



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLÅ | 18.6.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Lähtökohdat, valmisteluvaihe

L47 ORTHEx
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

KORTTELIN 1 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN
ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1 LÄHTÖKOHDAT

SISÄLTÖ

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	1
Alueen yleiskuvaus	1
LUONNONYMPÄRISTÖ	2
Pinnanmuodostus ja vesiolosuhteet	2
Maisemarakenne ja kulttuurihistoria /Ympäristö	3
Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet	4
Maaperä	5
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
Yhdyskuntarakenne	6
Väestö, työpaikat ja palvelut	6
Virkistys	8
Liikenne	8
Rakennettu kulttuuriympäristö	8
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	8
Ympäristöhäiriöt	9
Maanomistus	9
SUUNNITTELUTILANNE	10
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Lohjan maankäytön rakennemalli	10
Taajamaosayleiskaava	12
Asemakaavat	12
Rakennusjärjestys	12
pohjakartta	14
Tonttijako	14
Rakennuskiellot	14
Kaava-alueen muut suunnitelmat ja selvitykset	14
Yhteydenotot:	14

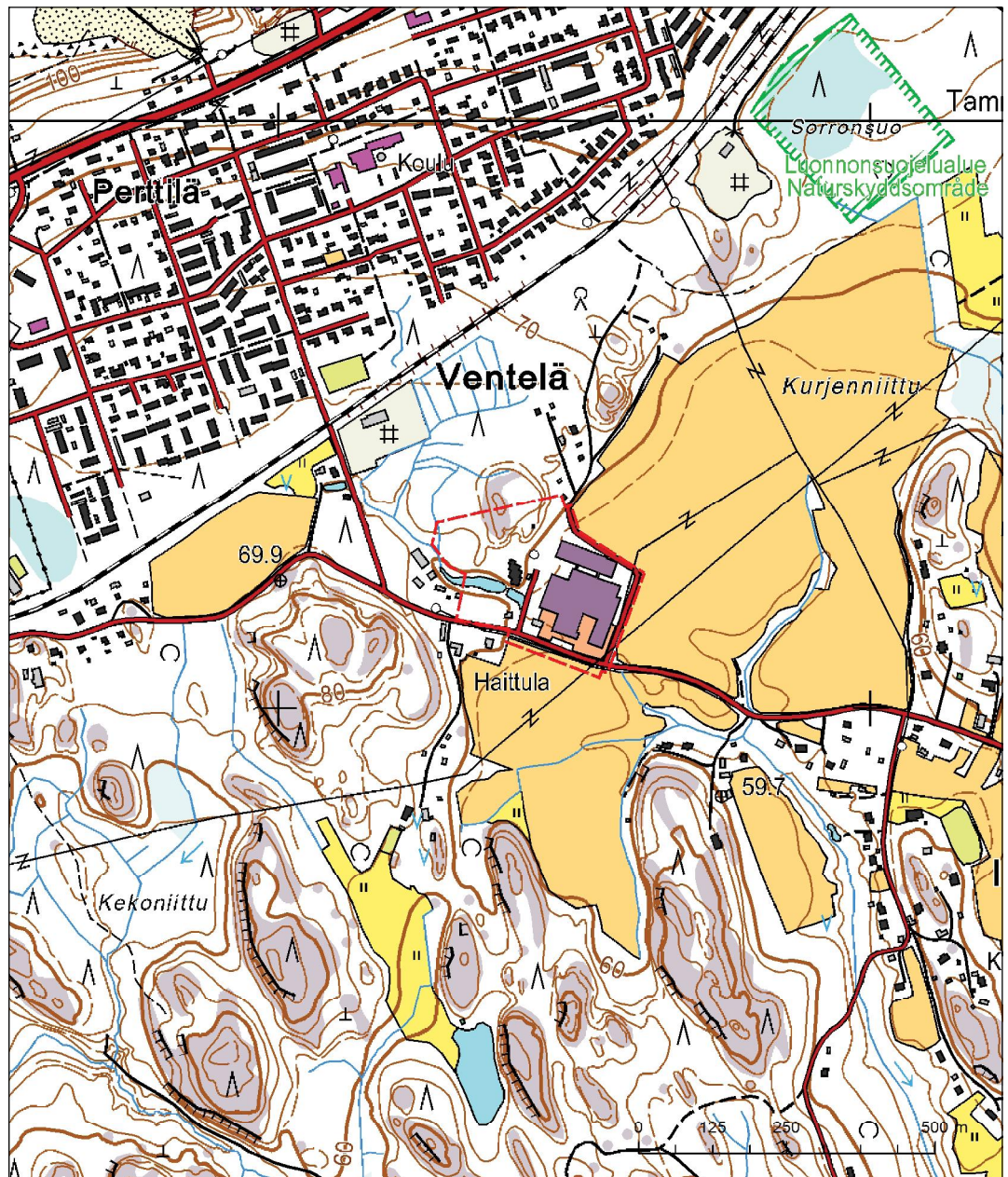
1 LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alue sijoittuu Immulantien varteen. Suunnittelualueella toimii Orthex groupin tehdas, mikä valmistaa kotitaloustuotteita. Hanko-Hyvinkään ratalinjaus on noin 500 metrin etäisyydellä. Tiiviimpi asutus rajautuu ratalinjan länsipuolelle reilun puolen kilometrin etäisyydelle. Kaava-alue sijaitsee haja-asutus alueella.

Kaava-alueella sijaitsee Orthex Groupin tehdas. Tehtaan länsipuolella sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja piha-alueella on lampi. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu Immulantien eteläpuolelle ja tehdasrakennusta kiertää Kurjenniityn katu.



LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA VESIOLOSUHTEET

Kaava-alue sijoittuu noin 57 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kaava-alueen ympäristön matalin kohta sijoittuu alueen kaakkoisosaan 49 mmpy ja korkein kohta sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle (75 mmpy).

Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Lohjanharju, joka on Lohjan taajama-alueen päävedenjakaja. Alue on siuntiojoen vesistöalueella ja Kyrkån valuma-alueella. Kaava-alueen pintavedet laskee maastonmuotojen mukaisesti kaava-alueen kaakkoispuolelle.

Kaava-alueella on rakennettu lampi asuinrakennuksen piha-alueella. Muuten alueen ojat ovat alle kahden metrin levyisiä maanmittauslaitoksen aineiston mukaan.

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroinarvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksen pienvaluma-alueilla. Nykyisen päällystetyn pinnan määrä pienvaluma-alueella on matala. Taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä pienalueilla on korkea. Pintavalunnan muutos alueilla on kuitenkin vähäinen.

On mahdollista, että alueen hulevedet aiheuttavat ongelmia Immulantien ja Kurjenniityn risteysalueella. Hulevesien kulkeutumisesta tiealueelle on tehty ilmoitus ympäristöhäiriöstä (20.11.2014). Hulevesistä mahdollisesti aiheutuvaa ongelmaa tarkastellaan jatkossa.

Alue ei ole luokitellulla pohjavesialueella. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialue, joka on noin 400 metrin etäisyydellä.



MAISEMARAKENNE JA KULTTUURIHISTORIA /YMPÄRISTÖ

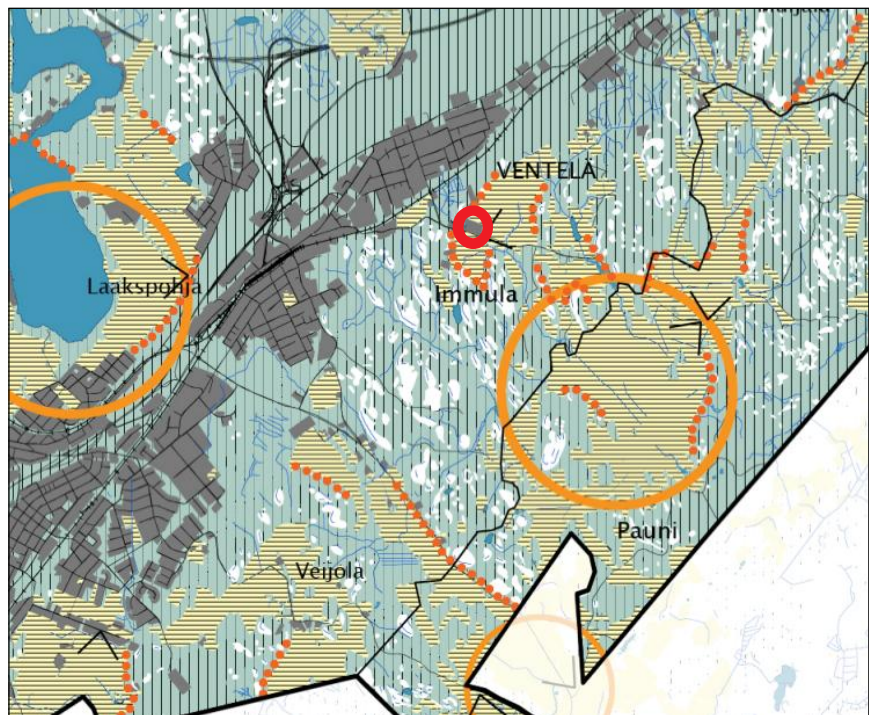
Lohjan ja Sammatin maisemaselvityksen (2008) mukaisesti kaava-alue on selänteiden ja laaksojen vaihteittumisvyöhykkeellä. Alue sijaitsee alarinteellä, joka on jäänyt korkeamman selänteiden ja alavien ja kapeiden peltolaaksoalueiden väliin. Kaava-alueen ympäristön asutus on sijoittunut peltosten ja selänteiden vaihteittumisvyöhykkeelle.

Kaava-alue sijoittuu avoimen maisemantilan reunavyöhykkeelle, joka on rakennettua puoliavointa maisemantilaa. Kaava-alueen itäpuolella on vaikuttava näkymä koillis-itä-suuntaan.

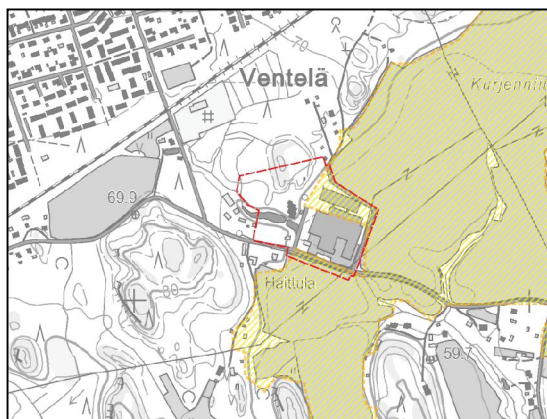
1700-luvun loppupuolella Lohjan alueelle laadittu Kuninkaan kartasto osoittaa, että nykyinen Immulantie on toiminut tieyhteytenä jo silloin. Kaava-alue on sijoittunut jo tuolloin metsäisen- ja avoimen vyöhykkeen reuna-alueelle.

Kaava-alueen ympäristö on Uudenmaan liiton selvityksen (2011) mukaisesti maatalouden kannalta hyvää ja yhtenäistä peltoaluetta. Selvitys on laadittu maakuntakaavan laadinnan pohjaksi ja Uudenmaan peltosten tilan kokonaiskuvan saamiseksi.

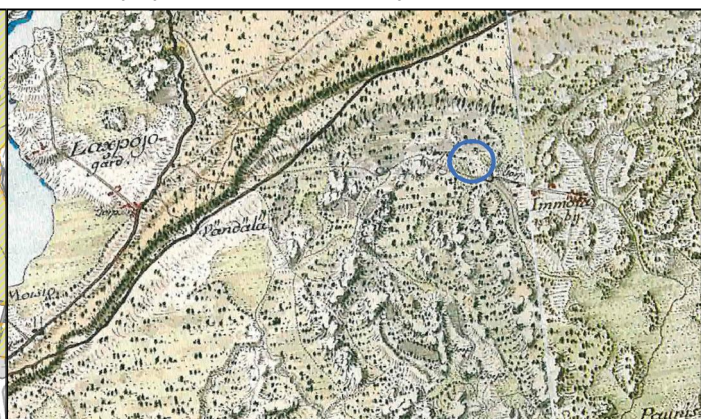
Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.



Ote Lohjan ja Sammatin maisemaselvityksestä 2008, maisemantilakartta.



Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla



Ote kuninkaan kartastosta, kaava-alue merkitty sinisellä ympyrällä.

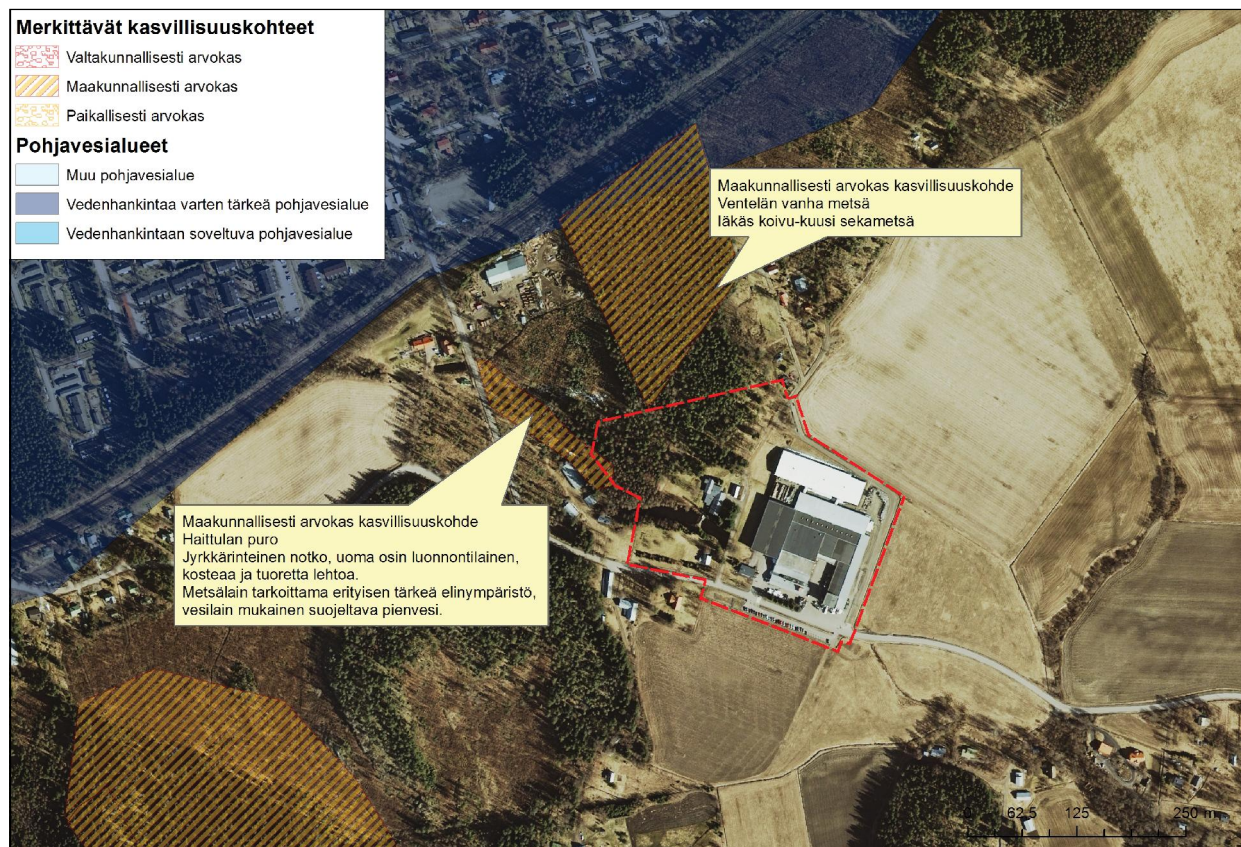
KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Kaava-alueen kasvillisuus Orthexin yrityksen alueella koostuu lähinnä nurmialueista sekä istutetusta puustosta. Kaava-alueen länsipuolella on rakennuksen pihapiirissä tyypillistä puutarhakasvillisuutta, sekametsää, avokalliota ja pieni lampi. Tehtaan aluetta ympäröi peltoalue.

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu Eräiden taajamaosayleiskaava-alueiden luontoselvityksen (2010). Selvityksen mukaan lähiympäristössä on kaksi arvokasta luontokohtetta, jotka pääosin ovat kaava-alueen ulkopuolella. Ne ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

Haittulan puro: Orthex Oy:n länsipuolisiin lampiin laskee lännestä puro, joka on Metsäkorventien itäpuolella säilynyt uomaltaan luonnontilaisena. Jyrkkärinteisessä notkossa virtaavan puron varrella on kosteaa ja rinteillä tuoretta lehtoa. Kohteen pensaskerroksessa kasvaa esim. vähän pähkinää. Puusto on nuorehkoa sekametsää, joukossa mm. puutarhoista levinneitä vaahteroita. Kenttäkerroksen lajistossa esiintyvät mm. mesiangervo, hiirenporras, kevätlinnunsilmä ja kotkansiipi. Haittulan puroa on selvityksessä kuvattu selvästi kulttuurivaikutteiseksi, mutta siitä huolimatta se täyttää metsälakikohteen määritelmän.

Ventelän vanha metsä: Ventelässä rautatien ja Orthex Oy:n välillä sijaitsee puustoltaan iäkäs kuusi-koivusekametsä. Metsä on ollut jonkin aikaa hoitamatta, sillä lahoppua on jo alkanut muodostua. Ojitus on selvästi kuivuttanut aiemmin kosteaa maastoa, mutta nykyisin ojat ovat osittain umpeutuneita. Kohteen maankäyttösuosituksessa mainitaan, että mikäli metsän annetaan kehittyä luonnontilassa, muodostuu siitä melko nopeasti runsas lahoppuustoinen havumetsä, joka on luonnonarvoiltaan arvokas luontotyyppi.

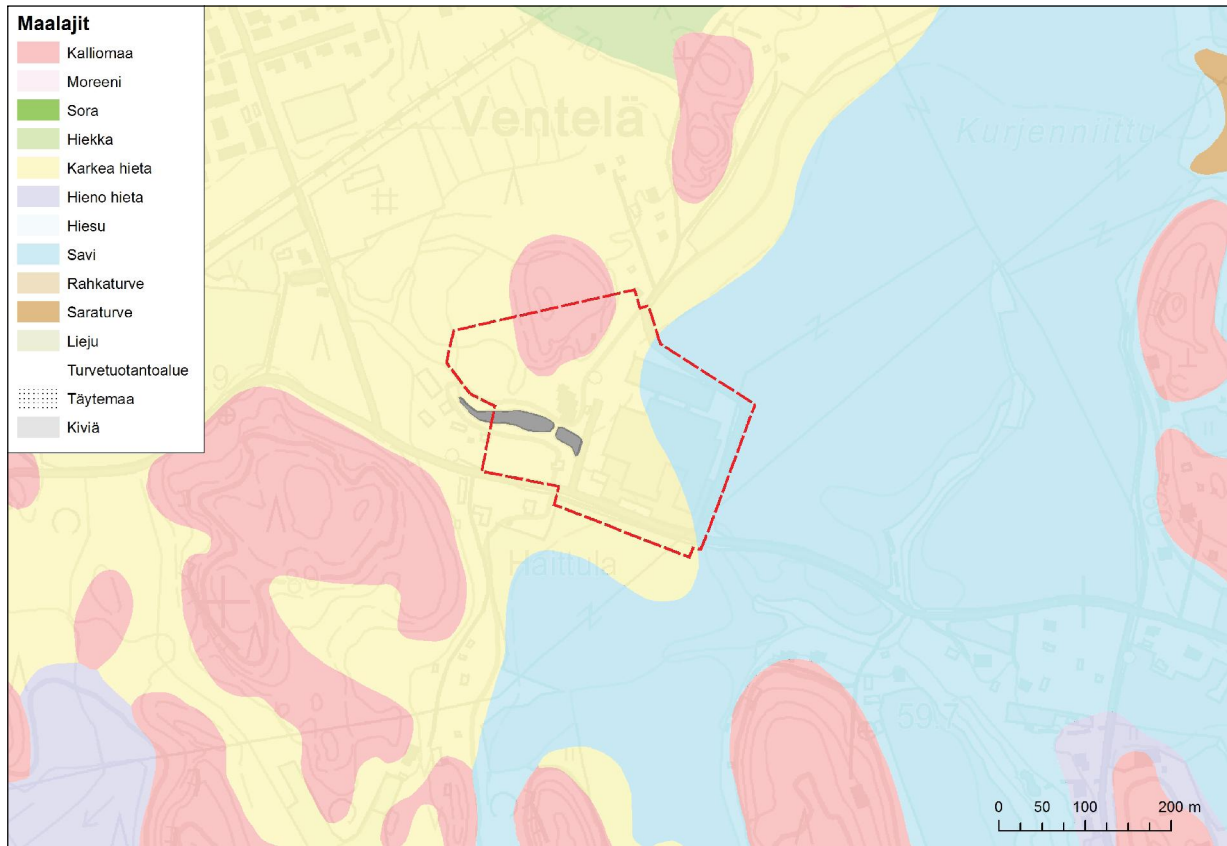


Kaava-alueen ilmakuva ja lähiympäristön arvokkaat luontokohteet

1 LÄHTÖKOHDAT

MAAPERÄ

Kaava-alueen maaperä on valtaosin savea ja karkeaa hietaa sekä korkeimmilta kohdin kalliomaata.



Kaava-alueen maaperäkartta

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta, Immulantie varrella. Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydelle tiiviimmästä yhdyskuntarakenteesta, Perttilän asuinalueesta. Kaava-alueen lähiympäristö on haja-asutusaluetta.

Immulantien ajoneuvoyhteys alittaa Hanko-Hyvinkää radan lännessä, Perttilän alueen läheisyydessä ja tieyhteys jatkuu itään, kohti Siuntiota. Kaava-alueelle ei ole kevyen liikenteen yhteyttä.

Kaava-alueen itäpuolella on Kurjenniityn katu, joka johtaa olemassa olevan asutuksen luo.

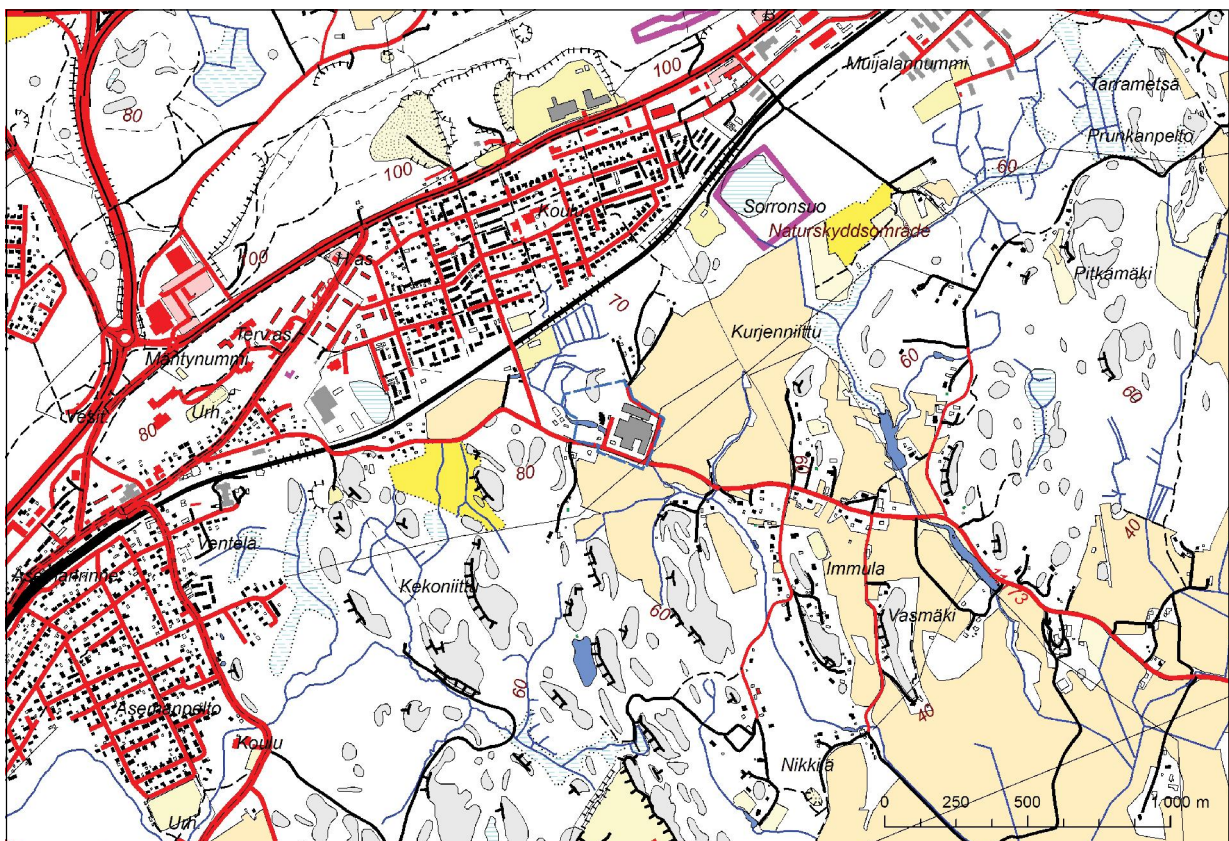
Kaava-alueella sijaitsee toimistorakennuksia, teollisuusvarastoja ja -halleja sekä asumiseen osoitettuja rakennuksia. Teollisuusrakennukset ovat rakentuneet vaihteittain ja niitä on laajennettu. Ensimmäinen teollisuusrakennus on valmistunut 1958. Kaava-alueen asuinrakennukset ovat rakennettu 1952 ja 1977.

Kaava-alueen henkilökunnan pysäköintialue on rakennettu vuoden 2001 jälkeen.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alueella on kaksi asuinrakennusta, joista toinen on asuttu. Kaava-alueella on n. 60 työpaikkaa.

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut sijaitsevat Perttilässä ja Mäntynummella alle kilometrin etäisyydellä. Näiden palveluita ovat mm. päiväkoti, alakoulu, yläkoulu ja seurakuntatalo. Matkaa Lohjan aseman palveluihin on n. 2,0 km ja keskustan palveluihin n. 6,0 km. Valtatie E18:n Lempolan liittymän ja valtatie 25:n väliselle alueelle on kaavoitettu tilaa vievän kaupan kokonaisuus. Etäisyys tähän keskittymään on n. 2,0 km.



Kaava-alueen maastotietokantakartta. Kaava-alue on merkitty sinisellä merkinnällä.

1 LÄHTÖKOHDAT



Valokuva Immulantien varrelta



Valokuva Kurjenniityn kadulta

VIRKISTYS

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole varsinaisia virkistysalueita ja -reittejä. Suunnittelualueen lähiympäristön metsäalueet ja maaseutumainen ympäristö toimivat kuitenkin sellaisenaan lähivirkistysmaastona.

LIIKENNE

Alueen nykyiset liikenne yhteydet valtatie 25:lle sekä Lohjan keskustaan toimivat radan ali Immulantien ja Metsäkorventien tasoristeyksen kautta. Immulantie toimii alueen pääväylänä. Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen 2012 mukaan keskimääräinen liikenne Immulantilla on ollut noin 600 ajon/vrk vuonna 2011.

Hanko-Hyvinkää rata kulkee suunnittelualueen luoteispuolella. Hanko-Hyvinkään rataosa on yksiraiteinen ja sähköistämätön. Rata tullaan mahdollisesti sähköistämään tulevaisuudessa. Rata palvelee tällä hetkellä pelkästään tavaraliikenteen tarpeita.

Kaava-alue ja sen lähiympäristö ei ole tällä hetkellä kevyen liikenteen verkoston piirissä. Immulantien varressa liikennöi palveluliikennevuoro kerran viikossa.

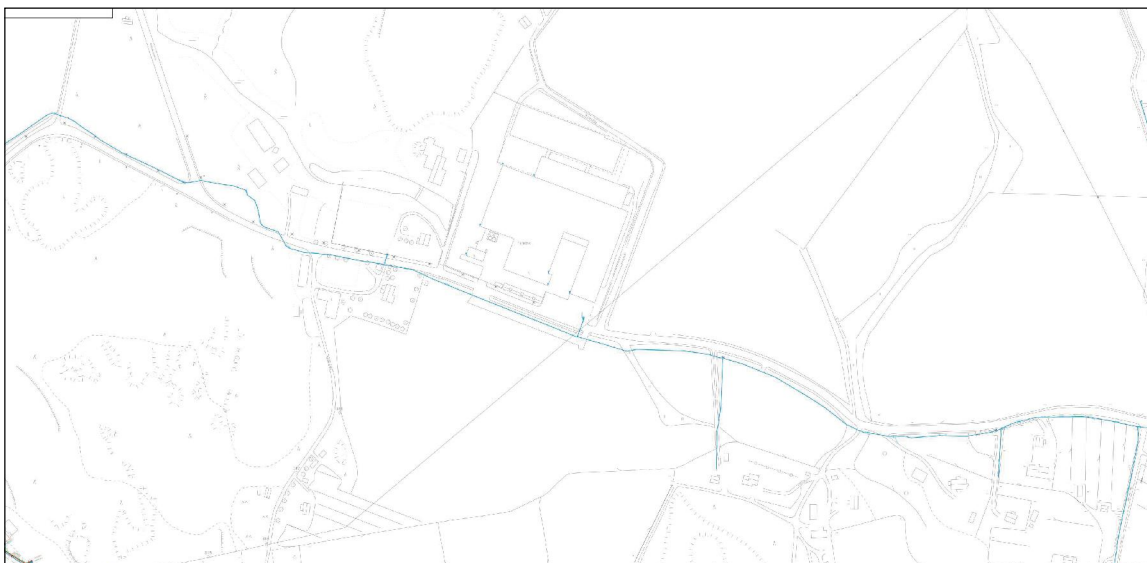
Orthex Groupin tehtaalla on samanaikaisesti noin 40 henkilöauton pysäköintitarve.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alueella ei ole Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon (2007) mukaisesti arvokkaita rakennuksia. Inventointiluettelon mukaan kaava-alueen lähistöllä on kaksi kohdetta. Immulantien eteläpuolella sijaitsee maisemallisesti arvokkaaksi arvioitu 1900-luvun alussa rakennettu Haittulan päärakennus pihapiireineen ja n. 1 km itäpuolella rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Immulan koulu.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Kaava-alueen ympäristössä, Immulantien varrella on olemassa oleva vesijohtoverkko. Kaava-alueella, Immulantien varressa kulkee sähköjohto, joka yhdistyy peltoalueen poikki kulkevaan sähkölinjaan.



Kaava-alueen tekninen huolto

1 LÄHTÖKOHDAT

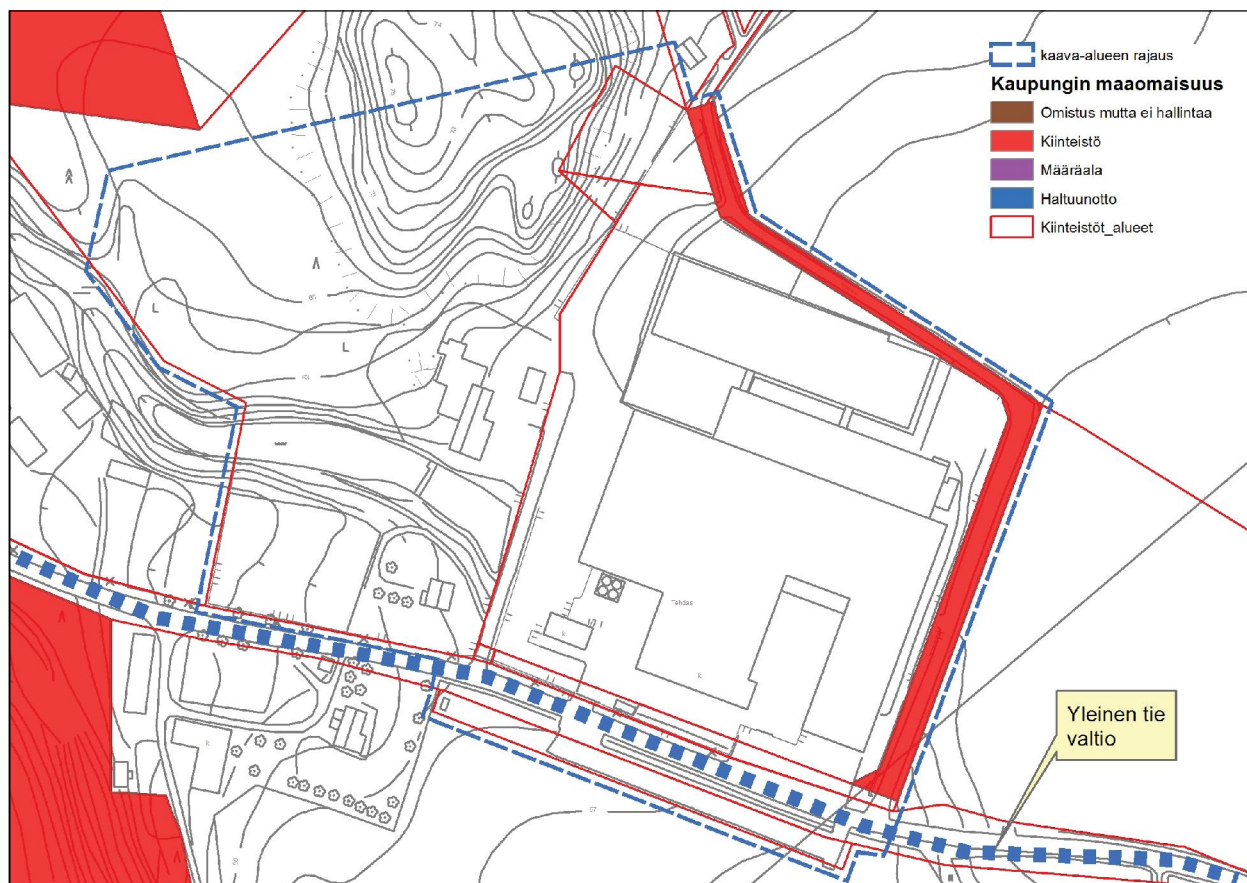
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Vuonna 2009 alueella on todettu olevan alkuperäinen öljysäiliö bunkkerissa, joka on osittain maan alla. Öljysäiliön sijainnista ole tarkkaa tietoa.

Kaava-alueen ympäristöön on tehty raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla (2006). Selvityksen mukaiset meluarvot eivät kohdistu kaava-alueelle.

MAANOMISTUS

Kaava-alueen Kurjenniityn katualue on kaupungin omistuksessa. Immulantien on valtion omistama yleinen tie. Muutoin alue on yksityisessä maanomistuksessa.



Kaava-alueen maanomistus

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

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 taajamatoimintojen aluetta ja se on kehittämisperiaatemerkinäällä tiivistettävän alueen ja taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialueiden reunavyöhykkeellä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.”

” Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta-aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.”

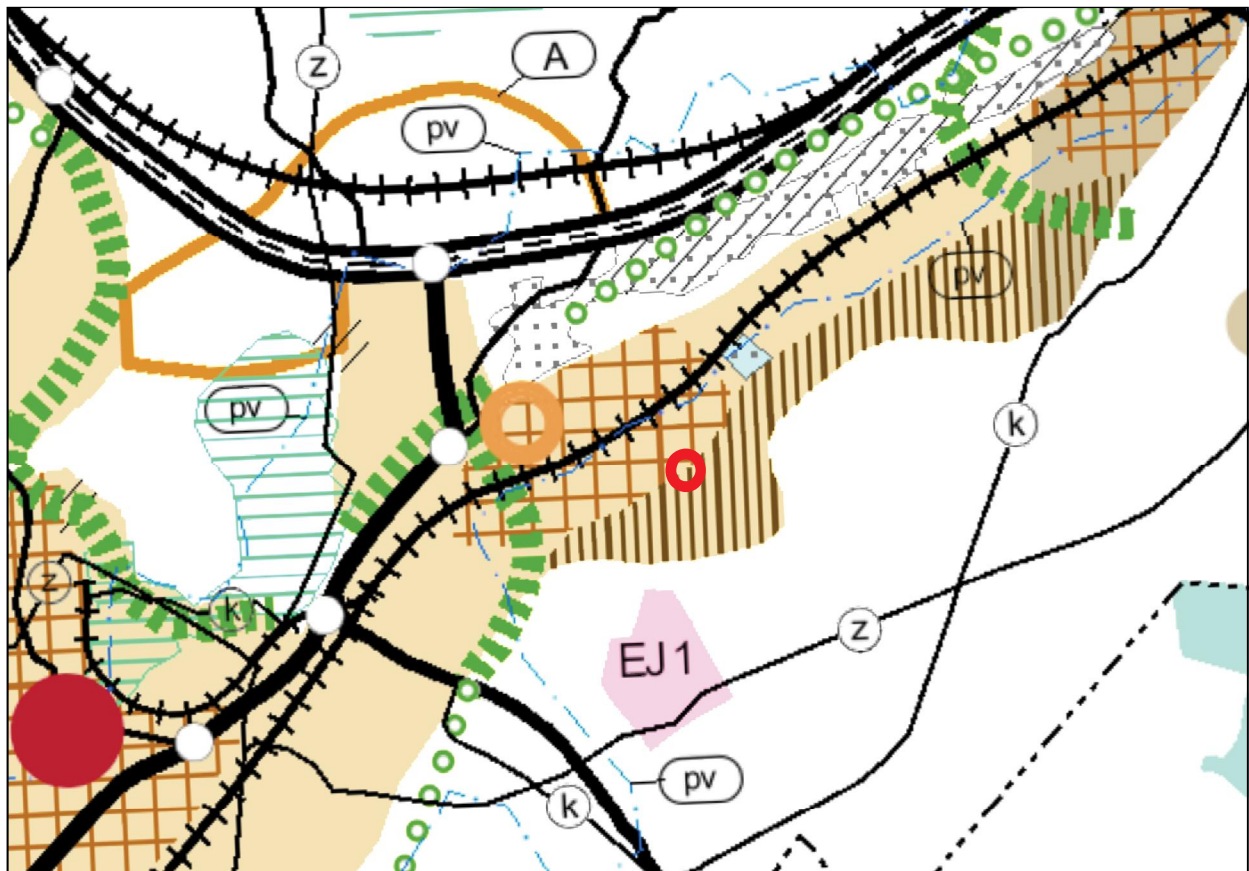
Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueen merkinäällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

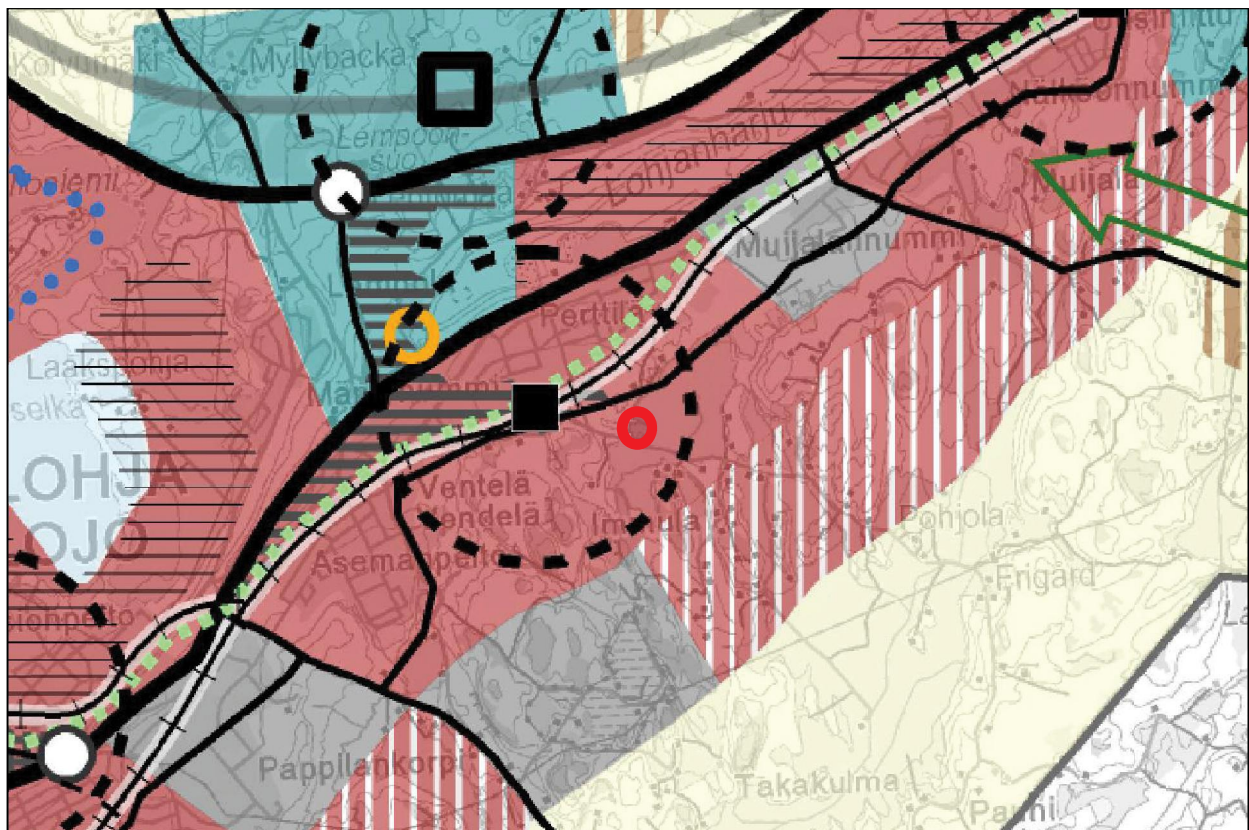
Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on mahdollisen länsiradan aseman vaikutusalueella. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu kuntarakenteen kanalta merkittävä tieyhteys Muijalan suuntaan.

1 LÄHTÖKOHDAT



Ote, Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä



Ote, Lohjan 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 maa-seutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä erillispientalojen asuntoalue -merkinnällä (AO2).

Teollisuusalueen merkinnällä osoitetulla alueella yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojeleminen.

Erillispientalojen alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle tielle.

Immulantien on merkitty seututieksi/päätieksi. Kyseinen tielinjaus on osoitettu hieman eteläpuolelle verraten nykyiseen olemassa olevaan Immulantiehen.

Hanko-Hyvinkää radan eteläpuolelle on merkitty joukkoliikennepainotteinen katu/tie. Linjaus on kulkee Immulantien ja Puruskorventien kiertoliittymästä kohti koillista ja yhdistyy Muijalantiehen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve. Joukkoliikennepainotteisen kadun/tien rinnalla kulkee kevyen liikenteen reitti.

Kaava-alueen länsipuolelle on merkitty päärata/kaupunkirata ja asemapaikka. Asemapaikan lähiympäristö on keskustatoimintojen aluetta. "Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja."

Kaava-alueen eteläpuoli on osoitettu laajalta alueelta erillispientalojen asuntoalueeksi (AO2).

Kaava-alueen itäpuoli on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jolla on ohjeellinen ulkoilureitti. Lähivirkistysalue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen.

ASEMAKAAVAT

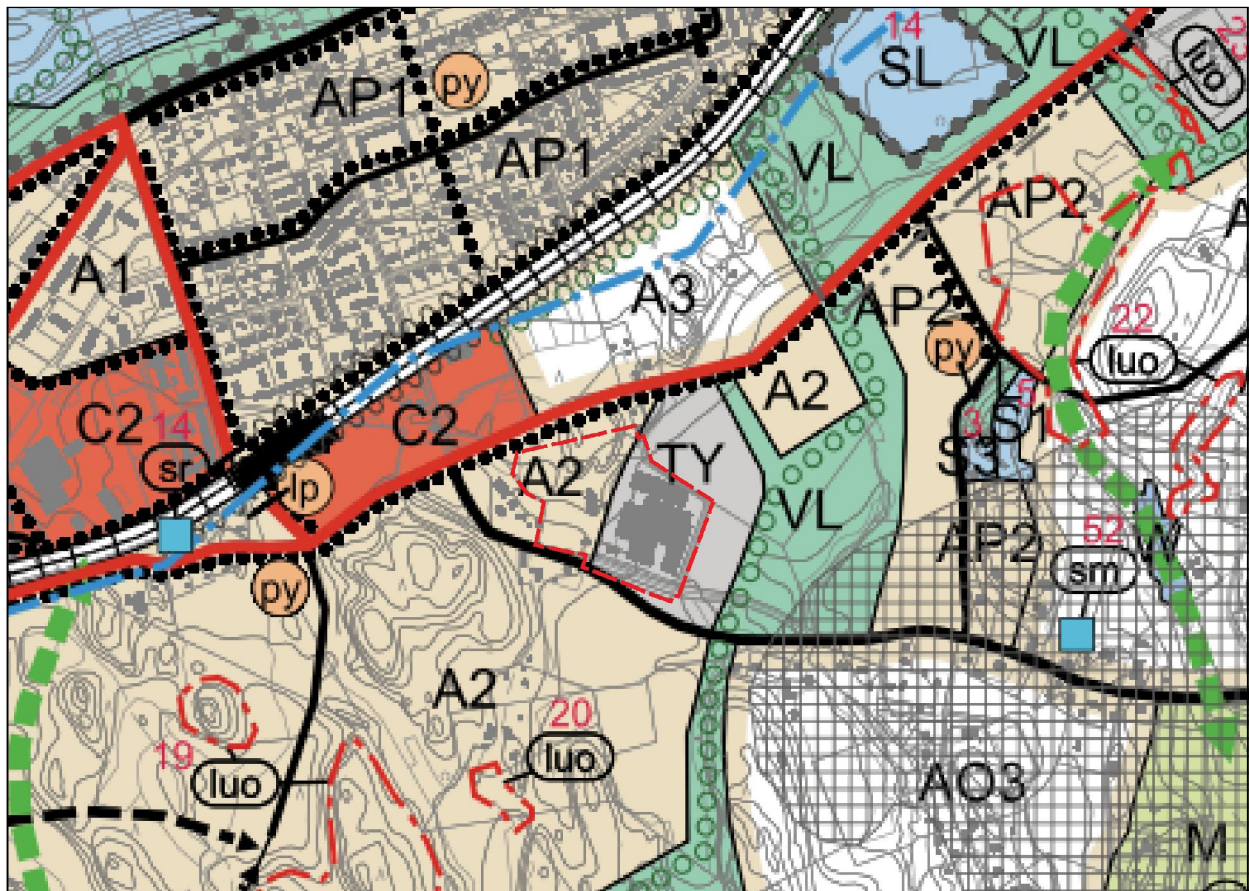
Kaava-alueen asemakaava on tullut voimaan 28.2.2001. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Orthexin tehdasrakennuksen rakennuspaikan tehokkuusluku on 0.4 ja alueen länsiosassa on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asunnon.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ympäröi istutettava alueen osa. Korttelialueen itäpuolella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Muijalannummentien ja Kurjenniityn katualue. Osassa katu/tiealuetta on osoitettu liittymäkieltomerkintä.

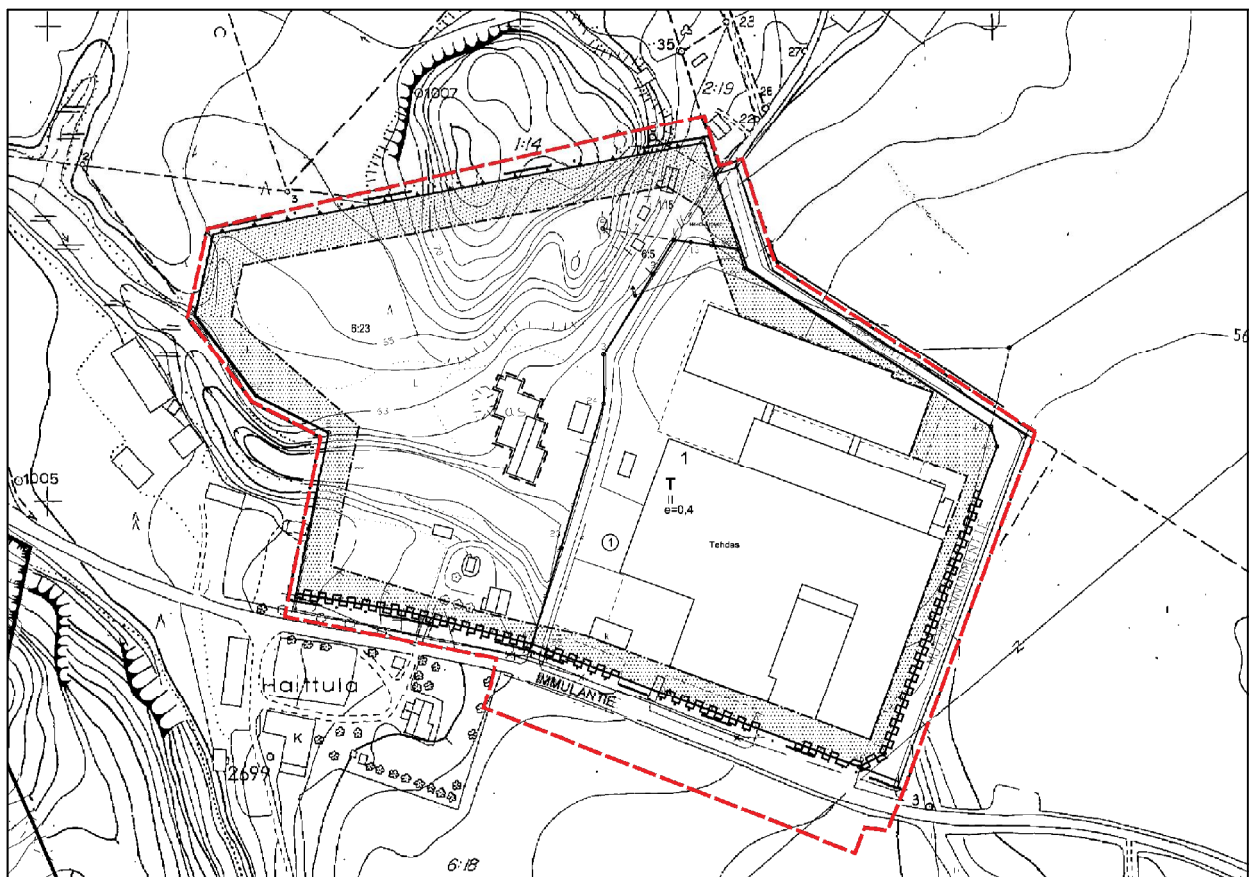
RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

1 LÄHTÖKOHDAT



Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on tonttijakoon perustuvassa rakennuskiellossa.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on rakennuskiellossa, koska sille ei ole hyväksytty tonttijakoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Poikkeamispäätökset 2006, 2008
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Lohjan kaupunki, Linea konsultit
- Luontoselvitys eräillä Lohjan taajamaosayleiskaavan alueilla 2012, Lohjan kaupunki, Envibio Oy
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007, Lohjan kaupunki
- Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011, Lohjan kaupunki
- Raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla, 2006, Lohjan kaupunki, Paavo Ristola Oy
- Puruskorventien alikulkusilta, esi- ja yleissuunnitelma, 2004, Ratahallintokeskus, Lohjan kaupunki, Sito
- Ventelän maankäyttösuunnitelma, 2005, Lohjan kaupunki

YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom(at)lohja.fi
p. 044-374 4419