



L34

22. KAUPUNGINOSA ROUTIO, KORTTELIN 644, 645 JA 647 SEKÄ
KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Valmisteluvaiheen kuuleminen kaavaselostus



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Roution koulun asemakaavan muutos
Asemakaavan päiväys: 13.5.2014
Asemakaavan laatija: Kaisa Långström, kaavasuunnittelija
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Kartta-aineistot: Tuija Savela, Kalle Lindblom

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin
22. kaupunginosan Routio
kortteleita 644, 645 ja 647 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin
22. kaupunginosan Routio
osa korttelista 646 sekä katualuetta.

Kaavanlaadinnan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suunnittelualue sijaitsee Roution kaupunginosassa, Routionmäellä, noin kolmen kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta pohjoiseen.



1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden Routionmäen koulukampuksen toteutuminen sekä osoittaa asemakaavassa alueen liikennejärjestelyt; saattoliikenne, pysäköintialueet sekä kevyen liikenteen väylät. Tavoitteena on huomioida suunnittelussa lähivirkistysalueen tarpeet sekä ympäröivät luonnonolosuhteet. Liikuntakentän ja lähiliikunta-alueen tulee olla jatkossakin käytössä ja sen käyttömahdollisuuksia tulee olla mahdollista parantaa. Tarkoituksena on laatia sitovat tonttijako kaavanlaadinnan yhteydessä.

1.4. Liitteet

1. Kaavakartat ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Hankesuunnitelma

1.5. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16.

Asemakaavan muutoksen tarve on käynnistynyt kasvatus- ja opetuslautakunnan toimesta 19.6.2013.

Tekninen lautakunta on todennut koulurakennuksen vanhimman osan olevan elinkaarensa loppuvaiheessa ja, että varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimen tarpeet on hyvä liittää koulurakentamisen yhteyteen.

Lisäksi tekninen lautakunta päätti 17.9.2013 kokouksessaan, että hankkeen suunnittelua voidaan jatkaa uudisrakennushankkeena tarveselvityksen pohjalta. Päätös on hyväksytty myös kaupunginhallituksessa. Lohjan kaupungin tilapalveluiden ohjaaman hankesuunnitelman edettyä, on ilmennyt tarve asemakaavan muutokselle.

2. 2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1. Kaava-alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluvat Roution koulun ja Jalavan koulun rakennukset ja piha-alue, ulkoilukenttä, saattoliikenteelle sekä henkilökunnan pysäköintiin tarkoitettu pysäköintialue, Havumetsäntien katualueen osa sekä ympäröivä lähivirkistysaluetta. Roution ja Jalavan koulurakennukset ovat opetustoimintaa palvelevia rakennuksia ja pääasiassa rakennukset on todettu huonokuntoisiksi Jalavan koulurakennusta lukuun ottamatta. Suunnittelualaue on Lohjan kaupungin omistuksessa. Ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Havumetsäntien kautta. Havumetsäntie yhtyy koulualan pysäköintialueeseen. Katualueella on kevyen liikenteen väylä.

Koulurakennusten ja ulkoilukentän välillä kulkee kävelyreitti, mikä johtaa alueen pohjoispuolella sijaitseville asuinalueille.

Suunnittelualaueella on koulurakennuksia palvelee piha-alueita sekä erilaiseen ulkoiluun soveltuva kenttä ja lähiliikuntapaikka. Rakennuksia, piha-alueita sekä kenttää ympäröi lähivirkistysalueena toimiva metsäalue, jonka puusto on pääasiassa mäntymetsää. Lähivirkistysalueen maasto on vaihtelevaa ja paikoin on jyrkkiä kallioita. Virkistysalueella on kuntopolku ja fresbeegolfrata, mitkä kiertävät rakennukset ja kentän ympäristön. Alueella on runsas polkuverkosto.

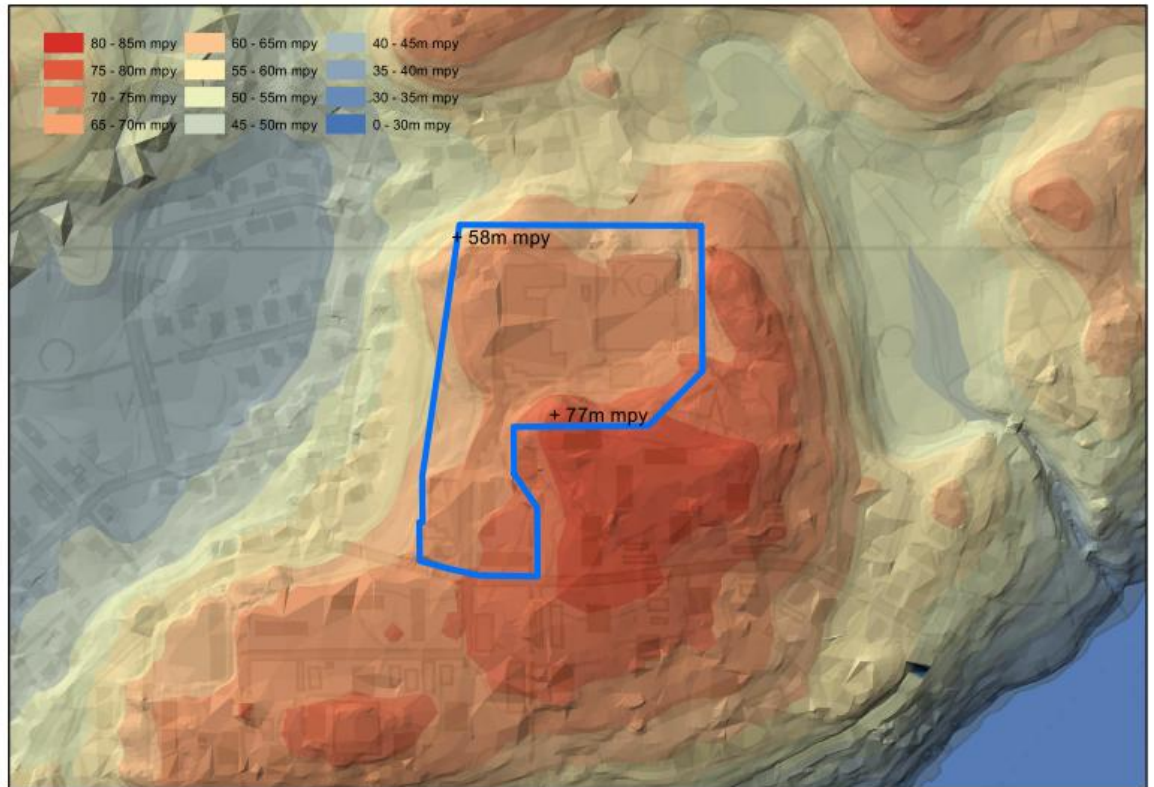
Suunnittelualan eteläosassa on 1970-luvulla rakentunut kerrostaloalue ja koillisosassa lämpölaite sekä kerrostaloja palveleva pysäköintialue.



Kaava-alue ilmakuvasa

2.1.2. Topografia

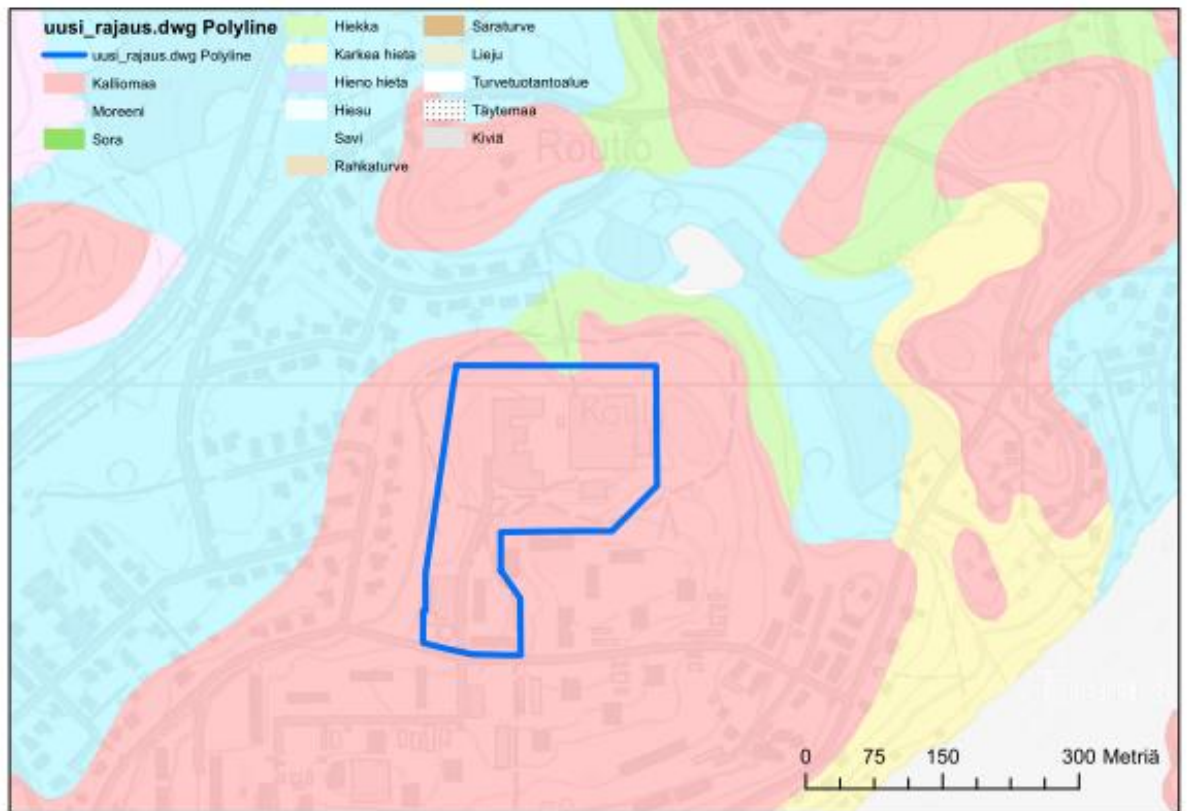
Suunnittelualue sijaitsee Routionmäen lakialueella, minkä korkeuserot vaihtelevat n. 58 metriä - 77 metriä mpy.



Kaava-alueen maastonmuodot

2.1.3. Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääasiassa kalliota.



Kaava-alueen maaperä

2.1.4. Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia suojelukohteita.

2.1.5. Rakennettu ympäristö

Asuminen

Suunnittelualueella on kaksi kerrostaloa, muutoin asuminen sijoittuu alueen ulkopuolelle. Suunnittelualueeseen kuuluvat kerrostalot ovat osa laajempaa 1970-luvulla rakennettua kerrostaloaluetta. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Routionmäellä ja mäen alarinteillä on aluetta ympäröivää omakotitaloasutusta.

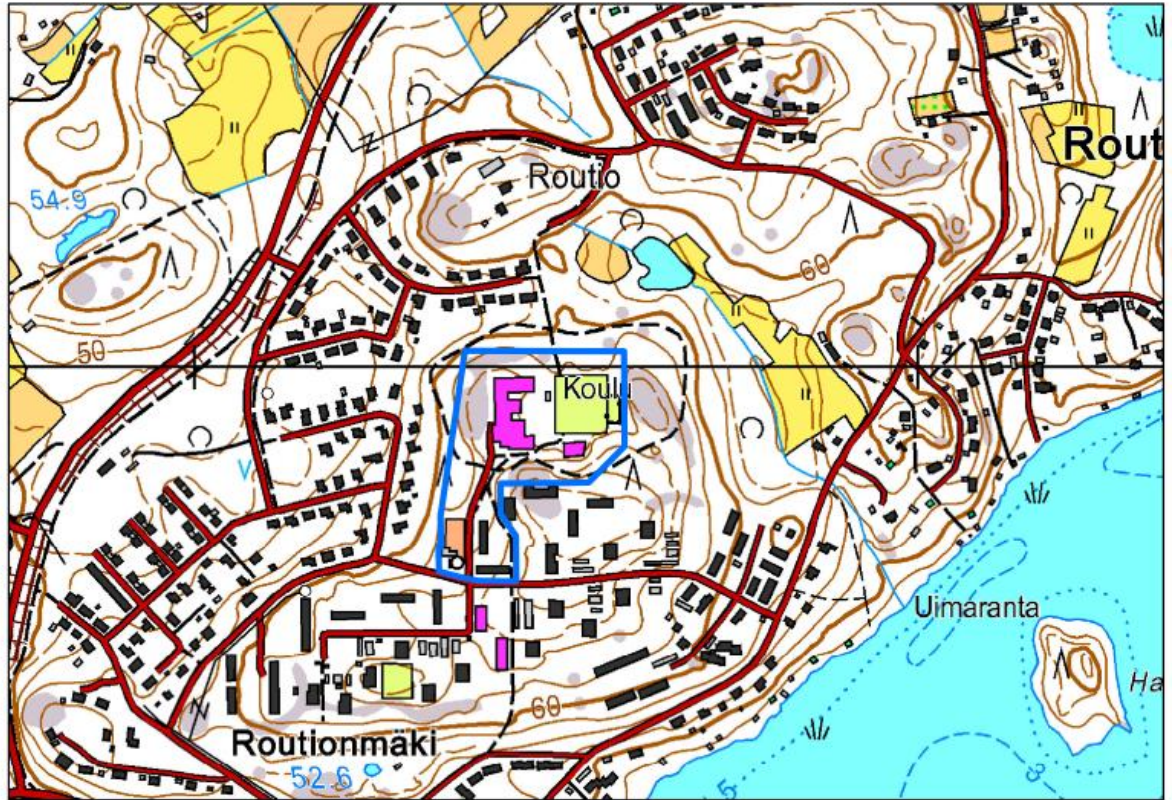
Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu alueen alakoulu, liikuntahalli, nuorisotilat sekä ulkoilukenttä ja lähiliikuntalaitteita. Lähivirkistysalueella on ulkoilureitti sekä frisbeegolfrata.

Suunnittelualueen eteläpuolella noin 0,5 km etäisyydellä on aluetta palveleva lähikauppa, päiväkotia, taksiasema ja ruokaravintola. Laajemmat palvelut sijoittuvat Lohjan keskustan alueelle sekä Roution moottoritien liittymän alueelle.

Liikenne

Suunnittelualueella on Havumetsäntien katualue, missä on alueen saattoliikenne. Alueen kevyen liikenteen verkosto ohjautuu pohjoisesta ja etelästä koulun alueelle. Koulurakennusten ja ulkoilukentän välissä kulkee suosittu kävelyreitti. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu katualueen ja koulurakennuksen eteen.



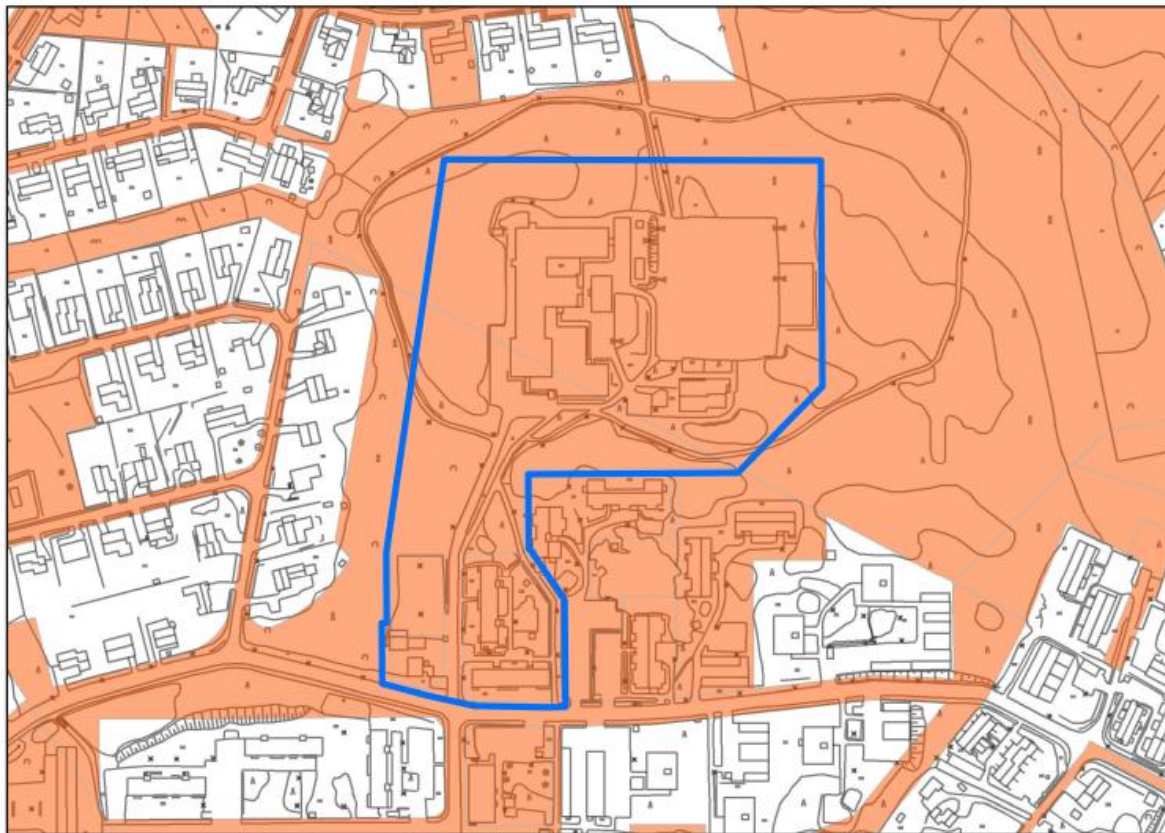
Kaava-alue peruskartalla

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen lounaisosassa on Roution Huolto Oy:n ylläpitämä lämpölaitos

Maanomistus

Suunnittelualue on Lohjan kaupungin omistuksessa.

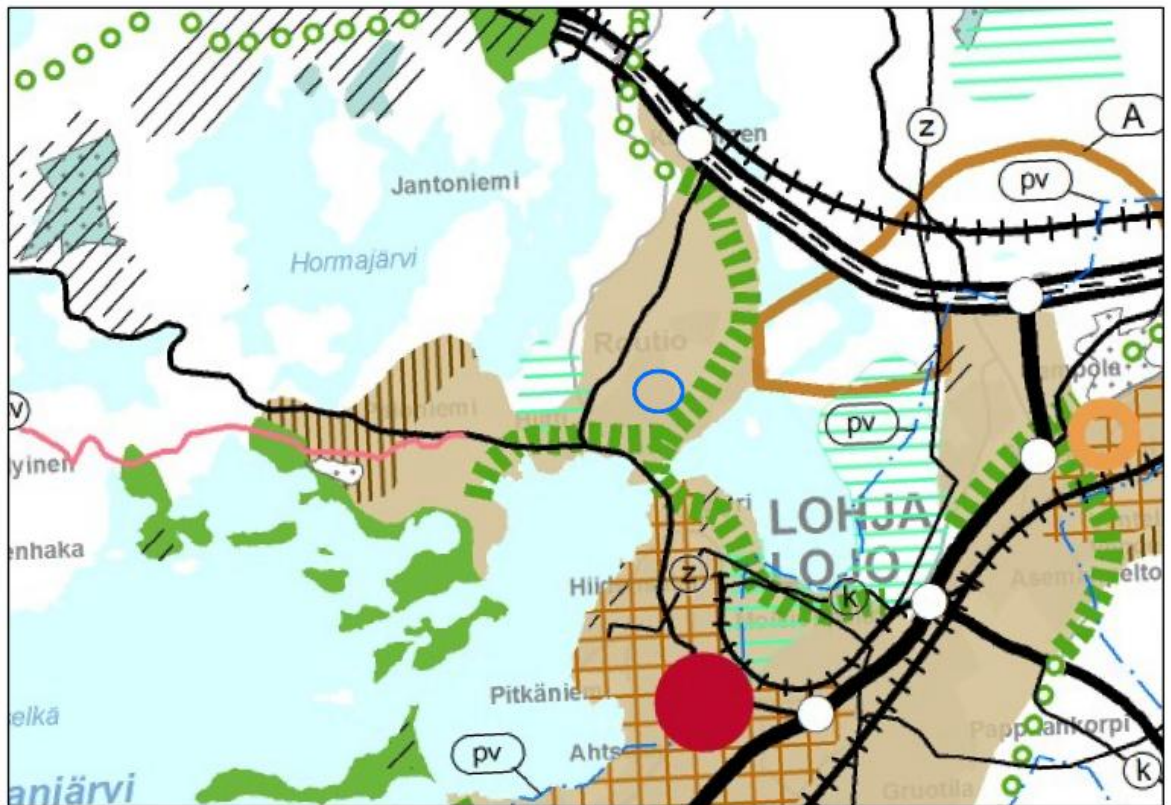


Kaava-alueen maanomistus

3. Suunnittelutilanne

3.1.1. Maakuntakaava

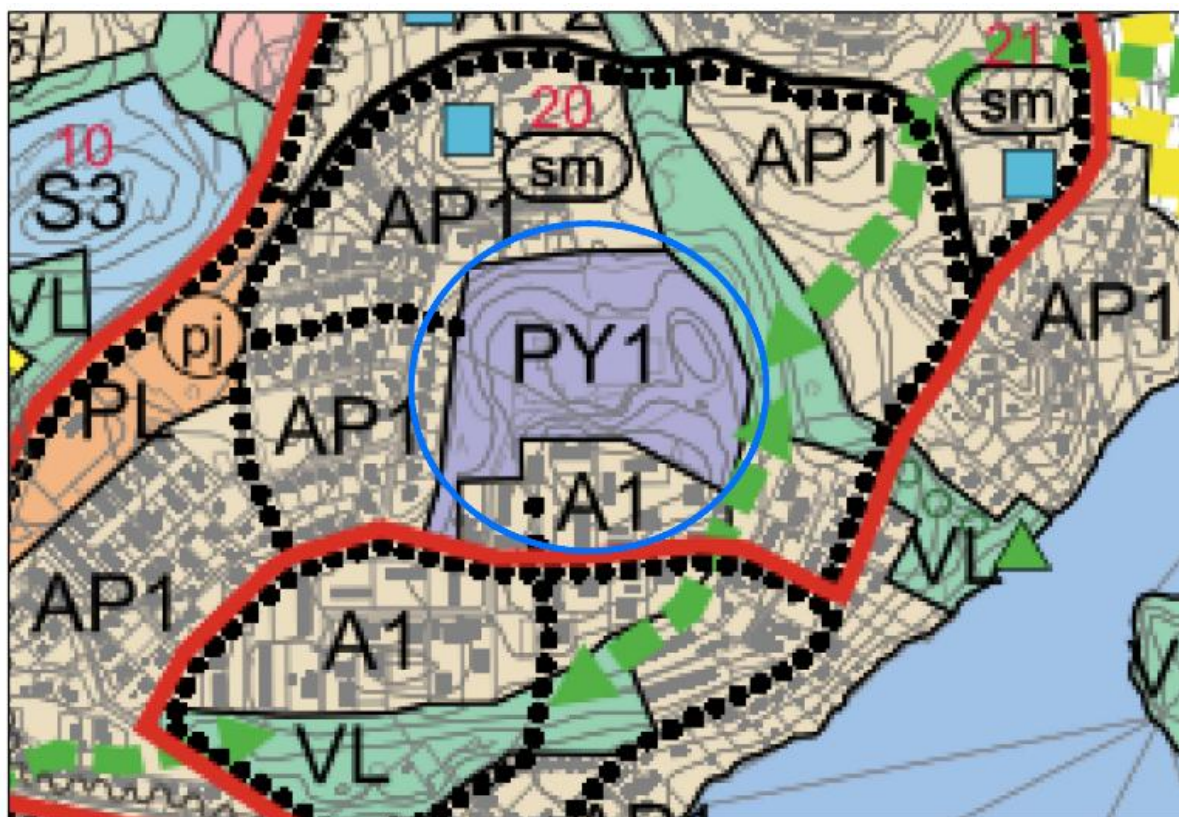
Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alueelle on laadittu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (ei lainvoimainen), joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan hyväksyttävänä Ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. ”Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palveluja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. ”Alueen itäpuolta on osoitettu viheryhteystarve. ” Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet.”



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä sekä kaava-alueen sijainti

3.1.2. Taajamaosayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 10.10.2012 § 84/ 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY1). ”Alue on tarkoitettu taajamanosan julkisten palvelujen keskittymäksi.” Suunnittelualueelle on osoitettu etelä- ja länsi suunnasta kevyen liikenteen yhteys sekä itä- ja pohjoisosasta viheryhteystarve ja lähivirkistystarve julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle.



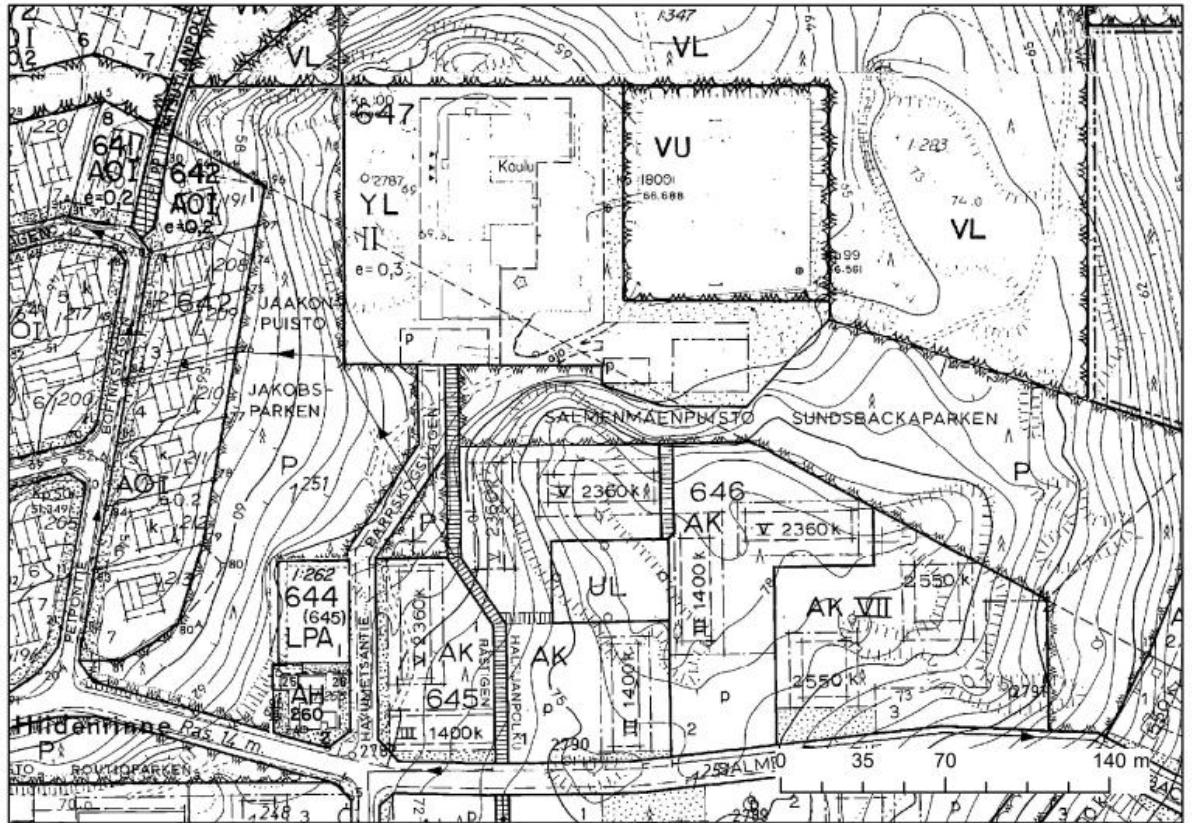
Ote taajamaosayleiskaavasta sekä kaava-alueen sijainti

3.1.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu 12.6.1985 hyväksyttyyn asemakaavaan. Alueen eteläosan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 25.10.1973 ja lounaisosan asemakaava 28.11.1995.

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Alueelle voidaan rakentaa peruskoulun ala-aste, neuvola, terveyskeskuksen vastaanottopiste ja kokoontumistiloja. Asemakaavassa on osoitettu kyseisen korttelialueen sisälle rakennusala, ajoyhteys, kaksi pysäköimispaikkaa sekä istutettavia tontin osia.

Suunnittelualueen itäosa on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Alueen eteläosasta on osoitettu havumetsäntien katualue ja saman suuntaisesti kulkee asutokerrostalojen korttelialueelta laskeutuva kevyen liikenteen väylä, Haltijapolku. Suunnittelualueen lounaisosassa on osoitettu asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Muutoin suunnittelualueen ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Pääasiassa asemakaavan muutosalue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuun ottamatta kevyen Haltijapolkua, joka laskee Havumetsäntielle.



Ote ajantasa-asetmakaavasta

3.1.4. Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Lohjan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 13.4.2011. Lohjan kaupunki on uudistamassa rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestyksen uudistamisesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunta on kokouksessaan 27.2.2014 § 16 päättänyt asettaa nähtäville Lohjan rakennusjärjestyslunnon.

3.1.5. Tonttijako ja -rekisteri

Asemakaavan muutosprosessin yhteydessä suunnittelualueelle laaditaan sitova tonttijako.

3.1.6. Pohjakartta

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pohjakarttaa ei ole tarkastettu. Tarkistetaan ennen ehdotuksen laatimista.

4. KAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne VE1 ja VE2

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle muodostuu myös kerrostaloasuntojen ja pysäköintiin tarkoitettu korttelialue sekä katualue ajoneuvoliikenteelle ja kevyelle liikenteelle.

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan osalta.

4.1.1. Korttelialue

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (VE1 ja VE2)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu alueen osa Roution- ja Jalavan koulurakennukselle, päiväkodille, liikuntahallille sekä nuorisotiloille. Kyseisille rakennuksille on osoitettu rakennusala ja sen rakennusoikeus on 8000 k-m². Korttelin kaakkoisosassa on mahdollisuus lisärakennukselle, minkä rakennusoikeus on 600 k-m².

Korttelialueen liikenne on osoitettu korttelin lounaisosaan. Havumetsäntien katualueen jatkeena on saattoliikenteelle ja pysäköintiin sekä jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat. Liikenteen on tarkoitus tapahtua kyseisellä alueella. Pysäköintialueet ovat henkilökunnan pysäköinnin ja päiväkodin saattoliikennepysäköinnin tarpeisiin. Saatto-, huolto- ja pysäköintiliikennettä risteävät koulualueelle johtavat kevyen liikenteen väylät.

Olemassa olevan liikuntakenttä ympäristöineen on varattu ohjeelliseksi lähiliikunta-alueen osaksi. Korttelialueen reunoilla on istutettava alueen osa sekä eteläosassa ulkoilureitti.

Kevyelle liikenteelle varatut alueen osat (VE1)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Linjaus on osoitettu laajentuneen koulun rakennusalan länsipuolelta. Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa sijoittuu likimäärin samaan tasoon koulurakennuksen kanssa.

Kevyelle liikenteelle varatut alueen osat (VE2)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka kulkee korttelin läpi koulun rakennusalan ja lähiliikunta-alueeksi varatun alueen osan välistä. Tämä linjaus on nykyisin käytössä.

Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialue sijoittuu asemakaavan muutoksen eteläosaan ja on osoitettu itäpuolella sijaitsevan kerrostalojen korttelialueen asukkaiden pysäköintiin. Kyseisen korttelin osalta tilanne säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutokseen tehdään tekninen muutos kortteleiden numeroinnin osalta.

Energiahuollon alue

Energiahuollon alue sijoittuu asemakaavan muutoksen eteläosaan.

Asemakaavamerkintä on päivitetty vastaamaan ajanmukaista kaavamerkintää tämän tyyppiselle maankäytölle. Kyseisen korttelin osalta tilanne säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutokseen tehdään tekninen muutos kortteleiden numeroinnin osalta.

Kerrostalojen korttelialue

Kerrostalojen korttelialue sijoittuu asemakaavan muutoksen eteläosaan. Kyseisen korttelin osalta tilanne säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutokseen tehdään tekninen muutos kortteleiden numeroinnin osalta.

4.1.2. Pinta-ala

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,4 hehtaaria.