



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 7.4.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus hyväksymisvaihe

L40 SUURLOHJANKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 43 JA 49 SEKÄ KATUALUEEN
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, korttelit 43 ja 49 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 tontti 16 ja kortteli 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos on laadittu Lohjan kaupungin kaavoituksessa. Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Suurlohjankadun asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2016-2018.

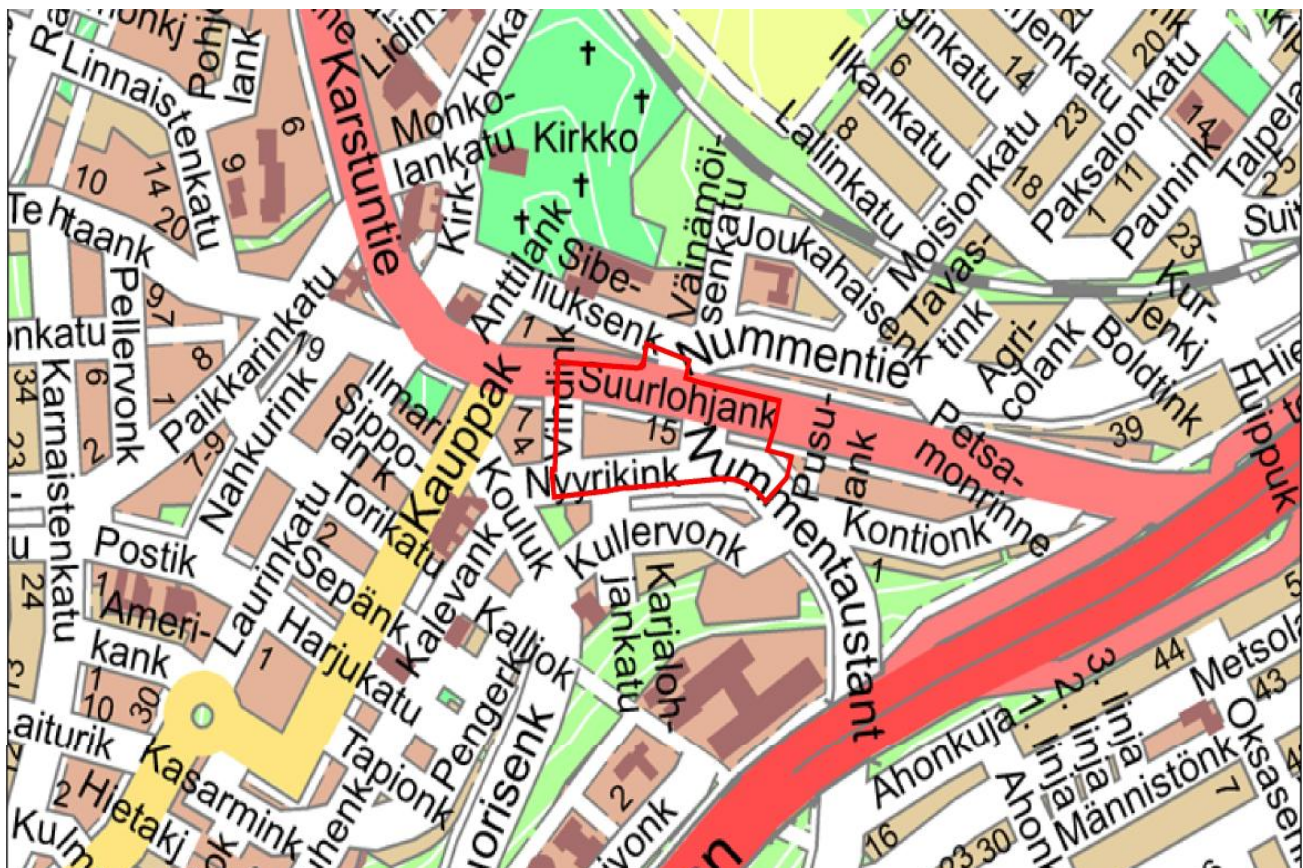
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat ja kaavamääräykset ovat erillisinä liitteinä.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Anttilan kaupunginosassa, aivan Lohjan ydinkeskustassa. Suunnittelualueeseen sisältyvät nykyinen Suur-Seudun Osuuskaupan liikekortteli 43, osia viereisestä korttelista 49, näiden väliin jäävä osa Nummentaustantiestä, sekä kiertoliittymän järjestelyjen vaatimat Suurlohjankadun ja Nyyrikinkadun katualueet.

KAAVAN TARKOITUS

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on kehittää korttelin 43 korttelialuetta rakentamalla purettavan Sokoksen tavaratalon paikalle uusi liikerakennus ja asuntorakentamista, sekä suunnittelualueen järjestelykeskustan osayleiskaavan mukaisesti.



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
Tunnistetiedot	2
Kaava-alueen sijainti	2
Kaavan tarkoitus	2
Sisällysluettelo	3
2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	
Kaupungin asettamat tavoitteet	4
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
Asemakaavan laadulliset tavoitteet	4
Aloitusneuvottelu	4
3. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA	5
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	7
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	7
Vaikutukset liikenteeseen	7
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	7
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	7
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	7
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA	
Nähtävillä olo	8
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	8
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	8
Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset, päätökset ja suunnitelmat	9
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	9
Rakenne	9
Nimistö	11
5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS HYVÄKSYMISVAIHEESSA	
Nähtävillä olo	12
Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot	12
Ehdotusvaiheessa jätetyt muistutukset	12
Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	13
6. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	14
Vaikutukset liikenteeseen	14
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	14
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	14
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	14
Ympäristön häiriötekijät	14
7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	15
LIITEASIAKIRJAT	
Suunnittelun lähtökohdat	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Kaavamääräykset	

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa (ei lainvoimainen) Nummentien ja Suurlohjankadun risteyksessä on kiertoliittymä, johon yhdistyy myös Nummentaustantie. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen järjestely keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kortteliin 43 mahdollistetaan kauppakeskuksen rakentaminen ja kortteliin 49 muodostuvalle uudelle tontille asuin- liike- ja toimistorakennusten rakentaminen. Samalla korttelin 49 tonttijakoa selkeytetään

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

TOIMIVA ALUERAKENNE

- *Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.*

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

- *Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdys-*

kuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

- *Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuuksia sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.*
- *Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskunta-rakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnat suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.*
- *Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskustaa-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asunon, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.*

TOIMIVAT YHTEYSVERKOSTOT JA ENERGIAHUOLTO

- *Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.*

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

Valmisteluvaiheessa kaavamuutoksesta oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta A ja B. kaava-alue on kummassakin kooltaan n. 2 ha.

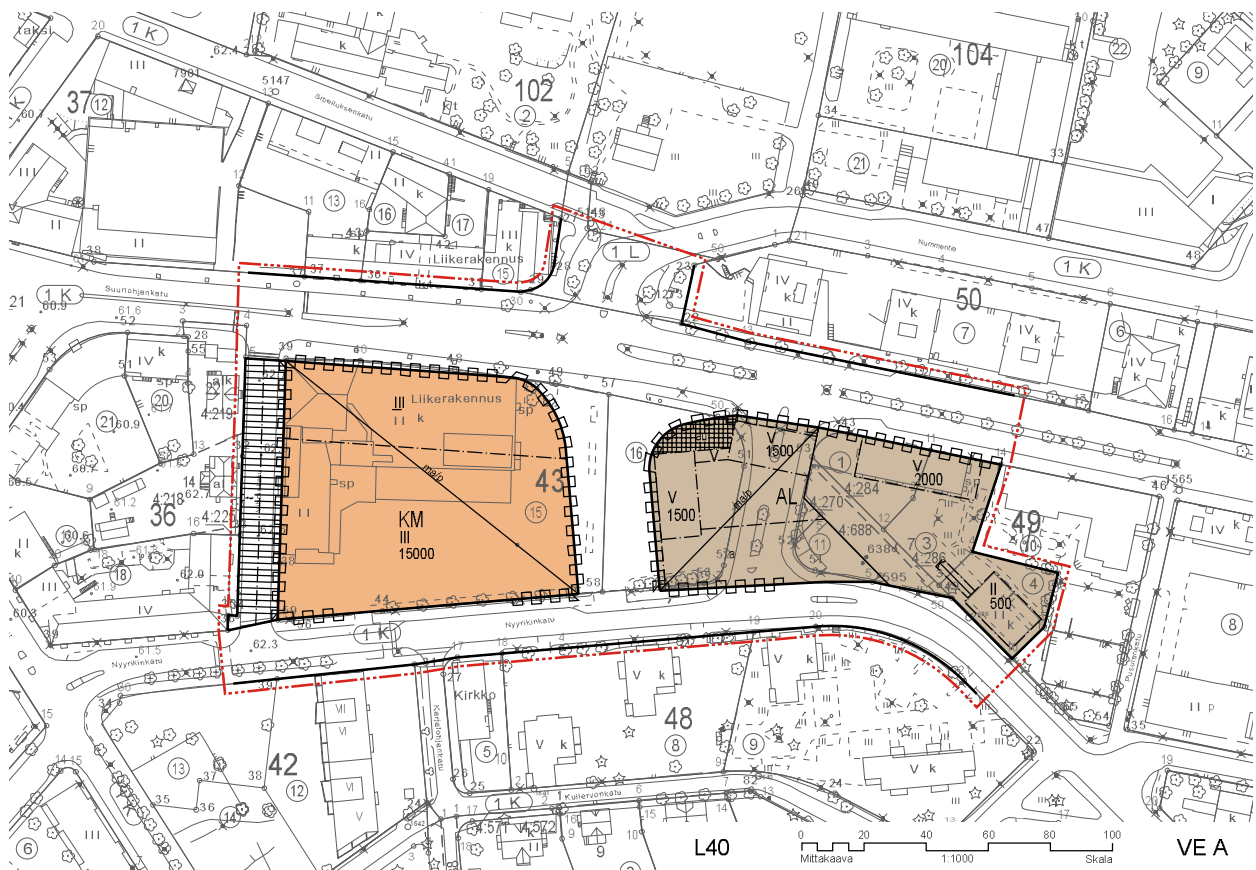
Alue, jolla sijaitsee Suur-Seudun osuuskaupan tavaratalorakennus on merkitty kummassakin kaavaluonnoksessa KM-merkinnällä, eli liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta KM-alueella on 15000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on III, joka on Suurlohjankadun puoleisella sivulla pakollinen. Maanalainen pysäköinti on sallittu.

Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu- ja toimistotiloja. Korttelialueella saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi pääasialliseen käyttötarkoitukseen liittyviä kaupakäytäviä, teknisiä tiloja, varastotiloja, huoltotiloja ja -käytäviä, tasonvaihdon ratkaisuja, maanalaisia väestönsuojatiloja sekä maanpäällisiä pysäköintitiloja. Tilat, joita ei lasketa kerrosalaan, eivät mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään yksi 55 k-m² liiketilaa kohti ja yksi 100 k-m² toimisto- ja palvelutilo-

ja kohti. Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Huoltopihat, jätehuoneet sekä talotekniikan vaatimat rakenteet eivät saa näkyä hallitsevina julkisivuissa.

Korttelin 49 suunnittelualueeseen kuuluvat tontit on merkitty AL-merkinnällä, eli asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Vaihtoehdossa A nykyiselle katualueelle ja huoltoaseman K-5 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3000 k-m². Vaihtoehdossa B yhteensä 4500 k-m². Maanalainen pysäköinti on sallittu. Suurin sallittu kerrosluku molemmissa on V. Samoin viereisen As Oy Suurlohjankatu 17:n katurakennukselle on sallittu kerrosluvun korottaminen kolmesta viiteen. Olemassaoleville rakennuksille on merkitty nykytilanteen mukaiset rakennusalueet. Molemmissa vaihtoehdoissa taloyhtiölle on osoitettu yhteensä 2500 k-m² rakennusoikeutta, joka vastaa olemassaolevaa tilannetta. Puolittain yksityisellä ja kaupungin maalla sijaitseva 600 k-m²:n I-kerroksinen rakennusala on poistettu luonnosvaihtoehdoissa.



Nähtävillä ollut valmisteluvaiheen vaihtoehtoinen kaavaluonnos A

Asuinrakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto-, ravintola- ja kokoontumistiloja tai julkisia lähipalveluita. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusten pohjakerrokseen. Pihakannelle saa rakentaa vain leikkiin ja oleskeluun liittyviä rakennelmia.

Korttelin kerrosalasta on vähintään 200 m² varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti ympäröivien katujen kulmiin. Porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

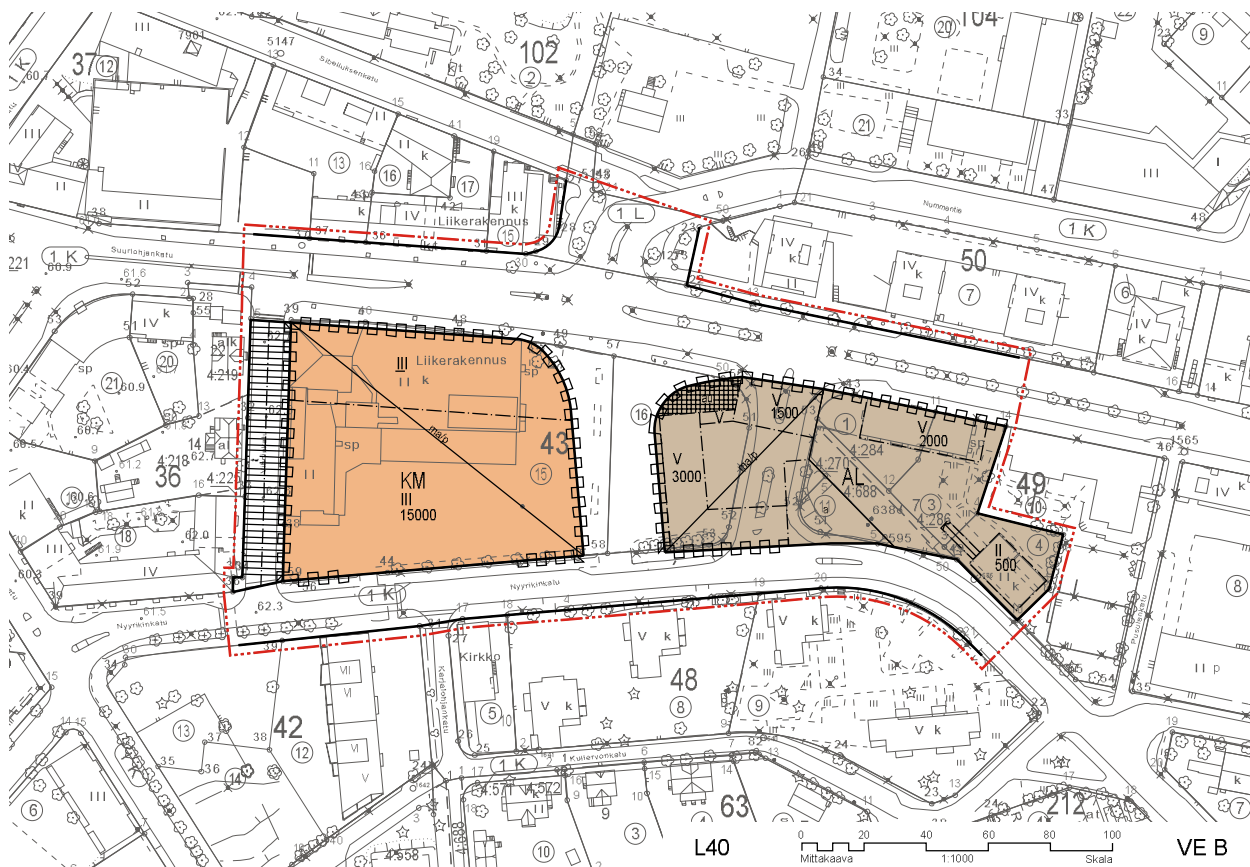
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Ra-

kentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Pihakansi sekä rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka / 800 k-m² sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohden.

Suurlohjantien kiertoliittymälle ja Nummentaustantien linjauksen siirtämiselle on osoitettu riittävä tila erillisen katusuunnitelman mukaisesti.



Nähtävillä ollut valmisteluvaiheen vaihtoehtoinen kaavaluonnos B

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

- Kaupunkikeskustan alue- ja yhdyskuntarakenteen eheytyminen
- Uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

- Kiertoliittymän ja liikennealueiden järjestäminen osayleiskaavan mukaisesti
- Kävelyalueen lisääntyminen keskusta-alueella (Vihdinkatu)

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

- Keskustan kaupallisen vetovoimaisuuden vahvistuminen

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN

- Huoltoaseman korttelialueen poistaminen asemakaavasta tärkeältä tai veden hankintaan sopivalta pohjavesialueelta
- Pohja- ja hulevesimääräysten ajantasaistaminen

VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KAUPUNKIKUVAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Liiketoiminnan jatkuminen perinteisellä kauppapaikalla
- Uuden sisääntulojulkisivun muodostuminen kaupunkikeskustalle, myös mahdollisen raideliikenteen suuntaan.
- Kaupunkikuvan eheytyminen

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

- Keskusta-alueen yleisilmeen ja imagon parantuminen
- Kaupallisten palveluiden saatavuus, työpaikat
- Elinkeinoelämän toimintaedellytyksien paraneminen ja työllistävä vaikutus

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi kokouksessaan 9.12.2014 tiedoksi L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttilan korttelin 43, osia korttelista 49 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja samalla päätti asettaa kaavanmuutosluonnoksen sekä siihen sisältyvän valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRL 63 §, MRA 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n mukaisesti 20.1.-20.2.2015

Kaavanmuutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 6.5.- 4.6.2014 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Valmisteluaineistosta annettavat mahdolliset mielipiteet tuli esittää kirjallisesti 4.6.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistokeskus@lohja.fi.

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa kaavanmuutoksen valmisteluaineistosta seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan liitto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Caruna Oy, DNA Palvelut Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Loher Oy, Kuitua Oy, Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyspalvelut, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry., Tekninen toimi, Sivistystoimi ja Perusturva.

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 26.6.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi

Lisätietoa saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat kuulutuksessa.

Kaavoituspäällikkö ja asemakaava-arkkitehti esittelivät kaavahanketta Omakotiyhdistyksen kokouksessa. Asemakaava-arkkitehti esitteli kaavahanketta vanhusneuvoston ja vammaisneuvoston kokouksissa.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Kaavan valmisteluvaiheen materiaalista saatiin 12 lausuntoa, jotka otettiin huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Kaavan valmisteluvaiheen materiaalista jätettiin kaksi mielipidettä.

Mielipiteissä asunto-osakeyhtiöt Suurlohjankatu 11, Suurlohjankatu 17, Nummen-taustantie 3 ja Nummentautantie 6 todettiin vaihtoehtossa B Nyyrikinkadun varrella olevan rakennusmassan ja läheiselle Omenapihan (kortteli 42) kortteli-alueelle rakentuvien talojen vaikuttavan naapureihin siten, että naapurit joutuvat suurten rakennusmassojen ”puristukseen”. Lisäksi todetaan että rakennusoikeuden tulee jakautua tasaisemmin kaupungin eri alueille, ja että tehokkuuden lisäämisen kerroskorkeutta kasvattamalla pienellä alueella on kohtuuton ta alueen nykyisiä asukkaita kohtaan.

Edelleen, jos Nyyrikinkadun ja tulevan yhdyskadun varteen rakennetaan 3000 k-m² vaihtoehdon B mukaisesti, tulisi kyseinen rakennus estämään näkyvyyden risteysalueella etenkin Nyyrikinkadun puolella. Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan huomattavasti uuden liikerakennuksen ja uusien asuntojen vaikutuksesta.

Mielipiteen mukaan vaihtoehdon A mukaisessa rakentamisessa edellä kuvatut haitat jäävät pienemmäksi.

Toisessa mielipiteessä todetaan, että johtuen alueen sijainnista kaupungin sisääntulo- ja pääväylän varrella, tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun laadukkuuteen ja näytävyyteen, sekä toiminnallisesta että visuaalisesta näkökulmasta vaihtelevia ja monimuotoisempia ratkaisuja (ei tylsiä ”laatikkoratkaisuja”).

Samassa mielipiteessä ehdotetaan asuinrakennuksiin korkeampaa kerroslukua ja autopaikkojen sijoittamista pihakannen alle jotta piha-alueista ei tulisi liian ahtaita, vaan että niistä saisi rakennettua viihtyisiä, väljiä ja vehreitä sekä edustavan näköisiä.

Mielipiteen mukaan tulee kiinnittää huomiota asuintalojen sijaintiin katualueeseen nähden, asuntoratkaisujen soveltuvuudesta lapsiperheille ja liikennesuunnitteluun.

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Seutu-Sokoksen rakennushistoriaselvitys. Helsinki
31.7.2015 Arkkitehtitoimisto ark-byroo.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

- Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon A pohjalta.
- Kaavaan on liitetty myös tonttijako.
- Kaavamääräyksiä on täsmennetty.
- AL-korttelialueelle on osoitettu rakennuspaikka muuntamolle
- tontin 11 autopaikat on osoitettu katoksiin, talleihin tai maan alle rakennettaviksi.

RAKENNE

Kaavaehdotuksen kaava-alue on kooltaan n. 2 ha.

Kortteli 43 on kokonaisuudessaan Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeutta KM-alueella on 15000 kerros-m², jonka saa sijoittaa enintään kolmeen kerrokseen.

Kaava-alueella sijaitsee:

Nimi: As Oy Suurlohjankatu 17
Katuosoite: Suurlohjankatu 17
Kiinteistötunnus: 444-1-49-1 ja 444-1-49-2
Rakennusvuosi: 1968
Suunnittelija: arkkitehti Tuomas Väyrynen
Asunto-osakeyhtiöön kuuluu kaksi tasakattoista asuinkerrostaloa, jotka ovat Säästöpankin asunto-säästökohteita. Suurlohjankadun puoleisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa. Nummentaustantien varrella olevan pienemmän rakennuksen pihanpuoleista julkisivua jäsentävät luhtikäytävät ja niiden edustalla oleva ulkoporras.

LOHJAN KESKUSTAN RAKENNUSINVENTOINTI
2007. Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström, 27.2.2008

Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu- ja toimistotiloja.

Korttelialueella saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ja ilman että ne mitoittaisivat autopaikkoja, pääasialliseen käyttötarkoitukseen liittyviä julkisia kauppakäytäviä, teknisiä tiloja, huoltotiloja, tasonvaihdon ratkaisuja ja maanalaisia väestönsuojatiloja.

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa maan alaiseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen sisälle, avointa kattopysäköintiä ei sallita. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään:
Liiketila, päivittäistavarakauppa 1 ap / 50 k-m²
Liiketila, muu 1 ap / 65 k-m²
Toimistotila 1 ap / 70 k-m²

Maanalaista pysäköintilaitosta voidaan maanomistajien sopimuksella käyttää kulkuyhteytenä viereisten korttelien pysäköintilaitoksiin. Henkilökunnan pysäköintipaikat voidaan osoittaa alueen ulkopuolelta.

Liikerakennuksen räystäslinjan korkoaseman tulee noudattaa Suurlohjankadun ja kiertoliittymän puoleisilla julkisivuilla suoraan vastapäätä sijaitsevien rakennusten räystäslinjaa. Asiakkaiden käyttämiä sisäänkäyntejä tulee korostaa pystysuuntaisella aiheella ja muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai käsittelyllä. Rakennusten ja kiinteiden mainoslaitteiden ulkoasun tu-



lee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelista tulee rakentua yhtenäinen kokonaisuus. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä talotekniikan vaatimat rakenteet eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Korttelin 49 tontteja 11 ja 12 koskee kaavamääräys: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.

Tontin kerrosalasta on vähintään 200 m² varattava katusosassa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti katuaukion yhteyteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle ja piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti,

yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Katuun rajoittuvat autopaikat tulee sijoittaa katokseen tai talliin, niin että rakentuu katutilaa muodostava seinä. Katemateriaaliksi suositellaan istutettua viherkattoa. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa maantasoon siten, että ne ovat helposti saavutettavissa. Tilat saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Erillisen muuntamorakennuksen julkisivujen tulee olla käsitelty samoin kuin autokatoksien.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Nummentaustantien ja Suurlohjankadun suuntaan ulkoseinien, ikkuniden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA.

Nummentaustantien jalkakäytävän ja rakennuksen julkisivun välille on jätetty kaksi metriä istutettavaa alueen osaa.

Kaava-alueen itäpuoli on tärkeää tai veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

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

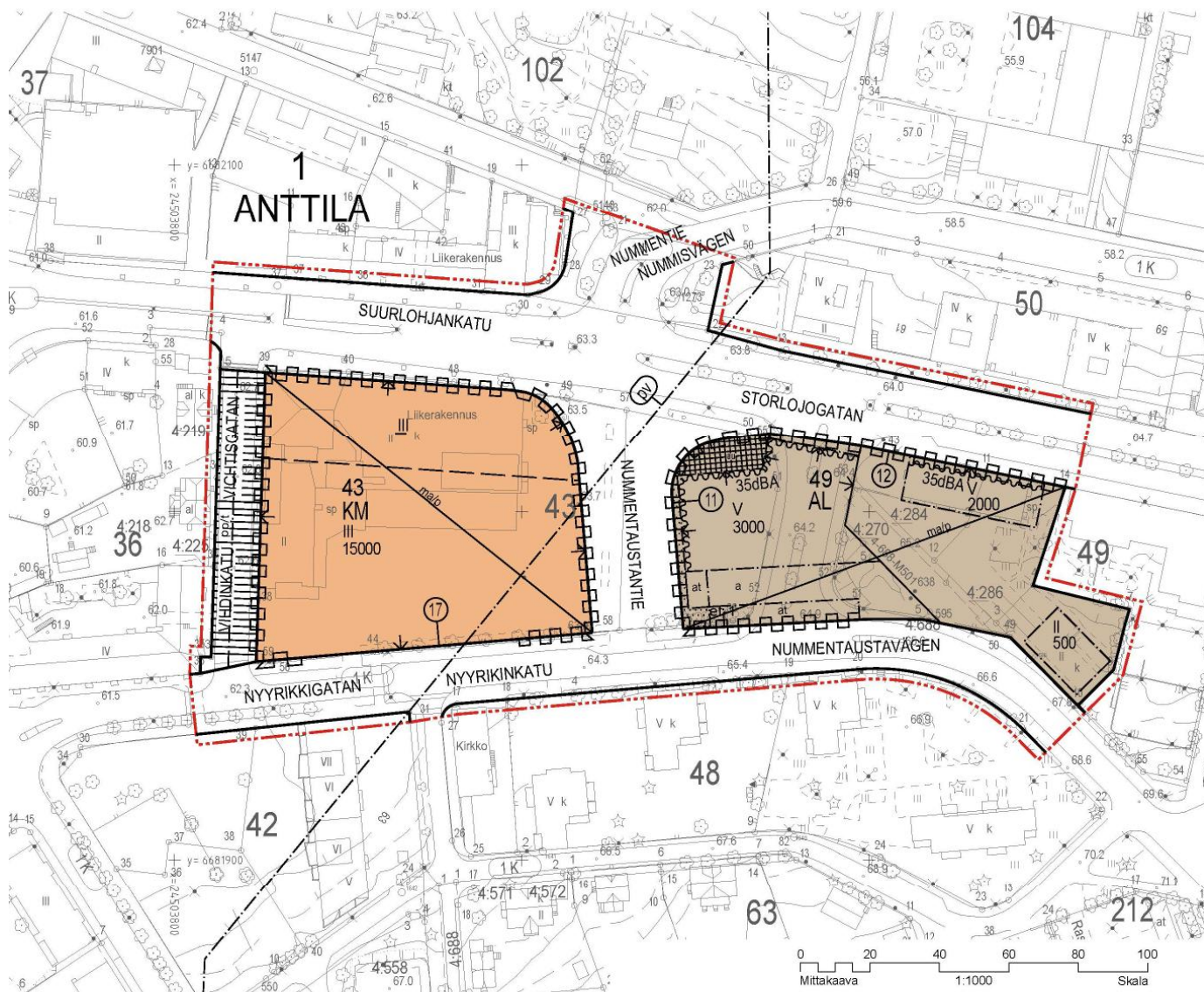
Koko kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset: Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Korttelin 43 vähittäiskaupan suuryksikkö on osana ydinkeskustan palveluita, joihin AL-alue tukeutuu.

NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.



Nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS HYVÄKSYMISVAIHEESSA

NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.10.2015 hyväksyä vastineet kaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, sekä esittää 20.10.2015 päivätyn L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 20.10.2015 päivätyn L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen sekä asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 11.11.2015-11.12.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalveluskuksessa viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annettavat muistutukset tuli esittää kirjallisesti 11.12.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistokeskus@lohja.fi.

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavilta tahoilta: Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyspalvelut, Tekninen toimi, Sivistystoimi, Perusturva, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan liitto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Caruna Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Loher Oy, Kuitua Oy, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys, Lohjan seudun omakotiyhdistys sekä Kaupunkikeskustan aluetoimikunta.

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 14.1.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi

Lisätietoa saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat kuulutuksessa.

Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin yleisötilaisuus 12.11.2015 klo 19.00 Toimintakeskus Harjussa, os. Kullervonkatu 7, Lohja.

EHDOTUSVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti ettei se anna lausuntoa.

"Kartasto- ja kiinteistöpalvelut 4.12.2015:

- Rajoittuvien alueiden liittymiskiellot
- Edellyttää maankäyttösopimusta; asemakaavan muutos ei saa mennä hallitukseen viimeisellä kerralla ilman samanaikaista päätöstä maankäyttösopimuksesta.
- Pieni esillä ollut muutos tonttijakoon AL-korttelissa As Oy Suurlohjankadun osalta. Muutos on ok SSO:lle ja Lemminkäiselle.

Ympäristönsuojelun tulosalue 29.12.2015:

Kaava-alueella on ollut maaperää pilaavaa toimintaa ja siellä on jo tehty maaperän kunnostustöitä. Alueen rakentamisessa on kuitenkin varmistettava, ettei alueelle, mm. katualueille, ole jäänyt pilaantuneita maita. Tämä tulee huomioida kaavatyössä ja asiasta mainittava kaavaselvityksessä. Uudenmaan EL Y -keskus hoitaa pilaantuneisiin maihin liittyviä viranomaisasioita.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 4.1.2016:

Maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa nyt esitettyyn kaavamuutosehdotukseen. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 12.1.2016:

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aineistoon lausuttavaa.

Lohjan kaupungin perusturvatoimi 13.1.2016:

Lohjan kaupungin perusturvatoimi toteaa, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egna hemsförening ry 14.1.2016:

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ilmoittaa, ettei sillä ole tässä vaiheessa kommentoitavaa asiassa."

EHDOTUSVAIHEESSA JÄTETYT MUISTUTUKSET

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta.

Asunto Oy Lohjan Kalevatalo huomauttaa kaavamuutoksen kohdasta, jossa Vihdinkatu muuttuisi kävelykaduksi seuraavaa:

"Asunto Oy Lohjan Kalevatalolla ei ole omia vuokrattavia autopaikkoja asukkaille. Asukkaiden mahdollisuus pysäköidä Vihdinkadun varressa heikkenee oleellisesti, jos katu muuttuu kävelykaduksi. Samoin yhtiössä toimivien yritysten asiakaspysäköinnin mahdollisuus Vihdinkadulla heikkenee.

Asunto Oy Lohjan Kalevatalolle on aiheutettu jatkuvia häiriöitä ravintolatoiminnan asiakkaiden taholta Vihdinkadulla: Ilkivaltaa, kadun varren ikkunoiden rikkomisia, ulostamista ja sotkemista pihan sisääntulon kongissa sekä yöllistä metelöintiä ja huutelua. Todennäköisesti kadulle tulee kävelykadun myötä terassi- ja katuravintolat ja tämän tyyppiset häiriöt lisääntyvät entisestään. Häiriötilanteissa poliisi ei poista kadulta häiriöiden tuottajia vaan ainoastaan huomauttaa heitä.

Asunto Oy Lohjan Kalevatalon toive on, että Vihdinkatu säilyisi liikennejärjestelyjen osalta entisellään.

Muilta osin kaavamuutokseen Asunto Oy Lohjan Kalevatalolla ei ole huomauttamista."

Toisessa muistutuksessa toistetaan valmisteluvaiheessa annettu mielipide, että johtuen alueen sijainnista kaupungin sisääntulo- ja pääväylän varrella, tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun laadukkuuteen ja näytävyyteen, sekä toiminnallisesta että visuaalisesta näkökulmasta vaihtelevia ja monimuotoisempia ratkaisuja (ei tylyjä "laatikkoratkaisuja").

Lisäksi ehdotetaan asuinrakennuksiin korkeampaa kerroslukua ja autopaikkojen sijoittamista pihakannen alle jotta piha-alueista ei tulisi liian ahtaita, vaan että niistä saisi rakennettua viihtyisiä, väljiä ja vehreitä sekä edustavan näköisiä.

Muistutuksessa todetaan, että tulee kiinnittää huomiota asuintalojen sijaintiin katualueeseen nähden, asunoratkaisujen soveltuvuudesta lapsiperheille ja liikennesuunnitteluun.

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Asemakaavaehdotukseen on tehty ennen hyväksymisvaihetta seuraavat muutokset:

- Kaavakarttaan on lisätty rajoittuvien alueiden liittymiskiellot

- Korttelin 49 tonttijakoon on tehty pieni muutos
- KM-korttelialueen pakottava kerroslukumerkintä on poistettu, koko korttelialuetta koskee: suurin sallittu kerrosluku III.
- KM-korttelialueen kaavamääräystä on täsmennetty mahdollistamaan myös opetus- ja kokoontumistilojen sijoittamisen korttelialueelle.
- KM-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä opetus- ja kokoontumistiloja varten: opetustoiminta 0,5 ap / henkilö ja kokoontumistila 0,1 ap / henkilö.
- KM-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty maininta: pysäköintitilat eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.
- Korttelin 49 tontin 11 at- ja a-alueet on yhdistetty yhdeksi rakennusalaaksi, jolle saa sijoittaa autotalleja tai katoksia.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

- Kaupunkikeskustan alue- ja yhdyskuntarakenteen eheytyminen
- Uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

- Kiertoliittymän ja liikennealueiden järjestäminen osayleiskaavan mukaisesti
- Kävelyalueen lisääntyminen keskusta-alueella (Vihdinkatu)

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

- Keskustan kaupallisen vetovoimaisuuden vahvistuminen

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN

- Huoltoaseman korttelialueen poistaminen asemakaavasta tärkeältä tai veden hankintaan sopivalta pohjavesialueelta
- Pohja- ja hulevesimääräysten ajantasaistaminen

VAIKUTUKSET MAISEMAAN, KAUPUNKIKUVAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Liiketoiminnan jatkuminen perinteisellä kauppapaikalla
- Uuden sisääntulojulkisivun muodostuminen kaupunkikeskustalle, myös mahdollisen raideliikenteen suuntaan.
- Kaupunkikuvan eheytyminen

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

- Keskusta-alueen yleisilmeen ja imagon parantuminen
- Kaupallisten palveluiden saatavuus, työpaikat
- Elinkeinoelämän toimintaedellytyksien paraneminen ja työllistävä vaikutus

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä tai hajuhaitat

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman.

Lainvoimainen kaava antaa mahdollisuuden hakea rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut, puistot ym. yleiset alueet.

LOHJA 7.4.2016

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
Kaavoituspäällikkö