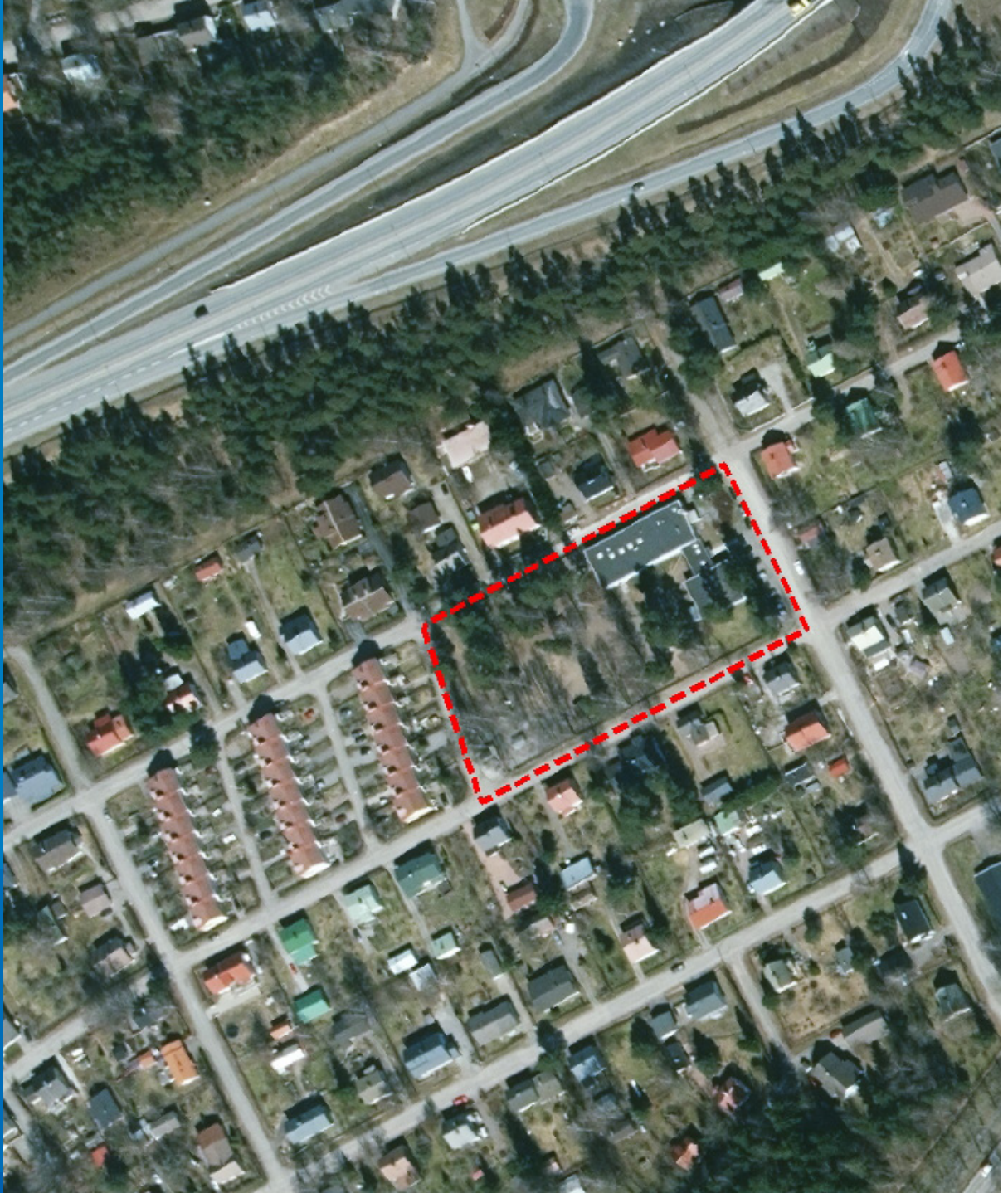




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.3.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 *Suunnittelun lähtökohdat*

L39 MÄNTYLÄN PÄIVÄKODIN TONTTI
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 157 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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
Alueen yleiskuvaus	4
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	6
Maanomistus	7
 SUUNNITTELUTILANNE	 8
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Lohjan maankäytön rakennemalli	9
Taajamaosayleiskaava	9
Asemakaavat	10
Rakennusjärjestys	11
Pohjakartta	11
Tonttijako	11
Rakennuskiellot	11
Kaava-alueen muut suunnitelmat	11
Selvitykset	11

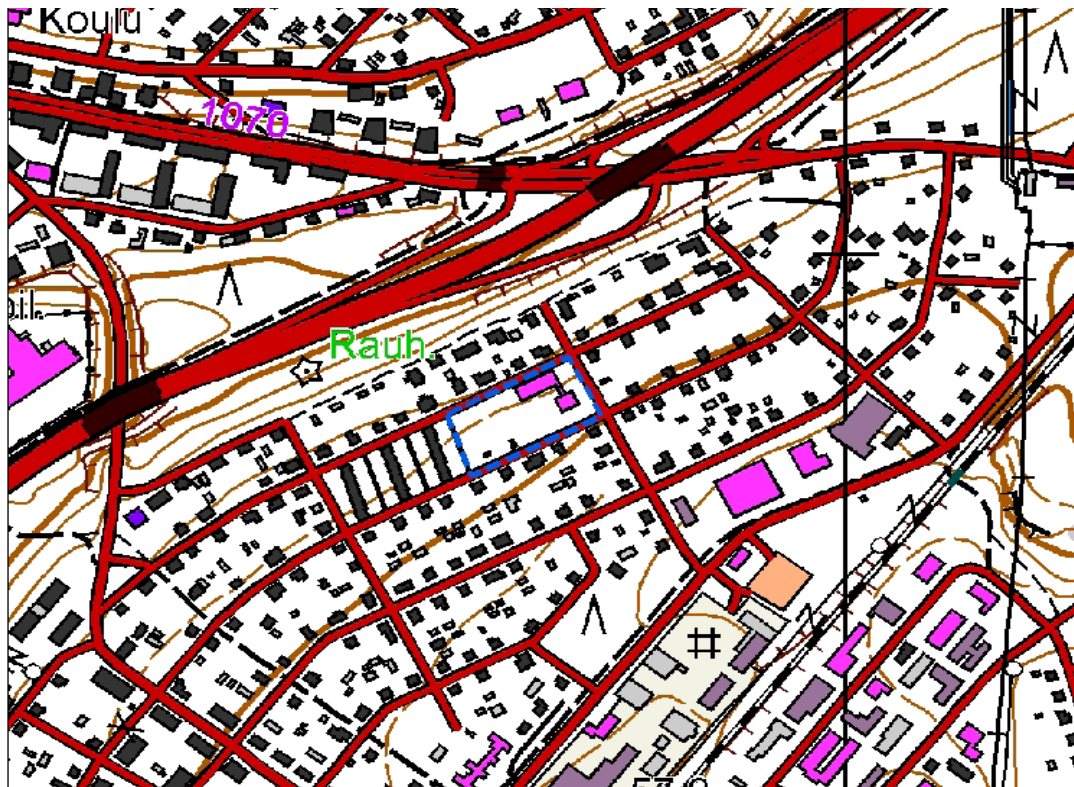
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Lohjanharjuntien eteläpuolella Metsolankadun ja Männistönkadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet, ja se on hyvin saavutettavissa. Korttelin 157 tontin koko on noin 7500 m².

Alueella toimii tällä hetkellä 1970-luvulla rakennettu noin 1500 kem² suuruinen Mäntylän päiväkotitoiminta, jolla on iso ja puustoinen aidattu piha, jonka ulkopuolella Oksasenkadun varrella on päiväkodin paikoitusalue. Männistönkadun ja viereisen 3. linjan kadun kulmauksessa on muuntamo ja viereisen asunto-osayhtiön jätehuoltopiste.

Korttelin 157 ympäristö on viereisten kortteleiden pienkerros-/rivitaloja lukuunottamatta pääosin pientaloaluetta.



Peruskartta, ote (AO 17.3.2015)



Opaskartta, ote (AO 17.3.2015)

LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisema, pinnanmuodostus ja maaperä

Alue sijoittuu harjun eteläpuolelle etelään loivasti laskevaan rinteeseen. Valtatien ja kaa-
va-alueen välissä on säilynyt Lohjan harjuluonnolle ominaista puustoa.

Metsolankadun ja Männistönkadun välinen korkeusero on noin 4,5 metriä ja maasto las-
kee myös idän suuntaan. Maaperä on hiekkaa.

Kasvillisuus

Päiväkodin pihalla ja sen reunoilla on sekapuustoa; koivuja, mäntyjä ja kuusia.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on aivan keskustan tuntumassa Keskilohjalla laajan asuinalueen muodostaman kokonaisuuden keskellä. Aluetta erottaa keskustasta valtatie 25, Lohjanharjuntie.

Ympäröivän asuinalueen tontit ovat melko isoja, noin 1100-1600 m². Harjun puoleisella osalla tonttien takaosia on melko paljon täydennysrakennettu ja tontteja on jonkin verran ko. yhteydessä myös jaettu pienemmiksi. Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella asuinrakennukset sijaitsevat kadun varrella ja talousrakennukset tonttien takaosissa. Viereiset 1.-3. linjan rivi-/pienkerrostalojen korttelialueet poikkeavat katuverkkonsa ja rakentamisen tehokkuuden osalta muusta alueesta. Ko. osalla kadut ovat pihakadun luonteisia ja rakennukset ovat korttelin keskellä niin, että molemmin puolin jää piha-alueutta autopaikkoineen.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta sen läheisyydessä Keskilohjalla asuu Tilastokeskuksen väestötilaston (7.4.2014) mukaan noin 658 asukasta. Keskustan ja lähiympäristön palvelut (mm. koulut, päiväkodit ja kaupat, vanhainkoti, palvelutalo) ovat hyvin saavutettavissa.

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä Keskilohjalla työssäkäyviä on Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston (7.4.2014) mukaan noin 269.

Virkistys

Lähin leikkipuisto on Nummentautan koulun vieressä. Virkistysuimala Neidonkeidas, jäähalli ja harjun sekä Gunnarlan ulkoilualueet ja -reitit ovat noin 1-1,5 kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Kaava-alueella rajaavat Metsolankatu, Mäntylänkatu, Oksasenkatu ja 3. linja ovat tonttikatuja. Etelämpänä sijaitseva Ratakatu on alueen kokoojkatu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Viereiset 1.-3. linjan rivi-/pienkerrostalojen korttelialueet 153-155 on rakennettu 1950-luvulla silloisen asemakaavan mukaisesti. Rakennusten muodostamaa yhtenäistä kokonaisuutta kutsutaan ns. Haka-taloiksi rakennusliikkeen nimen mukaan. Päiväkodin korttelissa on aikanaan ollut vastaava asemakaava, joka on jäänyt toteutumatta.

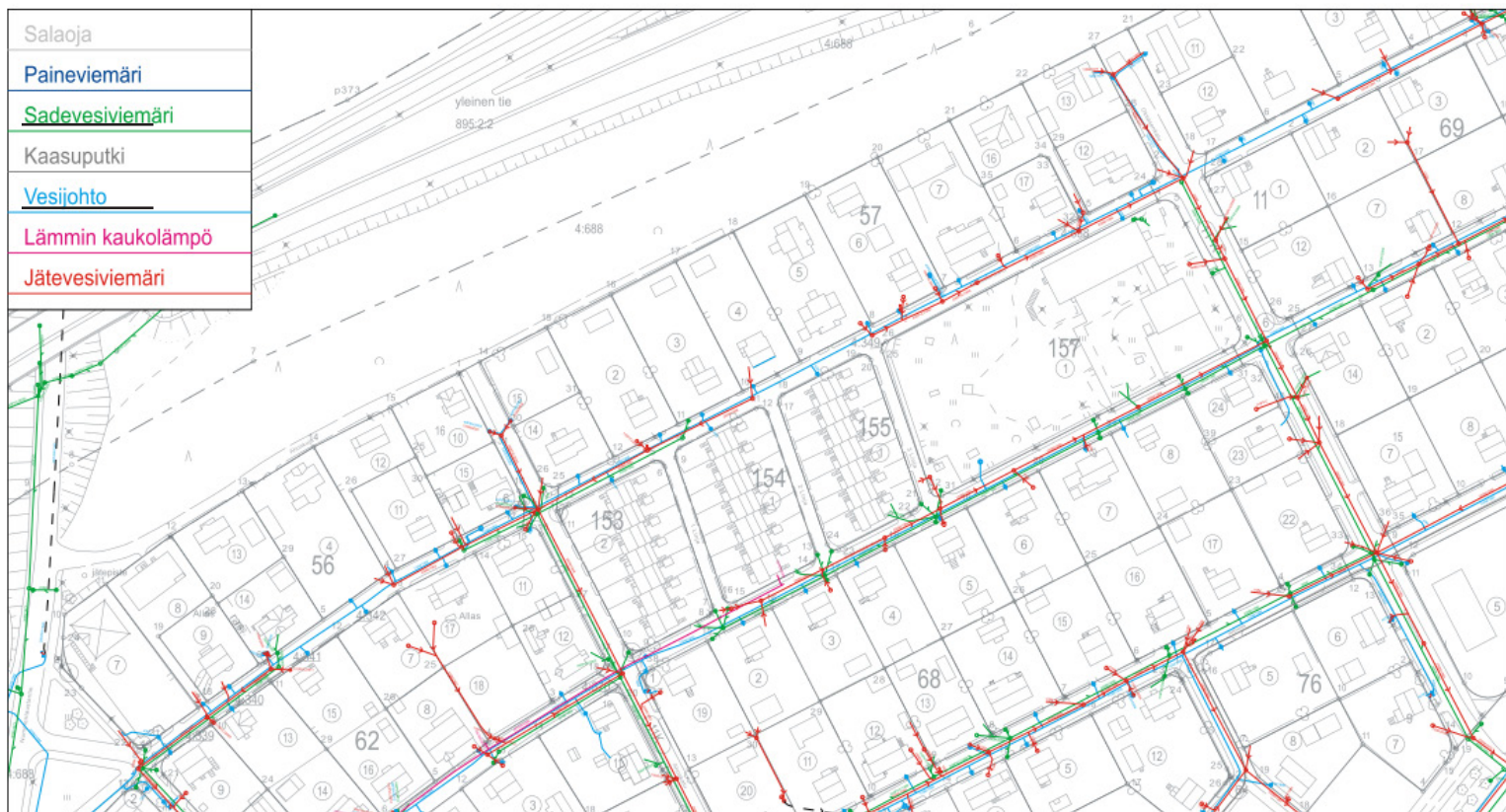
Haka-talojen alue on kaupunkikuvultaan arvokas, hyvin säilynyt ja ylläpidetty 1950-luvun rivi-/pienkerrostalojen kokonaisuus.



Näkymiä Haka-taloista talvella 2015 (AO)

Tekninen huolto

Alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät. Sadevesiverkosto ulottuu korttelin 157 osalla Männistönkadulle ja Oksasenkadulle. Kaukolämpö ulottuu 1.-3.-linjojen asuinrakennuksiin.

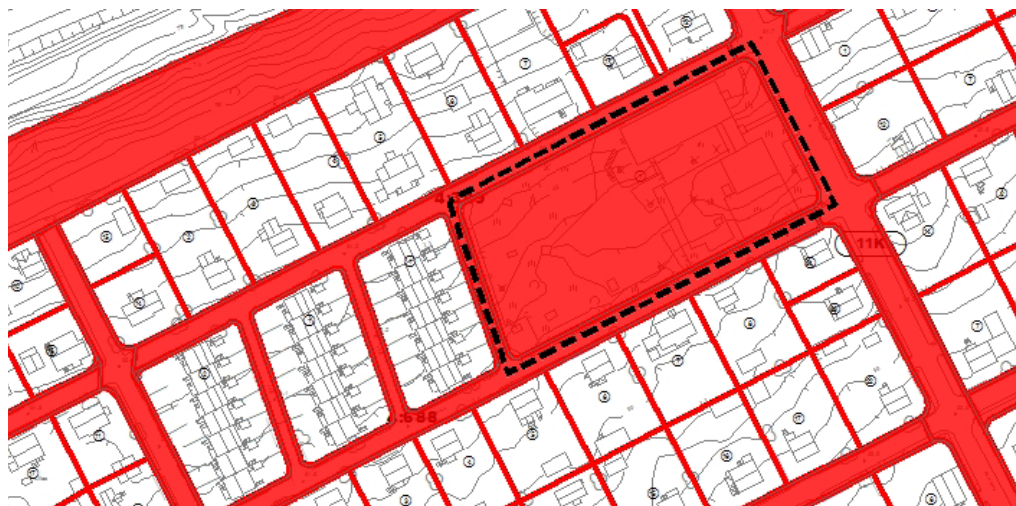


Ympäristöhäiriöt

Lohjan melutilanteen kartoituksen 2005 mukaan alueen kaava-alueen pohjoispuolella olevaan harjun puoleiseen korttelialueeseen on vuonna 1999 ulottunut valtiatieltä 55 dBA meluvyöhyke.

MAANOMISTUS

Kortteli 157, tontti ja ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Korttelit 153-155 ovat yksityisomistuksessa, 1.-3. linjan katualueet ovat kaupungin omistuksessa,



SUUNNITTELUTILANNE

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.

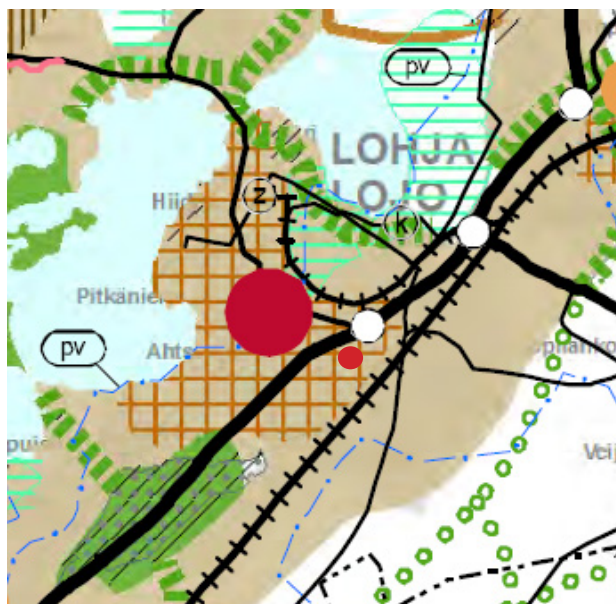
MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen 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.”

”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyn 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.

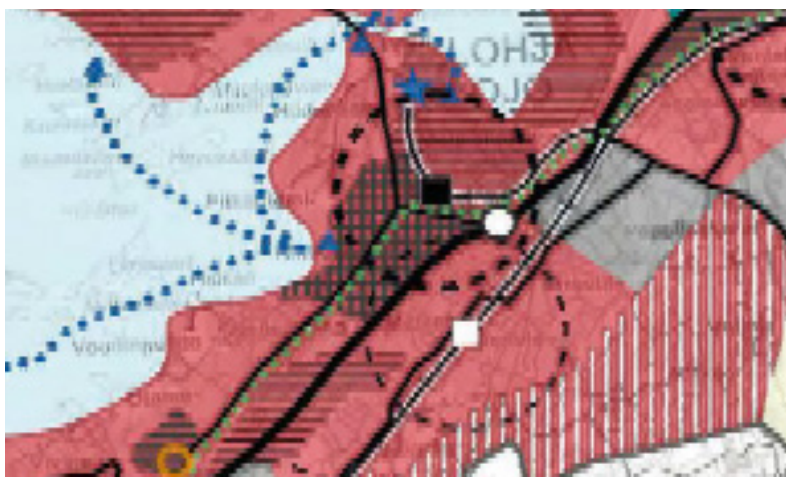


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

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. Aluetta erottaa keskustasta valtatie. Alue on Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen ja mahdollisen 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Kaava-alueen lähellä eteläpuolella oleva rautatien suuntainen Ratakatu on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037

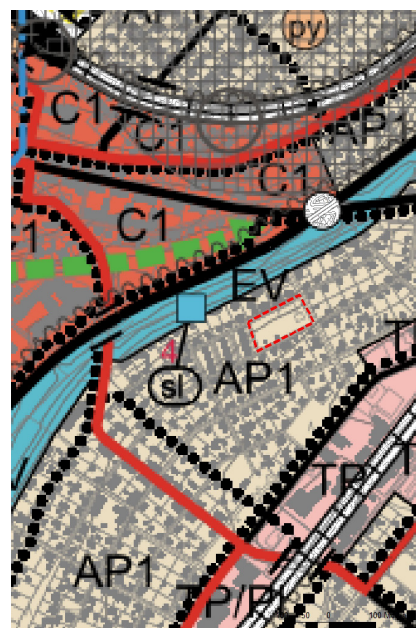
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutu-maiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Kaava-alueen erottaa valtatiestä suojaviheralue EV, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

Kaava-alue on pientalovaltaista asuinalueutta AP1, joka on tarkoitettu pääasiassa olemassaolevalle tai voimassaolevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

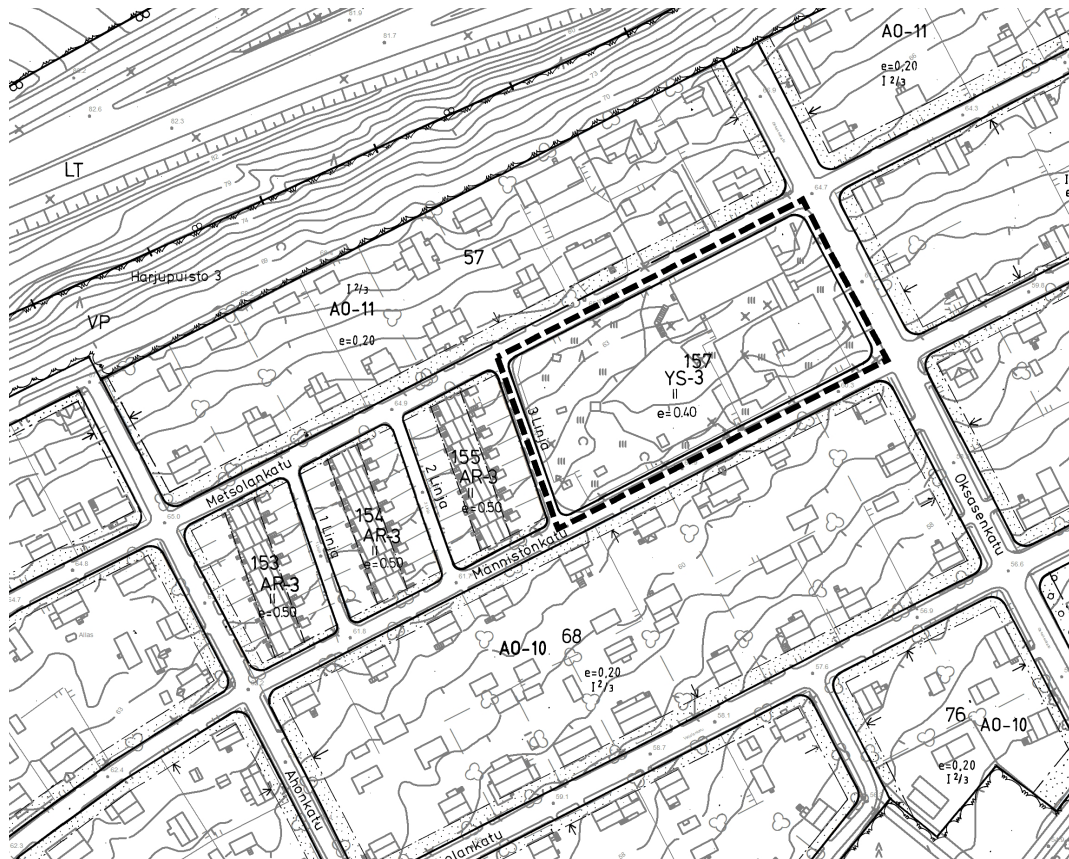
Alueen lähellä on joukkoliikennepainotteinen katu/tie Keskilohjantie, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikennedyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Ratakatu on merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi. Alueelle lähellä on lisäksi kevyen liikenteen reittejä, joiden sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Asuinalueen eteläpuolelle on osoitettu työpaikka-alueutta TP.



Ote taajamaosayleiskaavasta

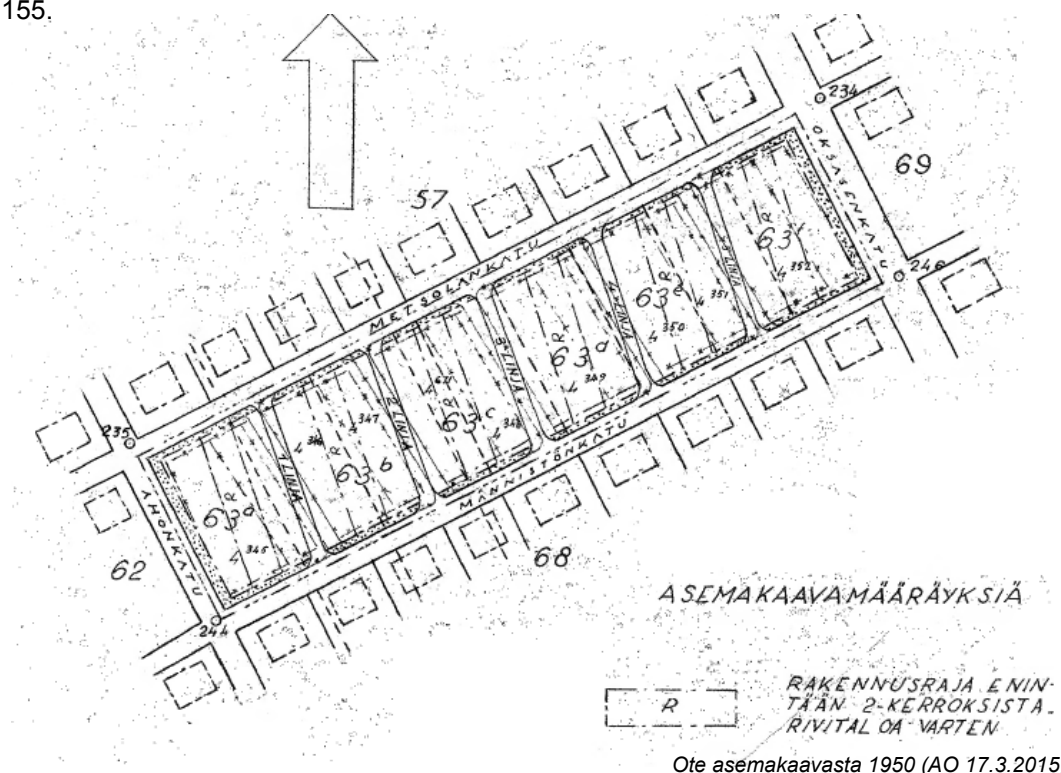
ASEMAKAAVAT

Korttelissa 157 on voimassa asemakaava AK147, joka on tullut voimaan 9.2.1970. Kortteli on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS. Korttelit 153-155 ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR.



Ote ajantasakaavasta (AO 17.3.2015)

Korttelissa 157 on 1950-luvulla ollut samanlainen rivitalojen kaava kuin kortteleissa 153-155.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

RAKENNUSRAJA ENINTÄÄN 2-KERROKSISTA RIVITALOJA VARTEN

Ote asemakaavasta 1950 (AO 17.3.2015)

Korttelinumeroita ja kaupunginosia on muutettu asemakaavalla AK207 vuonna 1981.

Muut lähialueet ovat pääasiassa erillispientalojen korttelialueita AO. Oksasenkadun leveydessä on näkyvissä alueen ensimmäisen Birger Brunilan vuonna 1929 laatiman kaavan katuhierarkia ja tavoiteltu symmetria.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011. Valtuuston 11.3.2015 hyväksymä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2015.

TONTTIJAKO

Korttelin 157 tontti 1 on lohkottu voimassaolevan kaavan mukaiseksi.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

MUUT SUUNNITELMAT

Asumisen typologiat.

- kaavatyössä on tarkoitus tutkia mittakaavaltaan Lohjalle ja ko. alueelle sopivaa uudenlaista asumista
- tavoitteena on kehittää ja tutkia kohtuuhintaista ja energiatehokasta ns. "kaupunkipientalo"- eli townhouse-tyyppiä, joka sopii Lohjan paikallisiin olosuhteisiin
- tavoitteena on tehdä yhteistyötä Aalto-yliopiston townhouse-projektin kanssa, jonka teemoihin kaava-alue luontevasti sopii

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- Lohjan melutilanteen kartoitus 2005

YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414