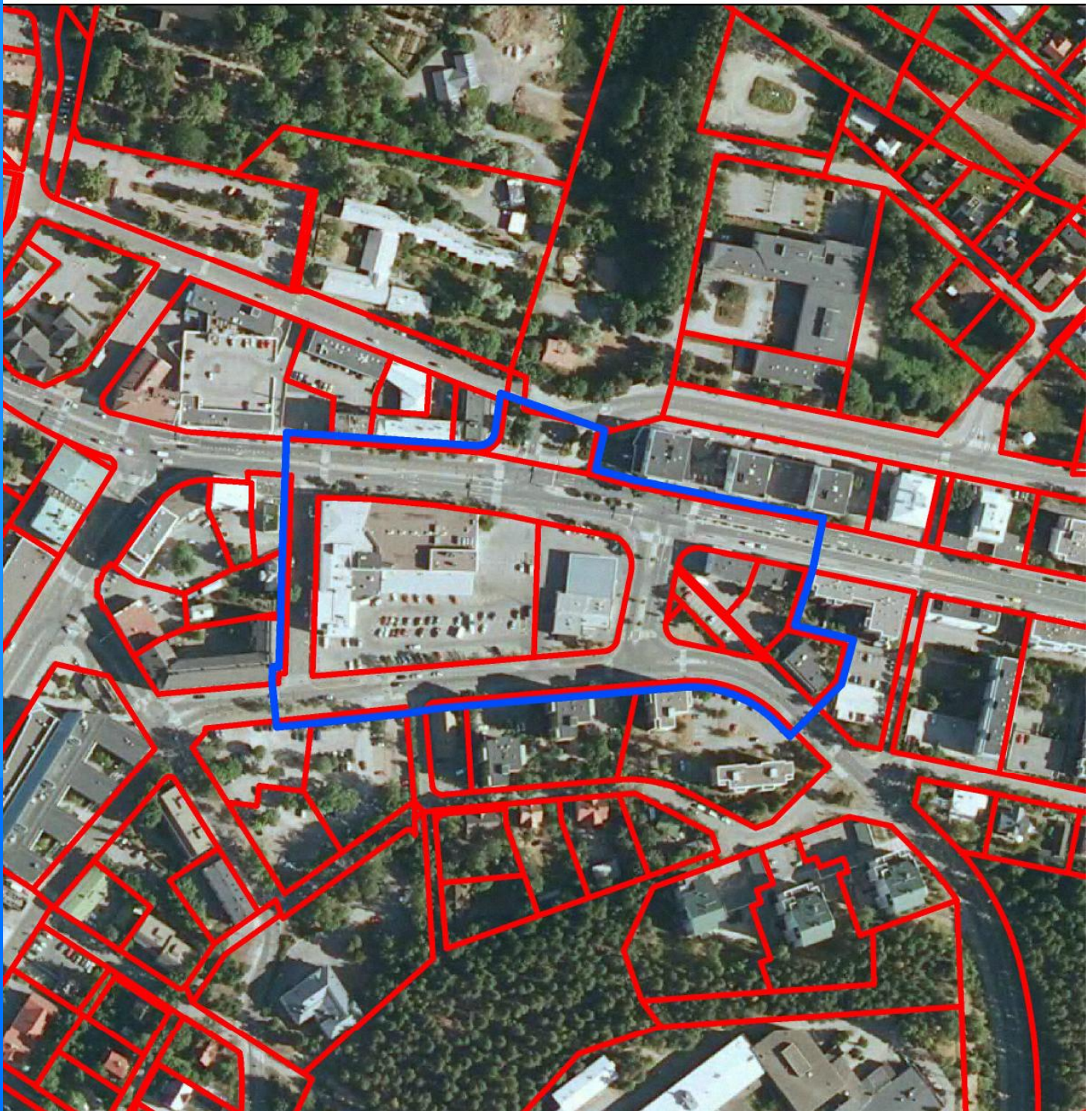




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 21.4.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L40 SUURLOHJANKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELEIDEN 43 JA 49 SEKÄ KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietamäki, puh. 044 369 4454

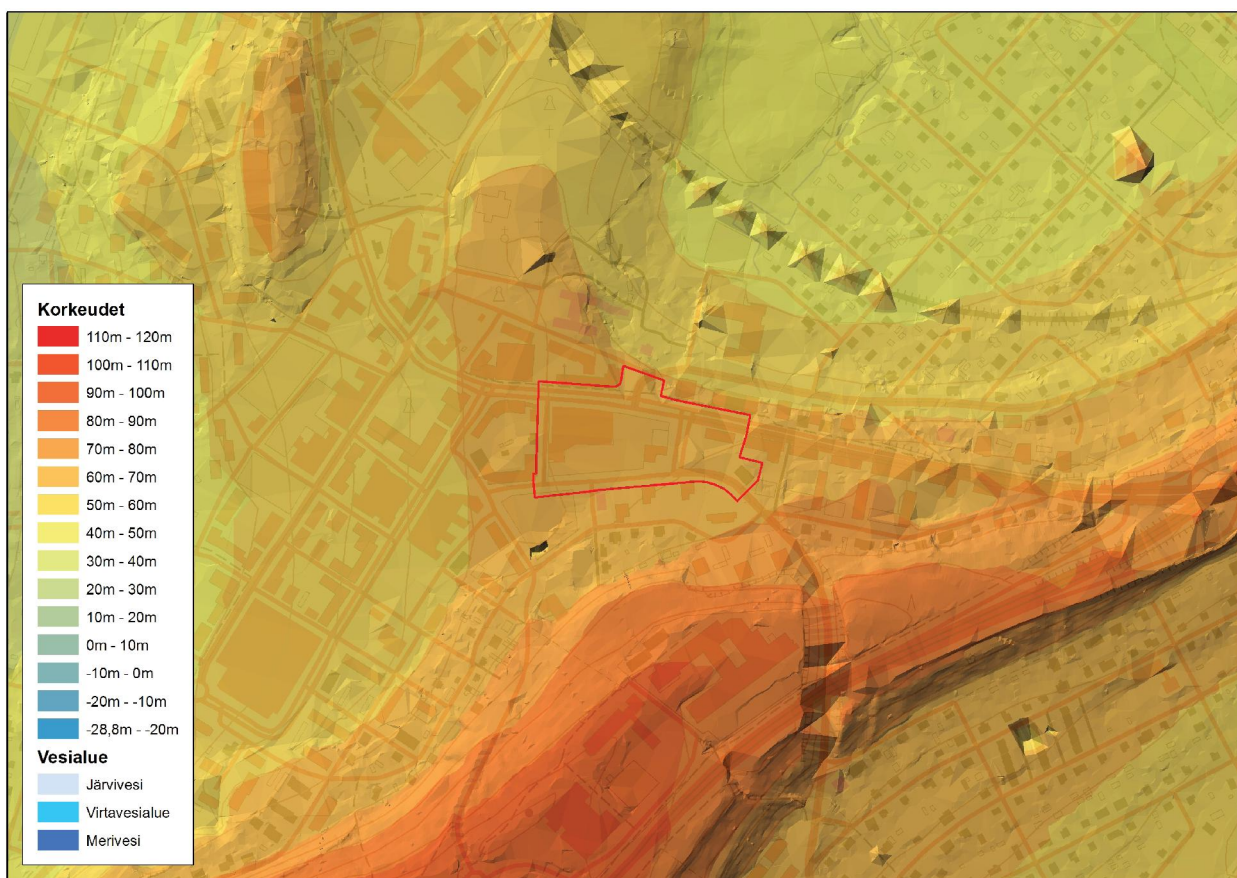
SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
Alueen yleiskuvaus	5
Pinnanmuodostus ja maisemarakenne	5
Maaperä ja rakennettavuus	5
Vesistöt ja vesitalous	5
Kasvillisuus ja eläimistö	5
Väestö, työpaikat ja palvelut	5
Liikenne	5
Maisemarakenne	7
Rakennettu kulttuuriympäristö	7
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	9
Ympäristöhäiriöt	9
Maanomistus	9
SUUNNITTELUTILANNE	11
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Lohjan maankäytön rakennemalli	11
Taajamaosayleiskaava	13
Keskustan osayleiskaava	13
Voimassaolevat asemakaavat	15
Rakennusjärjestys	15
Pohjakartta	15
Tonttijako	15
Rakennuskiellot	15
Selvitykset	15



Suunnittelualue opaskartalla

Pinnanmuodostus



ALUEEN YLEISKUVAUS

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.

Alue on suuruudeltaan noin 2 hehtaaria. Kaava-alueen lopullinen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Alueelle on hyvät ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet, ja se on hyvin saavutettavissa.

Asemakaavan muutosalue on ajantasakaavassa pääasiassa liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue sijaitsee Lohjanharjun pohjoispuolella. Alueella ei ole luonnontilaista maastoa, ja alueella ei ole merkittäviä korkeusvaihteluja.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Keskustan maaperä on pääosin saraturvetta.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Alue on puolittain vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta tai eläimistöä.

YHDYSKUNTARAKENNE

Alue on keskeisellä paikalla ydinkeskustan kaupunkirakenteessa.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alueella on Osuuskauppa Seudun liiketilojen lisäksi Suurlohjankadun varrella 4 liikehuoneistoa, yhteensä n. 400 m². Alueella on 19 asuntoa. Keskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

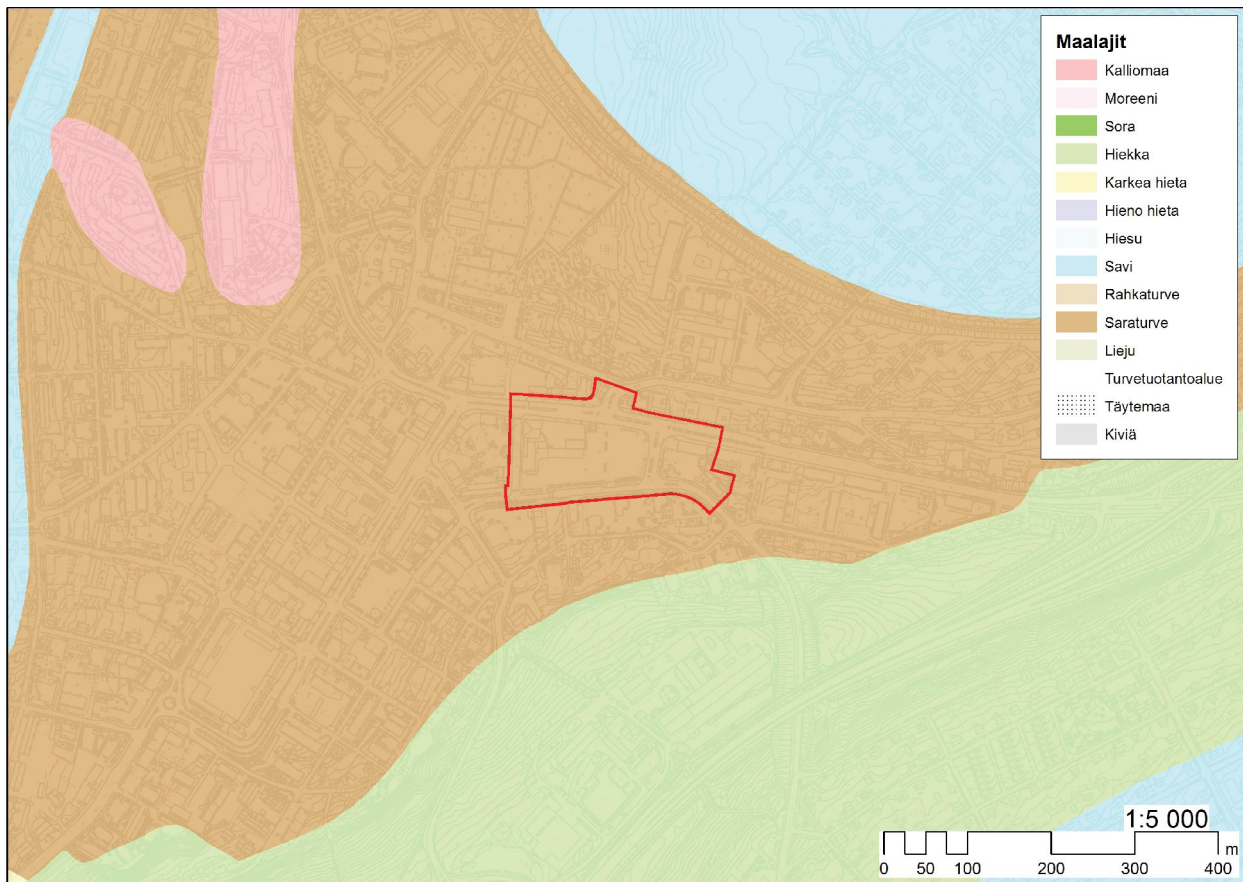
VIRKISTYS

Alueella ei ole virkistyskäyttöä.

LIIKENNE

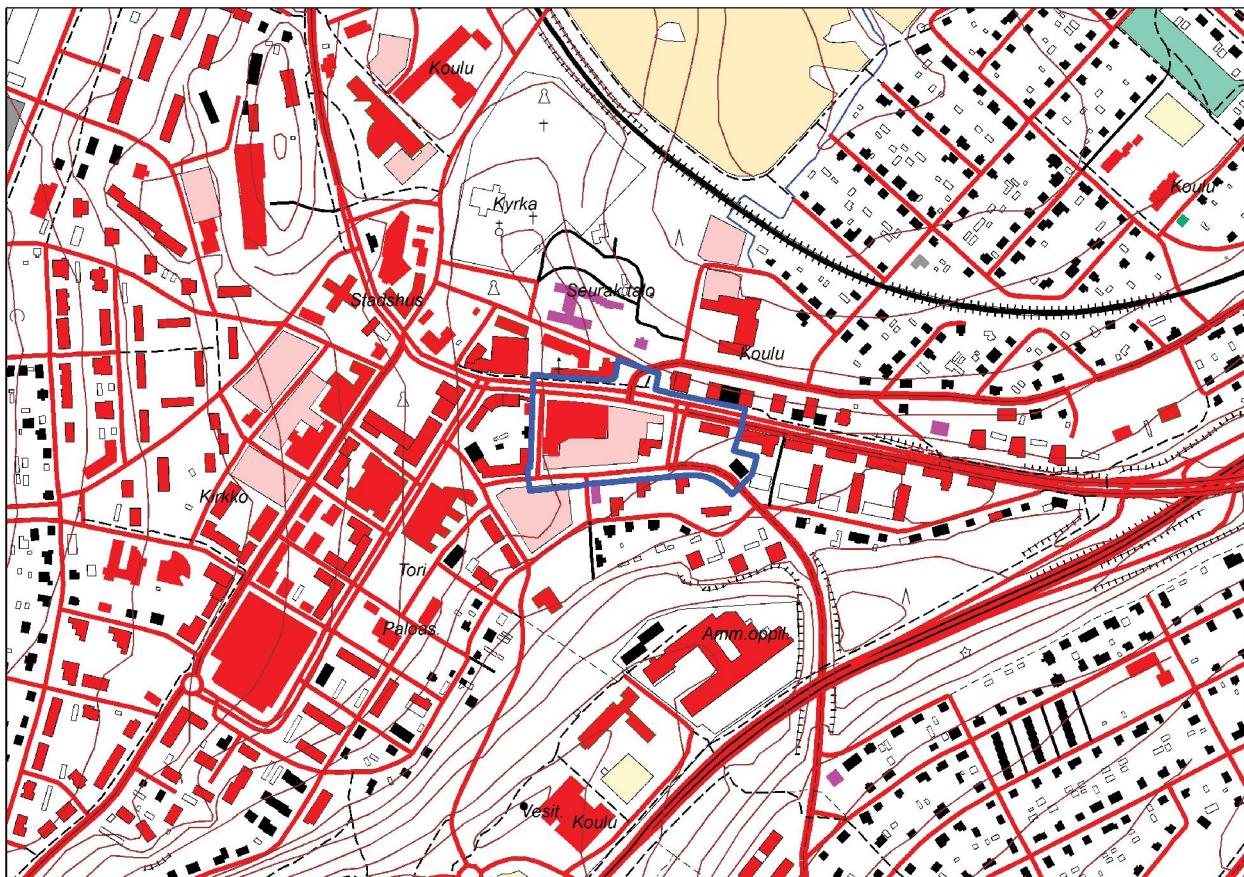
Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia.

Suurlohjankatu on keskustan joukkoliikennepainotteinen pääsisääntulokatu. Kaava-alueen pohjoispuolella on keskustan osayleiskaavassa henkilöliikenteen terminaalialue Väinämöisenkadun päässä.



Maaperä maalajeittain

Suunnittelualue maastotietokartalla



MAISEMARAKENNE

Liikerakennus muodostaa kaupunkikuvallisen julkisivun kaupalliselle ydinkeskustalle. Merkitys sisäänkäyntinä kasvaa kaupunkiradan aseman mahdollisesti rakentuessa suunnittelualueen pohjoispuolelle.

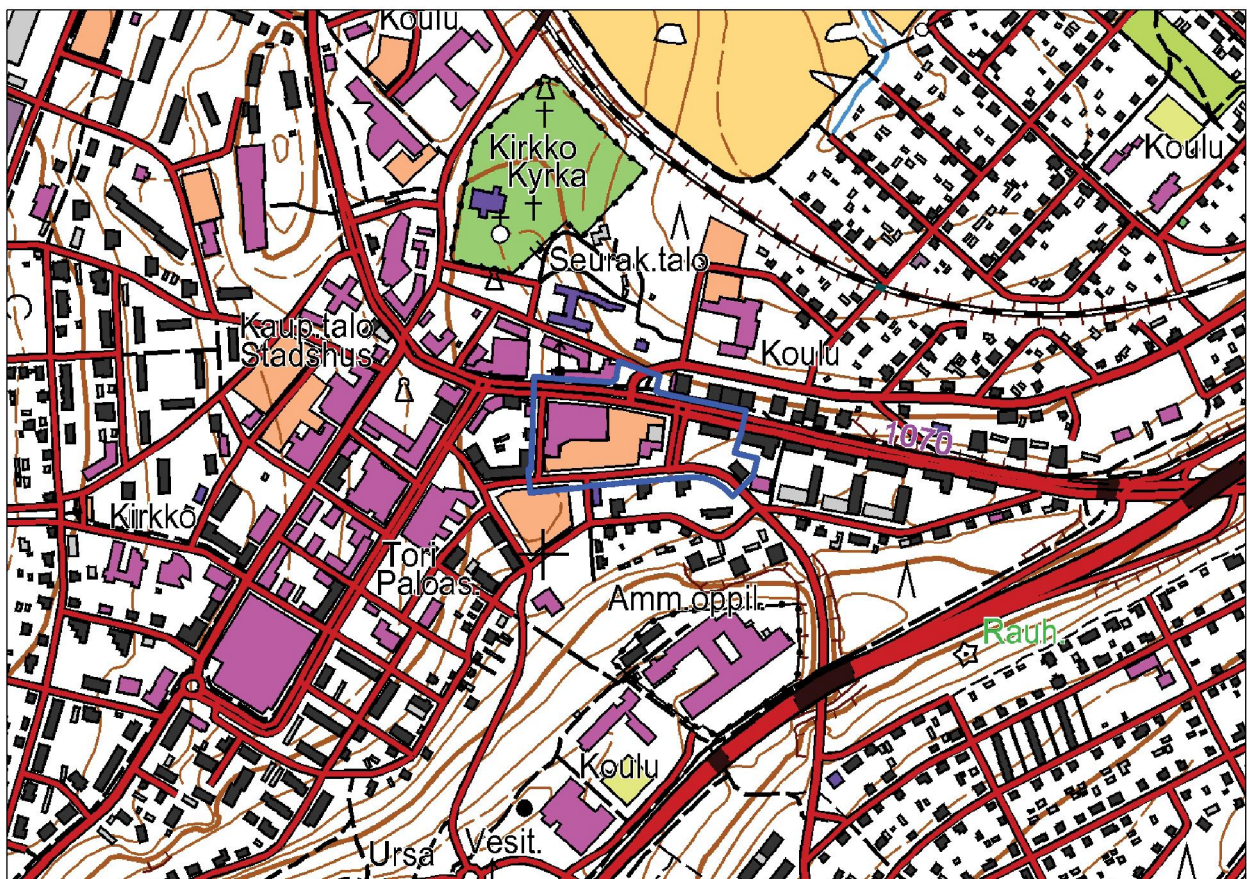
Alueella ei sijaitse merkittäviä rakennettuja maamerkkejä, mutta se näkyy suurmaisemassa laajalti ympäröiville alueille. Visuaaliseen lähiympäristöön kuuluvat mm. Lohjan Pyhän Laurin kirkko ja Tytyrin kaivostorni.

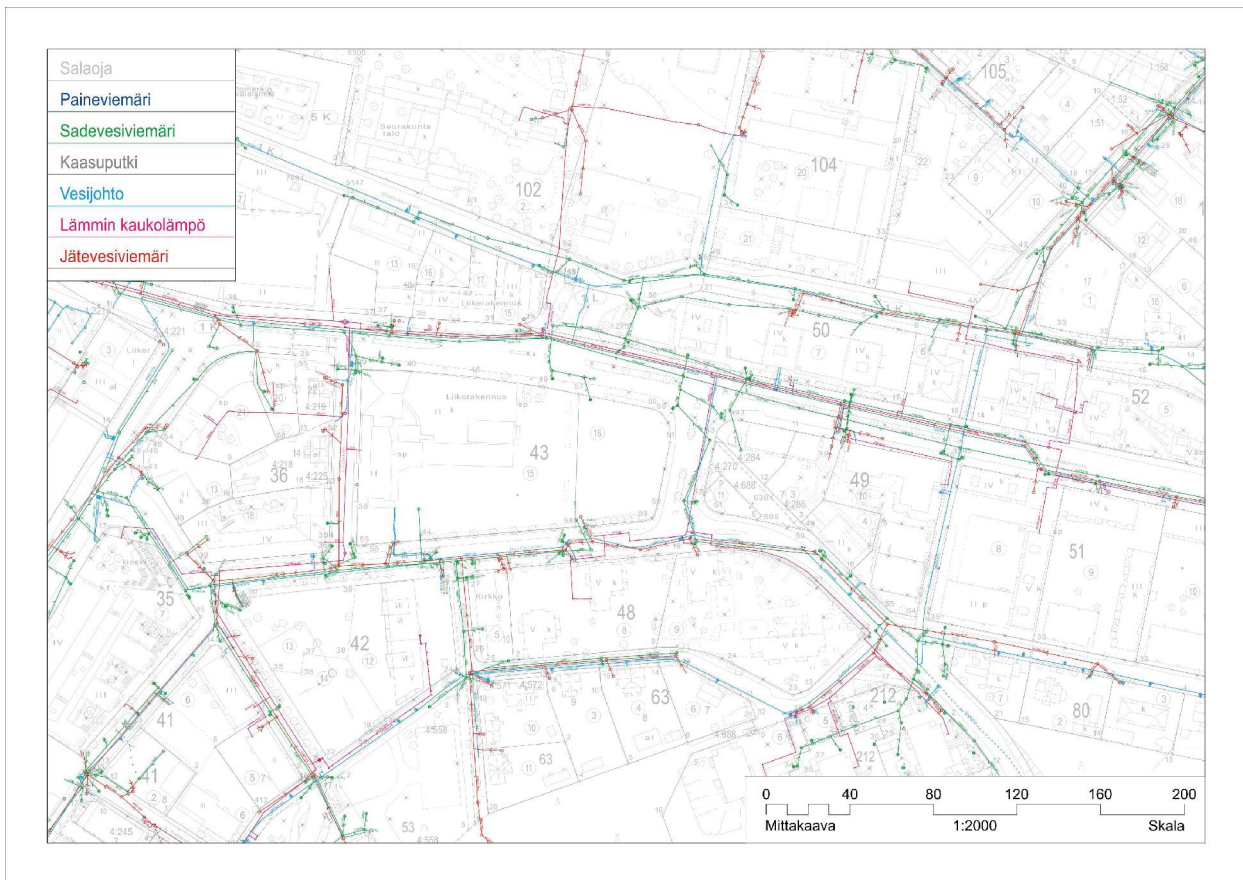
RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Asuinkerrostalojen korttelialueet ympäröivät kaavamuutosaluetta joka puolelta. Aluetta länsisuuntaan rajaavan Vihdinkadun varrella, suunnittelualueen vastapäätä, on kaksi 1920 ja 1925 valmistunutta puista liike- ja asuinrakennusta. Vihdinkatu 4:n rakennus on sisällytetty Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 2007) rakennushistoriallisin perustein.

Ns. Seudun korttelissa osuuskauppatoiminta on jatkunut keskeytymättä vuodesta 1924 lähtien. Nykyinen tavaratalorakennus valmistui 1959, jota on myöhemmin useaan otteeseen laajennettu ja muutettu.

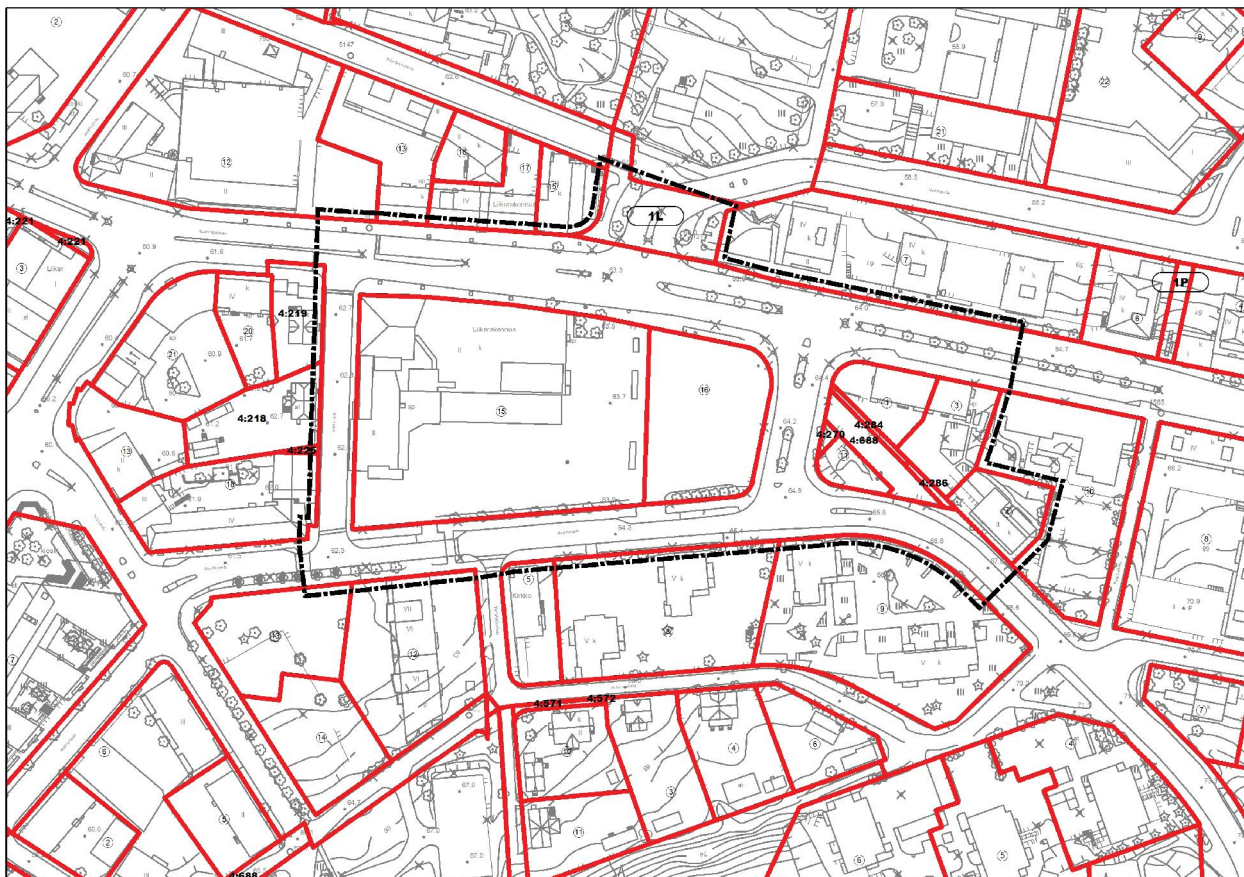
Suunnittelualue peruskartalla





Ote johtokartasta

Ajantasainen kiinteistöjako



TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Alueella ei ole maanpäällisiä voimalinjoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Maaperä

Entisen huoltoaseman paikalta on purkutöiden yhteydessä vuonna 2014 poistettu 12 maanalaista polttoainesäiliötä eri aikakausilta. Maaperä puhdistettiin samalla, ja tarkkailun lopettamiseen on saatu lupa.

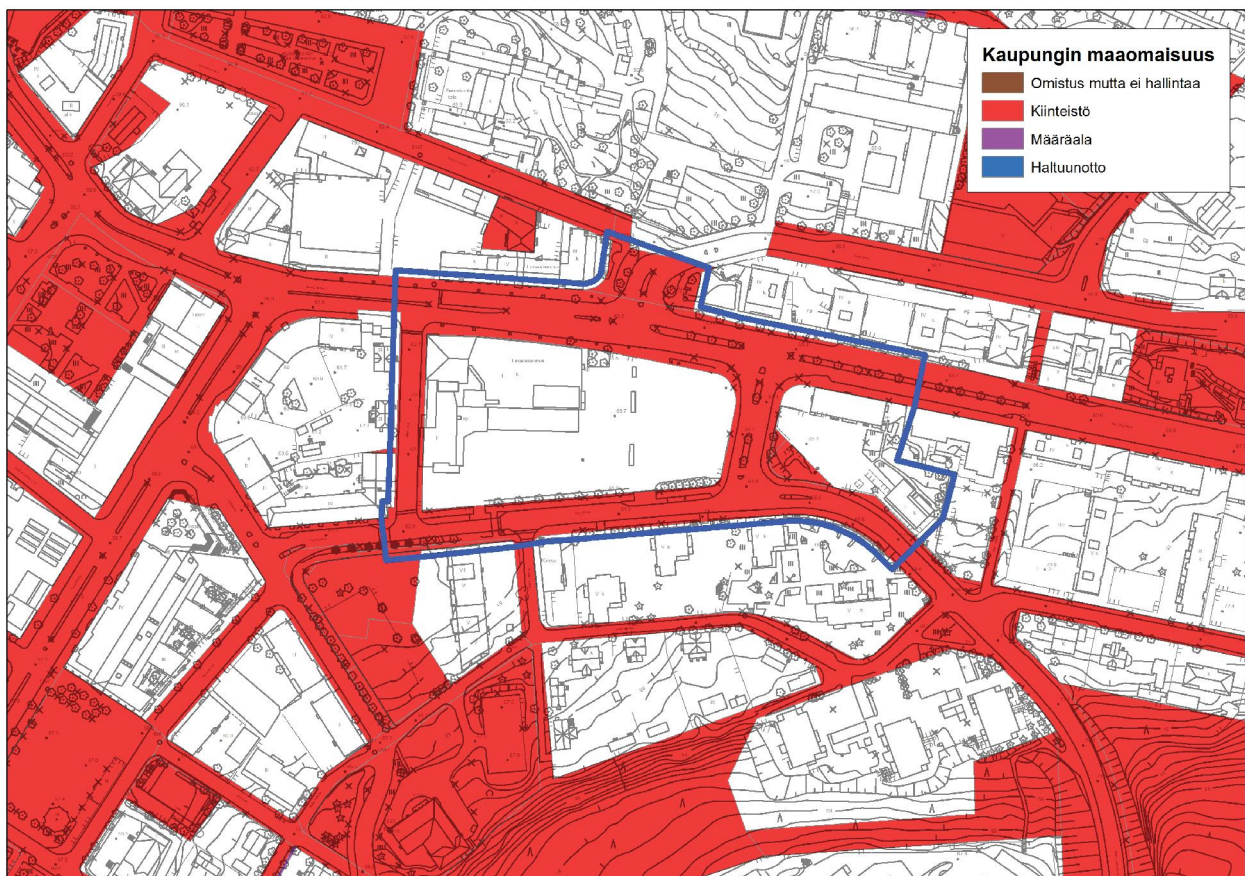
Melu

Melusuojauksen tarve tulee tutkia asemakaava laadinnan yhteydessä.

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Katualueet ja Nummentaustan-

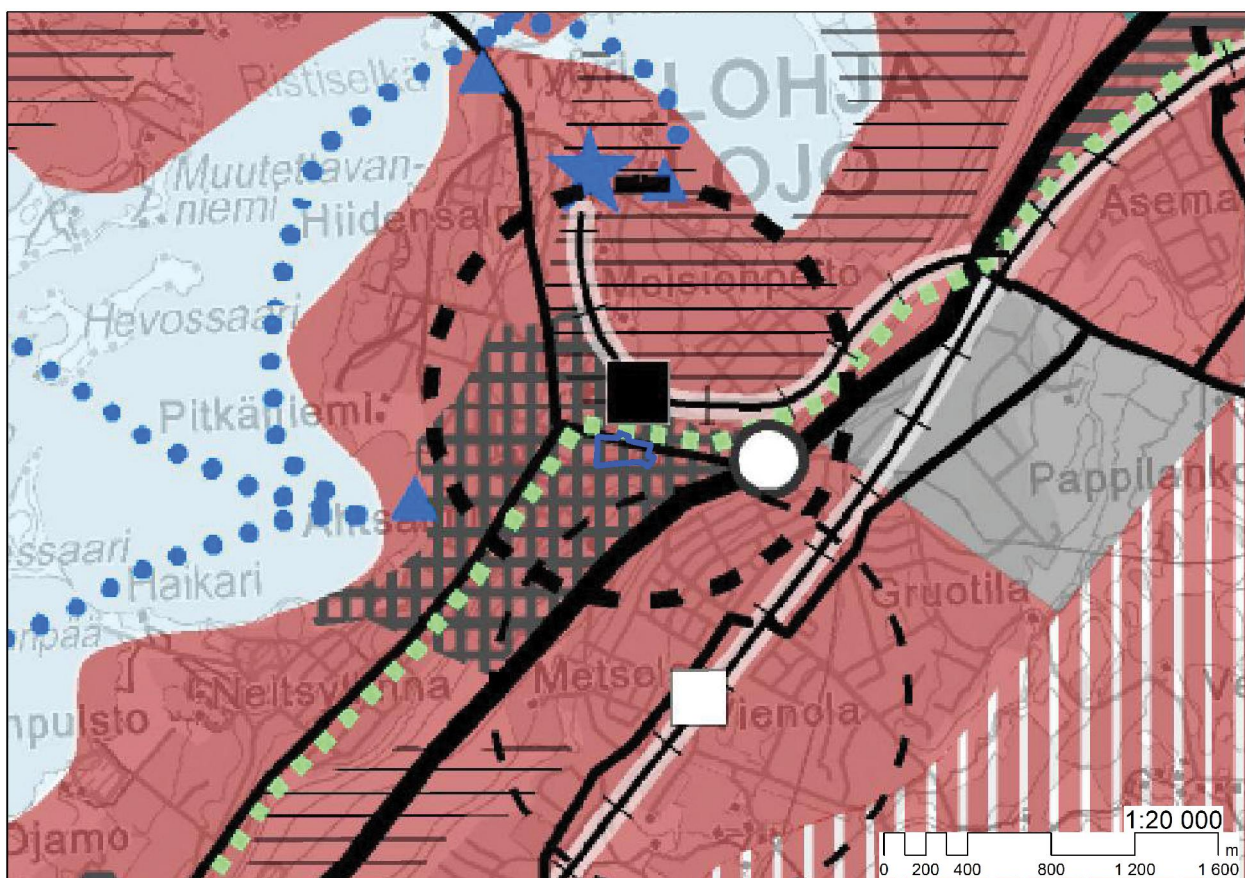
Kaupungin maaomaisuus





Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakennemalli



tien ja nyyrikinkadun risteyksessä oleva nurmialue ovat kaupungin omistuksessa.

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Ko. kaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Taajamatoimintojen aluetta koskeva kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen taajamatoimintojen aluetta koskevan merkinnän kuvauksen ja suunnittelumääräyksen:

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

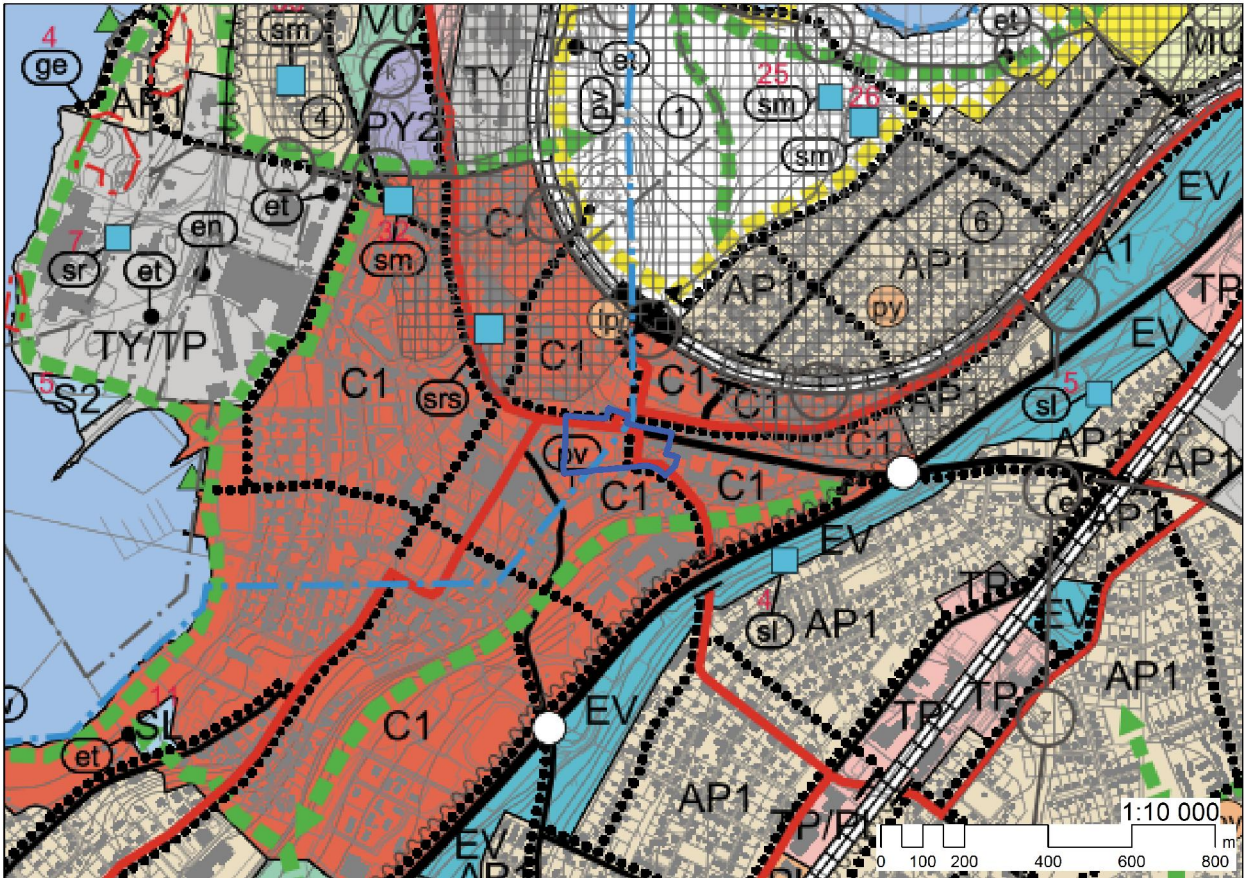
ksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkoston ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkoston.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on

myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia."

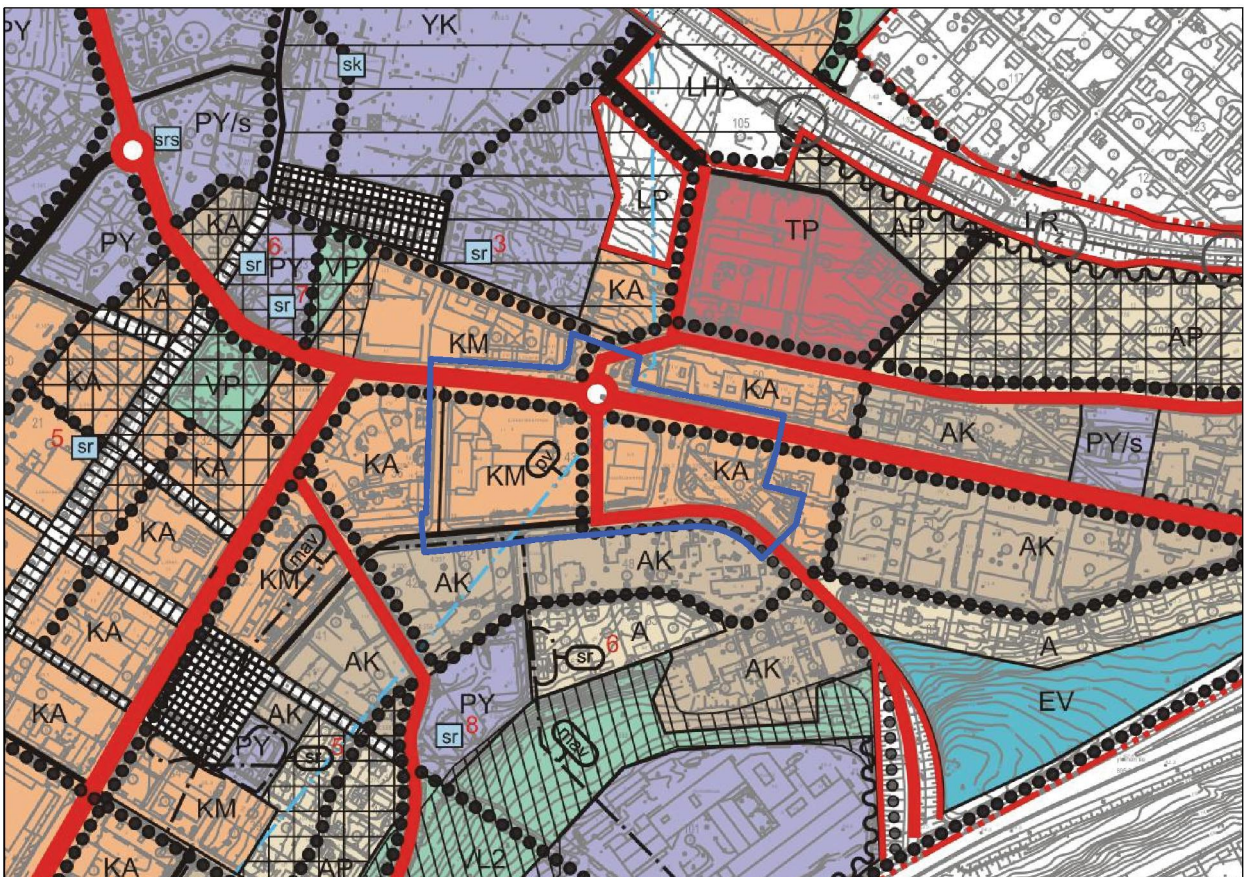
Alue on osoitettu myös tiivistettävä alue -kehittämisperiaatmerkinnällä:

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



Taajamaosayleiskaava

Keskustan osayleiskaava



LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-alueen asumisen aluetta aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Karstuntie on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Suunnittelualuetta koskevat seuraavat määräykset:

C1 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaanliittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukko-liikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

PV TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014 § 3 (ei lainvoimainen). Suunnittelualuetta koskevat seuraavat määräykset:

KA LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN TAI YHDISTETTYJEN LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN ALUE.

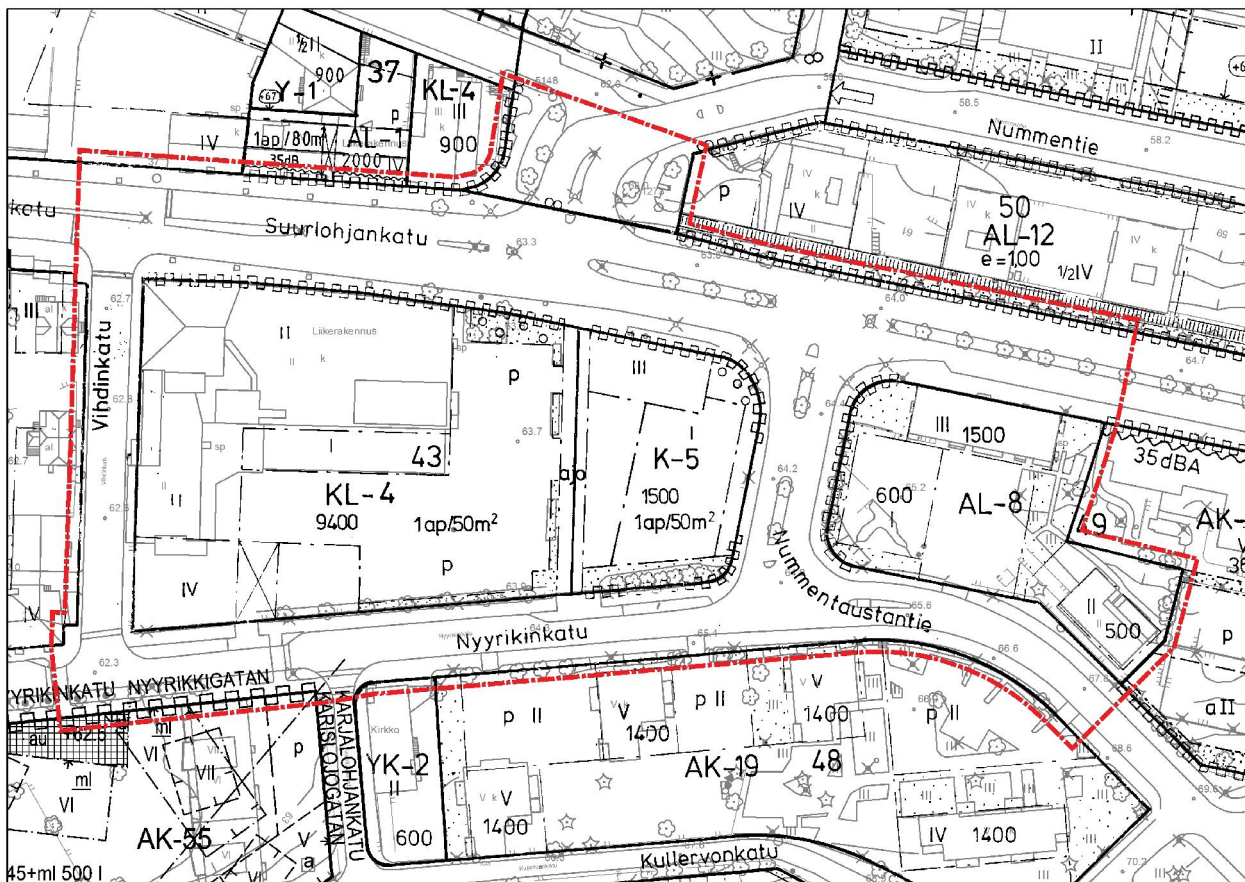
Alue on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille tai yhdistetyille liike-, toimisto- ja asuinrakennuksille. Kadunvarsirakennusten ensimmäinen kerros on varattava pääosin myymälä- tai palvelutiloiksi. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista.

KM KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupallisten palvelujen yläpuolelle on suositeltavaa osoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista. Mikäli aluetta ei tarvita kaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, se voidaan vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain osoittaa asemakaavassa myös liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA), jolloin asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevat KA-alueen kaavamääräykset.

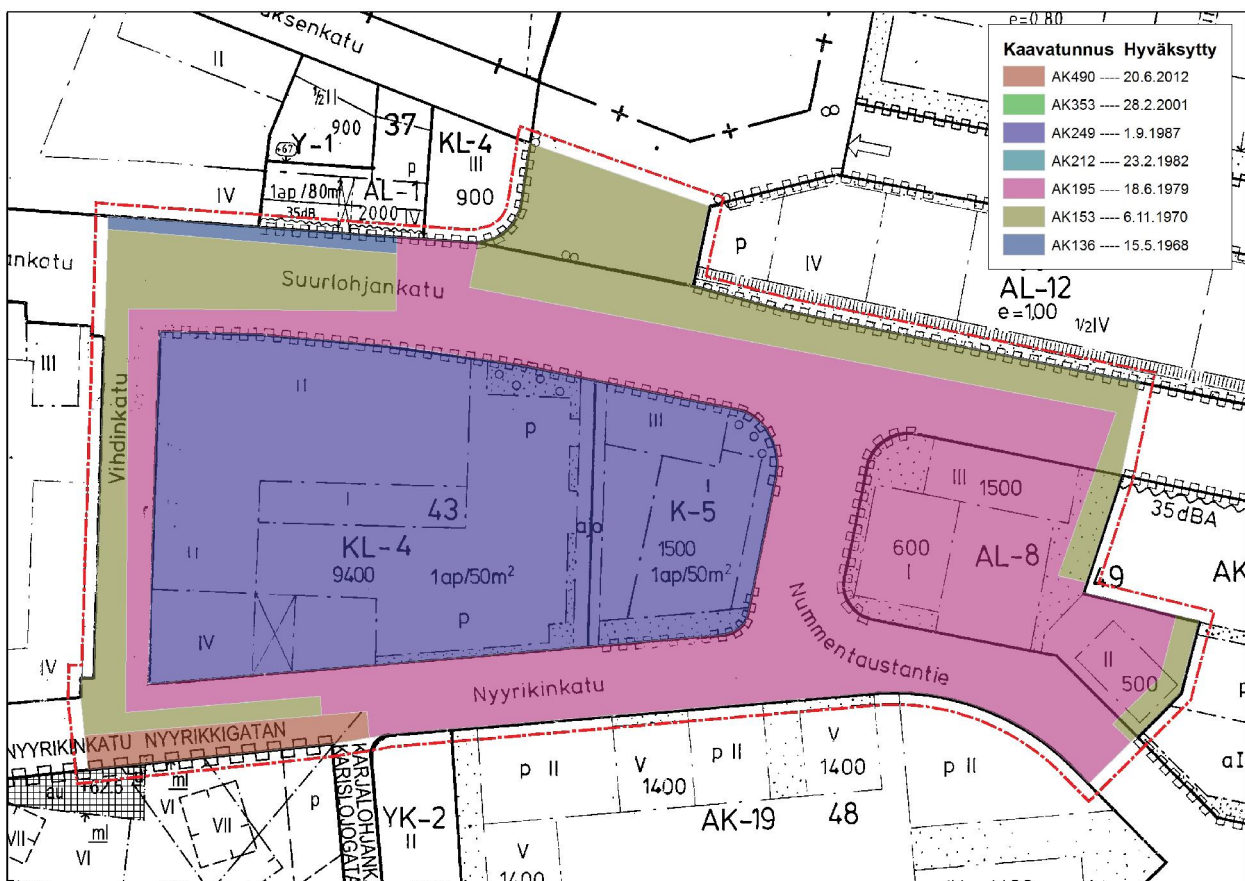
PV TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö



Ote ajantasakaavasta

Kaavojen hyväksymisvuodet



muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Aluetta koskevat voimassa olevat asemakaavat ovat pääasiassa vuosilta 1970, 1979 ja 1987. Näissä kortteli 43 on liikerakennusten korttelialuetta KL-4 ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-5, jolle saa rakentaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman. Rakennusoikeutta on yhteensä 10900 k-m², ja kerrosluku vaihtelee välillä I-IV. Korttelissa 49 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-8, jota koskee seuraava määräys:

1/6 asuntokerrosalaa vastaava määrä tontin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Autopaikkoja on rakennettava korttelialueelle yksi autopaikka asuntokerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yksi autopaikka liike- ja toimistorakennusalan 50 m² kohti. Vaadittavien autopaikkojen määrästä 60 % järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput tarvittaessa järjestysoikeuden määräämässä järjestyksessä. Asuinrakennuksissa on järjestettävä portaaton yhteys kadulta sekä lastenvaunujen säilytystilaan että hissiin. Ne korttelialueen osat, jotka eivät kuulu rakennusalaan, pysäköinti- tai leikkipaikkaan, on istutettava tai rakennettava viihtyisään kuntoon. Istutuksissa tulee käyttää niin havu- ja lehtipuita kuin pensaitakin. Jäteastiat ja tomutuspaikat sekä autopaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai umpinaisella aidalla ja sijoitettava erilleen leikkipaikoista. Rakennusoikeutta on yhteensä 2600 k-m², ja kerrosluku vaihtelee välillä I-III.

Olemassaolevaa rakennuskantaa ei ole asemakaavassa suojeltu.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.5.2011 lähtien. Vuoden 2013 kuntaliitosten jälkeen on aloitettu uuden yhtenäisen rakennusjärjestyksen laatiminen. Valtuuston 11.3.2015 hyväksymä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueella on sitova tonttijako vain osittain.

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole rakennuskieltoja eikä suojelupäätöksiä.

SELVITYKSET, INVENTOINNIT

Nykyisen tavaratalorakennuksen mahdollisista suojeluarvoista on tekeillä rakennushistoriallinen selvitys.