



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TLE | 20.10.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 *Valmisteluvaihe*

L12 NUMMEN KEVYEN LIIKENTEN VÄYLÄ
103. KAUPUNGINOSA NUMMI
KORTTELEIDEN 24 JA 63, KORTTELEIDEN 5, 6, 12, 38 JA 61 OSIEN SEKÄ
LIIKENNE-, KATU-, PUISTO-, VIRKISTYS- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Katualueen aluevaraus perustuu laadittuun tiesuunnitelmaan (29.5.2015), johon sisältyy myös jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyt. Katualueeseen rajoittuvia alueita on sisällytetty asemakaavan muutosalueeseen siltä osin kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisen katu- tai liikennealueen uudelleen järjestely on edellyttänyt niitä mukaan otettavaksi.

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset liikennealueet (LYT, LT) muutetaan katualueeksi siltä osin, kun tiesuunnitelmassa ehdotettu raja-alue edellyttää. Suunnitelman mukaisen katualueen tarvitseman alueen ulkopuolelle jäävät vanhentuneet liikennealuevaraukset on muutettu ympäristöön soveltuvan käyttötarkoituksen mukaisiksi alueiksi.

Uuden katualueen tarve:

- Kortteliin 38 sijoittuvasta maatalouskeskuksen alueesta (AM/s) muuttuu katualueeksi pieni osa kiinteistön eteläisimmän Oilaantien liittymän pohjoispuolella. Liittymän eteläpuolella katualue laajenee maatalousalueelle (MT) enimmillään n. 4 metrin leveydeltä n. 80 metrin matkalla.
- Korttelin 24 kohdalla katualue laajenee vanhan paloaseman tontille.
- Korttelin 61 kohdalla katualuetta on laajennettu n. 25 m²:n verran AL- ja AM/s -korttelialueille.
- Korttelin 6 kohdalla katualue laajenee YM/s-korttelialueelle Ilmoontien ja Oilaantien risteyksessä näkemäalueen johdosta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tarpeettoman katu- tai liikennealueen liittäminen korttelialueeseen tai muuhun alueeseen:

- Vanhalle liikennealueelle varattu alue pienenee merkittävimmin Oilaantien (mt 1251) ja Turuntien (mt 110) risteysalueen ympäristössä, jossa katualueeksi tarpeeton alue muuttuu maatalousvaltaiseksi alueeksi (MT) sekä korttelin 12 pohjoispuolella, jossa liikennealueelle sijoittuneen linja-autoaseman varaus poistetaan.
- Kortteleiden 12 ja 63 AL- ja AO/s -alueisiin liitetään tarpeetonta katualuetta.
- Korttelin 60 (AM/s) ja katualueen väliin muodostuu vanhasta liikennealueesta suojaviheralue, jolla sijaitsee mahdollisuuksien mukaan säilytettävää kasvillisuutta (EV/s).
- Kortteliin 38 sijoittuvaan maatalouskeskuksen alueeseen (AM/s) liitetään vanhaa katualuetta rakennusten läheisyydessä.
- Nummen kirkkotien ja Oilaantien risteysalue kapenee, kun korttelin 6 AO/s laajennetaan siten, että risteykseen sijoittuva suojeltu rakennus saadaan kokonaan mahtumaan korttelialueelle.

Suunnittelualueeseen sisällytettyjen katualueeseen rajautuvien korttelialueiden käyttötarkoitukset on pääosin säilytetty voimassa olevien asemakaavojen mukaisina tai olemassa olevaa tilannetta paremmin vastaaviksi päivitettyinä. Kaavaluonnoksessa on esitetty suojeltavat rakennukset ja arvokkaat ympäristöt.

Kaavan rakenne

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu uutta katualuetta. Uusia asuintontteja muodostuu yksi, kun vanha paloaseman YL-tontti muutetaan erillispientalojen tontiksi AO/s.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO/s)

Alueen ja sillä olevien rakennusten luonne ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Kortteli 5: 5 tonttia, e=0,2, kerrosluku 1 u 3/4

Kortteli 6: 2 tonttia, e=0,2, kerrosluku 1 u 3/4

Kortteli 24: 1 tontti, e=0,15, kerrosluku II

Kortteli 63, 1 tontti, e= 0,15, kerrosluku 1 u 3/4

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kortteli 12: 1 tontti, rakennusoikeus 250 k-m², kerrosluku II

Kortteli 61: 1 tontti, e=0,25, kerrosluku 1 u 3/4

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään (AM/s)

Alueella on erityisesti valvottava, että historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, kasvillisuus ja kyläkuva säilyvät. Asuinrakennusten julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee olla hillityin peittovärein maalattu lauta. Katon tulee olla harjakattoinen. Uudisrakennusten samoin kuin korjattavien ja muutettavien rakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden puolesta ympäristöön.

Talouskeskukset sijoittuva kortteleihin 38 ja 61 ja niillä e=0,10.

Museorakennusten korttelialue (YM/s)

Ennallaan säilytettävä museorakennusten korttelialue. Alueeseen liittyvistä toimenpiteistä on pyydetty maakuntamuseon lausunto.

Kaavassa ei ole esitetty alueelle uutta rakennusoikeutta.

Muut alueet

Maatalousalue (MT)

Muodostuva maatalousalue liittyy Turuntien (mt 110) ja Oilaantien risteysalueen ympäristön maatalousalueeseen.

Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on säilytettävä avoimena (MA)

Alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista maatalouden talousrakennuksen rakennusalaa, joiden rakennusoikeudeksi on esitetty nykyisten rakennusten kerrosalat 870 k-m² ja 170 k-m².

Suojaviheralue (EV, EV/s)

Suojaviheralueiksi on osoitettu pääasiassa tarpeettomaksi käyneitä vanhoja liikennealuevarauksia. EV/s -alueella tulee kasvillisuus säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Katu

Suunnittelualueelle sijoittuu Oilaantien katualue sekä osat Urheilukujaa ja Nummenkirkkotietä.

Rakennussuojelu

sr-1: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä sen luonnetta ja ulkoasua saa muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

sr-2: Suojeltu museorakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa. Korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY):

Rakentamisessa ja toimenpiteissä on otettava huomioon sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilyttämisen turvaaminen. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto aluetta koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Yleiset määräykset:

Maankäytössä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ”Nummenjoen- Pusulanjoen viljelylaakso”, jonka arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE

Väestö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen väestömäärään. Alueelle ei muodostu uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kevyen liikenteen väylän toteutuminen parantaa alueen saavutettavuutta ja yhteyksiä yhdyskuntarakenteessa. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset kevyenliikenteen väylän toteuttamiselle.

Rakennettu ympäristö ja suojelut

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettu huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ”Nummenjoen ja Pusulanjoen viljelylaakso” sekä maakunnallisesti ja osittain valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaavamääräyksissä viitattu alueen kuulumiseen valtakunnallisesti arvokaaseen maisema-alueeseen ”Nummenjoen- Pusulanjoen viljelylaakso”, jonka arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Kaavakartalle on erikseen merkitty valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Nummen kirkonkylä” kuuluvat alueet (RKY).

Voimassa olevassa asemakaavassa suojelluiksi merkityt rakennukset on merkitty myös asemakaavan muutosluonnokseen. Eri vuosina vahvistettujen asemakaavojen erilaiset suojelumääräykset on asemakaavaluonnoksessa esitetty yhteneväisinä sr-1, sr-2 ja /s -määräyksinä.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen vanhentunut linja-autoasemalle (LA) varattu alue Niilonpirtin pohjoispuolella muutetaan olemassa olevan käytön mukaisesti maatalouskäyttöön. Alue on varattu asemakaavan muutoksessa maisemallisesti arvokkaaksi avoimena säilytettäväksi peltoalueeksi (MA), jolle voi sijoittaa jo toteutuneen rakennuskannan mukaisen määrän maatalouden talousrakennuksia.

Tieympäristön käsittelyn periaatteista on esitetty tiesuunnitelmassa (29.5.2015) seuraavaa: ”Vanha purettava tienpohja on tarkoitettu maisemoida kukkivaksi niityksi Nummenjoen eteläpuolella paaluvälillä plv 800-1000. Niitylle istutetaan muutamia kulttuurimaisemaan sopivia lehtipuita. Tien luiskat ja rakentamisen aikana rikkoutuneet alueet verhoillaan pääasiassa maisemanurmella. Vanhan sillan tukimuurista purettavista luonnonkivistä tehdään loiva kivipengerrys vanhan sillan kohdalle uoman luiskiin. Kivipengerrys tehdään niin loivaksi, että suojakaiteita ei tarvita. Sillan purettavia kivipaaseja voidaan sijoittaa myös kevyenliikenteen reunalle toimimaan kivipenkkeinä. Kivipenkit reunustetaan esim. noppakivillä.”

Asuinympäristöt

Vanhat suojellut asuinympäristöt säilyvät voimassa olevaan asemakaavaan nähden pääosin ennallaan. Joissain kohdin pihapiireissä ja istutuksissa tapahtuu muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna, vaikkakin katualue toteutuisi voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikennealueen puitteissa. Katualueen rajausta muutetaan paikoin korttelinrajoina.

Olemassa oleviin pihapiireihin on asemakaavaluonnoksessa lisätty istutettavia tontinosia.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen vanhan paloaseman korttelialue (YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), jolla alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei muodostu uusia palveluita tai työpaikkoja. Nykyisten palveluiden saavutettavuus paranee kevyen liikenteen väylän toteutuessa.

Luonnonympäristö

Tiesuunnitelman mukaan suunnittelualueen väyläympäristössä säilytetään mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta ja hyväkuntoisia puita. Poistettavia puita pyritään korvaamaan uusilla puilla siellä, missä puulla on tärkeä merkitys maisemassa.

Katualueelle sijoittuu Nummenjoen pohjoispuolella maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltua Lukkarin kalliota. Katulinjaus siirtyy tiesuunnitelman mukaan nykyistä kauemmas kalliosta.

Tiesuunnitelman selostuksessa on todettu, että tiesuunnitelmassa esitettävät toimenpiteet eivät vaikuta pintavesiin. Tiesuunnitelmaan sisältyy kuivatuksen yleisperiaatteet. Nykyinen rumpu paalulla 250 (maatalousalueen kohdalla) uusitaan kevyenliikenteen väylän rakentamisen yhteydessä. Katualueet on pyritty varaamaan niin laajoiksi, että kadun hulevesien johtaminen on mahdollista järjestää katualueella.

Suunnittelualue sijaitsee osittain II-luokan pohjavesialueella. Suunniteltavan tieosuuden liukkaudentorjunnalla ei ole merkitystä pohjaveden laadun kannalta (suolausmäärät mahdollista pitää kohtuullisina). Suunniteltavana olevalle tieosuudelle ei ole esitetty pohjavedensuojauksia. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavamääräyksiä.

Maaperään ja rakennettavuuteen liittyviä lisätutkimuksia on tiesuunnitelmassa esitetty tehtäväksi Nummenjoen sillan tukien ja tulopenkereiden kohdalla sekä Oilaantien paaluvälillä 0-400, jossa nykyistä tiepengertä levennetään aiemmin kuormittamattomalle maapohjalle.

Virkistys

Kevyenliikenteen väylä toimii toteutuessaan myös virkistysreittinä. Korttelin 24 (vanha paloasema) sekä Urheilukujan liittymän väliin voimassa olevassa asemakaavassa sijoittuva virkistys- ja urheilupalveluiden alueen (VU) osa muutetaan liittymän ympäristössä suojaveralueeksi (EV).

Liikenne

Tiealueen muuttaminen kaduksi, tien parantaminen tai uudet kevyenliikenteen väylät eivät vaikuta merkittävästi liikennemääriin. Nykyisen painorajoitetun sillan poistuttua raskaan liikenteen määrä voi lisääntyä jonkin verran.

Kevyenliikenteenväylä tulee toteutuessaan merkittävästi lisäämään kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Uusi tielinjaus edellyttää uuden sillan rakentamista. Sillan rakentamiseen tulee olla vesilain mukainen lupa.

Liittymät:

- Urheilukujan olemassa oleva liittymä siirtyy n. 30 metriä etelämmäksi ja samalla muuttuu korttelin 24 vanhalle paloasematontille kulku (yhteys järjestetään Urheilukujalta).
- Myllykujan liittymä siirtyy pohjoisemmaksi (paalulta 975 paalulle 1000).
- Nummenkirkkotien liittymä kapenee.
- Nykyisin noin paalulla 830 sijaitseva maatalousliittymä on tiesuunnitelmassa siirretty Riikantielle, n. 60 metriä Riikantien ja Oilaantien liittymän reunasta. Nykyinen maatalousalue on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu pääosin erillispientalojen kortteli-alueeksi (kortteli 25), jolle ei ole osoitettu suoraan liittymää Oilaantieltä.
- Katualueelle on kaavaluonnoksessa esitetty erikseen liittymäkieltoja kaavaluonnoksessa Turuntien (mt 110) risteyksestä Ilmoontien risteykseen ulottuvalla alueella.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen ei ole arvioitu aiheuttavan meluhaittaa ympäristönsä. Tiesuunnitelmassa ei ole esitetty melusuojausta.

Liikenteen päästöjen ei ole arvioitu kasvavan merkittävästi.

Sosiaaliset vaikutukset

Ei erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Toteuttaminen

Tiesuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen rakentamista varten joudutaan lunastamaan n. 7 500 m² maa-alueita. Ratkaisujen takia ei jouduta lunastamaan yhtään asuin- tai piharakennusta. Rakennustyön aikaisia kiertoteitä ei ole suunniteltu tarvittavan rakentamisen vaiheistamisen johdosta. Kevyen liikenteen liikkuminen tulee huomioida rakennustyön aikana.

Kustannusarvio tiesuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen toteuttamisesta on 1 220 000 euroa, lunastuskustannuksiksi on arvioitu 27 000 euroa ja johtosiirroista 81 000 euroa.

Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki sopivat hankkeen toteuttamisesta erikseen.