se on erinomainen asia, ja niin pitäisi olla niin myös jatkossa. Teollisuus- ja toimitilakiinteistöalueen laajentaminen junanradan länsipuolelle on siten huono idea myös tältä kannalta. Syytä olisi myös tehdä liito-oravaselvitys koko lähialueesta, ja tätä suunnitelmaa koskien etenkin koskien korttelia 360.

Se, että kyseisiä alueita ei käytettäisi virkistyskäytössä, on harhaluulo. Vaikka kyseessä on kartalta katsoen pieniltä pisteiltä aluksi vaikuttavat metsäalueet, ne eivät ole yhden tekeviä virkistyskäytön kannalta. Näiden kahden metsäpalstan polut lenkkeilijöineen ja koiran ulkoiluttajineen osoittavat luulon olemattomasta fyysisestä virkistyskäytöstä vääräksi. Nuorisokin viihtyy todistettavasti näissä metsissä hyvin, ja se on pelkästään hyvä asia. Kuuloetäisyydellä ei ole asutusta, joten siellä aikaa viettäessään he eivät varmasti tule

häiriköineeksi ketään. Ei ole toivottavaa viedä kyseisiä paikkoja myöskään heiltä, koska mielestäni muun muassa Prisman ja Lohjantähden penkeillä istuskelee jo riittävästi nuoria. Metsässä käveleminen on todettu hyväksi muun muassa perusterveyden lasten motorisiteetille (Ojala 2015, 11). Olennaista on metsien läheisyys ja mahdollisimman nopea saavutettavuus (Metsähallitus 2017). Metsät ovat henkisessä virkistyskäytössä jo silloin, kun niitä ohi kulkiessaan pelkäänsä katselee (Ojala 2015, 4). Lähimetsien säilyttäminen on siis tärkeää. Metsä on miellyttävää ja rauhoittavaa maisemaa rakennetun ympäristön rinnalla.

Lohjan vetovoimaa voidaan lisätä myös niin, että panostetaan harjuun ja muihin ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksiin jättämällä harjua ja muuta luontoa mahdollisimman paljon koskemattomaksi ja ainakin isompia rakennuksia ja toimitiloja rakentamatta. Kun tällä näillä asioilla ja arvoilla markkinoitaisiin Lohjaa, se voisi houkutella esimerkiksi pääkaupunkiseudulta niitä asukkaita, jotka ovat kyllästyneet täyteen rakennettuun Helsinkiin ja liian vähäisiin luontoalueisiin. Tämä suuri joukko olisi todennäköisesti jo valmiiksi sekä fyysisesti että henkisesti terveempää veronmaksajakantaa, sillä metsässä kävely rauhoittaa mieltä. Jo lyhytaikaisella vierailulla on todettu olevan myönteisiä vaikutuksia psykologiseen hyvinvointiin, esimerkiksi elinvoimaisuuteen ja myönteisiin tunteisiin (Ojala 2015).

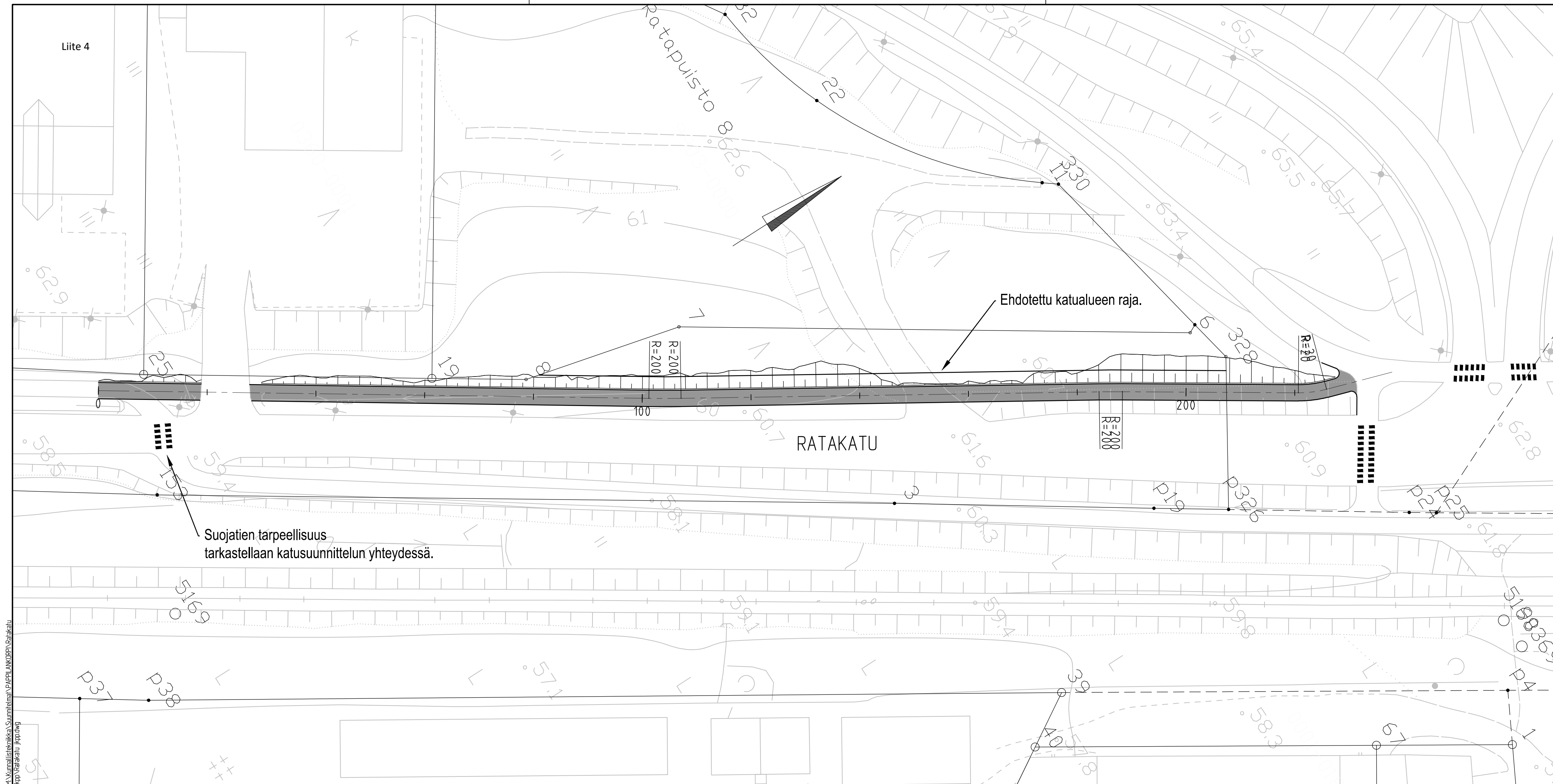
Näin ollen näe loppuun saakka perusteltuja syitä sille, miksi Lohjan tärkeää ja ainutlaatuisia piirrettä Lohjanharjua pitäisi turmella yhtään enempää rakentamalla sen metsäalueille. Olisi syytä tehdä myös liito-oravaselvitys. Lohjan valttikorttina tulisi olla luonto, koska sen avulla Lohja pystyisi vetämään esimerkiksi liikaan kaupunkimaisuuteen kyllästyneitä asukkaita pääkaupunkiseudulta. Toivon, että otatte nämä esittämäni näkökannat huomioon päätöksiä pohtiessanne. Keskustelen myös mielelläni lisää aiheesta.

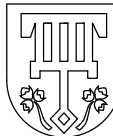
Vastine: Lohjan kaupungin kaavoitus laatii vuosittain kaavoitusohjelman. Kaavoitusohjelmassa on koonti vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoitettavat alueet perustuvat vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Pääsääntöisesti kaupunki käynnistää kaavahankkeen kaupungin omistamalla maalla, yksityisen omistamalla maalla kaavoitus käynnistyy pääsääntöisesti maanomistajan aloitteesta.

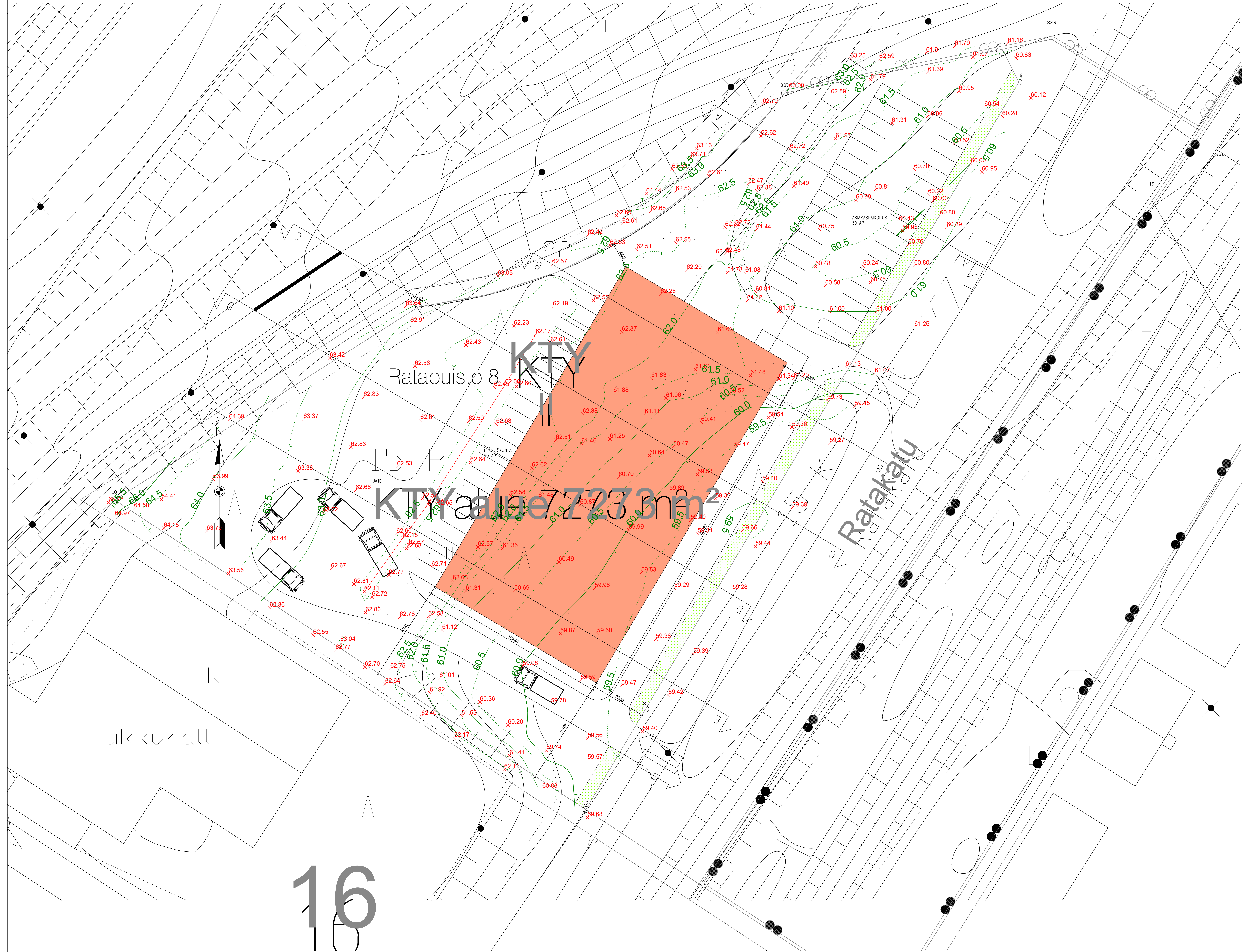
Kaavaselostuksen liitteessä 5 on esitelty asemapiirroksen pohjalta laaditut leikkauskuvat. Leikkauskuvista käy ilmi, että korttelialueen Vt 25:n puoleisella sivulla maanpinnan korkeus laskee noin metrin nykytilanteeseen verrattuna ja Ratakadun puoleisen julkisivun kohdalla noin 1,5 metrin nykytilanteeseen verrattuna. Kaavakarttaan ei ole osoitettu maanpinnan korkeutta ohjaavaa merkintää, joten leikkauskuva on suuntaa antava. Rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta maasto-olosuhteisiin ja maisemaan.

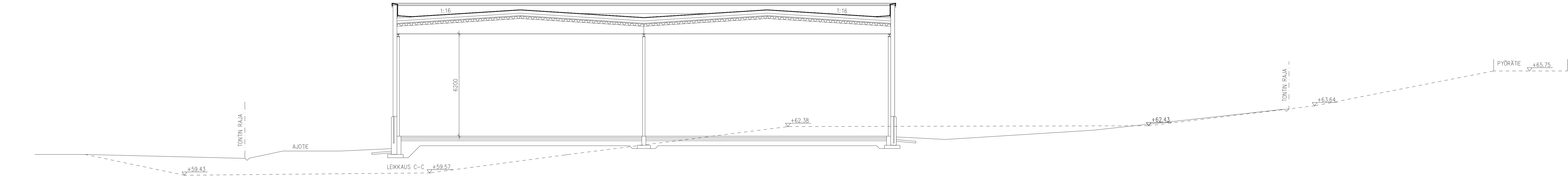
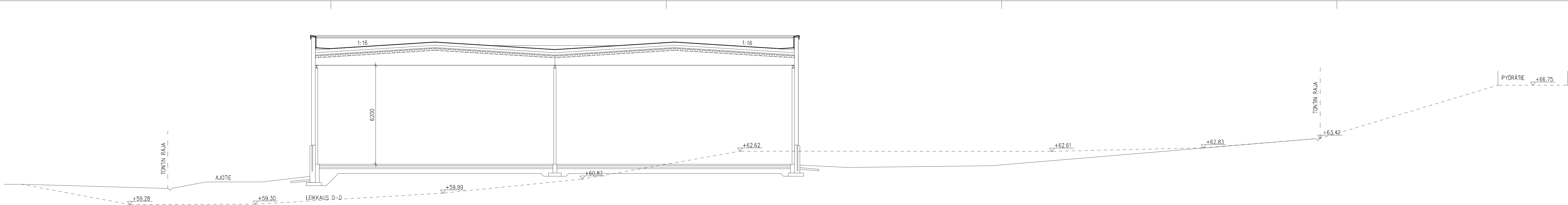
Lohjan kaupungin ympäristöpäällikkö on tehnyt 29.5.2018 maastokäynnin kaavaehdotuksen mukaiselle KTY-10 -korttelialueelle havainnoimaan mahdollista liito-oravan elinympäristöä. Ympäristöpäällikkö ei löytänyt havaintoja liito-oravista tai niiden jätöksistä. Alueella on kaksi kookasta haapaa, joissa ei havaittu pesäkoloja. Alueelle johtavan tien vasemmalla puolella on pieni nuorien haapojen ryhmä, jotka eivät vielä sovellut liito-oravalle pesintäpaikaksi. Alue rajautuu teihin on on siten epäsovelia liito-oravan vakiintuneeksi alueeksi. Yhteenvetona; alue ei sovellu liito-oravan vakituiseksi pesintä- tai levähdysalueeksi. Istutettavan alueen puuston säilyttäminen mahdollistaa kuitenkin kulkuyhteyden säilymistä alueen ja lähiympäristön välillä.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista on astunut voimaan 29.10.1992. Ohjearvojen mukaisesti taajamien virkistysalueiden päiväohjearvo on 55 dB. Suomen ympäristökeskuksen Ympäristömeludirektiivin mukaiset melualueet 2012 - aineiston pohjalta KTY-10 -korttelialueen meluarvot ovat päivällä 60-65 dB:n ja 55-60 dB. Yli puolella korttelialueen alasta meluarvot ylittyvät ja alue ei sovellu virkistysalueeksi. Lisäksi alueella ei katsota olevan virkistysarvoa, koska se sijaitsee usean liikennealueen välittömässä läheisyydessä.



TUNNUS	MUUTOS	PÄIVÄMÄÄRÄ		P I I R T .		SUUNN.	TARK.
S I J A I N T I			RAKENNUSTO IMENP IDE				
Pappilankorpi							
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSDITE			P I I R U S T U S E N S I S Ä L T Ö				
RATAKATU Kevyhtiikenneväylä			Asemapiirustus				
LUONNOS			1:500				
TALT.	PVM.	22.12.2018	P I I R T .	MKU	SUUN. ALA	TYÖ N:O	P I I R . N:O
	SUUN.	MKu					
		HYV.					
LOHJAN KAUPUNKI							
Palvelutuotanto							
Rakennuttaminen & kaupunkitekniikka							







arkkitehtitoimisto

MATTI RAHKILA OY

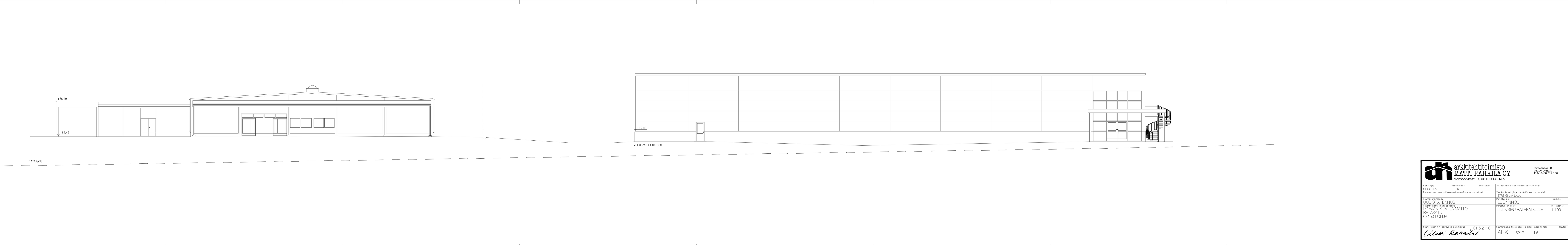
Tehtaankatu 9, 08100 LOHJA

Tehtaankatu 9

08100 LOHJA

Puh. 0400 512 100

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tonhti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	
GRUOTILA	360			
Rakennuksen numero/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			Tasokoordinaattijärjestelmä/Korkeusjärjestelmä	
			ETRS GK24/N2000	
Rakennustoimenpide			Piirustustyyppi	Juoks.n:o
UUDISRAKENNUS			LUONNOS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
LOHJAN KUMI JA MATTO			MAALEIKKAUKSET C-C JA	1:100
RATAKATU			D-D	
08150 LOHJA				
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus			Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos
U. Rahkila 31.5.2018			ARK 5217 L3	

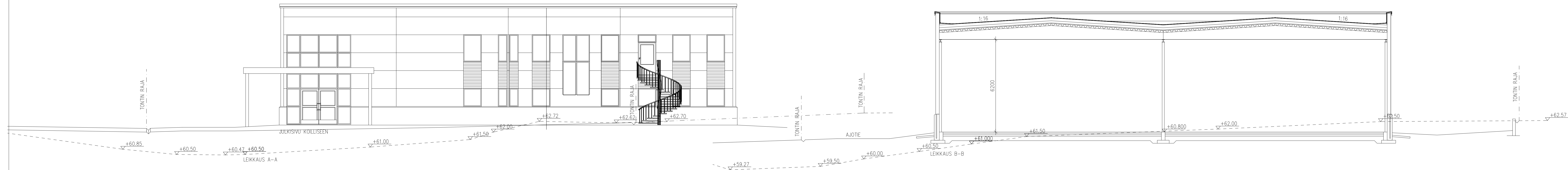
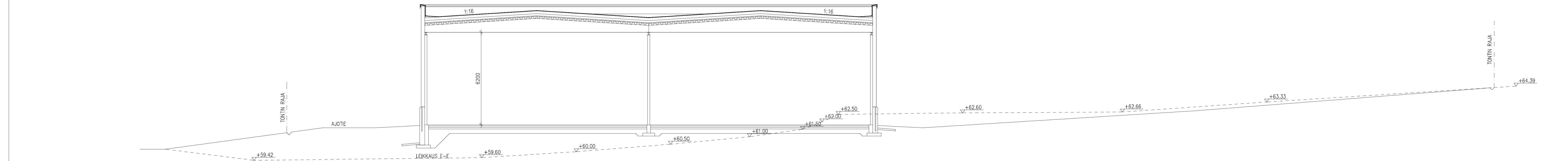




arkkitehtitoimisto
MATTI RAHKILA OY
Tehtaankatu 9, 08100 LOHJA

Tehtaankatu 9
08100 LOHJA
Puh. 0400 618 100

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintä ja varten	
GRUOTILA	360			
Rakennuksen numero/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			Tasokoordinaatti/järjestelmä/Korkeusjärjestelmä ETRS GK24/N2000	
Rakennustoimenpide			Piirustustyyppi	Juoks.no
UUDISRAKENNUS			LUONNOS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
LOHJAN KUMI JA MATTO			JULKISIVU RATAKADULLE	1:100
RATAKATU				
08150 LOHJA				
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus			Suunniteluala, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos
31.5.2018 <i>Matti Rahkila</i>			ARK 5217 L5	



 arkkitehtitoimisto MATTI RAHKILA OY Tehtaankatu 9, 08100 LOHJA			Tehtaankatu 9 08100 LOHJA Puh. 0400 512 100	
K.osa/Kylä GRUOTILA	Kortteli/Tila 360	Tonhti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	
Rakennuksen numero/Rakennustunnus/Rakennustunnukset			Tasokoordinaattijärjestelmä/Korkeusjärjestelmä ETRS GK24/N2000	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS			Piirustuslaji LUONNOS	Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite LOHJAN KUMI JA MATTO RATAKATU 08150 LOHJA			Piirustuksen sisältö MAALEIKKAUKSET	Mittakaava 1:100
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjotus 31.5.2018 			Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero ARK 5217 L3	Muutos



COORDINAATTILUETTELO

ETRS GK 24

N:o	X	Y
6	6682584.810	24505567.883
11	6682575.321	24505530.734
18	6682511.696	24505423.883
19	6682461.480	24505500.330
35	6682579.486	24505570.599
330	6682577.695	24505532.571
332	6682543.020	24505473.185
rp1	6682478.560	24505510.501

TONTIN MUODOSTUMINEN

N:o	Yhteensä m²	Osat m²	Kiinteistö
7	7277	6638 639	444-15-9903-0 444-15-9901-0

☒ Tonttijako	☐ Tonttijaon muutos	1:500	LOHJA
ASEMAKAAVA			Karttalehti 820405
xx.xx.2018 AK XXX			Kaupunginosa 15. Gruotila
Tonttijaon laati 13.03.2018			Kortteli 360
toimitusinsinööri Niklas Wickholm			Tontti/Tontit 7
Lask. NW	Piirt. NW	Tonttijako hyväksytty asemakaavan yhteydessä xx.xx.2018	
Tonttijako hyväksytty asemakaavan yhteydessä xx.xx.2018			Tonttijakokartta Tj
Lainvoimainen			015036005