



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 18.06.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L47 ORTHEx
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

KORTTELIN 1 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN
ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

VALMISTELUVAIHE ASEMAKAAVAN KUVAUS

Taajamaosayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.4.2013 § 63, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa.

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelien aluevarausten osalta sekä tehtaan henkilökunnan pysäköinnin osoittamisesta.

Taajamaosayleiskaavassa osoitettu tielinjaus on nykyisen Immulantien eteläpuolella. Maantiealueen siirtämisestä koituvaa hyötyä on arvioitu ja on todettu, että se ei ole kannattavaa, vaikka se lisää liikenneturvallisuutta. Immulantien maantiealue on säilytetty vanhalla paikallaan. Kaavaluonnoksessa maantiealue on osoitettu LT-merkinnällä ja sen varrella on kuusi likimääräistä ajoneuvoliittymän sijaintia.

Voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelualue (T) merkintä säilyy ja laajenee hieman etelä-pohjoissuunnassa asemakaavoittamattomalle alueelle. T-korttelialueen, tontin 1 tehokkuus on muutettu 0,5, joka on lähellä poikkeusluvin toteutunutta tehokkuutta. T-korttelialueen, tontin 1 pysäköinti on osoitettu sen eteläpuolelle autopaikkojen korttelialueelle.

Olemassa olevalle asuin- ja talousrakennukselle on osoitettu rakennusala teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tontille 2. Tontin 2 tehokkuusluku on 0,4. Kulku tontille 2 tapahtuu tontin 1 osoitetun ajoyhteyden avulla.

Muodostuvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelin reuna-alueet sekä mäki on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontilla 2 sijaitseva lampi on ohjellista vesialuetta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kiertää Kurjenniityn katualue, jonka varteen on osoitettu liittymäkielto Orthexin tehtaan pohjoispuolelle saakka.

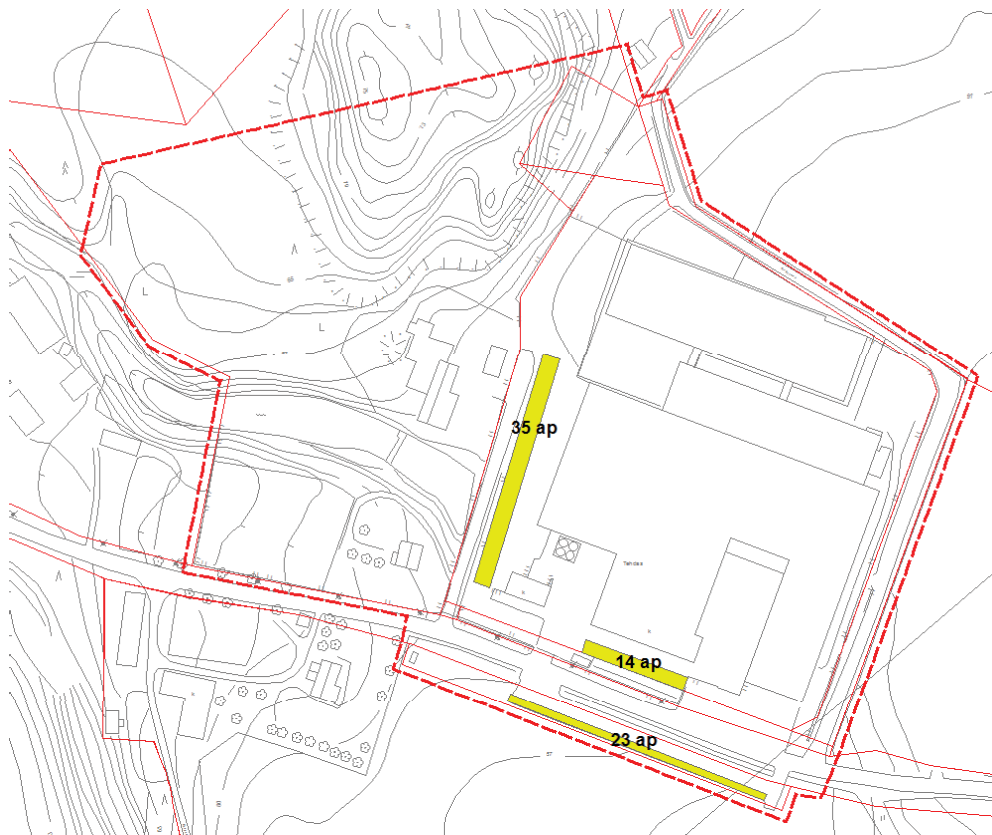
KAAVAN RAKENNE

Mitoitus:

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) yhteensä noin 56707 m². Rakennusoikeutta muodostuu tontilla 1 noin 14327 k-m² ja tontilla 2 noin 11221 k-m². Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan nähden tontilla 1 on 3374 k-m², josta 2727 k-m² on jo toteutunut poikkeusluvvin.

aluevaraus	tontti	pinta-ala k-m ²	tehokkuus
T	1	28654	0,5
T	2	28052	0,4
LT		2703	
LPA		1478	
katu		2841	
yhteensä		63729	

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle tulee osoittaa 1ap/ 200 k-m². Tontin 1 autopaikkoja on mahdollista sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle LPA (1).



Kaava-alueen autopaikkojen sijoittuminen

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten sekä autopaikkojen korttelialuetta ja maantie- ja katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,4 hehtaaria.

Korttelialueet :

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) muodostuu noin 56707 m² kortteliin 1. Autopaikotusalue LPA muodostuu noin 1478 m². Alueelle tulee sijoittaa korttelin 1 tontin 1 (T) autopaikat. Korttelialueille on esitetty sitova tonttijako.

Muut alueet:

Katualuetta muodostuu noin 2840 m² ja maantiealuetta noin 2703 m².

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartta ja kaavamerkinnot ja -määräykset liitteenä.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE

Nummenkylän alueelle on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuusaluetta ja erillispientalojen korttelialuetta. Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta, taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialuetta. Asemakaava noudattaa em.kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavan vaikutuksen rakennettuun ympäristöön voimassa olevaan asemakaavaan verraten ovat vähäiset. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan tehokkuusluvussa ja uutta rakennusoikeutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle muodostuu yhteensä 1000 k-m².

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät eivät kasva kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin eivät ole suuret voimassa olevaan asemakaavaan verraten. Kaavamuutoksen myötä istutettavat alueen osat lisääntyvät, mutta todennäköisesti päällystetyn pinnan määrä ei muutu.