



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 21.3.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L44 PAPPILANKORPI I

15. GRUOTILAN JA 24. VENTELÄN KAUPUNGIN OSIEN, PUISTO-, KATU-,
, LIIKENNE- JA RAIDEALUEIDEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
TONTTIJAKO

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

SISÄLTÖ

0 PERUSTIEDOT 4

TUNNISTETIEDOT 4

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 4

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 5

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 5

KÄSITTELYVAIHEET 5

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 28

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 28

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 29

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 31

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS 31

OSA 1 - KATUVERKKO 32

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 33

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 37

JATKOTOIMENPITEET 40

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L44 Pappilankorpi I, asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako

Asemakaavan päiväys: 21.3.2018

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin

15. Gruotilan kaupungin osaa ja 24. Ventelän kaupungin osia sekä puisto-, katu- ja liikennealueita.

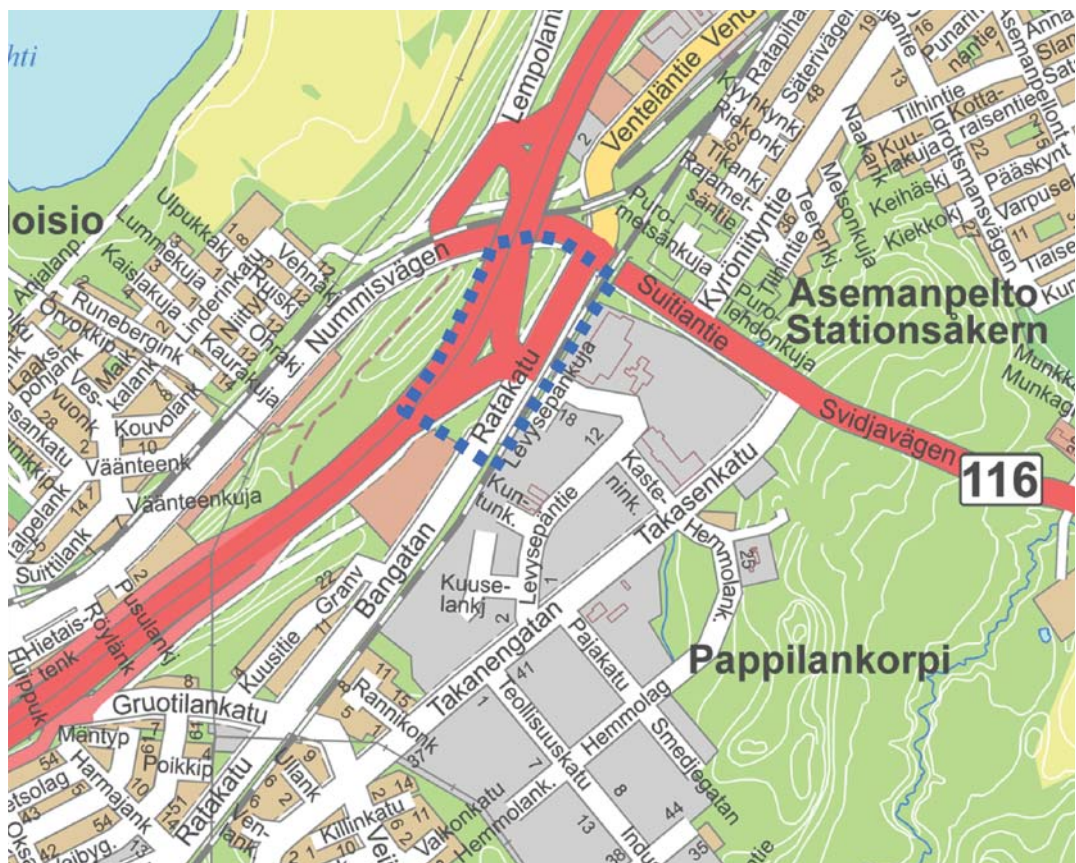
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suitiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäiset alueet valtatie 25:n eteläisten ramppien läheisyydessä sekä osa valtatie 25:stä. Suunnittelualue rajautuu idässä Hanko-Hyvinkään junarataan. Suunnittelualueen rajaus on supistunut kaavaprosessin aikana.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L44, Pappilankorpi I, asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako

Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta osoittaa Ratakadun varteen toimitilarakennusten korttelialueita. Lisäksi kaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota mm. hulevesien hallintaan, kaupunkikuvaan sekä rakennusten sijoittuminen maisemaan.



Kaava-alueen rajaus

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L44 Pappilankorven asemakaava ja asemakaavan muutos on sisältynyt vetovoimalautakunnan hyväksymiin kaavoitusohjelmiin vuosille 2017-19 ja 2018-20.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 25.8.2016 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 14.9.2016 ja se oli nähtävillä 14.9 - 13.10.2016.

Vetovoimalautakunta 16.8.2017 § 10 on päättänyt varata Pappilankorven Gruotilan puistot alueen Kumi ja Matto Oy:lle suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vetovoimalautakunta on päättänyt asettaa L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineiston nähtäville 13.9.2017 § 31. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 20.9-19.10.2017 ja kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 11.10.2017.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet sekä 4 Valmisteluvaiheen palaute.

KÄSITTELYVAIHEET

25.8.2016 §88 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
13.9.2017 §31 Vetovoimalautakunta, valmisteluvaiheen aineiston sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma



HJAN KAUPUNKI | KAUPUNKIKEHITYS | KAAVOITUS | TLE, TK, KL | 16.8.2017, 13.9.2017

1. Suunnittelun lähtökohdat

KAUPUNKIKEHITYKSEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/kaavoitus
Karstuntie 4
PL 71, 08101 Lohja
puh. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4 (4. krs)
08100 LOHJA

Sähköpostiosoite:
kaavapalaute(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: Tiitus Kuisma, Kalle Lindblom, Tuija Savela,
Teija Liuska-ELoranta, Kaisa Långström

SISÄLLYSLUETTELO

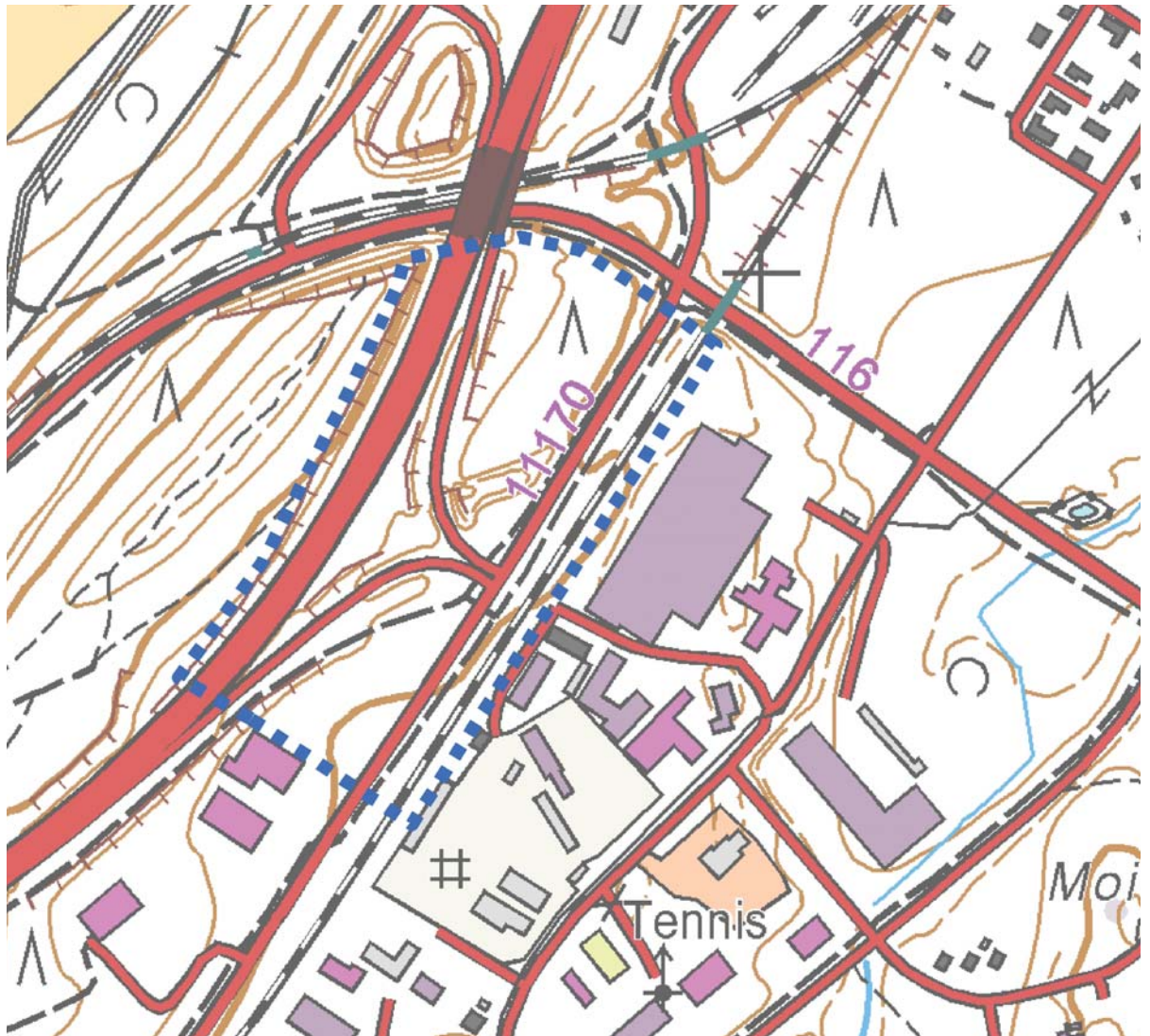
1. Selvitys suunnittelualueen oloista
 - Alueen yleiskuvaus
 - Luonnonympäristö
 - Pinnanmuodostus ja maaperä
 - Vesistöt ja pohjavesi
 - Kasvillisuus ja eläimistö
 - Rakennettu ympäristö
 - Väestö, työpaikat ja palvelut
 - Liikenne ja tekninen huolto
 - Rakennukset ja kulttuuriympäristö
 - Muinaismuistot
 - Virkistys
 - Ympäristöhäiriöt
 - Maanomistus
2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - Maakuntakaava
 - Taajamaosayleiskaava
 - Asemakaavat
 - Pohjakartta
 - Rakennusjärjestys
 - Rakennuskiellot
 - Nimistö
 - Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Nummentien (mt 116) ja Ratakadun liittymän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu metsäiset alueet valtatie 25:n eteläisten ramppien läheisyydessä sekä osa valtatie 25:stä. Suunnittelualue rajautuu idässä Hanko-Hyvinkään junara-taan.

Liikennealueiden väliin jäävät metsäiset alueet ovat rakentamattomia.



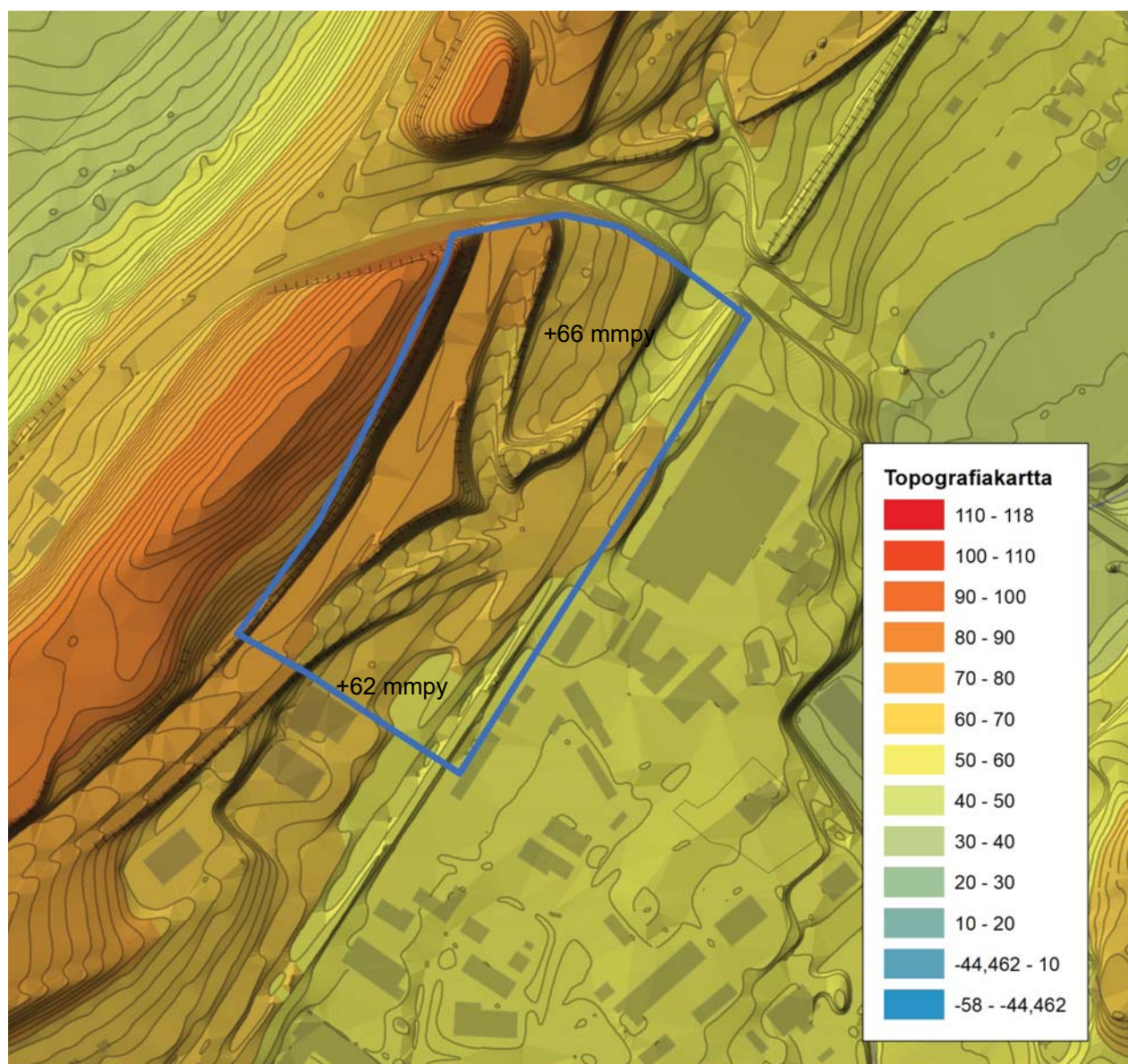
Suunnittelualueen alustava rajaus, peruskarttaote.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus

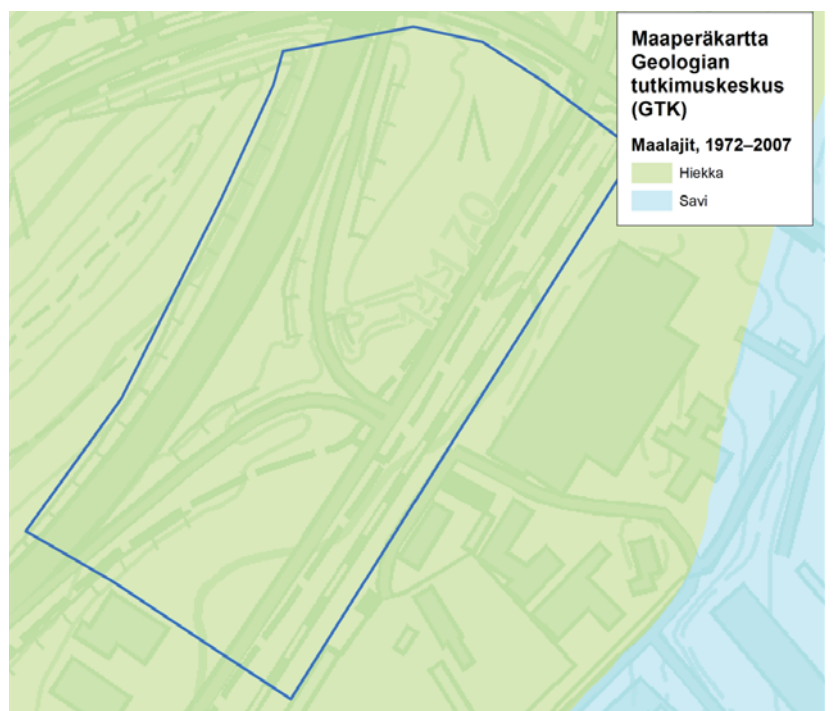
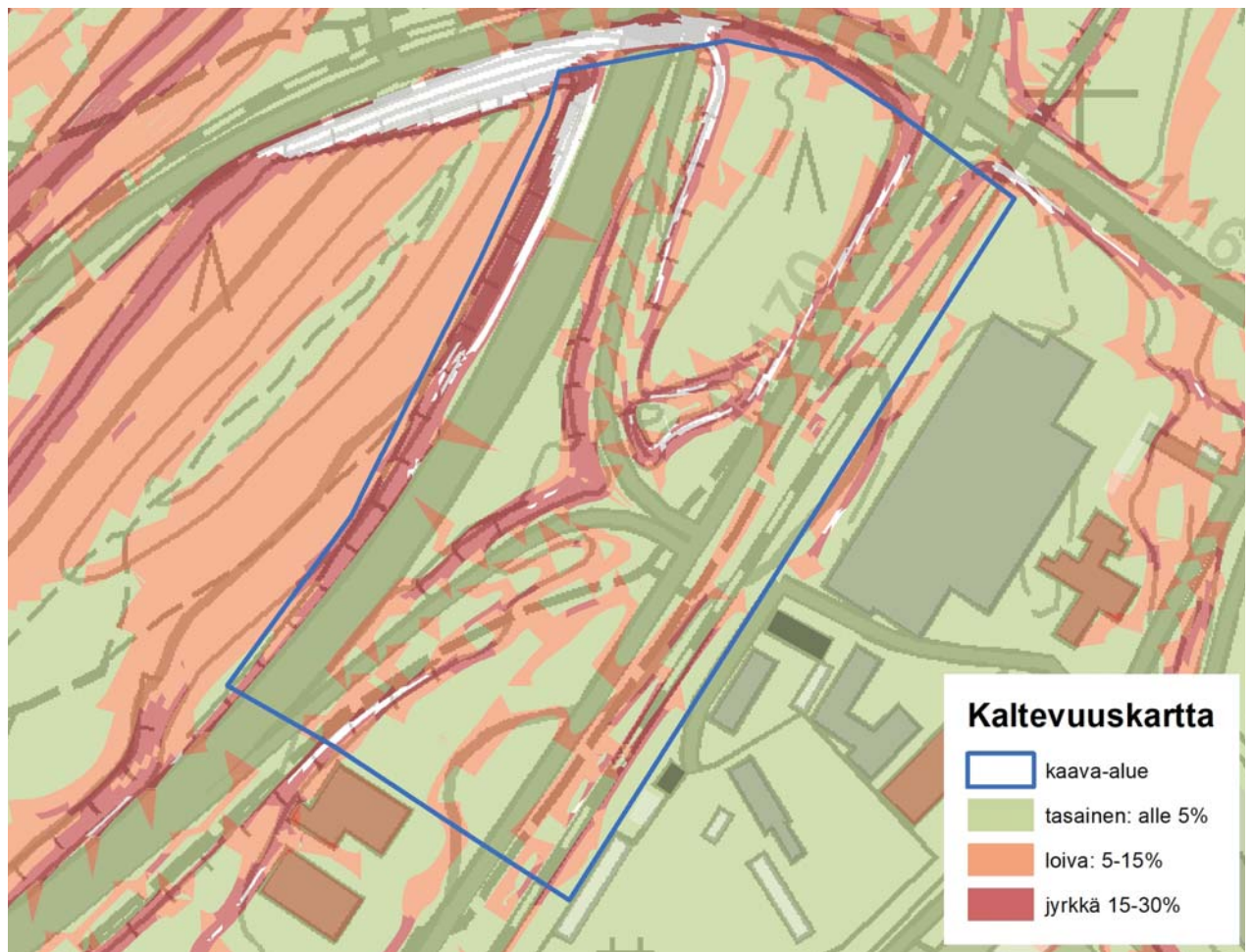
Ratakadun länsipuolella harjun rinne lähtee kohoamaan kohti luodetta saavuttaen suunnittelualueella korkeustason 82 mmpy itäpuolen jäädessä melko tasaiseksi korkeuteen n. 60 mmpy.

Metsäiset alueet liikenneväylien välissä ovat kaltevuudeltaan pääasiassa tasaiset. Pohjoisosassa olevan metsäisen alueen kaltevuus on reunoilla osittain loivaa ja osittain jyrkää.



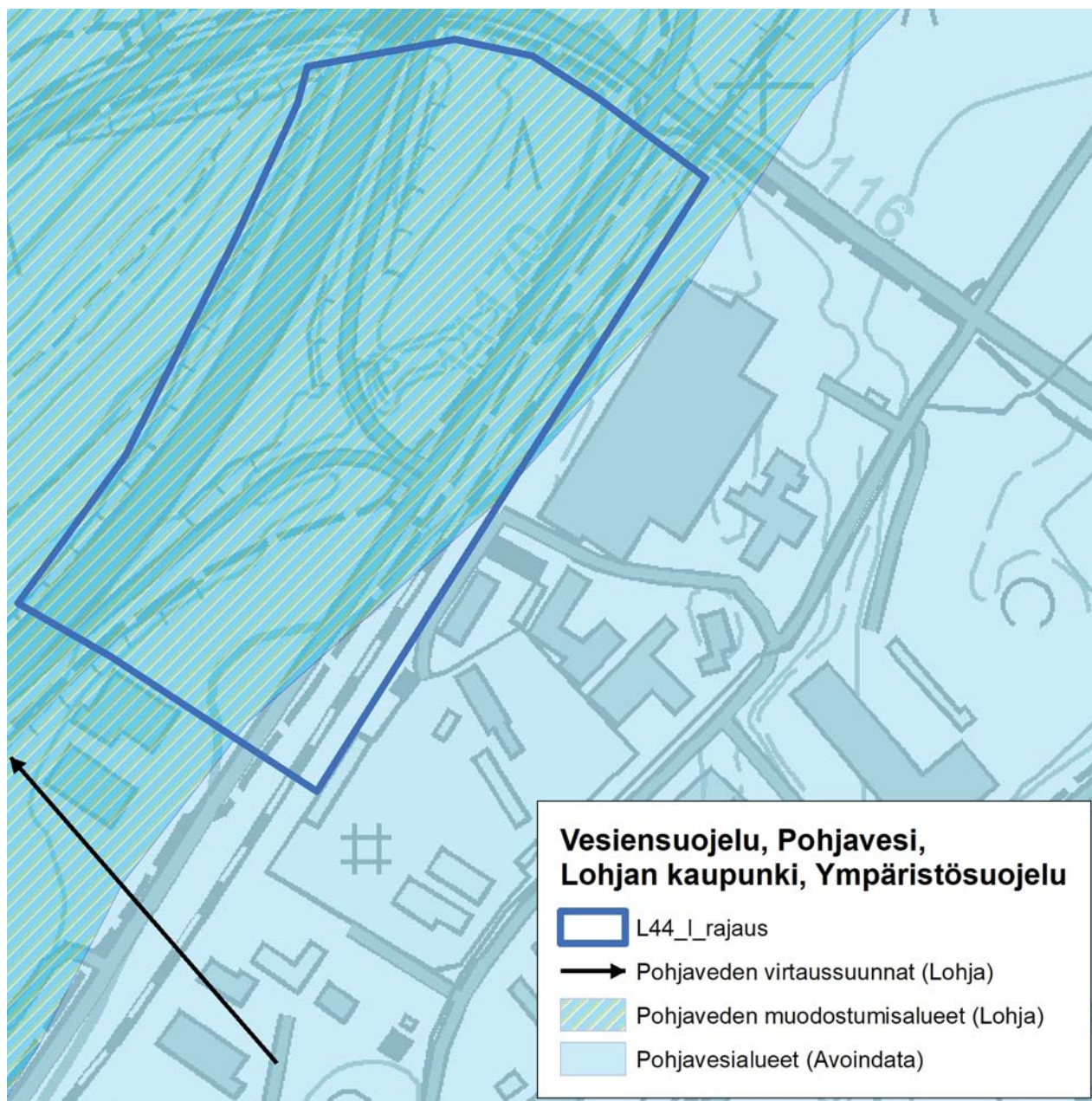
Maaperä

Kaava-alueen maaperä sisältää lähestulkoon pelkkää hiekkaa.



Pohjavesi

Ratakadun itäpuoli kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Ratakadun länsipuoli on puolestaan pohjaveden muodostumisaluetta. Vedenottamot sijaitsevat lähellä tarkastelualueita.



Pintavesi

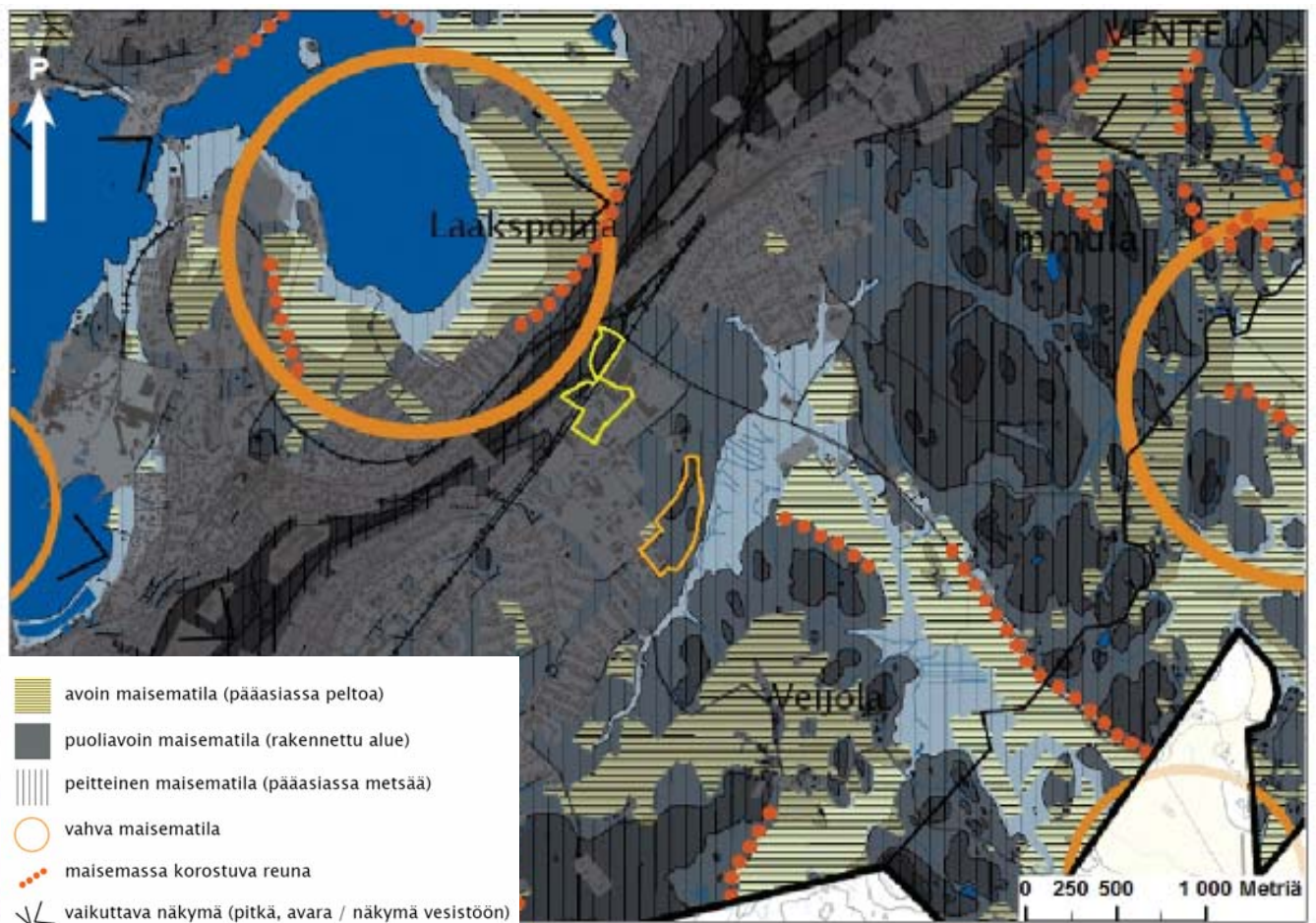
Kruotinoja alkaa suunnittelualueen länsipuolelta ja virtaa ensin etelään, minkä jälkeen se kääntyy hiljalleen kohti pohjoista. Se virtaa eteläisen kaava-alueen itäpuolitse kääntyen lopulta kohti länttä. Suunnittelualueiden välillä virtaa Kruotinojan sivu-uoma, ja eteläisen kaava-alueen itäpuolella Kruotinojaa ruokkivat myös pienemmät uomat. Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Lohjanjärveen kuuluva Moisionlahti.

Kasvillisuus ja eläimistö

Ratakadun länsipuoli pohjoisella kaava-alueella on harjun rinteen kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulaissa mainittuja luontokohteita eikä muitakaan suojelukohteita.

Maisema

Alueen maisematila on peitteistä; rakennettua tilaa tai metsää. Maisemarakenteessa Ratakadun länsipuoli sijoittuu selänteen lakialueeseen rajoittuvaan selänteeseen (60-80 mmpy). Muutoin alue on selänteen ja laakson vaihteluvyöhykettä (40-60 mmpy).



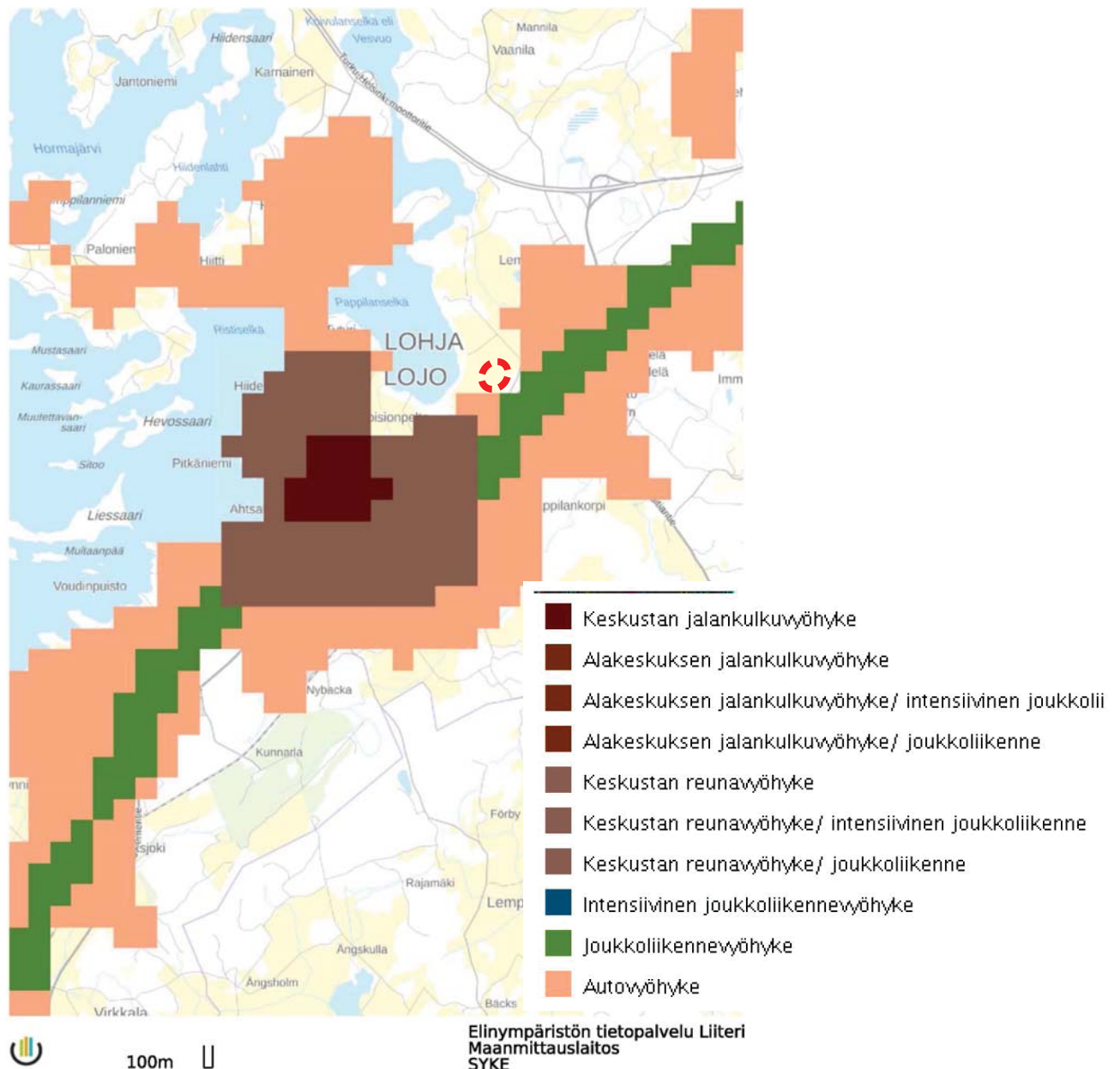
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

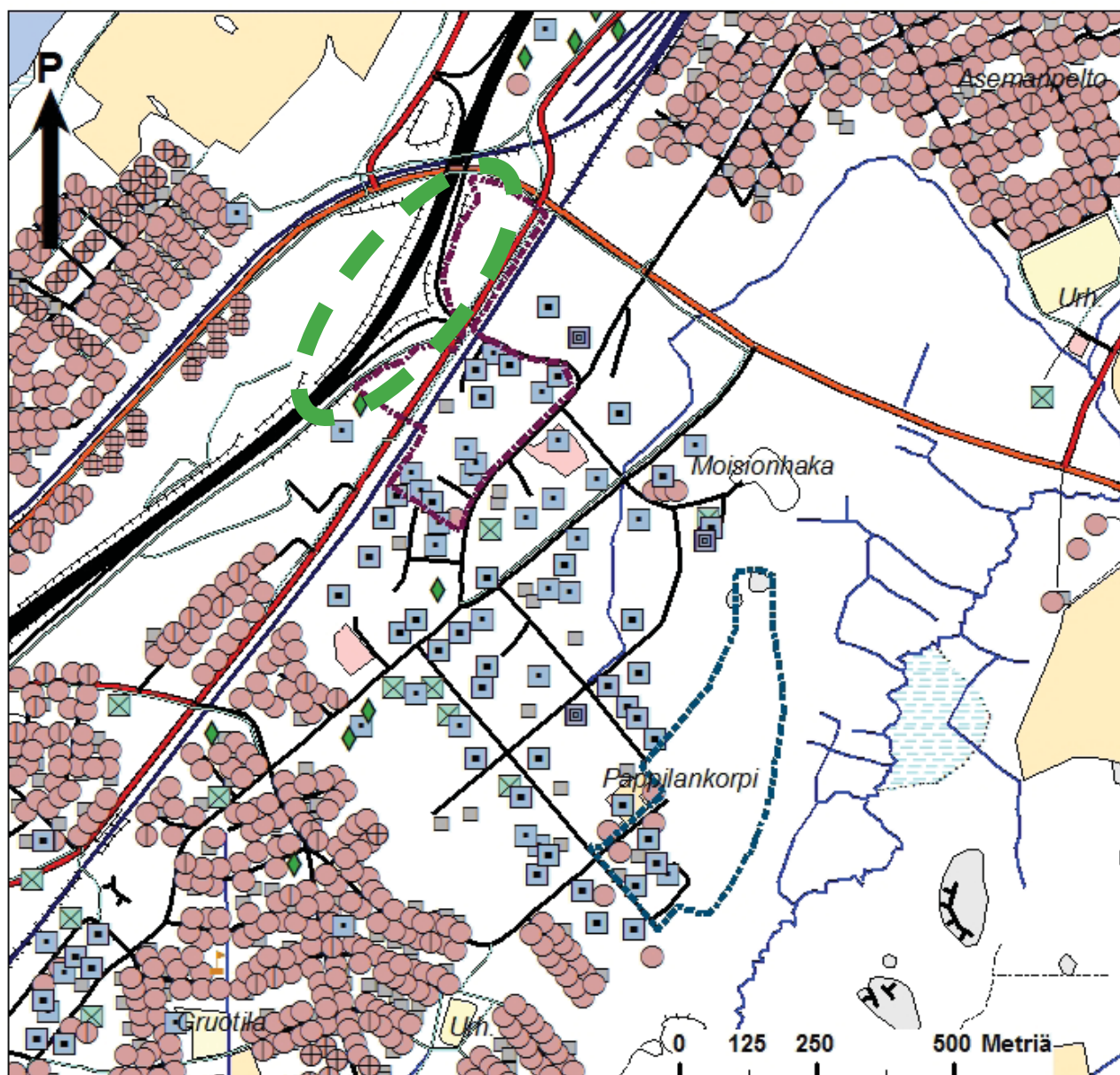
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeelle. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet on Urban Zone -hankkeissa tuotettu valtakunnallinen paikkatietoaineisto. Vyöhykkeillä kuvataan mm. saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. (Suomen ympäristökeskus, 2015)

Suunnittelualue sekä koko Pappilankorven alue on taajama-alueita. Taajamat ovat osa yhdyskuntarakenteen aluejakoja. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajausta perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Tarkastelualueelle sijoittuva Ratakadun länsiosa on rakentamaton aluetta. Pappilankorven kaupunginosassa on pääasiassa teollisuutta ja sitä tukevia toimintoja.





Pvm: 11.7.2017 Tekijä: TK

Kaupunkirakenne

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| Kaupan toimitilat | Autotie Ib |
| Koulu | Autotie Ia |
| Päiväkoti | Autotie IIa |
| Kerrostalo | Autotie IIb |
| Rivitalo | Autotie IIIa |
| Paritalo | Autotie IIIb |
| Pientalo | Ajotie |
| Toimistorakennukset | Ajopolku |
| Teollisuusrakennukset | Kävely- ja pyörätie |
| Varastorakennukset | Lautta |
| Yhdyskuntatekniikan rakennukset | Rautatie |
| Muut rakennukset | Pohjoinen kaava-alue |
| | Eteläinen kaava-alue |

Liikenne ja tekninen huolto

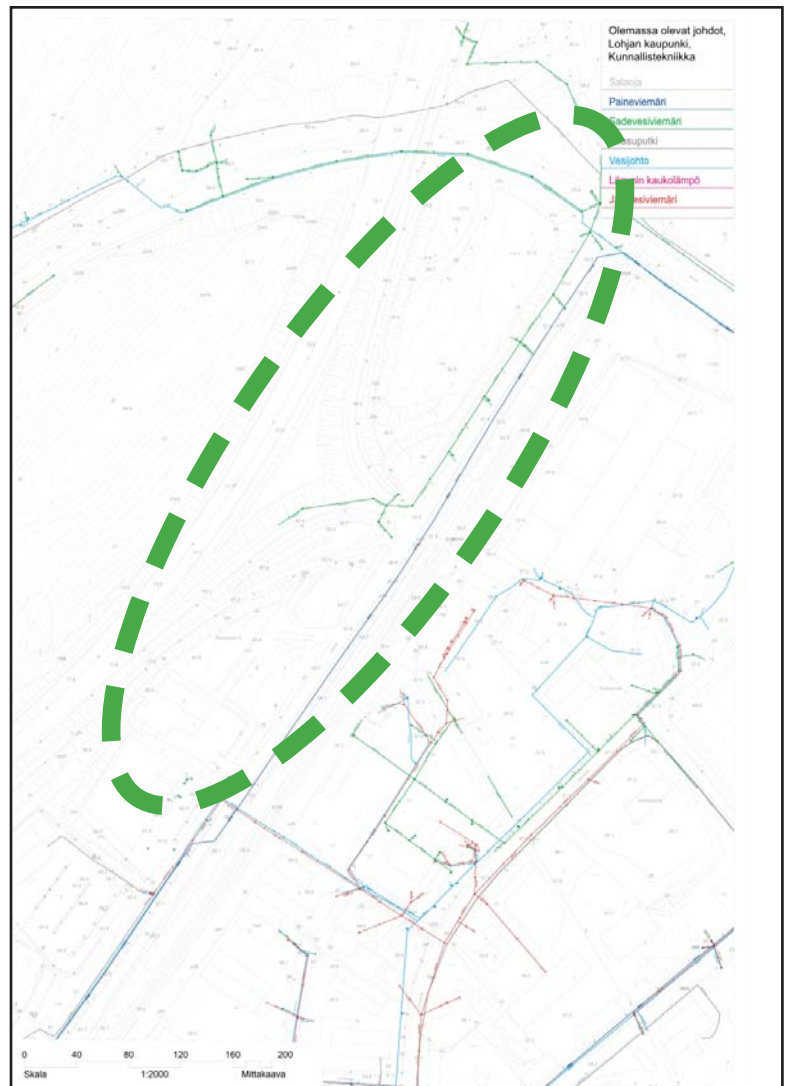
Ratakadun maantiesuuden (11170, välillä Suitiantien risteys, vt 25:n liittymä) keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on ollut 4329 ajon./vrk (lähde ELY-keskus, raporteja 81/2012). Ratakatu on osa paikallisen ja pääkaupunkiseudulle suuntautuvan joukkoliikenteen reittiä. Vuoroja on vuorokaudessa noin 165 (Liikennevirasto). Ratakadun varressa kulkee kevyen liikenteen väylä. Ratakatu on osa suurten erikoiskuljetusten reittiä välillä Gruotilankatu - vt25:n liittymä. Ratakadun vieressä sen itäpuolella kulkee Hanko-Hyvinkää -rautatie.

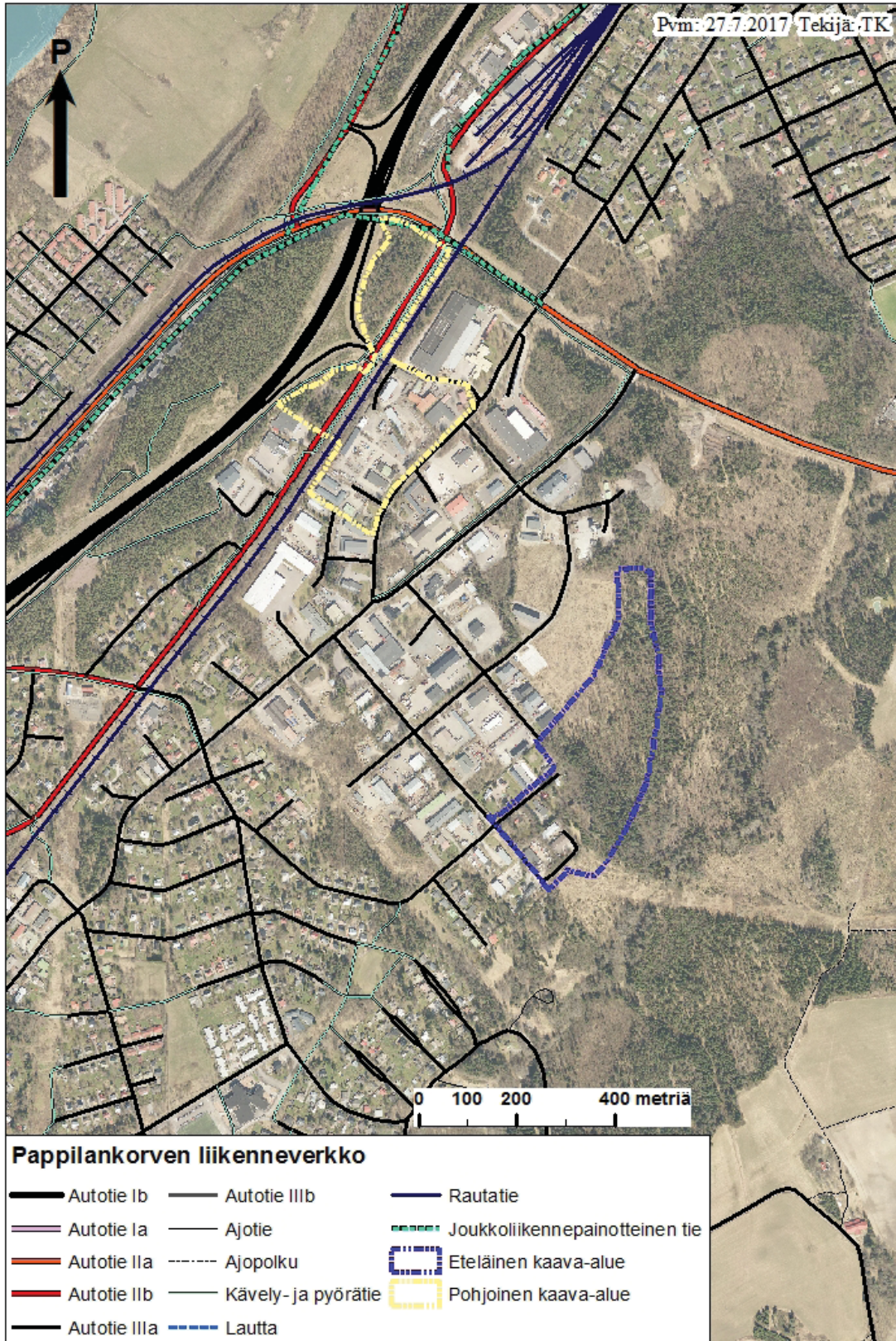
Suunnittelualueetta ympäröivät lännessä valtatie 25 ja Lohjanharju, pohjoisessa Suitiantie ja pieni metsäkaistale ennen Asemanpellon pientaloaluetta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, Ratakadun varressa on sadevesiviemäri. Sadevesiviemäri laskee kohti pohjoiseen Suitiantielle ja Suotiantien suuntaisesti kohti itää. Huleveden purkautuvat noin 300 metrin päässä Suitiantien ja Ratakadun risteyksessä.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Pappilankorven kaupunginosassa asuu 108 henkilöä, joista 84 on asettautunut pientaloon. Työpaikkoja alueella on 673, joka koostuu teollisuuden 257 paikasta loppujen 416 kuuluessa palvelusektoriin. Palvelutyöpaikoista n. 48 prosenttia muodostuu kuljetuksesta ja varastoinnista, n. 16 prosenttia tukkukaupasta, vähittäiskaupasta ja moottoriajoneuvojen korjauksesta, n. 15 prosenttia rakentamisesta, n. 7 prosenttia hallinto- ja tukipalvelutoiminnasta, n. 7 prosenttia sosiaali- ja terveystalouksista sekä n. 5 prosenttia vesi-, viemäri-, jätevesi- ja jätehuollosta. Myymälähalleja Pappilankorvessa on kaksi kappaletta.







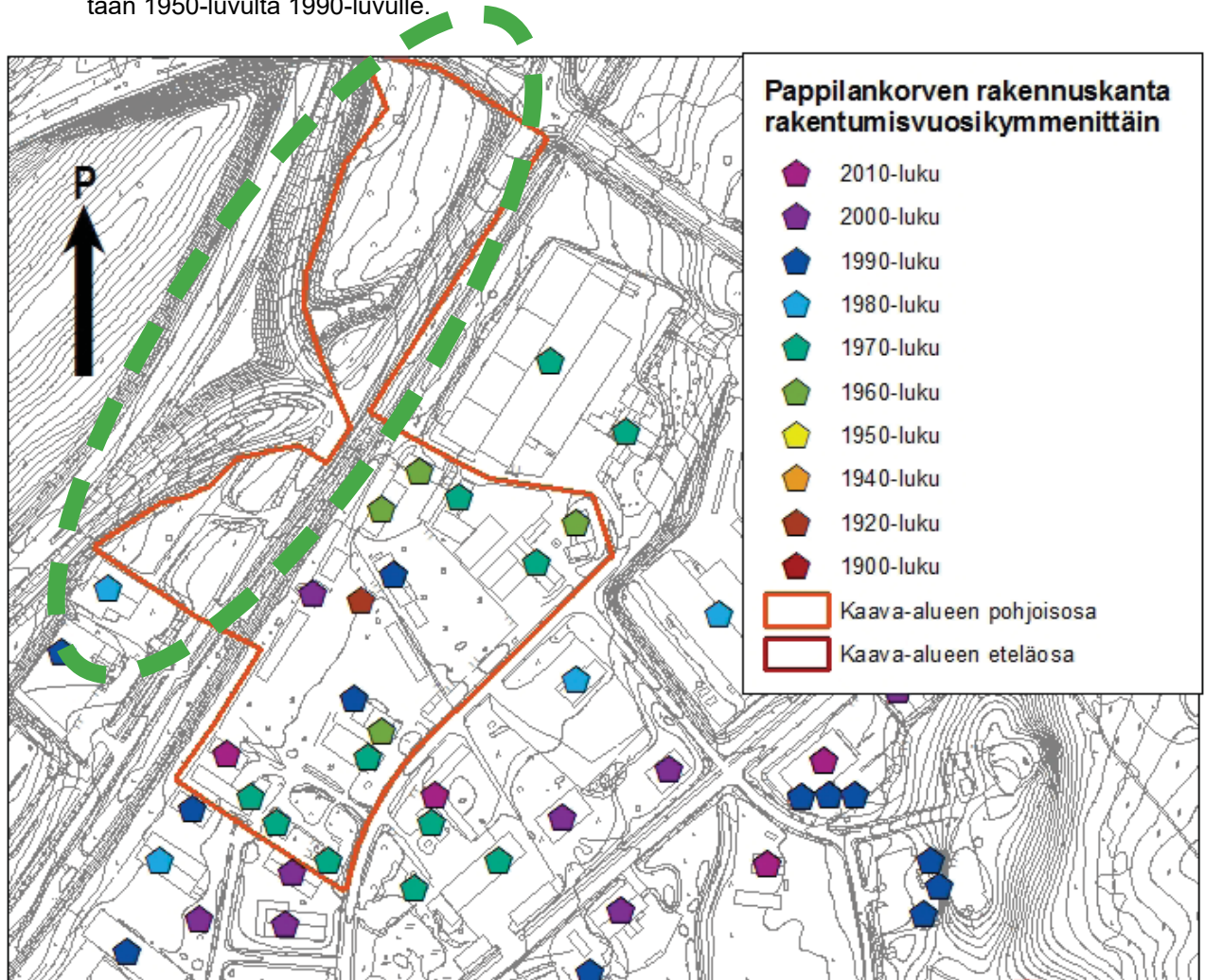
Rakennusten käyttötarkoitus

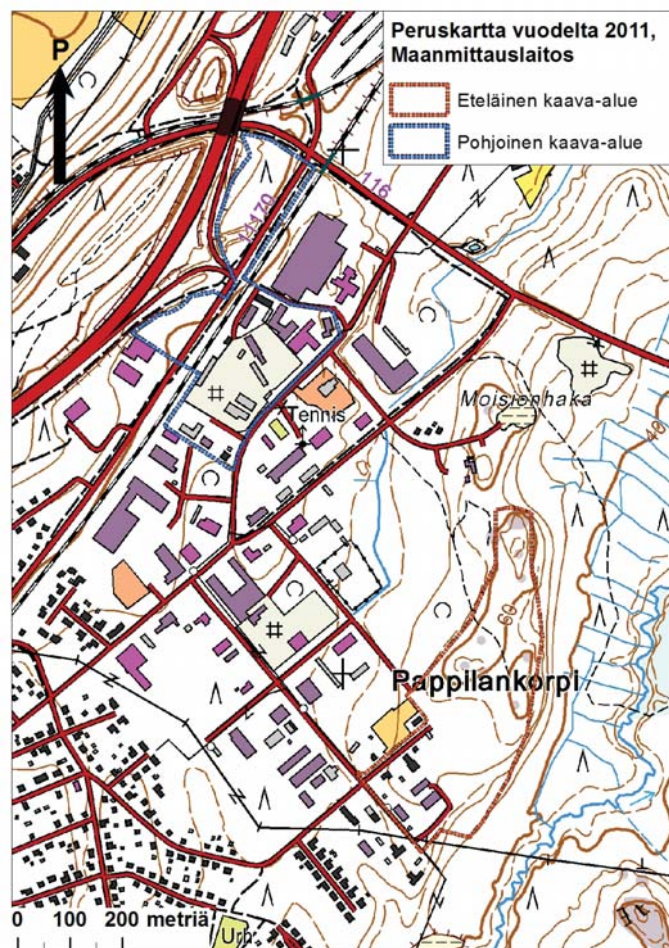
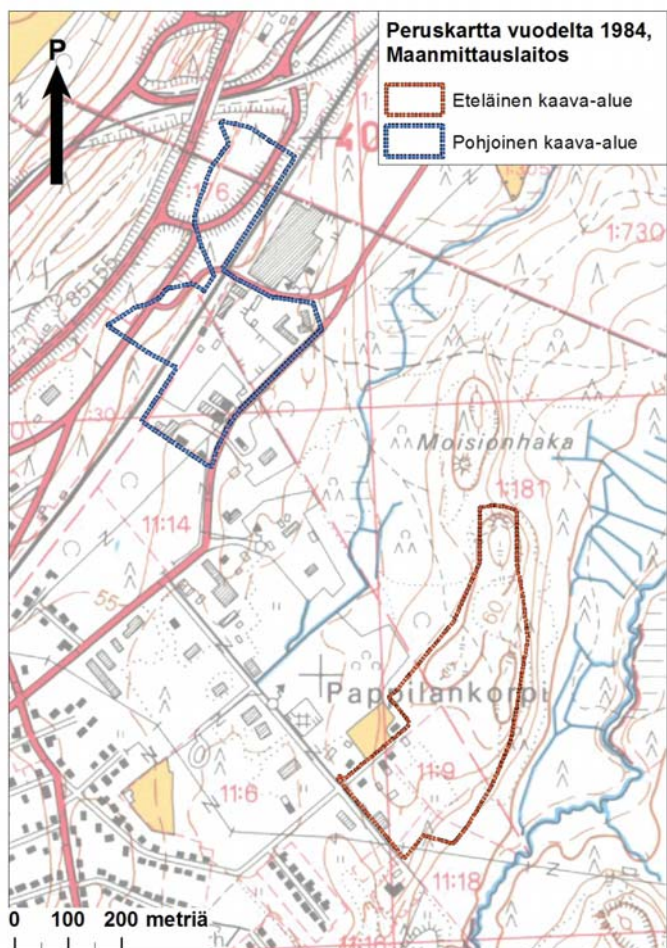
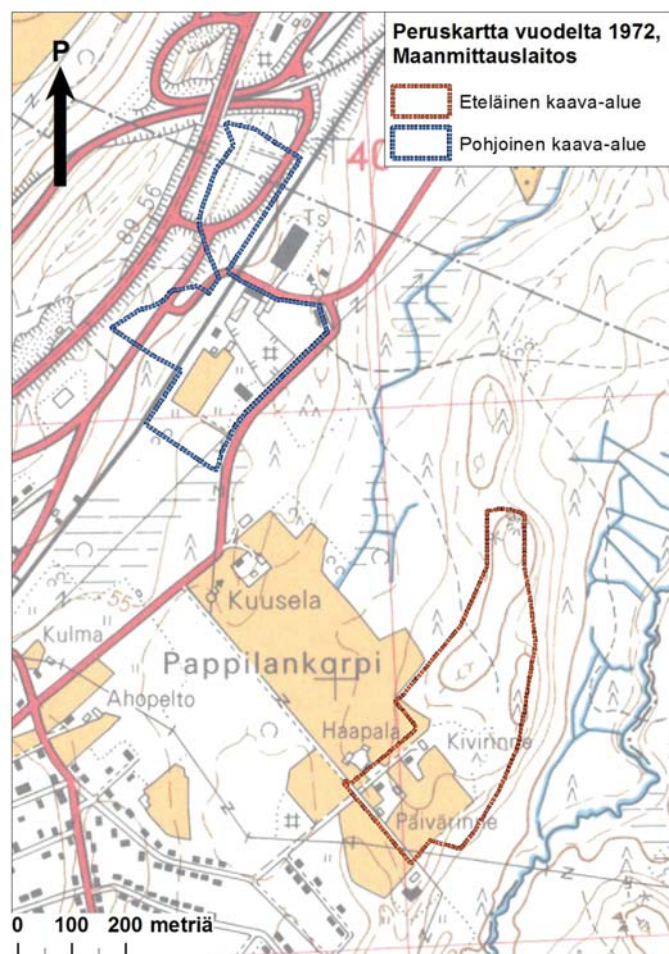
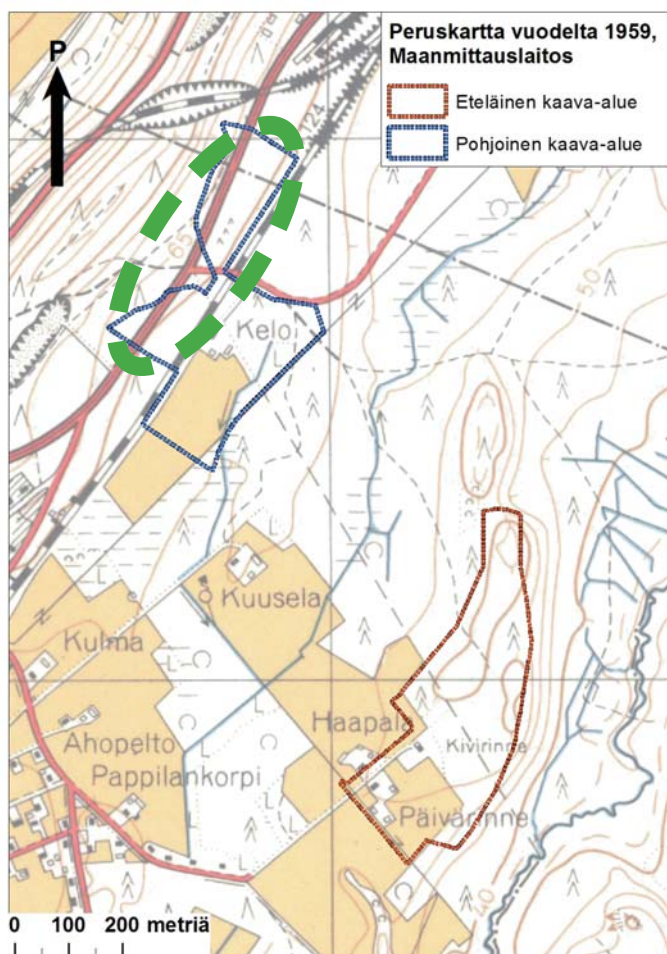
- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| Kaupan toimitilat | Toimistorakennukset |
| Koulu | Teollisuusrakennukset |
| Päiväkoti | Varastorakennukset |
| Kerrostalo | Yhdyskuntatekniikan rakennukset |
| Rivitalo | Muut rakennukset |
| Paritalo | Pohjoinen kaava-alue |
| Pientalo | Eteläinen kaava-alue |

Pvm: 11.7.2017 Tekijä: TK

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle sijoittuu alle viisi omakotitaloa yhden ollessa myös teollisuuskäytössä. Erilaisten teollisuusrakennusten ja varastojen lisäksi tarkastelualueella on kaksi talousrakennusta asukkaiden käytössä. Pohjoisen kaava-alueen rakennukset on pystytetty pääasiassa 1960- ja 70-luvuilla; neljä 1990- ja 2000-luvullakin rakennettua pytinkiä löytyy. Eteläisellä kaava-alueella on rakennettu puolestaan 1950-luvulta 1990-luvulle.





Maankäytön historia

Suunnittelualue on ollut liikennealueiden risteyskohdassa jo pitkään. Vuodelta 1959 olevassa peruskartassa Hanko-Hyvinkääntieltä on ollut tieyhteys itään, joka on ylittänyt junaradan. Vuoden 1972 peruskartassa suunnittelualueen pohjoispuolella on jo eritasoliittymä, mutta yhteys junaradan itäpuolelle on edelleen kulkenut suunnittelualueen kautta. 1980-luvun jälkeen Ratakadun linjaus on siirtynyt lähemmäs junarataa.

Kulttuuriympäristö

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai erityisesti huomioitavaa kulttuuriympäristöä.

Muinaismuistot

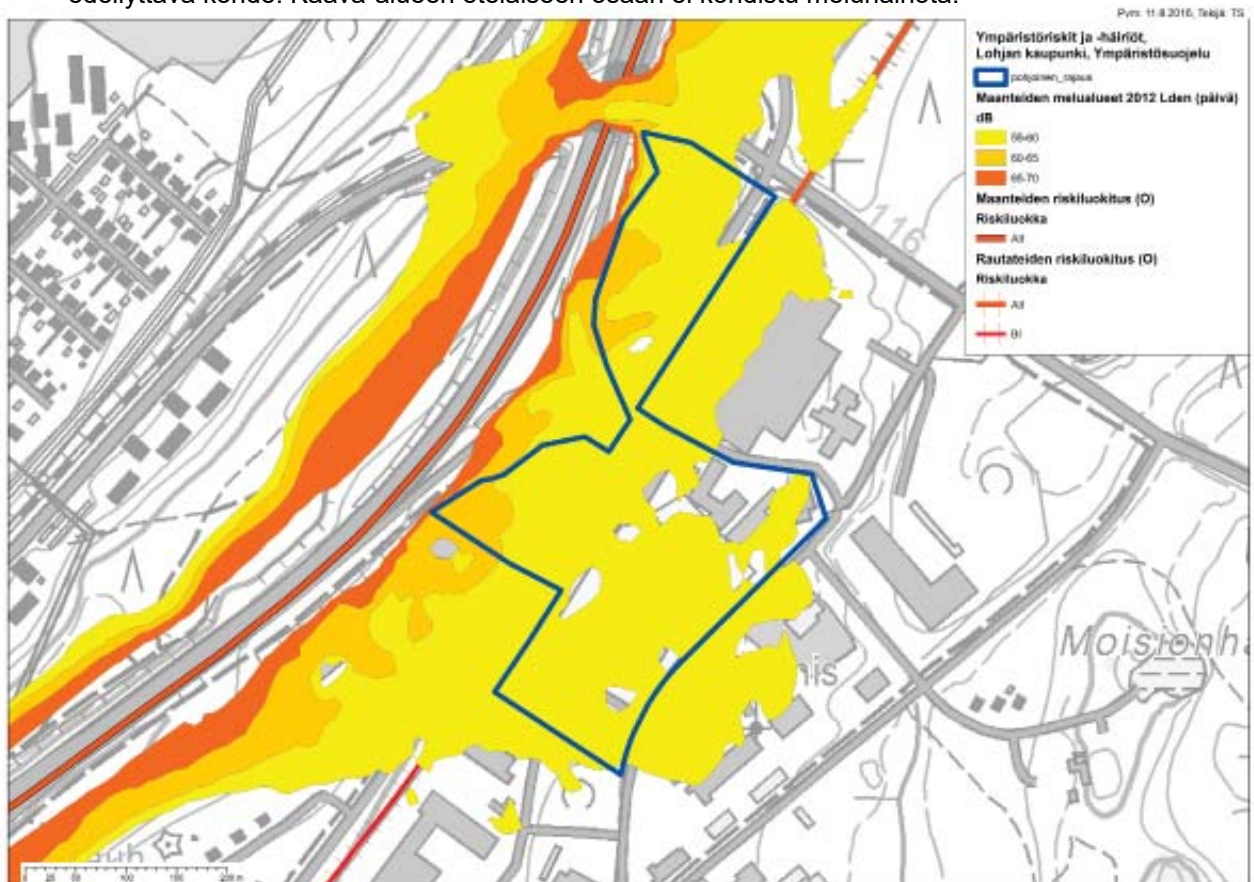
Muinaisjäännösrekisterissä ei ole kohteita suunnittelualueelta.

Virkistys

Ratakadun varressa sekä vt 25:n liittymähaaran rinnalla Lohjan keskustan suuntaan kulkee kevyen liikenteen väylä. Puistoksi asemakaavoitetulla tai asemakaavoittamattomalla alueella ei ole erityistä virkistyskäyttöarvoa merkittävien liikenneväylien välissä.

Ympäristöhäiriöt

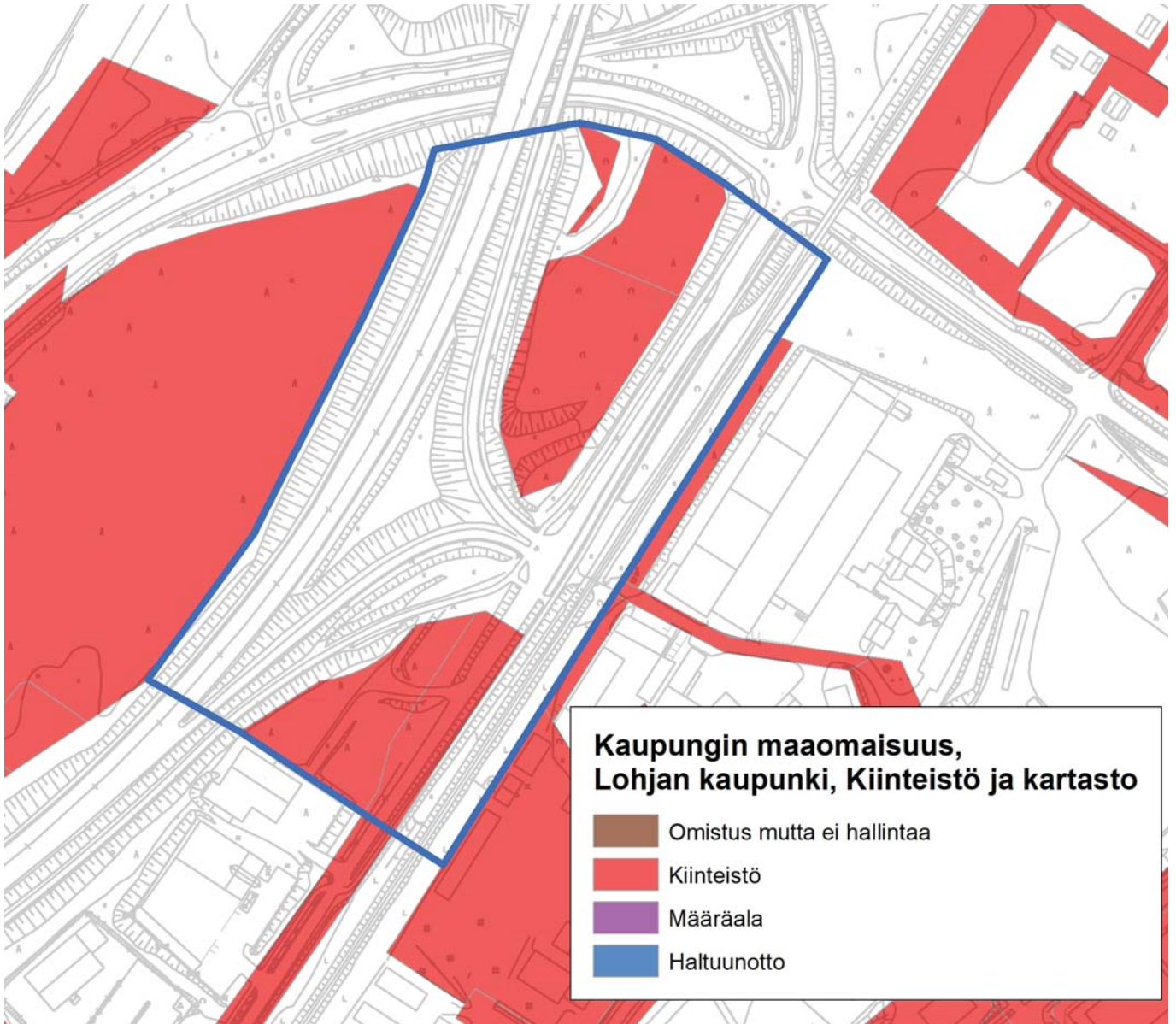
Vt 25:n 50-60 dB:n melualue ulottuu Levysepäntielle. Hanko-Hyvinkää -rata aiheuttaa melua ja tärinää lähiympäristössä. Levysepäntien teollisuusalueella on maaperän pilaantuneisuuden tarkistamista edellyttävä kohde. Kaava-alueen eteläiseen osaan ei kohdistu meluhäiriötä.



Vt 25:n melualue (päivämelu).

Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuu lähinnä kaupungin omistuksessa olevia mutta myös yksityisten tahojen ja valtion omistamia alueita.



SUUNNITTELUTILANNE

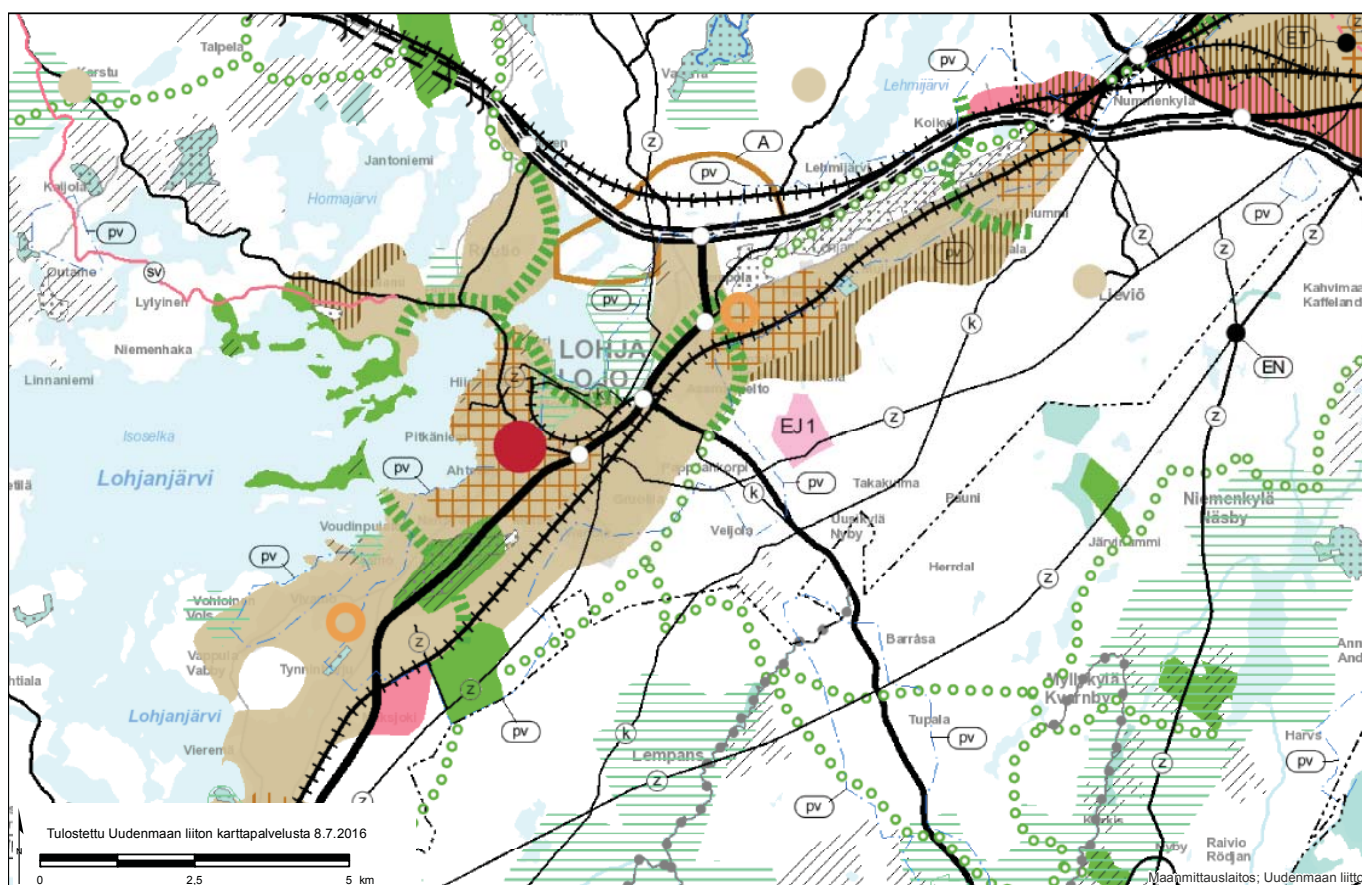
Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017.

Uudenmaan liitto laatii parhaillaan kaksivaiheista Uusimaa -kaavaa, joka kattaa koko Uudenmaan alueen. Uusimaa-kaava on valmisteluvaiheessa ja kaava on nähtävillä keväällä 2018.

Suunnittelualue on on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. "Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin."

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. "Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua."



Vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liitto 2014.

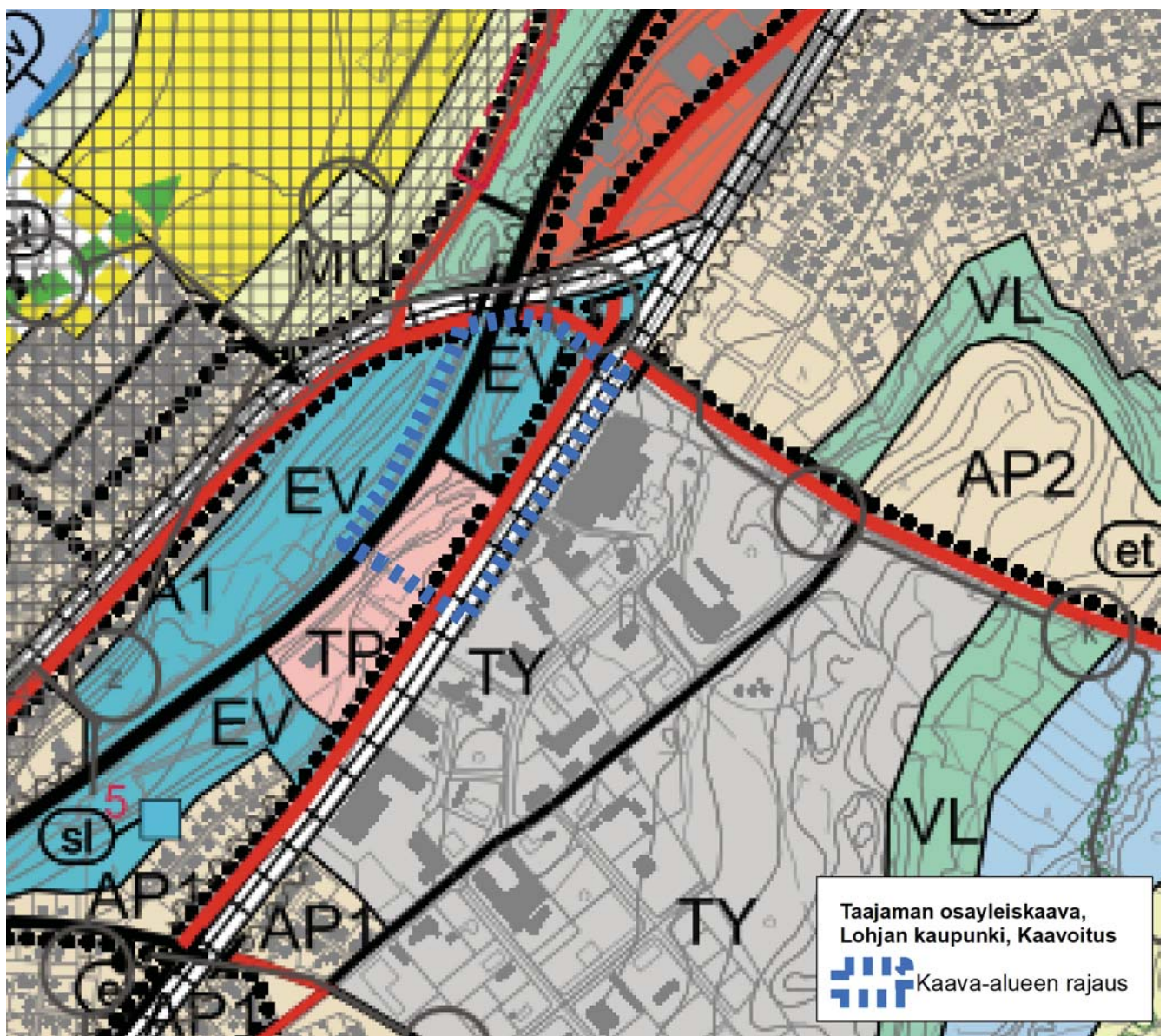
Taajamaosayleiskaava

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Kaava-alueen eteläosa on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Kaava-alueen läpi on osoitettu joukkoliikennepainotteinen katu/tie, kevyen liikenteen väylä, valtatie sekä päärata/kaupunkirata. Joukkoliikennepainotteista katuja suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve.

Lisäksi pohjoisosa on suojaviheraluetta. Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

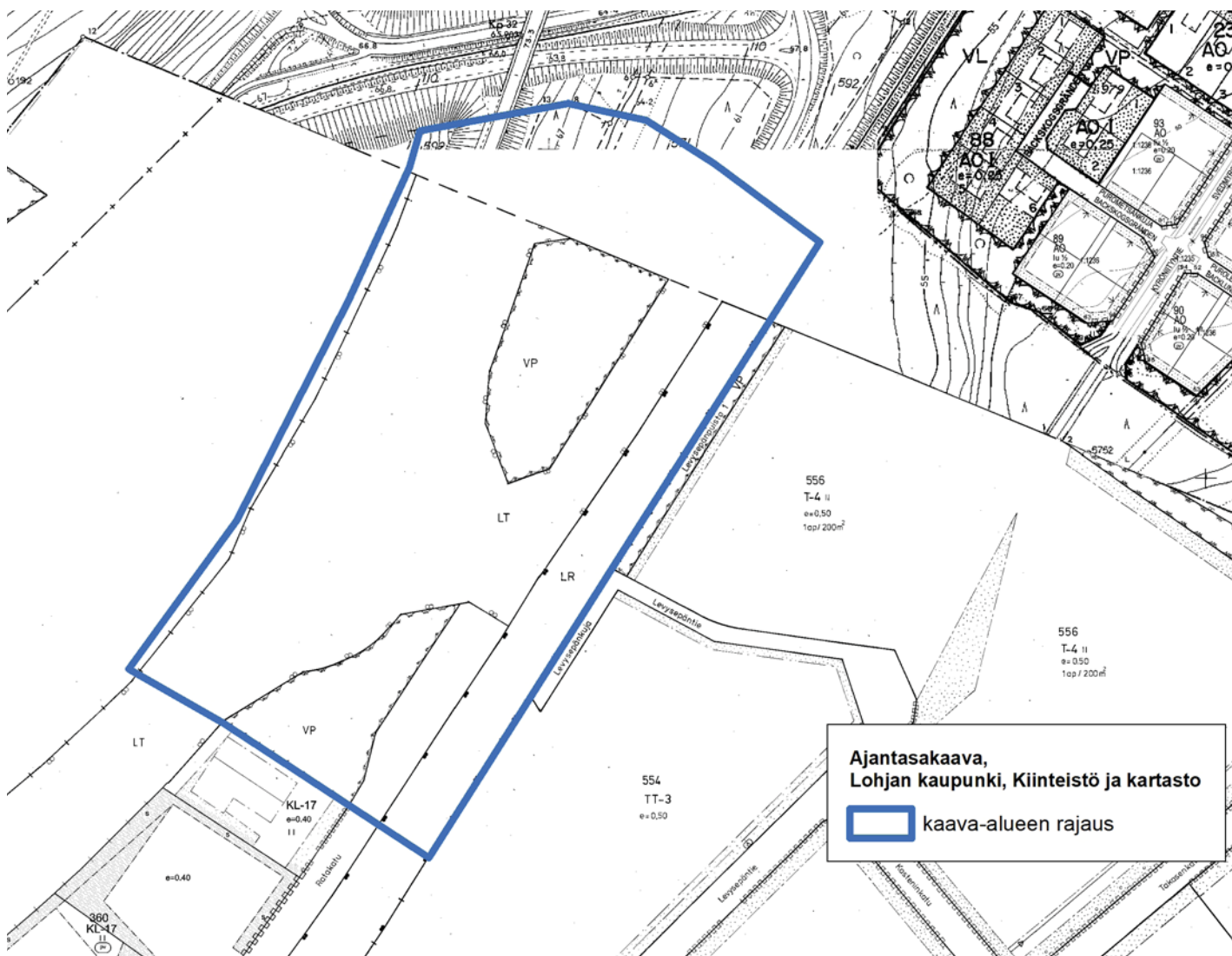


Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty vuonna 1970, 1982 ja 1999.

Ratakadun länsipuolelle on tarkastelualueen asemakaavoissa varattu puistoalue (VP). Suihtiantien ja Ratakadun risteysalueen ympäristössä on asemakaavoittamatonta aluetta.

Junaradan osuus on osoitettu rata-alueeksi.



Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

- Maantien 116 ja maantien 11170 liittymän parantamisesta Lohjalla, Esiselvitys ja suunnitelmase-lostus (ELY-keskus, raportteja 81/2012)

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

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

Kaavan tavoitteena on osoittaa teollisuusalueet taajamaosayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi tavoitteena on tutkia mahdollisuus osoittaa toimitilarakennusten korttelialueet Vt 25:n välittömään läheisyyteen. Kaavan tavoitteena on huomioida ja edistää taajamaosayleiskaavassa osoitetun liikenneverkon toteutumista ja huomioida mm. riittävät tilavaraukset joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen yhteyksille.

Kaavan tavoitteena on tarkistaa toteutumattoman teollisuusalueen osan aluerakennetta, tonttikokoja ja rakennusoikeuden määrää vastaamaan tämän hetkistä kysyntää sekä toteutuneet teollisuuskorttelin 554 rakennetta. Lisäksi kaavan laadinnan yhteydessä tulee tutkia mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja kiinnittää suunnittelussa pohjaveden suojeiluun, hulevesien hallintaa, rakentamattoman maa-alan määrään, luontoarvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan. Suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset meluarvot ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyys vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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 yhteysverkostot ja energiahuolto.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslöyhän alueelle. Kehä V kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittymänä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvä myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, yritystoimintaa tukevat palvelut.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu radan itäpuolelta teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista

ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja värinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojeleminen. Radan länsipuoli on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Lisäksi alueelle on osoitettu suojaviheralue, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

Ratakadun varsi on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, jonka suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja jäsentelyt.

Pappilankorven eteläisen kaava-alueen suunnittelua ohjaa taajamaosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu, jonka tarkoituksena on tulevaisuudessa toimia alueen kokoojakatuna.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Yhteenveto osallisten tavoitteista

Kaavan pohjoisessaosassa tulee kehittää liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta ja taata rauhallinen ympäristö alueen asukkaille. Koko kaavan suunnittelussa tulee huomioida alueen turvallisuustason säilyminen. Kaavakarttaan tulee merkitä alueen ilmajohdot. Kaavaselotuksen täydentäminen rakennuskannan esittelyllä.

Caruna 13.10.2016

Kaava-alueen eteläosassa Teollisuuskadun poikki kulkee 110 kV voimajohto, jolle on lunastettu käyttöoikeus rajoitus. Toivomme, että johto merkitään kaavaan.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 27.9.2016

Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueen rakennuskanta, vaikka se pääosin onkin 1960-180-luvuilla ja todennäköisesti sellaista, että siihen ei liity suojeluarvoja, tulee esitellä kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella siten, että sen mahdollisiin suojeluarvoihin ja kaavan vaikutuksiin voidaan esittelyn perusteella ottaa kantaa.

Museovirasto 7.10.2016

Suunnittelualueella ei tiedetä sijaitsevan muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Kaava-alue tosin sijaitsee alueella, jolla ei ole koskaan toteutettu arkeologista inventointia. Näin ollen suunnittelualueen muinaisjäänkösten sijainnista ei ole selvityksiin perustuvaa todellista tietoa. Suunnittelualue kuitenkin on osittain kaupunkimaisesti rakennettua aluetta, eikä muinaisjäänkösten säilyminen tällä osalla ole enää todennäköistä. Rakentamattomien alueiden osalta voidaan todeta, ettei muinaisjäänkösten sijainti niillä ole myöskään kovin todennäköistä. Museovirasto ei näen tarpeelliseksi tarpeelliseksi, että alueella teetetäisiin arkeologisen kulttuuriperinnön osalta selvityksiä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 11.10.2016

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toivoo voivansa olla mukana kaavoitusprosessissa siten, että kaavoitettavan alueen turvallisuustaso voidaan ylläpitää ja liikennejärjeslyt tukevat pelastusyksiköiden liikkumista.

Nummentaustan asukasyhdistys 11.10.2016

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Ajoin ylitykseen liittyy vaaratilanteita jalankulkijoille sekä pyöräilijöille, myös onnettomuuksia ylityksessä on kirjattu. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puutuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, ehkä myös koko Ratakadun mahkalla radan puolelle sivulle. Muutoin kaavassa on huomioitava, Pappilankorven tonttien täyttyminen alkaisi jo rakennetun osan reunalta eikä Kruutinojan puoleisesta reunasta. Puistoalueet jäisivät virkistysalueeksi lähelle Kruutinojaa.

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut, 22.9.2016

Asemakaavamuutoksessa tulee korttelien ja sitä kautta tonttien muodon kautta pitää huoli tonttien luovutettavuudesta ja käyttötarkoituksmerkinnän yksinkertaisuudesta, mikäli kaava sallii laajan tontin - hakijakohtaisen käytön ja rakentamisen. Myymälän kerrosalaa tulee sallia mahdollisimman paljon kuin T-alueella on mahdollista. Myös uuden asemakaavan kohdat tulee käyttötarkoituksmerkittää yleispiirteisesti Lohjan olosuhteisiin sopivaksi. Ei rakentamistapaohjeita. Korttelin 554 tontin 24 pieni maanvuokrapala tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida ja liittää osaksi tonttia 23.

Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu 10.11.2016

Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjanharjun 1-luokan pohjavesialueella sekä Munkkaanojan - Kruutinojan lehtoalueen läheisyydessä. Valtatien liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyyden vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut 11.10.2016

Pappilankorven suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vedenottamoa. Tarkasteltaessa laajemmin Lohjanharjun pohjavesialuetta rakentamattoman maan osuus Lohjanharjun molemmin puolin on suhteellisen vähäinen. Terveysuojeluviranomaisen kanta on, että pohjavesialueen rakentamattomaa maa-aluetta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun.

Kaupungin lausunnot on sisälty kunnan asettamiin tavoitteisiin.

Mielipide A

Mielipide koskee kortteleiden 549-563-564-565-566-567 kaavoitusta liikenteen ja melun näkökulmasta. Emme halua, että Pajakadun ja Kulkunkadun liikenne yhdistetään ajoneuvoliikenteelle. Olemassa olevat hallit vieressämme ja liikenne näissä aiheuttaa nytkin melu- ja liikennejyrinää huomattavasti liikenteen lisääntyä. Heikentää asumisviihtyvyyttä. Nämä olemassa olevat omakotitalot on kuitenkin ollut alueella ensin.

Mielipide B

Palaute koskee Pajakadun ja Rautapajakujan suunniteltua liittymää, sitä tulisi siirtää karttaan merkityllä tavalla.

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS

Kaava-alue on kaksiosainen. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisun kuvauksessa eteläinen kaava-alue on nimetty osa 1:ksi ja pohjoisempi osa 2:ksi. Osa-alueelle 1 on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua ja osa-alueelle 2 on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua.

Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on osoitettu korttelialueiden käyttötarkoitukset, ohjeelliset tonttirajat ja aluetehokkuus sekä muut yleisien alueiden rajat. Lisäksi osa-alueella 2 on osoitettu liittymäkiellot.

Kaavan vaihtoehtoiset maankäyttökaaviot on esitetty mittakaavassa 1:2500. Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa.



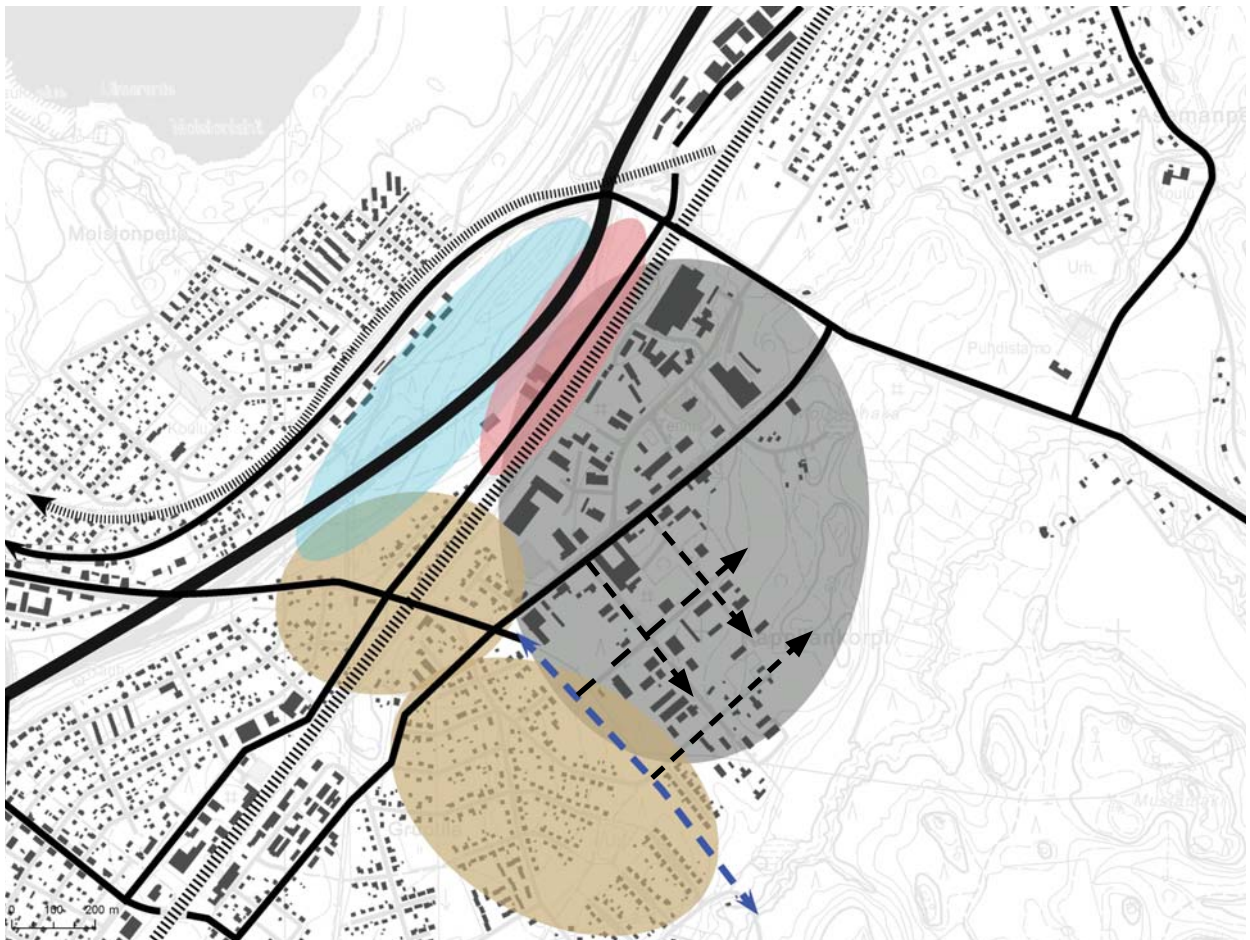
Kaavan osa-alueet

OSA 1 - KATUVERKKO

Valmisteluvaiheen osa-alueen 1 katuverkon ratkaisut perustuvat asemakaavoitusta ohjaavaan taajamaosayleiskaavaan ja sen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012).

Taajamaosayleiskaavassa osoitetun Gruotilankadun uuden kokoojakadun linjaus perustuu uusien asumiseen kaavoitettavien ja työpaikka/teollisuus-alueiden laajenemisen mukana tuomiin liikennetarpeeseen.

Osa-alueen 1 olemassa olevat kadut (Kuljukatu, Hemmolankatu, Takasenkatu) yhdistyvät tulevaisuudessa luode-kaakkosuuntaisen Gruotilankadun uuteen kokoojakadun jatkeeseen.



Kaava-alueen lähialueen katuverkon kehittäminen

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 1 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavoiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uudella.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m².

VL Luonnonmukainen lähivirkistysalue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Neliöviivalla on osoitettu korttelialueiden liittymäkiellot.

Osa 1 - Vaihtoehto 1 - Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueen laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-alueella koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelin. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on korttelialueen pohjoisosassa 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 1 Pajakatu jatkuu noin 470 metriä nykyistä katulinjausta noudattaen. Kuljuku katu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laaja lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	400 000€
Infrakustannukset	540 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin kahdeksalle teollisuustontille), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 37 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 46% teollisuusaluetta, 7% katuja ja 47 % lähivirkistysaluetta. Päälylystämätöntä pintaa on vähintään 47%.

Osa 1 - Vaihtoehto 2- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on hieman korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuudeltaan osittain loiva (5-15%) ja tasaista (alle 5%). Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa kaksi korttelia. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 2 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 550 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laajempi lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	520 000€
Infrakustannukset	640 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 11 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 60 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 62% teollisuusaluetta, 8% katuja ja 30 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 30%.

Osa 1 - Vaihtoehto 3- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on kohtalaisesti korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuus vaihtelee jyrkästä (15-30%) loivaan (5%-15%) ja tasaiseen (alle 5%). Erittäin jyrkät maastonmuodot sijoittuvat korttelialueen ja ohjeellisten tonttien rajalle, jotka voidaan jättää tonttien rakentamattomiksi alueiksi. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,4 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 3 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 625 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	570 000€
Infrakustannukset	720 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 13 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 82 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 75% teollisuusaluetta, 9% katuja ja 16 % lähivirkistysaluetta. Päälyllystämätöntä pintaa on vähintään 16%.

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 2 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavoiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uudella.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m2.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa kokonaiskerrosalasta enintään 1000 k-m2 sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m2
- Myymälä- ja palvelutilat 1ap/60 k-m2
- Teollisuus- ja varastotilat 1ap/100 k-m2

EV Suojaviheralue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Liittymäkiellot on esitetty neliöviivalla.

Osa 2 - Vaihtoehto 4 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Lohjanharjuntien ja Ratakadun liittymän eteläpuolelle. Lohjanharjuntien, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueeksi.

Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosa maantiealuetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueen tehokkuus on 0,3 ja liittymä kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu liittymäkieltoalueet. Jokaiselle kiinteistölle on osoitettu yksi liittymä, lukuunottamatta koillisreunassa sijaitsevaa kiinteistöä, jolle on osoitettu kaksi liittymää.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 4 ei ole tarpeen rakentaa uusia katuja. Alueet sijoittuvat rakennettuun ympäristöön. Alueelle on osoitettu suojaviher-, liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 200 käyntiä/arkivuorokaudessa tarkasteltaessa KTY-aluetta. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 käyntiä/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m2 kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 11 uutta työpaikkaa rakentamattomalle KTY-alueelle. Työpaikkojen mitoituseriaatteena on käytetty 200 k-m2/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 7 % toimitilarakennusten korttelialuetta, 43 % teollisuusaluetta, 36 % liikennealuetta ja 14 % suojaviheraluetta.

Osa 2 - Vaihtoehto 5 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Nummentien eteläpuolelle ja Lohjanharjuntien ja Ratakadun välille. Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosaa maantietäaluetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-alueella koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueiden tehokkuus on 0,3 ja liittymä eteläiseen kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta ja pohjoisempaan korttelin keskiosasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu uusi katu, joka mahdollistaa kulun olemassa oleville teollisuusrakennuksille sekä mahdollistaa korttelin jakamisen useammaksi tontiksi. Uuden kadun kautta on ajoyhteys pohjoisosassa sijaitsevalle kiinteistölle.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 5 uuden kadun pituus on noin 120 metriä ja olemassa oleva Levysepäntie lyhenee noin 80 metriä. Alueelle on osoitettu suojaviheralue sekä olemassa olevat liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 650 käyntiä/arkivuorokaudessa. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m² kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 36 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 21% toimitilarakennusten korttelialuetta, 43% teollisuusaluetta ja 36% liikennealuetta.

JATKOTOIMENPITEET

Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa. Ennen ehdotusvaiheen kaavaratkaisua tulee laatia:

- Liikennetarkastelu - Suunnittelun edetessä laaditaan kaavoituksen tueksi liikennesuunnitelma, jossa tutkitaan mm. korttelialueen liittyminen sijoittuminen osa-alueella 2 ja liikenneturvallisuutta

- Pilaantuneiden maa-aineisten selvitys - Kaava-alueella saattaa olla pilaantuneita maita. Yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristöterveysvalvonnan kanssa tutkitaan, onko tarpeen tehdä kyseistä selvitystä.

- Suunnittelun edetessä kaavaehdotukseen laaditaan hulevesiä ja päällystetyn pinnan määrää tarkentavat kaavamääräykset. Lisäksi tarkennetaan kaavamääräyksiä ulkova-rastoinnin ja kaupunkikuvallisten seikkojen osalta. Kaavaehdotukseen merkitään johtorasitteet ja tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa mm. turvallisuustason säilymisen osalta.

- Kaavaselistusta täydennetään tarkemmalla rakennuskannan esittelyllä.

3 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä nähtävillä 20.9-19.10.2017 MRA 30 §:n mukaisesti ja kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 11.10.2017.

Kaavasta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Saapuneiden palautteiden sekä erilaisten aikataulutavoitteiden vuoksi valmisteluvaiheen kaava-alue on jakautunut kaavoitusohjelman pohjalta kolmeksi erilliseksi kaavaprosessiksi. L44 Pappilankorpi I asemakaava ja asemakaavan kaavamuutosehdotus koskee valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää junaradan välistä aluetta.

Kaavaehdotus on valmisteltu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon 4 pohjalta. Asemakaavaratkaisu perustuu oikeusvaikutteiseen taajamaosayleiskaavaan. Kaavaehdotuksen vaikutukset pohjavesiin, valmisteluvaiheen vaihtoehtoon 5 ratkaisuun verrattuna, mahdollistaa laajemman alueen säilymisen päälystämättömänä. Lisäksi vaihtoehtoon 5 mukaiselle pohjoisosassa sijainneelle KTY- korttelialueelle ei ole mahdollista toteuttaa uutta liittymää.



Kaavan valmisteluvaiheen osa-alueet (valkoinen) sekä kaavaehdotuksen ohjeellinen sijainti (punainen)

Katuverkko, korttelialueen liittymät ja liikennejärjestelyt

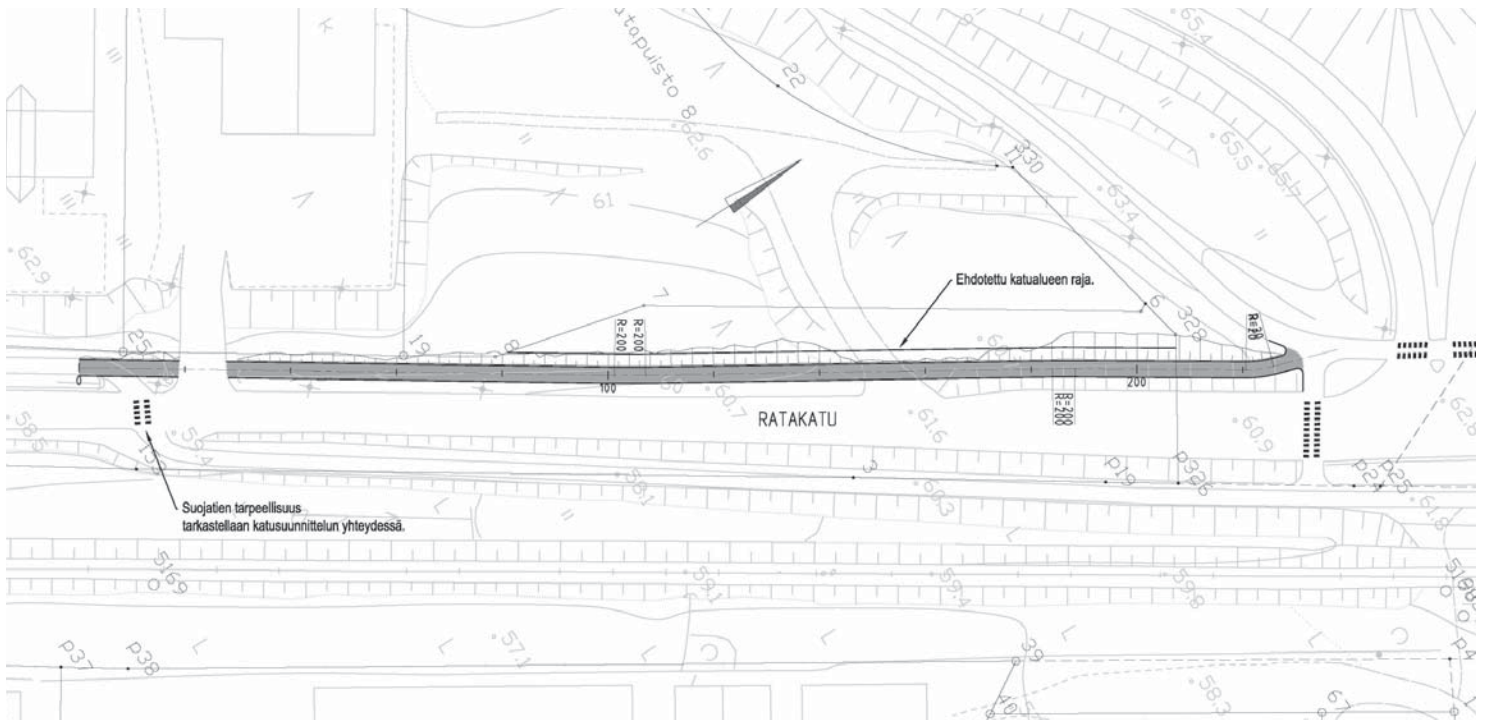
Kaava-alueelle sijoittuva Ratakadun osuus on osoitettu eteläosassa kaupungin katualueeksi ja pohjoisosassa maantietalueeksi (LT). Kaava-alueen rajausta on laajennettu länteen koskemaan osaa valtatie 25:stä, joka on osoitettu myös maantietalueeksi (LT). Maantietalueet ovat valtion omistuksessa ja huollon piirissä.

Ratakadun tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen kaavan katualueelle, joka mahdollistaa yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston toteuttamisen. Alustava katusuunnitelmaluonnos on laadittu yhteistyössä Lohjan kaupungin kaavoituksen ja kaupunkitekniikan kanssa

Kaavaehdotus mahdollistaa KTY-10 -korttelialueelle kahden ajoneuvoliittymän toteuttamisen. Valtatie 25:n ramppien puoleisen korttelialueen liittymästä on sallittu sisäänajo kortteliin. Tonttoliittymän etäisyys valtatieen liittymään on noin 110 metriä. Korttelialueen etelän puoleisesta liittymästä on sallittu sisään- ja ulosajoliikenne.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu pysäköimispaikka ja lounaisosaan alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Kaavaehdotuksen pysäköimispaikkojen mitoitus pohjautuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiin autopaikkojen mitoitusperiaatteisiin.

Hanko- Hyvinkää junarata on osoitettu kaavaehdotuksessa rautatiealueeksi.



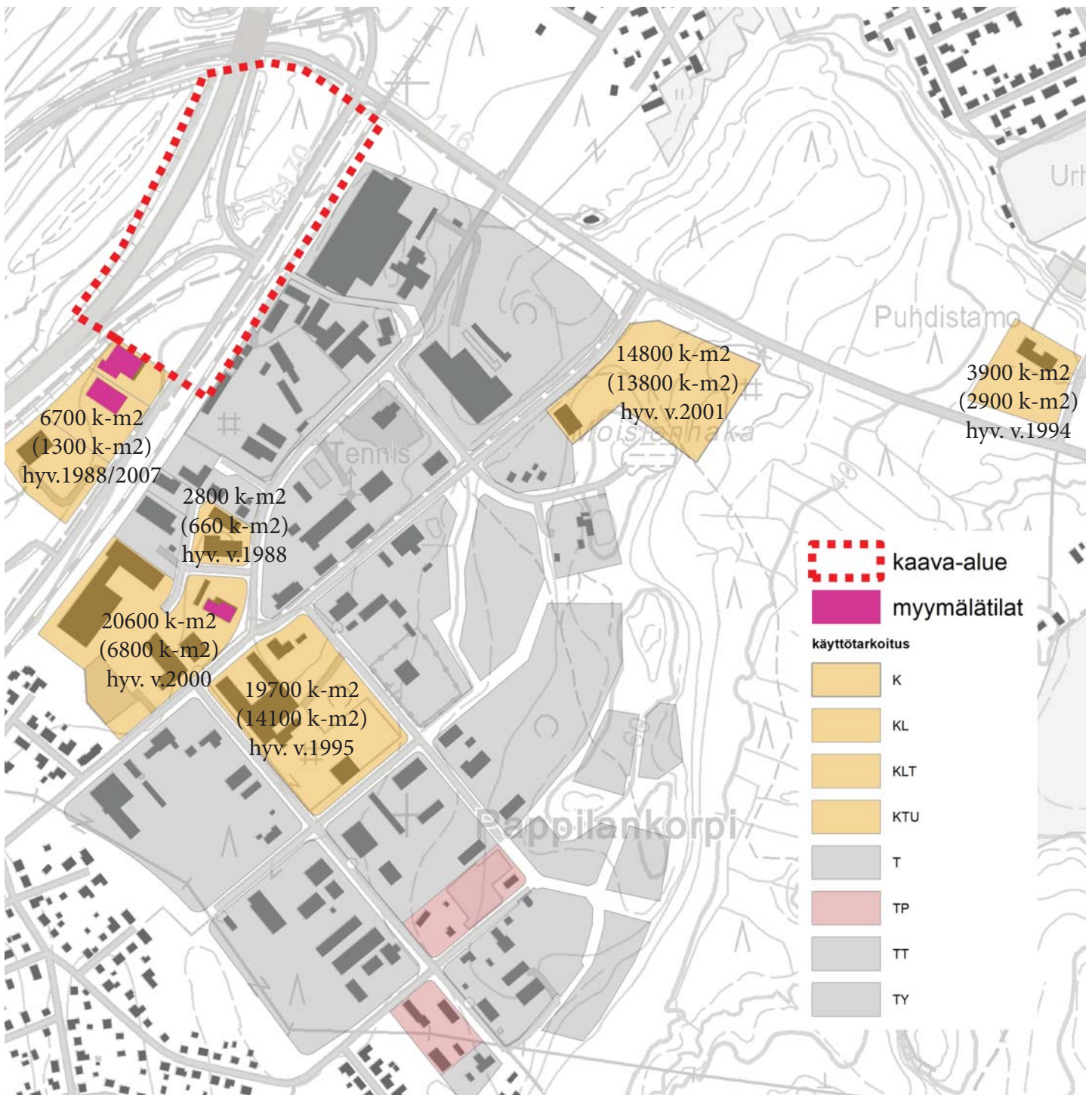
Lohjan kaupungin laatima alustava katusuunnitelmaluonnos Ratakadun kevyen liikenteen väylän sijoittamisesta.

Myymälätilat toiminnallisen kokonaisuuden alueella

Valtatie 25:n itäpuoleinen taajama-alue (Pappilankorpi) on kaava-alueen toiminnallinen kokonaisuus myymälätilojen tarkastelun osalta. Myymälätilojen toiminnallisen kokonaisuuden tarkastelu on kuvattu s.41 kartassa.

Pappilankorven alueella on kuusi liikerakennusten korttelialuetta, joilla sijaitsee yhteensä n. 4000 k-m2 myymälätoimintaan osoitettuja tiloja. Pappilankorven alueella on yhteensä n. 39500 k-m2 käyttämätöntä rakennusoikeutta liikerakennusten rakentamisen mahdollistavilla korttelialueilla.

Oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa Hanko-Hyvinkää radan itäpuoleinen alue on osoitettu teollisuusalueeksi. Valtatie 25:n ja radan välinen alue on työpaikka- ja suojavi-



heraluetta ja Suintiantien pohjoispuoleinen alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla on yhdyskuntateknisen huollon kohde.

Pappilankorven alueen asemakaavojen ajantasaisuus tulee arvioida. Valtaosa asemakaavoista on ollut voimassa yli 13 vuotta ja useampi liikerakennusten korttelialue on merkittävältä osalta toteutumatta.

Oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueen toimintoihin liittyviä myymälätiloja voi sijoittaa valtatie ja radan väliselle aluelle. Myymälätiloja on mahdollista toteuttaa enintään 1380 k-m². Kaava-alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu erikoistavaran kaupan myymälä- ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Osoitettava myymälätilan määrä on vaikutukseltaan paikallista.

Kyseinen alue on hyvin saavuttevissa kestävillä kulkumuodoilla ja on hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavaehdotuksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialue, joka mahdollistaa toimisto- ja toimitilarakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varistorakennusten sekä myymälä- ja näyttelytilojen rakentamisen. Lisäksi alueelle voi rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Myymälätilojen mitoituksesta on laadittu tarkentava määräys. Alueelle saa rakentaa enintään 45% kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15% kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätiloja on mahdollista rakentaa enintään 1035 k-m² ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja 345 k-m². Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiontitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja. Tarkoituksena on osoittaa alueelle sellaista myymälätilaa, joka ei hakeudu ydinkeskustan alueille mm. kaupunkikuvalisten seikkojen vuoksi.

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa 2300 k-m² suuruinen rakennus kahteen kerrokseen. Kaikki korttelialueen rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Alue sijoittuu liikenteellisen solmu-kohtaan ja on kaupunkuvallisesti näkyvällä paikalla.

Korttelialuetta ympäröi istutettavan alueen osan vyöhyke. Maantiealuetta reunustavat tontin osat, joille tulee istuttaa vähintään 5 puuta 100 m² kohden. Ratakadun puoleiselle istutettavalle alueen osalle ei ole tarkentavia määräyksiä.

Kaava mahdollistaa aurinkoenergian hyödyntämisen korttelialueella. Korttelialueella tulee pyrkiä suosimaan vettä läpäiseviä materiaaleja, jotta puhtaat hulevedet imeytyvät paikallisesti. Lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään ja niiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, mikä on hyvä sijainti mainoslaitteiden sijoittamiseen. Mainoslaitteet tulee olla jäsennelty yhtenäisesti tontille, hyvää kaupunkikuvaa edistäen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB. Korttelialueen toiminta ei myöskään saa tuottaa meluhäiriötä ympäristöön. Lisäksi korttelialueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Muut alueet ja yleiset määräykset

Valtatie 25:n, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä metsäinen alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi kunnan tarpeisiin.

Koko kaava-alueella koskevat yleiset määräykset. Yleisissä määräyksissä on esitetty pohjavesimääräykset: Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä vai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Yleisissä määräyksissä on ohjattu korttelialueen rakentamista niin, että se ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle. Tarvittavat rakennettavuusselvitykset laaditaan rakennuslupavaiheessa.

Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon. Puistomuuntamoa ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Alueelle istutettavana puustona on suositettava ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja.

Kaava-alueen ulkopuolella olevaa puuriviä tulee jatkaa kaupunkikuvallisista syistä Ratakadun katualueella.

Muut huomiot

Kaavaehdotuksessa osoitetun KTY-korttelialue ei täytä virkistysalueen vaatimuksia liikennemelun vuoksi. Taajama-alueille sijoittuvien virkistysalueiden meluarvot eivät saa ylittää 55 dB.

Kaavaehdotuksessa valtaosa kaava-alueesta on osoitettu Pappilankorven kaupunginosaksi sekä KTY -korttelialue Gruotilan kaupunginosaksi.

Kaavaehdotuksella ei muodostu uutta nimistöä.

KAAVAN KUVAUS

Mitoitus ja aluevaraukset

L44 Pappilankorven asemakaavassa ja asemakaavamuutosehdotuksessa valtatie 25:n osuus sekä Ratakadun pohjoisosa on osoitettu maantiealueeksi. Ratakadun eteläosa on katualuetta. Metsäinen liikennealueiden keskellä jäävä alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi. Valtatien 25:n ramppien etelän puoleinen osa on toimitilarakennusten korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 2300 k-m². Kaavaehdotuksen pinta-ala on 9,6 hehtaaria.

Kaavaehdotuksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialuetta 7273 m², jonka rakennusoikeus on 2300 k-m². Myymälätiloja on mahdollista rakentaa enintään 1035 k-m² ja yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja 345 k-m².

Lisäksi kaavalla muodostuu rautatiealuetta 1,4 ha, maantiealuetta 5,4 ha, katualuetta 3742 m² ja suojaviheraluetta 1,6 ha sekä tontti 7 osaan korttelia 360.

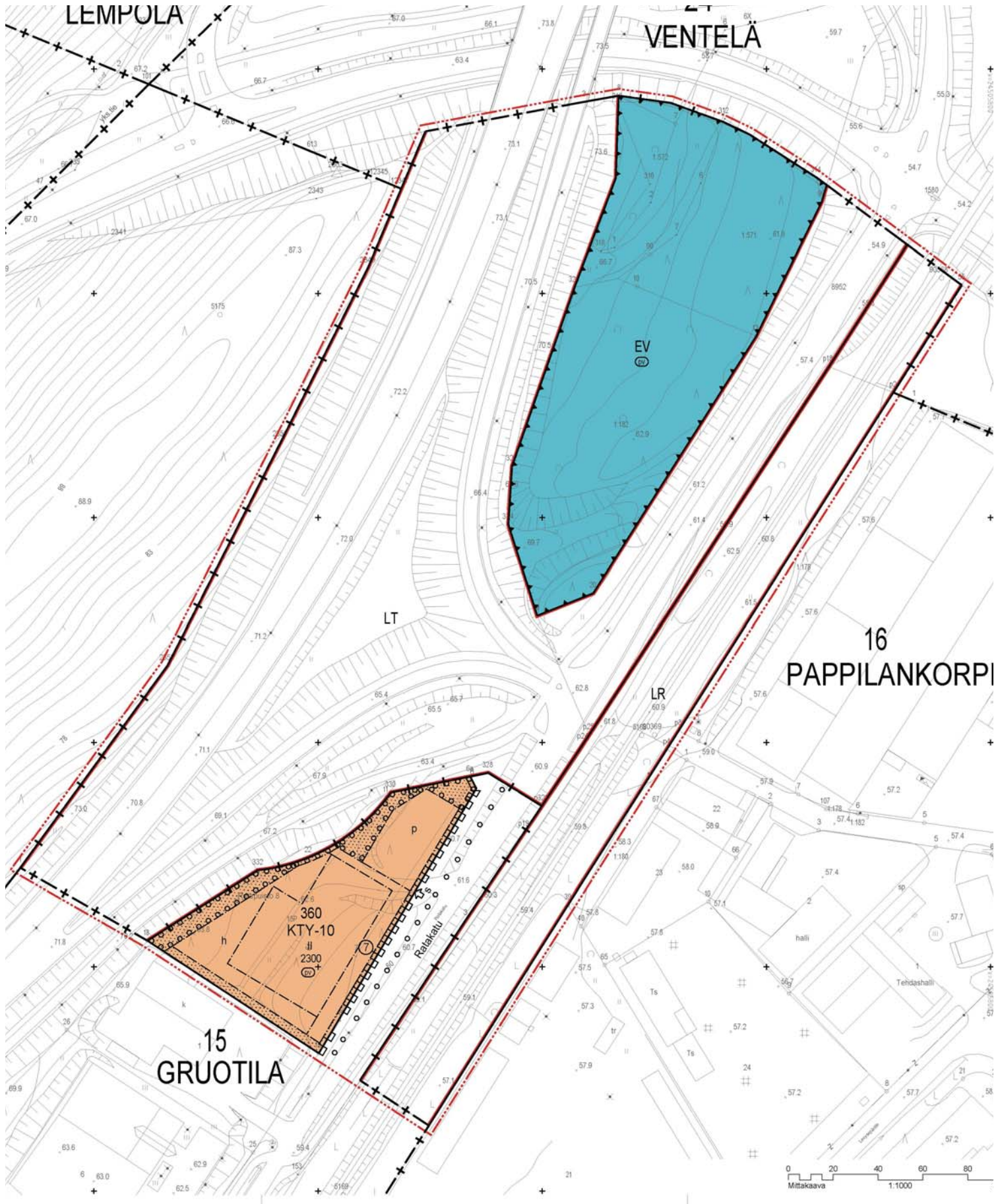
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen maisemalliset arvot huomioon, kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa on huomioitu maantiealueelta aiheutuvat ympäristöhäiriöt.

KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



LOHJA

L44 PAPPILANKORPI 1, ASEMAKAAVA JA
ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

15. Gruotilan kaupungin osaa, puisto-, katu-, liikenne- ja raidealuetta ja 24. Ventelän kaupungin osan liikenne- ja raidealuetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa 15. Gruotila, kortteli 360 tontti 7 ja katualuetta sekä kaupunginosa 16. Pappilankorpi, liikenne-, raide- ja suojaviheraluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KTY-10

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa enintään 45 % kokonaiskerrosalasta myymälätiloja ja enintään 15 % kokonaiskerrosalasta yhdistettyjä myymälä- ja varastotiloja. Myymälätilojen tulee olla sellaisia, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiontiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja viherkattoja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Alueelle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueelle.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB.

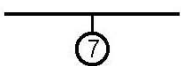
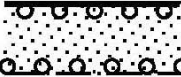
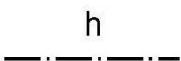
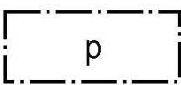
Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttämään korttelialueella ja alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja. Lastaus- ja purkualueet ja ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään ja niiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyn- ja hiekanerottimien kautta hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.

Alueella saa varastoida maa- ja kiviaineksia kaavan toteuttamisvaiheessa.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/60 k-m²
- Yhdistetty myymälä- ja varastotilat 1ap/80 k-m²
- Teollisuus- ja varastotilat 1 ap/100 k-m²

**Maantiealue.****Rautatiealue.****Suojaviheralue.**

	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
16	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
PAPPI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
360	Korttelin numero.
Ratakatu	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Istutettava alueen osa.
	Tontin osa, jolle on istutettava vähintään 5 puuta 100 m ² kohden.
o o o o o o	Ohjeellinen puurivi.
	Katu.
	
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain sisäänajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Yleiset määräykset

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa eikä pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä vai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon. Puistomuuntamo ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle.

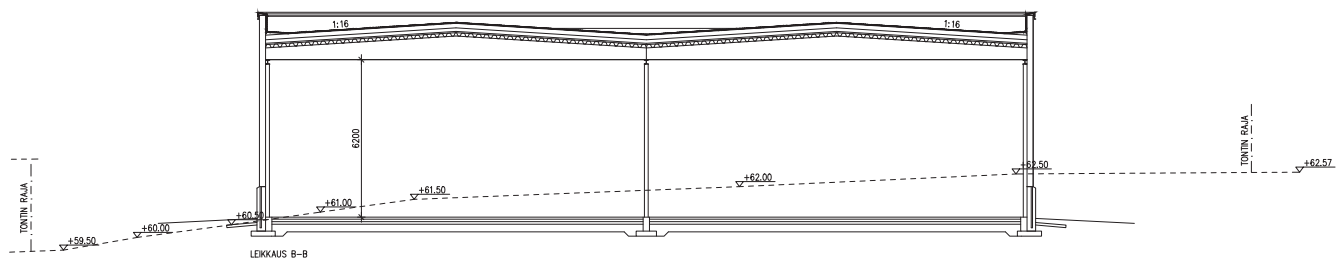
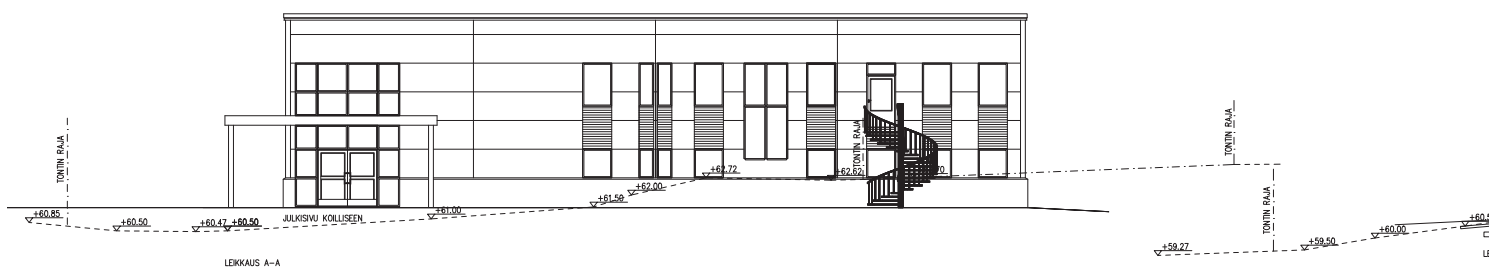
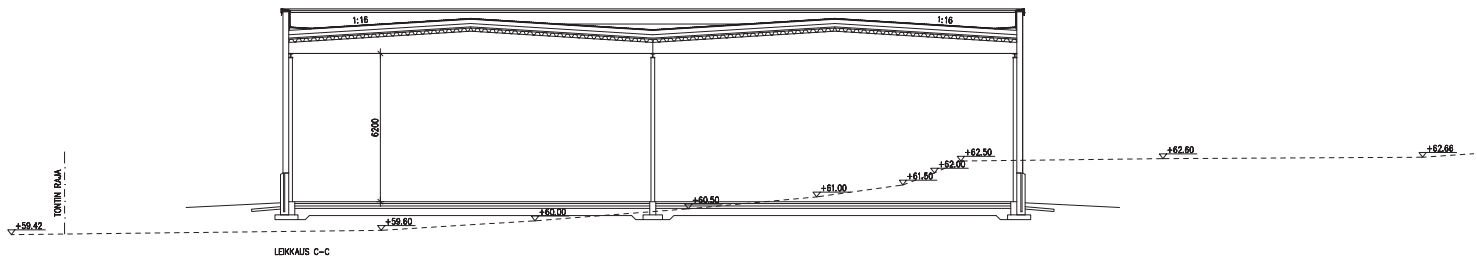
Alueelle istutettavana puustona on suositava ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja.

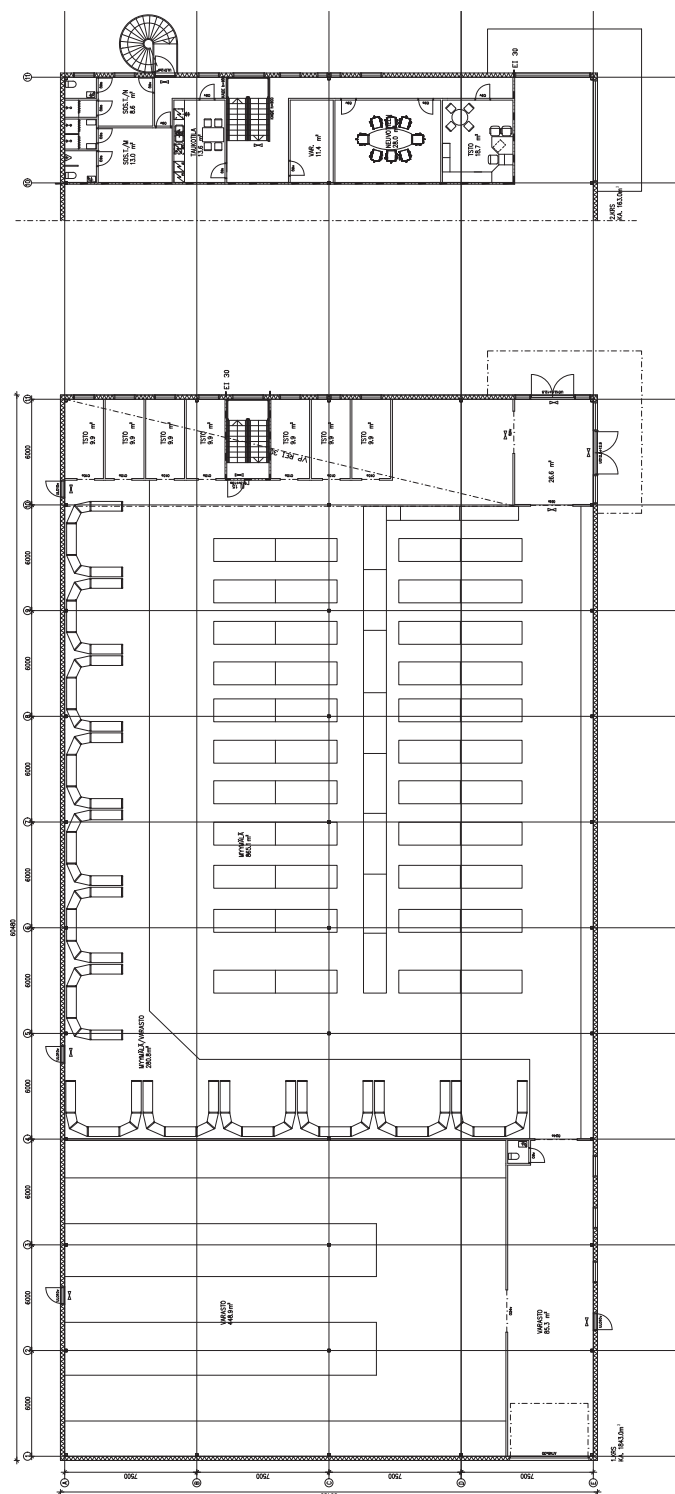
HAVAINNEKUVAT



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

5 EHDOTUSVAIHE



[illegible]

VAIKUTUKSET

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikenne lisääntyy ja matkatuotokset lisääntyvät noin 207 käyntiä/arkivuorokaudessa. Henkilöautojen osuus 184 käyntiä/vrk ja tavaraliikenne osuus 23/vrk käyntiä. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Toimitilarakennusten korttelialueen henkilöliikenteen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja tavaraliikenteen määräksi 1 käynti/ 100 k-m² kohden.

Toimitilarakennusten korttelialue sijaitsee yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston alueella ja joukkoliikennepainotteiden kadun varrella. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää mm. onnettomuuksien suhteen. Toimitilarakennusten korttelialueen rakentamisen myötä korttelialueen päällystetyn pinnan määrä kasvaa noin 3200 m², joilta osin alueen pintavedet eivät imeydy maaperään.

Toimitilarakennusten korttelialueen päällystetyn pinnan määränä on käytetty 60% ja metsän 15%.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostua noin 12 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kauppa:

Toimitilarakennusten korttelialueen myymälätilojen mitoitus on merkitykseltään paikallista ja sen vaikutukset ovat paikalliset. Kaupan laatu on luonteeltaan sellaista, joka ei kilpaille keskustaan sijoittuvan erikoiskaupan kanssa. Kauppa koostuu teknisistä tuotteista ja suunnattu teollisille yrityksille, laitoksille, maatalouden harjoittajille sekä kuluttajille.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 8% toimitilarakennusten korttelialuetta, 17% suojaviheraluetta ja 75% liikennealuetta.

TOTEUTTAMINEN

Tavoitteena on käynnistää toimitilarakennusten korttelialueen rakennushanke kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alustavan aikataulun mukaisesti Ratakadun kevyen liikenteen väylä istutuksineen toteutetaan korttelialueen liittymien rakentamisen yhteydessä.