LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaava L13

NAHKURINRAITTI

Kaavaselostus
24.2.2015



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee:
1. kaupunginosan Anttilan korttelin 222, tontteja 5 ja 7

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. kaupunginosan Anttilan kortteli 222, tontti 11.

Asemakaavan muutos on laadittu Lohjan kaupungin kaavoituksessa.

Kaavan laatija:
asemakaava-arkkitehti Juha Anttila
juha.anttila@lohja.fi

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistöjen omistajilta 28.1.2013 päivätyllä kirjeellä.

Nahkurinraitin asemakaavan muutos (L13) sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu ensimmäisen kerran Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa. Kaavamuutosalue rajautuu Nahkurinkatuun, Linnaistenkatuun ja Laurinkatuun. Eteläsuunnassa alue rajautuu kiinteistöön n:o 444-1-222- 9.

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 2090 m².

KAAVAN TARKOITUS

Kaavan päätarkoituksena on mahdollistaa n. 3900 kerrosneliömetrin yhdistetty asuin- ja liikerakentaminen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueelle laaditaan myös erillinen sitova tonttijako.

kaava-alue opaskartalla



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan tarkoitus
Sisällysluettelo 3

2. LÄHTÖKOHDAT 4
Alueen yleiskuvaus
- Luonnonympäristö
- Rakennettu ympäristö
- Palvelut
- Työpaikat, elinkeinotoiminta
- Liikenne
- Luonnonympäristö
- Maanomistus

Suunnittelutilanne
- Uudenmaan maakuntakaava
- Taajamaosayleiskaava
- Keskustan osayleiskaava
- Voimassa olevat asemakaavat
- Rakennuskiellot, suojelupäätökset
- Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat
- Tonttijako ja -rekisteri
- Pohjakartta

3. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET 10
Kaupungin asettamat tavoitteet
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIHEET 11

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS 12

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 14

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 15

2. LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

KAUPUNKIKUVA JA YHDYSKUNTARAKENNE

Kaavamuutosalue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Lohjan ydinkeskustassa.
Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia ja se on käytössä paikoitusalueena. Tontin 7 alueella on maksullisia, yleisiä pysäköintipaikkoja 36 kappaletta. Tontti on ollut vuokrattuna Lohjan kaupungille pysäköintikäyttöä varten. Tontilla 5 on 25 pysäköintipaikkaa maanomistajan käytössä.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalueen eteläpuolella, samassa korttelissa, kiinteistössä 444-001-0222-0009 sijaitsee 2 kerroksinen toimistorakennus ja Nahkurinkadun reunassa asuinkerrostalo. Asuinrakennuksessa on kuuden asuinkerroksen lisäksi maanpäällinen kellarikerros. Pysäköinti on sijoitettu kokonaan pihakannen alle.

Muutosalueen pohjoispuolella, Linnastenkadun ja Laurinkadun risteyksessä, on yksikerroksinen liikerakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävät ”Karhutornit”. Karhutornit ovat kaksi vuonna 1959 valmistunutta asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku on VII. Tornien välissä on yksikerroksinen liikerakennusosa. Rakennukset on inventoitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007) kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Luoteessa Linnaistenkadun ja Nahkurinkadun risteyksessä sijaitsee Nahkurinkatu 10:n rakennus, joka edustaa Lohjan oloissa harvinaisen puhdastyylistä ja rikasmuotoista 1920-luvun klassismia. Rakennus on paikallisesti arvokas ja se on em. inventointiluettelossa rakennushistoriallisin perustein.

PALVELUT

Lohjan keskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

TYÖPAIKAT, ELINKEINOTOIMINTA

Alueella ei ole työpaikkoja

LIIKENNE

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Laurinkatu, joka on yksi Lohjan keskustan pääkaduista.

LUONNONYMPÄRISTÖ, YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Tontilla on sijainnut vuosina 1962-1997 polttoaineen jakeluasema. Huoltoasematoiminnan seurauksena alueen maaperä ja orsivesi pilaantuivat hiilivedyillä. Alueella on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 1998-2005. Alueen orsivettä on puhdistettu pumppaamalla tammikuuhun 2007 asti. Entisen huoltoasemakiinteistön ja sen lähikiinteistöjen orsi- ja pohjavedentilaa on seurattu vuodesta 1997 alkaen. Uudenmaan elinkeino- ,liikenne- ja ympäristökeskus katsoi päätöksessään 16.12.2013, että tarkkailu voidaan lopettaa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa

SUUNNITTELUTILANNE

Aluetta koskee Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Lohjan taajamaosayleiskaava, keskustan osayleiskaava sekä asemakaava vuodelta 1972.

Lohjalla on voimassa vuoden 2013 kuntaliitosten vuoksi kolme rakennusjärjestystä vanhan kuntajaon mukaisesti. Suunnittelualuetta edelleen koskeva Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011. Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunta on kokouksessaan 18.9.2014 § 89 päättänyt asettaa nähtäville Uuden Lohjan rakennusjärjestysehdotuksen, joka valmistunee vuoden 2015 aikana.

UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan ja 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta sekä seutukeskuksen keskustatoimintojen aluetta.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

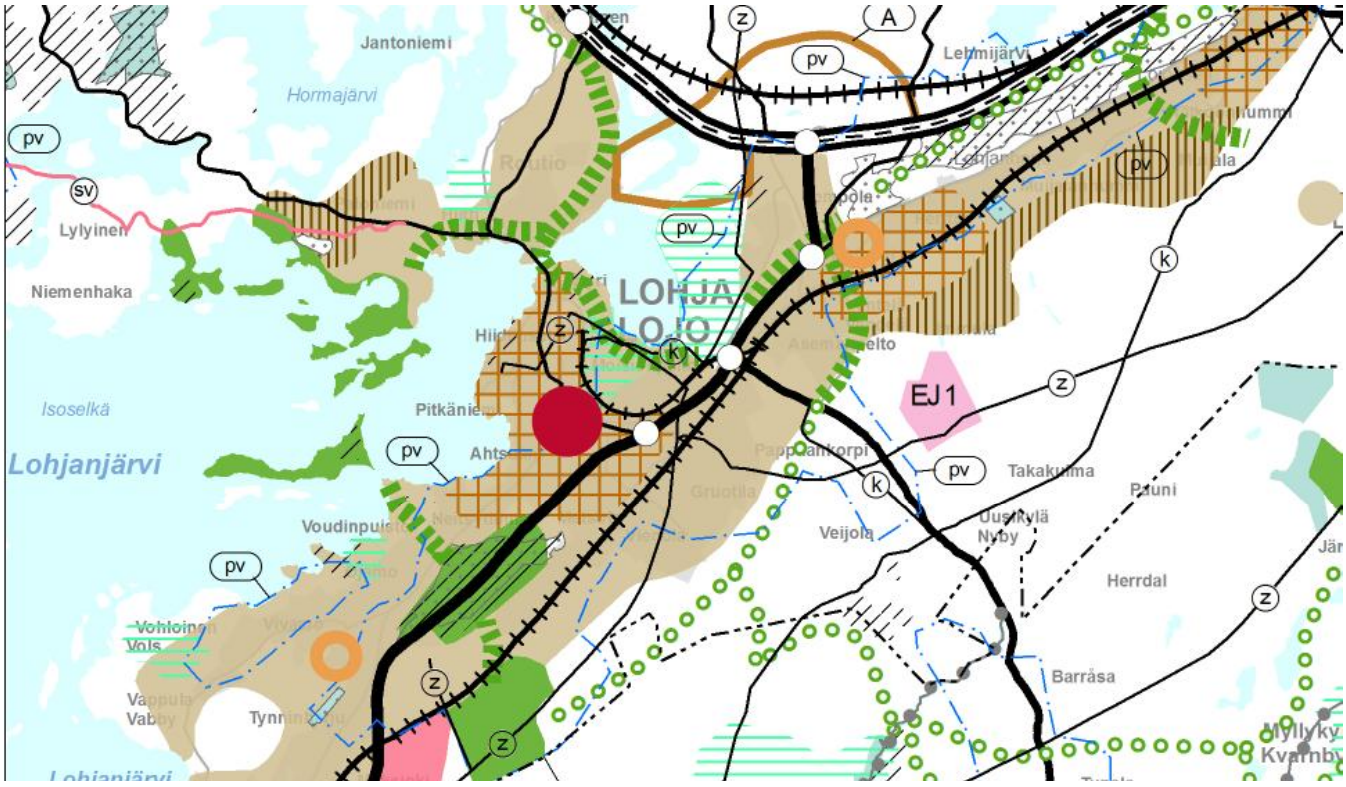
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa 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-verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon 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 -verkostoon.

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.”

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014. Yhdistelmä sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat sekä Maakuntakaava 2000.



TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C1). Korttelialuetta koskevat seuraavat määräykset:

C1 Keskustatoimintojen alue
Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014 § 3 (ei lainvoimainen).

Asemakaavan muutosalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA). Korttelialueen pohjoispuoliselle Linnaistenkadulle (Laurinkadun ja Nahkurinkadun väliselle osuudelle) on osoitettu kävelyalue tai kävelypainotteinen alue. Suunnittelualueen länsipuoleinen Nahkurinkatu on osoitettu pääkokoojakaduksi. Osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaava-alueelle tavoitteelliset kerrosluvut. Suunnittelualueelle on osoitettu tavoitteelliseksi kerrosluvuksi VI.

ASEMAKAAVA

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 30.6.1972. Asemakaavassa muutosalueen käyttötarkoitukseksi on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ajantasa-asemakaavassa kaavamerkintänä AL-6). Asemakaavassa korttelin 222 rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=1,30. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelialuetta koskee seuraava määräys:

AL-6 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelista tulee rakentaa 1/6 asuntokerrosalaa vastaava pinta-ala yhtenäistä vapaa- ja leikkialaa. Rakentamisen yhteydessä on korttelialueella rakennettava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka 50 m² liikekerrosalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa myös pihamaan alle.”

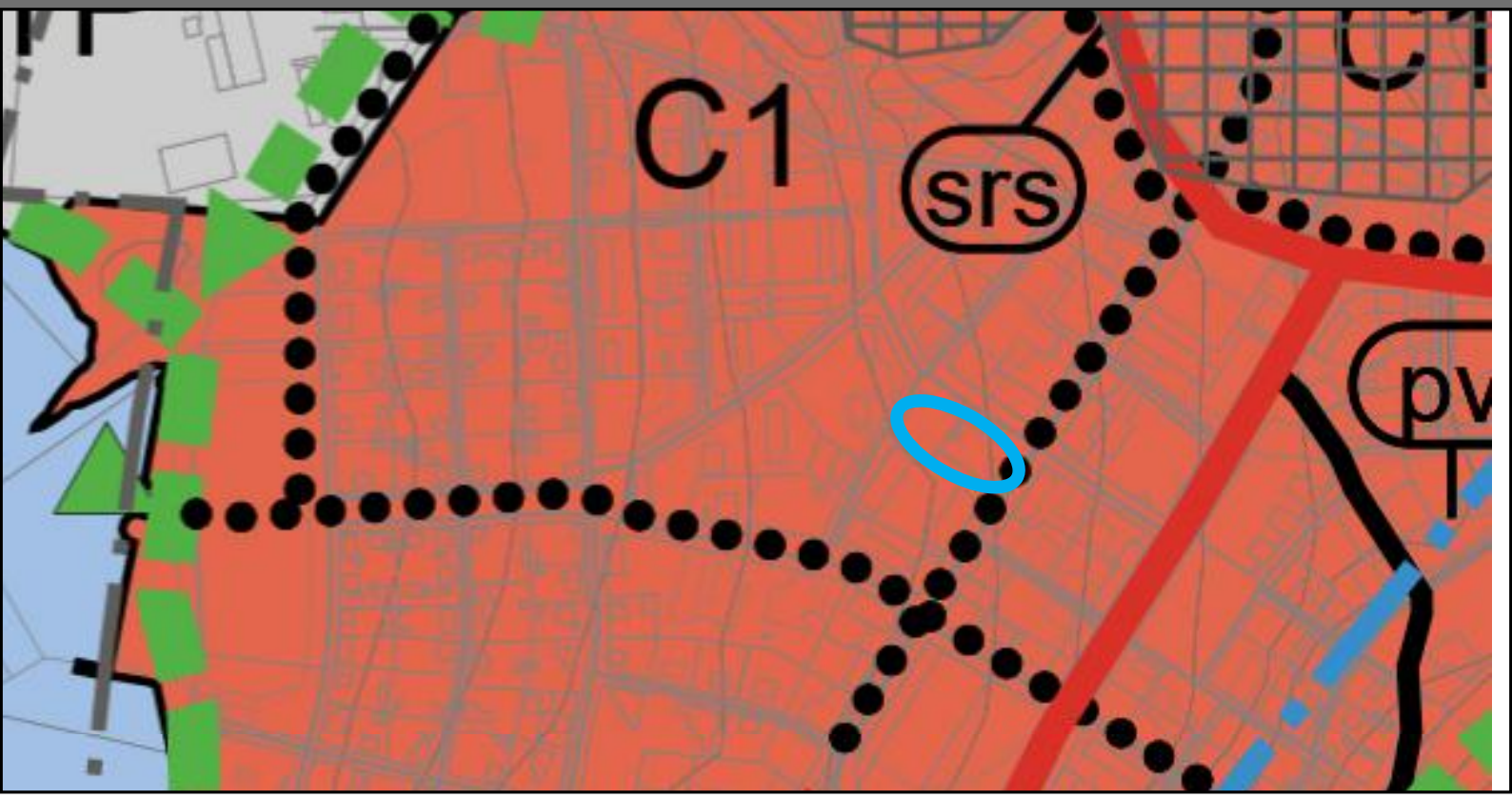
Voimassa olevassa asemakaavassa myymälän rakennusala on osoitettu sitovalla merkinnällä korttelialueen pohjoisosaan. Suurimmaksi toteutettavaksi kerrosluvuksi määrätään II. Kaavamuutosaluetta koskeva autosäilytykseen varattava alue on osoitettu tontin 5 eteläreunaan. Samaan tontin osaan kohdistuu myös määräys jalankululle osoitetusta korttelinosasta, jolla on huoltoajo sallittu.

Voimassa olevan tonttijaon mukaan nykyinen laskennallinen rakennusoikeus tontille 7 on n. 1480 k-m² ja tontille 5 n. 1235 k-m². Tontin 5 kiinteistöraja sijaitsee osittain katualueella ja tämä alue ei määrittele tehokkuusluvun mukaista rakennusoikeutta. Asemakaavan muutosalue noudattelee voimassa olevan asemakaavan korttelirajoja.

Alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alue on rakentamaton.

Vireillä olevat asemakaavamuutokset suunnittelualueen läheisyydessä

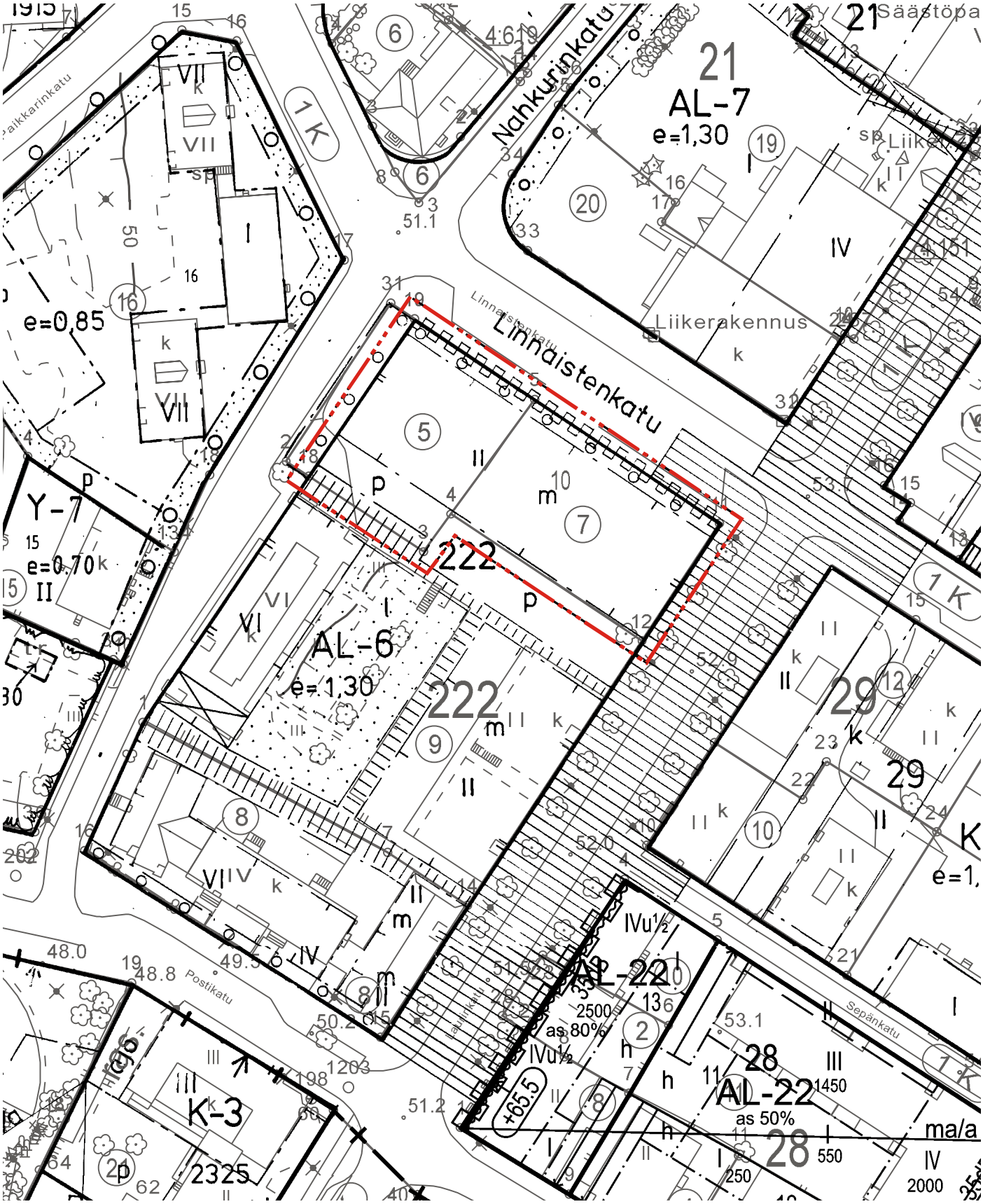
Muutosalueen pohjoispuolella Linnaistenkadun varrella sijaitsee alue, jolla on vireillä asemakaavan muutos (Asemakaavamuutos Nahkurintori L1). Muutoksen päätarkoitus on mahdollistaa kaupan suuryksikön toteutuminen Nahkurintorin alueelle. Asemakaavaehdotus on ollut MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 21.3-19.4.2013 välisen ajan. Nahkurintorin kaavamuutos on seuraavaksi etenemässä hyväksymisvaiheeseen. Kaava sallisi kerrosluvultaan IV:n kauppa ja palvelukeskuksen rakentumisen Linnaistenkadun varteen. Kauppakeskuksen yksi pääsisäänkäynneistä tulisi sijoittumaan Linnaisten- ja Laurinkadun risteykseen. Kaavalla suojellaan Nahkurinkatu 10:ssä sijaitseva rakennus.



Ote taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella





Ote ajantasaasemakaavan ja pohjakartan yhdistelmästä, josta ilmenee asemakaavamuutosalueen rajaus

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa tai suojelupäätöstä.

TEHDYT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007, Katariina Ockenström 2002

Ympäristömeluselvitys raportti PR3334-Y01, Promethor Oy 27.11.2014

Lausunto liittymisestä katuverkkoon, Jouni Ikäheimo Trafix Oy 10.2.2015

Ilmanlaatu Uudellamaalla 2011, Elinkeino- , liikenne ja ympäristökeskus, raportteja 97/2012

Ilmanlaatu Uudellamaalla 2012, Elinkeino- , liikenne ja ympäristökeskus, raportteja 54/2013

TONTTIJAKO JA -REKISTERI

Alueen tonttijako tehdään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

POHJAKARTTA

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

3. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavamuutoksen päätavoite on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Maaomistajien tavoitteena on saada aikaan kaavamuutos, jolla voidaan toteuttaa vähintään viisi-kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Maankäyttösopimus on tehtävä kaavan ehdotusvaiheessa ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

TOIMIVA ALUERAKENNE

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä.

Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIHEET

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistöjen omistajilta 28.1.2013 päivätyllä kirjeellä.

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 27.8.2013 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 9.9.- 8.10.2014, ja siitä saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavamuutoksesta laadittiin kolme vaihtoehtoista luonnosvaihtoehtoa A, B ja E .

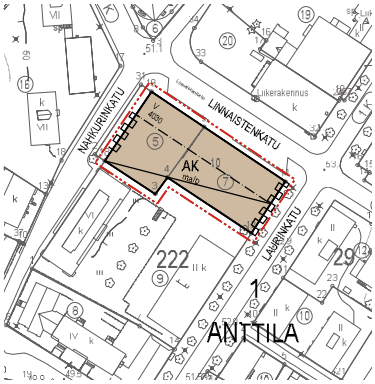
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokokouksessaan 9.6.2014 vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asetti luonnosvaihtoehdot valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 18.8.-18.9.2014 MRA 30 §:n mukaisesti. Aineistosta pyydettiin myös lausunnot, joita saatiin 9 kappaletta. Valmisteluaineistosta ei jätetty yhtään mielipidettä. Useimmissa lausunnoissa pidettiin vaihtoehtoa B sopivimpana jatkosuunnittelun pohjaksi.
Kaavoituksessa on laadittu asemakaavan muutosehdotus joka perustuu luonnosvaihtoehtoon B. Rakennussuunnittelu on ollut vireillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen laatimisen kanssa.

Lausuntojen perusteella alueen melutasoista on laadittu selvitysPromethor Oy 27.11.2014. Samoin on pyydetty lausunto liikennesuunnittelijalta (Trafix Oy, Jouni Ikäheimo 10.2.2015) Linnaistenkadun ajoliittymän vaikutuksista keskustan osayleiskaavan mukaiseen kävelypainotteiseen keskusta-alueeseen.

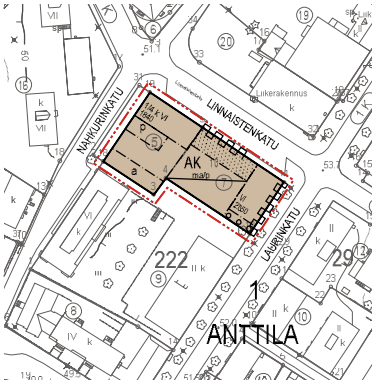
Valmisteluvaiheen kuuleminen,
luonnosvaihtoehdot

A



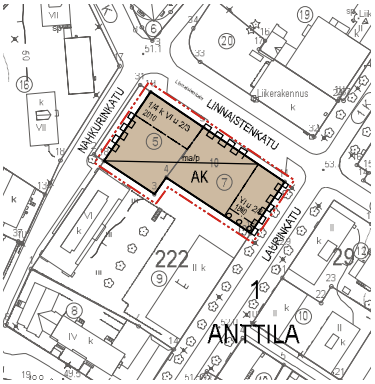
- V kerroksinen lamellitalo
- autopaikat pihakannen alla ja kellarissa
- ajoliittymä Nahkurinkadulta
- 4030 k-m²

B



- ¼ k VI ja VI kerroksiset pistetalot
- autopaikat katoksessa, avopaikkoina, pihakannen alla ja kellarissa
- ajoliittymä Nahkurinkadulta ja Linnaistenkadulta
- 3890 k-m²

E



- ¼ k VI u ⅔ ja VI u ⅔kerroksiset pistetalot
- autopaikat pihakannen alla ja kellarissa
- ajoliittymä Nahkurinkadulta ja Linnaistenkadulta
- 3870 k-m²

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

MITOITUS

Kaava-alue on kooltaan n. 2090 m². Alue on kokonaisuudessaan osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3900 kerrosneliömetriä. Määrä on jaettu kahdelle rakennusalalle jotka sijaitsevat katujen kulmissa.

Rakennukset voivat olla kerrosluvultaan enintään VI u ⅔, eli ullakon tasalla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään ⅔ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Jotta ei muodostuisi korkeaa ikkunatonta sokkelikerrosta, Nahkurinkadun puoleisella rakennusalalla sallitaan lisäksi käyttää kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi ¼ rakennuksen suurimman kerroksen alasta pääasiassa liiketilaa varten.

Korttelin kerrosalasta on vähintään 200 m² varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti ympäröivien katujen kulmiin molemmissa rakennuksissa.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Asemakaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan n. 80 asukasta, lisäys nykyiseen tilanteeseen 80 asukasta.

PALVELUT

Lohjan keskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

JULKISIVUT, SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen. Rakennusten julkisivujen tulee olla materiaaliltaan ja väritykseltään yhtenäiset, muita materiaaleja ja värejä saa käyttää vain, jos ne muodostavat selkeästi erillisen rakennusmassan. Rakennusten maantasokerrosten julkisivupinta voi olla edellä mainitusta poiketen eri materiaalia kuin muu seinäpinta. Katujen varsilla julkisivujen tulee olla kiviaineiset ja värityksen tulee olla lämpimän vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

ULKOTILAT

Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat sijoitetaan ensisijaisesti rakennusten pohjakerrokseen. Pihakannelle saa rakentaa vain oleskeluun liittyviä rakennelmia.

Kaava-alueen tonttien suhteellinen kapeus vaikeuttaa rakennussuunnittelua. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelualue on merkitty kaavakarttaan ohjeellisella aluerajalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 ja 167 §:en vaatimus asuinrakennuksen yhteyteen järjestävästä riittävästä ulkotilasta leikkipaikkoja ja oleskelu-alueita varten, ja että ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta sekä että oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset, ratkaistaan rakennusluvituksen yhteydessä tarvittaessa rakenteellisin keinoin.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Pihakansi sekä rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään

- yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti,
- yksi vierasautopaikka kutakin porrashuonetta kohden, sekä
- yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohden.

Korttelialueen autopaikoista tulee vähintään 50 % rakentaa pihakannen alle tai asuinrakennusten pohjakerrokseen.

LIIKENNE

Keskustan osayleiskaavassa Laurinkatu ja Linnaistenkatu on esitetty ”kävelyalueena tai kävelypainotteisena alueena”. Voimassaolevissa asemakaavoissa Laurinkatu on kävelykatu.

Liikennesuunnittelijan lausunnossa (Lausunto liittymisestä katuverkkoon, Jouni Ikäheimo Trafix Oy 10.2.2015) liittymisestä katuverkkoon todetaan mm.

että: keskustan liikenneverkon kehityksen kannalta olisi parasta jos kortteliin ajoa Linnaistenkadulta ei sallittaisi, vaan kaiken pysäköintiliikenteen tulisi tapahtua Nahkurinkadun kautta. Toisaalta pihakannelle rakennussuunnitelmassa (Arkkit.tsto Jukka Turtiainen OY) osoitettu autopaikkojen määrä (7 kpl) on niin pieni ettei siitä aiheudu haittaa kävelypainotteiselle kadulle. Näin ollen ajoyhteys voidaan sallia myös Linnaistenkadulta.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Alueen melutasoista on laadittu selvitys (Promethor Oy 27.11.2014).

”Laskennan perusteella vuoden 2035 ennusteliikenteellä melutaso ylittää päiväajan ohjearvon vähäisesti osalla leikki- ja oleskelualuetta. Ohjearvon ylitys on noin 0,5…1 dB(A). Yöajan ohjearvo leikki- ja oleskelualueella täyttyy. Päiväajan melutaso saadaan ohjearvon mukaiseksi esimerkiksi sijoittamalla pihan Linnaistenkadun puoleiseen reunaan melueste.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoero ∆L) tieliikennemelua vastaan ovat sisämelun ohjearvojen täyttymiseksi kohteessa suurimmillaan 30 dB(A). Alueen linja-autoliikenteestä johtuen suosittelemme kuitenkin eristävyysvaatimuksiksi Laurinkadun puoleisella julkisivulla 32 dB(A), jotta raskaiden ajoneuvojen ohiajoista aiheutuvat äänet eivät nouse häiritseviksi sisätiloissa. Esitetty 32 dB(A):n suuruinen vaatimus luokitellaan normaaliksi.

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti, mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa laskennan perusteella 65 dB(A) kaikilla julkisivuilla. Näin ollen huoneistot voidaan melun näkökulmasta katsottuna sijoittaa vapaasti.”

MUUTA

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

• melu- ja pölyhaittojen ehkäisy on huomioitu kaavassa
• koetun kaupunki- ja kulttuuriympäristön eheytyminen

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN

• mahdollistaa keskusta-alueen asukasmäärään lisäämisen
• täydentää ja tiivistää keskustan rakennetta, hyödyntää olemassaolevaa infrastruktuuria ja keskustan palveluita
• autopaikkanormi on sopeutettu alueen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja sijaintiin kävelypainotteisella alueella kaupungin ydinkeskustassa

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

• Tukee viihtyisän katutilan ja kohtaamispaikkojen muodostumista
• Korttelialueelle muodostuu keskusta-aluetta elvyttävä viheralue.
• Suurmaiseman huomiointi suunnittelussa.

VAIKUTUKSET ILMASTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

• Rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöön.
• edullinen sijainti mahdollistaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikennevaihtoehtoina.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman.

Lainvoimainen kaava antaa mahdollisuuden hakea rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kaavan mukaiseen rakentamiseen.

LOHJA 24.2.2015

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
Kaavoituspäällikkö