



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 13.9.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L44 PAPPILANKORPI
15. GRUOTILAN KAUPUNGIN OSAA,
16. PAPPILANKORVEN KAUPUNGIN OSAA, KORTTELEITA 554, 549, 563 - 567 JA
24. VENTELÄN KAUPUNGIN OSAA SEKÄ PUISTO-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA.

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

SISÄLTÖ

0 PERUSTIEDOT 4

TUNNISTETIEDOT 4

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 4

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 5

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 5

KÄSITTELYVAIHEET 5

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 28

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 28

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 29

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 31

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS 31

OSA 1 - KATUVERKKO 32

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 33

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET 37

JATKOTOIMENPITEET 40

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L44 Pappilankorpi, asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan päiväys: 13.9.2017

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin

15. Guotilan kaupungin osaa,

16. Pappilankorven kaupungin osaa, kortteleita 554, 549, 563 - 567 ja

24. Ventelän kaupungin osaa sekä puisto-, katu- ja liikennealueita.

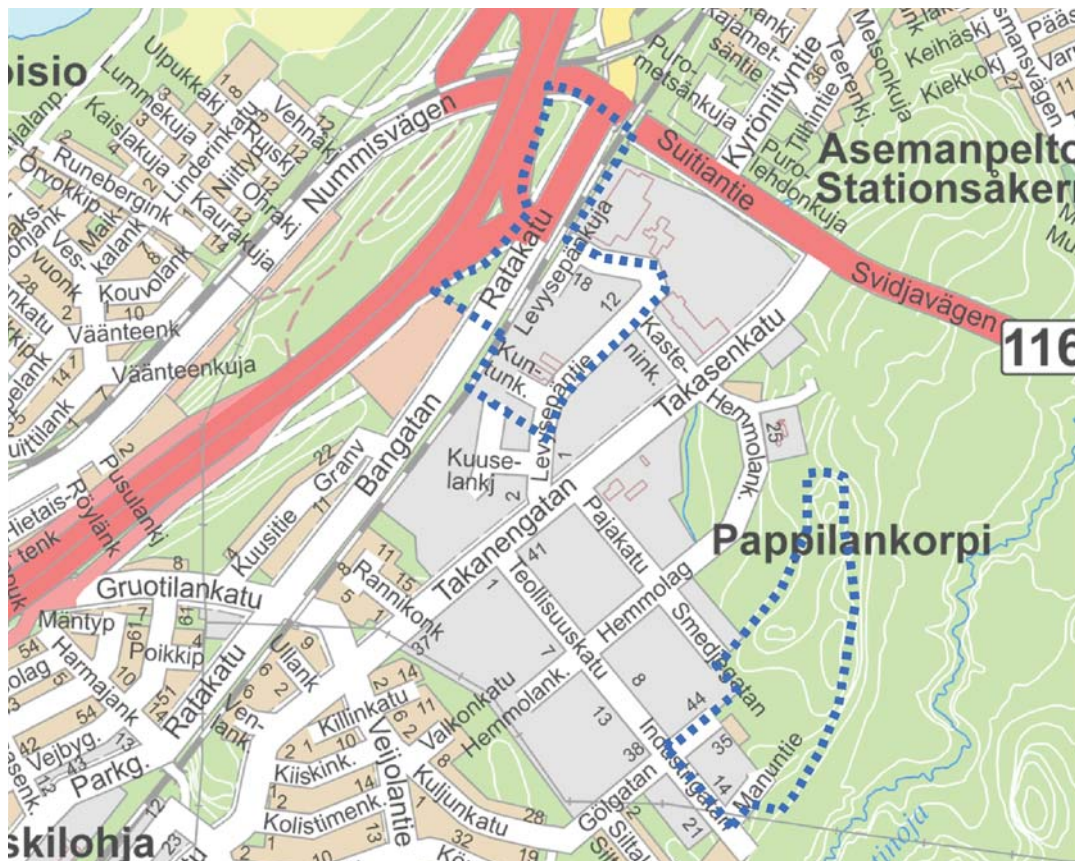
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue koostuu kahdesta osasta, jotka sijoittuvat Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suintiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän tuntumaan sekä Pappilankorven työpaikka-alueen kaakkoisosaan. Suunnittelualue kuuluu Ratakadun länsipuolta lukuun ottamatta Pappilankorven kaupunginosaan. Suintiantien liittymä on merkittävä eri kaupunginosia yhdistävä risteys ja myös seudullisesti merkittävä yhteys vt 25:n ja mt 116:n välillä.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L44, Pappilankorpi, asemakaava ja asemakaavan muutos

Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa toteuttamattoman teollisuusalueen osan aluerakennetta, tonttikokoja ja rakennusoikeuden määrää sekä toteutuneet teollisuuskorttelin 554 rakennetta. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta osoittaa Ratakadun varteen toimitilarakennusten korttelialueita. Lisäksi kaavan laadinnassa kiinnitetään huomiota mm. hulevesien hallintaan, kaupunkikuvaan sekä rakennusten sijoittuminen maisemaan.



Kaava-alueen raja

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaihe

L44 Pappilankorven asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 16.8 vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelman päivitykseen vuosille 2017-19.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 25.8.2016 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 14.9.2016 ja se oli nähtävillä 14.9 - 13.10.2016.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaava-selostuksen osassa 2 Tavoitteet.

KÄSITTELYVAIHEET

25.8.2016 §88 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma



LOHJAN KAUPUNKI | KAUPUNKIKEHITYS | KAAVOITUS | TLE, TK, KL | 16.8.2017, 13.9.2017

1. Suunnittelun lähtökohdat



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

KAUPUNKIKEHITYKSEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/kaavoitus
Karstuntie 4
PL 71, 08101 Lohja
puh. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4 (4. krs)
08100 LOHJA

Sähköpostiosoite:
kaavapalaute(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: Tiitus Kuisma, Kalle Lindblom, Tuija Savela,
Teija Liuska-ELoranta, Kaisa Långström

SISÄLLYSLUETTELO

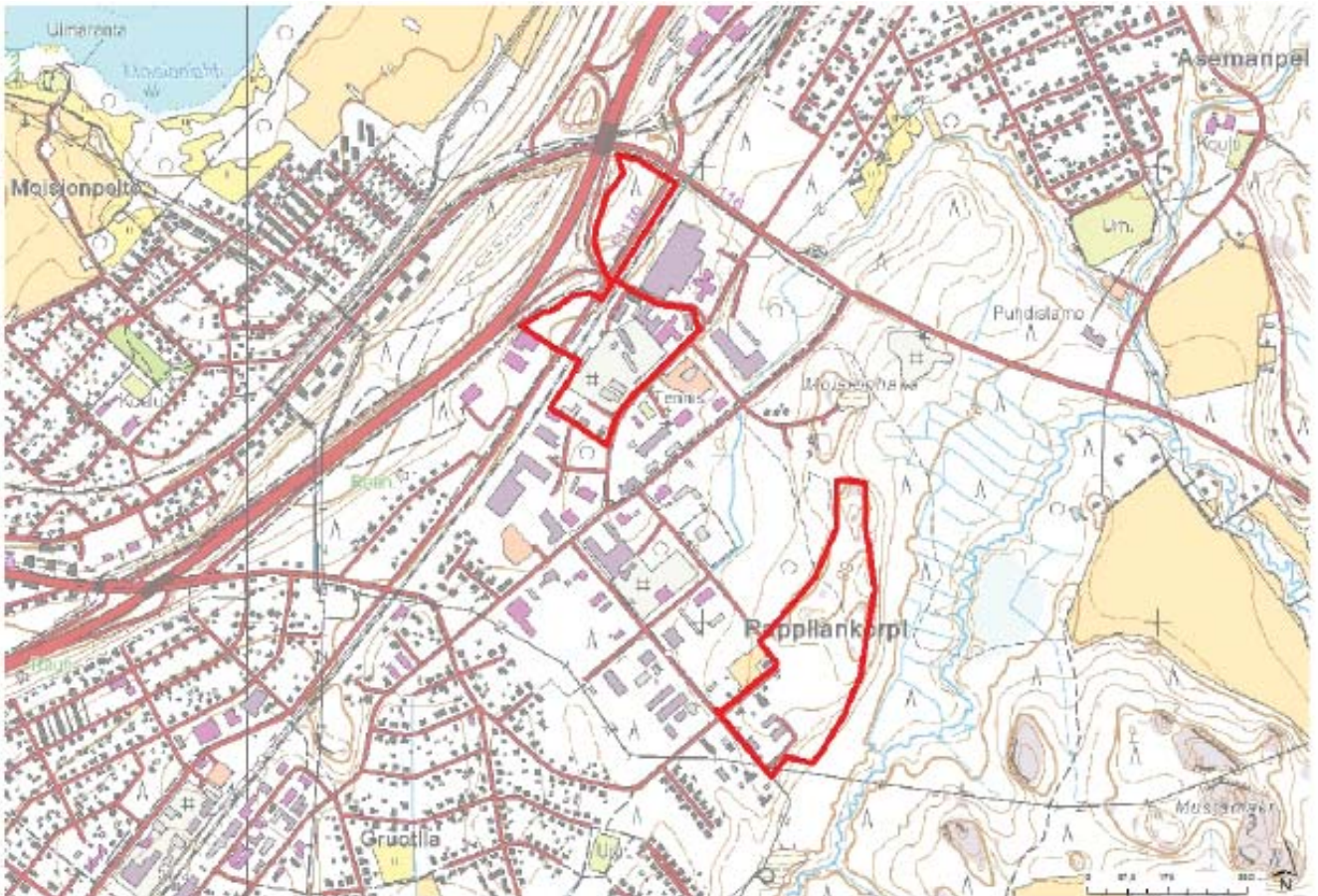
1. Selvitys suunnittelualueen oloista
 - Alueen yleiskuvaus
 - Luonnonympäristö
 - Pinnanmuodostus ja maaperä
 - Vesistöt ja pohjavesi
 - Kasvillisuus ja eläimistö
 - Rakennettu ympäristö
 - Väestö, työpaikat ja palvelut
 - Liikenne ja tekninen huolto
 - Rakennukset ja kulttuuriympäristö
 - Muinaismuistot
 - Virkistys
 - Ympäristöhäiriöt
 - Maanomistus
2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - Maakuntakaava
 - Taajamaosayleiskaava
 - Asemakaavat
 - Pohjakartta
 - Rakennusjärjestys
 - Rakennuskiellot
 - Nimistö
 - Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue koostuu kahdesta osasta, jotka sijoittuvat Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suitiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän tuntumaan sekä Pappilankorven työpaikka-alueen kaakkoisosaan. Suunnittelualue kuuluu Ratakadun länsipuolta lukuun ottamatta Pappilankorven kaupunginosaan. Suitiantien liittymä on merkittävä eri kaupunginosia yhdistävä risteys ja myös seudullisesti merkittävä yhteys vt 25:n ja mt 116:n välillä. Pappilankorpi muodostaa merkittävän työpaikka-alueen Lohjalla.

Suunnittelualueeseen sisältyy kaupungin omistuksessa olevia Pappilankorven rakentumattomia teollisuuskortteleita alueen kaakkoisosissa sekä Ratakadun varteen sijoittuvaa viheraluetta. Hanko-Hyvinkää radan ja Levysepäntien väliin jäävällä alueella on yksityisiä teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kaupungin varikko. Rakentumattomat tontit ovat enimmäkseen mäkiä metsää, ja niiden lounaispuolella on joitakin omakotitaloja sekä teollisuushalleja ja -varastoja.

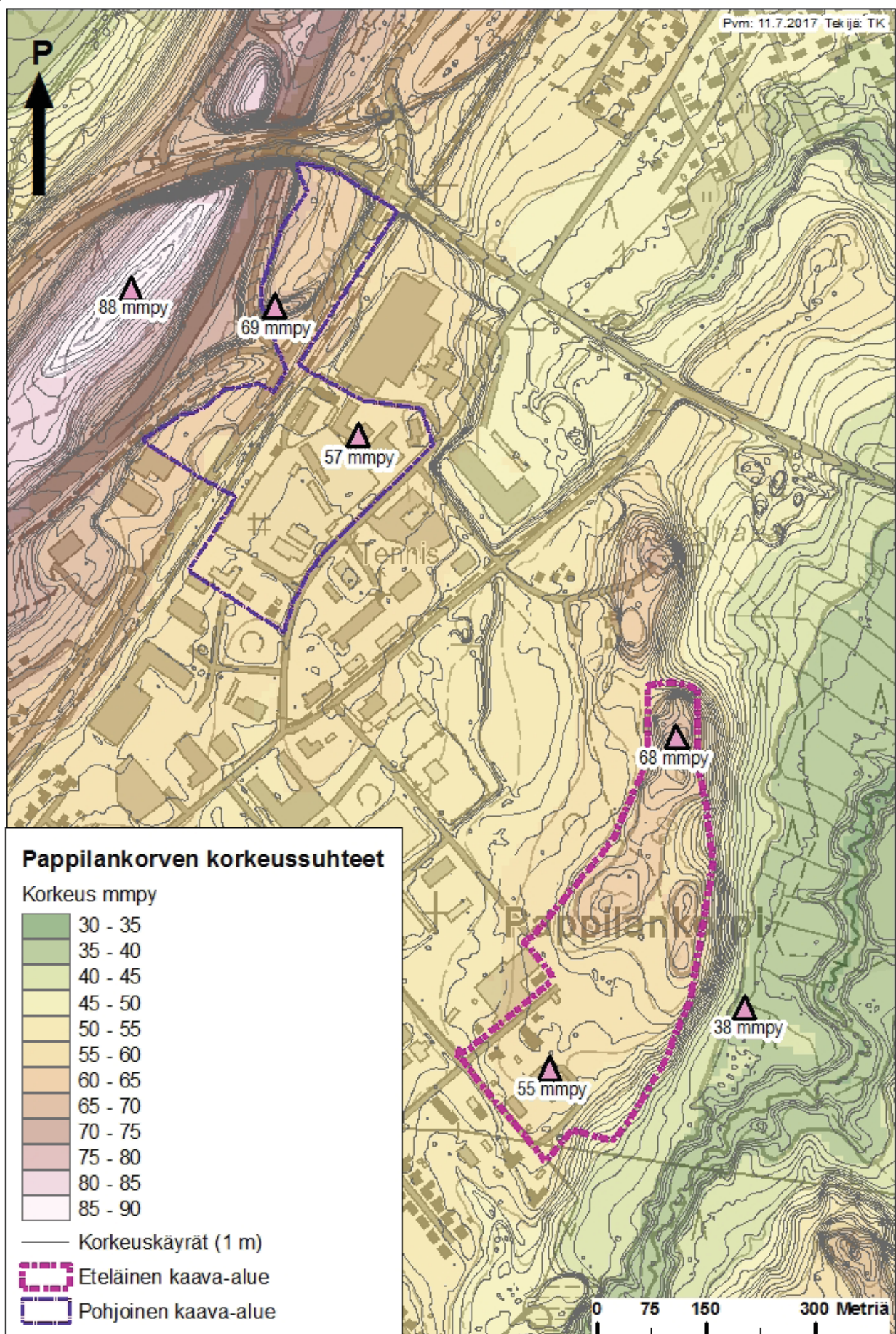


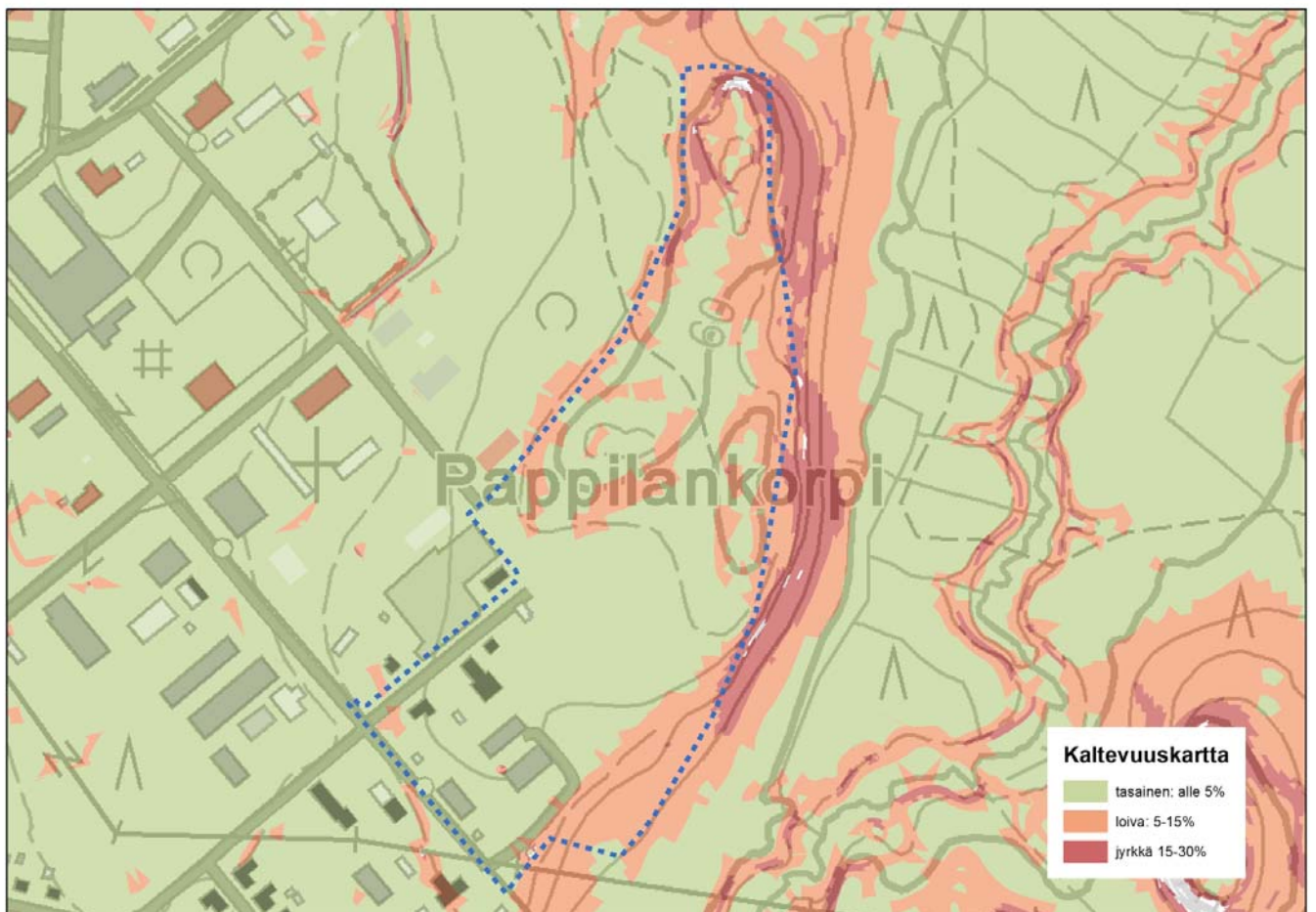
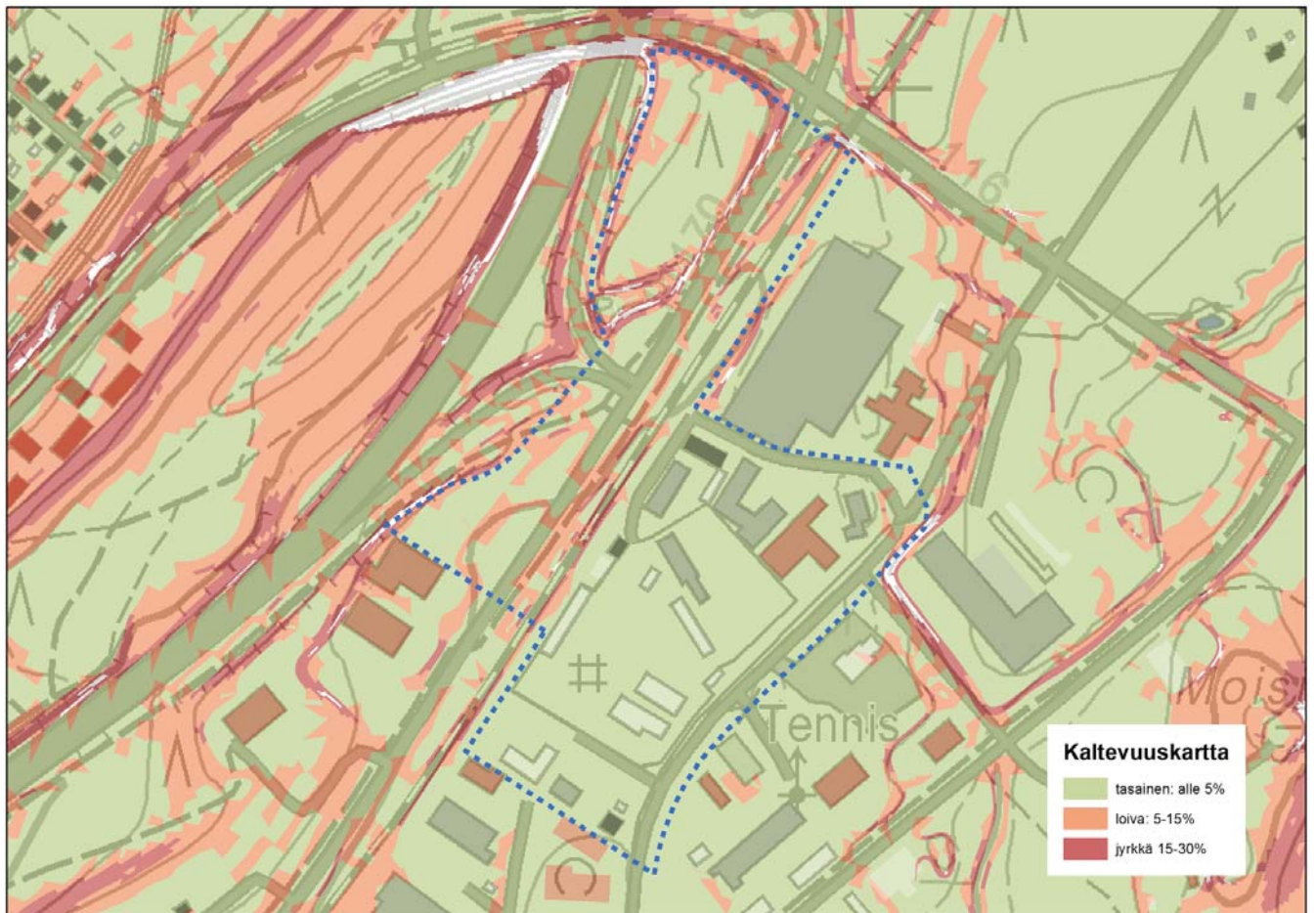
Suunnittelualueen alustava rajausta, peruskarttaote.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus

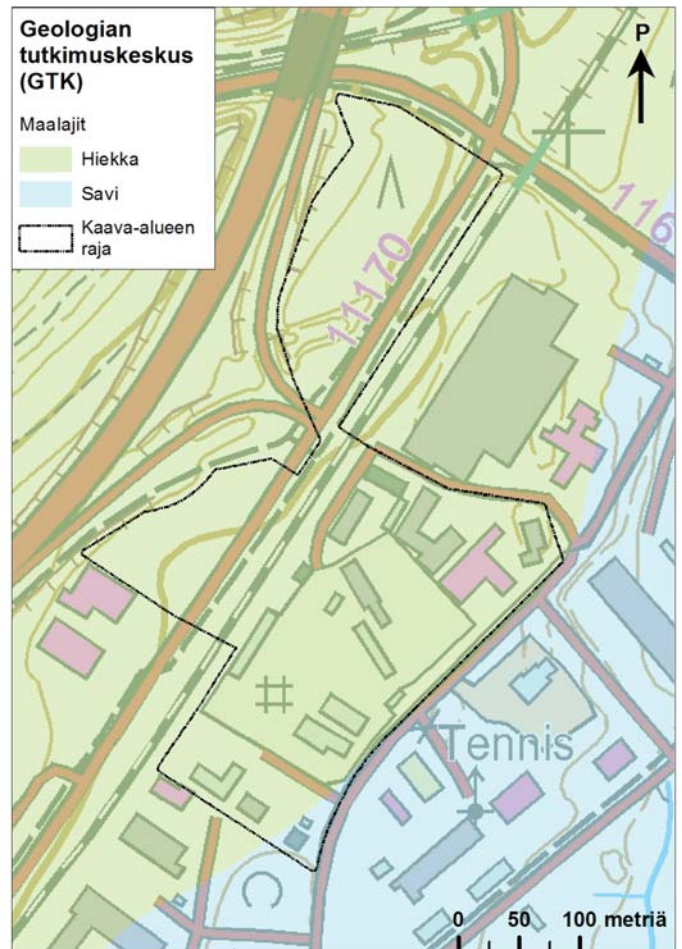
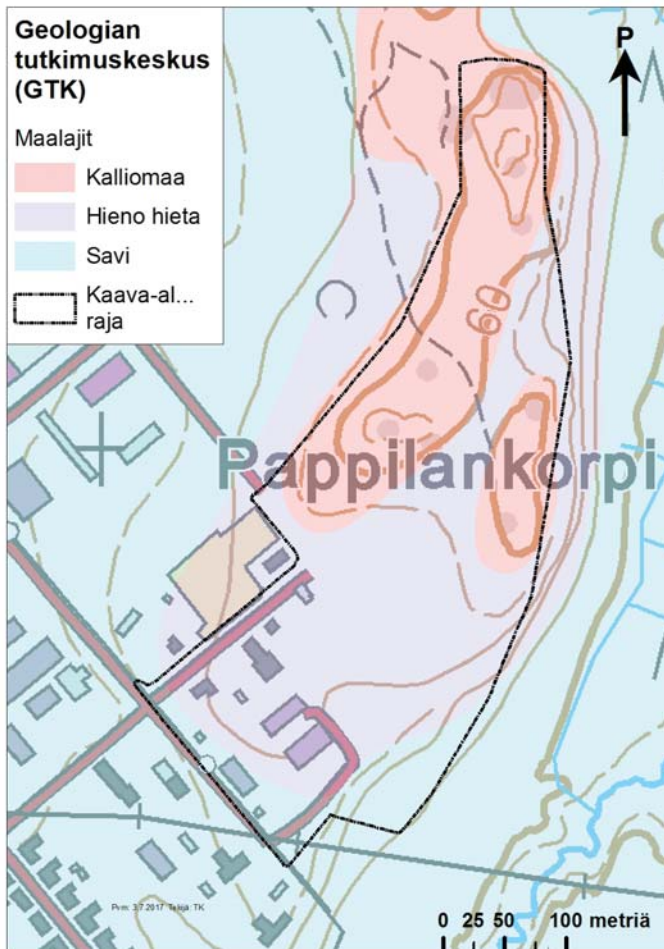
Ratakadun länsipuolella harjun rinne lähtee kohoamaan kohti luodetta saavuttaen suunnittelualueella korkeustason 69 mmpy itäpuolen jäädessä melko tasaiseksi korkeuteen n. 57 mmpy. Eteläisellä kaava-alueen lounaisosassa on melko tasainen, kun taas koillista kohden korkeus kasvaa n. 55 mmpy:stä aina pohjoisosan kallioisen mäen 68 mmpy:yn. Alueen reunalta alkaa rinne, joka laskee joenuomaan kohti.





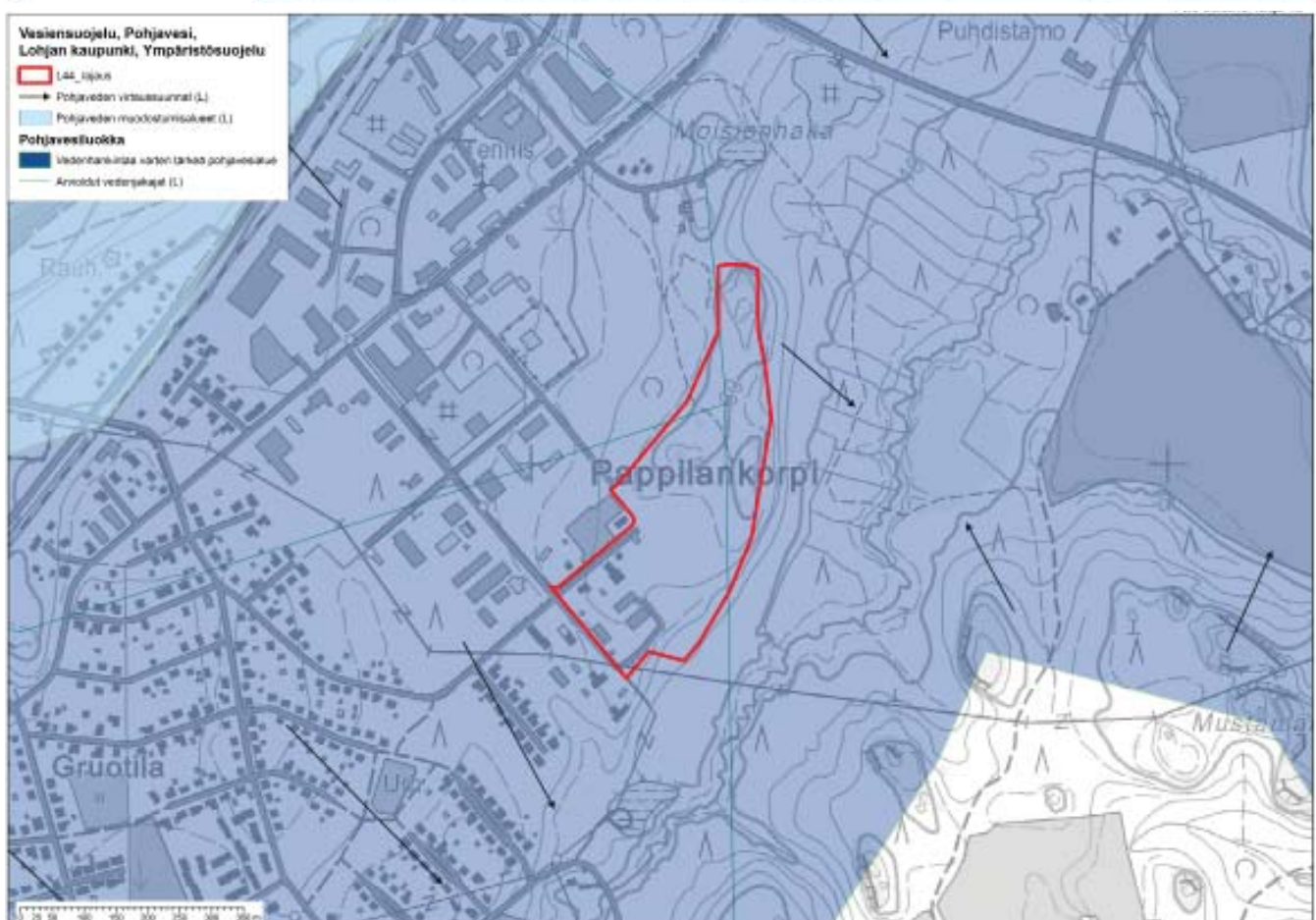
Maaperä

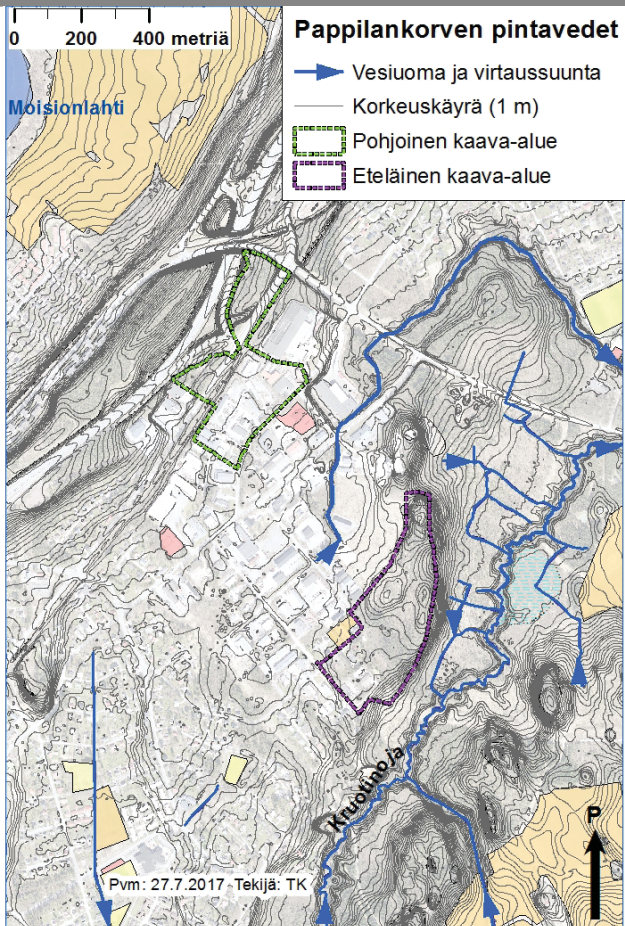
Eteläisen kaava-alueen maaperä koostuu suurimmalta osin kalliomaasta, jota on alueen pohjois- ja keskiosassa, ja hienosta hiedasta erityisesti alueen eteläosassa, mistä löytyy myös savea. Pohjoisen kaava-alueen maaperä sisältää lähestulkoon pelkkää hiekkaa poikkeuksena pieni palanen savimaata alueen eteläkulmassa.



Pohjavesi

Eteläinen kaava-alue ja pohjoisesta kaava-alueesta Ratakadun itäpuoli kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Ratakadun länsipuoli on puolestaan pohjaveden muodostumisaluetta. Vedenottamot sijaitsevat lähellä tarkastelualueita.





Pintavesi

Kruotinoja alkaa suunnittelualueen länsipuolelta ja virtaa ensin etelään, minkä jälkeen se kääntyy hiljalleen kohti pohjoista. Se virtaa eteläisen kaava-alueen itäpuolitse kääntyen lopulta kohti länttä. Suunnittelualueiden välillä virtaa Kruotinojan sivu-uoma, ja eteläisen kaava-alueen itäpuolella Kruotinojaa ruokkivat myös pienemmät uomat. Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee Lohjanjärveen kuuluva Moisionlahti.

Kasvillisuus ja eläimistö

Ratakadun länsipuoli pohjoisella kaava-alueella on harjun rinteiden kuivaa kangasmetsää. Eteläisen kaava-alueen kasvillisuus vaihtelee sekametsästä kalliokasvillisuuteen. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulaissa mainittuja luontokohteita eikä muitakaan suojelukohteita. Pappilankorven eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella on valtakunnallisesti arvokkaaksi suojelualueeksi luokiteltu Gruotinoja-Munkkaanojan lehtoalue.

13 Munkkaanojan - Kruotinojan lehdot

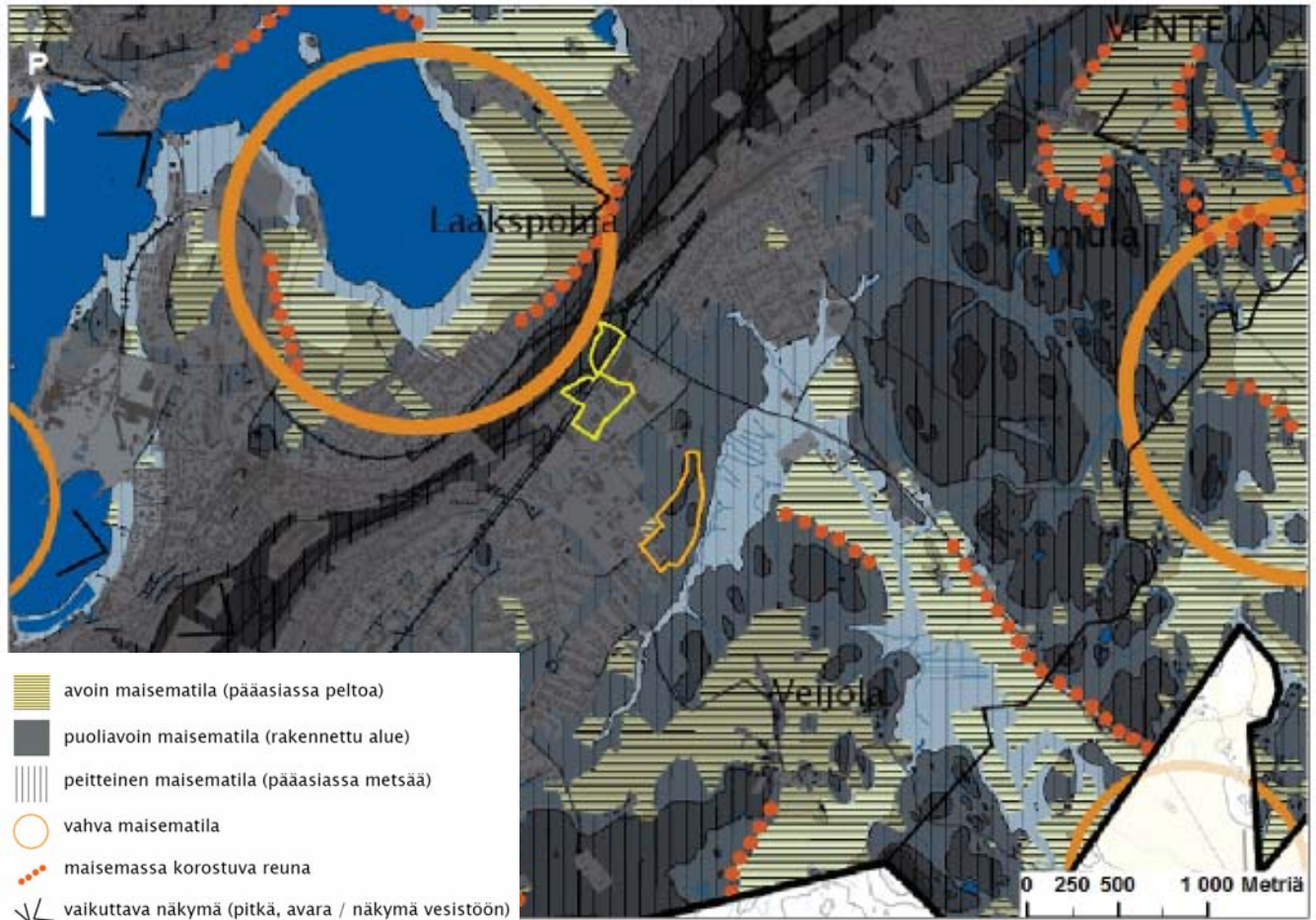
Valtakunnallisesti arvokas, monipuolinen ja laaja puro varren lehtoalue, arvokasta kasvillisuutta, hyvää lajistoa, laajuus vahvuutena

Munkkaanojan - Kruotinojan purovarret sekä siihen liittyvät sivupurot muodostavat Lohjan savikopuronvarsista laajimman, kasvillisuudeltaan edustavimman ja monipuolisimman kokonaisuuden. Alue on säilynyt hämmästyttävän hyvin, vaikka se paikon pahoin kärsinyt rakentamisesta, ojituksesta ja hakkuista. Vaateliaaseen kasvustoon kuuluu mm. korpinukkaesiintymät. Purovarret lienevät olleet aiemmin suurelta osin laidunnettuja ja ovat nykyään pääosin harmaaleppävaltaisia. Alueelle on ominaista purovarren varsin rehevät saniais- ja mesiangervolehdot, muutamain paikoin on huomattavan laajoja kotkansiipikasvustoja.

Ote taajamaosayleiskaavan liitteestä "Arvokkaat luontokohteet 28.11.2011".

Maisema

Alueen maisematila on peitteistä; rakennettua tilaa tai metsää. Maisemarakenteessa Ratakadun länsipuoli sijoittuu selänteeseen lakialueeseen rajoittuvaan selänteeseen (60-80 mmpy). Muutoin alue on selänteiden ja laakson vaihteluvyöhykettä (40-60 mmpy).



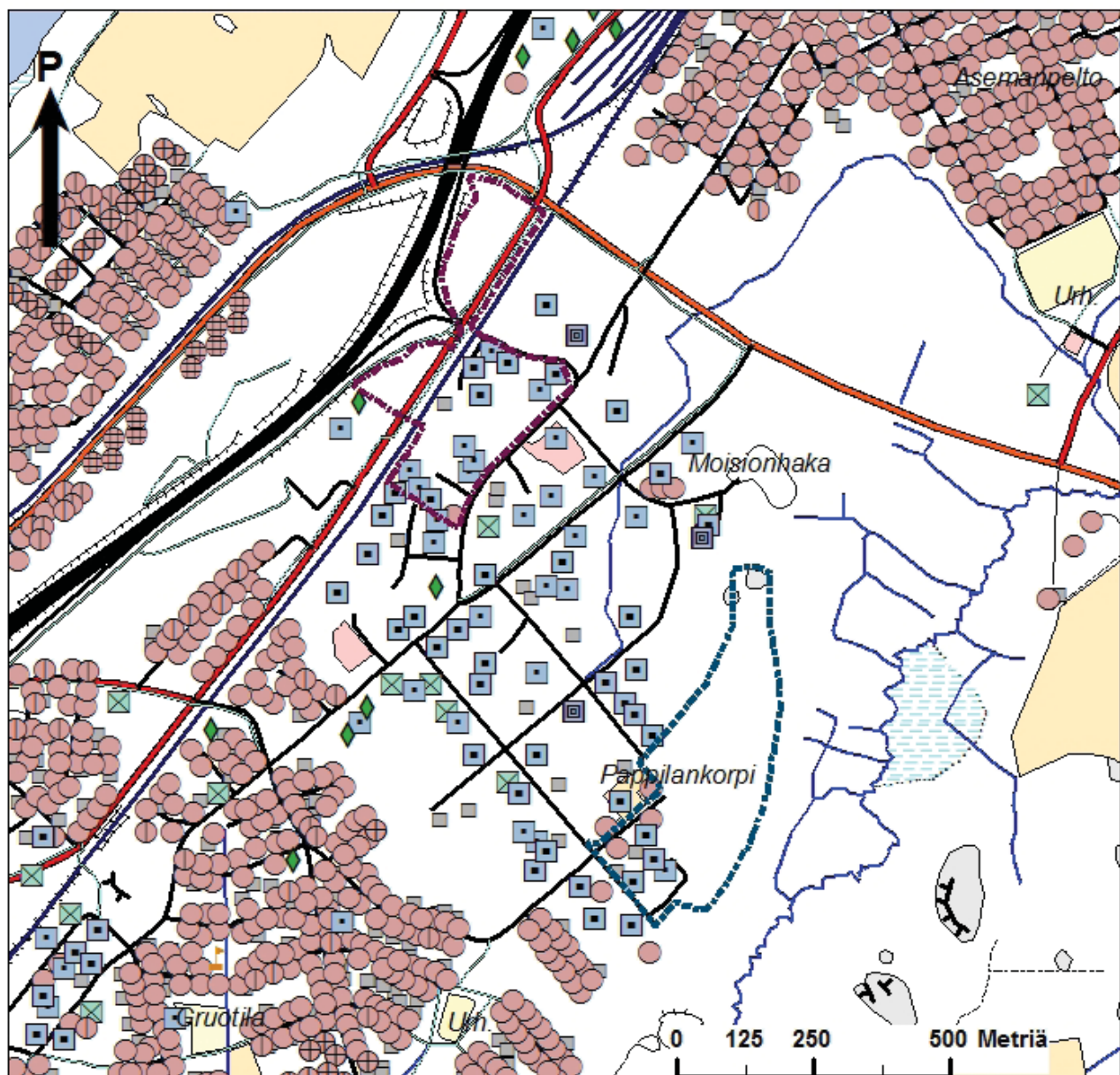
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella on 12 asukasta (2017); muuten se on pienteollisuuden käytössä. Sieltä löytyy lisäksi varastointiin ja lastaamiseen tarkoitettuja alueita, jotka palvelevat teollisuutta. Tarkastelualueelle sijoittuva Ratakadun länsiosa on rakentamatonta aluetta, kuten on eteläisen kaava-alueen pohjoisosakin. Pappilankorven kaupunginosassa on samalla lailla teollisuutta ja sitä tukevia toimintoja kuin suunnittelualueellakin; myös joitakin toimistorakennuksina toimivia rakennuksia alueelta löytyy. Alueen tärkeimmät tieyhteydet ovat Suintiantien ja Ratakadun lisäksi Takasenkatu, Levysepäntie ja Teollisuuskatu, joista kaksi viimeisintä reunustavat myös kaava-alueita. Pappilankorpea ympäröivät lännessä valtatie 25 ja Lohjanharju, pohjoisessa Suintantie ja pieni metsäkaistale ennen Asemanpellon pientaloaluetta, idässä luonnonomainen metsä jokilaaksoineen sekä etelässä Gruotilan pientaloalue.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Pappilankorven kaupunginosassa asuu 108 henkilöä, joista 84 on asettautunut pientaloon. Työpaikkoja alueella on 673, joka koostuu teollisuuden 257 paikasta loppujen 416 kuullessa palvelusektoriin. Palvelutyöpaikoista n. 48 prosenttia muodostuu kuljetuksesta ja varastoinnista, n. 16 prosenttia tukkukaupasta, vähittäiskaupasta ja moottoriajoneuvojen korjauksesta, n. 15 prosenttia rakentamisesta, n. 7 prosenttia hallinto- ja tukipalvelutoiminnasta, n. 7 prosenttia sosiaali- ja terveystalouksista sekä n. 5 prosenttia vesi-, viemäri-, jätevesi- ja jätehuollosta. Myymälähalleja Pappilankorvessa on kaksi kappaletta.



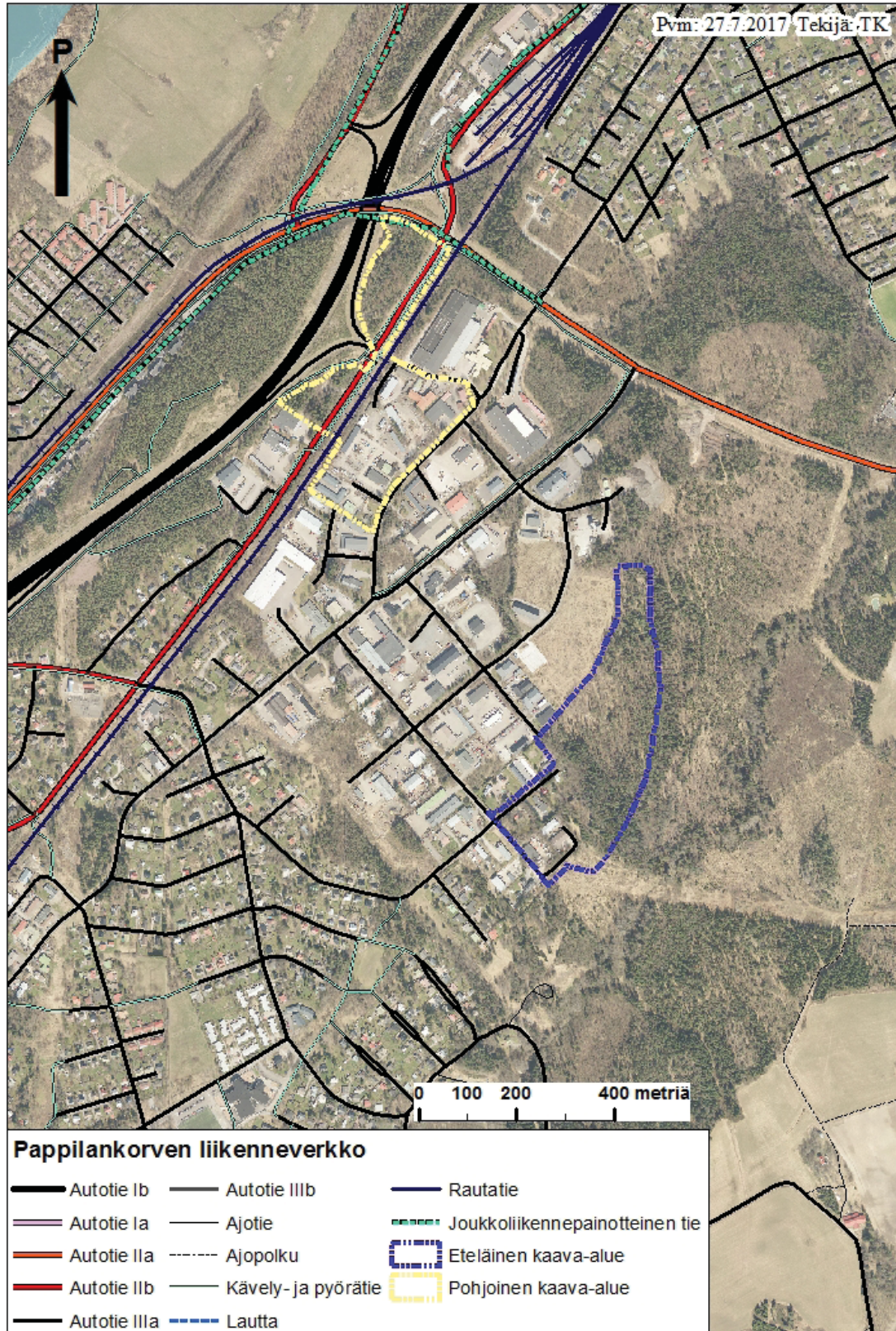
Pvm: 11.7.2017 Tekijä: TK

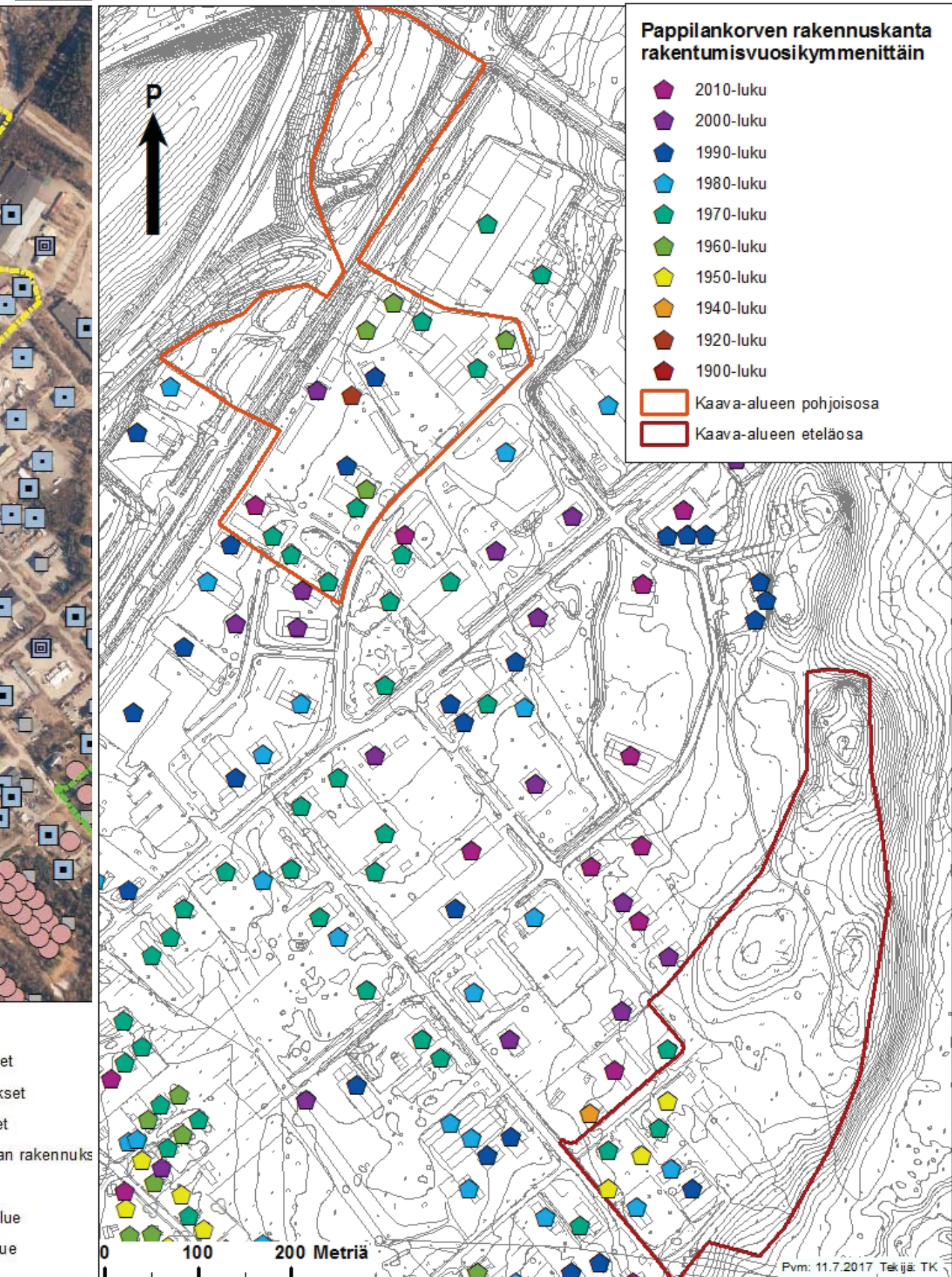
Kaupunkirakenne

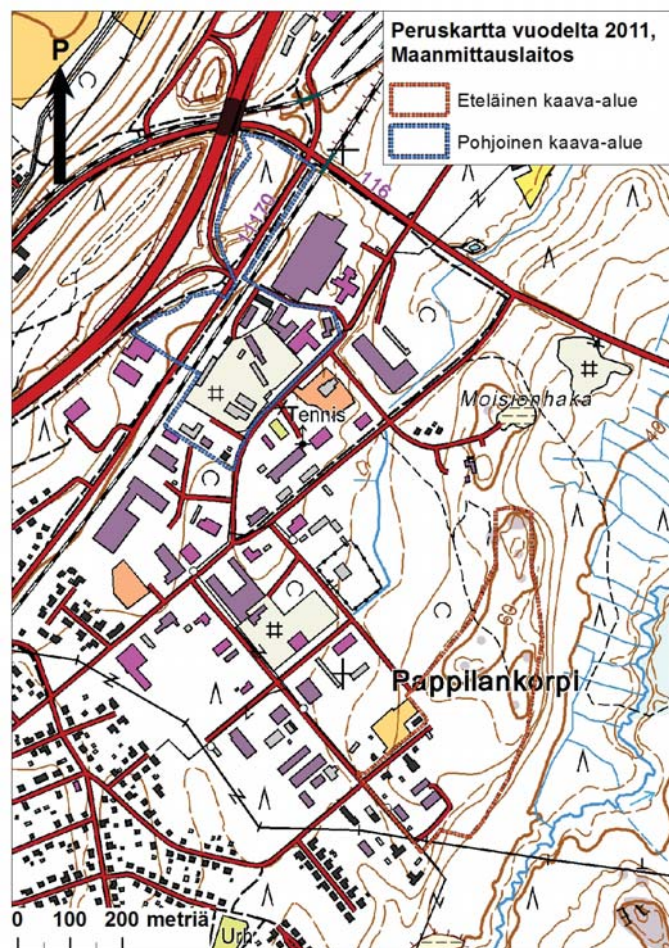
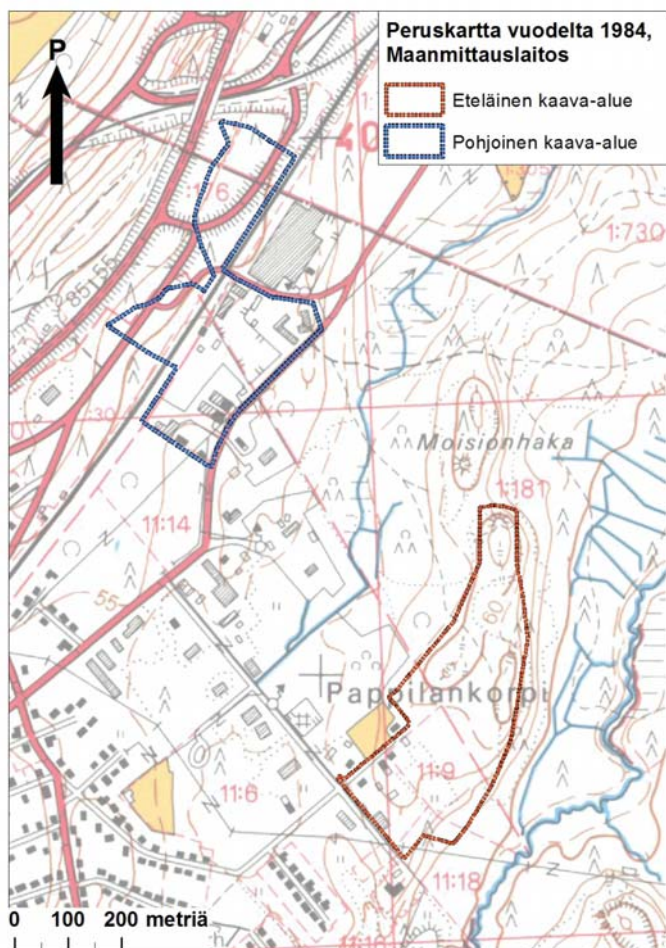
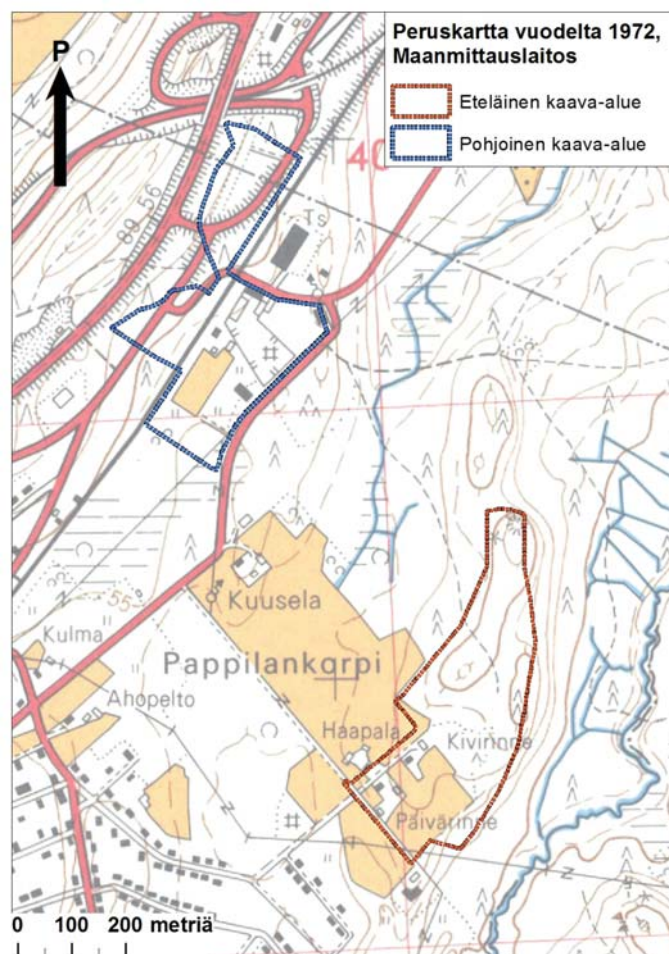
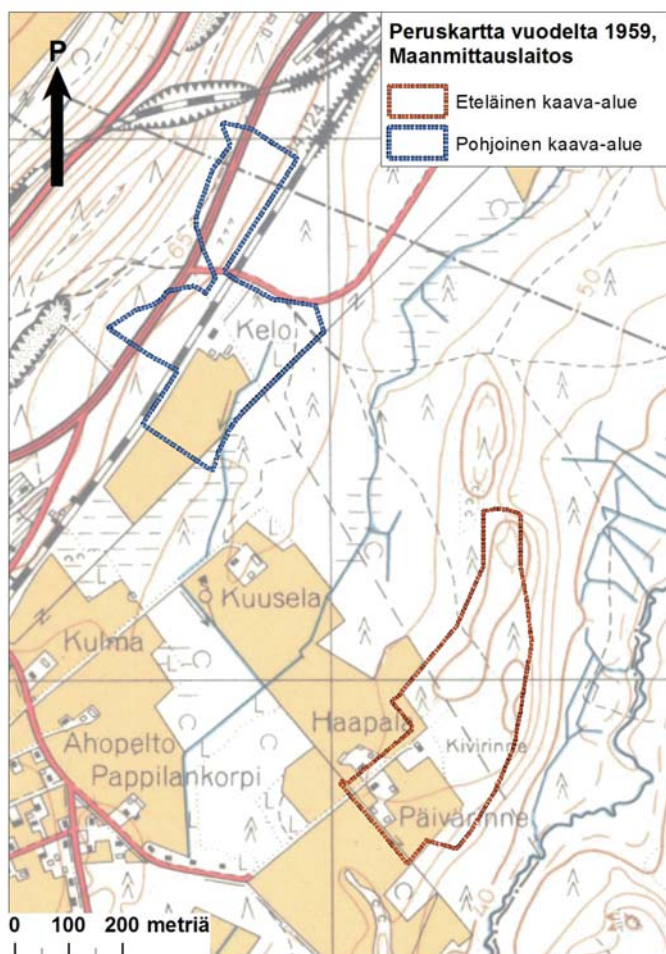
- | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------|
| | Kaupan toimitilat | | Autotie Ib |
| | Koulu | | Autotie Ia |
| | Päiväkoti | | Autotie IIa |
| | Kerrostalo | | Autotie IIb |
| | Rivitalo | | Autotie IIIa |
| | Paritalo | | Autotie IIIb |
| | Pientalo | | Ajotie |
| | Toimistorakennukset | | Ajopolku |
| | Teollisuusrakennukset | | Kävely- ja pyörätie |
| | Varastorakennukset | | Lautta |
| | Yhdyskuntatekniikan rakennukset | | Rautatie |
| | Muut rakennukset | | Pohjoinen kaava-alue |
| | | | Eteläinen kaava-alue |

Liikenne ja tekninen huolto

Ratakadun maantieosuuden (11170, välillä Suitiantien risteys, vt 25:n liittymä) keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on ollut 4329 ajon./vrk (lähde ELY-keskus, raportteja 81/2012). Ratakatu on osa paikallisen ja pääkaupunkiseudulle suuntautuvan joukkoliikenteen reittiä. Ratakadun varressa kulkee kevyen liikenteen väylä. Ratakatu on osa suurten erikoiskuljetusten reittiä välillä Gruotilankatu - vt25:n liittymä. Ratakadun vieressä sen itäpuolella kulkee Hanko-Hyvinkää -rautatie. Pappilankorven rakentumalittomalle työpaikka-alueelle johtava Pajakatu ja muu kunnallistekniikka on rakennettu suunnittelualueen rajalle saakka.







Kulttuuriympäristö

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai erityisesti huomioitavaa kulttuuriympäristöä.

Muinaismuistot

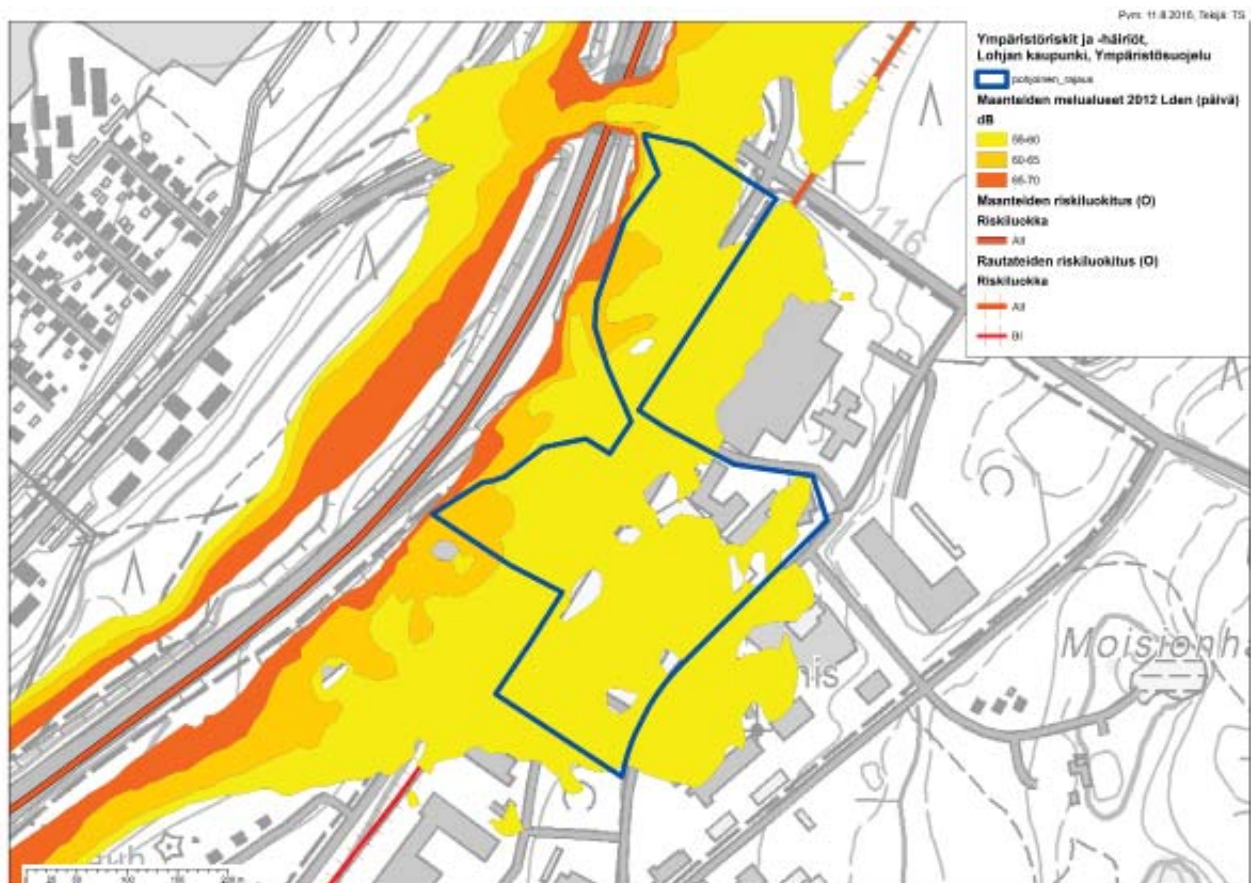
Muinaisjäännösrekisterissä ei ole kohteita suunnittelualueelta.

Virkistys

Ratakadun varressa sekä vt 25:n liittymähaaran rinnalla Lohjan keskustan suuntaan kulkee kevyen liikenteen väylä. Puistoksi asemakaavoitetulla tai asemakaavoittamattomalla alueella ei ole erityistä virkistyskäyttöarvoa merkittävien liikenneväylien välissä.

Ympäristöhäiriöt

Vt 25:n 50-60 dB:n melualue ulottuu Levysepäntielle. Hanko-Hyvinkää -rata aiheuttaa melua ja tärinää lähiympäristössä. Levysepäntien teollisuusalueella on maaperän pilaantuneisuuden tarkistamista edellyttävä kohde. Kaava-alueen eteläiseen osaan ei kohdistu meluhäiriötä.



Vt 25:n melualue (päivämelu).

2. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

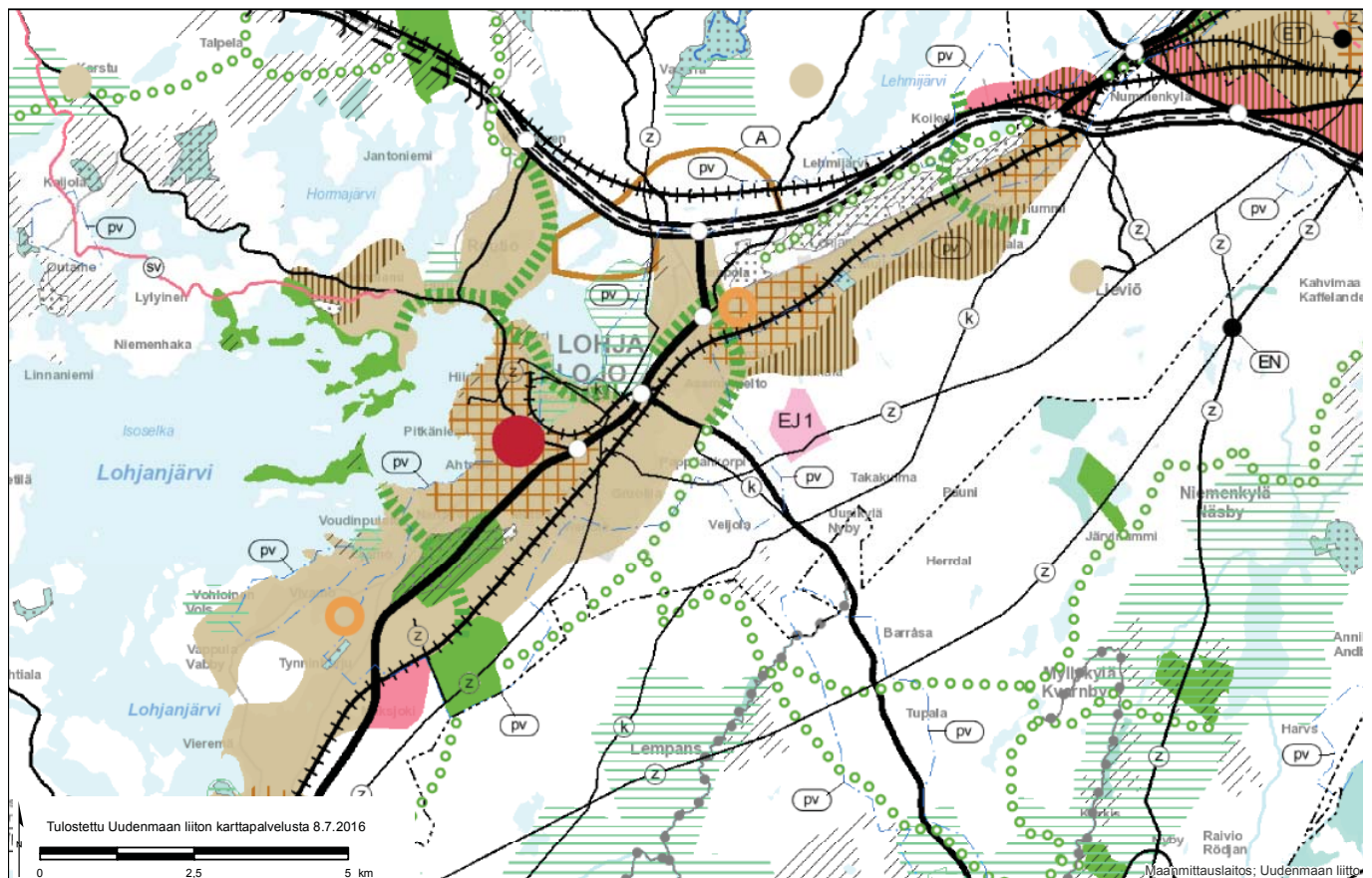
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

Suunnittelualue on on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi.

“Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.”

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. “Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.”



Vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liitto 2014.

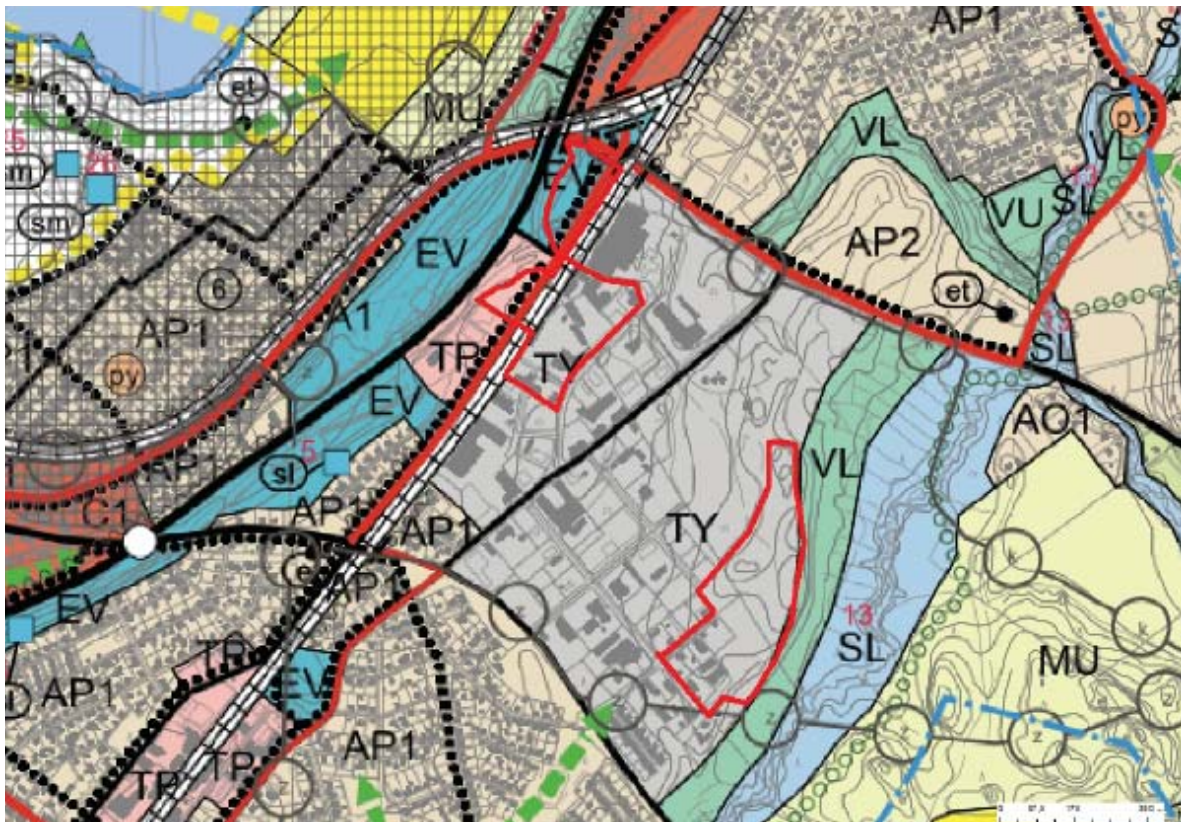
Taajamaosayleiskaava

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Pappilankorven pohjoisen alueen eteläosa sekä koko kaava-alueen eteläinen osa on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuusalueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojeleminen.

Kaava-alueen pohjoisemman osan läpi on osoitettu joukkoliikennepainotteinen katu/tie sekä päärata/kaupunkirata. Joukkoliikennepainotteista katuä suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve.

Lisäksi pohjoisosassa on suojaviheraluetta. Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.



Suunnittelualue taajamaosayleiskaavassa.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja useilta eri vuosikymmeniltä. Vanhin voimassa oleva asemakaava suunnittelualueella on vahvistettu 19.3.1969 ja uusin on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2010.

Ratakadun länsipuolelle on tarkastelualueen asemakaavoissa varattu puistoalue (VP). Suitiantien ja Ratakadun risteysalueen ympäristössä on asemakaavoittamatonta aluetta.

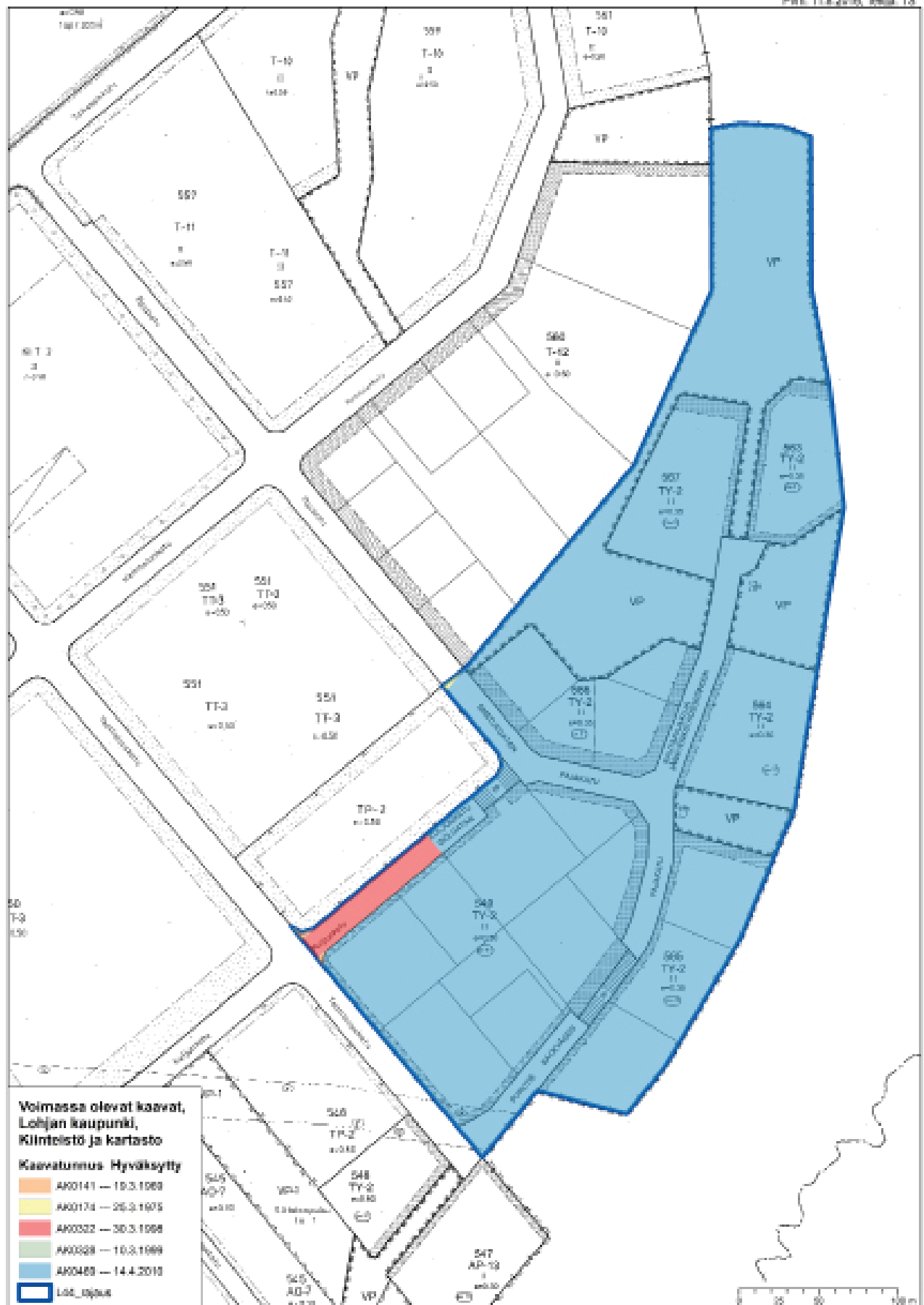
Hanko-Hyvinkää -radan ja Levysepäntien väliin jäävä suunnittelualueen osa on teollisuusrakennusten ja laitosten korttelialuetta (TT1/TT-3), jolla saa olla vain laitoksen toiminnalle välttämätön määrä asuntoja ja autopaikkoja on osoitettava 1 autopaikka kahta työntekijää kohden.

Pajakadun päässä olevalle alueelle on varattu teollisuus- ja puistoalueita (TY-2:

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontille voidaan rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvä korkeintaan 250 m² suuruinen omakotitalo. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Omakotitalon pihan sekä leikki- ja oleskelutilojen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota; VP: Puisto).



Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen hyväksymisajankohdat.



Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen hyväksymisajankohdat.

Pohjakartta

Pohjakarttaa tarkistetaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Nimistö

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kadunnimi Purotie (Bäckvägen) on kuntaliitosten jälkeen muutettu Manuntieksi (käytössä osoitteena).

Muut selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

- Pohjatutkimus, Varastohalli H ja katos G, Levysepäntie, Lohjan kaupunki (Insinööritoimisto H. Linna Oy, 19.8.1996)
- Alueellinen pohjatutkimus, tutkimuskartta ja rakennettavuuskartta, Pappilankorven teollisuusalueen laajennus, Lohjan kaupunki (Oy Vesi-Hydro Ab, 29.8.1980)
- Maantien 116 ja maantien 11170 liittymän parantamisesta Lohjalla, Esiselvitys ja suunnitelmaselostus (ELY-keskus, raportteja 81/2012)

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

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

Kaavan tavoitteena on osoittaa teollisuusalueet taajamaosayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi tavoitteena on tutkia mahdollisuus osoittaa toimitilarakennusten korttelialueet Vt 25:n välittömään läheisyyteen. Kaavan tavoitteena on huomioida ja edistää taajamaosayleiskaavassa osoitetun liikenneverkon toteutumista ja huomioida mm. riittävät tilavaraukset joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen yhteyksille.

Kaavan tavoitteena on tarkistaa toteutumattoman teollisuusalueen osan aluerakennetta, tonttikokoja ja rakennusoikeuden määrää vastaamaan tämän hetkistä kysyntää sekä toteutuneet teollisuuskorttelin 554 rakennetta. Lisäksi kaavan laadinnan yhteydessä tulee tutkia mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja kiinnittää suunnittelussa pohjaveden suojeleluun, hulevesien hallintaa, rakentamattoman maa-alan määrään, luontoarvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan. Suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset meluarvot ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyysvaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslöyhän alueelle. Kehä V kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittymänä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvä myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavaran kauppa erikseen osoitettavilla alueilla, yritystoimintaa tukevat palvelut.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu radan itäpuolelta teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista

ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojeleminen. Radan länsipuoli on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Lisäksi alueelle on osoitettu suojaviheralue, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden estämiseen ja vähentämiseen.

Ratakadun varsi on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, jonka suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja jäsentelyt.

Pappilankorven eteläisen kaava-alueen suunnittelua ohjaa taajamaosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu, jonka tarkoituksena on tulevaisuudessa toimia alueen kokoojakatuna.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Yhteenveto osallisten tavoitteista

Kaavan pohjoisessaosassa tulee kehittää liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta ja taata rauhallinen ympäristö alueen asukkaille. Koko kaavan suunnittelussa tulee huomioida alueen turvallisuustason säilyminen. Kaavakarttaan tulee merkitä alueen ilmajohdot. Kaavaselotuksen täydentäminen rakennuskannan esittelyllä.

Caruna 13.10.2016

Kaava-alueen eteläosassa Teollisuuskadun poikki kulkee 110 kV voimajohto, jolle on lunastettu käyttöoikeus rajoitus. Toivomme, että johto merkitään kaavaan.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 27.9.2016

Maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueen rakennuskanta, vaikka se pääosin onkin 1960-180-luvuilla ja todennäköisesti sellaista, että siihen ei liity suojeluarvoja, tulee esitellä kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella siten, että sen mahdollisiin suojeluarvoihin ja kaavan vaikutuksiin voidaan esittelyn perusteella ottaa kantaa.

Museovirasto 7.10.2016

Suunnittelualueella ei tiedetä sijaitsevan muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Kaava-alue tosin sijaitsee alueella, jolla ei ole koskaan toteutettu arkeologista inventointia. Näin ollen suunnittelualueen muinaisjäänneiden sijainnista ei ole selvityksiin perustuvaa todellista tietoa. Suunnittelualue kuitenkin on osittain kaupunkimaisesti rakennettua aluetta, eikä muinaisjäänneiden säilyminen tällä osalla ole enää todennäköistä. Rakentamattomien alueiden osalta voidaan todeta, ettei muinaisjäänneiden sijainti niillä ole myöskään kovin todennäköistä. Museovirasto ei näen tarpeelliseksi tarpeelliseksi, että alueella teetetäisiin arkeologisen kulttuuriperinnön osalta selvityksiä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 11.10.2016

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toivoo voivansa olla mukana kaavoitusprosessissa siten, että kaavoitettavan alueen turvallisuustaso voidaan ylläpitää ja liikennejärjeslyt tukevat pelastusyksiköiden liikkumista.

Nummentaustan asukasyhdistys 11.10.2016

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen väylän parantaminen. Nykyisin pyörätie sijaitsee osan matkaa Ratakadun oikealla ja osan matkaa vasemmalla puolella. Ajoin ylitykseen liittyy vaaratilanteita jalankulkijoille sekä pyöräilijöille, myös onnettomuuksia ylityksessä on kirjattu. Kevyen liikenteen väylää tulee jatkaa yhtenäisesti puutuva osuus Metrotukun ja kantatien rampin välille, ehkä myös koko Ratakadun mahkalla radan puolelle sivulle. Muutoin kaavassa on huomioitava, Pappilankorven tonttien täyttyminen alkaisi jo rakennetun osan reunalta eikä Kruutinojan puoleisesta reunasta. Puistoalueet jäisivät virkistysalueeksi lähelle Kruutinojaa.

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut, 22.9.2016

Asemakaavamuutoksessa tulee korttelien ja sitä kautta tonttien muodon kautta pitää huoli tonttien luovutettavuudesta ja käyttötarkoituksmerkinnän yksinkertaisuudesta, mikäli kaava sallii laajan tontin - hakijakohtaisen käytön ja rakentamisen. Myymälän kerrosalaa tulee sallia mahdollisimman paljon kuin T-alueella on mahdollista. Myös uuden asemakaavan kohdat tulee käyttötarkoituksmerkittää yleispiirteisesti Lohjan olosuhteisiin sopivaksi. Ei rakentamistapaohjeita. Korttelin 554 tontin 24 pieni maanvuokrapala tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida ja liittää osaksi tonttia 23.

Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu 10.11.2016

Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjanharjun 1-luokan pohjavesialueella sekä Munkkaanojan - Kruutinojan lehtoalueen läheisyydessä. Valtatien liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyyden vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut 11.10.2016

Pappilankorven suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vedenottamoa. Tarkasteltaessa laajemmin Lohjanharjun pohjavesialuetta rakentamattoman maan osuus Lohjanharjun molemmin puolin on suhteellisen vähäinen. Terveystieteellisen viranomaisen kanta on, että pohjavesialueen rakentamattomaa maa-aluetta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun.

Kaupungin lausunnot on sisälty kunnan asettamiin tavoitteisiin.

Mielipide A

Mielipide koskee kortteleiden 549-563-564-565-566-567 kaavoitusta liikenteen ja melun näkökulmasta. Emme halua, että Pajakadun ja Kulkunkadun liikenne yhdistetään ajoneuvoliikenteelle. Olemassa olevat hallit vieressämme ja liikenne näissä aiheuttaa nytkin melu- ja liikennejyrinää huomattavasti liikenteen lisääntyä. Heikentää asumisviihtyvyyttä. Nämä olemassa olevat omakotitalot on kuitenkin ollut alueella ensin.

Mielipide B

Palaute koskee Pajakadun ja Rautapajakujan suunniteltua liittymää, sitä tulisi siirtää karttaan merkityllä tavalla.

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN OSA-ALUEET JA YLEISKUVAUS

Kaava-alue on kaksiosainen. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisun kuvauksessa eteläinen kaava-alue on nimetty osa 1:ksi ja pohjoisempi osa 2:ksi. Osa-alueelle 1 on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua ja osa-alueelle 2 on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua.

Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on osoitettu korttelialueiden käyttötarkoitukset, ohjeelliset tonttirajat ja aluetehokkuus sekä muut yleisien alueiden rajat. Lisäksi osa-alueella 2 on osoitettu liittymäkiellot.

Kaavan vaihtoehtoiset maankäyttökaaviot on esitetty mittakaavassa 1:2500. Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa.



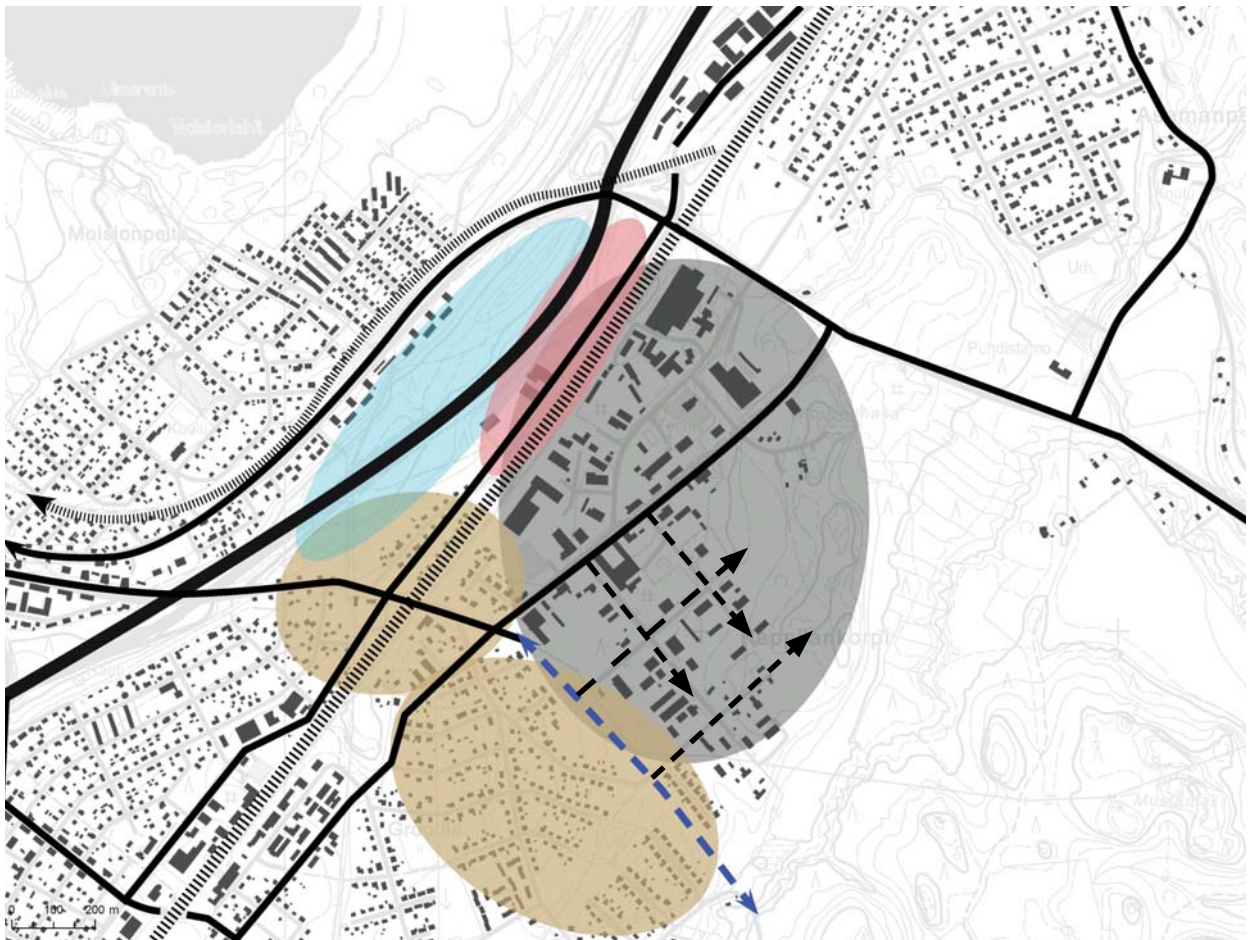
Kaavan osa-alueet

OSA 1 - KATUVERKKO

Valmisteluvaiheen osa-alueen 1 katuverkon ratkaisut perustuvat asemakaavoitusta ohjaavaan taajamaosayleiskaavaan ja sen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan (Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012).

Taajamaosayleiskaavassa osoitetun Gruotilankadun uuden kokoojakadun linjaus perustuu uusien asumiseen kaavoitettavien ja työpaikka/teollisuus-alueiden laajenemisen mukana tuomiin liikennetarpeeseen.

Osa-alueen 1 olemassa olevat kadut (Kuljukatu, Hemmolankatu, Takasenkatu) yhdistyvät tulevaisuudessa luode-kaakkosuuntaisen Gruotilankadun uuteen kokoojakadun jatkeeseen.



Kaava-alueen lähialueen katuverkon kehittäminen

OSA 1 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 1 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavoiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uudella.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m².

VL Luonnonmukainen lähivirkistysalue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Neliöviivalla on osoitettu korttelialueiden liittymäkiellot.

Osa 1 - Vaihtoehto 1 - Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueen laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-alueita koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelin. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on korttelialueen pohjoisosassa 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 1 Pajakatu jatkuu noin 470 metriä nykyistä katulinjausta noudattaen. Kuljuku katu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laaja lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	400 000€
Infrakustannukset	540 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin kahdeksalle teollisuustontille), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 37 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 46% teollisuusaluetta, 7% katuja ja 47 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 47%.

Osa 1 - Vaihtoehto 2- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on hieman korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuudeltaan osittain loiva (5-15%) ja tasaista (alle 5%). Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa kaksi korttelia. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,3 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 2 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 550 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Laajempi lähivirkistysalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja pienempi alue kaavan eteläosaan. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	520 000€
Infrakustannukset	640 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 11 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 60 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 62% teollisuusaluetta, 8% katuja ja 30 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 30%.

Osa 1 - Vaihtoehto 3- Kaavaratkaisun kuvaus, kaavatalous ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueiden laajuus perustuu maastonmuotojen tarkasteluun. Kyseisessä vaihtoehdossa on kohtalaisesti korkeuserojen vaihtelua. Alueella on pyritty välttämään jyrkkää maastoa (yli 15% kaltevuus). Kaava-alueen eteläosan korttelialue sijoittuu pääasiassa tasaiseen maastoon, jonka kaltevuus on alle 5%. Pajakadun pohjoispuolen korttelialueen maasto on kaltevuus vaihtelee jyrkästä (15-30%) loivaan (5%-15%) ja tasaiseen (alle 5%). Erittäin jyrkät maastonmuodot sijoittuvat korttelialueen ja ohjeellisten tonttien rajalle, jotka voidaan jättää tonttien rakentamattomiksi alueiksi. Kaavaratkaisussa tehokkaampi rakentaminen sijoittuu maastonmuodoiltaan tasaisemmalle alueelle. Aluetehokkuuden vaihtelulla pyritään myös vastaamaan tonttikysynnän tarpeita. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on Pajakadun pohjoispuolella 0,2, kaakkoisosassa 0,4 ja eteläosassa 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$).

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 3 Pajakatu ja Kuljukatu jatkuvat yhteensä noin 625 metriä nykyisiä katulinjauksia noudattaen. Kuljukatu yhdistyy Pajakatuun. Kaavaratkaisussa on kaksi lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen pohjoisreunan maasto on erittäin jyrkkää.

Kaavataloustarkastelu

Tontinmyyntitulot	570 000€
Infrakustannukset	720 000€



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavia vaikutuksia. Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa nykyistä verkostoa laajentamalla.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen liikennemäärä lisääntyy (mahdollisuus rakentaa noin 13 teollisuustonttia), mikä lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 82 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoituseriaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 75% teollisuusaluetta, 9% katuja ja 16 % lähivirkistysaluetta. Päälystämätöntä pintaa on vähintään 16%.

OSA 2 - KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavan osa-alueella 2 vaihtoehtoisissa maankäyttökaavioissa on yhtenäiset kaavamääräykset. Maankäyttökaavoiden vaihtoehtojen kaavamääräykset ovat seuraavat:

TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Toimintaan liittyviä toimistotiloja saa rakentaa enintään 20% rakennusoikeudesta.

Alueella sallitaan olemassa olevien asuinrakennusten korvaaminen uudella.

Jokaiselle tontille on varattava autopaikkoja 1ap/100 k-m2.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.

Alueelle saa rakentaa kokonaiskerrosalasta enintään 1000 k-m2 sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimi- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m2
- Myymälä- ja palvelutilat 1ap/60 k-m2
- Teollisuus- ja varastotilat 1ap/100 k-m2

EV Suojaviheralue

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialueen raja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

Ohjeelliset tonttirajat on esitetty kartassa katkoviivalla.

Liittymäkiellot on esitetty neliöviivalla.

Osa 2 - Vaihtoehto 4 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Lohjanharjuntien ja Ratakadun liittymän eteläpuolelle. Lohjanharjuntien, Nummentien ja Ratakadun väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueeksi.

Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosa maantiealuetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueen tehokkuus on 0,3 ja liittymä kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu liittymäkieltoalueet. Jokaiselle kiinteistölle on osoitettu yksi liittymä, lukuunottamatta koillisreunassa sijaitsevaa kiinteistöä, jolle on osoitettu kaksi liittymää.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 4 ei ole tarpeen rakentaa uusia katuja. Alueet sijoittuvat rakennettuun ympäristöön. Alueelle on osoitettu suojaviher-, liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 200 käyntiä/arkivuorokaudessa tarkasteltaessa KTY-alueella. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 käyntiä/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m2 kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 11 uutta työpaikkaa rakentamattomalle KTY-alueelle. Työpaikkojen mitoituseriaatteena on käytetty 200 k-m2/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 7 % toimitilarakennusten korttelialuetta, 43 % teollisuusaluetta, 36 % liikennealuetta ja 14 % suojaviheraluetta.

Osa 2 - Vaihtoehto 5 - Kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi

Yleiskuvaus:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialue rajautuu Nummentien eteläpuolelle ja Lohjanharjuntien ja Ratakadun välille. Levysepätien länsipuolen alue on osoitettu TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Ratakadun eteläpääty on kaavaratkaisussa katua ja pohjoisosaa maantiealuetta ja junarata on rautatiealuetta. Lisäksi koko kaava-alueella koskee pohjaveden suojelumääräys.

Korttelialue:

Kaavaratkaisun toimitilarakennusten korttelialueiden tehokkuus on 0,3 ja liittymä eteläiseen kortteliin on mahdollista toteuttaa sen eteläreunasta ja pohjoisempaan korttelin keskiosasta.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia muodostaa yhden korttelialueen. Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on 0,5. Rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ($e=0,5$). Alueelle on osoitettu uusi katu, joka mahdollistaa kulun olemassa oleville teollisuusrakennuksille sekä mahdollistaa korttelin jakamisen useammaksi tontiksi. Uuden kadun kautta on ajoyhteys pohjoisosassa sijaitsevalle kiinteistölle.

Yleiset alueet:

Vaihtoehdossa 5 uuden kadun pituus on noin 120 metriä ja olemassa oleva Levysepäntie lyhenee noin 80 metriä. Alueelle on osoitettu suojaviheralue sekä olemassa olevat liikenne- ja rautatiealueet.



Kaavaratkaisun vaikutukset:

Yhdyskuntarakenne:

Kaavalla eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se lisää mahdollisuuksia uusien työpaikkojen muodostumiselle olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Liikenne ja ilmasto:

Alueen matkatuotokset lisääntyvät noin 650 käyntiä/arkivuorokaudessa. Lisääntyvä liikenne lisää ilman epäpuhtauksien päästöjä. Toimistomaisen alueen matkatuotoksiksi on käytetty 8 kävijää/100 k-2 ja 1 tavaraliikenteen käyntiä 100 k-m² kohden.

Pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialueelle rakentaminen sisältää aina mm. onnettomuuksien suhteen.

Yhdyskuntatalous:

Kaavan myötä alueelle on mahdollista muodostaa noin 36 uutta työpaikkaa. Työpaikkojen mitoitusperiaatteena on käytetty 200 k-m²/työpaikka.

Kaavan rakenne:

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa 21% toimitilarakennusten korttelialuetta, 43% teollisuusaluetta ja 36% liikennealuetta.

JATKOTOIMENPITEET

Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa. Ennen ehdotusvaiheen kaavaratkaisua tulee laatia:

- Liikennetarkastelu - Suunnittelun edetessä laaditaan kaavoituksen tueksi liikennesuunnitelma, jossa tutkitaan mm. korttelialueen liittyminen sijoittuminen osa-alueella 2 ja liikenneturvallisuutta

- Pilaantuneiden maa-aineisten selvitys - Kaava-alueella saattaa olla pilaantuneita maita. Yhteistyössä Lohjan kaupungin ympäristöterveysvalvonnan kanssa tutkitaan, onko tarpeen tehdä kyseistä selvitystä.

- Suunnittelun edetessä kaavaehdotukseen laaditaan hulevesiä ja päällystetyn pinnan määrää tarkentavat kaavamääräykset. Lisäksi tarkennetaan kaavamääräyksiä ulkova-rastoinnin ja kaupunkikuvallisten seikkojen osalta. Kaavaehdotukseen merkitään johtorasitteet ja tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa mm. turvallisuustason säilymisen osalta.

- Kaavaselistusta täydennetään tarkemmalla rakennuskannan esittelyllä.