Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L15 OJAMON LIIKETILA
9. KAUPUNGINOSA OJAMO

KORTTELIEN 462 JA 467, SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4

Alueen yleiskuvaus 4
Pinnanmuodostus 4
Maisemarakenne 4
Maaperä ja rakennettavuus 5
Vesistöt ja vesitalous 5
Kasvillisuus ja eläimistö 5
Yhdyskuntarakenne 5
Väestö 5
työpaikat ja palvelut 5
Virkistys 5
Liikenne 5
Rakennettu kulttuuriympäristö 5
Muinaismuistot 5
Tekninen huolto ja erityistoiminnot 6
Ympäristöhäiriöt 6
Maanomistus 6

SUUNNITTELUTILANNE 38

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 38
Maakuntakaava 38
Maankäytön rakenne 2013-2037 38
Taajamaosayleiskaava 38
Asemakaavat 39
Rakentamistapaohjeet 39
Rakennusjärjestys 39
Rakennuskiellot 39
Pohjakartta 40
Muut kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat 40

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT 45

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan 79380 m². Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Ojamon kaupunginosassa n. 3 km etäisyydellä Lohjan ydinkeskustasta. Aluetta rajaavat lounaassa Lahokallionkatu ja kortteli 463, luoteessa Everstinkatu, koillisessa opistonpolku ja Kartanonpuisto, sekä kaakossa Ojamonharjuntie.

Korttelissa 462 sijaitsevat Kartanonpuiston päiväkodin ja Ojamon liikekeskuksen rakennukset. Kortteli 463 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelissa 467 sijaitsevat Ojamon koulun ja Ojamon kirjaston rakennukset.

Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

PINNANMUODOSTUS

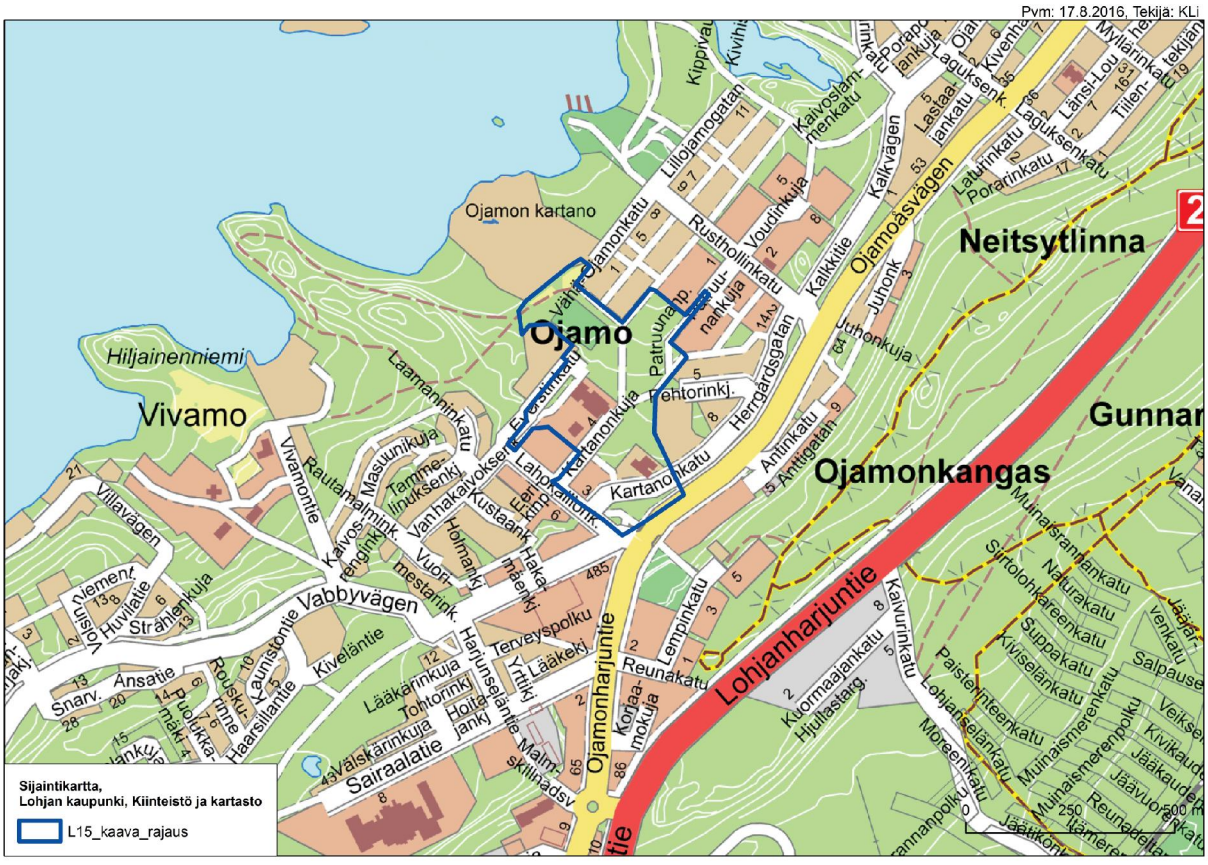
Suunnittelualue nousee loivasti etelää kohti. Korkeusvaihtelua alueella on n. 22 metriä.

MAISEMARAKENNE

Alueen pohjoispuolella on Ojamon rautakaivos ja kartano, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Lohjanjärvi on n. 150 m:n päässä suunnittelualueesta, mutta väliin jäävän puistoalueen vuoksi alue ei ole nähtävissä järveltä.

Alue on alarinnevyöhykettä ja laaksoa, ja sen eteläpuolella, Ojamonharjuntien toisella puolella on Lohjanharju.

Suunnittelualue opaskartalla



MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alueen maaperä on hiekkaa, hienoa hietaa, savea ja saraturvetta.

Kaava-alueen eteläosa on rakentamiseen soveltuvaa vaihettumisvyöhykettä. Ranta-alueen mahdollinen rakentaminen vaatii erillisen selvityksen rakennettavuudesta. Alueen on vanhinta avointa maisematilaa, jolle ei suositella rakentamista.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996). Alue ei sijaitse tulvavaara alueella.

Alueen eteläisin osa sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alue on ollut kauan rakennettu. Alueen luonnossa on nähtävissä ihmisen pitkään jatkuneen toiminnan vaikutus.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualuetta tai -kohdetta. Viereinen Lahokallion kallioalue on valtakunnallinen arvokohde ja maakunnallisesti arvokas kasvillisuuskohde.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Ojamon alakeskuksessa, joka on yksi Lohjan kaupungin alakeskuksista

VÄESTÖ

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Kaava-alueen lähettyvillä on melko runsaasti asutusta.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alue sijaitsee Ojamon alakeskuksessa, jonka palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueella on Ojamon koulun, Ojamon kirjaston ja Kartanonpuiston päiväkodin lisäksi Ojamon seurakuntakoti (Lohjan ev.lut. seurakunta) sekä kaupallisia palveluita.

VIRKISTYS

Suunnittelualueella on puistoa ja pallokenttä.

LIIKENNE

Alue on hyvin saavutettavissa yksityisellä ja julkisella liikenteellä. Ojamonharjuntie on merkitty taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi. Alueen kohdalla on linja-autopysäkki.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueen rakennuskanta on pääasiassa 1960-70-luvuilla rakennettuja betonielementtirakennuksia. Kartanonpuiston päiväkoti on rakennettu 1980-luvulla. Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuu Ojamon rautakaivos ja kartano, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

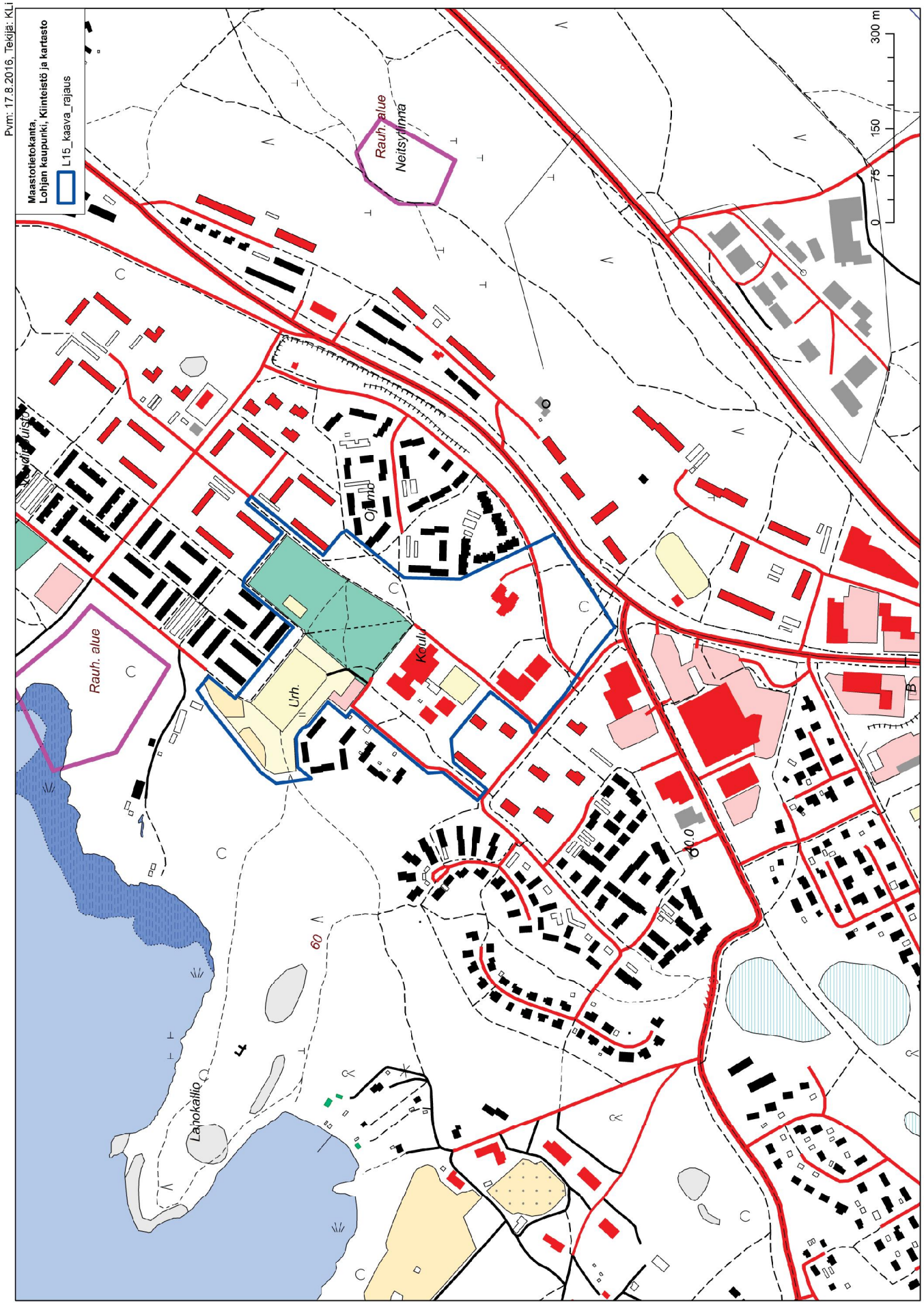
Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Alueella on kaukolämpö.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

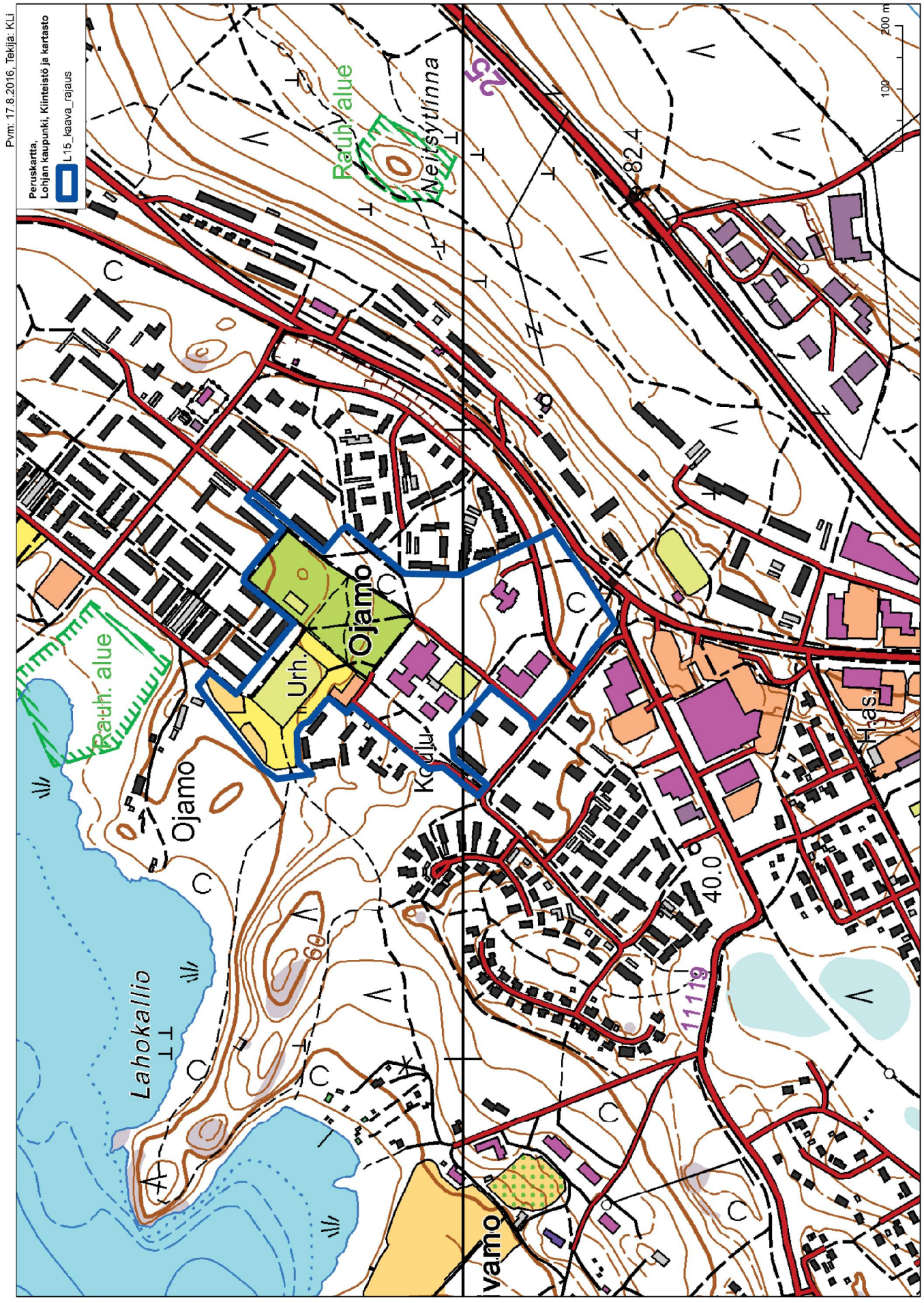
Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa, sen sijaan useita häiriintyviä kohteita, kuten koulu, päiväkoti ja neuvola. Alue ei kuulu Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

MAANOMISTUS

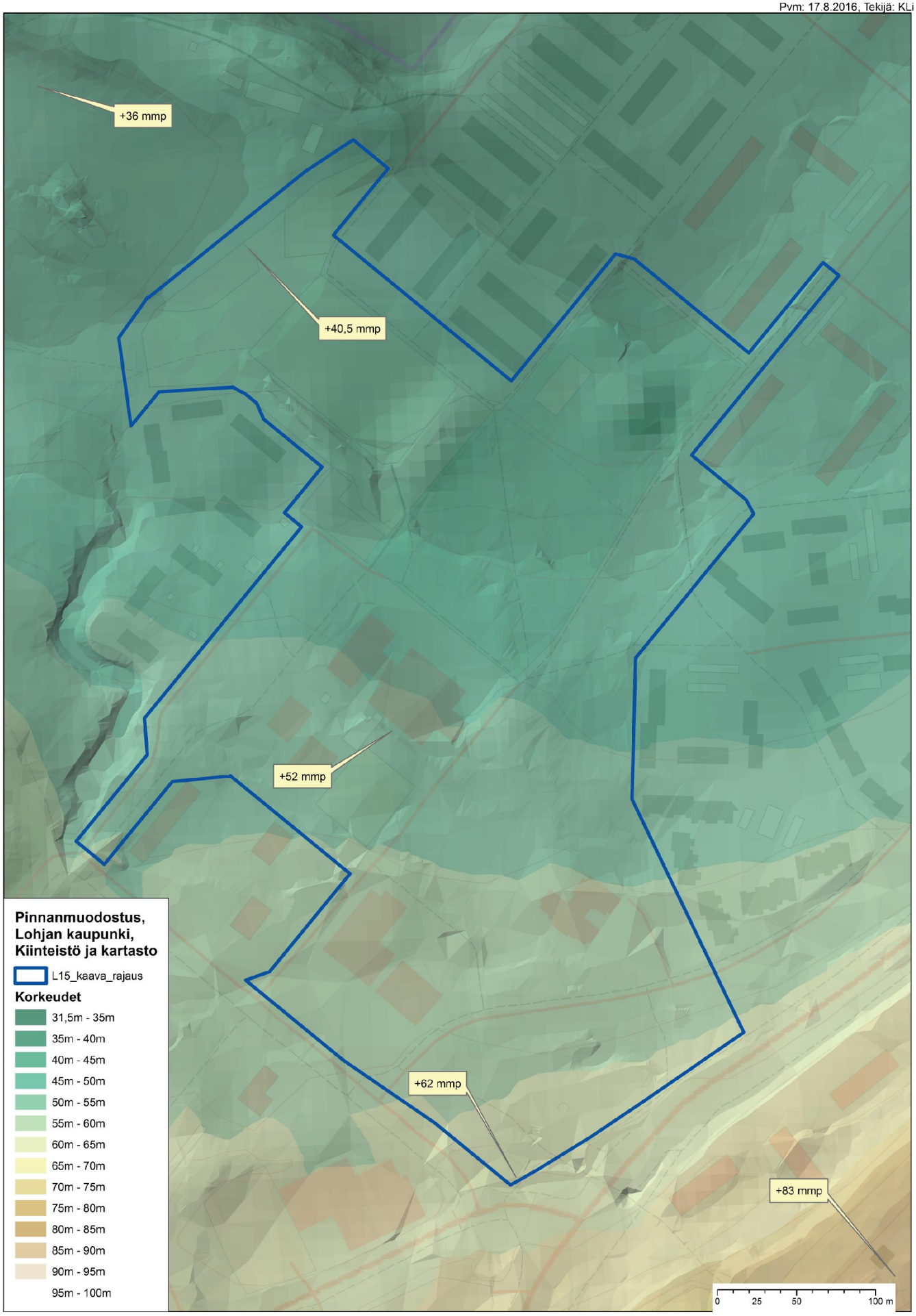
Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa, poislukien varsinainen liikekeskuksen alue.

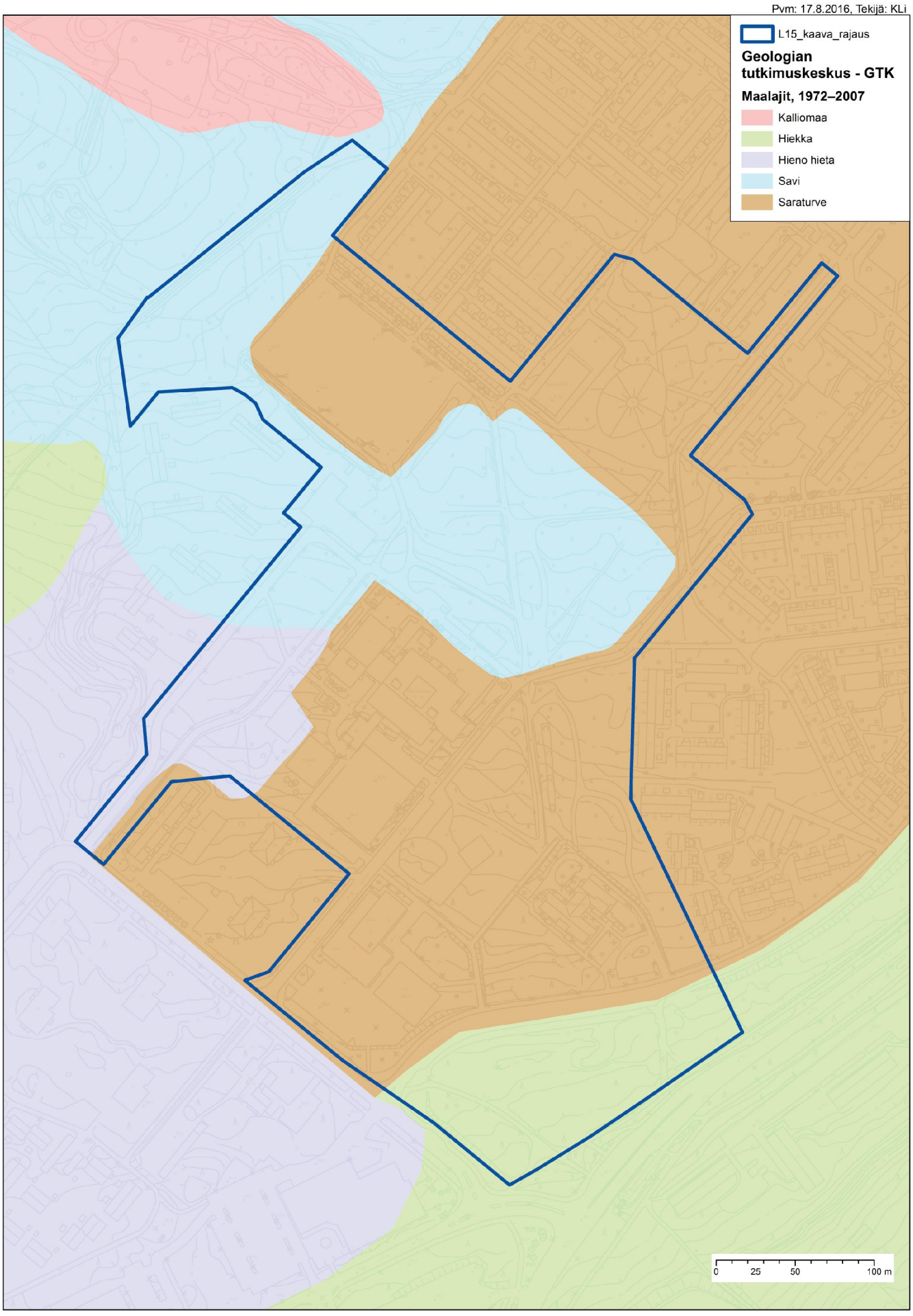

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Maastotietokanta,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L15_kaava_rajaus
Rauh. alue
Neitsytlinna
Rauh. alue
Urh.
Koulu
Ojamo
Lahokallio
60
0
75
150
300 m

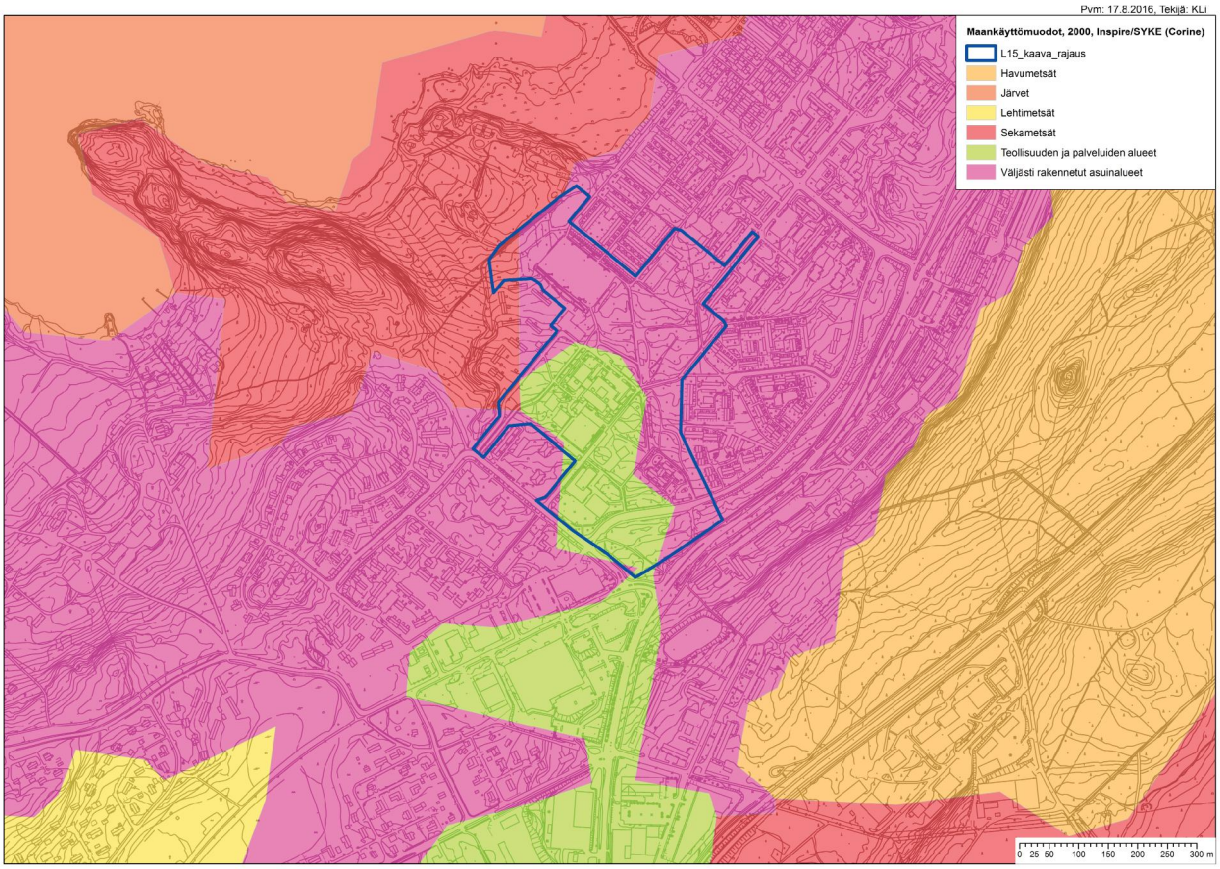
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

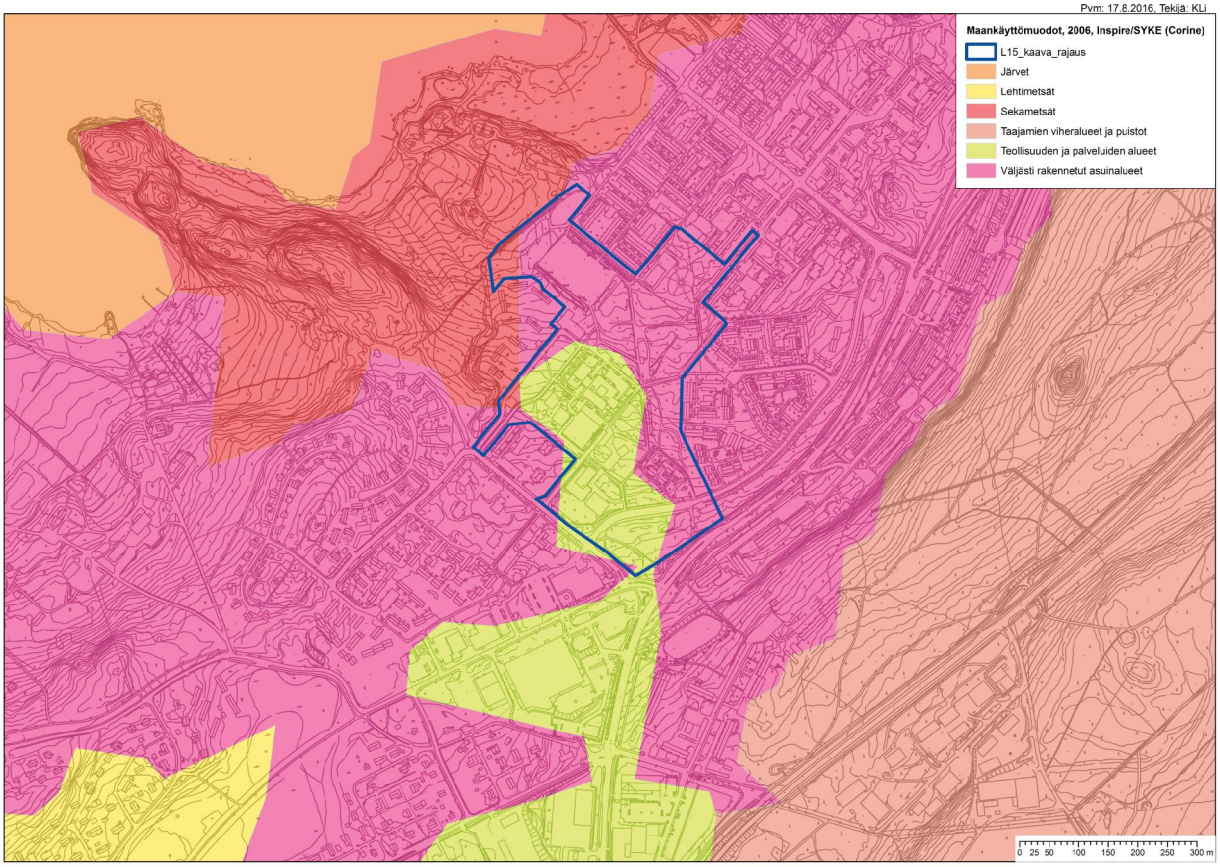


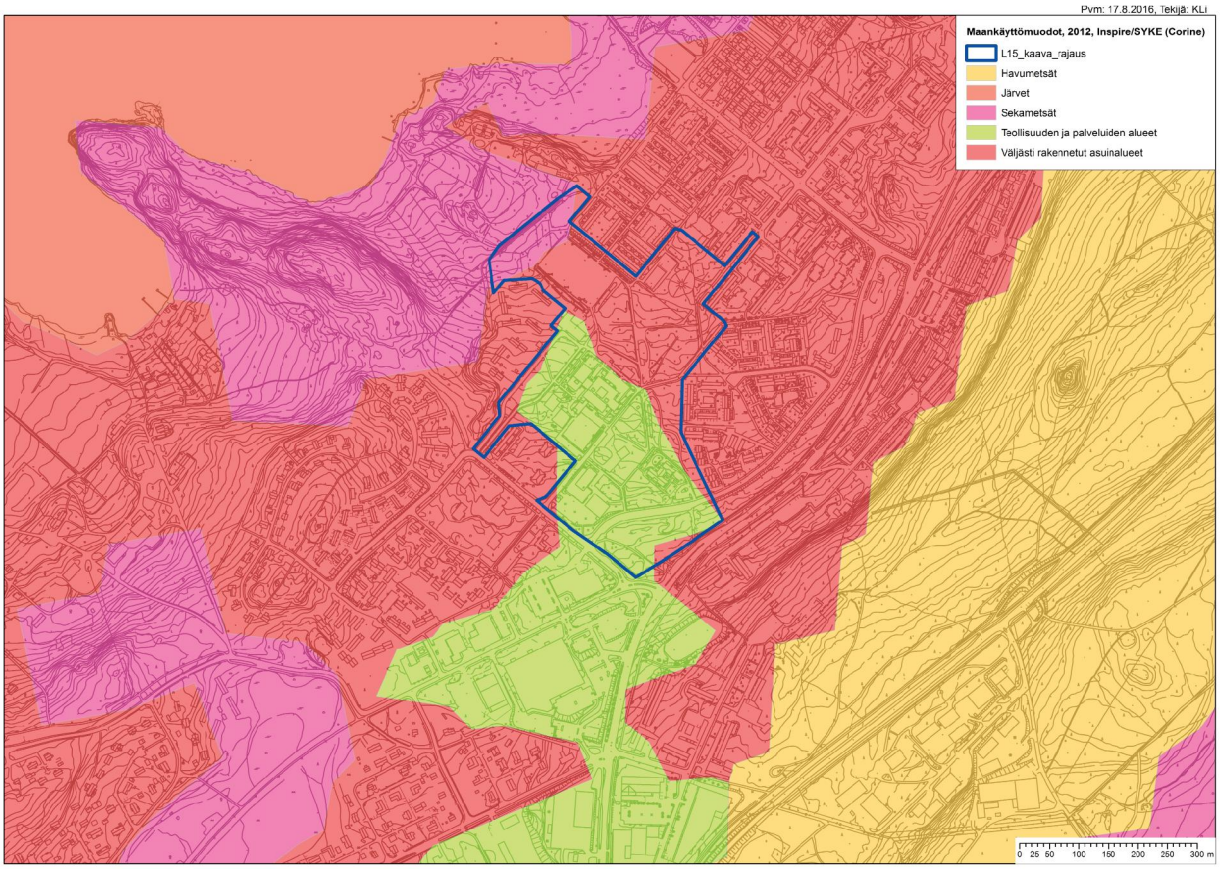
Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi

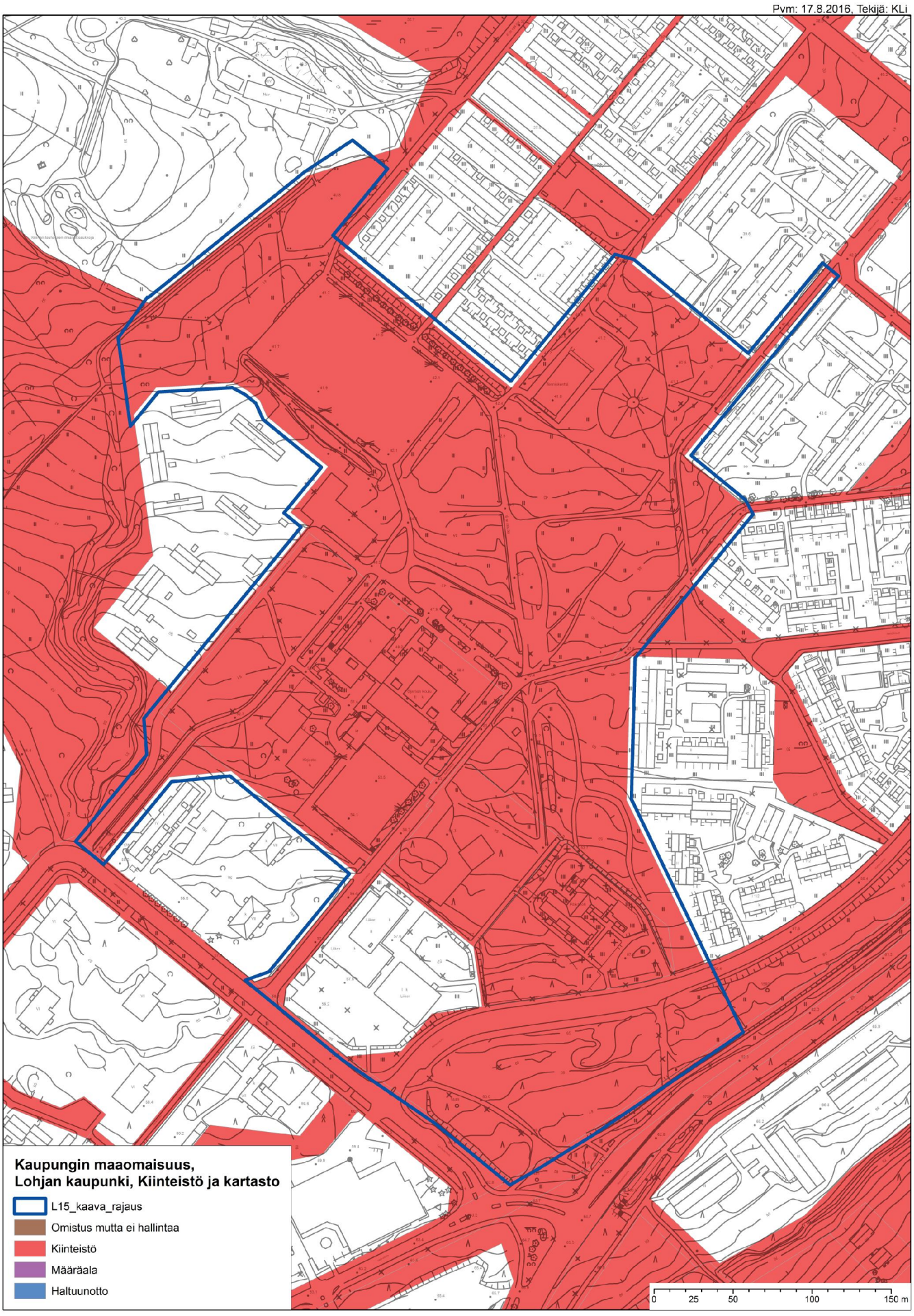


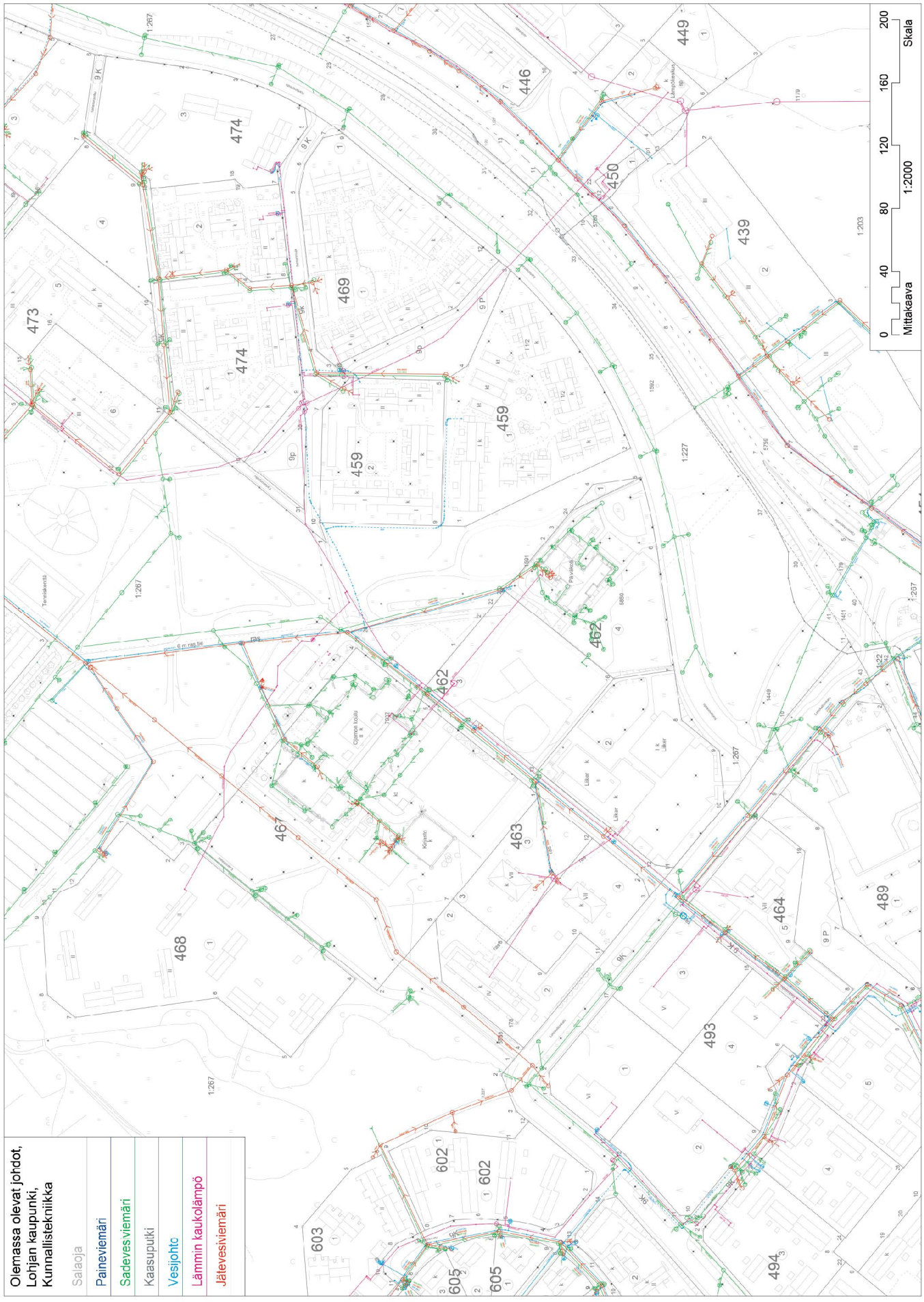

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
L15_kaava_rajaus
Geologian tutkimuskeskus - GTK
Maalajit, 1972–2007
Kalliomaa
Hiekka
Hieno hieta
Savi
Saraturve
0
25
50
100 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2000, Inspire/SYKE (Corine)
L15_kaava_rajaus
Havumetsät
Järvet
Lehtimetsät
Sekametsät
Teollisuuden ja palveluiden alueet
Väljästi rakennetut asuinalueet
0 25 50 100 150 200 250 300 m

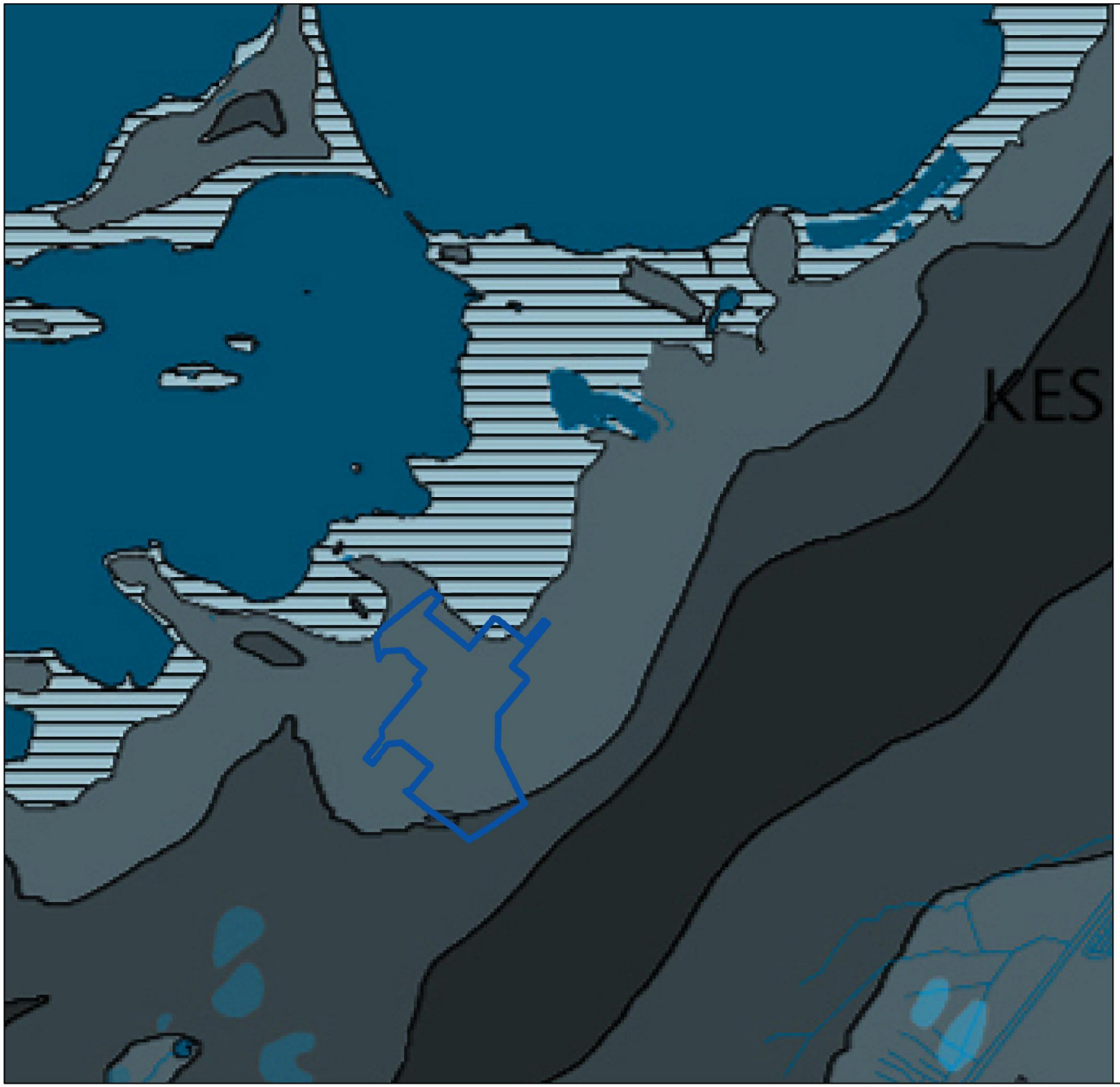

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2006, Inspire/SYKE (Corine)
L15_kaava_rajaus
Järvet
Lehtimetsät
Sekametsät
Taajamien viheralueet ja puistot
Teollisuuden ja palveluiden alueet
Väljästi rakennetut asuinalueet
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Maankäyttömuodot, 2012, Inspire/SYKE (Corine)
L15_kaava_rajaus
Havumetsät
Järvet
Sekametsät
Teollisuuden ja palveluiden alueet
Väljästi rakennetut asuinalueet
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Kaupungin maaomaisuus,
Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto
L15_kaava_rajaus
Omistus mutta ei hallintaa
Kiinteistö
Määräala
Haltuunotto
0
25
50
100
150 m


Olemassa olevat johdot,
Lohjan kaupunki,
Kunnallistekniikka
Salaoja
Paineviemäri
Sadevesiviemäri
Kaasuputki
Vesijohto
Lämmin kaukolämpö
Jätevesiviemäri
0
40
80
120
160
200
Mittakaava
1:2000
Skala

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi



selänteen lakivyöhyke >80 mpy
ylärinnevyöhyke 60–80 mpy
alarinnevyöhyke 40–60 mpy
laaksovyöhyke <40 mpy
rantavyöhyke <40 mpy
vesistö
suo
soistuma

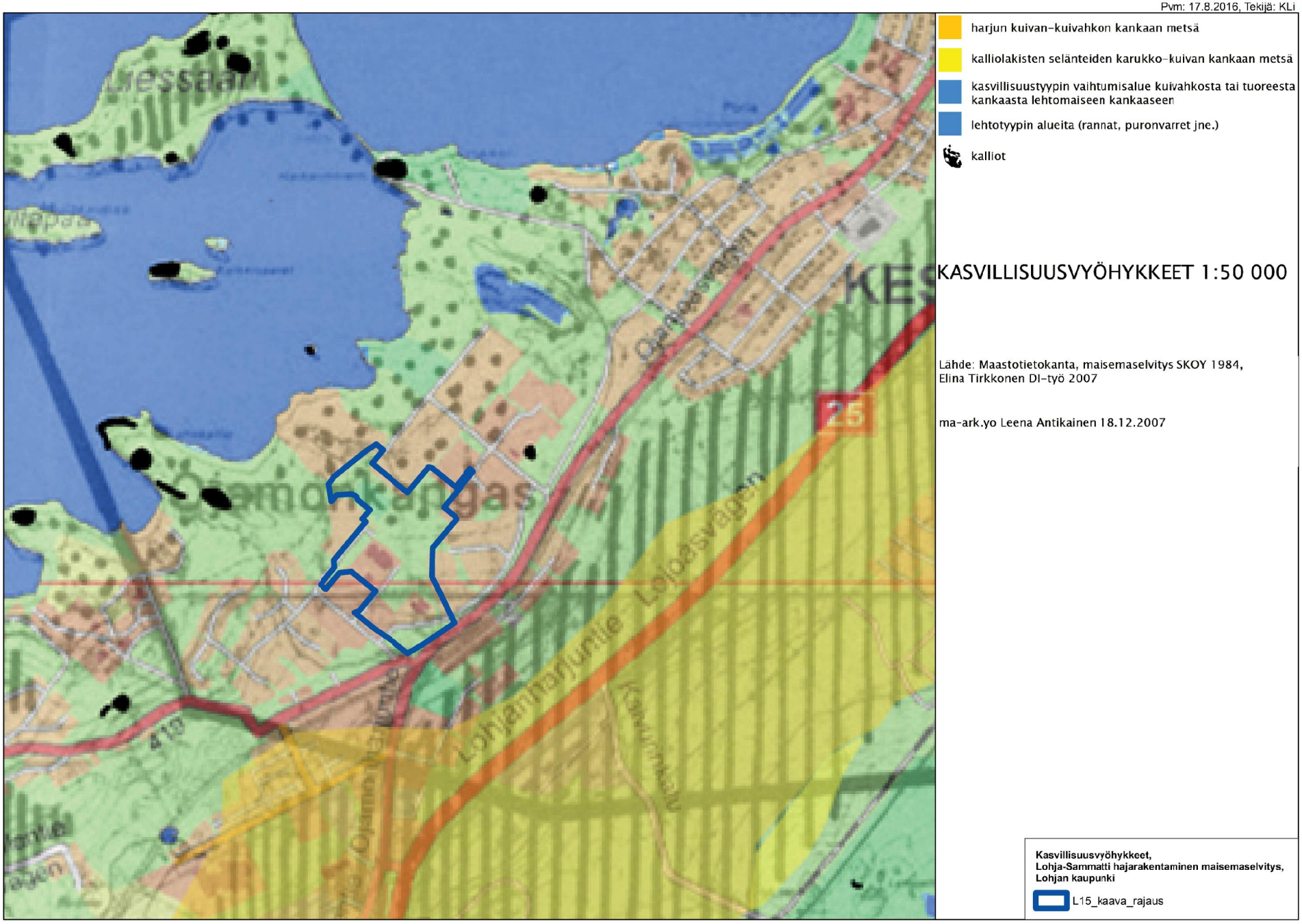
MAISEMAN VYÖHYKEJAKO
JA VESISUHTEET 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta

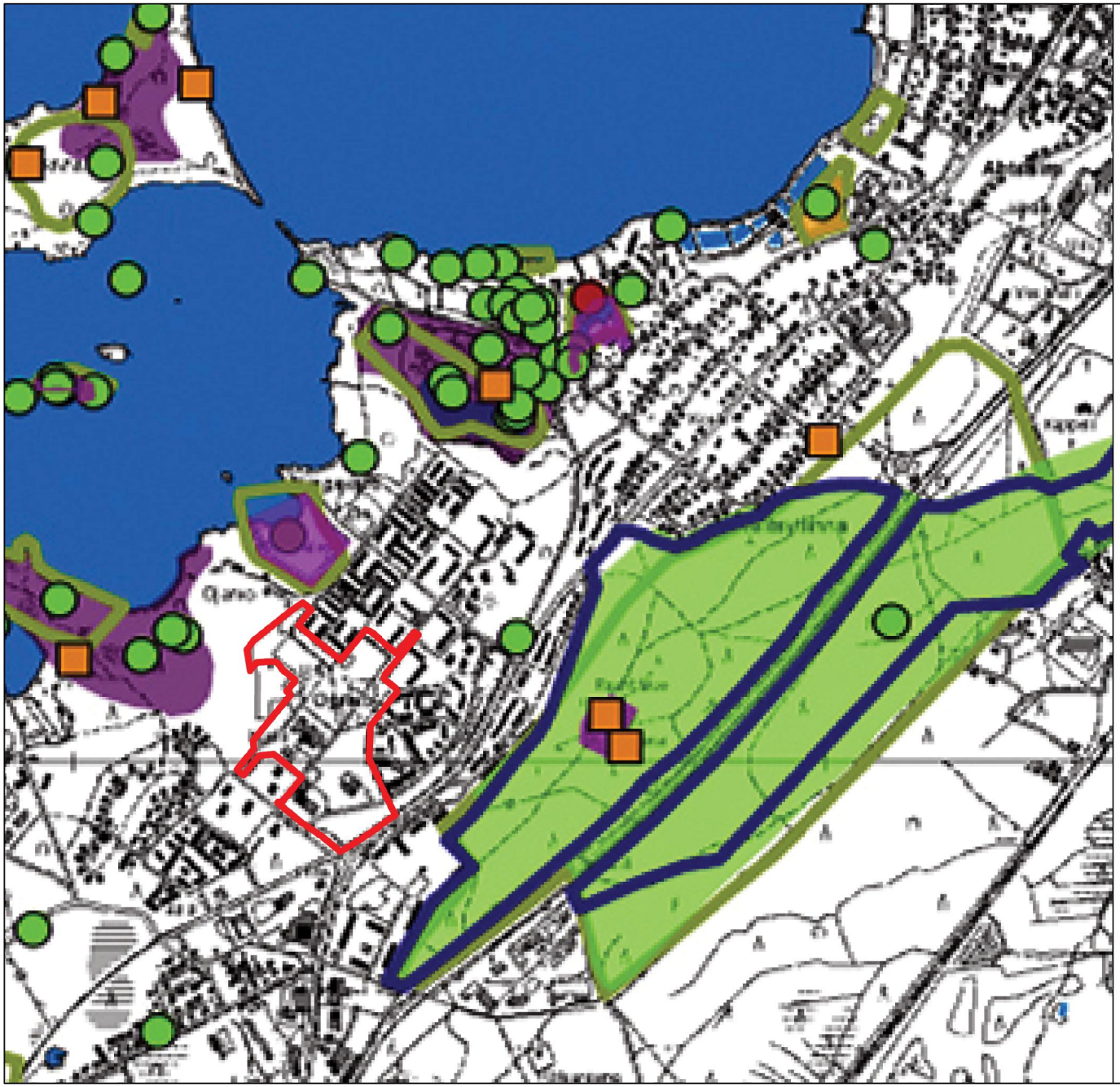
ma-ark. yo Leena Antikainen 18.12.2007

**Maiseman vyöhykejako ja vesisuhteet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki**

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi



Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi



- luonnonsuojelualue / suojeltu luontotyyppi
- Natura-alue
- luonnonmuistomerkki
- pistemäinen arvokas luontokohde
- direktiivilajit
- harjujen suojeluohjelma
- soiden suojeluohjelma
- lehtojen suojeluohjelma
- vanhojen metsien suojeluohjelma
- lintuvesien suojeluohjelma
- arvokas luontoalue
- arvokas perinnemaisema
- arvokkaat kallioalueet (Syke)
- geologiset muodostumat

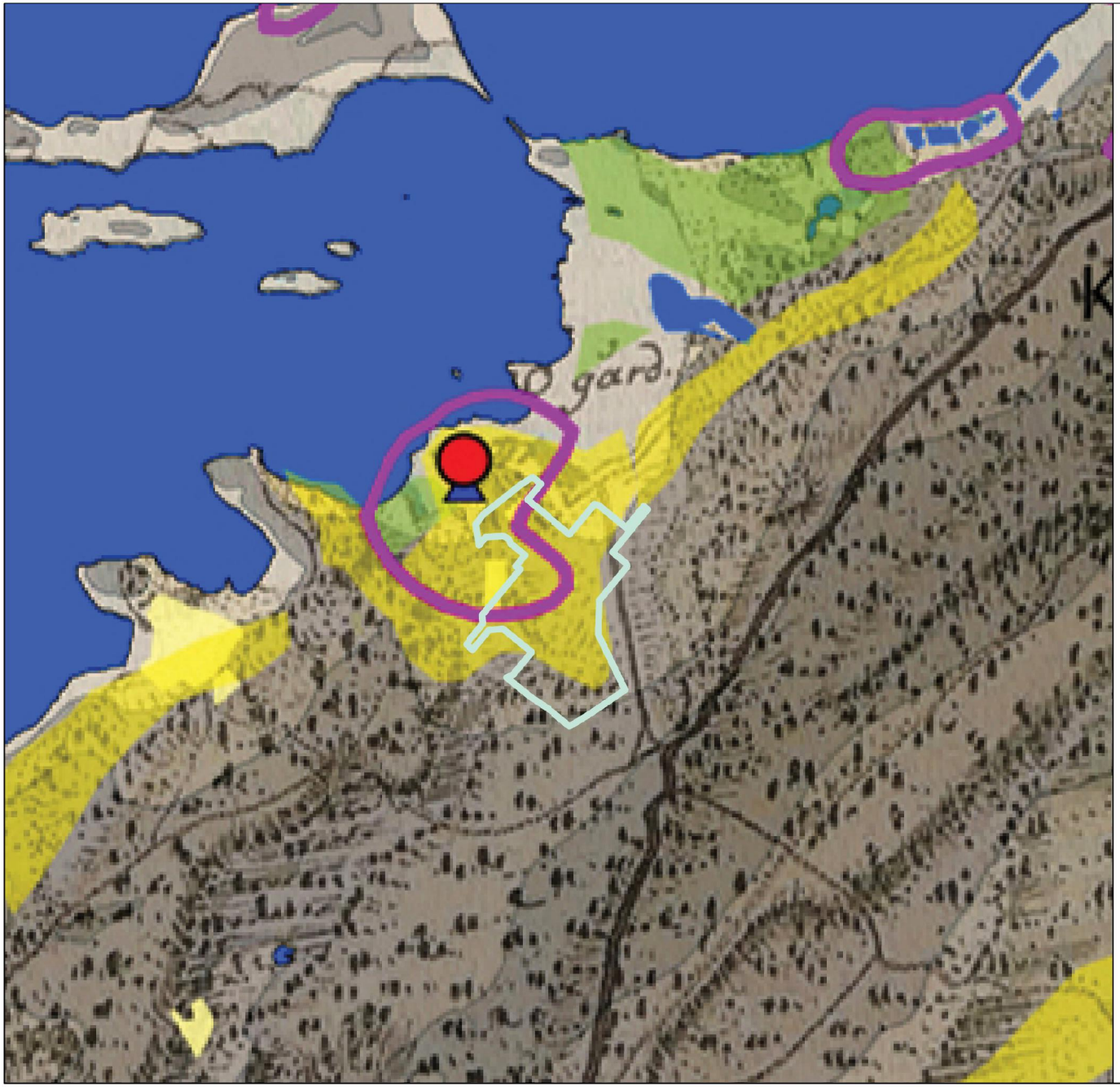
LUONTOKOHTEET 1:50 000

Lähde: Hiiden kartasto, Syke, Soikkeli

ma-ark yo Leena Antikainen 6.5.2008

Luontokohteet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi



valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Museovirasto 1993)

Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan maakuntakaava, liite 25)

perinnemaisemat (Syke 2000)

edustavia perinnemaisemia (Maisema-aluetyöryhmän mietintö, YM 1992)

kyläpaikat ja kylätontit (Lohjan museo 2007)

nykyiset peltoalueet

vanhimmat vielä nykyäänkin viljellyt pellot

vanhimmat niittyalueet

vanhin avoin maisematila

ennen vuotta 1556 rakennettu tie

ennen vuotta 1639 rakennettu tie

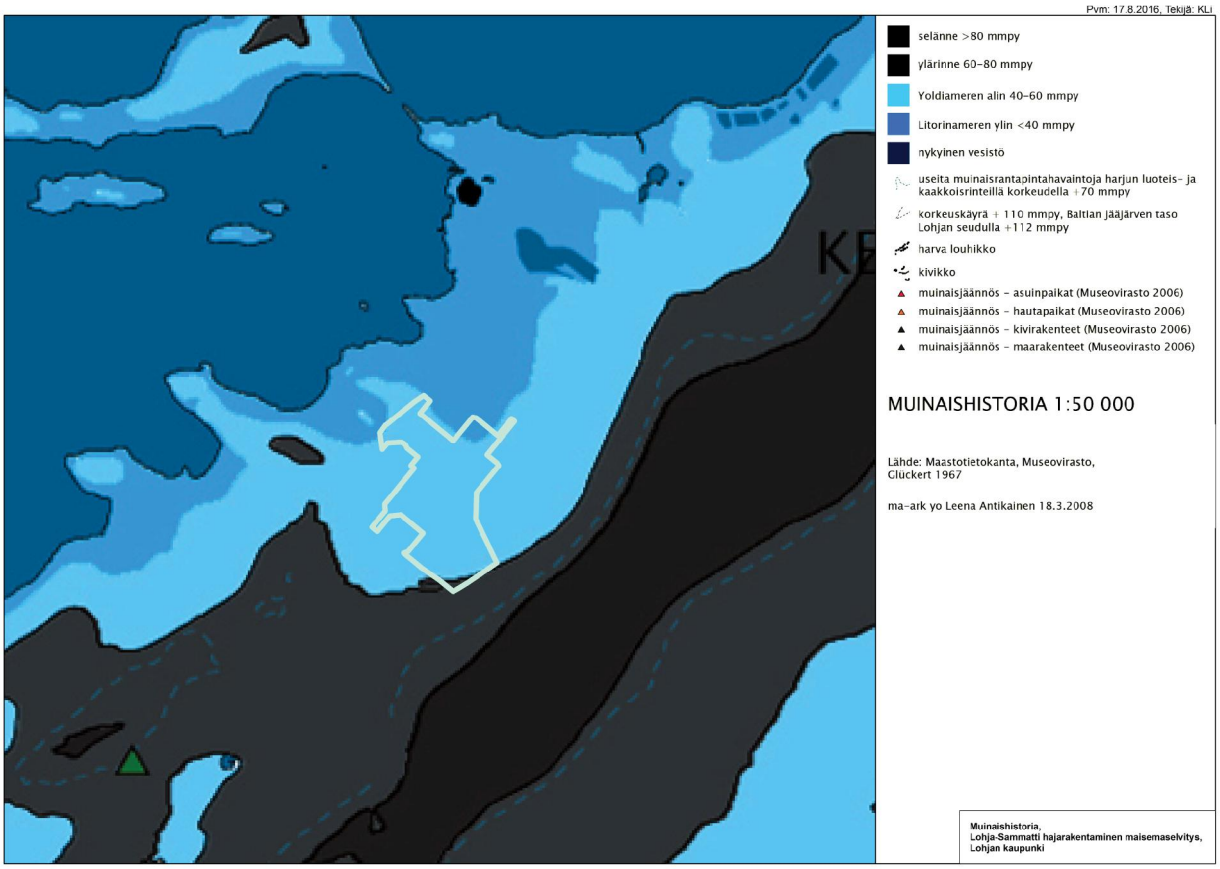
ennen vuotta 1721 rakennettu tie

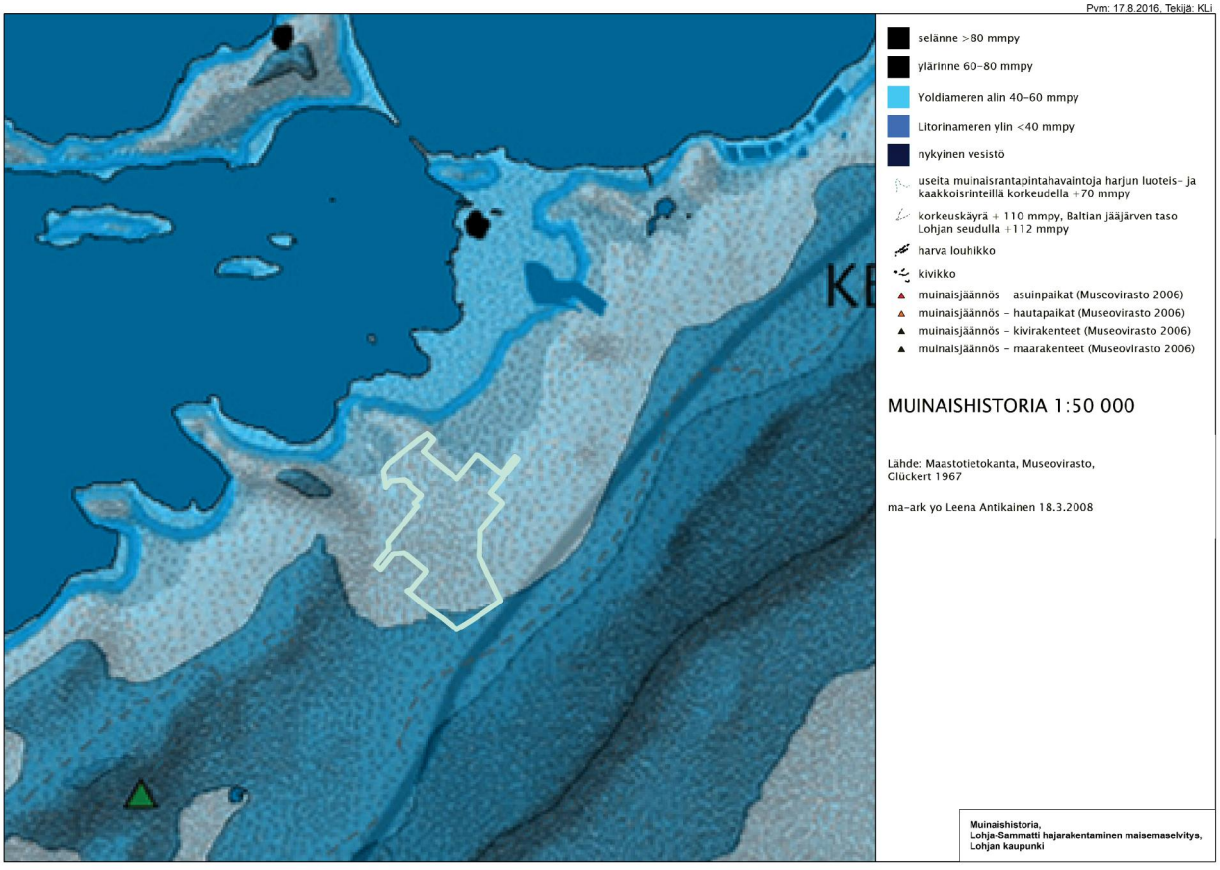
KULTTUURIHISTORIA 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys
SKOY 1984, Kuninkaan kartasto 1783,
Taloudellinen kartta 1913

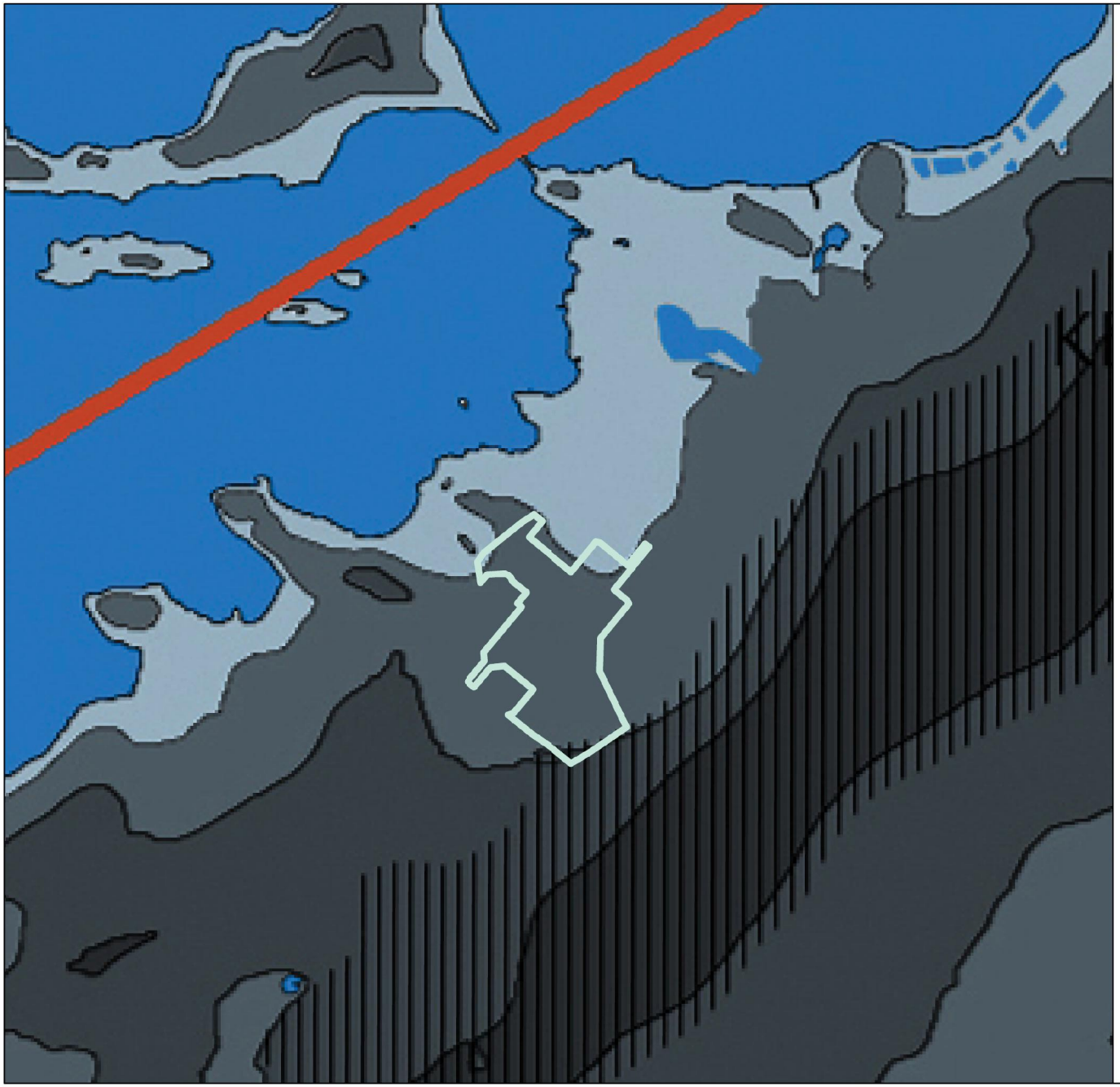
ma-ark. yo Leena Antikainen 18.12.2007

Kulttuurihistoria,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
selänne >80 mmpy
ylärinne 60–80 mmpy
Yoldiameren alin 40–60 mmpy
Litorinameren ylin <40 mmpy
nykyinen vesistö
useita muinaisrantapintahavaintoja harjun luoteis- ja kaakkoisrinteillä korkeudella +70 mmpy
korkeuskäyrä + 110 mmpy, Baltian jääjärven taso Lohjan seudulla +112 mmpy
harva louhikko
kivikko
muinaisjäännös – asuinpaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – hautapaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – kivirakenteet (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – maarakenteet (Museovirasto 2006)
MUINAISHISTORIA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta, Museovirasto, Glückert 1967
ma-ark yo Leena Antikainen 18.3.2008
Muinaishistoria, Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
selänne >80 mmpy
ylärinne 60–80 mmpy
Yoldiameren alin 40–60 mmpy
Litorinameren ylin <40 mmpy
nykyinen vesistö
useita muinaisrantapintahavaintoja harjun luoteis- ja kaakkoisrinteillä korkeudella +70 mmpy
korkeuskäyrä + 110 mmpy, Baltian jääjärven taso Lohjan seudulla +112 mmpy
harva louhikko
kivikko
muinaisjäännös asuinpaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – hautapaikat (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – kivirakenteet (Museovirasto 2006)
muinaisjäännös – maarakenteet (Museovirasto 2006)
MUINAISHISTORIA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta, Museovirasto, Glückert 1967
ma-ark yo Leena Antikainen 18.3.2008
Muinaishistoria, Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi



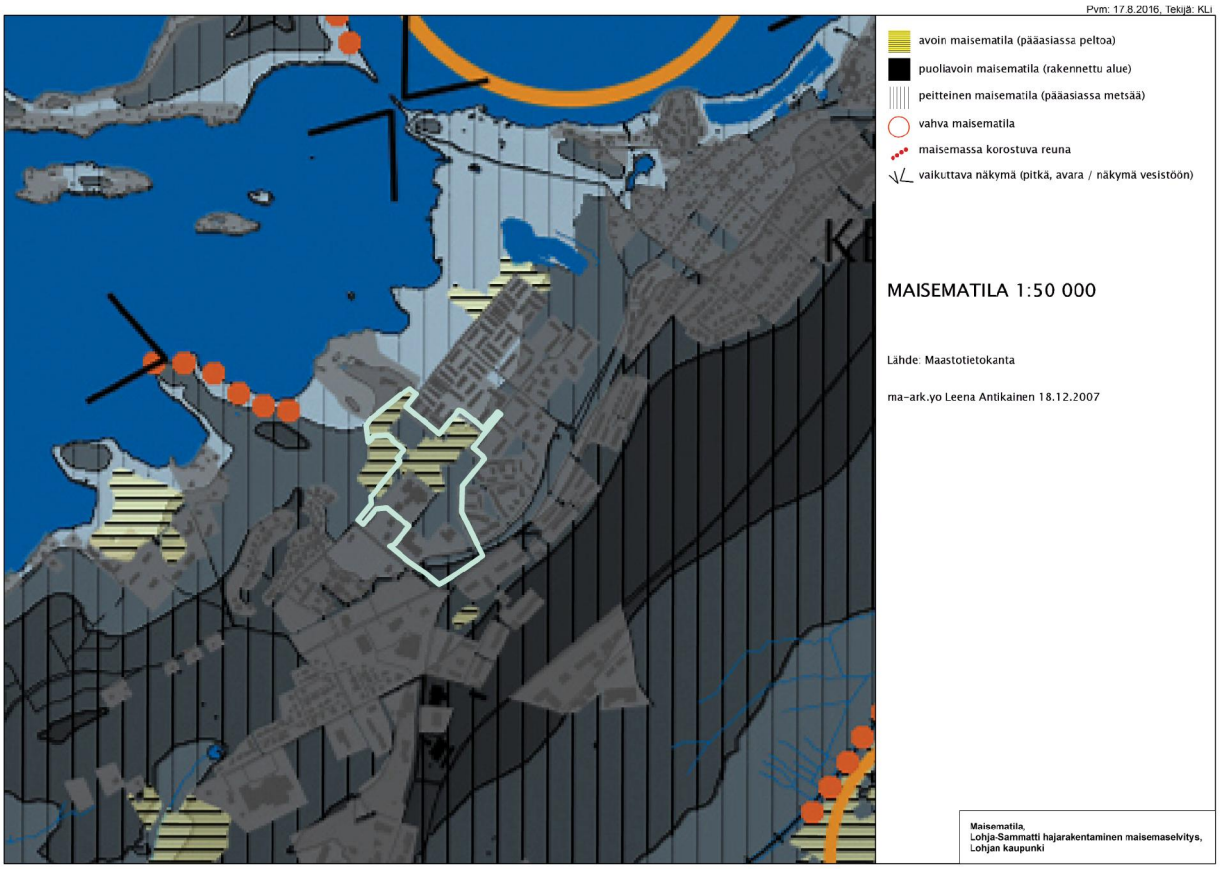
selänteen lakialue >80 mpy
selänne 60–80 mpy
vaihettumisvyöhyke 40–60 mpy
laakso / ranta-alue <40 mpy
pitkät laaksolinjat
maiseman solmukohdat
harju

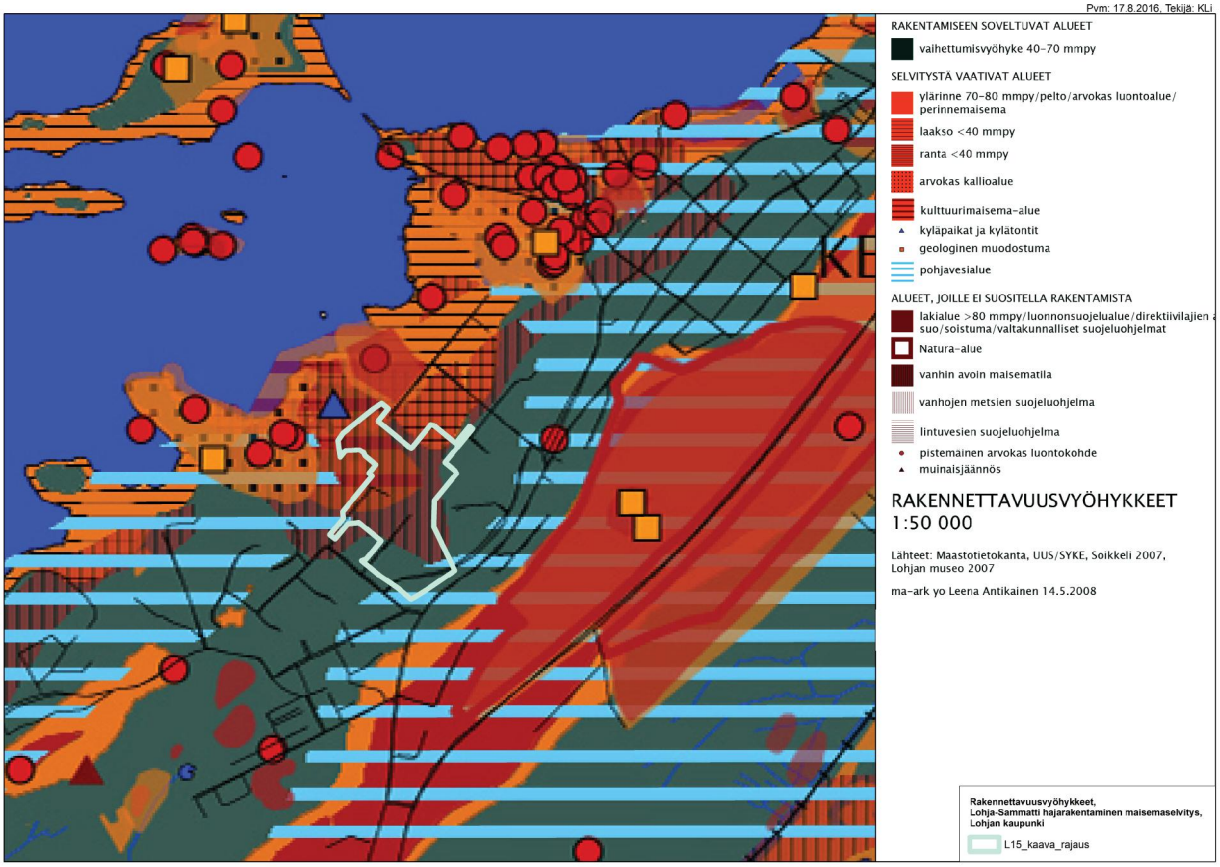
MAISEMARAKENNE 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984, maaperäkartta

ma-ark yo Leena Antikainen 9.5.2008

Maisemarakenne,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
avoin maisematila (pääasiassa peltoa)
puoliavoin maisematila (rakennettu alue)
peitteinen maisematila (pääasiassa metsää)
vahva maisematila
maisemassa korostuva reuna
vaikuttava näkymä (pitkä, avara / näkymä vesistöön)
MAISEMATILA 1:50 000
Lähde: Maastotietokanta
ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007
Maisematila,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
RAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET
vaihettumisvyöhyke 40-70 mmpy
SELVITYSTÄ VAATIVAT ALUEET
ylärinne 70-80 mmpy/pelto/arvokas luontoalue/ perinnemaisema
laakso <40 mmpy
ranta <40 mmpy
arvokas kallioalue
kulttuurimaisema-alue
kyläpaikat ja kylätontit
geologinen muodostuma
pohjavesialue
ALUEET, JOILLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA
lakialue >80 mmpy/luonnonsuojelualue/direktiivilajien
suo/soistuma/valtakunnalliset suojeluohjelmat
Natura-alue
vanhin avoin maisematila
vanhojen metsien suojeluohjelma
lintuvesien suojeluohjelma
pistemäinen arvokas luontokohde
muinaisjäännös
RAKENNETTAVUUSVYÖHYKKEET 1:50 000
Lähteet: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Soikkeli 2007, Lohjan museo 2007
ma-ark yo Leena Antikainen 14.5.2008
Rakennettavuusvyöhykkeet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki
L15_kaava_rajaus

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi

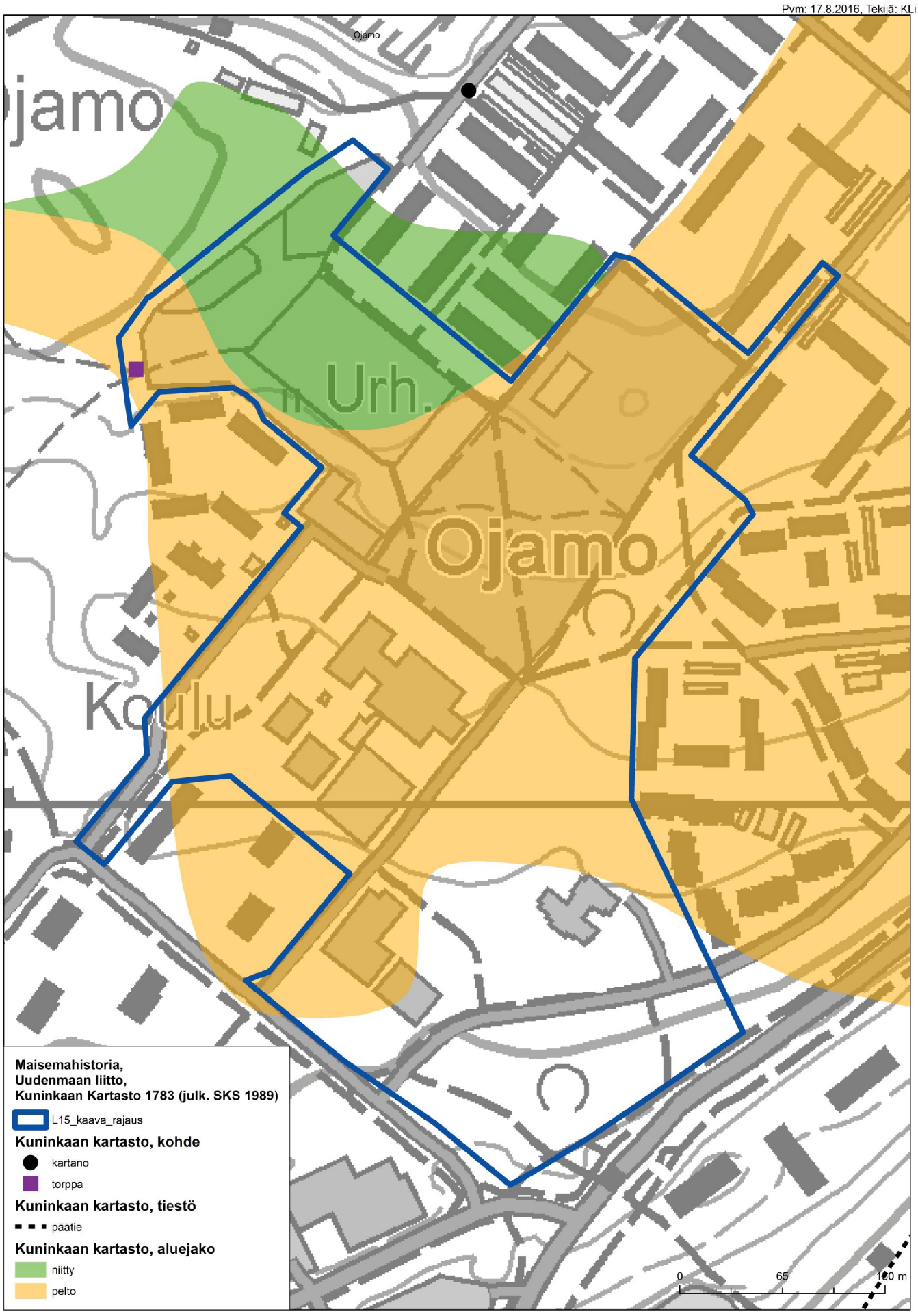
selänteen lakivyöhyke >80 mpy
ylärinnevyöhyke 70–80 mpy
alarinnevyöhyke 40–70 mpy
laaksovyöhyke <40 mpy
rantavyöhyke <40 mpy
vesistö
suo
soistuma

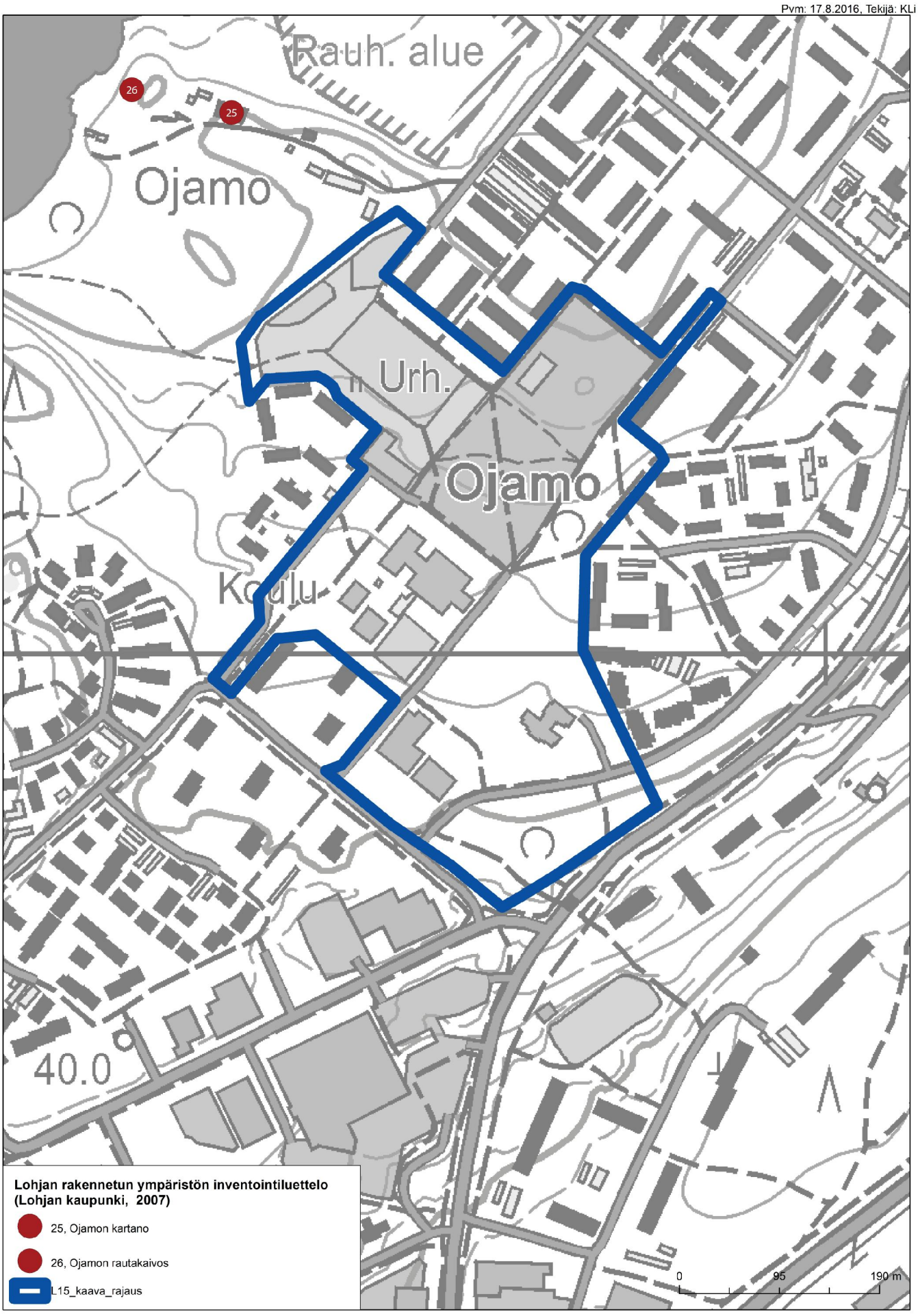
RAKENNETTAVUUS: MAISEMAVYÖHYKKEET 1:50 000

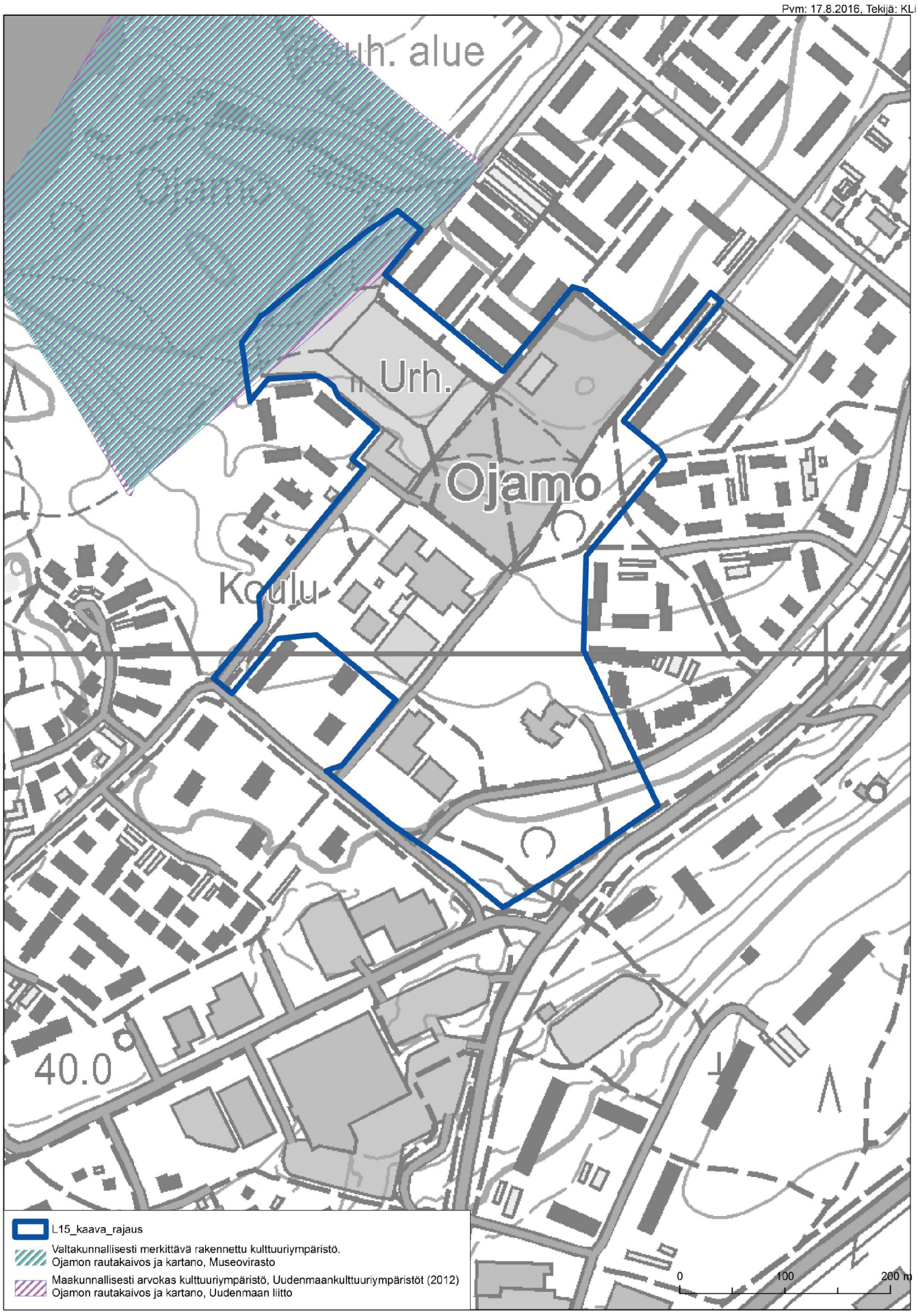
Lähde: Maastotietokanta

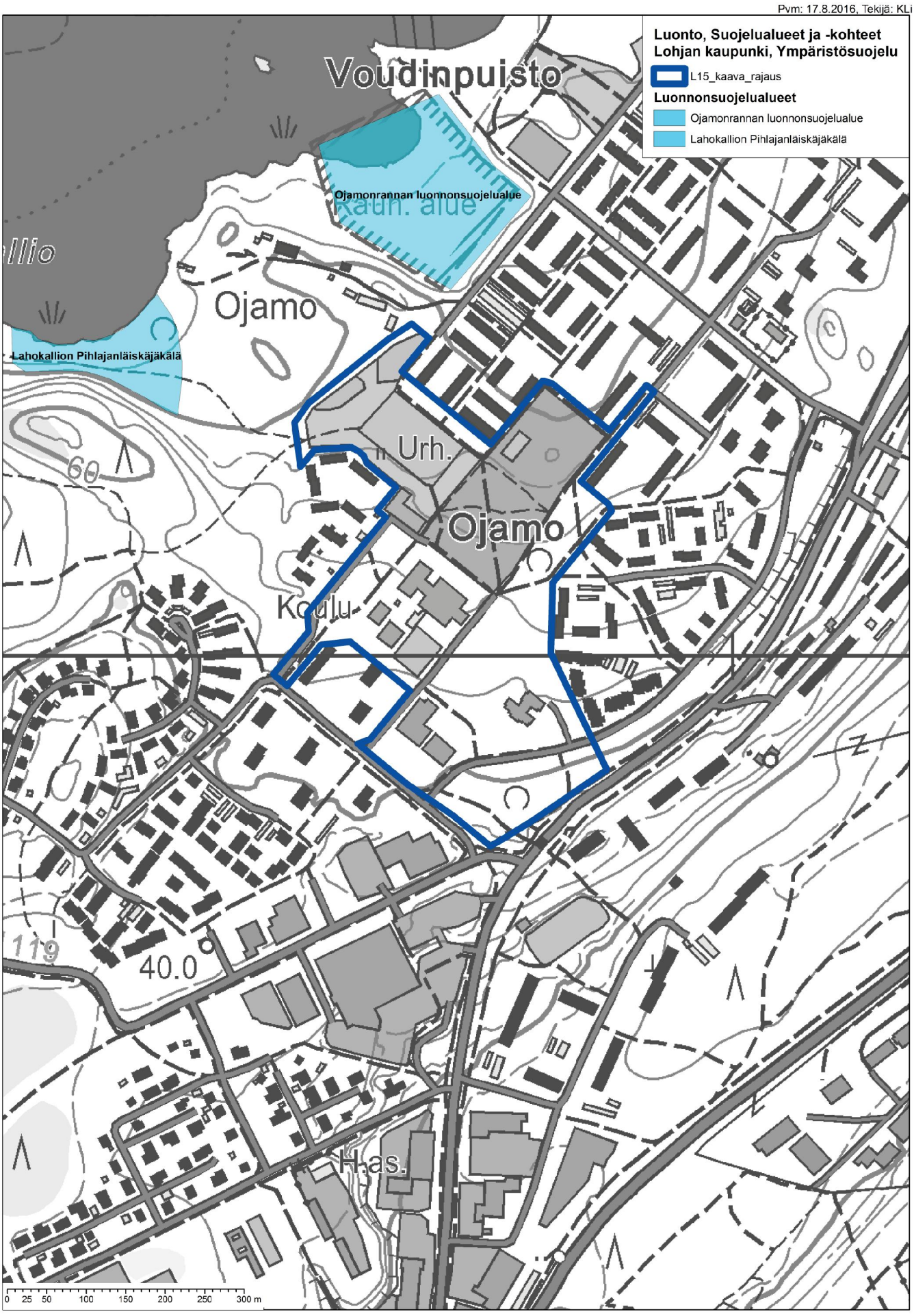
ma-ark yo Leena Antikainen 5.2.2007

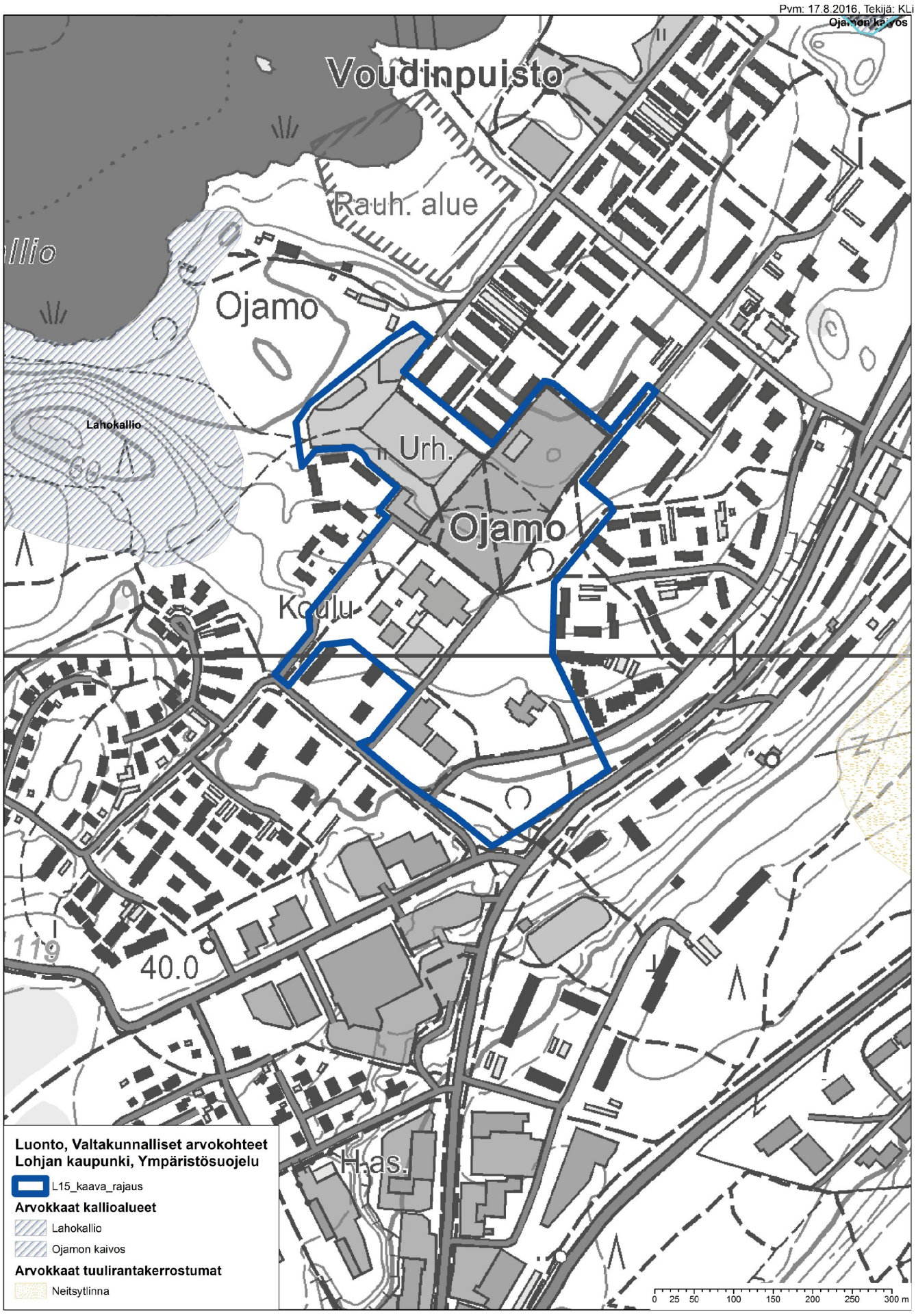
Rakennettavuus: Maisemavyöhykkeet, Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki

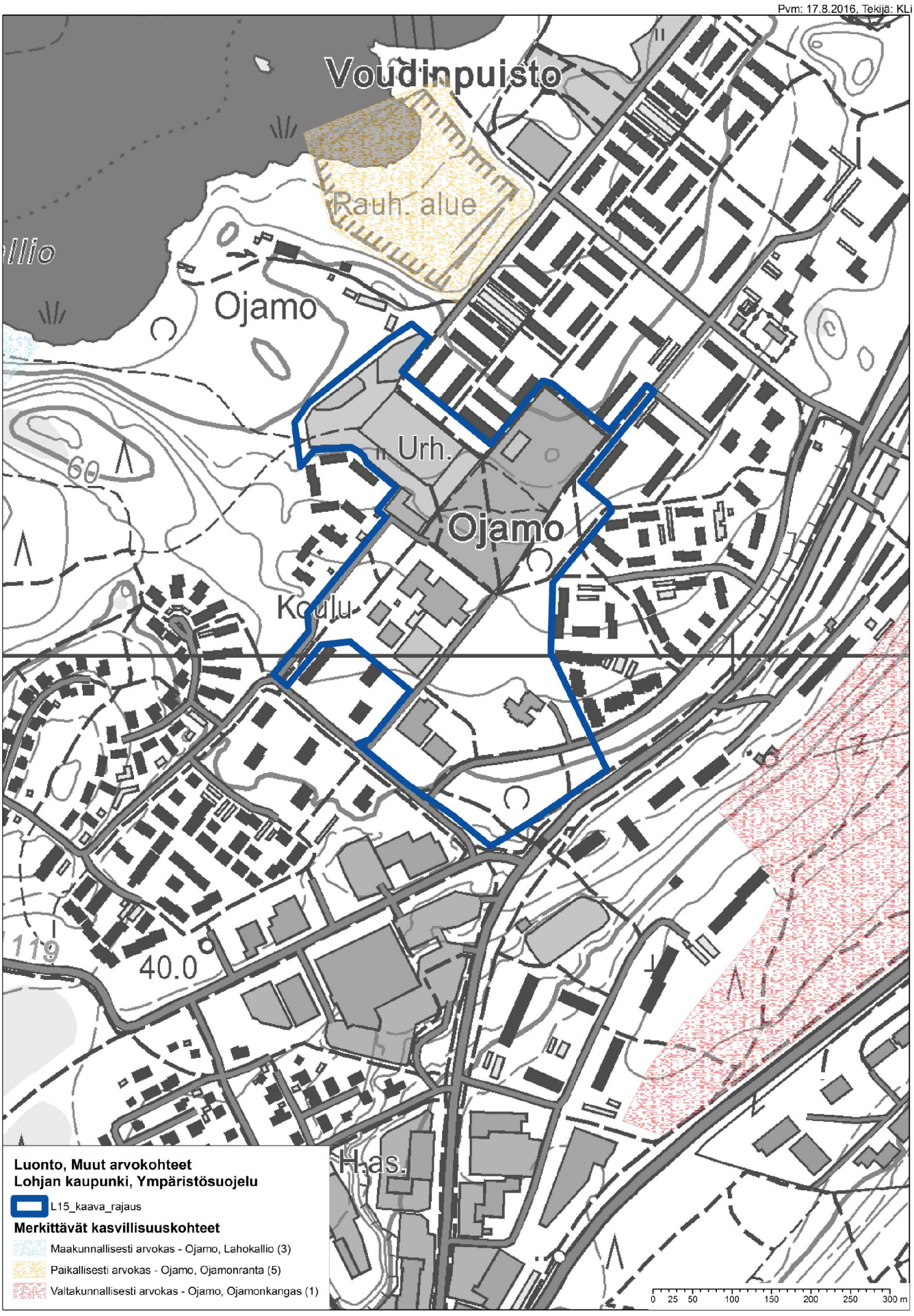

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Ojamo
jamo
Urh.
Ojamo
Koulu
Maisemahistoria,
Uudenmaan liitto,
Kuninkaan Kartasto 1783 (julk. SKS 1989)
L15_kaava_rajaus
Kuninkaan kartasto, kohde
kartano
torppa
Kuninkaan kartasto, tiestö
päätie
Kuninkaan kartasto, aluejako
niitty
pelto
0
65
130 m

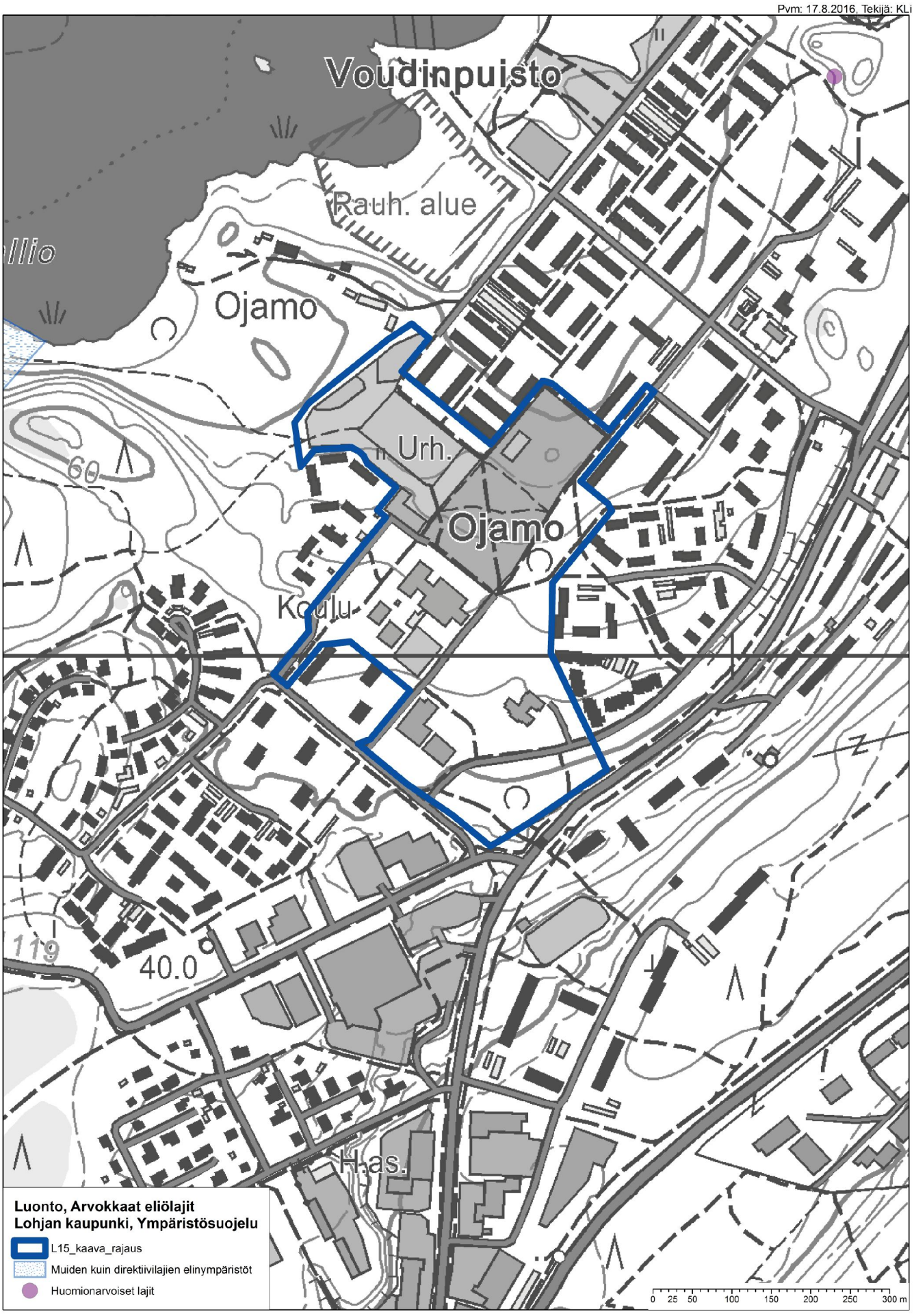

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Rauh. alue
26
25
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
40.0
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo
(Lohjan kaupunki, 2007)
25, Ojamon kartano
26, Ojamon rautakaivos
L15_kaava_rajaus
0
95
190 m

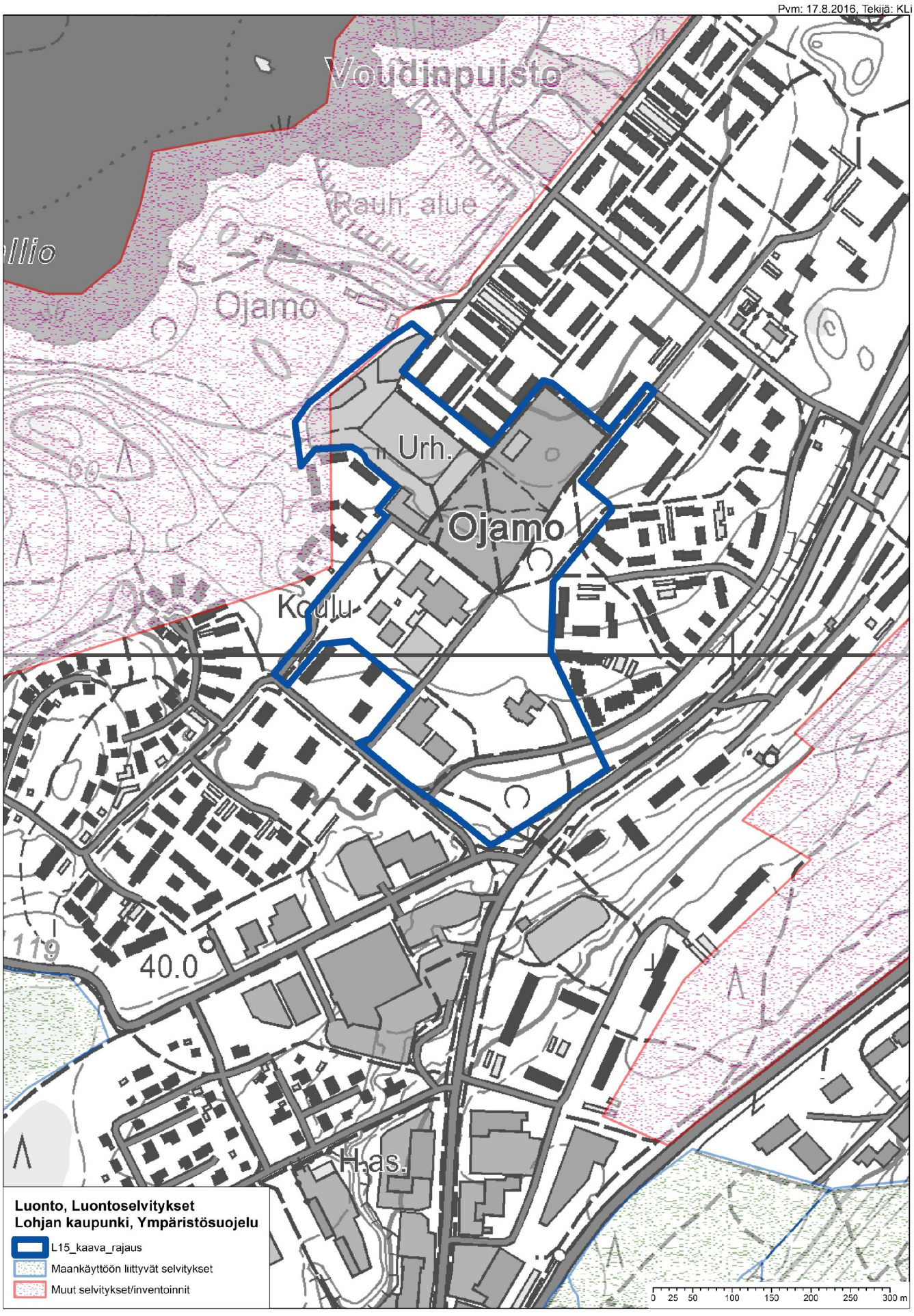

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
uh. alue
Urh.
Ojamo
Koulu
40.0
L15_kaava_rajaus
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Ojamon rautakaivos ja kartano, Museovirasto
Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Uudenmaankulttuuriympäristöt (2012)
Ojamon rautakaivos ja kartano, Uudenmaan liitto
0
100
200 m

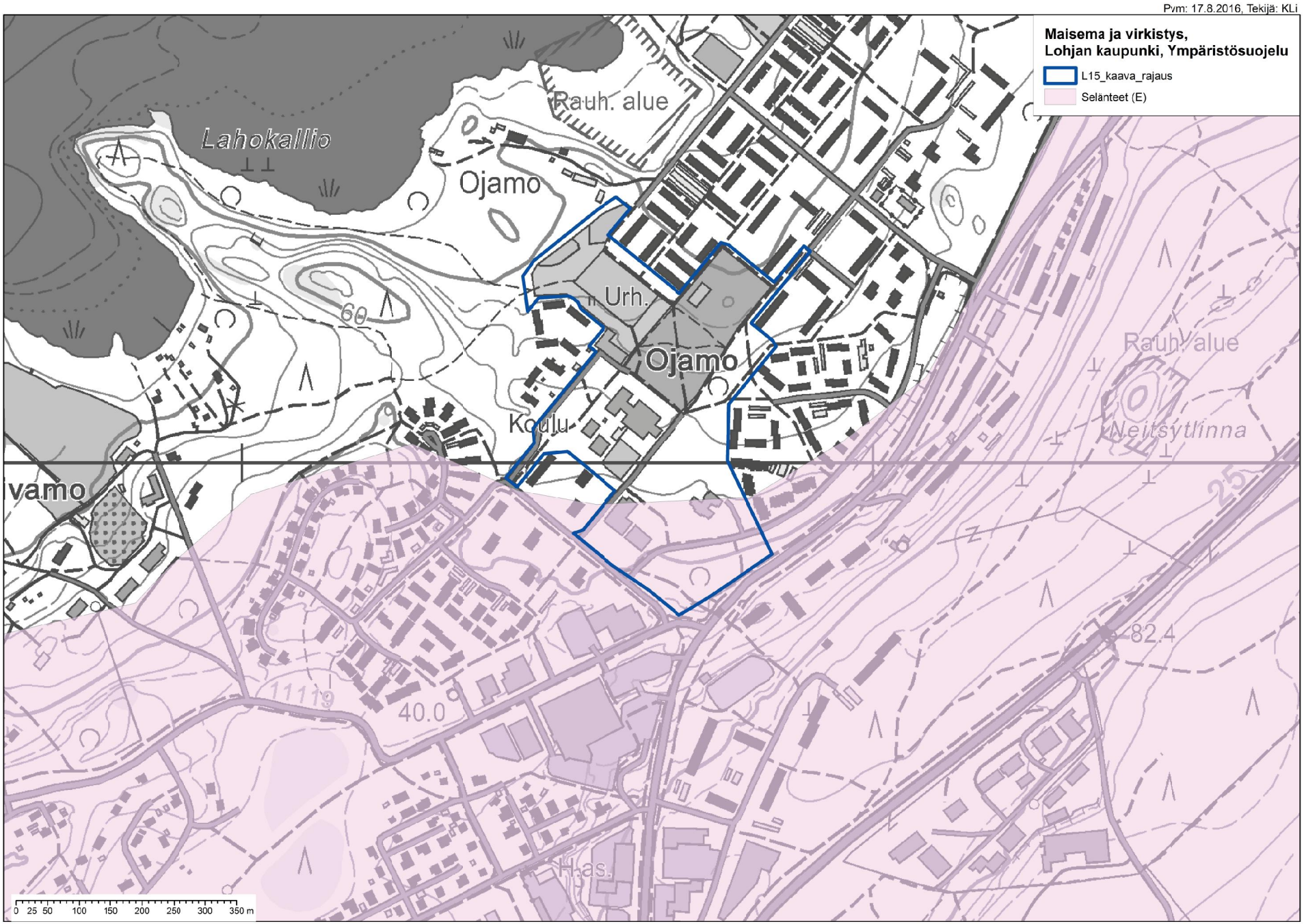

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Luonto, Suojelualueet ja -kohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Luonnonsuojelualueet
Ojamonrannan luonnonsuojelualue
Lahokallion Pihlajanläiskäjäkälä
Voudinpuisto
Ojamonrannan luonnonsuojelualue
Ojamo
Lahokallion Pihlajanläiskäjäkälä
Urh.
Ojamo
Koulu
60
40.0
H.as.
0 25 50 100 150 200 250 300 m

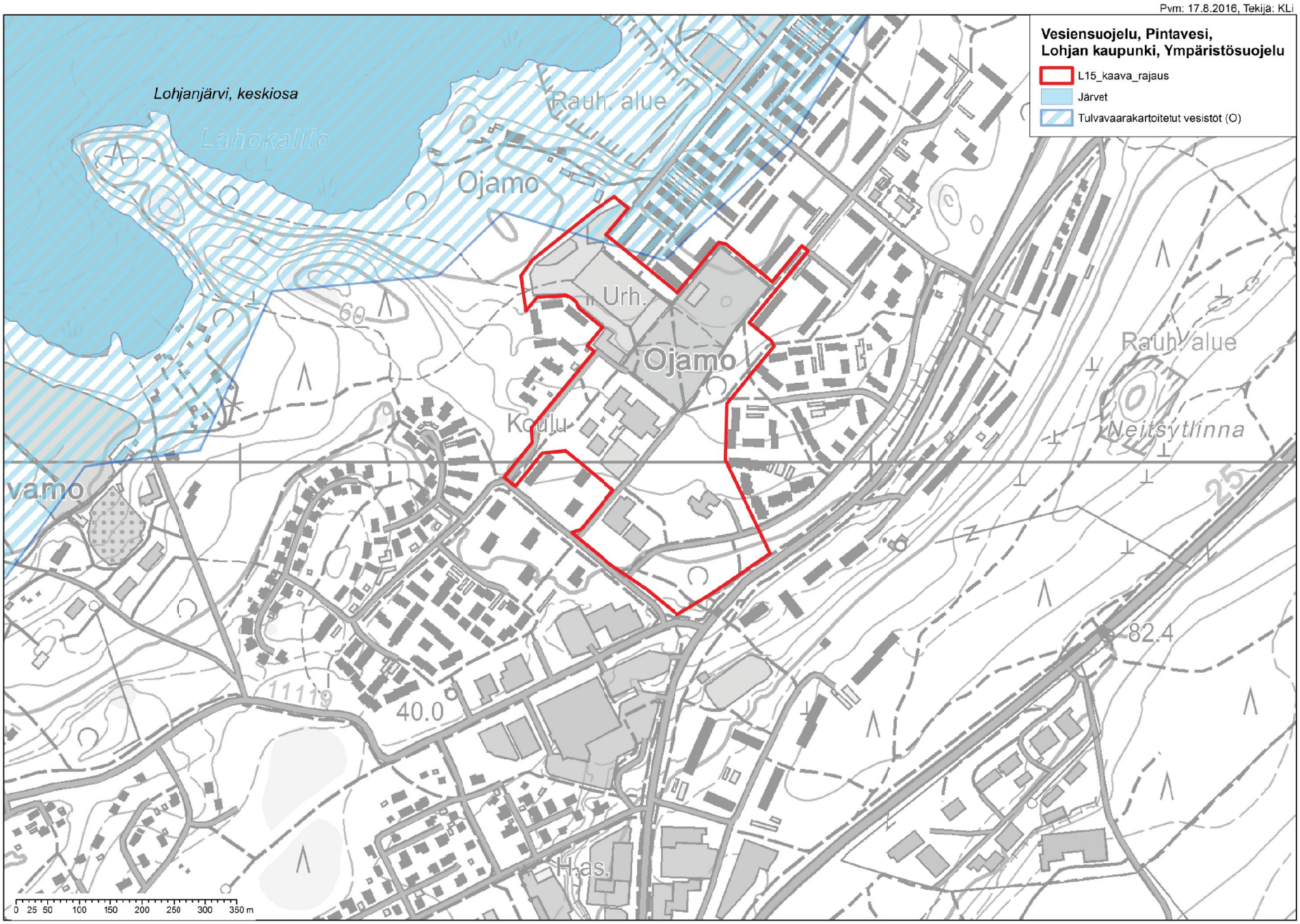

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Ojamon kaivos
Voudinpuisto
Rauh. alue
Ojamo
Lahokallio
Urh.
Ojamo
Koulu
40.0
Has.
Luonto, Valtakunnalliset arvokohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Arvokkaat kallioalueet
Lahokallio
Ojamon kaivos
Arvokkaat tuulirantakerrostumat
Neitsytlinna
0 25 50 100 150 200 250 300 m

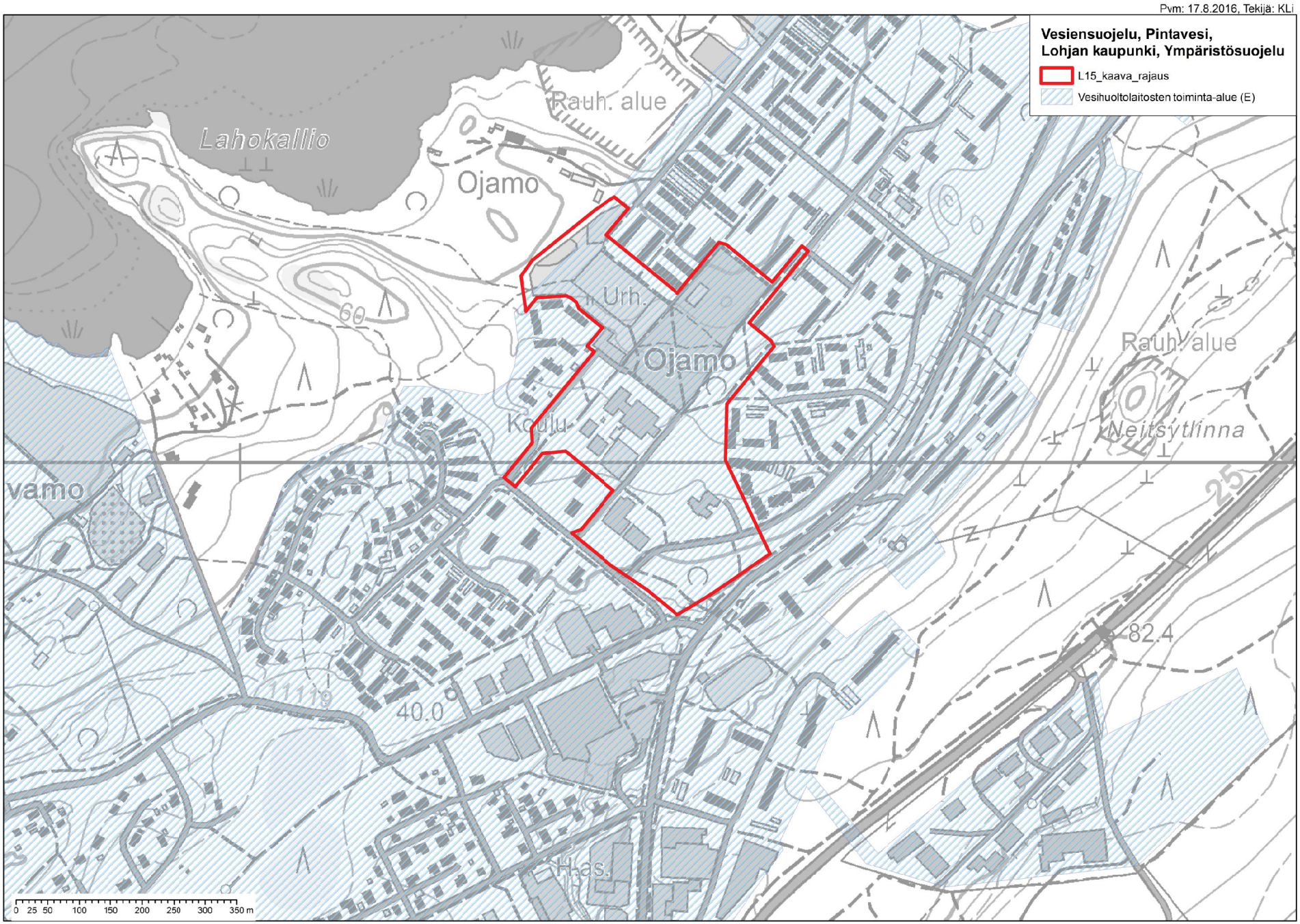

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Voudinpuisto
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
60
40.0
H.as.
Luonto, Muut arvokohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Merkittävät kasvillisuuskohteet
Maakunnallisesti arvokas - Ojamo, Lahokallio (3)
Paikallisesti arvokas - Ojamo, Ojamonranta (5)
Valtakunnallisesti arvokas - Ojamo, Ojamonkangas (1)
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Voudinpuisto
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
60
40.0
119
Has.
Luonto, Arvokkaat eliölajit
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Muiden kuin direktiivilajien elinympäristöt
Huomionarvoiset lajit
0 25 50 100 150 200 250 300 m

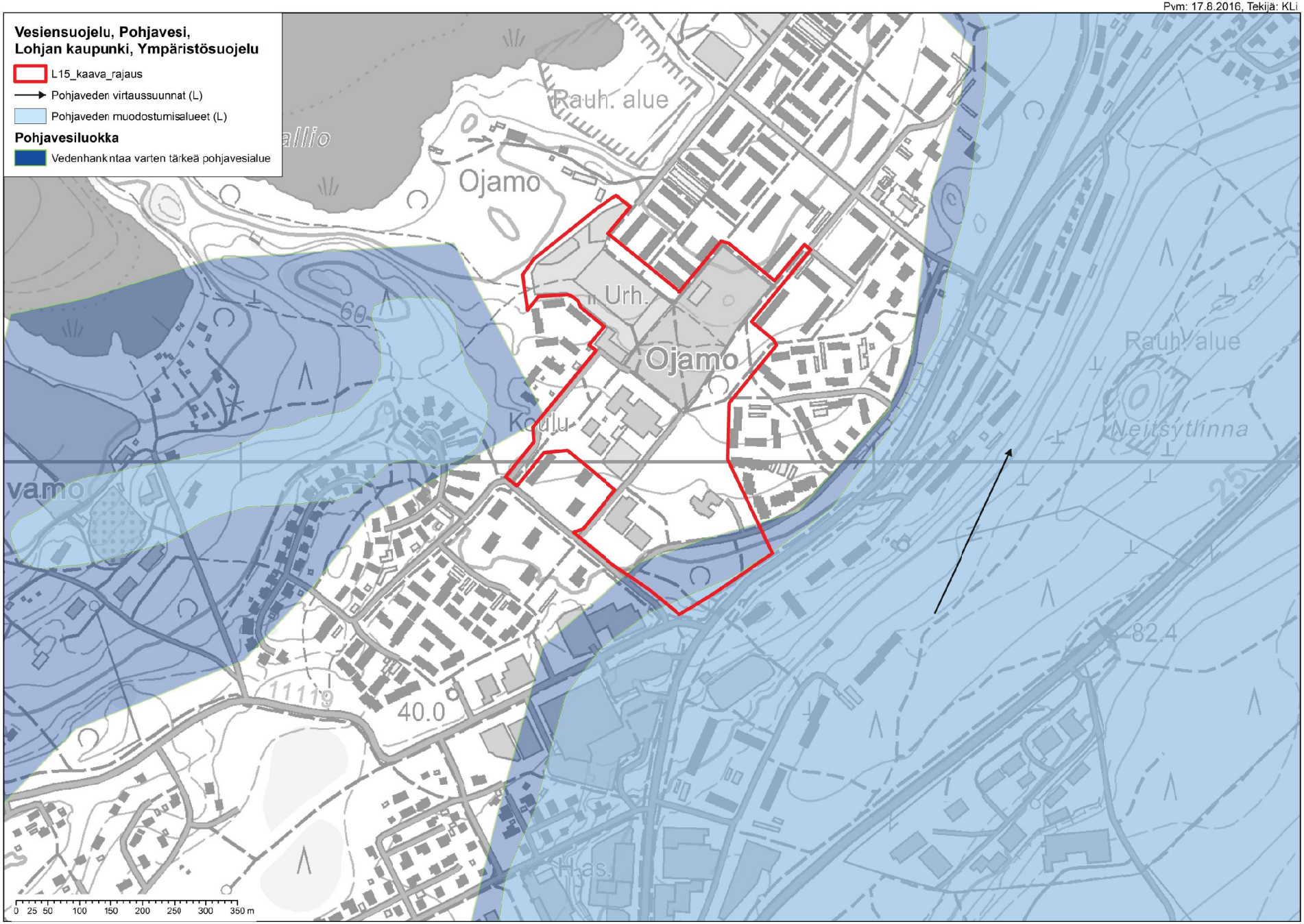

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Voudinpuisto
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
40.0
H.as.
Luonto, Luontoselvitykset
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Maankäyttöön liittyvät selvitykset
Muut selvitykset/inventoinnit
0 25 50 100 150 200 250 300 m

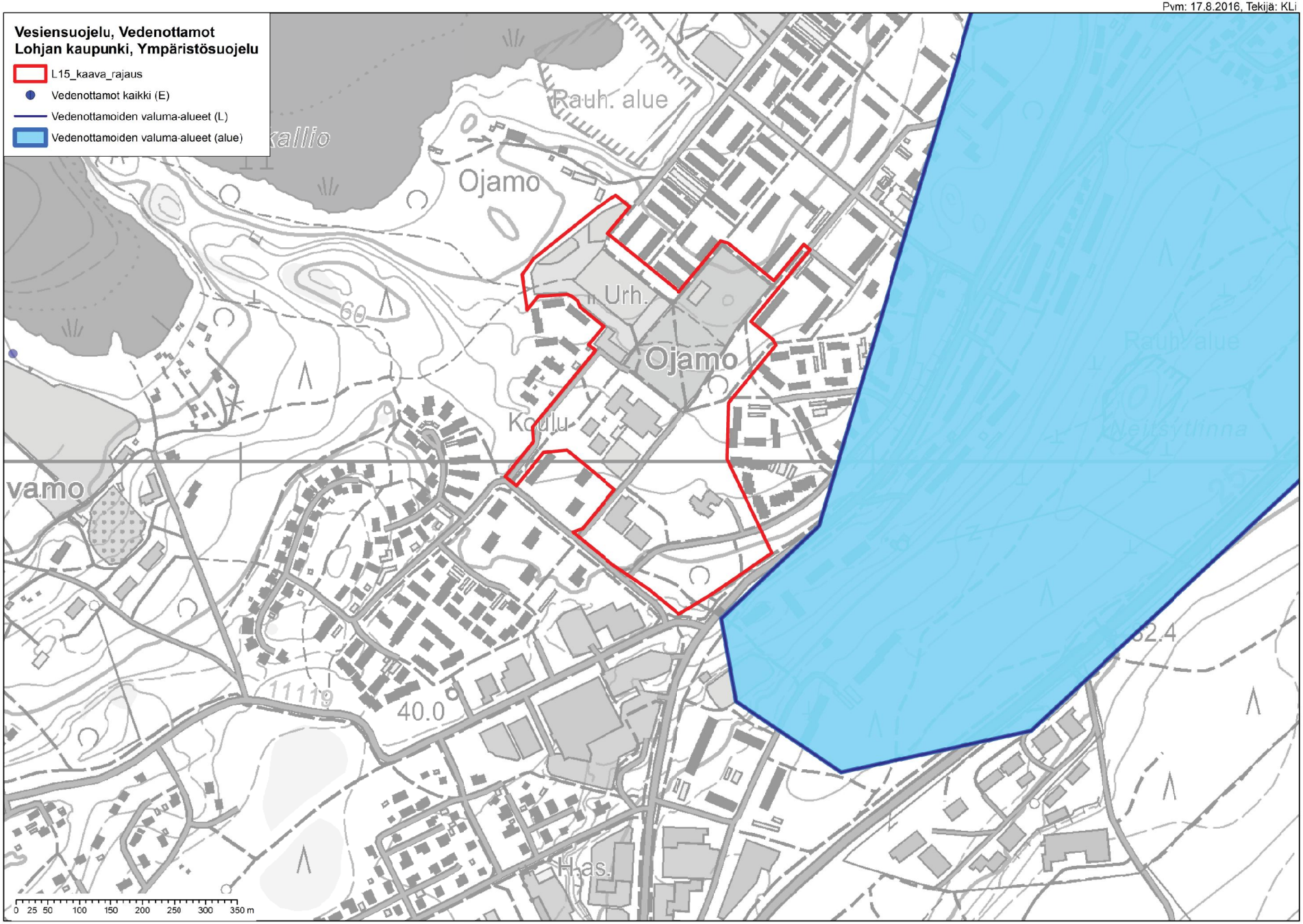

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Maisema ja virkistys,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Selänteet (E)
Lahokallio
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
Rauh. alue
Neitsytlinna
60
82.4
40.0
H.as.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m

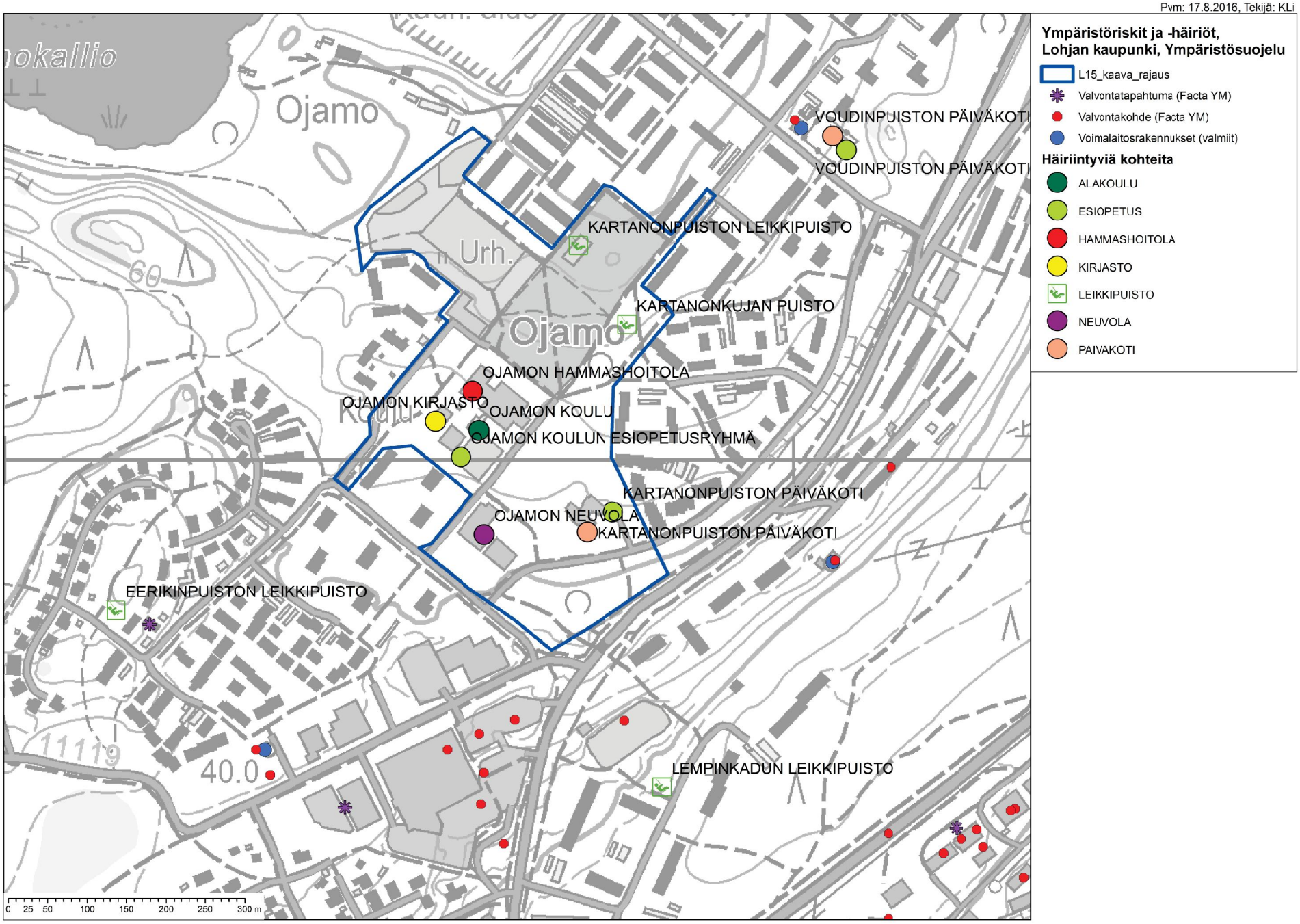

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Vesiensuojelu, Pintavesi,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Järvet
Tulvavaarakartoitetut vesistöt (O)
Lohjanjärvi, keskiosa
Lahokallio
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
Rauh.alue
Neitsytlinna
vamo
60
25
82.4
11119
40.0
Has.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m

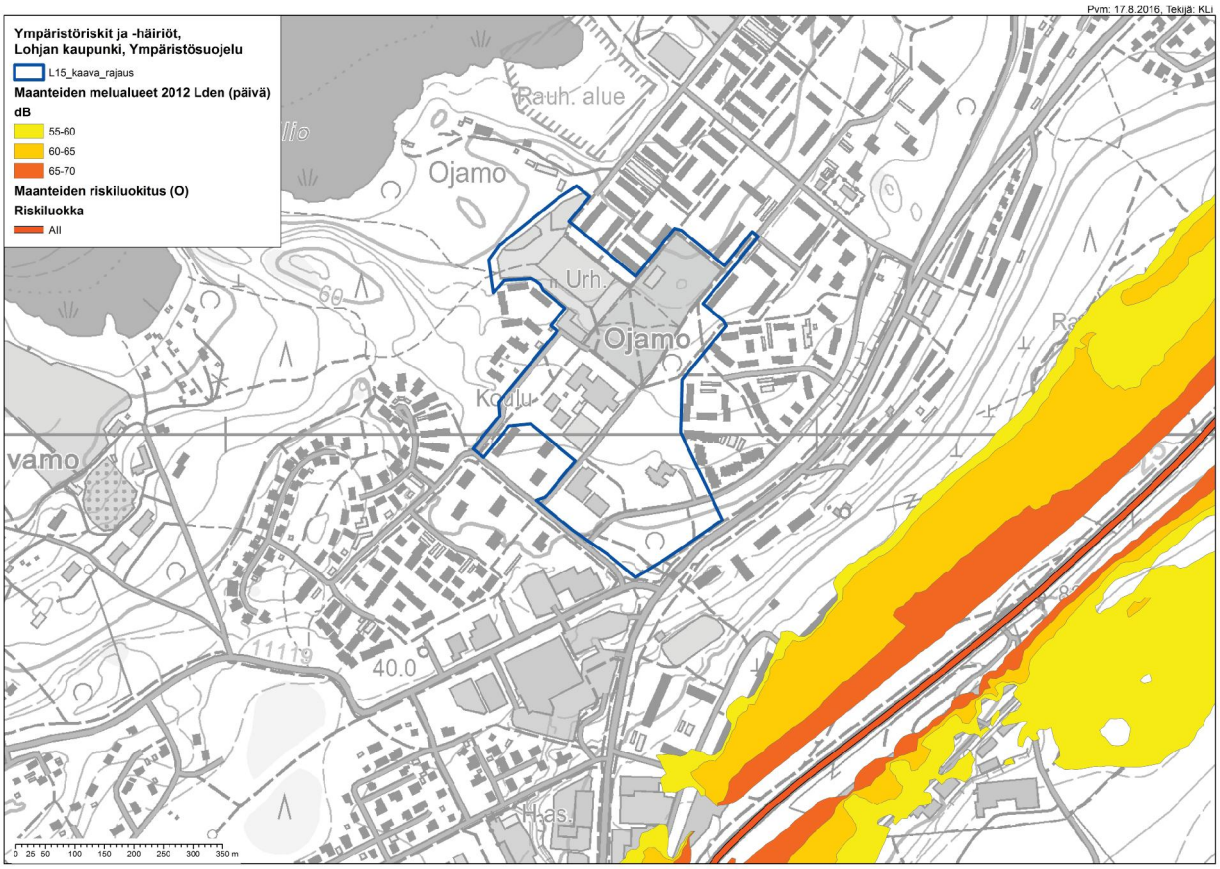

Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Vesiensuojelu, Pintavesi,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Vesihuoltolaitosten toiminta-alue (E)
Lahokallio
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
Rauh. alue
Neitsytlinna
vamo
60
25
82.4
40.0
Has.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m

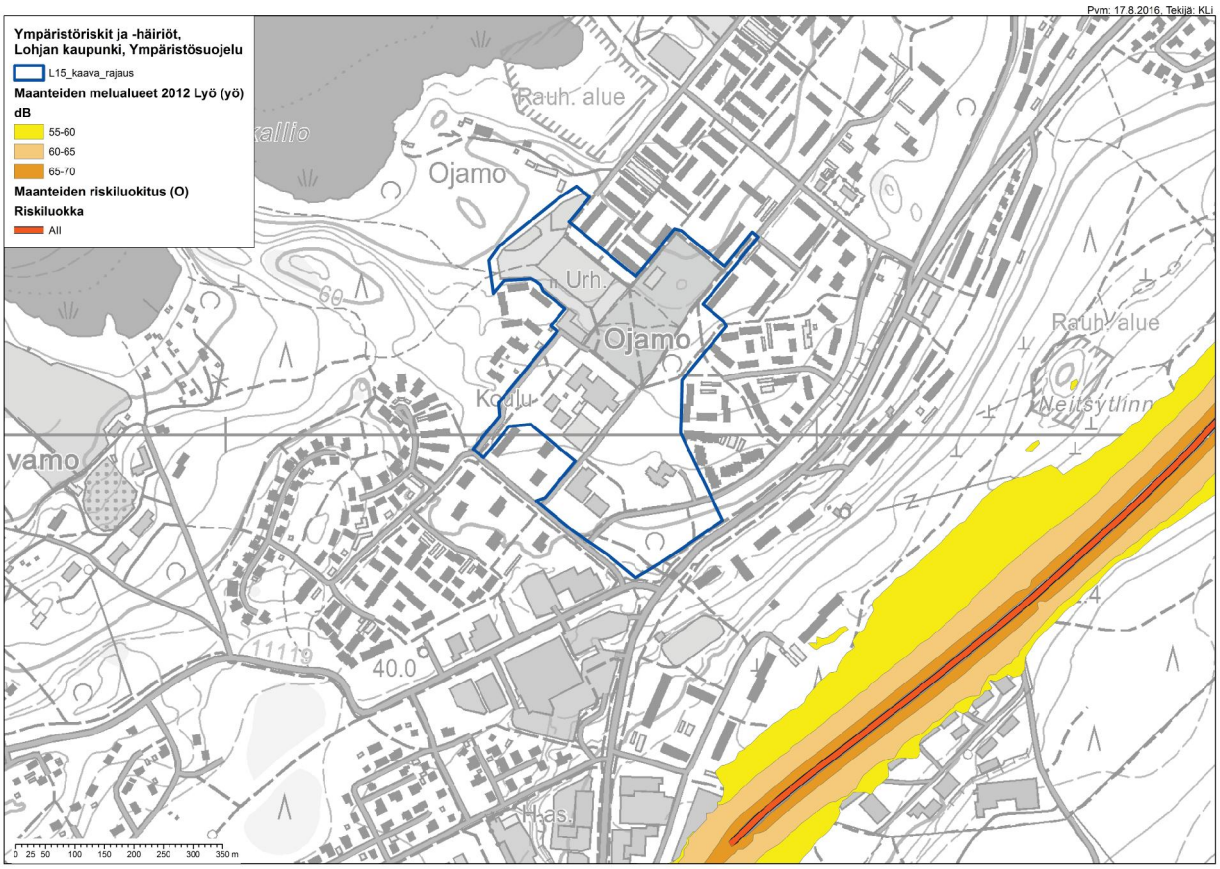
Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi




Vesiensuojelu, Vedenottamot
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Vedenottamot kaikki (E)
Vedenottamoiden valuma-alueet (L)
Vedenottamoiden valuma-alueet (alue)
Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Koulu
Rauh.alue
Neitsytlinna
vamo
60
40.0
32.4
Has.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Valvontatapahtuma (Facta YM)
Valvontakohde (Facta YM)
Voimalaitosrakennukset (valmiit)
Häiriintyviä kohteita
ALAKOULU
ESIOPETUS
HAMMASHOITOLA
KIRJASTO
LEIKKIPUISTO
NEUVOLA
PAIVAKOTI
Ojamo
Urh.
Koulu
VOUDINPUISTON PÄIVÄKOTI
VOUDINPUISTON PÄIVÄKOTI
KARTANONPUISTON LEIKKIPUISTO
KARTANONKUJAN PUISTO
OJAMON HAMMASHOITOLA
OJAMON KIRJASTO
OJAMON KOULU
OJAMON KOULUN ESIOPETUSRYHMÄ
KARTANONPUISTON PÄIVÄKOTI
OJAMON NEUVOLA
KARTANONPUISTON PÄIVÄKOTI
EERIKINPUISTON LEIKKIPUISTO
LEMPINKADUN LEIKKIPUISTO
0 25 50 100 150 200 250 300 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Maanteiden melualueet 2012 Lden (päivä)
dB
55-60
60-65
65-70
Maanteiden riskiluokitus (O)
Riskiluokka
All
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Kaaju
vamo
40.0
Haas.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m


Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Ympäristöriskit ja -häiriöt,
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu
L15_kaava_rajaus
Maanteiden melualueet 2012 Lyö (yö)
dB
55-60
60-65
65-70
Maanteiden riskiluokitus (O)
Riskiluokka
All
Rauh. alue
Ojamo
Urh.
Ojamo
Kaaju
Rauh. alue
Neitsytlinn
vamo
40.0
Haas.
0 25 50 100 150 200 250 300 350 m

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

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

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen etelä reuna on pohjavesialueella. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, Ojamon rautakaivos ja kartano.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavuteltavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Ojamo on yksi nauhataajaman alakeskuksista, jotka ovat monipuolisten nauhataajaman asukkaille tarkoitettujen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymiä sekä tiiviin alakeskuksen mittakaavaan sopivan taajama-asumisen ja asumista häiritsemättömien työpaikkojen alueita, joilta on hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä ja hyvät yhteydet harjun virkistysalueille. Taajaman alakeskuksen asukasmäärän kasvu sisältyy Lohjan nauhataajaman kasvuun vuoteen 2037 mennessä.

Ojamon alakeskuksessa sijaitsee myös vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on seudullisesti merkittävä kaupan suuryksikkö vähittäistavaran kaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan taajamaosayleiskaavan 10.10.2012. Taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016.

Kaava-alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella 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 tavaran kaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.
Kaava-alueen aivan itäisin kulma on pientalovaltaista asuntoaluetta AP1. Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

Kartanonpuisto on lähivirkistysaluetta VL. Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö-ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Hakapuistonpolku on merkitty kevyen liikenteen reittinä. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Alueen etelä reuna on tärkeällä pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa 9.9.1999, 4.1.1983, 19.4.1977 ja 5.3. 1970 hyväksytyt asemakaavat.
Voimassa olevien asemakaavojen merkinnät:

VP ja VL Luonnontilassa säilytettävä puistoalue

YO-5 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asunnot kiinteistönhoidolle välttämättömälle henkilökunnalle. Sade- ja polkupyöräkatosten rakentaminen tontin rajoihin saakka on sallittu. Lasten välituntitilat järjestetään erilleen autopaikoituksesta. Ne korttelialueet, jotka eivät kuulu rakennusalaan tai pysäköintipaikkoihin on istutettava tai rakennettava viihtyisäksi. Istutuksissa käytetään ympäristöön sopivia kasvilajeja. Jäteastiat on ympäröitävä suojaistutuksin tai osittain umpinaisella aidalla.

YU-1 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

LP-6 Yleinen pysäköintialue, jonka kautta huoltoajo on sallittu.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka/35 m² liikekerrosalaa. Autopaikoille saa rakentaa katokset. Tonttia ei saa aidata.

YS-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

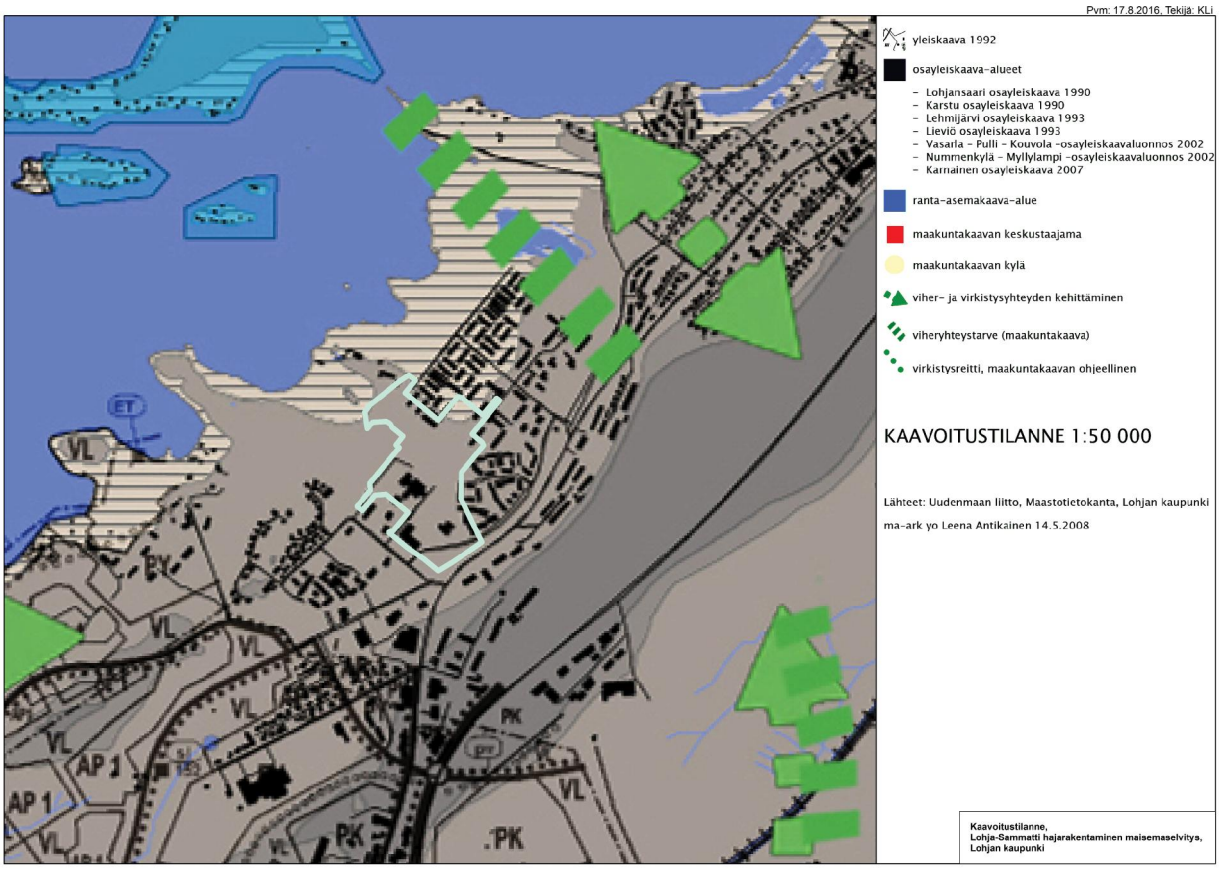
POHJAKARTTA

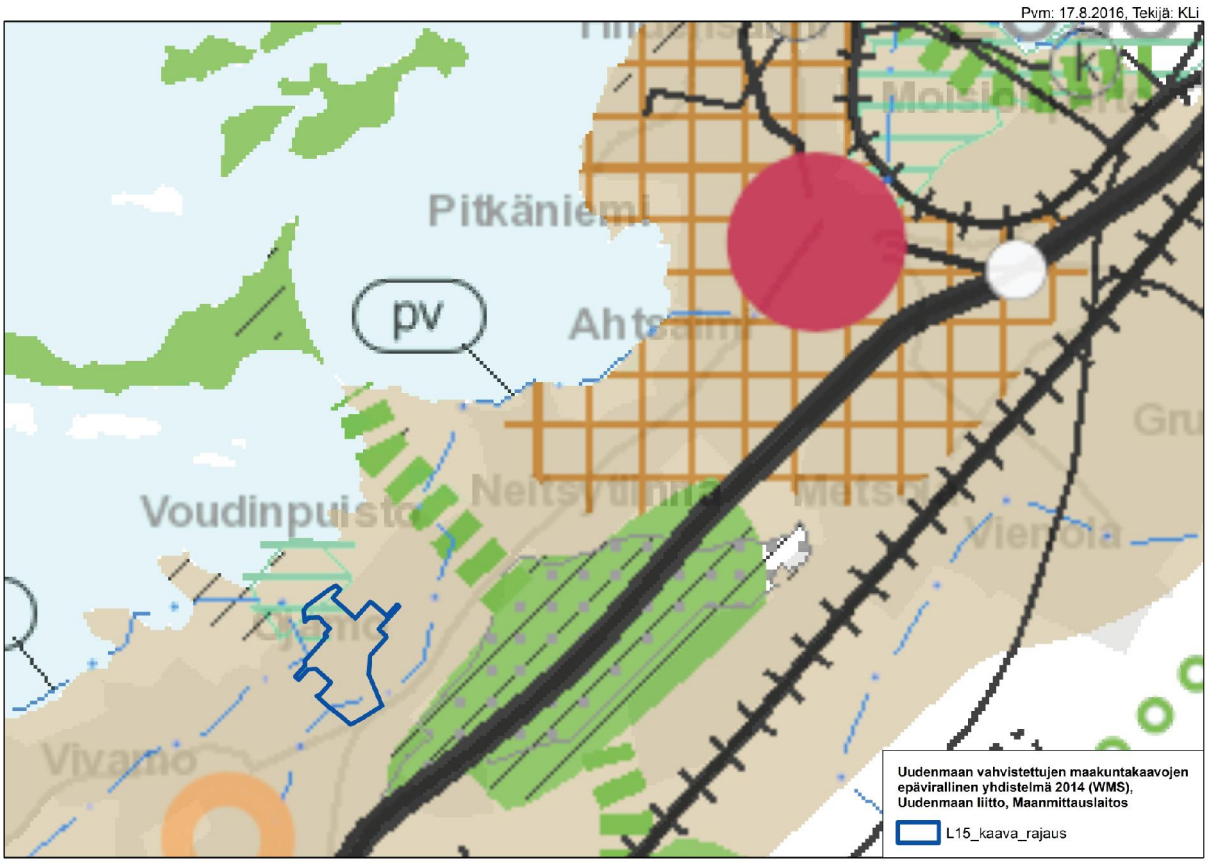
Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Lohjan kaupunginvaltuusto päätti 11.05.2016 § 45, että Ojamon koulu saneerataan ja laajennetaan Ojamon yhtenäiskouluksi. Ojamon oppilaaksiottoaluetta tarkistetaan suhteessa Laurentiustaloon ja Järnefeltin yläkoulualueisiin. Tulevaisuudessa uuden Gunnarlan alueen oppilaat suuntautuvat Ojamon kouluun. Ojamon kouluun tehdään kuntotutkimus.

Kadut ja yleiset alueet tulosyksikkö on laatinut toteuttamissuunnitelmat Kartanonpuiston päiväkodin saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestämisestä.

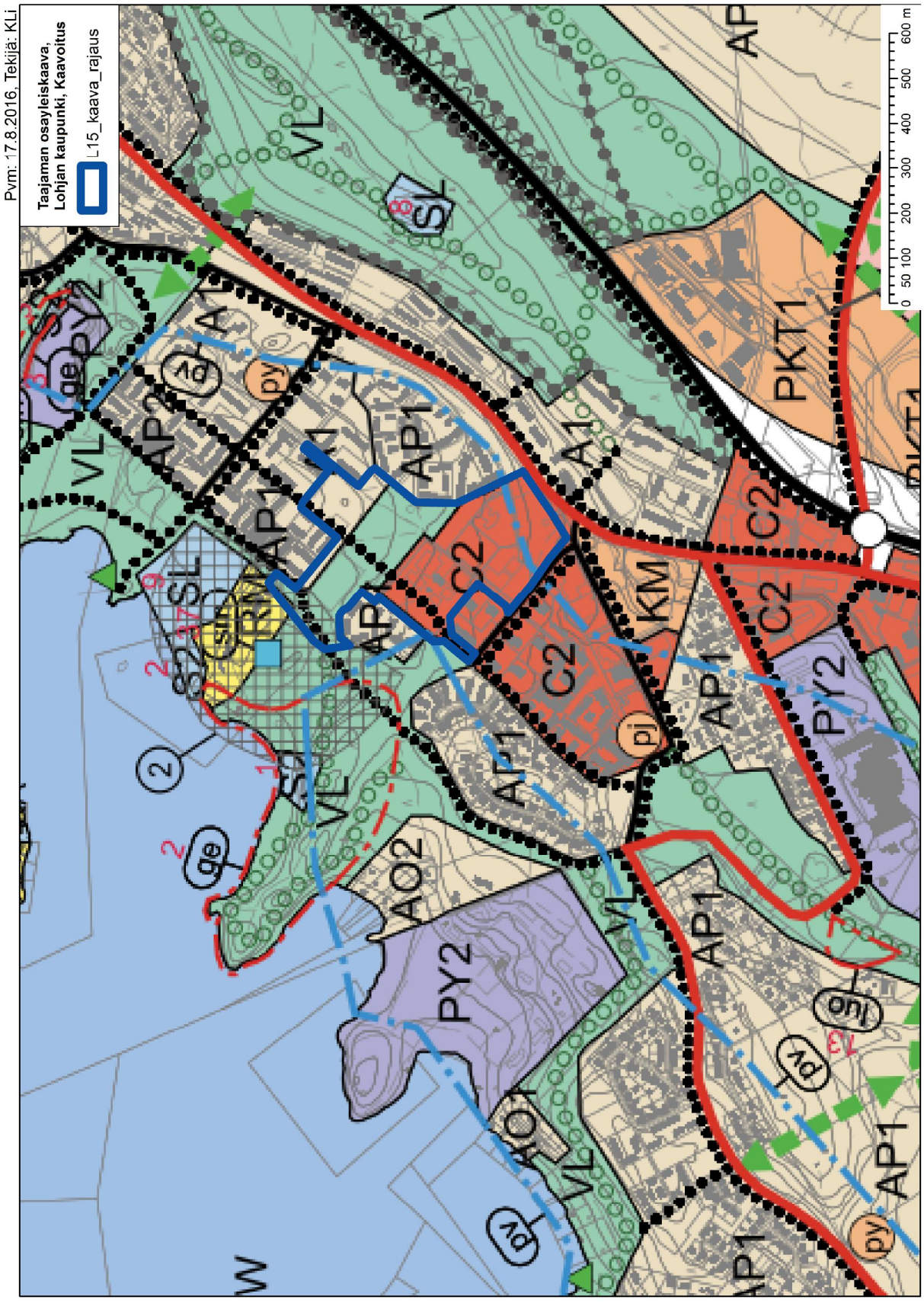




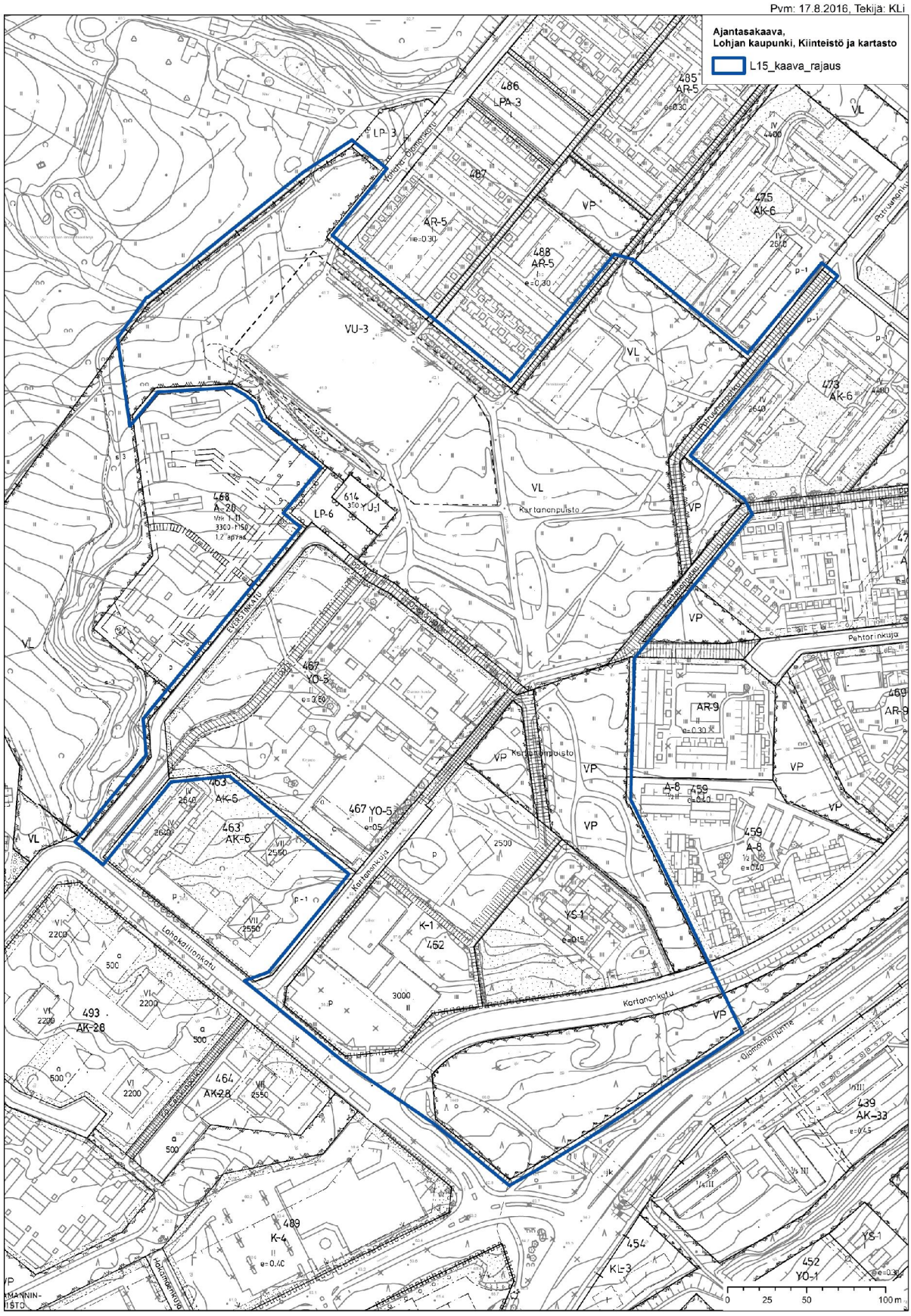
Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

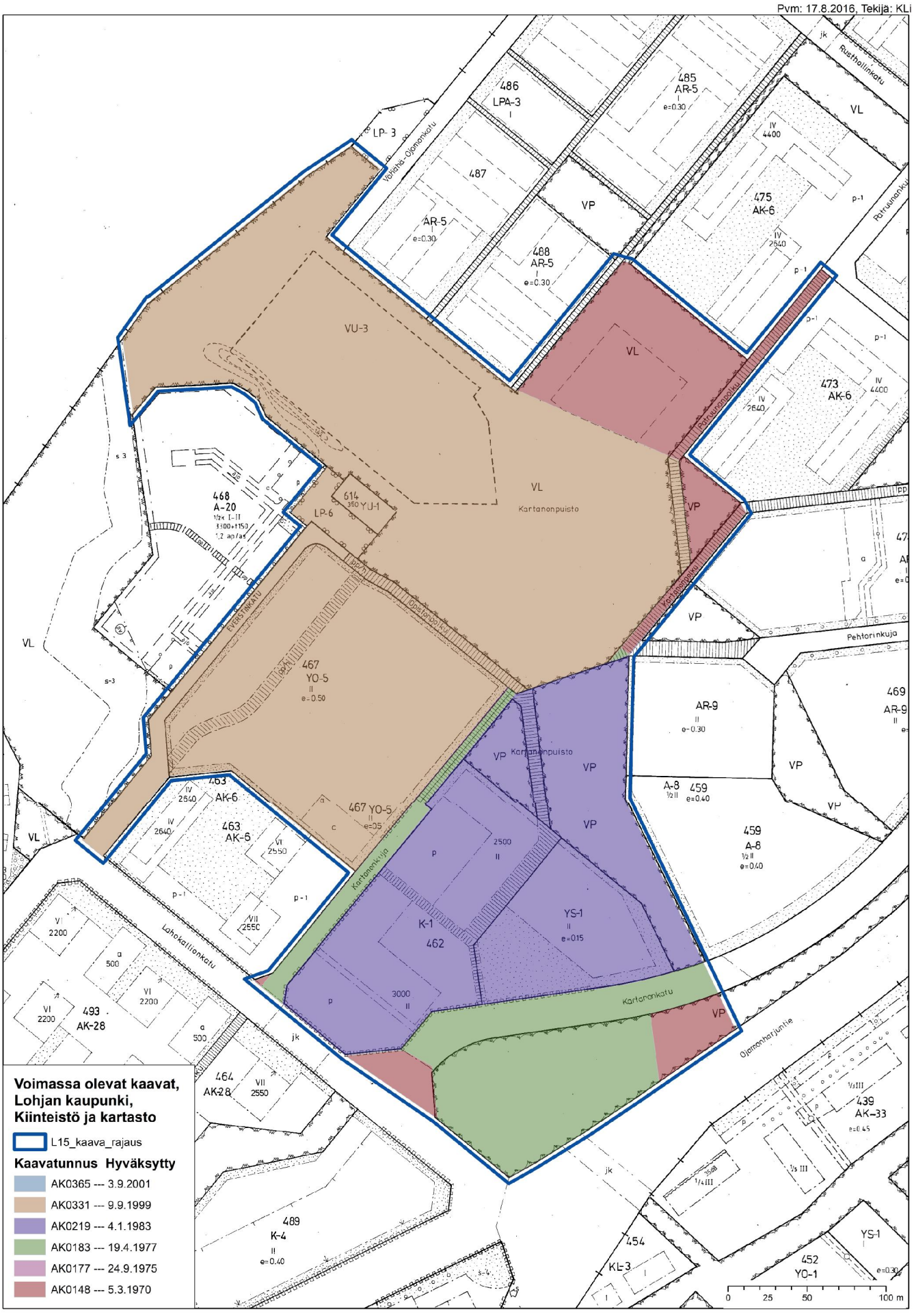
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037

Taajamaosayleiskaava



ajantasa-asemakaava




Pvm: 17.8.2016, Tekijä: KLi
Voimassa olevat kaavat,
Lohjan kaupunki,
Kiinteistö ja kartasto
L15_kaava_rajaus
Kaavatunnus Hyväksytty
AK0365 --- 3.9.2001
AK0331 --- 9.9.1999
AK0219 --- 4.1.1983
AK0183 --- 19.4.1977
AK0177 --- 24.9.1975
AK0148 --- 5.3.1970
0 25 50 100 m

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- Lohjan taajamaosayleiskaava
- Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi (Soili Vuorinen, 1995)
- Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten (Elina Tirkkonen 2007)
- Lohjan rantaraitti – Ideointia keskustaajaman rantojen kehittämiseksi. Anna Levonmaa, Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus. 2008.
- Lohjan melutilanteen peruskartoitus 2005 (Lohjan ympäristölautakunta, julkaisu 9/05), yhteenveto meluselvityksistä
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 31.3.2007)
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta, 1995)
- Lohjan alakoulujen liikenneturvallisuussuunnitelma (Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, Suunnittelukeskus Oy,16.5.2005)
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007) Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Lineakonsultit 2012)