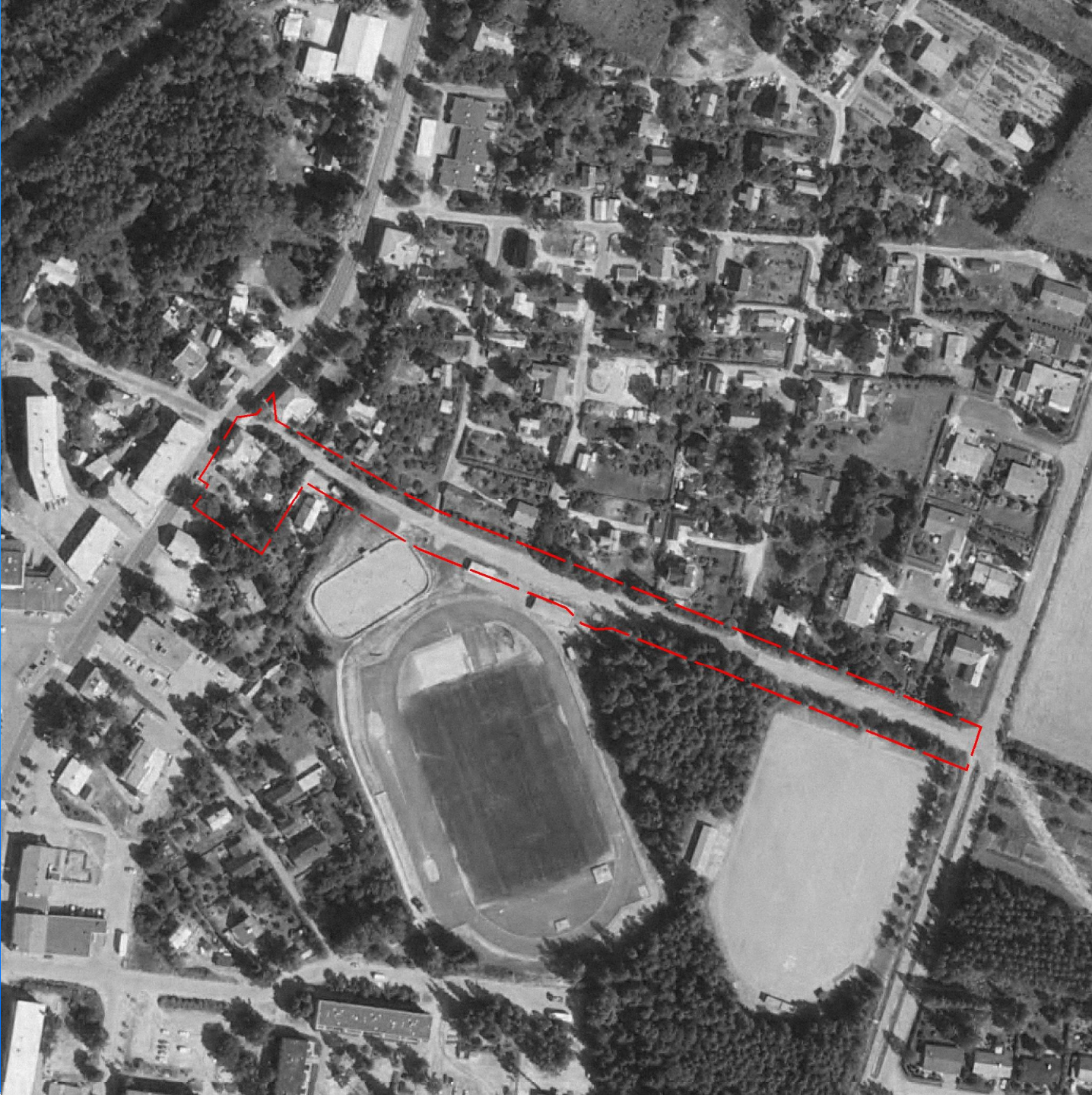




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 11.2.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L 43 KISAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS
19. KAUPUNGINOSA VIRKKALA

KORTTELEIDEN OSAN 1996 JA 1998 SEKÄ
KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus, joka koskee 11.2.2016 päivättyä kaavakarttaa

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, p. 044 374 4419
Toimistosihteeri, Tuula Lintuniemi, p. 044 369 4454

LIITTEET

1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
2. PÄIVITETTY OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 22.9.2015
3. VASTINEET MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN 8.12.2015
4. VASTINEET MIELIPITEISIIN JA LAUSUNTOIHIN 22.9.2015
5. KAAVAN VALMISTELUA KOSKEVAT MUISTIOT
6. KATUALUEEN ASEMAPIIRUSTUS 4.11.2015

SISÄLLYSLUETTELO

PERUSTIEDOT	
Tunnistetiedot	4
Kaava-alue	5
Asemakaavan suunnittelun tarve	5
Selostukseen sisältyvät asiakirjat	5
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
Osallistuminen ja yhteistyö	6
Viranomaisyhteistyö	7
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	
Selvitys suunnittelualueen oloista	9
Alueen yleiskuvaus	9
Rakennettu ympäristö	9
Luonnonympäristö	14
Maanomistus	15
Suunnittelutilanne	16
Maakuntakaava	16
Maankäytön rakenne 2013-37	17
Yleiskaava	18
Asemakaava	19
Rakennusjärjestys	21
Pohjakartta	21
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	22
Selvitykset	22
TAVOITTEET	
Kaavan tavoitteet	23
VALMISTELUVAIHE	
Asemakaavan kuvaus / valmisteluvaihe	24
Kaavan arvioidut vaikutukset /valmisteluvaihe	27
Valmisteluvaiheessa saatu palaute	27
EHDOTUSVAIHE	
Ehdotuvaiheen asemakaavaratkaisu	28
Asemakaavan kuvaus / Ehdotusvaihe	28
Ehdotusvaiheesta saatu palaute	30
ASEMAKAAVAN KUVAUS / HYVÄKSYMISVAIHE	
Asemakaavan kuvaus	31
Asemakaavan toteuttaminen	34
Kaavan vaikutukset	34

PERUSTIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 11.2.2016 päivättyä kaavakarttaa.

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L43 Kisakuja, asemakaavan muutos

Asemakaavan päiväys: 11.2.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin

19. kaupunginosan Virkkalan

kortteleiden 1996 ja 1998 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin

19. kaupunginosan Virkkalan

osa korttelista 1998 sekä katualuetta.

Kaavoitus: Kaisa Långström, kaavasuunnittelija
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Kartta-aineistot: Kalle Lindblom, Tuija Savela

Hyväksyminen

xx.xx.xxxx Kaupunkisuunnittelulautakunta

xx.xx.xxxx Kaupunginhallitus

KAAVA-ALUE

Kisakujan asemakaava-alue sijaitsee Virkkalan taajaman itäosassa. Kisakuja on Suninhaan asuinalueen ja urheilukentän välissä. Suunnittelualue käsittää nykytilanteen mukaisen Kisakujan kokonaisuudessaan sekä kapean, kadunsuuntaisen osan urheilukentän ja pesäpallokentän alueesta sekä Virkkalantien varrella sijaitsevan asuinrakennuksen pihapiireineen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6900 m².



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

L43 Kisakujan asemakaavan muutoksen tarkoitus on osoittaa Kisakujan katualue ajoneuvoliikenteen käyttöön sekä aluevaraus turvalliselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu jalankululle varatuksi kaduksi ja ajoneuvoliikenteen käytössä oleva katu on asemakaavan vastainen. Lohjan kaupungin kunnallistekniikan suunnittelema Kisakujan ajorata ja kevyen liikenteen väylä eivät mahdu nykyiselle kaavan katualueelle. Asemakaavan muutoksella pyritään varmistamaan rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen kokonaisuudessaan.

SELOSTUKSEEN SISÄLTÄVÄT ASIAKIRJAT

- Asemakaavan seurantalomake
- Päivittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2015
- Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin 8.12.2015
- Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin 22.9.2015
- Asemakaavan valmistelua koskevat muistiot
- Katualueen asemapiirustus 4.11.2015

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Virkkalan urheilupuiston alustava Master Plan 2013, Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan ulkoilureittisuunnitelma 2014, Lohjan Liikuntakeskus Oy

PERUSTIEDOT

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

OSALLISET

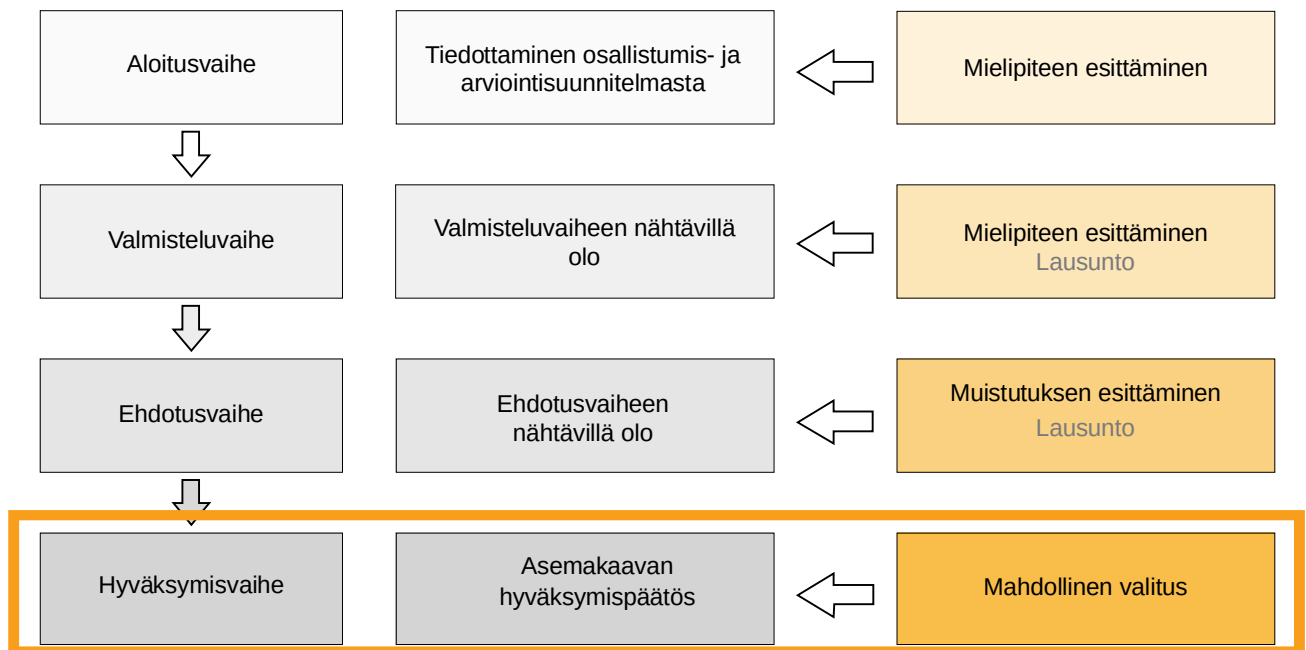
Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

Maanomistajat ja asukkaat: alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset, kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin toimialat: kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, terveysvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen toimi, sivistystoimi

Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

Muut yhteisöt: Aukasyhdistys Suninhaka Seura, Caruna Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Etelä-Lohjan aluetoimikunta, Gasum Oy, Lohjan liikuntakeskus Oy, Lohjan Seudun Omakotiyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan ympäristöyhdistys, Uudenmaan liitto



Kaavio

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Ympäristöjohtaja hyväksyi vaikutukseltaan vähäisen L43 Kisakujan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavanmuutoslunnoksen asetettavaksi valmisteluvaiheen kuulemistavarten nähtäville MRL:n 62 §, MRA 30 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitettiin tiedotusluontoisissa asioissa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.2.2015 ja kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 13.2.2015. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, pidettiin samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävänä 16.2.-17.3.2015 osallisten mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 § ja MRA 32§).

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetettiin kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistiin Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 26.2.2015 Virkkalan kirjastossa. Ajankohta ilmoitettiin kuulutuksessa. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeellisin osin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus asetettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§) 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutettiin Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla. Virkkalan kirjastossa järjestettiin kaavoittajan vastaanotto 4.11.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Osallisten oli mahdollista tehdä kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä.

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

PERUSTIEDOT

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L43 Kisakujan asemakaavamuutos on Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavoitusohjelmassa 2014-16 sekä 2015-17 teknisenä kaavamutoksena.

Lohjan kaupungin tekninen toimialan asemakaavan muutoshakemuksen 18.11.2013.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Kisakujan ja Suninhaan katualueiden suunnittelu käynnistyi Lohjan kaupungin kunnallistekniikan toimesta. Suninhaan aluesaneeraus on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa 2013 ja 2014. Kisakuja lukeutuu Suninhaan aluesaneeraukseen. Suninhaan alueen katusuunnittelua koskeva asukastilaisuus järjestettiin 22.1.2014.

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16 teknisenä asemakaavamuutoksena sekä myös kaavoitusohjelmaan 2015-17.

Asemakaavamuutoksesta on järjestetty Lohjan kaupungin sisäinen aloituskokous 19.6.2014.

Ympäristöjohtajan päätös 20.1.2015 § 2, vireilletulo 13.2.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävilläolo 16.2-17.3.2015, Asukastilaisuus 26.2.2015. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydettiin lausunnot.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella tarpeellisilta osin tarkistettu asemakaavan

muutosehdotus asetettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 22.9.2015 § 103 julkisesti nähtäville (MRA 65§ ja MRA 27§) 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo oli 23.10.-23.11.2015, Nähtävilläolo aikana järjestettiin kaavoitajan vastaanotto 4.11.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Osallisten oli mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä.

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

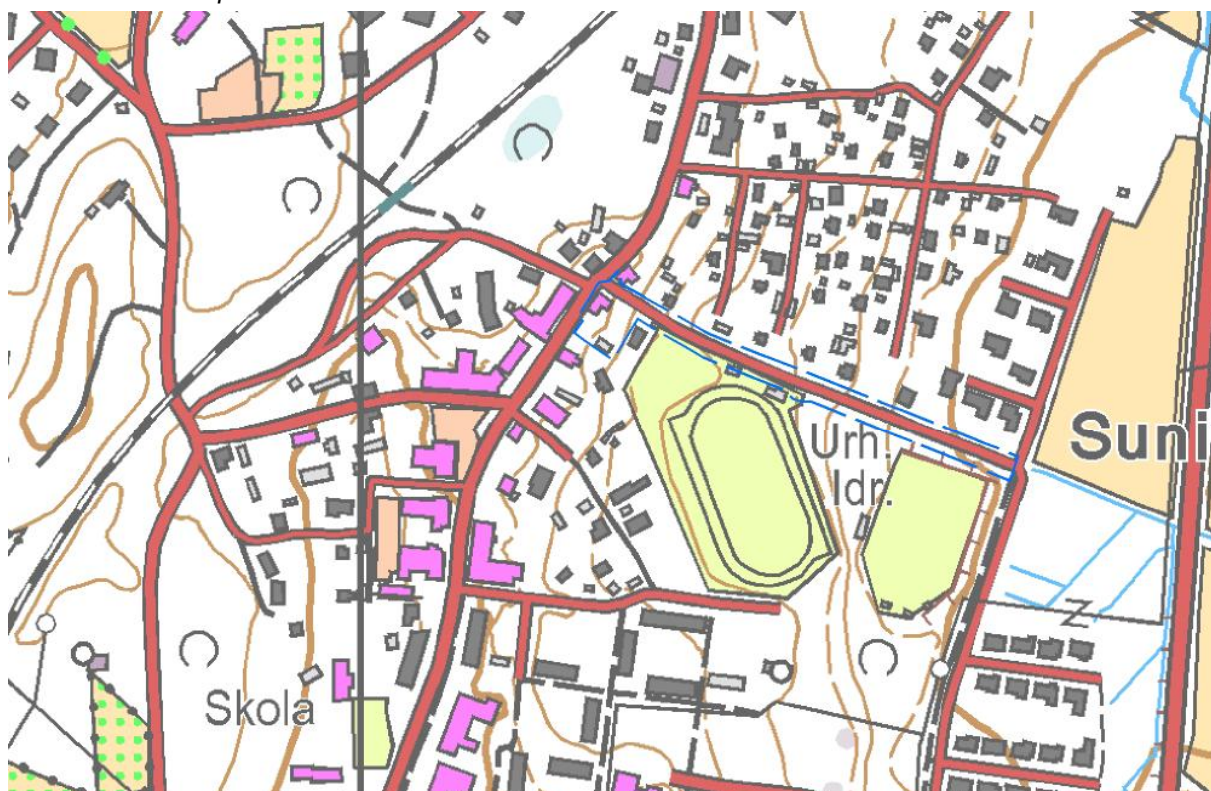
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Virkkalan alakeskuksessa, palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kisakuja haarautuu Virkkalantiestä itään. Tällä hetkellä kadulla on sallittu yksisuuntainen ajoneuvoliikenne. Kadun varrella ei ole kevyen liikenteen väylää.

Kisakuja rajautuu eteläpuolelta Virkkalan urheilukentän alueeseen ja asutukseen. Kadun pohjoispuolella on Suninhaan asuinalue. Asuinalueen omakotitalot reunustavat katualuetta. Katu on pääasiassa urheilu- ja pesäpallokentän käyttäjien käytössä. Kisakujan asemakaava-alueella ei ole rakennuksia.

Kuva: Kaava-alue peruskartalla



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

PALVELUT

Virkkalan alakeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee useita kouluja ja päiväkoteja. Koulut ja päiväkodit käyttävät urheilukentän palveluita. Urheilukentän palvelut ovat myös seurojen ja yhdistysten käytössä.

VIRKISTYS

Virkkalan urheilupuiston alueella on yleisurheilukenttä, pesäpallokenttä ja jääkenttä. Noin yhden kilometrin etäisyydellä kaakossa on Virkkalan kuntorata. Talvisin reitti toimii hiihtoladuna ja kesäisin ulkoilureitinä.

LIIKENNE

Kisakujan ajoneuvoliikenne on ohjattu yksisuuntaisesti. Pääosin kadun liikenne koostuu urheilualan käyttäjistä sekä läpikulkuliikenteestä asuntoalueille. Kisakujan ajorata on myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä. Kadulla ei ole erillistä väylää kevyelle liikenteelle. Kisakujan länsipuolella Virkkalantien, ja itäpuolella Suninhaantien varrella on kevyen liikenteen väylät.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kisakujalta lähimmälle linja-autopysäkillä on noin 200 metriä.

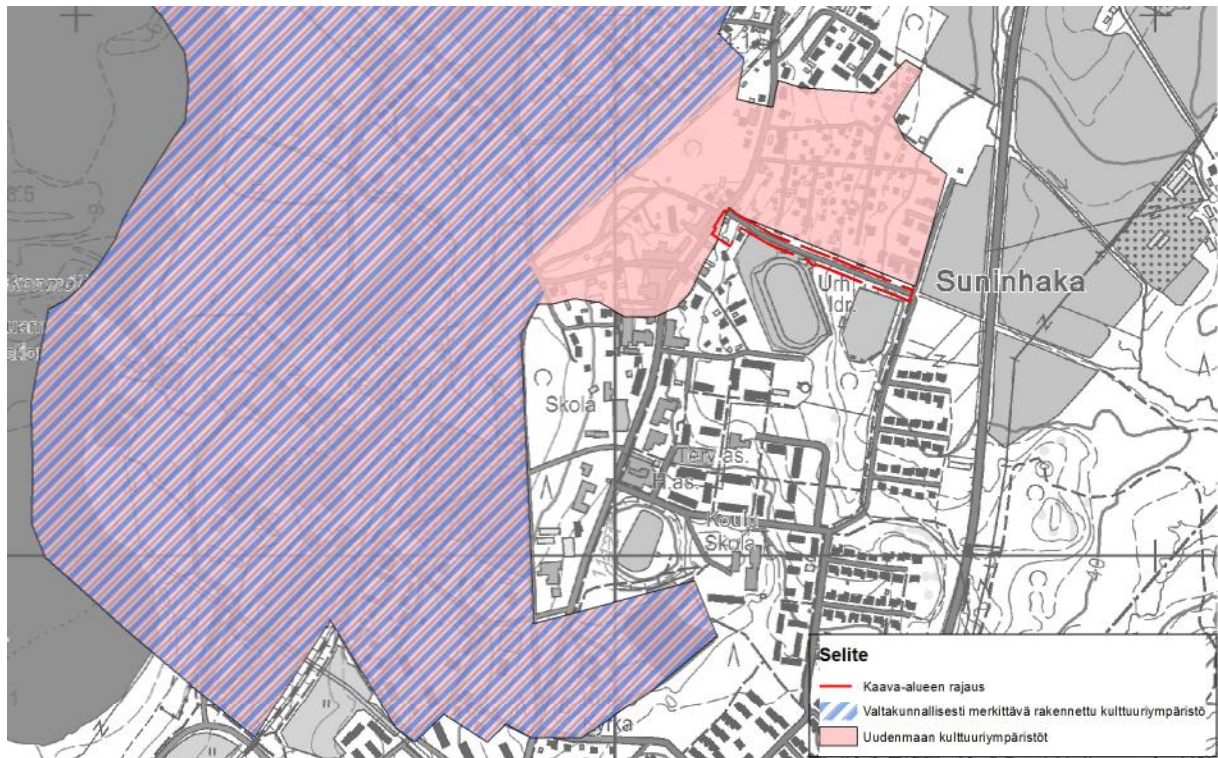
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KULTTUURIHISTORIA

Kisakujan suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Virkkalan kalkkitehdas ja yhdyskunta – kulttuuriympäristöön. Virkkalan taajaman länsiosa on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

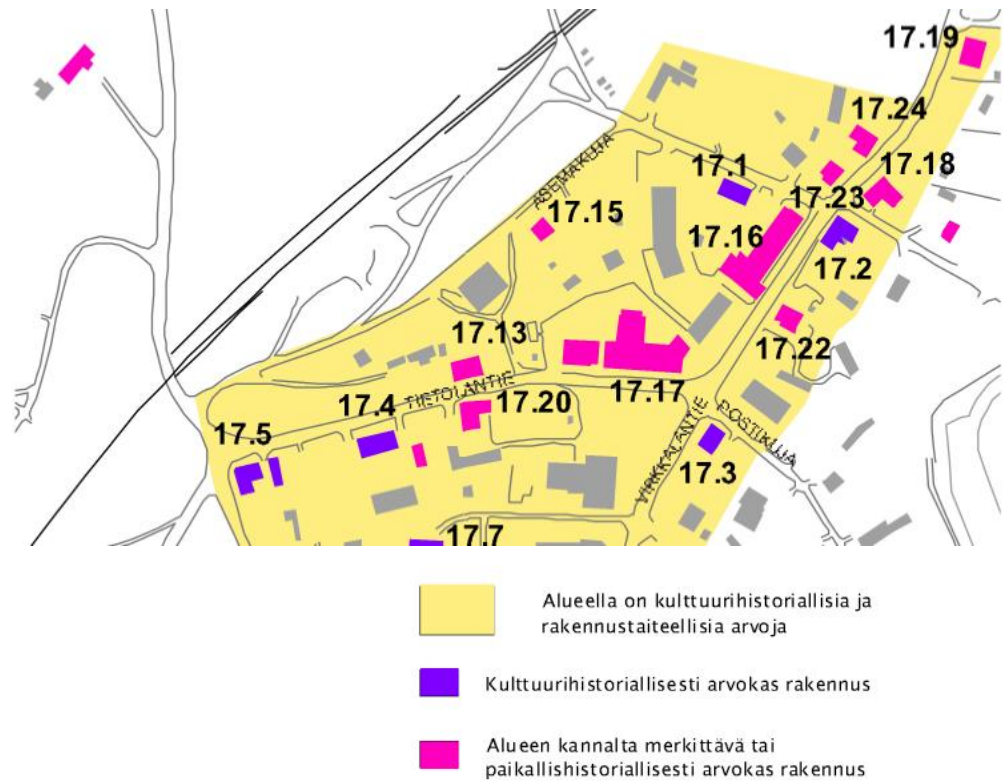
Kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu aluetta seuraavasti: Höyrysahat olivat ensimmäisiä Lohjan Virkkalaan perustettuja teollisuuslaitoksia. Lohjan seudulla on runsaasti hyviä kalkkikiviesiintymiä ja 1873 rakennettu Hyvinkää-Hanko rautatie sivusi vesistöä Virkkalassa. Höyrysahat saivat 1900-luvun vaihteessa rinnalleen kalkkitehtaan. Lohjanjärven ja Lohjanharjun väliin kasvoi nopeasti teollisuuteen liittyvä yhdyskunta, johon kuuluu vielä nykyäänkin ajallisesti kerroksisia, laajoja ja hyvin säilyneitä tuotanto- ja asuinalueita sekä kirkko, kokoontumisrakennuksia ja virkistysalue. Kalkkitehtaan teollisuusrakennukset ovat pääasiassa 1920- ja 1930 – luvuilta. Tehtaan ja siihen liittyvien rakennusten pääasiassa rakennusmateriaaleja ovat betoni, kalkkihiekkatiili ja siporex – harkko.

Virkkalan kaupallinen keskusta on arvioitu Virkkalan kaupunkikuvallisessa inventoinnissa sisältävän kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Osa kaava-alueesta lukeutuu Virkkalan kaupalliseen keskusta. Kaava-alueella sijaitseva rakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.



Kuva: Kulttuurihistoria

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ote; Virkkalan kaupunkikuvallinen inventointi, Virkkalan kaupallinen keskusta

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNUSHISTORIA

Kauppias Elis Funckin rakennuttama asuin- ja liikerakennus rakennettiin vuosina 1898-1900. Asuinrakennuksen yhteydessä toimi lyhyttavarakauppa vuosina 1900-1925. Vuonna 1918 rakennus oli punaisten kenttäsairaalana ja sittemmin saksalaisten tukikohtana. Parhaiten talo muistetaan Virkkalan apteekkitalona, toimihan se apteekkina kolmen apteekkarin ajan vuosina 1925-65. Tämän jälkeen talo on ollut asuinkäytössä.

Taloa uudistettiin vuonna 1925, jolloin pihanpuolelle tehtiin mm. keittiötilat käsittävä vinkkelisiipi. Aiemmin keittiö oli talon lounaan puoleisessa päädyssä. Nykyinen mansardikatto taloon tehtiin tuoloin, sillä alunperin rakennuksessa oli satulakatto. Tien puolella ollut sisäänkäynti poistettiin ja uusi ulko-ovi puhkaistiin päätyseinälle. Hirsirunkoisessa talossa on saumapellillä katettu päistään aumattu mansardikatto, jonka lappeella on erilaisia kattoikkunoita. Julkisivun puolella on satulakattoinen frontoni. Talossa on risti-ikkunat ja sen ulkovuoraus on vaakalaudoitusta.

Taloa on peruskorjattu vuonna 1952, jolloin lisättiin öljykeskuslämmitys ja 1990-luvun vaihteessa, jolloin uusittiin sähköt ja putkistot. Viimeksi taloa on korjattu vuosina 1999-2002, jolloin tehtiin mittava sisätilaremontti. Tuolloin mm. muutama runkohirsi vaihdettiin ja kunnostettiin korkkimatojen alla olleet lankkulattiat. Vintille varastoidut vanhat väliovet otettiin uudelleen käyttöön. Huoneisiin laitettiin vanhanaikaiset paperitapetit, listat ja pinkopahvikatot. Ylä- ja alakerrassa on alkuperäisiä kaakeliuuneja jäljellä. Talo maalattiin pellavaöljypohjaisella maalilla, jonka värisävy saatiin museoviranomaisten määrittäessä talon alkuperäisen värin. Myös rännit on uusittu. Puutarhatontin eteläosassa on kaksi lautarakenteista ulkorakennusta, joista toisessa on ollut alunperin lampola ja käymälä. Rakennuksessa olleisiin "salahuoneisiin" piilotettiin ihmisiä vuonna 1918. Naapuritalon paikalla on ollut aikanaan hevos-talli.

Rakennus on arvotettu inventoinnissa rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007, Lohjan kaupunki

Puutarhatontin eteläosassa on lautarakenteinen ulkorakennus. Rakennuksessa olleisiin "salahuoneisiin" piilotettiin ihmisiä vuonna 1918.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kuva: Kaava-alueen rakennushistoriallisesti arvokas rakennus



Kuva: Ulkorakennus

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ



Kuva: Kaava-alueen ilmakuva

PINNANMUODOT JA MAAPERÄ

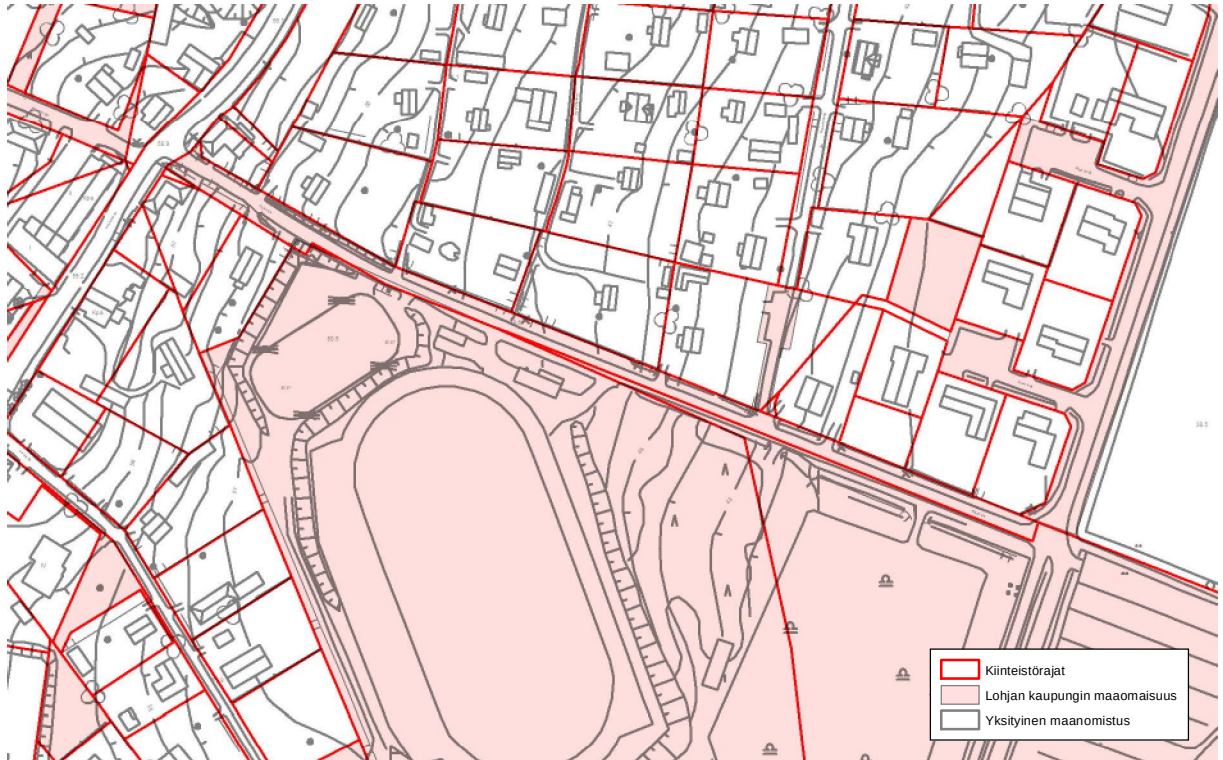
Kisakujan katualue laskee kohti itää. Virkkalan taajamasta kohti pesäpallokenttää ja kadun päässä näkyvää peltoa. Alueen korkein kohta on 59 metriä mpy ja matalin 39 metriä mpy. Suunnittelualueen maaperä vaihtuu pinnanmuotojen mukaisesti. Korkeimmalta kohdalta alueen maaperä on hiekkaa, keskiosassa hienoa hietaa ja itäosassa savea.

LUONNONSUOJELU

Kisakujan asemakaava-alueella ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MAANOMISTUS



Kuva: Kaava-alueen maanomistus

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

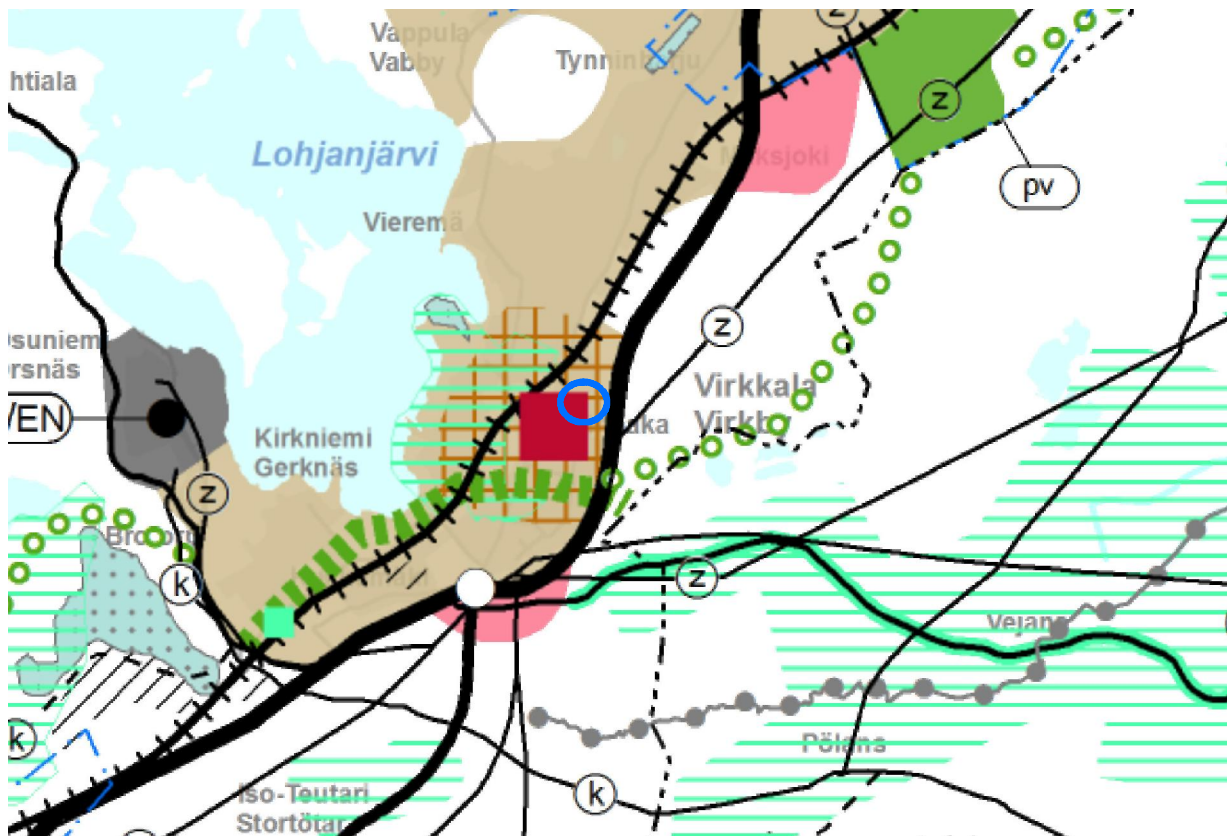
SUUNNITTELUTILANNE

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) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille."

Alueelle on osoitettu myös keskustatoimintojen alue -kohdemerkintä. "Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyvyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen." Alue kuuluu myös tiivistettävään alueeseen. "Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään."



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen rajausta esitetty sinisellä rajauksella.

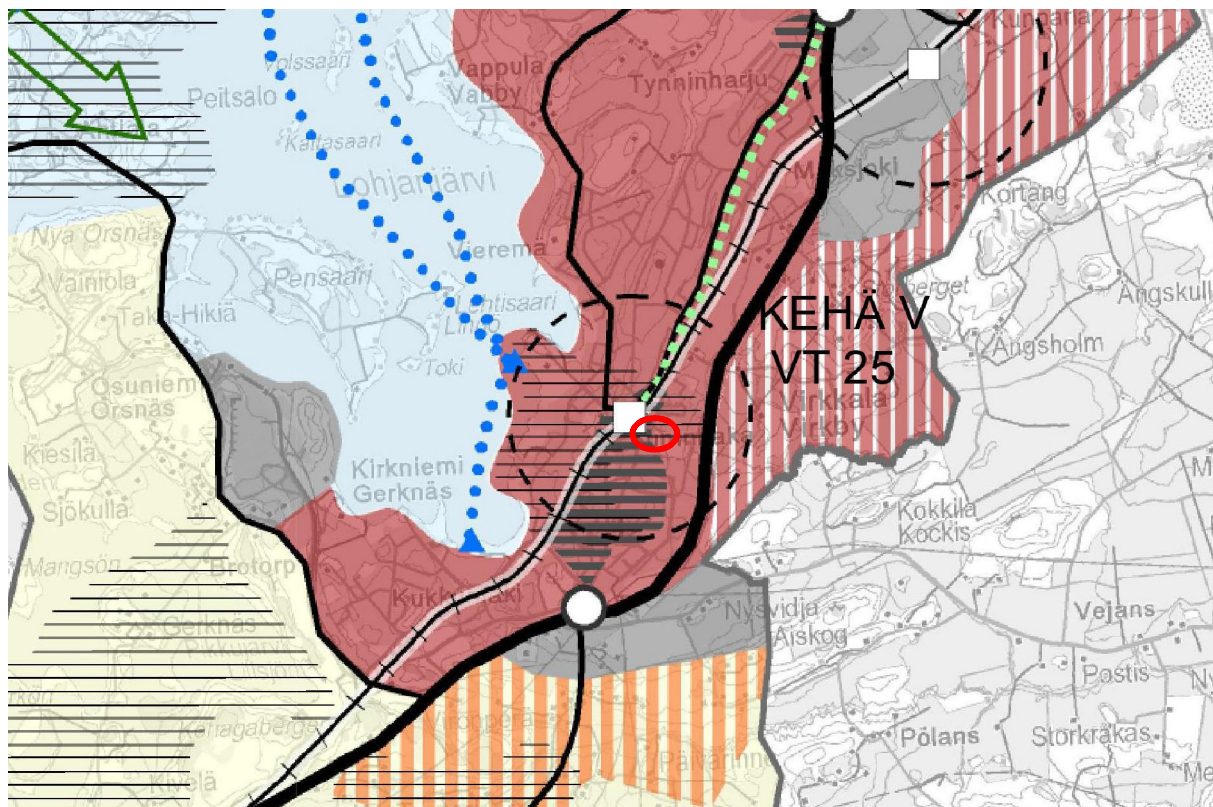
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-37

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan maankäytön rakenne 2013-37:n 14.5.2014 § 58. Lohjan kaupungin maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä.

Asemakaavan muutos sijoittuu nauhataajaman alueelle. Aluetta kuvataan muun muassa seuraavasti ”Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen aluetta, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet.”

Kisakujan asemakaava-alue on mahdollisen länsiradan aseman ja sen vaikutusalueella.



Ote maankäytön rakenteesta 2013-37. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella rajauksella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

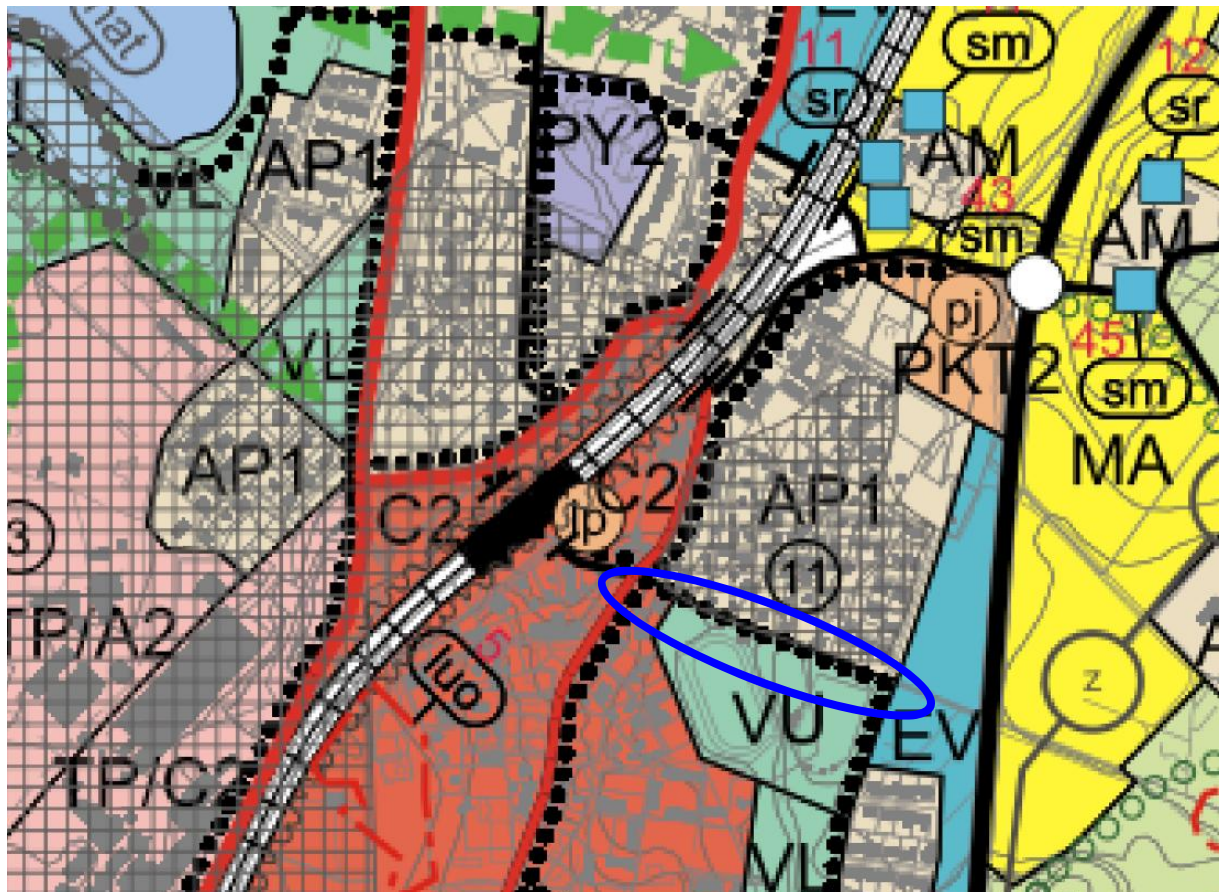
YLEISKAAVA

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

Kaava-alue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa kevyen liikenteen reitiksi. Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen pääreitit. Päähuomio kohdistuu mm. palveluiden ja virkistysalueiden saatavuuteen.

Kaava-alueen länsiosan rakennettu alue on keskustatoimintojen aluetta (C2). Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu-, ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja.

Kadun eteläpuoli on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Alue on tarkoitettu pääasiassa ulkoilukuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan rakentamista ja toimintoja. Suunnittelualan pohjoispuoli on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP1). Kaava-alueen pohjoispuoli rajautuu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Sunin alueeseen.



Ote taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualan rajausta esitetty sinisellä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat hyväksytty 15.12.1993 ja 30.3.1998. Voimassa olevassa asemakaavassa Kisakujan länsiossa on osoitettu katualueeksi ja itäosa yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varatuksi kaavatietalueeksi.

Kisakujan ja Virkkalantien risteykseen sijoittuva osa korttelista 1998 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi(AO). Erillispientalojen korttelialueen asuinrakennus on asemakaavassa suojeltava rakennus.

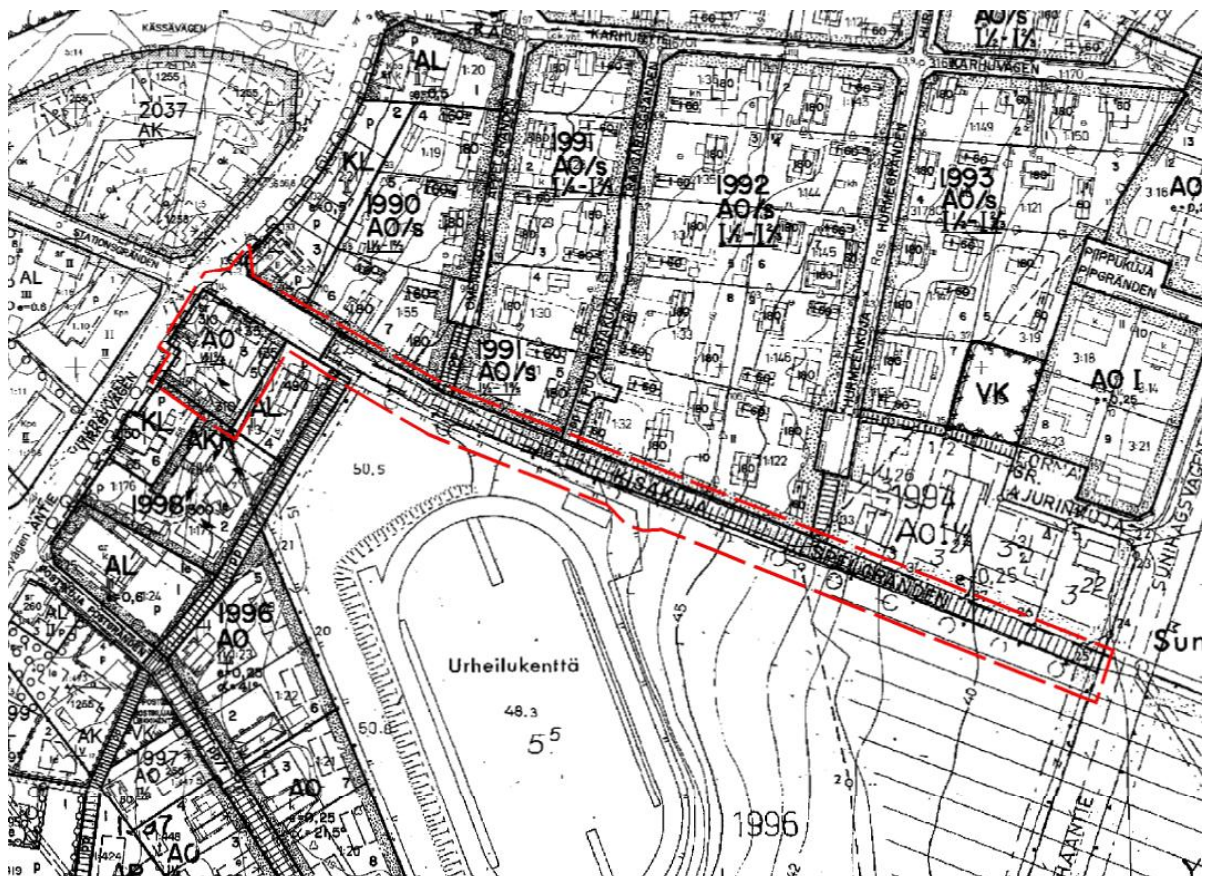
Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu kahdelle tontille (3 ja 5) rakentamista koskevia tarkempia määräyksiä. Kortteliosan kerrosluku on 1/2 1 2/3.

Tontilla 3 sijaitsee suojeltu rakennus ja sille on mahdollista rakentaa 35 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennus tontin Kisakujan puoleiselle sivulle. Tontilla 3 on liittymäkielto sekä Virkkalantielle että Kisakujalle lukuun ottamatta sen luonais- ja itäreunaa.

Tontille 5 on mahdollista rakentaa 310 kem suuruinen rakennus sekä 35 kem suuruinen talousrakennus. Päärakennuksen rakennusala sijoittuu tontin lounaisosaan. Rakennuksen harjasuunta on osoitettu Kisakujan suuntaisesti, se tulee rakentaa kiinni tontin 5 lounaisosa istutettavaan tontin osaan ja rakennuksen uloskänti tulee sijoittaa rakennuksen Kisakujan puoleiselle sivulle. Talousrakennuksen rakennusala on tontin Kisakujan puoleisella osalla.

Korttelin osan 1998 koillis- sekä lounaisosa ovat istutettavia alueen osia. Lounaisosan istutettavalle alueen osalle tulee sijoittaa puurivi.

Kisakujan eteläpuoleinen alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

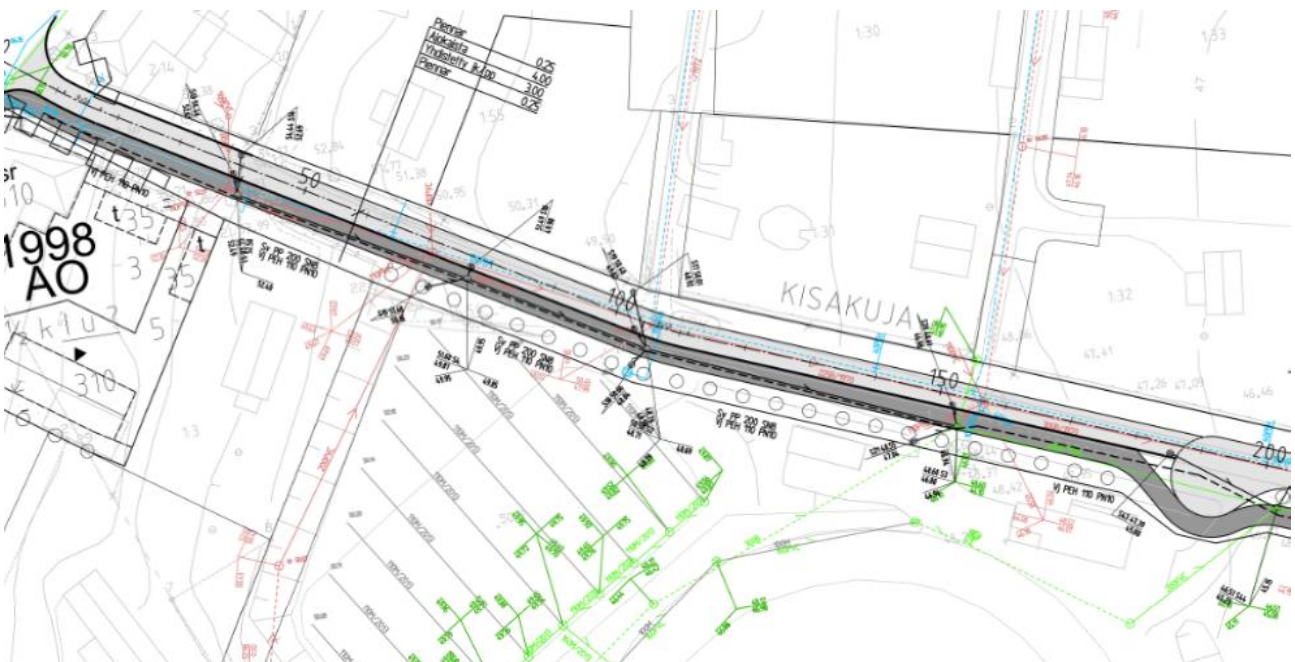
MUUT SUUNNITELMAT

Katualueen asemapiirustus 4.11.2015

Lohjan kaupungin teknisen toimen kunnallistekniikka on laatinut Kisakujan katualuetta koskevan asemapiirustuksen yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Yksityiskohtaisempi katusuunnitelma tullaan laatimaan asemakaavan muutoksen tultua voimaan.



Pienennös katualueen asemapiirustuksesta, itäosa

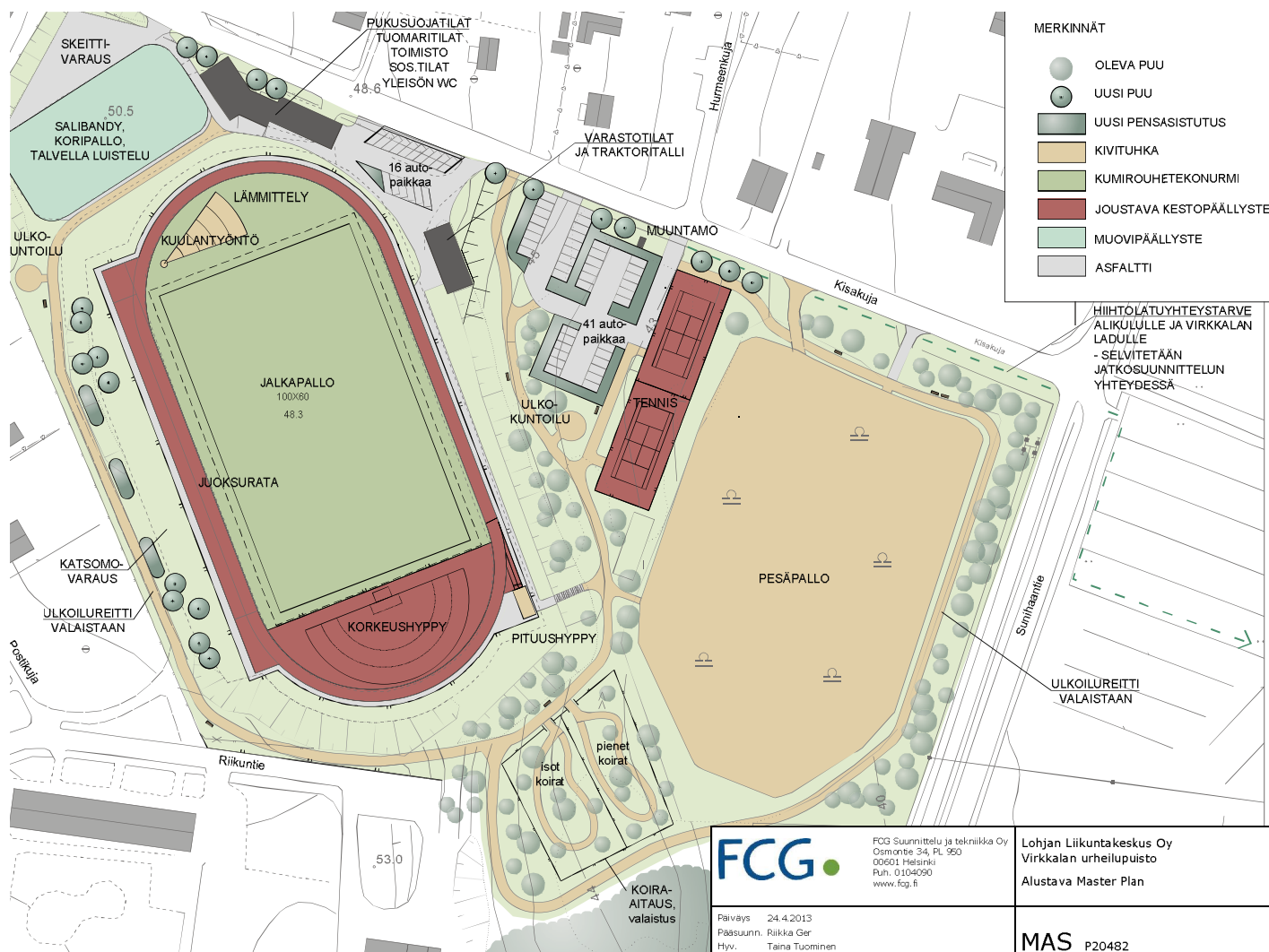


Pienennös katualueen asemapiirustuksesta, länsiosa

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Virkkalan urheilukentän alustava Master Plan 24.4.2013

Virkkalan urheilupuiston alustava Master Plan on laadittu Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimesta. Virkkalan urheilupuiston alueelle kehittämisen tavoitteena suunnitelma on eri toimintojen sijoittumisesta ja tilavarauksista. Tavoitteena on saada epäyhtenäisestä alueesta kompakti ja toimiva. Urheilupuiston toivotaan houkuttelevan myös spontaaneja käyttäjiä. Suunnittelu jatkuu Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimesta.



Ote Virkkalan urheilukentän alustavasta Master Planista

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LÄHIYMPÄRISTÖN KAAVATILANNE JA SUUNNITELMAT

Kisakujan asemakaavamuutoksen lähialueella on vireillä asemakaavamuutos L38 Suninhaka. Suninhaan asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 13.2.2015. Kyseisestä kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Lohjan kaupungin tekninen toimi on aloittanut Kisakujan ja Suninhaan kunnallisteknisen suunnittelun 2013. Kisakujan ja Suninhaan kaavamuutostarpeet ovat käynnistyneet Lohjan kaupungin kunnallistekniikan aloitteesta.

Lohjan Liikuntakeskus Oy: toimesta on Virkkalan urheilukentälle ja sen lähiympäristöön laadittu alustava Master Plan 2013. LLK Oy:n hallitus on päättänyt Virkkalan urheilupuiston kehittämisen osalta velvoittaa yhtiön toimivaa johtoa suorittamaan vaadittavat jatkotoimenpiteet suunnitelman eteenpäin viemiseksi ja laatimaan alueesta tarveselvityksen. Tämän pohjanahan toimii alueesta laadittu Masterplan -suunnitelma.

SELVITYKSET

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007

Virkkalan kaupunkikuvallinen inventointi, Lohjan kaupunki, 2008

KAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Katualueen rajausta tulee tarkistaa, jotta katualueelle on mahdollista toteuttaa ajorata ja kevyen liikenteen väylä. Kisakujan varteen tulee osoittaa turvallinen kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä tukee ulkoilureittisuunnitelman mukaista yhtenäistä ulkoilureitistöä.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Alueelle tulee osoittaa taajamaosayleiskaavan mukainen yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto. Kisakuja on osa kevyen liikenteen pääreitistöä. Päähuomio reittien osoittamisessa on palvelujen saavutettavuus, liikkuminen eri alueiden välillä sekä virkistysalueiden saavutettavuus.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kisakujan varteen tulee osoittaa turvallinen väylä jalankulkijoille ja pyöräilijöille koko kadun mitalta. Kaa-va-alue toimii mm. asukkaiden, lasten ja nuorten kulkuväylänä urheilukentälle ja sen lähiympäristöön. Kulku urheilupalveluiden alueelle tulee osoittaa keskitetysti ja risteävät liittymät tulisi pitää minimissä.

Urheilupalveluiden alueelle tulee salli ajoneuvoliikenne mm. huoltotöiden vuoksi.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu laajemmin alueen katuverkkoa.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu laajemmin alueen katuverkkoa yhteystyös-sä kunnallistekniikan suunnitelun sekä lähialueella urheilukenttiä ylläpitävän Lohjan liikuntakeskuksen kanssa.

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu alueen katuhierarkiaa ja tutkittu useampia vaihtoehtoja.

Kaava-alueen katulinjauksia suunniteltaessa tulee huomioida rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja niiden säilyminen sekä ohjata mahdollista uudisrakentamista riittävällä tarkkuudella.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Kisakujan länsiosa tulee osoittaa yksisuuntaiseksi tai kokonaan kevyen liikenteen väyläksi, jotta katu olisi turvallinen.

VALMISTELUVAIHE

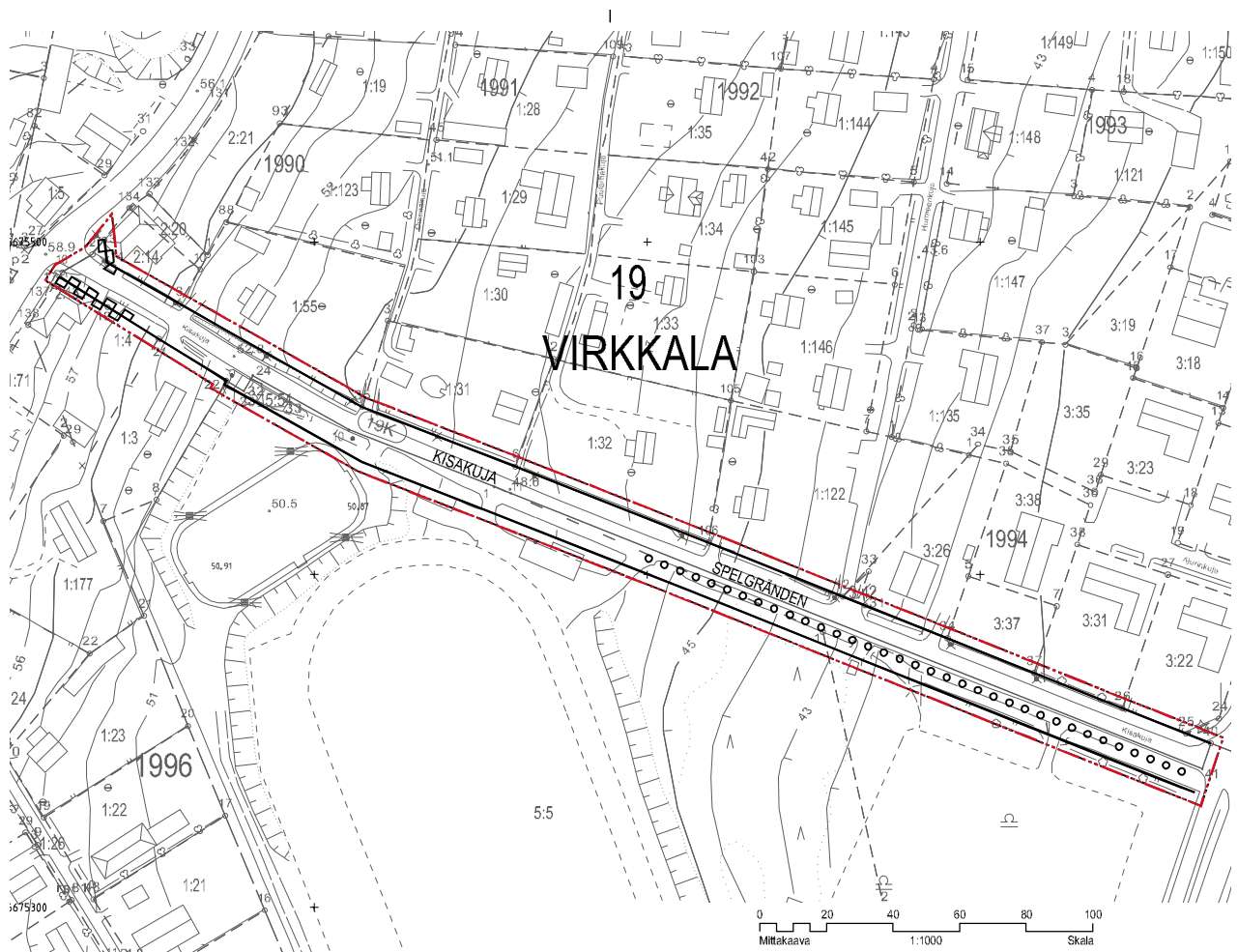
VALMISTELUVAIHE

ASEMAKAAVAN KUVAUS / VALMISTELUVAIHE

Kisakujan asemakaava-alue on osoitettu katualueeksi. Kisakujan pohjoispuolen katualueen raja on kiinteistörajojen mukainen. Katualueen eteläpuoli urheilukentän kohdalla on laajentunut urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle aina Sunihaantiehen saakka. Katualueen mitoitus itäosassa mahdollistaa erilliset ajoväylät jalankululle ja pyöräilylle sekä ajoneuvoille. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan länsiosassa kadun eteläreunan raja noudattaa voimassa olevan katualueen rajaa.

Kisakujan ja Virkkalantien risteysalueella ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ote valmisteluvaiheen kaavakartasta (kaavaluonnos)

LOHJA

L43 KISAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

19

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunodelsnummer.

VIRKK

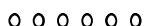
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunodel.

KISAKUJA

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

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



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Katu.



Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

Ote valmisteluvaiheen kaavamääräyksistä (kaavaluonnos)

MITOITUS:

L43 Kisakujan asemakaavamuutos, valmisteluvaihe	
katualue	5540 m ²
Voimassa oleva asemakaavat (15.12.1993, 30.3.1998)	
katualue	590 m ²
urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue	2285 m ²
jalankululle ja pyöräilylle varattu alue	2665 m ²

VALMISTELUVAIHE



Kuva. Valmisteluvaiheen suuntaa-antava havainnekuva alueelta

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET/ VALMISTELUVAIHE

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja alueen katuhierakian kannalta ja arvioitu sopivaa katualueen leveyttä yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelijan kanssa. Kisakujan katualue on säilytetty vanhalla paikalla, mutta sitä on levennetty urheilukenttien puolelle.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET /VALMISTELUVAIHE

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa Kisakujan varteen erilliset ajoväylät ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle ja pyöräilylle
- lisää liikenneturvallisuutta
- alueen kevyen liikenteen verkosto täydentyy yhtenäisemmäksi
- selkeyttää alueen ajoneuvoliikennettä

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, JA MAISEMAAN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- olemassa olevalle, pääosin voimassaolevan asemakaavan mukaiselle kaavatielle ei oleellisesti muuta maisemaa.
- mahdollistaa puurivin istuttamisen, joka rajaa katutilaa ja erottaa sen avoimesta urheilupalveluiden alueesta.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- alue on paremmin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa
- täydentää kevyen liikenteen pääreitistöä ja tukee sujuvaa liikkumista kävellen ja polkupyörällä

VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatiin sen nähtävilläoloaikana 10 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Saaduissa lausunnoissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo kiinnitti huomiota katualueen rajaukseen suojeltavan rakennuksen osalta.

Saaduissa mielipiteessä on pääasiassa huomautettu katualueen leveyteen liittyvistä aisioista. Kisakujan katualueen tulisi mahdollistaa osittain yksisuuntainen ajoväylä kaava-alueen länsiosaan ja katualueelle tulisi olla riittävästi tilaa toteuttaa jalkakäytävä.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on annettu vastineet. Osallisille järjestettiin keskustelutilaisuus 26.2.2015. Vastineet ja ko. tilaisuuden muistio ovat selostuksen liitteenä.

EHDOTUSVAIHE

EHDOTUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Valmisteluvaiheen aineistosta on laadittu jatkokäsittelyä varten asemakaavan muutosehdotus. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueen katualueen rajausta on kavennettu ja näin ollen kaava-alue on laajennettu koskemaan korttelinosaa 1998. Osa voimassa olevan asemakaavan katualueesta muuttuu korttelialueeksi. Katualueen rajausta on kavennettu Kisakujan katualueen eteläreunassa, kaava-alueen länsiosassa. Näin ollen kaavamerkintöjä- ja määräyksiä on lisätty kaava-alueen laajennuttua erillispientalojen korttelialueelle.

ASEMAKAAVAN KUVAUS / EHDOTUSVAIHE

Voimassa olevan asemakaavan Kisakujan katualue ja yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varattu kaavatie muuttuu pääasiassa katualueeksi. Voimassa olevan asemakaavan katualueesta pieni osa kaava-alueen länsiosassa ei kuulu Kisakujan kaavamuutokseen. Kyseinen kadunosa on osa L38 Suninhaka, asemakaavan muutosta.

Kisakujan pohjoispuolen katualueen rajausta on kiinteistörajojen mukainen. Katualueen eteläpuoli urheilukentän kohdalla on laajentunut urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle aina Sunihaantiehen saakka. Katualueen mitoitus itäosassa mahdollistaa erilliset ajoväylät jalankululle ja pyöräilylle sekä ajoneuvoille. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan länsiosassa kadun eteläreunan rajausta on kavennettu ja se muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Näin ollen suojeltu rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan korttelialueelle.

Erillispientalojen korttelialueella on suojeltava rakennus ja sille on osoitettu tarkka rakennusala ja rakennusoikeudeksi 310 k-m² nykytilanteen mukaan. Kerrosluvuksi on ehdotusvaiheessa osoitettu 1/21 k 1 u 2/3. Korttelin kerrosluvusta 1 u 2/3 on käytettävä ehdottomasti, 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Erillispientalojen korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 310 k-m². Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkentavin määräyksin. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinällä suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennusta. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto.

Uudisrakennusta rakennettaessa tulee huomioida rakennusalan sivun, jonka puolesta rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan.

Kisakujan ja Virkkalantien risteysalueella ei ole mahdollista sijoittaa ajoneuvoliittymää.

KAAVAN RAKENNE / MITOITUS

Asemakaavan muutoksessa on katualuetta 5424 m² ja erillispientalojen korttelialuetta 1449 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 690 k-m². Rakennusoikeus ei ole lisääntynyt voimassa olevaan asemakaavan nähden.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelun alueen katualue on osoitettu leveämmäksi, mutta sen myötä alue on käyttäjille turvallinen. Itäosaan osoitettu puurivi kohentaa kaupunkikuvaa ja katutilaa. Suojeltu rakennus on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueelle ja sen säilyminen on turvattu.

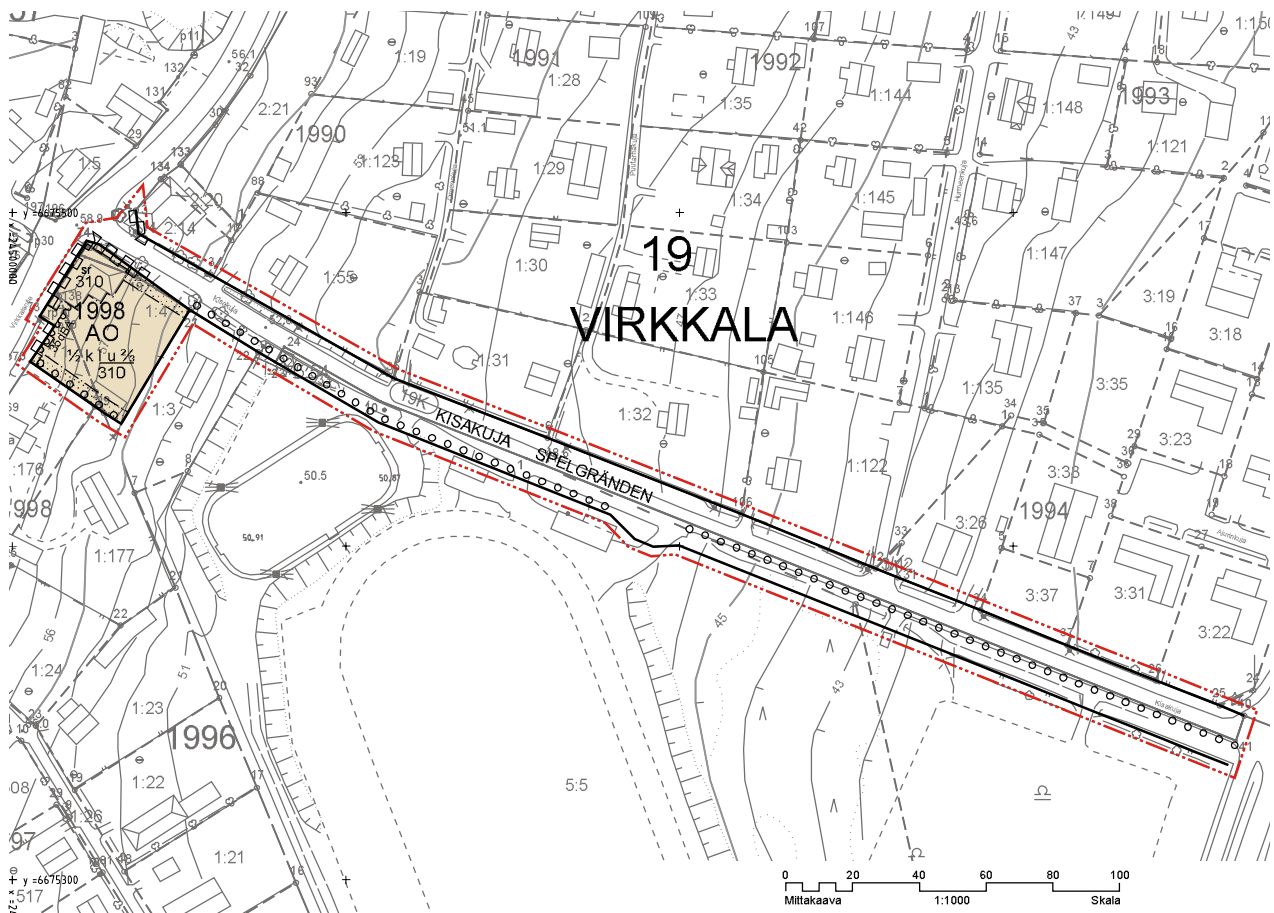
ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu katualuetta sekä erillispientalojen korttelialuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 6873 m².

NIMISTÖ

Katualueen nimi on Kisakuja, Spelgränden.

KAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

EHDOTUSVAIHE

LOHJA

L43 KISAKUJAN, ASEMAKAAVAN MUUTOS

LOHJA

19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä

katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu

19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdennetun suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta. Korttelialueella on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennus. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.



Korttelin numero.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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



Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



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



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



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puuriivi.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennuksessa suoritettavista muutostöistä on pyydettävä museovirannon lausunto.

Erikseen muodostettava sitova tonttijako.

LOHJA

19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä

katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu

19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualuetta.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
K.L.T.S.

Kaisa Långström
Kaava-suunnittelija
Planplanerare

Leena Iso-Markku, Di, YKS-204
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

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

Tapio Ruusinen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	22.9.2015
Valmisteluvaiheisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	16.2-17.3.2015 MRA § 30
Ympäristöjohtajan ratkaisulta, viranhaltijan päätös	20.1.2015 § 2
Rev.	Pvm/Dat
EHDOTUSVAIHE	22.9.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	LOJÖ STAD Miljösektorn Planläggning
L43	

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

EHDOTUSVAIHEESTAS SAATU PALAUTE

Kaavamuutosehdotuksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana 9 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnoissa ei pääasiassa ollut huomautettavaa. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo katsoi, että uudisrakentamista tulee kaavalla ohjata sitovammin ja suojelumääräykseen tulee lisätä merkintä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Suninhaka Seura on kiinnittänyt huomiota katujärjestelyihin sekä kääntöpaikan sijaintiin. Muistutuksia on saatu yksi, jossa ehdotetaan kadun säilyttämistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu- na katuna. Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana järjestettiin osallisille kaavoittajan vastaanotto.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet. Vastineet ja muistio tilaisuudesta ovat selostuksen liitteenä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Nähtävillä ollutta asemakaavan muutosehdotusta on tarkennettu vähäisessä määrin. Erillispientaloalueen korttelialueen määräystä on tarkennettu. Uusien rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus ja ne tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle suojellusta rakennuksesta. Suojeltavan rakennuksen kaavamääräystä on täydennetty purkamista estävällä määräyksellä. Maanomistajaa, jota muutokset koskevat on kuultu erikseen. Muistio kuulemisesta kaavaselostuksen liitteenä.

Ratkaisu perustuu Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoon, jonka mukaan uudisrakentamista tulee ohjata tarkemmin ja suojeltavan rakennuksen määräystä tulee täydentää.

ASEMAKAAVARATKAISU

Voimassa olevan asemakaavan Kisakujan katualue ja yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varattu kaavatie muuttuu pääasiassa katualueeksi. Voimassa olevan asemakaavan katualueesta pieni osa kaava-alueen länsiosassa ei kuulu Kisakujan kaavamuutokseen. Kyseinen kadunosa on osa L38 Suninhaka, asemakaavan muutosta.

Kisakujan pohjoispuolen katualueen rajausta on kiinteistörajojen mukainen. Katualueen eteläpuoli urheilukentän kohdalla on laajentunut urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle aina Sunihaantiehen saakka. Katualueen mitoitus itäosassa mahdollistaa erilliset ajoväylät jalankululle ja pyöräilylle sekä ajoneuvoille. Katualueen rajausta mahdollistaa kaava-alueen länsiosassa yksisuuntaisen ajoväylän toteuttamisen ja itäosassa ajoväylä on mahdollista toteuttaa kaksisuuntaisena. Kisakujan katualueella on levennys, mikä mahdollistaa kääntöpaikan toteuttamisen. Kisakujan katualueen itäosaan ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliin on osoitettu asemakaavamuutoksessa istutettava puurivi.

Kisakujan länsiosassa kadun eteläreunan rajausta on kaventunut ja se muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Näin ollen suojeltu rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan korttelialueelle.

Erillispientalojen korttelialueella on suojeltava rakennus ja sille on osoitettu tarkka rakennusala ja rakennusoikeudeksi 310 k-m² nykytilanteen mukaan. Kerrosluvuksi on ehdotusvaiheessa osoitettu 1/21 k l u 2/3. Korttelin kerrosluvusta 1 u 2/3 on käytettävä ehdottomasti, 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Erillispientalojen korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 310 k-m². Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Korttelialueelle tapahtuvan rakentamisen ulkonäköä on pyritty ohjaamaan tarkentavin määräyksin. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus ja se tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle suojellusta rakennuksesta. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruinen talousrakennusta 310 k-m² lisäksi. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto. Autopaikkoja on varattava 2ap/asunto.

Uudisrakennusta rakennettaessa tulee huomioida rakennusalan sivun, jonka puolesten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan.

Suojeltava rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksessa suoritettavista muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Rakennusta ei saa purjaa eikä laajentaa.

Kisakujan ja Virkkalantien risteyksen vaikutusalueella ei ole mahdollista sijoittaa ajoneuvoliittymää.

KAAVAN RAKENNE / MITOITUS

Asemakaavan muutoksessa on katualuetta 5424 m² ja erillispientalojen korttelialuetta 1449 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 690 k-m². Rakennusoikeus ei ole lisääntynyt voimassa olevaan asemakaavan nähden.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

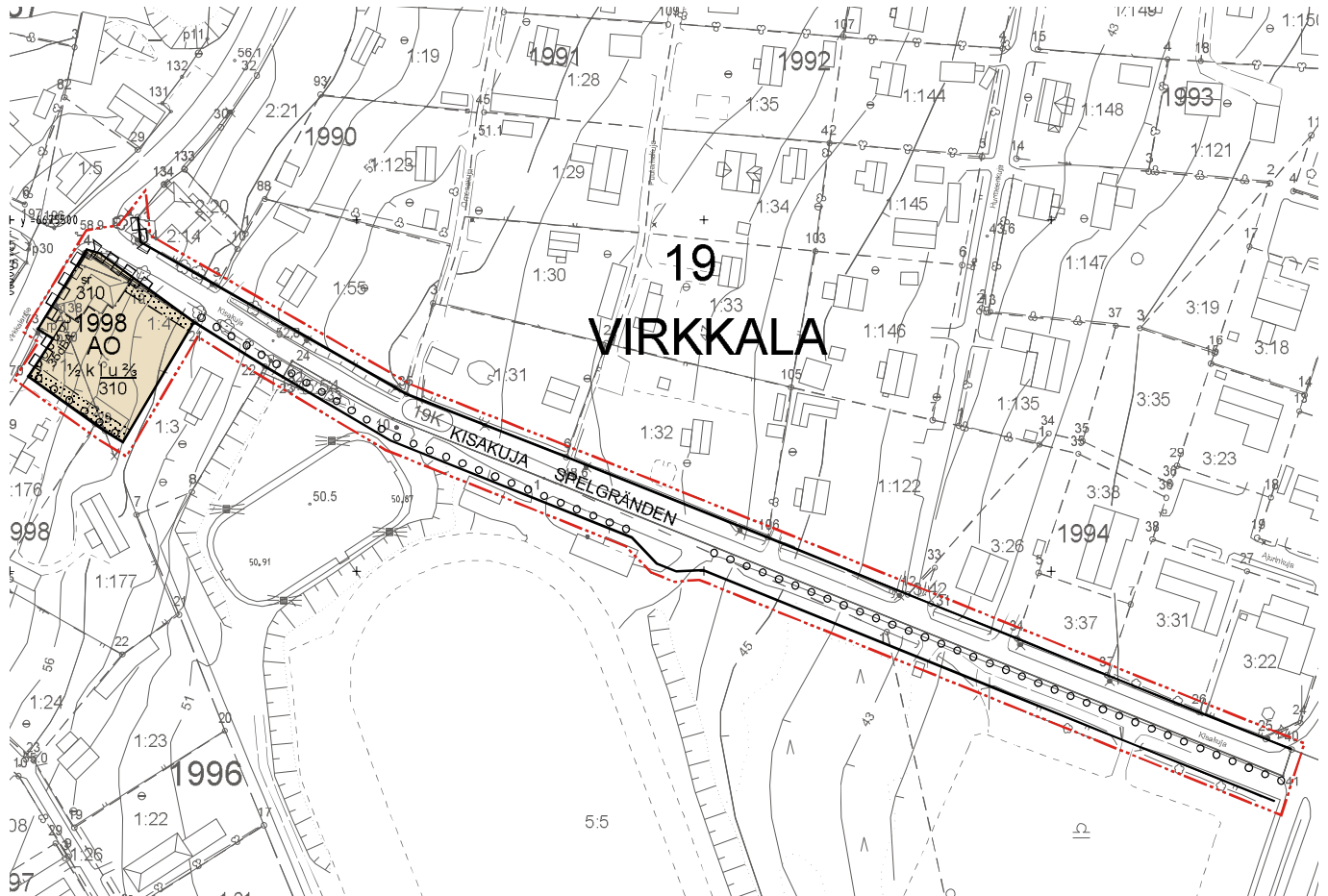
Suunnittelualueen katualue on osoitettu leveämmäksi, mutta sen myötä alue on käyttäjille turvallinen. Itäosaan osoitettu puurivi kohentaa kaupunkikuvaa ja katutilaa. Suojeltu rakennus on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueelle ja sen säilyminen on turvattu.

HYVÄKSYMISVAIHE

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu katualuetta sekä erillispientalojen korttelialuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 6873 m².

KAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT



Ote 11.2.2016 päivätystä kaavakartasta

LOHJA
L43 KISAKUJAN, ASEMAKAAVAN MUUTOS

LOHJA
19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä
katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu
19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualueita.

LOJO
L43 SPELGRÄNDEN, ÄNDRING AV DETALJPLANEN

LOJO
19 Stadsdelen Virkby, ändring av detaljplan för delar av kvarter 1996
och 1998 samt gatuområde. Därigenom bildas 19 stadsdelen Virkby,
del av kvarter 1998 samt gatuområde.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista erillispientaloa. Uusien rakennuksien sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus ja ne tulee sijoittaa nättävälle etäisyydelle suojellusta rakennuksesta. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värtäyksen osalta. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yhteensä enintään 70 kerrosneliömetrin suuruisin talousrakennus. Autopaikkoja on varattava Zap/asunto.

Kvartesområde för fristående småhus

Området kan bebyggas med två fristående småhus med högst en bostad var. Vid förläggningen de nya husen ska hänsyn tas till den skyddade byggnaden och de ska förläggas på tillräckligt stort avstånd från den. De nya husen ska byggas så, att de till fasadens byggmaterial, proportioner, ytor och färgsättning passar ihop med den byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggnaden, som anvisats skydd med objektbeteckning. Kvartersområdet kan bebyggas med en ekonomibyggnad på totalt högst 70 kvadratmeter våningsyta. För varje bostad ska 2 bilplatser avsättas.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

Eriksen muodostettava sitova tonttijako.
En bildande tomtindelning ska bildas separat.

LOHJA
19. Kaupunginosa Virkkala, kortteleiden 1996 ja 1998 osat sekä
katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu
19. Kaupunginosa Virkkala, korttelin 1998 osa sekä katualueita.

LOJO
19 Stadsdelen Virkby, ändring av detaljplan för delar av kvarter 1996
och 1998 samt gatuområde. Därigenom bildas 19 stadsdelen Virkby,
del av kvarter 1998 samt gatuområde.

Valmistelija/Beredare Kaavoituspäälikö/Planläggningschef Päättäjät/Rättare
K.L./T.S.
Kaisa Långström
Kaavasuunnittelija
Planplanerare
Leena Iso-Markku, DI, YKS-264
Kaavoituspäälikö
Planläggningschef
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § markanvändnings- och bygglagen

Tapio Ruuhinen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsitteilyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadsstyrelsen	
Kaupungisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	23.10-23.11.2015 MRA § 27
Kaupungisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	22.9.2015 § 103
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	16.2-17.3.2015 MRA § 30
Ympäristöjohtajan ratkaisuvaihto, viranhaltijan päätös	20.1.2015 § 2
Rev.	Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	11.2.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	 LOJO STAD Miljösektor Planläggning

VIRK
1998

KISAKUJA

310

I

I u 3/4

1/2 k I

35dB

35dB

35dB

35dB

35dB

35dB

35dB

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman salitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas.

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

Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

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

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttrevägg samt fönster och andra konstruktörer skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

Katu.
Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
Rakennuksessa suoritettavista muutostöistä on pyydettävä Maakuntamuseon lausunto. Rakennusta ei saa purkaa, eikä laajentaa.

Byggnad som ska skyddas.
Byggnadshistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad, vars särdrag ska bevaras vid reparations- och ombyggnadsarbeten. För ändringsarbeten som ska utföras i byggnaden ska landskapsmuseet ombets att lämna utlåtande.

HYVÄKSYMISVAIHE

NIMISTÖ

Katualueen nimi on Kisakuja, Spelgränden.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualue on valmis kunnallistekniikan suunnitelmien toteuttamiseen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja katusuunnitelma on ollut nähtävillä ja hyväksytty.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa Kisakujan varteen erilliset ajoväylät ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle ja pyöräilylle
- lisää liikenneturvallisuutta ja selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä
- alueen kevyen liikenteen verkosto täydentyy yhtenäisemmäksi

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- olemassa olevalle, pääosin voimassaolevan asemakaavan mukaiselle kaavatielle ei oleellisesti muuta maisemaa.
- mahdollistaa puurivin istuttamisen, joka rajaa katutilaa ja erottaa sen avoimesta urheilupalveluiden alueesta.
- edistää suojeltavan rakennuksen säilyttämistä
- ohjaa uudisrakentamista ja turvaa suojellun rakennuksen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot

ILMASTOVAIKUTUKSET

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- alue on paremmin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden saavutettavissa
- täydentää kevyen liikenteen pääreitistöä ja tukee sujuvaa liikkumista kävellen ja polkupyörällä
- tukee joukkoliikennettä ja alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet

LÄHTEET:

Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012

Virkkalan kaupunkikuvallinen inventointi, Lohjan kaupunki, 2008

Maanmittauslaitos

Geologian tutkimuskeskus

Uudenmaan liitto, Lataamo



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 444 Lohja Täyttämispvm 05.01.2016
 Kaavan nimi L43 19. Kaupunginosa Virkkkala
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm 22.09.2015
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6873 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6873

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	0,6873	100,0	690	0,10	0,0000	-411
A yhteensä	0,1449	21,1	690	0,48	0,0050	0
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2057	-411
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5424	78,9			0,2007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

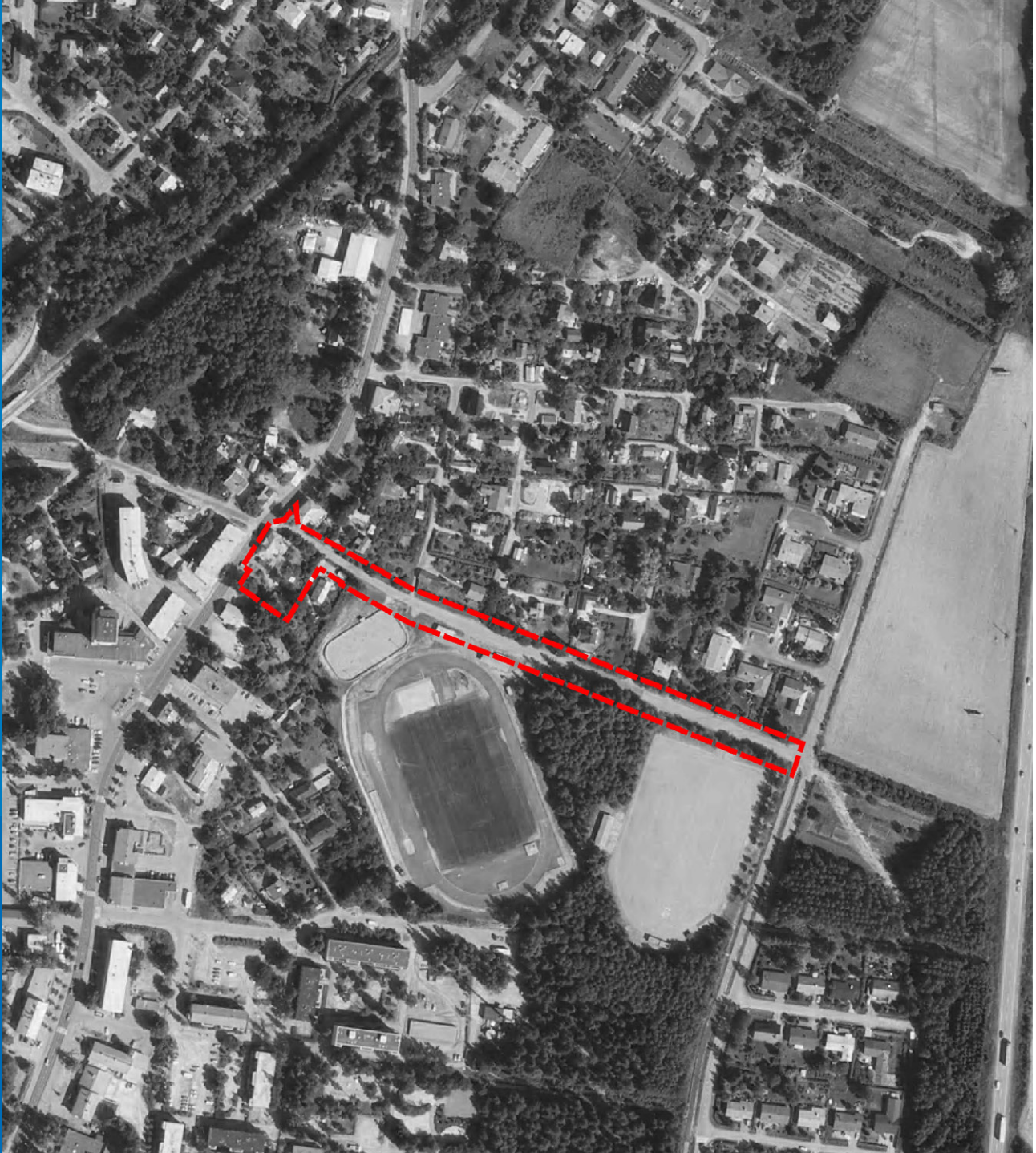
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,6873	100,0	690	0,10	0,0000	-411
A yhteensä	0,1449	21,1	690	0,48	0,0050	0
AO	0,1449	100,0	690	0,48	0,0050	0
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2057	-411
YU					-0,2057	-411
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5424	78,9			0,2007	
Kadut	0,5424	100,0			0,4813	
Kev.liik.kadut					-0,2806	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLä | 19.11.2014, Päivitetty 22.9.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L43 KISAKUJA
19. KAUPUNGINOSA VIRKKALA KORTTELINOSIEN
1996 JA 1998 SEKÄ KEVYENLIIKENTEEEN JA
KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, p. 044 374 4419
Toimistos sihteeri, Tuula Lintuniemi, p. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT/PALAUTE

Tämän kaavan valmistelijana toimii Kaisa Långström.

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ota ensisijaisesti yhteyttä kaavan valmistelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä. Kirjallinen mielipide on hyvä osoittaa Lohjan kaupungin ympäristötoimelle.

Osallisella on mahdollisuus myös esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä, kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
2. Vireilletulo	4
3. Kaavoitettava alue	4
4. Nykytilanne	5
5. Suunnittelutilanne	5
5.1 Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	5
5.2 Maakuntakaava	6
5.3 Taajamaosayleiskaava	6
5.4 Asemakaava	8
5.5 Selvitykset	8
6. Tavoitteet	8
6.1 Asemakaava	8
6.2 Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu	8
7. Arvioitavat vaikutukset	8
8. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen	9
8.1 Osalliset	9
8.2 Vuorovaikutuksen järjestäminen	9
8.3 Aloitus- ja valmisteluvaihe	10
8.4 Ehdotusvaihe	10
8.5 Hyväksymisvaihe	10

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §: ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat, sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan tiivistetysti hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnasta olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 19. Virkkalan kaupunginosan, osa korttelia 1996 ja 1998 sekä kevyen liikenteen katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

2. VIREILLETULO

Kisakujan asemakaavan muutos L43 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16 sekä 20.1.2015 hyväksytyyn kaavoitusohjelmaan 2015-17.

Suunnittelualueen suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan kaupungin teknisen toimen, kunnallistekniikan toimesta. Ajouradan ja kevyen liikenteen väylän tulisi olla erilliset, jotta katu olisi turvallinen käyttäjille.

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Virkkalan Suninhaassa, noin 8 kilometriä Lohjan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue sijoittuu Virkkalan taajaman ja Hankoniementien (vt25) väliin, Suninhaan asuinalueen eteläpuolelle. Virkkalan urheilu- ja pesäpallokentät ovat suunnittelualueen eteläpuolella ja kulku urheilukentälle tapahtuu Kisakujan suunnittelualueen kautta. Katu johtaa urheilu- ja pesäpallokentän ohitse pientalovaltaiselle asuinalueelle. Kisakujan asemakaava-alueeseen kuuluu Kisakujan ja Virkkalantien risteyksessä sijaitseva rakennus pihapiireineen. Kaava-alue on laajentunut kaavan valmistelun aikana.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

4. NYKYTILANNE

Suunnittelualueeseen kuuluu Kisakujan katualue ja osa urheilutoimintaan osoitetusta alueesta sekä asuinrakennus pihapiireineen. Suunnittelualue on ajoneuvoliikenteen sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä. Kevyelle liikenteelle ole osoitettu erillistä ajoväylää.

Kadun liikennöinti kohdistuu urheilu- ja pesäpallokentän käyttöön sekä kadun päässä sijaitsevalle pientalovaltaiselle asuinalueelle. Liikennöinti urheilu- ja pesäpallokentän alueelle on vilkkainta keväästä syksyyn. Talvella alueella on myös jääkiekkokaukalo, jolloin liikennöinti on vähäisempää.

Ajoneuvoliikenteeltä on liittyminen Virkkalantien suuntaan kielletty liikennemerkein, joten poistuminen kentiltä tapahtuu pääasiassa kenttien eteläpuolelta, Suninhaan- ja Lähdehaanteiden kautta.

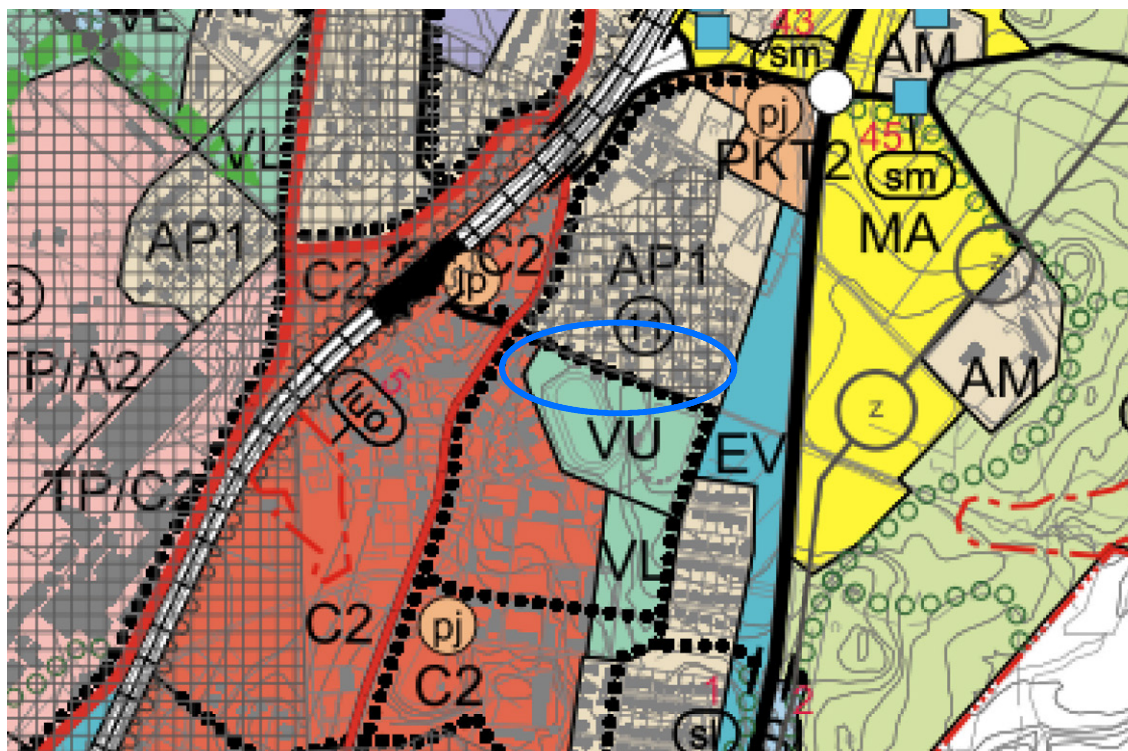
5. SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

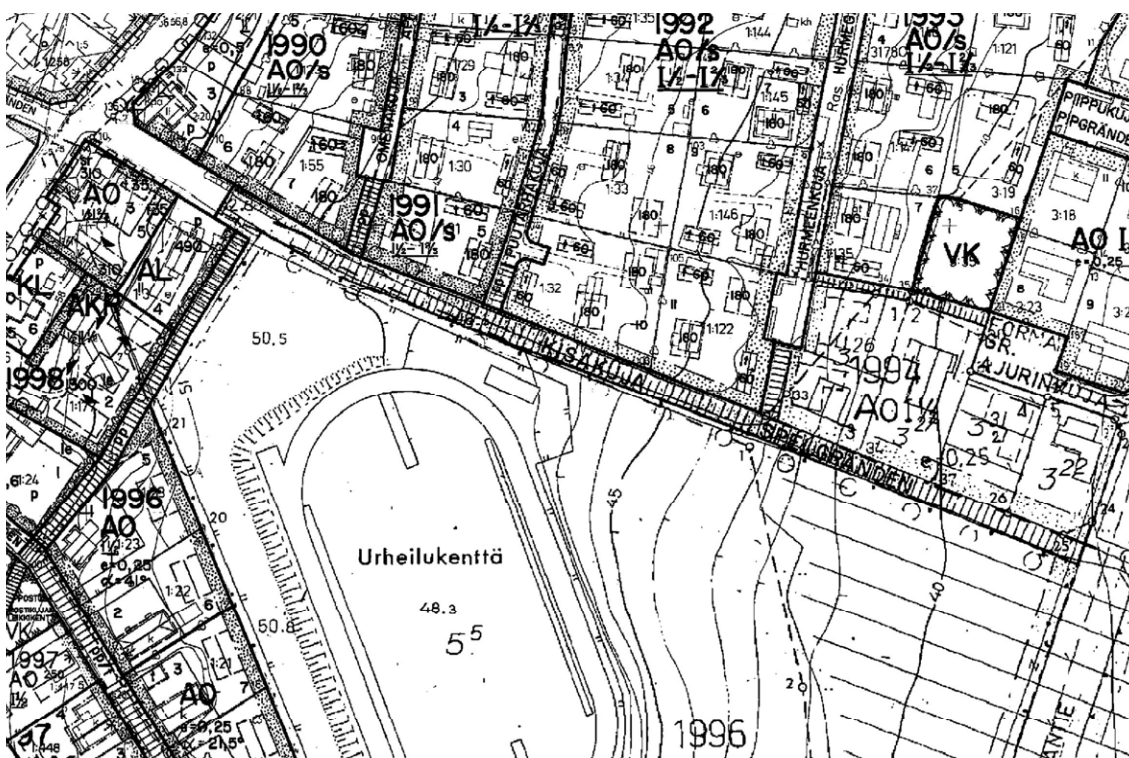
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät mm. seuraavaa kokonaisuutta: Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. ”Eriyistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.”



Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa



Ote taajamaosayleiskaavasta (Kv 10.10.2012/17.4.2013)



Ote ajantasa-asemakaavasta

5.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat vahvistettu 15.12.1993 ja 30.3.1998. Voimassa olevassa asemakaavassa Kisakuja on osoitettu yleiselle jalankululle, pyöräilylle tai huoltoajolle varatuksi kaavatietalueeksi. Kaava-alueen länsiosassa on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kisakujan eteläpuoleinen alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).

5.5 SELVITYKSET

Mahdolliset selvityksen laaditaan kaavoituksen edetessä tarpeiden mukaan. Liikennejärjestelyt ja niiden vaatimat selvitykset laaditaan yhteistyössä Lohjan kaupungin kunnallistekniikan kanssa

6. TAVOITTEET

6.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kisakujan varteen turvallinen väylä jalankulkijoille ja pyöräilijöille, sekä mahdollistaa ajoneuvoliikenne. Tavoitteena on kadun varteen taajamaosayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen reitti, joka perustuu laajempaan kevyen liikenteen verkoston tarkasteluun.

Asemakaavan muutoksessa tulisi osoittaa Kisakujan katualue myös ajoneuvoliikenteen käyttöön sekä laajentaa katualuetta kadun eteläpuolelle ja näin mahdollistaa Kisakujan varrelle väylä kevyelle liikenteelle. Kadun tulisi on turvallinen ja huomioida käyttäjien tarpeet.

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

6.2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

aloitus- ja valmisteluvaihe	11-12/2014
ehdotusvaihe	9-12/2015
hyväksymisvaihe	1-4/2016

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

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

L43 Kisakujan asemakaavan muutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan liikenteeseen.

8. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISTUMINEN

8.1 OSALLISET

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveysvalvonta
- ympäristönsuojelu
- tekninen toimi
- sivistystoimi
- kunnallistekninen suunnittelu

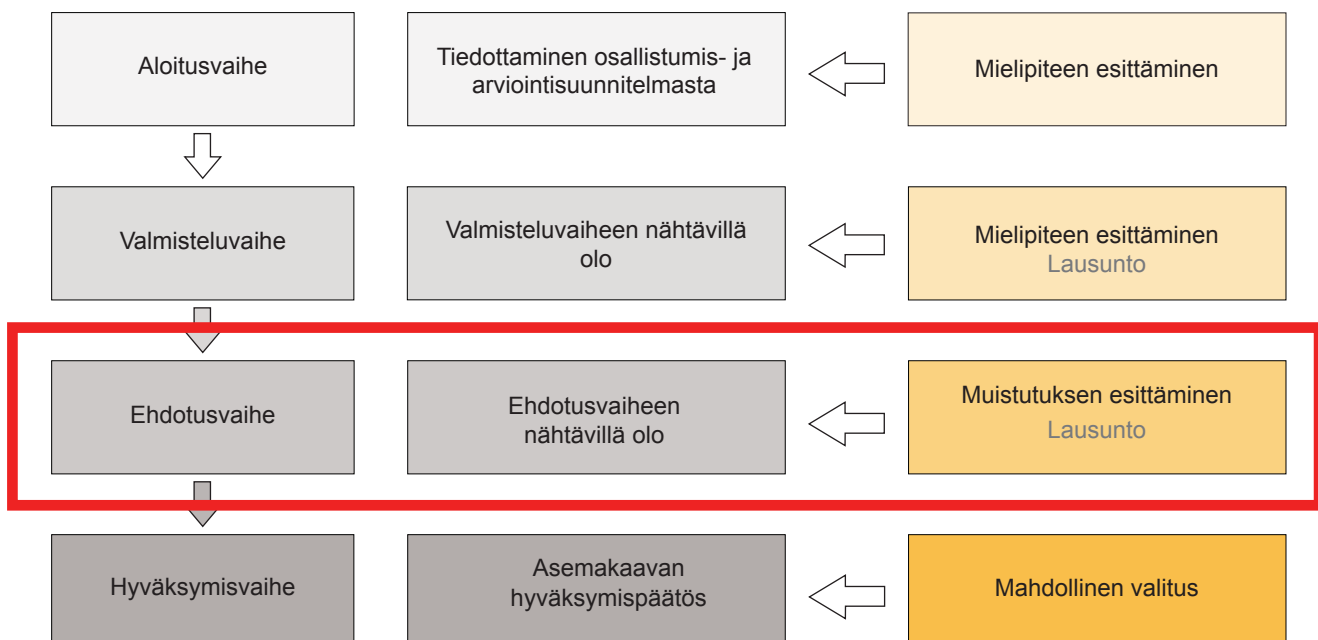
III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

- Asukasyhdistys Suninhaka Seura
- Caruna Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Gasum Oy
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan Seudun Omakotiyhdistys
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto

8.2 VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



Kaavio

8.3 ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa -lehdessä ja Lohjan kaupungin internet -sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen aineiston yhteydessä Lohjan kaupungin ympäristöjohtajan toimesta ja ilmoitetaan tiedotusluonteisissa asioissa kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen (MRL 62 § ja MRA 32§) 30 päivän ajaksi. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet -sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä ja kaavasta järjestetään esittelytilaisuus. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

8.4 EHDOTUSVAIHE

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

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallislistan kohdissa II - IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

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

8.5 HYVÄKSYMISVAIHE

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

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
p. 044 374 4419

L43 Kisakuja, 19. kaupunginosa, korttelin osien 1996 ja 1998 sekä kevyenliikenteen ja katualueen asemakaavan muutos.

Ehdotusvaiheen aineisto julkisesti nähtävillä 23.10.-23.11.2015 (MRL 65§, MRA 27§)

Lausuntopyynnöt valmisteluaineistosta

Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualue	23.11.2015
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	23.11.2015
Uudenmaan liitto	
Suninhaka-Seura	17.11.2015
Caruna Oy	18.11.2015
DNA Palvelut Oy Länsi-Uusimaa	
Etelä-Lohjan aluetoimikunta	
Gasum Oy	
Aurora kaasunjakelu Oy	21.10.2015
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	23.11.2015
Lohjan Liikuntakeskus Oy	24.11.2015
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry	
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry	23.11.2015
Rakennusvalvonta	
Lohjan ympäristöterveyspalvelut	
Kiinteistö- ja kartastopalvelut	
Tekninen toimi	
Sivistyskeskus	
Ympäristönsuojelu	12.11.2015

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet:

Uudenmaan elinkeino- , liikenne- ja ympäristökeskus 23.11.2015

ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutos on yleispiirteisempien kaavojen mukainen ja se parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 23.11.2015

Maakuntamuseo katsoo, että katualueen uusi esitetty raja-alueen länsiosassa turvaa suojellun rakennuksen arvot paremmin kuin valmisteluvaiheen suunnitelma. Uudisrakentamista tulee

kaavalla ohjata sitovammin. Uudisrakennusalat tulee sijoittaa siten, että suojellun rakennuksen ympärille jää riittävästi tilaa.

Maakuntamuseo katsoo, että suojelumääräykseen tulee lisätä merkintä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräyksestä tulee poistaa virke. Mainittu virke voitaisiin tulkita siten, että korjaus- ja muutostöissä olisi tavoiteltavaa palauttaa vuosisadan alun ilme. Tämä ei maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole mahdollista rakennuksen suojeluarvoja ajatellen ja siitä syystä virke tulee jättää pois.

Kaavaselostusta tulee täydentää nykyisen asemakaavatilanteen osalta sekä esitellä tontilla olevat talousrakennukset.

vastine: *Erillispientaloalueen korttelialueen määräystä on tarkennettu. Uusien rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon suojeltu rakennus ja ne tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle suojellusta rakennuksesta.*

Suojeltavan rakennuksen kaavamääräystä on täydennetty purkamista estävällä määräyksellä.

Kaavaselostukseen on avattu laajemmin voimassa olevan asemakaavan sisältö ja esitelty tontin talousrakennus.

Suninhaka Seura 18.11.2015

Lausunnonantajan lähtökohtana ovat toimineet alueen liikenteen sujuvuuden, toimivuuden, asukkaiden ja käyttäjien viihtyvyyden ja turvallisuuteen liittyvät näkökulmat.

Kisakujan Virkkalantien päään yksisuuntainen tieosuus olisi vain kolme metriä leveä kääntöpaikalle saakka, jotta vaarallinen kulku ylös Virkkalantielle ei olisi mahdollista.

Kääntöpaikka tulisi sijoittaaan ylemmäs, jääkiekkokaukalon kohdalle. Näin saataisiin sujuva koko urheilukampuksen kattava kiertoliikenne. Kääntöpaikka toimisi käyttäjien uloslasku alueena ja kaukalolle/suunnitellulle skeittirampille menijät eivät ajaisi kaukalon viereen vaan jättäisivät autot kaksisuuntaisen tien varteen tai rakennettavalle pysäköintialueelle.

Kääntöpaikkaa edeltävä kaksisuuntainen tie levennettäisiin kahdelle metrillä urheilukentän suuntaan n. 20 metrin matkalla ja merkitään pudotusalueeksi selvästi. Näin alueen uloslasku autosta olisi turvallisempaa ja ei aiheuttaisi ruuhkautumista Kisakujan alueella.

Yhdistyksen mielestä kyseinen kaavamuutos on erinomaisesti suunniteltu ja siinä on otettu huomioon alueen asukkaiden toiveet sekä kasvava Virkkalan urheilukampuksen käyttäjäkunta.

vastine: *Yksityiskohtaisemmassa katusuunnitelmassa ratkaistaan ajoneuvoliikenteelle osoitetun väylän leveys, saattoliikenteelle osoitetun alueen mitoitus sekä liikenteen ohjaaminen merkein. Lausunnossa esitetty ajoväylän leveys ja saattoliikenteen paikka on mahdollista toteuttaa asemakaavaehdotuksen katualueen rajauksen sisällä. Asemakaavan katualueeseen kuuluu mm. ajoväylät, kadun rakenteet ja johdot. Katusuunnitelma asetetaan nähtäville ennen sen toteuttamista ja siitä on sen nähtävilläoloaikana mahdollista esittää mielipide.*

Virkkalan urheilupuiston jatkosuunnittelun yhteydessä ratkaistaan kentälle tulevat toiminnot ja niiden sijainnit. Kääntöpaikan sijainti pohjautuu Virkkalan urheilukentän alustavan Master Planiin (24.4.2013).

Kisakujan kääntöpaikka on sijoitettu siten, että mahdollinen tulevaisuuden parkkialue on kääntöpaikan itäpuolella. Näin mahdollisen pysäköintialueen liikenne ja kääntöpaikan liikenne pysyvät erillään ja alue pysyy turvallisena kaikille käyttäjille. Kääntöpaikalta on noin 70 metriä kaukalolle ja urheilukentän sisäisten pysäköintialueen vuoksi on mahdollista päästä lähemmäs pysäköimään. Etäisyys on kohtalainen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 23.11.2015

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa aineistoon.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Caruna Oy 18.11.2015

Alueella sijaitsee jakeluverkostoa liitekartan mukaisesti. Kisakujan varressa sijaitsee 20 kV keskijännite- sekä 0,4 kV pienjännitemaakaapeleita sekä pienjänniteilmajohtoja. Kisakujan varressa Hurmeenkujan risteyksen läheisyydessä sijaitsee vuonna 2010 rakennettu puistomuuntamo. Tarvittavat johto- ja laitesiirot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

vastine: *Kaava-alueella sijaitsevat kaapelit, johdot ja muuntamo on otettu huomioon kaavaa valmisteltaessa. Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen ja laitteineen.*

Puistomuuntamo jää katualueen ja kaava-alueen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ratkaistaan onko tarve siirtää puistomuuntamo.

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus 24.11.2015

Liikuntatoimen näkökulmasta kevyenliikenteen väylä lisää huomattavasti urheilukenttää käyttävien liikenneturvallisuutta ja parantaa kenttäalueen saavutettavuutta kävellen ja pyörällä. Suninhaantien liikenne tulee lisääntymään jonkin verran.

Tulevaisuuden tavoitteena on lisätä paikoitusalueita pesäpallokentän ja Suninhaantien Kantatien puoleiselle alueelle, mihin on Lohjan ulkoilureittisuunnitelmassa esitetty Virkkalan alueelle johtavan ulkoilureitin lähtöpaikka. Asemakaavamuutoksen asiakirjat sisältävät yhtiön teettämän Virkkalan urheilukentän Masterplan-suunnitelman, joka on otettu kaavan valmistelussa huomioon. Muutos ei

estä alueelle mahdollisesti toteutettavia toimintoja. Yhtiöllä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

vastine: *Katualueen rajausta mahdollistaa Kisakujan katualueen asemapiirustuksen mukaisen erillisen jalankulku ja pyöräilyväylän toteuttamisen. Näin ollen liikenneturvallisuus paranee.*

Suninhaantie on luonteeltaan kokoojaku ja soveltuu käyttötarkoitukseltaan kyseiseen liikennemäärään. Kisakujaan on katuluokituksestaan ennemmin tonttikatu.

Merkitään tiedoksi.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys 23.11.2015

Yhdistys toteaa, ettei sillä ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Lohjan kaupunki, Ympäristönsuojelun tulosalue 12.11.2015

Ympäristönsuojelun tulosalueella ei ole huomautettavaa yllä mainitusta 22.9.2015 päivätyistä asemakaavan muutosehdotuksesta.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Aurora kaasunjakelu Oy

Yrityksellämme ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa eikä lisättävää asiaa koskien.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Saadun muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Asukasmielipide A 4.11.2015

Kevyen liikenteen väylä tulee sijoittaa Kisakujan Lohjaan päin olevalle sivulle, ts. Kahvila Wanhan Wirkkalan ja Reiman tontin puolelle. Ei urheilukentän puolelle.

Autoliikenne ei ole sallittu ylös urheilukentältä Virkkalantielle. Kisakujan oikeanpuoleista kaistaa käyttävät siis vain kevyen liikenteen ihmiset. Autoliikenne on Virkkalan keskustan puolelta käännytessä erittäin vaarallinen kevyelle liikenteelle. Molemmat käyttävät kentän puoleista kaistaa. Lisäksi näkyvyys on olematon ja talvella alamäki on liukas.

Koululaiset tulevat päivittäin Virkkalasta kentälle tätä alamäkeä käyttäen, jolloin takaa mäeltä tuleva liikenne on vaarallinen.

Lisäksi kevyen liikenteen ja autotien väliin tulee saada valli. Pelkkä liikennemerkki ei riitä. Autotielle varattava leveys kapenee, sillä autoliikenne on yksisuuntainen ja matkalla ei tarvita ohituskaistaa sen lyhyiden, harvaliikenteisyyden ja nopeusrajoituksen vuoksi.

Muutoin olen sitä mieltä, että Kisakuja Virkkalantien ja Urheilukentän väliltä olisi palautettava kävelykaduksi, mikä se alunpitäen on ollut. Nykytilannetta voidaan kuitenkin parantaa turvallisemmaksi edellä olevalle ehdotuksella ja talvihiekoituksella.

vastine: Asemakaavaehdotuksen mukainen katualue mahdollistaa erillisen väylän jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Väylän sijoittuminen urheilukentän puolelle tukee laajempaa kevyen liikenteen verkostoa ja alueen kevyen liikenteen verkosto täydentyy yhtenäiseksi.

Kevyen liikenteen väylä on turvallinen sijoituessaan urheilukentän puolelle. Urheilukentän alueen kehittyessä kävijämäärät ja näin ollen myös liikenne mahdollisesti lisääntyy ja sitä on tarve ohjata hallitusti. Kevyen liikenteen väylän välitön yhteys urheilukenttiin lisää liikenneturvallisuutta. Virkkalantien ja Kisakujan risteys on haasteellinen suojellun rakennuksen aiheuttaman huonon näkyvyyden vuoksi.

Yksityiskohtaisemmassa katusuunnitelmassa ratkaistaan mm. ajoneuvoliikenteelle osoitetun väylän leveys ja muut rakenteet. Asemakaavan katualueeseen kuuluu mm. ajoväylät, kadun rakenteet ja johdot. Katusuunnitelma asetetaan nähtäville ennen sen toteuttamista ja siitä on sen nähtävilläoloaikana mahdollista esittää mielipide.

Kisakujan länsiosan kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus asettaa katualueen länsiosan leveydelle rajoitteita, eikä katualuetta siltä osin ole mahdollista leventää.

L43 Kisakuja, 19. kaupunginosa, korttelin osien 1996 ja 1998 sekä kevyenliikenteen ja katualueen asemakaavan muutos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 16.2.-17.3.2015 (MRL 63§, MRA 30§)

Lausuntopyynnöt valmisteluaineistosta

Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualue	23.2.2015
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	18.3.2015
Museovirasto	12.3.2015
Uudenmaan liitto	
Suninhaka-Seura	19.2.2015/17.3.2015
Caruna Oy	25.2.2015
DNA Palvelut Oy Länsi-Uusimaa	
Etelä-Lohjan aluetoimikunta	10.3.2015
Gasum Oy	2.2.2015
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	25.2.2015
Lohjan Liikuntakeskus Oy	17.3.2015
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry	
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry	
Rakennusvalvonta	
Lohjan ympäristöterveyspalvelut	
Kiinteistö- ja kartastopalvelut	4.3.2015
Tekninen toimi	
Sivistyskeskus	
Ympäristönsuojelu	

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet:

Uudenmaan elinkeino- , liikenne- ja ympäristökeskusUudenmaan 23.2.2015

ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutosluonnos on yleispiirteisempien kaavojen mukainen ja se parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.3.2015

Maakuntamuseo toteaa, että hankalimmin toteutettava kohta on suunnittelualueen länsiosassa oleva liittymä Virkkalantielle, koska katualue tulee tässä hyvin lähelle rakennuksia (jo voimassa olevassakin asemakaavassa). Maakuntamuseo huomauttaa, että kohdan yksityiskohtaisessa suunnittelussa on varmistettava, että sisäänkäynti rakennuksiin järjestyy katualueesta huolimatta ongelmitta ja että katualueen sadevedet ohjautuvat pois päin rakennuksista ja niiden pihapiireistä.

vastine: - Osa rakennuksesta on voimassa olevassa kaavassa katualueella. Katualueen rajausta on tarkistettu ja voimassa olevaan kaavaan nähden osa katualueesta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi. Katualueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tullaan varmistamaan, että alueen hulevedet eivät aiheuta haittaa rakennukselle.

Museovirasto 12.3.2015

Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Kaavahanketta ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnonle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 25.2.2015

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa aineistoon.

vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy 25.2.2015

Alueella sijaitsee jakeluverkostoa liitekartan mukaisesti. Kisakujan varressa sijaitsee 20 kV keskijännite- sekä 0,4 kV pienjännitemaakaapeleita sekä pienjänniteilmajohtoja. Kisakujan varressa Hurmeenkujan risteyksen läheisyydessä sijaitsee vuonna 2010 rakennettu puistomuuntamo. Olemassa oleva verkosto ja puistomuuntamo tulee huomioida kaavan muutoksessa. Mikäli olemassa olevia rakenteita joudutaan muuttamaan tai siirtämään tullaan siitä aiheutuvat kustannukset veloittamaan.

vastine: Kaava-alueella sijaitsevat kaapelit, johdot ja muuntamo otetaan huomioon kaavaa valmisteltaessa. Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen ja laitteineen. Puistomuuntamo jää katualueen ja kaava-alueen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ratkaistaan onko tarve siirtää puistomuuntamo.

Gasum paikallisjakelu Oy 2.2.2015

Gasum Paikallisjakelu Oy:llä ei ole tässä vaiheessa lisättävää tai huomautettavaa aineistoa koskien.

vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristötoimi, Kiinteistö- ja kartastopalvelut 4.3.2015

Lausunto liittyy kaavamuutoksen valmisteluaineiston esitystapaan, ei sen sisältöön.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus 17.3.2015

Suunniteltu Kisakujan kevyenliikenteen väylä parantaa urheilukentän käyttäjien turvallisuutta ja saavutettavuutta, yksisuuntainen ajoneuvoliikenne alueelle tukee urheilupuiston suunnitelmissa esitettyjen huolto- ja varastorakennusten sekä paikoitusalueiden sijoittumista, liikuntatoimelle on tärkeää, että urheilupuiston suunnitellut toiminnot mahtuvat kaavamuutoksen toteuduttuaankin alueelle ja muutoin yhtiöllä ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Lohjan aluetoimikunta 10.3.2015

Paikalla olleiden yhteinen ehdotus kaavamuutokseksi on seuraava: Kisakujalle rakennetaan suunnitelman mukainen jalkakäytävä Virkkalantieltä katsoen Kisakujan oikeaan reunaan. Kisakujasta tehdään yksisuuntainen Virkkalantien suunnasta lähtien. Kapeaa tietä ei kannata pitää kaksisuuntaisena sen kapeuden takia. Virkkalantielle ei Kisakujalta kannata sallia liikennöintiä melko jyrkkään ylämäkeen. Näkyvyys risteyksessä on tästä suunnasta huono ja voi aiheuttaa vaaratilanteita. Luonnollisin reitti urheilukentille olisi liikennöinti Riikuntietä pitkin. Riikuntie on kaksisuuntainen ja Kisakujaa leveämpi. Pysäköintipaikkoja on mahdollista perustaa Riikuntien päähän, jossa on rakentamatonta maata. Kapeana tienä Kisakuja ei vaikuta luontevalta pysäköintialueelta vaikka sinne saattaa muutama auto mahtuakin pysäköimään.

vastine: Kaavaprosessin aikana on laadittu Kisakujan yleissuunnitelma kunnallistekniikan tulosityksikön toimesta ja Kisakujan länsiosa on sovitusti yleissuunnitelmassa esitetty yksisuuntaisena. Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen katualueen mitoitus on tehty yleissuunnitelman avulla. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetun väylän rinnalle on tarkoitus rakentaa jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kisakujan katualueen yleissuunnitelma on esitetty L43 Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen kaava-asiakirjojen liitteenä.

Riikuntien ympäristö ei kuulu kaavamuutosalueeseen, näin ollen sitä koskevia suunnitelmia ei ratkaista tässä asemakaavamuutoksessa.

Suninhaka Seura 19.2.2015/17.3.2015

Kisakuja halutaan säilyttää nykykäytössä eli ajotienä. Kisakuja palvelee etenkin urheilukentän käyttöä. Muilta osin lausunto koskee Suninhaan asemakaavamuutosta.

vastine: *Kisakujan asemakaavamuutoksessa Kisakuja on osoitettu sekä ajoneuvoliikenteelle ja kevyen liikenteen käyttöön. Lausunto huomioidaan L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmistelussa mielipiteenä.*

Saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

Asukasmielipide A 17.3.2015

Suunnittelualueella (Kisakuja, Suninhaka) on kaksi suojeltua taloa: Hallaskarin talo sekä Virkkalan vanha apteekki (Virkkalantie 25), joka rajoittuu myös Kisakujaan. Mielestämme yhtenä suunnittelun lähtökohtana on oltava, että näille rakennuksille ei saa suunnittelulla tuottaa lisähaittaa. Koska Kisakujalta on ajokielto Virkkalantielle, voitaisiin Kisakuja Virkkalantielta Omenakujalle saakka suunnitella yksisuuntaisena. Tällöin saataisiin jalankululle ja pyöräilytie hyvin tilaa tarvitsematta rakentaa kevyen liikenteen väylää liian lähelle taloa tai puutarhaa. Tässä tapauksessa olisi myös mahdollista säästää Kisakujan länsipuolella olevat puu- ja pensasaidat, jotka kuuluvat kiinteistöihin Virkkalantie 25 ja Kisakuja 5.

Toinen asia, jota ehdotamme, liittyy urheilukentän pysäköintiin. Suurten tapahtumien aikaan pysäköinti Kisakujan varrella on hankalaa. Osan liikenteestä voisi ohjata kaksisuuntaista Riikuntietä sen päähän, johon olisi mahdollista rakentaa parkkitilaa. Sieltä olisi myös lyhyt matka urheilukentän katsomoon.

vastine: *Kisakujan ja Virkkalantien risteykseen sijoittuva suojeltava rakennus on huomioitu katualueen rajauksessa. Katualueen rajausta on tarkistettu ja voimassa olevaan kaavaan nähden osa katualueesta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.*

Kaavaprosessin aikana on laadittu Kisakujan yleissuunnitelma kunnallistekniikan tulosityksikön toimesta ja Kisakujan länsiosa on sovitusti yleissuunnitelmassa esitetty yksisuuntaisena. Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen katualueen mitoitus on tehty yleissuunnitelman avulla. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetun väylän rinnalle on tarkoitettu rakentaa jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kisakujan katualueen yleissuunnitelma on esitetty L43 Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen kaava-asiakirjojen liitteenä.

Hallaskarin rakennus ei sijoitu L43 asemakaavan muutoksen alueella, se sijoittuu L38 Suninhaan asemakaavamuutosalueelle. Kyseinen mielipide otetaan huomioon L38 Suninhaan asemakaavan valmistelussa mielipiteenä.

Virkkalan urheilukentän ympäristö ei kuulu kaavamuutosalueeseen, näin ollen sitä koskevia suunnitelmia ei ratkaista tässä asemakaavamuutoksessa.

Asukasmielipide B 17.3.2015

Mielipide koskee L38 Suninhaan asemakaavamuutosta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, mielipide huomioidaan L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmistelussa mielipiteenä.*

Asukasmielipide C 17.3.2015

Kisakuja voidaan pitää ajettavana Virkkalantieltä alaspäin, mutta poistuma Suninhaantien kautta turvallisuuden vuoksi. Kuten nytkin jo on. Muilta osin mielipide koskee L38 Suninhaan asemakaavamuutosta.

vastine: *Kaavaprosessin aikana on laadittu Kisakujan yleissuunnitelma kunnallistekniikan tulosityksikön toimesta ja Kisakujan länsiosa on sovitusti yleissuunnitelmassa esitetty ajoneuvoliikenteelle yksisuuntaisena. Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen katualueen mitoitus on tehty yleissuunnitelman avulla. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetun väylän rinnalle on tarkoitus rakentaa jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kisakujan katualueen yleissuunnitelma on esitetty L43 Kisakujan asemakaavan muutosehdotuksen kaava-asiakirjojen liitteenä.*

Merkitään tiedoksi, mielipide huomioidaan L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmistelussa mielipiteenä.

Asukasmielipide D 17.3.2015

Mielipide koskee L38 Suninhaan asemakaavamuutosta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, mielipide huomioidaan L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmistelussa mielipiteenä.*

Asukasmielipide E 17.3.2015

Ko. tontille on hyvät kulkuyhteydet sekä ajoneuvoilla että kevyen liikenteen osalta Kisakujan/Ajurinkujan kautta- eritoten L43 Kisakujan toteutuksen jälkeen.

vastine: *Mielipide merkitään tiedoksi, mielipide huomioidaan L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmistelussa mielipiteenä.*

LIITE 5

L43 Kisakujan asemakaavamuutoksen valmistelua koskevat muistiot 11.2.2016

- Keskustelutilaisuuden muistio 26.5.2015
- Kaavoittajan vastaanotto, muistio 4.11.2015
- Maanomistajan tapaaminen, muistio 19.8.2015
- Maanomistajan erillinen kuuleminen, muistio, 28.1.2016



LOHJA
LOJO STAD

MUISTIO

Ympäristötoimi
Kaavoitus

2.3.2015

Avoin keskustelutilaisuus Kisakujan ja Suninhaan kaavamuutoksista

Aika	26.2.2015 klo 17.30-19.00
Paikka	Lohja, Virkkala, Virkkalan kirjasto
Läsnä	kaava-alueen asukkaita ja muita osallisia, Lohjan kaupunki/ kaavasuunnittelija Kaisa Långström, kunnallistekniikan suunnittelija Mika Kuronen ja kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen

Suninhaan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja Kisakujan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä 16.2.-17.3.2015.

Suninhaan ja Kisakujan kaavahankkeiden lähtökohtien esittely

Suninhaan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja Kisakujan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä 16.2.-17.3.2015.

Kaisa Långström

- selvitys alueiden oloista ja suunnittelutilanteesta
- alueita koskevat suunnitelmat / kaavatilanne ja selvitykset
- suunnittelun tarve ja tavoitteet ja aikataulu
- valmistelussa esiin tulleet kysymykset, mm suunnittelualueiden rajaus

Mika Kuronen

- Kisakujan alustavan katusuunnitelman esittely
- Suninhaan kunnallisteknisen saneerauksen sisältöä ja rajausta

Kommentit ja kannanotot / Kisakuja(urheilukentän alue)

- urheilukentältä tulevien pallojen kulkeutuminen asuinrakennusten pihoille tulee estää aitaamalla urheilukentän aluetta (Kisakujalla, Suninhaantien päässä)
 - o urheilukentän osalta esitetyistä toiveista viedään viestiä Liikuntakeskukselle
- miten Kisakuja Virkkalantien puoleinen pää on rajattu, ulottuu liian lähelle rakennuksia ?
 - o todettiin kadun rajautuvan ko. osalla olemassaolevien kiinteistörajojen mukaisesti / KL
 - o kaavassa esitetty katualue on leveämpi kuin varsinainen rakennettava ajoväylä ja kevyen liikenteen väylä / KL
 - o rakennettava katu ei ulotu lähelle rakennuksia, kevyen liikenteen väylän ja rakennuksen välissä yli kaksi metriä / MK
- mitä tehdään vanhoille lahonneille putkille ?
 - o putket uusitaan katutöiden yhteydessä / MK
- miten estetään ajoneuvojen ajaminen väärään suuntaan ylös Virkkalantielle ?
 - o ajokiellon noudattamatta jättäminen on liikenneterikkomus ja poliisiasia, mutta ko. osalle voisi suunnitella myös jonkinlaista estettä / MK
- Virkkalantien kevyen liikenteen väylä risteää vaarallisesti Kisakujalle kääntyvän liikenteen kanssa
- Virkkalantiella ajetaan ylinopeutta
 - o Virkkalantielle ei Kisakujan kohdalle valitettavasti mahdu kääntymiskaistaa / MK
 - o nousu Kisakujalta Virkkalantielle on kielletty / MK
- voitaisiinko Kisakujan Virkkalantien puoleinen pää sulkea kokonaan ?
 - o ko. mahdollisuutta voidaan tutkia / MK
- voitaisiinko urheilukentän metsikölle tehdä jotain esim. maisemoida ?
 - o urheilukentän osalta esitetyistä toiveista viedään viestiä Liikuntakeskukselle
- liikuntakeskuksen paikoitus olisi hyvä saada kuntoon
- pysäköinti on nyt mahdollisesti menossa kadun varrelle kadun väärälle puolelle ?
 - o lopullisissa katusuunnitelmissa esitetään myös pysäköimiskiellot / MK
 - o alustavassa suunnitelmassa esitetty puurivi ei estä liittymiä urheilukentän alueelle / KL
 - o urheilukentän suunnittelu on Liikuntakeskuksessa vielä kesken / KL
- urheilukentän paikoituksen puute ihmetyttää
 - o parannus on tulossa / MK
- paikoitus sopisi hyvin urheilukenttien väliin
- Urheilukentän parkkipaikka pyrittävä rakentamaan Kisakujan saneerauksen yhteydessä.
- Liikenne urheilukentälle voitaisiin ohjata enemmän Riikuntietä pitkin.
- Kisakujan kaavamuutoksessa esitetystä puurivistä toivottiin, etteivät puut olisi kovin korkeita.
- Kisakujan ojat ovat tällä hetkellä tukossa ja perkauksen tarpeessa. Samoin Karhuntien ojat, joihin purkaa nykyisin suuri osa Virkkalantien sadevesistä.
- Kisakuja tulisi sulkea ja sen sijaan voitaisiin käyttää etelämpänä olevaa katua tai muuta toista reittiä
- Suninhaan ja Kisakujan risteyksen itäpuolen voisi osoittaa urheilukentän pysäköintialueeksi
- Urheilukentän pääsisäänkäynti tulisi olla Riikuntiellä

- hoitamaton puisto alueen keskellä on tarpeeton, jos sitä ei rakenneta leikkikentäksi
- mitä tarkoittaa asemakaavan muutos, kun nyt alueella on monta asemakaavaa
 - o vanhat asemakaavat poistuvat niiltä osin kuin tehdään uusi kaava / KL
 - o kaava-alueen raja-alue on vielä avoin / KL
- mitä ko. kaavassa on tarkoitus kaavoittaa ?
 - o alue kuuluu kunnallistekniikan saneerausohjelmaan ja voimassaolevaan kaavaan tulee tehdä muutoksia mm. katualueisiin ennen kuin kunnallisteknisiin korjauksiin voidaan ryhtyä / KL
 - o kaava tehdään ensin kuntoon / MK
- mitä parannuksia katualueille tehdään ?
 - o parannetaan katurakenteita ja kuivatusta / MK
- mitä tapahtuu ojille ?
 - o sadevedet ohjataan mahdollisesti pääosin kadun alla oleviin putkiin / MK
 - o nyt sadevedet purkautuvat vapaasti alueen ojiin laajalta alueelta / MK
- voisiko kaavamuutokseen tulla mukaan alueita Virkkalantien pohjoispuolelta ?
- tuleeko selvitysaineisto nettiin ?
- voidaanko ehdottaa muutoksia muillekin alueille
 - o tarkoituksena on käydä avoin keskustelu ja kirjata muistiin kaikki mielipiteet ja kommentit, joita sitten arvioidaan kaavan edetessä / KL
 - o kaava-aineistoon liittyvät selvitykset tulevat nettiin / KL
- Suninhaantien viereisen peltoalueen omistaja toivoi ajoyhteyttä Karhunkieltä Suninhaantielle, jottei tarvitsisi kiertää koko Virkkalan läpi traktorilla, jossa on tuplapyörät.
- Hurmekuja 16, ojitukset kuntoon sillä vedet seisovat
- Karhutien lumien sulaminen ongelma
- Toivottavasti Päärynäkujan pätkä ei toteudu
- Olemme odottaneen, että Päärynäkujan osuus toteutuisi kokonaan
- Suninhaan alueelle ei tulisi laittaa asfalttia, mutta kunto olisi hyvä olla parempi
- asemakaavan kevyen liikenteen väylät – olisi hyvä ettei toteudu
- katuja ei saa leventää

yksilöidyt kommentit

- puisto on ongelma, se on hoitamaton ja rauhaton, leikkipuistona se olisi vielä hankalampi
- pysäköintiin käytettävän alueen paikka on vaikea ja sen sisäänajo on huonossa paikassa
- ko. osan kaavaa tulisi myös muuttaa
- Kässäntie tulisi toteuttaa mielellään voimassaolevan kaavan mukaan
- kulmauksen puu tulisi säilyttää
- ko. puu on nyt kaavan katualueella, koska korttelin nurkka on ko. kohdassa viistetty
- tulisi selvittää kenen omistuksessa ko. viistetty kohta on

- kiinteistön rajat tulisi selvittää
- onko ko. rajoissa Virkkalantien puolella ”kolo” kuten kaavassa ?
- Virkkalantien pohjoispuolisella suojelualueella myös saneeraustarvetta
- Helsingiuksentie Rauhalan koulun jälkeen – avo-ojat eivät vedä ja vesi nousee pihalle Vallantiellä on usein putkirikko
- Helsingiuksentie 64 osalla kaava X, jossa tontit jaettu – toinen toteuttanut tonttijaon
- Tuusankujalla vesi nousee kellariin
- voimassaolevassa kaavassa pihatie väärässä paikassa



Ympäristötoimi
Kaavoitus

5.11.2015

Kaavoittajan vastaanotto L43 Kisakujan kaavamuutoksesta

Aika 4.11.2015 klo 13-18

Paikka Virkkalan kirjasto

Läsnä Lähialueen asukkaat, Lohjan kaupunki/ Suunnittelija Mika Kuronen, kaavasuunnittelija Kaisa Långström

Kisakujan kaavamuutosehdotus on nähtävillä 23.10.–23.11.2015. Kaavan nähtävillä olo aikana järjestettiin kaavoittajan vastaanotto Virkkalan kirjastossa klo 13–18.00. Vastaanotolla oli Lohjan kaupungin kunnallistekniikan suunnittelija Mika Kuronen kaavasuunnittelija Kaisa Långströmin lisäksi. Vastaanotolla vieraili kahdeksan henkilöä, jotka asuvat kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.

Långström ja Kuronen esittelivät osallisille kaavaehdotuksen sekä kadun yleissuunnitelman sisältöä.

Keskustelu:

- Kisakujan lähialueella Virkkalan urheilukentän puolella, metsäisellä alueella on Riiskosken luonnonlähde mikä vaikuttaa olevan toiminnassa. Lähde on ollut ennen Suninhaan asukkaiden käytössä. Metsäinen alue on hoitamaton ja siellä on roskia.

- Kaupungin edustajat vievät viestin eteenpäin.

- Pyöräily- ja jalankulkuväylä olisi hyvä olla Kisakujan Suninhaan puoleisella puolella. Se olisi turvallisempi. Autot ajavat automaattisesti oikeaa kaistaa.

- Kadun yleissuunnitelmassa ja kaavaehdotuksessa kevyen liikenteen väylä on osoitettu urheilukentän puolelle. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitettu väylä on osa laajempaa yhtenäistä verkostoa alikulun sekä Suninhaantie suunnasta.

Kevyen liikenteen väylän turvallisuus korostuu tapahtumien aikana, jolloin jalankulkijoiden ja

pyöräilijöiden ei tarvitse ylittää autotietä urheilukentälle mentäessä. Virkkalan urheilukenttä toimii myös koululaisten liikuntapaikkana ja näin ollen väylän sijoittuminen urheilukentän puolelle lisää heidän turvallisuutta.

Kevyen liikenteen väylä erottuu ajoväylästä Kisakujan itäreunassa reunakiveyksellä ja on eritasossa ajoväylään nähden. Tällä tavalla ajo- ja kevyen liikenteen väylä erottuvat toisistaan ja ajoneuvoliikenne ohjautuu kadun vasempaan reunaan.

- Tuleeko valokuitu Kisakujan katualueelle?

- Valokuituasiasta otetaan esille operaattorien kanssa Kisakujan rakentamista koskevissa palaverissa.

- Suninhaan alueella erikoisen muotoinen kiinteistö puistoalueen vieressä. Onko kiinteistö yksityisessä vai kaupungin omistuksessa?

- asia selvitetään Suninhaan asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä.

- Kisakujalle tulisi saada hiekoitus ja sen tulisi olla ainoastaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä.

- Kaupungin edustajat vievät viestin eteenpäin.

- Kisakujan jalankulku ja pyöräilyväylä on hyvä yleissuunnitelman mukaisella paikalla.

- Liikennemerkkit saattavat olla osittain puutteelliset.

- Pitää tarkistaa mitä liikennemerkkejä on ja onko ne riittävät. Kaupungin edustajat vievät viestin eteenpäin.

- Mikä on Virkkalan urheilukentän suunnittelutilanne?

- Virkkalan urheilukentälle on laadittu Master Plan 2013 Liikuntakeskus Oy:n toimesta. Tällä hetkellä alueen suunnittelu ei ole aktiivisesti käynnissä. Suunnitelma on alustava ja suunnittelua tullaan jatkamaan kun asia on ajankohtainen.

- Paikointu olisi hyvä osoittaa Kisakujan päähän ”viljelyalueelle”.

- Kaavallisesti asiaan ei ole estettä.

Muistion laati

Kaisa Långström

L43 Kisakujan asemakaavan muutos

Aika:	19.8.2015 klo 8.30-9.00
Paikka:	Lohja, Virkkala
Läsnä	Maanomistajat Lohjan kaupunki / Kaisa Långström, kaavasuunnittelija, muistion laatija
Asia:	Kisakujan asemakaavan muutoksen korttelin 1998 osan maanomistajan tapaaminen kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä

Kisakujan asemakaavan muutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015. Korttelin 1998 osa ei ole sisältynyt valmisteluvaiheen asemakaavan muutokseen. Kisakujan katualueen rajausta muutettaessa on korttelin 1998 osa otettava mukaan kaavamuutokseen.

Maanomistaja on ollut osallisena kaavan aiemmissa vaiheissa ja esittänyt mielipiteen asiasta. Mielipiteessä esitettiin, ettei suunnittelulla tule aiheuttaa lisähaittaa suojellulle rakennukselle ja otettiin kantaa Kisakujan katualueen järjestelyihin.

X:n rakennus sijoittuu usealle kiinteistölle.

Valmisteluvaiheen aineistosta on edetty ehdotusvaiheen kaava-asiakirjojen valmisteluun. Korttelin 1998 osan kiinteistön omistajien ja kaavan laatijan kesken on järjestetty tapaaminen, koska Kisakujan asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu nyt mukaan korttelin 1998 osa, koska katualueen rajausta kavennettaessa tulee voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue muuttaa osaksi korttelialuetta.

Nykytilanteen, voimassaolevan asemakaavan ja suunniteltujen muutosten läpikäyntiKorttelin osan nykytilanne ja katualueen rajaus

Osa rakennuksen pohjoiskulmasta ja Kisakujan suuntainen kapea osa on kaupungin omistamalla katualueella. Kadun suuntainen kapea osa on nykytilassa ulkoasultaan hoidettua piha-aluetta.

Kiinteistöllä on alkujaan noin 1900--luvulla vaihteittain rakennettu asemakaavassa suojeltu asuinrakennus sekä pihan eteläosassa vanha talousrakennus. Ajoyhteys kiinteistölle on Virkkalantieltä.

Voimassaoleva asemakaava

Korttelin 1998 osan ja Kisakujan länsiosan alueella voimassa oleva asemakaavan muutos on hyväksytty 15.12.1993. Asemakaavassa osa korttelista 1998 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi(AO). Erillispientalojen korttelialueen asuinrakennus on asemakaavassa suojeltava rakennus.

Korttelin 1998 osaan on osoitettu kaksi tonttia, 3 ja 5. Olemassa oleva asuinrakennus sijoittuu asemakaavassa tontille 3 ja tontilla 5 on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa 310 kem suuruinen asuinrakennus. Rakennuksen rakentamiseen on asemakaavassa osoitettu tarkentavia merkintöjä mm. harjasuunnan, rakennussivun sijainnin ja rakennuksen uloskäynnin osalta. Tonttien koillisosaan on mahdollista sijoittaa kaksi 35 kem suuruista talousrakennusta.

Korttelin 1998 osan kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, että $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaksi luettavaksi tilaksi, roomalainen numero osoittaa rakennusten sallitun kerrosluvun ja alleviivattu murtoluku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun ja kuinka suuren osan kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelin 1998 osan reunavyöhykkeet koillis- ja lounaisosassa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Koillisreunassa on myös istutettavan puurivin merkintä.

Kyseistä korttelin osaa koskee osittainen liittymäkielto Virkkalantielle sekä Kisakujalle.

Alustavan kaavamuutosehdotuksen sisältö

Valmisteluvaiheen nähtävillä olo jälkeen asemakaavan muutosalueeseen lisätään osa korttelista 1998. Korttelin 1998 osan kohdalla voimassa olevaan asemakaavan nähden katualue kaventuu ja osa katualueesta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.

Erillispientalojen korttelialueen merkinnät pyritään säilyttämään saman sisältöisinä kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Keskustelu

Keskusteltiin kaavatilanteesta ja katusuunnitelmasta sekä kierrettiin maastossa rakennus pihapiireineen.

Yhteenveto

Sovittiin, että järjestetään neuvottelu maanomistajien, kaavoittajan ja maankäyttöinsinöörin kesken ja keskustellaan mahdollisuudesta erillispientaloalueeksi asemakaavan voimaantulon myötä muuttuvan maa-alueen ostamisesta kaupungilta. Maankäyttöinsinööri esittelee tilanteen ja toimenpiteet.

Muistion laati

Kaisa Långström

L43 Kisakujan asemakaavan muutos

Aika:	28.1.2016 klo 9.00 - 9.30
Paikka:	Lohja, Virkkala
Läsnä	Maanomistaja Lohjan kaupunki / Kaisa Långström, kaavasuunnittelija, muistion laatija
Asia:	Kisakujan asemakaavan muutoksen korttelin 1998 osan maanomistajan erikseen kuuleminen kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä

Kisakujan asemakaavan muutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015. Ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo oli 23.10–23.11.2015. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia erillispientalojen korttelialueen ja suojeltavan rakennuksen määräyksiin.

Maanomistaja on ollut osallisena kaavan aiemmissa vaiheissa ja esittänyt mielipiteen asiasta. Mielipiteessä esitettiin, ettei suunnittelulla tule aiheuttaa lisähaittaa suojellulle rakennukselle ja otettiin kantaa Kisakujan katualueen järjestelyihin.

X:n rakennus sijoittuu usealle kiinteistölle.

Korttelin 1998 osan kiinteistön omistajien ja kaavan laatijan kesken on järjestetty tapaaminen 19.8.2015, koska Kisakujan asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu nyt mukaan korttelin 1998 osa. Katualueen rajausta kavennettaessa tulee voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue muuttua osaksi korttelialuetta.

Nykytilanteen, voimassaolevan asemakaavan ja suunniteltujen muutosten läpikäyntiKorttelin osan nykytilanne ja katualueen rajaus

Osa rakennuksen pohjoiskulmasta ja Kisakujan suuntainen kapea osa on kaupungin omistamalla katualueella. Kadun suuntainen kapea osa on nykytilassa ulkoasultaan hoidettua piha-aluetta.

Kiinteistöllä on alkujaan 1900-luvulla vaihteittain rakennettu asemakaavassa suojeltu asuinrakennus sekä pihan eteläosassa vanha talousrakennus. Ajoyhteys kiinteistölle on Virkkalantieltä.

Voimassaoleva asemakaava

Korttelin 1998 osan ja Kisakujan länsiosan alueella voimassa oleva asemakaavan muutos on hyväksytty 15.12.1993. Asemakaavassa osa korttelista 1998 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi(AO). Erillispientalojen korttelialueen asuinrakennus on asemakaavassa suojeltava rakennus.

Korttelin 1998 osaan on osoitettu kaksi tonttia, 3 ja 5. Olemassa oleva asuinrakennus sijoittuu asemakaavassa tontille 3 ja tontilla 5 on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa 310 kem suuruisen asuinrakennus. Rakennuksen rakentamiseen on asemakaavassa osoitettu tarkentavia merkintöjä mm. harjasuunnan, rakennussivun sijainnin ja rakennuksen uloskäynnin osalta. Tonttien koillisosaan on mahdollista sijoittaa kaksi 35 kem suuruisia talousrakennusta.

Korttelin 1998 osan kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, että $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaksi luettavaksi tilaksi, roomalainen numero osoittaa rakennusten sallitun kerrosluvun ja alleviivattu murtoluku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun ja kuinka suuren osan kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelin 1998 osan reunavyöhykkeet koillis- ja lounaisosassa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Koillisreunassa on myös istutettavan puurivin merkintä.

Kyseistä korttelin osaa koskee osittainen liittymäkielto Virkkalantielle sekä Kisakujalle.

Kaavamuuotosehdotuksen sisältö

Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaa täydennetään seuraavasti:

- Erillispientalojen korttelialueen määräykseen on lisätty, että uudisrakennukset tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle suojellusta rakennuksesta. Näin ollen katsotaan, että suojeltu rakennus ja uudisrakennukset ovat riittävällä etäisyydellä toisistaan ja suojellun rakennuksen arvo säilyy.

- Suojeltavan rakennuksen määräykseen on lisätty virke; "Rakennusta ei saa purkaa eikä laajentaa.", sekä poistettu virke; "Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään." Koska rakennus on valmistunut noin vuonna 1900 ja sen nykyinen ilme on 1920 –luvulta, voitaisiin tulkita siten, että korjaus- ja muutostöissä olisi tavoiteltavaa palauttaa vuosisadan alun ilme. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa, että virke tulee poistaa rakennuksen suojeluarvojen vuoksi.

Keskustelu

Tapaamisessa tutustuttiin L43 Kisakujan asemakaavamuutoksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä keskusteltiin kaavan tulevista täydennyksistä.

Yhteenveto

L43 Kisakujan kaavaehdotusta muutetaan suojellun rakennuksen ja erillispientalojen korttelialueen määräysten osalta maanomistajan suostumuksella.

Toimenpiteet

Maanomistajat allekirjoittavat tapaamisesta laaditun muistion, ja toimittavat sen takaisin Lohjan kaupungin kaavoitukselle.

Muistion laati

Kaisa Långström

