



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO, KLä | 22.09.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaseloitus

L45 KARSTUNTIE KIERTOLIITTYMÄ
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELIN 22 OSAN JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

TÄMÄ SELOSTUS KOSKEE 22.9.2015 PÄIVÄTTYÄ KAAVAKARTTAA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 3744419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

kartta-aineistot Kalle Lindblom

Nahkurintorin asemakaavan muutos
Aloitus-, valmistelu ja ehdotusvaihe v 2012
Heikki Rouvinen, kaavoitusjohtaja
Ann Roberts, kaavoitusarkkitehti

Nahkurintorin asemakaavan muutos
Ehdotusvaihe uudelleen nähtäville v 2013
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö
Ann Roberts, kaavoitusarkkitehti

L45 Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutos
Hyväksymisvaihe v 2015
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö
Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti
Kaisa Långström, kaavasuunnittelija

SISÄLTÖ

PERUSTIEDOT	4
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
SUUNNITTELUTILANNE	10
TAVOITTEET	15
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU	18
ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	24
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	25

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Uudelleen nähtävilläolleesta Nahkurintorin L1 asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet niiltä osin kuin ne koskevat Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvää osaa korttelista 22 ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.

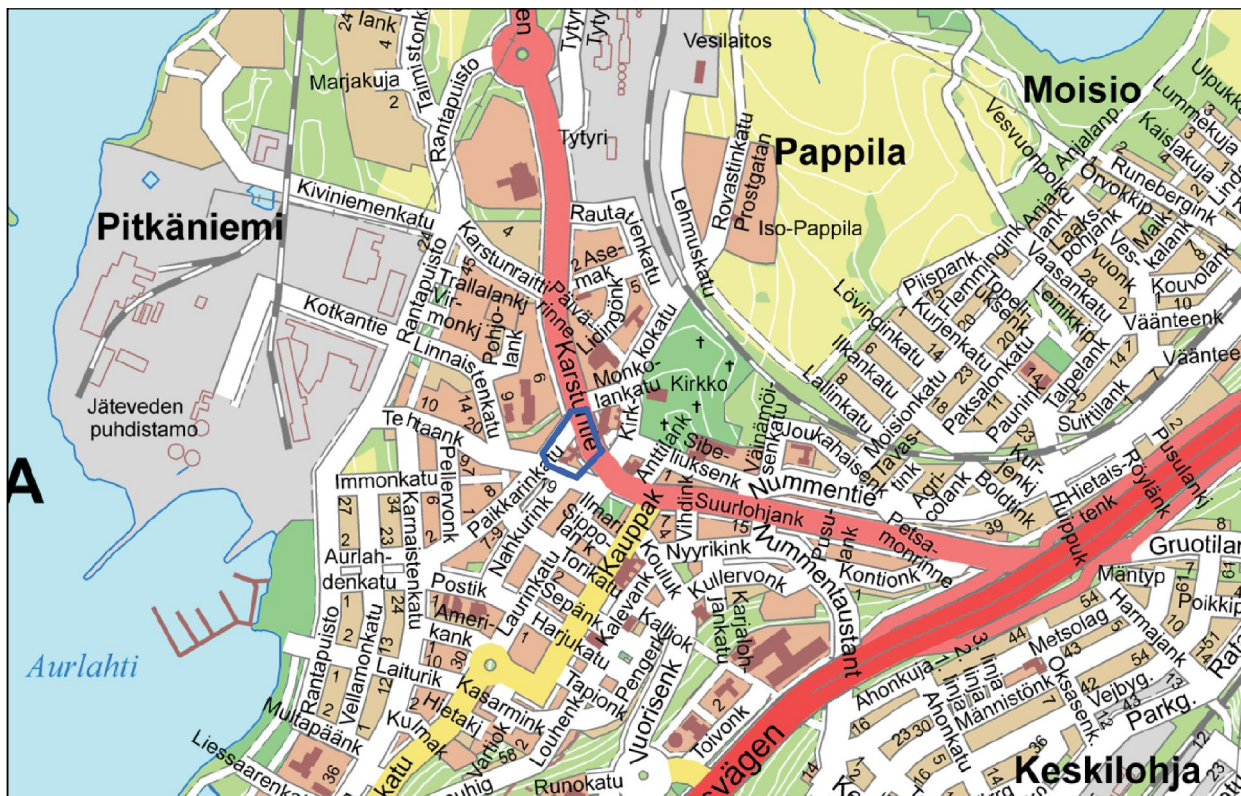
PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L45 Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan Anttila, korttelin 22 osaa ja katualuetta. Asemakaavamuutoksella muodostuu 1. kaupunginosan Anttila, korttelin 22 osa ja katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9462 m².

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin ydinkeskustassa, Anttilan kaupunginosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu kaupungintalo Monkolan hallinto- ja virastorakennusten korttelialue sekä Karstuntien ja Paikkarinkadun katualuetta kaupungintalon lähiympäristössä.



Kaava-alueen rajausta opaskartalla

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L45 Karstuntien kiertoliittymä, asemakaavan muutos.

L1 Nahkurintorin asemakaavamuutoksesta omaksi kaavakseen erotetun L45 Karstuntien kiertoliittymän kaavan päätavoitteena on kiertoliittymän toteutuminen.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kehittämis- ja elinkeinojaosto hyväksyi 11.10.2010 (§65) suunnitteluvarauksen Nahkurintorin alueelle kahdeksi vuodeksi NCC Property Development Oy:lle.

Nahkurintorin asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 31.1.2012.

Suunnitteluvarauksista on jatkettu vuoden 2015 loppuun. Nahkurintorin asemakaavamuutoksen valmistuminen riippuu kauppakeskuksen toteutumisen varmistumisesta. Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2015-2017 Karstuntien kiertoliittymää ja lukion rinteiden yleistä pysäköintialuetta (korttelissa 19) koskeva asemakaavan muutos on erotettu Nahkurintorin kaavasta omaksi kaavakseen Karstuntien kiertoliittymä L45, jonka päätavoitteena on kiertoliittymän toteutuminen.

Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 so. hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Alueelle ei kohdistu suunnitteluvarausta.

Asemakaavan hyväksyi kaupunginvaltuusto 14.10.2015 § 117.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päätti 19.1.2012 varata MRL 62§:n mukaisesti osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla Nahkurintorin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Nahkurintorin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin kuulutuksella 31.1.2012.

Valmisteluvaihe

Ympäristölautakunta päätti asettaa Nahkurintorin asemakaavan muutosluonnoksen sekä muun valmisteluvaiheen aineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 12.4.2012 § 71.

Nahkurintorin asemakaavan muutosluonnos ja sekä muu valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 23.4 - 22.5.2012.

Ehdotusvaihe

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.9.2012 § 279.

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 1.-30.10.2012.

Ehdotusvaihe uudelleen nähtäville

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen liitettiin keskustan katuverkon yleissuunnitelman luonnoksen valmistuttua uusia katu- ja korttelialueita mm. osia Tehtaankadusta, Karstuntiestä, Paikkarinkadusta, kortteli 19 ja osia korttelista 22 ja 161.

Kaupunginhallitus hyväksyi vastineet esitettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä hyväksyi Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 4.3.2013 § 64.

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 21.3-19.4.2013.

Hyväksymisvaihe

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksesta erotetun L45 Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.9.2015 esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy uudelleen nähtävilläolleesta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet ja esittää 22.9.2015 päivätyn Karstuntien kiertoliittymä L45 asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus päätti 5.10.2015 hyväksyä uudelleen nähtävilläolleen asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet sekä tehdä kaupunginvaltuustolle päätösesityksen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä.

Kaupunginvaltuusto päätti 14.10.2015 hyväksyä 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 22 osaan ja katualueille laaditun 22.9.2015 päivätyn Karstuntien kiertoliittymä L45 asemakaavan muutosehdotuksen.

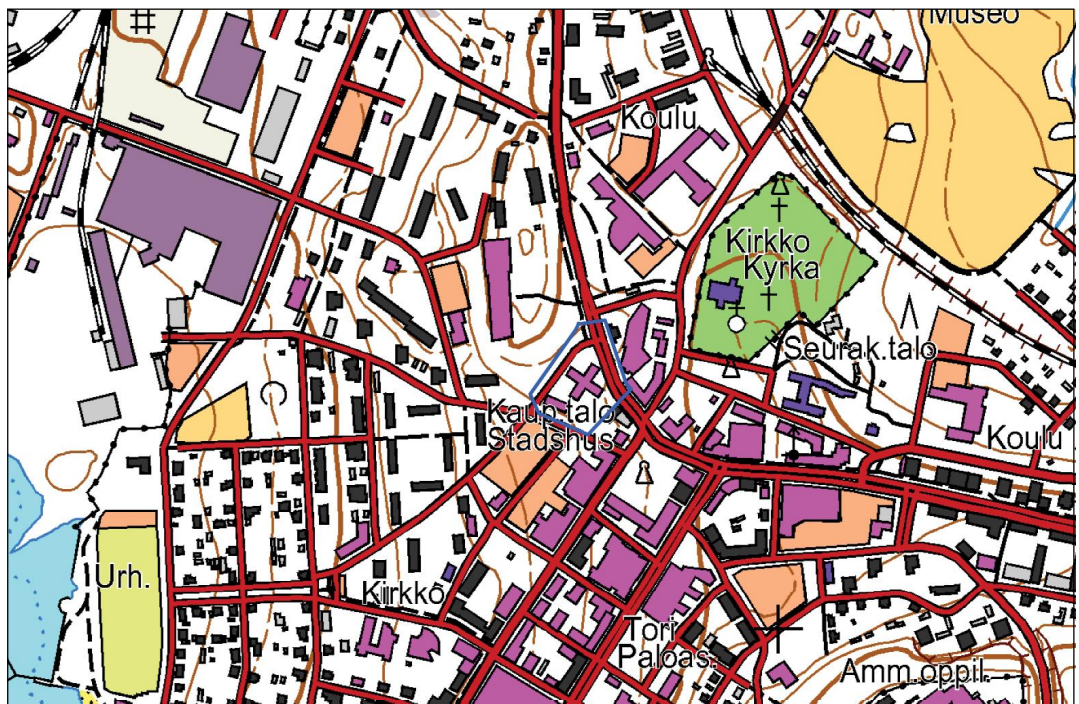
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa. Alueeseen sisältyy osa korttelista 22 ja osa Paikkarinkadusta ja Karstuntiestä sekä Karstuntien ja Paikkarinkadun risteysalue.

Suunnittelualueella on Lohjan kaupungintalo Monkola ja ns. Sivistystalo sekä rakennusten piha- ja pysäköintialueet.

Kaava-alue rajautuu etelässä Tehtaankatuun, kaakossa viereiseen liike-/asuinrakennusten tonttiin, Paikkarinkadun luoteispuolella Lohjan lukion pysäköintialueeseen ja Karstuntien koillispuolella Luoman taloon ja Lohjan pääkirjaston kortteliin.



Ote peruskartasta

1 LÄHTÖKOHDAT

LIIKENNE

Kaava-alueen kadut ovat kaksisuuntaisen ajoneuvoliikenteen käytössä. Kaava-alueeseen sisältyvät osa Paikkarinkadusta ja Karstuntiestä sekä Karstuntien ja Paikkarinkadun risteysalue.

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen mukaisesti Karstuntie on taajaman vilkasliikenteinen yhdystie, mikä toimii alueellisena pääväylänä. Karstuntie on myös joukkoliikenteen piirissä.

Kaava-alueen katualueilla on kevyen liikenteen väylät korttelin 22 puoleisella katuosuudella.

Kaava-alueella on noin 40 autopaikkaa. Osa kaava-alueen henkilökunnan pysäköinnistä on osoitettu lähialueelle, pääasiassa Nahkurintorille.

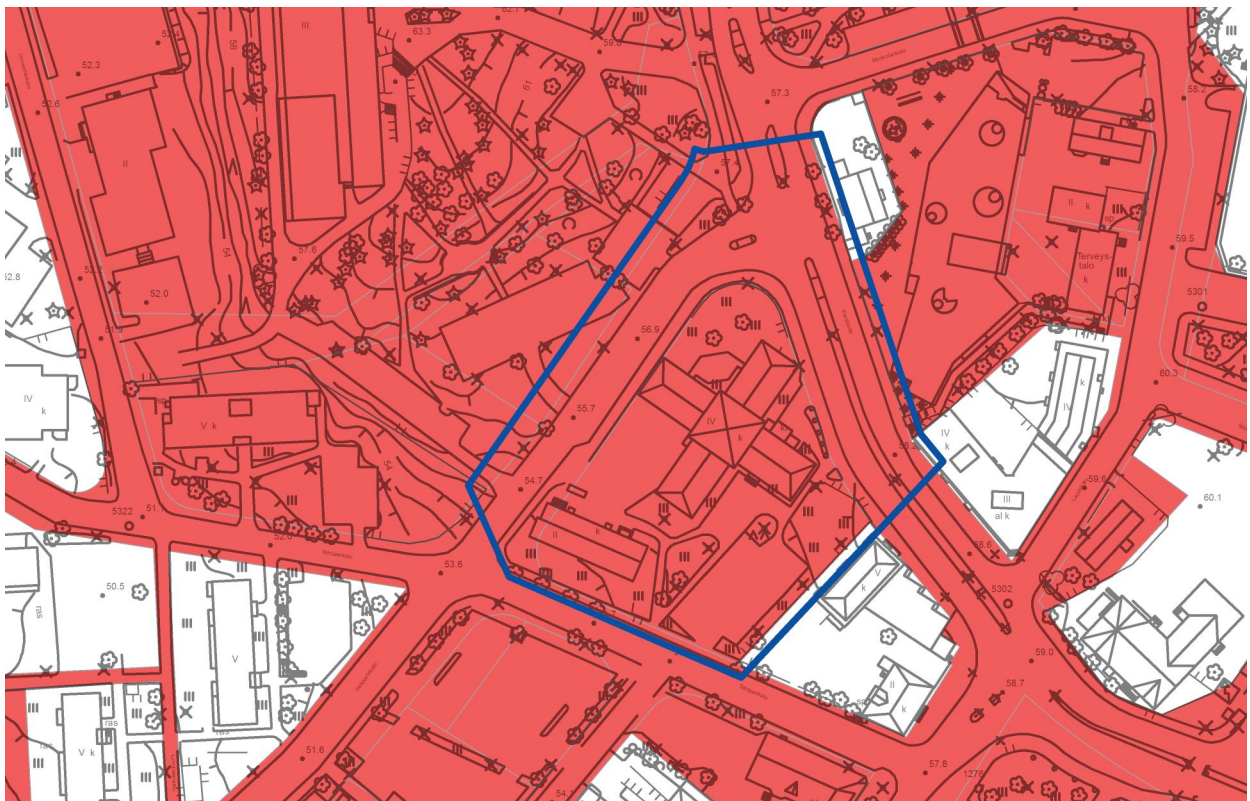
Lohjan keskustan osayleiskaavan laadintaan liittyen vuonna 2011 laadittiin osayleiskaavan liikenneselvitys, jossa määriteltiin keskustan liikenneverkon parantamisen hankkeet ja vaihteistus. Karstuntien ja Paikkarinkadun kiertoliittymä on osa em. hankeohjelmaa.

TEKNINEN HUOLTO

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

MAANOMISTUS

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



1 LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee rakennetussa kaupunkiympäristössä. Virastorakennusten pihapiirissä on istutuksia, puustoa sekä nurmialuetta.

Kaava-alue ei sijaitse yhteiskunnan vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue on ydinkeskustassa kaupunkirakenteen keskellä.

RAKENNUSKANTA

Kaava-alueella on vuonna 1984 valmistunut kaupungintalo ja vuonna 195 valmistunut ns. Sivistystalo. Sivistystalon on suunnitellut arkkitehti Erich von Ungern-Sternberg, ja siihen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja.

Kaava-alueita ympäröi luoteesta koilliseen Lohjan kulttuurikeskusta, jossa sijaitsevat lukio, yläkoulu, kirjasto ja Laurentiussali. Kulttuurikeskustan takana kaupunkimaisemaa hallitsee Lohjan keskiaikainen kirkko. Kaava-alueen eteläpuolella on Lohjan kaupallinen keskusta.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alueella ei ole asutusta. Kaupungintalo Monkolassa ja ns. Sivistystalossa on usean kaupungin toimialan työpaikkoja noin 150. Kaava-alue on Lohjan kaupallisen keskustan välittömässä läheisyydessä.



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) eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot 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 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu seutukeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi. *"Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimiviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, pysäköinnin, huoltoliikenteen ja joukkoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinnille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin."*

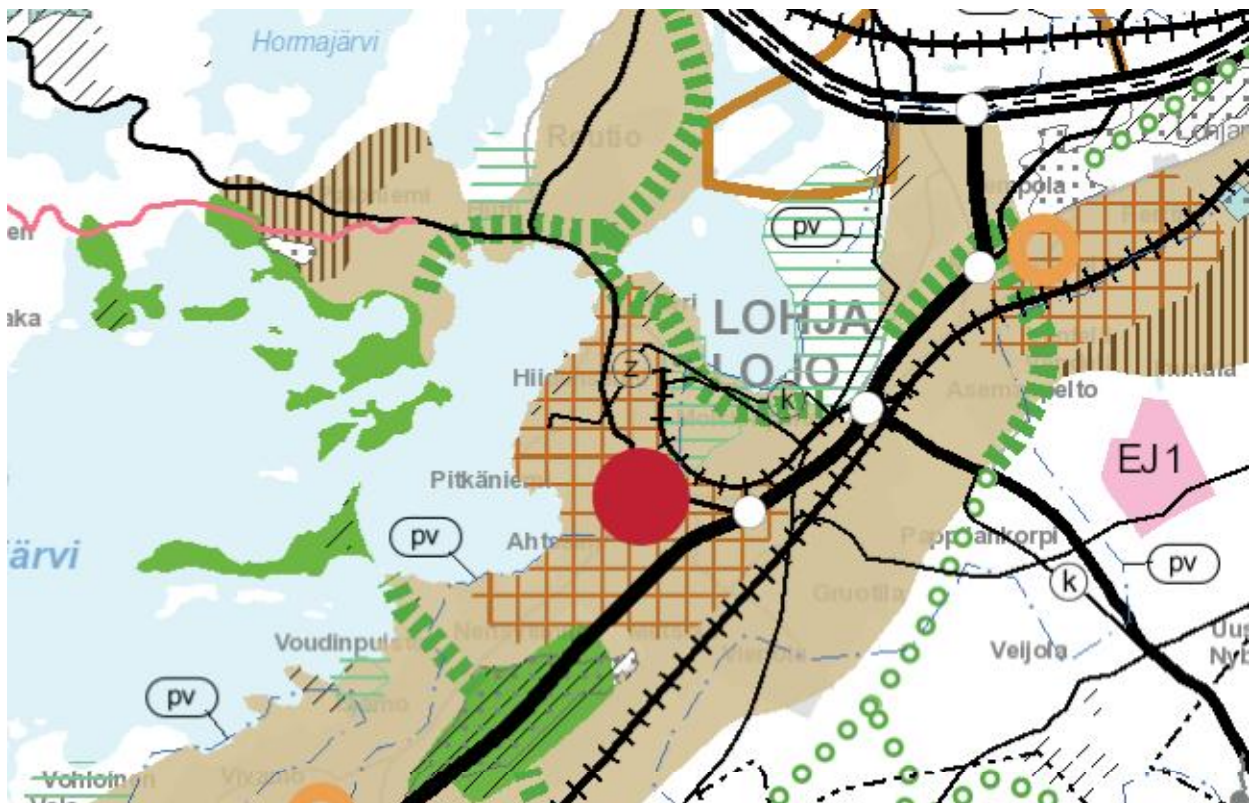
"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös osittain tai kokonaan keskustatoimintojen kohdemerkinnän alle jäävillä alueilla ja kohteissa."

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa Lohjan keskustan alueella. *"Lohjan keskusta on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikennedyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä."*

1 LÄHTÖKOHDAT



Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä



Ote maankäytön rakenne 2013-37

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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

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

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

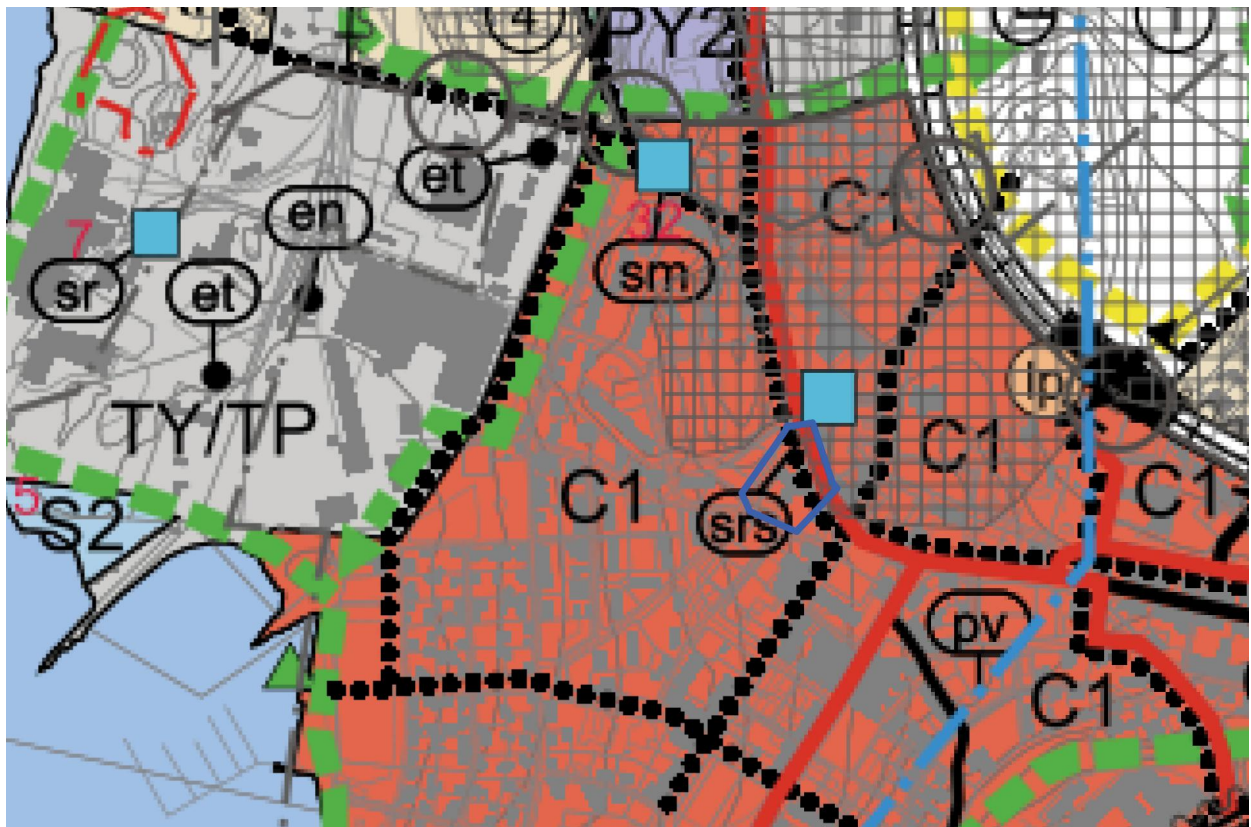
Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat ydinkeskusta ja ne lähiympäristön alueet. Lohjan kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymä keskustan osayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY).
"Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille."

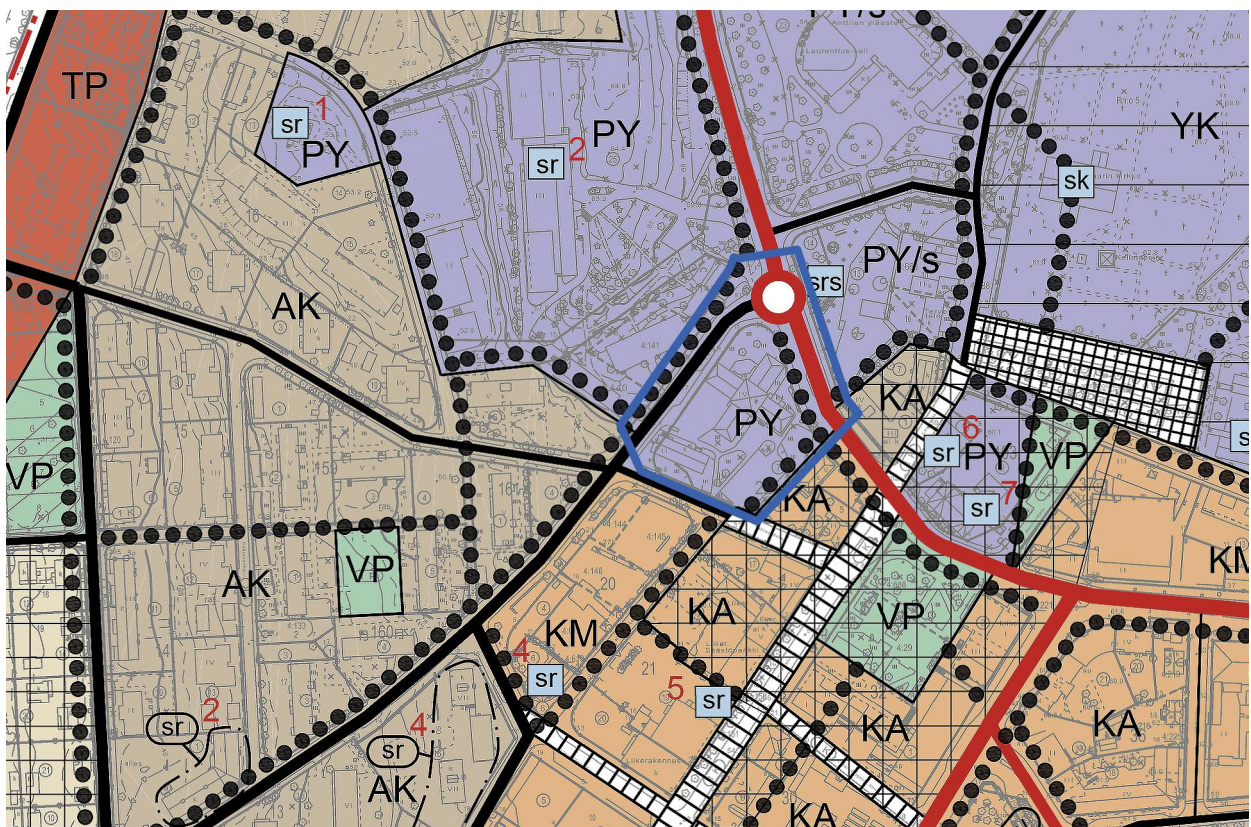
Karstuntie on keskustan osayleiskaavassa pääkatu ja joukkoliikennepainotteinen katu, jonka yhteyteen on osoitettu kiertoliittymä nykyiseen Karstuntien ja Paikkarinkadun risteykseen. Paikkarinkatu on merkitty pääkokoojakaduksi.

Kaava-alueelle on osoitettu useampi kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Reitit kulkevat Karstuntien ja Paikkarinkadun suuntaisesti sekä kaupungintalon itäpuolelta.

1 LÄHTÖKOHDAT



Ote taajamaosayleiskaavasta

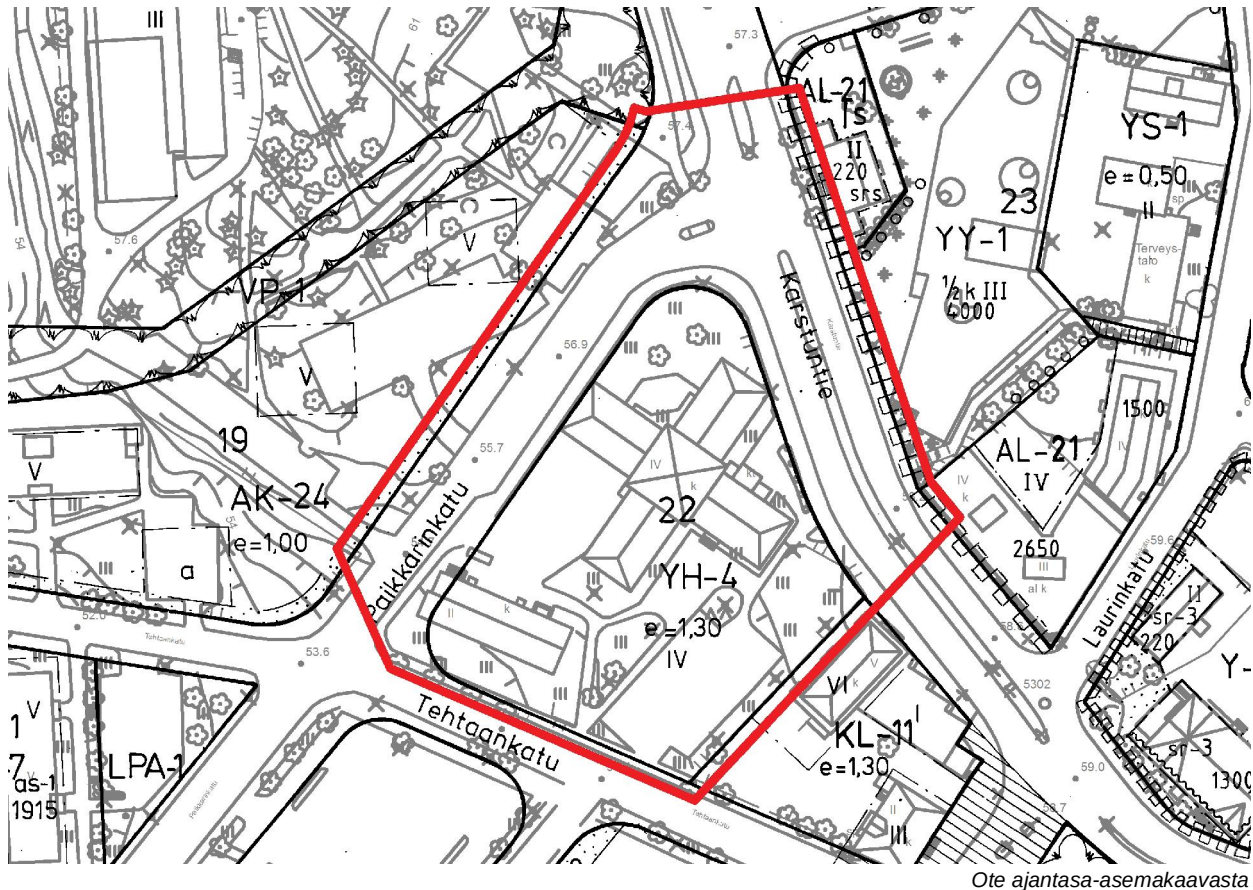


Ote keskustan osayleiskaavasta

1 LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaavat on hyväksytty 18.10.1977 ja 17.6.1980. Kaavaan kuuluva korttelin 22 osa on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jonka tehokkuus on $e=1,3$ ja kerrosluku IV. Autopaikkoja on osoitettava yksi autopaikka 60 m² kerrosalaa.
Paikkarinkatu ja Karstuntie ovat katualuetta. Ns. Sivistystalo on osin Paikkarinkadun katualueella.



RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys (Trafix 2011)
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström, 2008)
- Taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys 2012

TAVOITTEET

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

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on mahdollistaa Karstukiertoliittymän toteutuminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. kaupunkikuvaan ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiin.

Taajamaosayleiskaavan mukaisesti yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kiertoliittymän suunnittelussa ja sijoituksessa tulee huomioida, että Paikkarinkadun ja Karstuntien risteysalueen pohjoispuolella sijaitsevan Luoman talon ja tulevan kiertoliittymän välille jää riittävästi tilaa.

Lohjan keskustan osayleiskaavan laadintaan liittyen vuonna 2011 laadittiin osayleiskaavan liikenneselvitys, jossa määriteltiin keskustan liikenneverkon parantamisen hankkeet ja vaiheistus. Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys ohjaa asemakaavan muutoksen yksityiskohtaisempaa liikenne- ja katuverkon suunnittelua. Karstuntien ja Paikkarinkadun katualueen leveyden tulee olla riittävä kiertoliittymän toteuttamiseen sekä kevyen liikenteen pääväylän toteuttamiseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee arvioida arvokkaiden rakennusten suojelun tarve.

Uudelleen nähtävilläolleen Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin (8 kpl) ja muistutuksiin (5 kpl) on annettu vastineet niiltä osin kuin ne koskevat ko. osaa korttelista 22 ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun edetessä em. lausuntoihin ja muistutuksiin annetaan uudelleen vastineet Nahkurintorin kaavaa koskevilta osin.

Saadut lausunnot ja muistutukset on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty joitakin tarkennuksia, jotka koskevat asemakaavamääräyksiä ja korttelialueen laajuutta. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, ja kaupungin teknistä toimea on kuultu asiassa.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Nahkurintorin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedotettiin tammikuussa 2012. Nahkurintorin asemakaavan muutosluonnos sekä valmisteluvaiheen aineisto hyväksyttiin ympäristölautakunnassa huhtikuussa 2013. Kaava-alue käsitti 1. kaupunginosa Anttilan korttelit 20 ja 21 sekä niihin liittyviä katualueita.

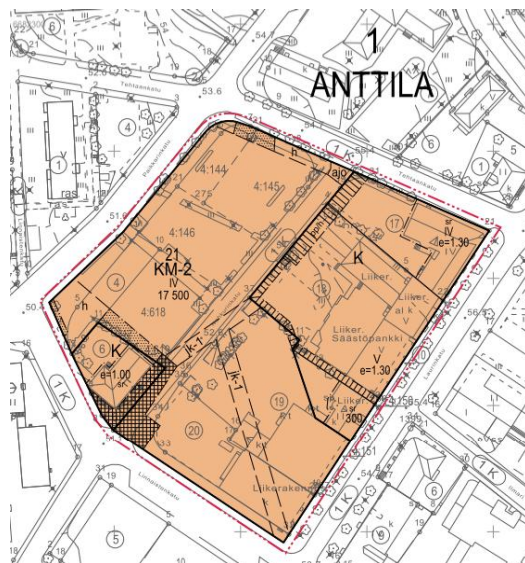
Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotus oli ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä MRA 27 § mukaisesti vuonna 2012, jonka jälkeen asemakaavan muutosehdotukseen liitettiin keskustan katuverkon yleissuunnitelman luonnoksen valmistuttua uusia katu- ja korttelialueita mm. osia Tehtaankadusta, Karstuntiestä, Paikkarinkadusta, kortteli 19 ja osat kortteleista 22 (kaupungintalon kiinteistö) ja 161.

Em. laajennettu Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotus on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä MRA 32 § mukaisesti 21.3.-19.4.2013.

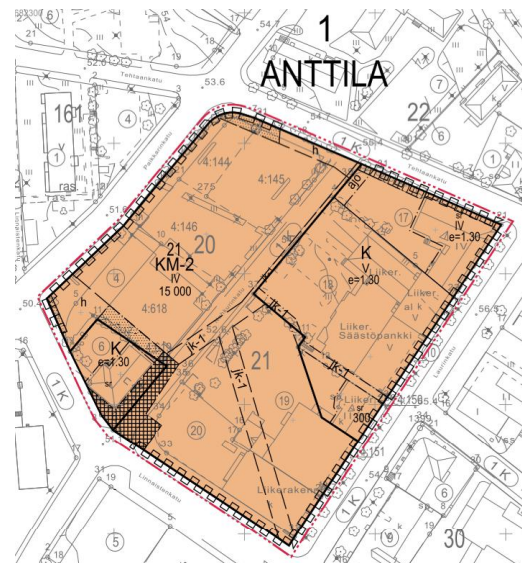
Nahkurintorin asemakaavamuutoksen (L1) valmistuminen riippuu kauppakeskuksen toteutumisen varmistumisesta. Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2015-2017 Karstuntien kiertoliittymää ja lukion rinteiden yleistä pysäköintialuetta (korttelissa 19) koskeva asemakaavan muutosehdotus on erotettu Nahkurintorin kaavasta omaksi kaavakseen Karstuntien kiertoliittymä L45, jonka päätavoitteena on kiertoliittymän toteutuminen.

Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 so. hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.

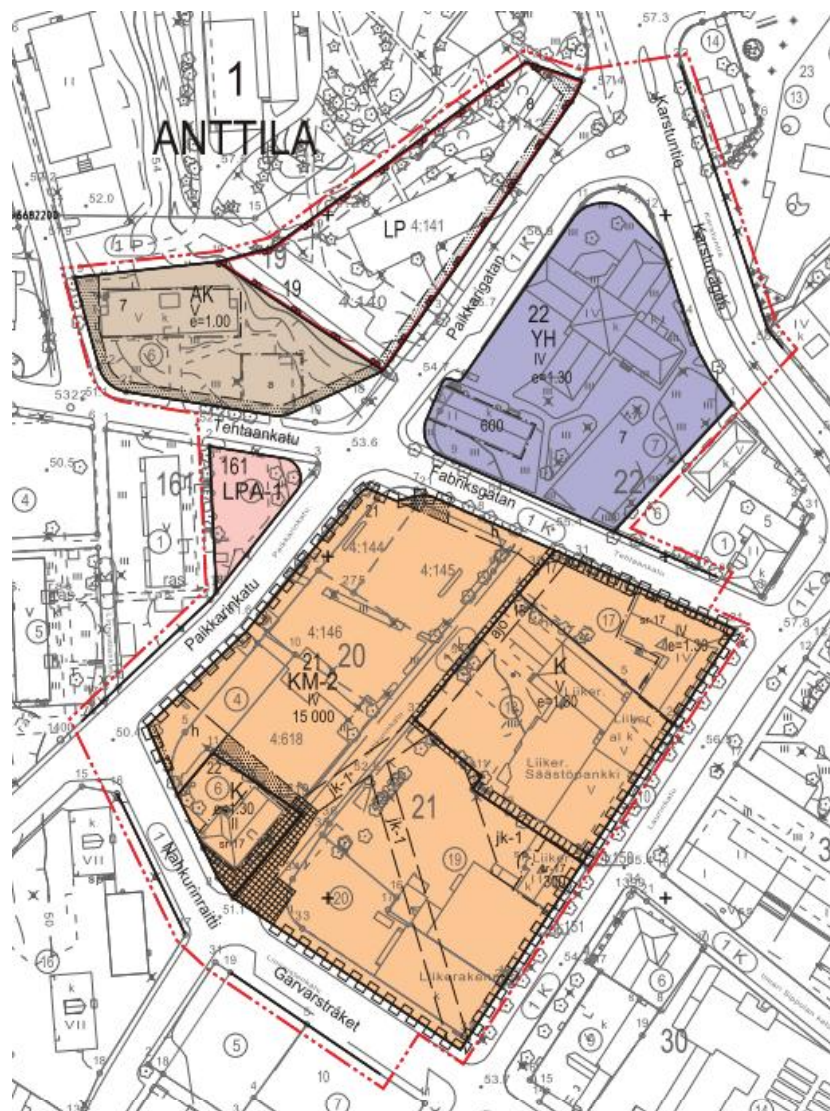
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Asemakaavan muutosluonnos



Asemakaavan muutosehdotus



Asemakaavan uudelleen nähtävillä ollut muutosehdotus

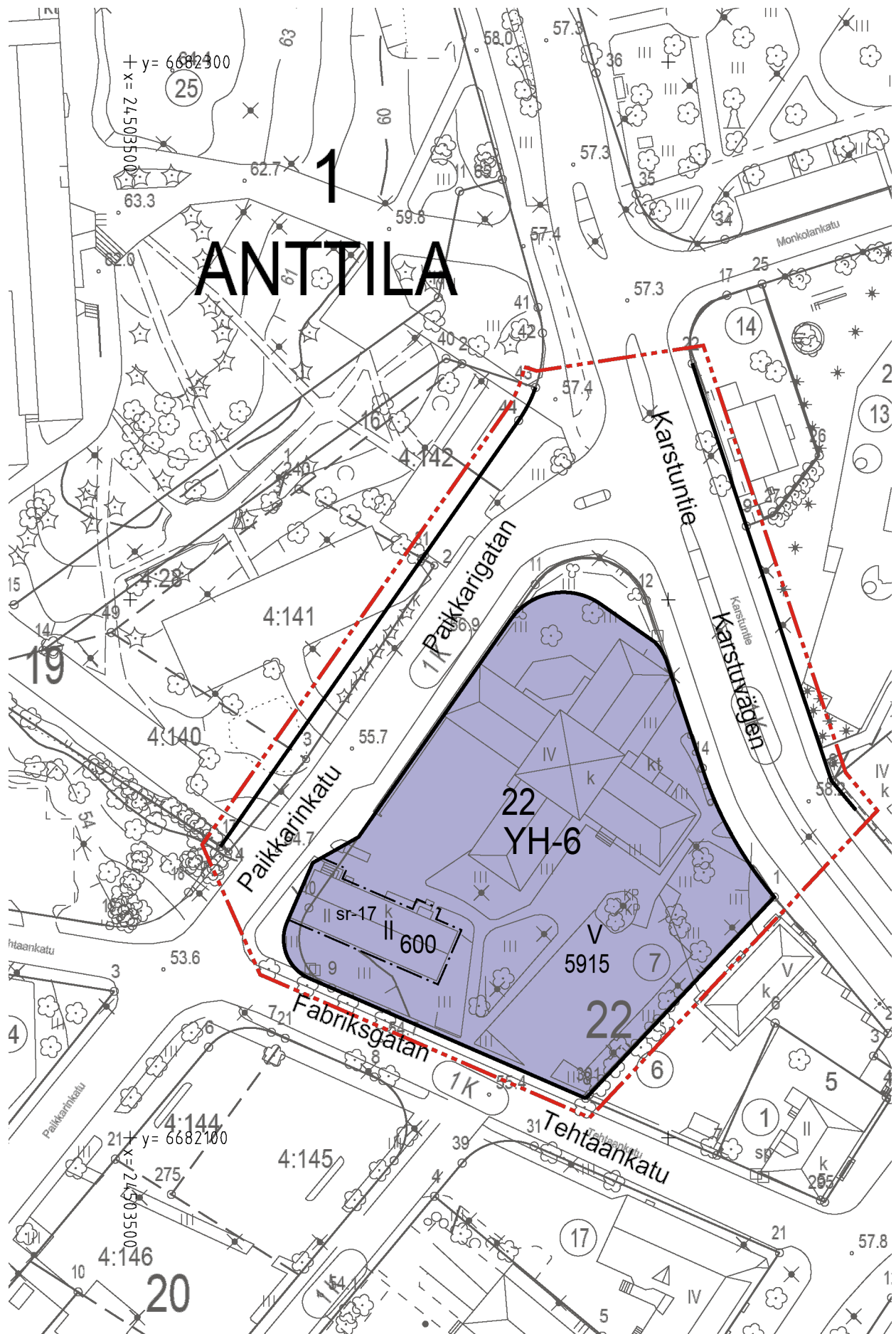
EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotukseen liitettiin uusia katu- ja korttelialueita mm. osia Tehtaankadusta, Karstuntiestä, Paikkarinkadust, kortteli 19 ja osat kortteleista 22 ja 161. Nahkurintorin asemakaavan muutosalueen käyttötarkoitukset ovat asuinkerrostalojen-, hallinto- ja virastorakennusten-, liike- ja toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueet. Kaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa kauppa- ja palvelukeskuksen rakentaminen sekä mahdollistaa kiertoliittymien toteutuminen.

Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 so. hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.

Uudelleen nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen nähden asemakaavan on tehty joitakin tarkennuksia, jotka koskevat asemakaavamääräyksiä ja korttelialueen laajuutta.

- Ns. sivistystalo on suojeltu sr-merkinnällä.
- autopaikka määrettä on väljennetty 70 ap/kem2.
- korttelialuetta on pienennetty tulevan kiertoliittymän puolelta.
- rakennusoikeuden määrittelyä on tarkennettu
- kerrosluku on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta.



LOHJA

L45 KARSTUNTIE KIERTOLIITTYMÄ, ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa Anttila, korttelin 22 osan ja katualueiden asemakaavan muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 22 osa ja katualuetta.

LOJO

L45 KARSTUVÄGENS RONDELL, ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplanen för stadsdel 1, Anttila, en del av kvarter 22 samt gatuområde. Med ändringen bildas stadsdel 1, Anttila, en del av kvarter 22 och gatuområde.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YH-6

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on osoitettava yksi autopaikka 70 m² kerrosalaa kohti. Osa autopaikoista voidaan osoittaa kohtuulliselta etäisyydeltä lähitonteilla, -korteileissa tai -alueilla.

Kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus.

Antalet bilplatser som ska anvisas är 1 per 70 m² våningsyta. En del av bilplatserna kan anvisas på rimligt avstånd på de närmaste granntomterna, kvarteren och områdena.



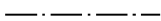
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunodelsnummer.

ANTTI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunodel.

22

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Karstuntie

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.

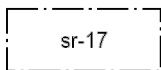
Byggnadsyta.



Katu.



Gata.



Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja ja kattomuotoa ei saa muuttaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen ennallistavat kunnostustoimenpiteet ovat suositeltavia.

Byggnad som skall skyddas.

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasader och takform får inte ändras så, att dess kulturhistoriska värde minskar. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten om renoverings- och ombyggnadsarbeten. Restaurerande åtgärder i byggnaden är tillrädliga.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Lohja

1. kaupunginosa Anttila, korttelin 22 osan ja katualueiden asemakaavan muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 22 osa ja katualuetta.

Lojo

Ändring av detaljplanen för stadsdel 1, Anttila, en del av kvarter 22 samt gatuområde. Med ändringen bildas stadsdel 1, Anttila, en del av kvarter 22 och gatuområde.

Valmistelija/Beredare

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
KLi

Anitta Ojanen
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA
Planläggningsarkitekt

Kaisa Långström
Kaavasuunnittelija
Planeplanerare

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäälikkö
Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskarten uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutinen
Kaupungeingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	14.10.2015 § 117
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	05.10.2015 § 363
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	22.09.2015 § 104
Ehdotus uudelleen nähtävillä/Förslaget är framlagt på nytt	21.3.-19.4.2013 MRA 32§
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	4.3.2013 § 64
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	26.2.2013 § 10
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	1.-30.10.2012 MRA 27§
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	24.9.2012 § 279
Ympäristölautakunta/Miljönämnden	13.9.2012 § 177
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	23.4.-22.5.2012 MRA 30§
Ympäristölautakunta/Miljönämnden	12.4.2012 § 71
Ympäristölautakunta/Miljönämnden	19.1.2012 § 9
Rev.	Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	22.09.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	LOJO STAD Miljösektorn Planläggning
L45	

ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä ratkaisulla hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta YH muodostuu noin 4933 m² ja katualuetta noin 4529 m². Korttelialueen rakennusoikeuden määrä 6515 kem² pysyy ennallaan.

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin ydinkeskustassa, palveluiden välittömässä läheisyydessä.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen lisää liikenneturvallisuutta. Kaavalla mahdollistetaan arvokkaan rakennuksen säilyminen.

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu 1. kaupunginosan Anttila, osa korttelia 22 ja katualuetta. Kaava-alueen koko on noin 9462 m².

Korttelialueet

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on osoitettava yksi autopaikka 70 m² kerrosalaa kohti. Osa autopaikoista voidaan osoittaa kohtuulliselta etäisyydeltä lähitonteilla, -kortteleista tai -alueilla.

Muut alueet

Katualuetta muodostuu noin 4529 m².

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lohjan olosuhteissa kaava-alue on vilkkaasti liikennöity. Asemakaavan muutos mahdollistaa kiertoliittymän toteutumisen, mikä lisää liikenneturvallisuutta ja -toimivuutta.

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta ja kaavamerkinnot ja -määräykset liitteenä.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan säilymisen.
- mahdollistaa alueen rakennushistoriallisten arvojen säilymisen.
- parantaa liikenteen toimivuutta.
- edellyttää katujen rakentamista.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa kiertoliittymän lähiympäristön puistomaisen julkisen tilan kehittämisen osana Lohjan kulttuurikeskustaa.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- vaatii katujen risteysalueen uudelleen rakentamista.

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa liikenneturvallisuutta.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualue on valmis toteuttamiseen, ja toteuttamista koskevat päätökset tehdään, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Lohjan kaupungin kunnallistekniikka laatii suunnittelualueelle katusuunnitelman. Katusuunnitelman tultua voimaan se on mahdollista toteuttaa teknisen toimen vuosittain laatiman investointiohjelman mukaisesti.

Teknisen toimen vuoden 2015 talousarvion investointien käyttösuunnitelmassa keskusta-alueen katujen parantamisella on varattu rahaa vuosille 2015-17.

Lohjalla 22.9.2015

Ympäristötoimi, Kaavoitus

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

Kaisa Långström, kaavasunnittelija

Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	19.10.2015
Kaavan nimi	L45 Karstuntien kiertoliittymä		
Hyväksymispvm	14.10.2015	Ehdotuspvm	20.03.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2012
Hyväksymispykälä	117	Kunnan kaavatunnus	444_14102015
Generoitu kaavatunnus	444V141015A117		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9462	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9462

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9462	100,0	6515	0,69	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4933	52,1	6515	1,32	-0,0079	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4529	47,9	0		0,0079	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	600	1	600

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,9462	100,0	6515	0,69	0,0000	0
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens	0,4933	52,1	6515	1,32	-0,0079	0
YH	0,4933	100,0	6515	1,32	-0,0079	0
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens	0,4529	47,9	0		0,0079	0
Kadut	0,4529	100,0	0		0,0079	0
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteens	1	600	1	600
Asemakaava	1	600	1	600



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | 22.9.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L45 KARSTUNTIE KIERTOLIITTYMÄ
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELIN 22 OSAN JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
[ymparistotoimi\(a\)lohja](mailto:ymparistotoimi(a)lohja)
[etunimi.sukunimi\(a\)lohja](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja)

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 3744419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT/PALAUTE

Tämän kaavan valmistelijana toimii Anitta Ojanen ja Kaisa Långström. Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ota ensisijaisesti yhteyttä kaavan valmistelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
Kaavajärjestelmä	11

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttila, korttelin 22 osan ja katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Kehittämisen- ja elinkeinojaosto hyväksyi 11.10.2010 (§65) suunnitteluvarauksen Nahkurintorin alueelle kahdeksi vuodeksi NCC Property Development Oy:lle.

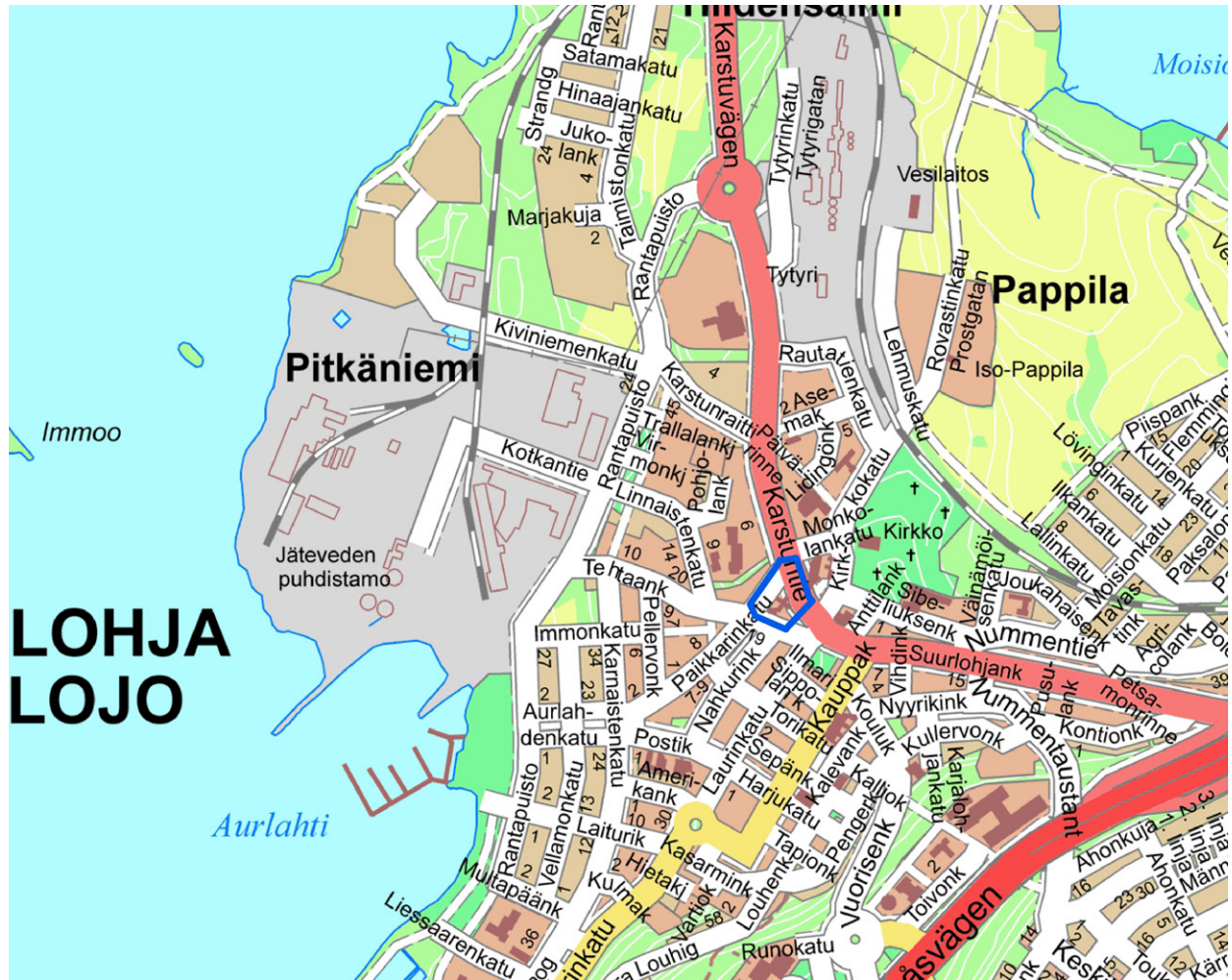
Nahkurintorin asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 31.1.2012.

Suunnitteluvarausta on jatkettu vuoden 2015 loppuun. Nahkurintorin asemakaavamuutoksen valmistuminen riippuu kauppakeskuksen toteutumisen varmistumisesta. Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2015-2017 Karstuntien kiertoliittymää ja lukion rinteiden yleistä pysäköintialuetta (korttelissa 19) koskeva asemakaavan muutos on erotettu Nahkurintorin kaavasta omaksi kaavakseen Karstuntien kiertoliittymä L45, jonka päätavoitteena on kiertoliittymän toteutuminen.

Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 so. hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta YH (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Alueelle ei kohdistu suunnitteluvarausta.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa. Alueeseen sisältyy osa korttelista 22 ja osa Paikkarinkadusta ja Karstuntiestä sekä Karstuntien ja Paikkarinkadun risteysalue. Suunnittelualueella sijaitsee Lohjan kaupungintalo Monkola, ns. sivistystalo sekä rakennusten piha- ja pysäköintialueet.



Kaava-alueen raja- ja opaskartalla

TAVOITTEET

KAAVAMUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutoksen päätavoitteena on mahdollistaa Karstuntien kiertoliittymän toteutuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkot 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 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu seutukeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-20137 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa Lohjan keskustan alueella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

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

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C1).

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat ydinkeskusta ja ne lähiympäristön alueet. Lohjan kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymä keskustan osayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Kaava-alueelle on osoitettu useampi kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Reitit kulkevat Karstuntie ja Paikkarinkadun suuntaisesti sekä kaupungintalon itäpuolelta.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaavat on hyväksytty 18.10.1977 ja 17.6.1980. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen tehokkuus on 1,3 ja kerrosluku IV.

Paikkarinkatu ja Karstuntie on katualuetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

MUUT SUUNNITELMAT

- Keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 2011

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

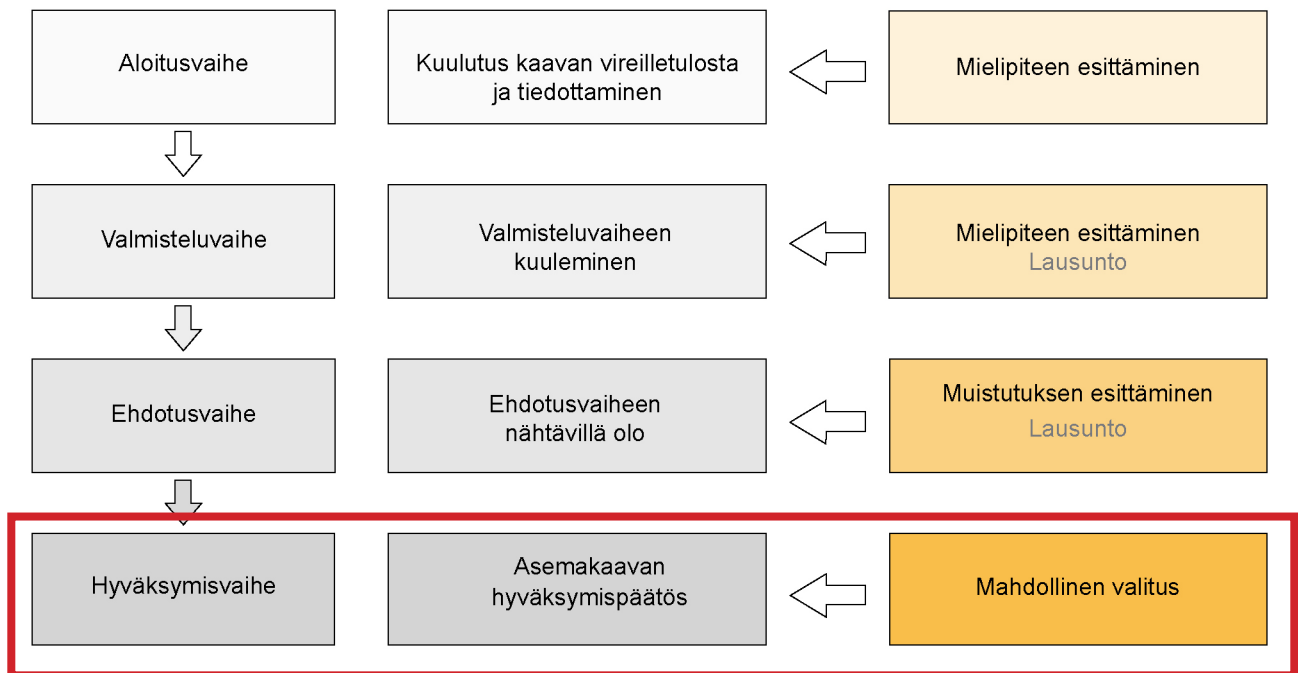
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen (L45) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- liikenneturvallisuus ja kulttuuriympäristö

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Caruna Oy, Lohjan Energiahuolto Oy LOHER, DNA Palvelut Oy, Lohjan Yrittäjät ry, Lohcase ry, Länsi-Uudenmaan Kauppakamari ry, Novago Yrityskehitys Oy.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUSVAIHE

Nahkurintorin (L1) osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitettiin 19.1.2012 tiedoksi ympäristölautakunnalle, joka päätti asettaa kaavan vireille. Nahkurintorin asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 31.1.2012 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta asetettiin kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistiin Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Ympäristölautakunta päätti hyväksyä 12.4.2012 § 71 Nahkurintorin (L1) asemakaavan muutosuonnoksen sekä muun valmisteluvaiheen aineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetettiin kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistiin Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Nahkurintorin asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetettiin nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen 30 päivän ajaksi 23.4 -22.5.2012. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Palaute pyydettiin ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelukeskukseen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistosta pyydettiin lausunnot. (MRL 62§, 63§, MRA 30§, 32§)

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Nahkurintorin asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella tarpeellisilta osin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus asetettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 24.9.2012 § 279 julkisesti nähtäville (MRL 65§ ja MRA 27§) 30:n päivän ajaksi. Tästä kuulutettiin Länsi-Uusimaa-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 1.-30.10.2012 Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Osallisten oli mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

EHDOTUSVAIHE UUELLEEN NÄHTÄVILLE

Nahkurintorin asemakaavan muutosta laajennettiin. Kaupunginhallitus hyväksyi vastineet esitettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä hyväksyi Nahkurintorin asemakaavan laajennetun muutosehdotuksen asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 4.3.2013 § 64.

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä 21.3-19.4.2013. Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

HYVÄKSYMISVAIHE

Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia. Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutos on erotettu Nahkurintorin kaavasta omaksi kaavakseen.

Nahkurintorin asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet niiltä osin kuin ne koskevat Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvää osaa korttelista 22 ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.

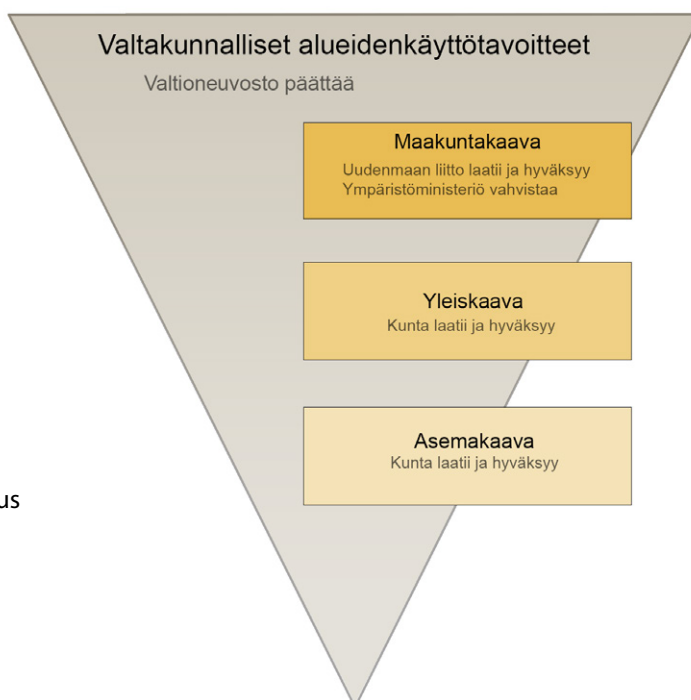
Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, ja kaupungin teknistä toimea on kuultu asiassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee Karstuntien kiertoliittymän asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).

KAAVAJÄRJESTELMÄ

YHTEYDENOTOT:
Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus



Uudelleen nähtävilläolleesta Nahkurintorin L1 asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet niiltä osin kuin ne koskevat Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvää osaa korttelista 22 ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.

Nahkurintorin L1 asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun edetessä em. lausuntoihin ja muistutuksiin annetaan uudelleen vastineet Nahkurintorin kaavaa koskevilta osin.

L1, Anttilan kaupunginosan kortteleiden 19, 20, 21 sekä korttelinosien 22 ja 161 asemakaavan muutos (Nahkurintori)

Asemakaavan muutosehdotus uudelleen nähtävillä 21.3.-19.4.2013 (MRA 32§)

Lausuntopyynnöt

Uudenmaan Ely-keskus
Uudenmaan liitto
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Fortum Sähkön siirto Oy
Lohjan Energiahuolto Loher
DNA Palvelut Oy
Lohjan Yrittäjät ry
Lohcase ry
Länsi-Uudenmaan kauppakamari ry
Novago Yrityskehitys Oy
Ympäristönsuojelu
Sivistystoimi
Terveysvalvonta
Kiinteistö- ja kartastotoimi
Rakennusvalvonta
Tekninen toimi, kunnallistekniikka
Lohjan museo
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 22.9.2015

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (19.4.2013)

Todetaan, että asemakaavaehdotus on vahvistetun maakuntakaavan, hyväksytyn 2. vaihemaakuntakaavan ja valtuuston hyväksymän yleiskaavan mukainen. Kaava tukee keskusta-alueiden tiivistämistä ja kaupan suuryksiköiden sijoittamista keskustoihin. Liikenteen osalta Elyn antama lausunto on huomioitu.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset on suojeltu asianmukaisin suojelumerkinnoin ja -määräyksin korttelin 21 liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Tunnetun arkkitehti Eric von Ungern-Sternbergin suunnittelema ns. sivistystalolla (korttelissa 22) on todettu olevan merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja Lohjan rakennusinventoinnissa sekä kaavaselostuksessa. Rakennus- alalla tapahtuva (passiivinen) suojelu ei ole riittävä keino suojelutavoitteiden täyttymiseksi, ja rakennukselle tulee osoittaa sr-merkintä ja -määräys sen suojelemiseksi.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Toimenpiteet:*

Korttelissa 22 sijaitsevalle ns. Sivistystalon rakennusalueelle osoitetaan suojelumerkintä sr-17 ja määräys Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja ja katto-

muotoa ei saa muuttaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen ennallistavat kunnostustoimenpiteet ovat suositeltavia.

Uudenmaan liitto 22.4.2013

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 4.4.2013

Maakuntamuseon aikaisemmissa lausunnoissaan esittämät kommentit on otettu huomioon riittävällä tavalla. Suunnittelualueetta on laajennettu myös osaan korttelia 22, ja osoitteessa Tehtaankatu 26 sijaitsevalla vuonna 1951 valmistuneella arkkitehti Eric von Ungern-Sternbergin suunnittelemana Lohjan kunnantalon asuntolasiivellä / virkailijarakennuksella on sekä arkkitehtonista että paikallishistoriallista arvoa. Rakennukselle tulee osoittaa sr-merkintä ja –määräys.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Toimenpiteet:*

Korttelissa 22 sijaitsevalle ns. Sivistystalon rakennusalueelle osoitetaan suojelumerkintä sr-17 ja määräys Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuja ja katto-muotoa ei saa muuttaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennuksen ennallistavat kunnostustoimenpiteet ovat suositeltavia.

Fortum Sähkönsiirto Oy (10.4.2013)

Alueelle on rakennettava uusi muuntamo, ensisijaisesti puistomuuntamo. Mikäli puistomuuntamolle ei löydy sopivaa paikkaa, suunnittelussa on varauduttava muuntamon sijoittamiseen rakennettaviin kiinteistöihin, maan tasoon huollettavuuden ja käytettävyyden vuoksi. Lausunnon liitteenä on alueen yleissuunnitelma keskijänniteverkon osalta sekä nykyinen sähkönjakeluverkko. Kaava-alueen rakennustyöt voivat aiheuttaa jakeluverkon siirtotarpeita ja osa pienjännitekaapeleista jää tarpeettomiksi. Siirtotarpeet ja liittymäjärjestelyt selviävät suunnittelun edetessä.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Ympäristö- ja rakennuslautakunta (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta yhteisesti) 2.5.2013

Listatekstissä todetaan, että kaavatyön aikana on selvinnyt, että Nahkurinraitin (nykyinen Linnaistenkatu) eteläpuolella kaava-alueeseen rajoittuvissa rakennuksissa on myös puupaaluperustuksia. Niiden tulisi olla pohjaveden peittämiä, jotta puupaalut säilyisivät kunnossa. Tämä tulee huomioida kaavassa.

Lausunto: Pohjaveden pinnan korkeustasot on selvitettävä ennen rakentamista ja varmistettava, että rakentaminen ei aiheuta haitallisia pohjaveden korkeuden muutoksia. Rakentamisen edellytyksenä tulee olla myös pohjaveden pinnan tason seuraaminen.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Suunnittelualue ei sijaitse yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

Lohjan Ympäristöterveyspalvelut 19.3.2013

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry (19.4.2013)

Yhdistykseltä on pyydetty lausunto, mutta yhdistystä ei ole mainittu kaavaselostuksessa tahona, joilta pyydetään lausunto.

Tavoitteet: Tavoite kauppa- ja palvelukeskuksen rakentamiseksi on ylimitoitettu ja turha Lohjan kokoiseen kaupunkiin. Liiketilaa on nytkin tyhjiään lähes 10 % katutason liiketiloista. Keskustassa on havaittavissa tietynlaisia kurjistumista indikaattorina liian pienestä asiakasmäärästä tarjontaan nähden. Kansainvälisenä trendinä on kivijalkamyymälöiden suosiminen kauppakeskusten sijaan. Esitetyt sr-merkinnät ovat paikallaan, mutta Nahkurinkadun käyttäminen rakentamiseen on huono ajatus, koska se estää Laurinkadun kirkon puoleisen pää muuttamisen joskus kävelykaduksi.

Kaupunkikuva, toiminnallisuus ja turvallisuus: Ehdotus on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti heikko. Kauppakeskuksen esisuunnitelmat ovat huonosti kaupunkiympäristöön sopivia ja erityisesti Paikkarinkadun julkisivu muistuttaa sulkeutuneisuudessaan varastojulkisivua. Muoto, koko, materiaalit ja väritys poikkeavat ympäristöstä. Kattopaikoitus näkyy ympäröiviin kerrostaloihin ja pilaa näkymiä. Ylimitoitettu kauppakeskus johtaa kivijalkamyymälöiden tyhjenemiseen. Kauppakeskus katkaisee olemassaolevia kevyen liikenteen yhteyksiä mm. Laurinkadulta ja Nahkurinkadulta. Oikoreitti Laurinkadulta Säästöpankin ja Sundmanin talon välistä Paikkarinkadulle poistuu, mikä on heikennys erityisesti lähialueen kerrostaloissa asuville vanhuksille. Kauppakeskuksen sisäänkäynnit on sijoitettu sivukujille, mitä voidaan pitää turvallisuusongelmana.

Kaava-alue: Kaava-alue on rajattu väkijäisesti, koska se on ns. hankekaava, vaikka siihen on liitetty lähikortteleita. Keskustan osayleiskaavan pitää tulla voimaan ennen asemakaavoitusta.

Vuorovaikutus ja selvitykset: Kaavoitusprosessi on alkanut julkisuudelta piilossa jo vuonna 2006. Suunnitteluvuorovaikutuksen käyttäminen kaupungin omistamilla mailla on kyseenalaista. Lausuntolista on koko kaavaproessin ajan ollut puutteellinen. Lohjan asukas-yhdistyksiltä, kylätoimikunnilta eikä lähellä olevilta asunto-osakeyhtiöiltä ei ole kysytty mitään. Suurin osa laadituista selvityksistä on vanhentuneita. Vuonna 2006 laaditun kaupallisen selvityksen lähtökohtatilanne on vanhentunut ja katutason vapaana olevien liiketilojen määrä on muuttunut oleellisesti, vuonna 2006 1 % nyt 10 %. Alueen pohjavesiasia on selvitettävä, jotta rakentamiselle ei muuteta pohjavesiolosuhteita. Alue ei ole maakuntakaavan mukaiselle pohjavesialueella, mutta kuten kaavaselostuksessa todetaan korttelissa 21 pohjavesi on korkealla.

Vaatus ja ehdotus: Kaavan laatiminen on pysäytettävä ja suunnitteluvuorovaikutus on peruttava. Laurinkadun yksikerroksiset liikerakennukset ovat korvattavissa nykyistä paremmilla kaupunkikuvaa parantavilla ratkaisulla. Nahkurintori on hyvä sellaisenaan, koska keskustassa tarvitaan alueita tapahtumien järjestämiseen. Jos aluetta on rakennettava, niin alueella voisi olla kysyntää tehokkaasti rakennetulle trendikkäälle townhouse-tyypiselle asuinrakentamiselle, jossa 1. kerros voi olla tarpeen mukaan joko asumis- tai liiketilaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.

Aiheuttaa toimenpiteen siltä osin, että yhdistys lisää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tahoihin, joilta pyydetään lausunto.

*Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asema-
kaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laaditta-
essa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista sääde-
tään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei
toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ot-
taa huomioon asemakaavoja laadittaessa.*

*Kaavaprosessin osalliset on esitetty asemakaavamuutoksen ympäristölautakunnan 19.1.2012
hyväksymässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Lausuntojen antajalistaa ei ole aiem-
missa kaavavaiheissa pyydetty laajennettavaksi. Kaavaprosessiin vaiheet on kuulutettu
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Aukasyhdistyksillä ja kylätoimikunnilla on ollut mah-
dollisuus esittää mielipiteensä ja antaa muistutuksia kaavasta. Kaava-alueen rajanaapureita
on tiedotettu kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelu-, ehdo-
tus- että 2. ehdotusvaiheessa. Asunto-osaakeyhtiöissä tiedotus kulkee yleensä taloyhtiön isän-
nöitsijän kautta taloyhtiön hallitukselle.*

*Nyt käsittelyyn valmisteltu Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on
rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22
(kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä.
Kaava-alue on tarkoituksenmukainen. Ko. alueeseen ei kohdistu suunnitteluvarausta. Nahku-
rintorin asemakaavan muutosehdotuksesta erotetusta Karstuntien kiertoliittymän asemakaa-
van muutosehdotuksesta on laadittu kaavaselostus, johon sisältyy myös osallistumis- ja arvi-
ointisuunnitelma.*

Suunnittelualue ei sijaitse yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

Tekninen toimi / kunnallistekniikka 22.4.2013

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu liikenteen yleissuunnitelma, jossa on tarkasteltu asemakaavan
muutosehdotuksen vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon. Yleissuunnitelman mukaan on tarkoitus toteuttaa
kiertoliittymät Paikkarinkadun ja Tehtaankadun liittymään sekä Paikkarinkadun ja Karstuntien liittymään. Li-
säksi on tarkasteltu Paikkarinkadun ja lukion välisen LP-alueen toteuttamismahdollisuuksia kaksitasoratkai-
suna. Laadittujen suunnitelmien perusteella asemakaavan hyväksymiselle ei ole esteitä liikenteen järjestämi-
sen kannalta.

Nahkurintorin alueen rakentuminen edellyttää ympäröivien katujen saneerausta alueen toteutuksen edellyttä-
mässä aikataulussa. Katujen osalta tullaan laatimaan katusuunnitelmat MRL:n mukaisesti.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 22.9.2015

Lohjan Vuokra-asunnot Oy 19.3.2013

Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistö osoitteessa Linnaistenkatu 6 (Karhutornit) on perustettu puupaaluille.
Puupaalujen kantokyvyn varmistamiseksi alueen pohjaveden pinnan tulee säilyä paalujen yläpinnan yläpuo-
lella. Pohjaveden pinta ei saa laskea aluetta rakennettaessa.

Yhtiö on toimittanut Lohjan kaupungille Linnaistenkatu 6:n pohjatutkimus- ja puupaalutarkastelun mitatuin
pohjaveden korkeustiedoin.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto ei kohdennu Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Asunto Oy Linnaistenkuja, Linnaistenkatu 5, 11.4.2013

Toistetaan 1. kerran nähtävilläolleen ehdotukseen annettu muistutus samansisältöisenä.

Kauppakeskuksen liikenteenohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Paikkarinkadun liikennemäärien lisääntyessä oleellisesti. Kauppakeskuksen huoltoajon vaikutus Paikkarinkadun ja Linnaistenkadun liikenteeseen tulee huomioida. Melu- ja pakokaasuhaitta lisääntyy merkittävästi yöaikaan varsinkin, mikäli huoltoajoneuvot joutuvat odottelemaan vuoroaan Paikkarinkadulla tai Paikkarinkadun ja Linnaistenkadun risteysalueella kauppakeskuksen huoltopihaan pääsemiseksi.

Kauppakeskuksen Paikkarinkadun puoleisen julkisivun suunnitteluun ja materiaalivalintoihin on kiinnitettävä huomiota liian massiivisen näköisten julkisivujen välttämiseksi ja jotta taloyhtiöstä avautuvat näkymät eivät vaikuta asumisviihtyvyyteen. Taloyhtiön parkkipaikkaa ei tule käyttää rakentamisaikaiseen pysäköintiin eikä asiakaspysäköintiin.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa.

Lohjan keskustan osayleiskaavan laadintaan liittyen vuonna 2011 laadittiin osayleiskaavan liikenneselvitys, jossa määriteltiin keskustan liikenneverkon parantamisen hankkeet ja vaiheistus. Karstuntien ja Paikkarinkadun kiertoliittymä on osa em. hankeohjelmaa.

Nyt käsittelyyn valmisteltu Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Karstuntien ja Paikkarinkadun risteykseen toteutettava kiertoliittymä tulee lisäämään liikenteen sujuvuutta.

Kiinteistö Oy Lohjan Lähikulma, Laurinkatu 52, 19.4.2013

Kaavamuuotos lisäisi merkittävästi liikennemääriä Tehtaankadulla, minkä vuoksi esitetään Tehtaankadun muuttamista välillä Nahkurinkatu-Laurinkatu pihatieksi, jolla olisi ajo sallittu vain kiinteistöille. Tehtaankatu voitaisiin kaventaa ja luoda viihtyisä kävelyreitti Keskusaukiolta kauppakeskukseen. Kaavoittajan tarkoituksena on ohjata liikenne kahden ison liikenneympyrän kautta kauppakeskukseen ja sieltä pois, mikä toteutuisi, jos Tehtaankadun yläpää suljettaisiin yleiseltä liikenteeltä.

Perusteluna liikenneturvallisuus Lähikulman pihalta poistuvien autoilijoiden ja kapealla jalkakäytävällä liikkuvien jalankulkijoiden näkökulmasta sekä liikenteen ruuhkautuminen Tehtaankadun ja Laurinkadun risteyksessä, jos sallitaan ajo kauppakeskuksen ko. risteuksen kautta tai poistuvan liikenteen purkautuminen ko. risteykseen. Seisovasta ruuhkautuneesta liikenteestä Tehtaankadulta Laurinkadulle aiheutuu myös ongelmia Lähikulman rakennuksen sisäilmaan ja sitä kautta terveysriskiä henkilöstölle.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa.

Lohjan keskustan osayleiskaavan laadintaan liittyen vuonna 2011 laadittiin osayleiskaavan liikenneselvitys, jossa määriteltiin keskustan liikenneverkon parantamisen hankkeet ja vaiheistus. Karstuntien ja Paikkarinkadun kiertoliittymä on osa em. hankeohjelmaa.

Nyt käsittelyyn valmisteltu Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Karstuntien ja Paikkarinkadun risteykseen toteutettava kiertoliittymä tulee lisäämään liikenteen sujuvuutta.

Alexander Holthoer, Minna Jaskari, Markku Lehtola, Anne Kivistö, Susanna Komulainen, Eija Hasu, Ari Pihlström, Ilona Hiltunen, Markku Nordström, Leo Junno ja Minna Saario 19.4.2013

Kaupunki ei ole toimittanut selvitysaineistoon odotettujen IVA-vaikutusten (Ihmiseen kohdistuvat vaikutukset) selvitystä. Suunniteltujen pääväylien varrella sijaitsee kaksi koulua, Lohjan pääkirjasto ja päiväkot, joiden turvallisuus ja terveydelliset vaikutukset tulee arvioida.

Lohjan kaupunki on sitoutunut HINKU-hankkeeseen, tavoitteena hiilipäästöjen minimointi. Kauppakeskuksen arvioidun 3,5 miljoonan kävijän liikkumisen hiilidioksidipäästöt tulisi selvittää. Tulee tiedostaa, että kauppakeskuksessa myytävät artikkelit tuottavat elinkaarensa aikana hiilipäästöjä. Jos kaupunki kantaisi vastuuta ilmastovaikutuksista, ei kaupungin kehittämistä olisi sidottu ainoastaan kaupallisten palveluiden kehittämiseen.

Liikennemäärät, hiilidioksidi- ja muut hiukkaspäästöt sekä IVA-vaikutukset tulee selvittää välittömien vaikutusten osalta eli skenaario kauppakeskuksen valmistumisen jälkeen (Trafix Oy:n tekemän liikenneselvityksen liikennemäärät on ennustettu vuoteen 2035) ja rakennuttajan kävijämäärällä 3,5 miljoonaa/ vuosi mukaan lukien huoltoliikenteen vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa tulee osoittaa lisäksi palvelutarjonnan alueellinen kehitys, kaupallisten palveluiden saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet eri väestöryhmien kannalta, lähipalveluiden toiminta- ja kehitysmahdollisuudet, palveluiden sijainti suhteessa julkisiin palveluihin, liikenteen päästöt ja melu, elinympäristön turvallisuus, elinympäristön viihtyisyys ja kaupunkikuva.

Lähistön liike- ja asuinkiinteistöille aiheutuvien pakokaasu- ja meluhaittojen välttämiseksi kaavassa tulee määrätä, että kauppakeskuksen huoltoajo on ohjattava rakennuksen sisälle.

Kauppakeskukseen on osoitettu sisäänkäynnit vain etelästä, kaakosta ja koillisesta, ja alueen länsipuolen ikääntyvät asukkaat, palvelutalon asiakkaat ja liikuntarajoitteiset on sivuutettu. Kauppakeskukseen tulee osoittaa sisäänkäynnit joka sivulta, vähintään invahissi liikuntaesteisille. Kaavaan tulee osoittaa määräys, että alueen läpi kulkee kävelybulevardi, joka yhdistää sisäänkäynnit kaakosta, lounaasta, luoteesta sekä ns. Säästöpankin pihan puolelta.

Kauppakeskukseen suunniteltu kattopaikointi ei ole HINKU-hankkeen mukainen, kun kaupunkialueelle lisätään vettä läpäisemätöntä pinta-alaa. Laajat asfalttikentät ovat tutkimusten mukaan osasy s ilmaston lämmenemiseen. Lohjan kaavoituksessa on sitouduttu kerroskorkeuksien lisäämiseen ja ns. maisema-asumiseen. Maisemanäkymä kattopaikointialueelle ei voi olla tavoitteen mukaista kuten ei nykyinenkään paikointialue. Pysäköintialueen tulee olla katettavissa aurinkopaneelein ja hulevesien viivytys esim. kattokasvillisuudella ja/tai harmaiden vesien käyttö rakennuksessa tulee huomioida.

Kaavamääräyksissä tulee esittää vaatimukset materiaali- ja suunnitteluratkaisuille siten, että ekologinen kestävyys sekä maisema-asuminen tulee otetuksi huomioon nykyistä paremmin. Paikkarinkadun julkisivu tulee sopeuttaa paremmin kaupunkikuvaan esitettyä tiukemmin kaavamääräyksin, ja sen tulee muodostaa paikallinen, tunnistettava imago. Paikkarinkadun monotoninen ja suljettu julkisivu ei tue käsitystä miellyttävästä kävely-ympäristöstä. Kaavaa tulee tarkastella suhteessa koko keskusta-alueen kehitykseen ja liikkumistavoitteisiin kaikilla eri liikkumisvälineillä ja -nopeuksilla. Jalan liikkumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ml. liikkumisympäristön miellyttävyys ja mittakaava.

Kaupunki on toistuvasti kieltäytynyt arvioimasta kaavoituksen vaikutuksia Lohjan keskustan kaupallisiin palveluihin. Kauppakeskuksen toteutuminen tulisi vaikuttamaan haitallisesti nykyisiin kivijalkaliikkeisiin ja lisäämään tyhjiä liikekiinteistöjä keskustassa. Hanke tulee osaltaan pysäyttämään Lohjan muun kehityksen,

koska Lohjan ostovoiman kasvu ei tule vuosikymmeniin olemaan niin suurta, että kauppakeskuksen jälkeen olisi tarvetta liiketilalle.

Kaupungin tulee esittää vaikutusten arviointi suhteessa uuden liiketilan vaikutuksesta jo olemassaolevan liiketilan käyttöön. Tulee arvioida, kuinka paljon liiketilaa jää tyhjäksi, kun yrittäjät siirtyvät kauppakeskuksen tiloihin tai lopettavat toimintansa kiristyvässä kilpailussa. Myös nykyisten liiketilojen omistajille aiheutuvat haitat on arvioitava. Ilman selvityksiä kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi ei ole riittävä ja muodostaa valitusperusteen. Vrt MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.

Viitataan ympäristöministeriön kirjeeseen 4.4.2012 kunnille: Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle, luku 9a, 71b§.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa.

Lohjan keskustan osayleiskaavan laadintaan liittyen vuonna 2011 laadittiin osayleiskaavan liikenneselvitys, jossa määriteltiin keskustan liikenneverkon parantamisen hankkeet ja vaiheistus. Karstuntien ja Paikkarinkadun kiertoliittymä on osa em. hankeohjelmaa.

Muistutuksessa mainitut pääväylät on osoitettu keskustan osayleiskaavassa niin, että Paikkarinkatu on pääkokoojakatu ja ko. osalla on kevyen liikenteen yhteystarve, ja Karstuntie on pääkatu 1, joukkoliikennepainotteinen katu. Nyt käsittelyyn valmisteltu Karstuntien kiertoliittymän L45 asemakaavan muutosehdotus on em. mukainen ja se on rajattu koskemaan ainoastaan ko. tulevaan kiertoliittymään liittyviä osia eli osaa korttelista 22 (kaupungintalon kiinteistö) ja sen viereisiä katualueita Paikkarinkadulla ja Karstuntiellä. Karstuntien ja Paikkarinkadun risteykseen toteutettava kiertoliittymä tulee lisäämään liikenteen sujuvuutta.

Asemakaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 21.3.-19.4.2015. Uudenmaan Ely ei ole uudelleen nähtävilläolleesta ehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomauttanut vaikutusten arvioinnin tai selvitysten puutteellisuudesta.

Hiidensalmen asukasyhdistys ry 19.5.2013

Ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville ja pyytää lausunnot, koska asemakaavan muutoksesta ei ole pyydetty lausuntoa Hiidensalmen asukasyhdistyksiltä eikä muiltakaan asukasyhdistyksiltä eikä kylätoimikunnilta.

On hyvä, että kaavassa on esitetty suojelumerkinnot Sundmanin talolle, entiselle kaupungintalolle sekä Nahkurinkadun ja Linnaistenkadun kulmatalolle. Rakennukset joutuvat kuitenkin ahtaalle, osa kauppakeskuksen saartamaksi.

Kauppakeskus on liian suuri Lohjalle, koska liiketiloja on paljon tyhjillään. Lohjan asukasluvun kasvu ei puolla liiketilojen lisäystä. Kauppakeskuksen tulisi olla huomattavasti esitettyä pienempi. Kauppakeskus ei sovi ympäristöönsä. Liiketilat avautuvat sisäänpäin ja julkisivut ovat pääosin umpinaisia, varsinkin Paikkarinkadun puolella. Laurinkadun ja Linnaistenkadun suunniteltu kulma on paikkaansa ja ympäristöönsä sopimaton, koska siinä on suuri sisäänveto ja katos. Jotta keskusta olisi elävä, kaikissa julkisivuissa tulisi olla näyteikkunoita ja suorat sisäänkäynnit liiketiloihin.

Elokuvateatteri sopisi kauppakeskukseen.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.
Lausunto kohdentuu osittain Karstuntien kiertoliittymän L45 kaava-alueeseen.*

Kaavaproessin osalliset on esitetty asemakaavamuutoksen ympäristölautakunnan 19.1.2012 hyväksymässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Lausuntojen antajalistaa ei ole aiemmissa kaavavaiheissa pyydetty laajennettavaksi. Kaavaproessiin vaiheet on kuulutettu Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asukasyhdistyksillä ja kylätoimikunnilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä ja antaa muistutuksia kaavasta. Kaava-alueen rajanaapureita on tiedotettu kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelu-, ehdotus- että 2. ehdotusvaiheessa. Asunto-osakeyhtiöissä tiedotus kulkee yleensä taloyhtiön isännöitsijän kautta taloyhtiön hallitukselle.