



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 11.5.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1. Suunnittelun lähtökohdat

L 69 RAVIRADANKATU
KAUPUNGINOSIEN 20. MAKSJOKI JA 13. GUNNARLA, KORTTELIN 350 SEKÄ KATU- JA
LIIKENNEALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

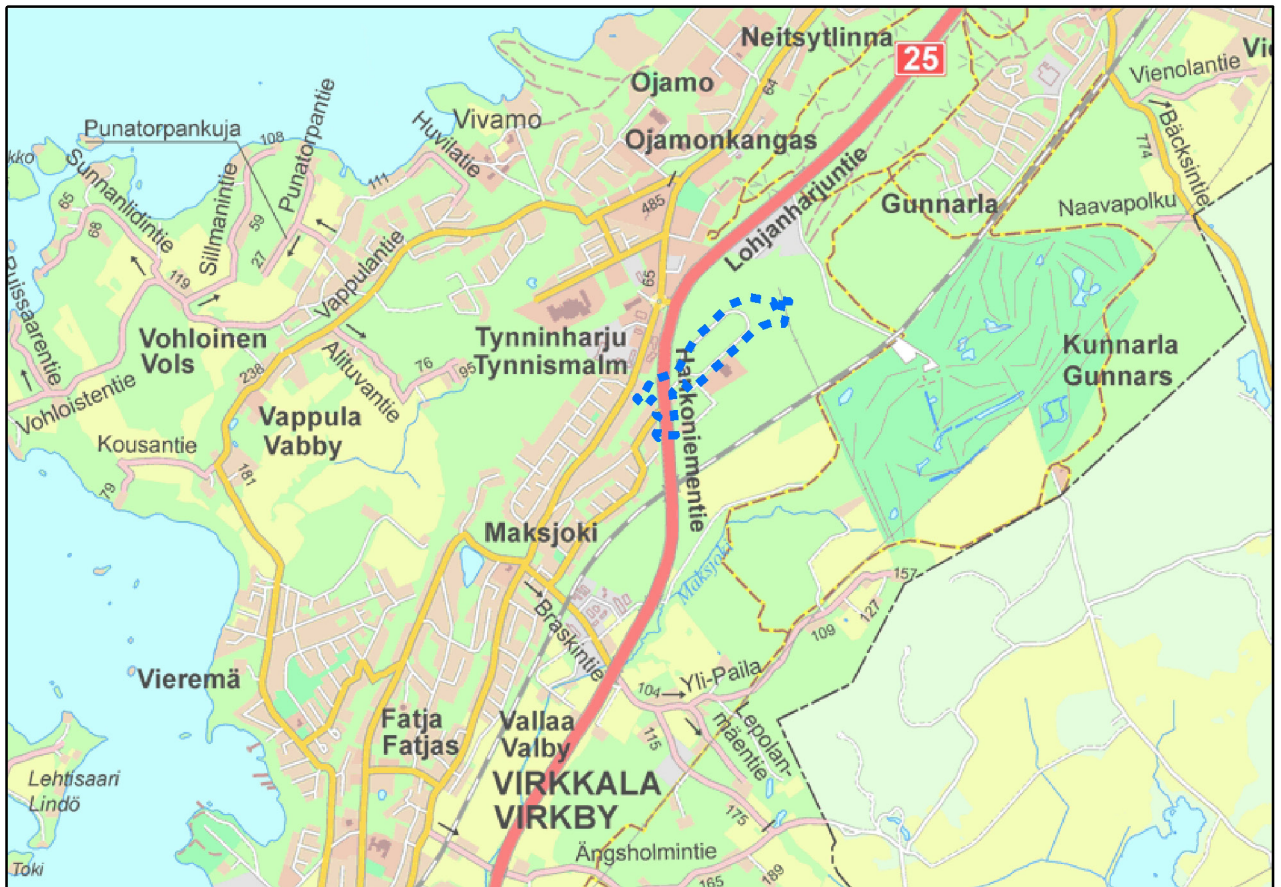
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosissa Tynninharjun suunnitteilla olevan eritasoliittymän eteläpuolella, noin 400 metrin etäisyydellä risteysalueesta. Kaava-alue sijoittuu Ravitien ja Hankoniementien (Vt 25) risteysalueelle ja se ulottuu olemassa olevalle raviradalle saakka.

Valtaosa kaava-alueesta on väljästi rakennettua aluetta sekä sekametsää. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Tanhuhovin kirpputorille johtava tie sekä kirpputorirakennuksen pohjoispuolella oleva osa raviradasta.

Alue on suuruudeltaan noin 15 hehtaaria. Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoituksen edetessä.



Kaava-alue opaskartalla

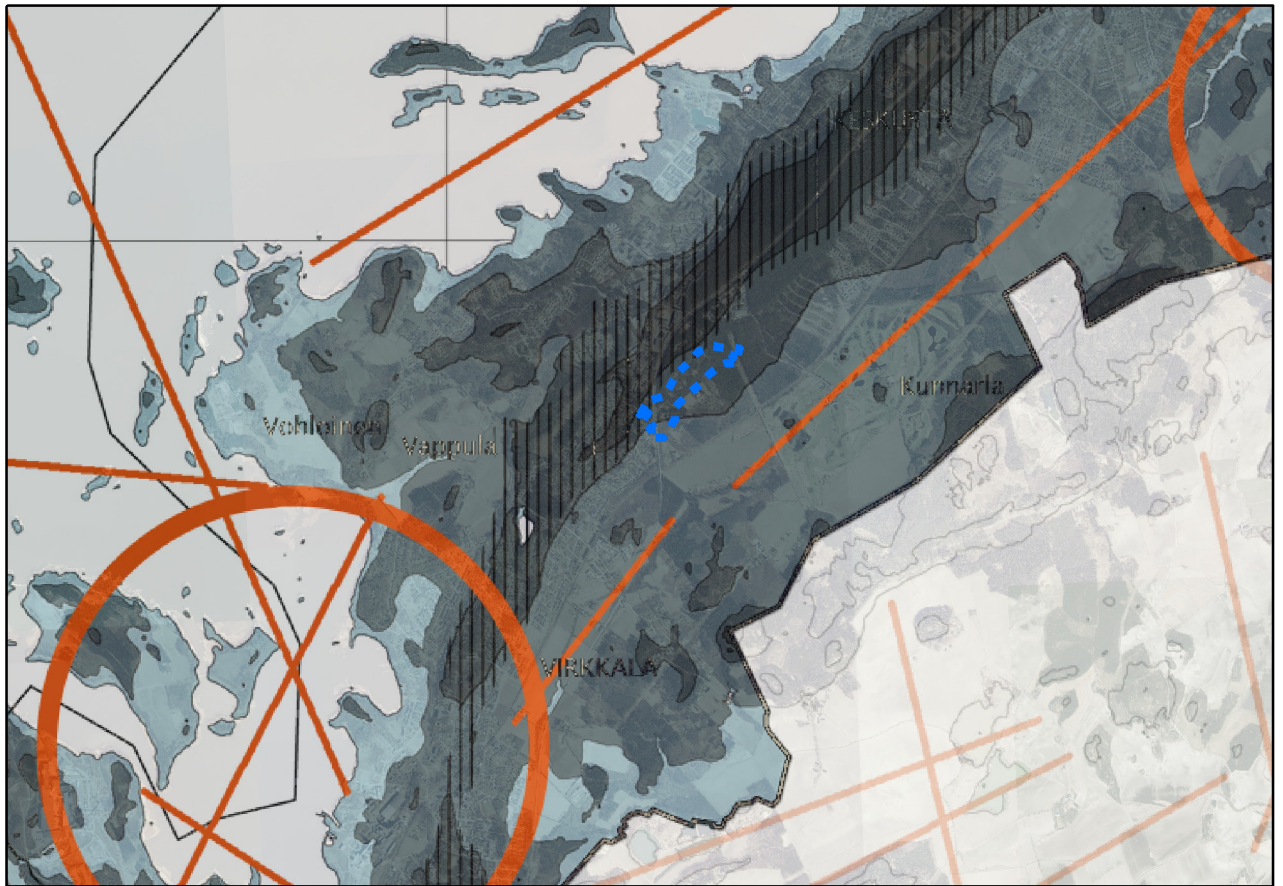
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

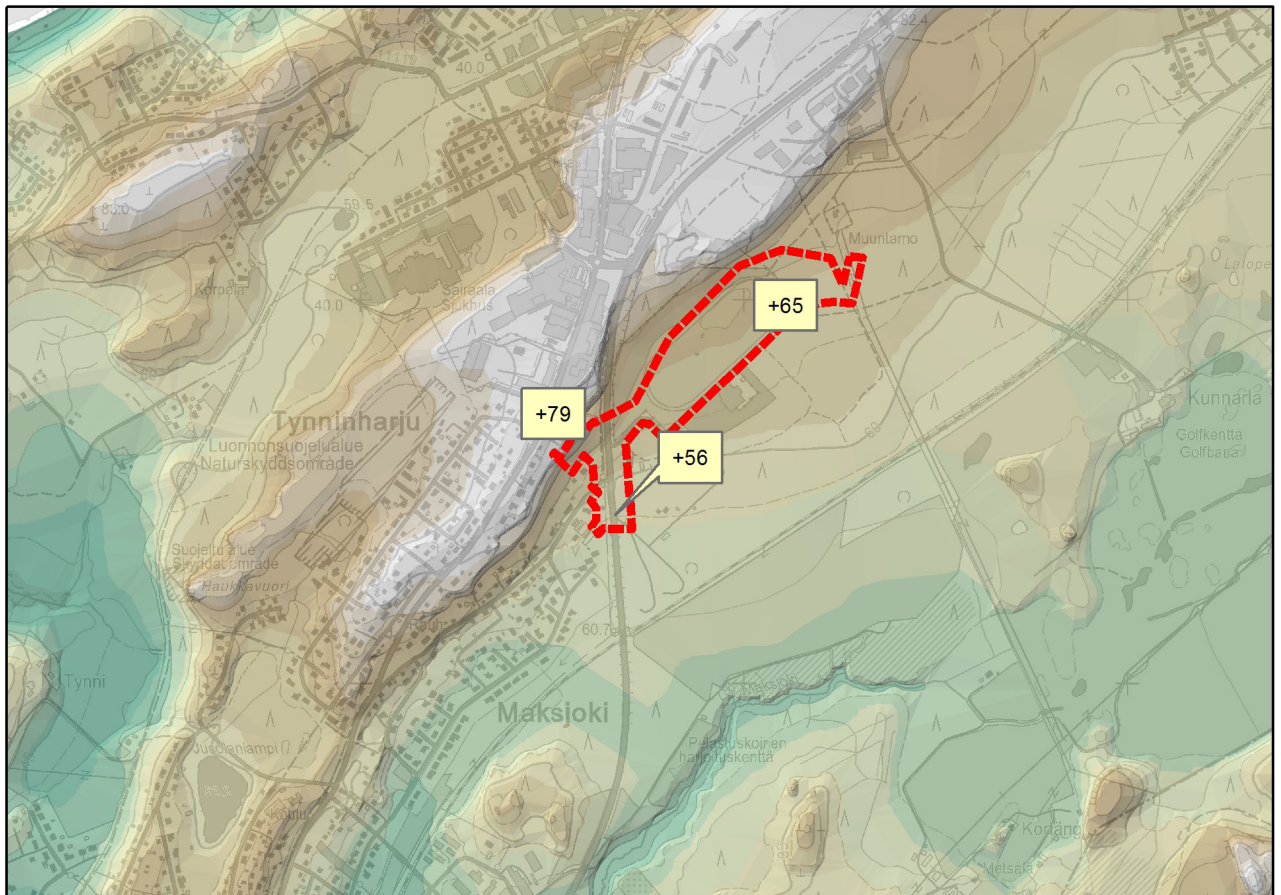
Kaava-alue sijaitsee selänteen ja laakson vaihteittumisvyöhykkeellä Lohjanharjun kaakkoispuolella.

Kaava-alueen keskiosa sijoittuu noin 67 metriä merenpinnan yläpuolelle, koillispuolella korkein kohta on 70 mmpy. Suunnittelualueen matalin kohta on alueen eteläosassa (57mmpy), korkein kohta sijoittuu alueen itäpuolelle (78 mmpy).



Maiseman vyöhykejako ja maisemarakenne, Lohjan ja Sammatin maisemaselvitykset, Lohjan kaupunki, 2008

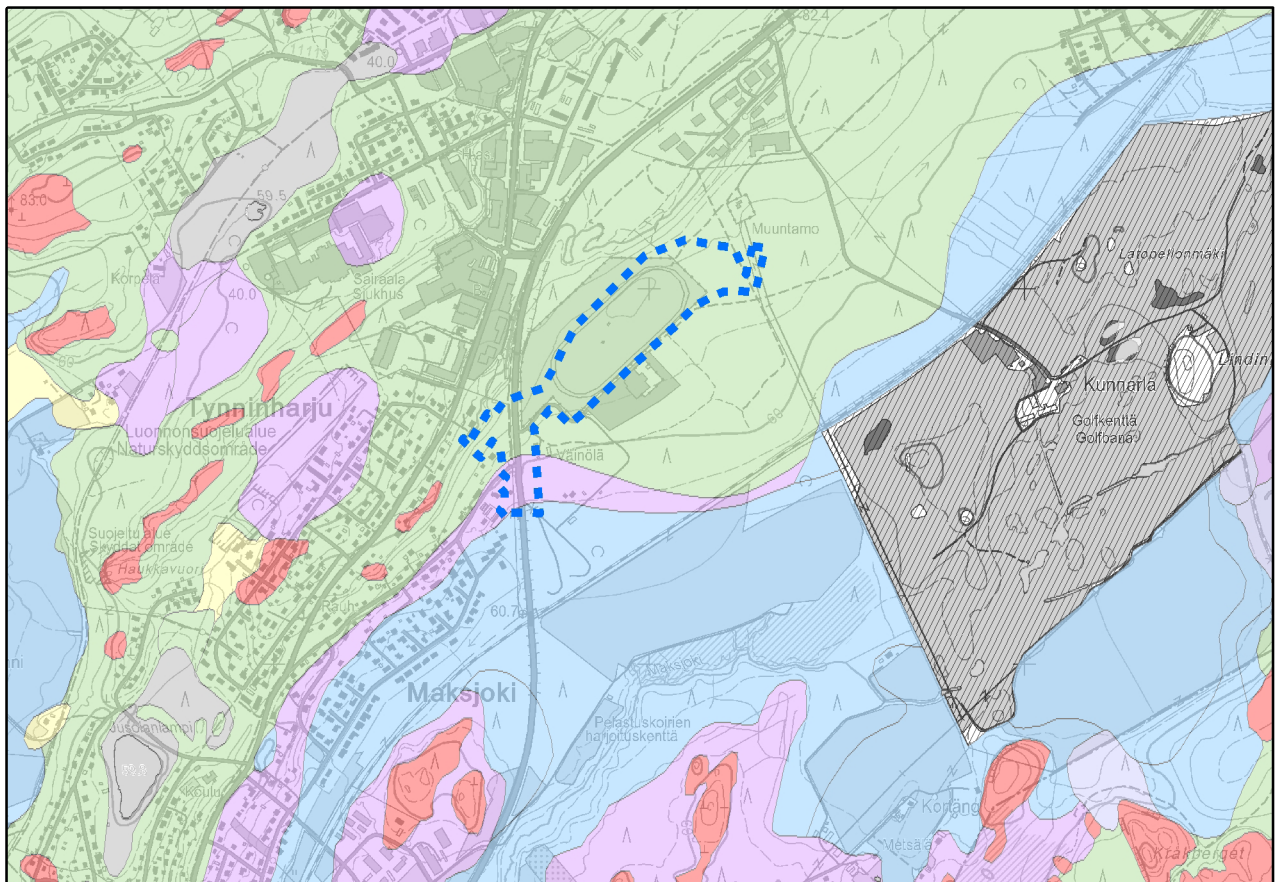
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alueen topografiakartta

MAAPERÄ

Kaava-alueen määperä on pääasiassa hiekkaa, eteläreunassa maaperä on hienoa hietaa ja savea.



Kaava-alueen maaperäkartta, 2017 (Lähde GTK)

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

- Valtaosa kaava-alueesta on väljästi rakennettua aluetta ja kasvillisuudeltaan sekametsää.
- Kaava-alue on pohjavesialuetta.
- Kaava-alueen pohjoispuolinen harjualue on osa Natura-2000 verkostoa ja harjijensuojeluohjelmaa.
- Kaava-alueelle on laadittu Maksjoen osayleiskaavan luontoselvitys vuonna 2000. (Soili Vuorinen)
- Kaava-alueen pohjoispuolella on pistemäinen havainto huomionarvoisista kasvillisuuskohteesta (Jäkälät, *Polyblastia agraria*, Juha Pykälä, *Additions to the lichen flora of Finland. II. Calcareous rocks and associated soils in Lohja, Graphis Scripta 19:17-32, 2007*)
- Raviradan alue on pääasiin tasaista mäntyvaltaista harjun lievealuetta.

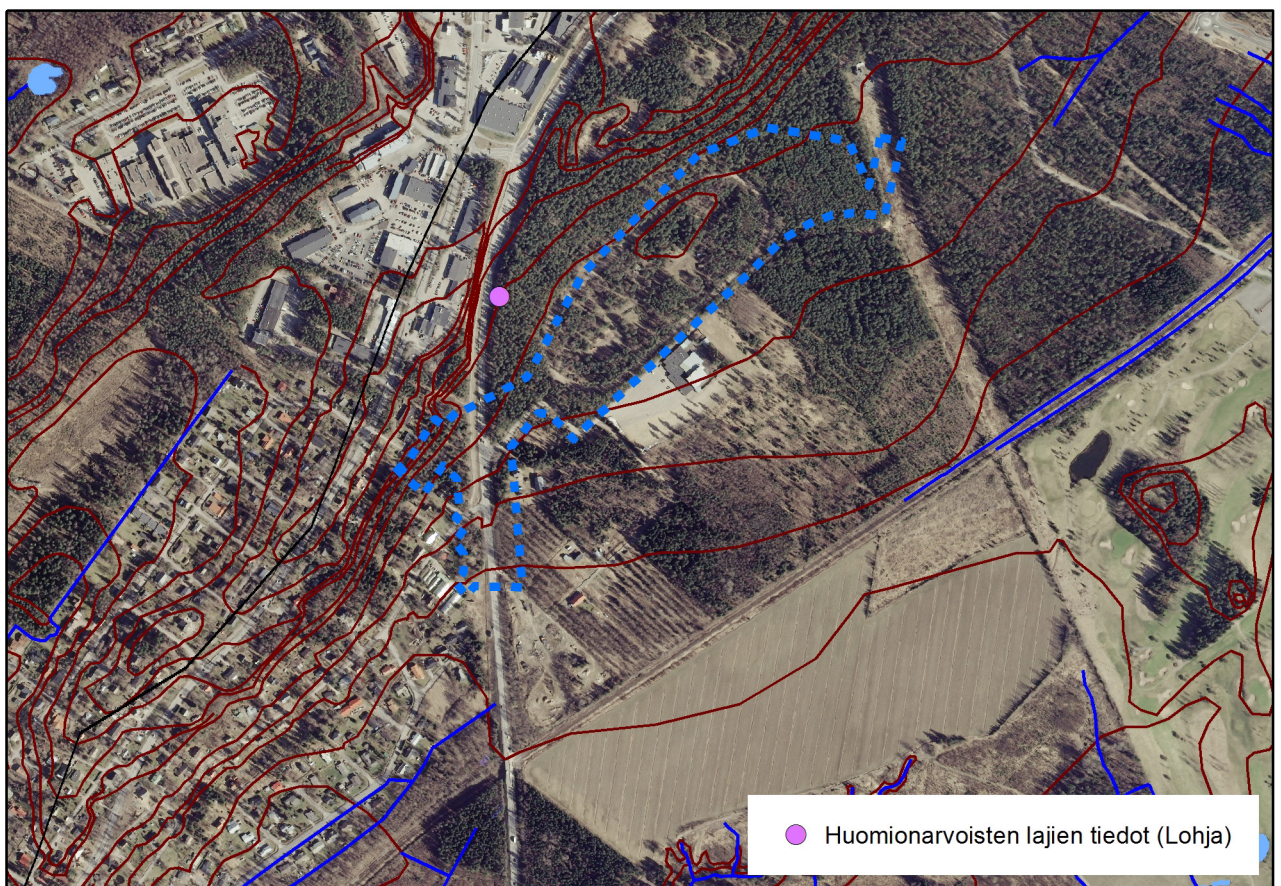
VESIOLOSUhteet

Kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Kaava-alue kuuluu Siuntijoen vesistöön ja se on Kyrkän valuma-alueella. Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksen mukaisesti kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen myötä pintavalunnan muutos on merkittävä. Lisäksi pienalueen (F3) pintavedet laskevat osittain etelässä sijaitsevalle pienalueelle (F2).

Tällä hetkellä tärkeimpänä huleveden purkupisteenä toimii Vt 25:n ja Hanko-Hyvinkää radan risteysalueen länsipuolen alue.

Alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTUUYMPÄRISTÖ

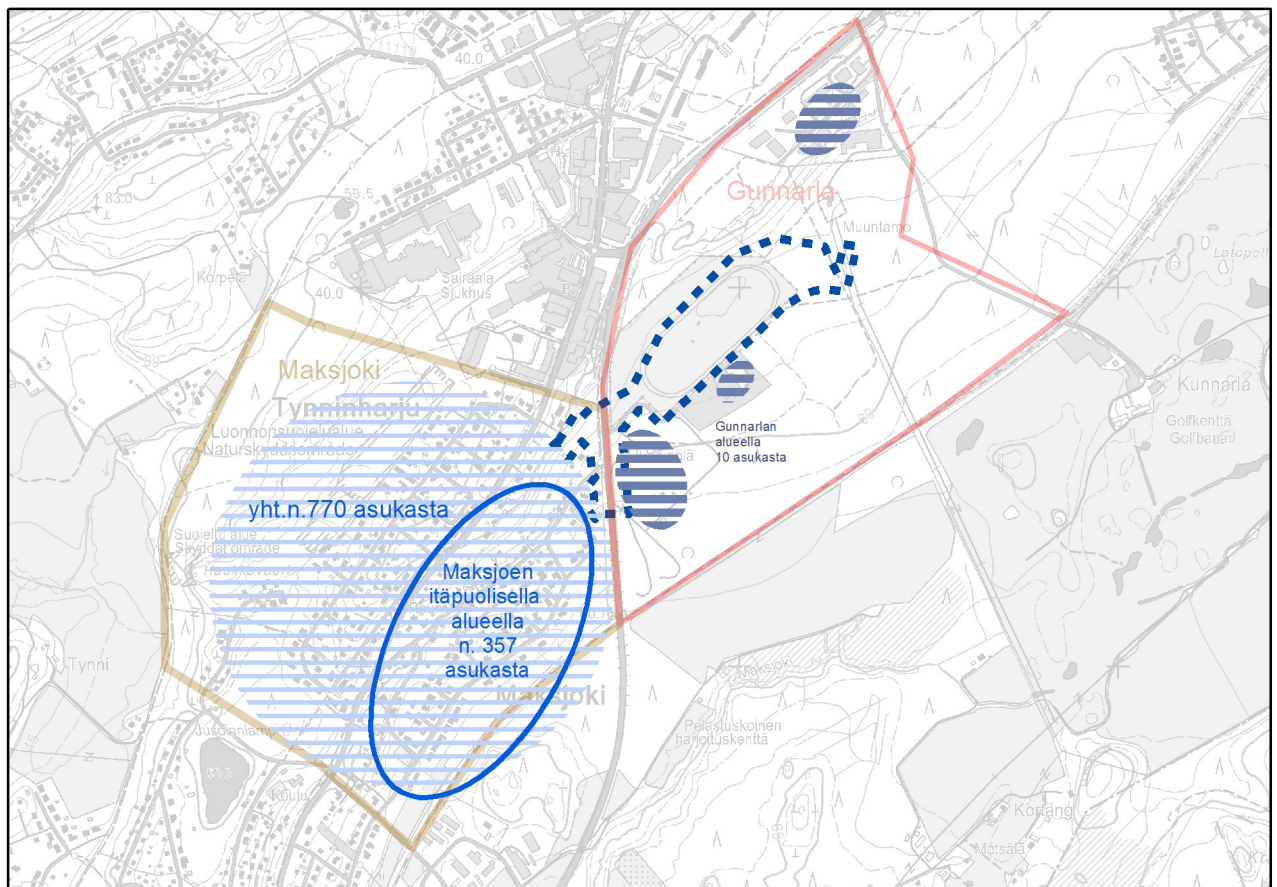
VÄESTÖ

Kaava-alueella asuu alle viisi asukasta. Gunnarlan eteläisellä tilastoalueella asuu noin 10 asukasta. Maksjoen tilastoalueella asuu yhteensä noin 770 asukasta, joista noin 350 henkilöä asuaa Maksjoentien itäpuolella.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta etelään valtatie 25:n varrella. Tynninharjun alakeskuksen kaupalliset palvelut ja työpaikat ovat noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaava-alueen pohjoispuolella on teollisuusrakennusten keskittymä.

Kaava-alueen länsipuolella oleva erillispientaloista koostuva asuinalue on rakentunut pääasiassa 1970-luvulla ja kaava-alueen eteläpuoli on asemakaava-alueen lievealuetta.



Kaavan ja sen lähialueen väestö, 2017, Lohjan kaupunki

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

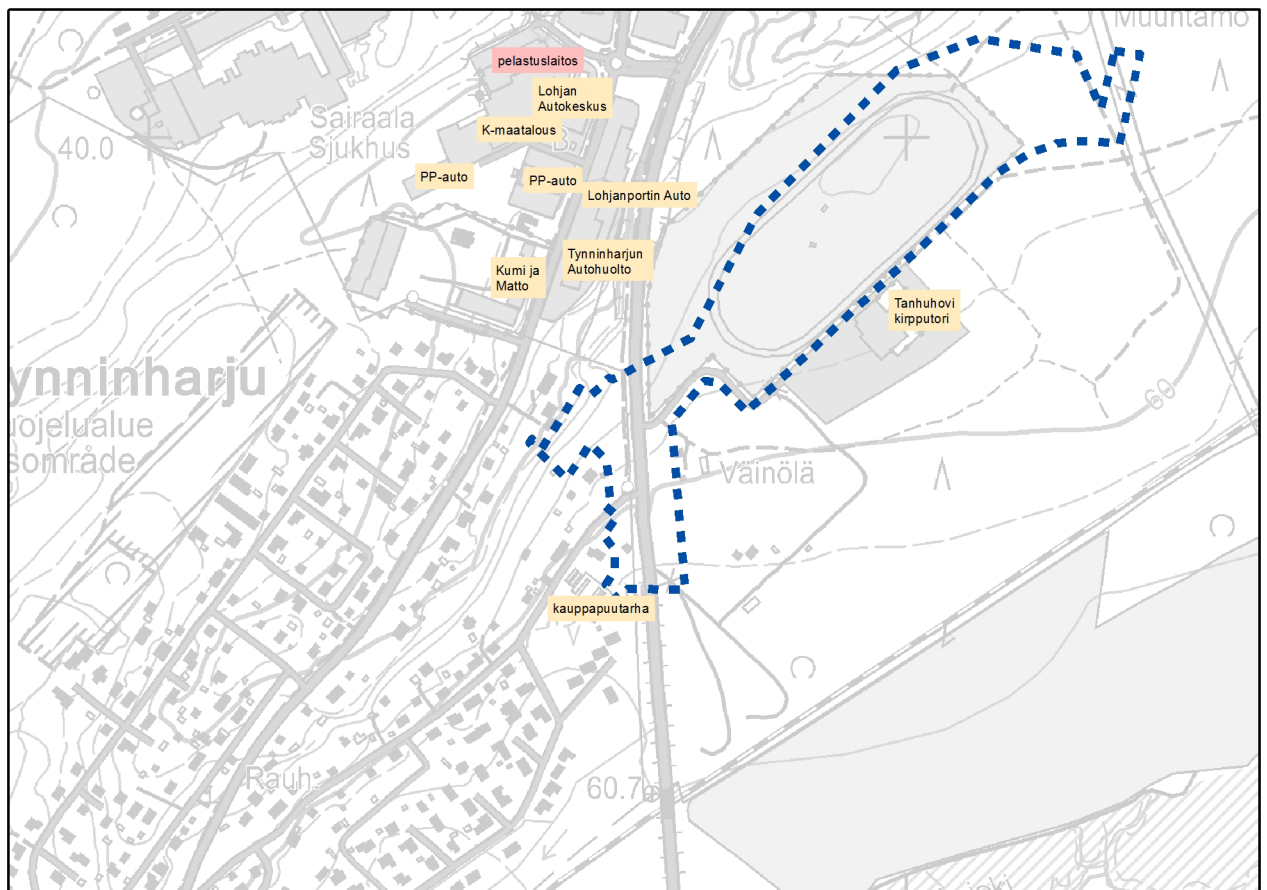
PALVELUT

Tynninharju on toinen Lohjan kaupallisista alakeskuksista. Se on seudullinen kauppapaikka, jonne tullaan ostoksille myös kaupungin ulkopuolelta. Alueella on hypermarket ja muuta päivittäistavarakauppaa sekä merkittävä määrä tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa. Tynninharjulla ei juurikaan ole keskustahakuista erikoiskauppaa. Tynninharjun reunalla on Ojamon lähiön ostoskeskus, jossa on pt-kauppaa sekä muutamia palveluita. *(Taajamaosayleiskaavan kaupallisen selvityksen päivitys, 2011, Santasalo)*

TYÖPAIKAT

Kaava-alue kuuluu kahteen tilastoalueeseen. Kaava-alueen itäpuolen Gunnarlan eteläisellä tilastoalueella työskentelee noin 50 henkilöä, joista valtaosa työskentelee teollisuuden sekä tukku- ja vähittäiskaupan alalla. Maksjoen tilastoalueella työskentelee noin 50 henkilöä pääasiassa rakentamisen ja kuljetus- ja varastointialalla.

Kaava-alueen viereisellä Tynninharjun tilastoalueella on yhteensä yli 1400 työpaikkaa, joista suurin osa työskentelee sosiaali- ja terveyspalveluiden alalla. Tukku- ja vähittäiskaupan alalta tilastoalueella on yli 420 työpaikkaa. *(Tilastokeskus, 2016)*



Kaavan lähialueen palvelut ja työpaikat, 2017

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LIIKENNE

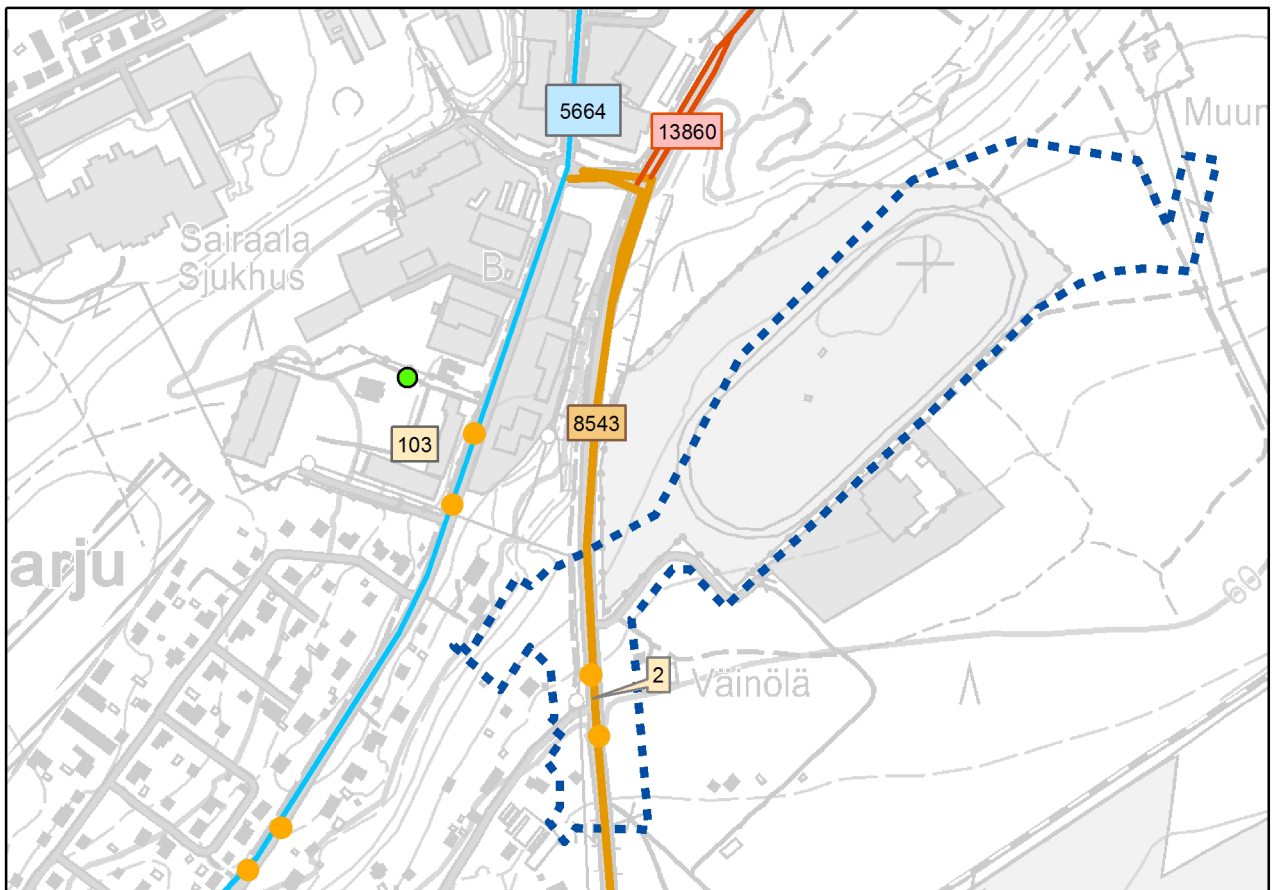
Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisen pääväylän Vt 25 varrella, noin 400 metrin etäisyydellä Vt 25, Ojamonharjuntien ja Maksjoentien risteysalueesta. Risteysalueelle on suunnitteilla eritasoliittymä, jonka suunnitteluvaiheet ja vaikutukset ovat esitetty tarkemmin osiossa Kaava-alueen muut suunnitelmat.

Vt 25:llä ajaa noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vt 25 varrella on valaistu kevyen liikenteen väylä, joka päättyy Ravitiehen.

Tällä hetkellä kaava-alueeseen rajautuva Ravitie toimii alueen kokoojakatuna. Vt 25:tä on risteys Ravitielle sekä Tanhunhoville johtava tie.

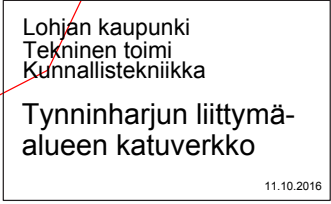
Lähialueen joukkoliikenne kulkee Maksjoentien varressa.

Hanko - Hyvinkää rautatie on alueen eteläpuolella.



Kaavan lähialueen liikenneverkko, 2017, Lohjan kaupunki

Tynninharjun liittymä



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

- Vt 25 on historiallinen tie (*Lohjan ja Sammatin maisemaselvitys, 2008*)

- Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä.

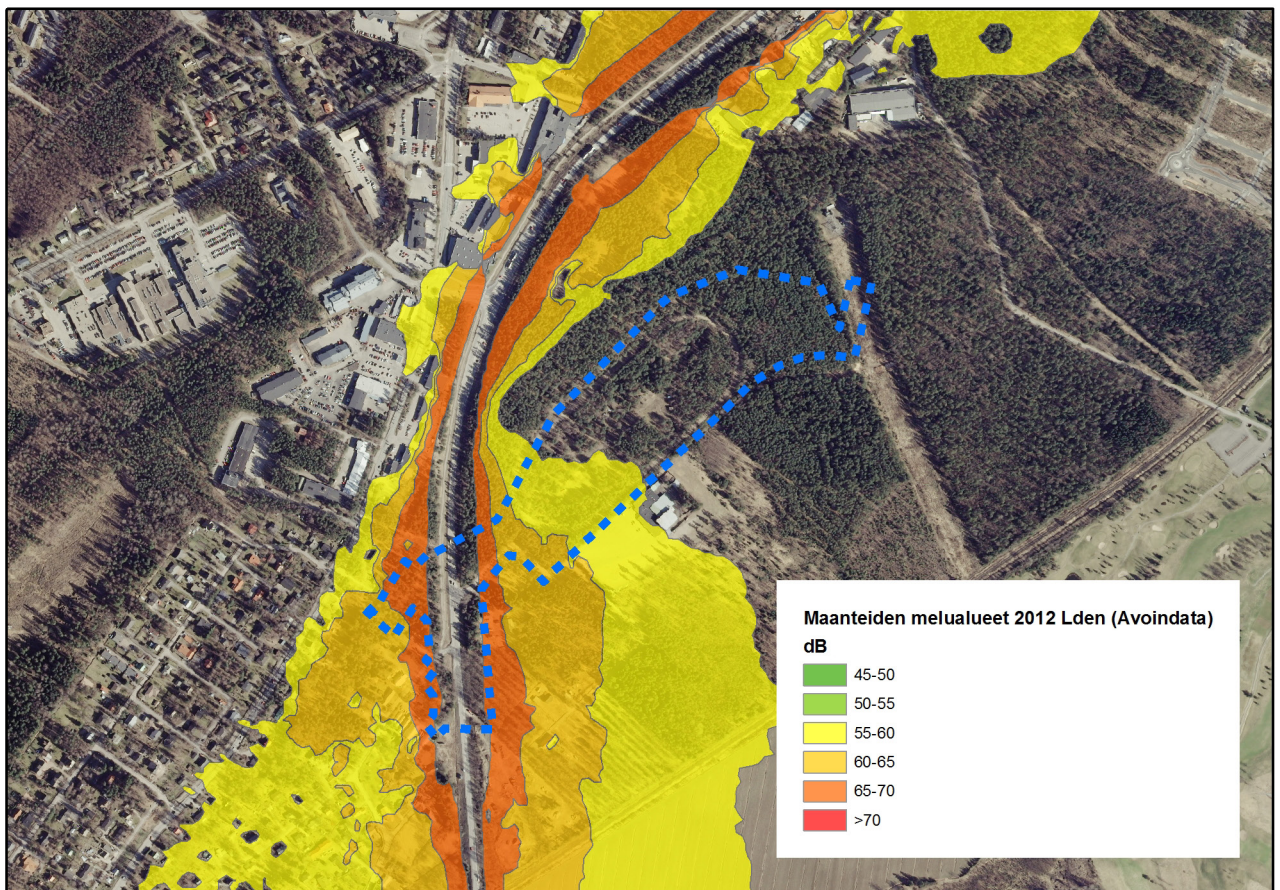
TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue ei ole vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Alueella ei ole voimalinjoja. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee voimalaitosrakennus, Tynninharjun 110/20 kV sähköasema. Sähköasemalle tulee etelästä 110 kV suurjänniteilmajohto. Johdolle ja sen tarvitsemalle johtoaukealle on haettu 1980 valtioneuvoston myöntämä pakkolunastuslupa. Lunastusluvan mukaan pakkolunastettavan linjan leveys saa olla kauttaaltaan 26 metriä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueelle aiheutuu Vt 25:n liikenteestä meluhäiriötä.

Alueella sijaitsee ravirata, jota on käytetty palokunnan ja raviharrastajien harjoitusalueena. Raviradan alueella on useita vanhoja väestönsuojelukoulun ja palokunnan harjoitusrakennelmia, kuten erilaisia raunioita, luolia, torni ja savusukellustiloja. Alueella on maaperän puhdistustarve.



Kaava-alueen maantien meluarvot

ALUEEN RAKENNUSKANTA JA MUU YMPÄRISTÖ

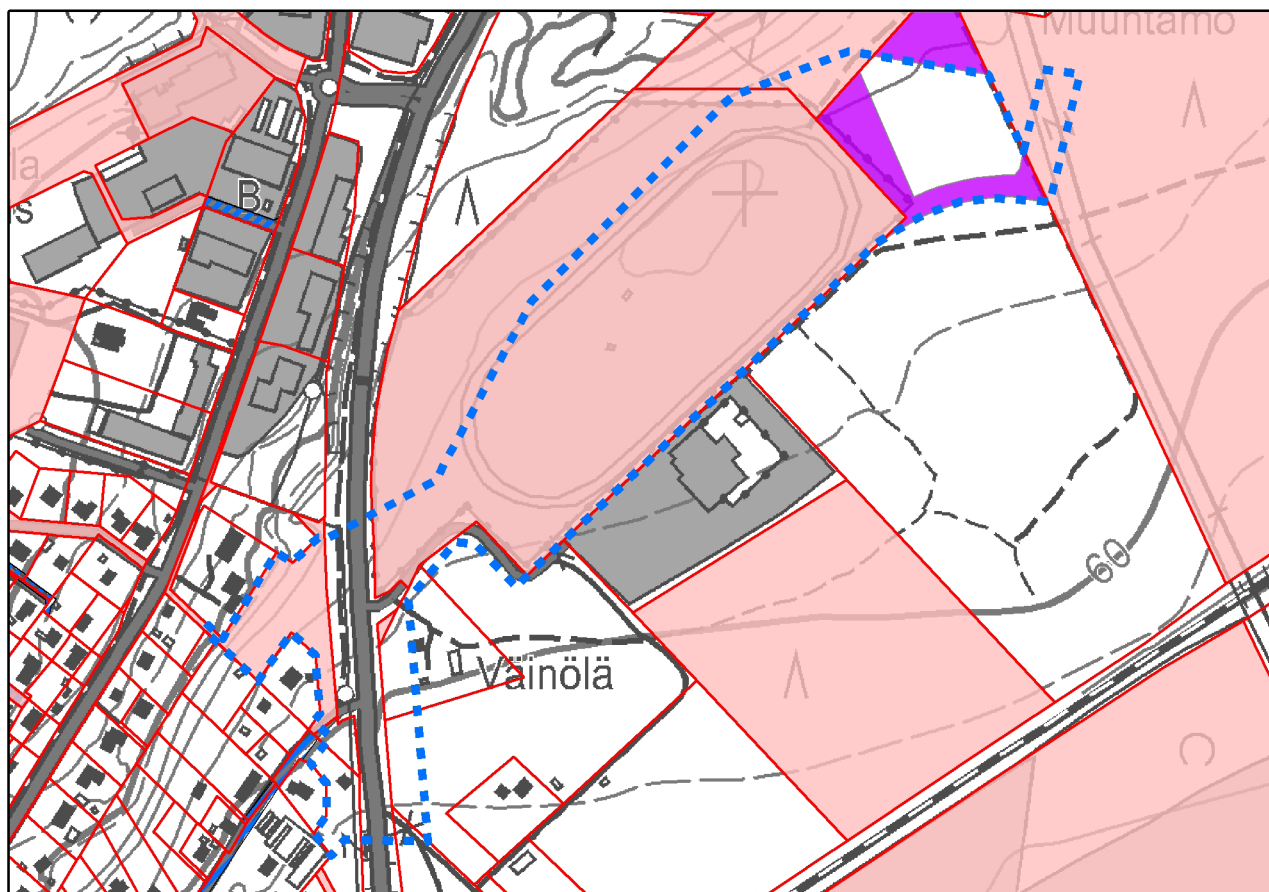
Kaava-alueella sijaitsee yksi asuttu erillispientalo, joka on rakennettu 1960 -luvulla. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuttu erillispientalo, joka on rakennettu 1950 -luvulla. Lisäksi asuinrakennusten pihapiireissä on talousrakennuksia.

Alueella sijaitsee ravirata. Lohjanseudun raviharrastajat ry:llä on tilapäinen käyttöoikeus Raviradan alueeseen.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on osittain kaupungin omistuksessa (punainen) ja koillisosassa on kaupungin määräala (lila). Valtio omistaa Vt 25 liikennealueen. Osa kaava-alueen etelä- ja koillisosasta on yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen maanomistus, punaisella osoitetut alueet ovat kaupungin omistamia maa-alueita, 2017

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

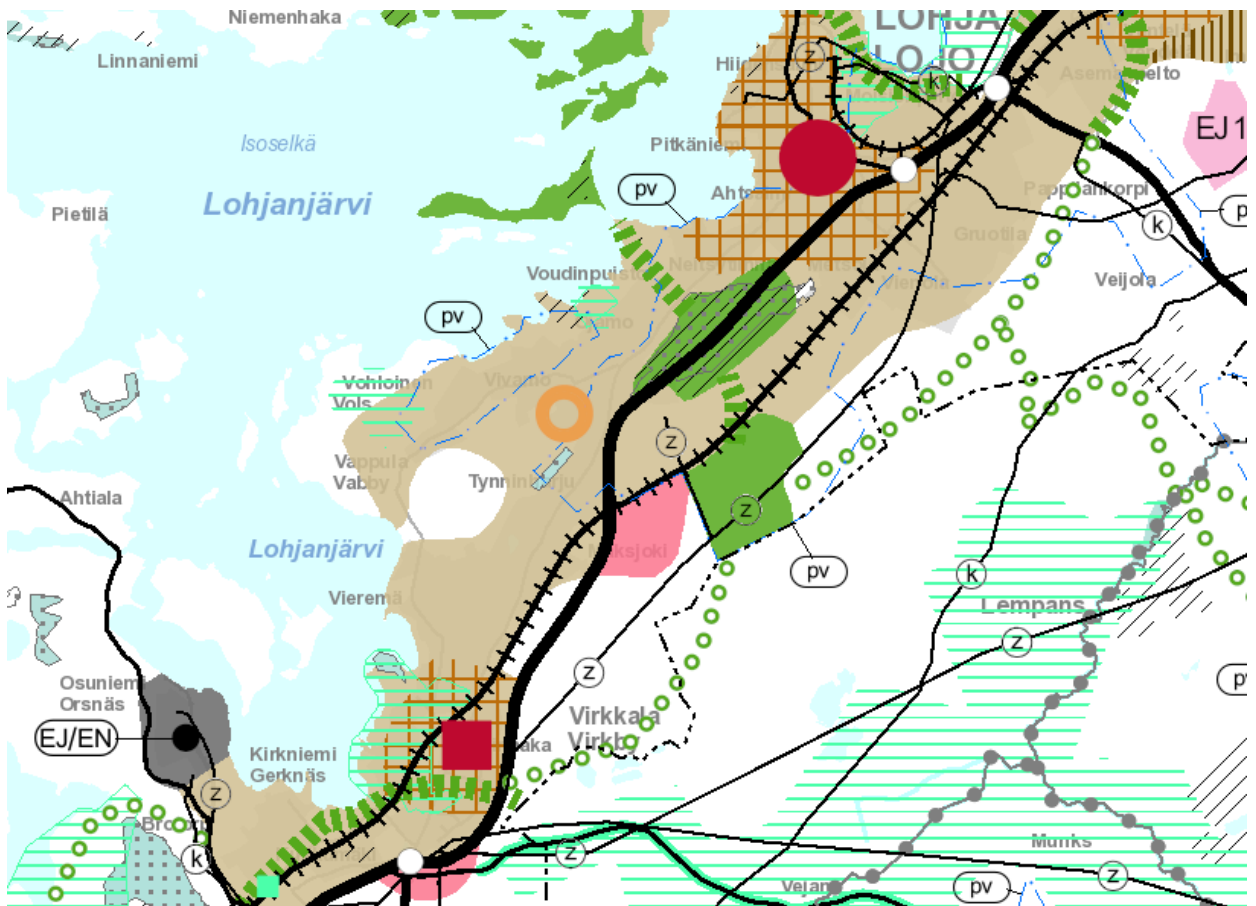
Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät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

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli ausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentuu kaavaehdotukseksi, joka tulee nähtäville vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä on osoitettu asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena.

Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty voimajohdon merkintä.



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

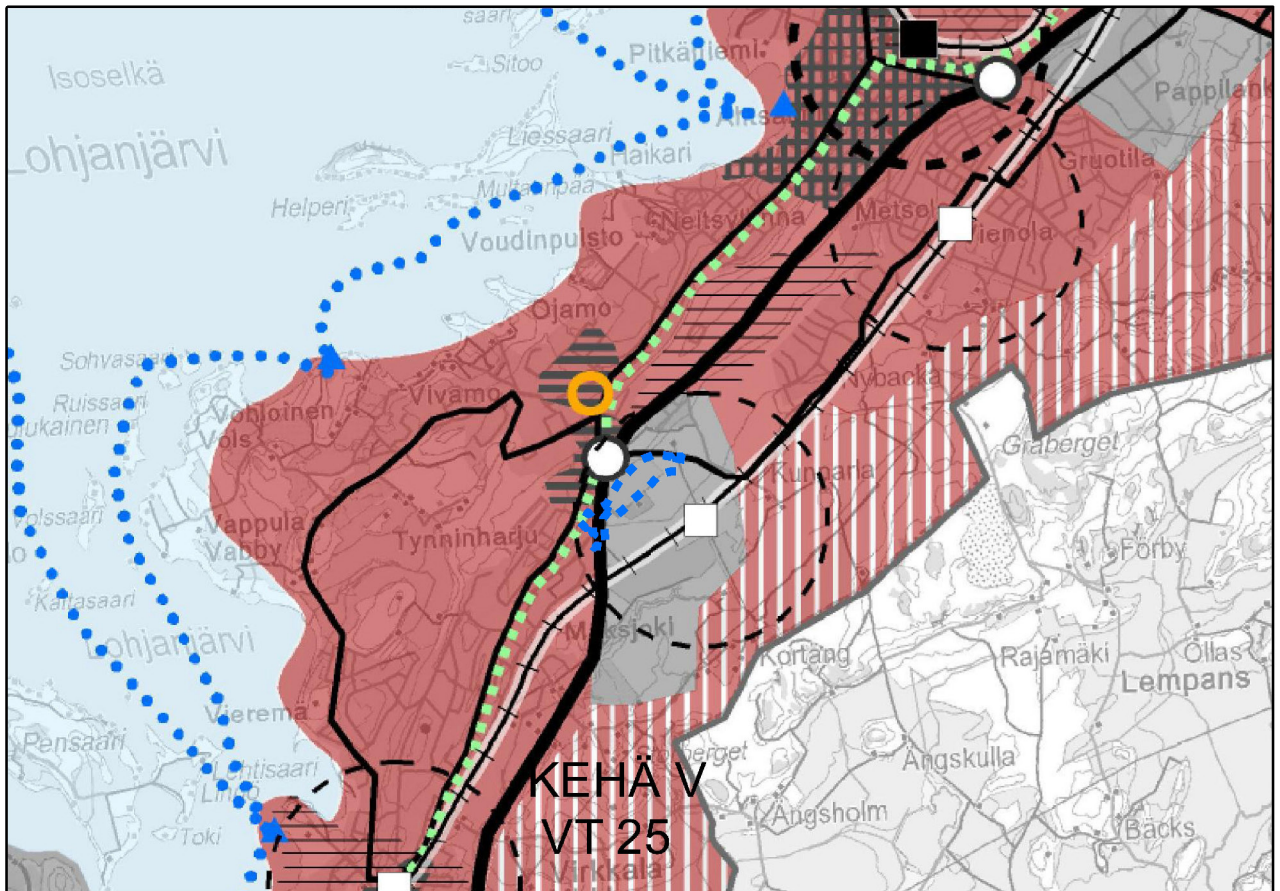
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 Kehä V Yritysilohjan alueella. KehäV kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittyminä hyvien liikenneyhteysien varrella.

Lisäksi alue on mahdollisen Länsiradan aseman vaikutusalueella.



Ote Lohjan kaupungin rakennemallista

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

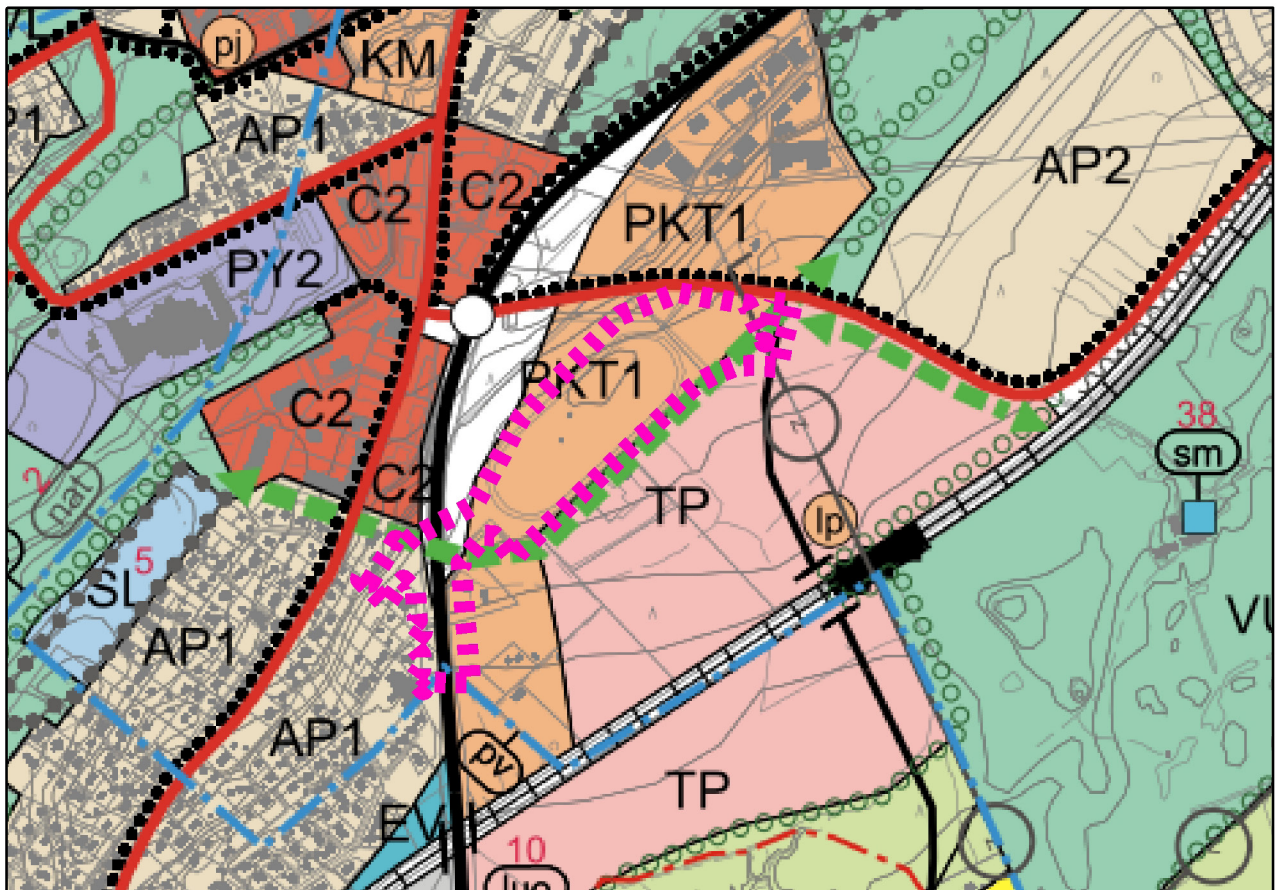
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (PKT1).

Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä.

Lisäksi taajamaosayleiskaavassa on osoitettu viheryhteystarve, valtatie, joukkoliikennepainotteinen katu/tie, kevyen liikenteen yhteys, sekä lounaassa pientalovaltainen asuntoalue.



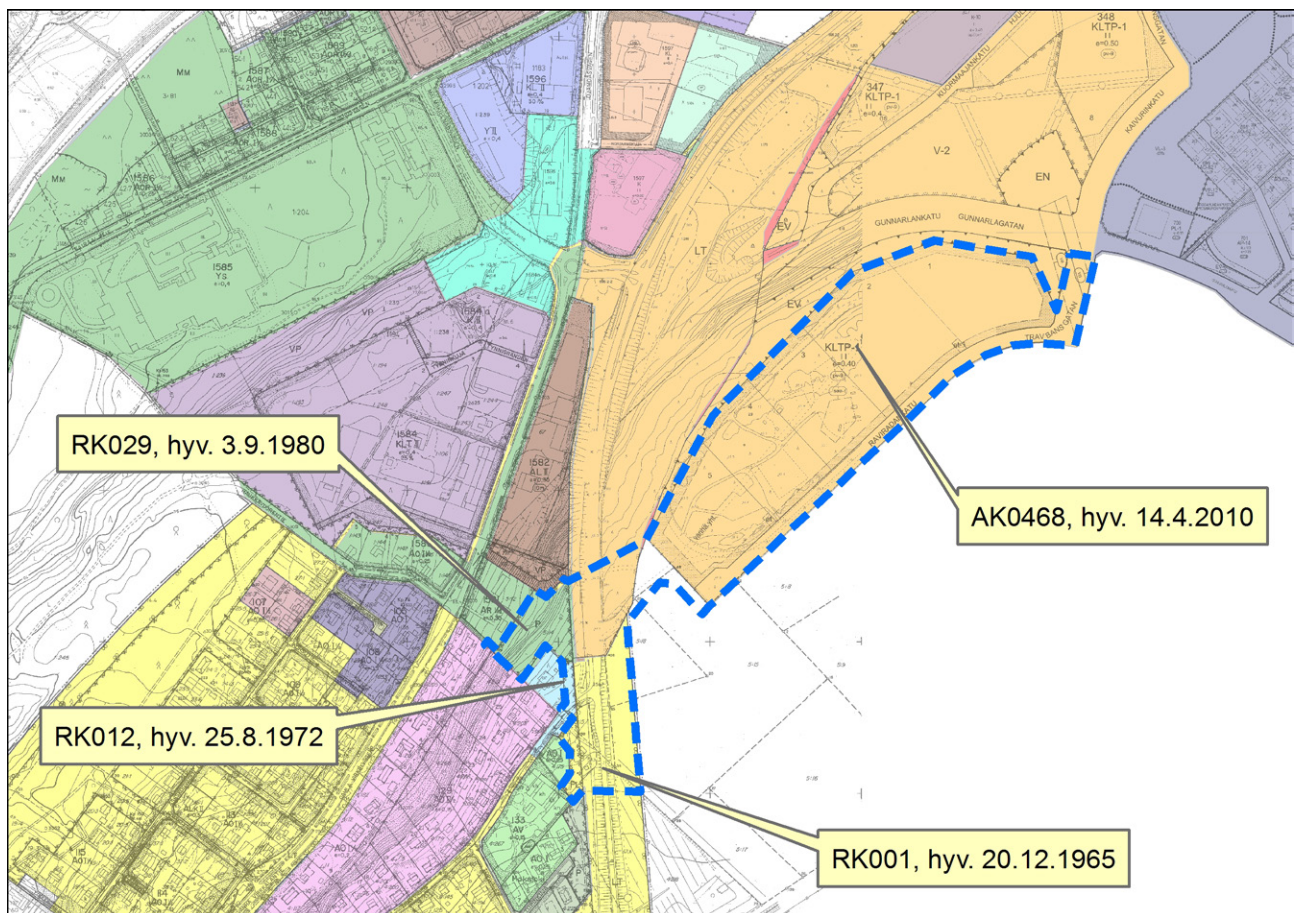
Ote taajamaosayleiskaavasta

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

- Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva RK001 on hyväksytty 20.12.1965. Alue on osoitettu LT- alueeksi (Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen sekä PL-alueeksi (Luonnontilassa säilytettävä puistoalue).
- Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva RK012 on hyväksytty 25.8.1972. Alue on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).
- Kaava-alueen länsireunassa sijaitseva RK029 on hyväksytty 3.9.1980. Alue on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (P).
- Kaava-alueen itäosan asemakaava AK468 on hyväksytty 14.4.2010. Kaavassa on osoitettu Vt 25 yleisen tien alueeksi (LT). Kortteli 350 on liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten korttelialuetta (KLTP). Alueelle saa liiketiloina sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Korttelin tehokkuus on 0,40 ja kerrosluku 2, aluetta reunustaa istutettava alueen osa, etelässä Raviradankatu ja se on pohjavesialuetta. Alueella on puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Lisäksi itäreunassa on vaara-alue.



Ote ajantasa-asemakaavasta

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Liikennevirasto on 19.4.2013 hyväksynyt Uudenmaan ELY-keskuksen lähettämän 29.6.2012 päivätyn tiesuunnitelman paaluväliltä 1 800 -4 520 päätöksellään 275/0720/2013 19.4.2013 sekä 29.6.2012 päivätyn ja 7.11.2016 muutetun tiesuunnitelman paaluvälillä 0-1 800.

Alustavan aikataulun mukaisesti Lohjan kaupungin Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka yksikön valmistelumat rakennussuunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2017.

Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolen katusuunnitelmat (Gunnarlankatu, Raviradankatu, Kaivurinkatu) käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 25.4.2017 *"Gunnarlankadun, Raviradankadun ja Kaivurinkadun katusuunnitelmien laatiminen on tullut ajankohtaiseksi liittyen Tynninharjun eritasoliittymän toteutukseen. Gunnarlan alueelle ohjataan liikenne jatkossa eritasoliittymästä Gunnarlankadulle ja edelleen Raviradankadun ja Kaivurinkadun kautta nykyisille kiinteistöille sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille."* Tekninen lautakunta päätti asettaa Gunnarlankadun, Raviradankadun sekä Kaivurinkadun katusuunnitelmat (Ib-KATU-520- 60- 68) rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville, ja hyväksyi suunnitelmat vesihuollon osalta.

SELVITYKSET

Laaditut selvitykset:

- Lohjan taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvin osin
- Valtatie 25 Hanko - Mäntsälä, Kehittämisselvitys, 2011, Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja, Tie- ja rakennussuunnitelma, Melu- selvitys, 2012, A-insinöörit

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditaan selvityksiä kaavoituksen edetessä tarpeen mukaan.