



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus, valmisteluvaihe

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

0 PERUSTIEDOT

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

1 LÄHTÖKOHDAT

Kts Osa 1 Suunnittelun lähtökohdat

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kts Osa 2 Tavoitteet

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA VAIKUTUKSET

Kts Osa 3 Valmisteluvaihe

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L29, Karstunraitti, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen muutos.

Kaava- alue on kooltaan noin 6 hehtaaria.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstunraitin, Rantapuis-ton, Tehtaankadun ja Pohjolankadun välisellä alueella.

Suunnittelualueeksi on alustavasti rajattu kortteli 166 ja kortteleiden 167 ja 181 autopai-koituksen korttelialueet, viereistä virkistysaluetta, osat kortteleista 4 ja 16, Karnaistenpol-ku, Trallalan- ja Virmonkuja sekä osa Karnaistenkadusta ja Linnaistenkadusta.

Suunnittelualueen rajausta täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa. Alueelle laadi-taan kaavamutoksen yhteydessä myös tonttijaon muutos.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L29, Karstunraitti, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen muutos.

Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysraken-tamisen mahdollisuus osassa korttelia 166. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista arvioida asukaspysäköinnin uudelleen-järjestelyn tarve osassa korttelia 166, autopaikeituksen korttelialueilla kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarve sekä ottaa mukaan osat kortteleista 4 ja 16. Alue on osittain kaupungin omistuksessa.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L29, Karstunraitti, asemakaavan muutos ja tonttijaon osittainen muutos sisältyy kaupun-kisuunnittelulautakunnan hyväksymiin kaavoitusohjelmiin vuosille 2014-2016, 2015-2017 sekä 2016-2018.

Suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 9.12.2014 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 10.1.2015.

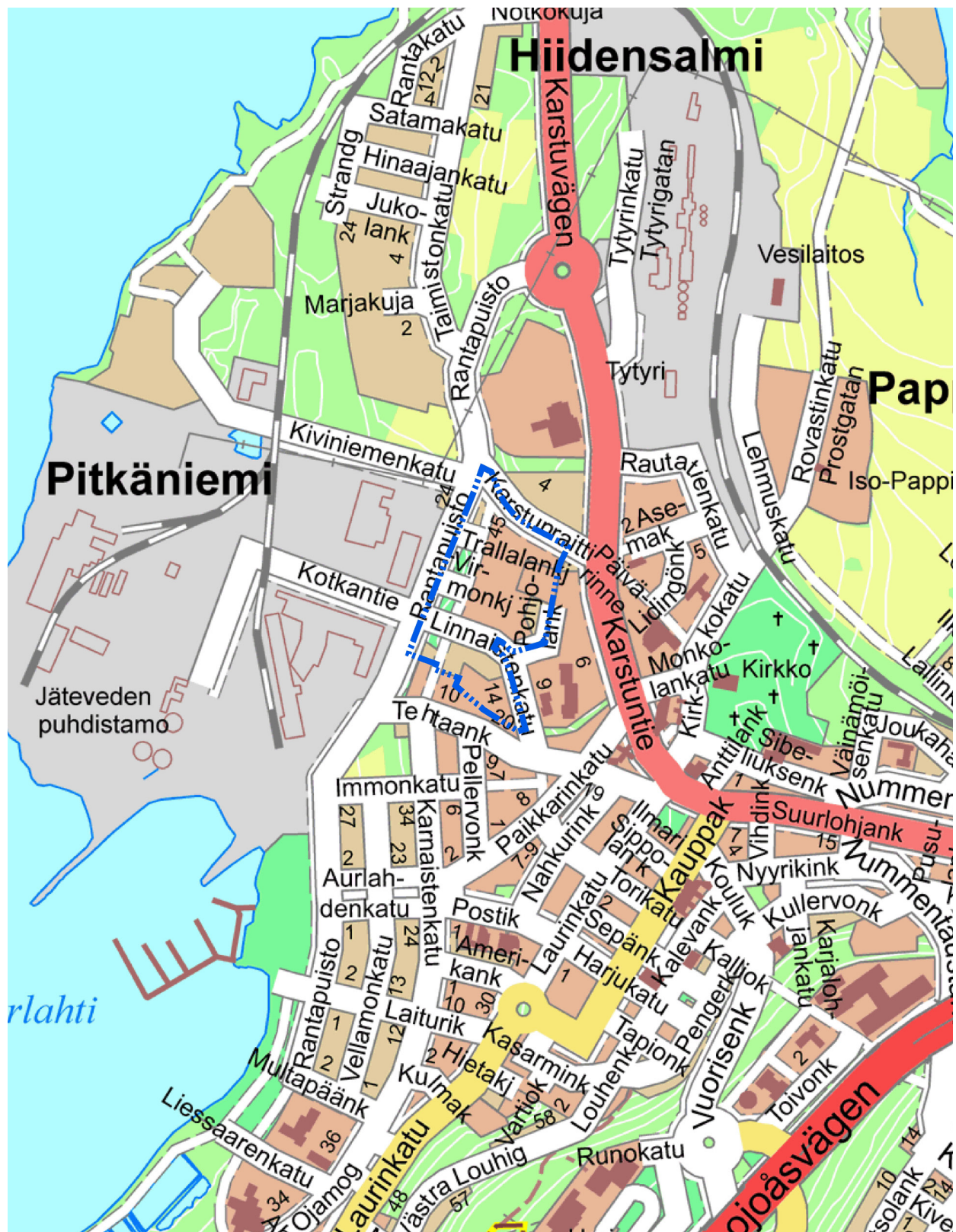
KÄSITTELYVAIHEET

- kaupunkisuunnittelultk 9.12.2014, oas ja suunnittelun lähtökohdat
- kaupunkisuunnittelultk 25.8.2016, valmisteluvaihe, maankäyttökaaviot ja luonnokset

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (25.8.20156 KLi)



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

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

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	2
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, OAS.sta saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen	4

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

Päättävöitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166. Nykyinen tonttijako ko. osalla ei ole voimassaolevan kaavan mukainen, eikä em. kiinteistö ole toteuttamiskelpoinen. Em. kiinteistön ja yksityisomistuksessa olevan naapuritontin välinen tonttijako on tarkoituksenmukaista muuttaa asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista samassa yhteydessä tutkia asukaspysäköinnin uudenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, autopaikoille osoitetuissa kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta ja ottaa mukaan osa kortteleista 16 ja 4.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Karstunraitin kaavan suunnittelussa tavoitteina voidaan pitää mm. yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Maakuntakaava ja Lohjan maankäytön rakennemalli

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkittyä taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskusta on merkitty seutukeskukseksi.

Lohjan maankäytön rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymässä. Alue on Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Sijainti keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

Taajamaosayleiskaava

Lainvoimaisessa taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Kaava-alueella huomioitavia taajamaosayleiskaavan painoituksia ovat mm.;

- alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus
- varmistettava, että osoitettu viheryhteys ei katkea - voi tiiviisti rakennetuilla alueilla muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä

- alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa huomioitava kevyen liikenteen reitit
- alueen länsipuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa (ei lainvoimainen, koska siitä on valitettu) kaava-alue on suurelta osalta kerrostaloaluetta. Alueen länsiosassa on vyöhyke, jolle on osoitettu työpaikka-aluetta, pysäköintialuetta ja suojaviheraluetta. Kaava-alueella huomioitavia keskustan osayleiskaavan painotuksia ovat mm.;

- kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille
- asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja
- vähintään 1/3 kortteleiden pinta-alasta tulee jäädä oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi
- TP- alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, opetustoimintaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön
- EV-alue ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen
- kevyen liikenteen reitti tai yhteys
- Rantapuisto on osoitettu pääkokoojakaduksi
- julkisen rakentamisen PY-alueella oleva Huvila Luther on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde, jota ei saa purkaa, ja korjaus- ja kunnostustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sovittaminen kohteen kulttuurihistorialliseen ja kaupunkikuvalliseen arvoon. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja. Alueella on asuinkerrostalojen, liikerakennusten, yleisten rakennusten ja autopaikoituksen korttelialuetta sekä virkistys- ja katualuetta. Kaava-alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti. Osaan aluetta ei ole myöskään laadittu voimassaolevan asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166 ja tonttijaon muutosta em. osalla. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako ainakin ko. osaan korttelia 166.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista samassa yhteydessä tutkia laajemman alueen asemakaavan ajantasaistamista so. asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, autopaikoille osoitetuissa kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta. Myös osassa kortteleita 4 ja 16 asemakaavan ajantasaistaminen on tarpeen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue on jäänyt osin rakentumatta ja osa aluetta on kaavasta poikkeavassa käytössä.

Kaava-alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Kaavatyössä tulee huomioida alueen rakennussuojelulainsäädännön perusteella suojeltava Huvila Luther. Lisäksi kaavatyössä tulee arvioida Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi mainittujen rakennusten suojeluarvo; korttelissa 16 tehtaan työnjohdolle ja virkailijoille tarkoitetut kolme puista paritaloa sekä korttelissa 166 olevat Trallalan työväenasunto ja Pohjolankadun varrella oleva rivitalo.

Korttelissa 4 kaupungin omistamalla tontilla 10 on kaupungin omistuksessa omakotitalo, joka on jäänyt pois asuinkäytöstä 1990-luvun loppupuolella. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu poikkeusluvalla, ja myöhemmin myös ko. osan asemakaava on muutettu julkisen palvelun korttelialueeksi. Rakennusta ei ole tarkoituksenmukaista palauttaa asuinkäyttöön. Rakennus toimii tällä hetkellä väliaikaisesti väistötilana. Julkisen palvelun tarvetta ko. alueella ei tulevaisuudessa kuitenkaan ole.

Alueen ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyiden selkeyttäminen on tarpeen. Myös tarve käyttää Trallalankujan ja Virmonkujan välistä hiekkakenttää kaupungin aikarajoittamattomana pysäköintialueena tulee selvittää.

Itse suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia tekijöitä. Lähiympäristön tehdasalueen toiminnasta ja liikenteestä aiheutuu alueelle jonkin verran tärinä-, melu-, pöly- ja hajuhaittaa. Em. haittojen määriä tarkistetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Melusuojauksen tarve ja tärinän huomioonottaminen rakentamisessa ja pihatilojen sijoituksessa tulee tutkia kaavatyön aikana.

Alueen sijainti Tytyrin kaivostoiminnan alueella tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Kaavatyössä tulee huomioida myös kunnallistekniikan nykyinen sijoittuminen alueella, ja arvioida mahdolliset siirtotarpeet.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttökaavioita mk 1:2000 alueen käyttötarkoituksen osalta eri laajuisina kokonaisuuksina. Lisäksi korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 em. maankäyttökaavioita tarkentaen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Laadittuja maankäyttökaavioita on arvioitu alustavasti ympäristötoimen ja kunnallistekniikan yhteisessä kokouksessa 9.8.2016. Kokouksessa todettiin, että kaava-alueen nykyisen teollisuusalueen puoleiselle vyöhykkeelle osoitettava käyttö ei saa heikentää teollisuuden toimintaedellytyksiä, ja että asumisen osoittamista ko. vyöhykkeelle ei suositella mahdollisten ympäristöhäiriöiden vuoksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristöön sopivaa rakentamisen laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja olemassaolevien selvitysten tuottamat reunaehdot.

Karstunraitin katualue on rajattu pois asemakaavan muutosalueelta, koska sen ajantasaisamiseen ei ole ollut tarvetta. Karstunraitti on voimassaolevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolta on sallittu ajo tonteille. Kevyen liikenteen merkinnän säilyttäminen koko katualueella säilyttää Karstunraitin luonteen selvästi vilkkaasti liikennöidystä Karstuntiestä erottuvana katualueena, vaikka katu on toteutunut niin, että ajoväylä on erotettu kevyen liikenteen reitistä.

Osallisten tavoitteet

Karstunraitin asemakaavan muutoksen (L29) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.-13.2.2015 MRL 63 §:n mukaisesti.

Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista annetuissa palautteissa ei ole pääosin ollut huomautettavaa. Joissakin palautteissa on huomautettu, että alueen läheisyydessä harjoitetaan

ympäristöluvan alaista kaivos- ja louhostäyttötoimintaa, jota suunniteltu kaavamuu-
tos ei saa rajoittaa ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat melu-, pöly- ja värinähaitat tulee
huomioida rakentamistavan osalta. Lisäksi tulee ottaa huomioon myös vieressä olevan
teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly, eikä teollisuuden toi-
mintaedellytysten turvaamiseksi suositella asuinrakentamista teollisuuden lähelle.

Kaavamuu-
toksen tultua vireille järjestettiin vuonna 2015 tiedotus- ja kuulemistilaisuuksia,
jotta voitiin selvittää kaava-alueeseen alustavasti rajattujen kiinteistöjen tilanne ja syy
kaavassa mukana olemiseen.

Keväällä 2015 neuvoteltiin korttelin 166 tontin 1 osalta maanomistajan edustajien kanssa
erityisesti mahdollisen tonttijaon muutoksen vaikutuksista ja mahdollisesta maanvai-
h-
dosta. Myös korttelin 166 tontin 7 taloyhtiön edustajien kanssa neuvoteltiin mahdollisesta
maanvaihdosta asemakaavamuu-
toksen yhteydessä ja ko. toimenpiteen kustannuksista;
Karstunraitin kevyenliikenteen väylän viereisen vanhan kaavan katualueen jäänteiden mää-
r-
äalan liittäminen tonttiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja vastaavankokoisen alan
muutos puistoalueeksi tontin vieressä. Molempiin mahdollisiin muutoksiin palataan, kun
asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on kommentoitavissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.8.2015 § 87 päättänyt varata asemakaavan muuto-
salueelta Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle osan kaupungin omistamasta määräalasta M603
kiinteistöllä 444-463-4-22. Ko. osan asemakaavamuu-
toksen sisällöstä on neuvoteltu
Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n (LoVa) suunnitteluvarausalueen osalta kaavoittajan ja LoVan
ja kesken vv 2015 – 2016.

Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseo on kiinnittänyt huomiota Karnaistenkadulla sijaitsevan
Trallalan talon kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Trallalan rakennuksella järjestettiin katselmus
3.11.2015 rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Yksityisomistuksessa
olevan rakennuksen ulkopuoliseen katselmukseen osallistuivat Länsi-Uudenmaan maa-
kuntamuseosta rakennustutkija Sara Tamsaari ja kaavoituksen edustajat. Katselmukses-
sa todettiin mm. että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimi-
seksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo tulee arvioimaan mahdollisen suojelutarpeen
sekä käydyn katselmuksen että lausunnolle tulevan valmisteluaineiston perusteella.



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L29 KARSTUNRAITTI
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELEIDEN 166, 167 JA 181 SEKÄ KORTTELEIDEN 4 JA 16 OSAN JA VIRKISTYS- JA
KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAON OSITTAINEN 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(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

VALMISTELUVAIHE

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet / valmisteluvaihe	2
Asemakaavan kuvaus ja arvioidut vaikutukset	6

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET / VALMISTELUVAIHE

Laaditut vaihtoehtoiset ratkaisut

Kaavaa laadittaessa on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttökaavioita mk 1:2000 alueen käyttötarkoituksen osalta eri laajuisina kokonaisuuksina. Lisäksi korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 em. maankäyttökaavioita tarkentaen.

Laadituissa vaihtoehtoissa on tutkittu

- asuinkerrostalojen korttelialueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta osassa korttelia 166
- nykyisen tonttijaon muutosta em. osalla (nykyinen tonttijako ko. osalla ei ole voimassa-olevan kaavan mukainen, eikä em. kiinteistö ole toteuttamiskelpoinen)
- asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarvetta osassa korttelia 166, kortteleissa 167 ja 181
- em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarvetta sekä
- korttelin 4 osittaista käyttötarkoituksen muutosta ja korttelin 16 osan ajantasaistamista

Ympäristöön sopivaa rakentamisen laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja lähialueelta olemassaolevien selvitysten tuottamat reunaehdot.

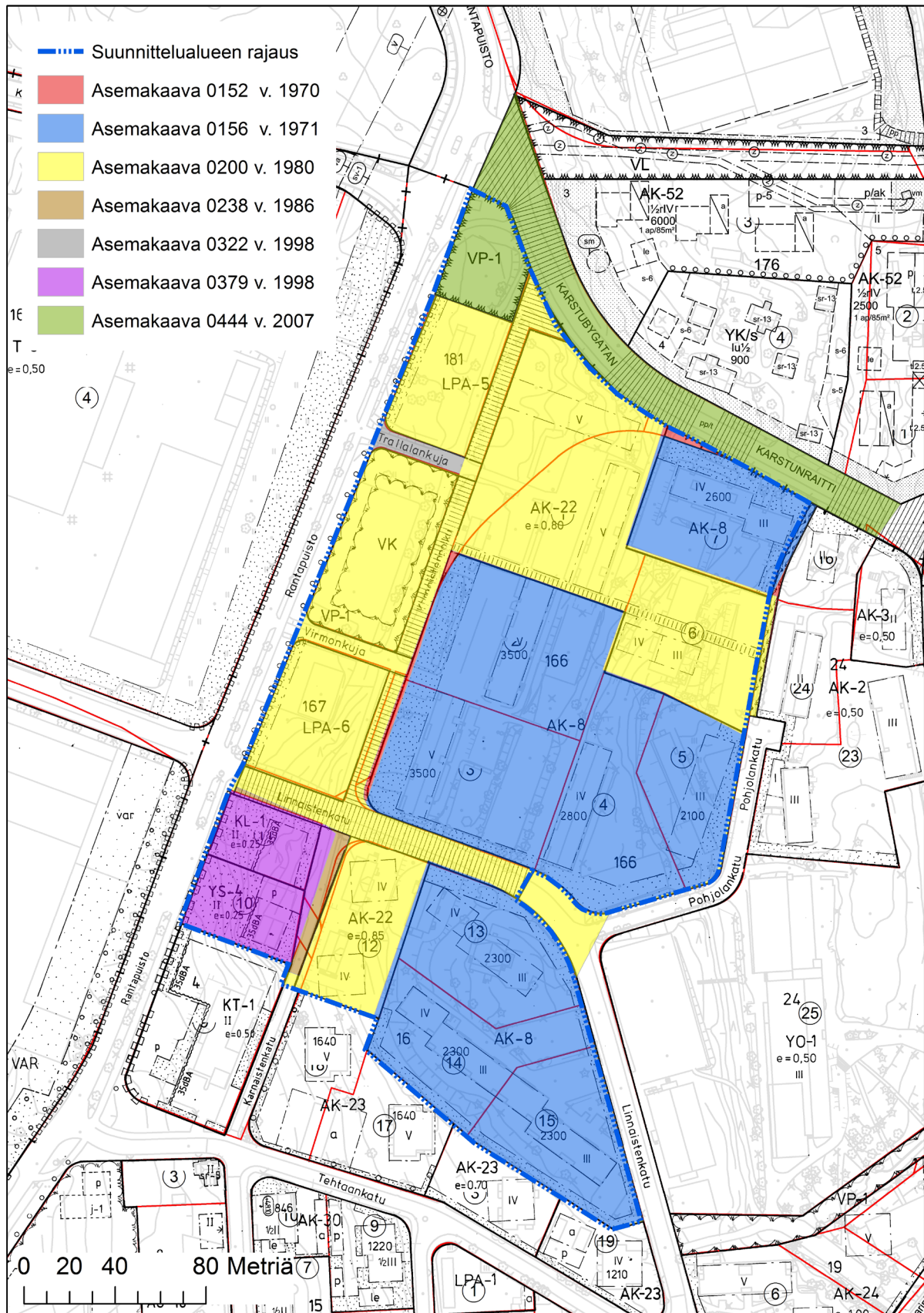
Puistokadun puoleiselle vyöhykkeelle, joka ei voimassaolevassa kaavassa ole asuinkerrostalojen aluetta, on esitetty pääasiassa suojaviheralueita ja toimisto-, liikerakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilojen aluetta.

Muutamassa vaihtoehdossa on esitetty asumista ko. vyöhykkeelle, millä on haluttu todentaa mahdollisuus monenlaiseen käyttöön kaavan rakenteen puolesta. Asuinrakentamisen edellytyksiin on vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa otettu kantaa lähtötietojen, olemassaolevien selvitysten tuottamien reunaehtojen ja saadun palautteen puitteissa.

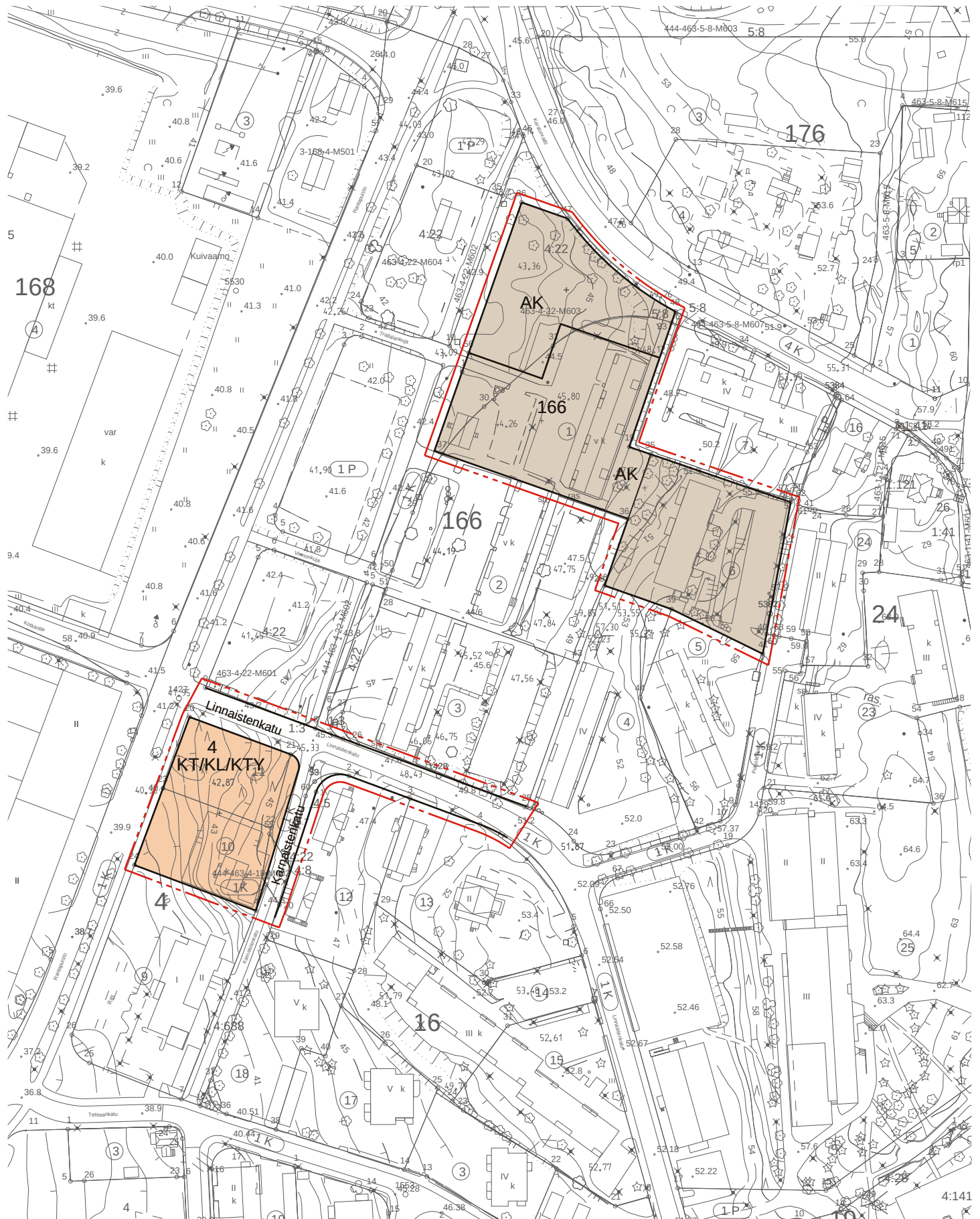
VALMISTELUVAIHEEN MAANKÄYTTÖVAIHTOEHTOJEN (MK 1:2000) KUVAUS JA VAIKUTUKSET

Maankäyttövaihtoehtoissa on esitetty korttelialueiden pääasiallinen käyttötarkoitus ilman sisältöä tarkentavia kaavamääräyksiä.

Vaihtoehtojen kuvauksissa on kuvattu aluevarausten muutos suhteessa voimassaolevaan asemakaavaan (kts ote ajantasakaavasta), periaatteellinen rakenne, ympäristön häiriötekijät, toteutusta havainnollistavat suunnitelmat ja arvio vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen ja terveellisyys- ja turvallisuuteen.



Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualan rajauksella (25.8.20156 KLi)



VAIHTOEHTO 1

Kortteleiden 166 ja 4 osat (eivät riippuvaisia toistensa kaavaratkaisuista)

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK) ja Rantapuiston viereiseen kortteliin 4 toimitila-alueutta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita, mutta muun ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarvetta / ajantasaistamista ei ole huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 = > uusi AK, laajuus ei muutu
- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikotusalueen käyttöön-ottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueiden toteuttamista ko. osalla nykyisen kaavan mukaan
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000
- asemakaavan sisältömuutos nykyiseen nähden vähäinen

K4

- korttelialue YS ja KL = > korttelialue KT-/KL-/ KTY so. toimisto-/ liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

muut katualueet

- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä = > ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikotuksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 /edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

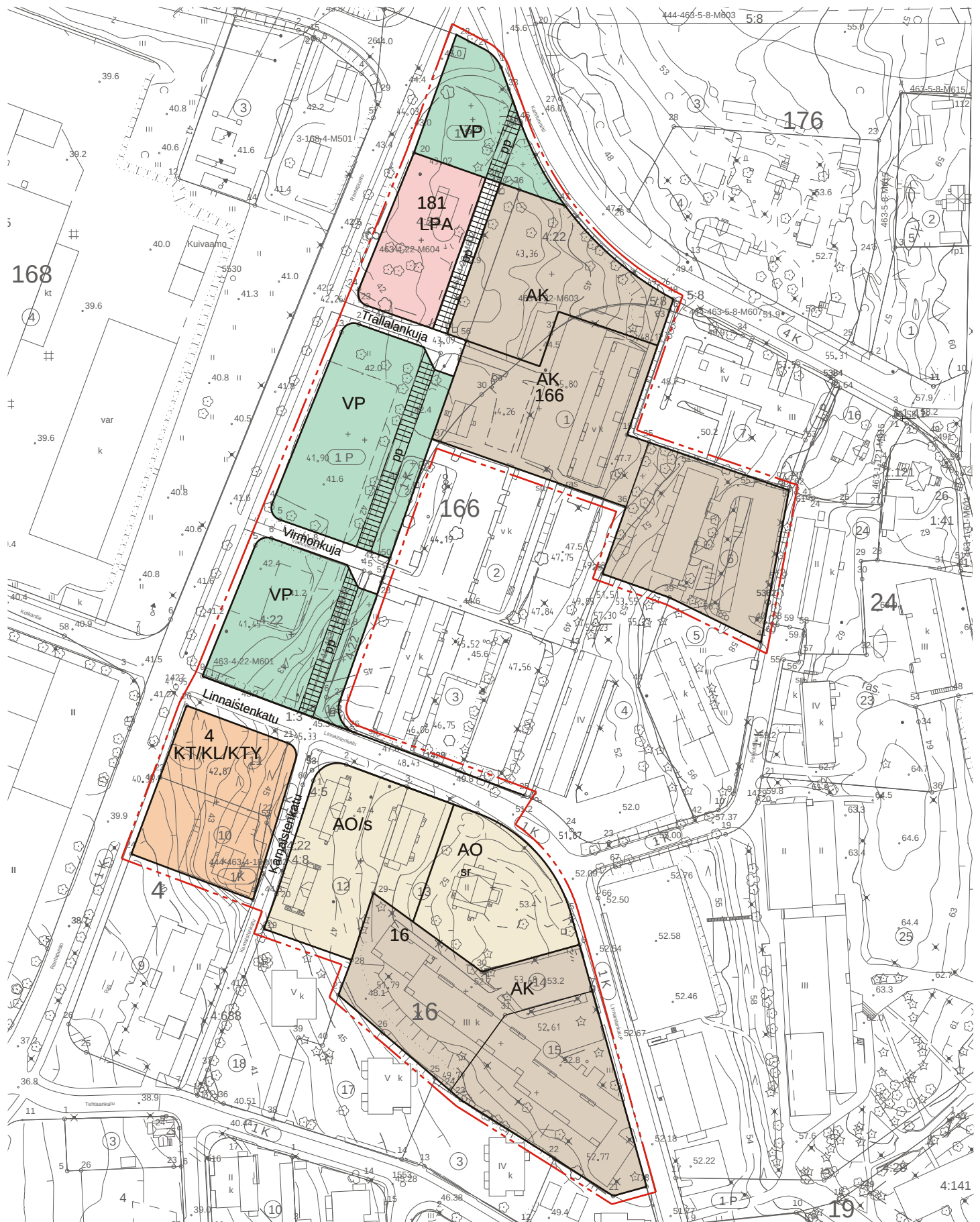
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 2

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikoitusaluetta (LPA), ja kortteliin 4 toimitila-aluetta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto B mk 1:1000

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => VP, koko laajenee

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/ KTY kuten ve 1
- autopaikoitus omalla tontille kuten ve 1

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s olemassaolevan tilanteen mukaisesti, korttelialue pienenee kiinteistörajojen mukaiseksi
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä, niin että tontin raja ei ole olemassaolevan rakennuksen päällä
- autopaikoitus omalla tontilla
- nykyisen kaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen AK-22 autopaikat kortteliin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- asuinkerrostalot eivät ole toteutuneet eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu kortteliin 167 - ko. osalla on puistoaluetta

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => pääosin puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkujan päätyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset**ympäristön häiriötekijät**

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoi-

tuksella

- hättaväikutuksia voidaan vähentää myös suojaviihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

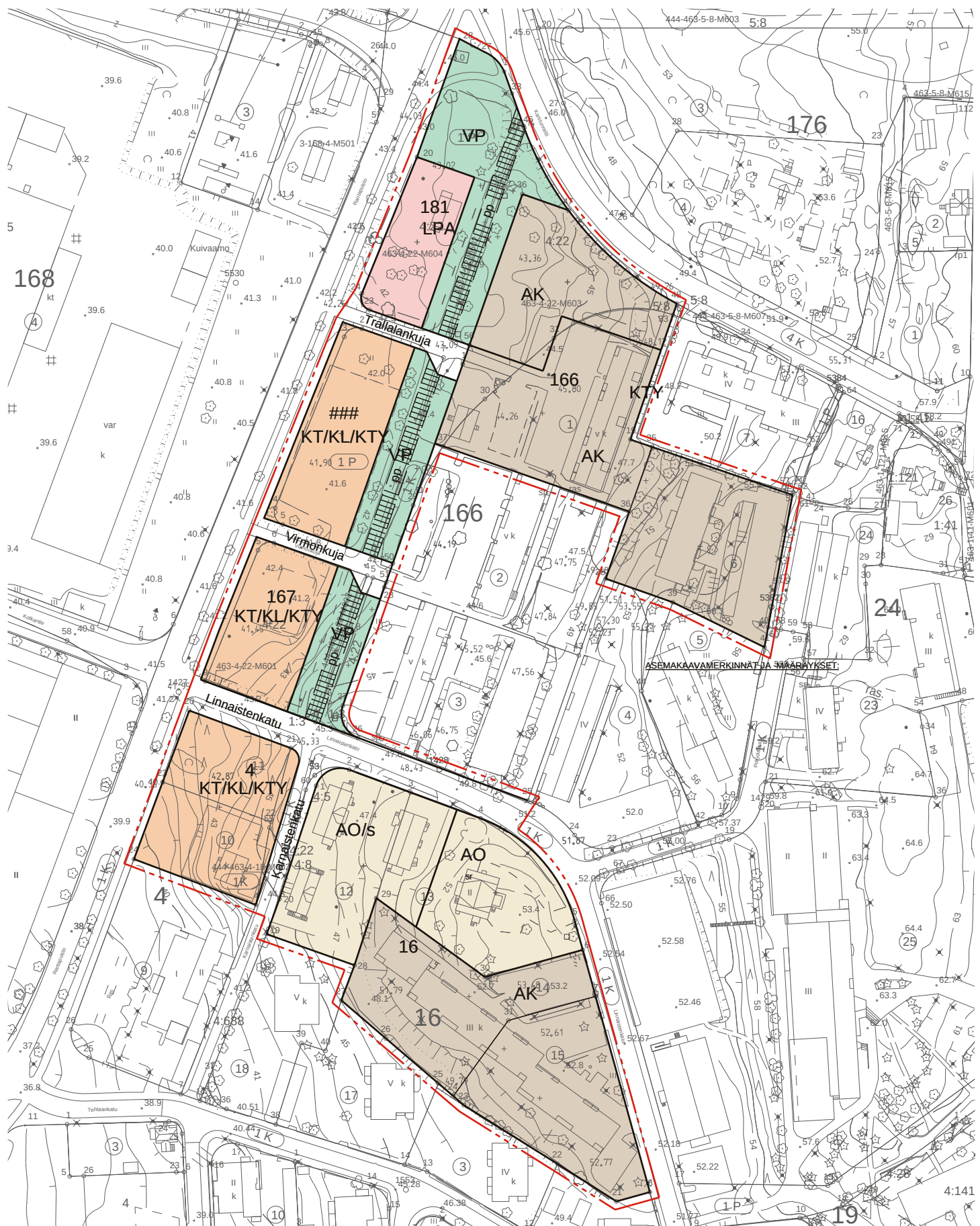
- mahdollistaa vesäkköituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / vähentää nykyisen puuston määrää autopaikotusalueella

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 3

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin toimitila-alueita (KT-/KL-/KTY) ja osin suoja-/välivyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikitus-alueita (LPA).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajuus ei muutu
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => uusi LPA, koko pienenee
- muu osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-,KTY so. toimisto-/liikarakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikitus omalla tontilla
- muu osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/KTY kuten ve 1
- autopaikitus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikitus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => uusi korttelialue KT-, KL-,KTY so. toimisto-/liikarakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikitus omalla tontilla
- muu osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä rakennusten kerrosluvulla ja rakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella suuri merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella
- haittavaikutuksia voidaan vähentää myös suojavihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

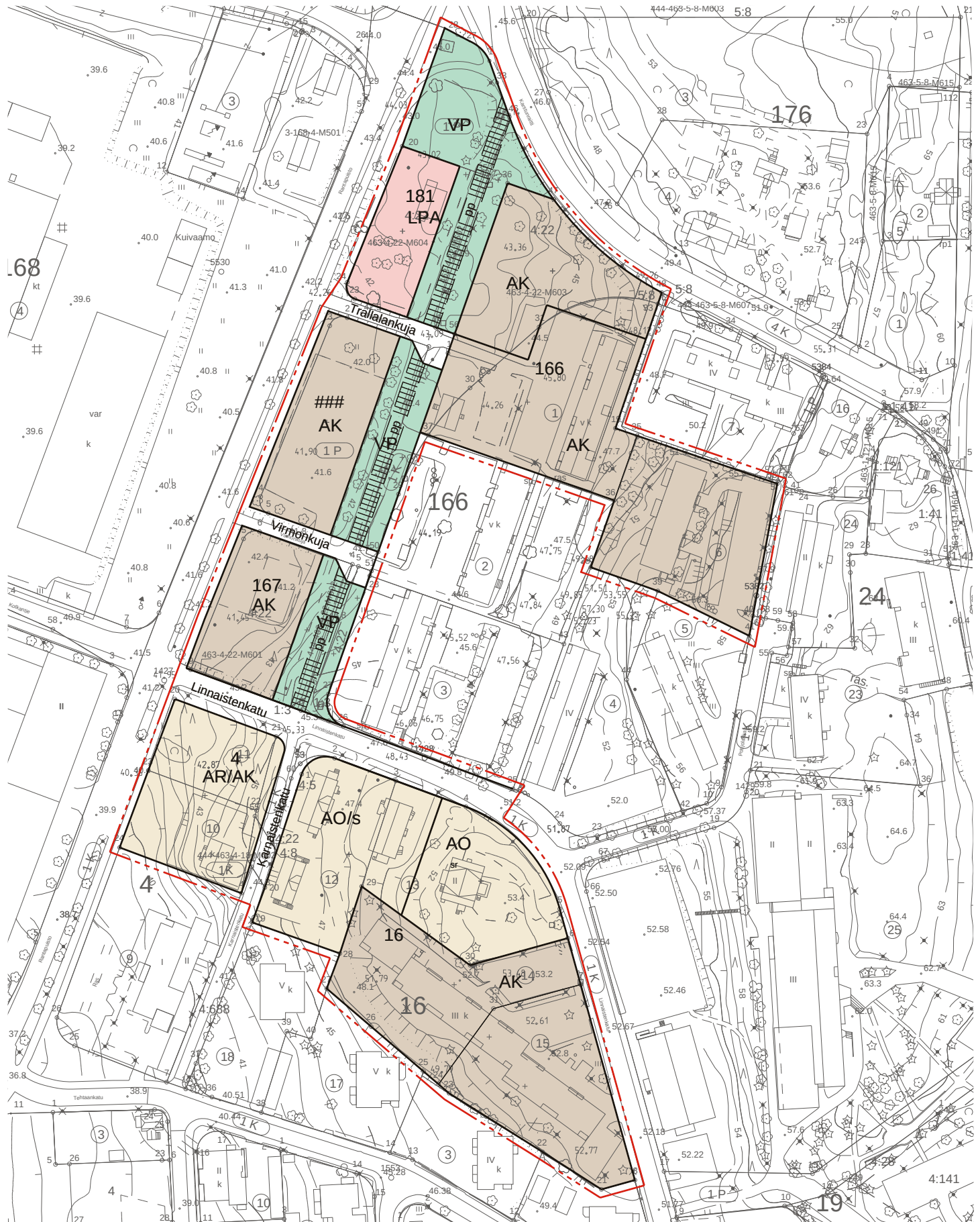
- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

LOHJA

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Valmisteluvaihe 25.8.2016

MK 1:2000



LOHJAN KAUPUNKI

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD

Miljösektorn
Planläggning

L29 VE 4

VAIHTOEHTO 4

Kortteleiden 166, 4 ja 16 osat, korttelit 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR) ja osin suoja-/välivyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotusaluetta (LPA).

Ei noudata kaikilta osin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutos-tarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajuus ei muutu
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto A mk 1:1000

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => uusi LPA, koko pienenee
- muu osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla
- muu osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueesta => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

K4

- korttelialue YS ja KL => uusi AK/AR asuinkerrostalojen/rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 => erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 => erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK, laajenee Rantapuiston suuntaan
- autopaikotus omalla tontilla tai korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueella
- muu osa Trallalan- ja Virmonkujan välistä puistoa/leikkikenttää VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 nykyisen kaavan mukaiseen rajaan asti

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella
- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella
- haittavaikutuksia voidaan vähentää myös suojaviihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

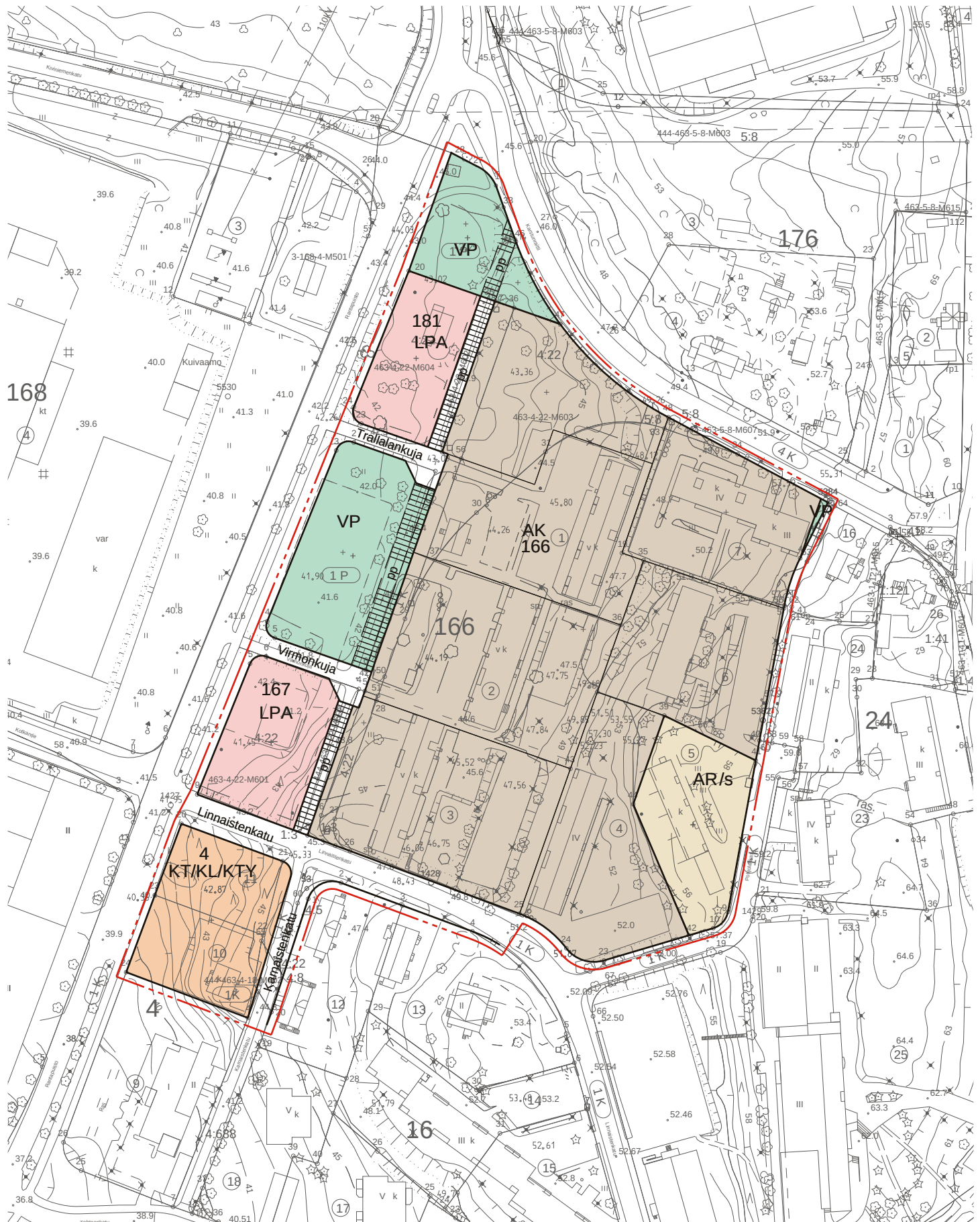
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 5

Korttelin 4 osa, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteliin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikotusaluetta (LPA), ja kortteliin 4 toimitila-aluetta (KT-/KL-/KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita, ja kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166 (vaikuttaa korttelin 181 kaavaratkaisuun)

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 => uusi AK, laajenee
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus kortteliin 181 kuten ve 1
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto B mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä => asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K167

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => uusi LPA, koko pienenee

K4

- korttelialue YS ja KL => korttelialue KT-/KL-/KTY kuten ve 1
- autopaikotus omalla tontilla tai korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialueella

(K16, ei mukana koska K167 säilyy LPA:na)

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK => puisto VP, laajenee korttelin 166 suuntaan

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit => osin puistoa VP, osin korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen kadut ja reitit olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja päättyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä => ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutuksetympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella sekä suojaviihervyöhykkeillä

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K166 / K181 edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikotuksen tieltä

- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

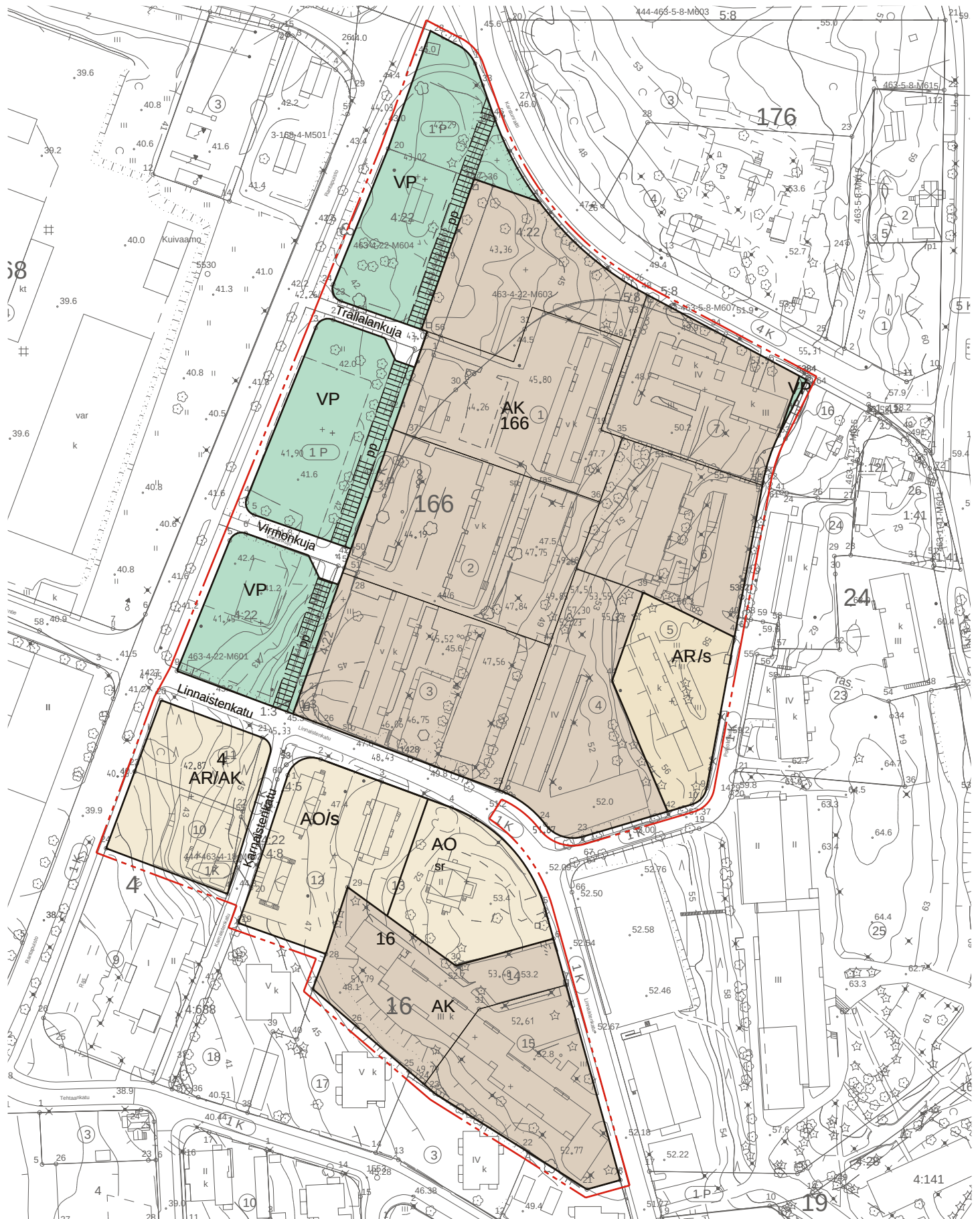
- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- K188 / K167 vähentää nykyisen puuston määrää autopaikotusalueella

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 6

Kortteleiden 4 ja 16 osat, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP) ja autopaikoitusaluetta (LPA), osin asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 = > uusi AK, laajenee
- autopaikoitus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä = > asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => puisto VP

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => puisto VP, laajenee kohti korttelia 166

K4

- korttelialue YS ja KL = > uusi AK/AR asuinkerrostalojen/rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikoitus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 = > erillispientalojen korttelialue AO/ s kuten ve 2
- korttelialue AK 8 = > erillispientalojen korttelialueet AO/ s ja AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK kuten ve 2
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä kuten ve 2
- autopaikoitus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK = > puisto VP, laajenee kohti korttelia 166
- LPA-korttelialueet = > puisto VP

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit = > puistoa VP
- uudet kevyen liikenteen reitit kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkujan päätyviksi kaduiksi
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä = > ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää suojavihervyöhykkeillä
- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella
- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää
tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennus-
ten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä,
myös laajemmalla alueella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ ei ota kantaa vanhan paritalon purkamiseen puiston tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / ottaa kantaa vanhojen paritalojen säilymiseen (s) ja Luther-talon suojeluun (sr)

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja
puistojen rakentamisen
- K4/ vähentää nykyisen puuston määrää

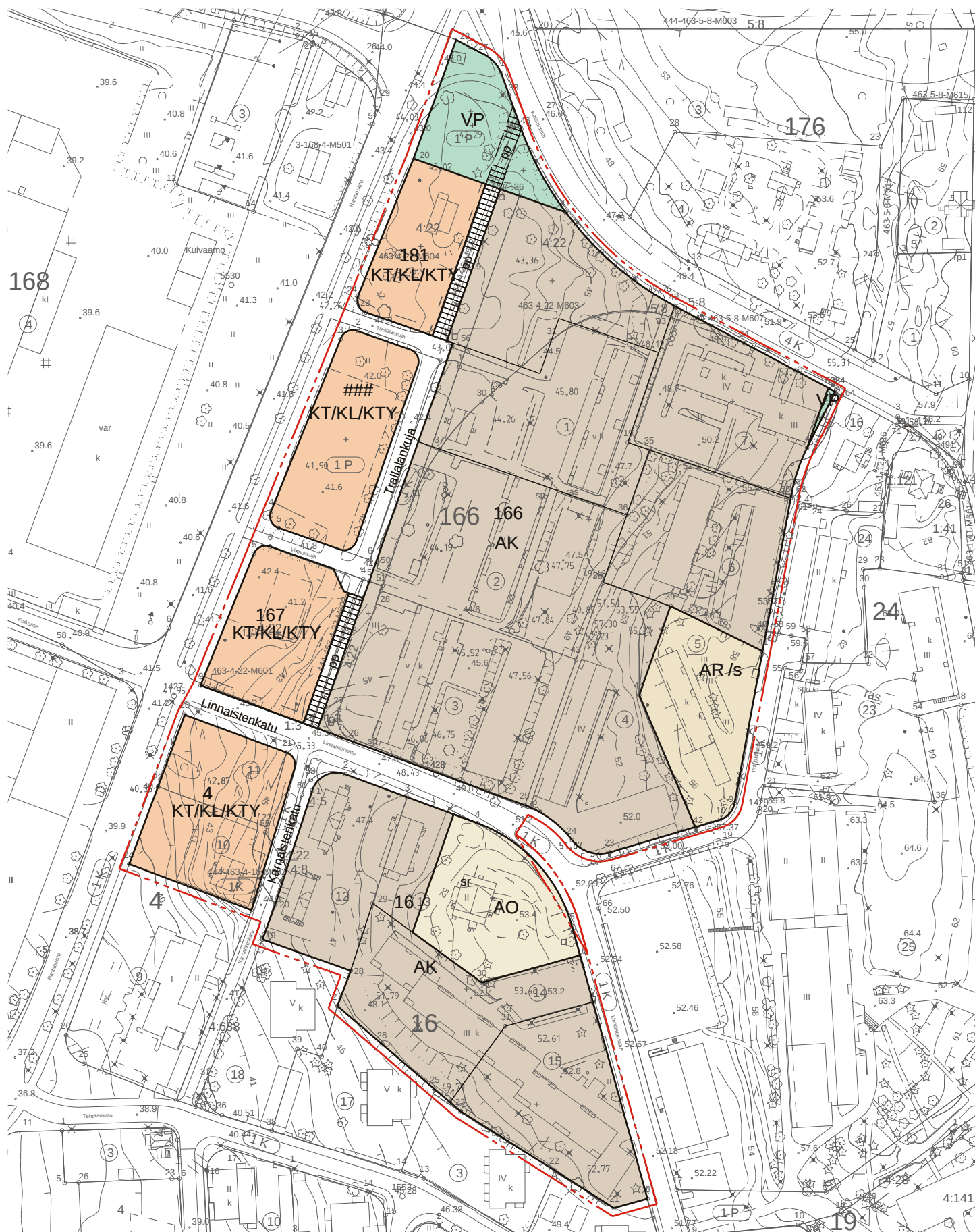
talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista
- edellyttää katujen rakentamista vähäisessä määrin

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- puistojen rakentaminen suojavyöhykkeiksi parantaa asuinalueiden terveellisyyttä, turval-
lisuutta ja viihtyisyyttä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

LOHJA
L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos
Valmisteluvaihe 25.8.2016 MK 1:2000



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L29 VE 7

VAIHTOEHTO 7

Kortteleiden 4 ja 16 osat, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 ja 16 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR, AO).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu pääosin toimitila-alueetta (KT-/KL-/KTY) ja osin suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puisto-alueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 = > uusi AK, laajenee
- autopaikotus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä = > asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue pienenee
- autopaikotus omalla tontilla

K167 (vaikuttaa korttelin 16 kaavaratkaisuun)

- korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialue => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue pienenee
- autopaikotus omalla tontilla

K4

- korttelialue YS ja KL = > => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

K16

- korttelialue AK 22 = > asuinkerrostalojen korttelialue AK
- korttelialue AK 8 = > erillispientalojen korttelialueet AO (sr) ja asuinkerrostalojen korttelialue AK
- tonttijaon muutos tontin 12 ja 13 välillä
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK = > KT-, KL-, KTY so. toimisto-/liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue ja katualue, korttelialue pienenee, osa

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit = > asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen reitit ja kadut kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkujan = > katulenkki Trallalankuja
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä = > ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ edellyttää vanhan paritalon purkamista
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K16 / edellyttää vanhojen paritalojen purkamista asuinkerrostalojen tieltä ja ottaa kantaa
Luther-talon suojeluun (sr)
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

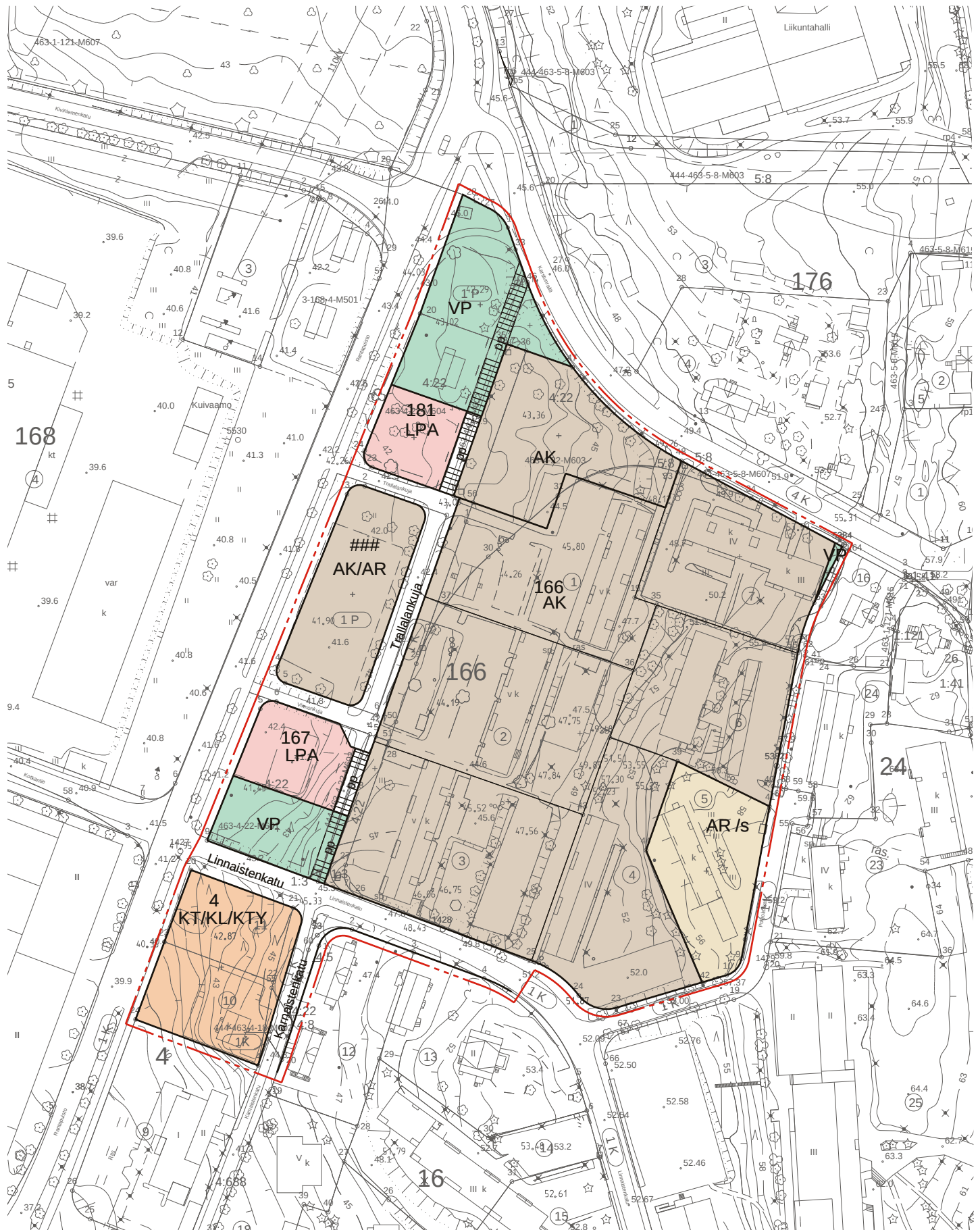
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



VAIHTOEHTO 8

Korttelin 4 osa, korttelit 166, 181 ja 167, viher- ja katualueet

Kortteleihin 166 muodostuu asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR).

Rantapuiston viereiselle vyöhykkeelle muodostuu suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta (VP), autopaikotusaluetta, asumiseen tarkoitettua aluetta (AK, AR) ja toimitila-aluetta (KT-/KL-/ KTY).

Noudattaa pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteleiden, ympäristön puisto-alueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden asemakaavojen muutostarve / ajantasaistaminen on huomioitu.

K166

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-22 = > uusi AK, laajenee
- autopaikotus omalla tontilla
- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä kuten ve 1
- kts. esim. kaavaluonnosvaihtoehto C mk 1:1000
- muu korttelialue 166 laajenee kohti Rantapuiston puoleista vyöhykettä = > asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR/s
- tontin 7 tonttijako voidaan muuttaa haluttaessa; tontin laajennus Karsntuntien katualueelle ja vastaava pinta-ala tontista muutetaan puistoksi VP

K181

- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => puisto VP
- osa korttelin 181 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => LPA-autopaikkojen korttelialuetta, korttelialue pienenee

K167

- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => puisto VP
- osa korttelin 167 LPA-autopaikkojen korttelialuetta => LPA-autopaikkojen korttelialuetta, korttelialue pienenee

K4

- korttelialue YS ja KL = > => KT-, KL-, KTY so. toimisto-/ liikerakennusten / ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue, korttelialue laajenee
- autopaikotus omalla tontilla

Puistoalueet

- korttelin 181 pohjoispuoleinen puisto VP laajenee kevyen liikenteen katualueelle
- Trallalan- ja Virmonkujan välinen puisto/leikkikenttä VP/VK = > asuinkerrostalojen AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR, korttelialue pienenee
- autopaikotus kortteleiden 167 ja 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle

Katualueet

- nykyisen kaavan kevyen liikenteen kadut ja reitit = > asuinkerrostalojen korttelialuetta AK
- uudet kevyen liikenteen reitit ja kadut kaavaan olemassaolevan tilanteen mukaisesti
- Trallalan- ja Virmonkuja = > katulenkki Trallalankuja
- Linnaistenkadun kevyen liikenteen väylä = > ajoneuvoliikenteen katualue kuten olemassaoleva tilanne

Arvioidut vaikutukset**ympäristön häiriötekijät**

- haittavaikutuksia voidaan pyrkiä vähentämään rakentamisessa ja rakentamisen ja pihati-
lojen sijoituksella sekä suojavivohyöhykkeillä

- asumisen sijoitus lähelle olemassaolevaa toimivaa teollisuutta haasteellista ja edellyttää tarkempia selvityksiä mahdollisista ympäristöhaitoista
- Rantapuiston viereisellä vyöhykkeellä asuinrakennusten kerrosluvulla ja asuinrakennusten ja pihojen sijoituksella ja suuntauksella merkitys haittavaikutusten vähentämisessä, myös laajemmalla alueella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- K181/ ei ota kantaa vanhan paritalon purkamiseen puiston tieltä
- K166 / ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- K166 / ottaa kantaa vanhan rivitalon säilymiseen (s)
- lisää väestön määrää alueella
- K4 / edellyttää vanhan omakotitalon purkamista

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen ja puistojen rakentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella

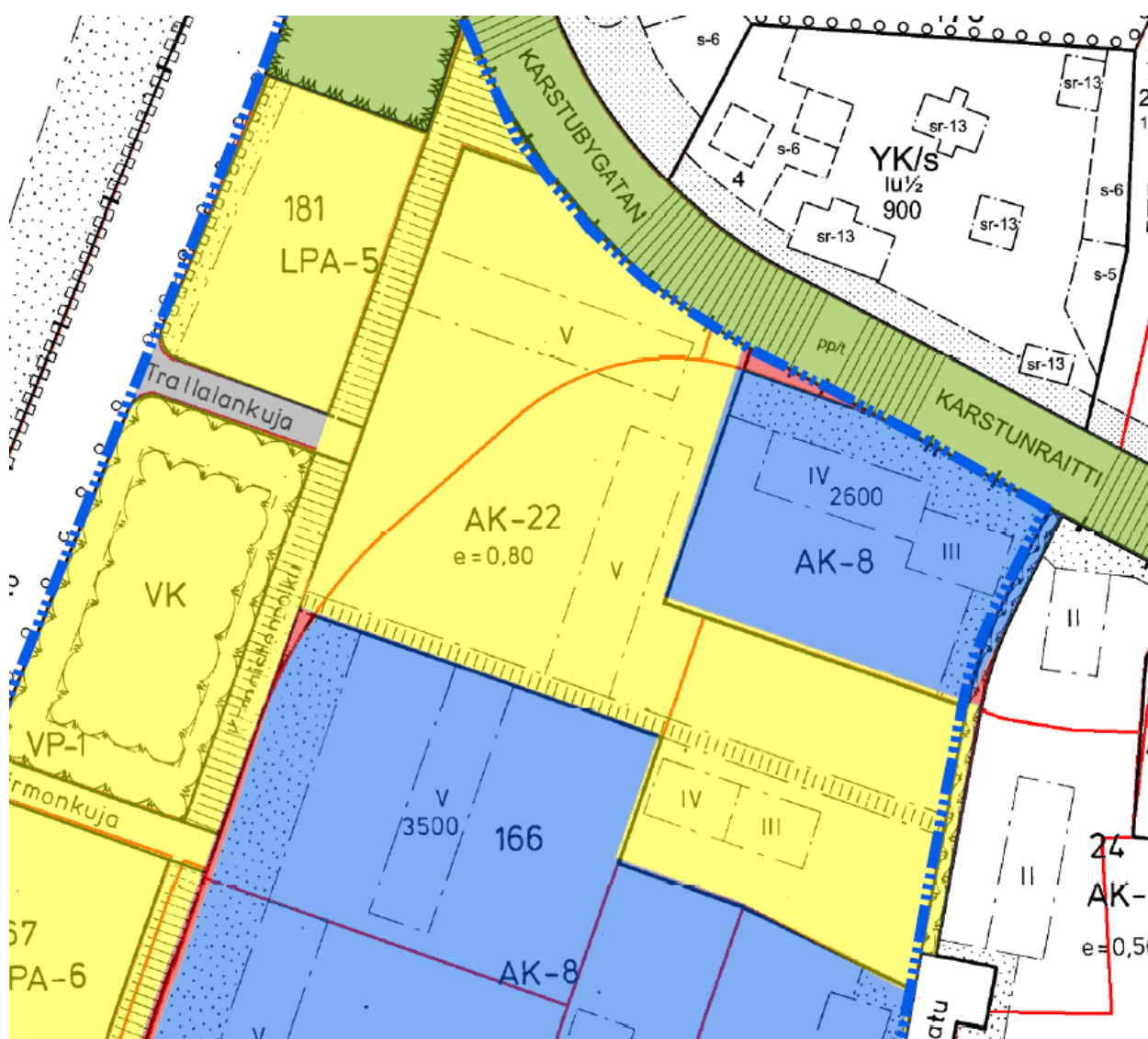
VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSVAIHTOEHTOJEN (MK 1:1000) KUVAUS JA VAIKUTUKSET

Korttelin 166 täydennysrakennettavalla osalla on tutkittu ko. alueelle sopivaa rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä pihatilojen ja asukaspysäköinnin järjestelyjä kolmella vaihtoehtoisella ratkaisulla mk 1:1000 maankäyttökaavioita (1:2000) tarkentaen.

Kuvauksessa on keskitytty täydennysrakennettavaan Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n suunnitteluvarausosaan ja tonttijaon muutokseen ko. tontin ja tontin 1 välillä. Muulla osalla korttelia 166 kyse on voimassaolevan asemakaavan ajantasaistamisesta.

Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu havainneaineistoa, joka perustuu maanomistajan konsultin näkemykseen eri vaihtoehtojen uudisrakentamisesta.

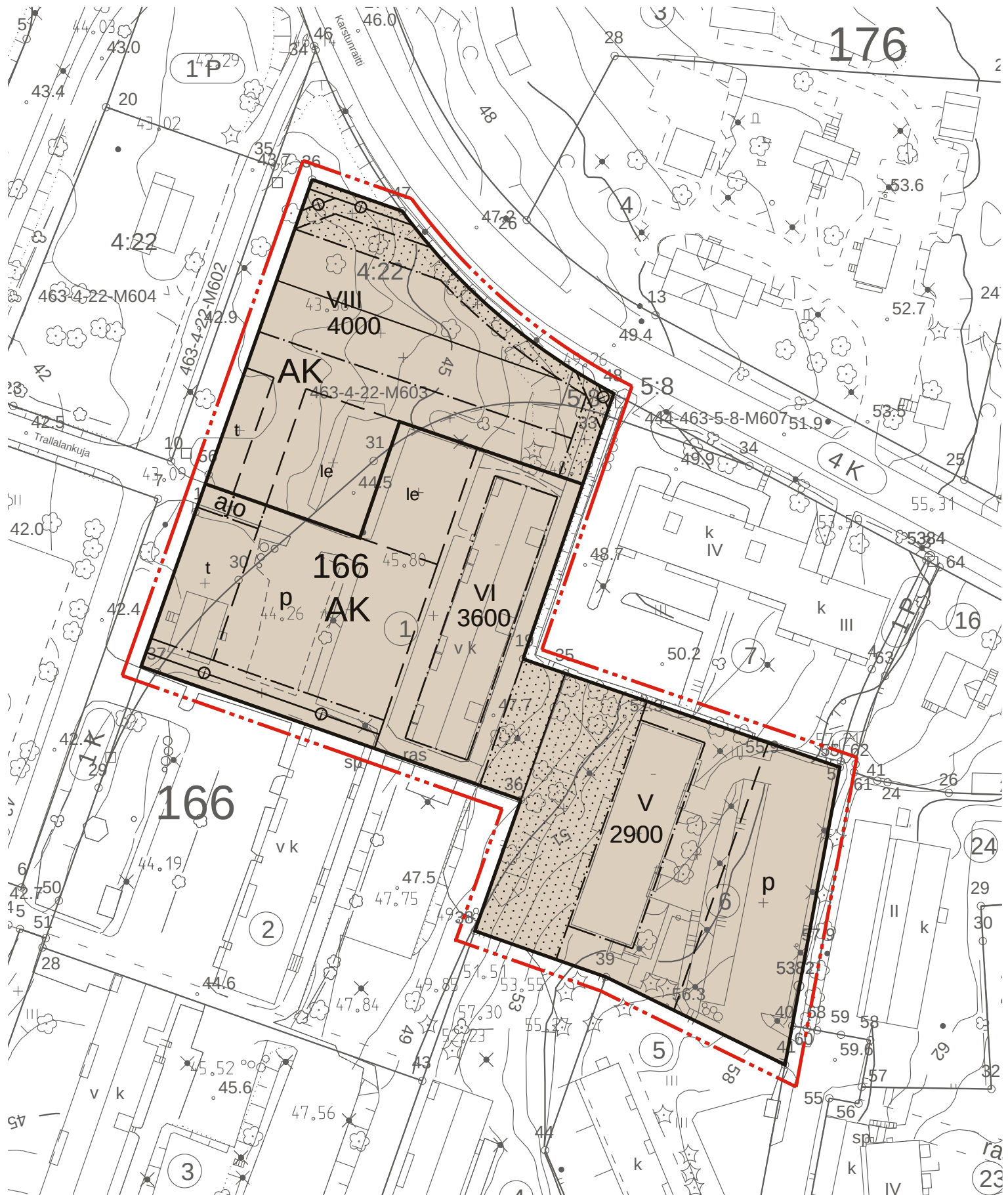


LOHJA

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Valmisteluvaihe 25.8.2016

MK 1:1000



LOHJAN KAUPUNKI

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD

Miljösektorn
Planläggning

L29 Ote VE A

VAIHTOEHTO A

Asuinkerrostalojen korttelialuetta ei laajenneta nykyisestä.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 1,3 ja 4

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3035 m².
- rakennusoikeutta muodostuu noin 4000 kem² (e= noin 1,3)
- rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden noin 1550 kem²
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys uudelle tontille tontin 1 kautta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja talousrakennusten sijoitus ohjeellinen

- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikoitusalueen käyttöönottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueiden toteuttamista ko. osalla nykyisen kaavan mukaan

- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu
- talousrakennusten, vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä korttelissa 181
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen, sijoittuu ohjeelliselle t-alueelle
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



KARSTUNRAITTI
 KAAVAMUUTOS
 ASEMAPIIRROS- VE A 1:1000, A3-KOKO
 19.8.2016

P & R P&R ARKKITEHDIT OY
 VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
 TEL. 0103200230
 etunimi.sukunimi@pr-arkkitehdit.fi

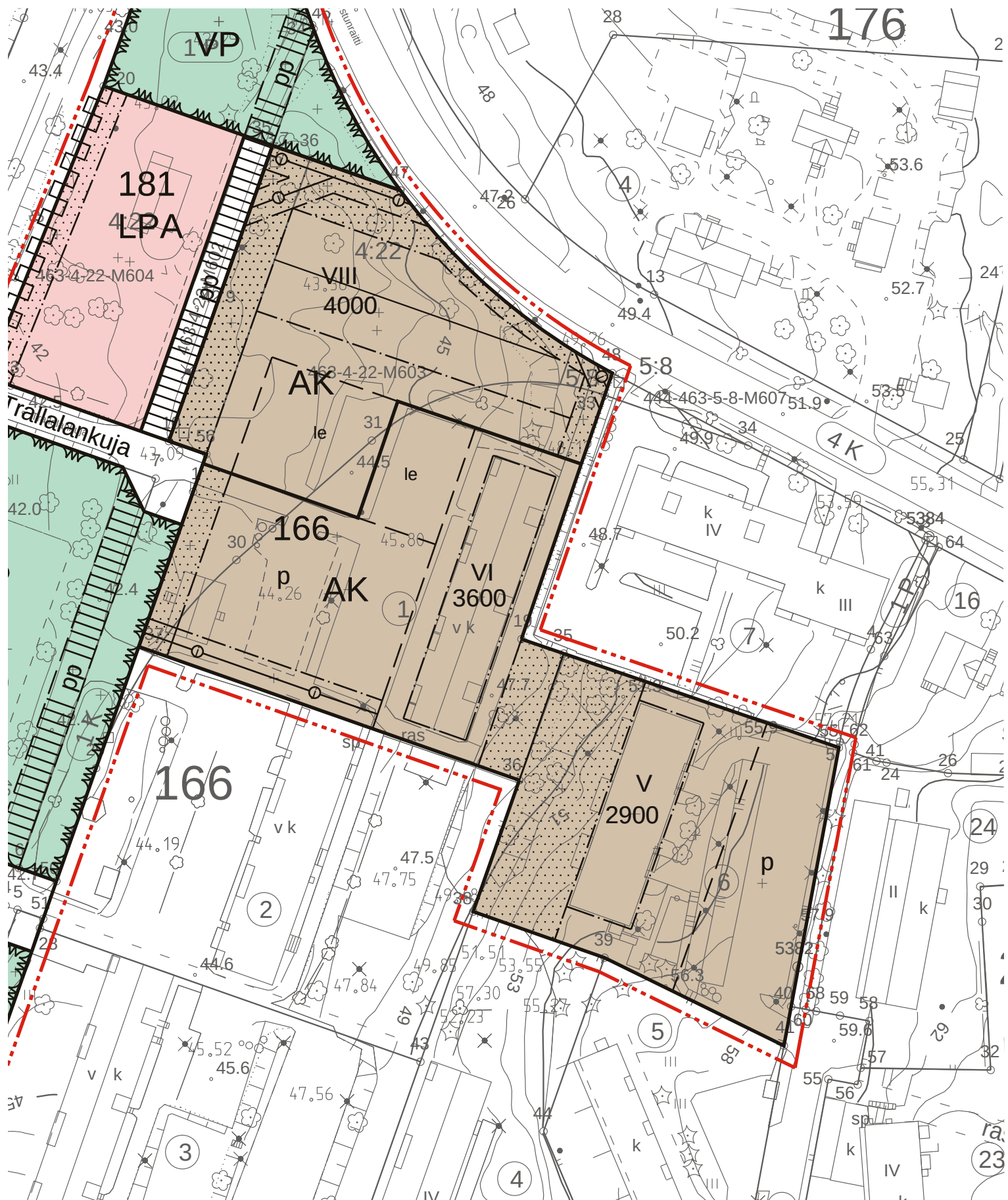


LOHJA

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

Valmisteluvaihe 25.8.2016

MK 1:1000



LOHJAN KAUPUNKI

Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD

Miljösektorn
Planläggning

L29 Ote VE B

VAIHTOEHTO B

Asuinkerrostalojen korttelialue laajenee nykyisestä nykyisen kaavan kevyen liikenteen katualueelle.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 2 ja 5

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3540 m²
- rakennusoikeutta muodostuu noin 4000 kem² (e= noin 1,1)
- rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden noin 1550 kem²
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys kadulta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) sijoitus ohjeellinen

- nykyisen kaavan mukaan autopaikat kortteliin 181 LPA-autopaikkojen korttelialueelle
- rakentuneiden tonttien autopaikat sijoitettu asuinkerrostalojen pihoille, eikä autosäilytyspaikkaa ole toteutettu - ko. osalla on vanha puinen paritalo ja kevyen liikenteen reitti
- uuden tontin autopaikkojen sijoitus LPA-korttelialueelle kortteliin 181 ja muulta osalta em. sijoitusvelvollisuus voidaan poistaa
- ratkaisu edellyttää pääosin yksityisomistuksessa olevan autopaikoitusalueen käyttöönottoa nykyisen kaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä kevyen liikenteen katualueen muutosta

- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

LPA-autopaikoituksen korttelialue ja katualue

- korttelin 181 LPA- autopaikoitusalueen muutos(pienenee)
- em. alueesta muuttuu osa kevyen liikenteen katualueeksi nykytilanteen mukaisesti

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- edellyttää vanhan paritalon purkamista autopaikoituksen tieltä korttelissa 181
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

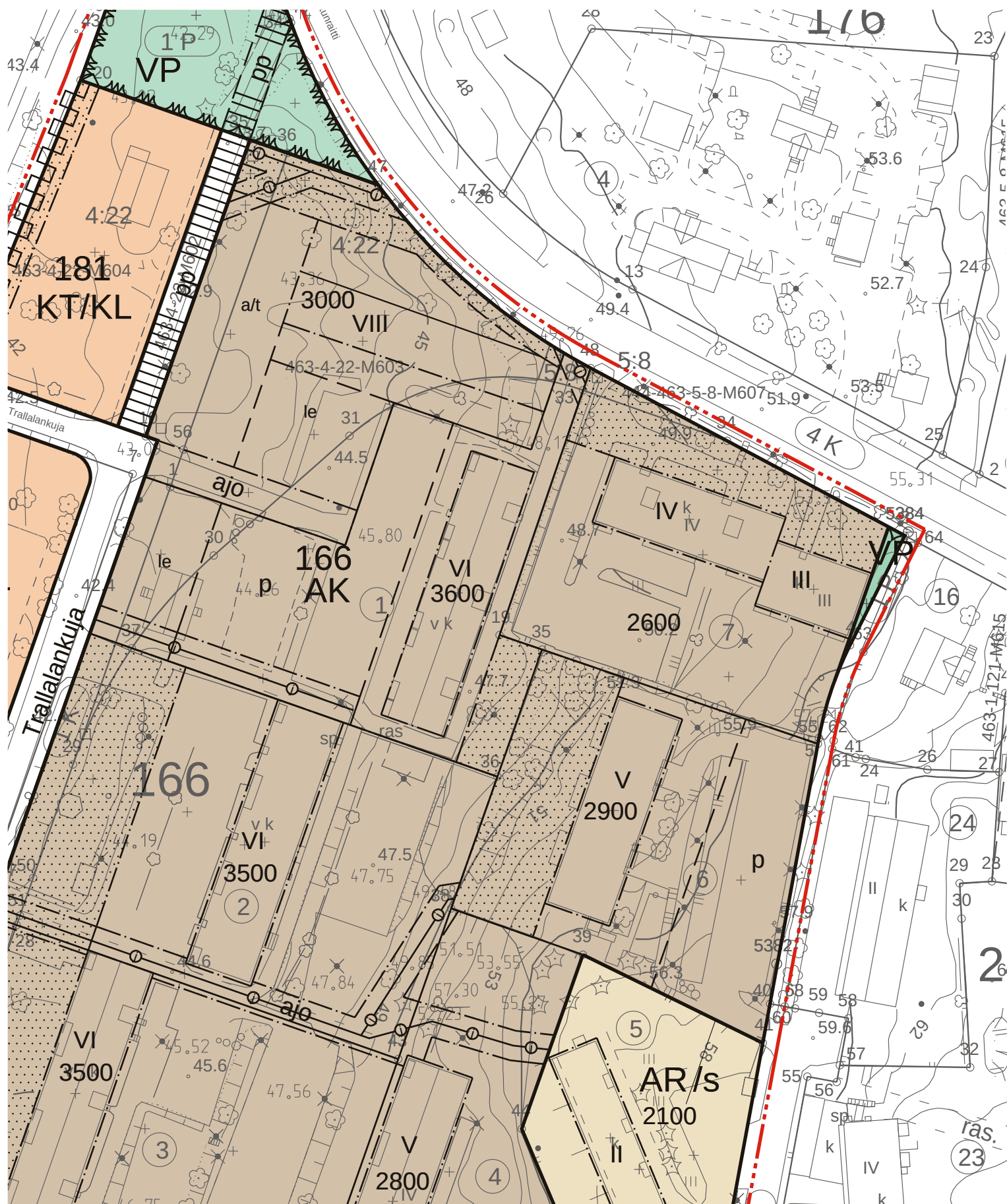
- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



KARSTUNRAITTI
 KAAVAMUUTOS
 ASEMAPIIRROS VE-B 1:1000, A3-KOKO
 19.8.2016

P & R P&R ARKKITEHDIT OY
 VETURITIE 7, 01300 VANTAA
 TEL. 0103200230
 etunimi.sukunimi@pr-arkkitehdit.fi





VAIHTOEHTO C

Asuinkerrostalojen korttelialue laajenee nykyisestä nykyisen kaavan kevyen liikenteen katualueelle.

Tonttijaon muutos uuden tontin ja tontin 1 välillä.

Muun osan ajantasaistaminen.

kts maankäyttökaaviot 6-8

Asuinkerrostalojen korttelialue

- uuden tontin koko noin 3760 m²
- rakennusoikeutta muodostuu noin 3000 kem² (e= noin 0,8)
- ei rakennusoikeuden lisäystä voimassaolevaan kaavaan (e=0,8) nähden
- kerrosluku VIII
- ajoyhteys tontin 1 kautta
- asuinkerrostalolle osoitettu rakennusala ja rakennuksen harjan suunta
- talousrakennusten ja autopaikoituksen ja vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) sijoitus ohjeellinen
- autopaikat omalla tontilla

- tonttijaon muutos tontin 1 ja uuden tontin välillä niin, että tontin 1 koko (noin 4030 m²) ei muutu ja tontin pihajärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan
- tontin 1 ja 6 osalla kaavan ajantasaistaminen merkintöjen, tehokkuuden ja kerrosluvun osalta, rakennusoikeus ei muutu
- vapaan leikki- ja oleskelualueen (10 % tontin pinta-alasta) ja autopaikoituksen sijoitus ohjeellinen

LPA-autopaikoituksen korttelialue ja katualue

- korttelin 181 LPA- autopaikoitusalueen muutos muuhun käyttöön (kts maankäyttökaaviot)
- em. alueesta muuttuu osa kevyen liikenteen katualueeksi olemassaolevan tilanteen mukaisesti

Arvioidut vaikutukset

ympäristön häiriötekijät

- haittavaikutuksia voidaan vähentää rakentamisessa ja rakentamisen ja pihatilojen sijoituksella

rakennettu ympäristö

- mahdollistaa uudisrakentamisen ja kohentaa rakennetun ympäristön laatua
- ei ota kantaa Trallalan rakennuksen säilymiseen
- lisää väestön määrää alueella

luonnonympäristö

- mahdollistaa vesakkoituneiden ja vapaasti metsittyneiden alueiden kohentamisen
- vähentää nykyisen puuston määrää

talous

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

terveellisyys ja turvallisuus

- lisää alueen turvallisuutta sen yleisen laadun kohentumisen myötä
- lisää ajoneuvoliikennettä alueella



KARSTUNRAITTI

KAAVAMUUTOS

ASEMAPIIRROS VE C 1:1000, A3-KOKO
19.8.2016



P&R ARKKITEHDIT OY
VETURITIE 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230
etunimi.sukunimi@pr-arkkitehdit.fi



