



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 22.11.2017 / 06.04.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO , KORTTELIN 490 OSAN, KORTTELIN 1596 OSAN SEKÄ 10.
KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS, KORTTELIN 1597 OSAN JA
LIIKENNEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

0 PERUSTIEDOT

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan nimi ja tarkoitus
- Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
- Käsittelyvaiheet
- Osallistuminen ja vuorovaikutus

1 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

- Alueen yleiskuvaus
- Luonnonympäristö
- Rakennettu ympäristö
- Suunnittelutilanne

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
- Prosessin aikana syntynyt tavoitteet

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

- Asemakaavan kuvaus
- Arviodut vaikutukset

4 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

- Asemakaavan kuvaus
- Arviodut vaikutukset
- Kaavan toteutuminen

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L6 Ojamonharjuntie, 9. kaupunginosa Ojamo kortteleiden 490 ja 1596 osan ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas korttelin 1597 osan sekä katu ja liikennealueen asemakaavan muutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 ha.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 9.kaupunginosa Ojamo, osa korttelista 490, osa korttelista 1596 ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas, osa korttelista 1597 sekä katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue on osa Tynninharjun kaupallista keskusta

Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä. Alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun, Vappulantiehen ja Sairaالاتiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan tarkoituksena on parantaa suunnittelualueen liikenneturvallisuutta varaamalla riittävät katualueet kiertoliittymien toteuttamiselle. Suunnittelualue on rajattu tarkentuneiden Ojamonharjuntien kiertoliittymäsuunnitelmien johdosta.

KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 6.4.2017 § 36 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.4.-10.5.2017.

Ympäristölautakunta päätti 15.12.2011 § 281 asettaa Ojamon kaupunginosan korttelin 490 Citymarketin aluetta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemakaavamuutos on tullut vireille 17.1.2012 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.1.-17.2.2012.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä kokouksessaan 25.8.2015 L6 Ojamo (Citymarket) asemakaavan muutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi. Asemakaavan L6 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat - aineisto pidettiin nähtävillä 9.10.- 30.11.2015.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä ja alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun, Vappulantiehen ja Sairaالاتiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä. Suunnittelualueelle sijoittuu Tynninharjun alueen suurin päivittäistavarakauppa K-Citymarket. Kaava-alueen rajausta voi tarkentaa kaavoitusprosessin aikana.



Kuva 1. Suunnittelualueen alustava rajausta opaskartalla.

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS, MAISEMARAKENNE JA MAAPERÄ

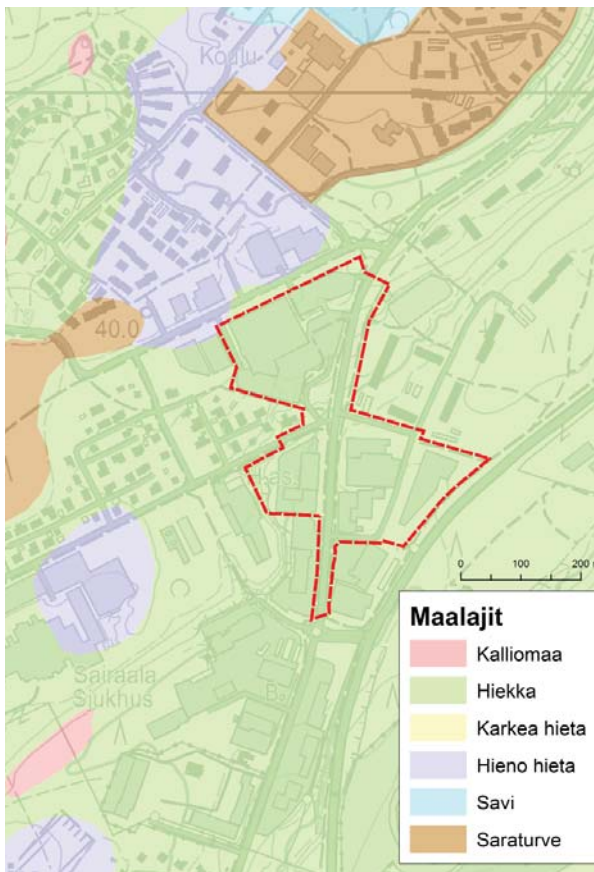
Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Tynninharjulle (Lohjanharjun laelle ja rinteeseen). Korkeuserot alueella vaihtelevat n. +63...+82 mmpy välillä. Maaperä on hiekkaa.

POHJAVESI

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle.

KASVILLISUUS

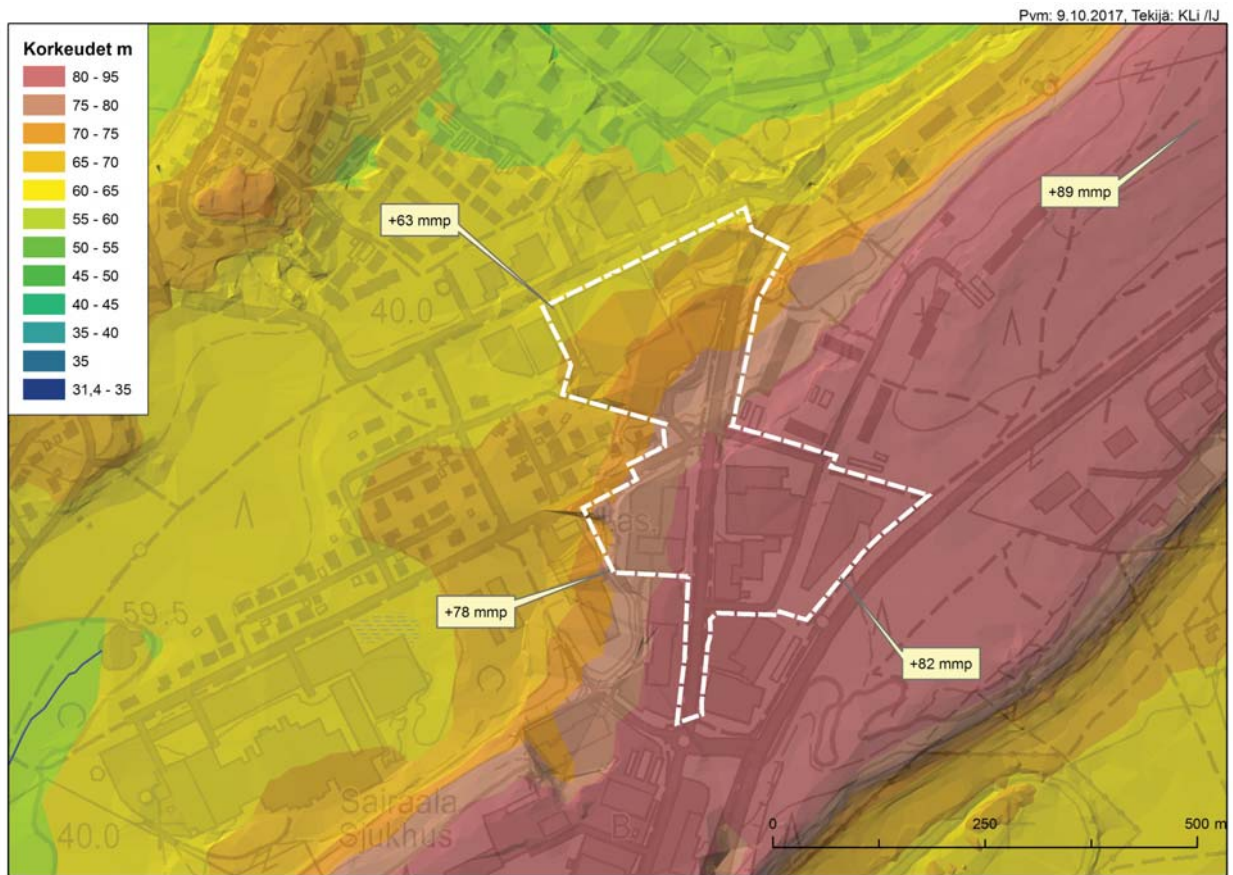
Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta istutettavia tontinosia lukuunottamatta. Vappulantien ja Ojamonharjuntien välisellä alueella on maisemassa erottuvia puustoisia saarekkeita, joissa kasvaa mm. suuria mäntyjä ja koivuja. Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.



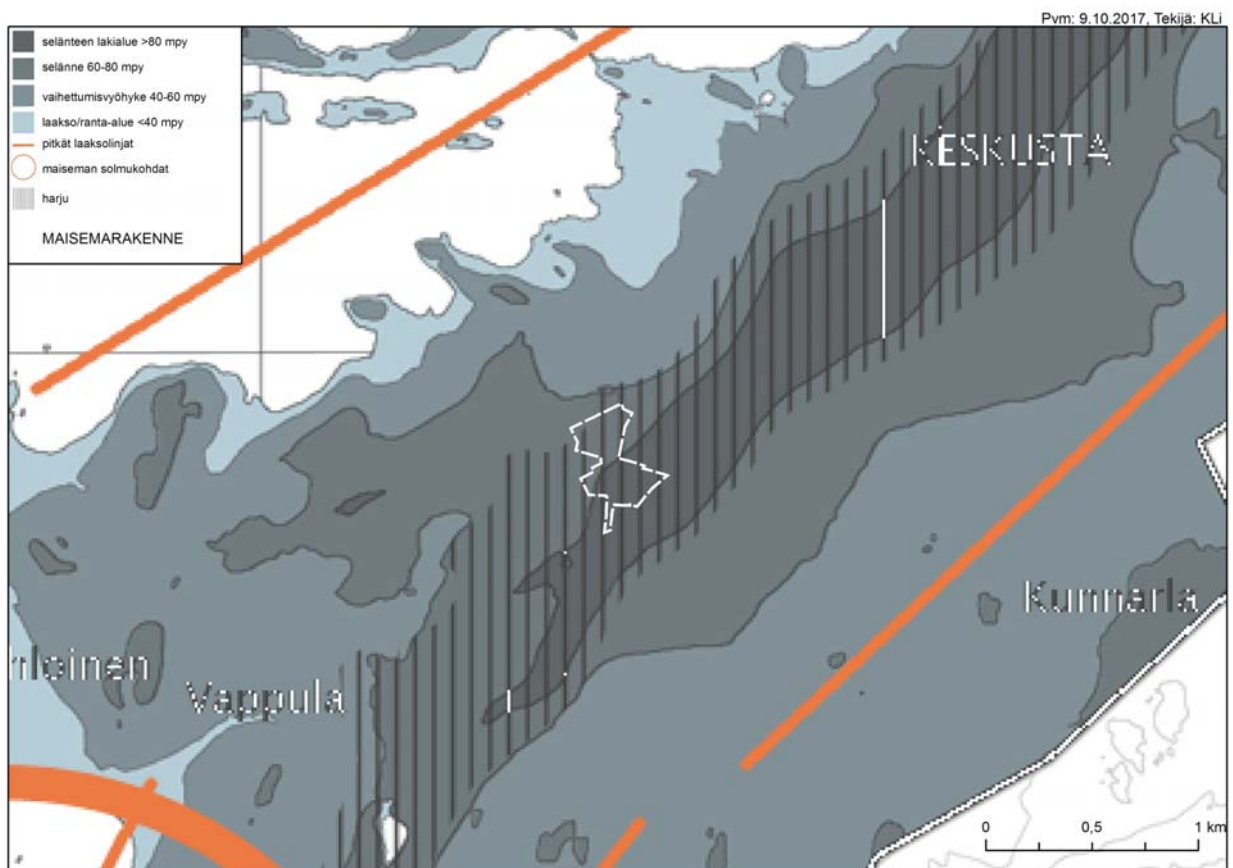
Kuva 2. Maaperä/GTK.



Kuvat 3-4. Puustoa Vappulantien ja Ojamonharjuntien varsilla 12.8.2015.

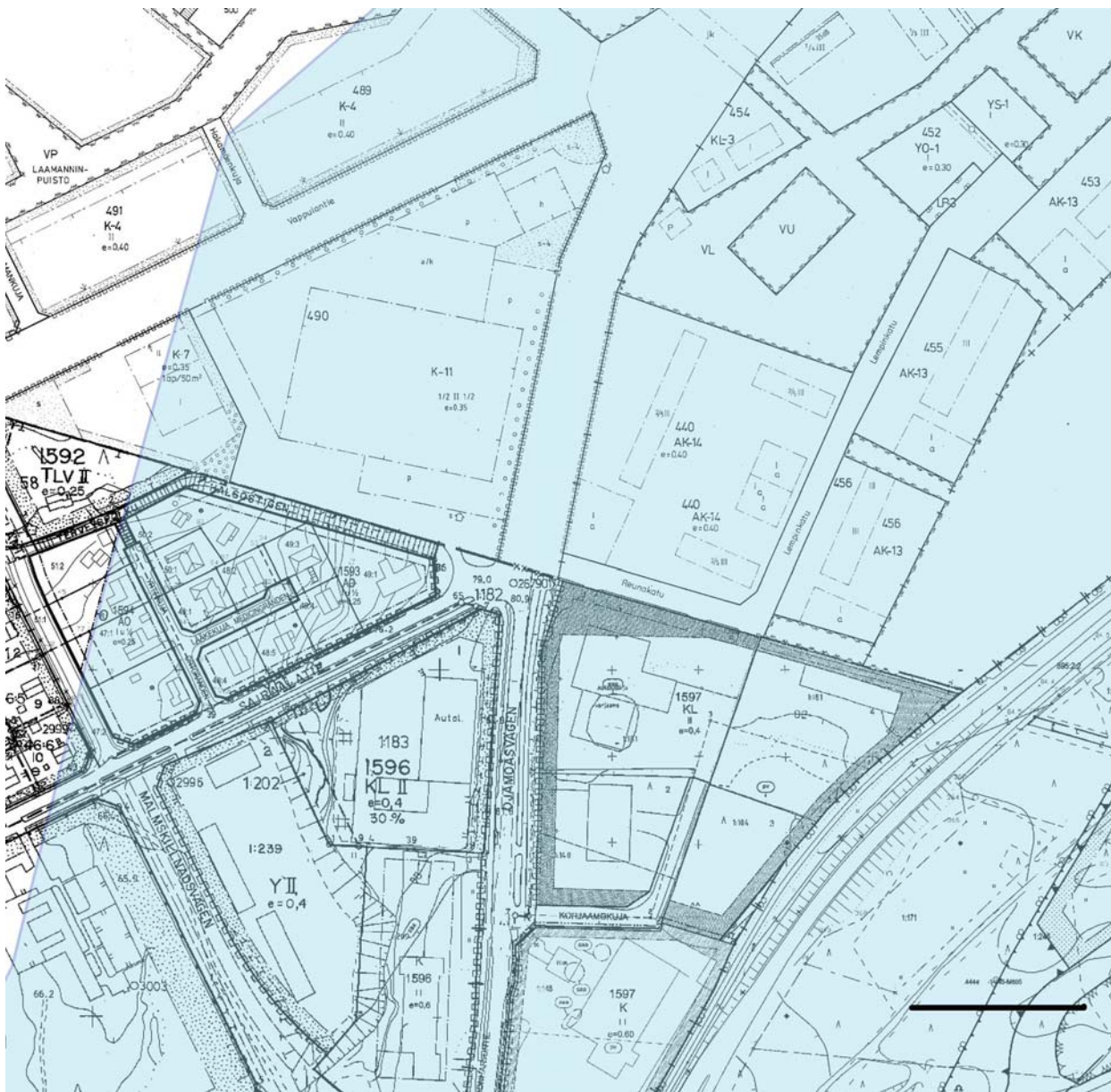


Kuva 5. Topografia.



Kuva 6. Maiseमारakenne.

1 LÄHTÖKOHDAT



Kuva 7. Pohjavesialue (vaaleansininen alue).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

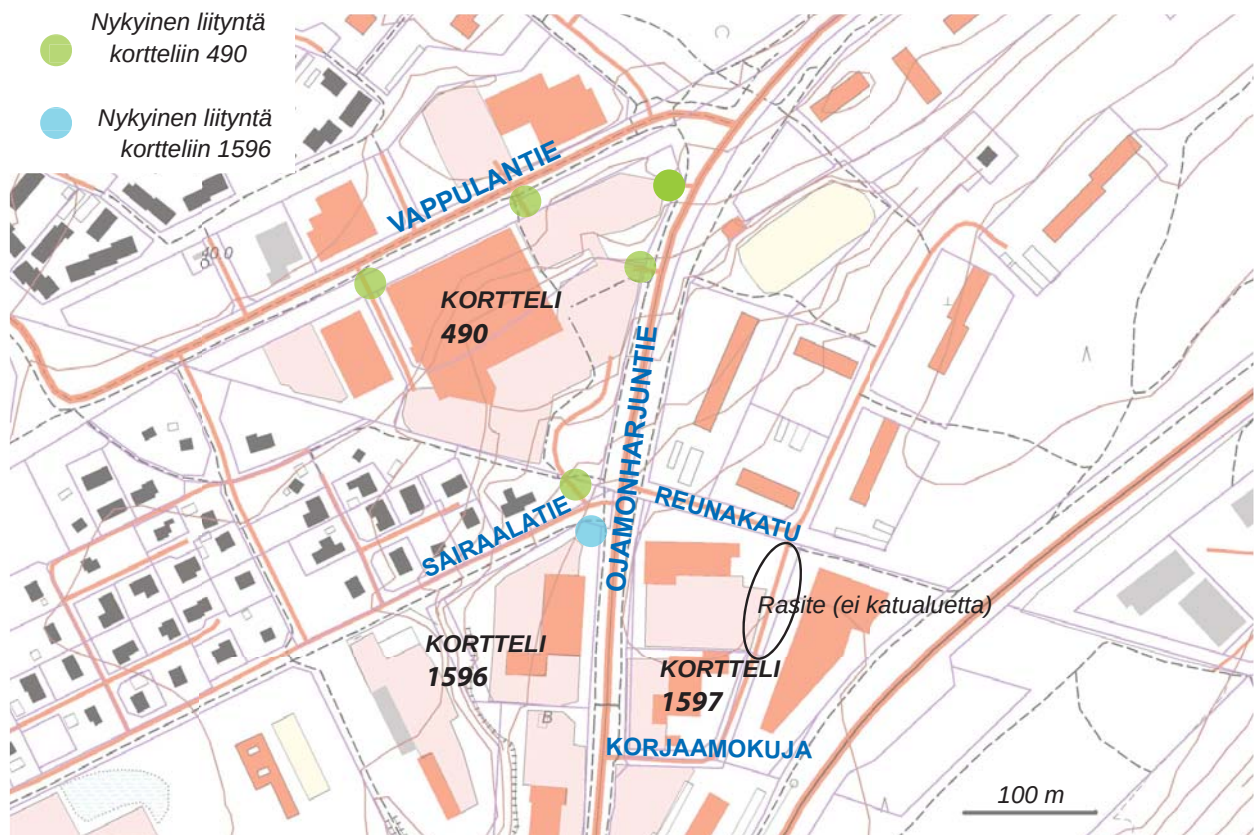
Kaavanmuutosalueella ei ole asukkaita. Lähimmille Ojamon, Vappulan ja Maksjoen asuinalueille sijoittuu 1,5 kilometrin säteellä suunnittelualueesta n. 5500 asukasta. Suunnittelualueella on n. 150-200 työpaikkaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi päivittäistavarakauppaa (K-Citymarket ja Lidl), apteekki, kampaaja, Posti, ravintola (Subway), Alko, kaksi kodinkoneliikettä (Gigantti ja Power), huonekaluliike (Jysk), eläintarvikeliike (Musti & Mirri), rengasliike (Euromaster) sekä grillikioski, Lohjan Autopalvelu ja Würth. K-Citymarketin pihalla on Rosk´n Roll Oy Ab:n Ekopiste.

LIIKENNE

Suunnittelualueen läpi kulkee Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen nauhataajaman pääväylä, Ojamonharjuntie. Ojamonharjuntie on myös Lohjan keskustan ja eteläisen Lohjan välisen julkisen liikenteen pääväylä. Vappulantie on merkittävä kokoojaväylä. Myös Vappulantien kautta kulkee julkisen liikenteen vuoroja. Linja-autopysäkit sijoittuvat Ojamonharjuntielle mäen laelle ja sen alapuolelle.

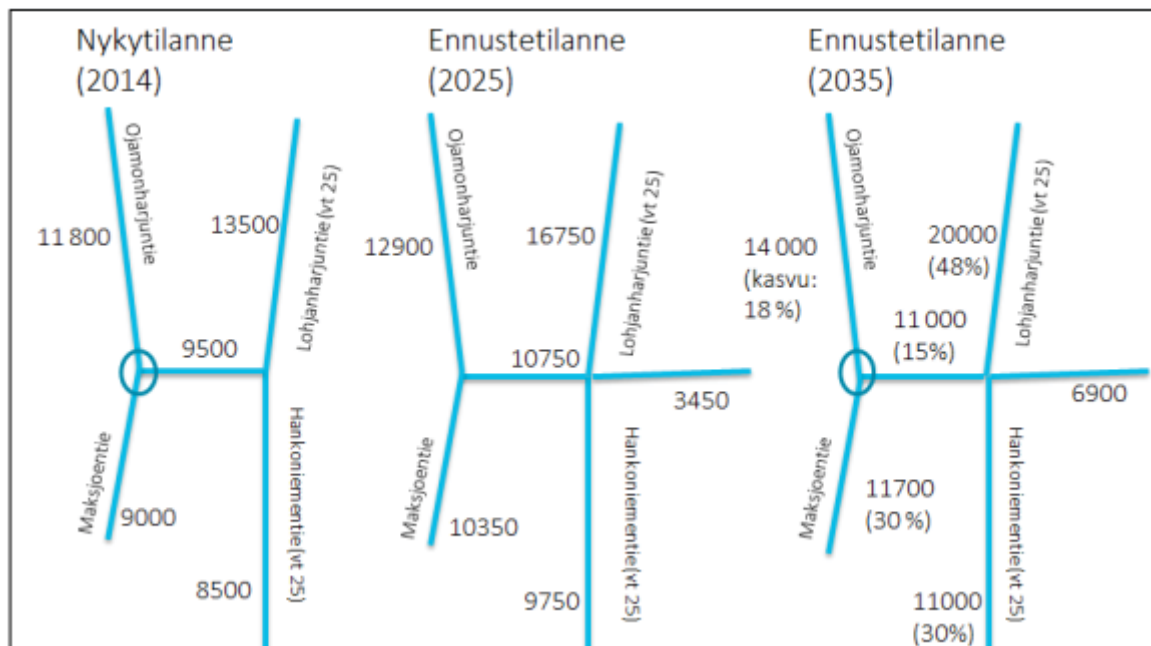
Kortteliin 490 on nykyisellään 5 liittymää: kaksi Vappulantieltä, kaksi Ojamonharjuntieltä ja yksi Sairaالاتieltä. Kortteliin 1597 on kulku Ojamonharjuntieltä Korjaamokujan liittymästä sekä Reunakadun kautta. Korjaamokujan jatkeena on on korttelin sisäinen ajoväylä, joka jatkuu Reunakadulle saakka.



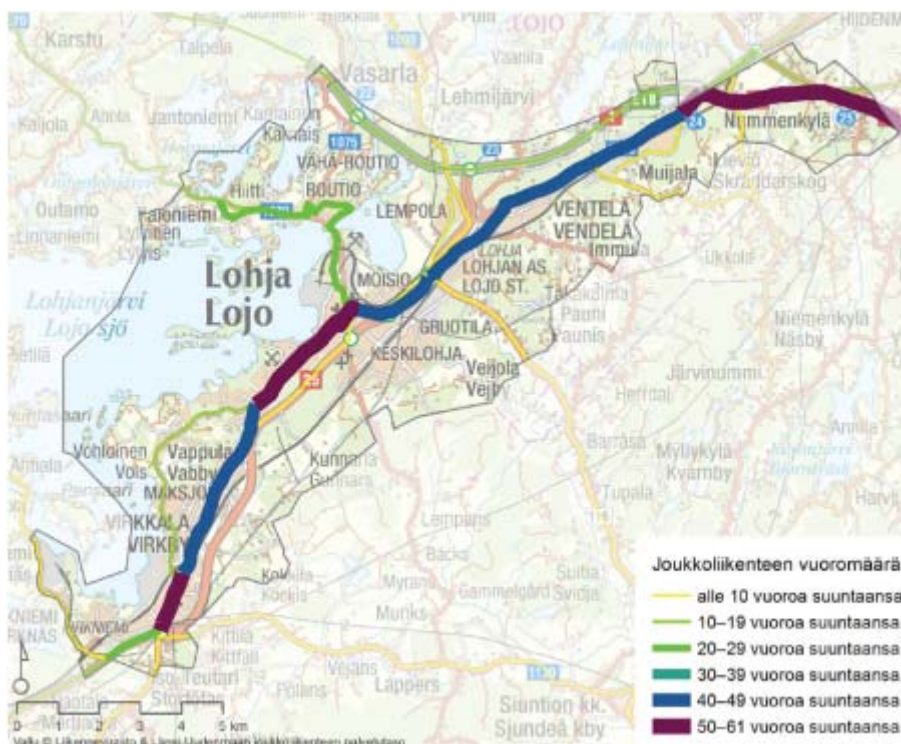
Kuva 8. Katuverkosto maastotietokannassa (muokattu :TL-E 12.8.2015 / IJ 9.10.2016).



Kuva 9. Ilmakuva alueelta 2016 (kaava-alue keltaisella, kiinteistörajat punaisella)



Kuva 10. Liikennemäärät Ojamonharjuntieellä, Tynninharjun nykyisessä kiertoliittymässä ja Vt 25:n liittymässä v. 2014 ja ennustetilanteissa. (Lähde: Valtatien 25 Tynninharjun liittymän toimivuustarkastelut 31.3.2014, Sito).



Kuva 11. Joukkoliikenteen vuoromäärät (Lähde: Lohjan taajamaosayleiskavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012, ELY / Linea Konsultit/ Lohjan kaupunki).

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Suunnittelualue on vesihuollon ja kaukolämpöverkon piirissä. Sähkönjakeluverkkoon kohdistuvat mahdolliset muutostarpeet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Suunnittelualueelle sijoittuu maakaasun jakeluputkistoa Vappulantien varteen (peh 200) sekä Sairaalatien ja Ojamonharjuntien liittymän pohjoispuolelle (peh 160) välillä Terveyspolku - Reunakatu.



Kuva 12.

RAKENNUSKANTA

Osoite	K-m2	Valmistumisvuosi	Käyttötarkoitus	Toimija
Ojamonharjuntie 61	11697	2002	Myymläarakennukset	Kesko, K-Citymarket
Reunakatu 1	2402	2007, laaj. 2015	Myymläarakennukset	Lidl
Korjaamokuja 2	69	1987	Liike- ja tavaratalot	Euromaster
Korjaamokuja 2	15+15+60	2016	Talousrakennus	Euromaster
Korjaamokuja 2	1737	1980	Teollisuushallit	Euromaster
Korjaamokuja 3-5	4963	2007	Myymläarakennukset	Jysk, Gigantti, Power, Musti ja Mirri
Sairaالاتie 2	1815	1974	Myymläarakennukset	Lohjan Autopalvelu, Wurth

Citymarketissa on totetunut 485 autopaikka (1 ap/24 k-m2), Lidlissa 116 (n. 1 ap/20k-m2), Korjaamokuja 3-5 noin 90 ap (n. 1 ap/55k-m2)

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

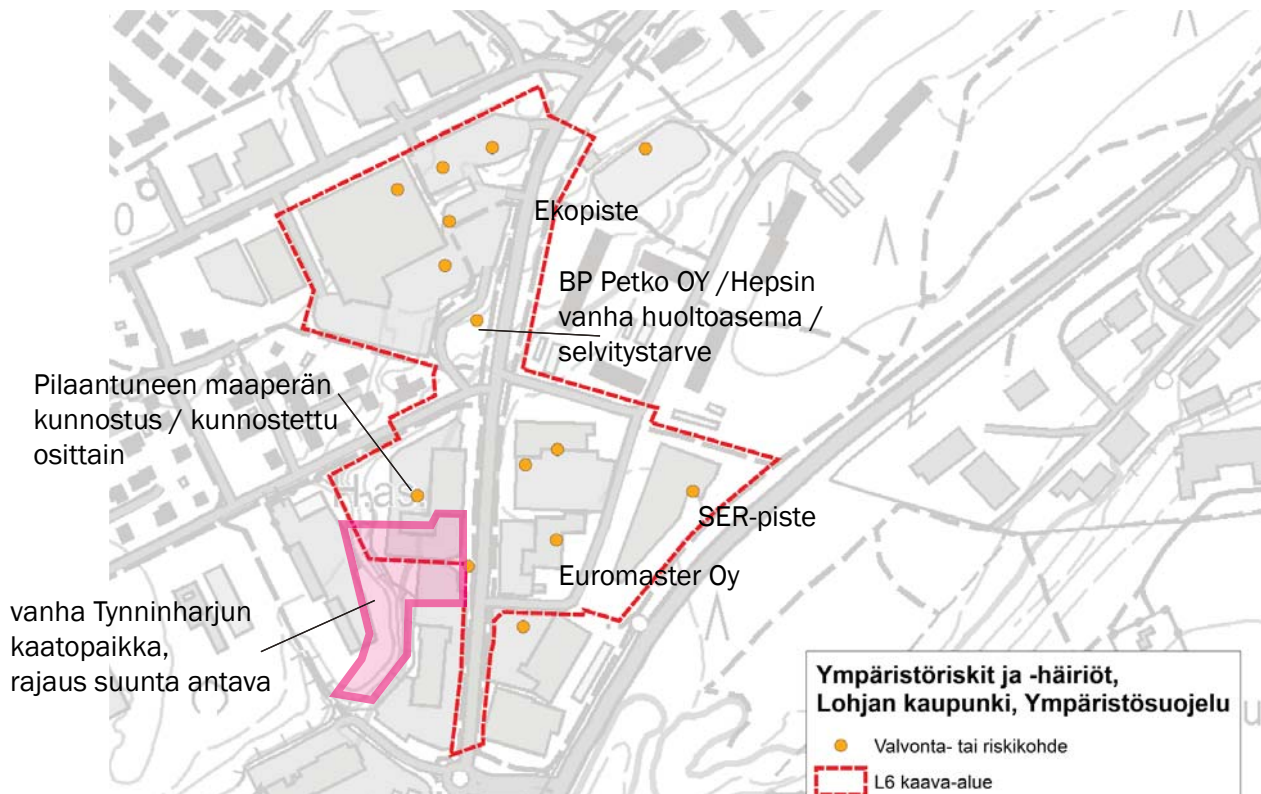
Suunnittelualueella on kohteita, jotka on ympäristövalvonnan kannalta luokiteltu kunnostetuiksi, toimiviksi tai selvitystarpeen alaisiksi. (Kartassa samaväriset)
 Kunnostettu: Shell Oy (pilaantunut maaperä), Scan Auto Oy Ab (öljyvahinko)
 Toimiva: Gigantti (SER-piste), Suomen Euromaster Oy, Ekopiste

Selvitetty kaavaprosessin aikana: (Anttila OY ja BP Petko OY)

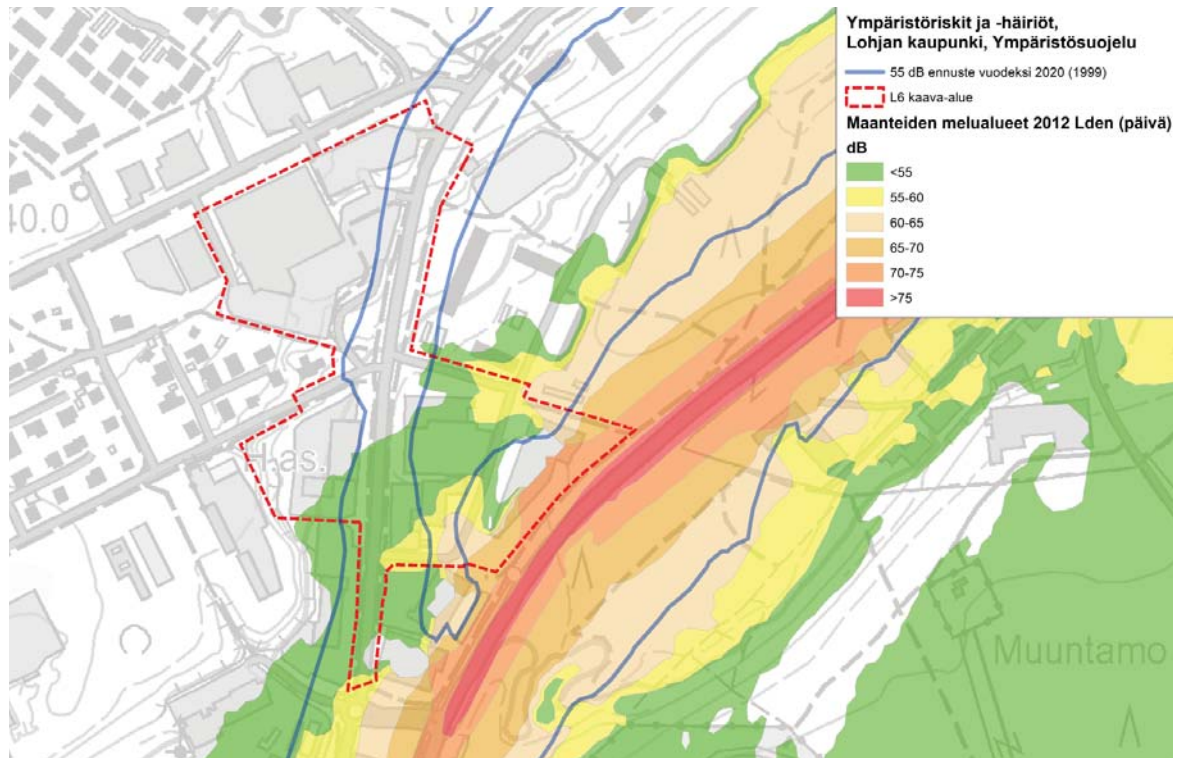
Anttilan tavaratalo on purettu vuodella 2000 ja valvonta ei ole enää ajankohtainen.
 BP Petko Oy huoltoasema on ollut vanhojen valokuvien ja rakennuslupien perustella Anttilan eteläpuolella kaupan pihalla. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Anttilan purkamisen jälkeen kohteessa on kaivettu, maa-ainesta on siirretty ja kohteeseen on rakennettu nykyinen pysäköintialue. Suunniteltava kiertoliittymän rakentaminen ei laajenee entisen huoltoaseman paikalle. Maanomistajan rakennustöihin tai muihin toimenpiteisiin ryhtyessä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Sairaalatie 2 kiinteistöllä on vuodella 2000 tapahtunut öljyvahinko. Öljyvahingossa pilaantunut maaperä tutkittiin ja kunnostettiin, rakennusten alla ollut/oleva maaperä ei ole ELY-keskuksen mukaan vielä tutkittu eikä puhdistettu. ((UUELY/279/07.00/2012)

Pilaantuneiden maiden kaivutyön yhteydessä kiinteistöltä löytyi jätetäyttöä, joka sisälsi mm lasia, peltitynnörien jäänteitä, tiiliä ja maalipurkkeja. Samalla todettiin näyttö-otoissa, että alueella on tiettyjen haitta-aineiden pitoisuuksien kynns- ja ohjearvojen ylityksiä. Haitta-aineet on todennäköisesti peräisin alueelle ulottuvalta vanhalta Tynninharjun kaatopaikalta. Kaatopaikan toiminta lopetettiin v 1971. Jätetäytön laajuutta ei kuitenkaan ole tarkkaan selvitetty, ja ainoastaan osa jätetäytöstä on kaivettu pois. (Lisätiedot, tutkimukset ja riskianalyysi : Lohjan kaupungin vanhat kaatopaikat - riskianalyysin päivitys. Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö RY, 2010 tai Lohjan kaupungin ympäristövalvonta)



Kuva 13. Ympäristöhäiriöt ja mahdolliset ympäristöriskikohteet



Kuva 13a vt 25:n maantiemelu päivällä (2012, Tielaitos) ja 55 dB:n melualue ennustetilanteessa 2020 (Lähde: Lohjan Ympäristökartasto ja paikkatietoaineisto Länsi-Uudenmaan meluselvitys 1999, Tielaitos)

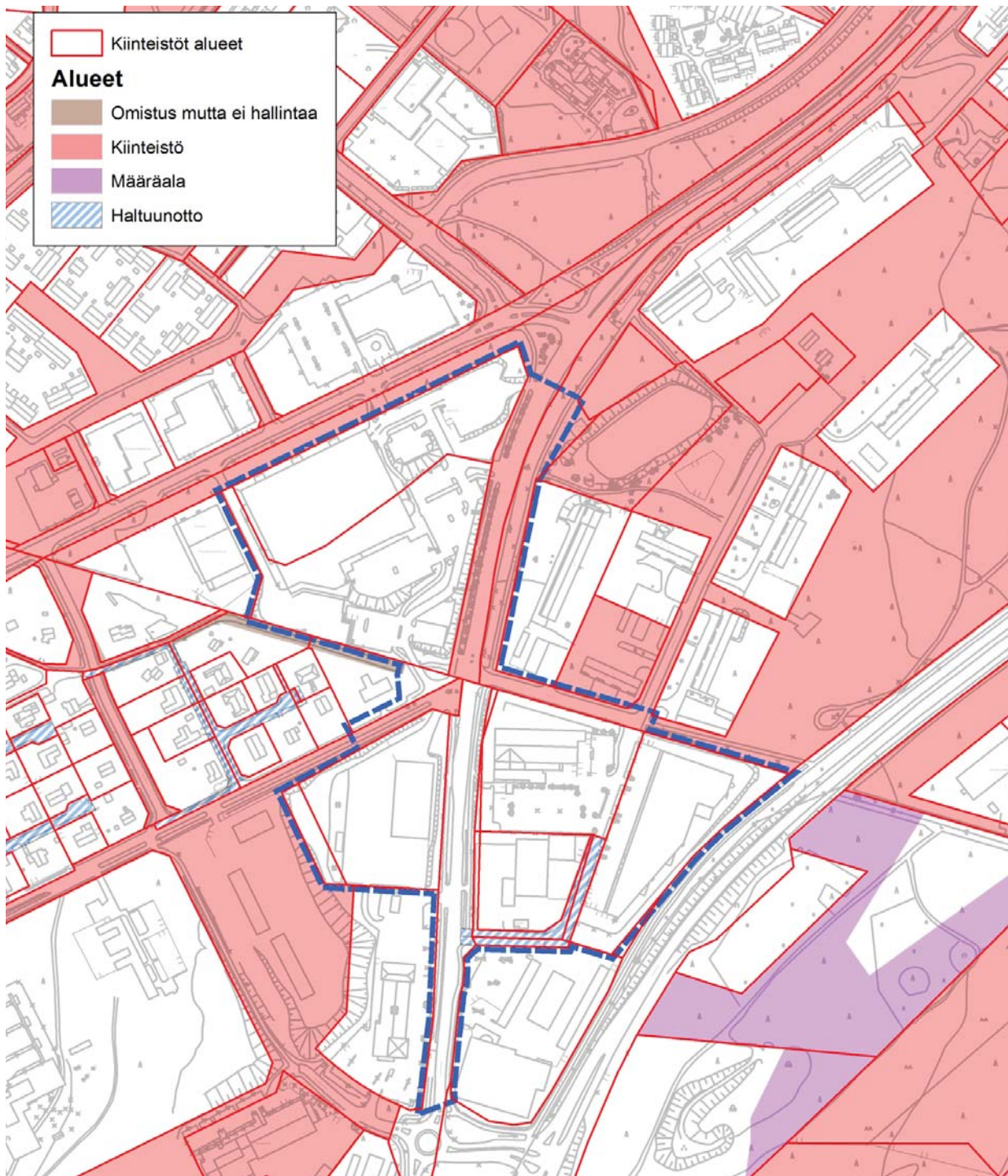
Ojamonharjuntien ja vt 25:n 55 dB:n melualue ulottuu korttelialueille.

MAANOMISTUS

Korttelialueet ovat yritysten omistuksessa, katualueet pääosin kaupungin. Ojamonharjuntien eteläosa on valtion omistuksessa olevaa tiealuetta. Alueella on 1 tila (kortteli 1597) ja 5 tonttia.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISJÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaiksi luokiteltuja kulttuuriympäristöjä, suojeltuja rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.



Kuva 14. Kaupungin maanomistus 15.10.2017.

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.

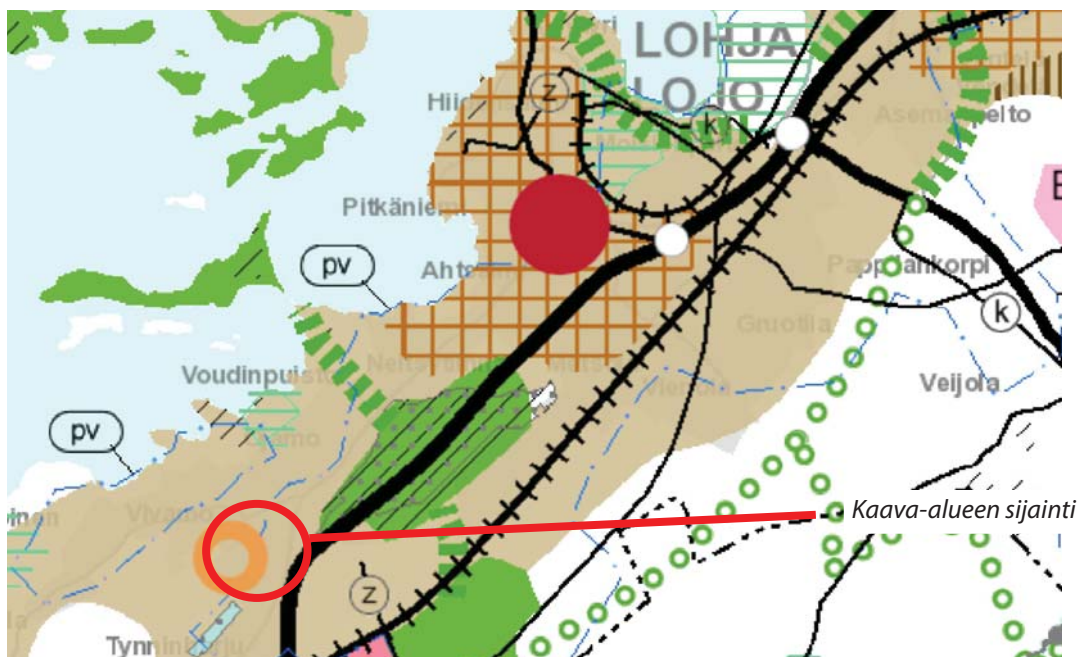
Suunnittelualueetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen

- palveluiden saavutettavuuteen;
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen;
- pohjavesien suojelutarpeisiin.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka oli nähtävillä vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatahtain on vuodesa 2050.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueella ja siellä sijaitsee seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

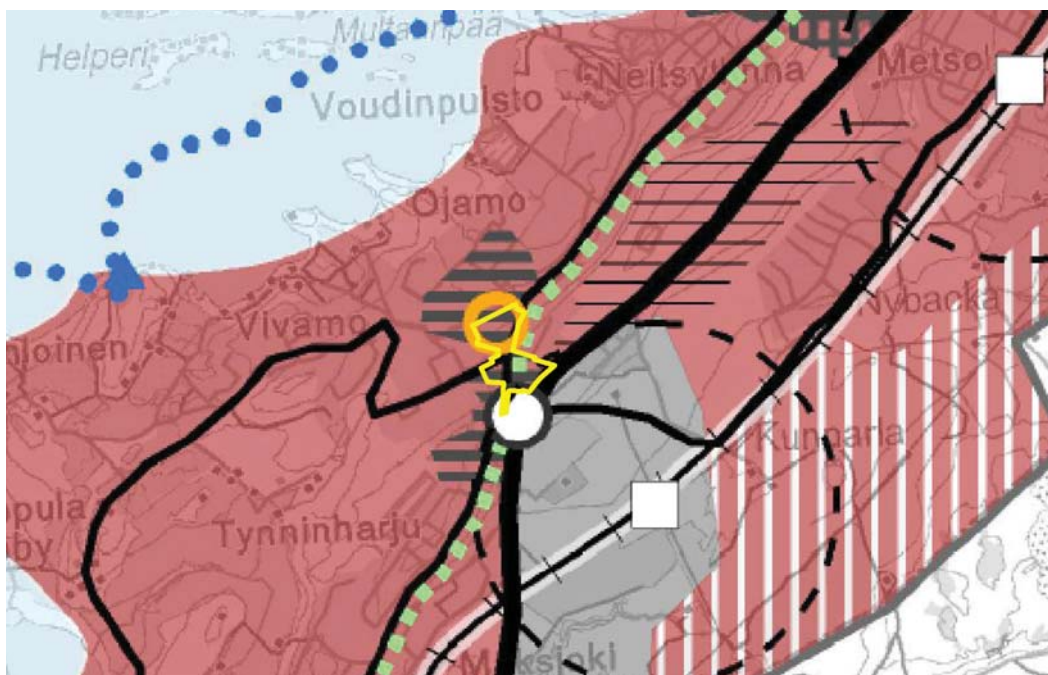


Kuva 15. Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue kuuluu nauhataajaman alakeskukseen, johon voi sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Ojamonharjuntie ja Maksjoentie ovat kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteyksiä Ojamonharjuntien ja Maksjoentien varrelle on vihreällä katkoviivalla osoitettu kevyen liikenteen laatukäytävä.



Kuva 15a. Ote Lohjan maankäytön rakennemallista.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Taajamaosayleiskaavassa korttelinosa 490 on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja kortteleiden 1597 ja 1596 osat keskustatoimintojen alueeksi (C2). Ojamonharjuntien, Sairalaantien ja Vappulantien viereen on merkitty kevyen liikenteen reitti joku liittää alueen isompaan kevyen liikenteen verkostoon Lohja, Vappula ja Virkkala suuntiin ja Lohjanharjun terveystiet. Ojamonharjuntie ja Sairalaantie ovat joukkoliikennepainotteiset tiet, kaavoituksessa tulee ottaa huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

KM - alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavarankäyttöä, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen

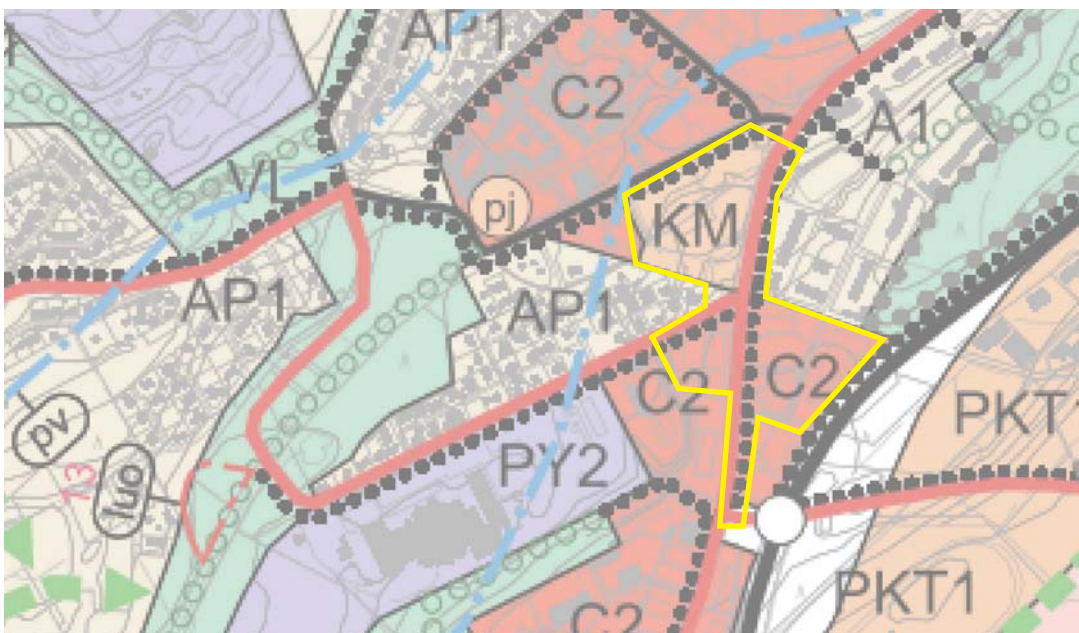
kehittämisedellytykset. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. **Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.**

C2 -alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen eheyttäminen **säilyttäen samalla alueen erityispiirteet sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus.** Alueelle voi sijoittua merkitykseltään paikallisia kaupan suuryksiköitä, joiden koko on enintään 5000 k-m². Olemassa olevalle ns. paljon tilaa vaativan tavarankaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Kaava-alue rajautuu asuntoalueeseen (A1) ja pientalovaltainen asuntoalueeseen (AP1)

A1 -alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on parannettava asuin ympäristön laatua siten että samalla säilytetään alueen rakentamisajankohdalle tyypilliset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet, varmistettava palvelujen saatavuus, alueen sosiaalinen laatu ja **toimivat kevyen liikenteen yhteydet.**

AP1 -alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja **riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle**



Kuva 16. Ote taajamaosayleiskaavasta (KV 17.4.2013)

ASEMAKAAVAT

[Korttelinosalla 490](#) on voimassa 8.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen asemakaavan muutos, jossa alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7, huom. ajantasakaavassa K-11).

K-7: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalea. Korttelialueille saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusala on osoitettu rinnakkain Ojamonharjuntietä, tehokkuus $e = 0,35$. Esitetty kerrosluku on $1/2$ II $1/2$. Rakennusalan eteläpuolelle on osoitettu pysäköintialue, länsi- ja pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa pysäköintikannen, auton säilytyspaikan rakennusala ei lasketa kerrosalaan. Korttelin pohjoiskulmaan on osoitettu pysäköintialue ja sen viereen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoaseman.

Alueelle on 1 liittymä Sairaalandieltä, kaksi Ojamonharjuntieltä ja kaksi Vappulantieltä. Pohjoiskulmaan on osoitettu alueet jolla kasvillisuus tulee säilyttää, Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on osoitettu istutettava puurivi. Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikutukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Kaavassa on pohjavettä suojaavia määräyksiä.

Korttelialueella on varattava katettuja autopaikkoja vähintään 250 kpl ja autopaikkoja yhteensä vähintään 550 kpl. (noin 1ap/21 k-m²)

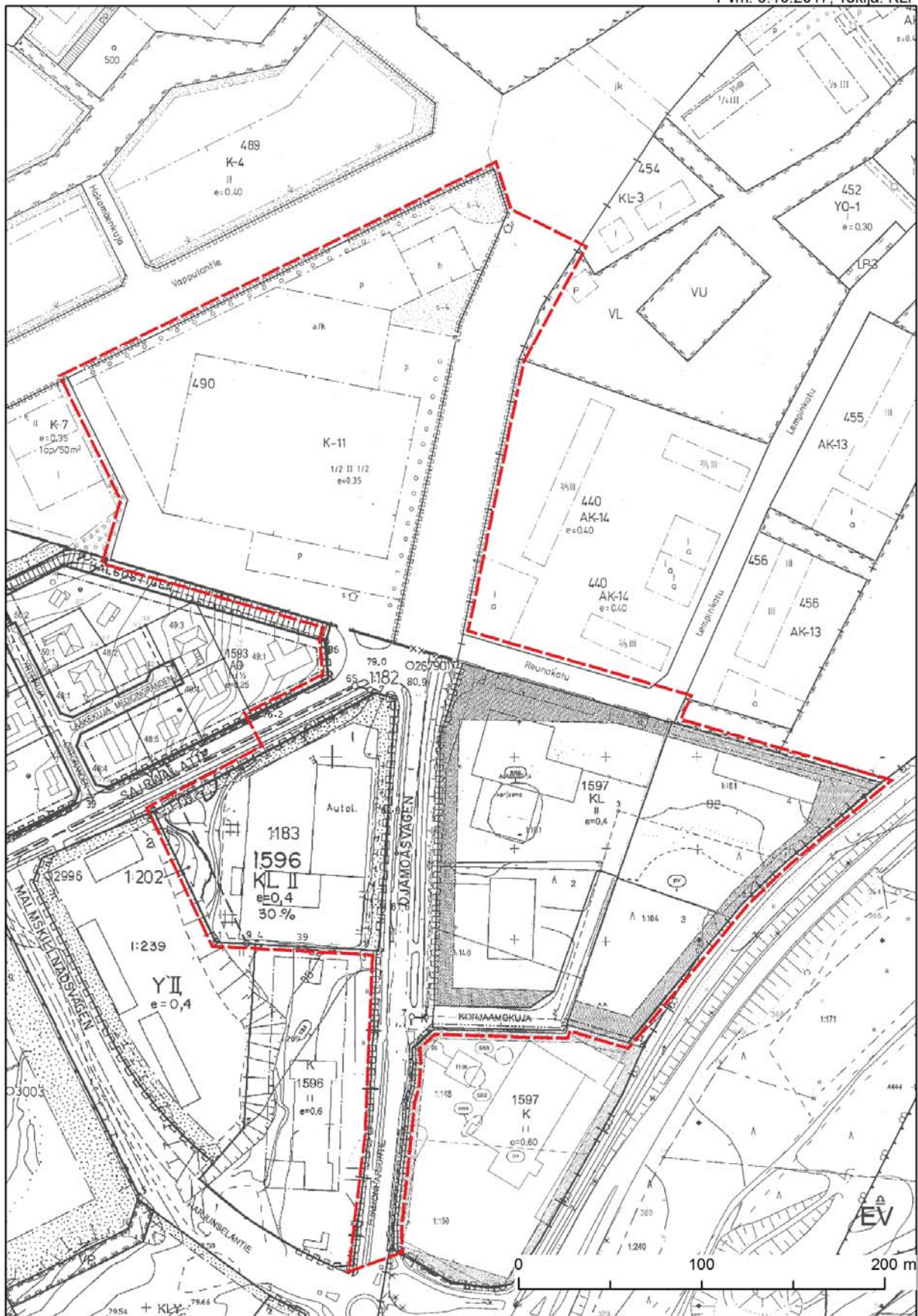
[Korttelinosalla 1596](#) on voimassa 16.8.1990 hyväksytty rakennuskaava 120, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,4$. Rakennusala saa käyttää rakentamiseen 30%.

Kiinteistölle on ajo Ojamonharjuntieltä. KL-korttelialueella voidaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi kiinteistön hoidon kannalta välttämätön asunto. Asunnosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 1 m² jokaista huoneistoalan 1 m² kohden, kuitenkin vähintään 40m². KL-kortteleissa on varattava 1 ap/ 50 k-m².

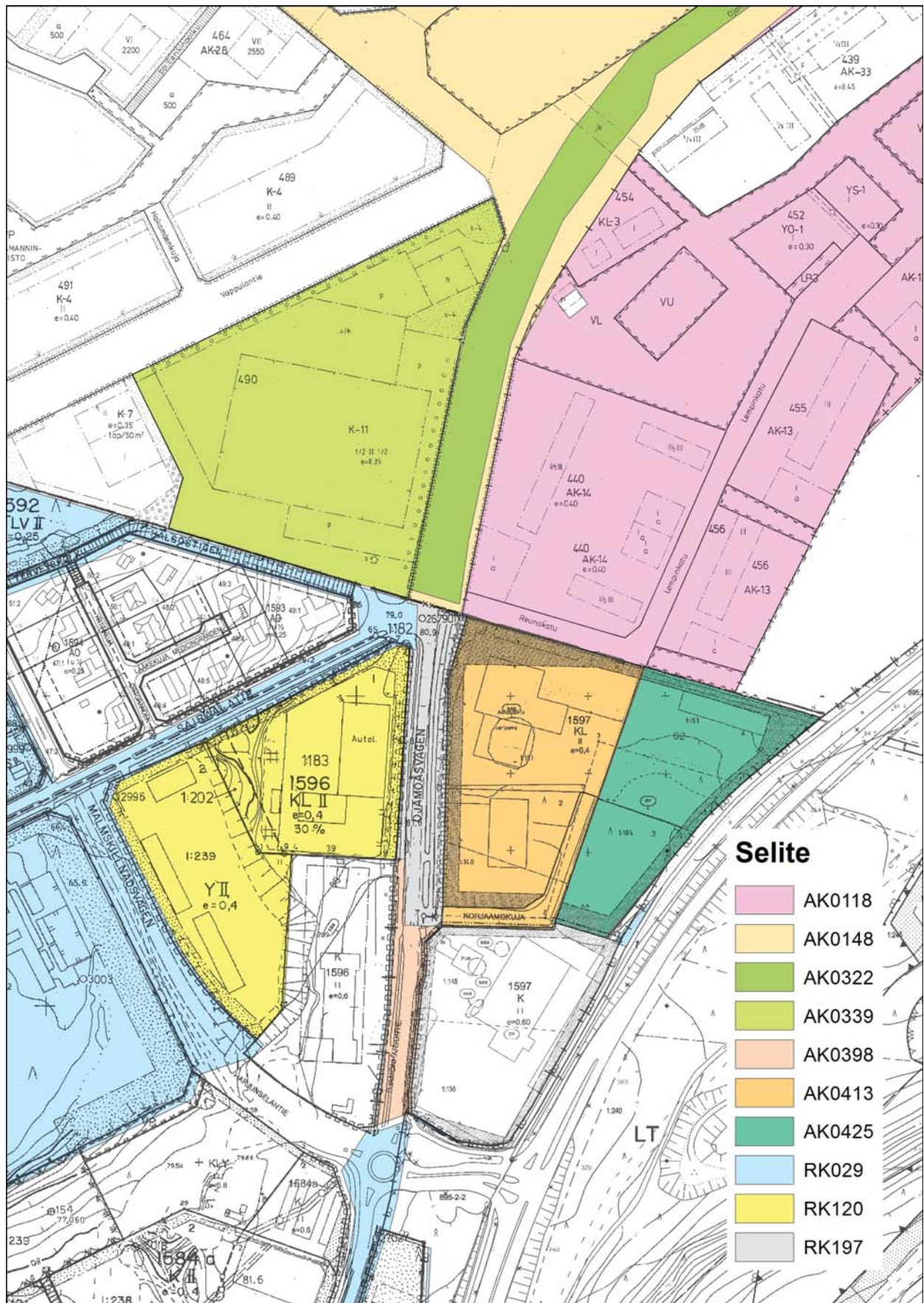
Sairaalandien ja Ojamonharjuntien varrelle on osoitettu istutettava alue. Istutettavalla alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennustöiden yhteydessä puuston säilyttämiseen. Välttämättömät kulkuyhteydet alueen poikki sallitaan. Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikutukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Kaavassa ei ole pohjavettä suojaavia määräyksiä.

[Korttelinosalla 1597](#) on voimassa 10.5.2004 ja 18.4.2005 hyväksytyt asemakaavan muutokset, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosluku on II, tehokkuusluku $e = 0,4$. Asemakaavoissa osoitettu ohjeellinen tonttijako ei ole toteutunut asemakaavojen mukaan. Tontteihin pääsee Ojamonharjuntieltä Korjaamokujan kautta. Korttelinosa on rajattu istutettavalla alueella. Rakennusaloja ei

Pvm: 9.10.2017, Tekijä: KLi



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta.



Kuva 18. Asemakaavoindeksit

ole osoitettu erikseen mutta rakennukset ovat rakennettava kiinni Ojamonharjuntie ja Reunakatu suuntaan. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen ja kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m² ja yksi autopaikka kolmea työntekijää kohti. Kaavassa on pohjavettä suojaavia määräyksiä. Korttelin 1597 tontin 1 länsipuolelle vanhaan korjaamon paikalle on osoitettu on puhdistettava/ kunnostettava maa-alue.

Katualueilla on voimassa asemakaavoja eri vuosikymmeniltä 1960-luvulta lähtien.

OJAMONHARJUNTIE YLEISSUUNNITELMA/KAAVATARKASTELU

Lohjan kaupungin teknisen toimi (kunnallistekniikka) on valmistanut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/kaavatarkastelun välille Sairaالاتie - Vappulantie (15.12.2014). Suunnitelmassa on esitetty kiertoliittymät Ojamonharjuntien ja Sairaالاتien/ Reunakadun sekä Ojamonharjuntien ja Vappulantien liittymiin.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

-Vt 25:n Tynninharjun liittymän toimivuustarkastelut 31.3.2014 (Sito)

-Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012, ELY/ Linea Konsultit/Lohjan kaupunki)

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Alueella on 5 tonttia ja 1 tila.

Voimassa olevan kaavan mukainen sitova tonttijako on korttelissa 1597 tonteilla nro. 1 ja 3. Tontin nro. 2 sitova tonttijako ei ole asemakaavassa osoitetun ohjeellisen tonttijaon mukainen.

Korttelin 490 osalle on laadittu sitova tonttijako ennen nyt voimassa olevan kaavan voimaantuloa, uutta asemakaavan mukaista sitovaa tonttijakoa ei ole laadittu.

Korttelissa 1596 oleva kiinteistö on tila.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.



Kuva 19. Korjaamokuja.



Kuva 20. Päättävä Korjaamokuja.



Kuva 21. Ojamonharjuntien ja Sairaalatien risteysaluetta.



Kuva 22. Reunakadun ja Ojamonharjuntien risteysaluetta.

Kuvat: Lohjan kaupunki/Tuija Savela

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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 lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelulla pyritään parantamaan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden edellytyksiä vilkkaasti liikennöidyn Ojamonharjuntien alueella, Tynninharjun alakeskuksessa. Asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa Ojamonharjuntien ja Sairaalatien risteykselle kiertoliittymän toteutuminen.

Kaavassa tutkitaan myös korttelissa 1597 Reunakadun ja Korjaamokujan katu-alueiden yhdistämisen tarvetta.

Asemakaavan ajantasalle saattaminen

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti tavoitteet:

-liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamisesta
-pohjaveden suojelutarpeet.

Mahdollistaa Ojamonharjuntien varrelle kevyen liikenteen laatuväylän toteuttaminen. Alueella on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen, palvelujen saavutettavuus sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjavesialueella tulee pohjavesien suojelutarpeet ottaa suunnittelussa huomioon. Tarkistetaan raskaan huoltoliikenteen aiheuttamat värinä- ja meluvaikutukset läheiseen asutukseen.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus alueilla, joilla on sijainnut mm. polttoaineen jakelua, tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Vehreän kaupunkikuvan säilyttäminen

PROSESSIN AIKANA SYNTYNYT TAVOITTEET

Tutkia kaupunginosan rajan siirtämistä ja pienten kiinteistöjen yhdistämistä kortteleihin. (6.4.2017)

Turvallisen liittymän osoittamisen mahdollisuuksien tutkiminen Sairaatalieltä Citymarketin ja Wurthin kiinteistöille. (22.11.2017)

Asemakaavoituksen tavoitteet ja alkuvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot, nähtävillä 9.10.-30.11.2015) saatujen palautteiden sisältö on esitetty kootusti teemakartalla. Tavoitteet tarkentuvat asemakaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. (2015) Kartalle on lisätty myös suunnittelutilanteesta johdetut ja prosessi aikana syntynyt tavoitteet. (6.4. 2017)



3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Korttelinosalle 490 on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5). Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Korttelinosan sallittu tehokkuusluku $e = 0,35$.

Rakennusala on osoitettu nykysein Citymarketin rakennuksen paikalle, Vappulantien viereen. Sallittu kerrosluku $1/2$ II $1/2$ ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen rakentamiseen. Korttelin koilliskulmaan sijoittuu pysäköintialue, kaakkoispuolelle autojen säilytyspaikka, jonne saa rakentaa tarvittaessa pysäköintikannen. Sen kerrosalaa ei lasketa rakennusalaan. Kortteliosan länsipuolelle sijoittuu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 30 k-m². Korttelin osa on yksi tontti (nro. 4.)

Tontin etelänpuolinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, joka äänieristävyyden liikenne melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Aidan tarkoitus on suojata lähellä asuvien omakotitalojen piha-alueita kaupan huoltoliikenteestä aiheutuvalta melulta.

Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Pohjoiskulmaan on osoitettu alueet, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on istutettava puurivi tai säilytettävä olemassaoleva.

Ojamonharjuntieltä on kortteliin 490 yksi ajoyhteys, muuten on koko katualueen rajalla liittymäkielto. Nykyiset Sairaalantieltä ja toinen Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyksen lähellä olevat ajoyhteydet ovat kielletty liikenneturvallisuuden vuoksi. Korttelin 490 ajoyhteydet Vappulantielle säilyvät nykyisenä.

Sairalaatien ja Ojamonharjuntien risteykseen on osoitettu riittävä katu-alueen tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseksi. Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 250 m², myös Lidlin kiinteistöä (tontti nro 5) korttelista 1597 siirtyy kaupungin katualueeksi noin 136 m².

Sairaalantien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirty kaupungille.

Korttelinosa 1597 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) jossa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e = 0,35$. Korttelinosa jakautuu kolmeksi tontiksi (nro. 2,3 ja 5). Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m²

Tontille nro. 5 on ajo Reunakadulta. Rakennusala on osoitettu luoteiskulmaan, rakennetavan kiinni länsi- ja pohjoisreunaan. Rakennusalan ja katualueen välille sijoittuu istutettava alue. Pysäköintialue on osoitettu rakennusalaan etelä- ja itäpuolelle. Tontin länsireunassa on ajoyhteys, joka palvelee myös tonttia nro 2.

Tontilla nro. 2 on laaja rakennusala, jonka länsipuolella on pysäköimispaikka. Ajoyhteys pysäköintialueelta on sekä Korjaamokujalle että tontin 5 kautta Reunakadulle. Tontti nro. 2 sijoittuu valtatie 25:n välittömään läheisyyteen, josta rakennusmassa näkyy hyvin. Valtatie 25:n varteen on osoitettu istutettavan alueen osa, jonne on istutettava myös puurivi. Eteläpuolisella osalla istutettavasta alueesta on olemassa puurivi ja korkeat puut, nämä ovat säilytettäviä. Vihreä alue edistää jalankulkijoiden viihtyvyyttä ja soveltua rakennukset metsäiseen harjumaismaan.

Tontti nro. 3 on lähes kokonaan rakennusala. Rakennukset on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien suuntaan, istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu alue, jossa olemassa olevat korkea puusto tulee säilyttää. Ajo tontille on Korjaamonkujan kautta.

[Asemakaavaratkaisussa](#) on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vihreän ympäristön säilymiseen, säilyttämällä olemassa olevien puustoa ja istuttamalla uusia. Ojamonharjuntien varsi on suunnittelualueella osoitettu kokonaan istuttaviksi alueiksi, jotta alueen pohjoispuolella oleva vihreys jatkuu mahdollisen paljon.

Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Kaupunginosan raja siirtyy ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa.

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys:

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

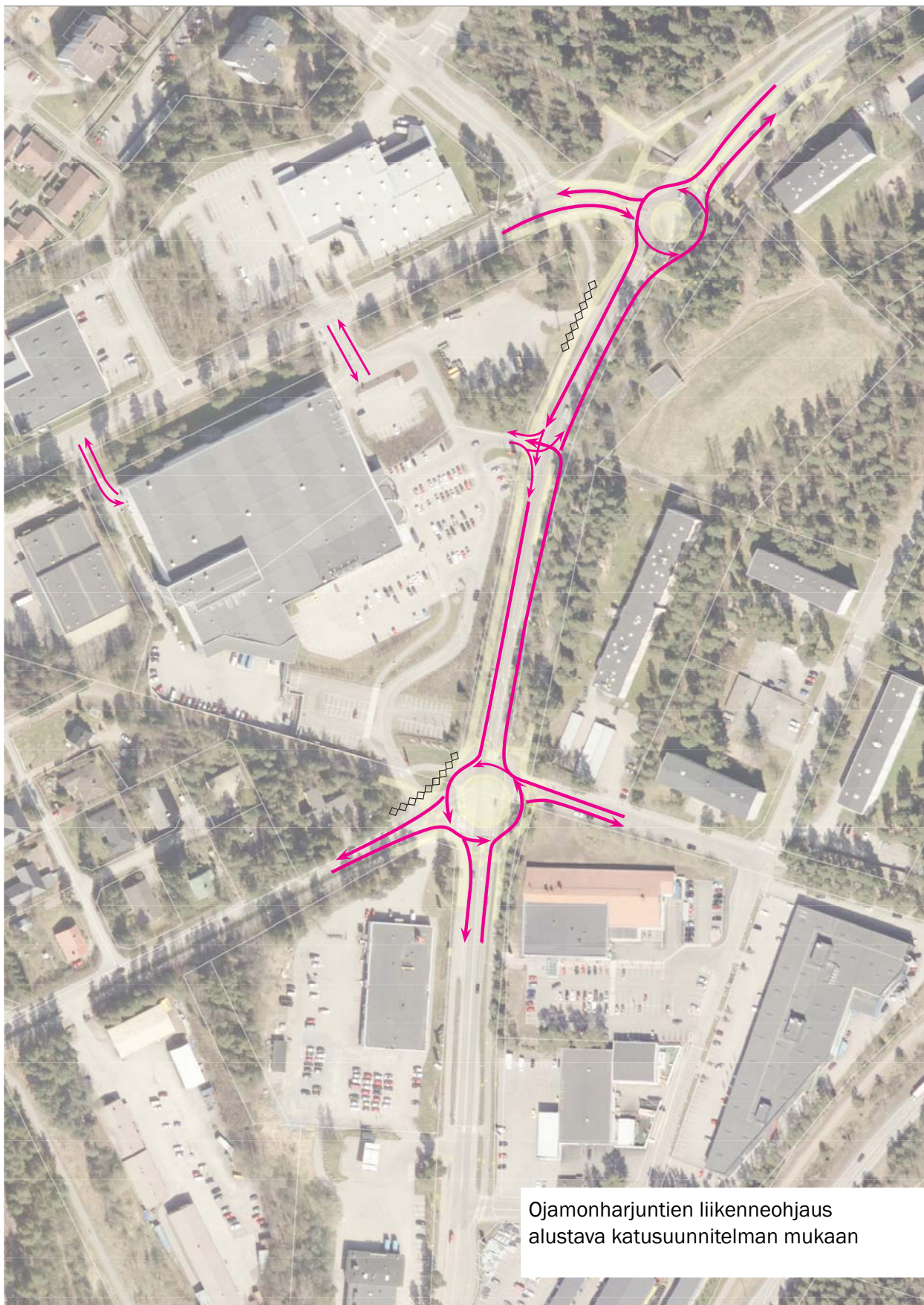
Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon otettava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

[Kaavakartta ja -määräykset](#)

Kaavakartta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 29



Ojamonharjuntien liikenneohjaus
alustava katusuunnitelman mukaan

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen
- mahdollista nykyisen rakennuskannan säilymiseen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittämisen-
- edistää palveluiden saavutettavuutta

Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenteen sujuvuutta mikäli päästöjen määrä vähenee
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- kaavan mahdollistama kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

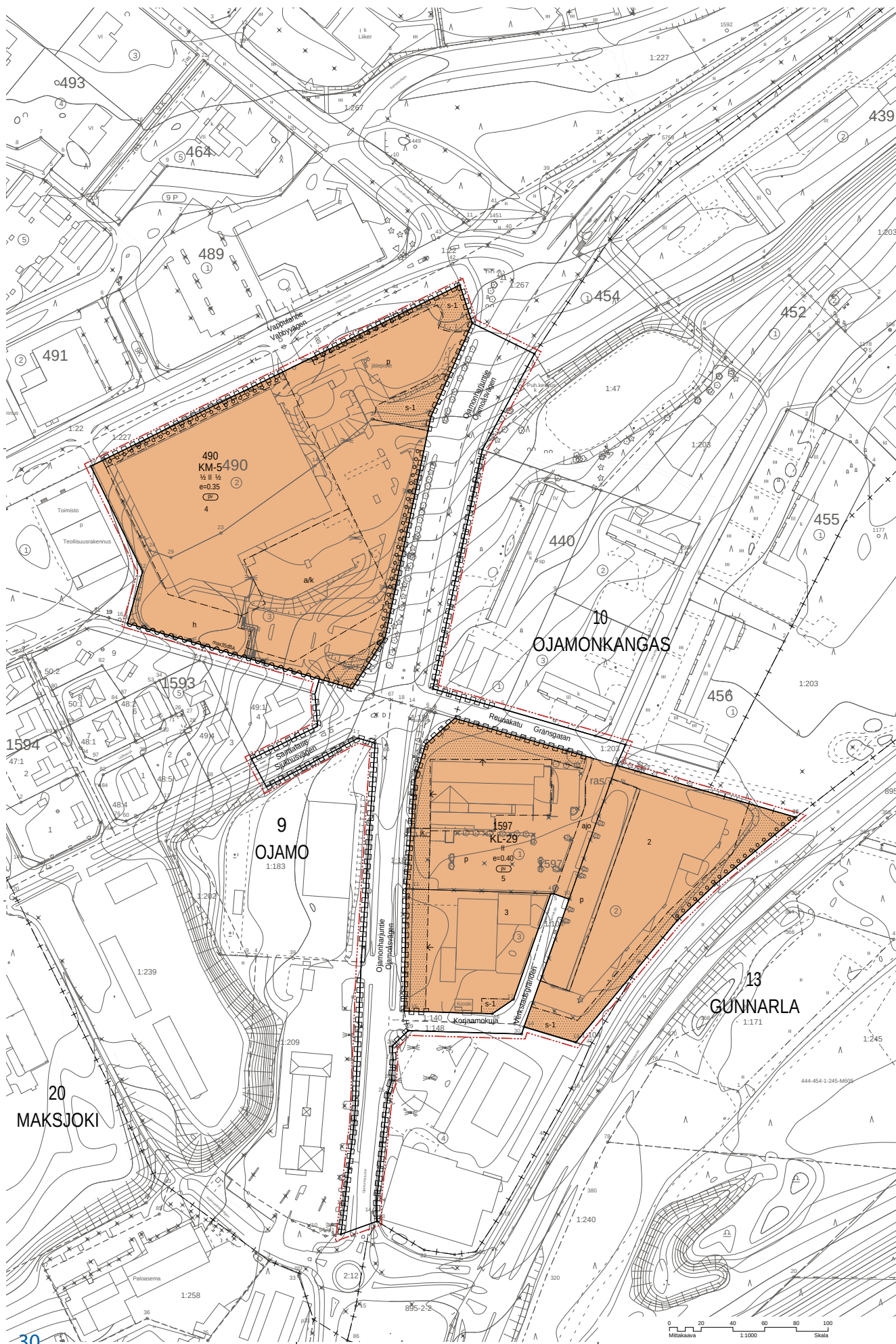
Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja myös sujuvoittaa liikennettä lähialueella.
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen

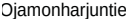
Liikenneturvallisuussyistä on estetty Sairalaantien ja Ojamonharjuntien risteyksestä ajo kortteliin 490, joka voi vaikuttaa korttelin sisäisiin pysäköintijärjestelyihin.

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia.
	Liikerakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m²
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jota ei lasketa kerrosalaan. Alueelle saa rakentaa pysäköintikannen.
	Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää.
	Tontin eteläpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, joka äänieristävyyden liikenne melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.
	Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.
	Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.
	Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.
	Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.
	Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- ja pinnanmuutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.
	Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.
	Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 22.11.2017

4 Ehdotusvaihe

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO , KORTTELIN 490 OSAN, KORTTELIN 1596 OSAN SEKÄ 10.
KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS, KORTTELIN 1597 OSAN JA
LIIKENNEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

KAAVAN MITOITUS JA ALUEVARAUKSET

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 28238 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet, tehokkuus 0,4 :

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KL-29	1,1091 ha	4437 k-m ²
KL-30	3,0789 ha	12316 k-m ²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, tehokkuus 0,35:

aluevaraus	pinta-ala	kerrosala
KM-5	3,3339 ha	11669 k-m ²

Katualuetta muodostuu 2,42 ha

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Kortteli 490

Korttelin 490 osalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5). Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varistorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointia ei ole sallittu. Korttelinosan sallittu tehokkuusluku $e = 0,35$.

Rakennusala on osoitettu nykyisen Citymarketin rakennuksen paikalle, Vappulantien viereen. Sallittu kerrosluku on 1/2 II 1/2 ja se mahdollistaa luontevan rinteeseen rakentamiseen. Kaavamääräyksillä ei ole mahdollistettu maanalaista rakentamista luonnollisen maapinnan alle. Korttelinosa on yksi tontti (nro. 4.) Korttelin koilliskulmaan sijoittuu pysäköintialue ja kaakkoispuolelle autojen säilytyspaikka, jonne saa rakentaa tarvittaessa pysäköintikannen. Sen kerrosalaa ei lasketa rakennusalaan. Tontin länsiosaan sijoittuu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue. Korttelinosaan voi sijoittaa ekopisteen ja puistomuuntamon. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 30 k-m².

Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Aidan tarkoitus on suojata lähellä asuvien omakotitalojen piha-alueita kaupan huoltoliikenteestä aiheutuvalta melulta.

Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Koilliskulmaan on osoitettu alueet, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Vappulantien ja Ojamonharjuntien viereen on istutettava puurivi tai säilytettävä olemassaoleva puurivi.

Merkinällä saa-1 on osoitettu alue, jolla on ollut vanha huoltoasema. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Vanhan kauppakeskuksen purkamisen jälkeen kohteessa on kaivettu maata, maa-ainesta on siirretty ja kohteeseen on rakennettu nykyinen pysäköintipaikka. Saa-1-merkinällä rajatulla alueella tulee enne rakentamiseen ja toimenpiteisiin ryhtymistä tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista alueella.

Kortteli 1597

Korttelin 1597 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (KL-29 ja KL-30) joissa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e = 0,4$. Korttelinosa jakautuu kolmeksi tontiksi (nro. 2, 5 ja 6). KL-29 korttelialueella on autopaikkoja varattava vähintään 1 ap / 30 k-m², KL-30 alueella 1ap / 50 k-m².

Tontille nro. 6 on ajo Reunakadulta. Rakennusala on osoitettu tontin luoteiskulmaan, ja rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan länsi- ja pohjoisreunaan. Rakennusalan ja katualueen välille sijoittuu istutettava alue jonne tulee istuttaa puurivi tai säilyttää olemassaoleva puusto. Pysäköintialue on osoitettu rakennusalaan etelä- ja itäpuolelle. Tontin itäreunassa on ajoyhteys, joka palvelee myös tonttia nro 2.

Tontilla nro. 2 on laaja rakennusala, jonka länsipuolella on pysäköintialue. Ajoyhteys pysäköintialueelta on sekä Korjaamokujalle että tontin 6 kautta Reunakadulle. Tontti nro. 2 sijoittuu valtatie 25:n välittömään läheisyyteen, josta rakennusmassa näkyy hyvin. Valtatie 25:n varteen on osoitettu istutettava alue, jonne on istutettava myös puurivi. Istutettavan alueen eteläosassa on olemassa puurivi ja korkeita puita, jotka on säilytettävä. Vihreä alue edistää jalankulkijoiden viihtyvyyttä ja sovittaa rakennukset metsäiseen harjumaishintaan.

Tontti nro. 5 on lähes kokonaan rakennusala. Rakennukset on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu alue, jossa olemassa oleva korkea puusto tulee säilyttää. Ajo tontille on Korjaamokujan kautta.

Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Kaupunginosan raja siirtyy samalla ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa.

Kortteli 1596

Korttelin 1596 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-30), jossa korkein sallittu kerrosluku on II ja $e=0,4$. Korttelinosa on 1 tontti (nro. 1). Tontille nro 1. on ajo Ojamonharjuntieltä sekä Sairaالاتieltä. Tontti on melkein kokonaan rakennusala. Itäreunaan ja kiertoliittymään rajautuvaan kulmaan on osoitettu istutettavaa aluetta. Rakennusten päämassa on rakennettava kiinni Ojamonharjuntien puoleisen istutettavan alueen reunaan, jotta muodostuisi yhtenäinen katunäkymä.

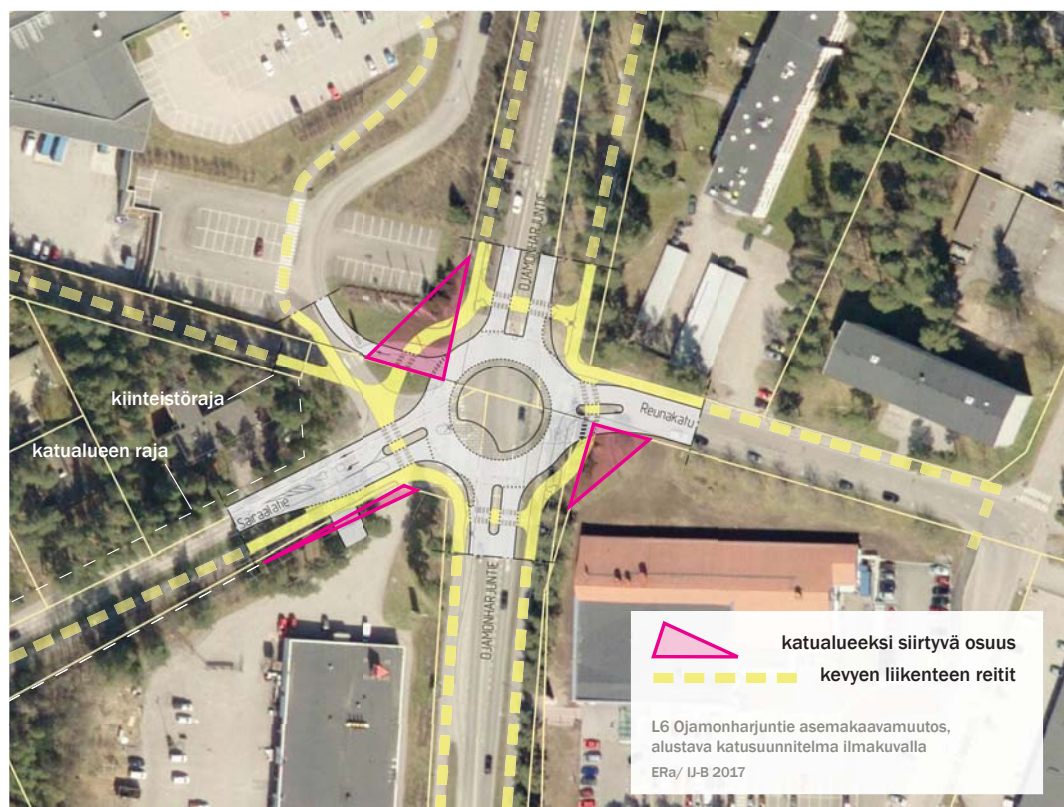
Merkinnällä saa-2 on osoitettu alue, jossa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen toimenpiteisiin ja/tai rakentamiseen ryhtymistä. Merkinnällä saa-1 on osoitettu alue, jossa on mahdollisesti pilaantunut maaperä. Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa ennen uuden rakennuksen rakentamista. Saa-alueet ovat rajattu ELY-keskuksen 18.4.2013 päätöksen liitteenä ollut piirustuksen ”Tutkimuspisteet, todetut haitta-aineet ja jätehavainnot” mukaan. (UUELY/279/07.00/2012)

Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta johtuvat muutokset

Ojamonharjuntieltä on kortteliin 490 kaksi ajoyhteyttä, muuten on koko katualueen rajalla liittymäkielto. Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyksen lähellä oleva ajoyhteys on kielletty liikenneturvallisuuden vuoksi.

Sairaalantien ja Ojamonharjuntien risteykseen suunnittelusta kiertoliittymästä on yksisuuntainen ajo tontille sallittu. Korttelin 490 nykyiset ajoyhteydet Vappulantielle säilyvät ennallaan. Korttelin 1596 osalle on osoitettu uusi ajoyhteys Sairaatalielle. Osoitettaessa ajoyhteyttä on pyritty huomioimaan alueen korkeuserot sekä liikenneturvallisuus.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteykseen on osoitettu riittävä katualueen tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseksi. Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 315 m², myös Lidlin kiinteistöstä (tontti nro 6 korttelissa 1597) siirtyä kaupungin katualueeksi noin 168 m². Korttelista 1596 siirtyä katualueeksi noin 61 m².



Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöt teknisistä syistä. Tästä johtuen ko. korttelin tontti nro 6 laajenee noin 166 m² ja tontti nro 5 noin 192 m².

Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden L6 asemakaavamuutosalueella yhteensä noin 202 k-m². Rakennusoikeuden muutos on vähäinen verrattuna tonttien kokoon ja se on rakennusluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeamisen rajoissa.

Sairaalatien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirtyä valtiolta kaupungille.

Kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vehreän ympäristön säilymiseen olemassa olevaa puustoa ja säilyttämällä istuttamalla uusia. Ojamonharjuntien varsi on suunnittelualueella osoitettu kokonaan istuttaviksi alueiksi, jotta alueen pohjoispuolella oleva vehreys jatkuu mahdollisimman pitkälle.

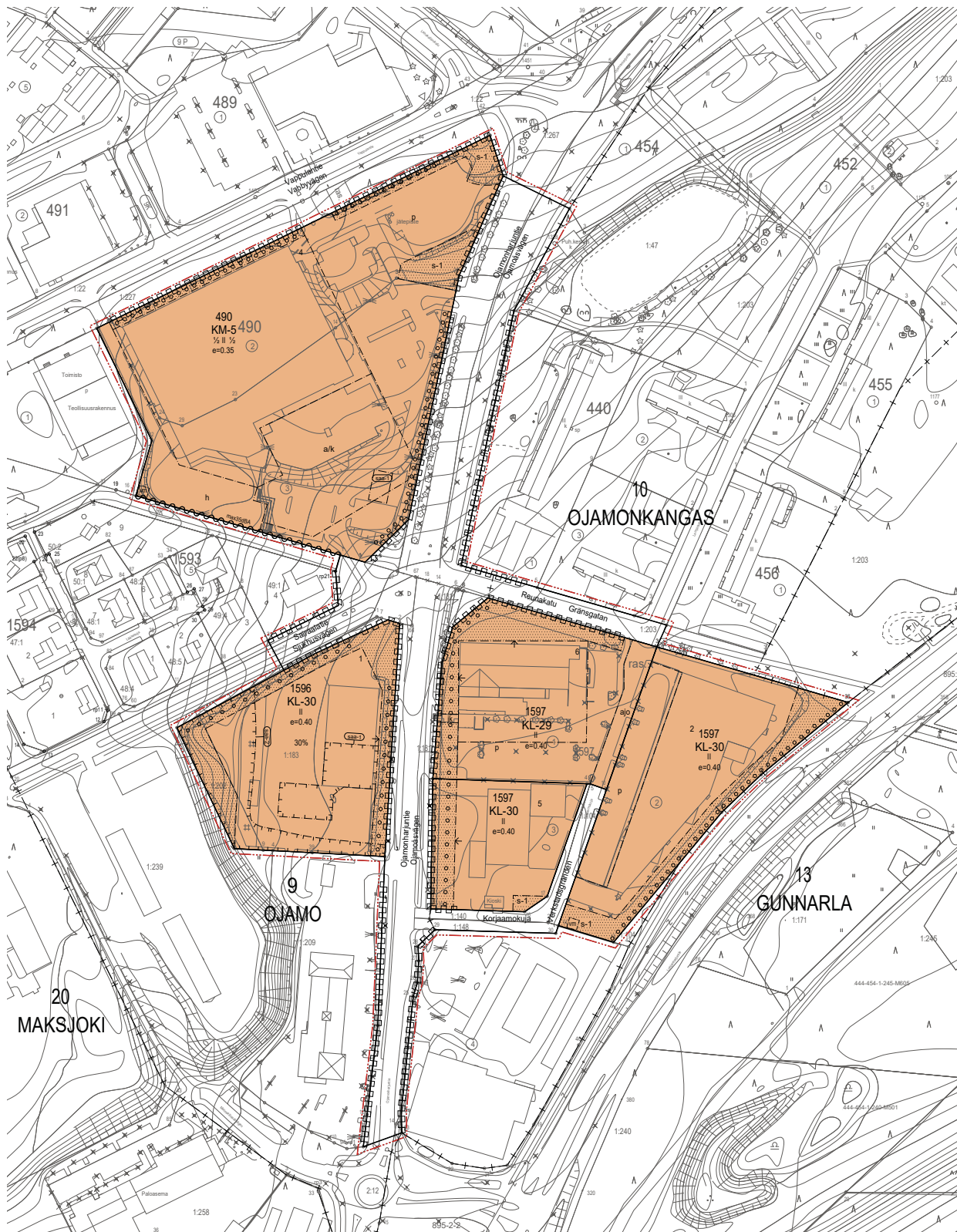
Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonteittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentaminen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaaalilta ja värykseltä päärakennukseen ja maisemaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys joka kohdistuu myös katualueille.

Kaavakartta ja -määräykset

pienenetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 37



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM-5

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Korttelialueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu.
Korttelialueelle voi sijoittaa myös ekopisteen.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².

KL-29

Liikerakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².

KL-30

Liikerakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

—

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

9

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

OJAM

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1597

Korttelin numero.

Ojamonharjuntie

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

30%

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

o o o o o o

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

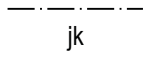
Katu.

Ajoyhteys.

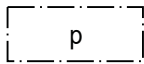
ajo

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

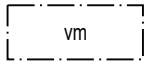
h



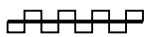
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



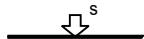
Pysäköimispaikka.



Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

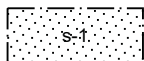


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain sisäänajo on sallittu.

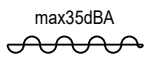
a/k

Auton säilytyspaikan rakennusala, jota ei lasketa kerrosalaan.

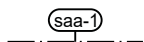
Alueelle saa rakentaa pysäköintikannen.



Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää.

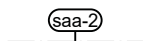


Tontin etelänpuoleinen raja on aidattava vähintään 250 cm korkealla aidalla, jonka äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen uuden rakennuksen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä.

Yleiset määräykset:

Kortteli- ja katualueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Rakennuspaikan ne osat, joita ei käytetä autopaikoitukseen tai kulkuteinä, on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonteittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja niiden tulee olla mittasuhteiltaan sopusointuisia. Uudisrakentamisen tulee sopeutua väreiltään ja muotokieleltään ympärillä olevaan rakennuskantaan. Varasto- ja huoltorakennuksien tulee sopeutua julkisivun materiaalilta ja väriykseltä päärakennukseen ja maisemaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin sisäisistä kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

Öljylämmitys ja energiakaivoilla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Rakentaminen, ojitukset, maankaivuut ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai määrällisiä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava rakennettavuusselvitys ja pohjarakentamissuunnitelma. Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen
- mahdollista nykyisen rakennuskannan säilymisen ja ympäristöön sopeutuvan täydennysrakentamisen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittämisen
- edistää palveluiden saavutettavuutta

Vaikutukset luonnonympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenteen sujuvuutta jolloin päästöjen määrä vähenee
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

Vaikutukset talouteen

- Kaavan mahdollistama kiertoliittymän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, Sairaalatien kiertoliittymän toteuttamisen kustannusarvio on alustavasti noin 400 000€
- Sujuvammasta liikenteestä johtuen kauppojen saavutettavuus paranee ja asiakasmäärä mahdollisesti lisäntyy

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

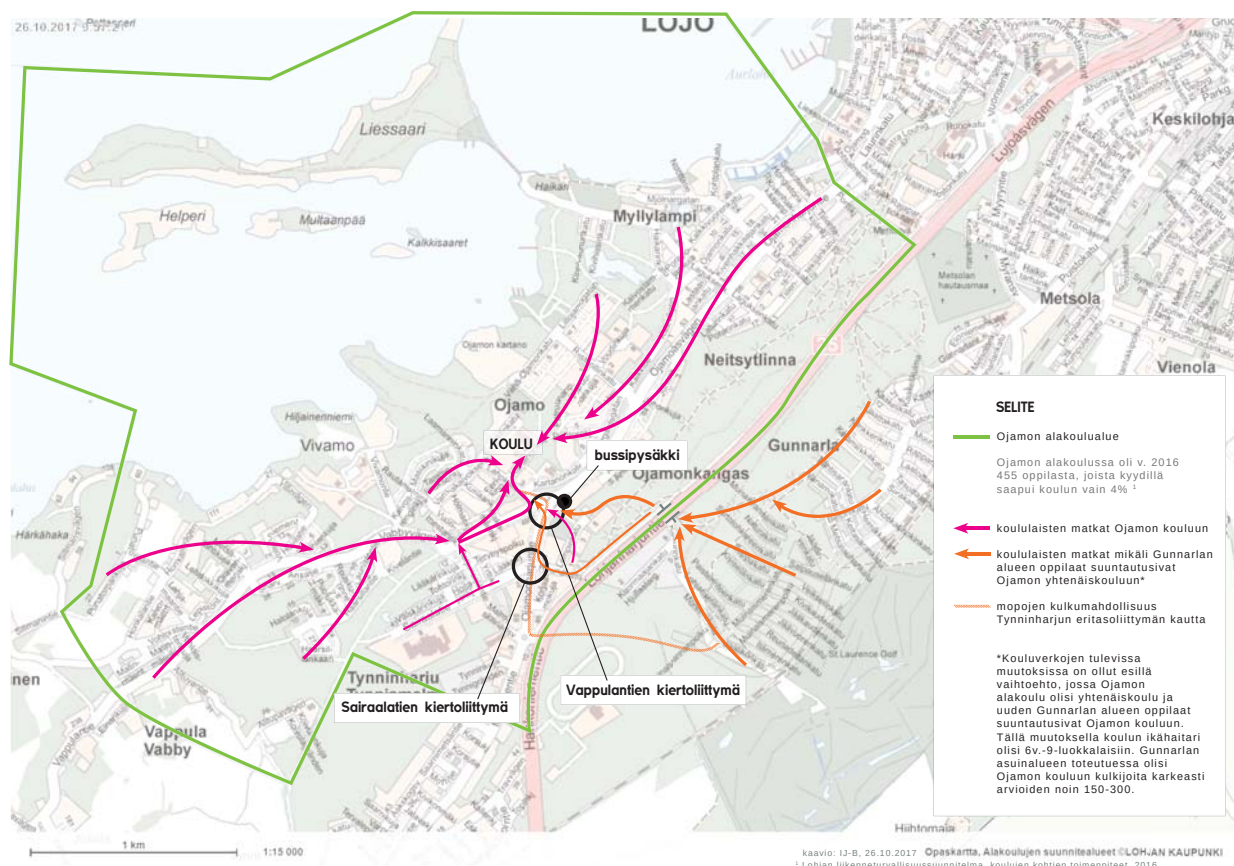
- parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja myös sujuvoittaa liikennettä lähialueella.
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia

KAAVAN TOTEUTUMINEN

Kaavan voimaantulon jälkeen hyväksytään katusuunnitelmat ja kiertoliittymien toteuttaminen alkaa alustavasti vuonna 2019. Sairaalatien kiertoliittymän toteuttamisen kustannusarvio on alustavasti noin 400 000€.

Katusuunnitelmia laadittaessa on tarpeellista tutkia koululaisten koulumatkat ja Ojamonharjuntien kevyen liikenteen turvallisuus. L6 kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevaan Vappulantien ja Ojamonharjuntien risteykseen laadittavassa katusuunnitelmassa on mahdollista alikulun poistuessa lisätä kiertoliittymään ja suojaiteihin esim. hidasteita tai lisävalaistusta tarvittaessa.



Asemakaavan toteuttaminen edellyttää osittain kiinteistöjaon ja maanomistussuhteiden muutosta. Asemakaavamuutos aiheuttaa muutoksia tonttijakoon. Kaavakartassa on määräys että alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen asemakaavamuutosalue tulee rakennuskieltoon tonttijaon laatimisen ajaksi, lukuun ottamatta korttelin 1597 tonttia 2, jolle jää voimaan nykyinen tonttijaon ja asemakaavamuutoksen mukainen tontti. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.