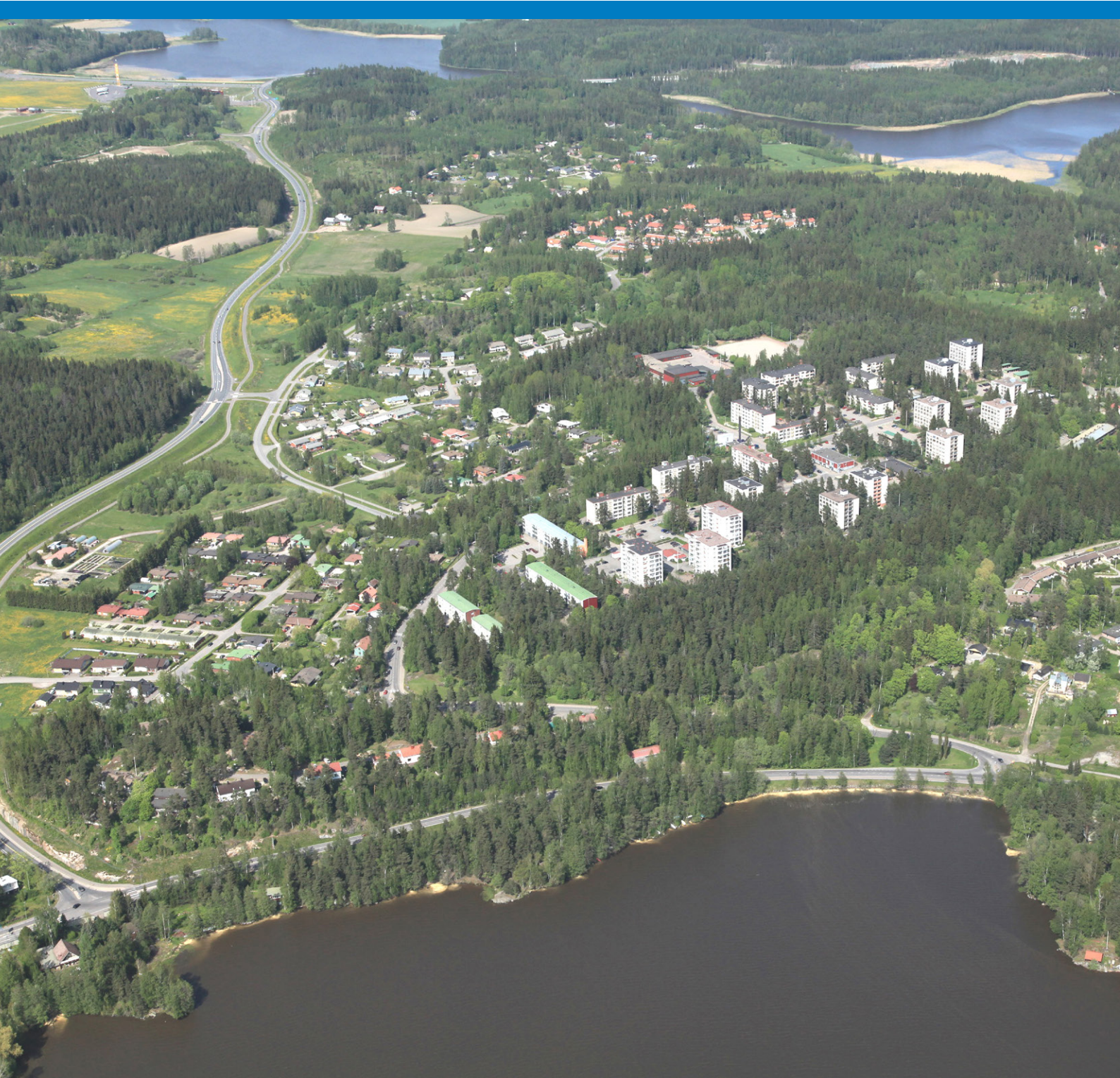


# L34 Routio koulu Asemakaavan muutos ja tonttijako

Kaavaselostus



21.10.2014



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki  
Ympäristötoimi / Kaavoitus  
PL 71, 08101 Lohja

Käyntiosoite:  
Karstuntie 4, 08100 Lohja

Sähköposti:  
ymparistotoimi(a)lohja.fi tai etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström p. 044 374 44 19  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku p. 044 374 01 47  
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, p. 044 369 44 54



## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT                                                   | 4         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti                                            | 5         |
| 1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus                                  | 5         |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista                          | 5         |
| 1.5 Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali | 5         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ</b>                                                | <b>6</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet                                           | 6         |
| 2.2 Kaavan kuvaus                                                    | 6         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>                                                | <b>7</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista                               | 7         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus                                             | 7         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö                                               | 8         |
| 3.1.3 Väestö ja rakennettu ympäristö                                 | 10        |
| 3.1.4 Maanomistus                                                    | 14        |
| 3.2 Suunnittelutilanne                                               | 15        |
| 3.2.1 Maakuntakaava                                                  | 15        |
| 3.2.2 Maankäytön rakenne 2013-37                                     | 15        |
| 3.2.3 Taajamaosayleiskaava                                           | 16        |
| 3.2.4 Asemakaava                                                     | 16        |
| 3.2.5 Rakennusjärjestys                                              | 18        |
| 3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri                                       | 18        |
| 3.2.7 Pohjakartta                                                    | 18        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                           | <b>18</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja vireille tulo                  | 18        |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö                                      | 18        |
| 4.2.1 Osalliset                                                      | 18        |
| 4.2.2 Viranomaisyhteistyö                                            | 18        |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet                                           | 19        |
| 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot                                          | 19        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS</b>                                        | <b>22</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne                                                   | 22        |
| 5.1.1 Mitoitus                                                       | 22        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen            | 23        |
| 5.3 Aluevaraukset                                                    | 23        |
| 5.3.1 Tonttijaolla muodostuu                                         | 24        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset                                               | 24        |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät                                         | 25        |
| 5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset                                    | 25        |
| 5.7 Nimistö                                                          | 25        |
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                                       | <b>25</b> |

Asemakaavan selostus, joka koskee 21.10.2014 päivättyä kaavakarttaa.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L34 Roution koulu, asemakaavan muutos  
Asemakaavan päiväys: 21.10.2014

Asemakaavan muutos koskee:  
Lohjan kaupungin  
22. kaupunginosan Roution  
korttelin 644, 645, 647 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Lohjan kaupungin  
22. kaupunginosan Roution  
kortteli 646 sekä katualue.

Tonttijaolla muodostuu  
Kortteli 646 tontit 1-4

Kaavoitus: Kaisa Långström, kaavasuunnittelija  
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Kartta-aineistot: Kalle Lindblom, Tuija Savela

Hyväksyminen Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Roution kaupunginosassa, noin kolmen kilometrin etäisyydellä Lohjan ydinkeskustasta pohjoiseen. Alue sijaitsee Routionmäen laakialueella.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

## 1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Kaavan mahdollistaa uuden oppimiskeskuksen rakentumisen ja laajentumisen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä pyritään osoittamaan turvalliset jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat sekä liikuntatoimen järjestämien palveluiden jatkuvuuden. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Tonttijakokartta
- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Hankesuunnitelma 17.3.2014

## 1.5 Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Roution koulu, Kosteus- ja rakennustekninen sisäilman kuntoarvion korjaustarpeita varten 2.5.2013

Roution alueen tarveselvitys (Kv 9.10.2013)

Routionmäen hankesuunnitelma (Kasvatus- ja opetuslautakunta 26.3.2013)

Routionmäki, Hankesuunnitelma 17.3.2013, Arkkitehdit Korolainen & Heino Ky

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostarve on käynnistynyt kasvatus- ja opetuslautakunnan toimesta 19.6.2013.

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

Tekninen lautakunta esitti 17.9.2013 kokouksessaan, että hankkeen suunnittelua voidaan jatkaa uudisrakennushankkeena tarveselvityksen pohjalta. Päätös hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.10.2013.

Lohjan kaupungin tilapalveluiden ohjaaman hankesuunnitelman edettyä on ilmennyt tarve asemakaavan muutokselle.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja päätti asettaa asemakaavamuutoksen vaihtoehtoluonnokset (VE1 ja VE2) nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30§) varten ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 9. – 30.6.2014. Nähtävilläolon aikana järjestettiin avoin keskustelutilaisuus Jalavan koululla 24.6.2014.

Asemakaavan muutoksen vaihtoehtoluonnoksista tuli viisi lausuntoa.

### 2.2 Kaavan kuvaus

Asemakaavamuutoksessa pääkäyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. koulurakennus, päiväkotia, nuorisotilat, liikuntatilat sekä niitä tukevia toimintoja. Korttelialueella on osoitettu aluerajauksia, mitkä mm. osoittavat rakennuspaikan, kevyen liikenteen verkoston, pysäköinti- ja saattoalueet sekä istutettavat alueen osat. Kaava-alue on suuruudeltaan noin 5,1 hehtaaria.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

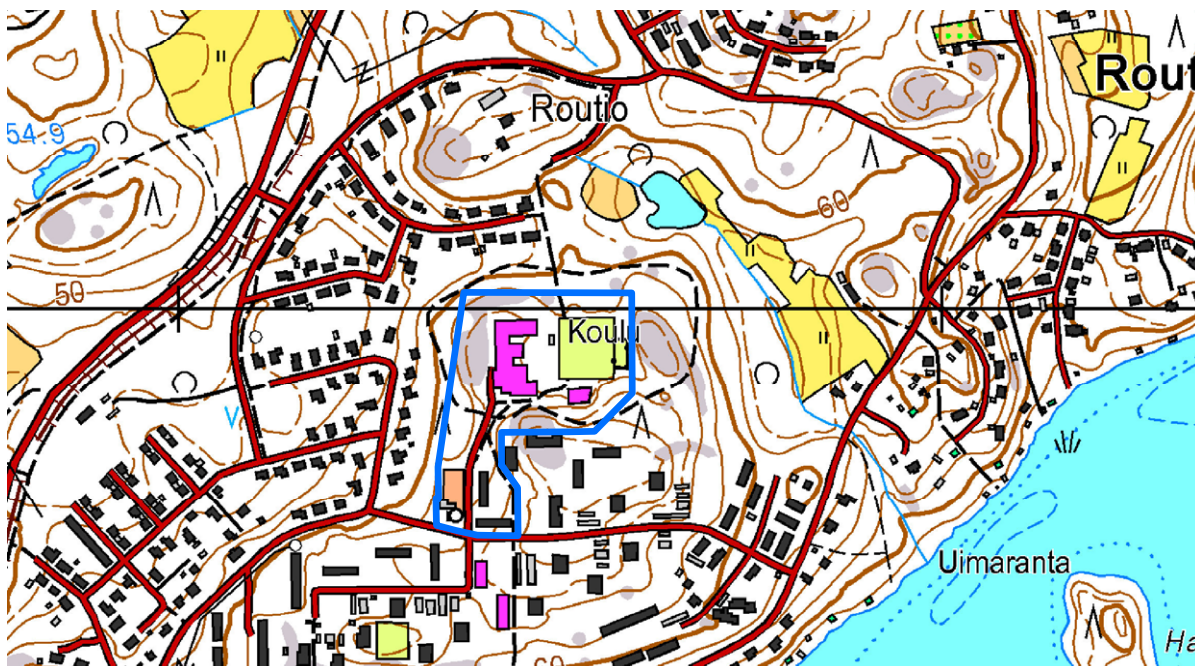
#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Routionmäen lakialueella. Se sijoittuu Routionmäen palveluiden ja kerrostaloalueen pohjoisreunalle. Alueen lähiympäristössä on pääasiassa pientalo- ja virkistysaluetta. Suunnittelualueen koillispuoleinen alue on vielä rakentumatonta pientaloaluetta.

Suunnittelualueella on Roution- ja Jalavan koulut, nuorisotila sekä sisä- ja ulkokäytössä oleva liikunta-alue erilaisine toimintoineen. Koulurakennus on rakentunut useassa vaiheessa. Koulurakennuksen itäpuolella on Liikunta-keskuksen alaisuudessa toimiva ulkoilukenttä. Koulurakennuksen ja kentän välissä on runsaassa läpikulkukäytössä oleva kevyen liikenteen väylä. Rakennuksia ja kenttää ympäröi metsäinen ja luonnonmukainen alue. Osittain suunnittelualueen ulkopuolella on ulkoilureitti ja frisbeegolfraita.

Suunnittelualueella on kaksi kerrostaloa. Kerrostalot ovat osa laajempaa kerrostaloaluetta. Suunnittelualueen lounaisreunassa on lämpölaitos sekä kerrostalojen asukkaiden käytössä oleva pysäköintialue.



Kaava-alue peruskartalla



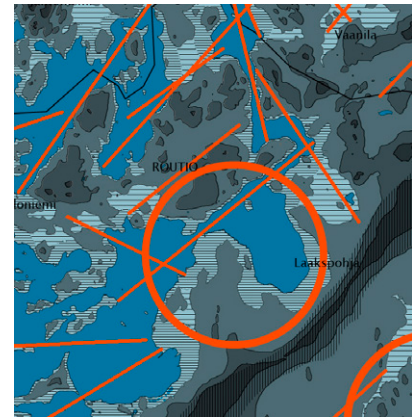
### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne, maisemakuva,

Lohjan Routionmäen alue kuuluu Lohjan ja Sammatin maisemaselvityksen mukaisesti selänteen ylärinnevyöhykkeeseen (60-80 mpy) ja lukeutuu maiseman solmukohtiin.. ”Ylärinnevyöhykkeet ovat voimakkaita topografisia elementtejä, jotka ovat taustana ihmisen toiminnalle maisemassa. Ne ovat maisemallisesti ja rakentamiselle erityisen herkkiä alueita, koska mm. kasvillisuus on niillä herkästi kuluva ja luonto on uusiutumiskyvyltään heikkoa. Maiseman solmukohdat ovat useiden maisemaelementtien tiivistymiä tai kohtaamispaikkoja.”



*Suunnittelualue ilmakuvasa (1999)*



*Maisemarakenne*

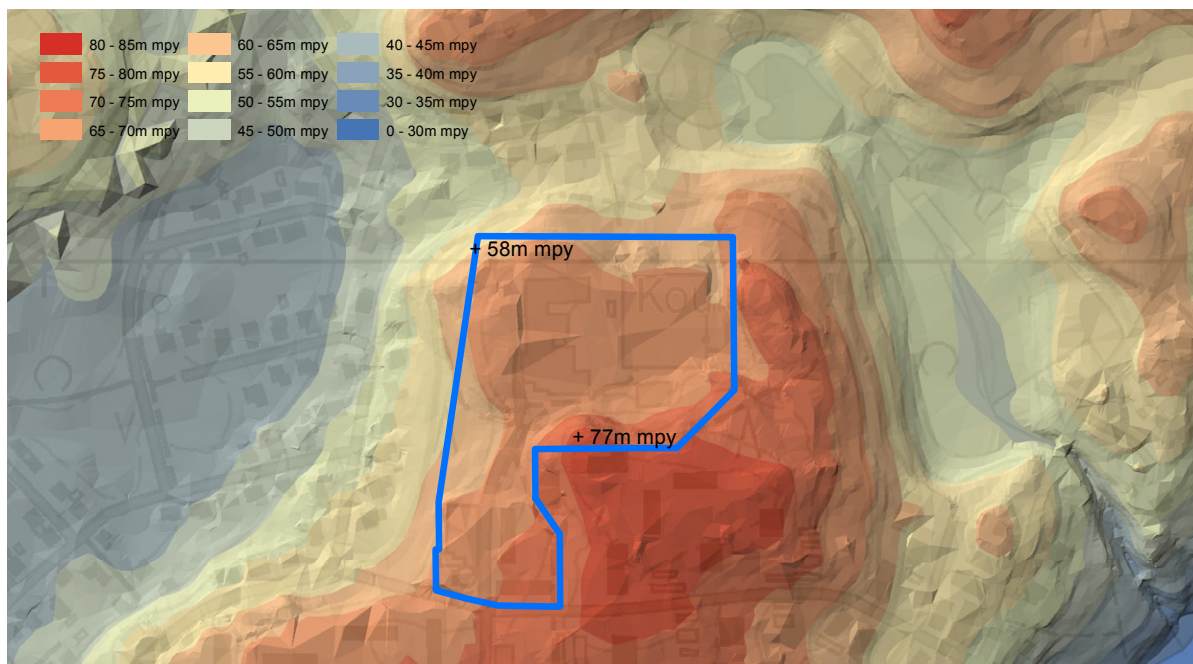
#### Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Lohjan Roution alue kuuluu hemiboreaaliseen tammivyöhykkeeseen. Seudun kasvillisuus on erityisen rehevää ja monimuotoista. Suunnittelualueen reunavyöhykkeellä on virkistyskäytössä olevaa kallioista mäntymetsää. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia suojelukohteita.

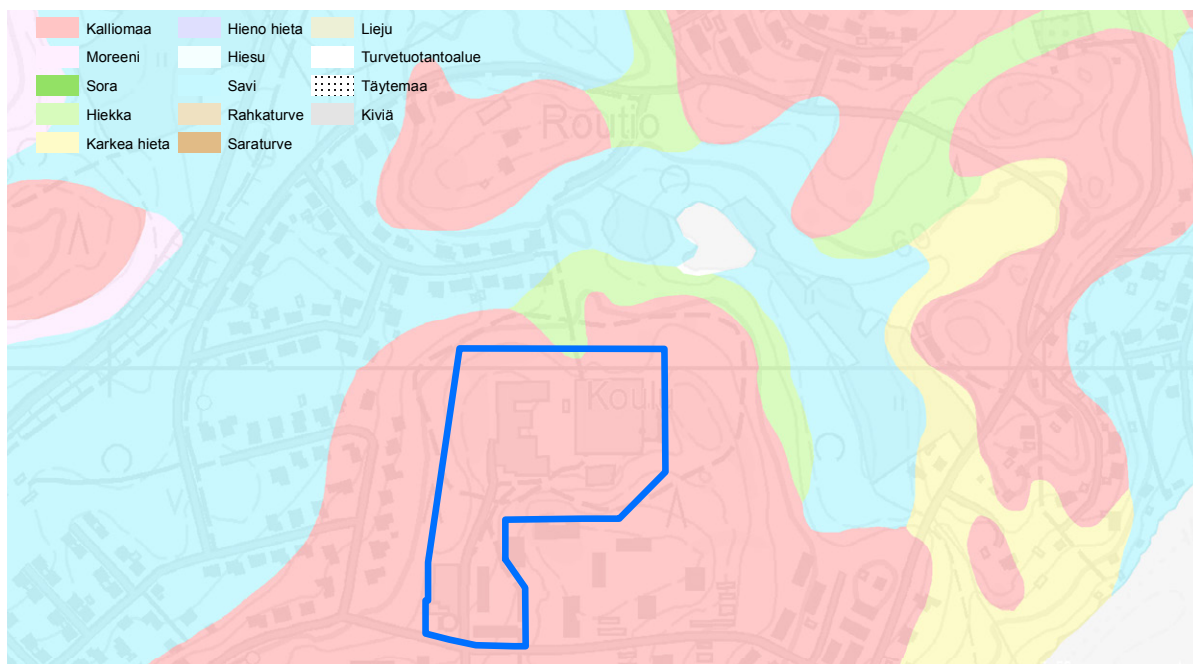
#### Pinnanmuodostus

Asemakaava-alue sijoittuu Routionmäen lakialueelle. Alueen korkeuserot vaihtelevat n. 58 metriä – 77 metriä meren pinnan yläpuolelta. Suunnittelualueen pinnanmuodot laskevat alueen vieressä sijaitsevilta kerrostaloilta koulurakennuksen pohjois- ja länsipuolelle.





*Kaava-alueen maastonmuodot*



*Kaava-alueen maaperäkartta*

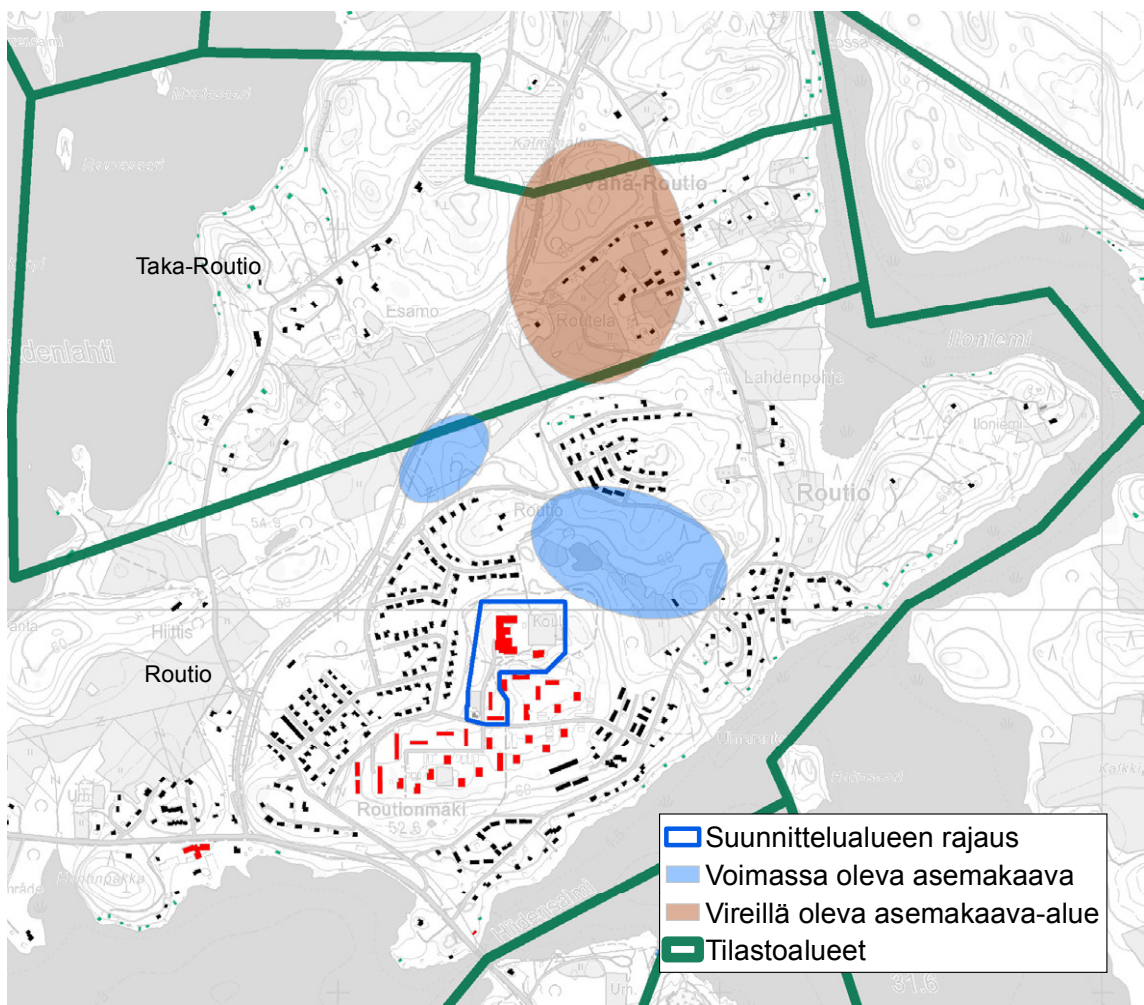
### 3.1.3 Väestö ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella asuu noin 100 henkilöä. Lohjan kaupungin väestöä tilastoidaan osa-alueittain. Roution ja Taka-Roution osa-alueilla asuu noin 2400 asukasta (31.12.2013), joista alle kouluikäisiä on yli 7 %. Alueen väestön ikärakenteessa alle 14 – vuotiaiden lasten osuus hieman kaupungin keskiarvoa alhaisempi. Samoin on eläkeikäisten, yli 65 – vuotiaitten tilanne.

Alla olevassa kuvassa on osoitettu Lohjan kaupungin kaavoitusohjelman 2014-16 Roution ja Taka-Roution alueelle lähivuosina tuleva mahdollinen uusi asutus. Mikäli alueet toteutuvat kokonaisuudessaan olisi alueen väestön mahdollista kasvaa kyseisten alueiden osalta 560 asukkaalla.

Pitkällä aikavälillä asukasmäärä tulee kasvamaan. Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu Roution alueelle erillispientalojen asuntoalueiden sekä erillispientalojen reservialueiden varaukset, joiden toteutuminen vaikuttaa merkittävästi alueen asukasmäärään ja koulun oppilasmäärään. Vireillä oleva Paloniemen osayleiskaava vaikuttaa myös osaltaan Roution koulun tulevaisuuden oppilasmäärään ja alueen asukasmäärään.

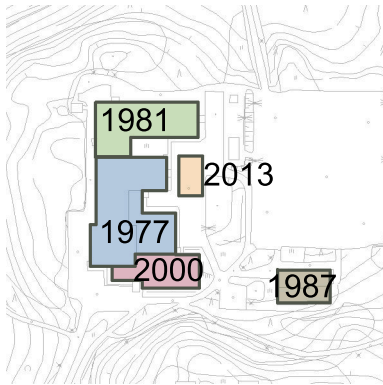
Mikäli Hiiden ja Karstun koulujen oppilasmäärä laskee merkittävästi alle 30, Roution koulun laajuutta arvioitaessa on huomioitava myös näiden koulujen oppilassuunnitteet.



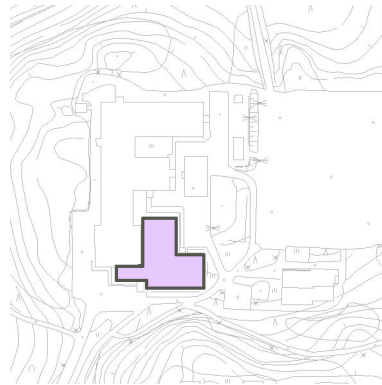
Kaavoitusohjelman 2014-16 mukainen lähivuosien erillispientalojen asemakaava-alueet sekä jo hyväksytys alueet.

### Koulurakennuksen kuvaus

Asemakaava-alueen koulurakennus on rakennettu useammassa osassa ja sen yhteydessä on kaksi sivurakennusta. Osa rakennuksesta on huonossa kunnossa. Huonokuntoiset osat tullaan purkamaan ja korvaamaan uudella rakennuksella. Purettavat rakennuksen osat ovat vuodelta 1977 ja 1981. Rakennuksen osat ovat yksikerroksisia, puuverhoiltuja ja puurunkoisia. ” Rakennus on yksikerroksinen, loivalla harjakatolla varustettu rakennus, jossa on pitkän päärunko-osa ja sen sisäpihan puolella kaksi sivuosaa luokkatiloja. Rakennusta on laajennettu sivuosilla eri vaiheissa. Vanhojen rakennusosien välillä on yhteyskäytävillä palo-osastoivat ”tuulikaappi”-tyyppiset metalliovilla varustetut liittymäosat. Vanhat ulkoseinärakenteet ovat nykyisin eri rakennusosien välisiä välisieniä. Uusimman osan, Jalavan koulun, liitoskohdissa on väliseinärakenteina vanhaa ulkoseinää liikuntasalin ja sen varastotilojen kohdilla.



*Rakennuksen rakennusvuodet*



*Säilyvä osa rakennuksesta*



*Uudisrakennus*



*Rakennuksen säilytettävät osat*



*Rakennuksen purettavat osat*





## Hankkeen kuvaus

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Roution koulun, päiväkodin ja nuorisotilojen tarveselvityksen 09.10.2013 § 152 pidetyssä kokouksessa. Kaupunginvaltuusto velvoitti sivistystoimea jatkamaan hankkeen suunnittelua tarveselvityksen pohjalta. Roution koulu puretaan ja tilalle rakennetaan uusi koulu. Jalavan erityiskoulua laajennetaan ja tehdään tarvittavat muutostyöt. Lisäksi Routionmäkeen rakennetaan neljäosastoinen päiväkotiyhteensä 84 lapselle, esiopetuksen tilat kahdelle ryhmälle sekä uusi nuoriso-/ iltapäiväkerhotila.

Tarveselvityksen mukaan Roution koululle tehdään 2 870 h<sup>2</sup> uudisrakennus. Hankesuunnitelmassa esitetään uudisrakentamista 3 013 h<sup>2</sup>, sekä lisää siivoustilaa 21 h<sup>2</sup>. Koulu tulee vastaamaan noin 260 oppilaan ja kahden esiopetusryhmän tarpeisiin.

Tarveselvityksessä päiväkotiin tulee yhteensä 4 ryhmää (4x21=84 hoitopaikkaa), 3 päivähoitoryhmää, sekä avoin päivähoito. Tarveselvityksen mukaan päivähoitotiloja rakennetaan 850 m<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa esitetään päiväkotirakentamiseen 686 h<sup>2</sup> 4-ryhmäiseksi päiväkodiksi. Avoin päiväkotisiirretään Roution nykyiseen päiväkotiin. Uuden päiväkodin nimi on Havumetsän päiväkoti.

Tarveselvityksessä uutta nuorisotilaa rakennettaisiin 150 h<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa esitetään nuorisotiloihin rakennettavaksi 150 h<sup>2</sup>.

Toteutussuunnittelun arvioidaan vievän noin 12 kuukautta, Routionmäen rakentaminen aloitetaan marras- joulukuussa 2015. Hankesuunnitelman mukaisen rakennuksen massoittelu on koulun osalta kompakti kaksikerroksinen ja päiväkodin osalta yksikerroksinen. Routionmäessä tulee toimimaan sivistystoimen 3 eri tulosaluetta yleissivistävä-, varhaiskasvatus- ja nuorisopalveluyksikkö saman katon alla. Rakennuksessa on paljon yhteisiä tiloja kaikille käyttäjille. Routionmäki pyrkii Lohjan kaupungin HINKU-hankkeen mukaiseen ekologisuuteen ja energiatehokkuuteen.

Hankesuunnitelman tilaohjelma on yhteensä 3 870 h<sup>2</sup>, joka vastaa tarveselvityksessä esitettyä kokonaishyötyalaa 3 870 m<sup>2</sup>.

#### Asuminen

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

#### Palvelut

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

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

#### Liikenne

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

#### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen lounaisosassa on Roution Huolto Oy:n ylläpitämä lämpö-laitos.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Lohjan kaupungin omistuksessa.

Luettelo suunnittelualueen kiinteistöistä:

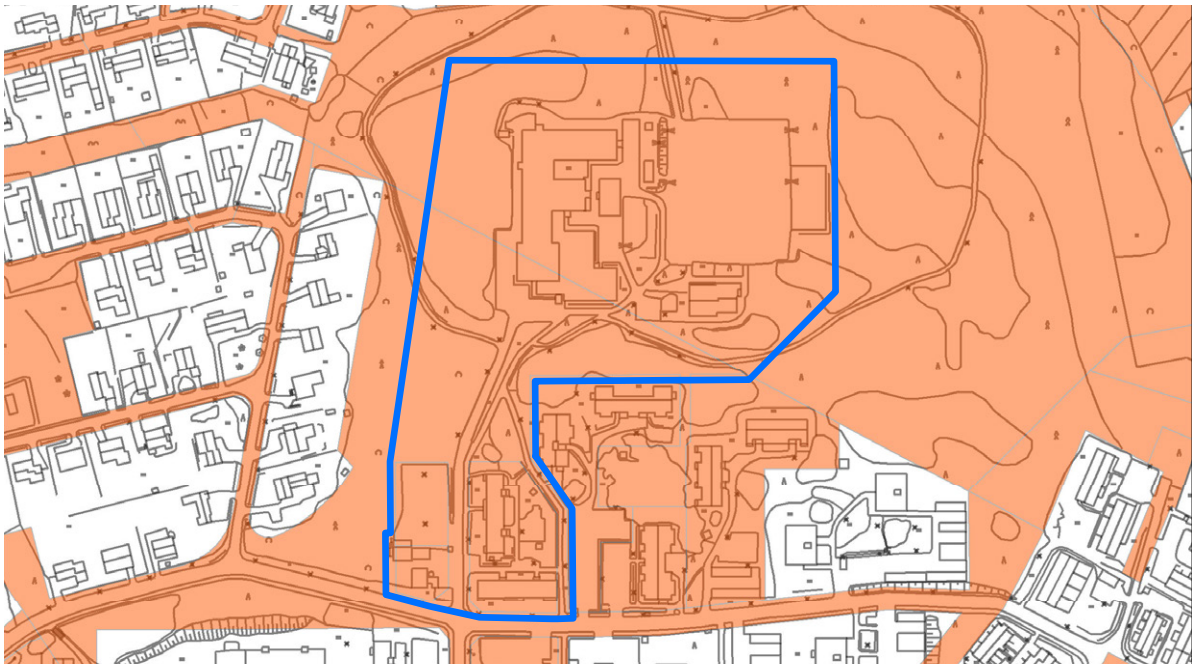
444-444-1-392

444-444-1-391

444-444-1-262

444-444-1-263

444-444-1-264



*Lohjan kaupungin maanomistus kaava-alueella*



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

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

### 3.2.2 Maankäytön rakenne 2013-37

Lohjan kaupungin ja Nummi-Pusulan kunnan yhdistymissopimuksessa (16.3.2012) on sovittu uuden kunnan maankäytön kehityskuvan laadinnasta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan maankäytön rakenne 2013-37:n kokouksessaan 14.5.2014.

Asemakaavan muutos sijoittuu nauhataajaman alueelle. Aluetta kuvataan seuraavasti ” Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen aluetta”. Suositeltava maankäyttö alueella on mm. asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut. Tulevaisuudessa alueen kehitykset kertovia mittareista on mm. asukkaiden määrä verraten etäisyyteen palveluista.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä sekä kaava-alueen sijainti

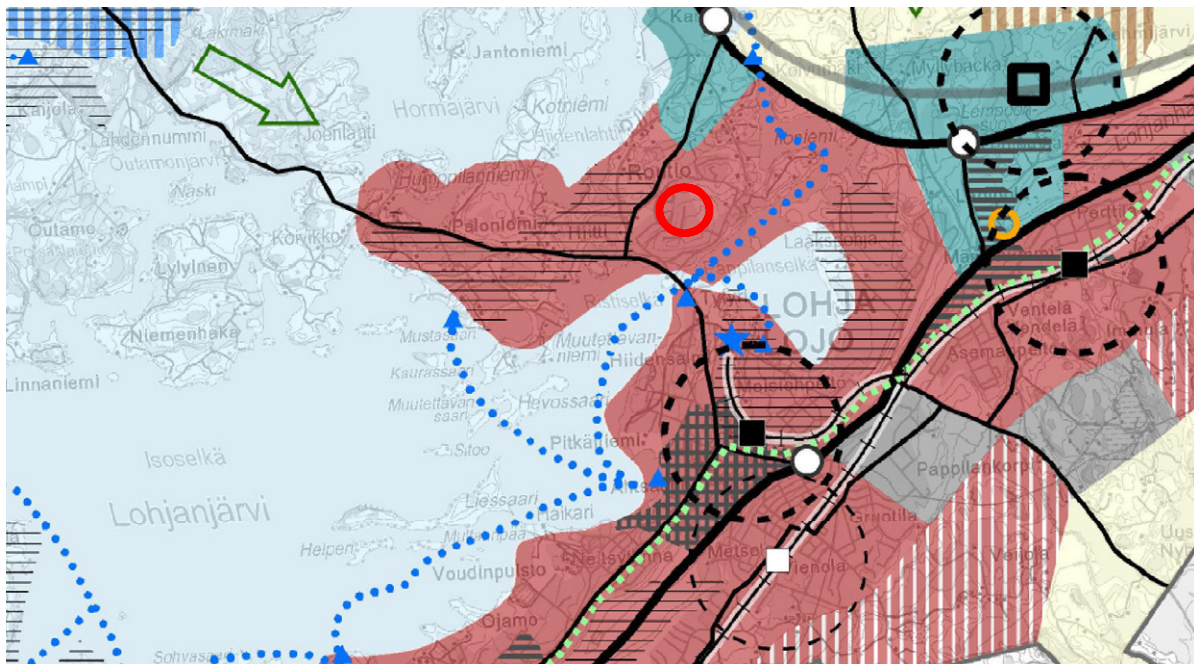
### 3.2.3 Taajamaosayleiskaava

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

### 3.2.4 Asemakaava

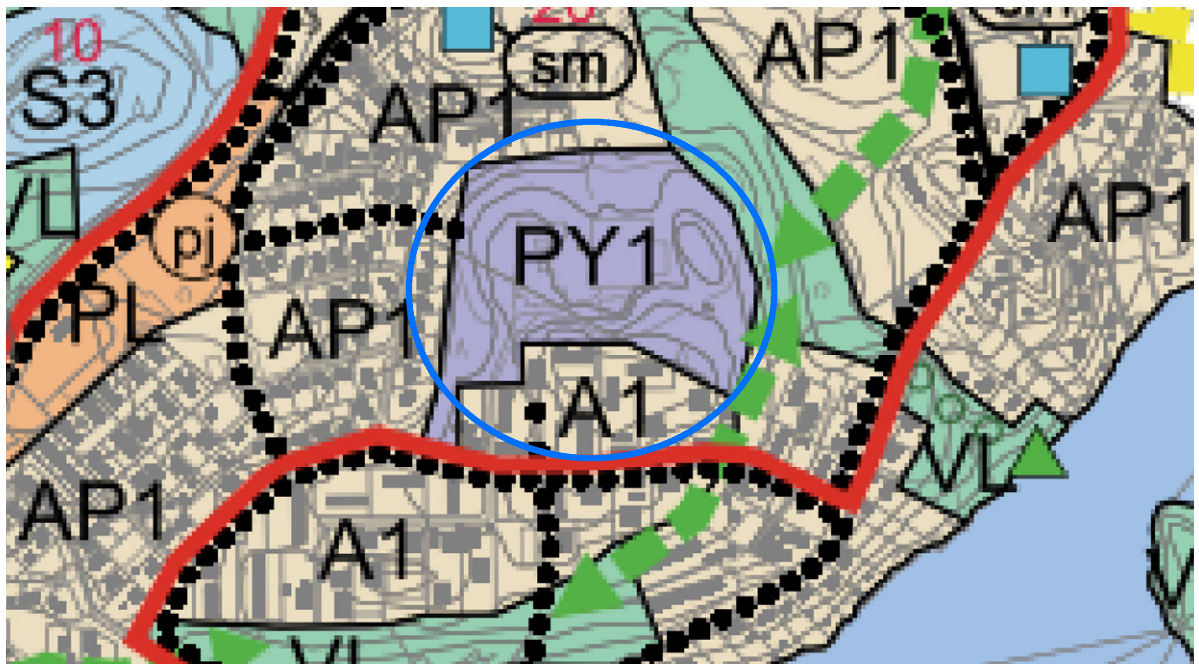
Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu 12.6.1985 hyväksyttyyn asemakaavaan. Alueen eteläosan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 25.10.1973 ja lounaisosan asemakaava 28.11.1995.

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Alueelle voidaan rakentaa peruskoulun ala-aste, neuvola, terveyskeskuksen vastaanottopiste ja kokoontumistiloja. Asemakaavassa on osoitettu kyseisen korttelialueen sisälle rakennusala, ajoyhteys, kaksi pysäköimispaikkaa sekä istutettavia tontin osia. Suunnittelualueen itäosa on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU). Alueen eteläosasta on osoitettu havumetsäntien katualue ja saman suuntaisesti kulkee asuntokerrostalojen korttelialueelta laskeutuva kevyen liikenteen väylä, Haltijanpolku. Suunnittelualueen lounaisosassa on osoitettu asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Muutoin suunnittelualueen ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Pääasiassa asemakaavan muutosalue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuun ottamatta kevyen Haltijanpolkua, joka laskee Havumetsäntielle.

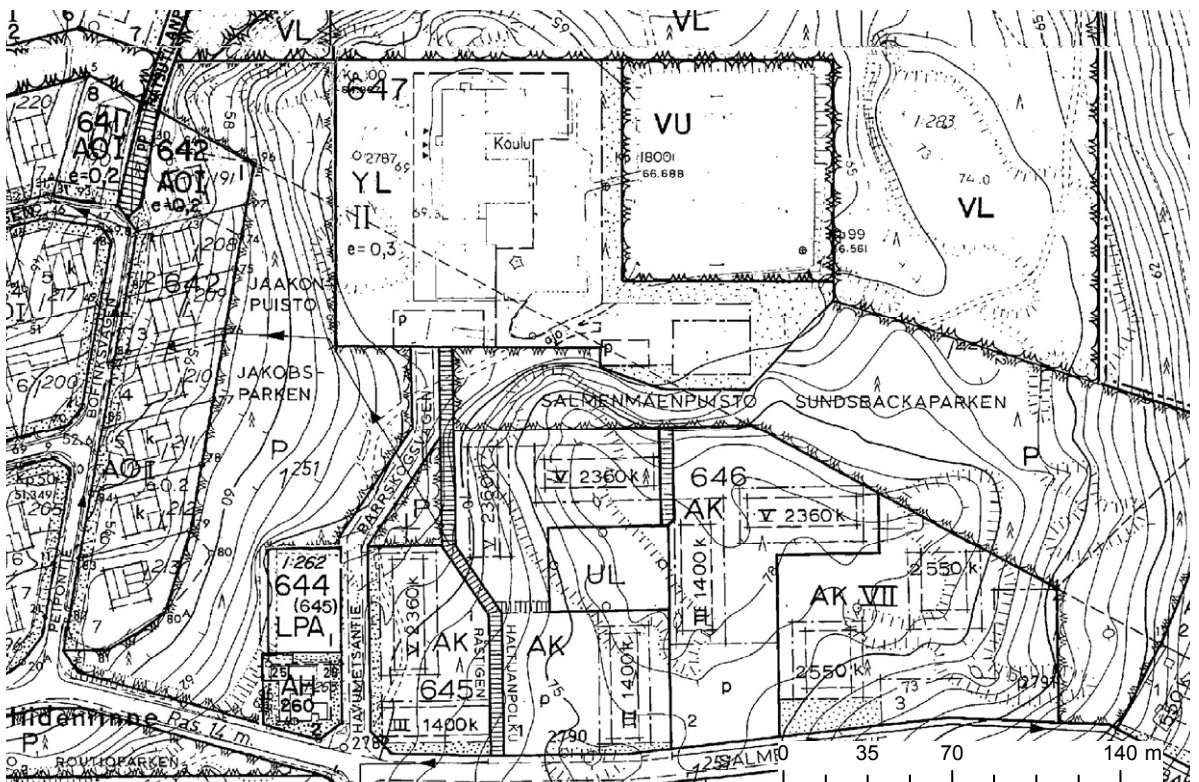


Ote Lohjan kaupungin maankäytön rakenne 2013-37 -kartasta





Ote taajamaosayleiskaavasta (Kv 10.10.2012/17.4.2013)



Ote ajantasa-asemakaavasta

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Lohjan rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 13.4.2011. Lohjan kaupunki on uudistamassa rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunta on kokouksessaan 27.2.2014 § 16 päättänyt asettaa nähtäville Lohjan rakennusjärjestysluonnoksen.

### 3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri

Alueen tonttijako tehdään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

### 3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja vireille tulo

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan. Tarve kaavan laatimiseksi on tullut Lohjan kaupungin sivistys- ja tekniseltä toimelta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Lohjan kaupunki alueen maanomistajana sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset ovat esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole ollut tarpeen järjestää, koska kohteen ei ole voitu todeta koskevan valtakunnallisia tai seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai olevan muuten vaikutuksiltaan merkittävä tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin asemakaavan muutoksen kaupungin sisäinen eri toimialojen yhteinen aloituskokous.

#### Sisäinen aloituskokous

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin Lohjan kaupungin sisäinen aloituskokous 24.4.2014. Kokouksessa olivat edustettuina kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristöterveyspalvelut, kiinteistö- ja kartastopalvelut, ympäristönsuojelu, sivistystoimi, tilapalvelut sekä kunnallistekniikka.

Kokouksessa esiteltiin lyhyesti asemakaavan muutoksen nykytilanne, kaavoitus-tilanne ja hankesuunnitelma. Osallistujat esittivät tärkeää lisätietoa alueen nykytilasta sekä tarkensivat kaavalle asetettuja tavoitteita. Kokouksessa sovittiin, että kunnallistekniikan suunnittelija laatii kaavoituksen tueksi alustavia suunnitelmia pysäköinnin, saattoliikenteen ja kevyen liikenteen väylien järjestämisestä ym.



#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uuden Roustonmäen oppimiskeskuksen toteutuminen sekä osoittaa asemakaavassa alueen liikennejärjestelyt; saattoliikenne, pysäköintialueet sekä kevyen liikenteen väylät. Tavoitteena on huomioida suunnittelussa lähivirkistysalueen tarpeet sekä ympäröivät luonnonolot. Liikuntakentän ja lähiliikunta-alueen tulee olla jatkossakin käytössä ja sen käyttömahdollisuuksia tulee olla mahdollisuus parantaa. Tavoitteena on päivittää alueen korttelinnumerointi.

#### 4.4 Asemakaavan vaihtoehdot

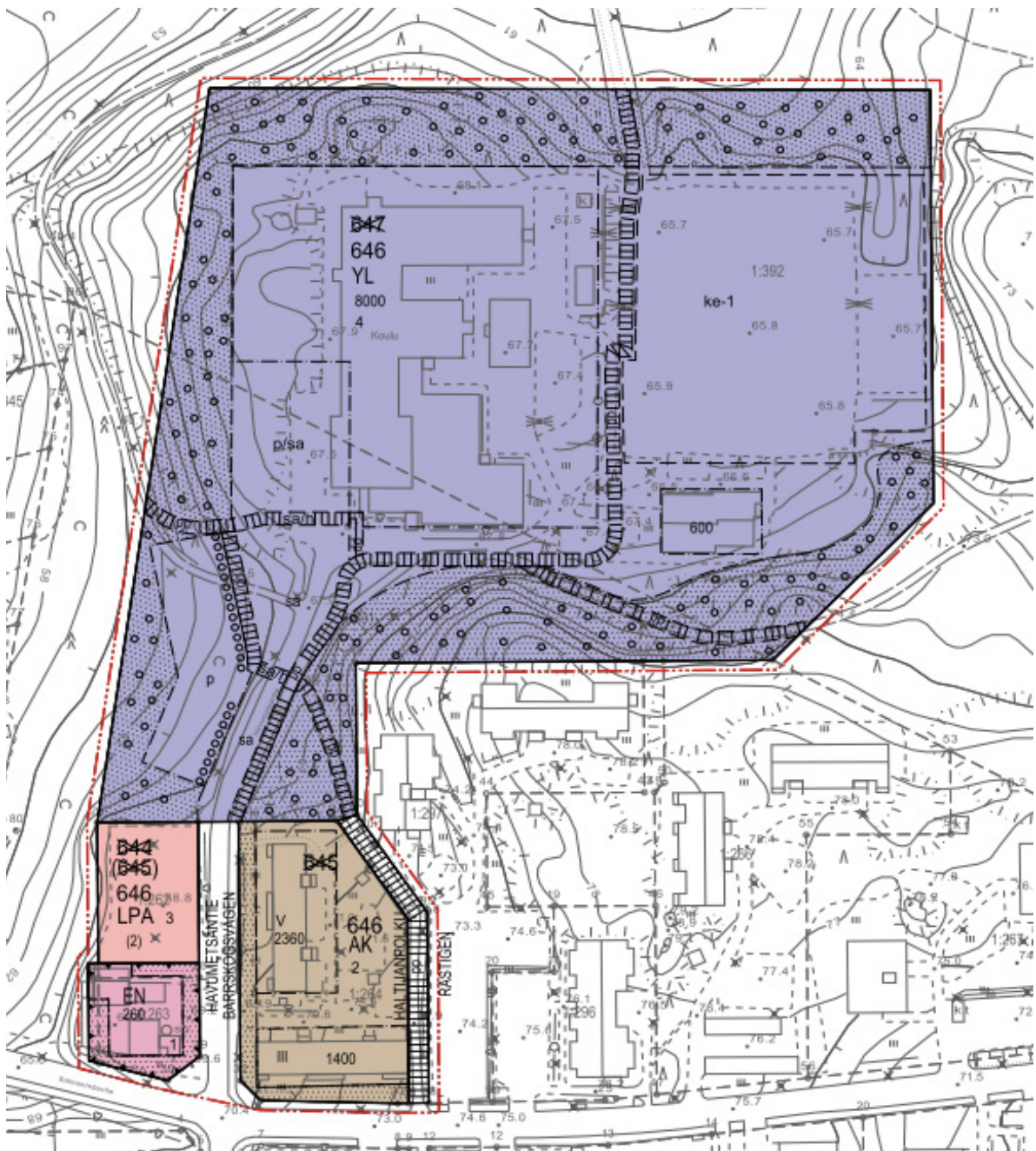
Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen yhteydessä laadittiin ja nähtäville asetettiin kaksi vaihtoehtoluonnosta. Vaihtoehtojen pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle muodostuu myös kerrostaloasuntojen ja pysäköintiin tarkoitettu korttelialue sekä katualue ajoneuvoliikenteelle ja kevyelle liikenteelle. Vaihtoehdot eroavat toisistaan julkisen lähipalvelurakennusten korttelialueen sisäisistä jalankululle ja pyöräilylle varatuista alueen osien linjauksista.

Asemakaavan muutoksen korttelialueiden numerointi on laadittu yhtenäiseksi koko alueen osalta.

Asemakaavan muutoksen kaupungin sisäisessä aloituskokouksessa nousi esille mm. koulurakennuksen pihan ja ulkoilukentän välisen kulkuväylän turvallisuus, erityisesti koulupäivän aikana. Suunnittelun edetessä vaihtoehtoluonnos 2:ssa osoitettiin kevyelle liikenteelle korvaava yhteys koulurakennuksen länsipuolelta. Väylä sijoittuu istutettavalle alueen osalle, jolla puusto on säilytettävä. Kevyen liikenteen yhteys koulurakennuksen sisäpihalle ja ulkoilukentälle on edelleen mahdollinen, mutta vaihtoehtoinen väylä vähentää läpikulkua. Vaihtoehtoluonnos 1:ssä jalankululle ja pyöräilijöille varattu alueen osa on nykytilanteen mukaisella paikalla, koulun pihan ja kentän välissä.

Osallisille järjestettiin valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloaikana kaavoittajan ja osallisten tapaaminen. Tapaamisen yhteydessä sama, koulurakennuksen länsipuolelta kiertävä (VE2) kevyen liikenteen linjaus sai kannatusta.

Ehdotusvaiheen asemakaavan muutos laaditaan vaihtoehtoluonnos 2:n pohjalta. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot on esitetty seuraavalla sivulla.



Pienennös valmisteluvaiheen vaihtoehto 1:stä (VE1)





## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva kaavan pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Käynti kyseiselle korttelialueelle on johdettu Havumetsäntien katualueen kautta. Katualueen itäpuolelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialue ja itäosaan kerrostaloalueen käyttöön osoitettu autopaikkojen korttelialue sekä energiahuollon alue.

Asuinkerrostaloalueen korttelialue on osa laajempaa kerrostaloalueiden korttelialuetta. Julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ympäröi länsi-, pohjois- ja itäpuolella lähivirkistysalue, joka tukeutuu omakoti- ja pientaloasutukseen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen mitoituksessa julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella on osoitettu 8000k-m2 ja 600 k-m2 rakennusoikeutta. Kyseisen korttelin tehokkuus on 0,2.

Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennusoikeutta on 3760 k-m2.

| Aluevaraus | Pinta-ala (ha) | Kerrosala (k-m2) |
|------------|----------------|------------------|
| YL         | 4,30           | 8600             |
| AK         | 0,40           | 3760             |
| EN         | 0,10           | 260              |
| LPA        | 0,15           | 0                |
| Katualueet | 0,15           | 0                |
| Yhteensä   | 5,1            |                  |

Julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YL) pysäköintitarve on arvioitu Lohjan kaupungin sivistystoiminnan laatimassa Routionmäen hankesuunnitelmassa (Kasvatus- ja opetuslautakunta 26.3.2014). Suunnitelman mukaan kaavamuutoksessa tulisi osoittaa ainakin 50–60 autopaikkaa henkilökunnalle. Asemakaavan muutosehdotuksessa pysäköintiin on osoitettu pysäköinnille tarkoitettu alueen osa sekä saattoliikenteelle ja pysäköinnille varattu alueen osa. Pysäköintialue mahdollistaa 50–60 autopaikan toteutumisen ja saattoliikenteelle ja pysäköimiseen osoitetun alueen, jossa on vähintään 40–50 auton pysäköintimahdollisuus.

Sivistystoimen mukaan: ”Routionmäessä tulee olemaan eri-ikäisiä 0.17 – vuotiaita, joilla on erilaisia haasteita liikkua, opiskella ja toimia yksin tai ryhmässä. Routionmäessä tulee opiskelemaan noin 300 opiskelijaa, sekä Jalavan erityiskoulun 62-75 opiskelijaa. Jalavan koulussa on oma erillinen esiopetus ja päiväkerho esikoululaisille. Lisäksi päivähoidossa tulee olemaan yhteensä noin 84 lasta. Routionmäessä tulee työskentelemään noin 102 henkilökunnan jäsentä.”

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Routionmäen oppimiskeskuksen toteutumisen. Alueen rakennusoikeutta on kasvatettu laajentamalla tontin kokoa. YL –korttelialueella on osoitettu alueen osat pysäköinnille ja saattoliikenteelle. Saattoliikenteelle ja pysäköinnille varatulla alueen osalla tulee järjestää turvalliset reitit jalankululle ja pyöräilylle. Alueella on sallittu saattoliikenne, pysäköinti sekä huoltoajo. Asemakaavalla on pyritty parantamaan alueen kevyen liikenteen yhteyksien toimivuutta ja turvallisuutta.

Osa voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueesta muuttuu julkisen lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YL). Kyseisen korttelialueen metsäiset ja kallioiset reunavyöhykkeet on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla on puusto on säilytettävä. Kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan koulualueen ympäristön säilyminen metsäisenä virkistysalueena. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kulkuyhteydet istutettavan alueen poikki sallitaan.

Liikuntakenttä ja lähiliikunta-alue on asemakaavassa ohjeellinen lähiliikunta alueeksi varattu alueen osa. Kenttäalueen eteläpuolella on osoitettu rakennusala. YL- korttelialueen määräyksissä on seuraava maininta: Alueen voidaan sijoittaa toimintaa palveleva huoltorakennus. Kentän pysäköinti on järjestetty saattoliikenteelle ja pysäköinnille varatussa alueen osassa.

Muutokset ympäristössä ovat havaittavissa asemakaavan toteutumisen myötä kasvavana rakennusmassana ja piha-alueena, pysäköintialueiden rakentumisena sekä saattoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyiden muutoksena. Erilliset koulu- ja nuorisotoimintaa tukevat sivurakennukset tullaan todennäköisesti purkamaan.

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Suunnittelualueelle on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YL), jonka suurin sallittu kerros-luku on II ja rakennusoikeus on 8600 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen koko on noin 42695 m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tontin luoteis- ja itäosaan.

Alueen kerrostalojen korttelialue (AK) on jo rakentunut. Korttelialueella sijaitsee kaksi kerrostaloa. Rakennusten kerrosluvut ovat III ja V. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 3760k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen korttelialue on asuinkerrostalojen korttelialueen (LPA) käyttöön tarkoitettu alue.

Energiahuollon alue (EN) on osoitettu lämpökeskuksen käyttöön.

### Liikennealueet

Julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YL) pysäköinnille ja saattoliikenteelle on osoitettu alueen osa tontin lounaisosassa. Kyseisellä alueella tulee järjestää turvalliset reitit jalankululle ja pyöräilylle. Alueella on sallittu saattoliikenne, pysäköinti ja huoltoajo. Pysäköintialue on rajattu istutettavalla puurivillä.

Jalankululle ja pyöräilylle on varattu yhteys Havumetsäntien varrelta pohjoiseen, alueen läpi, Routionmäen pohjoisosaan. Väylä kiertää rakennusmas-san itäpuolelta.

Suunnittelualueen autopaikkojen korttelialue on kerrostalojen korttelialueen tontti numero kahdelle osoitettu pysäköinti alue. Suunnittelualueella on Havumetsäntien katualue.

#### Virkistysalueet

Asemakaavassa ei ole osoitettu lähivirkistysaluetta. Julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen reuna-  
vyöhykkeellä on osoitettu istutettava tontin osa, jolla olemassa oleva puusto  
tulee säilyttää sekä lähiliikunta alueeksi varattu alueen osa, mikä sijaitsee  
korttelin länsireunassa. Istutettavan tontin osan rajauksen alueelle on osoitettu  
jalankululle varattu alueen osa, millä on osoitettu olemassa oleva ulkoilureitti.

#### Erityisalueet

Suunnittelualueelle on osoitettu energiahuollon alue (EN). Merkinnällä osoite-  
taan lämpökeskukselle varattu alue.

Julkisten lähipalvelurakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennuksien  
korttelialueelle (YL) on osoitettu piustomuuntamo Havumetsäntien läheisyy-  
teen.

#### 5.3.1 Tonttijaolla muodostuu

Tonttijaolla muodostuu kortteli 646 tontit 1-4.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset

##### yhdyskuntarakenne

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää Roution alueen yhdyskun-  
tarakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti, olemassa olevaa yhdyskuntaraken-  
netta tukien.

##### asuminen

Alue palvelee ja tukee lähialueen asumista.

##### palvelut

Asemakaava mahdollistaa monipuoliset Roution alueen julkisten lähipalve-  
luiden ja opetustoiminnan palvelut. Sen keskeinen sijainti palvelee laajaa  
aluetta.

##### työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen työpaikkatoiminta muuttuu vähäisesti koulun laajetessa. Kaavan  
myötä asemakaava-alueen työpaikat tulevat lisääntymään.

##### virkistys

Asemakaavalla on vähäinen vaikutus virkistysalueisiin. Kaavan myötä virkis-  
tykäyttöön osoitettu alue vähenee, mutta alueen virkistyspalvelut on osoitettu  
kaavaan istutettavien tontinosien, lähiliikuntaan varattuun alueen osiin sekä jalan-  
kululle varattuna alueen osana. Kyseiset alueet ovat pääasiassa metsikköä ja  
virkistyskäytössä.

##### liikenne

Alueen asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa vähäisiä muutoksia  
liikenteeseen. Asemakaavan muutos lisää kortteleiden lähialueen liikennet-  
tä ja liikenteen ajoittain toistuvat liikennemäärät kasvavat. Asemakaavan  
muutoksen myötä alueen liikenneturvallisuus lisääntyy.

##### tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat tekniset verkostot.



luonnonympäristö ja maisema

Alueen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan sillä alue on jo pääsääntöisesti rakentamisen piirissä.

ilmasto

Asemakaava-alue sijoittuu kaukolämpöverkoston yhteyteen ja suunnittelualueen ympäristössä on laaja ja yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto. Kaupunginvaltuuston hyväksymän taajamaosayleiskaavan mukaisesti suunnittelualue tukeutuu joukkoliikennepainotteiseen katuun. Asemakaavan muutosalueen päästöt lisääntyvät vähäisesti liikennemäärien kasvaessa.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä ajoittainen liikennemäärä alueella lisääntyy. Asemakaava-alueelta on turvalliset kevyen liikenteen reitit. Asemakaavan muutosalueelle ei kaupunkirakenteen puolesta synny turvattomia reittejä tai alueita.

#### 5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on selostettu kohdassa 5.3. Tarkemmat määräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

#### 5.7 Nimistö

Alueella oleva nimistö säilyy ennallaan.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on mahdollista toteuttaa kokonaisuudessaan kaavan ja tonttijaon tultua lainvoimaisiksi. Alueen toteutuksesta vastaa kaupungin tekninen toimi. Alustavan aikatauluarvion mukaan toteutuksen ajankohta sijoittuu vuodelle 2015.