



27.4.2015

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 27.4.2015

Tunnus/säil.paikka

690/10.02.03/14

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 6.3.2015 690/10.02.03/14

Lausunto kaavasta L35 Rajavartiostokatu, asemakaavan muutosehdotuksesta

Lohjan kaupungin kaavoitustoimisto on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa kaavan L35 (Rajavartiostokatu) asemakaavan muutosehdotuksesta 30.4.2015 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Lohjan keskustaa Lohjanharjun laella. Alue on osa entistä rajavartioston aluetta, jolla on kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Kaavamuutos mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuton asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuuden korttelialuetta laajentamalla.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväään liikennejärjestelmään. Alueen vieressä on valtatie / kantatie –merkintä.

Vielä lainvoimaa vailla olevassa Lohjan taajaosayleiskaavassa (KV2013) alue on osittain pientalovaltaista asuntoaluetta, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle. Osa suunnittelualueesta on osoitettu kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi alueeksi, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Valtatien 25:n puoleisessa osassa suunnittelualueella on suojaviheralue (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VU). Alueen pohjoispuolella on ohjeellinen ulkoilu-reitti. Alue on tärkeää pohjavesialuetta.

Voimassa olevassa alueen asemakaavassa (1998) korttelin 224 osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y (ajantasakaavassa Y8), lähivirkistysaluetta VL sekä Rajavartiostonkadun varressa on pysäköimisalue LP-5.

ELY-keskus katsoo, että 26.1.2015 antamamme lausunto saman asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineistosta on pääosin huomioitu. Nyt lausunnolla olevan kaavakartan suojaviheralueelle on lisätty melusuojausmerkintä, jonka määräyksen mukaan liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso asuinrakennusten korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dBA ja meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella. Kaavaselostuksessa myös todetaan, että melusuojauksen riittävydestä ja tavasta laaditaan lisäselvitys kaavaprosessin aikana. Lausuntoaineistosta ei selvinnyt, onko tällainen lisäselvitys tehty ja tuleeeko suojaviheralueelle toteuttaa melusuojausta. Muutoin melu on otettu huomioon riittävällä tavalla ja kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavassa riittäviä.

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa Sanna Andersson, puh. +358 295 021 252, e-mail: sanna.andersson@ely-keskus.fi

Alueidenkäyttöpäällikkö



Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja



Sanna Andersson

JAKELU

Uudenmaan liitto
UUDELY/ Henrik Wager, Anna Yrjölä, Larri Liikonen

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

4.5.2015

Viite: Lausuntopyyntö 6.3.2015

Asia: L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutosehdotus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Lohjan keskustaa Lohjanharjun laella. Alue on osa entistä rajavartioston aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Tarkoituksena on mahdollistaa kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön ja mahdollistaa alueen lisärakentaminen korttelialuetta laajentamalla.

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Maakuntamuseo on jo valmisteluvaiheen lausunnossaan (19.12.2014) todennut, että uudisrakennuksen sijoituspaikka on miljöönsä kannalta sovelias. Samoin uudisrakentamisen sopeuttamista ja alueen rakentamistapaa sekä vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat määräykset ovat hyvät. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.



Dan Lindholm
museonjohtaja



Sara Tamsaari
vt. rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LAUSUNTO RAJAVARTIOSTONKADUN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON
MUUTOSEHDOTUKSESTA

Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikkö on 6.3.2015 päivätyllä kirjeellä pyytänyt lausuntoa Rajavartiostonkadun asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksesta (2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan, virkistys- ja pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus, L35 Rajavartiostonkatu).

Perusturvatoimi toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotukseen.



Mikko Kerkola
hallintopäällikkö

TIEDOKSI

kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku
kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
kaavoitussihteeri Margit Hietämäki

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus
Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus

§ 62
§ 25

15.12.2014
20.04.2015

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 22.4.2015

Tunnus/säil.paikka

696/10.02.03/14

Lausunto 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys- ja pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotukseen (L 35 Rajavartiostonkatu)

LIIKKE 15.12.2014 § 62

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 18.11.2014 tiedoksi L35 Rajavartiostonkatu, 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin 224 osa (tontti 3), virkistys- ja pysäköintialuetta sekä Rajavartiostonkadun osan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti samalla asettaa kaavamuutosluonnoksen sekä siihen sisältyvän valmistusaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRL 63 §, MRA 30 §). Lohjan kaupungin kaavoitustoimisto pyytää 26.11.2014 LLK Oy:n lausuntoa kaavamuutosaineistosta 30.1.2015 mennessä.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu pieni urheilu- ja virkistysalue (VU), joka rajoittuu pohjoispuolella Harjun urheilukeskuksen valaistuun kuntorataan/hiihtolatuun ja pallokenttään. Kaavamuutoksessa suojaviheralueelle (EV) on osoitettu ulkoilureittiyhteys kantatien kevyenliikenteen väylältä suojaviheralueen, Rajavartiostonkadun ja VU-alueen poikki Harjun alueelle.

Kaava-alueen läpi kulkevan Rajavartiostonkadun ongelma on ennen kaava-aluetta jäähallille johtavan tien risteys, mikä on hyvin ahdas ja ruuhkautuessa vaarallinen. Kadulla on paljon risteyvää liikennettä ja kaavan toteutuessahan liikenne lisääntyy.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto esitellään kokouksessa ja siihen voi tutustua osoitteessa: www.lohja.fi/kaavoitus. Asemakaavan muutosluonnos on kokouksen erikseen jaettavissa asiakirjoissa.

Esitys
Tj.

Hallitus päättää todeta lausuntonaan, L35 Rajavartiostonkatu asemakaavan muutosluonnokseen, että ulkoilureittiyhteys Harjun ulkoilualueelle on tärkeä ja samoin kaavan VU-alue varaus, mikä mahdollistaa Harjun alueen monipuolisemman käytön, mikäli toiminnot alueella vielä nykyisestään laajenevat. Lisäksi liikuntatoimi pitää tärkeänä, että asemakaavan muutoksessa otettaisiin huomioon Rajavartiostonkadun turvallisuus ja kadun mahdollinen muutos jäähallin risteyksen kohdalla, varaamalla katualue asemakaavassa riittävän leveänä.

Päätös

Hyväksyttiin.

LIIKKE 20.04.2015 § 25

Kaavoitustoimi on käsitellyt LLK Oy:n hallituksen aiemmin antaman lausunnon kaavamuutokseen ja antanut siitä vastineen.

"Lohjan Liikuntakeskus Oy (15.12.2014)

Ulkoilureittiyhteys Harjun ulkoilualueelle on tärkeä ja samoin kaavan VU-varaus, mikä mahdollistaa Harjun alueen monipuolisemman käytön, mikäli toiminnot alueella vielä nykyisellään laajenevat. Asemakaavan muu-

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus
Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus

§ 62
§ 25

15.12.2014
20.04.2015

toksessa olisi tärkeää ottaa huomioon Rajavartiostonkadun turvallisuus ja kadun mahdollinen muutos jäähallin risteyskohdalla varaamalla katualue asemakaavassa riittävän leveäksi.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Kaavamuutosalue ei ulotu jäähallin risteysalueelle, eikä sen korjaus edellytä kaavamuutosta."

Asemankaavan muutosehdotukseen on sisällytetty uutena merkintänä melun leviämistä rajoittava määräys. Katualueiden rajauksia ja kaavamerkin-
töjä ja -määräyksiä on tarkennettu. Rajavartiostonkadun katualueella on le-
vennetty vastaamaan kadun ja kevyenliikenteen väylän todellista ulottu-
vuutta.

Asemakaavamuutokseen on sisällytetty tonttijako.

Kaavoitustoimisto pyytää LLK Oy:ltä 6.3.2015 asemakaavanmuutoksesta sekä tonttijaon muutoksesta MRa 28 §:n mukaista lausuntoa 30.4.2015 mennessä.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus nähtävissä:
www.lohja.fi/kaavoitus.

Esitys
Tj.

Hallitus päättää

1) todeta lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys- ja pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotukseen (L35 Rajavartiostonkatu) ja

2) kuitenkin tähdentää, että kaupunki ottaisi huomioon ko. kaavamuutok-
sen aiheuttaman liikenteen lisäyksen Rajavartiostonkadun jäähallin risteys-
alueella, vaikka alue jää ko. kaavamuutoksen ulkopuolelle. Risteys on tällä
hetkellä erittäin vaarallinen, erityisesti tapahtumien aikana, se tulisi muut-
taa turvallisemmaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 21.4.2015

Sinikka Pohjala
liikuntasihteeri, pöytäkirjanpitäjä

saap. 24.4.2015

24.4.2015

DNRO 690/10.02.03/2014

Lausunto kaupunginosan 2. Ahtsalmi, korttelin 224 osan, virkistys- ja pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus (L35 Rajavartiostonkatu)

Kiinteistö- ja kartastopalvelut viittaa lausuntonaan soveltuvin osin lausuntoonsa 30.1.2015.

Rakennetun kiinteistön myyminen edellyttää vahvaa teknisen toimen panosta.



Riku Korhonen
vs. kaupungingeodeetti

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta: Ahtsalmi, korttelin 224 osa (L35 Rajavartiostonkatu)

690/10.02.03/2014

YMRAKLK 23.04.2015 § 47

Lohjan kaavoitus pyytää ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoa Rajavartiostonkadun kaavamuutosehdotuksesta (L35). Asemakaavan muutos on käynnistynyt teknisen toimialan ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Alue on osa entisen rajavartioston aluetta, jolla on kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

Kaava-alueen koko on yhteensä noin 1,04 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 224 osaan asuinkerrostalojen AK-62/s-korttelialuetta 4420 m² ja rakennusoikeutta 2100 kem². Rakennusoikeuden lisäys on 1600 kem² ja se sijoittuu lisärakentamiselle osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueella olemassa olevalle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 500 kem². Kaavan mukaan ko. rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.

Asuinrakennusten korttelialuetta palvelevaa autopaikoituksen korttelialuetta LPA muodostuu 1195 m² osaan korttelia 98. Lisäksi muodostuu katu-alueetta, harjun urheilualueeseen liittyvää urheilu- ja virkistysaluetta VU sekä valtatie puoleiselle osalle suojaviheraluetta EV ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ET.

Kaavaehdotuksessa on riittävästi huomioitu kantatien meluvaikutus, tärkeän pohjaveden suojusmääräykset, harjuluonnon säilyminen myös korttelialueilla sekä kulttuurihistorialliset arvot. (Risto Murto)

Kaavaehdotus on rakennetun ympäristön tiivistämistä. Hanke on kustannustehokas ja ympäristön hyvin huomioon otettava. Kadun sijainti säilyy nykyisenä. Autopaikoitus on osoitettu erilliselle LPA-alueelle, joka takaa viihtyisän piha-alueen ja alueen maisemallinen merkitys säilyy. Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. (Paula Mäenpää)

**Kaavamateriaali löytyy kokonaisuudessaan osoitteesta:
www.lohja.fi/kaavoitus**

Erikseen jaettavat asiakirjat
- Kaavamuutoskartta
- Kaavaselostus

Esitys
Yj

Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osaan sekä virkistys-, pysäköinti- ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

23.04.2015

katualueille laaditun Rajavartiostonkadun (L35) 24.2.2015 päivättyyn
asemakaavan muutosehdotukseen.

Päätös

Hyväksyttiin.
