



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016, 8.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus, ehdotusvaihe

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
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

0 PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan nimi ja tarkoitus
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
Käsittelyvaiheet
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

Kts Osa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 5 Ehdotusvaihe

LIITTEET

Tilastolomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Valmisteluvaiheesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto
ja kaupungin kannanotto 8.12.2016

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L29, Karstunraitti, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen muutos.

Kaava- alue on kooltaan noin 6 hehtaaria.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstunraitin, Rantapuis-
ton, Tehtaankadun ja Pohjolankadun välisellä alueella.

Suunnittelualueeksi on alustavasti rajattu kortteli 166 ja kortteleiden 167 ja 181 autopai-
koituksen korttelialueet, viereistä virkistysaluetta, osat kortteleista 4 ja 16, Karnaistenpol-
ku, Trallalan- ja Virmonkuja sekä osa Karnaistenkadusta ja Linnaistenkadusta.

Suunnittelualueen rajausta täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa. Alueelle laadi-
taan kaavamutoksen yhteydessä myös tonttijaon muutos.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L29, Karstunraitti, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden
4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen
muutos.

Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysraken-
tamisen mahdollisuus osassa kortteliä 166. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista arvioida asukaspysäköinnin uudelleen-
järjestelyn tarve osassa kortteliä 166, autopaikeituksen korttelialueilla kortteleissa 167 ja
181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden
katualueiden muutostarve sekä ottaa mukaan osat kortteleista 4 ja 16. Alue on osittain
kaupungin omistuksessa.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L29, Karstunraitti, asemakaavan muutos ja tonttijaon osittainen muutos sisältyy kaupun-
kisuunnittelulautakunnan hyväksymiin kaavoitusohjelmiin vuosille 2014-2016, 2015-2017
sekä 2016-2018.

Suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on
ilmoitettu 9.12.2014 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava
on kuulutettu vireille 10.1.2015.

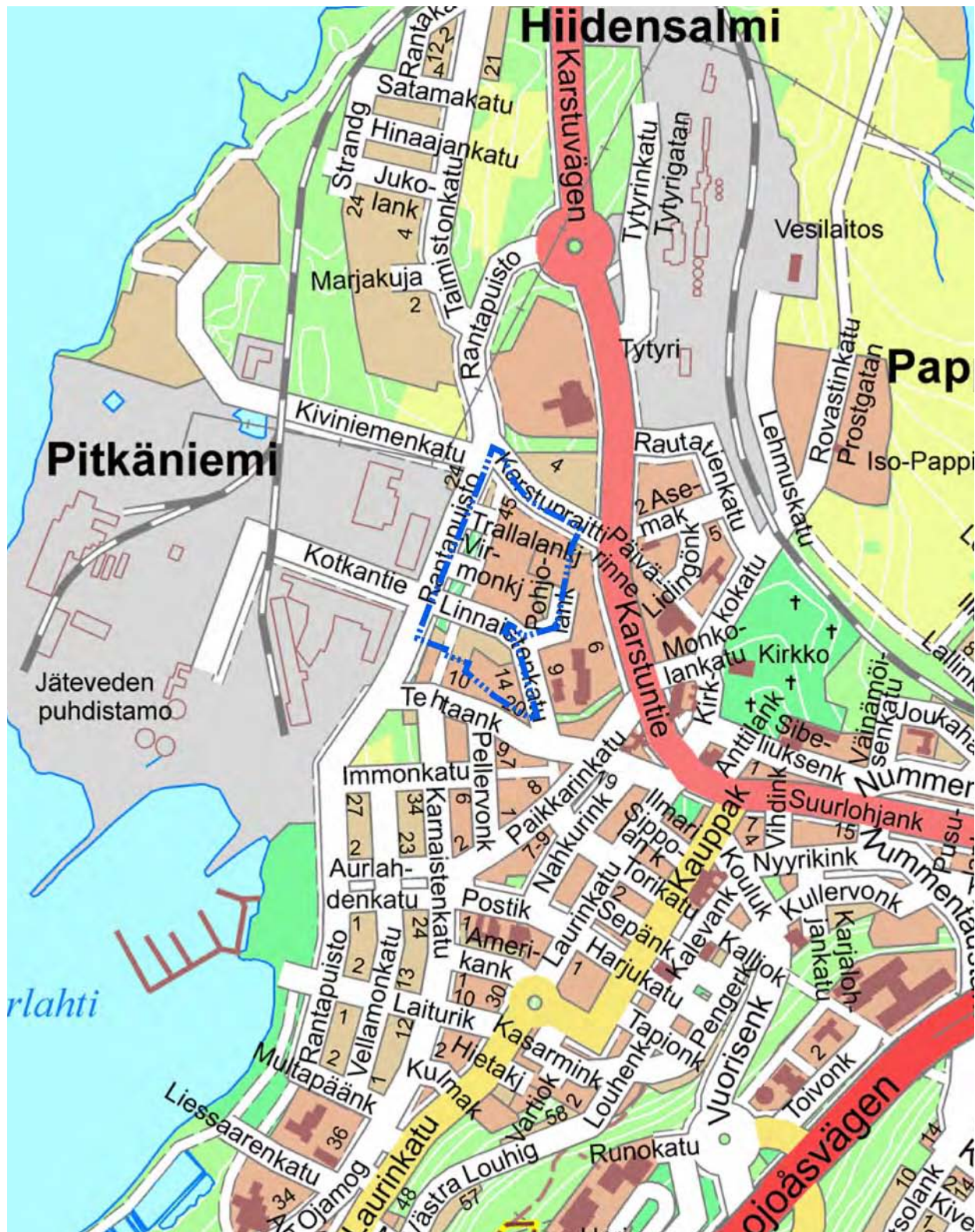
KÄSITTELYVAIHEET

- kaupunkisuunnittelultk 9.12.2014, oas ja suunnittelun lähtökohdat
- kaupunkisuunnittelultk 25.8.2016, valmisteluvaihe, maankäyttökaaviot ja luonnokset
- valmisteluvaiheen kuuleminen 14.9.-14.10.2016 MRA 30§
- kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2016 ehdotusvaihe, ehdotus

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.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (25.8.20156 KLi)



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 25.08.2016, 8.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen v 2015

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	4
Rakennettu ympäristö	6

SUUNNITTELUTILANNE

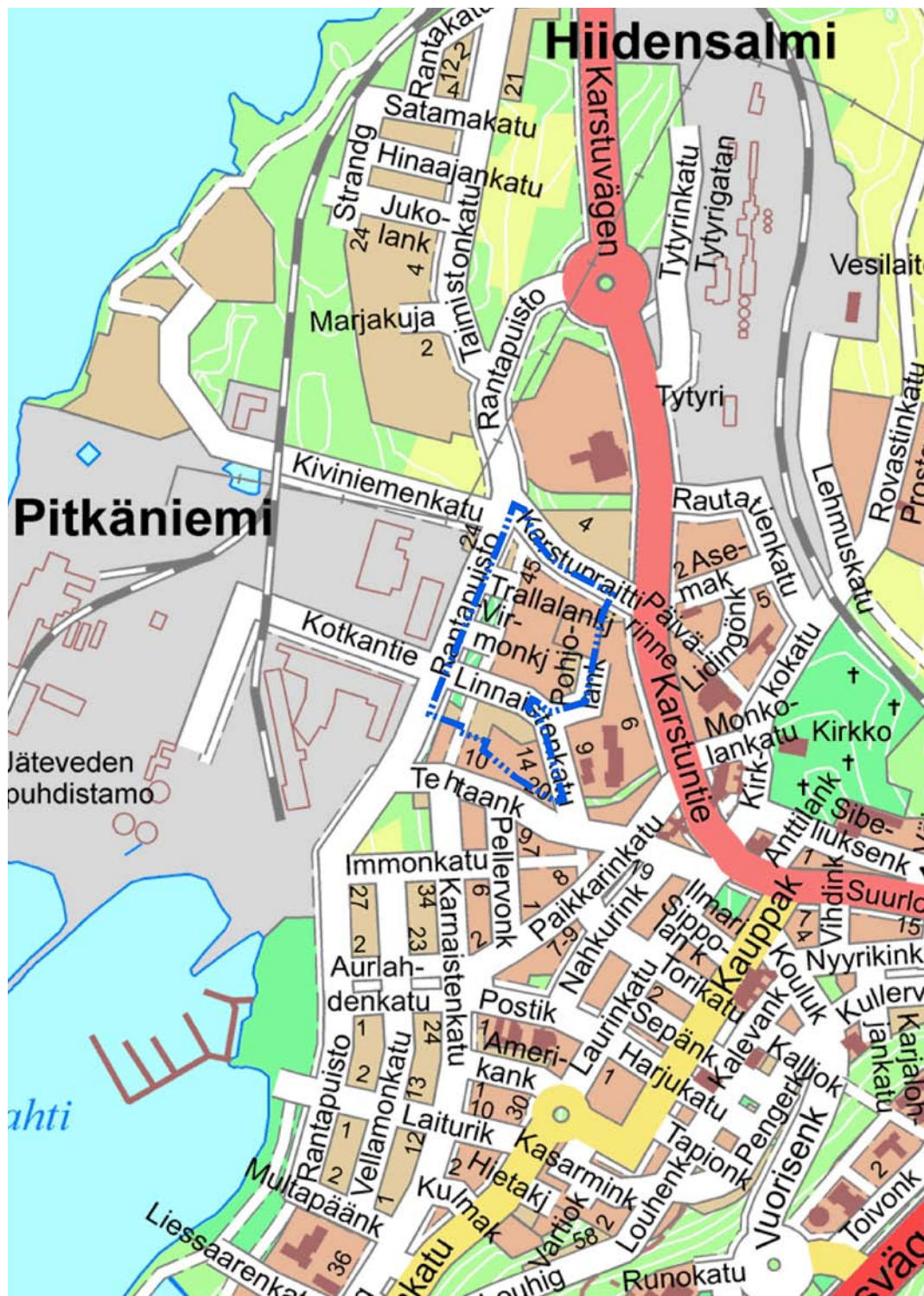
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	14
Lohjan maankäytön rakennemalli	14
Taajamaosayleiskaava	16
Keskustan osayleiskaava	16
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	22
Pohjakartta	22
Tonttijako	22
Rakennuskiellot	22
Kaava-alueen muut suunnitelmat	22
Selvitykset	22

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstunraitin, Rantapuis-
ton, Tehtaankadun ja Pohjolankadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet
ja se on hyvin saavutettavissa.

Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit 166, 167 ja 181 ja niiden viereiset virkistys- ja ka-
tualueet sekä osat kortteleista 4 ja 16. Suunnittelualue on kooltaan noin 6 hehtaaria.



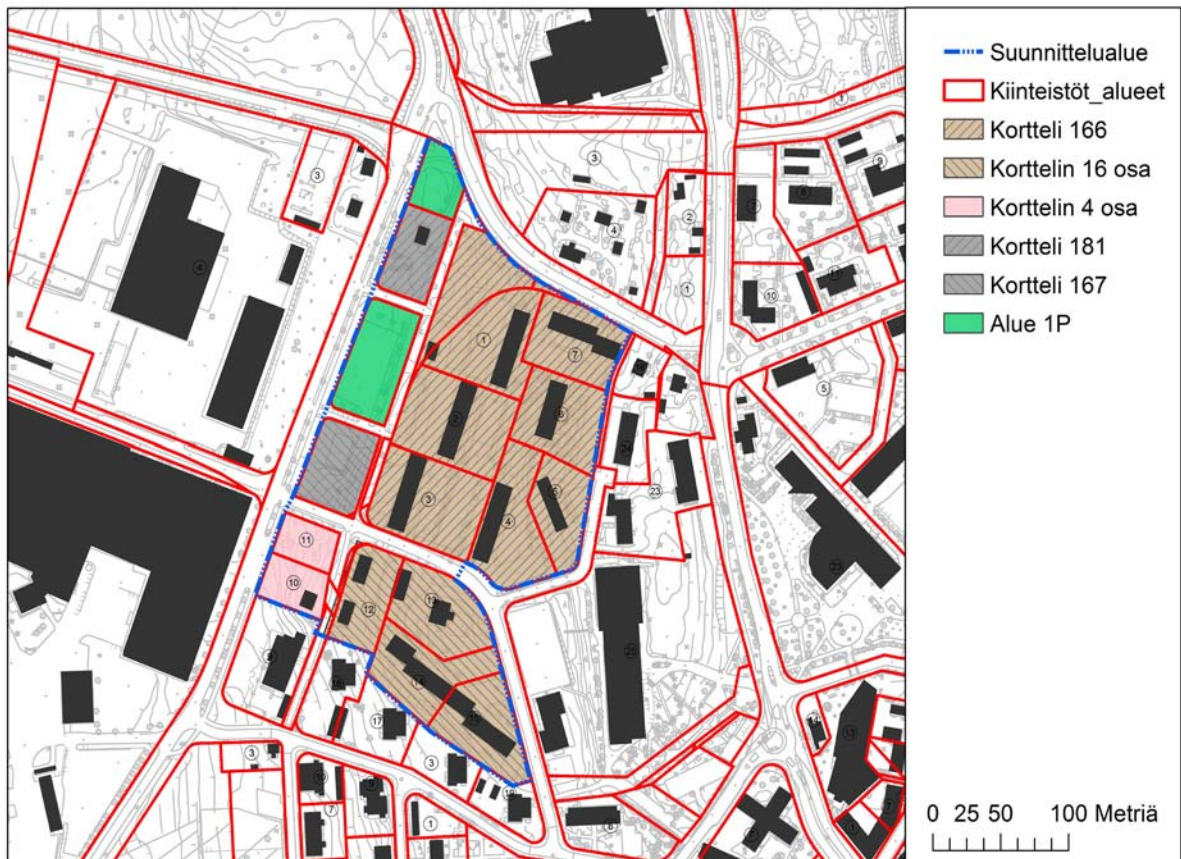
Sijainti opaskartalla (25.8.2016 KLi)

Kaava-alueita reunustaa lännessä Rantapuiston katualue ja kevyen liikenteen reitti. Sen länsipuolella on Pitkänniemen teollisuusalue ja tehdasrakennuksia. Pohjoispuolella Karstunraitin katualueen vastakkaisella puolella on Lindkullan alue. Siitä pohjoiseen on Sporttikeskus Tennarin urheilukeskus ja Hiidensalmen alue sekä Tytyrin kaivosalue. Suunnittelualueen itäpuolella Pohjolanmäessä on Lohjan lukio, Anttilan koulun väistötiloja ja pääosin kerrostaloaluetta kuten myös alueen eteläpuolella.

Korttelissa 166 on melko väljää kerrostalorakentamista paikoitusalueineen, hylätty puinen asuintalo Trallala sekä rivitalo 1960-luvulta Pohjolankadun puolella. 3-6-kerroksiset kerrostalot ovat yhtä 2000-luvulla rakennettua lukuunottamatta 1970-luvulta. Alueella on sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaupunki omistaa korttelin Karstunraitin puoleisen rakentamattoman luoteisnurkan, jonka osalle tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta. Muu osa korttelia on yksityisomistuksessa.

Korttelin vieressä länsipuolella on kevyen liikenteen reitti Linnaistenkadulta Karstunraitille. Yksityisomistuksessa olevat korttelit 167 ja 181 ovat pääosin rakentamattomia ja metsittyneitä. Korttelissa 181 on asumaton paritalo ja sen pohjoispuolella metsävaltainen puistoalue (1P). Kortteleiden 167 ja 181 välissä on kaupungin omistama hiekkakenttä (1P), jota käytetään yleisenä autopaikoitusalueena. Kenttä on reunustettu puurivein.

Korttelin 16 osa on yksityisomistuksessa ja sillä on kolme vanhempaa 1,5-kerroksista paritaloa 1940-luvulta, 1880-luvun huvilarakennus Luther ja pitkä kerrostalo 1970-luvulta. Kaupungin omistamassa korttelin 4 osassa on yksi rinteeseen rakennettu pientalo 1960-luvulta. Ko. tontin rinne on metsää, ja muu osa korttelia jatkaa rakentamattomana metsävaltaisena alueena Linnaistenkatuun asti.



Korttelit ja kiinteistörajat (25.8. AO)

LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne ja pinnanmuodostus

Alue sijoittuu maisemassa pääosin kerrostalotalovaltaiseen väljästi rakennettuun ympäristöön ja rakentamattomiin metsävaltaisiin puistoalueisiin suunnittelualueen itäosassa. Alueen eteläosassa on pientaloja ja pitkä kerrostalo.

Suunnittelualueen maa viettää idästä Pohjolanmäeltä alaspäin länteen. Maanpinta on korkeimmillaan noin 59 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy) Pohjolankadun päässä ja matalimmillaan noin 40 metriä merenpinnan yläpuolella alueen lounaiskulmassa korttelin osassa 4. Rantapuiston katualueen osalla on nousua Karstunraitin suuntaan noin kolme metriä. Täydennysrakennettavan korttelin 166 luoteisosan osalla Karstunraitin katualue nousee kohti Karstuntietä noin viisi metriä ja korttelialue on osin katualuetta alempana.

Maaperä

Geologian tutkimuslaitoksen maaperäaineiston mukaan kortteli 166 on maaperältään valtaosin saraturvetta ja Linnaistenkadun eteläpuoli korttelissa 16 pääosin kalliota. Rantapuiston katualueen viereiset osat, kortteli 4, 167, 181 sekä suunnittelualueen viheralueet sijoittuvat savimaalle.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue sijaitsee Lohjanjärven valuma-alueella ja sen päävedenjakajana toimii Lohjanharju, mistä hulevedet laskevat maanpinnan muotojen mukaisesti sekä hulevesijärjestelmien avulla alueelta Aurlahteen.

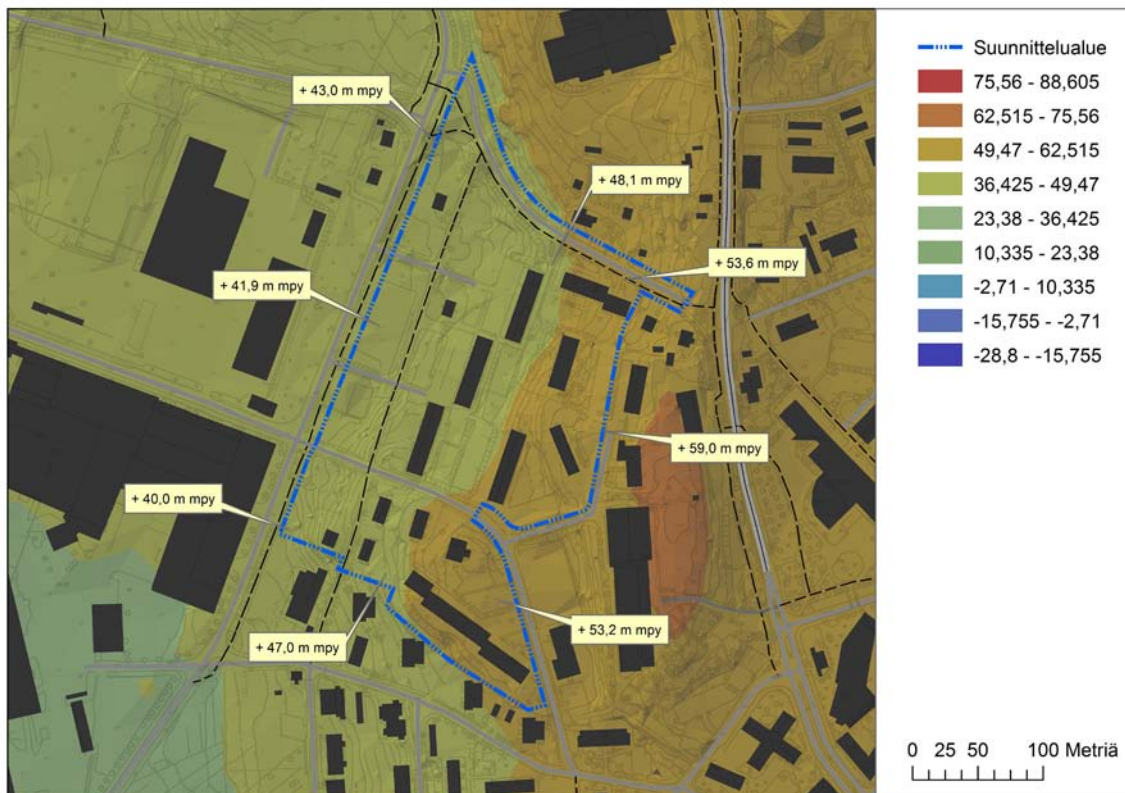
Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroin-arvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksessa. Sekä nykyisen että taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueella on näin ollen vähäinen.

Luonto, kasvillisuus ja eläimistö

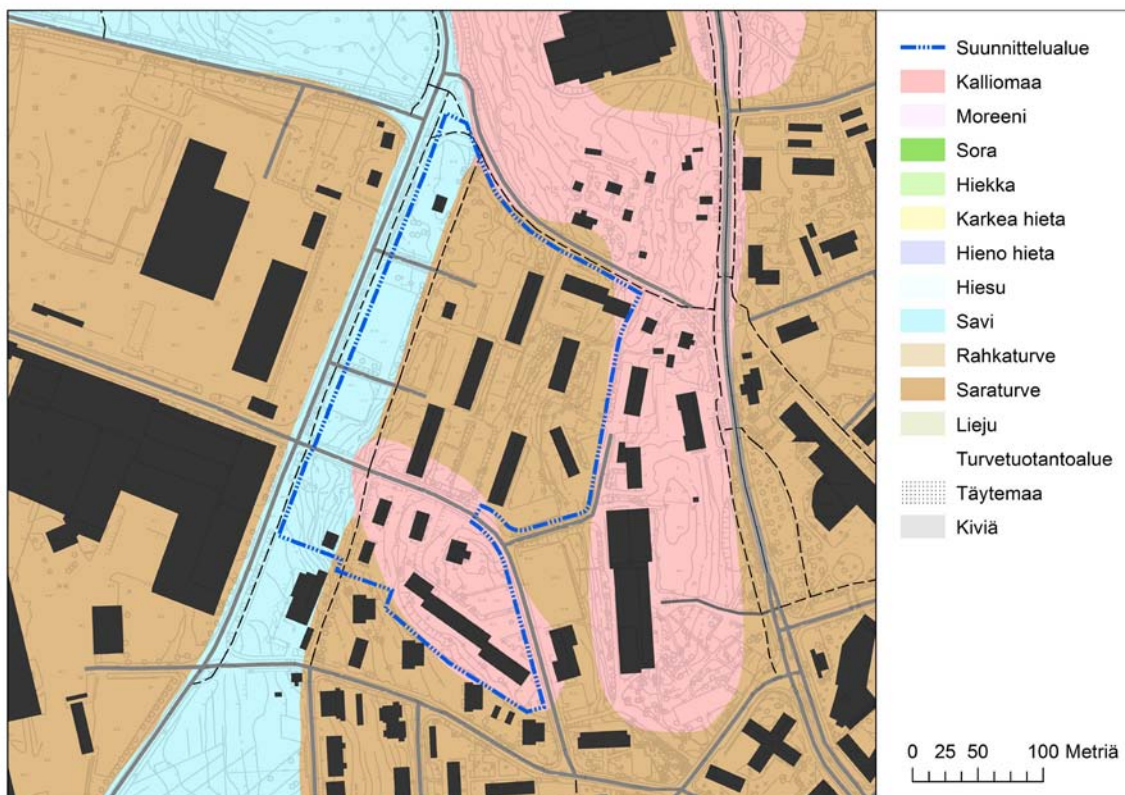
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Alueen itäiset korttelit ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Längiseltä osalta kasvillisuus on täysikasvuista, lehtipuuvaltaista, osin istutettua puustoa sekä pensaikkoa. Asuinrakennusten autopaikoitus on sijoitettu tonttien piha-alueille eikä viheralueille ole jäänyt tilaa.

Arvokohteita alueen läheisyydessä ovat maakunnallisesti arvokas Lindkullanmäen perinnemaisema ja paikallisesti arvokas kalkkikalliopaljastuma Karstunraitin itäpäädyssä sekä paikallisesti arvokas perinnemaisema ja kalkkikalliopaljastuma Pohjolanmäellä (Uudenmaan perinnemaisemat 2000 ja Länsi-Uudenmaan seutukaava-alueen kasvistoltaan arvokkaat kalliot II, 1992). Samoilla alueilla sijaitsee Eleven *Verrucaria species new to Finland*, 2008 selvityksen mukaan huomionarvoisia kasvillisuuskohteita, pääosin jäkälälajeja.

Alustavalla maastokäynnillä 23.6.2015 havaintoja tehtiin jäniksestä ja linnustosta.



Pinnanmuodostus (8.7.2015 JK)



Maaperä, GTK (25.8.2016 AO)

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne

Lohjan kaupungin väestötilaston mukaan suunnittelualueella asui vuonna 2014 vakinaisesti noin 543 asukasta, joka on noin viidesosa Anttilan kaupunginosan väestönmäärästä. Valtaosa asukkaista on työikäistä väestöä.

Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä, ja monipuoliset yksityiset että julkiset palvelut kaikille ikäluokille ovat hyvin saatavilla.

Suunnittelualue on pääosin asumisen aluetta ja siellä on vain vähän elinkeino- ja palvelutoimintaa. Karnaistenkadulla kerrostalon yhteydessä toimii Hiidenseudun Omaishoitajat ja läheiset ry:n sekä WH-Asunnot Oy:n toimipiste. Karnaistenkadulla korttelissa 4 oleva omakotitalo on toistaiseksi kaupungin väistötilana eri toiminnoille. Alueella on aiemmin ollut lasten päivähoitotoimintaa ja työterveystoimintaa. Trallalan tyhjillään olevassa rakennuksessa on asuinkäytön loputtua ollut aikanaan tehtaan kerhotiloja ja myöhemmin kaupungin nuorisotiloja.

Virkistys

Rantapuiston puoleisessa osassa on pieni metsävaltainen puisto ja Trallalan hiekkakenttä, joka toimii tällä hetkellä kaupungin aikarajoittamattomana ja maksuttomana autopaikotusalueena. Sen eteläpuolella on myös metsittynyt korttelialue, jossa on pieni viherkenttä, jota on ilmeisesti aiemmin käytetty lentopallokenttänä.

Keskustan läheinen sijainti tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet virkistymiseen. Lähi-alueella on useita puisto- ja virkistysalueita, Aurlahden ranta sekä SporttikeskusTennarin urheilutilat ja -alueet.

Liikenne

Suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet. Yhteys moottoritiele (E18) on Karstuntien kautta ja Lohjanharjun kantatielle esim. Suurlohjankadun kautta. Suurin yhteys alueelta keskustaan on Linnaistenkadun kautta. Alueelta on hyvät ajoneuvoliikenteeltä erotetut kevyen liikenteen väylät Rantapuiston ja korttelin 166 viereisiltä kevyen liikenteen väyliltä pohjoisesta Karstunraitin kautta ja etelässä Linnaistenkadun kautta keskustaan.

Kaava-alue rajautuu lännessä melko vilkasliikenteiseen Rantapuiston katualueeseen ja kevyen liikenteen väylään. Rantapuistossa on läpiajo- ja myös raskasta liikennettä. Pohjoispuolella Karstunraitti on hiljainen päätyvä katu, jonka eteläreunassa on kevyen liikenteen väylä. Ajo korttelin 166 pohjoispuolella on Karstunraitilta ja itäpuolella Linnaisten- ja Pohjolankadulta, länsipuolen tonteille Rantapuistosta Trallalan- ja Virmonkujaa. Em. kujat risteävät kevyen liikenteen kanssa, jolta myös osin ajetaan tonteille.



Kuva 1. Rantapuiston liikennettä (24.6.2015 JK)

Kortteliin 4 on ajo Karnaistenkadulta, jolta on ko. osalla vain tonteille ajo sallittu.

Korttelin 16 osalla on ajo Linnaistenkadun kautta, joka on Rantapuiston ja Tehtaankadun välinen tieosuus. Linnaistenkadun molemminpuolien sijoittuvat kevyen liikenteen väylät.



*Pohjolankadun mäki kuvattuna
Linnaistenkadulta (24.6.2015 JK)*



*Näkymä Linnaistenkadulta Kotkantielle
Pitkäniemen suuntaan (24.6.2015 JK)*



*Näkymä Karnaistenkadulle
Linnaistenkadulta (24.6.2015 JK)*



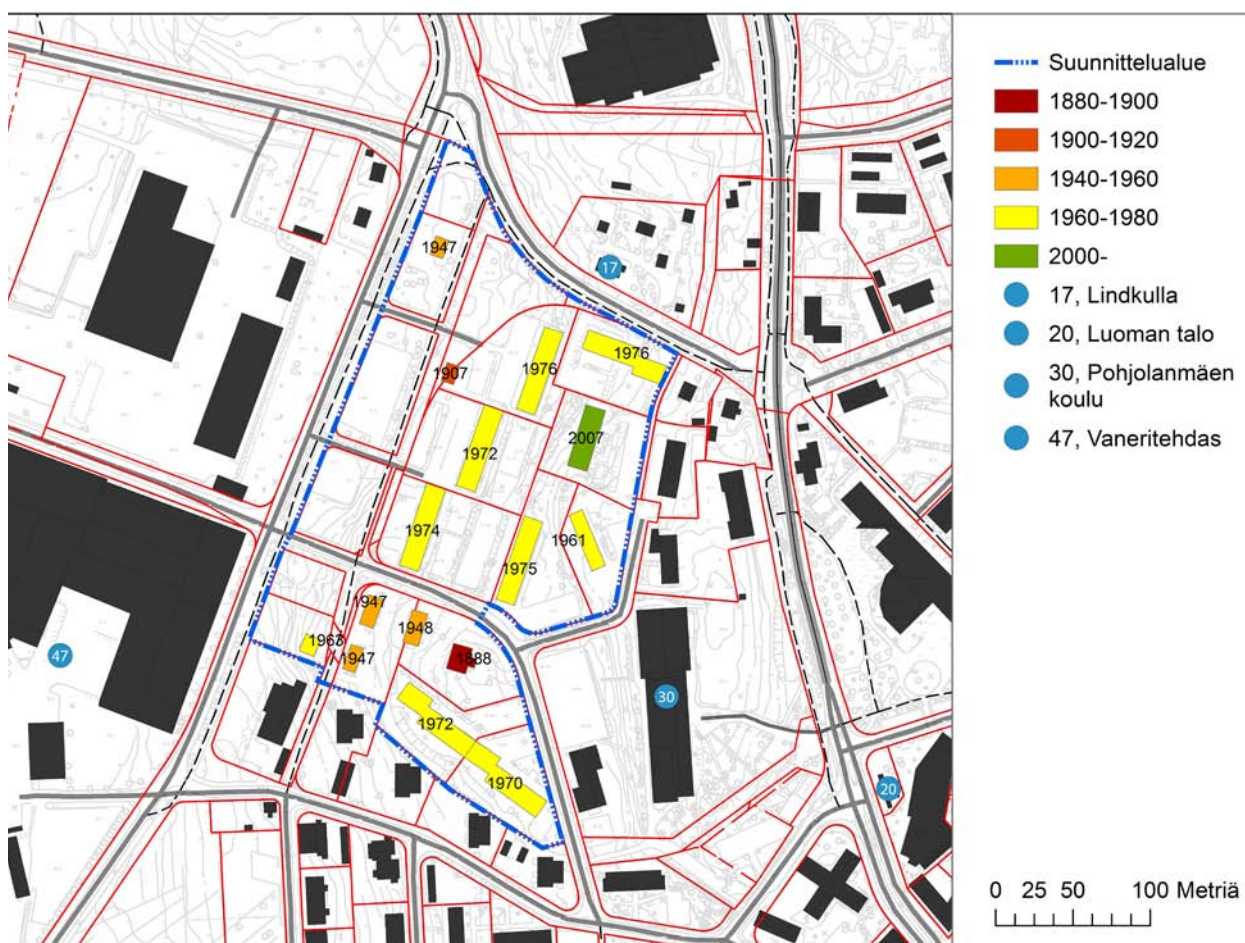
Kuva 5. Trallalan hiekkakenttä kuvattuna pohjoisen suunnalta (24.6.2015 JK)

Rakennuskanta ja rakennusten käyttötarkoitus

Suunnittelualueen rakennuksista valtaosa on käyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksia. Rakennuskanta jakautuu puolittain kerrostalo- ja pientaloalueeksi. Pääosa kerrostalorakennuksista on rakennettu 1970-luvulla ja pientalorakennuksista 1940-luvulla. Uutta, alle 10 vuotta vanhaa rakennuskantaa alueella on alle 10%. Suunnittelualueen kerrostalot ovat kerrosalaltaan noin 2200-3500 m², erilliset pientalot pääosin noin 100-350 m² välillä. Rakennuskannan rakentunut kerrosala suunnittelualueella on yhteensä yli 25 000 m².

Alueen lähiympäristössä on teollisuutta ja varastointia, urheilurakennuksia, asuinrakennuksia ja kouluja.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Rakennetun kulttuuriympäristön rakentuminen alueelle (25.8.2016 AO)

Korttelissa 166 on asuinkerrostaloja 1970-2000-luvulta ja rivitalo 1960-luvulta Pohjolankadun puolella. Rivitalorakennus on keskustan rakennusinventoinnissa 2007 arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka edustaa aikansa asuntotuotantoa kuten myös Pohjolanmäen koulun, lukion, viereiset kolme asuinkerrostaloa. Neljän asunnon pulpettikattoisen rivitalon on rakennuttanut vuonna 1961 Lohja-Kotka Oy ja sen on suunnitellut arkkitehti Olli Vikstedt.

Korttelin pohjoisosassa on hylätty noin vuonna 1907 rakennettu Trallalan työväenasunto, joka on inventoitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon historiallisena ja rakennushistoriallisena kohteena. Trallala on Hjalmar Linderin rakennuttamasta kuudesta-toista Linderin selluloosatehtaan työväen kahden perheen asuintalosta viimeinen säilynyt rakennus, ja se edustaa aikansa edistyksellistä asuntotuotantoa. Muut asuinrakennukset

purettiin 1960-luvulla. Trallalan rakennus on rakennettu lankunpätkestä muuraamalla ja rappaamalla. Ulkoverhousta ja sisätiloja on jonkin verran muutettu 1950-luvulta lähtien. Rakennus on ollut tyhjiillään noin vuodesta 2008.

Korttelissa181 sijaitsee yksityisomistuksessa oleva asumaton puinen paperitehtaan työväen paritalo1940-luvulta.

Korttelissa 16 on kolme alkujaan Lohja-Kotka Oy:n tehtaan työnhajdolle ja virkailijoille rakennettua puista paritaloa 1940-luvulta, jotka on keskustan rakennusinventoinnissa 2007 arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Ympäristö ja satulakattoiset rakennukset ovat säilyneet julkisivuiltaan hyvin. Vuonna 1947 valmistuneen virkailija-asuinrakennuksen Linnaistenkatu 20 ja työnhajtajien asuinrakennuksen Karnaistenkatu 39 suunnitteli Arvo Torvinen. Vaakavuorattujen rankarakenteisten rakennusten julkisivuissa on säilynyt runsaasti 1940-luvun yksityiskohtia. Vuonna 1948 valmistuneen Linnaistenkatu 18:n virkamiesasuinrakennuksen suunnitteli arkkitehti Aarne Helander. Rakennus suunniteltiin alunperin rapattavaksi, mutta vaakavuorattiin. Asuinrakennukset poikkeavat toisistaan sisäänkäyntien sijoitusten osalta.

Korttelissa 16 on Huvila Luther, uusrenessanssityylinen hirsirunkoinen säätyläishuvila 1880-luvulta, jolla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Huvilan rakennutti 1880-luvulla Lohjan kirkkoherran poika, hovineuvos Gustaf Adolf Helsingius. Huvilan alkuperäinen nimi oli Helsingtorp. Omistajavaihdosten myötä rakennusta alettiin kutsua Huvila Lutheriksi. Rakennuksen sisätiloja on aikojen saatossa muutettu. 1970-luvun loppupäulella rakennus peruskorjattiin ja maalattiin ja ikkunat uusittiin ja palautettiin alkuperäisten näköisiksi. Nykyinen ulkaväritys on ollut koko sotien jälkeisen ajan lähes sama. Rakennuksen kuistit ja parvekkeet on paikoin uusittu. Rakennus oli 1980-2000-luvulla Lohjan Työterveys ry:n käytössä. Se sijaitsee pienellä kukkulalla tehdasalueen itäpuolella. Sen ympärille vuonna 1892 istutetusta laajasta puutarhasta on enää vain vähän jäljellä.

Muita lähialueen rakennetun ympäristön inventoinneissa arvoitettuja kohteita ovat mm uusrenessanssityyliä edustava Lindkullan päärakennus1800-luvun lopulta, Pohjolanmäen koulu (nykyinen Lohjan lukio) 1950-luvulta, Luoman talo 1930-luvulta sekä Vaneritehdas 1910-luvulta.



Pohjolankadun rivitalo, Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 (25.8.2016 AO)



Trallala, Lohjan rakennetun ympäristön inventointi 2007 (25.8.2016 AO)



Linnaistenkatu 20, Lohjan keskustan rakennus-inventointi 2007 (25.8.2016 AO)



Linnaistenkatu 18, Lohjan keskustan rakennus-inventointi 2007 (25.8.2016 AO)



Karnaistenkatu 39, Lohjan keskustan rakennus-inventointi 2007 (25.8.2016 AO)



Huvila Luther, Lohjan rakennetun ympäristön inventointi 2007 (25.8.2016 AO)

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Pitkänien teollisuus- ja Tytyrin kaivostoiminnan alueella ja sen pohjoispuolella Tennarin Sportikeskuksen takana on vilkkaasti liikennöity pääväyläyhteys keskusta (Karstuntie).

Lähialueella on tehty aiempien kaavahankkeiden yhteydessä ympäristöhäiriöselvityksiä. Itse suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavia tekijöitä.

Maaperä

Suunnittelualueella ei sijaitse maaperän ympäristöriskikohteita.

Lähimmät merkityt ympäristöriskikohteet sijaitsevat Pitkänien teollisuusalueella, Ranta-puiston länsipuolella.

Melu ja värinä

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) asetetut melun ohjearvot ovat uusilla asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä päivällä (klo 7.00-22.00) 55 dBA ja yöllä (klo 22.00-7.00) 45 dBA. Jo rakennetuilla alueilla arvot ovat päivällä (klo 7.00-22.00) 55 dBA ja yöllä (klo 22.00-7.00) 50 dBA.

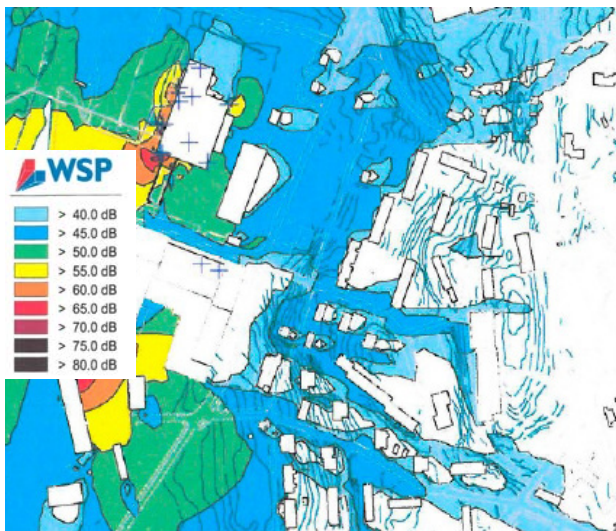
Vuonna 2005 tehdyssä Lohjan melutilanteen peruskartoituksessa kaupungin alueella merkittävimmiksi melulähteiksi on mainittu keskustan katualueet sekä Pitkänien teollisuusalueella ja Tytyrissä melua aiheuttavat toiminta- ja teollisuuslaitokset; paperitehdas Loparex Oy (Mondi Oy), kertopuutehdas Finnforest Oy, lämpölaitos Fortum Oy sekä Nordkalk Oy:n Tytyrin kalkkitehdas.



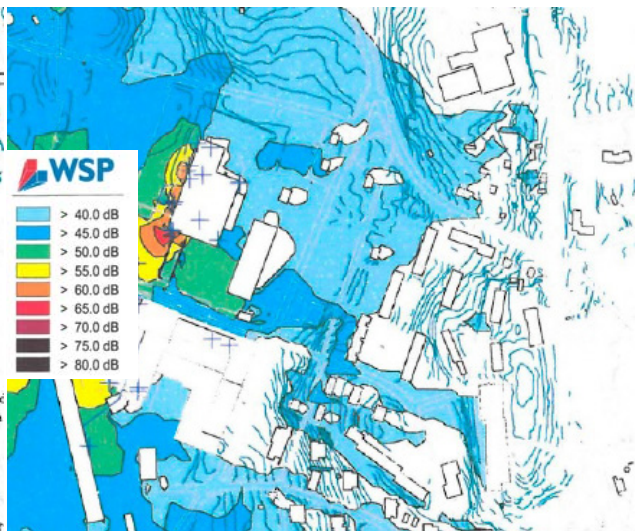
Ote Lohjan melutilanteen peruskartoituksesta vuodelta 2005 (Teija Liiska)

Vuonna 2009 suunnittelualueella suoritettiin lisäksi ympäristömelumittauksia työn tilaajan (AW2 - arkkitehdit Oy / WH-Kehitys Oy) ja Lohjan kaupungin vuorovaikutuksen tuloksena. Mittauksien pääsisältö oli selvittää kokonaismelutaso ja siinä tapahtuva vaihtelu pisteissä, joihin oli suunnitteilla täydennysrakentamista. Molemmissa jatkuvatoimisissa mittauspisteissä päiväajan keskiäänitaso oli kaikkina mittauspäivinä 55 dB. Yöajan keskiäänitaso vaihteli jatkuvatoimisissa mittauspisteissä 48 ja 51 dB välillä olleen keskimäärin 50 dB.

Vuonna 2011 tehdyn Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvityksen mukaan alueella sijaitsevien teollisuuslaitosten toimintojen aiheuttama ympäristömelun yhteisvaikutus ulottuu osittain suunnittelualueelle alle 50 dBA päivä- sekä yömeluarvolla.



Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvitys
(Päivä 07-22)

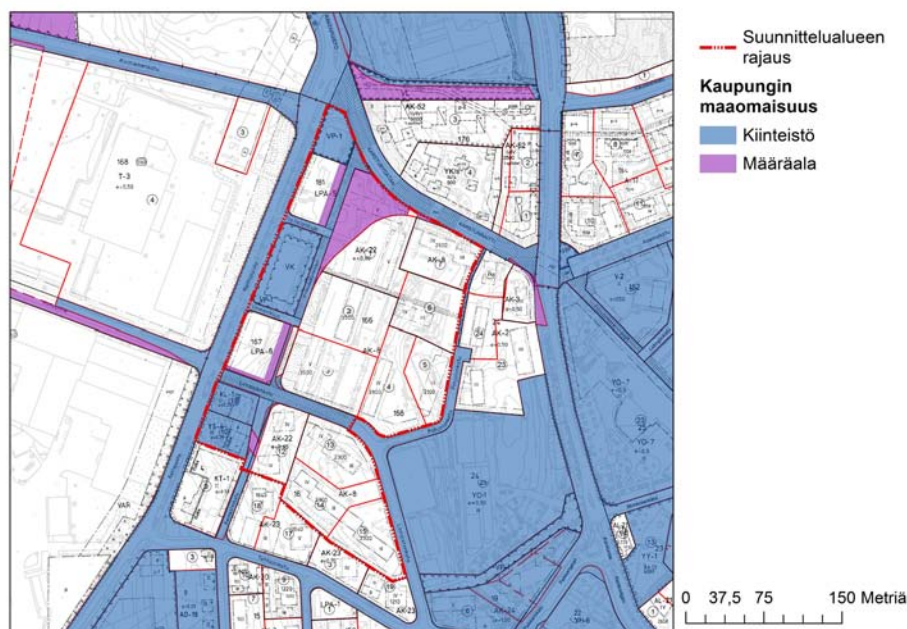


Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvitys
(Yö 22-07)

Liikenteen ja teollisuuden alueelle aiheuttamia melu- ja tärinäärovoja ja päästöjä tarkistetaan tarpeellisessa määrin kaavaprosessin aikana.

Maanomistus

Kaupunki omistaa katuosuudet, määräaloja, tontin 4 osan, Trallalan kentän, pohjoisen puisto-osuuden sekä korttelin 166 Karstunraitin puoleisen rakentamattoman luoteisnurkan. Muu osa korttelia 166 on yksityisomistuksessa.



Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät ja kaukolämpö sijoittuu alueen kaikille tonteille.

Putket kulkevat osin kortteleiden tonteilla rasiiteina. Rantapuiston vartta länsireunaa pitkin kulkee maakaasuputki.



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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.

Karstunraitin kaavan suunnittelussa erityistavoitteina ovat esim. asunto- ja työpaikkatuotantoon tarkoitettun tonttimaan riittävyden varmistaminen, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen edistäminen ja kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä loppuvuonna 2016. Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on merkitty seutukeskus-merkintä.

"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 momaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

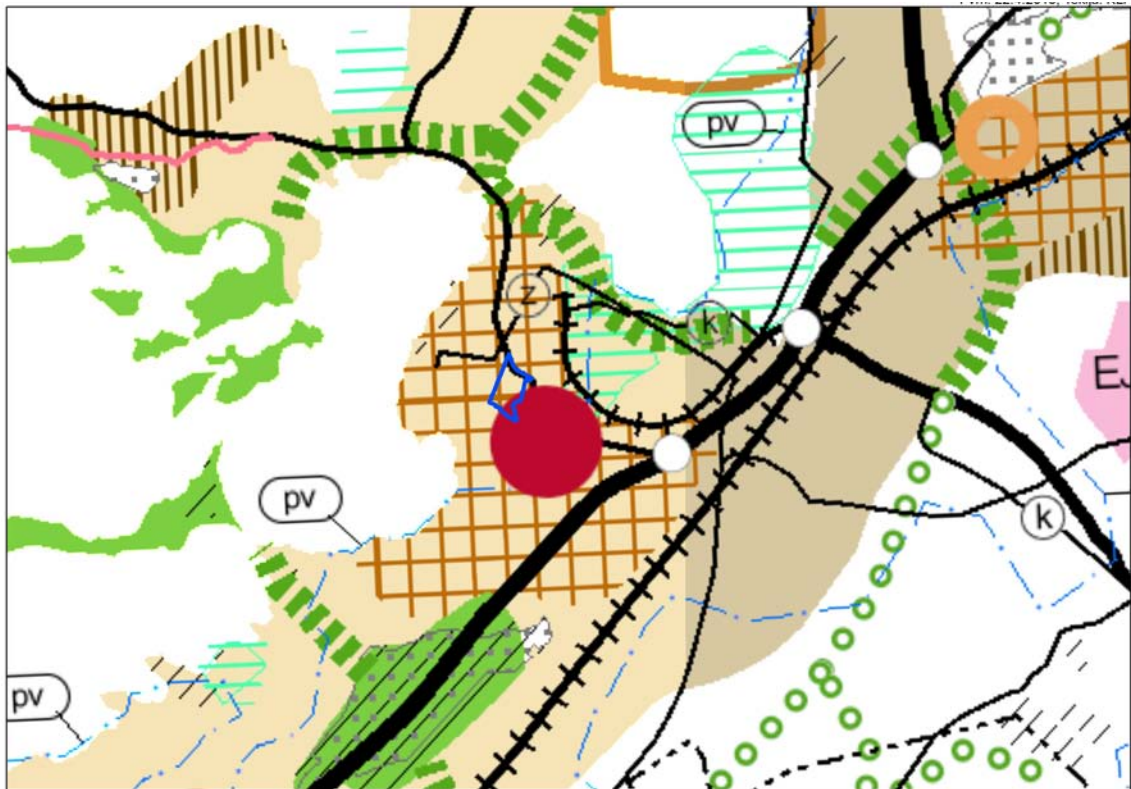
"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen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

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

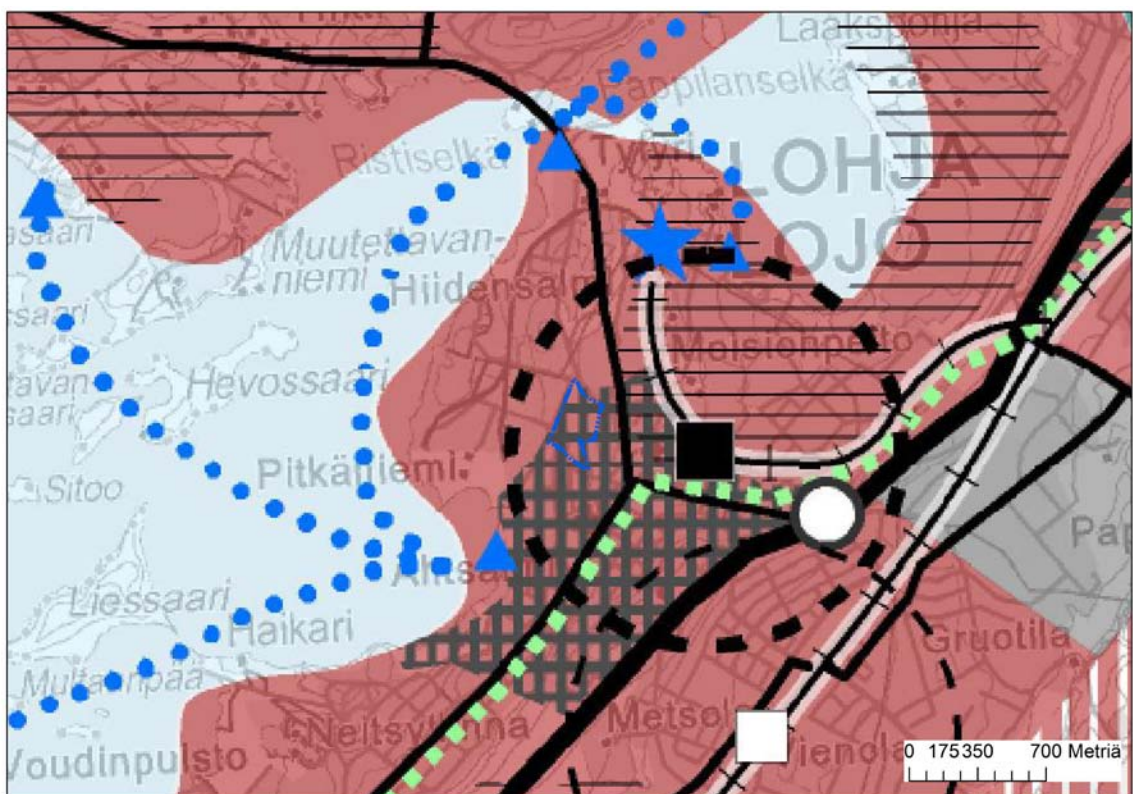
Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa suunnittelualue sijaitsee nauhataajamassa, Lohjan keskustassa, Län-siradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Keskusta on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä sekä viihtyisiä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä.



Ote maakuntakaavasta suunnittelualan rajauksella (25.8.2016 AO)



Ote Lohjan rakennemallista suunnittelualan rajauksella (25.8.2016 AO)

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Ennen keskustan osayleiskaavan tuloa lainvoimaiseksi myös taajamaosayleiskaava (lainvoima 2.3.2016) ohjasi asemakaavan valmisteluvaiheen laadintaa. Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alueen länsiosassa on viheryhteystarve-merkintä. Kevyen liikenteen reittejä on alueen länsiosassa ja pohjoispuolella.

Alueen länsipuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus- ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava, joka käsittää ydinkeskustan ja sen lähiympäristön alueet, sai lainvoiman 4.9.2016. Yleispiirteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on suurelta osin kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Korttelin 16 osalle osoitettu myös julkisten palveluiden alue (PY).

"AK: Alue on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi."

"PY: Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille."

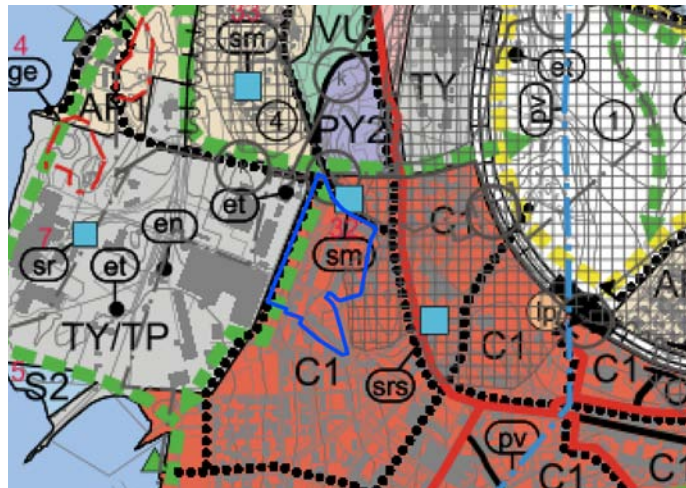
Alueen länsiosassa on vyöhyke, jolle on osoitettu työpaikka-alue (TP), pysäköintialuetta (LP) ja suojaviheraluetta (EV).

"TP: Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, opetustoimintaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön."

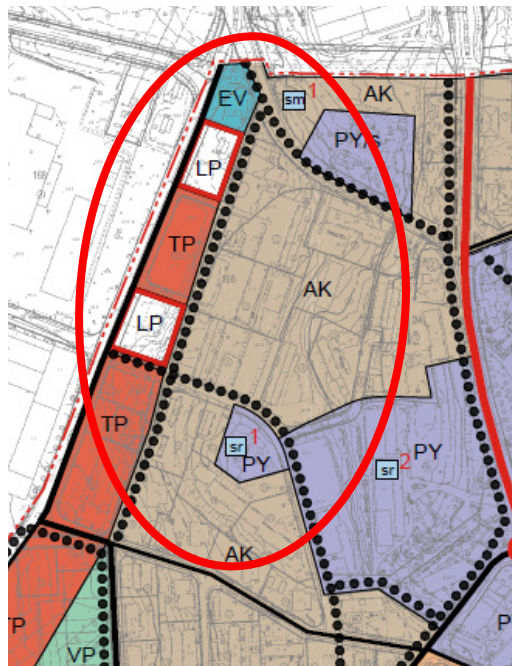
"LP: Pysäköintialue."

"EV: Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen."

Alueen keskelle ja pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Länsipuoleinen Rantapuisto on osoitettu pääkokoojakaduksi.



Ote taajamaosayleiskaavasta
(25.8.2016 AO)

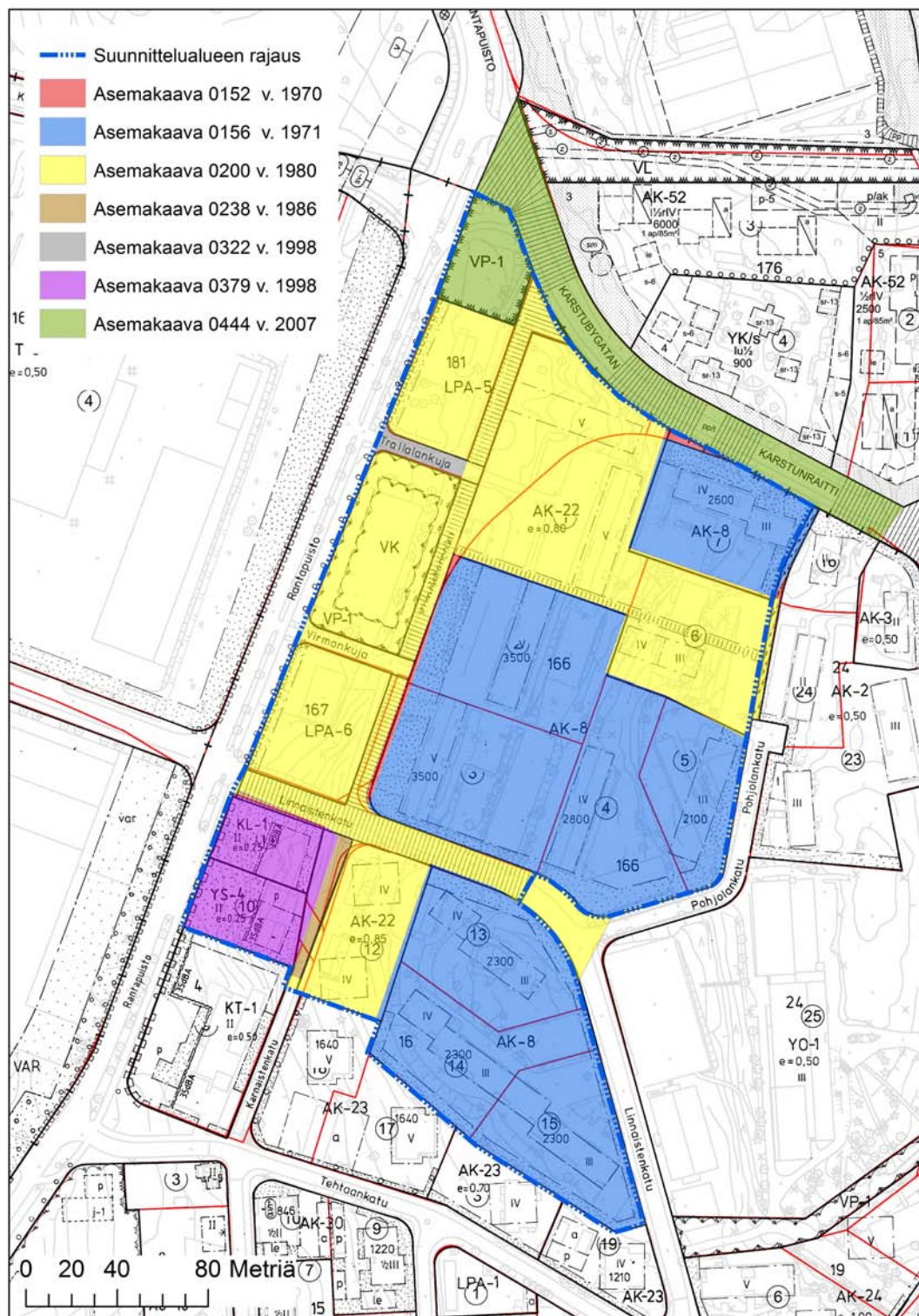


Ote keskustan osayleiskaavasta (25.8.2016 AO)

ASEMAKAAVA

Ajantasa-asemakaava

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava-alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaan. Osaan aluetta ei ole myöskään laadittu voimassaolevan asemakaavan mukaista tonttijakoa, jolloin ko. osat ovat rakennuskielossa.



Ote ajantasakaavasta, alueella voimassa olevista kaavoista sekä kiinteistörajoista suunnittelualan rajauksella
(25.8.2016 AO)

Asemakaavahistoria**Asemakaava 0152**

Vuoden 1970 kaavamuutos koskee suunnittelualueen sen aikaisia tieosuuksia; Karnaistenkatua, Linnaistenkatua, Pohjolankatua ja Karstuntietä. Kaavassa Karnaistenkadun luoteisosa on osoitettu uudelle linjaukselle osin korttelin 166 osalle, joka ei ole toteutunut.

Asemakaava 0156

Vuoden 1971 kaavamuutos koskee ajantasakaavan AK-8-korttelialueita suunnittelualueen korttelissa 166 ja 16 osalla.

"AK-8, Asuinkerrostalojen korttelialue; Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa on tontilla osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti.

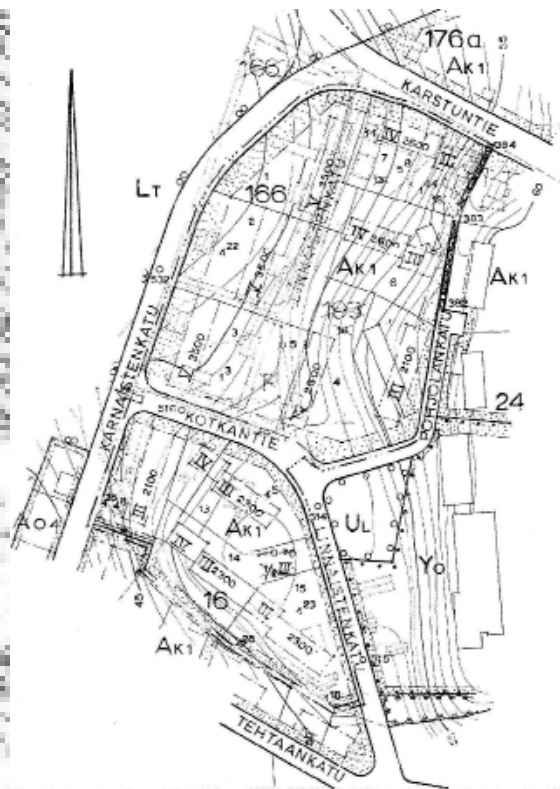
Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/55 m² asuntohuoneistoalaa, 1 autopaikka/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maan alle.

AK-alueilla ei rakennuksen päätyyn saa sijoittaa muiden kuin vaate- ja kylpyhuoneiden ja muiden aputilojen ikkunoita, milloin enintään kolme asuinkerrosta käsittävä pääty ulotetaan 25 metriä lähemmäksi toiselle asumistarkoituksiin käytettävälle rakennukselle osoitettua rakennusalaa.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla."



Asemakaavamuutos 0152 vuodelta 1970



Asemakaavamuutos 0156 vuodelta 1971

Asemakaava 0200

Vuoden 1980 kaavamuutoksella Karnaistenkatu on muutettu suunnittelualueella korttelin 166 sivuavalle osalle Karnaistenpoluksi. Alueen pohjoispuolinen Karstunraitti, Karnais-tenpolku sekä Linnaistenkatu (entinen Kotkantie) on muutettu kevyen liikenteen väyläksi. Kaavamuutos koskee lisäksi ajantasakaavan autopaikoitukselle osoitettuja alueita LPA-5 ja LPA-6 kortteleissa 167 ja 181 sekä niiden välissä olevaa puistoaluetta ja Virmonkujaa.

"LPA-5 Autopaikkojen korttelialue; Korttelin 166 ohjeellinen autosäilytyspaikka. Autopaikat saa rakentaa kahteen tasoon."

"LPA-6 Autopaikkojen korttelialue; Korttelin 16 ohjeellinen autosäilytyspaikka. Autopaikat saa rakentaa kahteen tasoon."

"VP-1 Puisto; Istutettava puistoalue."

"VK Leikkikenttä"

Kaavamuutos alueella koskee myös ajantasakaavan AK-22-korttelialueita korttelissa 166 sekä korttelin 16 osalla.

AK-22 Asuinkerrostalojen korttelialue; 1/6 asutokerrosalaa vastaava määrä tontin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi, jonka istutus ja kalustus on osoitettava asemapiirroksessa. Autopaikkoja on varattava erilliseltä LPA-tontilta korttelista 167 korttelia 16 varten ja korttelista 181 korttelia 166 varten yksi autopaikka asutokerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin yksi autopaikka asuntoa kohti.

Rakennusoikeuden saa ylittää 10 %:lla yleisten ja aluetta palvelevien palvelutilojen osalta. Tämä kerrosala ei vaadi lisääutopaikkojen rakentamista. Vaadittavien autopaikkojen määrästä 60 % järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput tarvittaessa rakennuslautakunnan määräämässä järjestyksessä.



Asemakaavamuutos 0200 vuodelta 1980

Asemakaava 0238

Vuoden 1986 asemakaavamuutos koskee ajantasakaavan osalta ainoastaan Karnaistenkatua.

Asemakaava 0322

Vuoden 1998 kaavamuutos koskee ajantasakaavan osalta ainoastaan Trallalankujan nimenmuutosta (entinen Peltokuja).

Asemakaava 0379

Vuoden 1998 asemakaavamuutos koskee ajantasakaavan osalta korttelin 4 osaa suunnittelualueella. Alueelle on osoitettu liikerakennusten sekä sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevat korttelialueet.

“KL Liikerakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava yksi 50 neliömetriä kohti.”

“YS Sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava yksi 50 neliömetriä kohti.”

Ennen asemakaavan toteutusta, korttelin 4 tontin 10 osalta Lohjan kaupungin tekninen keskus on hakenut poikkeuslupaa asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, johon lupa on myönnetty 5.2.1996. Tontti on ollut voimassa olevan asemakaavan mukaista kerrostalokorttelia. Korttelin viereiselle tontille on poikkeusluvalla rakennettu Raha-automaattiyhdistyksen toimitalo.



Asemakaavamuutos 0379 vuodelta 1998

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 ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako kaikilta osin. . Alueelle laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä osittainen tonttijaon muutos.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon. Kaava-alueella ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako kaikilta osin. Osa tonteista on em. syystä rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Alueelle on laadittu vuonna 2004 katuvalaistuksen yleissuunnitelma, jonka tarkoituksena on ollut selkeyttää katujen hierarkiaa ja lisätä keskustan kaupunkimaisuutta.

Vuonna 2008, osana Lohjan keskustan osayleiskaavatyötä suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu myös alueen kehittämisideoita tehdyssä Lohjan keskustan kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Vaihtoehdossa A on esitetty teollisuusalueen integroimista kaupunkialueeseen, alihankintatoimintojen, konsultointipalvelun, asumisen, koulutuksen, työharjoittelun ja intensiivisten vapaa-ajanpalveluiden kautta. Vaihtoehdossa B teollisuuden ja muun kaupungin välitilaa on käsitelty erilaisten puistojen sarjana kaupungin viheralueverkoston aktiivisena osana.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditaan selvityksiä kaavoituksen edetessä tarpeen mukaan.

Laaditut selvitykset

- Lohjan taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvien osien osalta
- Lohjan keskustan osayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvien osien osalta
- Kaava-alueen ja lähialueen kaavoihin liittyvät selvitykset
- Lähialueen teollisuuden ja kaivostoiminnan aiheuttamasta melusta ja tärinästä 2000-luvulla laaditut selvitykset (2004-2011)



Ote Lohjan keskustan katuvalaistuksen periaatteista (13.10.2004), Keskustan katuvalaistuksen yleissuunnitelma



Ote Lohjan keskustan kaupunkikuvallisesta selvityksestä 2008, vaihtoehto A



Ote Lohjan keskustan kaupunkikuvallisesta selvityksestä 2008, vaihtoehto B



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
Toimistosihteeri 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 asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166. Nykyinen tonttijako ko. osalla ei ole voimassaolevan kaavan mukainen, eikä em. kiinteistö ole toteuttamiskelpoinen. Em. kiinteistön ja yksityisomistuksessa olevan naapuritontin välinen tonttijako on tarkoituksenmukaista muuttaa asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista samassa yhteydessä tutkia asukaspysäköinnin uudenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, autopaikoille osoitetuissa kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta ja ottaa mukaan osa kortteleista 16 ja 4.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Karstunraitin kaavan suunnittelussa tavoitteina voidaan pitää mm. yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Maakuntakaava ja Lohjan maankäytön rakennemalli

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemarkinnällä tiivistettäväksi merkittyä taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskusta on merkitty seutukeskukseksi.

Lohjan maankäytön rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymässä. Alue on Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Sijainti keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

Taajamaosayleiskaava

Lainvoimaisessa taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Kaava-alueella huomioitavia taajamaosayleiskaavan painotuksia ovat mm.;

- alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus
- varmistettava, että osoitettu viheryhteys ei katkea - voi tiiviisti rakennetuilla alueilla muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä

- alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa huomioitava kevyen liikenteen reitit
- alueen länsipuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa (ei lainvoimainen, koska siitä on valitettu) kaava-alue on suurelta osalta kerrostaloaluetta. Alueen länsiosassa on vyöhyke, jolle on osoitettu työpaikka-aluetta, pysäköintialuetta ja suojaviheraluetta. Kaava-alueella huomioitavia keskustan osayleiskaavan painotuksia ovat mm.;

- kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille
- asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja
- vähintään 1/3 kortteleiden pinta-alasta tulee jäädä oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi
- TP- alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, opetustoimintaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön
- EV-alue ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen
- kevyen liikenteen reitti tai yhteys
- Rantapuisto on osoitettu pääkokoojakaduksi
- julkisen rakentamisen PY-alueella oleva Huvila Luther on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde, jota ei saa purkaa, ja korjaus- ja kunnostustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sovittaminen kohteen kulttuurihistorialliseen ja kaupunkikuvalliseen arvoon. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja. Alueella on asuinkerrostalojen, liikerakennusten, yleisten rakennusten ja autopaikoituksen korttelialuetta sekä virkistys- ja katualuetta. Kaava-alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti. Osaan aluetta ei ole myöskään laadittu voimassaolevan asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Asemakaavam muutoksen tavoitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166 ja tonttijaon muutosta em. osalla. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako ainakin ko. osaan korttelia 166.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista samassa yhteydessä tutkia laajemman alueen asemakaavan ajantasaistamista so. asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, autopaikoille osoitetuissa kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta. Myös osassa kortteleita 4 ja 16 asemakaavan ajantasaistaminen on tarpeen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue on jäänyt osin rakentumatta ja osa aluetta on kaavasta poikkeavassa käytössä.

Kaava-alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Kaavatyössä tulee huomioida alueen rakennussuojelulainsäädännön perusteella suojeltava Huvila Luther. Lisäksi kaavatyössä tulee arvioida Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi mainittujen rakennusten suojeluarvo; korttelissa 16 tehtaan työnjohdolle ja virkailijoille tarkoitetut kolme puista paritaloa sekä korttelissa 166 olevat Trallalan työväenasunto ja Pohjolankadun varrella oleva rivitalo.

Korttelissa 4 kaupungin omistamalla tontilla 10 on kaupungin omistuksessa omakotitalo, joka on jäänyt pois asuinkäytöstä 1990-luvun loppupuolella. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu poikkeusluvalla, ja myöhemmin myös ko. osan asemakaava on muutettu julkisen palvelun korttelialueeksi. Rakennusta ei ole tarkoituksenmukaista palauttaa asuinkäyttöön. Rakennus toimii tällä hetkellä väliaikaisesti väistötilana. Julkisen palvelun tarvetta ko. alueella ei tulevaisuudessa kuitenkaan ole.

Alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyiden selkeyttäminen on tarpeen. Myös tarve käyttää Trallalankujan ja Virmonkujan välistä hiekkakenttää kaupungin aikarajoittamattomana pysäköintialueena tulee selvittää.

Itse suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia tekijöitä. Lähiympäristön tehdasalueen toiminnasta ja liikenteestä aiheutuu alueelle jonkin verran tärinä-, melu-, pöly- ja hajuhaittaa. Em. haittojen määriä tarkistetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Melusuojauksen tarve ja tärinän huomioonottaminen rakentamisessa ja pihatilojen sijoituksessa tulee tutkia kaavatyön aikana.

Alueen sijainti Tytyrin kaivostoiminnan alueella tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Kaavatyössä tulee huomioida myös kunnallistekniikan nykyinen sijoittuminen alueella, ja arvioida mahdolliset siirtotarpeet.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttökaavioita mk 1:2000 alueen käyttötarkoituksen osalta eri laajuisina kokonaisuuksina. Lisäksi korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 em. maankäyttökaavioita tarkentaen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Laadittuja maankäyttökaavioita on arvioitu alustavasti ympäristötoimen ja kunnallistekniikan yhteisessä kokouksessa 9.8.2016. Kokouksessa todettiin, että kaava-alueen nykyisen teollisuusalueen puoleiselle vyöhykkeelle osoitettava käyttö ei saa heikentää teollisuuden toimintaedellytyksiä, ja että asumisen osoittamista ko. vyöhykkeelle ei suositella mahdollisten ympäristöhäiriöiden vuoksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja olemassaolevien selvitysten tuottamat reunaehdot.

Karstunraitin katualue on rajattu pois asemakaavan muutosalueelta, koska sen ajantasaisamiseen ei ole ollut tarvetta. Karstunraitti on voimassaolevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolta on sallittu ajo tonteille. Kevyen liikenteen merkinnän säilyttäminen koko katualueella säilyttää Karstunraitin luonteen selvästi vilkkaasti liikennöidystä Karstuntiestä erottuvana katualueena, vaikka katu on toteutunut niin, että ajoväylä on erotettu kevyen liikenteen reitistä.

Osallisten tavoitteet

Karstunraitin asemakaavan muutoksen (L29) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.-13.2.2015 MRL 63 §:n mukaisesti.

Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista annetuissa palautteissa ei ole pääosin ollut huomautettavaa. Joissakin palautteissa on huomautettu, että alueen läheisyydessä harjoitetaan

ympäristöluvan alaista kaivos- ja louhostäyttötoimintaa, jota suunniteltu kaavamuu-
 tos ei saa rajoittaa ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat melu-, pöly- ja tärinähaitat tulee
 huomioida rakentamistavan osalta. Lisäksi tulee ottaa huomioon myös vieressä olevan
 teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly, eikä teollisuuden toi-
 mintaedellytysten turvaamiseksi suositella asuinrakentamista teollisuuden lähelle.

Kaavam muutoksen tultua vireille järjestettiin vuonna 2015 tiedotus- ja kuulemistilaisuuksia,
 jotta voitiin selvittää kaava-alueeseen alustavasti rajattujen kiinteistöjen tilanne ja syy
 kaavassa mukana olemiseen.

Keväällä 2015 neuvoteltiin korttelin 166 tontin 1 osalta maanomistajan edustajien kanssa
 erityisesti mahdollisen tonttijaon muutoksen vaikutuksista ja mahdollisesta maanvai-
 dosta. Myös korttelin 166 tontin 7 taloyhtiön edustajien kanssa neuvoteltiin mahdollisesta
 maanvaihdesta asemakaavamuutoksen yhteydessä ja ko. toimenpiteen kustannuksista;
 Karstunraitin kevyenliikenteen väylän viereisen vanhan kaavan katualueen jäänteiden mää-
 räalan liittäminen tonttiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja vastaavankokoisen alan
 muutos puistoalueeksi tontin vieressä. Molempiin mahdollisiin muutoksiin palataan, kun
 asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on kommentoitavissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.8.2015 § 87 päättänyt varata asemakaavan muuto-
 salueelta Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle osan kaupungin omistamasta määräalasta M603
 kiinteistöllä 444-463-4-22. Ko. osan asemakaavamuutoksen sisällöstä on neuvoteltu
 Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n (LoVa) suunnitteluvarausalueen osalta kaavoittajan ja LoVan
 ja kesken vv 2015 – 2016.

Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseo on kiinnittänyt huomiota Karnaistenkadulla sijaitsevan
 Trallalan talon kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Trallalan rakennuksella järjestettiin katselmus
 3.11.2015 rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Yksityisomistuksessa
 olevan rakennuksen ulkopuoliseen katselmukseen osallistuivat Länsi-Uudenmaan maa-
 kuntamuseosta rakennustutkija Sara Tamsaari ja kaavoituksen edustajat. Katselmukses-
 sa todettiin mm. että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimi-
 seksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo tulee arvioimaan mahdollisen suojelutarpeen
 sekä käydyn katselmuksen että lausunnon tulevan valmisteluaineiston perusteella.



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
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 ja arvioidut vaikutukset	6

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET / VALMISTELUVAIHE

Laaditut vaihtoehtoiset ratkaisut

Kaavaa laadittaessa on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttökaavioita mk 1:2000 alueen käyttötarkoituksen osalta eri laajuisina kokonaisuuksina. Lisäksi korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 em. maankäyttökaavioita tarkentaen.

Laadituissa vaihtoehtoissa on tutkittu

- asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166
- nykyisen tonttijaon muutosta em. osalla (nykyinen tonttijako ko. osalla ei ole voimassa-olevan kaavan mukainen, eikä em. kiinteistö ole toteuttamiskelpoinen)
- asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, kortteleissa 167 ja 181
- em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta sekä
- korttelin 4 osittaista käyttötarkoituksen muutosta ja korttelin 16 osan ajantasaistamista

Ympäristöön sopivaa rakentamisen laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja lähialueelta olemassaolevien selvitysten tuottamat reunaehdot.

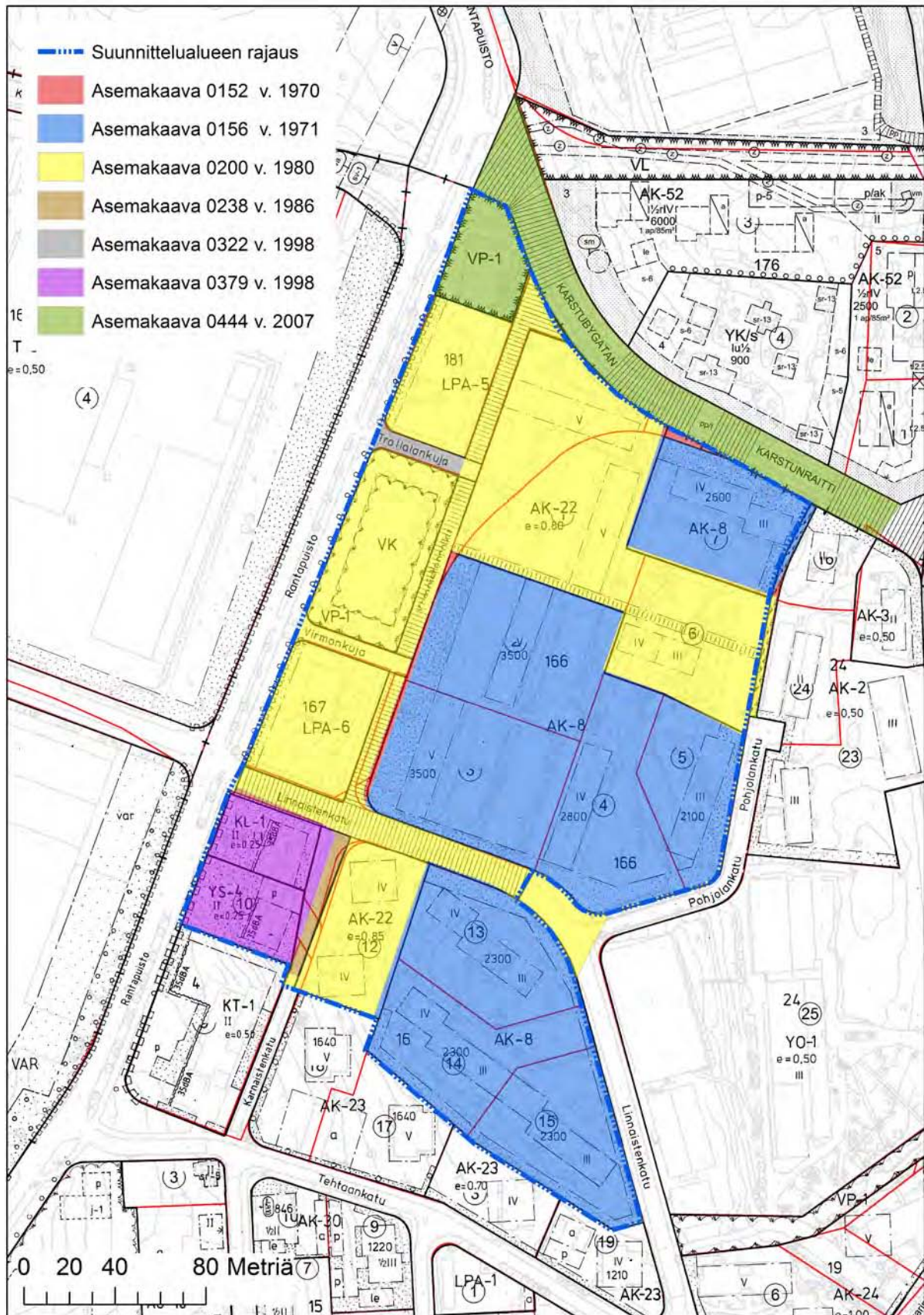
Puistokadun puoleiselle vyöhykkeelle, joka ei voimassaolevassa kaavassa ole asuinkerrostalojen aluetta, on esitetty pääasiassa suojaviheralueita ja toimisto-, liikerakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilojen aluetta.

Muutamassa vaihtoehdossa on esitetty asumista ko. vyöhykkeelle, millä on haluttu todentaa mahdollisuus monenlaiseen käyttöön kaavan rakenteen puolesta. Asuinrakentamisen edellytyksiin on vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa otettu kantaa lähtötietojen, olemassaolevien selvitysten tuottamien reunaehtojen ja saadun palautteen puitteissa.

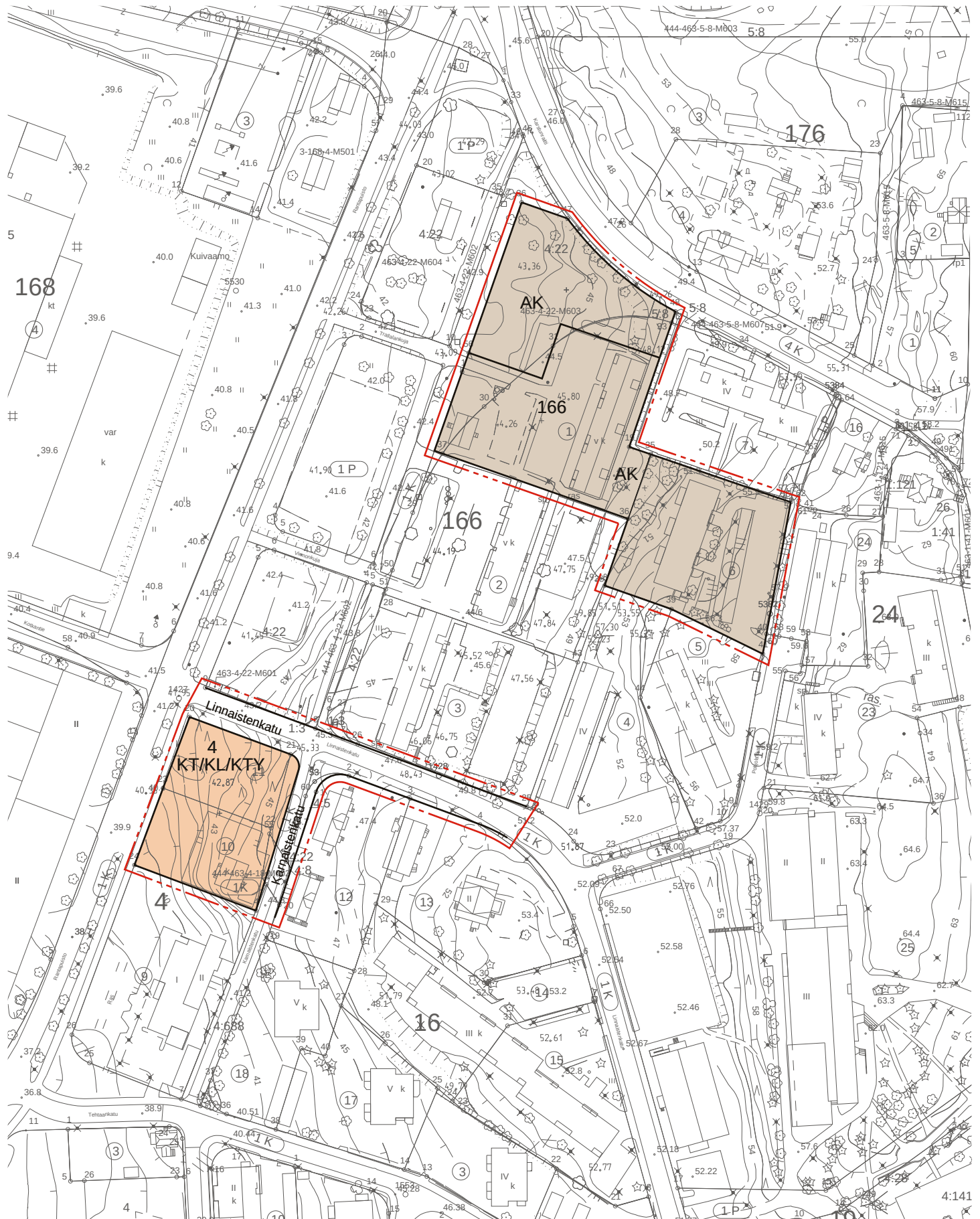
VALMISTELUVAIHEEN MAANKÄYTTÖVAIHTOEHTOJEN (MK 1:2000) KUVAUS JA VAIKUTUKSET

Maankäyttövaihtoehtoissa on esitetty korttelialueiden pääasiallinen käyttötarkoitus ilman sisältöä tarkentavia kaavamääräyksiä.

Vaihtoehtojen kuvauksissa on kuvattu aluevarausten muutos suhteessa voimassaolevaan asemakaavaan (kts ote ajantasakaavasta), periaatteellinen rakenne, ympäristön häiriötekijät, toteutusta havainnollistavat suunnitelmat ja arvio vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen ja terveellisyys- ja turvallisuuteen.



Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen rajauksella (25.8.20156 KLi)



VAIHTOEHTO 1

Kortteleiden 166 ja 4 osat (eivät riippuvaisia toistensa kaavaratkaisuista)

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK) ja Rantapuiston viereiseen kortteliin 4 toimitila-alueutta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita, mutta muun ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarvetta / ajantasaistamista ei ole huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajuus ei muutu
- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikotusalueen käyttöön-ottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueiden toteuttamista ko. osalla nykyisen kaavan mukaan
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000
- asemakaavan sisältömuutos nykyiseen nähden vähäinen

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/ KTY so. toimisto-/ liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

muut katualueet

- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- häirtäviä vaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikotuksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 /edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 2

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikoitusaluetta (LPA), ja kortteliin 4 toimitila-aluetta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto B mk 1:1000

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => VP, koko laajenee

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/ KTY kuten ve 1
- autopaikoitus omalla tontilla kuten ve 1

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s olemassaolevan tilanteen mukaisesti, korttelialue pienenee kiinteistörajojen mukaiseksi
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä, niin että tontin raja ei ole olemassaolevan rakennuksen päällä
- autopaikoitus omalla tontilla
- nykyisen kaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen AK-22 autopaikat kortteliin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- asuinkerrostalot eivät ole toteutuneet eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu kortteliin 167 - ko. osalla on puistoaluetta

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => pääosin puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkujan päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset**ympäristön häiriötekijät**

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoi-

tuksella

- haittavaikutuksia voidaan vähentää myös suojavihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

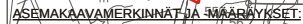
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / vähentää nykyisen puuston määrää autopaikotusalueella

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 3

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin toimitila-alueita (KT-/KL-/KTY) ja osin suoja-/välivyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotus-alueita (LPA).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajuus ei muutu
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => uusi LPA, koko pienenee
- muu osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-,KTY so. toimisto-/liikerkennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla
- muu osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/KTY kuten ve 1
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => uusi korttelialue KT-, KL-,KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla
- muu osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä rakennusten kerrosluvulla ja rakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella suuri merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella
- haittavaikutuksia voidaan vähentää myös suojavihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

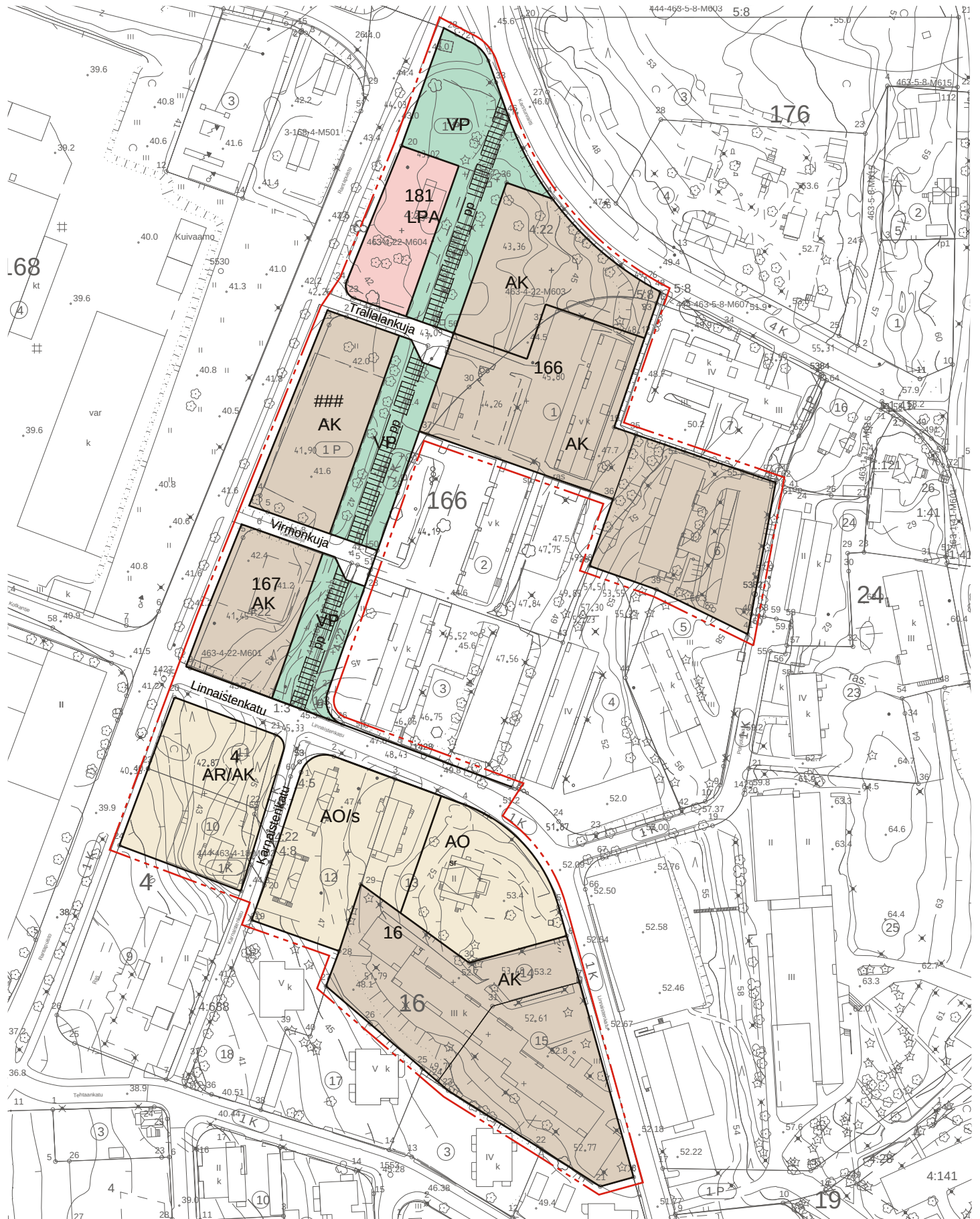
- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

LOHJA

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Valmisteluvaihe 25.8.2016

MK 1:2000



LOHJAN KAUPUNKI

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD

Miljösektorn
Planläggning

L29 VE 4

VAIHTOEHTO 4

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR) ja osin suoja-/välivyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotusaluetta (LPA).

Ei noudata kaikilta osin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutos-tarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajuus ei muutu
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => uusi LPA, koko pienenee
- muu osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla
- muu osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K4

- korttelialue YS ja KL => uusi AK/AR asuinkerrostalojen/rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla tai korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueella
- muu osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella
- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella
- haittavaikutuksia voidaan vähentää myös suojaviihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

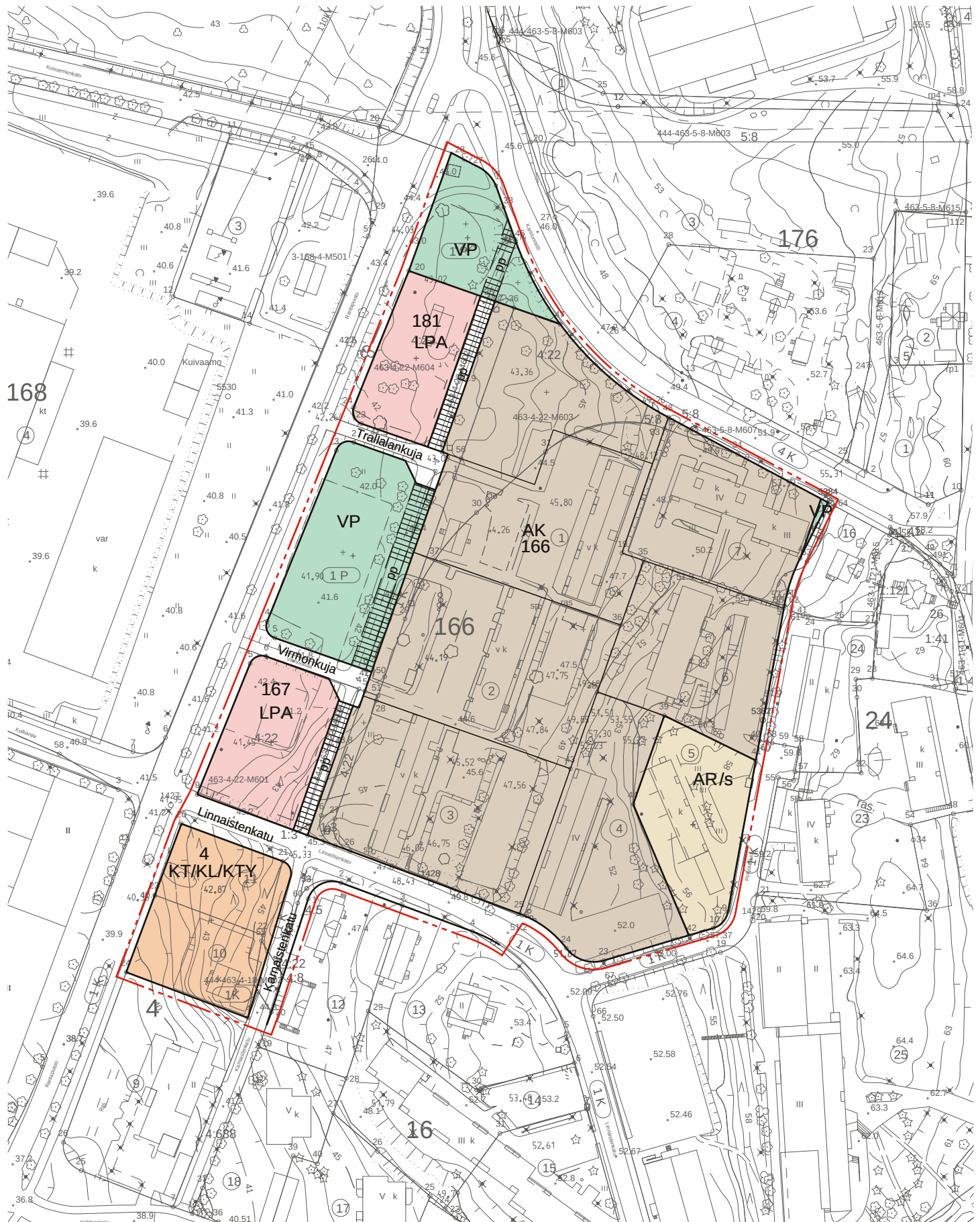
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 5

Korttelin 4 osa, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotusaluetta (LPA), ja kortteliin 4 toimitila-aluetta (KT-/KL-/KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto B mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K167

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/KTY kuten ve 1
- autopaikotus omalla tontilla tai korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueella

(K16, ei mukana koska K167 säilyy LPA:na)

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 suuntaan

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => osin puistoa VP, osin korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutuksetympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella sekä suojaviihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikotuksen tieltä

- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

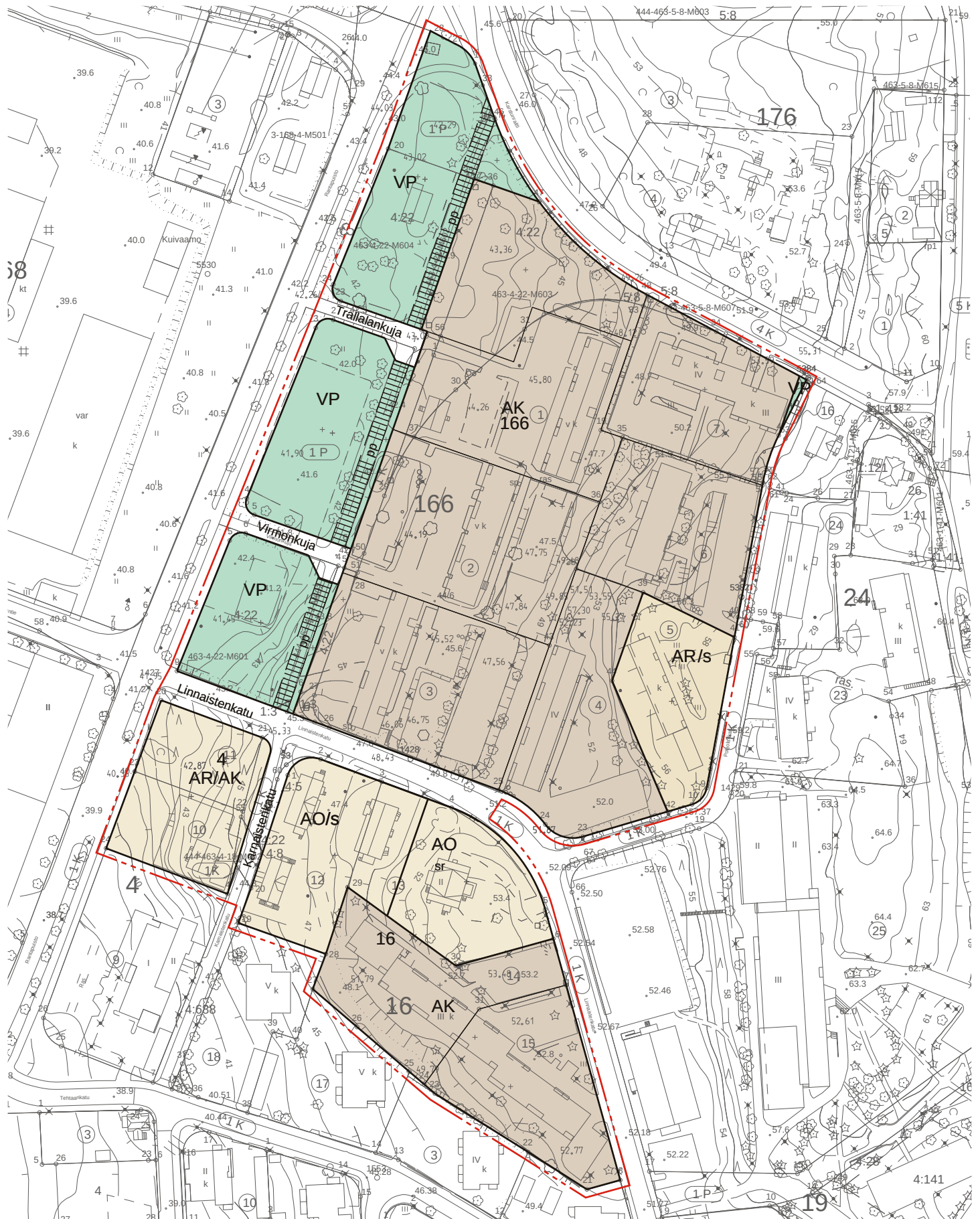
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää autopaikoitusalueella

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 6

Kortteleiden 4 ja 16 osat, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotusaluetta (LPA), osin asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- autopaikotus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => puisto VP

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => puisto VP, laajenee kohti korttelia 166

K4

- korttelialue YS ja KL => uusi AK/AR asuinkerrostalojen/rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => puisto VP, laajenee kohti korttelia 166
- LPA-korttelialueet => puisto VP

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkujan päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää suojavihervyöhykkeillä
- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella
- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää
tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennus-
ten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä,
myös laajemmalla alueella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ ei ota kantaa vanhan paritalon purkamiseen puiston tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja
puistojen rakentamisen
- K4/ vähentää nykyisen puuston määrää

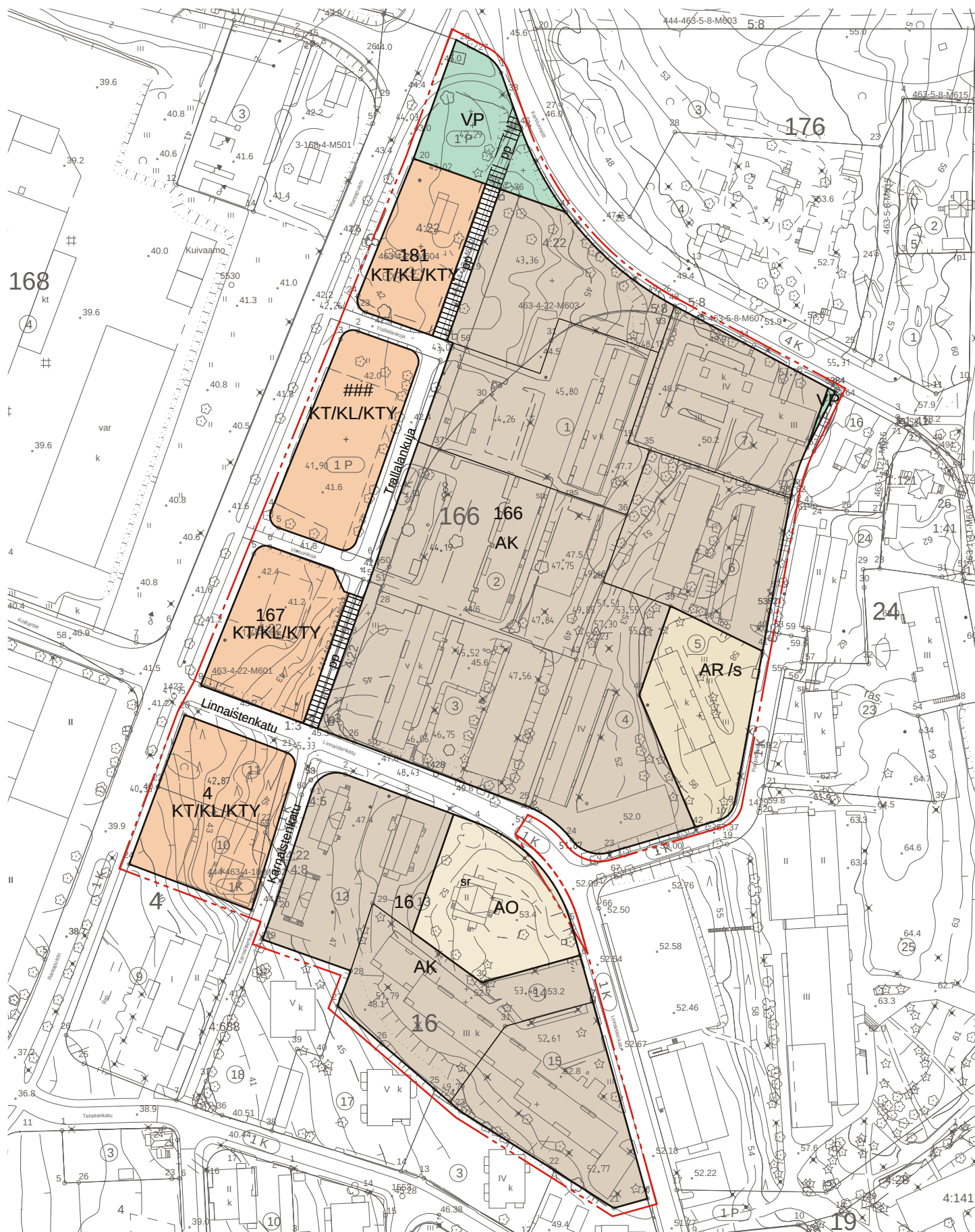
talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turval-
lisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

LOHJA
L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos
Valmisteluvaihe 25.8.2016 MK 1:2000



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L29 VE 7

VAIHTOEHTO 7

Kortteleiden 4 ja 16 osat, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin toimitila-alueetta (KT-/KL-/KTY) ja osin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- autopaikotus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue pienenee
- autopaikotus omalla tontilla

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue pienenee
- autopaikotus omalla tontilla

K4

- korttelialue YS ja KL => => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => asuinkerrostalojen korttelialue AK
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue ja katualue, korttelialue pienenee, osa

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen reitit ja kadut kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja => katulenkki Trallalankuja
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ edellyttää vanhan paritalon purkamista
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / edellyttää vanhojen paritalojen purkamista asuinkerrostalojen tieltä ja ottaa kantaa
Luther-talon suojeluun (sr)
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

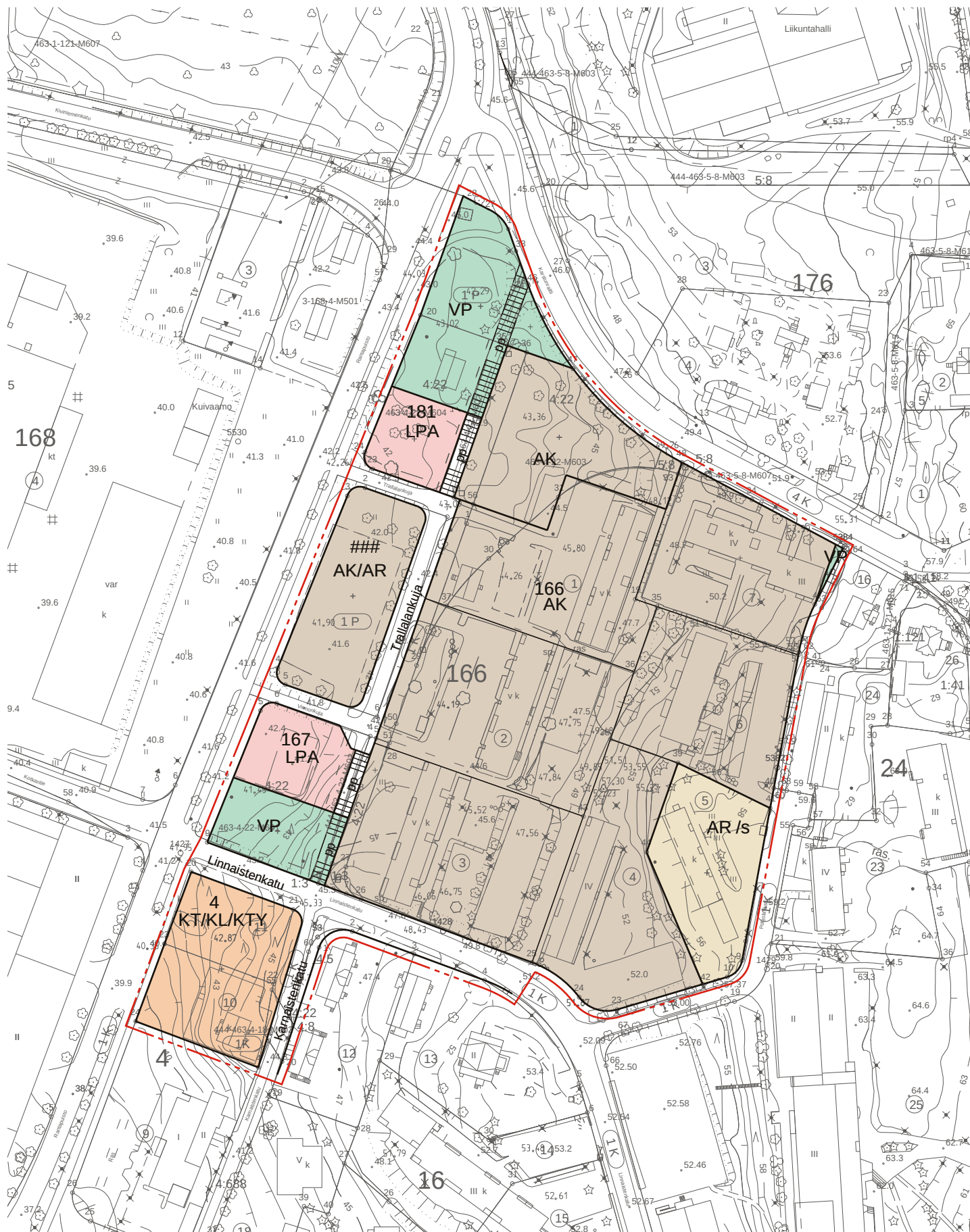
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 8

Korttelin 4 osa, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP), autopaikitusaluetta, asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR) ja toimitila-aluetta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puisto-alueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- autopaikitus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => puisto VP
- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => LPA-autopaikkojen korttelialuetta, korttelialue pienenee

K167

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => puisto VP
- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => LPA-autopaikkojen korttelialuetta, korttelialue pienenee

K4

- korttelialue YS ja KL => => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/ liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikitus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => asuinkerrostalojen AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR, korttelialue pienenee
- autopaikitus kortteleiden 167 ja 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen reitit ja kadut kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja => katulenkki Trallalankuja
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset**ympäristön häiriötekijät**

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella sekä suojavivahvyöhykkeillä

- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ ei ota kantaa vanhan paritalon purkamiseen puiston tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

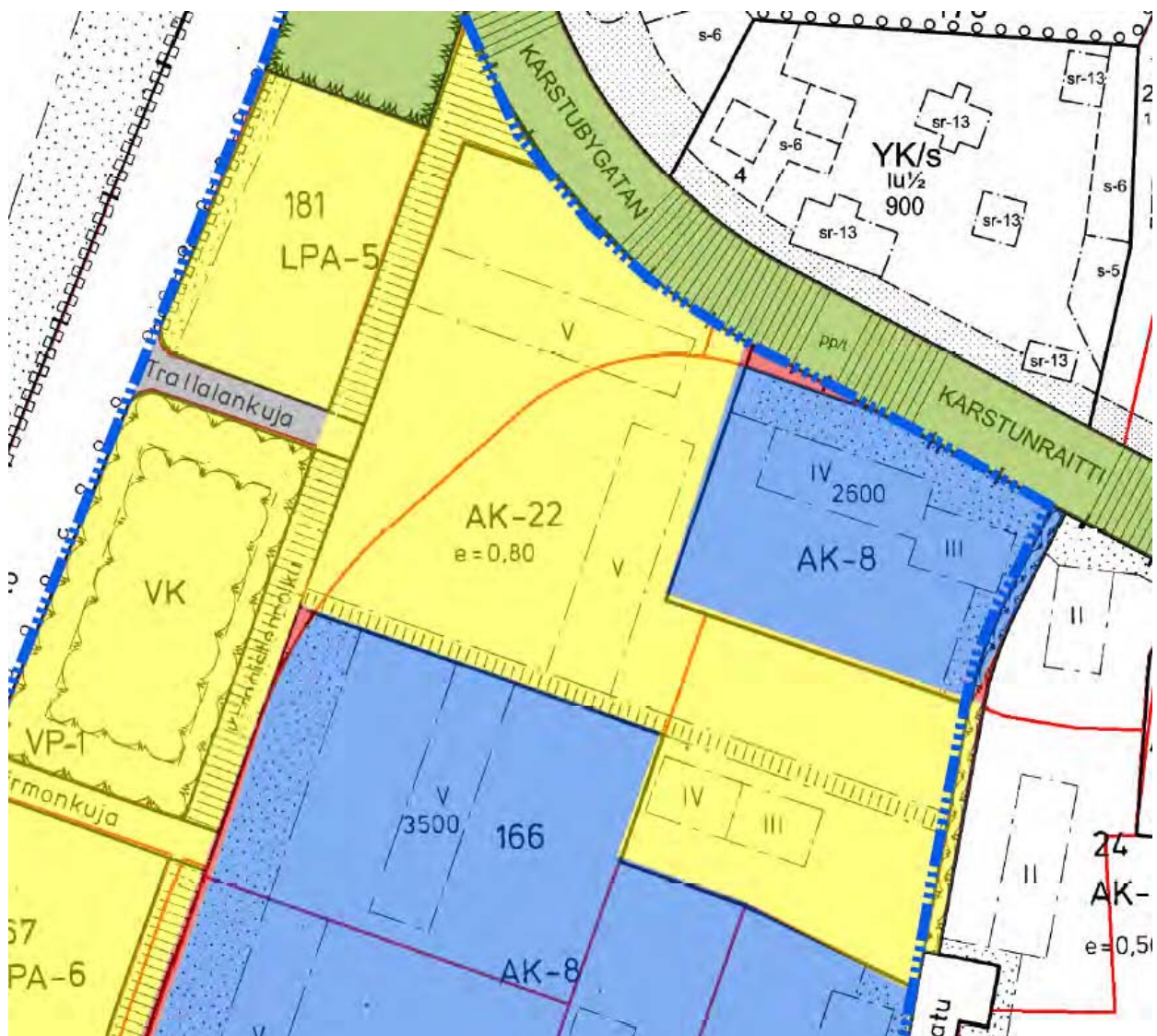
VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSVAIHTOEHTOJEN (MK 1:1000) KUVAUS JA VAIKUTUKSET

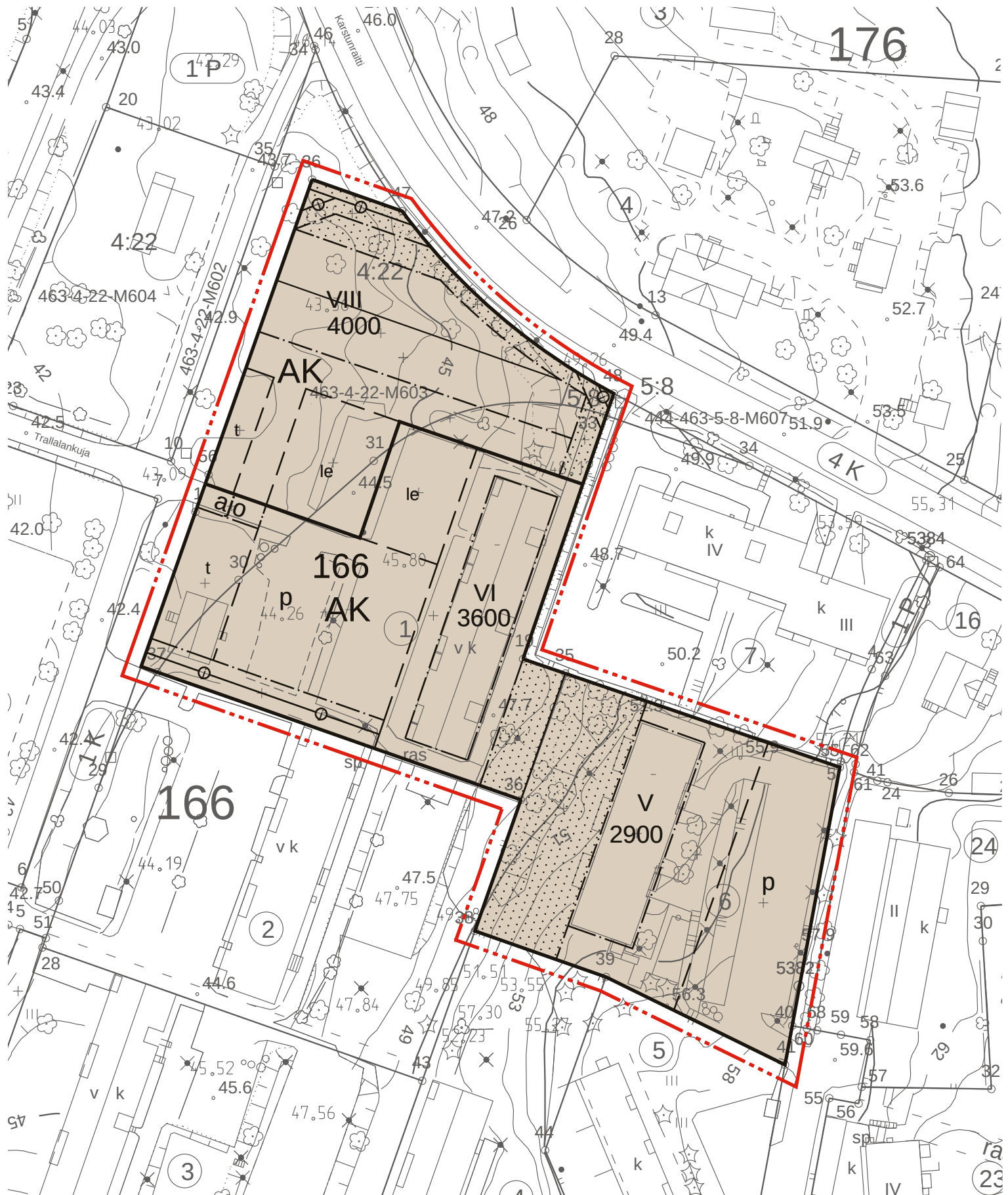
Korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 maankäyttökaavioita (1:2000) tarkentaen.

Kuvauksessa on keskitytty täydennysrakennettavaan Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n suunnitteluvarausosaan ja tonttijaon muutokseen ko. tontin ja tontin 1 välillä. Muulla osalla korttelia 166 kyse on voimassaolevan asemakaavan ajantasaistamisesta.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu havainneaineistoa, joka perustuu maanomistajan konsultin näkemykseen eri vaihtoehtojen uudisrakentamisesta.





VAIHTOEHTO A

Asuinkerrostalojen korttelialuetta ei laajenneta nykyisestä.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 1,3 ja 4

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3035 m².
- rakennusoikeutta muodostuu noin 4000 kem² (e= noin 1,3)
- rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden noin 1550 kem²
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys uudelle tontille tontin 1 kautta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja talousrakennusten sijoitus ohjeellinen

- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikoitusalueen käyttöön-ottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueiden toteuttamista ko. osalla nykyisen kaavan mukaan

- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu
- talousrakennusten, vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä korttelissa 181
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen, sijoittuu ohjeelliselle t-alueelle
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

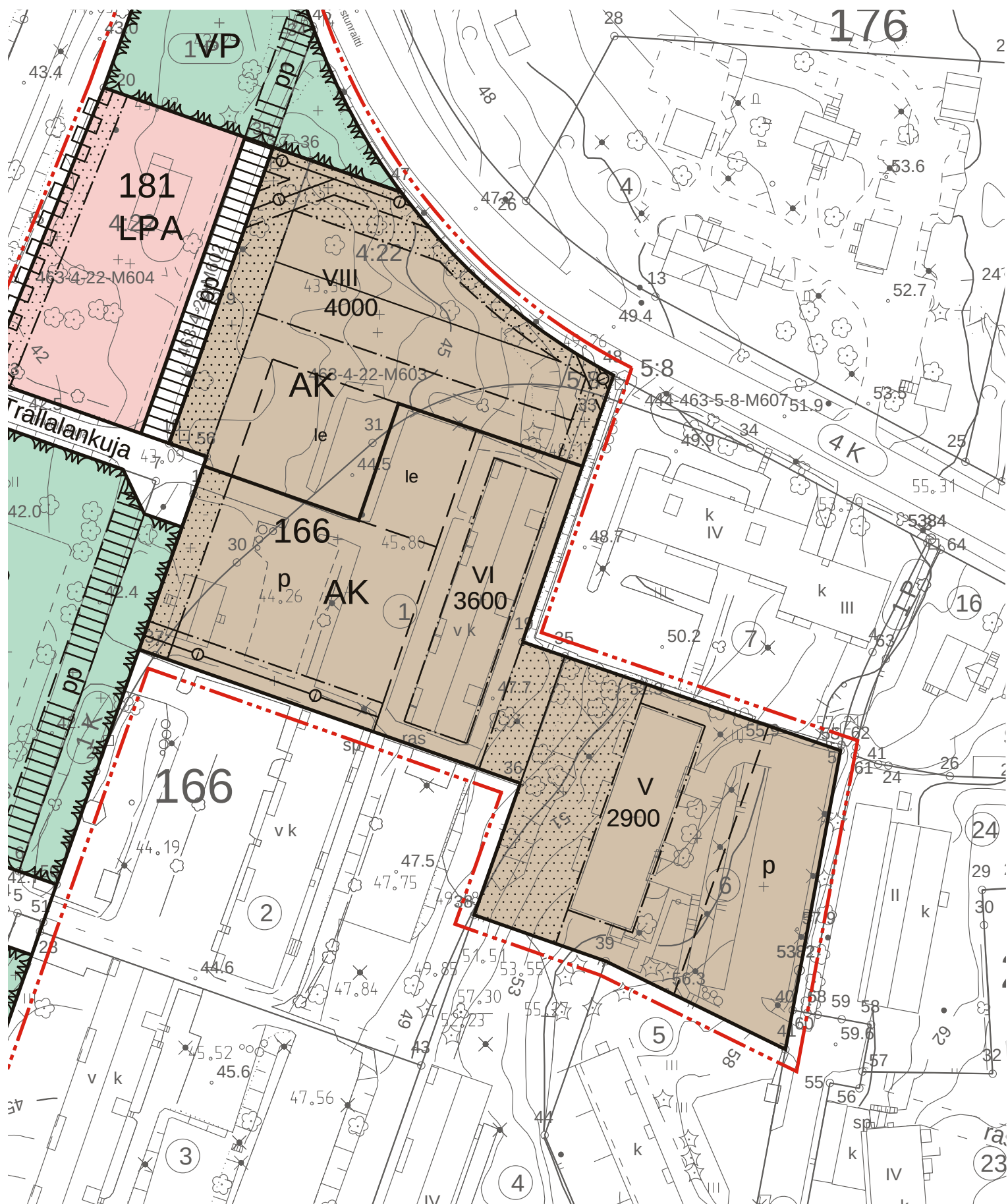


LOHJA

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Valmisteluvaihe 25.8.2016

MK 1:1000



LOHJAN KAUPUNKI

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD

Miljösektorn
Planläggning

L29 Ote VE B

VAIHTOEHTO B

Asuinkerrostalojen korttelialue laajenee nykyisestä nykyisen kaavan kevyen liikenteen katualueelle.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 2 ja 5

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3540 m²
- rakennusoikeutta muodostuu noin 4000 kem² (e= noin 1,1)
- rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden noin 1550 kem²
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys kadulta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) sijoitus ohjeellinen
- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikoitusalueen käyttöönottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueen muutosta
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

LPA-autopaikoituksen korttelialue ja katualue

- korttelin 181 LPA- autopaikoitusalueen muutos(pienenee)
- em. alueesta muuttuu osa kevyen liikenteen katualueeksi nykytilanteen mukaisesti

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä korttelissa 181
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

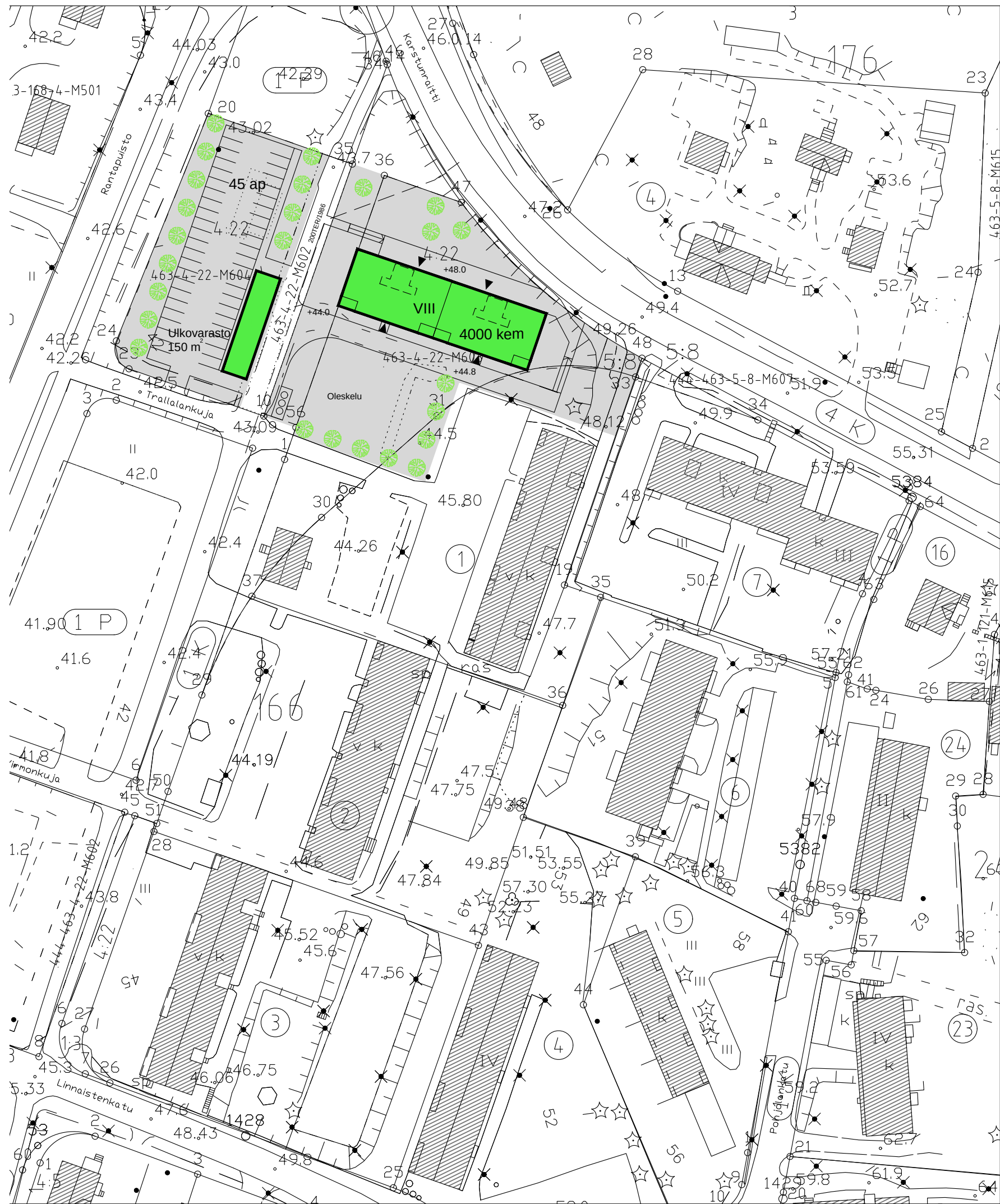
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



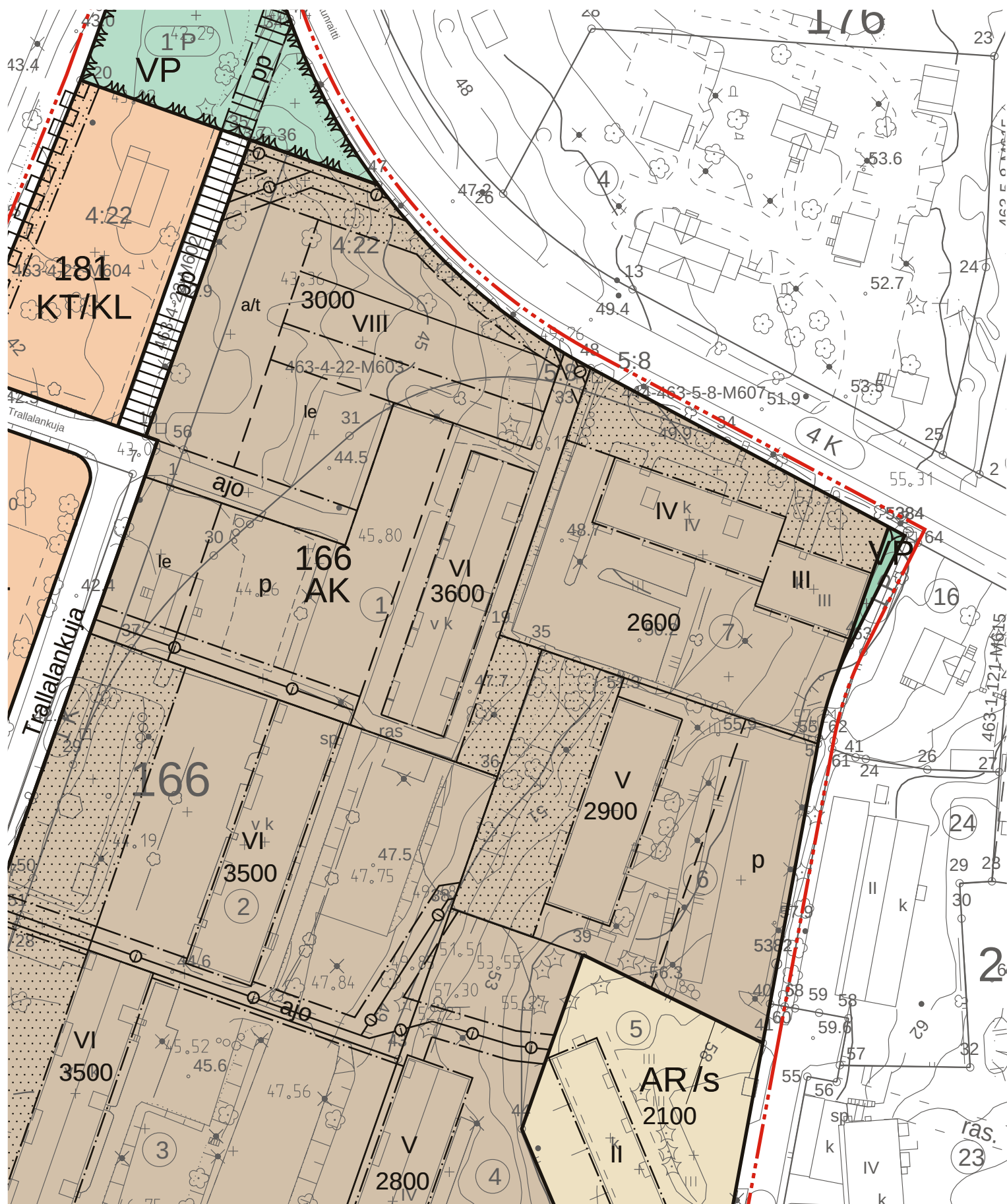
KARSTUNRAITTI

KAAVAMUUTOS
ASEMAPIIRROS VE-B 1:1000, A3-KOKO
19.8.2016



P&R ARKKITEHDIT OY
VETURITIE 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230
etunimi.sukunimi@pr-arkkitehdit.fi





VAIHTOEHTO C

Asuinkerrostalojen korttelialue laajenee nykyisestä nykyisen kaavan kevyen liikenteen katualueelle.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 6-8

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3760 m²
- rakennusoikeutta muodostuu noin 3000 kem² (e= noin 0,8)
- ei rakennusoikeuden lisäystä voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys tontin 1 kautta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- talousrakennusten ja autopaikoituksen ja vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) sijoitus ohjeellinen
- autopaikat omalla tontilla

- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan

- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu

- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

LPA-autopaikoituksen korttelialue ja katualue

- korttelin 181 LPA- autopaikoitusalueen muutos muuhun käyttöön (kts maankäyttökaaviot)
- em. alueesta muuttuu osa kevyen liikenteen katualueeksi olemassaolevan tilanteen mukaisesti

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



KARSTUNRAITTI

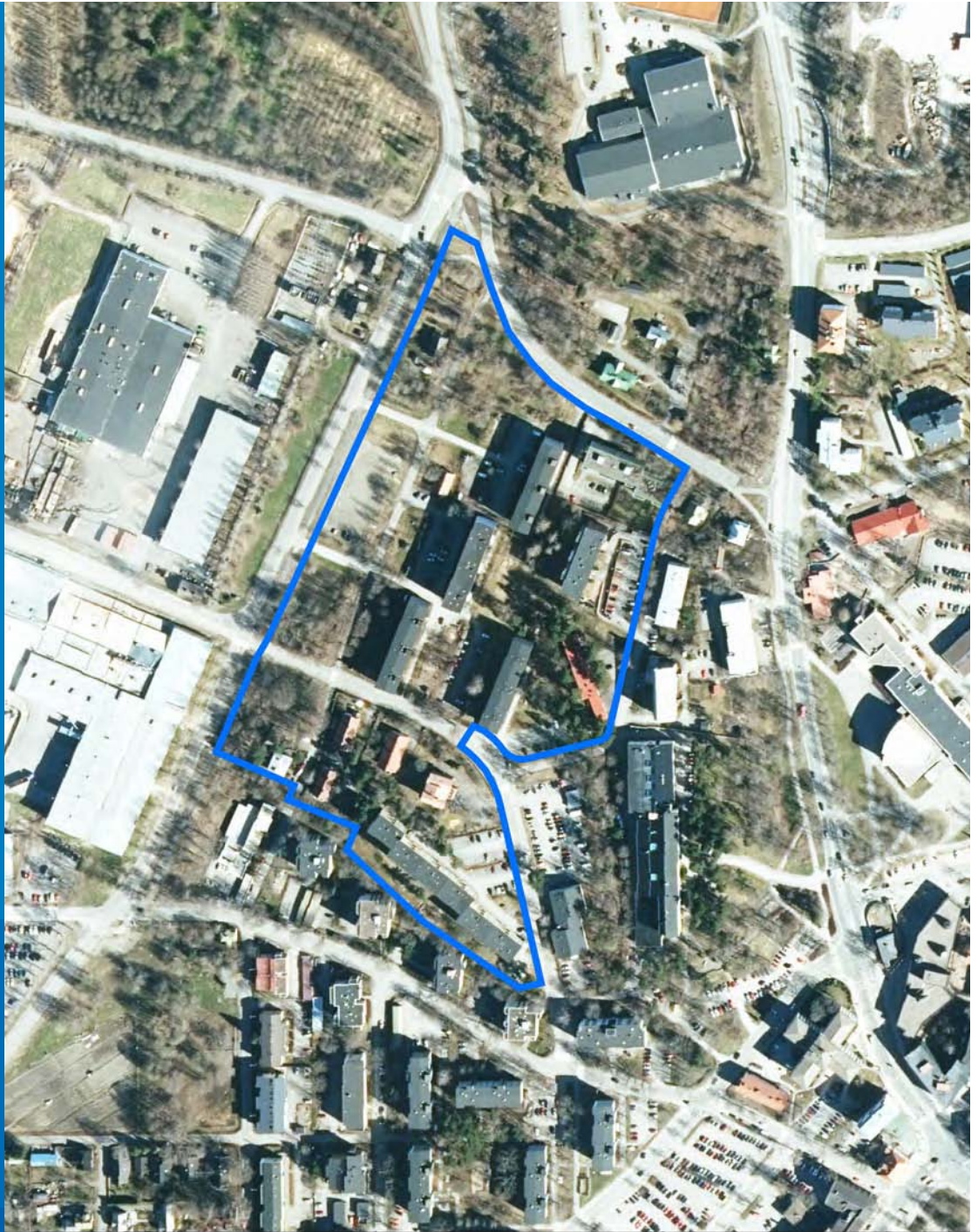
KAAVAMUUTOS

ASEMAPIIRROS VE C 1:1000, A3-KOKO
19.8.2016



P&R ARKKITEHDIT OY
VETURITIE 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230
etunimi.sukunimi@pr-arkkitehdit.fi





Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 8.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4 *Valmisteluvaiheesta saatu palaute*

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
Toimistosihteeri 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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 14.9.2016, jolloin se ohjaa asemakaavan laadintaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja olemassaolevien selvitysten tuottamat reunaehdot.

Trallalan kenttä voimassaolevan asemakaavan puistoalueella on keskustaa palveleva yleinen aikarajoittamaton paikoitusalue, jonka käyttöä paikoitukseen on tarkoituksenmukaista jatkaa toistaiseksi.

Alueella olevat sähköverkot ovat tarkentuneet Caruna Oy:n lausunnon perusteella.

Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Asemakaavamuutoksen (L29), Karstunraitti, valmisteluvaiheen maankäyttökaaviot 1-8 ja luonnosvaihtoehdot A-C ovat olleet nähtävillä 14.9.-14.10.2016 MRA 30 § mukaisesti. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 28.9.2016 kaupungintalo Monkolassa.

Valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Lausunnoissa ja mielipiteissä on todettu mm. että;

Alueen läheisyydessä harjoitetaan ympäristöluvan alaista kaivos- ja louhostäyttötoimintaa, jota suunniteltu kaavamuutos ei saa rajoittaa ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat melu-, pöly- ja tärinähaitat tulee huomioida rakentamistavan osalta.

Huomioon tulee ottaa myös vieressä olevan teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly, eikä teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi suositella asuinrakentamista teollisuuden lähelle. Riittäviä suojaviheralueita on pidetty tärkeinä.

Alueen tarkastelua mahdollisimman laajasti sekä keskustasijaintinsa puolesta toimitaan monipuolisena on pidetty tarkoituksenmukaisena. Alueen liikennejärjestelyjen ja asukaspysäköinnin tarkasteluun kokonaisuutena ja alueen viihtyisyyteen ja terveellisyys (esim. melu ja ilmanlaatu) ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin on kiinnitetty huomiota.

Ratkaisussa toivotaan huomioitavan mm. keskustan vuokra-asuntotarve, korkeuserojen vaikutus esteettömälle kululle ja korkeuserojen tuomat haitat liikkumiselle.

Rakennussuojelun näkökulmasta hyväksyttäviksi on arvioitu ne vaihtoehdot, joissa olemassaolevan inventoinneissa jo kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuskannan arvot on huomioitu.

Liikuntatoimen kannalta vihervyöhykettä sisältävät vaihtoehdot 2 ja 6 ovat asutusta lähellä olevan, turvallisen kevyenliikenteen väyläratkaisun sekä suojavyöhykkeen muodostavan, riittävän laajan puistoalueen vuoksi toimivammat.

Tonttipalveluiden näkökulmasta vain osaa kortteleista 166 ja 4 koskeva vaihtoehto 1 ja Rantapuiston puoleisen osan ennallaan säilyttävä ratkaisu 5 ovat mahdollisia.

Alueelle on toivottu luonnosvaihtoehdoissa esitettyä maksimirakennusoikeutta (4000 kem²) ja toisaalta ratkaisua, jossa asuinkerrostalon paikoitus voidaan sijoittaa kokonaan samalle tontille, jolloin rakennusoikeus on pienempi (3000 kem²).

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

Loka-marraskuussa 2016 neuvoteltiin valmisteluvaiheen aineistojen pohjalta korttelin 166 tontin 1 osalta uudelleen maanomistajan edustajien kanssa mahdollisen tonttijaon muutoksen vaikutuksista mm. piha-alueisiin ja ajoväyliin sekä mahdollisesta tilusvaihdesta. Myös korttelin 166 asemakaavamuutoksen sisältöä käytiin läpi, ja sen osalta todettiin voitavan periaatteessa pyrkiä alueella nyt olevan tilanteen säilyttävään voimassaolevasta kaavasta poikkeavaan ratkaisuun. Omistus on em. kortteleiden osien osalta vaihtunut kaavaprosessin aikana.

Myös korttelin 166 tontin 7 taloyhtiön (As Oy Karstuntie 20) edustajien kanssa neuvoteltiin lokakuussa 2016 uudelleen mahdollisesta tilusvaihdesta valmisteluvaiheen aineiston pohjalta. Neuvotteluissa todettiin, että em. tilusvaihtoon ei ole tarvetta. Lisäksi keskusteltiin asemakaavamuutoksen sisällöstä mm. asemakaavan ajantasaistamisen osalta; asemakaavamuutoksessa tutkitaan nykyinen tilanne ja saatetaan asemakaava vastaamaan sitä mm. kerroslukujen osalta. Samalla tarkistetaan mm. ajantasainen pysäköintinormi ja käytetyn rakennusoikeuden määrä. Taloyhtiön toiveena oli lisäksi mahdollisuus pienimuotoiseen katos-tyyppiseen rakentamiseen kadun puolelle nykyisen kaavan istutusvyöhykkeen osalla ja esim. autokatosten rakentamiseen nykyisen rakennusalan ulkopuolelle pihalla. LoVan tontin uudisrakentamisen toivottiin olevan luonnosvaihtoehdon C (3000 kem²) mukainen ja rajoittuvan niin, että se ei ulottuisi viereisen kerrostalon pitkää julkisivua lähemmäs. Ajon LoVan tontille toivottiin tulevan Trallalankujan puolelta niin, että ajoneuvoliikenne Karstunraitin puolella ei lisäännä eikä liittyä tule sinne puolelle.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n (LoVa) suunnitteluvarausalueen osalta on neuvoteltu kaavoittajan ja LoVan ja kesken niinkään loka-marraskuussa 2016. LoVan toiveena on ollut uudisrakentaminen vaihtoehdon C (3000 kem²) mukaisesti niin, että autopaikotus mahtuu samalle tontille.

Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseo on kiinnittänyt huomiota Karnaistenkadulla sijaitsevan Trallalan talon kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Trallalan rakennuksella järjestettiin uusi katselmus 10.11.2016 rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Yksityisomistuksessa olevan rakennuksen sisäpuoliseen katselmukseen osallistuivat Länsi-Uudenmaan maakuntamuseosta rakennustutkija Tellervo Saukoniemi, kaavoituksen edustaja ja omistajan kiinteistöhuollon edustaja. Katselmuksessa todettiin mm. että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimiseksi tai vaihtoehtoisesti rakennus tulisi inventoida. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo tulee arvioimaan mahdollisen suojelutarpeen sekä käydyn katselmuksen että lausunnon tulevan ehdotusaineiston perusteella.

Vammaisneuvosto (27.9.2016)

Lausunnossa esitetään, että asemakaavan ja tonttijaon muutoksessa

- huomioidaan keskustan vuokra-asuntotarve
- toteutetaan täydennysrakentaminen 4000 kerrosneliometriä sisältävän suunnitelman mukaisesti
- huomioidaan korkeuserojen vaikutus esteettömälle kululle
- minimoidaan korkeuserojen tuomat haitat liikkumiselle.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (5.10.2016)

Kiinteistönmuodostus toteaa, että kaavaan tulisi ottaa mukaan kortteli 24. Osa tonttimaata on määrälana kaupungin omistuksessa kevyen liikenteen väylänä.

Tonttipalvelut toteaa, että kaupungilla ei ole eikä pidä olla mitään velvollisuutta hankkia ja edelleenluovuttaa yksityisomisteisille tai sellaisiksi menossa oleville asuntotonteille tarjottuja parkkialueita eikä parkkitontteja. Kokonaisharkinnan ja asemakaavamuutoksen alkuperäisen tarkoituksen perusteella ainoastaan vaihtoehdot 1 ja 5 ovat mahdollisia.

Rantapuisto-kadun varren osalta todetaan, että erilliset pienet K-korttelialueet eivät ko. sijainnissa palvele ketään tai mitään. Yksityisille nykyisille LPA-alueille osuessaan tarvitaan maankäyttösopimus, joiden tekemiseen melko vähäisen käytännön arvon nousun takia ovat motivaattorit hyvin heikot kuten myös uuden A-käyttötarkoituksen tilanteessa.

Kaupungin omistaman korttelin 4 osassa tulisi harkita hyvin yleisluontoista Y-käyttötarkoitusta, tavallinen asuminen on käytännössä poissuljettu tehtaan takia. LPA:n muuttuminen V-alueeksi ei auta, mikäli tekninen toimi ei todella ota alueita hallintaansa/hoitonsa. K-käyttötarkoitus voisi yhtenä pitkänä alueena jopa onnistua toteutumaan.

Pääasia on, että WH:n omistaman määräalan osalta hankkeen alkuperäinen tarkoitus voidaan hoitaa tilus-vaihdolla, jonka edellytykset on käyty jo aiemmin läpi.

Uudenmaan liitto (7.10.2016)

Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (11.10.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa, mikä vaihtoehto toteutetaan.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli kolmikerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden 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 (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointiväyläalueella (etäisyys laitokselle alle 1000 m). Kaavan laadinnan yhteydessä on MRL:n mukaisesti selvitettävä rakentamisen vaikutukset, ja selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdetiloissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Caruna Oy (14.10.2016)

Alueella sijaitsee sähköverkkoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 110 kV johdot on esitetty punaisella, 20 kV johdot sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaihtoehtojen B ja C pohjoisosien ulkopuolella kulkee 100 kV maakaapeli, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Jos kaavan rajausta muutetaan pohjoisemmaksi, voimajohto tulisi osoittaa kaavassa merkinnällä "Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa." Voimajohdon kaapelialue on 5 metriä leveä, eikä sille saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennuksia.

Kaapelialueella tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Kaavan vaikutukset sähkön jakeluun selviävät, kun tiedetään, mikä kaavaluonnosvaihtoehtoista valitaan toteutettavaksi vaihtoehdoksi. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta. Johtojen siirron edellytyksenä on, että niille löydetään uusi pysyvä sijainti. Pyydetään saada antaa lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa, kun kaavan käyttötarkoitus tarkentuu.

Museovirasto (24.10.2016)

Museovirasto on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.1.2015 todeten, ettei alueella sijaitse käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoitettavia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeeseen ei ole kommentoitavaa, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (25.10.2016)

Korttelissa 166 on asuinkerrostaloja 1970-2000-luvulta, 1960-luvun rivitalo sekä kaksi pientaloa. Pohjolankatu 4:n rivitalo on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja toinen pientaloista, ns. Trallalan työväenasunto Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa rakennus- ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi. Toinen Rantapuiston laidassa sijaitseva pientalo on paperitehtaan työväen pientalo 1940-luvulta.

Korttelissa 4 on pientalo 1960-luvulta. Korttelissa 16 on kolme alkujaan tehtaan työjohdolle ja virkailijoille tarkoitettua puista paritaloa 1940-luvulta, uusrenessanssityylinen säätyläishuvila Luther 1880-luvulta ja asuin-kerrostalo 1970-luvulta. Puset paritalot on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Huvila Luther mainitaan Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa ja se on osoitettu suojeltavaksi myös keskustan osayleiskaavassa.

Todetaan, että aiemmissa inventoinneissa huomioitujen rakennukset tulee säilyttää ja huomioida asianmukaisin suojelumerkinnoin myös maankäyttö- ja kaavaratkaisuissa. Huvila Luther ja Pohjolankatu 4:n rivitalo tulee osoittaa sr- ja /s-merkinnöin ja kolmen puisen virkailijaparitalon kokonaisuus korttelissa 16 /s-merkinnällä, jonka määräyksestä käy ilmi, että kyseessä on miljöökokonaisuus, jolla olevat rakennukset ja niiden ulkoasu tulee säilyttää.

Trallalan osalta kannatetaan sellaista kaavavaihtoehtoa, joka mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Paikalla tehtiin 3.11.2015 katselmus rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Katselmuksessa todettiin, että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimiseksi. Kuntoarviota ei ole tehty. Rakennuksen paikallishistoriallinen arvo on kiistaton. Se on ainoana jäljellä Hjalmar Linderin 1906-1907 työväen asunnoiksi rakennuttamista 16:sta kahden perheen talosta. Muut taloista purettiin 1960-luvulla. Rakennuksen ainutlaatuisuuden ja historiallisen todistusvoiman vuoksi sen säilyminen on toivottavaa. Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on myös osoitettu, että Trallalan rakennus on mahdollista säilyttää kerrostalojen piha-alueella täydennysrakentamisen yhteydessä. Toivottavaa on, että rakennukselle löytyisi myös käyttö esim. korttelin yhteistilana, talousrakennuksena tms. Rakennuksen säilyminen tulee mahdollistaa kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Valmisteluvaihtoehtojen luonnoksissa olevan rakennuskannan arvot on pääosin huomioitu paremmin kuin voimassa olevissa, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneissa asemakaavoissa. Vaihtoehtoisissa esitetyt ratkaisut ovat pääosin olevan maankäytön mukaisia lukuun ottamatta Rantapuiston varren aluetta ja korttelin 166 Karstunraitin puoleista luoteisnurkkaa. Korttelin 166 ja 181 osalta kaikki kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa VeA-VeC ovat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta mahdollisia. Maankäyttövaihtoehtoja Ve1-Ve8 hyväksyttäviä ovat ne, joissa olevan inventoinneissa jo kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuskannan arvot on huomioitu.

Lohjan Liikuntakeskus Oy 31.10.2016

Liikuntatoimi pitää tärkeänä mm. että;

Kaava-alueen kevyt liikenne turvataan, koska lähellä olevan Tennarin alueen saavutettavuus Aurlahden suunnasta on tärkeä ja asia tulee korostumaan entisestään mahdollisen Taimiston liikuntapuiston toteutuessa. Nykyisen ja erityisesti lisääntyvän asutuksen myötä

turvataan riittävät puisto- ja viheralueet mm. pienimuotoiseen lähiliikuntaan. Vaihtoehtoisissa 2 ja 6 viheralue muodostaa tarvittavan ja kaivatunkin suojavyöhykkeen asutuksen ja teollisuusalueen väliin tuoden alueelle lisää puistomaisuutta. Kevyenliikenteen väylä sijoittuu asuntojen ja viheralueen väliin, turvallisesti pois ajotien tuntumasta. Molemmissa vaihtoehtoisissa VP-alue takaa viheryhteyden Kiviniemenkadulle ja sieltä edelleen lohjalaisille luontoliikkuksille tärkeälle rantaraitille.

Lausuntona todetaan, että asemakaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot 2 ja 6 ovat asutusta lähellä olevan, turvallisen kevyenliikenteen väyläratkaisun sekä suojavyöhykkeen muodostavan, riittävän laajan puistoalueen vuoksi liikuntatoimen kannalta toimivimmat.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy (2.11.2016)

Lohjan Vuokra-asunnot Oy lausuu asiassa vain korttelin 166 osalta. Yhtiö katsoo vaihtoehdon C olevan toteuttamiskelpoisen, sillä siinä asuinrakennus ja pysäköinti ovat yhden maanomistajan, Lohjan kaupungin maalla.

Vanhusneuvosto (9.11.2016)

Lausunnossa esitetään, että asumisen lisääminen alueelle on tervetullutta, sillä alue on kohtuullisen lähellä palveluja. Etenkin kulttuuripalvelut, koulut ja Hiiden opiston monet toiminnot ovat helposti saavutettavissa. Kaavassa on otettu hyvin huomioon kulkemisen helppous myös autottomille, mikä on tärkeää ikääntyneelle väestölle. Lohjalla on paljon keskusta-alueen ulkopuolella omakotitaloissa asuvia ikääntyviä, jotka vuosien karttuessa haluavat hakeutua keskustan palvelujen ääreen ja kaavan esittämä rakentaminen tukee tätä mahdollisuutta.

Nordkalk Oy Ab (10.11.2016)

Todetaan, että Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Nordkalkin toiminta edustaa alueella pysyväisluonteista perusteellisuutta ja toimintamme aikajänne on hyvin pitkä. Geologisten tutkimusten perusteella Tytyrin alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylohintatasolla malmireservit riittävät ainakin 150 vuodeksi. Nordkalkin toimintaan liittyy ympäröivälle yhteiskunnalle myös muunlaista merkityksellistä toimintaa kuten esim. kaivoksen pohjaveden käyttö kaupungin merkittävänä raakavesilähteenä sekä kalkkiuunien hukkalämmön hyödyntämistä kaukolämpönä. Luonnollisia yhteisten intressien toiminta-alueita on löytynyt ajan kuluessa kaupungin ja teollisen toiminnan välillä.

Kaavoitusalueen läheisyydessä harjoitetaan maanalaista louhintaa. Lisäksi kaavoitusalueen lähistössä sijaitsee voimassaolevia kaivoslain mukaisia kaivospiirejä sekä harjoitetaan louhostäyttötoimintaa ja muuta kaivostoimintaa. Kaavoitussuunnittelussa tulee heijastua Nordkalkin toiminnan historia ja pitkäkestoisuus. Pidetään tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen taloudellisesti tehokas hyödyntäminen.

Kannanottona todetaan, että Nordkalkin louhintaoikeudet ulottuvat osin kaavoitettavalle alueelle sekä sen läheisyyteen. Nordkalkilla on siis oikeus harjoittaa kaivostoimintaa kaavoitettavalla alueella sekä sen läheisyydessä.

Kaivostoiminta-alueella sijaitsee Nordkalkin toimintaan liittyviä puhallusreikiä, varapoistumisteitä sekä välttämättömiä kaivoksen tuulettamiseen ja vedenpoistoon hyödynnettäviä toimintoja. Nordkalkilla on voimassaoleva ympäristölupa toimintaansa alueella. Suunnitellut kaavamuutokset eivät saa rajoittaa Nordkalkin oikeuksien täysimääräistä hyödyntämistä eivätkä alueella harjoitettavaa toimintaa. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi sekä asuinympäristön turvallisuuden ja viihtyisyyden takaamiseksi teollisuusalueen läheisyyteen ei tulisi kaavoittaa runsasta asutusta.

Kaivostoimintaan liittyy melu-, tärinä- sekä pölyhaittoja. Nordkalkin nykyisen toiminnan johdosta on saatu yhteydenottoja ja huomautuksia lähiympäristön asukkailta lähinnä haitalliseksi koetusta tärinästä. Aiemmissa lausunnoissa Nordkalk on pyytänyt riittävien viheralueiden huomioimista pölyämisen vähentämiseksi. Lisäksi aiemmissa lausunnoissa on esitetty, että rakentamiselle on asetettava vaatimuksia asuntojen ääneneristävyyden osalta sekä rakennusten korkeuden osalta näiden tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi.

Nordkalk katsoo kaavavaihtoehtoon 2 olevan lähinnä sen kantaa. Vaihtoehdossa on esitetty suoja-alueita asuintalojen ja teollisuuskortteleiden väliin viheralueina. Näiden viheralueiden kokoa tulisi kasvattaa Nordkalkin toimintaedellytysten turvaamiseksi. Riittävä suoja-alue parantaa myös asuinympäristön viihtyisyyttä. Rakennusmääräyksissä tulee kaikissa kerroskorkeuksissa huomioida tärinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaikutukset rakennusturvallisuudelle sekä äänieristyksen tarpeellisuus tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Muistutetaan, että kaava-alueella on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (vesi- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta maanalaisen kaivostoiminnan takia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (11.11.2016)

Lausunnossa käydään läpi maakuntakaavan, taajamosayleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan tilanne kaava-alueen osalta. Asemakaavatilanteen osalta todetaan, että kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja ja että alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaan. Valmisteluvaiheen maankäyttökaavioista todetaan;

Vaihtoehto 1 on laajuudeltaan suppein ja noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Se ei huomioi alueen muita muutostarpeita. Alueen kaksi toisistaan riippumatonta osaa ovat irrallisia, joskin sinällään hyviä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämis-kohteita.

Vaihtoehto 2 on vaihtoehto 1:ä laajempi kokonaisuus. Siinä huomioidaan alueen täydennysrakentaminen sekä muodostetaan suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta. Huomioi arvokkaan rakennuskannan.

Vaihtoehto 3 on kuten vaihtoehto 2, mutta puistoalueet ovat kapeammat, koska Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-aluetta. Huomioi rakennusten suojelun.

Vaihtoehto 4 noudattaa vaihtoehtojen 2 ja 3 periaatteita, mutta vaihtoehdosta 3 poiketen siinä on Rantapuiston varteen osoitettu asumista.

Vaihtoehto 5 huomioi laajemmin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta se jättää ulkopuolelle osan alueen historiallisista rakennuksista.

Vaihtoehto 6 on laajin vaihtoehto. Se huomioi vaihtoehtoon 5 mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta myös alueen kulttuuriympäristön. Rantapuiston varteen on osoitettu laaja suojavihervyöhykkeenä toimiva puistoalue.

Vaihtoehto 7 on kuten vaihtoehto 6, mutta Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-aluetta ja se jättää huomiotta osan alueen suojellusta rakennuskannasta.

Vaihtoehto 8 on osoitettu pääosin asumiseen ja se jättää ulkopuolelleen osan alueen suojelluista rakennuksista.

Kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta tarkastella aluetta mahdollisimman laajasti sekä keskustasijaintinsa puolesta osoittaa alueelle mahdollisimman monenlaista toimintaa. Alueen liikennejärjestelyt sekä asukaspysäköinti tulee tarkastella kokonaisuutena sekä huomioida alueen viihtyisyys ja terveellisyys, esim. melu ja ilmanlaatu.

On tärkeää, että asemakaavavaihtoehtoista riippumatta, suunnittelualueen arvokas rakennuskanta selvitetään hyödyntämällä tehtyjä inventointeja niitä mahdollisesti täydentäen, jotta voidaan arvioida asemakaavamuutoksen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä määrittelemään mahdolliset suojelutavoitteet.

Myös asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on syytä arvioida.

Ympäristönsuojelun tulosalue (17.11.2016)

Viitataan ympäristönsuojelun 28.1.2015 antamaan lausuntoon.

”Kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon vieressä olevan teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly. Niistä molemmista on tullut lähialueen asukkailta säännöllisesti aina silloin tällöin valituksia. Etenkin melutilanne tulee alueella selvittää. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi ympäristönsuojelun tulosalue ei suosittele asuinrakentamista teollisuusrakennusten lähelle Rantapuiston kadun varteen.”

Kaava-alue on haasteellinen viereisten teollisuustoimintojen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja niiden toimintojen laajentamisen mahdollistamiseksi. Ympäristönsuojelun tulosalue muistuttaa, että ympäristölupavollisten laitosten toimintaan vaikuttavat lähimmät häiriintyvät kohteet. Sellaisia ei pidä sijoittaa tehtaiden välittömään läheisyyteen. Myöskään toimistorakennusten ilmastointien tuloilman ottoa ei saa sijoittaa tehtaiden puolelle ja rakennuksiin tulee vaatia rakenteelliset melunsuojausvaatimukset.

Kannatetaan, että Rantapuiston alueelle jää riittävästi autojen pysäköintitilaa nykykäytännön mukaisesti. Pysäköintialueen ja Rantapuiston väliin tulee jättää kapea istutettava alueen osa mm. puu- ja pensasistutuksia varten.

Mielipide A (7.11.2016)

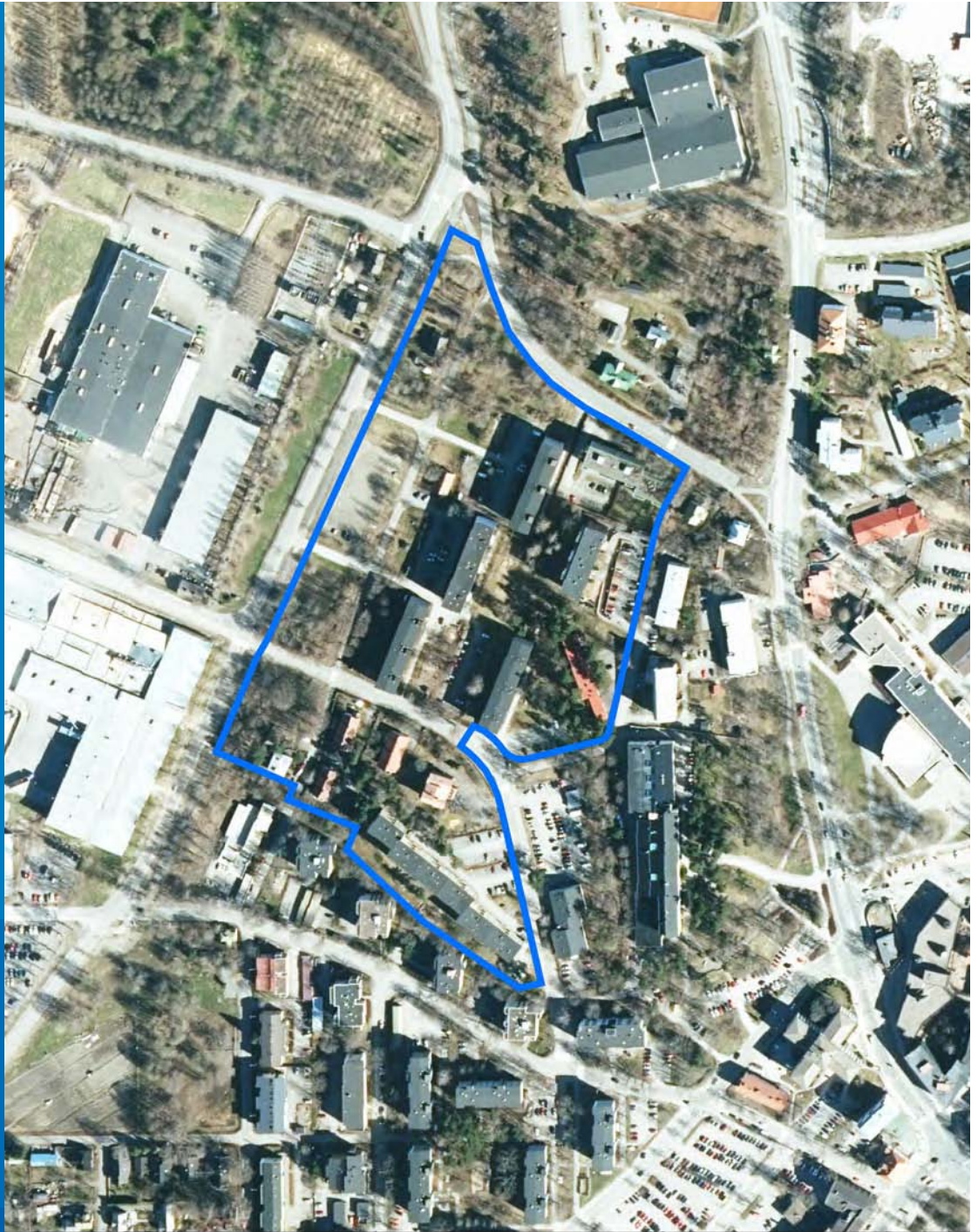
Seurakunnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen.

Pyydetään pinta-alatietoa seurakunnan omistamasta kaava-alueella tarvittavasta pienestä tontin osasta. Sovitaan erikseen ko. tontin osan myynnistä joko kaupungille, Lohjan Vuokra-asunnoille tai jollekin muulle taholle.

Mielipide B (1.11.2016)

As Oy Karstuntie 20 puolesta todetaan mm. että

- vaihtoehtoissa ei ole isoja eroja Karstuntie 20 kiinteistön kannalta
- asemapiirroksissa uuden rakennuksen pääty jää kaikissa vaihtoehtoissa nykyisen naapuritalon taakse
- kahdeksan kerrosta tosin tuntuu aika korkealta tuohon paikkaan
- vaihtoehto C ok
- Karstunraitin varteen kyseisen talon kohdalle pysäköintikielto, jotta tulevat asukkaat eivät pysäköi siihen



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 8.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5 Ehdotusvaihe

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN MUUTOS

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
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

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / ehdotusvaihe	2
Valmisteluvaiheesta saadun palautteen huomioiminen ehdotusvaiheessa, kaupungin kannanotto	3
Asemakaavan kuvaus, ehdotusvaihe	4
Kaavan arvioidut vaikutukset	6

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavamuutoksen (L29), Karstunraitti, valmisteluvaiheen maankäyttökaaviot 1-8 ja luonnosvaihtoehdot A-C ovat olleet nähtävillä 14.9.-14.10.2016 MRA 30 § mukaisesti. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 28.9.2016 kaupungintalo Monkolassa.

Valmisteluaineiston maankäyttökaavioista ja vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa on kiinnitetty huomiota erityisesti kaava-alueen vieressä olevan teollisuuden ympäristövaikutuksiin, kaivostoiminnasta mahdollisesti aiheutuvaan tärinään ja runkomeluun, em. toimintojen toimintaedellytysten turvaamiseen, riittäviin suojavihervyöhykkeisiin ja kevyen liikenteen reitteihin, asuinrakentamisen sijoitukseen alueella sekä alueella olevan arvokkaan ympäristön ja rakennuskannan suojeluarvoihin.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 166 osaan on laadittu ehdotus tonttijaoksi.

Ehdotus on tehty maankäyttökaavioiden laajimman vaihtoehdon mukaan, jossa ovat mukana koko kortteli 166, LPA-korttelit 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katualueita. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijaako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 166 tonteille 8 ja 9.

Kaavaratkaisu on keskustan osayleiskaavan mukainen poistuvia LPA-kortteleita 167 ja 181 lukuunottamatta.

Ehdotus on laadittu korttelin 166 Lovan suunnitteluvarausalueen osalla pääosin kaupungin omistamalla maalla valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon C pohjalta, jossa kevyen liikenteen väylän suuntaan laajennetulle tontille on osoitettu rakennusoikeutta kerrostalolle 3000 kem2 ja autopaikoitus on osoitettu samalle tontille. Ko. osaan on laadittu em. osan uudisrakentamisen mahdollistava tonttijaako, jolla muodostuvat tontit 8 ja 9.

Korttelin 166 muu, yksityisomistuksessa oleva osa on ajantasaistettu; asuinkerrostalojen korttelialue AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR/s, jolla ympäristö säilytetään.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 16 asuinkerrostalojen korttelialueesta on osa ajantasaistettu ja säilytetty AK-alueena. Muulla osalla on todettu olemassaoleva nykytilanne, ja alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Kaupungin omistuksessa olevat korttelin 4 YS- ja KL-korttelialueet on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY, ja korttelialuetta on hieman laajennettu.

Yksityisomistuksessa olevat autopaikoituksen LPA-korttelialueet kortteleissa 167 ja 181 on muutettu virkistysalueiksi, VP, jotka ovat myös suojaviheralueita. Virkistysalueita on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan. Ratkaisu ei noudata tältä osin keskustan osayleiskaavaa, mutta LPA-kortteille ei ole enää tarvetta, koska asemakaavamuutoksen mukaisesti korttelin 166 autopaikat sijoittuvat tonteille kuten myös osassa korttelia 16, jossa AK-korttelialuetta on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi A.

Kaupungin omistuksessa olevan voimassaolevan kaavan virkistysalue em. korttelialueiden välissä on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY ja osittain em. suojaviheralueena toimi-

vaksi puistoksi. Korttelialuetta on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan.

Katualueiden osalta Linnaistenkatu on muutettu kevyen liikenteen katualueesta kaduksi, ja Karstunraitin viereinen katualue kevyen liikenteen katualueeksi, jolla on tontille ajo sallittu. Karnaistenkatu on muuttunut viereisten korttelien 4 ja 16 rakenteen muutoksen myötä. Korttelin 166 viereinen kevyen liikenteen reitti on muutettu puistoalueeksi ja osaksi tonttia 9. Kevyen liikenteen ohjeellinen reitti on osoitettu puistoon koko sen matkalle.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 31 771 kem2. Rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden noin 1207 kem2.

Rakennusoikeuden muutos koskee pääasiassa kaava-alueen korttelia 165 KTY, jolle osoitettu rakennusoikeus on lisäys nykyiseen rakennusoikeuteen, koska ko. alue on voimassaolevassa kaavassa virkistysaluetta sekä korttelia 16, jossa rakennusoikeus puolestaan pienenee. Osa korttelin 16 asuinkerrostalojen korttelialueesta AK muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A/s, jolla ympäristö säilytetään. Ko. osalla todetaan nykyinen tilanne, joka ei ole voimassaolevan kaavan mukainen. Myös korttelin 166 rivitalotontin rakennusoikeus pienenee ajantasaistamisen myötä.

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAIHEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO

Kaava-alueen raja

Karstunraitin kaavamuutosaluetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa kortteliin 24. Korttelin 24 ottamisesta mukaan kaavaan on keskusteltu myös toimialojen yhteisissä kokouksissa, vii-meksi 18.10.2016. Kartunraitin kaavan käynnistymisen yhteydessä sovittiin, että kyseinen alue ei tule mukaan kaava-alueeseen. Kaavamuutos edellyttäisi mm. alueen asemakaavan ajantasaisuuden, liikennejärjestelyiden ja olemassa olevien rakennusten suojeluarvojen määrittelyä sekä laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua Lohjan kulttuuri-keskustan välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

kts. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen suunnittelun lähtökohdista laadittu asiakirja sisältää myös selvityksen suunnittelualueen oloista ml. aluetta koskevat tiedossa olevat selvitykset. Kaavaa laadittaessa on ollut tiedossa, että se on kaivostoiminnan aluetta. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutos-ehdotuksen laadinnassa.

Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja.

Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA.

Teollisuuden toimintaedellytysten säilyminen ja ympäristövaikutukset on huomioitu myös mm.;

VP-13 Puisto, joka toimii virkistys- ja suojaviheralueena; Puistoalueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen melua vaimentava merkitys säilyy.

Rantapuiston viereen osoitettu KTY-korttelialue antaa omalta osaltaan suojaa asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Maanalainen kaivostoiminta on huomioitu;

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointi-vyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 m). Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole. Laitoksella ei myöskään tällä hetkellä ole toimintaa.

Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Mondi Oy:n konsultointivyöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Kaavassa on osoitettu korttelialueet A/s- ja AR/s, joilla alueiden kulttuuri-/ rakennushistoriallisesti, historiallisesti / maisemallisesti /kaupunkikuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Trallalan rakennus on osoitettu merkinnällä t-1; Talousrakennus, jota koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen ei pääosin edellytä johtosiirtoja, mutta edellyttää kuitenkin sähköverkon johtolinjoihin liittyvien puistojakamoiden siirtoa pois korttelin 166 tontilta 9.

Toimenpiteet:

Putkirasitteet on merkitty kaavakartalle saadun johtoaineiston perusteella.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

Kaavan rakenne

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 31 771 kem². Rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden noin 1207 kem².

Palvelut

KTY-korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä

aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niihin liittyviä varasto-, myymälä- ja näyttelytiloja. Korttelialueelle voidaan lisäksi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, mikäli ne luonteelta sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. AK- ja KTY-korttelialueiden rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

A/s- ja AR/s-korttelialueilla tulee alueiden kulttuuri-/ rakennushistoriallisesti, historiallisesti / maisemallisesti /kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyttää.

Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on

Asuinrakennusten korttelialuetta A

- noin 6132 m², rakennusoikeutta muodostuu noin 1500 kem²

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK

- noin 34 987m², rakennusoikeutta muodostuu noin 26510 kem²

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR

- noin 2614 m², rakennusoikeutta muodostuu noin 850 kem²

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta KTY,

- noin 5822 m², rakennusoikeutta muodostuu noin 2911 kem²

Puistoaluetta VP

- noin 9184 m²

Katualuetta

- noin 3315 m²

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue on kaivostoiminnan aluetta ja sijoittuu lähelle teollisuutta. Kaivostoiminnasta mahdollisesti aiheutuva värinä ja runkomelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Toimistotilojen melusuojauksesta on annettu kaavamääräyksiä.

Puistoalue toimii virkistys- ja suojaviheralueena. Puistoalueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen melua vaimentava merkitys säilyy.

Suunnittelualueella kulkeva kunnallistekninen verkosto, kaukolämpöputket ja sähköverkko on pyritty huomioimaan kaavakartalla putkirasitteina. Korttelin 166 tontilla 9 olevat jakokaapit (puistomuuntamot) tulee siirtää pois tontilta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 m). Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole. Laitoksella ei myöskään tällä hetkellä ole toimintaa.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan korttelin tontista 9 on laadittu havainneaineistoa, joka perustuu Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n konsultin näkemykseen uudisrakentamisesta.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- kohentaa alueen kaupunkikuvaa
- mahdollistaa arvokkaan ympäristön ja rakennusten säilymisen
- mahdollistaa asuinkerrostalon uudisrakentamisen tontille 9
- lisää väestön määrää alueella
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kasvillisuuden kohentamisen, uusimisen ja lisäämisen alueella
- mahdollistaa suojavihervyöhykkeen melua vaimentavan vaikutuksen parantamisen
- mahdollistaa vehreiden katuosuuksien ja kevyen liikenteen reittien syntymisen

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen
- mahdollistaa asuinkerrostalon uudisrakentamisen tontille 9

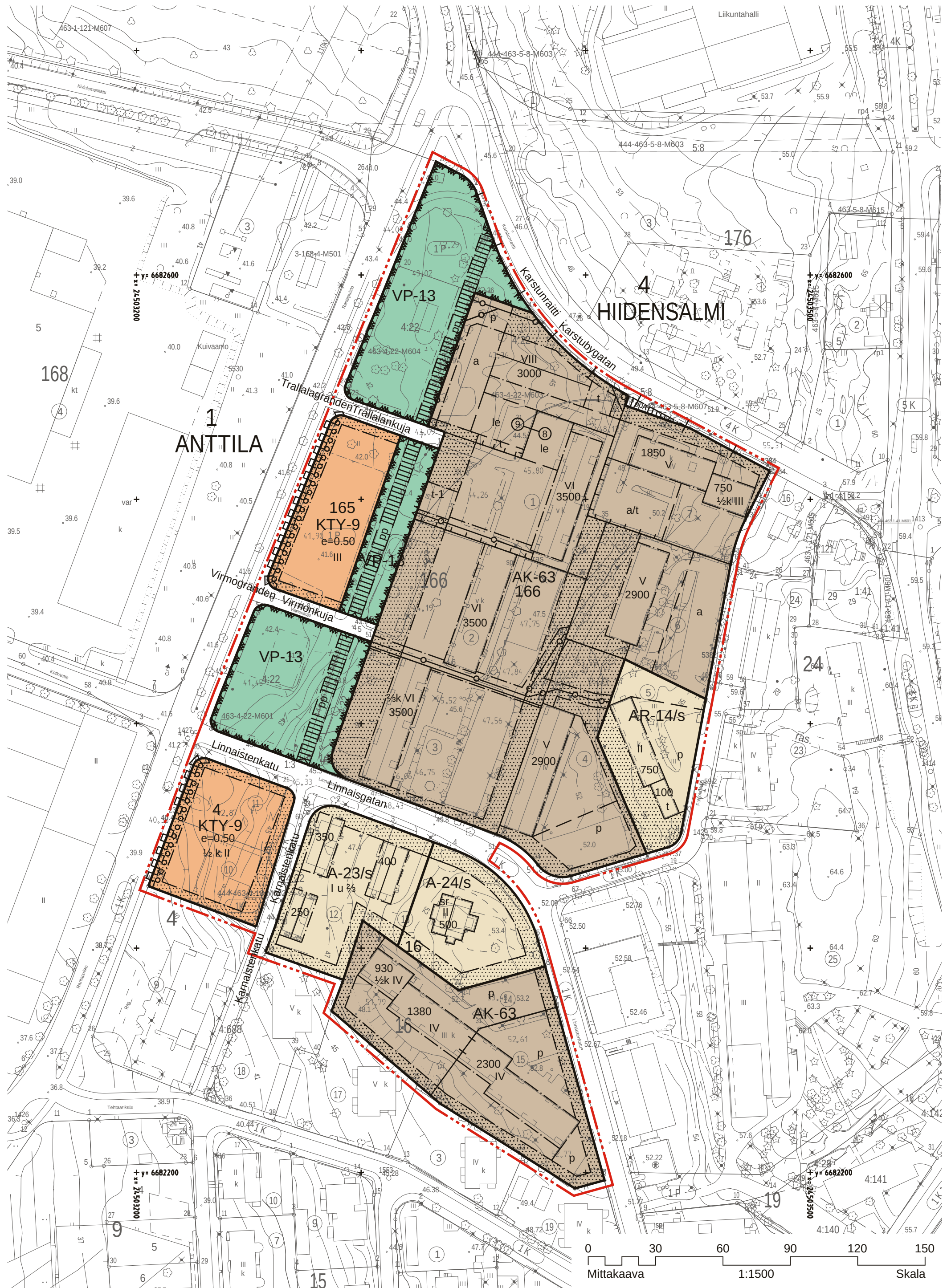
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- lisää alueen viihtyisyyttä
- antaa suojaa asuinkerrostalojen alueelle teollisuuden melulta
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



Havainnekuva korttelin 166 tontin 9 uudisrakentamisesta / P&R Arkkitehdit 29.11.2016



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

A-23/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, erillispientaloja ja pienkerrostaloja. Pienkerrostalossa asuntoja saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Rakentaminen tulee sopeuttaa korttelialueen olemassaolevaan rakennuskantaan. Rakennusten pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tiilenpunaista savi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Rakennuksissa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet säilyvät. Ulkoasua koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttaman värinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia värinän ja runkomelun suositusarvoja.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta katoksia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotalli- tms. tiloja piha-alueelle. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä ja niiden sijoittelussa tulee huomioida päärakennusten arvokas luonne. Talousrakennusten kattona voidaan käyttää viherkattoa.

Korttelialueen kullakin tontilla on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinrakennusalueesta. Leikki- ja oleskelualueet voidaan järjestää myös yhteisinä useampaa tonttia palvelevina pihatiloina. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin. Korttelialueiden väliset rajat saa aidata rakennuskantaan sopivin rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1,5 ap /asunto. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap /asuinrakennus. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

A-24/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Korttelialueella olevan sr-merkinnällä osoitetun Huvila Lutherin saa muuttaa enintään neljän asunnon pienkerrostaloksi, jossa voi olla asuntoja enintään kahdessa kerroksessa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta katoksia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, autotalli- tms. tiloja piha-alueelle. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä ja niiden sijoittelussa tulee huomioida päärakennuksen arvokas luonne. Talousrakennusten kattona voidaan käyttää viherkattoa.

Korttelialueen kullakin tontilla tulee varata vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinrakennusalueesta. Leikki- ja oleskelualueet voidaan järjestää myös yhteisinä useampaa tonttia palvelevina pihatiloina. Asuinrakennuksesta tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin. Korttelialueiden väliset rajat saa aidata rakennuskantaan sopivin rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1,5 ap /asunto. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap /asuinrakennus. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

AK-63

Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttaman värinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia värinän ja runkomelun suositusarvoja.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotalli- tms. tiloja. Em. tiloja voidaan sijoittaa piha-alueelle ja autotalleja lukuunottamatta asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin. 1. maanpäällisen kerroksen yläpuolisiin kerroksiin voidaan em. tiloja osoittaa enintään puolet kunkin kerroksen alasta. 1. maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa autotalleja enintään kolmasosaan kerroksen alasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa.

Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet voidaan järjestää myös yhteisinä useampaa tonttia palvelevina pihatiloina. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/90 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 asuinkem². Kutakin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa varten tulee osoittaa yksi autopaikka.

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. Liikkumisesteisille tarkoitettut autopaikat tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet sen kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta säilyvät. Rakennusta koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotalli- tms. tiloja piha-alueelle. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä. Talousrakennusten kattona voidaan käyttää viherkattoa.

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksesta tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle.

Korttelialueen rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1,5 ap /asunto. Lisäksi tulee osoittaa 0,5 vieraspaikkaa / asunto. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niihin liittyviä varasto-, myymälä- ja näyttelytiloja. Korttelialueelle voidaan lisäksi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, mikäli ne luonteelta sopivat muun toiminnan yhteyteen. Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin, ja varasto- ja jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

KTY-9**Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niihin liittyviä varasto-, myymälä- ja näyttelytiloja. Korttelialueelle voidaan lisäksi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, mikäli ne luonteelta sopivat muun toiminnan yhteyteen. Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin, ja varasto- ja jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa.

Korttelialueiden ja tonttien väliset rajat saa aidata läpinäkyvin maalatuin metalliaidoin.

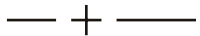
Autopaikkoja on varattava toimisto- ja toimitiloja varten 1 ap/70 kem², liike-, myymälä- ja palvelutiloja varten 1 ap/ 65 kem², teollisuus- ja varastotiloja varten 1 ap/ 100 kem² ja kokoontumistiloja varten 0,1 ap/ henkilö. Polkupyörille tulee osoittaa pihalta yksi paikka / 100 kem².

**Puisto, joka toimii virkistys- ja suojaviheralueena.**

Puistoalueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen melua vaimentava merkitys säilyy.



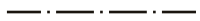
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



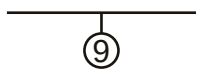
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ANTT

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

165

Korttelin numero.

Karstunraitti

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

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

$\frac{1}{2} k$

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

$u \frac{2}{3}$

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$e=0.50$

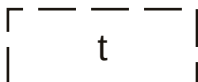
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



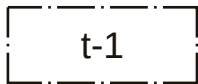
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

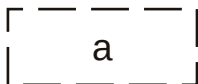


Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

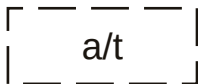


Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

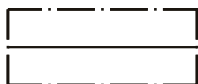
Rakennusta koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



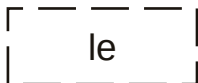
Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



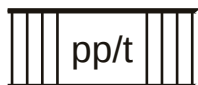
Istutettava alueen osa.



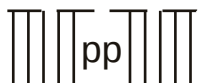
Säilytettävä/istutettava puurivi.



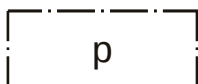
Katu.



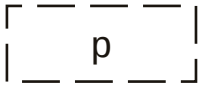
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



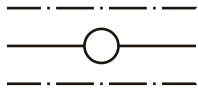
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



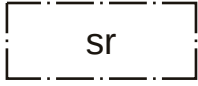
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy, ja rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet sen kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta säilyvät. Rakennusta koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleismääräykset

Korttelialueiden jokaisen tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään väljiä.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Lohja

1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 166, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat, virkistys- ja katualuetta sekä korttelin 166 tontit 8 ja 9.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare

KLi

Anitta Ojanen, arkkitehti SAFA
Kaavoitusarkkitehti
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
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	08.12.2016 §
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	14.9. - 14.10.2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	25.08.2016 § 83
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	09.12.2014 § 206
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUSVAIHE	08.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L29

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 444 Lohja Täyttämispvm 30.11.2016
Kaavan nimi L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 10.01.2015
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,2054 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,2054

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2054	100,0	31771	0,51	0,0000	-1207
A yhteensä	4,3733	70,5	28860	0,66	0,0321	-3394
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1574	-394
C yhteensä						
K yhteensä	0,5822	9,4	2911	0,50	0,4502	2581
T yhteensä						
V yhteensä	0,9184	14,8	0		0,4274	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3315	5,3	0		-0,7523	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	6,2054	100,0	31771	0,51	0,0000	-1207
A yhteensä	4,3733	70,5	28860	0,66	0,0321	-3394
AK	3,4987	80,0	26510	0,76	-0,8425	-5744
A/s	0,6132	14,0	1500	0,24	0,6132	1500
AR/s	0,2614	6,0	850	0,33	0,2614	850
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1574	-394
YS					-0,1574	-394
C yhteensä						
K yhteensä	0,5822	9,4	2911	0,50	0,4502	2581
KL					-0,1320	-330
KTY	0,5822	100,0	2911	0,50	0,5822	2911
T yhteensä						
V yhteensä	0,9184	14,8	0		0,4274	0
VP	0,9184	100,0	0		0,4274	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3315	5,3	0		-0,7523	0
Kadut	0,3243	97,8	0		0,1227	0
Kev.liik.kadut	0,0072	2,2	0		-0,3669	0
LPA					-0,5081	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 9.12.2014, 25.8.2016, 8.12.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen v 2015

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	7
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 tarkoitus 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 riittävydestä.

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 1. kaupunginosan Anttila kortteleiden 166, 167, 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutoksen ja tonttijaon osittaisen muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

L29 Karstunraitti, asemakaavan muutos ja tonttijaon osittainen muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 9.12.2014 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 10.1.2015.

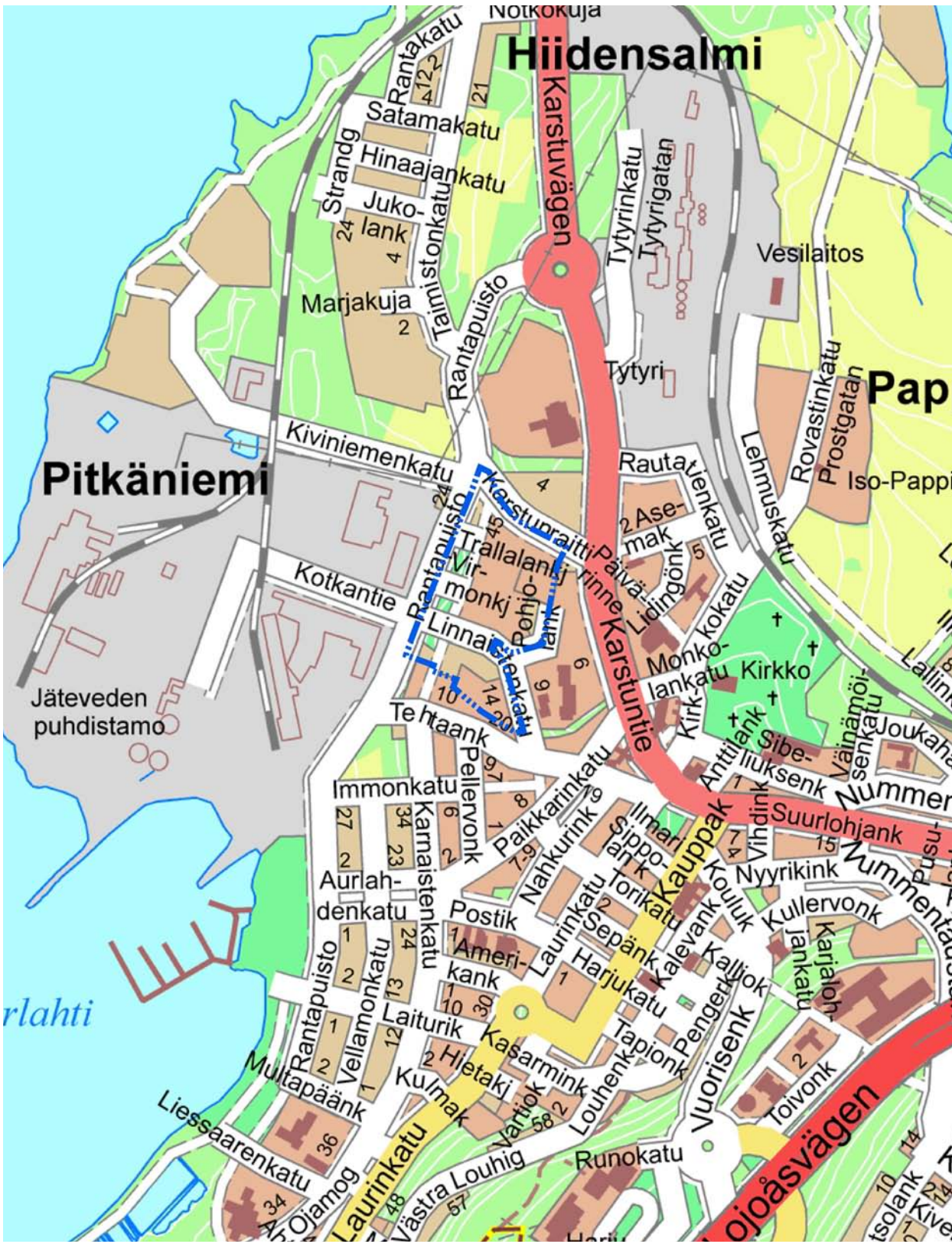
KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstunraitin, Rantapuiston, Tehtaankadun ja Pohjolankadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa.

Suunnittelualueeksi on rajattu kortteli 166 ja kortteleiden 167 ja 181 autopaikoituksen korttelialueet ja niiden viereiset virkistysalueet sekä osat kortteleista 4 ja 16. Myös katualueet Trallalan- ja Virmonkuja, Karnaistenpolku sekä osat Karnaisten- ja Linnaistenkadusta ja Rantapuiston katualueesta on sisällytetty kaavamuutoksen suunnittelualueeseen.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana. Valmisteluvaiheen maankäyttökaavioissa ja luonnoksissa 25.8.2016 Karstunraitin katualue ja Pohjolankadulta Karstunraitille ulottuva kapea puistokaistale korttelin 166 vieressä on rajattu pois kaava-alueesta. Kaava-aluetta on samalla hieman laajennettu Rantapuiston katualueelle.

Alueelle laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä osittainen tonttijaon muutos.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (25.8.2016 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.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuus osassa korttelia 166. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista arvioida asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarve osassa korttelia 166, autopaikoituksen korttelialueilla kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarve sekä ottaa mukaan osat kortteleista 4 ja 16. Alue on osittain kaupungin omistuksessa.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	kevät /2015
Valmisteluvaihe	syksy /2016
Ehdotusvaihe	syksy /2016
Hyväksyminen	kevät /2017

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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 maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä loppuvuonna 2016. Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on kehittämisperiaatmerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskusta on merkitty seutukeskus-merkintä.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa suunnitteluala sijaitsee nauhataajamassa, Lohjan keskustassa, Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Keskusta on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä sekä viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Ennen keskustan osayleiskaavan tuloa lainvoimaiseksi myös taajamaosayleiskaava (lainvoima 2.3.2016) ohjasi asemakaavan valmisteluvaiheen laadintaa. Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alueen länsiosassa on viheryhteystarve-merkintä. Kevyen liikenteen reittejä on alueen länsiosassa ja pohjoispuolella.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava, joka käsittää ydinkeskustan ja sen lähiympäristön alueet, sai lainvoiman 4.9.2016. Yleispiirteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa. Kaava-alue on siinä suurelta osin kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Alueen länsiosassa on vyöhyke, jolle on osoitettu pysäköintialuetta LP, työpaikka-alue TP ja suojaviheraluetta EV. Osaan aluetta on osoitettu julkisten palvelujen aluetta (PY). Kaava-alueen keskelle ja sen pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä tai yhteyksiä. Rantapuisto on osoitettu pääkokoojakaduksi.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava-alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaan. Osassa aluetta ei ole voimassaolevan asemakaavan mukaista tonttijakoa, jolloin ko. osat ovat rakennuskiellossa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditaan selvityksiä kaavoituksen edetessä tarpeen mukaan.

Laaditut selvitykset

- Lohjan taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvin osin
- Lohjan keskustan osayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvin osin
- Kaava-alueen ja lähialueen kaavoihin liittyvät selvitykset
- Lähialueen teollisuuden ja kaivostoiminnan aiheuttamasta melusta ja tärinänstä 2000-luvulla laaditut selvitykset (2004-2011)

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 selvittäessä 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 (L29) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- vaikutukset ihmisten elinympäristöön
- vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin
- kevyen liikenteen reittien riittävyys
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- liikennejärjestelyjen vaikutus ympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön 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

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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 paikallislehdissä 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 kuulemistä varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä 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.

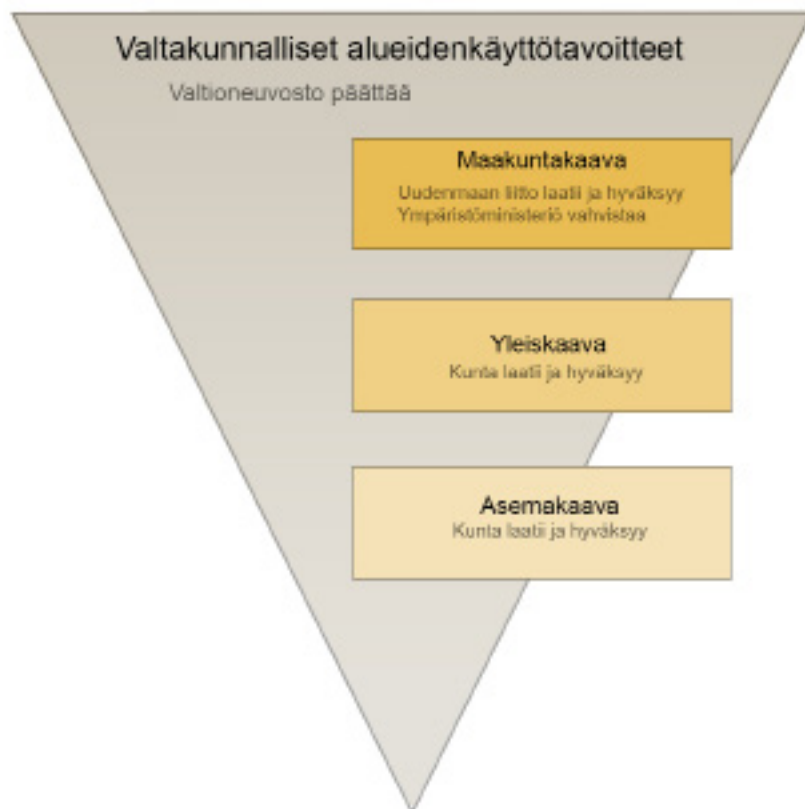
Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

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.



L29, Karstunraitti, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen muutos

Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 14.9.-14.10.2016 (MRA 30§)

Lausuntopyynnöt, saadut lausunnot lihavoituu

Lohjan kaupungin

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

Uudenmaan Ely

Uudenmaan Ely, liikennevastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Museovirasto

Uudenmaan liitto

Lohjan Vanhusneuvosto

Lohjan Vammaisneuvosto

Caruna Oy

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lohjan Liikuntakeskus Oy

Lohjan Vuokra-asunnot Oy

Loher Oy

Nordkalk Oy

Lounea Oy

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Vammaisneuvosto (27.9.2016)

Lausunnossa esitetään, että asemakaavan ja tonttijaon muutoksessa

- huomioidaan keskustan vuokra-asuntotarve
- toteutetaan täydennysrakentaminen 4000 kerrosneliömetriä sisältävän suunnitelman mukaisesti
- huomioidaan korkeuserojen vaikutus esteettömälle kululle
- minimoidaan korkeuserojen tuomat haitat liikkumiselle.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (5.10.2016)

Kiinteistönmuodostus toteaa, että kaavaan tulisi ottaa mukaan kortteli 24. Osa tonttimaata on määräalana kaupungin omistuksessa kevyen liikenteen väylänä.

Tonttipalvelut toteaa, että kaupungilla ei ole eikä pidä olla mitään velvollisuutta hankkia ja edelleenluovuttaa yksityisomisteisille tai sellaisiksi menossa oleville asuntotonteille tarkoitettuja parkkialueita eikä parkkitontte-

ja. Kokonaisharkinnan ja asemakaavamuutoksen alkuperäisen tarkoituksen perusteella ainoastaan vaihtoehdot 1 ja 5 ovat mahdollisia.

Rantapuisto-kadun varren osalta todetaan, että erilliset pienet K-korttelialueet eivät ko. sijainnissa palvele ketään tai mitään. Yksityisille nykyisille LPA-alueille osuessaan tarvitaan maankäyttösopimus, joiden tekemiseen melko vähäisen käytännön arvonnousun takia ovat motivaattorit hyvin heikot kuten myös uuden A-käyttötarkoituksen tilanteessa. Kaupungin omistaman korttelin 4 osassa tulisi harkita hyvin yleisluontoista Y-käyttötarkoitusta, tavallinen asuminen on käytännössä poissuljettu tehtaan takia. LPA:n muuttuminen V-alueeksi ei auta, mikäli tekninen toimi ei todella ota alueita hallintaansa/hoitoonsa. K-käyttötarkoitus voisi yhtenä pitkänä alueena jopa onnistua toteutumaan.

Pääasia on, että WH:n omistaman määräalan osalta hankkeen alkuperäinen tarkoitus voidaan hoitaa tilusvaihdolla, jonka edellytykset on käyty jo aiemmin läpi.

Uudenmaan liitto (7.10.2016)

Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (11.10.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa, mikä vaihtoehto toteutetaan.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli kolmikerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varusteiden 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 (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 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. Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Caruna Oy (14.10.2016)

Alueella sijaitsee sähköverkkoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 110 kV johdot on esitetty punaisella, 20 kV johdot sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaihtoehtojen B ja C pohjoisosien ulkopuolella kulkee 100 kV maakaapeli, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Jos kaavan rajausta muutetaan pohjoisemmaksi, voimajohto tulisi osoittaa kaavassa merkinnällä "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa." Voimajohdon kaapelialue on 5 metriä leveä, eikä sille saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennuksia.

Kaapelialueella tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen

suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Kaavan vaikutukset sähkön jakeluun selviävät, kun tiedetään, mikä kaavaluonnosvaihtoehdoista valitaan toteutettavaksi vaihtoehdoksi. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta. Johtojen siirron edellytyksenä on, että niille löydetään uusi pysyvä sijainti.

Pyydetään saada antaa lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa, kun kaavan käyttötarkoitus tarkentuu.

Museovirasto (24.10.2016)

Museovirasto on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.1.2015 todeten, ettei alueella sijaitse käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoitettavia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeeseen ei ole kommentoitavaa, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (25.10.2016)

Korttelissa 166 on asuinkerrostaloja 1970-2000-luvuilta, 1960-luvun rivitalo sekä kaksi pientaloa. Pohjolankatu 4:n rivitalo on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja toinen pientaloista, ns. Trallalan työväenasunto Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa rakennus- ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi. Toinen Rantapuiston laidassa sijaitseva pientalo on paperitehtaan työväen pientalo 1940-luvulta.

Korttelissa 4 on pientalo 1960-luvulta. Korttelissa 16 on kolme alkuaan tehtaan työnjohdolle ja virkailijoille tarkoitettua puista paritaloa 1940-luvulta, uusrenessanssityylinen säätyläishuvila Luther 1880-luvulta ja asuinkerrostalo 1970-luvulta. Puiset paritalot on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Huvila Luther mainitaan Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa ja se on osoitettu suojeltavaksi myös keskustan osayleiskaavassa.

Todetaan, että aiemmissa inventoinneissa huomioidut rakennukset tulee säilyttää ja huomioida asianmukaisin suojelumerkinnöin myös maankäyttö- ja kaavaratkaisuissa. Huvila Luther ja Pohjolankatu 4:n rivitalo tulee osoittaa sr- ja /s-merkinnöin ja kolmen puisen virkailijaparitalon kokonaisuus korttelissa 16 /s-merkinnällä, jonka määräyksestä käy ilmi, että kyseessä on miljöökokonaisuus, jolla olevat rakennukset ja niiden ulkoasu tulee säilyttää.

Trallalan osalta kannatetaan sellaista kaavavaihtoehtoa, joka mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Paikalla tehtiin 3.11.2015 katselmus rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Katselmuksessa todettiin, että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimiseksi. Kuntoarviota ei ole tehty. Rakennuksen paikallishistoriallinen arvo on kiistaton. Se on ainoana jäljellä Hjalmar Linderin 1906-1907 työväen asunnoiksi rakennuttamista 16:sta kahden perheen talosta. Muut taloista purettiin 1960-luvulla. Rakennuksen ainutlaatuisuuden ja historiallisen todistusvoiman vuoksi sen säilyminen on toivottavaa. Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on myös osoitettu, että Trallalan rakennus on mahdollista säilyttää kerrostalojen piha-alueella täydennysrakentamisen yhteydessä. Toivottavaa on, että rakennukselle löytyisi myös käyttö esim. korttelin yhteistilana, talousrakennuksena tms. Rakennuksen säilyminen tulee mahdollistaa kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Valmisteluvaihtoehtojen luonnoksissa olevan rakennuskannan arvot on pääosin huomioitu paremmin kuin voimassa olevissa, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneissa asemakaavoissa. Vaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut ovat pääosin olevan maankäytön mukaisia lukuun ottamatta Rantapuiston varren aluetta ja korttelin 166 Karstunraitin puoleista luoteisnurkkaa. Korttelin 166 ja 181 osalta kaikki kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa VeA-VeC ovat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta mahdollisia. Maankäyttövaihtoehtoja Ve1-Ve8 hyväksyttäviä ovat ne, joissa olevan inventoinneissa jo kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuskannan arvot on huomioitu.

Lohjan Liikuntakeskus Oy 31.10.2016

Liikuntatoimi pitää tärkeänä mm. että.;

Kaava-alueen kevyt liikenne turvataan, koska lähellä olevan Tennarin alueen saavutettavuus Aurlahden suunnasta on tärkeä ja asia tulee korostumaan entisestään mahdollisen Taimiston liikuntapuiston toteutuksessa. Nykyisen ja erityisesti lisääntyvän asutuksen myötä turvataan riittävät puisto- ja viheralueet mm. pienimuotoiseen lähiliikuntaan. Vaihtoehtoisissa 2 ja 6 viheralue muodostaa tarvittavan ja kaivatunkin suojavyöhykkeen asutuksen ja teollisuusalueen väliin tuoden alueelle lisää puistomaisuutta. Kevyenliikenteen väylä sijoittuu asuntojen ja viheralueen väliin, turvallisesti pois ajotien tuntumasta. Molemmissa vaihtoehtoisissa VP-alue takaa viheryhteyden Kiviniemenkadulle ja sieltä edelleen lohjalaisille luontoliikkuville tärkeälle rantaraitille.

Lausuntona todetaan, että asemakaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot 2 ja 6 ovat asutusta lähellä olevan, turvallisen kevyenliikenteen väyläratkaisun sekä suojavyöhykkeen muodostavan, riittävän laajan puistoalueen vuoksi liikuntatoimen kannalta toimivammat.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy (2.11.2016)

Lohjan Vuokra-asunnot Oy lausuu asiassa vain korttelin 166 osalta. Yhtiö katsoo vaihtoehdon C olevan toteuttamiskelpoisin, sillä siinä asuinrakennus ja pysäköinti ovat yhden maanomistajan, Lohjan kaupungin maalla.

Vanhusneuvosto (9.11.2016)

Lausunnossa esitetään, että asumisen lisääminen alueelle on tervetullutta, sillä alue on kohtuullisen lähellä palveluja. Etenkin kulttuuripalvelut, koulut ja Hiiden opiston monet toiminnot ovat helposti saavutettavissa. Kaavassa on otettu hyvin huomioon kulkemisen helppous myös autottomille, mikä on tärkeää ikääntyneelle väestölle. Lohjalla on paljon keskusta-alueen ulkopuolella omakotitaloissa asuvia ikääntyviä, jotka vuosien karttuessa haluavat hakeutua keskustan palvelujen ääreen ja kaavan esittämä rakentaminen tukee tätä mahdollisuutta.

Nordkalk Oy Ab (10.11.2016)

Todetaan, että Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Nordkalkin toiminta edustaa alueella pysyväisluonteista perusteellisuutta ja toimintamme aikajänne on hyvin pitkä. Geologisten tutkimusten perusteella Tytyrin alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylouhintatasolla malmireservit riittävät ainakin 150 vuodeksi. Nordkalkin toimintaan liittyy ympäröivälle yhteiskunnalle myös muunlaista merkityksellistä toimintaa kuten esim. kaivoksen pohjaveden käyttö kaupungin merkittävänä raakavesilähteenä sekä kalkkiuunien hukkalämmön hyödyntämistä kaukolämpönä. Luonnollisia yhteisten intressien toiminta-alueita on löytynyt ajan kuluessa kaupungin ja teollisen toiminnan välillä.

Kaavoitusalueen läheisyydessä harjoitetaan maanalaista louhintaa. Lisäksi kaavoitusalueen lähistössä sijaitsee voimassaolevia kaivoslain mukaisia kaivospiirejä sekä harjoitetaan louhostäyttötoimintaa ja muuta kaivostoimintaa. Kaavoitus suunnittelussa tulee heijastua Nordkalkin toiminnan historia ja pitkäkestoisuus. Pidetään tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen taloudellisesti tehokas hyödyntäminen.

Kannanottona todetaan, että Nordkalkin louhintaoikeudet ulottuvat osin kaavoitettavalle alueelle sekä sen läheisyyteen. Nordkalkilla on siis oikeus harjoittaa kaivostoimintaa kaavoitettavalla alueella sekä sen läheisyydessä.

Kaivostoiminta-alueella sijaitsee Nordkalkin toimintaan liittyviä puhallusreikiä, varapoistumisteitä sekä välttämättömiä kaivoksen tuulettamiseen ja vedenpoistoon hyödynnettäviä toimintoja. Nordkalkilla on voimassa oleva ympäristölupa toimintaansa alueella. Suunnitellut kaavamuutokset eivät saa rajoittaa Nordkalkin oi-

keuksien täysimääräistä hyödyntämistä eivätkä alueella harjoitettavaa toimintaa. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi sekä asuin ympäristön turvallisuuden ja viihtyisyyden takaamiseksi teollisuusalueen läheisyyteen ei tulisi kaavoittaa runsasta asutusta.

Kaivostoimintaan liittyy melu-, värinä- sekä pölyhaittoja. Nordkalkin nykyisen toiminnan johdosta on saatu yhteydenottoja ja huomautuksia lähiympäristön asukkailta lähinnä haitalliseksi koetusta värinästä. Aiemmissa lausunnoissa Nordkalk on pyytänyt riittävien viheralueiden huomioimista pölyämisen vähentämiseksi. Lisäksi aiemmissa lausunnoissa on esitetty, että rakentamiselle on asetettava vaatimuksia asuntojen ääneneristävyyden osalta sekä rakennusten korkeuden osalta näiden värinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi.

Nordkalk katsoo kaavavaihtoehdon 2 olevan lähinnä sen kantaa. Vaihtoehdossa on esitetty suoja-alueita asuintalojen ja teollisuuskortteleiden väliin viheralueina. Näiden viheralueiden kokoa tulisi kasvattaa Nordkalkin toimintaedellytysten turvaamiseksi. Riittävä suoja-alue parantaa myös asuin ympäristön viihtyisyyttä. Rakennusmääräyksissä tulee kaikissa kerroskorkeuksissa huomioida värinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaikutukset rakennusturvallisuudelle sekä äänieristyksen tarpeellisuus värinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Muistutetaan, että kaava-alueella on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (vesi- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta maanalaisen kaivostoiminnan takia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (11.11.2016)

Lausunnossa käydään läpi maakuntakaavan, taajamosayleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan tilanne kaava-alueen osalta. Asemakaavatilanteen osalta todetaan, että kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja ja että alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaan. Valmisteluvaiheen maankäyttökaavioista todetaan;

Vaihtoehto 1 on laajuudeltaan suppein ja noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Se ei huomioi alueen muita muutostarpeita. Alueen kaksi toisistaan riippumatonta osaa ovat irrallisia, joskin sinällään hyviä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämiskohteita.

Vaihtoehto 2 on vaihtoehto 1:ä laajempi kokonaisuus. Siinä huomioidaan alueen täydennysrakentaminen sekä muodostetaan suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta. Huomioi arvokkaan rakennuskannan.

Vaihtoehto 3 on kuten vaihtoehto 2, mutta puistoalueet ovat kapeammat, koska Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-alueita. Huomioi rakennusten suojelun.

Vaihtoehto 4 noudattaa vaihtoehtojen 2 ja 3 periaatteita, mutta vaihtoehdosta 3 poiketen siinä on Rantapuiston varteen osoitettu asumista.

Vaihtoehto 5 huomioi laajemmin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta se jättää ulkopuolelle osan alueen historiallisista rakennuksista.

Vaihtoehto 6 on laajin vaihtoehto. Se huomioi vaihtoehdon 5 mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta myös alueen kulttuuriympäristön. Rantapuiston varteen on osoitettu laaja suojavihervyöhyke nä toimiva puistoalue.

Vaihtoehto 7 on kuten vaihtoehto 6, mutta Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-alueita ja se jättää huomiotta osan alueen suojellusta rakennuskannasta.

Vaihtoehto 8 on osoitettu pääosin asumiseen ja se jättää ulkopuolelleen osan alueen suojelluista rakennuksista.

Kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta tarkastella aluetta mahdollisimman laajasti sekä keskustasijaintinsa puolesta osoittaa alueelle mahdollisimman monenlaista toimintaa. Alueen liikennejärjestelyt sekä asukaspysäköinti tulee tarkastella kokonaisuutena sekä huomioida alueen viihtyisyys ja terveellisyys, esim. melu ja ilmanlaatu.

On tärkeää, että asemakaavavaihtoehdoista riippumatta, suunnittelualueen arvokas rakennuskanta selvitetään hyödyntämällä tehtyjä inventointeja niitä mahdollisesti täydentäen, jotta voidaan arvioida asemakaavamuutoksen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä määrittelemään mahdolliset suojelutavoitteet.

Myös asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on syytä arvioida.

Ympäristönsuojelun tulosalue (17.11.2016)

Viitataan ympäristönsuojelun 28.1.2015 antamaan lausuntoon.

"Kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon vieressä olevan teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly. Niistä molemmista on tullut lähialueen asukkailta säännöllisesti aina silloin tällöin valituksia. Etenkin melutilanne tulee alueella selvittää. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi ympäristönsuojelun tulosalue ei suosittele asuinrakentamista teollisuusrakennusten lähelle Rantapuiston kadun varteen."

Kaava-alue on haasteellinen viereisten teollisuustoimintojen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja niiden toimintojen laajentamisen mahdollistamiseksi. Ympäristönsuojelun tulosalue muistuttaa, että ympäristölupavelvollisten laitosten toimintaan vaikuttavat lähimmät häiriintyvät kohteet. Sellaisia ei pidä sijoittaa tehtaiden välittömään läheisyyteen. Myöskään toimistorakennusten ilmastointien tuloilman ottoa ei saa sijoittaa tehtaiden puolelle ja rakennuksiin tulee vaatia rakenteelliset melunsuojausvaatimukset.

Kannatetaan, että Rantapuiston alueelle jää riittävästi autojen pysäköintitilaa nykykäytännön mukaisesti. Pysäköintialueen ja Rantapuiston väliin tulee jättää kapea istutettava alueen osa mm. puu- ja pensasistutuksia varten.

Mielipide A (7.11.2016)

Seurakunnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen.

Pyydetään pinta-alatietoa seurakunnan omistamasta kaava-alueella tarvittavasta pienestä tontin osasta. Sovitaan erikseen ko. tontin osan myynnistä joko kaupungille, Lohjan Vuokra-asunnoille tai jollekin muulle taholle.

Mielipide B (1.11.2016)

As Oy Karstuntie 20 puolesta todetaan mm. että

- vaihtoehdoissa ei ole isoja eroja Karstuntie 20 kiinteistön kannalta
- asemapiirroksissa uuden rakennuksen pääty jää kaikissa vaihtoehdoissa nykyisen naapuritalon taakse
- kahdeksan kerrosta tosin tuntuu aika korkealta tuohon paikkaan
- vaihtoehto C ok
- Karstunraitin varteen kyseisen talon kohdalle pysäköintikielto, jotta tulevat asukkaat eivät pysäköi siihen

Kaupungin kannanotto saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Lausunnot ja mielipiteet merkitään tiedoksi. Kaupungin kannanotto ja mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;

Kaava-alueen raja

Kaavaratkaisu

Ympäristön häiriötekijät

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Säilytettävät rakennukset

Johtosiirrot

Kaava-alueen raja

Karstunraitin kaavamuutosaluetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa kortteliin 24. Korttelin 24 ottamisesta mukaan kaavaan on keskusteltu myös toimialojen yhteisissä kokouksissa, viimeksi 18.10.2016. Kartunraitin kaavan käynnistymisen yhteydessä sovittiin, että kyseinen alue ei tule mukaan kaava-alueeseen. Kaavamuutos edellyttäisi mm. alueen asemakaavan ajantasaisuuden, liikennejärjestelyiden ja olemassa olevien rakennusten suojeluarvojen määrittelyä sekä laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua Lohjan kulttuurikeskustan välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Valmisteluvaiheen aineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 166 osaan on laadittu ehdotus tonttijaoksi.

Ehdotus on tehty maankäyttökaavioiden laajimman vaihtoehdon mukaan, jossa ovat mukana koko kortteli 166, LPA-korttelit 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katu-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katualueita. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 166 tonteille 8 ja 9.

Ehdotus on laadittu korttelin 166 Lovan suunnitteluvarausalueen osalla pääosin kaupungin omistamalla maalla valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon C pohjalta, jossa kevyen liikenteen väylän suuntaan laajennetulle tontille on osoitettu rakennusoikeutta kerrostalolle 3000 kem2 ja autopaikoitus on osoitettu samalle tontille. Ko. osaan on laadittu em. osan uudisrakentamisen mahdollistava tonttijako, jolla muodostuvat tontit 8 ja 9.

Kaavaratkaisu on keskustan osayleiskaavan mukainen poistuvia LPA-kortteleita 167 ja 181 lukuunottamatta.

Korttelin 166 muu, yksityisomistuksessa oleva osa on ajantasaistettu; asuinkerrostalojen korttelialue AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR/s, jolla ympäristö säilytetään.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 16 asuinkerrostalojen korttelialueesta on osa ajantasaistettu ja säilytetty AK-alueena. Muulla osalla on todettu olemassaoleva nykytilanne, ja alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Kaupungin omistuksessa olevat korttelin 4 YS- ja KL-korttelialueet on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY, ja korttelialuetta on hieman laajennettu.

Yksityisomistuksessa olevat autopaikoituksen LPA-korttelialueet kortteleissa 167 ja 181 on muutettu virkistysalueiksi, VP, jotka ovat myös suojaviheralueita. Virkistysalueita on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan. Ratkaisu ei noudata tältä osin keskustan osayleiskaavaa, mutta LPA-kortteleille ei ole enää tarvetta, koska asemakaavamuutoksen mukaisesti korttelin 166 autopaikat sijoittuvat tonteille kuten myös osassa korttelia 16, jossa AK-korttelialuetta on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi A.

Kaupungin omistuksessa olevan voimassaolevan kaavan virkistysalue em. korttelialueiden välissä on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY ja osittain em. suojaviheralueena toimivaksi puistoksi. Korttelialuetta on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan.

Katualueiden osalta Linnaistenkatu on muutettu kevyen liikenteen katualueesta kaduksi, ja Karstunraitin viereinen katualue kevyen liikenteen katualueeksi, jolla on tontille ajo sallittu. Karnaistenkatu on muuttunut viereisten korttelien 4 ja 16 rakenteen muutoksen myötä. Korttelin 166 viereinen kevyen liikenteen reitti on muutettu puistoalueeksi ja osaksi tonttia 9. Kevyen liikenteen ohjeellinen reitti on osoitettu puistoon koko sen matkalle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen suunnittelun lähtökohdista laadittu asiakirja sisältää myös selvityksen suunnittelualueen oloista ml. aluetta koskevat tiedossa olevat selvitykset. Kaavaa laadittaessa on ollut tiedossa, että se on kaivostoiminnan aluetta. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutos-ehdotuksen laadinnassa.

Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja.

Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA.

Teollisuuden toimintaedellytysten säilyminen ja ympäristövaikutukset on huomioitu myös mm.;

VP-13 Puisto, joka toimii virkistys- ja suojaviheralueena; Puistoalueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen melua vaimentava merkitys säilyy.

Rantapuiston viereen osoitettu KTY-korttelialue antaa omalta osaltaan suojaa asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Maanalainen kaivostoiminta on huomioitu;

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 m). Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole. Laitoksella ei myöskään tällä hetkellä ole toimintaa.

Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Mondi Oy:n konsultointivyöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Kaavassa on osoitettu korttelialueet A/s- ja AR/s, joilla alueiden kulttuuri-/ rakennushistoriallisesti, historiallisesti / maisemallisesti /kaupunkikuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Trallalan rakennus on osoitettu merkinnällä t-1; Talousrakennus, jota koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen ei pääosin edellytä johtosiirtoja, mutta edellyttää kuitenkin sähköverkon johtolinjoihin liittyvien puistojakamoiden siirtoa pois korttelin 166 tontilta 9.

Toimenpiteet:

Putkirasitteet on merkitty kaavakartalle saadun johtoaineiston perusteella.