



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## *Kaavaselostus, ehdotusvaihe*

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600  
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414

## 0 PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot  
Kaava-alueen sijainti  
Kaavan nimi ja tarkoitus  
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset  
Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset  
Osallistuminen ja vuorovaikutus

## 1 LÄHTÖKOHDAT

Kts Osa 1 Suunnittelun lähtökohdat

## 2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kts Osa 2 Tavoitteet

## 3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 3 Valmisteluvaihe

## 4 VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kts Osa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute

## 5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 5 Ehdotusvaihe

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## PERUSTIEDOT

### TUNNISTETIEDOT

L42, Saajos, 11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa, kaupungin keskustaan on alueelta matkaa noin kilometri.

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisomistuksessa oleva kortteli (Saajos) ja Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava kaupungin omistuksessa oleva epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.

### KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L42, Saajos, 11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako osaan korttelia 343.

Päätavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen osittainen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

### SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

#### ***Aloitutus- ja valmisteluvaihe***

L42, Saajos, asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään ja 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017 sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maaomistajan aloitteesta. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

### OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute, jossa on esitetty myös tavoitteiden tarkentuminen.





Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (17.11.2015, 22.2.2016.KLi)







unkki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015,  
17.11.2015 , 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 1 Suunnittelun lähtökohdat

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600  
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414



## SISÄLLYSLUETTELO

### SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

|                      |   |
|----------------------|---|
| Alueen yleiskuvaus   | 2 |
| Luonnonympäristö     | 3 |
| Rakennettu ympäristö | 6 |

### SUUNNITTELUTILANNE

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet | 14 |
| Maakuntakaava                            | 14 |
| Lohjan maankäytön rakennemalli           | 14 |
| Taajamaosayleiskaava                     | 16 |
| Asemakaava                               | 18 |
| Rakennusjärjestys                        | 21 |
| Pohjakartta                              | 21 |
| Tonttijako                               | 21 |
| Rakennuskiellot                          | 21 |
| Kaava-alueen muut suunnitelmat           | 21 |
| Selvitykset                              | 21 |

## SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

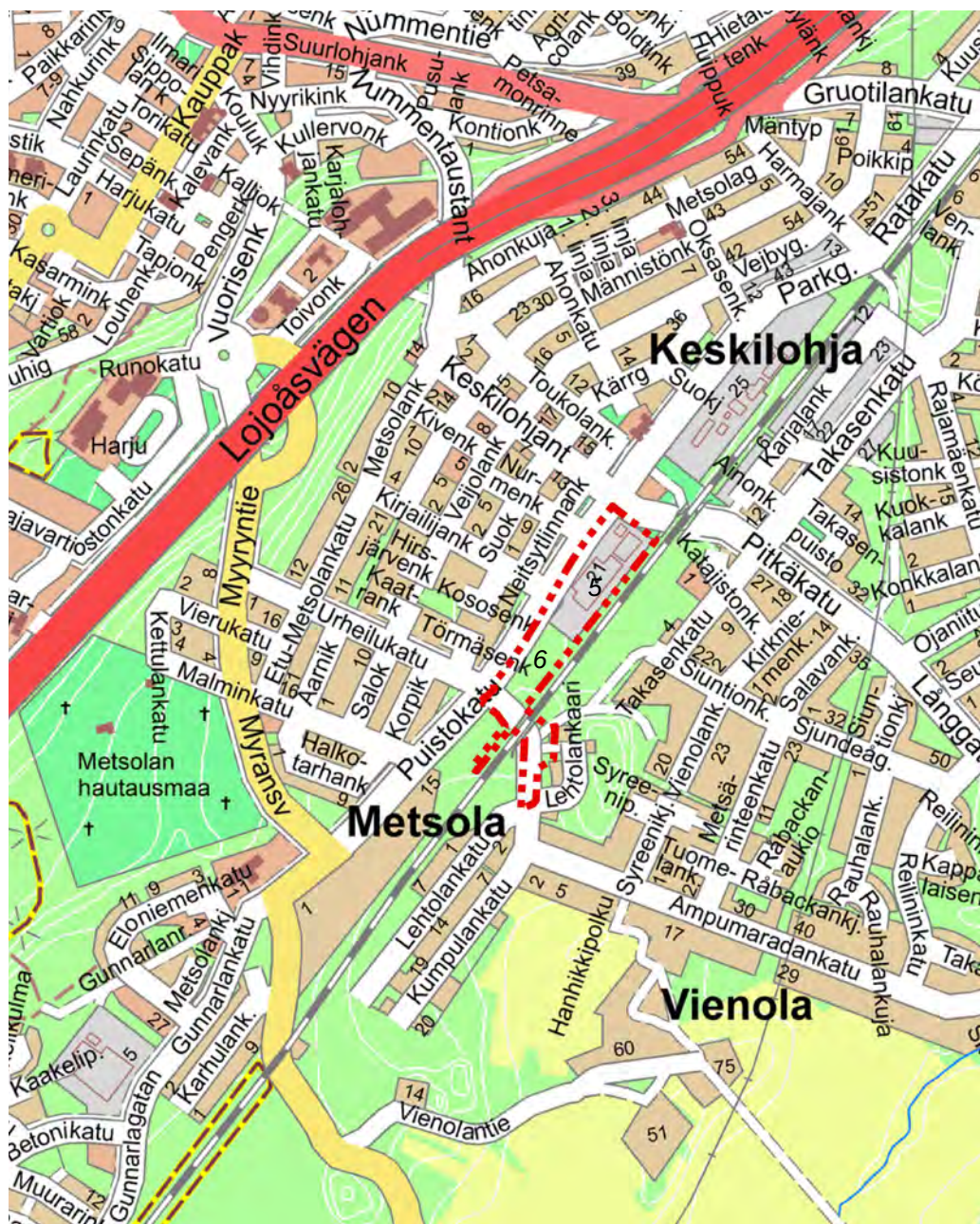
### ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa, kaupungin keskustaan on alueelta matkaa noin kilometri.

Korttelin 343 eteläosa, tontti 6, on pääosin rakentumaton ja metsittynyt. Pohjoisosassa, tontilla 5, on Saajoksen toimistorakennus ja teollisuus- ja varastorakennukset ja -hallit, joille on ajoyhteys Puistokadulta. Puistokadun toisella puolella on Pysäkinpuisto sekä Keskilohjan pientaloaluetta. Korttelin kaakkoispuolella on rautatiealue.

Alueeseen kuuluu myös Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.

Suunnittelualan koko on noin 4 hehtaaria.



Ote opaskartasta suunnittelualan rajauksella (17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## LUONNONYMPÄRISTÖ

### Pinnanmuodostus, maisemarakenne

Korttelialueen maa on tasaista. Matalin kohta sijoittuu korttelin pohjoisosaan 58,0 mmpy ja korkein kohta eteläosaan 60,4 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella).

Saajoksen alue sijoittuu maisemassa pientalovaltaiseen rakennettuun ympäristöön ja rakentamattomiin puistoalueisiin. Maisemaan vahvasti vaikuttavana elementtinä on alueen halkaiseva rautatieosuus.

Radan alittava katu on matalimmillaan noin + 56.0. Katu on jyrkähkö.

### Maaperä ja rakennettavuus

Maaperältään tontti 6 on karkeaa hietaa ja pohjoiselta, jo rakennetulta tontin 5 osalta pääosin savea.



Maaperä alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

### Vesistöt ja vesitalous

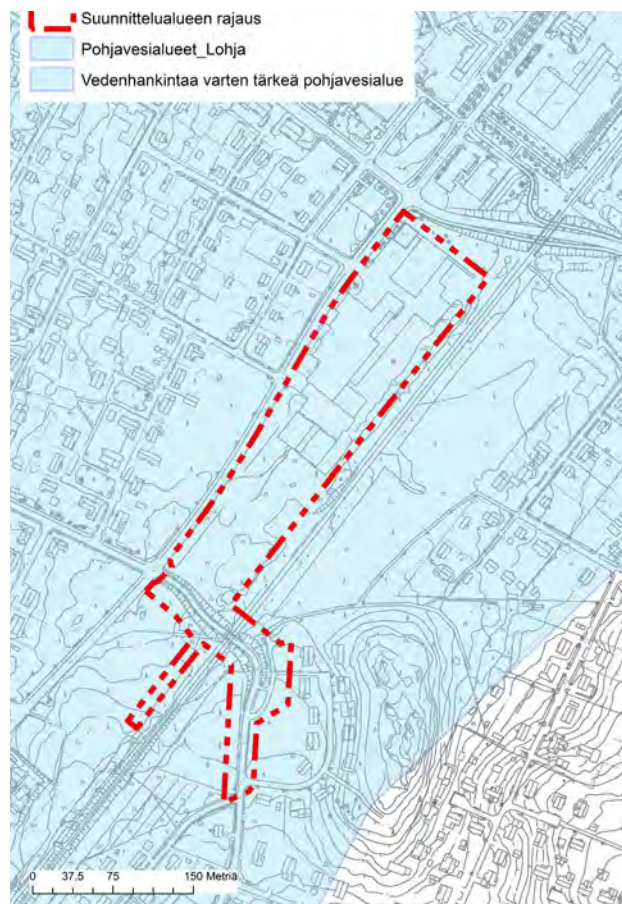
Kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle luokkamerkinnällä I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Alue kuuluu Siuntionjoen päävesistöalueeseen. Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroin arvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksessa.

Sekä nykyisen että taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueella on vähäinen.

Alueen hulevedet valuvat Lohjan harjulta, luoteesta ja laskevat pinnanmuotojen mukaisesti kaava-alueen kaakkoispuolelle.

Rakennetulla osalla ja Puistokadun puolella on sadevesiviemärijärjestelmä, joka ohjaa hulevesiä.



Pohjavesi alueella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## Kasvillisuus ja eläimistö

Korttelialueen tontti 5 on rakennettua ympäristöä. Tontin 6 osalta kasvillisuus on sekametsävaltaista puustoa ja pensaikkoo. Alustavalla maastokäynnillä 8.5.2015 havaintoja tehtiin eläimistöstä; ketusta, jäniksistä, oravista sekä linnustosta.

Lähiympäristössä Puistokadun varrella sekä radan toisella puolella kasvillisuus koostuu rakentamattomista metsäisistä puisto-osuuksista.



Lähiympäristön luonnonolot (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)





Panoraamakuva koilliskulmasta Pitkädun reunasta (8.5.2015 JK)



Luonnonympäristökuva kaakkoiskulmasta (8.5.2015 JK)



Alueen entisten rakennusten raunioihin on kasvanut puustoa eteläosassa (8.5.2015 JK)

## Ympäristön luonnonsuojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Kaava-alueesta noin kilometrin säteellä länteen sijaitsee Ojamonkankaan harju, jota koskee harjunsuojeluohjelma. Myös valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi arvotettu Ojamonkankaan ja Lohjanharjun alue kuuluu lisäksi Natura 2000 suojeluohjelmaan. Idässä noin kilometrin päässä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Munkkaanoja-Kruotilan lehto, joka on arvotettu edustavana ja monipuolisena savikkopuronvartena alueelle.



## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

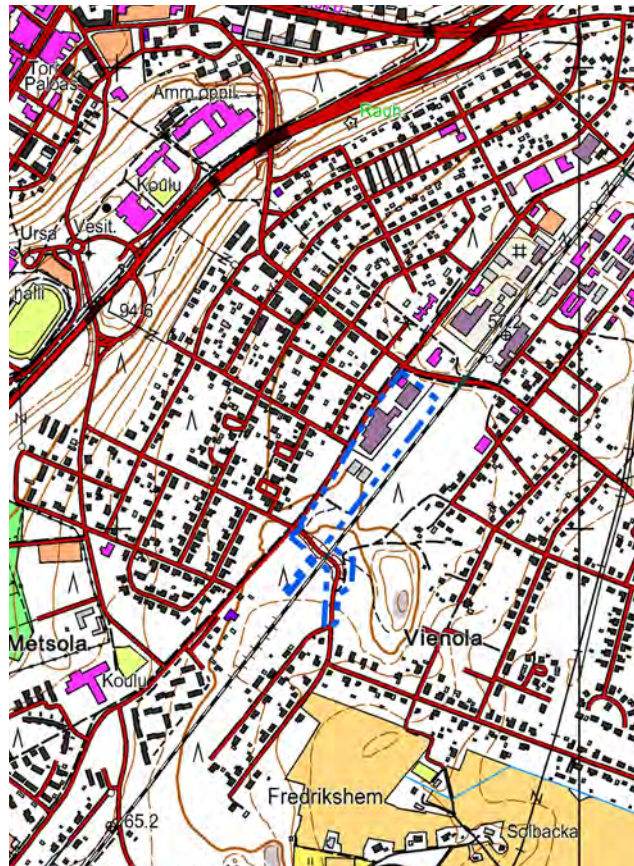
### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä keskustasta, valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, rautatien välittömässä läheisyydessä.

Aluetta rajaavat rautatieosuuden lisäksi pääkokoojakadut Puistokatu ja Pitkäkatu sekä Vienolan alueelle johtava radan alittava epävirallinen katualue, jonka eteläpuolella on rakentumaton tontti.

Alueen ympäristö on pääosin pientalovaltaista asuinalueita.

Rautatien varrella alueen pohjoispuolella on teollisuutta.



Yhdyskuntarakenne alueella (12.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)

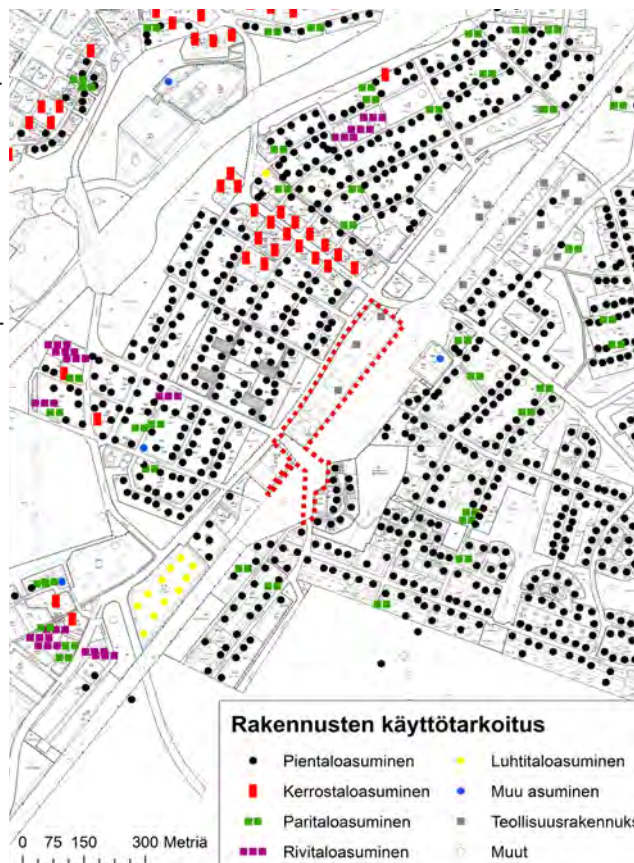
### Rakennuskanta, kortteli 343

Tontilla 5 (17 995 m<sup>2</sup>) on kaksi teollisuusrakennusta sekä toimistorakennus. Pienempi tehdasrakennus/-halli on kooltaan noin 1500 m<sup>2</sup>, vanha tehdasrakennus noin 5400 m<sup>2</sup>, ja toimistorakennus noin 1000 m<sup>2</sup>.

Tontin 6 (13 697 m<sup>2</sup>) pohjoispäässä on kaksi 600 m<sup>2</sup> suuruista teollisuusvarastoa.

Alueen lähiympäristössä on pääosin pientaloja Puistokadun vastakkaisella sekä radan eteläpuolella. Keskilohjantien molemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Lähialueen asuintonttikoot vaihtelevat noin 1000-1200 m<sup>2</sup> välillä.



Rakennusten käyttötarkoitus (7.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)





*Toimistorakennus ja korttelin pienempi tehdasrakennus/-halli tontilla 5 (8.5.2015 JK)*



*Toimistorakennus Keskilohjantien ja Puistokadun risteyksestä kuvattuna (8.5.2015 JK)*



*Vanhempi tehdasrakennus tontilla 5 (8.5.2015 JK)*

## Maanomistus

Kaava-alueen kortteli 343 on Saajos-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Vienolan alueelle johtava radan alittava epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa.

Rautatiealueen omistaa valtio.

## Rakennetun ympäristön historiaa

Korttelin 343 rakentuminen on lähtenyt käyntiin vuosina 1954-1956 Saajoksen vanhan tehdasrakennuksen ensimmäisen verstaosan rakentamisella. Tehdasta on laajennettu vaiheittain 1960-1970-luvuilla, ja viimeisin osa on rakennettu 2000-luvulla.

Tontin 5 pienempi tehdasrakennus/-halli on rakennettu vuonna 1976 ja Saajoksen toimistorakennus vuonna 1977.

Teollisuushallivarastot tontille 6 ovat rakentuneet 1990-luvun taitteessa.

Alueen lähiympäristö Puistokadun varrella on rakentunut pääosin 1940-1960-luvuilla. Radan eteläpuolella puolella on myös uudempaa rakennuskantaa 2000-luvulta.

Rakennuskantaa on esitelty selvitykset-osassa (sivu 21 lähtien).

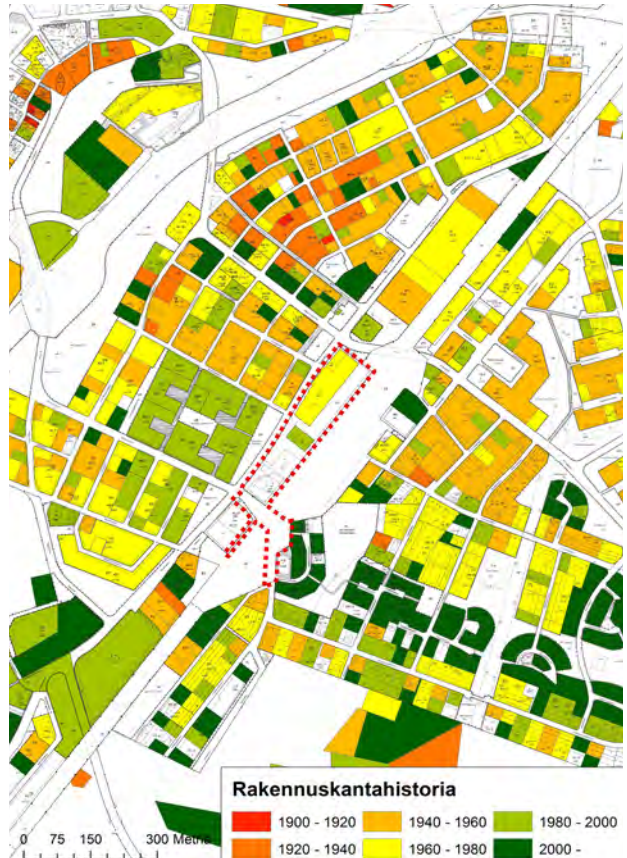
## Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta alueen välittömässä läheisyydessä Keskilohjalla asuu Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston (31.12.2013) mukaan noin 1760 asukasta. Tilaston mukaan alueella on noin 365 työpaikkaa.

Suunnittelualueella on monipuolista työpaikka- ja palvelutoimintaa. Päävuokralaisena toimivan Saajos Oy:n lisäksi korttelin tiloissa toimii mm. mainos- sekä konsulttitoimisto, ruoanvalmistuskeittiö, liikunta-alan toimija, ja osa rakennusten tiloista toimii varastointitilana usealle eri yritykselle.



Korttelin 343 rakentuminen (7.5. JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



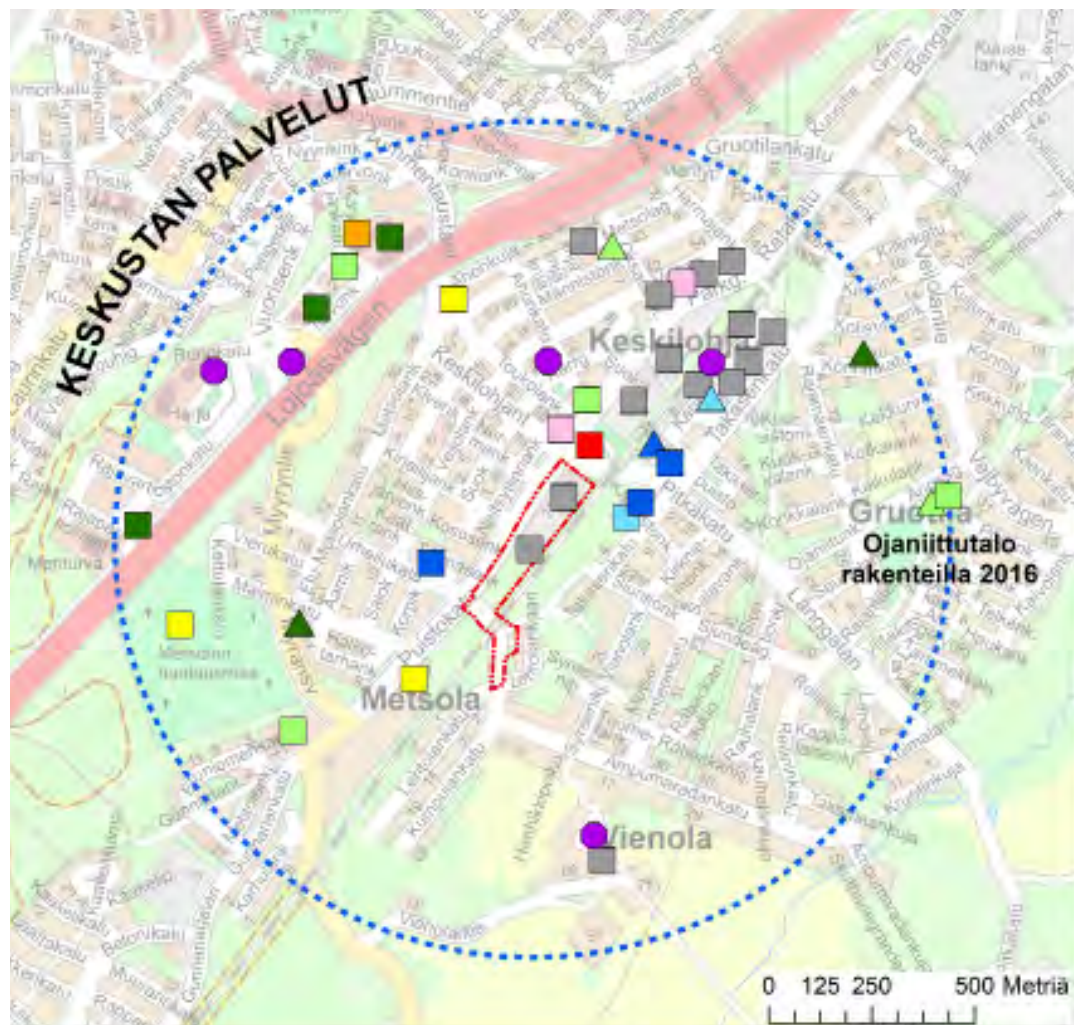
Lähiympäristön rakennuskannan historia (7.5.JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



Lähiympäristössä on palveluita ja työpaikkoja, mm. vähittäiskauppa Siwa ja elintarvikekioski. Puistokadun varrelle, alueen eteläpuolelle on lisäksi suunnitteilla uusi vähittäiskaupan yksikkö.

Lähialueella on päiväkotipalveluiden lisäksi alakouluja, yläkoulu, lukio sekä ammatillisen koulutuksen opetusyksiköitä. Mäntylän päiväkodin sekä Nummentaustan koulun toiminta siirtyy rakenteilla olevaan Ojaniittutaloon vuonna 2016.

Lähialueelle on myös sijoittunut sosiaalipalvelun tarjontaa erityisesti vammaisille suunnattuna asumispalveluina (Eteva).



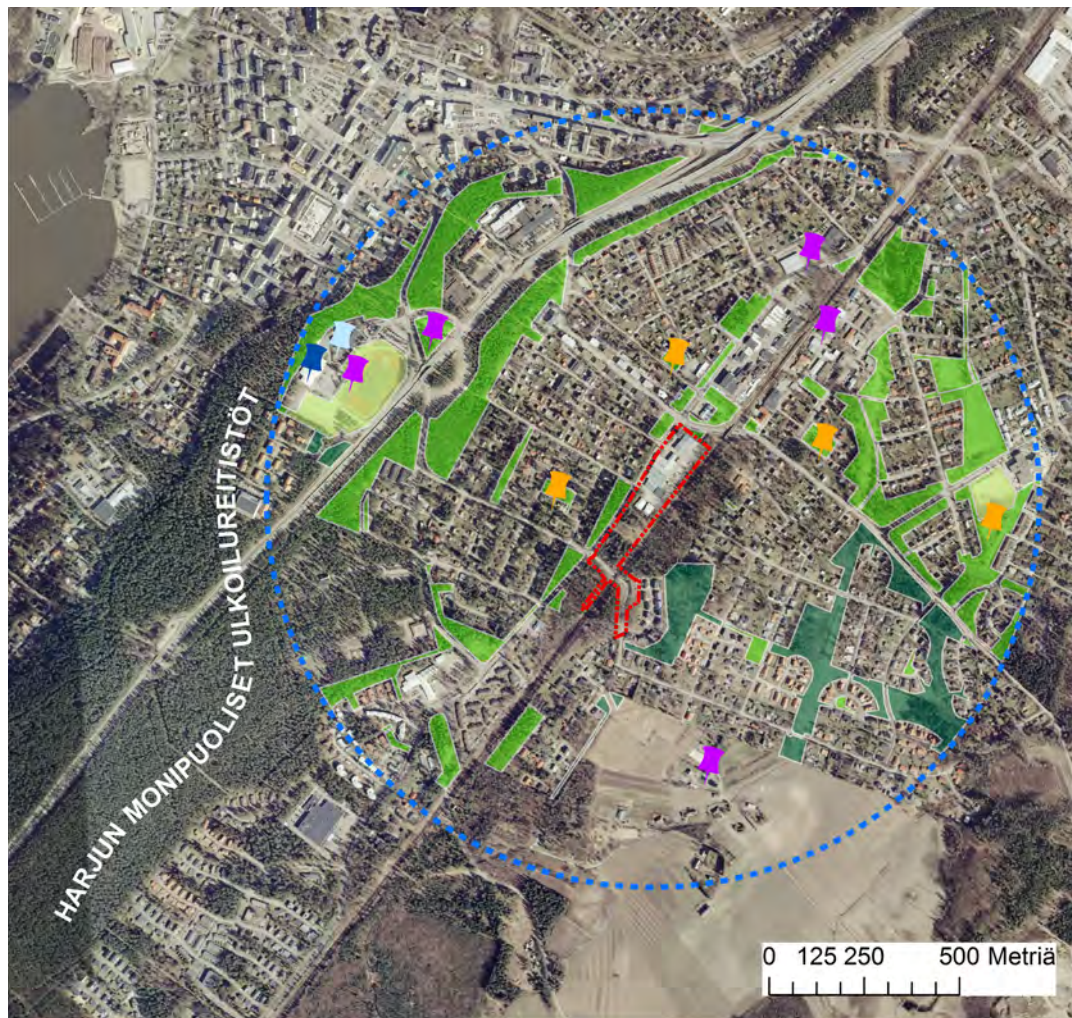
Palvelut yhden kilometrin säteellä (13.5.2015 JK, 17.11.2015 KLi)



## Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee useita pieniä puistoalueita (VP). Leikkipaikkoja sijaitsee Runoilijan-, Ahon-, Takasenpuistossa sekä Ojaniitussa. Kaakkoispuolella sijaitsee laajempia lähivirkistysaluekokonaisuuksia (VL). Kilometrin säteellä sijaitsee myös Harjun sekä Ojaniitun urheilu- ja virkistyspalveluille osoitettu alue (VU).

Lohjan monipuolinen luonto ja vaihteleva topografia tarjoavat runsaasti erilaisia mahdollisuuksia luonnon virkistyskäyttöön. Suosituimmat ulkoilualueet sijaitsevat Lohjanharjulla ja Lohjanjärven ranta-alueilla. Yksi Lohjan keskeisimmistä viherkokonaisuuksista on harjun metsäalue keskustan vieressä Lohjanharjulla.



|  |                                           |  |                                 |
|--|-------------------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Suunnittelualue                           |  | Jäähallit                       |
|  | Kilometrin säde                           |  | Uimahallit                      |
|  | Lähivirkistysalue VL                      |  | Leikkipuistot                   |
|  | Puistoalueet VP                           |  | Muut urheilu- ja kuntoilupaikat |
|  | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet VU |  |                                 |

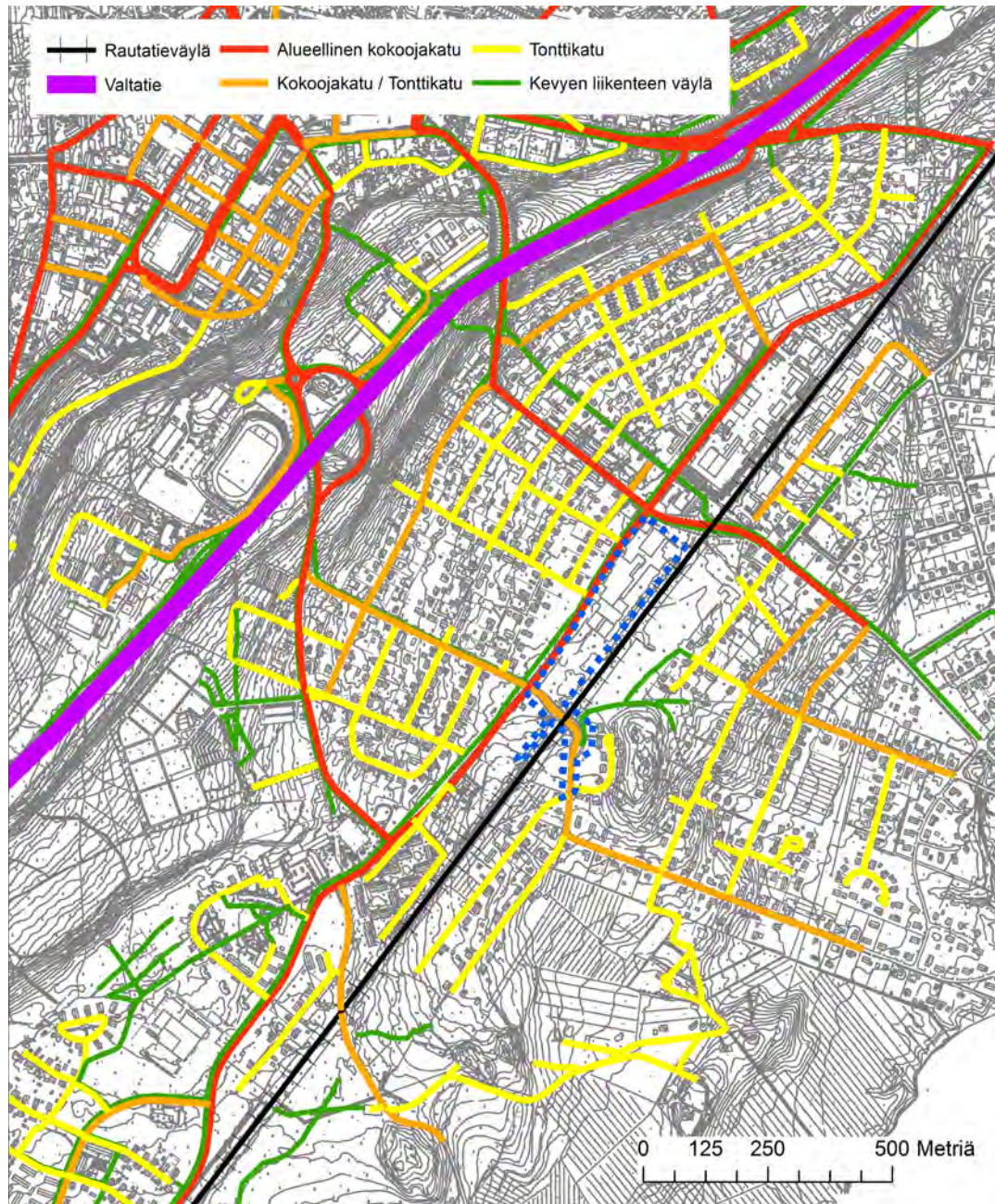
Virkistysalueet kilometrin säteellä (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## Liikenne

Suunnittelualueelle ja -alueelta on hyvät liikenneyhteydet. Yhteys valtatie 25:lle, Lohjanharjuntielle on Puistokadun alueelliselta kokoojakaadulta pohjoisesta Gruotilankadun rampin kautta sekä etelästä Myyryntien rampin kautta. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakuu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Suunnittelualueelta on hyvä ajoneuvoliikenteeltä erotettu kevyen liikenteen väylä keskustan suuntaan Toukolankadun kautta sekä kevyen liikenteen väylät Puistokadun, Pitkädun ja Urheilukadun vartta pitkin. Kevyen liikenteen reitille on rakennettu Pitkädun kohdalla radan alikulkuväylä, joka yhdistää Keskilohjan, Vienolan ja Gruotilan alueet toisiinsa. Alueen eteläisessä osassa radan alittava Vienolaan johtava katu on kapea kokoojakuu, jossa ei ole erotettu kevyttä liikennettä ajoneuvoliikenteestä.



Katuhierarkia (13.5.2015 JK, 17.11.2015 , 22.2.2016 KLi)



## Rakennettu kulttuuriympäristö

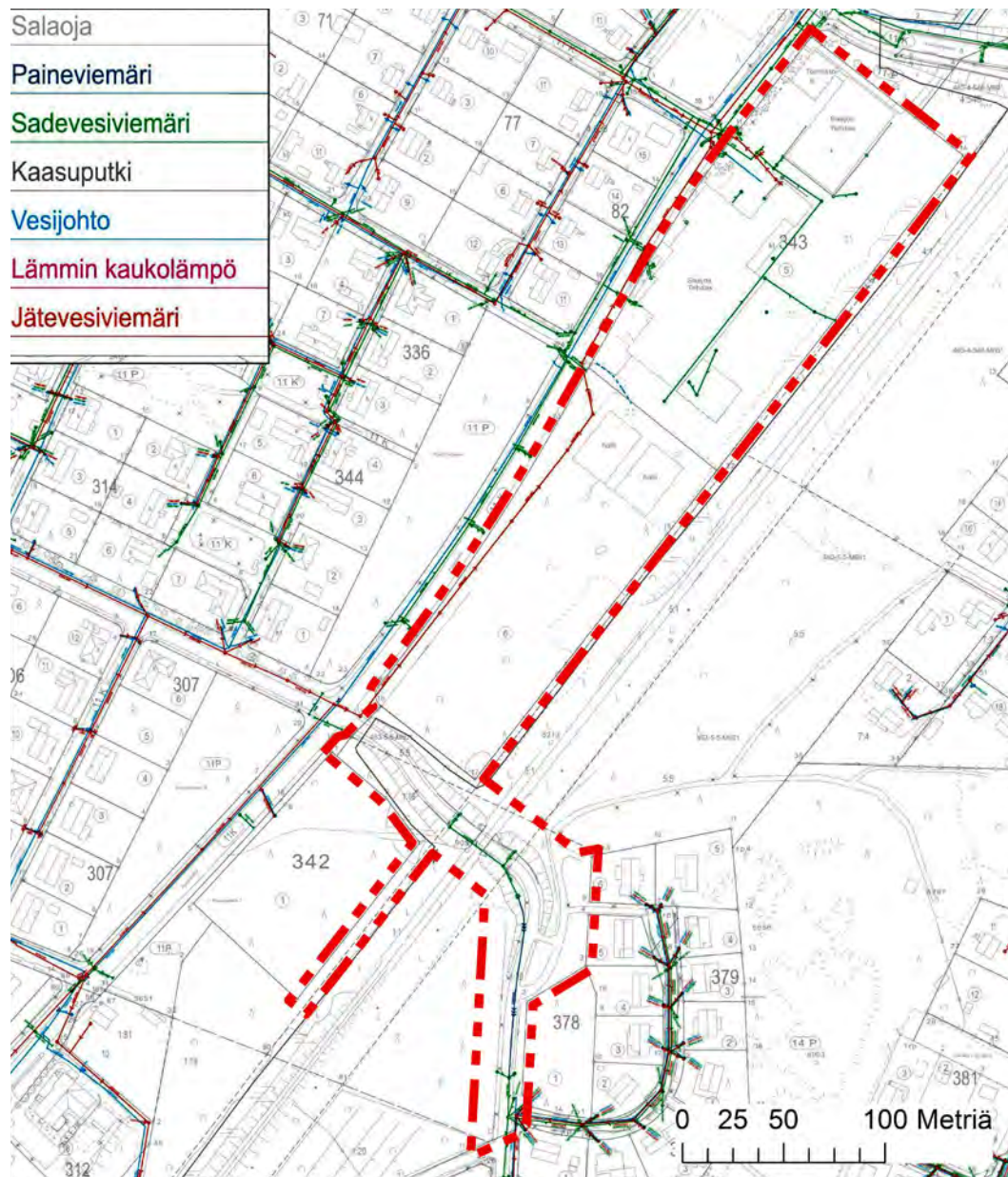
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon 2007 mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Rakennuskantaa on esitelty selvitykset-osassa (sivu 21 lähtien).

## Tekninen huolto ja erityistoiminnat

Kaava-alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät. Jätevesiviemäri kulkee osin tontin 6 puolella.

Suunnittelualan radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkee kaasuputki. Lähin kaukolämpöputki sijoittuu Keskilohjantien puoleenväliin.

Tontilla 5 on oma kiinteistöä palveleva öljykäyttöinen lämpökeskus.



Ote kunnallistekniikasta alueella (JK 7.4.2015, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## Ympäristöhäiriöt

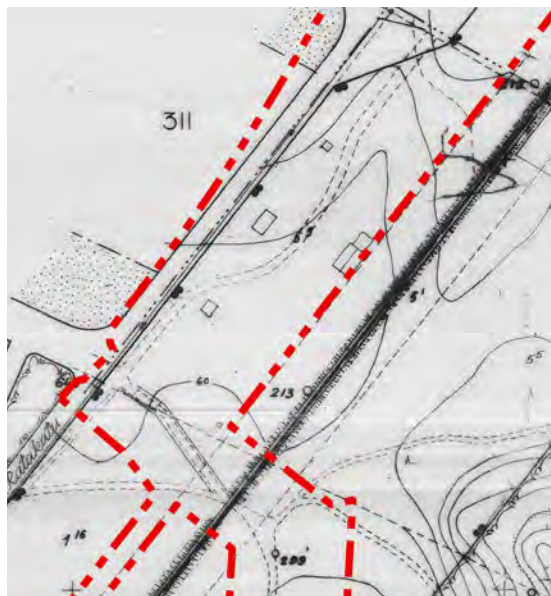
### Maaperä

Alueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee selvittää. Korttelin 343 tontin 6 osalla on rautatieasema ollut näkyvissä kaavan pohjakartalla vielä vuonna 1993.

Kaupungin paikkatietoaineiston mukaan Saajos Oy:n kohdalle on merkitty riskikohde/ maaperäriskiluokitus; toimiva kohde. Tiedot tarkennetaan.

### Pohjavesi

Rautatien riskiluokitus on luokka BI, joka tarkoittaa merkittävää riskiä pohjaveden pilaantumiselle.



Ote vuoden 1964 asemakaavasta; vanha aseman paikka

### Päästöt ja vaarallisista aineista aiheutuva suuronnettomuusvaara

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Em. laitos on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mukaan Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivähyke on 200 m.

### Melu ja värinä

Lähialueilla on tehty aiempien kaavahankkeiden yhteydessä melu- ja värinäselvityksiä. Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja värinä ja melusuojausten tarve ja värinän huomioon ottaminen rakentamisessa tutkitaan kaavatyön aikana.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) asetetut melun ohjearvot;

- ulkona; asumiseen käytettävät alueet ja virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) täydennysrakentamisen alueilla 50 dBA ja uusilla alueilla 45 dBA
- sisällä; asuinhuoneissa päivällä (klo 7-22) 35 dBA ja yöllä (klo 22-7) 30 dBA
- sisällä; liike- ja toimistuhuoneissa päivällä (klo 7-22) 45 dBA

### Sähkölinja

Korttelissa on ja sen kautta kulkee 20 kV maakaapeli, jonka sijainti tarkistetaan kaavatyön aikana. Kiinteistöllä on kiinteistömuuntamo.

### Maakaasuputki

Alueen kaakkoisreunassa on maakaasuputki, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Valtioneuvoston maakaasun käsittelyn turvallisuusasetuksen 551/2009 mukaan suojaetäisyydet ryhmään A kuuluvista rakennuksista (esim. vanhainkodit, kerrostalot, kokoontumistilat) ;

| Putken nimelliskoko | Etäisyys ryhmän A kohteista, m |
|---------------------|--------------------------------|
| DN ≤ 200            | 10                             |
| 200 < DN ≤ 500      | 16                             |
| DN > 500            | 20                             |

Putken nimelliskoko tarkistetaan kaavaprosessin aikana.

## SUUNNITTELUTILANNE

### VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. Saajoksen kaavan suunnittelussa erityistavoitteina ovat esimerkiksi asuntotuotantoon tarkoitetun tonttimaan riittävyden varmistaminen ja pohjavesien suojele- ja käyttötarpeen huomioiminen.

### MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015 ja ehdotus on lausuntokierroksella alkuvuonna 2016.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, jota sivuaa rautatien päärata ja joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

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

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

### LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

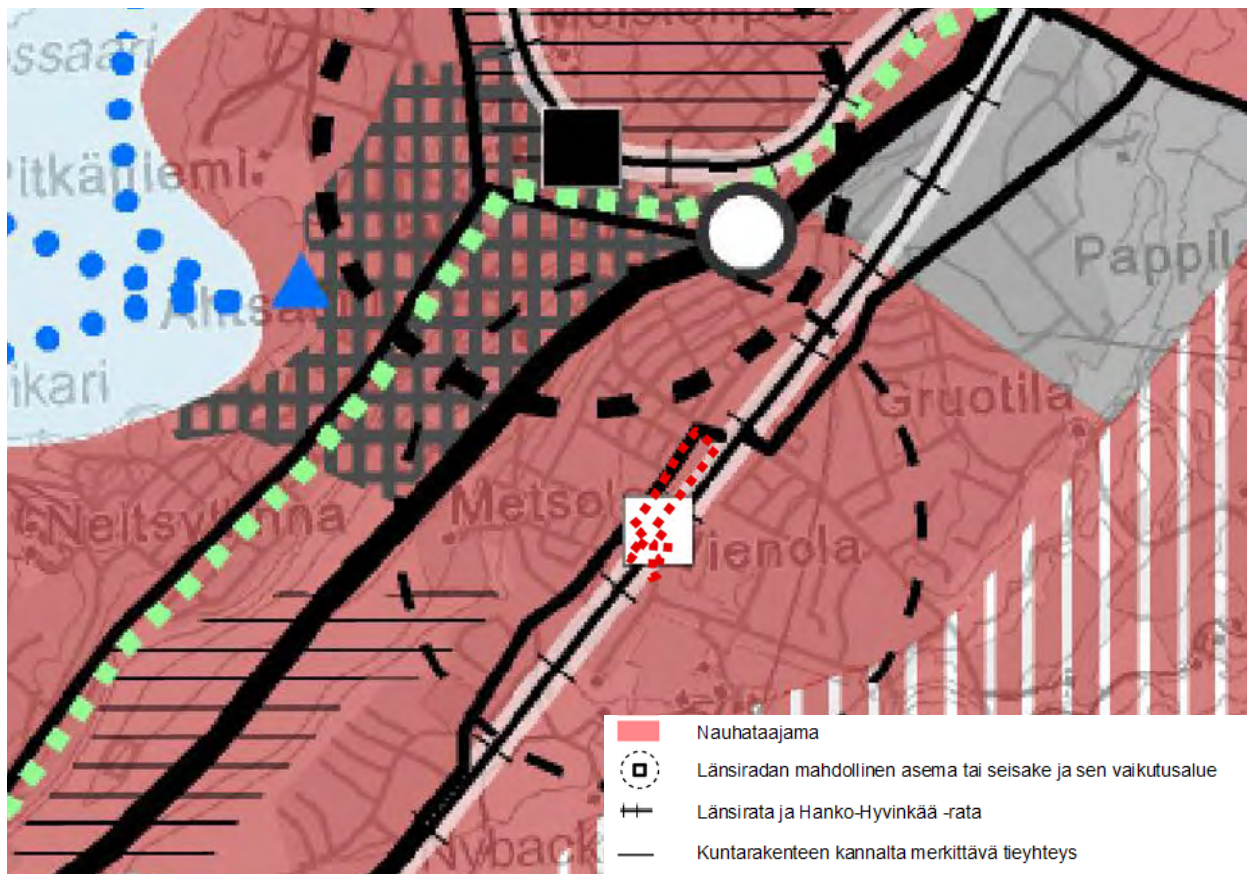
Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Alue on kuntarakenteen kannalta merkittävän tieyhteyden varrella.





Ote Uudenmaan maakuntakaavasta suunnittelualueen rajauksella



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista suunnittelualueen rajauksella

## TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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 on tullut lainvoimaiseksi 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Työpaikkakäytön loputtua aluetta voidaan kehittää lähipalvelujen alueena, jolla noudatetaan kaavamerkinnän PL määräyksiä. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu työpaikka-alue (TP).

Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Myös alueen eteläpuolelle on osoitettu sama merkintä. Alueelle voi sijoittaa päivittäiskäytössä olevia kaupallisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

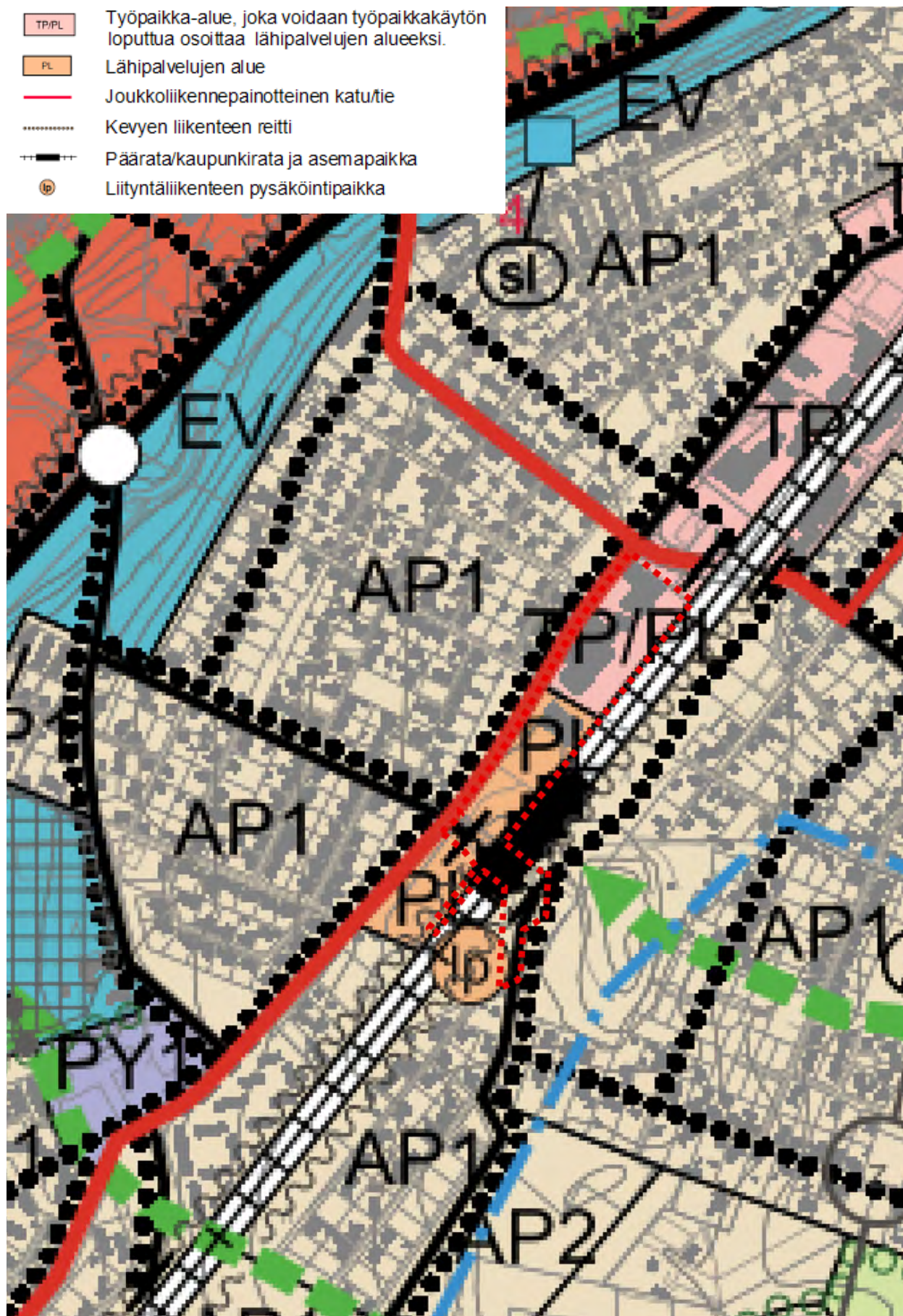
Suunnittelualuetta reunustavat Puistokatu ja Pitkäkatu on osoitettu osaksi koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Puistokadun varteen on merkitty myös kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Korttelin kaakkoisreunaa sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata, sekä asemapaikka Espoo-Vih-ti-Lohja taajamajunaliikennettä varten. Radan toiselle puolelle suunnittelualan läheisyyteen on osoitettu liityntäliikenteen pysäköintialue (lp). Radan alittaa eritasoristeyksenä yhdystie/kokoojakatu.

Aluetta ympäröivät pientalovaltaiset asuinalueet (AP1), jotka on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueelle osoitetulle asemapaikalle ulottuu idästä suuntautuva viheryhteystarve, joka on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea. Ko. osaan on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti.

Alue sijaitsee pohjavesialueella.





Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella



## ASEMAKAAVA

### Asemakaavahistoria

**Asemakaava 1:** Alueelle on osoitettu yleiselle rakennukselle varattu kortteli (83) sekä asuintontteja enintään 2 kerroksisia rakennuksia varten. Pääosa alueesta on kaa-voittamatonta. Vieressä on rata ja silloinen Keski-Lohjan pysäkki.

**Asemakaava 120:** Ratakadun viereinen alue on osoitettu liikennealueeksi (L). Kaa-  
van pohjakartalla on nähtävissä asemarakennuksen paikka.

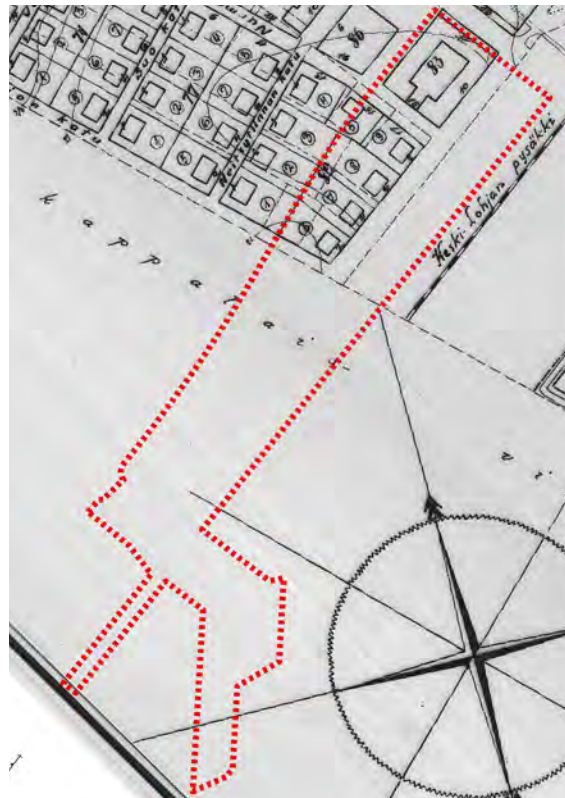
**Asemakaava 142:** Alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli 83 (ALK) ja pienteollisuusrakennusten kortteli 343 (TP2), ja niiden väliin Ratapuisto (P1). Eteläosaan on osoitettu Ratapuistoa Ratakadun tilalle ja viereen Puistokatu. Omakotitalorakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue on poistettu. Pääosa alueesta on osoitettu rautatie- tai raitiotiealueeksi (LR).

**Asemakaava 173:** Alueen pohjoisosan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen kortteli 83 sekä viereinen Ratapuisto on muutettu pienteollisuusrakennusten kortteliksi 343 (TP2). Eteläosa on ennallaan.

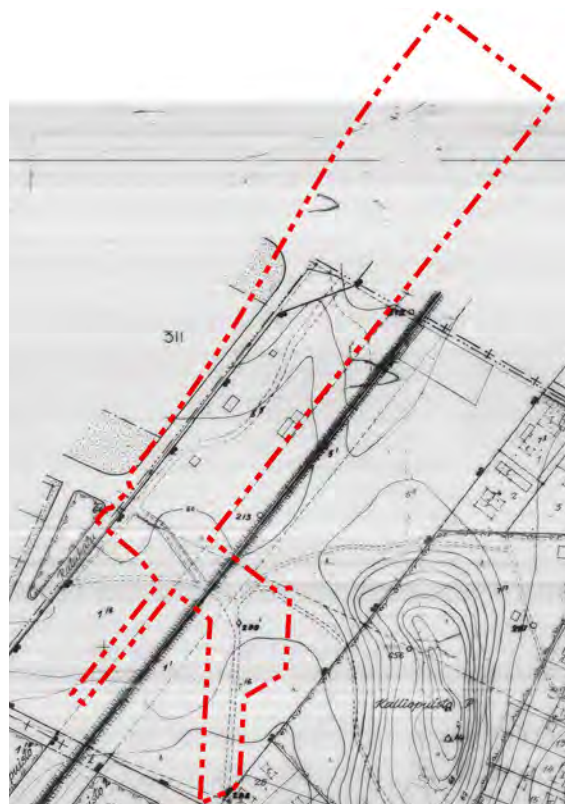
**Asemakaava 1982:** Korttelialuetta 343 on laajennettu radan suuntaan ja merkintä TP2 on muutettu TT-4:ksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kullakin tontilla saa olla yksi asunto. Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Autopaikkoja on varattu yksi /100 kem2. Eteläosa on ennallaan.

**Asemakaava 1993:** Rautatiealuetta ja Ratapuisto on muutettu osaksi korttelia 343, joka on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Kortteliin on osoitettu rakennus-  
alaa liike- ja toimistorakennuksille (klt) ja rakennus-  
alaa, johon voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (tvty). Radan alitus on yhä rautatiealuetta.

**Asemakaava 2013, kts ajantasakaava.** Korttelin 343 eteläpuoleisen korttelin 342 vieressä kadun vialue on osoitettu suoja-  
vialueeksi. Muut osat ovat ennallaan.

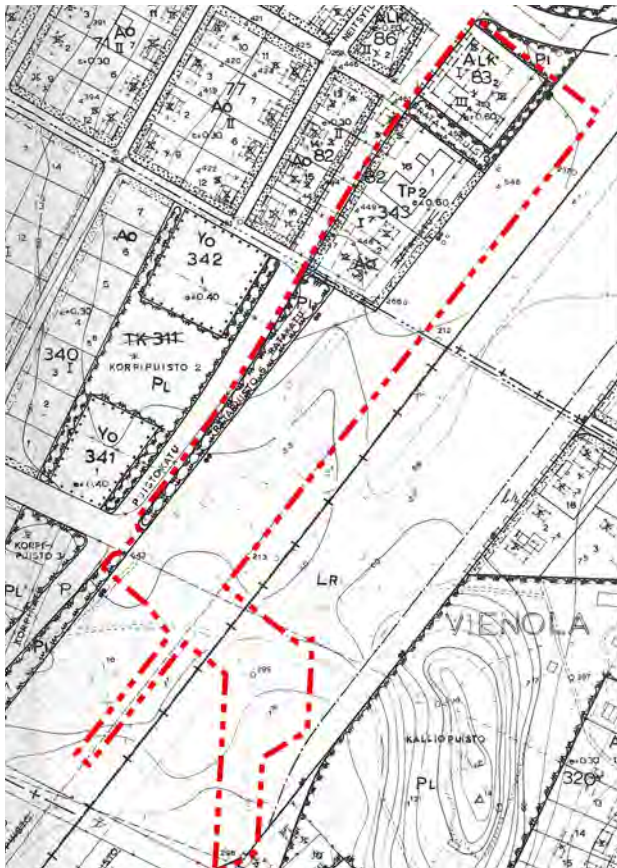


Asemakaava 1 vuodelta 1931

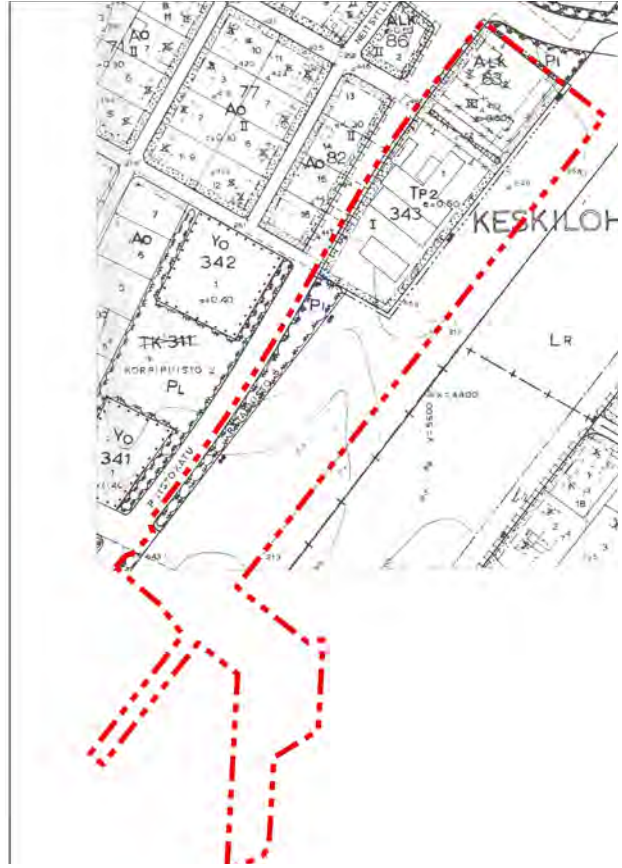


Asemakaava 120 vuodelta 1964





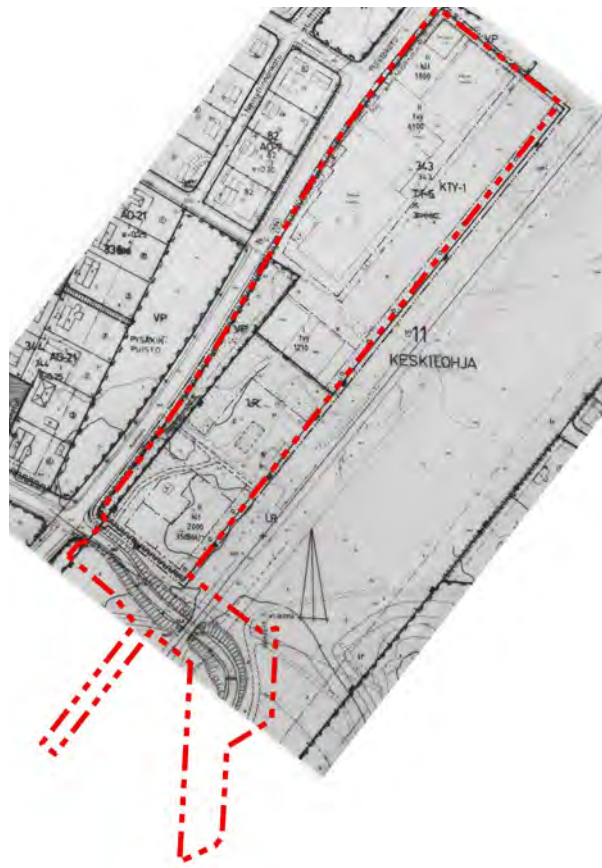
Asemakaava 142 vuodelta 1969



Asemakaava 173 vuodelta 1975



Asemakaava 210 vuodelta 1982



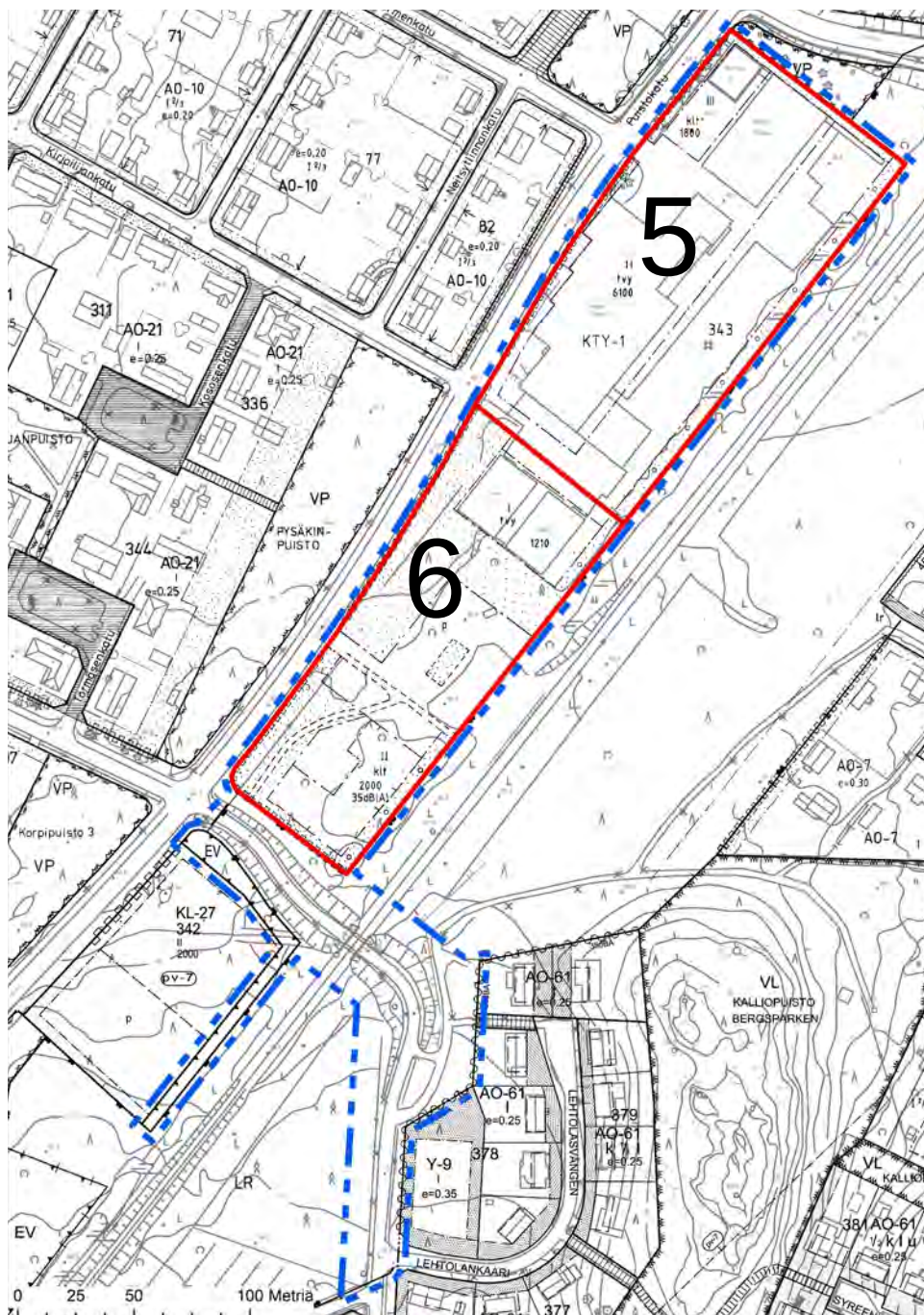
Asemakaava 288 vuodelta 1993



## Ajantasa-asemakaava

Korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993. Kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttomattomien teollisuusrakennusten alueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Alueelle on osoitettu rakennusala liike- ja toimistorakennuksille sekä teollisuus- ja varastorakennuksille. Korttelin tontilla 5 on rakennusoikeutta yhteensä 7900 kem2 ja tontilla 6 yhteensä 3210 kem2.

LR-alueella on voimassa asemakaava AK0142 vuodelta 1969. Suojaviheralueella EV on voimassa asemakaava vuodelta 2013.



Ajantasa-asemakaava ja korttelin 343 nykyinen tonttijako (7.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

## POHJAKARTTA

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

## TONTTIJAKO

Kaava-alueella on voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako ja kaava-alueen tontit on lohkottu tonttijaon mukaisesti.

## RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

## KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuistoa koskevat alustavat suunnitelma-asiakirjat, jotka on kaavan valmisteluvaiheessa täydennetty valmisteluvaiheen havainneaineistoksi.

## SELVITYKSET

Laaditut selvitykset

- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, Tapio Strandberg Oy
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

### Lähipalveluselvitys 18.6.2015, johtopäätöksiä

Keskilohjan lähipalvelukeskus täydentää keskustan palveluita. Jotta Keskilohjalle muodostuisi lähipalvelukeskus, niinkuin taajamaosayleiskaavassa on tavoitteena, se myös edellyttää palveluita suunnittelualueelle, joka on keskeinen paikka lähipalveluille.

Tontille 6 on syytä osoittaa liikerakentamista lähipalveluille. Nykyisestä kaavavarannosta puuttuu lähipalveluita noin 3000 kem2. Tästä puolet tulisi mahdollistaa nykyisellä tontilla 6. Kun ilmenee tarvetta muuttaa tontin 5 kaavaa, tulee tälle jatkossakin osoittaa liikerakentamista palveluille. Ko. osalla on nykyisin mm. toimisto- ja varastotiloja sekä liikuntapalveluita ja ruokala.

On epätodennäköistä, että alueelle sijoittuisi päivittäistavarakauppaa, koska sen tarve on lähialueella lähivuosina täytetty. Alueelle, johon nyt suunnitellaan asumista ja mm. senioriasuntoja, sopisivat esim. fysioterapia- ja muut hyvinvointi- ja liikuntapalvelut, lounaskahvilapalvelut sekä parturi-kampaamot. Erikoiskaupan sijoittumisen suhteen keskusta monipuolisine palveluineen on todennäköisesti liian lähellä

Molemmilla tonteilla olisi hyvä olla palveluita, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialue on kuitenkin niin suuri, ettei ole realistista, että se rakentuisi täyteen palveluja. Asuminen tukee hyvin palveluita, ja sen sijoittaminen alueelle on perusteltua kuitenkin niin, että alueelle varataan rakennusoikeutta myös palveluille. Asumisen tulee olla kerrostalopainotteista lähipalveluiden toimintaedellytysten tukemiseksi. Tulevaisuu-

nessa myös tontille 5 voidaan tutkia asuntojen sijoittamista palvelujen lisäksi.

## Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, johtopäätöksiä

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Rakennusten sijoitusten osalta mittauksissa on hyödynnetty maanomistajan konsultin laatimia alustavia maankäyttöluonnoksia.

Liikenteen aiheuttama tärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioriskiä ja tärinän voimakkuus asumisviihtyvyyden kannalta saadaan koko alueella suositusarvojen mukaiseksi rakennusten välipohjien mitoitus suunnittelulla. Suurella osalla aluetta tärinän voimakkuus on uusissa rakennuksissa suositusarvojen mukainen ilman erityisiä toimenpiteitä.

Tulosten perusteella tärinä tulee ottaa huomioon noin 50 metrin etäisyydellä junaradasta. Rakennussuunnitteluvaiheessa rakennusten sijaintien varmistuttua tulee tehdä tärinätekni- ninen tarkastelu välipohjien osalta ennen välipohjatyypin lopullista valintaa. Nyt tehtyjen mittauksen perusteella voidaan määrittää rakennusten alueet, joilla välipohjatkastelu tulee tehdä ja toisaalta määrittää soveltuvat välipohjatyypit ja niiden jännevälit.

Mittauksien perusteella tärinä on voimakkaampaa junaradan puolella, ja tämän vuoksi suositellaan sijoittamaan rakennusten asuintilat Puistokadun puoleiselle osalle mahdollisimman kauas junaradasta. Tiloja, joissa ei oleksella pysyvästi asumistarkoituksessa voidaan sijoittaa lähemmäs junarataa.

Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä.

## Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, johtopäätöksiä

Laskennassa on huomioitu melulähteinä Puistokadun liikenne sekä rautatie. Muiden katujen osalta on arvioitu, ettei niillä ole kovin merkittävää vaikutusta kohteen melutasoon. Puistokadun liikennemäärä vuoden 2012 liikennelaskennan mukaan on noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikenteen kasvu johtuu Keskilohjan taajamaradan aseman vaikutuksesta. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se lisää melutasoa noin 5 dB. Suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa.

Melun ohjearvoiksi on alustavasti arvioitu täydennysrakentamisen ohjearvot eli päiväajan melutaso ei saa ylittää 55 dB ja yöajan keskiäänitaso ei saa ylittää 50 dB.

Luonnoksissa 1A ja 1B on esitetty melutaso kohteen alueella nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä. Laskennan tuloksen perusteella päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB suurella osalla tarkastelualueella. Päiväajan keskiäänitaso on pienimmillään tontin keskiosissa noin 54...55 dB. Yöajan keskiäänitaso on yli 50 dB koko tarkastelualueella. Radan puoleisella osalla melutaso on 55...57 dB. Melutason kannalta junaradan vaikutus on tieliikennettä suurempi. Etenkin yöaikaan raideliikenteen aiheuttama melutaso kohteen alueella on selvästi yli ohjearvotason.

Liitteessä 2A ja 2B on esitetty melutaso kohteen alueella nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2035 ennusteliikenteellä. Laskennan tuloksen perusteella melutaso lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna alueella noin 1...5 dB tarkastelukohdasta riippuen. Suurinta kasvu on tien läheisyydessä johtuen edellä esitetystä liikennemäärän moninkertaistumisesta Puistokadulla. Päiväajan keskiäänitaso kohteen alueella on noin 57...65 dB. Yöajan keskiäänitaso alueella on 55...60 dB. Melua tulee alueelle merkittävästi kummastakin lähteestä. Yöajan osalta rautatie on pääosalla aluetta merkittävämpi vaikutus.

Raideliikenteen osalta laskennassa 2 (ennusteliikenne) on huomioitu ainoastaan tavarajunaliikenteen kehittyminen eikä mahdollisen taajamaradan raideliikennevaikutuksia, koska suunnitelmien toteutumisesta ja aikatauluista ei ole tietoa. Käytännössä tavarajunien



melupäästö on suuri verrattuna nykyaikaiseen paikallisjunaliikenteeseen, joten toteutussaankaan paikallisjunaliikenne ei välttämättä merkittävästi lisäisi kokonaismelua.

Melumallinnos kaavan mukaisesta rakentamisesta tehdään erikseen. Nyt saadun tuloksen vaikutusten arvioimiseksi on tehty alustavaa tarkastelua alustavien rakennussuunnitelmien rakennusten vaikutuksesta melun leviämiseen.

Mallin perusteella melutaso alueella ennustetilanteessa on selvästi yli ohjearvon ilman rakennusmassoja. Etenkin yöaikaan raideliikenteen aiheuttama melutaso ylittää ohjearvon suurella osalla aluetta yli 5 dB. Käytännössä laskentatuloksesta seuraa, että kiinteistöillä oleskelualueita tulee suojata melulta sekä junaradan että kadun suunnasta tulevalta melulta. Mallin perusteella 3,5 m korkea autokatokset radan suuntaisella rajalla eivät yksinään riitä saavuttamaan yöajan ohjearvotasoa pihilla. Massoittelu, jossa rakennukset olisivat tien suuntaan pitkiä on hyvä vaihtoehto, koska se eliminoi tehokkaasti tieliikennemelua rakennusten takaisilla alueilla. Tämän lisäksi radan puolelle tulisi sijoittaa korkeita suojaavia rakenteita (esim autokatokset).

Mallinnus perustuu kohteen ohi ajaneiden junien määrään, keskimääräiseen pituuteen ja ajonopeuteen. Kohteen kohdalla tavarajunien ajonopeutena on käytetty 80 km/h mikä on rataosuuden suurin sallittu nopeus.

Tarvittaessa mallinnuksen lisäluotettavuutta voidaan lisätä suorittamalla kohteessa mallinnusta varmentava mittaus. Käytännössä mittaus kannattaisi suorittaa sijoittamalla kiinteistön alueelle 1...2 mittaria ja mitata päivä- ja yöajan keskiäänitasoa noin 1...2 viikon ajan niin, että mittarit jätetään mittaamaan kohteeseen. Tällöin nähtäisiin kohteen alueen todellinen toteutunut pidemmän ajan keskiäänitaso nykytilanteessa, jonka perusteella mallinnuksen tulosta voitaisiin tarkentaa, eikä jatkosuunnittelu perustuisi pelkän laskennallisen tiedon varaan. Mallinnuksen tulokseen voi esimerkiksi vaikuttaa, jos junien todellinen ajonopeus poikkeaa käytetystä tai radan kunto kohteen alueella on keskimääräistä tasoa (jota mallinnus vastaa) parempi tai huonompi.

#### Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015. yhteenve- to

Keskilohjan asemapaikan liikennejärjestelyistä laadittiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Vaihtoehtoissa on esitetty jalankulku- ja polkupyöräyhteydet ja liityntäpysäköintialueet. Polkupyörien pysäköinti on esitetty radan molemmin puolin ja linja-autojen vaihtopysäkkien mahdollinen sijainti Puistokadulle, joka on tulevaisuudessa joukkoliikennepainotteinen katu. Liityntäpysäköinnin määränä on käytetty vuonna 2008 Espoo-Lohja taajamaliikenne radan asemapaikkojen (keskusta, Lohjan asema ja Muijala) arvioitua 100-200 autopaikkaa, joka on hyvin saavutettavissa olevan liityntäpysäköintialueen koko.

Taajamaosayleiskaavassa arvioidun asemapaikan kohdalla on yksi raide. Henkilöliikenteen asemapaikan toteuttaminen edellyttää toisen raiteen rakentamista aseman kohdalla. 2. raide on esitetty vaihtoehtoissa nykyisen raiteen itäpuolelle niin, ettei se ulotu Pitkädun sillalle. Ns. Kumpulankadun silta ja nykyiset katujärjestelyt joudutaan uusimaan kaksoisraiteen takia. Raiteen pituuskaltevuuden tasaus suunnitteluohjeiden mukaisesti edellyttää radan tasauksen muutosta noin kahden kilometrin matkalla, ja Pitkädun ja ns. Kumpulankadun ratasillat ja katujen tasaukset joudutaan uusimaan ratageometriian muutosten vuoksi. Radan vaakageometriasta ei aiheudu muutospaineita, koska asemapaikka sijaitsee suoralla rataosuudella.

#### Vaihtoehto 1;

- asemapaikka korttelin 343 eteläosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila radan länsipuolella korttelialueen keskiosan kohdalla
- Puistokadulta sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen yhteys korttelin läpi
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne em. ajoyhteyden kautta
- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskaavassa osoitetussa kohdassa

- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla Kumpulantien yhteydessä

#### Vaihtoehto 2;

- asemapaikka asemakaavan muutosalueen ja Kumpulankadun eteläpuolella
- sijainti edullinen ratageometrian kannalta, ratageometrian muutosten tarve vähäisempi kuin muissa vaihtoehdoissa
- liityntäpysäköinti radan itäpuolella ns. Kumpulankadun yhteydessä taajamaosayleiskavassa osoitetussa kohdassa ja lisäksi vaihtoehtoinen paikka Puistokadun yhteydessä asemapaikan odotus- ja liiketila radan itäpuolella
- liiketilan huoltoliikenne ja aseman saattoliikenne liityntäpysäköinnin yhteydessä
- Kumpulankadun alikulun leventäminen kaksoisraiteen ja kevyen liikenteen väylän takia
- nykyistä alikulkukorkeutta ei voida kasvattaa
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla korttelin 343 läheisyydessä

#### Vaihtoehto 3;

- asemapaikka korttelin 343 keskiosan kohdalla
- asemapaikan odotus- ja liiketila, liityntäpysäköintipaikat ja saattoliikenne radan itäpuolella
- ajo Pitkädun ja Takasenkadun kautta
- Takasenkadun pienimittakaavaisen kadun liikennemäärät kasvavat huomattavasti, ja kadulle pitäisi rakentaa jalankulku- ja pyörätie
- Puistokadulta kevyen liikenteen yhteys korttelin 343 keskiosan läpi
- bussiliikenteen uudet pysäkit Puistokadulla lähellä uutta aseman alikulkua
- uusi kevyen liikenteen alikulkusilta

#### Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, yhteenveto

Lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys on laadittu laskennallisesti mallintaen valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen havainneaineistot. Selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti melutaso kohteen ulkoalueilla ja esitetty meluntorjuntatoimia ohjearvotason saavuttamiseksi, määritetty julkisivuihin kohdistuva melutaso julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi ja esitetty tulosten perusteella melun osalta huomioon otettavat asiat.

#### Piha-alueet:

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on käytetty täydennysrakentamiseen tavanomaisesti sovellettavia ohjearvoja  $L_{Aeq,7-22} \leq 55 \text{ dB(A)}$  ja  $L_{Aeq,22-7} \leq 50 \text{ dB(A)}$ .

Laskennan perusteella tarkastellut vaihtoehdot (valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot ja havainneaineistot) ovat piha-alueiden melutason kannalta yhtä hyviä. Massoittelu suojaa piha-alueita tehokkaasti Puistokadun melulta, eikä rakennusten välejä ole tarpeen sulkea aidalla tai rakennuksilla. Melutaso oleskelualueilla ylittää kuitenkin ohjearvot piha-alueilla raideliikenteen melusta johtuen, jos raidemelun leviämistä pihaille ei estetä.

Laskennan perusteella asemapiirroksissa esitetyillä autokatoksilla voidaan torjua raidemelua tehokkaasti. Yöajan ohjearvon saavuttaminen oleskelualueilla edellyttää, että autokatosten korkeus on 4,5 m nykyisestä maanpinnasta. Autokatosten tulee olla rakenteeltaan tiiviitä ja yhtenäisiä. Muiden piharakennusten vaikutus piha-alueiden melutasoon on pääosin pieni. Lounaisimman asuinrakennuksen oleskelualueen lounaispuolelle esitetyllä piharakennuksella on kuitenkin vaikutus oleskelualueelle eteläsuunnasta leviävään raidemeluun ja jos piharakennusta ei rakenneta, melutaso saattaa ylittää oleskelualueella yöajan ohjearvon.

#### Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus:

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja raideliikennemelua vastaan ovat suurim-



millaan 36 dB rakennusten junaradan puoleisilla julkisivuilla, Tämä suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Muilla rakennuksilla vaatimus on 30...32 dB. Laskennassa on huomioitu varmuusvara 2...3 dB. Vaatimukset ovat rakennusten julkisivuilla samansuuruiset kummankin massoittelevaihtoehtoon tapauksessa. Radan suuntaisesti piha-alueiden melulta suojaamiseksi sijoitettavilla autokatoksilla ei ole vaikutusta julkisivuun kohdistuvaan äänitasoon ja julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.

Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset:

Laskennan perusteella kaikki parvekkeet suositellaan lasitettaviksi, jotta äänitaso niillä varmuudella täyttää päiväajan ohjearvon 55 dB(A). Parvekkeisiin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan noin 62 dB(A). Näin ollen riittävä vaimennus saavutetaan tavanomaisella raollisella lasituksella. Lasitusratkaisulla muodostuvaan vaimennukseen ja parvekkeella havaittavaan äänitasoon vaikuttaa lasitusratkaisujen lisäksi mm. parvekkeen rakenne, muoto ja mitat. Yksityiskohtaiset äänenvaimennusratkaisut, joilla riittävät äänitasot saavutetaan, voidaan tarkentaa rakennussuunnittelun edettyä.

Huoneistojen sijoittelu:

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa laskennan perusteella 65 dB(A) kaikilla rakennusten julkisivuilla. Näin ollen huoneistot voidaan melun näkökulmasta katsottuna sijoittaa vapaasti.

Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, yhteenveto

Selvitys täydentää 26.11.2015 laadittua tie- ja raideliikennemeluselvitystä, ja siinä on tarkasteltu kohteen arvioidun vaiheittaisen rakentumisen vaikutusta melutasoon. Laskennan tulosten perusteella on määritetty vaadittavat meluntorjuntatoimenpiteet ja määritetty laskennan tulosten perusteella vaadittavat meluntorjuntatoimenpiteet, jotta ulkoalueiden melutaso täyttää ohjearvot rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Piha-alueet:

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on käytetty täydennysrakentamiseen tavanomaisesti sovellettavia ohjearvoja  $L_{Aeq,7-22} \leq 55$  dB(A) ja  $L_{Aeq,22-7} \leq 50$  dB(A).

26.11.2015 laaditun tie- ja raideliikennemeluselvityksen perusteella kohde sijaitsee alueella, jossa raideliikenteen melua on runsaasti. Laskennan perusteella, kun alueen junaradanpuoleiseen reunaan sijoitetaan koko alueen levyinen 4,5 m meluste (autokatos tai aita), melutaso täyttää päivä- ja yöajan ohjearvot rakennusten piha-alueilla sekä nykyettä ennusteliikennemäärillä. Yöajan melutaso on ennustetilanteessa piha-alueella paikoin ohjearvon suuruinen.

Alueen vaiheittaisen rakentamisen vaikutuksia melutasoon on tarkasteltu laskennallisesti. Laskennan perusteella, mikäli kohde rakentuu nopealla aikataululla (tien ja junaradan liikennemäärät ovat likimain nykyisen liikenteen suuruisia), ohjearvot piha-alueilla täyttyvät rakentamisen kaikissa vaiheissa ilman lisämeluntorjuntaa. Tällöin tonteille ei ole tarpeen rakentaa radan reunaan sijoitettavan autokatoksen lisäksi muuta melusuojausta,

Ennustetilanteessa tie- ja raideliikenteen liikennemäärät kasvavat mikä lisää melua alueella. Laskennan perusteella, mikäli vaiheittaista rakentumista tarkastellaan ennusteliikennemäärällä, kaikissa vaiheissa päiväajan keskiäänitaso piha-alueilla täyttää ohjearvon rakennusten koko piha-alueella, mutta yöajan ohjearvo ylittyy kaikissa vaiheissa piha-alueilla vähäisesti johtuen rautatien melusta. Ohjearvon ylitys on suurella osaa pihaa alle 1 dB ja suurimmillaan 1...2 dB.

Edellä esitetyn perusteella lisävaimennustarvetta autokatoksen lisäksi tulee ainoastaan tilanteessa, jossa kolmen tarkasteltavan tontin rakentamisen vaiheistus venyy siten, että ennustetilanteen aikana ainoastaan yksittäinen tontti on rakennettuna. Lisämeluntorjuntatarve tulee yöaikaisen vähäisen ylityksen perusteella. Ylityksen aiheuttaa raideliikenne, mikä on luonteeltaan ajoittaista. Toisin sanoen junan ohiajon ulkopuolella piha-alueen äänitaso on selvästi laskennan tulosta alhaisempi. Mikäli kaikkien tonttien voidaan arvioida valmistuvan ennen ennusteliikennemäärien toteutumista, lisämeluntorjuntaa ei tarvita.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus:

Julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset on esitetty 26.11.2015 laaditussa tie- ja raideliikennemeluselvityksessä. Kohteen vaiheittaisella rakentumisella ei ole vaikutusta ääneneristävyysvaatimuksiin.

#### Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, yhteenveto

Työn tavoitteena oli selvittää Lohjan kaupungissa Keskilohjalla korttelissa 343 sijaitsevan tontin 6 mahdollinen maaperän pilaantuneisuus.

Tutkimuksen alussa kohteesta laadittiin henkilöhaastatteluihin ja maastokatselmukseen perustuva historia- ja olosuhdeselvitys. Selvityksestä saatujen tietojen perusteella laadittiin näytteenottosuunnitelma, jonka mukaisesti tehtiin maaperänäytteenotto kaivinkoneella koekuopista.

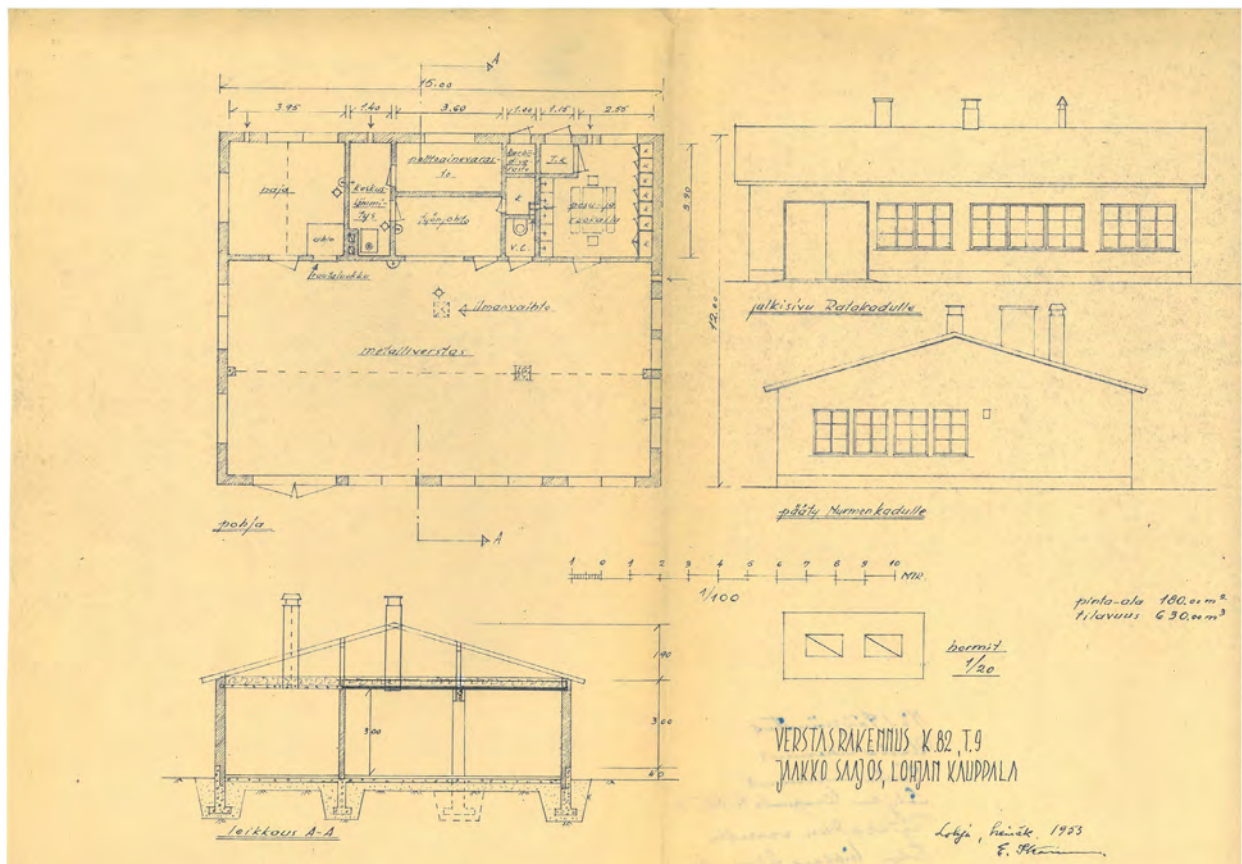
Maaperätutkimuksen perusteella valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot ylittyivät yhteensä 1 näytepisteessä tutkittujen haitta-aineiden osalta.

#### Korttelin 343 olemassaolevan rakennuskannan esittely



Ilmakuva nykytilanne (2011-2013 maanmittauslaitos)





1. rakennuksen eli yksikerroksisen verstaan suunnitelmat v.1953. Tehdasrakennukseen on 1960-70-luvulla tehty laajennuksia ja korotuksia. Verstaan sijainti rakennuskompleksissa on merkitty sinisellä ympyrällä.



Rakentamisen vaiheet (JK 2015) Vanhimmat osat merkitty punaisella, vihreä on laajennus v.2008.



Saajoksen tehdastoiminnan kehityshistoria ja rakentamisen tapa ovat aikojen saatossa 1950-luvulta lähtien tuottaneet kokonaisuuden, jossa on melko hyvin nähtävissä rakentamisen vaiheet. Rakentamisen vaiheisiin liittyy myös olennaisesti tontin laajentuminen ja asemakaavavaiheet (kts. sivu 18). Yhden miehen yritys (Lohjan Metalli ja Sähkö) oli 1970-luvun loppuun mennessä laajentunut 160 henkeä työllistäväksi tuotantolaitokseksi J. Saajos Ky.



Valokuva v 1977 (Seppo Saajoksen arkisto)

Tehdasrakennus ilmentää myös tehdastoiminnan ja -rakentamisen kautta syntynyttä ns. arjen estetiikkaa esimerkiksi isojen lasiseinien osalta. Suunnittelijoina ei ole toiminut varsinaisia rakennussuunnittelijoita tai arkkitehteja.

Tehdasrakennuksen suunnittelijana on vuosina 1953-1968 ollut työnjohtaja O.Linnansuo. Vuoteen 1973 suunnittelijana on ollut rakennusmestari Harry Dickhoff, jolloin vanha tehdasrakennus on saavuttanut pääosan nykyisestä muodostaan. Vuosina 1974-1990 alueella on ollut suunnittelijana pääosin Insinööritoimisto Oksa & Lahti Oy / Timo Oksa sekä rakennusinsinööri Erik Sammalniemi. Vuonna 2008 tehdasrakennusta on laajennettu, suunnittelijana insinööri Erkki Kamunen.

Toimistorakennus Puistokadun ja Keskilohjantien kulmauksessa on rakennettu vuonna 1977 ja sen suunnittelijana on ollut Timo Oksa. Sen esikuvana on vuonna 1972 rakennettu Sakkaroosi-niminen alkujaan vakuutusyhtiö Pohjolalle kuulunut toimistotalo Helsingissä. Em. rakennus sijaitsee Suomen Sokerin vanhan pääkonttorin ja oopperan välissä Mannerheimintienellä. Sakkaroosissa ja Saajos Oy:n toimistotalossa on käytetty identtistä rakennetekniikkaa, joka kuului Saajos Oy:n tuotevalikoimaan eli lämpökatkaistu alumiini-profiili, jota oli 1970-luvun alkupuolella kehitelty yhdessä Purso Oy:n kanssa. Rakennus on



Sakkaroosi , ote Google Maps 22.2.2016



Saajos Oy (JK 8.5.2015)



säilynyt alkuperäisessä hahmossaan. (aineisto Seppo Saajos)

Toimintojen muuttuessa muovautuneen tehdasalueen muutokset on tarkoituksenmukaista mahdollistaa myös jatkossa tehdastoiminnan kehittyessä, huomioiden alueen tehdasrakennusten ja toimistorakennuksen arvot.







Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.11.2015, tarkistettu 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 2 Tavoitteet

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414



## SISÄLLYSLUETTELO

### TAVOITTEET

|                                                                                            |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                                    | 2 |
| Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, OAS.sta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen | 4 |

## TAVOITTEET

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

## LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

### ***Kunnan asettamat tavoitteet***

Päättävöitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako osaan korttelia 343.

### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja rakennemalli

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

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan maankäytön rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Sijainti keskustan läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

#### Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Työpaikkakäytön loputtua aluetta voidaan kehittää lähipalvelujen alueena, jolla noudatetaan kaavamerkin PL määräyksiä. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu työpaikka-aluetta (TP). Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Myös alueen eteläpuolelle on osoitettu sama merkintä. Alueelle voi sijoittaa päivittäiskäytössä olevia kaupallisia sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa



myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Suunnittelualuetta reunustavat Puistokatu ja Pitkäkatu on osoitettu osaksi koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Puistokadun varteen on merkitty myös kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Korttelin kaakkoisreunaa sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata, sekä asemapaikka Espoo-Vihti-Lohja taajamajunaliikennettä varten. Radan toiselle puolelle suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu liityntäliikenteen pysäköintialue (lp). Radan alittaa eritasoristeyksenä yhdystie/kokoojakatu.

Alue sijaitsee pohjavesialueella.

Asemakaavan muutoksessa tulee tutkia, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Keskilohjan alueelle tarvittavien lähipalvelujen tarve tulee arvioida. Alueen sijainti vilkkaasti liikennöidyn, tulevaisuudessa joukkoliikennepainotteisen Puistokadun ja rautatien välissä edellyttää liikenteen melu- ja värinähaittojen arviointia. Joukkoliikenteen tulevaisuuden tarpeet sekä kevyen liikenteen reittien sijoittuminen palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta tulee huomioida. Tulevan asemapaikan ja siihen liittyvän liityntä-, huolto- ja saattoliikenteen vaikutus korttelialueen kehittämiseen tulee tutkia. Ns. Kumpulankadun muutostarpeet osana laajempaa katuverkkoa ja liikenteen kehittämistä tulee myös arvioida kaavan yhteydessä.

#### Asemakaavat

Kaava-alueen korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Korttelin 342 viereinen suojaviheralue EV on osa asemakaavaa AK0497 vuodelta 2013, ja rautatiealue LR on osa asemakaavaa AK0142 vuodelta 1969.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia korttelin nykyisen käyttötarkoituksen muutosta vähintään tontin 6 osalta sekä rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuus. Asemakaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on muuttaa nykyinen pääosin rautatiealueella kokonaan oleva ns. Kumpulankatu sekä viereinen suojaviheralue radan alittavaksi kaduksi tulevaisuuden liikennetarpeet huomioiden.

#### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Kaava-alueen rakentaminen tulee ratkaista alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Toiminnassa olevan tehdasalueen kehittäminen on tarkoituksenmukaista varmistaa huomioiden alueen suojeluarvot. Myös alueella olevien palveluiden edellytysten säilymisestä tulee huolehtia.

Alueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee selvittää.

Kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle luokkamerkinnällä I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, mikä tulee huomioida kaavam muutoksen määräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa.

Kaupungin jätevesiviemäri kulkee osin tontin 6 puolella. Sen mahdollinen siirto tulee huomioida.

Suunnittelualueen radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkee kaasuputki. Kaasuputken riittävä etäisyys asuinrakentamisesta tulee varmistaa.

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oyj:n bitumikatetehtaan hajuhaittojen ja pölyn sekä hiilivety päästöjen merkitys kaavamuuosaluueelle tulee tutkia. .

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja värinä ja melusuojausten tarve ja värinän huomioonottaminen rakentamisessa ja pihatilojen sijoituksessa tulee tutkia kaavatyön aikana.

Korttelissa on ja sen kautta kulkee 20 kV maakaapeli, jonka sijainti tarkistetaan kaavatyön aikana. Ko. kaapelin siirron mahdollisuus tulee huomioida.

## PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja koko korttelin 343 käyttötarkoituksen osalta, ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot.

Kaavamuuoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Meluselvitykseen liitetään kaavaprosessin aikana melumallinnos myös kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta. Kesällä 2015 paikalla tehdyn värinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta värinästä ja runkomelusta. Mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitystyö on käynnissä.

### Osallisten tavoitteet

Korttelin 343 asemakaavamuuoksen (L42), Saajos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat ovat olleet nähtävillä 1.-30.6.2015 MRL 63 § mukaisesti. Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista , osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista on annettu kymmenen palautetta.

Palautteissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Caruna Oy on lisäksi informoinut kaupunkia kaava-alueella olevasta maakaapeloidusta sähkönjakeluverkostosta. Museovirasto on todennut, ettei muinaisjäännösten sijainti alueella ole todennäköistä, eikä edellytä kaava-alueella tehtäväksi arkeologisen kulttuuriperinnön lisäselvityksiä.

Niissä palautteissa, joissa on ollut huomautettavaa, on kommentoitu mm. asemakaavamuuoksen tavoitteita so. nykyisen kaavan muuttamista asuinrakentamiseen ja sopivuutta alueelle. Erityisesti Hanko-Hyvinkää-radon raideliikenteen melu- ja värinähaittoihin, radon tulevaan sähköistykseen ja asemapaikan sijaintiin sekä liikenteen lisääntymiseen ja auto-paikoituksen tilatarpeisiin on kiinnitetty huomiota.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut, ettei kaavan päätavoite ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta on toivonut alueen rakennuskannan esittelyn tarkentamista. Em. syystä maakuntamuseon edustajalle on järjestetty katselmus kaava-alueen tehdas- ja toimistorakennuksissa 3.11.2015. Maakuntamuseo arvioi mahdollisen suojelutarpeen myöhemmin katselmuksen ja valmisteluvaiheen aineiston perusteella.





Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 17.11.2015, tarkistettu 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 3 Valmisteluvaihe

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414

## SISÄLLYSLUETTELO

### VALMISTELUVAIHE

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / valmisteluvaihe | 2 |
| Asemakaavan kuvaus                                         | 3 |
| Kaavan arvioidut vaikutukset                               | 6 |



## VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

### ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu lähipalveluiden alueeksi, jolle voidaan tarkempien selvitysten perusteella ja perustellusta syystä asemakaavoituksessa tutkia myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei häiritse riittävien lähipalveluiden toteutumista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Taajamaosayleiskaava ei ole valmisteluvaiheessa ollut lainvoimainen.

Kaavamuutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Meluselvitykseen liitetään kaavaprosessin aikana melumallinnos myös kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta. Kesällä 2015 paikalla tehdyn tärinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta. Mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitystyö on käynnissä.

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja koko korttelin 343 käyttötarkoituksen osalta, ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot. Kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista valmisteluvaiheen luonnosta A ja B.

Molemmissa vaihtoehtoisissa korttelin 343 pohjoisosan tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko, 17995 m<sup>2</sup>, on säilytetty voimassaolevan kaavan mukaisena; liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY, 7900 kem<sup>2</sup>. Kaupallisen selvityksen perusteella korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Rakennusalojen rajauksia on väljennetty ja kerrosluvuksi on esitetty III nykyisen toimistorakennuksen todellisen kerrosluvun mukaan. Rakentamisen osalta suositellaan vanhan rakennuskannan ilmeen huomioimista.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalle on esitetty kaksi vaihtoehtoista ratkaisua KTY-korttelialueen muuttamiseksi asuin- ja palvelusalojen korttelialueeksi AK, joissa ajoneuvoliittymät korttelista Puistokadulle on pyritty minimoimaan ja autopaikoitus ohjaamaan radan puoleiseen osaan. Vaihtoehdossa A asuin- ja palvelusalojen korttelialuetta AK on kolmella tontilla 7-9, yhteensä noin 9500 m<sup>2</sup>, ja autopaikoitus pääosin omalla tontilla 10 rautatien puoleisella autopaikoituksen korttelialueella LPA, noin 4200 m<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa B koko nykyinen tontti 6 on asuin- ja palvelusalojen korttelialuetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m<sup>2</sup>, ja autopaikoitus on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatien puolelle rakennus- alalle, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

Rakennusoikeutta on osoitettu asuin- ja palvelusaloille molemmissa vaihtoehtoisissa yhteensä 9100 kem<sup>2</sup>. Kaupallisen selvityksen perusteella asuin- ja palvelusalojen korttelialueille saa asuin- ja palvelusalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat on molemmissa vaihtoehtoisissa sijoitettu vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta radan häirtävyysvaikutusten (tärinä ja runkomelu) minimoimiseksi. Asuin- ja palvelusalojen korttelialueen pihatilat on pyritty suojaamaan liikennemelulta kaavamääräyksiin ja mm. osoittamalla alueen radan puoleiselle osalle melueste, joka voi olla rakenne tai rakennus, kuten autotalli. Kaavassa on määräyksiä myös rakenteiden ääneneristävyydestä.

Asuin- ja palvelusaloille on molemmissa vaihtoehtoisissa esitetty suurin sallittu kerrosluku vaihteluvälillä V-VI. Kaavassa osoitettua rakentamisen määrää, eri kerroslukuja ja soveltumista ympäristöön on havainnollistettu havainneaineistoin.

Uudelle radan alittavalle katualueelle, jota muodostuu noin 6780 m<sup>2</sup>, on ehdotettu nimeksi Arolankatu tai Kalliopuistonkatu. Kadun viereen on osoitettu pieni kevyen liikenteen väylän osuus radan eteläpuoleisille kortteleille 378 ja 379 sekä kaistale uutta suojaviheraluetta em. kortteleihin kiinni.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset nyt arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavan sisältöön. Radan alittavan kadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELUVAIHE

### ***Kaavan rakenne***

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem<sup>2</sup>, ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

#### Palvelut

KTY-korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimito- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

### ***Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen***

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Toiminnassa olevan tehdasalueen kehittäminen on haluttu varmistaa huomioiden alueen suojeluarvot. Myös alueella olevien palveluiden edellytysten säilymisestä on huolehdittu.

### ***Aluevaraukset***

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK

- vaihtoehdossa A noin 9500 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem<sup>2</sup>
- vaihtoehdossa B noin 13700 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem<sup>2</sup>

Autopaikoituksen korttelialuetta LPA

- vaihtoehdossa A yhteensä noin 4175 m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 17995 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem<sup>2</sup>

Suojaviheraluetta EV

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 370 m<sup>2</sup>

Katualuetta

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 6820 m<sup>2</sup>

Rautatiealuetta

- molemmissa vaihtoehdoissa noin 1550 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem<sup>2</sup>, ja se sijoittuu kokonaan AK-korttelialueelle.

## ***Ympäristön häiriötekijät***

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

Kaupungin jätevesiviemärin siirto on mahdollinen eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla putkirasitteena.

Suunnittelualan radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkevan kaasuputken riittävä etäisyys asuinrakentamisesta on huomioitu rakennusalojen sijoituksessa.

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja tärinä ja melusuojauksen tarve ja tärinän on huomioitu rakentamisen ja pihatilojen sijoituksessa. Melusuojauksesta on annettu kaavamääräyksiä. Osa istutusalueista tulee istuttaa niin, että ne vaimentavat osaltaan melua.

Asuinrakentamiseen osoitetun korttelin kautta kulkeva 20 kV maakaapeli siirretään eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla rasitteena.

## ***Kaavamerkinnot ja -määräykset***

Kaavakartat liitteenä.

## ***Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat***

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa, joka perustuu maanomistajan konsultin näkemykseen eri vaihtoehtojen uudisrakentamisesta. Vaihtoehtoisissa on esitetty rakennusoikeus sijoitettuna viiteen ja kuuteen kerrokseen.

Ohessa ennalleen jäävän tehdasalueen ilmakehän kuva, johon on liitetty konsultin asemapiirros.





## KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

### ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisten tontilla 5 olevien tehdasrakennusten ja -hallien sekä toimistorakennusten säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen nykyiselle tontille 6
- lisää väestön määrää alueella
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä

### ***Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kasvillisuuden uusimisen alueella
- mahdollistaa metsittyneen tontin kohentamisen
- mahdollistaa vehreän katuosuuden syntymisen Puistokadun varteen

### ***Vaikutukset talouteen***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen

### ***Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- antaa suojaa viereiselle Keskilohjan pientaloasutukselle rautatieliikenteen melulta
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä





**LOJO STAD**  
Miljösektorn  
Planläggning

L42, VE A



11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappautta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsenöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värierioilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa pääarakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös LPA-korttelialueelle ja autotallitiloja ainoastaan LPA-korttelialueelle.

Korttelialueille tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristöönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialuetta eikä tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojauksia.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA) lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

KTY

**Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamisessa tulee pyrkiä yhteneväiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem<sup>2</sup>.

LR

**Rautatiealue.**

LPA

**Autopaikkojen korttelialue.**

Autopaikat tulee sijoittaa pääosin korttelialueen radan puoleiseen osaan autokatoksiin tai -talleihin. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivoilla.

EV

**Suojaviheralue.**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

11

KESKI

343

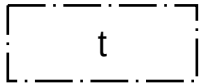
Arolankatu

VI

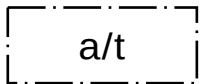
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



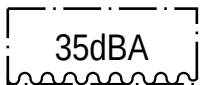
Rakennusala.



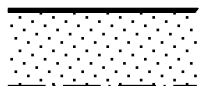
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



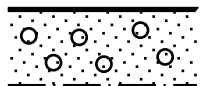
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



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



Istutettava alueen osa.

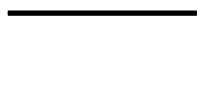


Istutettava alueen osa.

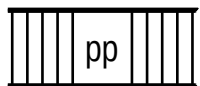
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.



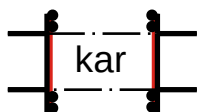
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



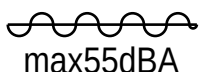
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.

Merkintä osoittaa meluesteen likimääräisen sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

(K343 AK)

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



**Veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue.**

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

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

**Yleismääräykset**

Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

**Erityismääräykset**AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

## Lohja

**11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.**

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare  
KLi

Anitta Ojanen  
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA  
Planläggningsarkitekt

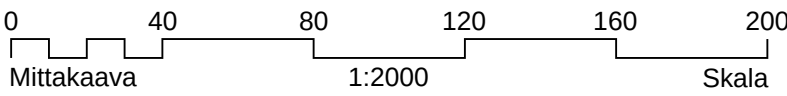
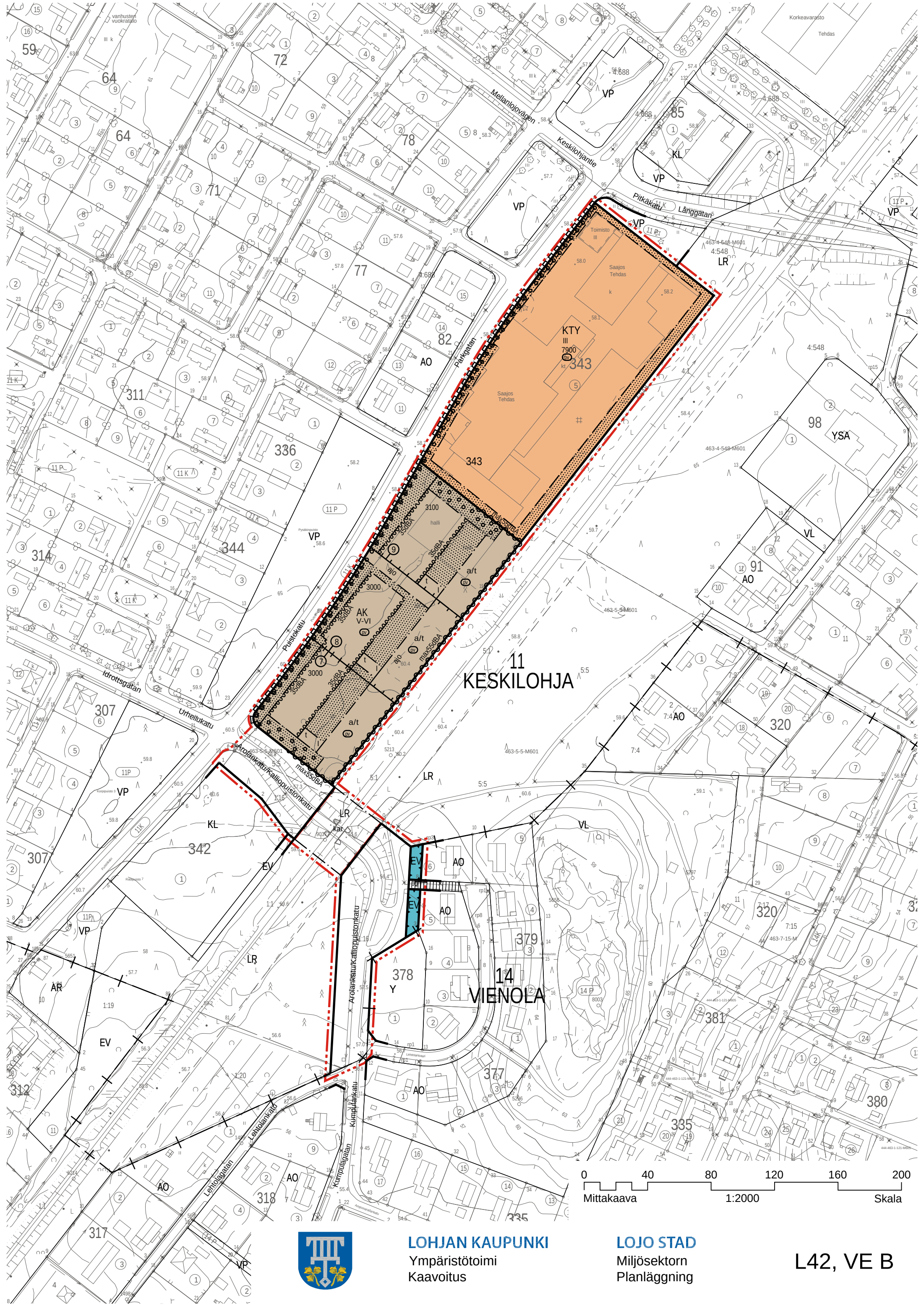
Leena Iso-Markku, DI, YKS-284  
Kaavoituspäälikkö  
Planläggningschef

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

Tapio Ruutiainen  
Kaupungeodeetti  
Stadsgeodet

|                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:                                                 | Päiväys/Datumn                                        |
| <b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>                                              |                                                       |
| <b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>                    |                                                       |
| <b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>                        |                                                       |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden                                | 17.11.2015 §                                          |
| Rev.                                                                                | Pvm./Dat.                                             |
| <b>VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO A</b>                                                 | <b>17.11.2015</b>                                     |
|  | <b>LOHJAN KAUPUNKI</b><br>Ympäristötoimi<br>Kaavoitus |
|  | <b>LOJO STAD</b><br>Miljösektorn<br>Planläggning      |
|                                                                                     | <b>L42</b>                                            |





**LOHJAN KAUPUNKI**  
Ympäristötoimi  
Kaavoitus

**LOJO STAD**  
Miljösektorn  
Planläggning

**L42, VE B**



11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappautta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsenöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värierioilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-alueutta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristöönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialuetta eikä tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojauksia

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteisten autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

KTY

### **Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamisessa tulee pyrkiä yhteneväiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem<sup>2</sup>.

LR

### **Rautatiealue.**

EV

### **Suojaviheralue.**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

11

KESKI

343

Arolankatu

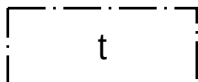
3000

V/

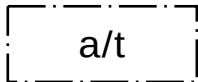
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



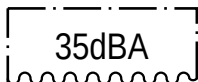
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



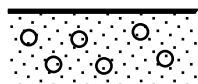
Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



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



Istutettava alueen osa.

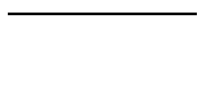


Istutettava alueen osa.

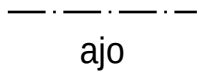
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.



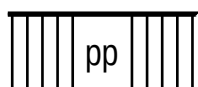
Säilytettävä/istutettava puurivi.



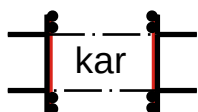
Katu.



Ajoyhteys.



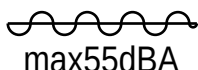
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.

Merkintä osoittaa meluesteen likimääräisen sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.



**Veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue.**

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

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

**Yleismääräykset**

Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

**Erityismääräykset**AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

## Lohja

**11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-10.**

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare  
KLi

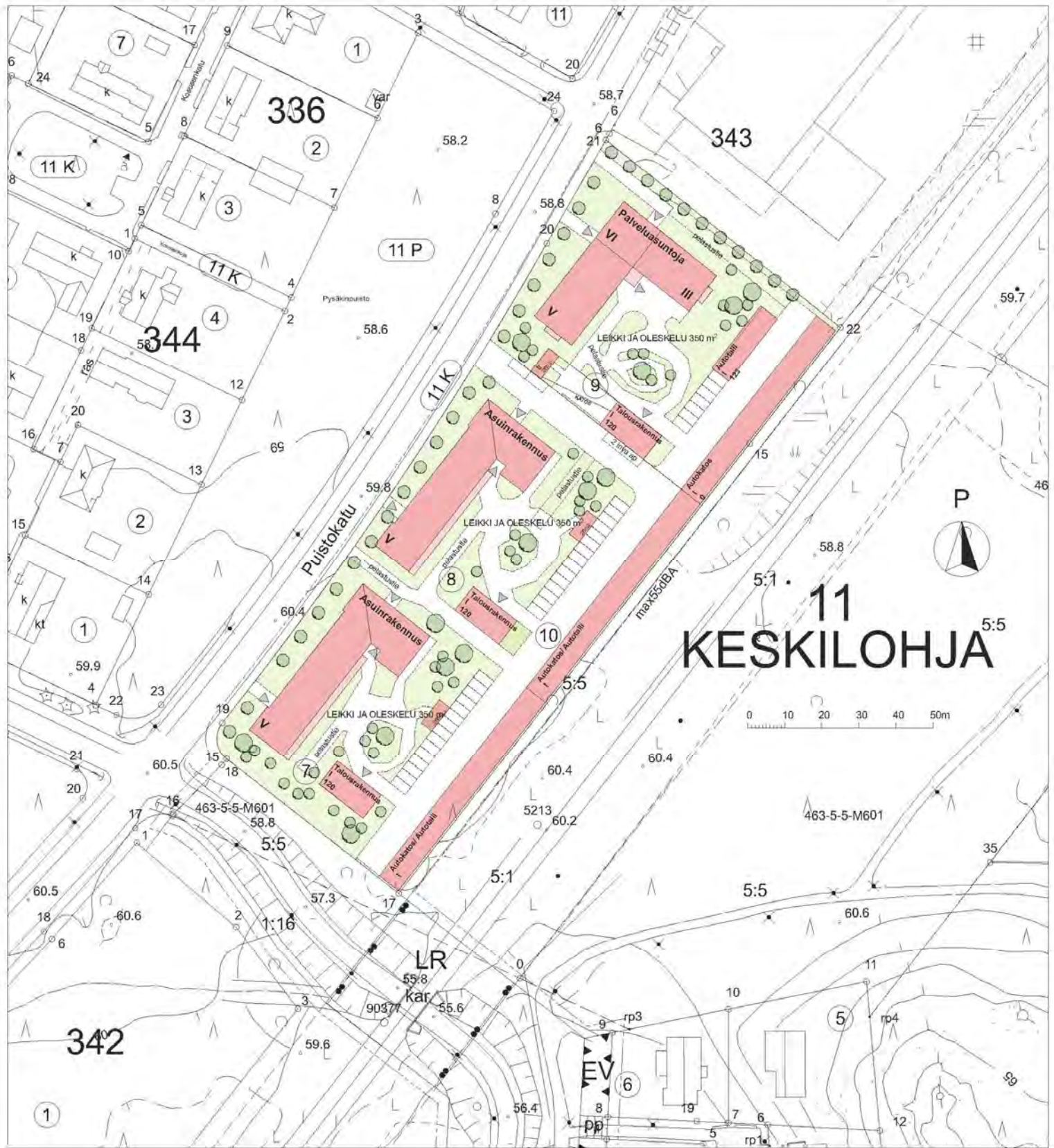
Anitta Ojanen  
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA  
Planläggningsarkitekt

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284  
Kaavoituspäälikkö  
Planläggningschef

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

Tapio Ruutinen  
Kaupungeodeetti  
Stadsgeodet

|                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:                                                 | Päiväys/Datumn                                        |
| <b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>                                              |                                                       |
| <b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>                    |                                                       |
| <b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>                        |                                                       |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden                                | 17.11.2015 §                                          |
| Rev.                                                                                | Pvm./Dat.                                             |
| <b>VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO B</b>                                                 | <b>17.11.2015</b>                                     |
|  | <b>LOHJAN KAUPUNKI</b><br>Ympäristötoimi<br>Kaavoitus |
|  | <b>LOJO STAD</b><br>Miljösektorn<br>Planläggning      |
|                                                                                     | <b>L42</b>                                            |



Tontinkäyttösuunnitelma 5-kerroksinen vaihtoehto

1:1000







Tontinkäyttösuunnitelma 6-kerroksinen vaihtoehto

1:1000



1. JULKISIVUMATERIAALIT:

1. VESIKATTO, TUMMA KATTOHUOPA
2. JULKISIVU, SAUMATAON OHUTRAPPAUS VAALEA
3. SOKKELI BETONI
4. LASILANKKU TAI VASTAANA
5. IKKUNAPUITTEET PUUNSAVY, ALUMIINI

JULKISIVU LUOTEESEEN

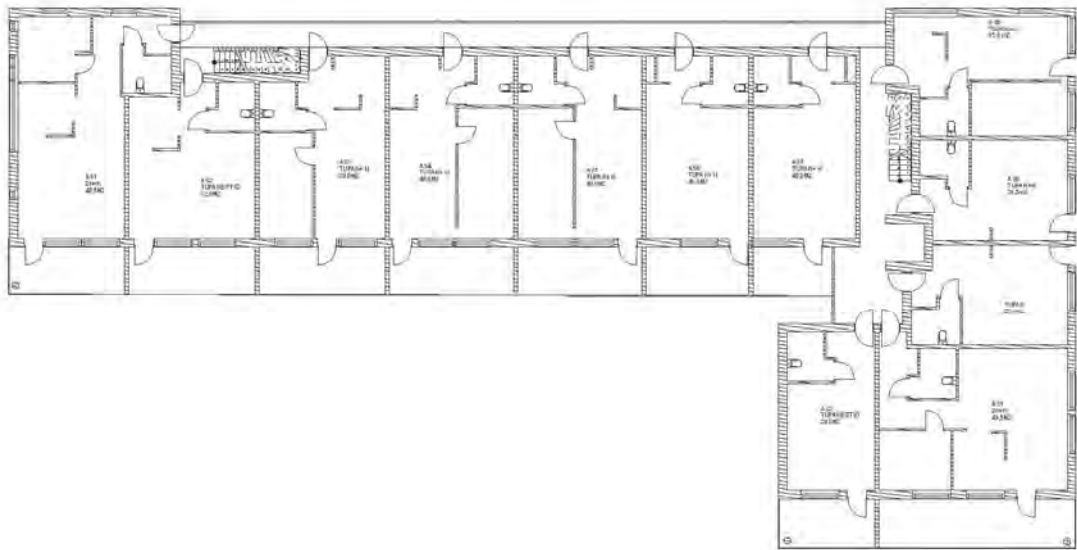


5

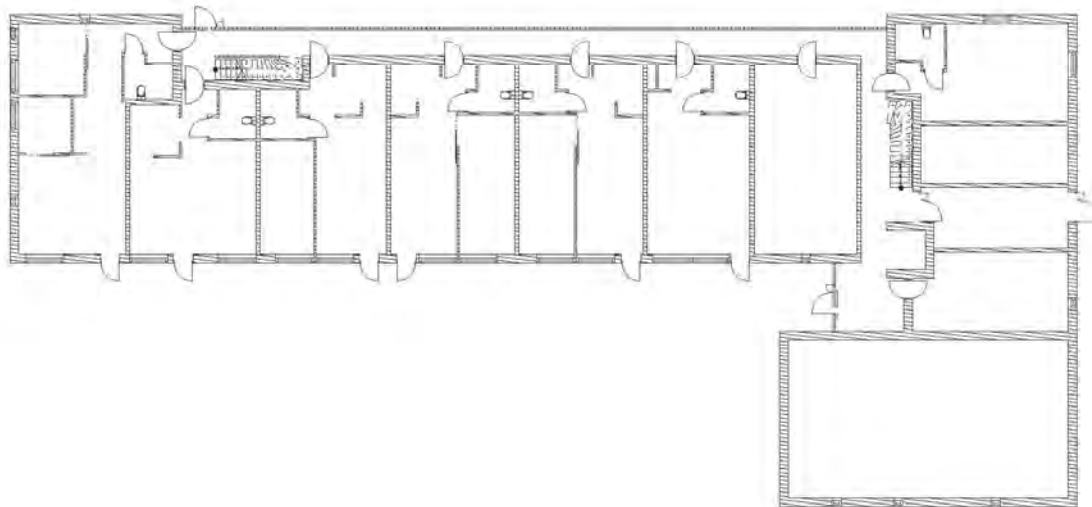


6

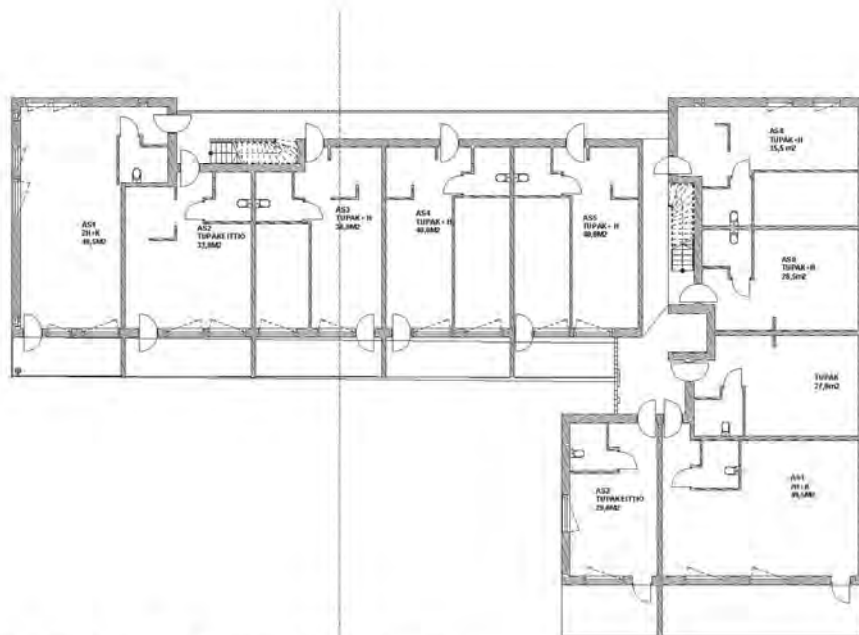
# pohjapiirustus 2-5 krs1:250 ( A3)



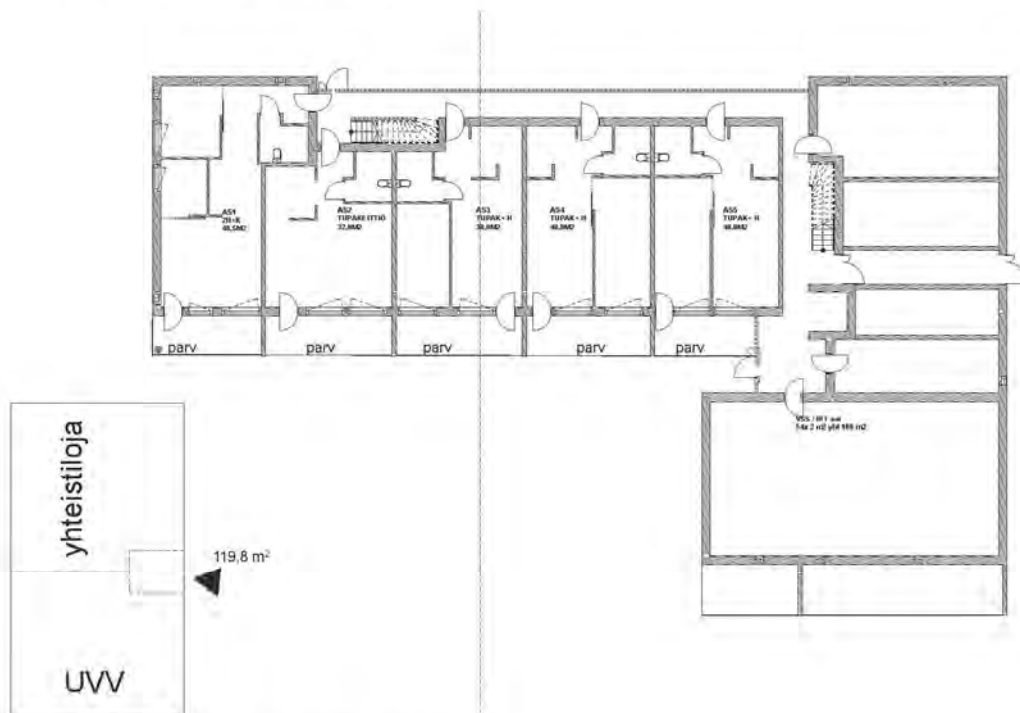
# pohjapiirustus 1. krs1:250 ( A3)



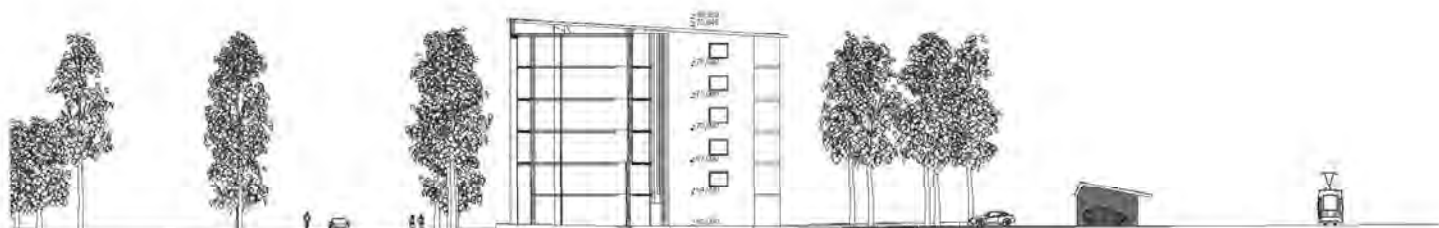




pohjapiirustus 2-6 krs 1:250 (A3)



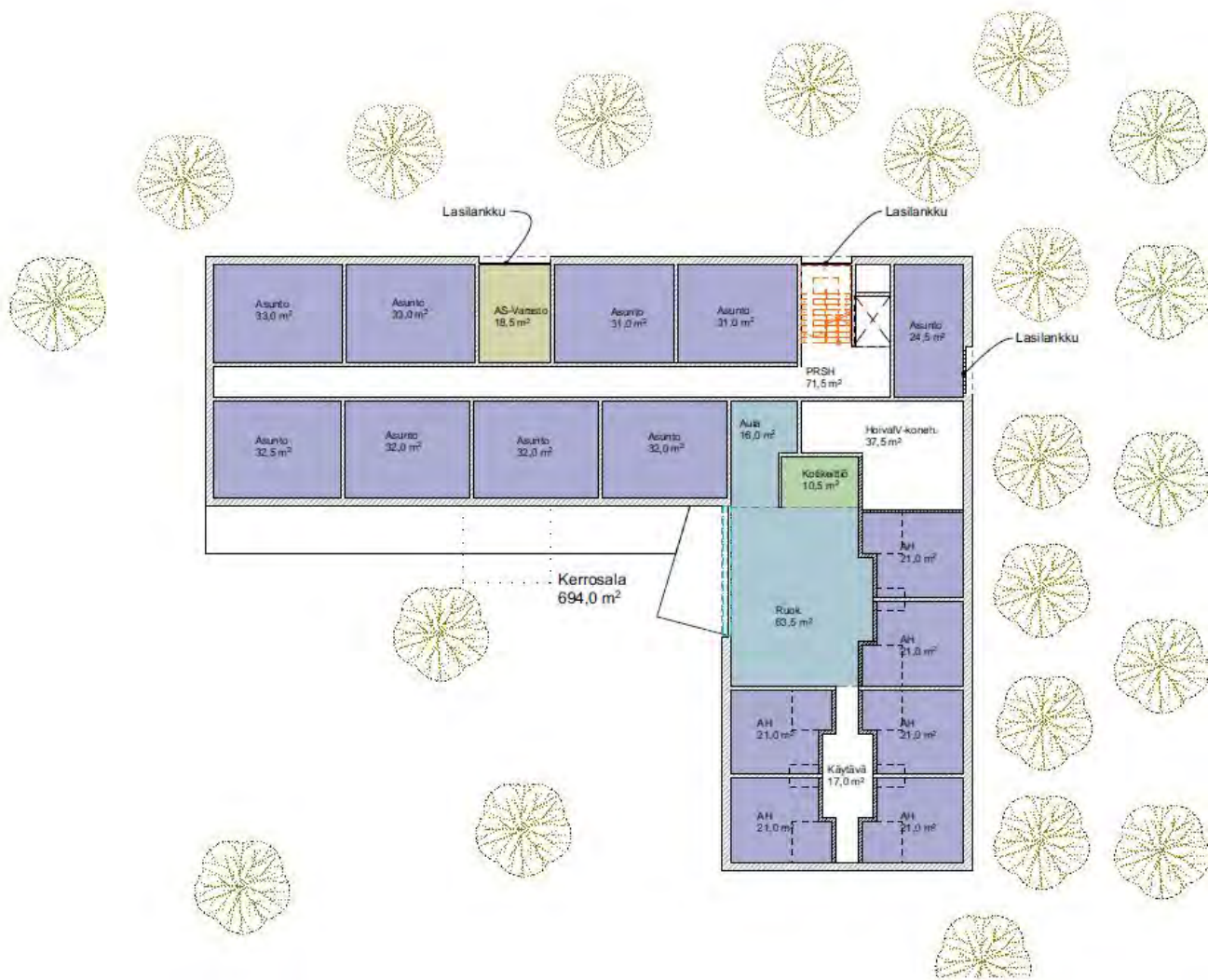
pohjapiirustus 1. krs 1:250 (A3)





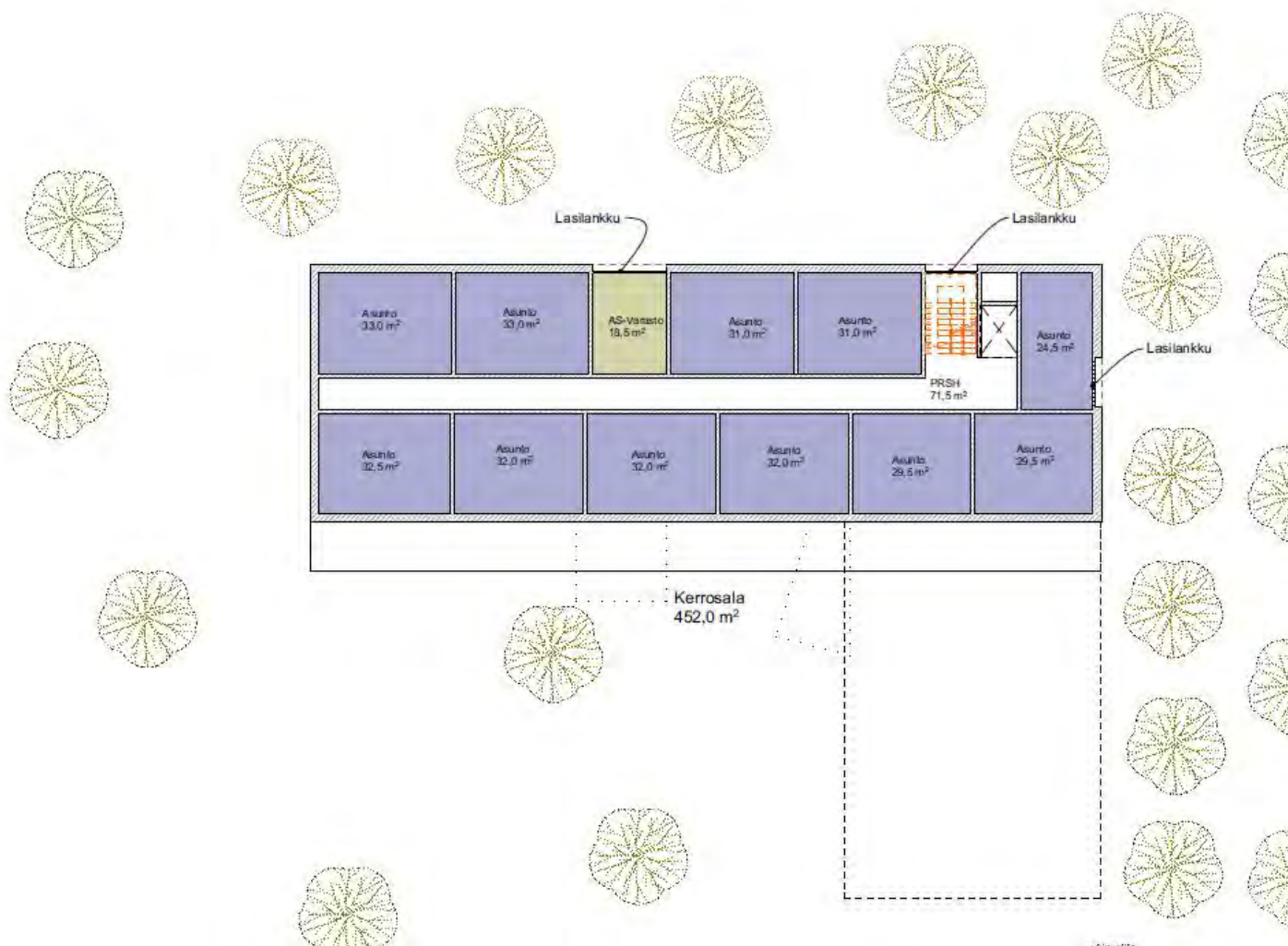






Kerros 3, asunnot

Tilakaavioluonnos







5



Ilmakuvat etelästä

6

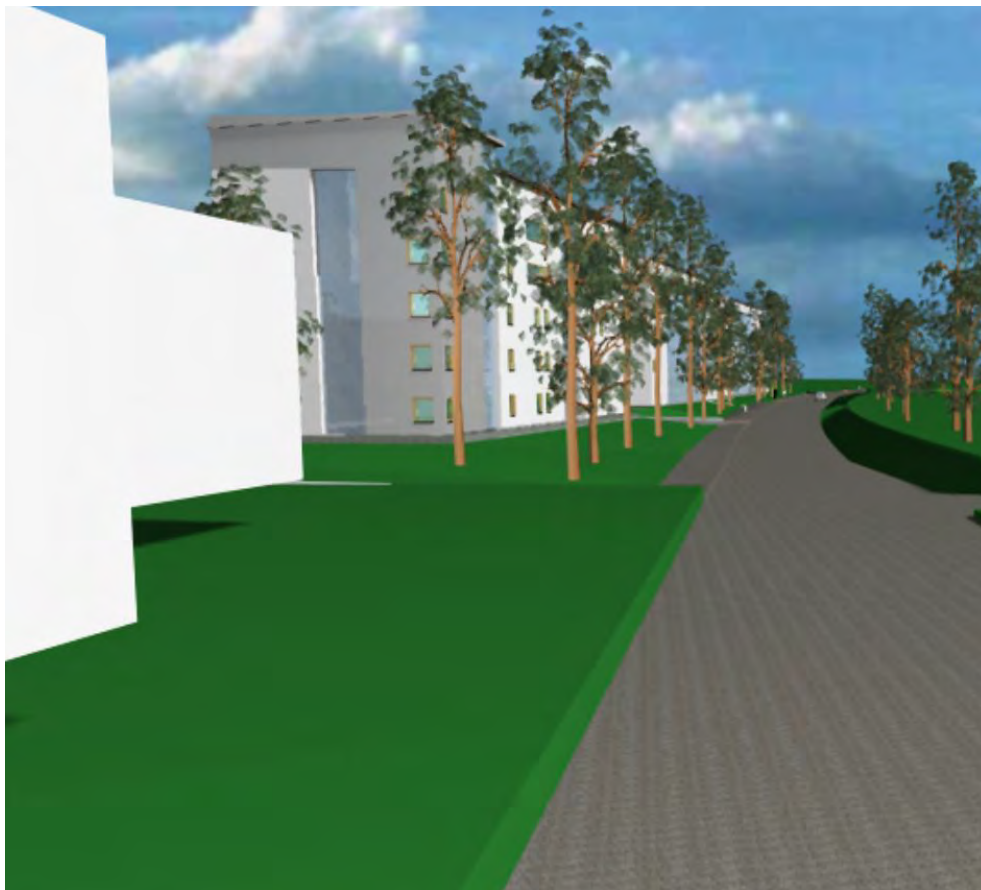




5



6



5







Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 4 *Valmisteluvaiheesta saatu palaute*

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstentie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414

## SISÄLLYSLUETTELO

### TAVOITTEET

Valmisteluvaiheesta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen

2



## VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa ja sen jälkeen laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot.

Kaavamuutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Kesällä 2015 paikalla tehdyn tärinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta. Kaava-alueen tontista 6 on laadittu loppuvuonna 2015 lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys ja alkuvuonna 2016 sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä toinen tie- ja raideliikennemeluselvitys sekä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta. Selostuksen olemassaolevaa rakennuskannan esittelyä on tarkennettu.

### Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Korttelin 343 asemakaavamuutoksen (L42), Saajos, valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 12.12.2015-11.1.2016 MRA 30 § mukaisesti. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.12.2015 Metsolan koululla.

Valmisteluaineiston vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota erityisesti asuinalueen melusuojaukseen ja raideliikenteestä johtuvaan tärinään ja runkomeluun.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu kaupungin kannanotto. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty ehdotusvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä osiossa 5 Ehdotusvaihe.

### Aurora Kaasunjakelu Oy (1.12.2015)

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa. Kartta jakeluverkosta on lausunnon liitteenä.

Todetaan, että rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kun-nallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m maakaasuputkesta on tehtävä Aurora Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Rakenta-missuunnitelmat on toimitettava Aurora Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putkien siirtojen ja suojausten toteuttamiseksi. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, ja verkostovalvojan yhteys-tiedot on annettu lausunnossa.

### Liikennevirasto (7.12.2015)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.6.2016 annettuun lausuntoon, joka on liitetty valmisteluaineistosta saadun lausunnon liitteeksi. Lisäksi esitetään, että raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevan kaavamääräyksen voisi muotoilla niin, että siinä viitataan voimassaoleviin melun ohjearvoihin sekä tärinän ja runkomelun suositusarvoihin. Samassa määräyksessä raideliikenteen keskilinjan sijasta voitaisiin käyttää ilmaisua raiteen keskilinja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaan:

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta on noudatettava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositusta runkomelutason raja-arvosta (L<sub>pm</sub>) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai –määräystä. Tärinälle herkälle maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 m päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Asuinkortteleiden osalta kaavoituksessa tulee noudattaa VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on li-säksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut, joissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisut saatavissa <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

## Vanhusneuvosto (15.12.2015)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat hyviä. Kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

## Kiinteistö- ja kartastopalvelut (19.1.2016)

Korttelin 342 liittymiskielto tulisi huomioida, kun E-alue poistuu. Kolmen tontin vaihtoehto on kiinteistömuodostuksen näkökulmasta parempi vaihtoehto, myös sopimusteknisesti. Kaikilla tonteilla oma alue, jonne rakennetaan autotalli/-katos sekä parkkipaikat. Kulut tonteille onnistuvat hyvin rasitteina.

Maankäyttösopimus on tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä; muutoksen on tarpeen mukaan odotettava yhtäaikaista hallituskäsittelyä.

## Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (19.1.2016)

Lausunnossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.7.2015 on todettu, että kaavan päätavoite ei ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta alueen rakennuskannan esittelyä tulee tarkentaa. Syksyllä 2015 korttelissa 343 oleviin Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin järjestettiin katselmus mahdollisten suojeluarvojen alustavaa arviointia varten.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoista A ja B todetaan, että ne eivät kulttuuriympäristön näkökulmasta eroa toisistaan merkittävästi. Asuinkorttelin toteutuksen osalta havainnekuviissa esitetty 5-kerroksinen rakentaminen saattaisi olla maisemallisesti parempi vaihtoehto.

KTY-korttelialuetta koskeva määräysteksti, jonka mukaan alueen rakentamisessa tulee pyrkiä vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen, on hyvä ja kannatettava. Olisi toivottavaa, että alueen vanhin rakennuskanta säilyisi jatkossakin ja säilymistä voitaisiin tukea nyt esitettyä vahvemmin myös kaavalla. Kulttuurihistoriallista arvoa on etenkin alueen vanhimmilla tehdasrakennuksilla, joiden päätyjulkisivut rytmittyvät kadulle päin kauniisti. Vuonna 1977 valmistuneen toimistorakennuksen julkisivujen, ulkoasun ja hahmon säilyminen tontin kulmassa olisi toivottavaa. Esitetään, että kaavan rakennussuojelua koskevien merkintöjen ja -määräysten tarkentamista etenkin toimistorakennuksen osalta vielä harkitaan.

Alueen rakennuskannan esittelyä ei ole täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta annetun lausunnon mukaisesti. Pääosa toivotuista tarkennuksista on käyty läpi paikalla tehdyn katselmuksen yhteydessä ja osa on kirjattu myös katselmuksen muistioon, mutta asiat tulee esittää nykyistä tarkemmin myös kaavaselostuksessa. Toimistorakennuksen rakentamisen ja arkkitehtuurin osalta tietoja tulee lisäksi täsmentää

## Vammaisneuvosto (19.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömien piha-, paikoitus- ja tiealu-eiden turvaamiseen ja invapaikkojen riittävyyteen ja kokoon (3x8 m). Kerrosluvuksi suositellaan kuutta.

Tärinän vaikutukset on minimoitava riittävillä toimenpiteillä.

## Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (26.1.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa kumpi vaihtoehto toteutetaan. Mikäli suunnitellut senioritalot ovat sen tyyppisiä, että ne tulee rakentamismääräysten mukaan varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla, tulee kunnallistekniikan osalta huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli kolmikerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten vara-teiden suunnittelussa on huomioitava pelastusteiden rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki em. mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdollisesti istutettavat ja säilytettävät puut. Tulee huomioida, että kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Nordic Waterproofing Oy, Puistokatu 25-27. 08150 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointiväylävyhytyksellä (etäisyys laitoksesta alle 200 m). Kaavan laadinnan yhteydessä on MRL:n mukaisesti selvitettävä rakentamisen vaikutukset, ja selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Suunniteltu asuinrakennusalue sijaitsee kuitenkin yli 200 metrin etäisyydellä suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavasta laitoksesta, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.



## Uudenmaan liitto (27.1.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

## Caruna Oy (28.1.2016)

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

## Perusturvatoimi (28.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

## Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (23.2.2016)

Todetaan, että asuinrakennuksen osoittaminen kaavassa osoitetulle paikalle on melun aiheuttamasta häiriöstä johtuen erittäin haastavaa. Lisäksi asuinrakennus on tärinäalueella, joka entisestään lisää ympäristöhäiriöitä. Melusta johtuen piha-alue jää vähäiseksi ja sitä varjostaa korkea melueste.

Kaavamääräyksissä melu ja tärinä on otettu kohtuullisesti huomioon. Annetuilla kaavamääräyksillä voidaan vähentää melun ja tärinän aiheuttamia haittoja. Parvekkeiden lasittamisesta tulee antaa selkeä määräys eikä parvekkeita voi sallia Puistokadun puolelle. Radan puoleisen julkisivun ääneneristävyyسمääräyksessä tulee ottaa huomioon junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Selvityksen mukaan tärinästä voi olla haittaa ja tärinä tulee ottaa huomioon rakentamisessa, mikä vaikuttaa rakennusratkaisuihin. Kaavakarttaan tulee merkitä, että alue sijaitsee tärinäalueella ja antaa määräykset, joilla tärinävaikutus minimoidaan tai poistetaan. Ilmanlaadun suhteen rakennukset tulisi sijoittaa yli 10 metrin etäisyydelle kadusta, mieluiten noin 15 m, kun huomioidaan liikenne-ennuste. Puistokadun liikennemäärät ovat vuoden 2012 liikennelaskelman mukaan noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikennemäärän suurella kasvulla on vaikutuksia tulevan rakentamisen lisäksi myös jo olemassaoleviin toimintoihin. Selostuksesta ei käy ilmi, miksi liikennemäärät kasvavat noin kolminkertaisiksi.

## Mielipide A (29.12.2015)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita, jossa selkeiden katutilojen vastapainona ovat väljät yhtenäiset alueet. Mielipiteessä kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratalot, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Todetaan, että Keskilohjantien varteen raken-

nettujen kerrostalojen tulisi riittää, eikä kerrostaloja tulisi rakentaa pientaloalueelle, vaan sen tulisi säilyä omakotialueena. Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen ha-luavat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea kouluun itse. Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Ennemmin alueelle tulisi saada tilaa ja avaruutta. Muutama isoilla tonteilla oleva luksustalo voisi nostaa alueen arvoa merkittävästi lisäämättä liikenne- ja melukuormaa.

Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa. Kysytään, miten radan ja rakentamisen aiheuttaman tärinän haitat estetään. Saajoksen nykyisetkään isot rakennukset eivät estä radan häiriöitä (melu, tärinä ja jopa ikkunoiden heliseminen) asukkaille. Radalla on häiriötä aiheuttavaa liikennettä myös yöaikaan.

Ratakadun vieressä olevaa metsikköä ei voi kapeutensa vuoksi käyttää edes koiran ulkoiluttamiseen, ja kaavamuutos vähentää alueen luonnonympäristöä entisestään. Kortteli tulisi säilyttää yleishyödyllisessä lenkkeilykäytössä.

## Mielipide B (10.1.2016)

Käytännössä keskelle omakotialuetta on ryhdytty yllättäen kaavoittamaan jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat enimmillään nelikerroksisia. Vaihtoehtoja tulisi miettiä.

Keskilohjan alue on hyvä vaihtoehto rautatieasemalle ja kyseinen kortteli on vanha rautatieaseman paikka. Aseman paikka ko. alueella olisi hyvä. Kaavamuutoksen toteutuessa se tulee rajoittamaan / ohjaamaan rautatieaseman paikkaa, mikä on Lohjan yleisen edun vastaista. Ensin pitäisi päättää rautatieaseman sijainti ja sitten pohtia ympäröivän alueen kaavoitusta.

Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 kävi ilmi, että rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katuä pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Parempi ja luonnollisempi vaihtoehto olisi asemapaikan sijainti Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella tai sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Mikäli Lohjalle saadaan henkilöjunayhteys ja asema sijoittuisi kyseiselle alueelle, niin se vaatisi tuplaraiteet. Kysytään miten tämä on huomioitu ja mihin suuntaan rata-alue levenee.

Kortteliin rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Kysytään, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Liikenteen lisääntyessä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Rakentaminen näin lähelle rataa vaatii meluseinän ko. asuntoja varten. Kysytään miten on huomioitu meluseinän ja mahdollisten kerrostalojen meluheijastukset radan toisella puolella olevalle asuinalueelle. Junaliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida. Yleisötilaisuudessa tätä väheksyttiin viitaten mittauksiksi, jotka eivät kuitenkaan vastaa asukkaiden havaintoja.

Yleisötilaisuudessa kohteen mahdollinen rakennuttaja mainitsi asuntojen neliöhintojen

asettuvan 3500-4000 € / m<sup>2</sup>. Julkisuudessa hanketta on mainostettu kohtuuhintaisilla asunnoilla ja tällä ehkä saatu kaavamuutos käyntiin. Em. hintahaarukka ei ole kohtuuhintainen sijainti huomioiden. Kysytään miten toimijaa tullaan velvoittamaan pitämään lupauksestaan kohtuuhintaisuudesta kiinni.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi on. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasa-puolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Lisäksi tulee huomioida, että kaavan käynnistämissopimuksesta on valitettu. On arveluttavaa jatkaa kaava-hanketta ennen kuin valitusasiasta on tullut päätös. Kysytään, kuka on korvausvastuussa, josta kaupungille aiheutuu tästä taloudellista vahinkoa.







Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## 5 Ehdotusvaihe

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS OSAAN KORTTELIA 343

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi/ Kaavoitus  
PL 71, 08101 Lohja  
p. 019 3690 (vaihte)

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstentie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414



## SISÄLLYSLUETTELO

### EHDOTUSVAIHE

|                                                                                           |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / ehdotusvaihe                                   | 2 |
| Valmisteluvaiheesta saadun palautteen huomioiminen ehdotusvaiheessa, kaupungin kannanotto | 3 |
| Asemakaavan kuvaus, ehdotusvaihe                                                          | 8 |
| Kaavan arvioidut vaikutukset                                                              | 9 |

## EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

### ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen (L42) Saajos, ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343, valmisteluaineiston vaihtoehtoiset luonnokset ovat olleet nähtävillä 2.12.2015 - 11.1.2016 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) ja niistä on pyydetty lausunnot. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.12.2015 Metsolan koululla.

Valmisteluaineiston vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota erityisesti asuinalueen melusuojaukseen ja raideliikenteestä johtuvaan tärinään ja runkomeluun.

Kaava-alueesta on valmisteluvaiheen jälkeen laadittu lisäselvityksiä; lopullinen tie- ja raideliikennemeluselvitys ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä toinen tie- ja raideliikennemeluselvitys sekä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu lisäselvitysten perusteella erityisesti melua koskevilta osin.

Ehdotus on laadittu valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon B pohjalta, jossa korttelin 343 koko nykyinen tontti 6 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m<sup>2</sup>. Autopaikoitus on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatiealueen puoleiselle rakennusalueelle, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksia (myös autotalleja). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9100 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat tulee sijoittaa vähintään 55 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta rautatieliikenteen häiritsevyyden (tärinä ja runkomelu) minimoimiseksi. Asuinkerrostaloille on esitetty suurin sallittu kerrosluku VI. Asuinkorttelialueen asuntojen sisätilat ja pihojen oleskelu- ja leikkialueet on pyritty suojaamaan liikennemelulta kaavamääräyksiin. Korttelialueen radan puoleiselle osalle on osoitettu melueste, joka voi olla rakenne tai rakennus kuten autotalli. Asuinrakennusten rakenteille on esitetty määräyksiä ääneneristävyydestä.

Kuten valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa korttelin 343 pohjoisosan tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko, 17995 m<sup>2</sup>, on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena; liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY, 7900 kem<sup>2</sup>. KTY-korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille.

Uudelle radan alittavalle kadulle on osoitettu nimeksi Arolankatu, jota Lohjan nimistötyöryhmä on kokouksessaan 3.12.2015 päättänyt suositella kadun nimeksi. Radan alittavan kadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta, ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassa olevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Suojaviheralueen kohdalla asemakaavan alue on laajentunut verrattuna valmisteluvaiheen luonnoksissa esitettyyn rajaukseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 343 tonteille 7-9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan nähden on 5890 kem<sup>2</sup>, ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

## VALMISTELUVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAIHEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO

### ***Kaasuputki***

Kaava-alueella radan alittavan Arolankadun osuudella ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen etelän puoleisella rautatiealueella ja pohjoisen puoleisella puistoalueella kulkee kaasuputki, joka on peh-160/8 bar.

Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009 mukaan maakaasun siirtoputken suojaetäisyys

- ryhmään A kuuluvista rakennuksista so. yleisistä kokoontumiseen tarkoitetuista rakennuksista kuten majoitushuoneistoista (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistoista (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä) ja asuinhuoneistoista (kerrostalo) on 10 m, kun putken nimellis-koko DN ≤ 200

- ryhmään B kuuluvista rakennuksista kuten asuinhuoneistoista (omakotitalo, rivitalo), työpaik-kaahuoneistoista tai muista kuin asumiseen tarkoitetuista rakennuksista, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillisistä rajatuista alueista on 5 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200.

Kaupungin kunnallistekniikan tietokannan mukaan kaasuputken etäisyys korttelin 343 rajoista on pienimmillään noin 3 m Arolankadun puoleisella osalla. Rautatien puolella etäisyys korttelialueen rajalta kaasuputkeen on noin 5 m. Asuinkerrostalojen rakennusalojen etäisyys AK-korttelialueen rajoista on 10 - 35 m ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakennusalojen etäisyys KTY-korttelialueen rajoista on 4 - 7 m. Vaaditut suojaetäisyydet täyttyvät em. osin.

### Toimenpiteet:

Arolankadun puoleisella osalla talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) osoitettu rakennusala AK-korttelialueen rautatien puoleisella osalla on asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistettu varmuuden 2,5 m etäisyydelle korttelialueen rajasta, koska a/t-alueelle voidaan sijoittaa myös varasto- ja huoltotiloja, joissa voidaan olettaa oleskelevan ihmisiä. Etäisyys em. rakennusalan rajasta kaasuputkeen on Arolankadun puoleisella osalla noin 5,5 m.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty erityismääräys maakaasun osalta; Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksen mukaisia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

### ***Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet***

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoisissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä. Liikenneviraston antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.



Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluserelvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoisissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta. Kaavamääräyksen mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan AK-korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehtoisissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoittuessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoitukseen ja meluesteen sijoittuessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Vaihtoehtoisissa asuinkerrostalojen korttelialueen AK radan puoleisella osalla oli rakennus-alaa ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) tai autopaikkojen korttelialuetta LPA. Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle esitettiin rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Vaihtoehtosta riippumatta melueste oli vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta eikä se tule varjostamaan piha-alueita.

Vaihtoehtoisessa B, jossa kortteliin on esitetty kolme tonttia, ja jonka perusteella asemakaavan muutosehdotus on laadittu, tontit ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus jää pieneksi  $e = 0,66$ . Leikki- ja oleskelualueita syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualueita tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoisissa esitetyn maankäytön pohjalta on laadittu lopullinen Tie- ja raideliikennemeluserelvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluserelvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa. Meluserelvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyyssmääräyksissä on huomioitu myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot. Melusteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä.

## Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyyssvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta) on tarkistettu mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskiliinjasta.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. Meluesteen ääneneristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväkään ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.

Asuinkerrostalojen ääneneristävyyssmerkkintää liikennemelua vastaan on tarkistettu niin, se on rautatien puolella 36 dBA, Puistokadun puolella 30 dBA ja lyhyillä sivuilla lounaassa ja koillisessa 32 dBA.

***Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu***

Asemakaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa ja ehdotuksessa asuinrakennusalojen rakennusalat on sijoitettu AK-korttelialueella 7-17 m etäisyydelle Puistokadun ajoväylän reunasta. Korttelialueen ja ajoväylän välillä on tilaa jalkakäytävälle. KTY-korttelialueella, jossa käyttötarkoitus ei muutu, on rakennusalojen rajoissa Puistokadun puolella noudatettu olemassaolevien rakennusten sijoituksia.

Oppaan Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa (Ely 2/2015) mukaan ilmanlaatuvoimavarojen suositukset määrittelevät voimavarojen, jota lähemmäksi ei tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita uusilla alueilla. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla tai täydennysrakentamisessa.

Oppaassa on ilmoitettu asuinrakennusten osalle 10000 ajoneuvolle /vrk minimietäisyydeksi 7 m ja suositusetäisyydeksi 10 m / 5000 ajoneuvoa/arkivrk ja 20 m/ 10000 ajoneuvoa/arkivrk. Liikennemääräennuste kaava-alueella on vuonna 2035 KVL = 7700.

Kyseessä on kaavamuutos ja täydennysrakentaminen, jolloin rakennusalojen siirtämiselle etäämmäs tiestä ei ole tarvetta vaikka liikennemäärät kasvaisivat ennusteen mukaisesti.

Liikennemääräennuste perustuu Lohjan taajamaosayleiskaavan yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se johtuu Keskilohjan taajamarakennusalan vaikutuksesta. Em. suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa. Jos suunnitelmat eivät toteudu, liikenteen kasvu on todennäköisesti maltillisempaa. Lisäksi Puistokatu ja Keskilohjantie/Pitkäkatu Keski-Lohjalla ovat Lohjan ydinkeskustan ulkopuolelta liikenteellisesti merkittäviä katuja. Puistokatu ja Pitkäkatu ovat osa koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Gunnarlintie kaava-alueen eteläpuolella on tulevaisuudessa joukkoliikenteelle vaihtoehtoinen reitti valtatie 25:lle.

***Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot***

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvo-liittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

**Toimenpiteet:**

Ajoneuvoliittymän kieltä on lisätty kortteliin 343 Arolankadun puoleiseen rajaan.

Asemakaavan muutosehdotuksessa radan alittavan Arolankadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Ko. osalle ei ole tarvetta osoittaa liittymäkieltoa.

***Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi***

Tieto mahdollisen automaattisen sammutuslaitteiston tarpeista annetaan tiedoksi tekniselle toimelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavamuutoksen laatimista on soveltuvin osin ohjannut yleispiirteisempi taajamaosayleiskaava, joka ei kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ollut vielä lainvoimainen

sitä koskeneiden valitusten vuoksi. Taajamaosayleiskaavan laadinnan aikana Nordic Waterproofing Oy ei ole ollut Seveso II-direktiivin eikä sen myöhemmin korvanneen Seveso III-direktiivin mukainen laitos. (Taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016 sen jälkeen, kun KHO hylkäsi 12.2.2016 kaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:in listauksen Kemikaalilaitosten konsultointivöhykkeet 26.11.2015 mukaan Nordic Waterproofing Oy on Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivöhyke on 200 m. Konsultointivöhyke ilmaisee etäisyyden laitoksesta, jonka sisällä toimittaessa turvallisuuden varmistamiseen tähtäävä asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen.

Lausunnon mukaisesti suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

#### Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Nordic Waterproofing Oy:n konsultointivöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

#### **Säilytettävät rakennukset**

#### Toimenpiteet:

Rakennusselostusta on täydennetty alueen rakennuskannan esittelyn osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen KTY-korttelialueen määräyksiä on tarkennettu rakennusten säilyttämisen osalta;

Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkätien kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

#### **Johtosiirrot**

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoa ainakin asuinkerrostalojen korttelialueen AK osalla.

#### **Kaavamuutoksen haku**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäyttöä ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pientuotanto-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle



oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

### ***Käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus***

Kaavaprosessin käynnistäminen ja eteneminen ei edellytä käynnistämissopimuksen tekemistä eikä ko. kaavaa koskevasta käynnistämissopimuksesta tehty valitus ole esteenä kaavan etenemiselle. Käynnistämissopimuksessa sovittavat asiat ovat irtisanominen ja selvitysten kus-tannusjako, jota on toteutettu ilman sopimustakin. Muu sopimuksen sisältö on tiedottavaa ja valmistelevaa.

Asemakaavan muutos on oma itsenäinen prosessinsa, jossa kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset päätöksensä ja niihin muistutus- ja muutoksenhakumahdollisuutensa.

Maankäyttösopimus tehdään kiinteistö- ja kartastopalveluiden toimesta tarvittaessa ja ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen sisältö määräytyy asemakaavamuutoksen perusteella, ei toisin päin, se on maankäyttö- ja rakennuslaissa nimenomaisesti kielletty. Maankäyttösopimus päätös on myös oma päätöksensä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kaupungilla on valta olla viemättä asemakaavamuutosta eteenpäin, mikäli maankäyttösopimusta ei jostain syystä saataisi aikaan.

### ***Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos***

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu eteläosaltaan lähipalveluiden alueeksi. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.

Kaavaan on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 ( koko korttelissa voimassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alue, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Lähialueelle on osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema).

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialue, joka on jäänyt pääosin rakentumatta. Alue ei ole julkista puistoaluetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa. Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut meluselvitysten lisäksi selvitys pilaantuneista maista.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta.

Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista on laadittu tilavaraussuunnitelma, jossa on tutkittu muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voidaan arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittava kadun ahtaus. Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön.

## Muuta

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

### ***Kaavan rakenne***

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem<sup>2</sup>, ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

#### Palvelut

KTY-korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

### ***Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen***

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Toiminnassa olevan tehdasalueen kehittäminen on haluttu varmistaa huomioiden alueen suojeluarvot. Myös alueella olevien palveluiden edellytysten säilymisestä on huolehdittu.

### ***Aluevaraukset***

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK

- noin 13700 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muodostuu 9100 kem<sup>2</sup>

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,

- noin 17995 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muodostuu 7900 kem<sup>2</sup>

Suojaviheraluetta EV

- noin 1090 m<sup>2</sup>

Katualuetta

- noin 6350 m<sup>2</sup>

Rautatiealuetta  
- noin 1440 m<sup>2</sup>

### ***Ympäristön häiriötekijät***

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle.

Kaupungin jätevesiviemärin siirto on mahdollinen eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla putkirasitteena.

Suunnittelualueen radan puoleisessa sekä eteläreunassa kulkevan kaasuputken riittävä etäisyys asuinrakentamisesta on huomioitu rakennusalojen sijoituksessa.

Rautatie- ja ajoneuvoliikenteen melu ja värinä ja melusuojauksen tarve ja värinän on huomioitu rakentamisen ja pihatilojen sijoituksessa. Melusuojauksesta on annettu kaavamääräyksiä. Osa istutusalueista tulee istuttaa niin, että ne vaimentavat osaltaan melua.

Asuinrakentamiseen osoitetun korttelin kautta kulkeva 20 kV maakaapeli siirretään eikä sitä tarvitse huomioida kaavakartalla rasitteena.

Lähialueella olevan Nordic Waterproofing Oy:n bitumikatetehtaan hajuhaittoja ja pölyjä sekä hiilivety päästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin. Em. laitos on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mukaan Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivähyke on 200 m. Suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivähykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

### ***Kaavamerkinnot ja -määräykset***

Kaavakartat liitteenä.

### ***Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat***

Kaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu havainneaineistoa, joka perustuu maanomistajan konsultin näkemykseen eri vaihtoehtojen uudisrakentamisesta. Vaihtoehtoissa on esitetty rakennusoikeus sijoitettuna viiteen ja kuuteen kerrokseen.

Valmisteluvaiheen havainneaineisto havainnollistaa myös ehdotusvaiheen kaavaratkaisua.

## **KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET**

### ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisten tontilla 5 olevien tehdasrakennusten ja -hallien sekä toimistorakennusten säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen nykyiselle tontille 6
- lisää väestön määrää alueella
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- parantaa maaperän rakennettavuutta mahdollisen pilaantuneen maan poistamisen myötä



## ***Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kasvillisuuden uusimisen alueella
- mahdollistaa metsittyneen tontin kohentamisen
- mahdollistaa vehreän katuosuuden syntymisen Puistokadun varteen

## ***Vaikutukset talouteen***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen

## ***Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen***

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- antaa suojaa viereiselle Keskilohjan pientaloasutukselle rautatieliikenteen melulta
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- parantaa maaperän rakennettavuutta pilaantuneen maan poistamisen myötä







# LOHJA

## L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuviissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsennöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värierioilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle. Parvekkeet tulee lasittaa.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille piha-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet ylitä yöaikaan 50 dBA eikä päiväaikaan 55 dBA keskiäänitasoa. Melutaso piha-alueilla ei saa ylittää em. ohjearvoja rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta. Kullakin tontilla meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa, ja niiden tulee olla ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Korttelialuetta ja tonttien rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta meluestemerkinnällä osoitettuja alueita.



Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja piha-alueille sijoitettavat liikkumisesteiden autopaikat tulee rajata piha-alueista puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan piha-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.



#### **Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkätien kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem<sup>2</sup>.



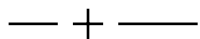
#### **Rautatiealue.**



#### **Suojaviheralue.**



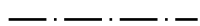
**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**



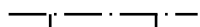
**Kaupungin- tai kunnanosan raja.**



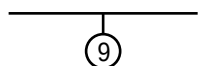
**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**



**Osa-alueen raja.**



**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**



**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

11

**Kaupungin- tai kunnanosan numero.**

KESKI

**Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**

343

Korttelin numero.

Arolankatu

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

3000

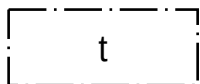
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

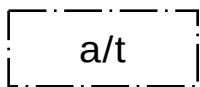
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



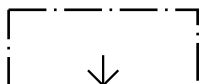
Rakennusala.



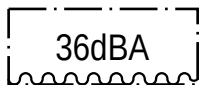
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



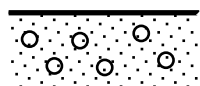
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.



Istutettava alueen osa.

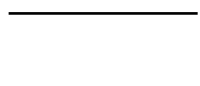


Istutettava alueen osa.

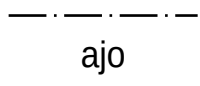
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.



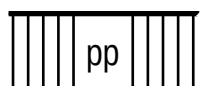
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



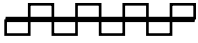
Ajoyhteys.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu alittaa rautatiealueen.

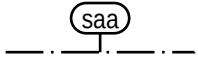


**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**



**Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.**

Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. Meluesteen ääneneristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.



**Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.**

Saastunut maaperä tulee puhdistaa ja kunnostaa ennen rakentamista.



**Veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue.**

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

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

### **Yleismääräykset**

Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

### **Erityismääräykset**

#### AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tonteille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

#### Maakaasu

Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.



## Lohja

**11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.**

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare  
KLi

Anitta Ojanen  
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA  
Planläggningsarkitekt

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284  
Kaavoituspäällikkö  
Planläggningschef

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

Tapio Ruutiainen  
Kaupungeodeetti  
Stadsgeodet

|                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:                                                 | Päiväys/Datumn                                        |
| <b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>                                              |                                                       |
| <b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>                    |                                                       |
| <b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>                        |                                                       |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden                                | 10.03.2016 §                                          |
| Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt                      | 2.12.2015-11.1.2016 MRA § 30                          |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden                                | 17.11.2015 §128                                       |
| Rev.                                                                                | Pvm./Dat.                                             |
| <b>EHDOTUSVAIHE</b>                                                                 | <b>10.03.2016</b>                                     |
|  | <b>LOHJAN KAUPUNKI</b><br>Ympäristötoimi<br>Kaavoitus |
|  | <b>LOJO STAD</b><br>Miljösektorn<br>Planläggning      |
|                                                                                     | <b>L42</b>                                            |



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015,  
17.11.2015, 10.3.2016



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

L42 SAAJOS  
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600  
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

## YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen  
arkkitehti SAFA  
anitta.ojanen@lohja.fi  
p. 044-374 4414



## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                          | 4 |
| Käynnistyminen ja vireilletulo                                 | 4 |
| Kaavoitettava alue                                             | 4 |
| Tavoitteet                                                     | 6 |
| Suunnittelutilanne                                             | 7 |
| Selvitykset                                                    | 8 |
| Arvioitavat vaikutukset                                        | 8 |
| Kaavavaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen | 9 |

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävytydestä.

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 11. kaupunginosan Keskilohjan korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

## KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Saajoksen asemakaavan muutos L42 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään ja 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017 sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Kaavamutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaiselle pienvuokra-/senioriasunnoille. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

## KAAVOITETTAVA ALUE

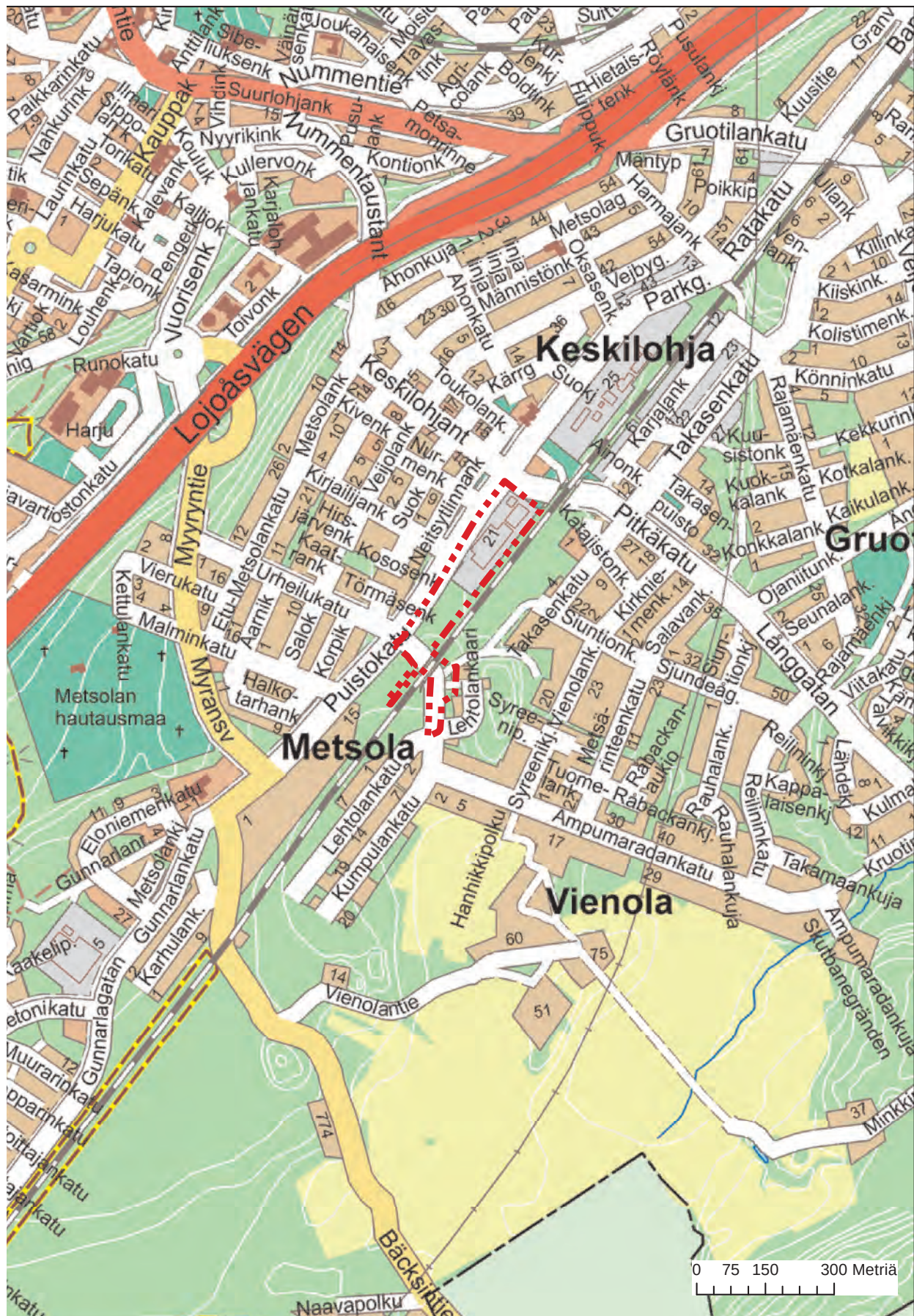
Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 343 eteläosa on pääosin rakentumaton ja metsittynyt. Pohjoisosassa on Saajoksen toimistorakennus ja teollisuusrakennukset ja -hallit, joille on ajoyhteys Puistokadulta. Puistokadun toisella puolella on Pysäkinpuisto sekä Keskilohjan pientaloaluetta. Korttelin kaakkoispuolella on rautatiealue.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana.

Alueeseen on sisällytetty myös Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava kaupungin omistuksessa oleva epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.





Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (6.5.2015 JK, 17.11.2015, 22.2.2016 KLi)



## TAVOITTEET

### ASEMAKAAVAMUUTOS

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

Saajoksen asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

### ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | kevät /2015 |
| Valmisteluvaihe                       | syksy /2015 |
| Ehdotusvaihe                          | kevät /2016 |
| Hyväksyminen                          | kevät /2016 |

## SUUNNITTELUTILANNE

## VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmittä ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

## MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä tammi-helmikuussa 2015 ja ehdotus on lausuntokierroksella alkuvuonna 2016. Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatmerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

## LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

## TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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 on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alueen vieressä on asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka.

## ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Korttelin 342 viereinen suojaviheralue EV on osa asemakaavaa AK0497 vuodelta 2013, ja rautatiealue LR on osa asemakaavaa AK0142 vuodelta 1969.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

## MUUT SUUNNITELMAT

- Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuiston alustavat suunnitteluasiakirjat

## SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:

- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuus selvitys 15.1.2016, Tapio Strandberg Oy
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

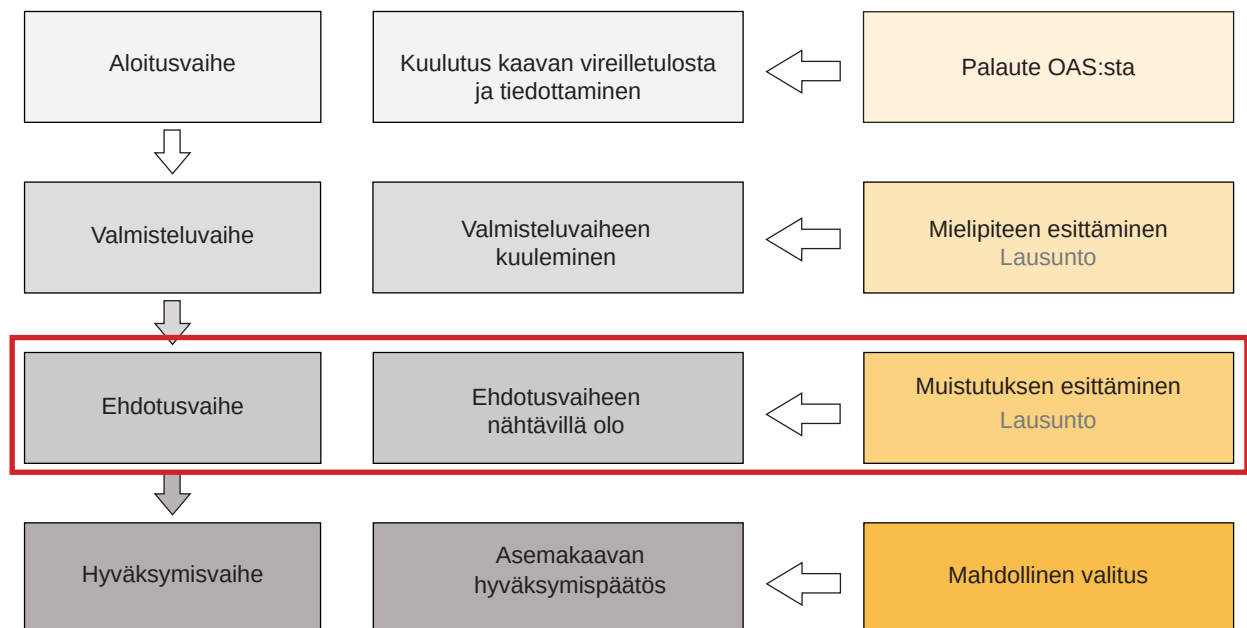
- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön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

Asemakaavamuutoksen (L42) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- asumisen vaikutukset ympäristöön
- melun torjunnan vaikutukset ympäristöön
- vaikutus alueen vesitasapainoon, pohjaveteen ja ilmastovaikutukset
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys, liikenteen lisääntyminen
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön



## KAHAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



## OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana

### I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

### II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, tilapalvelut ja logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, perusturvatoimi, sivistystoimi, Lohjan museo, nimistötoimikunta

### III VALTION VIRANOMAISET

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

### IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry, Nummentaustan asukasyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Loher Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto sekä alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

## VIRANOMAI SYHTEISTYÖ

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

## ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille. (MRL 63§)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

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

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

## VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

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

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

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

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

## EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

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

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

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

## HYVÄKSYMISVAIHE

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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneille.