

Suunnittelun lähtökohdat

L77 PITKÄNIEMI

LOHJAN 3. KAUPUNGINOSA PITKÄNIEMEN KORTTELEIDEN 168, 169, 173 JA 177, OSAN KORTTELISTA 174, VESI-, PUISTO-, SUOJAVIHER-, KATU-, PYSÄKÖINTI-, VENESATAMA- JA RAUTATIEALUEEN SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUEIDEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(at)lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavasuunnittelija Essi Vento, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Alueen yleiskuvaus	3	Suunnittelutilanne	21
Pinnanmuodostus	4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
Maisemarakenne	5	Maakuntakaava	21
Maaperä	6	Lohjan maankäytön rakennemalli	23
Vesistöt ja vesitalous	7	Taajamaosayleiskaava	24
Kasvillisuus ja eläimistö	9	Keskustan osayleiskaava	26
Yhdyskuntarakenne	11	Voimassa olevat asemakaavat	27
Väestö	11	Rakentamistapaohjeet	28
Työpaikat ja palvelut	11	Rakennusjärjestys	28
Virkistys	11	Rakennuskiellot	29
Liikenne	12	Pohjakartta	29
Rakennettu kulttuuriympäristö	13	Muut kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat	29
Muinaismuistot	13	Selvitykset	29
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	17	Uudenmaan ELY-keskus alueella 19.6.2018	29
Ympäristöhäiriöt	18	Kaupungin Sisäinen aloituskokous 25.6.2018	29
Maanomistus	20		

ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutos L77 Pitkäniemi koskee Lohjan 3. kaupunginosa Pitkäniemen kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 73 hehtaaria. Alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä keskustan luoteispuolella. Aluetta reunustaa länsi- ja eteläpuolella Lohjanjärvi. Aluetta rajaavat idässä Rantapuisto ja pohjoisessa Kiviniemenkatu. Pohjoisessa alue rajautuu myös Kiviniemenkadun pohjoispuolella oleviin asuinrakennuksiin.

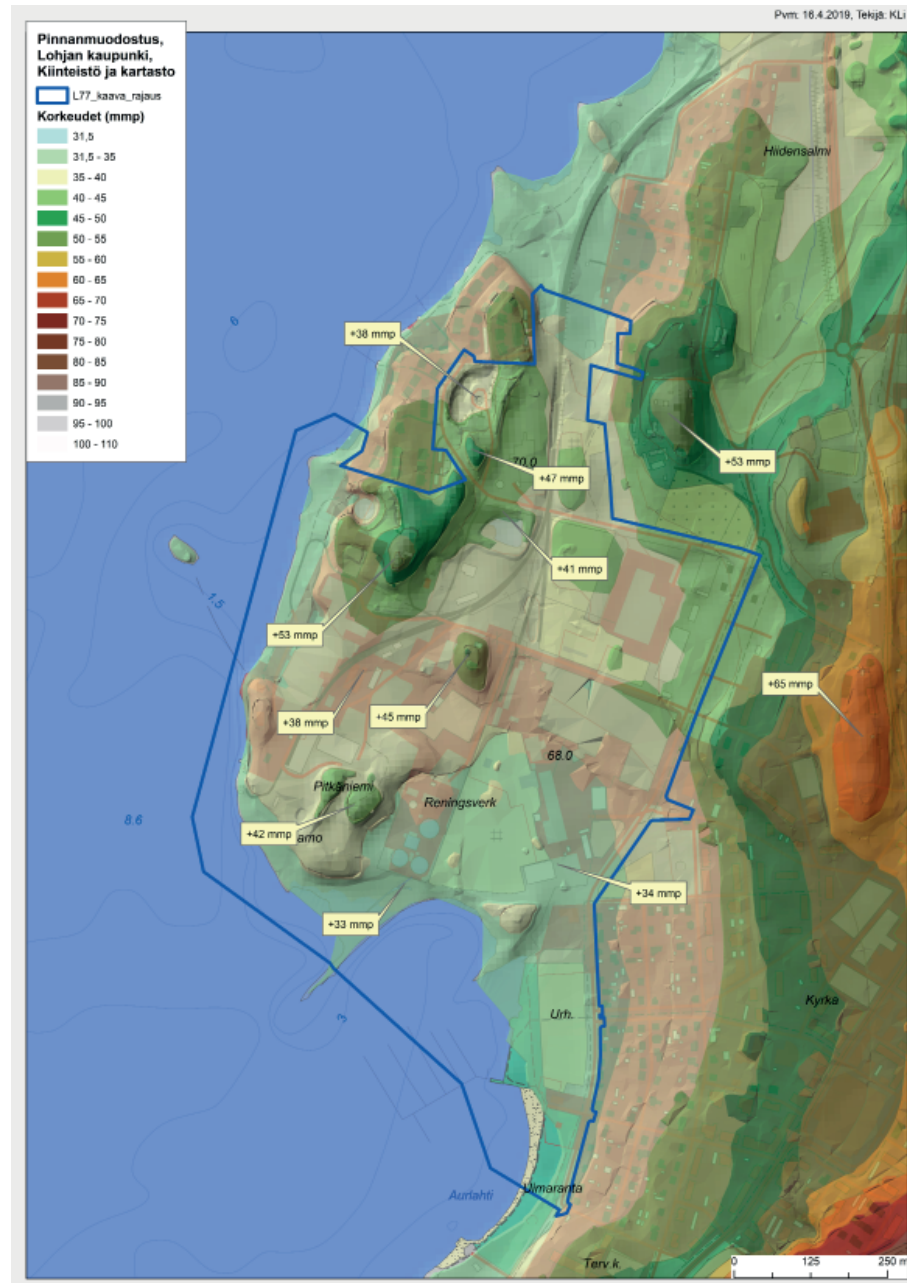
Alueella on kaksi asuinkäytössä olevaa rakennusta. Alueen pohjoispuolella on uusi pientaloista koostuva asuinalue, minkä lisäksi alueen pohjoispuolella on vanhempia asuinrakennuksia. Alueen itäpuolella on tiiviisti rakennettuja pientaloja ja kerrostaloja.

Alueen läpi kulkee auto- ja kevyen liikenteen tie Kiviniementie Rantapuistolta kaava-alueen pohjoispuolella olevalle Pitkäniemen uudelle asuinalueelle. Lisäksi alueen teollisuuskiinteistöille johtaa auto- ja kevyen liikenteen tie Kotkantie. Alueen läpi teollisuuskiinteistöille johtaa Lohjan käytöstä poistettu satamarata. Satamaradan lakkauttaminen on vireillä väylävirastossa.



PINNANMUODOSTUS

Maanpinta on matalinta alueen ranta-alueilla ja alueen kaakkoisosassa, jossa maanpinnan korkeus on 34 mmp. Alueen korkeimmat osat sijaitsevat alueen luoteisosassa, jossa korkeus on suurin piirtein 53 mmp. Muita korkeampia kohtia alueella on etenkin alueen etelä- ja keskiosassa. Lisäksi alue on hieman muuta aluetta korkeampi Pitkäniemen rantakallion kohdalla. Satamaradan kohdalta maanpinta on lievästi painunut. Alueen korkeusvaihtelu on noin 19 metriä.



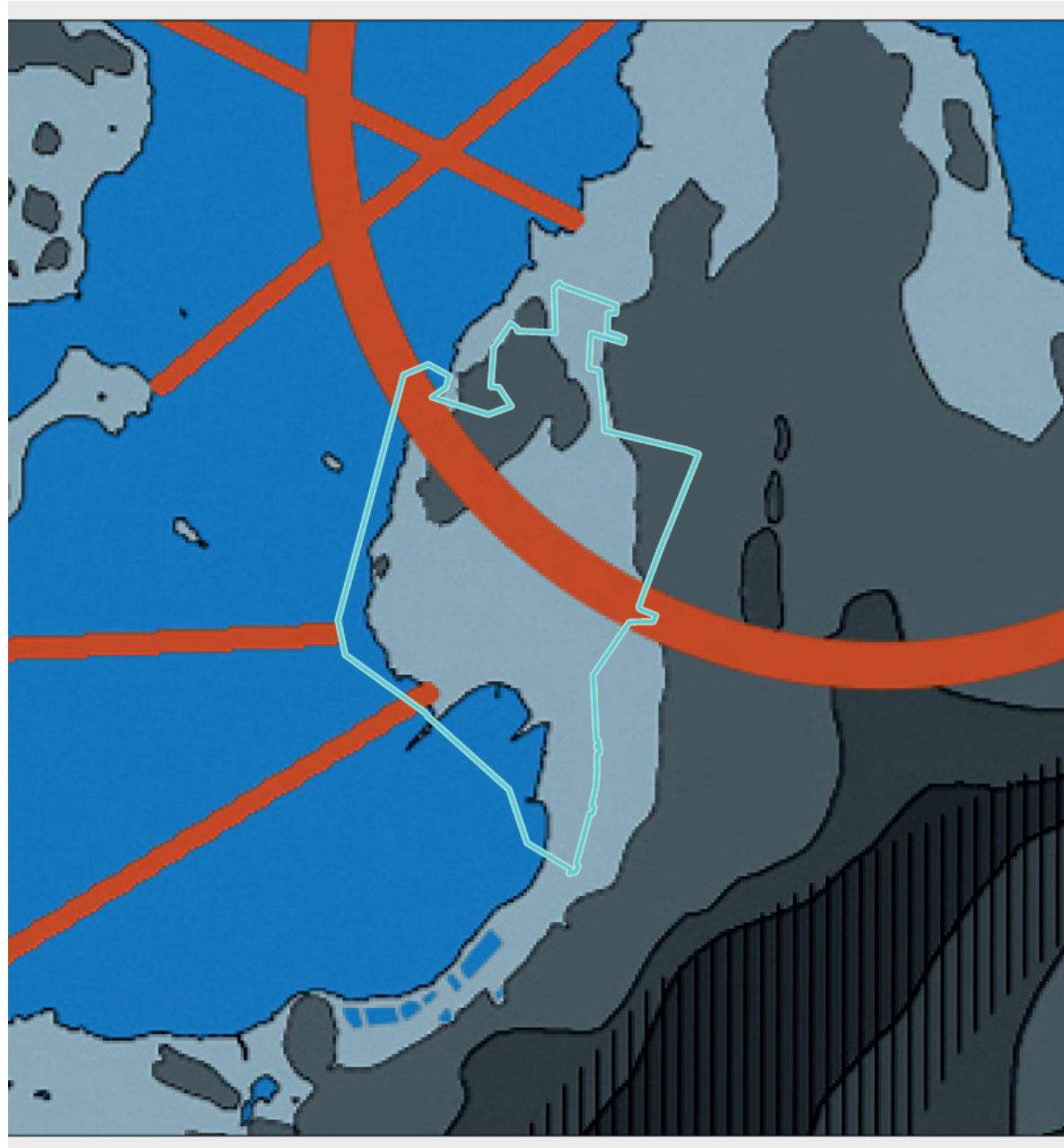
MAISEMARAKENNE

Suunnittelualue on maisemaltaan rakennettua ympäristöä, jossa sijaitsee teollisuushistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Kaava-alueen maisemarakennetta on tarkasteltu Lohjan taajamaosayleiskaavan selostuksen teemakartoissa. Alueella sijaitsee yksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueelle on merkitty yksi maiseman solmukohta Pitkänien voimalaitoksen ja rautatien välissä.

Alueen lounaispuolelle Lohjanjärvelle on annettu vahvan maisematilan merkintä. Alueen pohjoisosassa on pieni avoimen maisematilan alue. Suurin osa alueesta edustaa kuitenkin puoliavointa maisematilaa. Alueen lounaisosasta aukeaa kaksi pitkää laaksoalinjaa. Alueen pohjoisosassa on myös osa laajempaa maiseman solmukohtaa, jonka keskipiste on Tytyrin kaivoksen pohjoispuolella ja joka ulottuu Moision rannalle ja Routioon saakka.

Maiseman vyöhykejaossa suurin osa alueen eteläosasta kuuluu rantavyöhykkeeseen ja pohjoisosasta laaksovyöhykkeeseen.



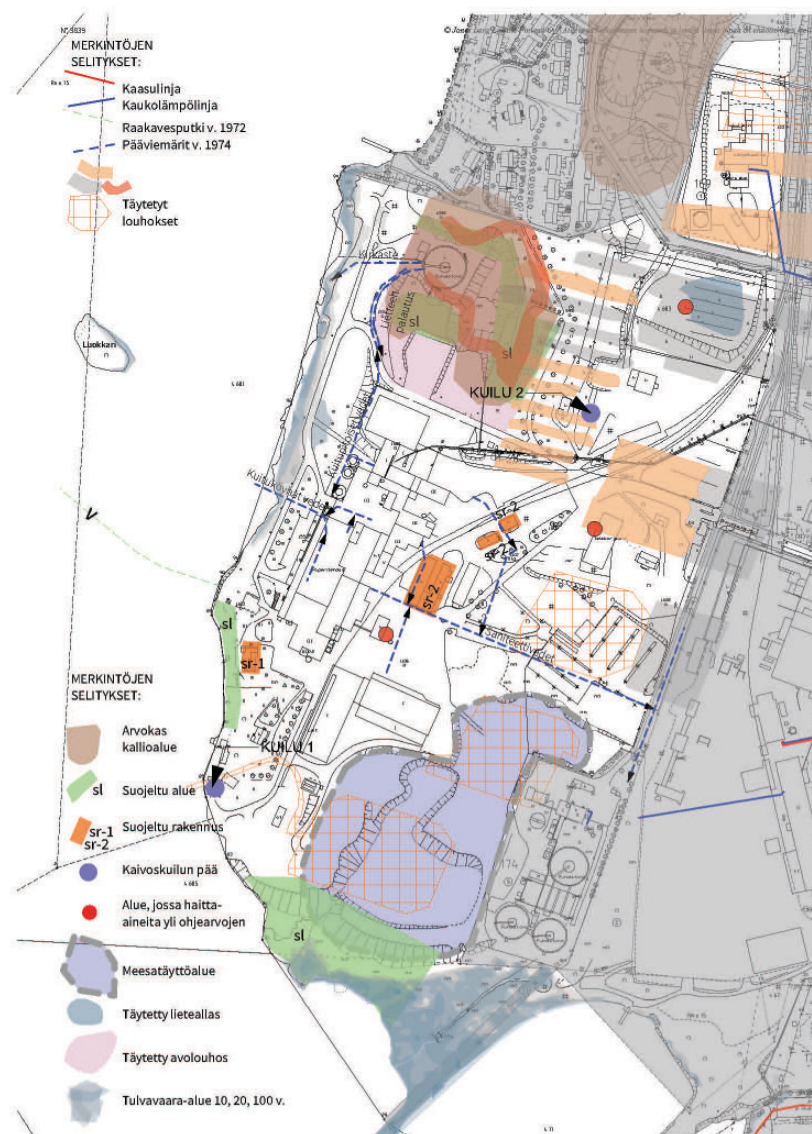
MAAPERÄ

Suunnittelualueen maaperää on aikojen saatossa muokattu voimakkaasti ihmisen toimesta. Pape-ritehtaan alueella sijaitsee useita täytettyjä louhoksia ja avo-louhoksia, ja täytetty lieteallas. Pitkäniemen eteläkärjessä on suuri meesatäyttöalue. Meesa on pääasiassa kalsiumkarbonaattia (CaCO_3) sisältävää sakkaa jota muodostuu sulfaattisellu-prosessissa.

Tehtaan toiminnan lopettamiseen liittyen kiinteistöllä tehtiin kesällä 2015 pohjavesi- ja maaperätutkimuksia mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Alueelle tehtiin lisätutkimuksia syyskuussa 2015. Tutkimusten aikana tehtaan toiminta oli käynnissä vielä osittain jälkikäsittelyn ja varastoinnin osalta.

Ramboll Oy:n 27.10.2015 päivätyssä tutkimusraportissa esitetään pohjavesi- ja maaperätutkimusten tulokset sekä arvio mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisesti.

Suurin osa tehdasalueesta on päällystetty asfaltilla. Tehdasalueen maaperä on ensimmäisen metrin maanpinnasta täyttösoraa/-hiekkaa. Täytön alla on joko soraa tai savea ja siltiä noin kolmeen metriin asti. Paikoitellen kalliopinta esiintyi 1,5–2,0 metriä maanpinnan alapuolella.



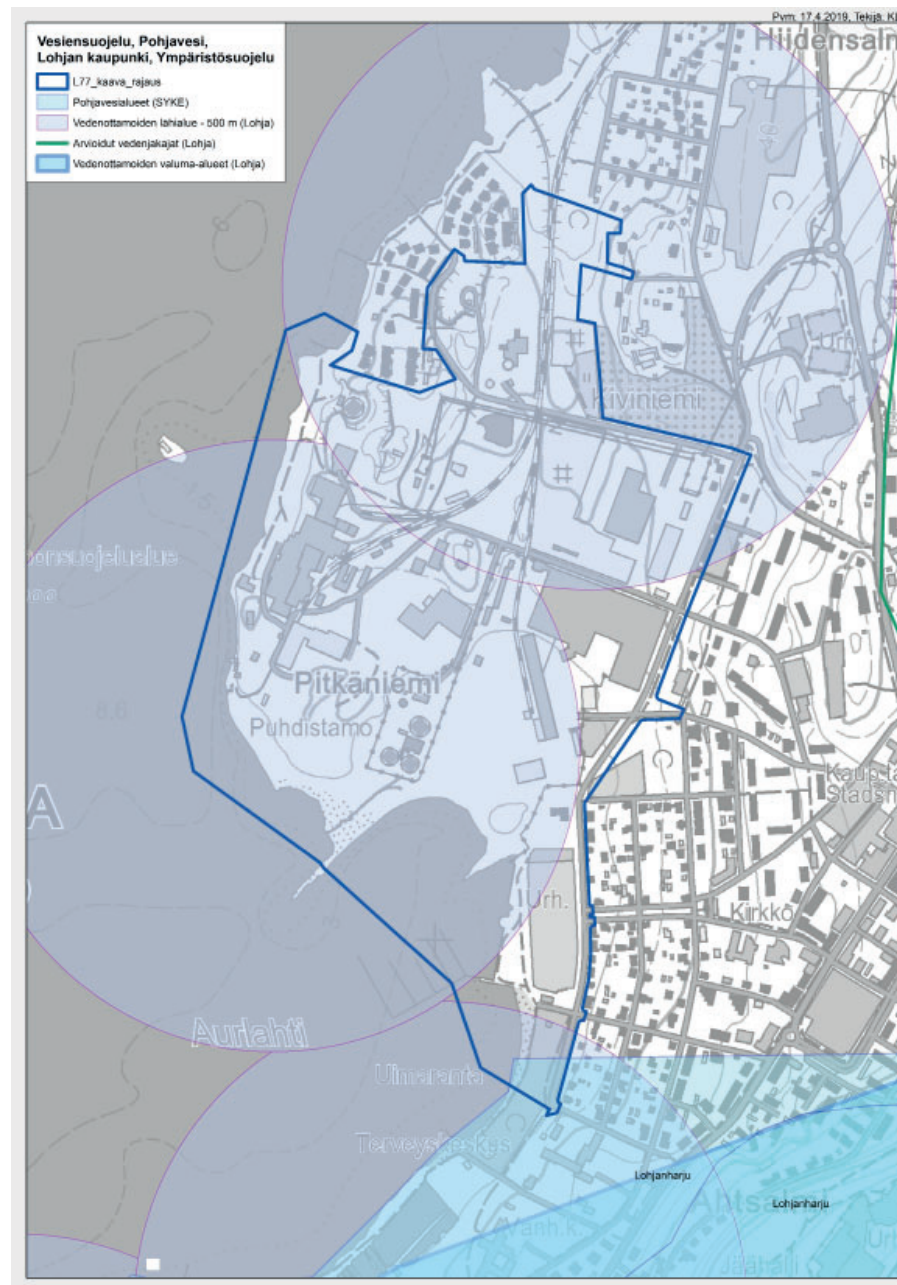
Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5 B, 6. krs, 00100 Helsinki
www.jll.fi

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjanjärven valuma-alueella.

Lohjanjärven säännöstellty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996). Alueen eteläosa on osiltaan tulvariskialuetta. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueella sijaitsee Pitkäniemen jätevedenpuhdistamo ja Tytyrin Pitkäniemen vedenottamo. Pa-peritehtaan jätevedenpuhdistamo on poistettu käytöstä.

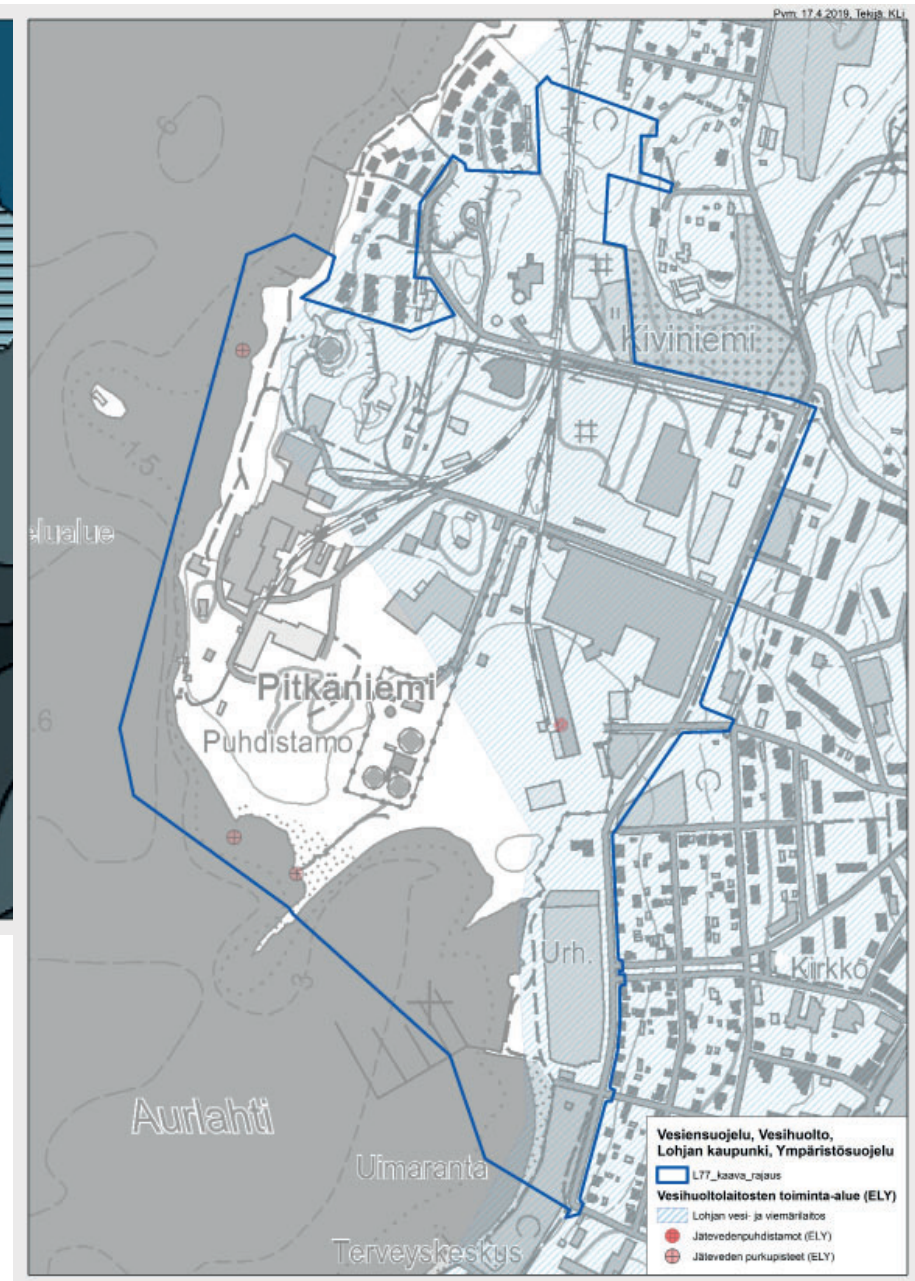


1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



- selänteiden lakivyöhyke >80 mpy
- ylärinnevyöhyke 60-80 mpy
- alarinnevyöhyke 40-60 mpy
- laaksovyöhyke <40 mpy
- rantavyöhyke <40 mpy
- vesistö
- suo
- soistuma

MAISEMAN VYÖHYKEJAKO
JA VESISUhteet 1:50 000



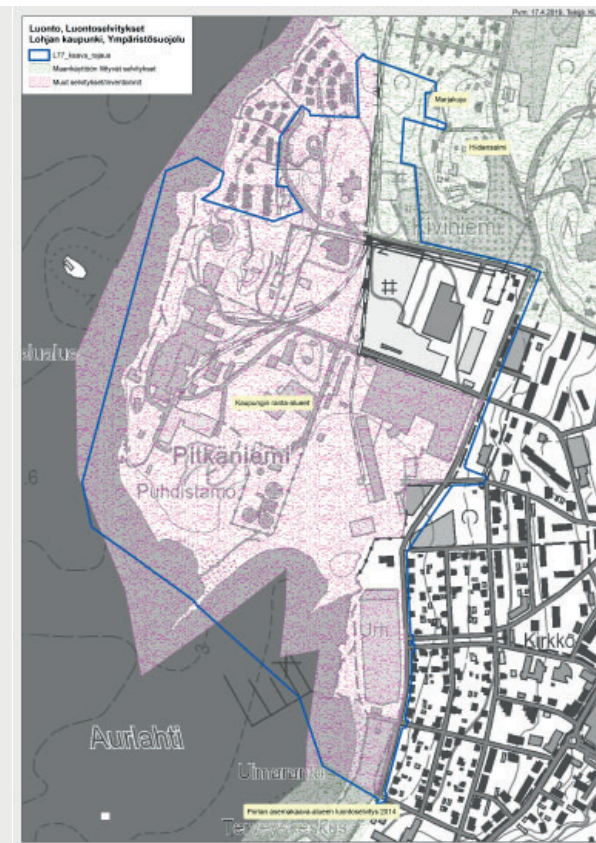
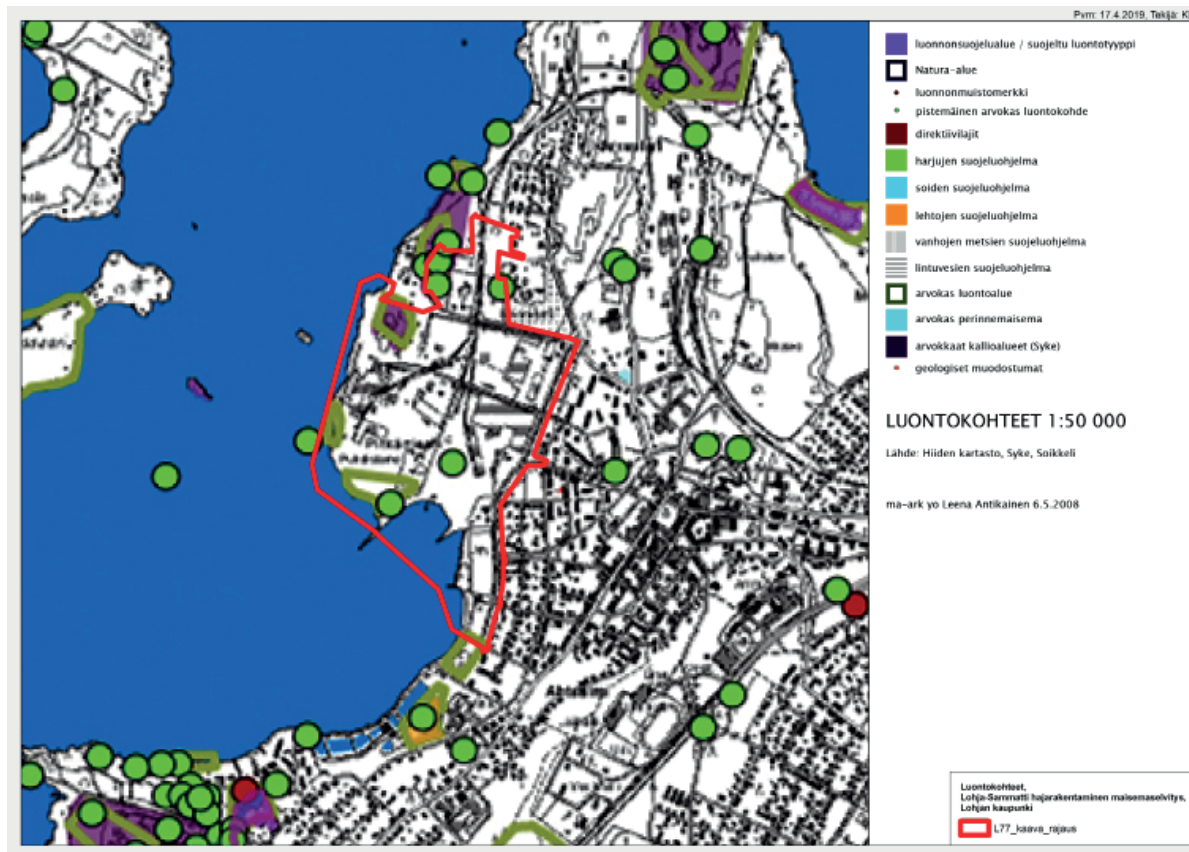
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Suojeltuja luontokohteita Linmerin alueella on neljä. Pitkänien rantalehto ja rantakallio etelässä sekä vanha avolouhos ja kalkkikalliot pohjoisessa ovat kaikki arvokkaita erityisesti kalkkia suosivien kasvi- ja jäkälälajiensa vuoksi.

Komeita lehtipuuistutuksia puolestaan löytyy niin Kärkelän ympäriltä kuin kukkulan laelta purutun talo Terijoen pihapiiristä. Palkkakonttorin alapuolisilla rinteillä taas kasvaa muun muassa vanhoja hedelmäpuita. Tehdasalueen länsiosista avautuvat avarat näkymät luonnonkauniille Lohjanjärvelle, ja sen ääreen onkin sijoitettu aikoinaan

myös vierailijoiden sisääntulo ja asiakaspaikointus edustavine istutuksineen.



1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



YHDYSKUNTARAKENNE

Alue sijaitsee keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Liikekustaan alueelta on matkaa noin 0,5 km. Alue on pääosin vanhaa teollisuusaluetta, jossa on sekä käytöstä poistuneita, että toiminnassa olevia teollisuusalueita.

VÄESTÖ

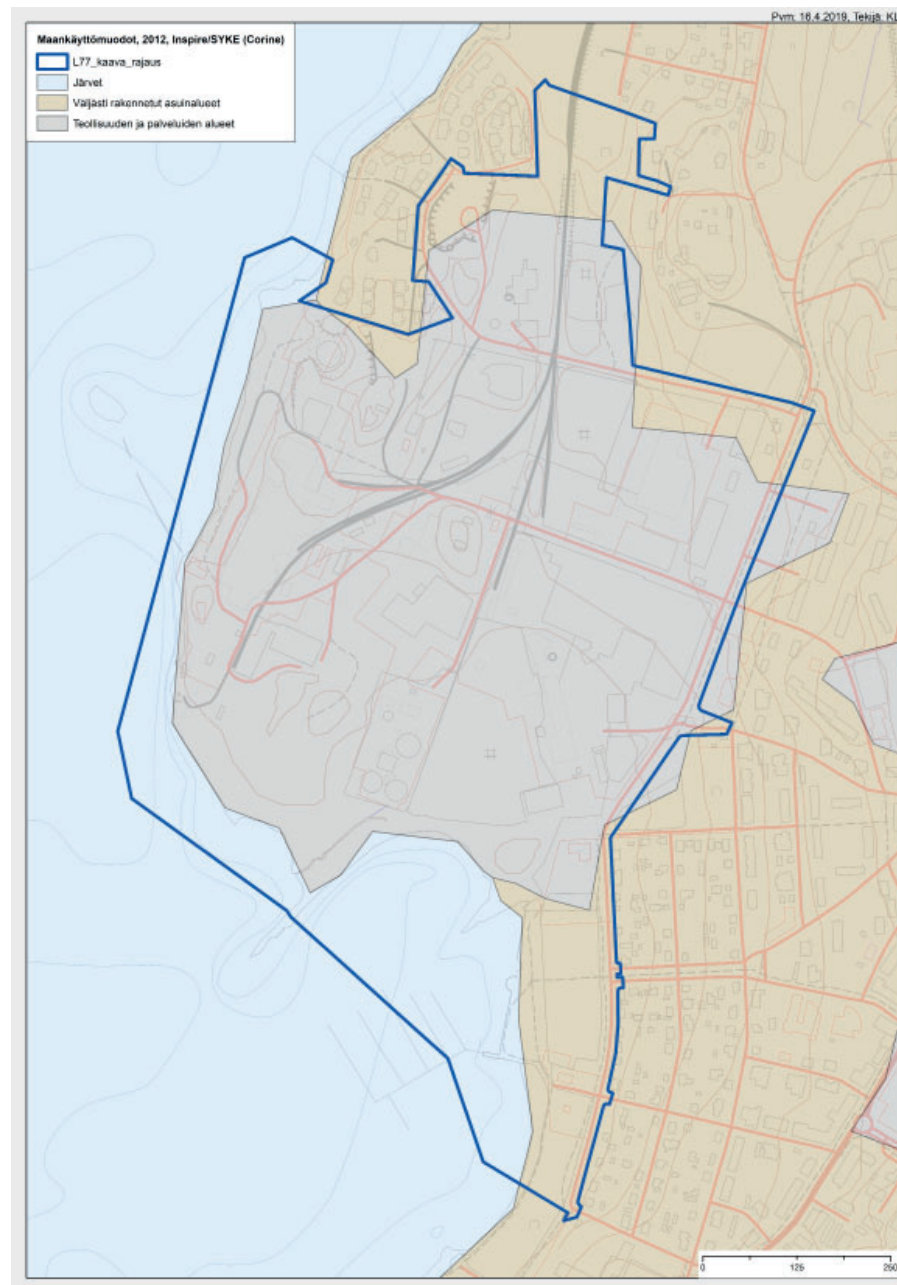
Alueella on kaksi omakotitaloa, joissa asutaan vakituisesti.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Alueella toimii useita yrityksiä, jotka ovat merkittäviä työnantajia Lohjalla. Suurimmat yritykset ovat Metsä Wood Oy:n kertopuutehdas ja Mahogany Oy:n viilu- ja vaneritehdas.

VIRKISTYS

Nykyisellä teollisuusalueella ei ole virallisia virkistyskohteita. Aurlahden ranta-alueella, alueen eteläosassa, on pienvenesatama ja uimaranta.



LIIKENNE

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia.

Alueelle johtaa kaksi autotietä: Kotkantie ja Kiviniemenkatu. Kotkantie johtaa entisen paperitehtaan alueelle ja jätevedenpuhdistamolle. Kiviniemenkatu johtaa Pitkänien asuinalueelle. Alueen itäpuolelta kulkeva Rantapuisto-Taimistonkatu on Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksessä merkitty paikallisväyläksi.

Alueelta on myös hyvät yhteydet Karstuntielle, joka alueellinen / seudullinen pääväylä ja joka on hallinnolliselta luokaltaan yhdystie. Karstuntie toimii yhtenä Lohjan keskustan sisääntuloväylänä, ja sitä kautta on nopea yhteys E18-moottoritiele.

Alueelle kulkee kevyen liikenteen väylät paperitehtaan alueelle ja Pitkänien jätevedenpuhdistamolle. Lisäksi alueen pohjoisosassa kulkee kevyen liikenteen väylä Rantapuistontieltä Kiviniemenkatua pitkin rannan kautta Karstuntielle. Pitkänien uudelta asuinalueelta on kevyen liikenteen väylä rantaa pitkin Karstuntielle saakka.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue koostuu entisistä ja toimivista teollisuusalueista. Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa on merkitty alueelle kaksi kohdetta: vanhan selluloosa- ja paperitehtaan rakennukset sekä vaneritehdas. Osa paperitehtaan vanhoista rakennuksista on inventointiluettelon mukaan teollisuus- ja rakennushistoriallisesti merkittäviä ja mahdollisesti suojelua vaativia.

Linmer Lohjan tehdasalueen rakennuksista on tehty selvitys (12.4.2018 Jones Lang LaSalle Finland Oy). Selvityksen yhteenvedossa todetaan: ”Alkuperäisistä rakennuksista parhaiten säilyneitä ovat radan varren matalat korjaamot ja projekti-konttori, sekä itse tehtaan vanhinta osaa edustava instrumenttiosasto. Näiden lisäksi komeaa sisääntulonäkymää hallitsevat 1950-luvun korkeat lisäykset, tehdaspalvelu, liettämö ja höyryosasto. Rannanpuoleinen julkisivu vuodelta 1980 on näyttävää ja korkeatasoista teollisuusarkkitehtuuria, mutta taipuneen huonosti uusiin käyttötarkoituksiin.

Oma kuriositeettinsa ovat tontilta löytyvät asuintalot. 1800-luvun lopun puuhuvila eli niin sanottu Apteekkarin talo, 1900-luvun alun Pomola sekä vuoden 1950 Kärkelä edustavat kukin tunnistettavasti aikaansa. Ensimmäistä on laajennettu paljonkin, viimeisin on parhaiten säilynyt. Palkkakontto-

rinakin palvelleen Pomolan kunto sen sijaan on kyseenalainen. Korkealla kukkulallaan seisova rakennus altistuu lisäksi pahimmin viereisen kertosuutehtaan metelille.”

Lohjan vaneritehdas perustettiin vuonna 1916 ja se on edelleen toiminnassa. Tehdasta on uudistettu monta eri kertaa. Inventointiluettelon mukaan tehtaan vanhinta osaa on pidettävä Lohjan teollisuushistorian kannalta merkittävänä rakennuksena.

Muut alueella olemassa olevat rakennukset:

- Kaksi asuintaloa Kiviniemenkadun ja Rantapuiston kulmassa.
- Mahogany Oy:n tontilla oleva tehdas, varistorakennus sekä väestönsuoja
- Caruna Oy:n yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvä rakennus Kiviniemenkadun ja Rantapuiston kulmassa.
- Pitkäniemen lämpölaitos, joka on tarkoitettu purettavaksi.
- Pitkäniemen vedenpuhdistamoalueen kolme rakennusta.
- Mondin tehdasalueella sijaitsee erinäisiä varasto- suoja- ja huoltorakennuksia. Lisäksi alueella on saunarakennus ja vedenpuhdistamo huoltorakennuksineen.
- Vaneritehtaan tontilla on useita varasto- ja huoltorakennuksia.
- Alueen eteläosassa Rantapuiston varressa

seura- ja kerhorakennus, joka on toiminut vaneritehtaan sauna- ja pesularakennuksena.

- Kesäkahvila ja huoltorakennus rantakentän tuntumassa.

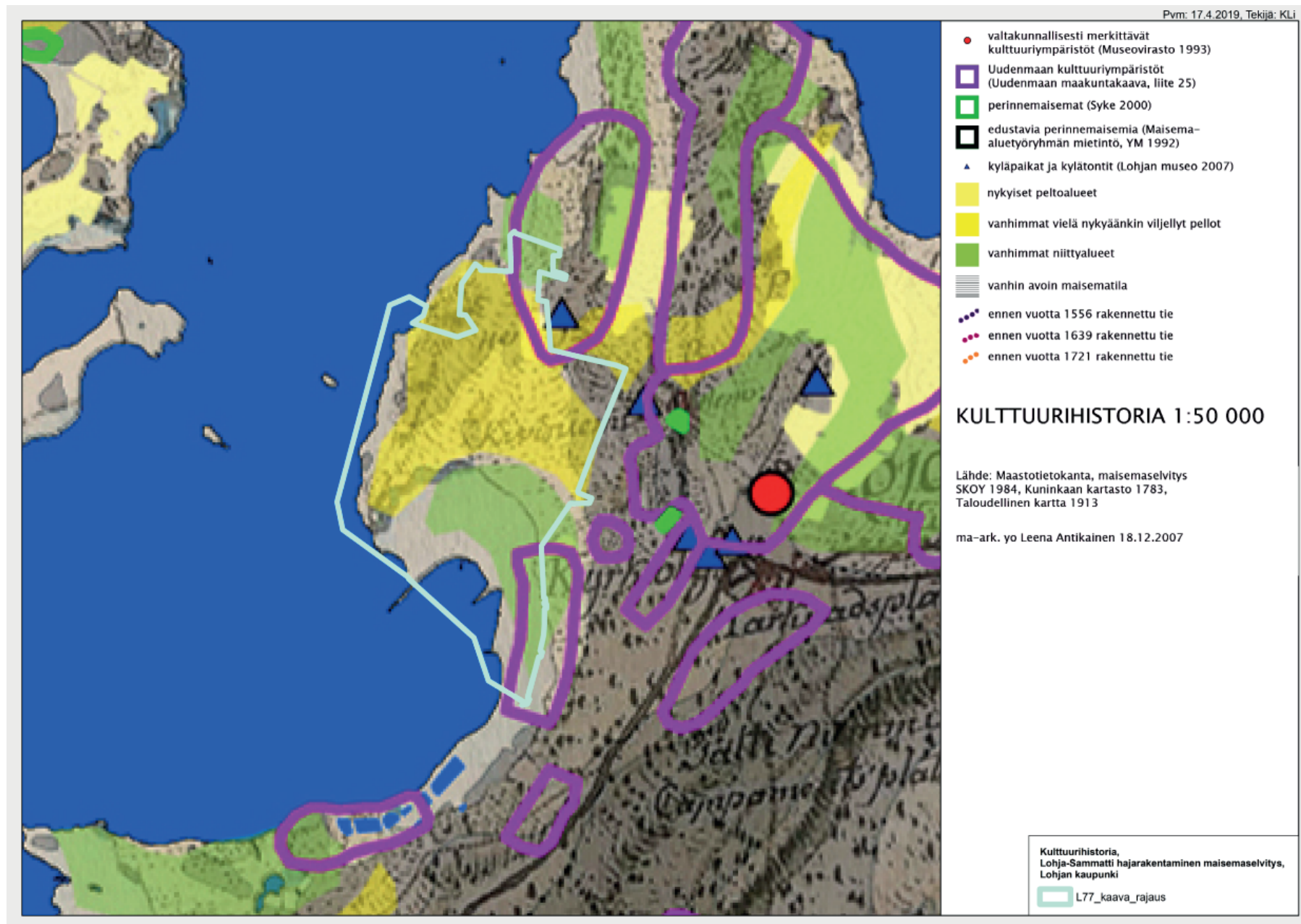
MUINAISMUISTOT

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

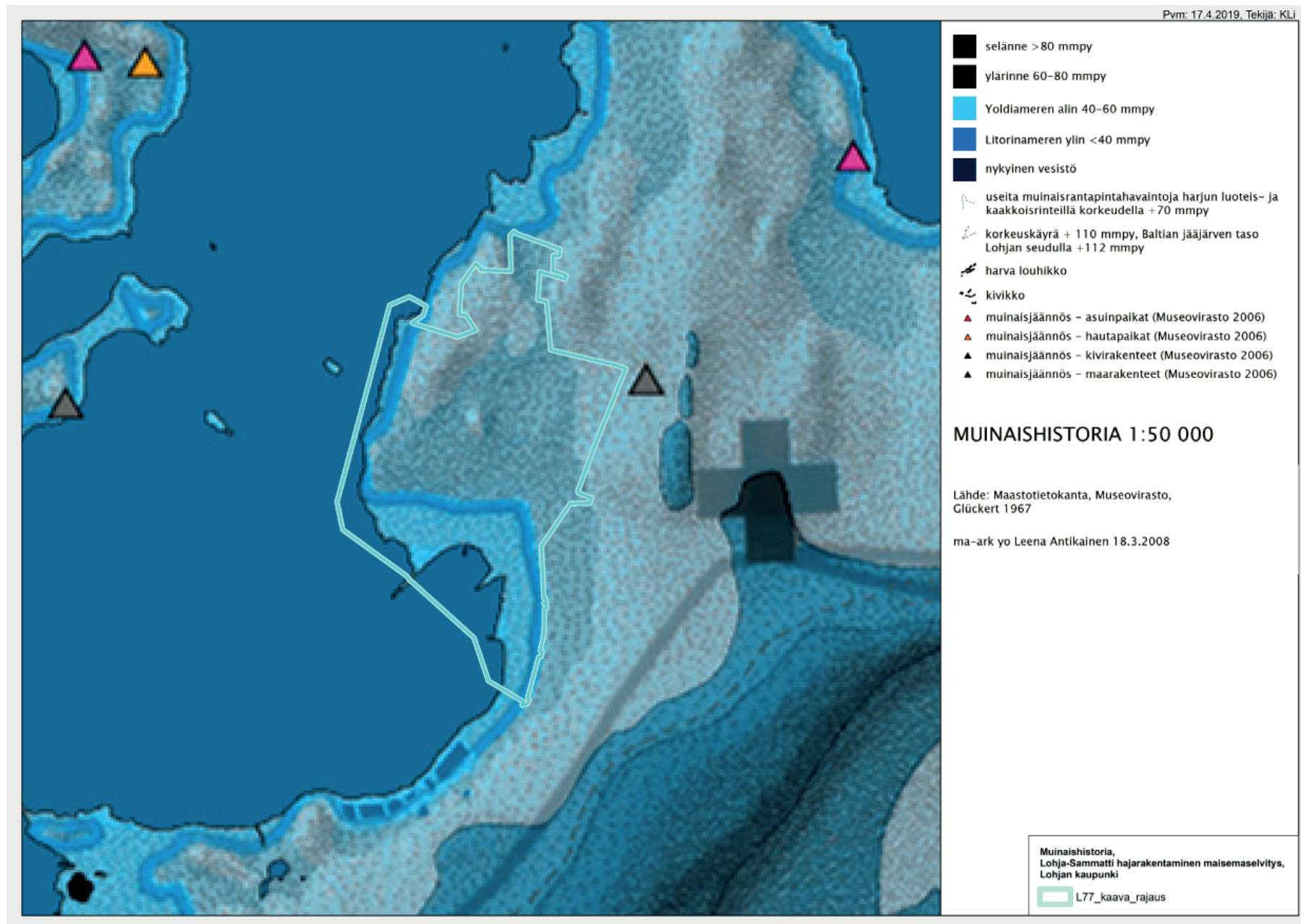
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



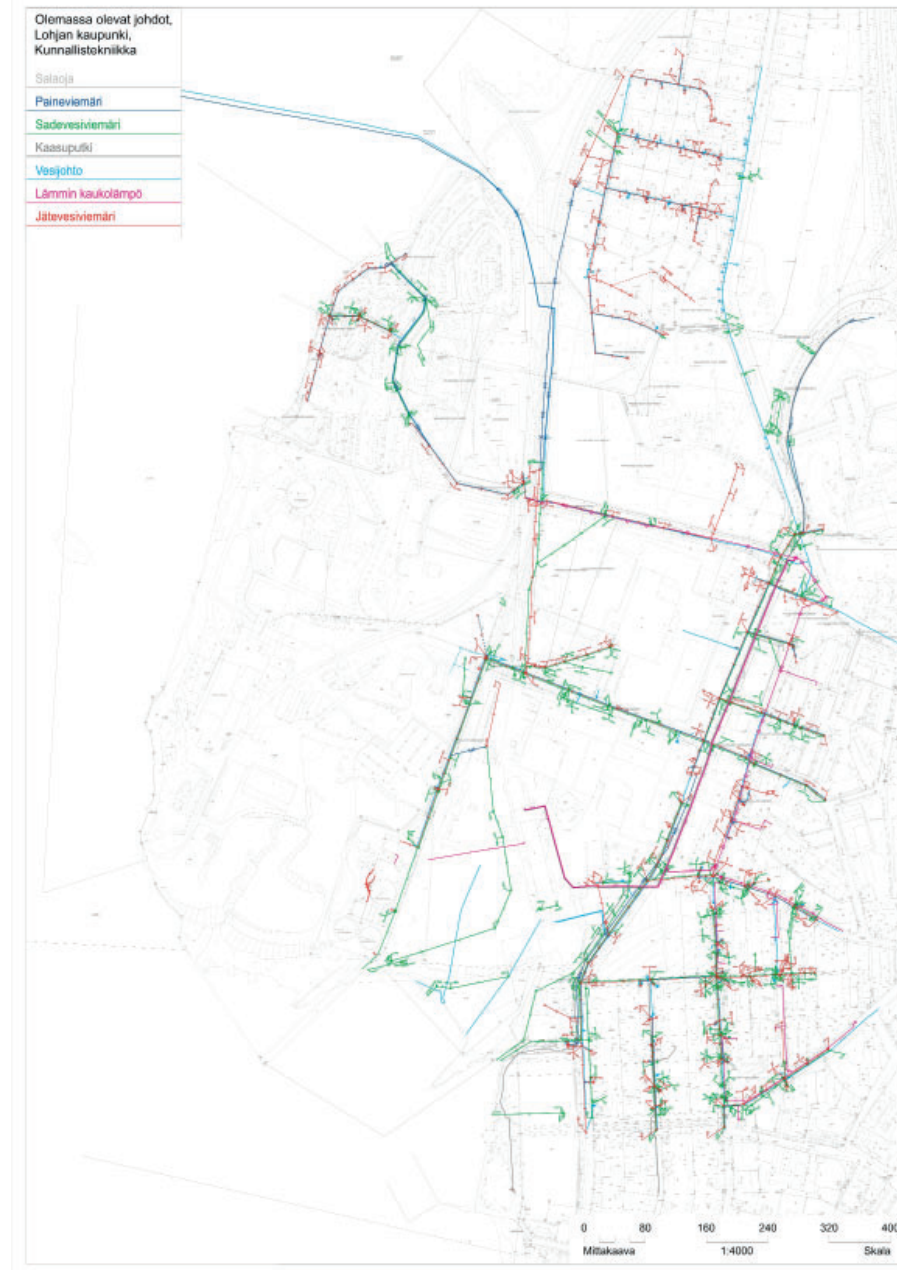
TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Vesi- ja viemärilinjat seuraavat pääsääntöisesti Kotkantietä ja Kiviniemenkatua. Mahogany Oy:n tontille johtaa myös vesijohto Rantapuistolta. Vaneritehtaalle johtaa kaksi vesijohtoa Lohjanjärvestä ja kaksi Rantapuistolta. Alueen pohjoisosassa Hiidensalmen asuinalueen vesijohto leikkaa kaava-alueetta. Jätevesilinja johdetaan myös monin paikoin esimerkiksi Rantapuiston päälinjaan. Lisäksi yksi jätevesilinja kulkee Kiviniemenkadulta Kotkantielle suunnilleen vanhan rautatien viereissä. Sadevesi johdetaan myös Kiviniemenkadulta Kotkantielle. Lisäksi sadevesi johdetaan pois vaneritehtaan pihalta. Sadevesi puretaan alueelta Lohjanjärveen, Kotkantien viereen ja Kiviniemenkadun läheisyyteen.

Pitkäniemessä on jätevedenpuhdistamo. Lisäksi paperitehtaan tontilla on käytöstä poistettu jätevedenpuhdistamo.

Rantapuistolta on johdettu kaasuputki vaneritehtaalle. Pitkäniemen lämpövoimala on yhdistetty kaukolämpöverkkoon, minkä lisäksi vaneritehdas liittyy verkkoon Rantapuistolta. Alueesta noin puolet paperitehdasta ja jätevedenpuhdistamoa lukuun ottamatta kuuluu vesihuollon alueeseen.

Alueella on kaukolämpöputkia, jotka voivat aiheuttaa rajoitteita ympäristön käytölle. Kaukolämpöputki ylittää Kotkantien ja Kiviniemenkadun alueen keskiosissa.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

MAAPERÄ

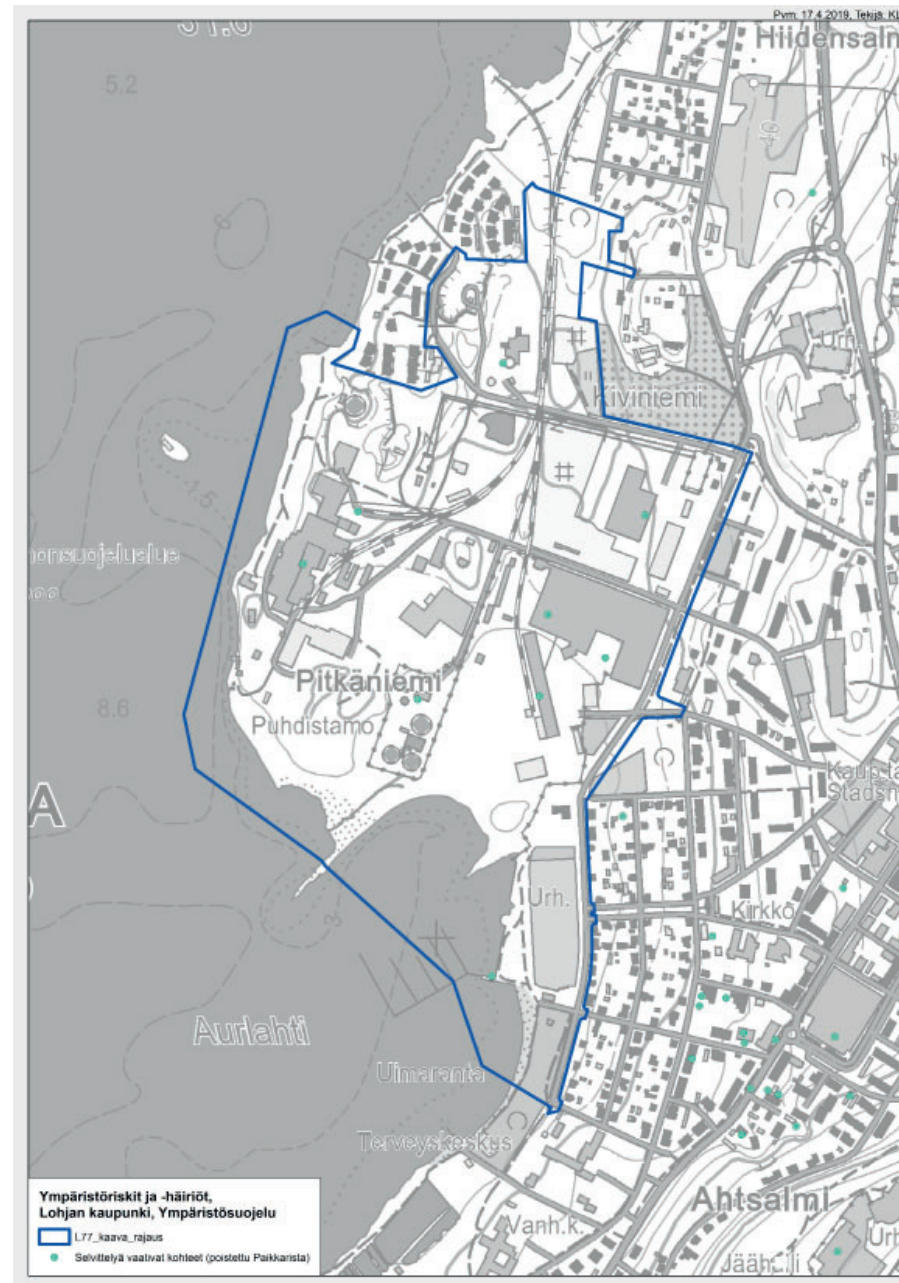
Maaperän laadusta ei tällä hetkellä ole vielä tarkkoja tietoja. Kaava-alueella sijaitsee neljä maan alla sijaitsevaa öljysäiliötä. Lisäksi alueella on yksi maanpäällinen öljysäiliö. Kaksi öljysäiliötä on poistettu maasta. Lisäksi vanhan paperitehtaan alueella on meesa-täyttömaata, joka voi tarvita peittämistä.

MELU

Lohjan meluselvityksessä on vuonna 2005 tarkasteltu Lohjan melutilannetta. Selvityksen mukaan Pitkaniemen alueella melua aiheuttaa Metsä Oy:n kertonpuutehdas. Kertonpuutehtaalla on Ympäristölupa, Uudenmaan ympäristökeskus 5.2.1998, No YS. 72. Lupaehtojen mukaan päivällä melu lähimmässä häiriintyvässä kohteessa ei saa ylittää 55 db LAeq eikä yöllä (22-7) ekvivalenttimelutasoa 50 db LAeq lähimmän kerrostalon ylimmän kerroksen tasolla.

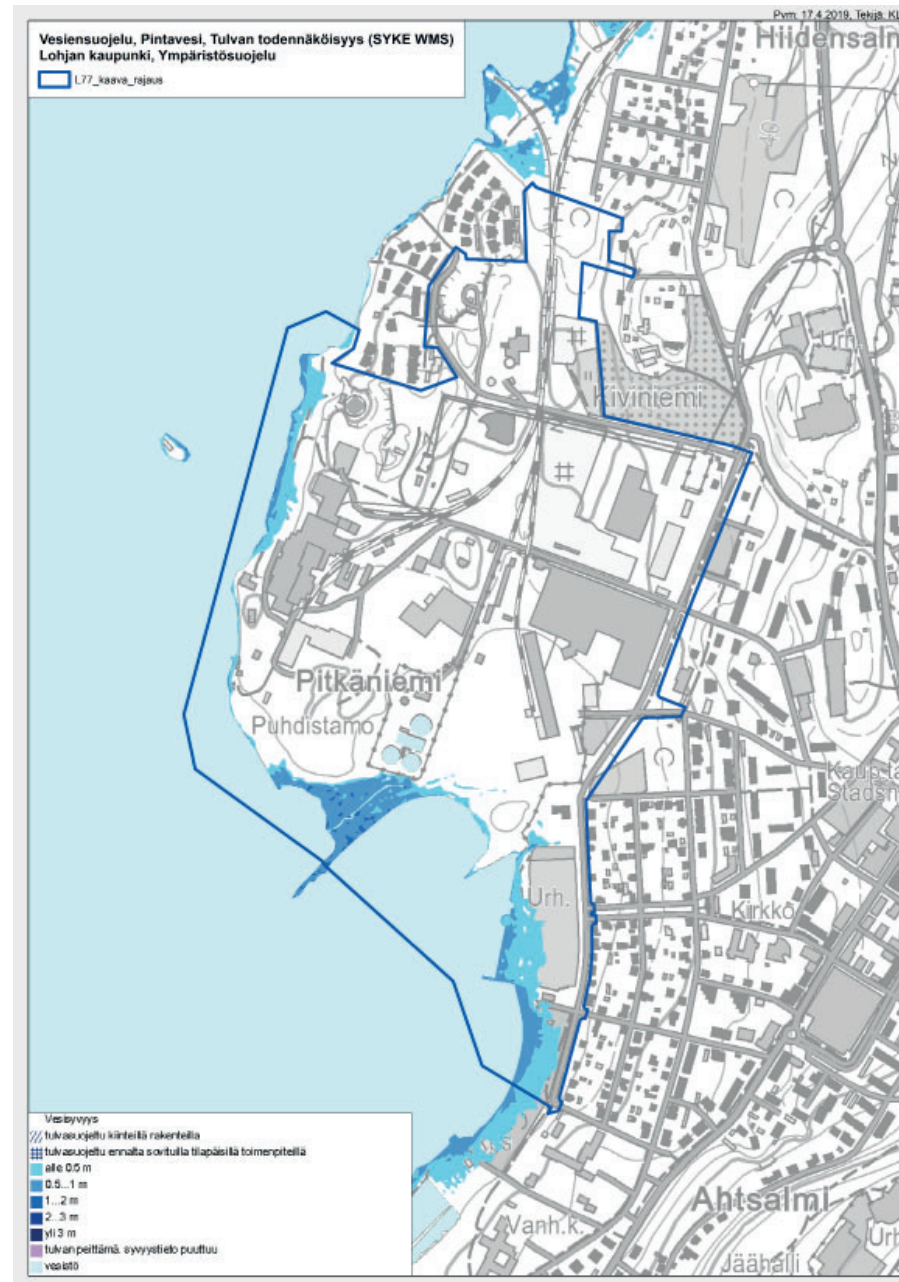
PÄÄSTÖT

Nordkalk Oy:n päästöt eivät ylitä ympäristöluvassa määriteltyjä raja-arvoja.



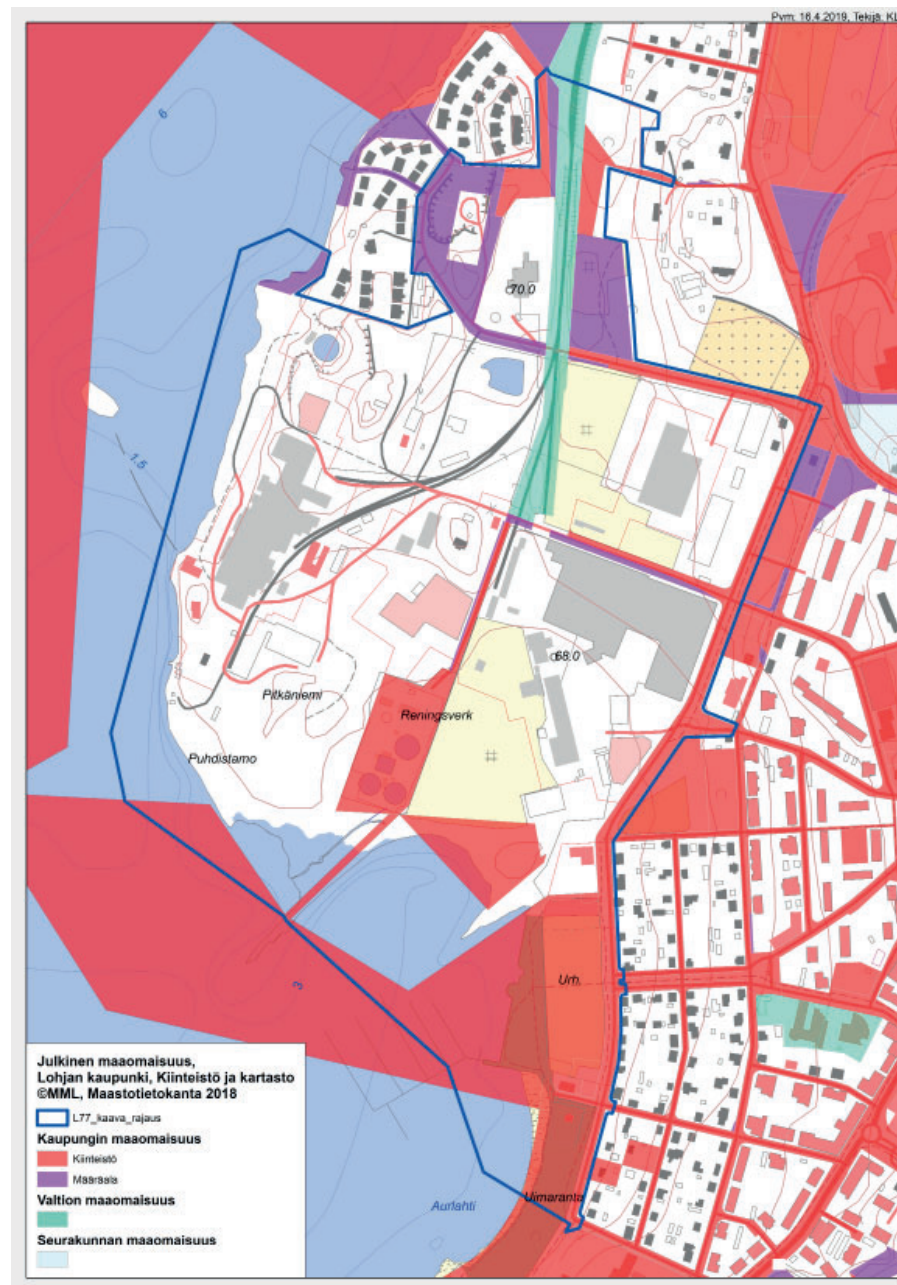
TULVAT

Lohjanjärven ranta-alueiden tulvaselvityksessä on tarkasteltu alueen tulvaherkkyyttä. Järvellä esiintyy ajoittain tulvia etenkin loppukeväästä ja loppusyksystä. Vesi nousi vuonna 2004 paperitehtaan pihalle. Ilmastonmuutos saattaa lisätä talvitulvien riskiä alueella, mutta samalla vähentää kevättulvien riskiä. Hulevesitulvien riskiä ei ole arvioitu alueella.



MAANOMISTUS

Lohjan kaupunki omistaa jätevedenpuhdistamon alueen ja suurimman osan Kotkantiestä ja Kiviniementiestä. Lisäksi kaupungilla on pientä maanomistusta alueen pohjois- ja keskiosissa. Kaupunki omistaa myös osan alueen eteläosassa olevasta maa-alueesta, jonka se on vuokrannut eteenpäin. Valtio omistaa vanhan rautatien maan. Umacon Oy omistaa paperitehtaan alueen ja osan rautatien itäpuoleisesta alueesta. Mahogany Oy:n tontin omistaa saatavilla olevien tietojen mukaan Lohjan Viilutehdas Oy. Suurimman osan kertopuutehtaan alueesta omistaa Metsäliitto Osuuskunta. Pieniä osia kertopuutehtaan eteläisestä alueesta omistaa Metsä Board Oy.



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (14.12.2017) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (Hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 24.5.2017).

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskusta on osoitettu seutukeskusmerkintä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa

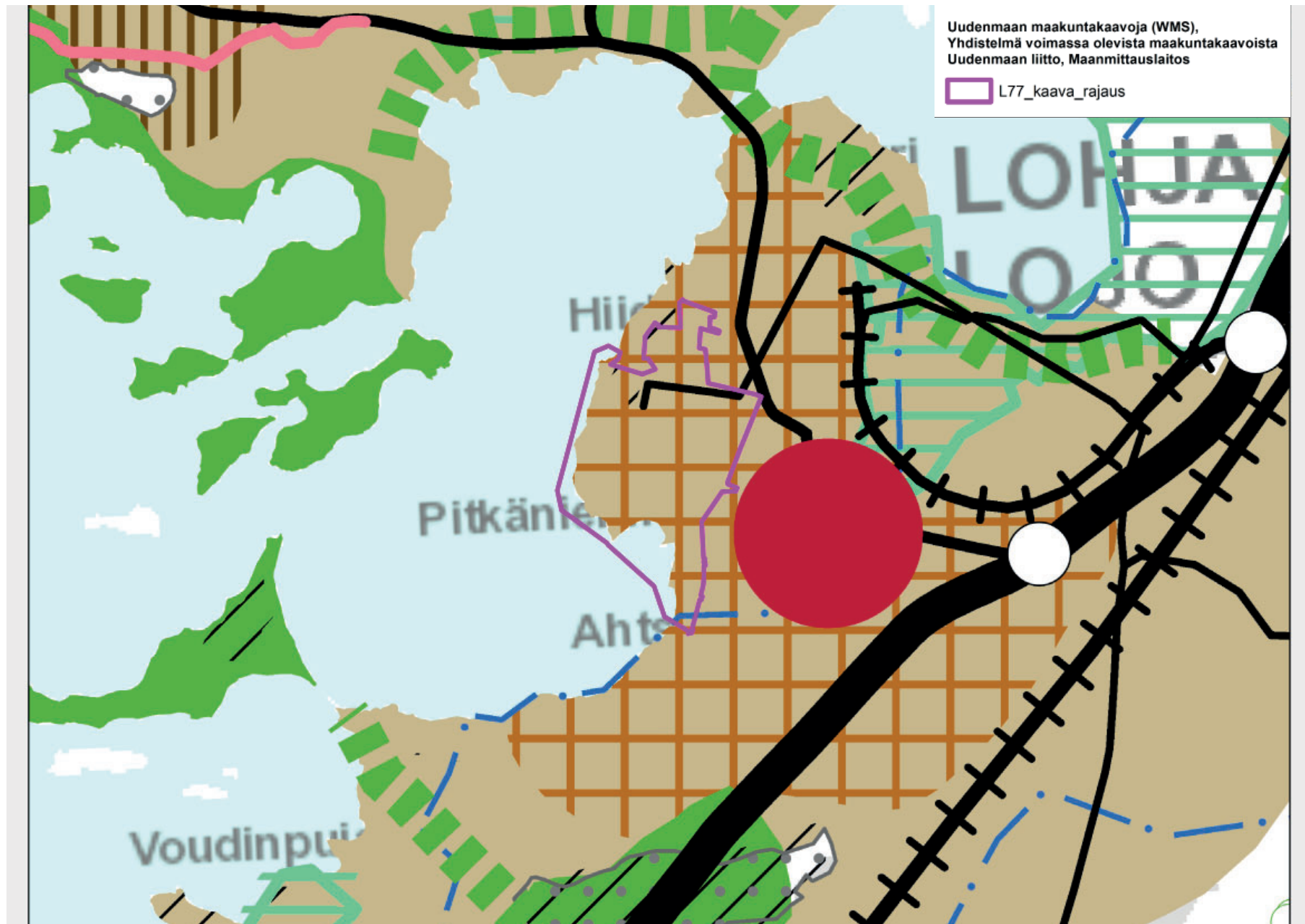
ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn 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 riittävyyteen.”

”Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.”

Alueelle johtaa 110 kV voimajohto. Osalle alueen rannasta on annettu ominaisuusmerkintä arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.

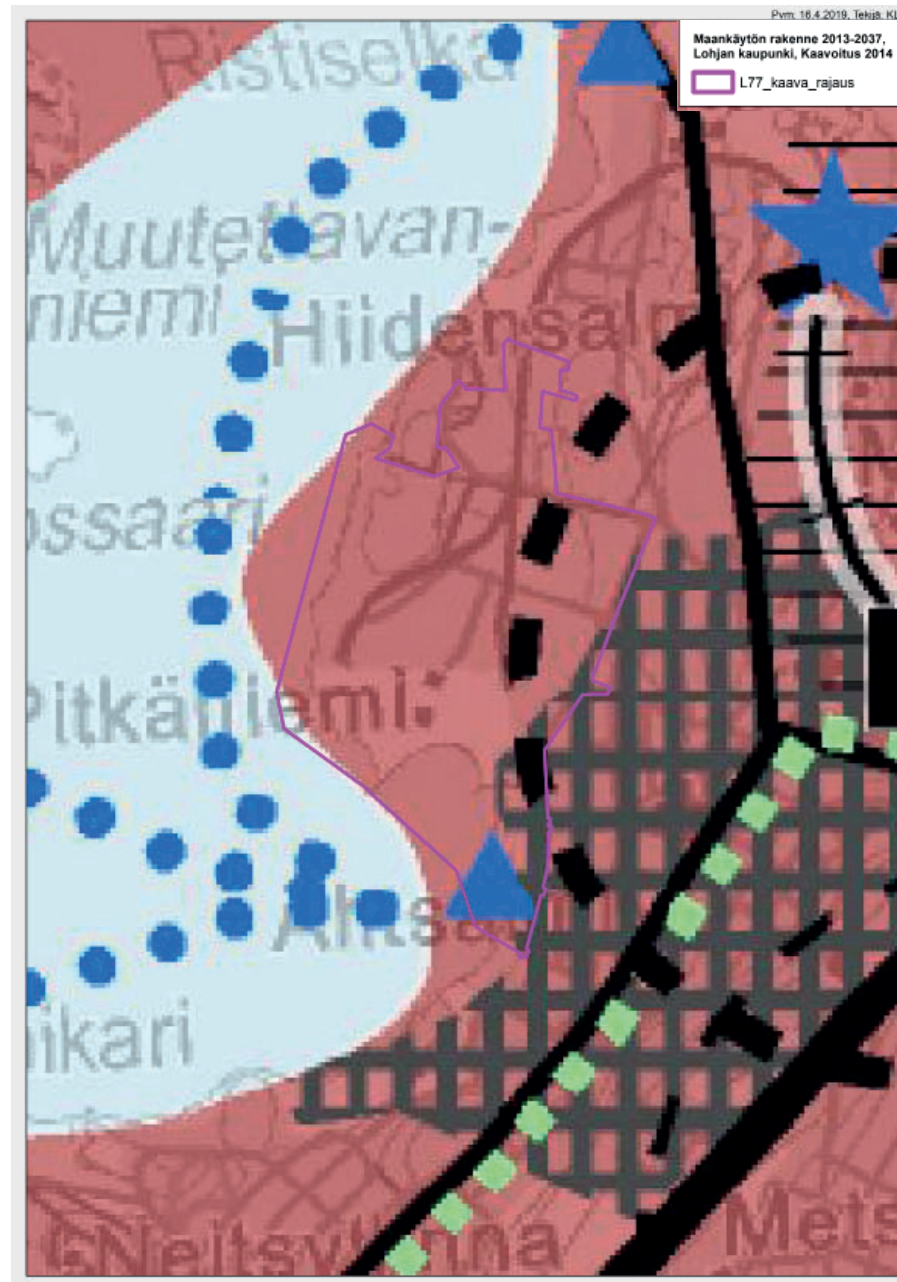
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.



TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

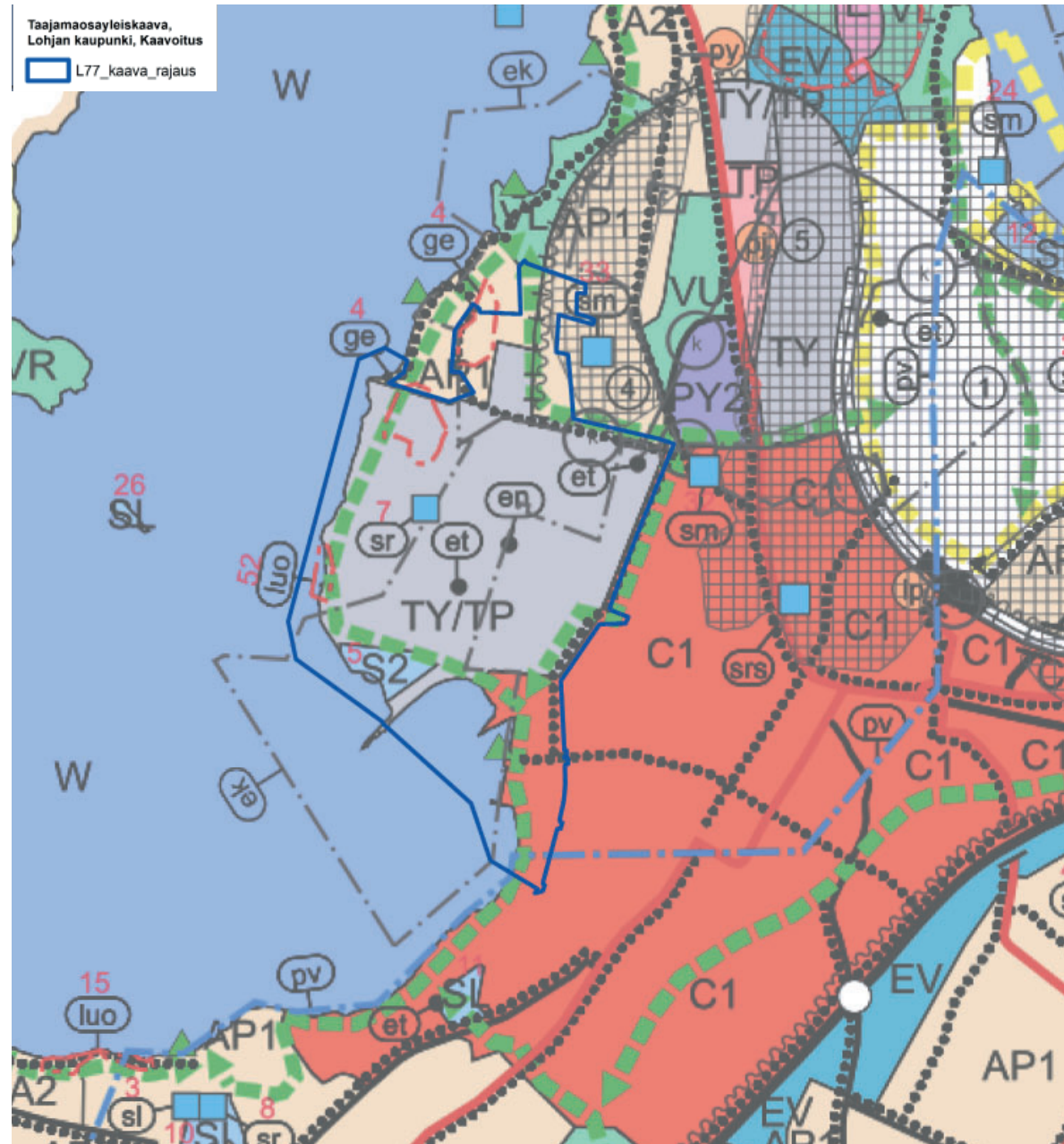
Kaava-alue kuuluu taajamaosayleiskaavan alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on oikeusvai-
kutteen.

Suunnittelualue on suurimmalta osin teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus- ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Lisäksi osa alueesta on merkitty S2-suojelualueeksi.

Teollisuus- ja varastoalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja ja alueen nykyinen toiminta edellyttää ympäristölupaa. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Pitkäniemen rantalehto on merkitty S2-luonnon-suojelualueeksi ja se on suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen eliölajin esiintymispaikka.

Alueen lounaisosaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue, Pitkä-



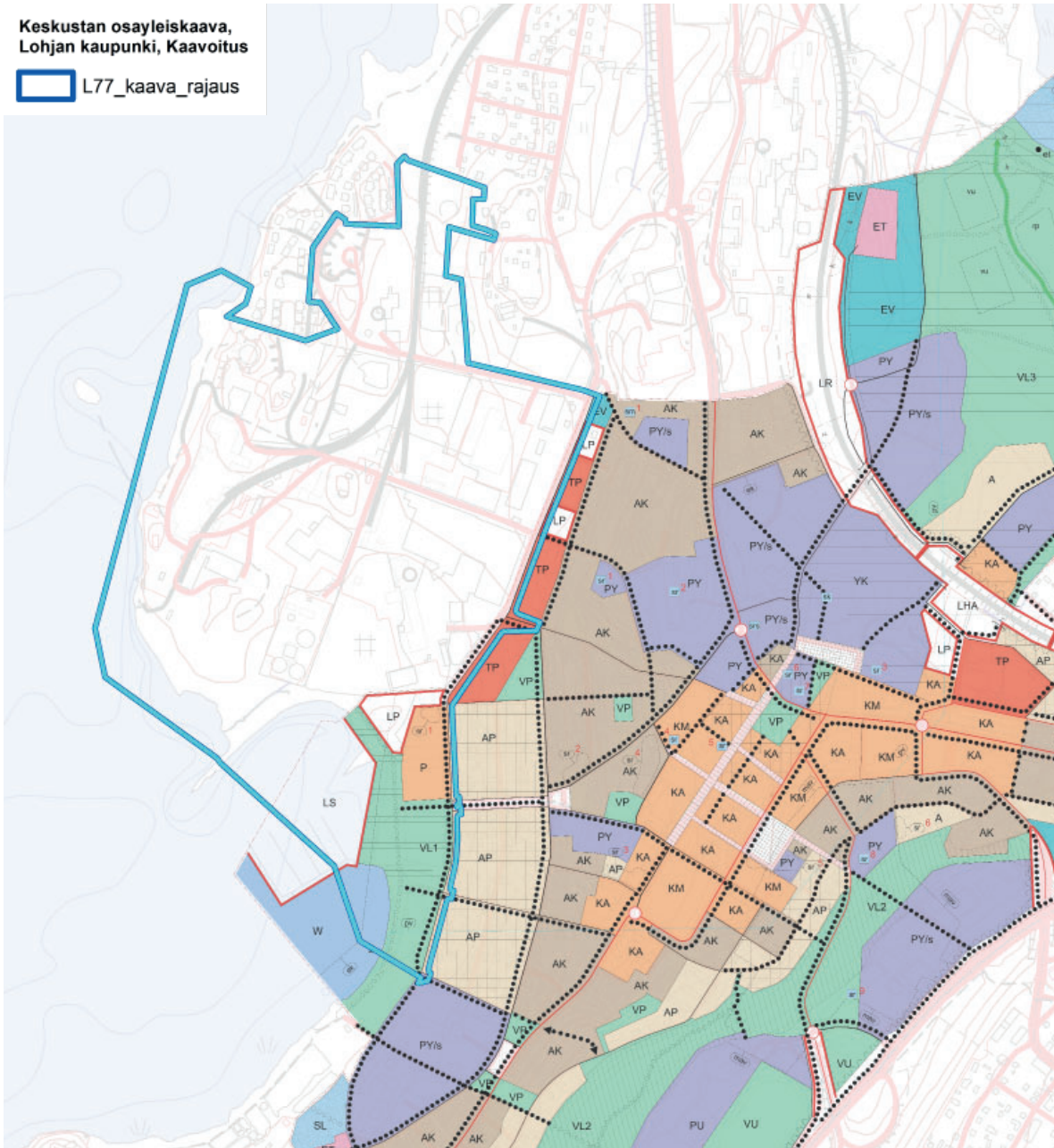
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

niemen rantakallio. Alueen länsipuolella on kaksi arvokasta geologista muodostumaa, joista toinen kuuluu alueeseen kokonaan ja toinen osittain.

Aluetta ympäröi etelästä, lännestä ja idästä ja osittain pohjoisesta viheryhteystarve, joka jatkuu rantaa pitkin pohjoiseen Hiidensalmen asemakaava-alueeseen saakka, etelään päin rantaa pitkin Haikarinniemen asti ja itään Lohjan museon seudulle saakka.

Alueen itä- ja pohjoisreunoille Rantapuistolle ja Kiviniemenkadulle on osoitettu kevyen liikenteen väylät, joista on yhteys pohjoiseen Kiviniemenkadun suuntaisesti ja idän suuntaan Karstunraitin ja Rantapuiston suuntaisesti. Lisäksi kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylä alueen luoteiskulmasta järven rannalta rantaa pitkin pohjoiseen. Muut kevyen liikenteen väylät osoitetaan tarkemmin asemakaavassa.

Alueelle on osoitettu yksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, joka on vanha selluloosatehdas. Alueelle on osoitettu kaksi yhdyskuntateknisen huollon kohdetta, joista toinen on Pitkänien jätevedenpuhdistamo. Alueella on myös yksi energiahuollon kohde, Pitkänien lämpövoimala, joka tosin on poistettu käytöstä ja tullaan purkamaan tulevaisuudessa. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kaasujohto. Alueen välittömään läheisyyteen johtaa rautatien yhdysrata. Aluetta halkoo koillinen-kaakko-suuntaisesti kaivospiiri- tai louhintasopimusalue.



KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa keskustan osayleiskaava.

Järven ranta on lähivirkistysaluetta VL-1, rantapuisto. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi rantapuistoksi. Alueelle voidaan osoittaa ranta- ja liikuntapalveluja, kulkuyhteyksiä ja pysäköintiä asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon huivesien luonnonmukainen käsittely

Osayleiskaavassa rantaa myötäilee ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa, ns. rantaraitti.

Rantapuisto-katua, Aurlahdenkatua, Laiturikatua ja Multapääncatua myötäilee kevyen liikenteen reitit tai yhteydet, jotka jatkuvat VL-1 alueelle. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Vesialueelle W sijoittuu uimaranta. Venesatama-alue LS, jonka yhteyteen voi sijoittaa veneilyä palvelevan polttonesteiden jakelupisteen, sijaitsee lahden koilliskulmassa

P Palvelujen ja hallinnon alueelle voi sijoittaa ranta-alueen käyttöön sopivia kaupallisia julkisia palveluja. Rakentaminen on sovitettava ranta-alueen maisemaan ja lähiympäristön kaupunkikuvallises-

ti arvokkaisiin alueisiin.

Palvelujen ja hallinnon alueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (sr) Rantapuisto 16:ssa sijaitseva Klubitalo. Arkkitehti Erich von Ungern-Sternbergin suunnitelma, osin alkuperäisasussaan säilynyt sauna- ja pesularakennus, johon liittyy merkittäviä rakennus- ja paikallishistoriallisia arvoja. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Sauna- ja pesularakennuksen pohjois- ja länsipuolella puolella on pysäköintialue LP.

Laiturikadun eteläpuolele on merkitty tärkeä pohjavesialue pv, jota koskee määräys: ”Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.”

LS-alue ja osia LP-, VL-1- ja W-alueista kuuluvat kaivospiiri- tai louhintasopimusalueeseen ek, jota koskee määräys: ”alueella harjoitetaan kaivoslain mukaista kaivos- ja louhintatoimintaa. Toiminnan vaikutusalueella yksityiskohtaisemmissa kaavoissa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.”

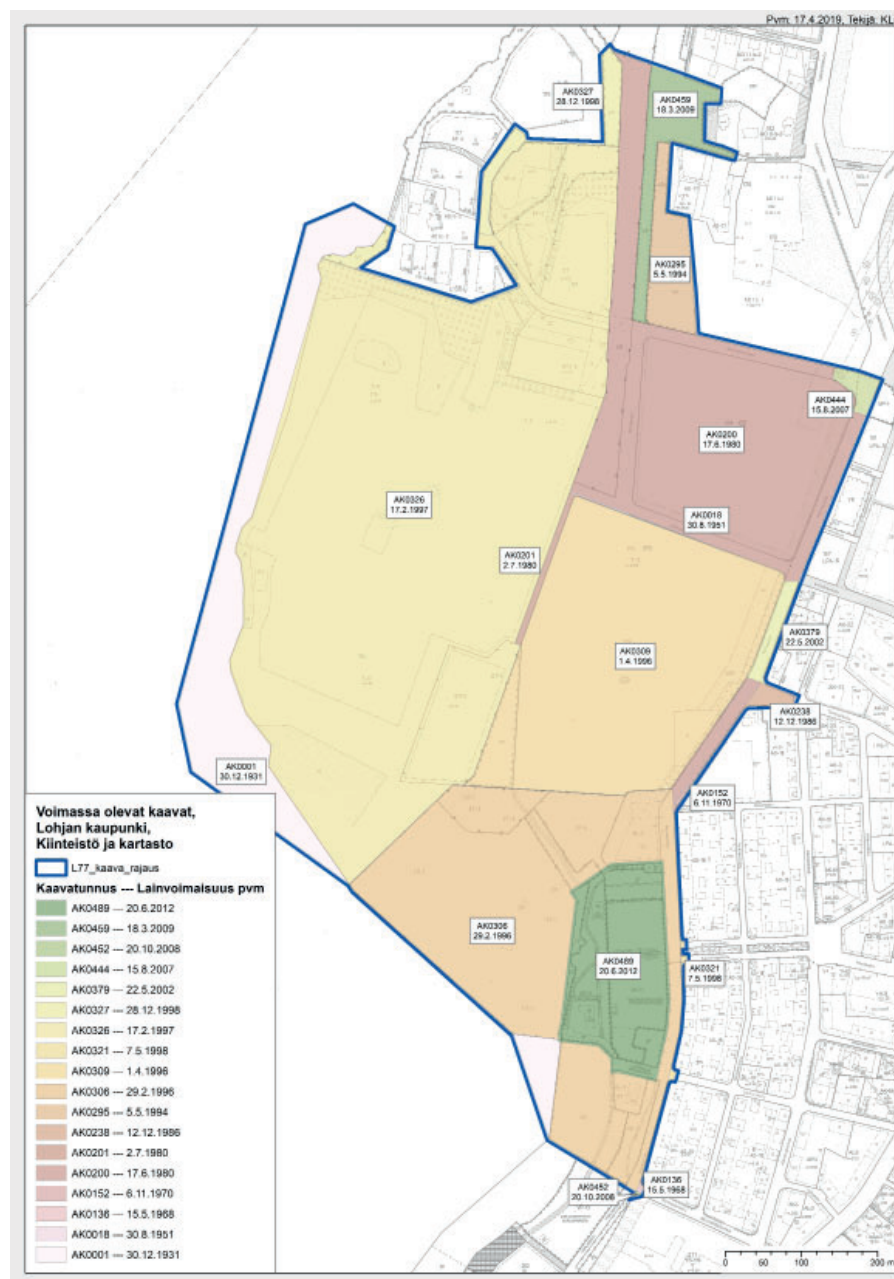
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa 18 asemakaavaa vuosilta 1931-2012. Osa asemakaavoista on ka-tualueella sijaitsevia, alueeltaan hyvin pieniä jään-teitä, jotka on otettu mukaan kaavamuu-tosalueeseen kaavatilanteen selkeyttämiseksi.

Suurin osa alueen länsi- ja keskiosista on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueen eteläosassa osa alueesta on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Myös alueen pohjoisosassa on tällä merkinnällä osoitettu alue lämpövoimalan kohdalla. Lämpövoimalan ympärillä on suojaviheralue ja puisto, jonka alueella olevan ilmanottoaukon käyttö ja rakenteet on turvattava.

Kaava-alueella on kuusi pienehköä suojeltavaa aluetta, joiden hoidossa ja käytössä on huomioitava, että alueiden arvokas kasvillisuus säilyy. Lämpövoimalan ympärille on osoitettu myös meluntorjuntarakenteita ja suojaava vyöhyke pensaista ja puista.

Osa alueen eteläosasta on osoitettu venesatama-alueeksi, jolle saa sijoittaa ravintolapalveluja tarjoavan liikkeen tiloja sekä veneilyä palvelevia varasto- ja huoltotiloja. Osa alueen eteläisestä osasta on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla saa säilyttää veneitä. Alueen eteläosaan on osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi,



1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

jolle saa sijoittaa virkistys-, kurssitus-, ravintola- ja majoituspalveluja tarjoavan liikkeen tiloja sekä asuntoja.

Korttelia 177 koskee asemakaavamääräys: ”liikerkennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kahvila- ja kioskipalveluja tarjoavan liikkeen tiloja”.

Aurlahden puistoa koskee kaavamääräys: ”Puisto. Alueen hoidon tulee perustua laadittavaan puistosuunnitelmaan. Rakennusten lattiatason tulee olla yli NN +33 korkeustasossa.

Rantakentän puistoa koskee kaavamääräys: ”Puistoalue jonka avoin maisematila tulee säilyttää. Alueella sallitaan erilaisten tapahtumien järjestäminen. Rakennusten lattiatason tulee olla yli NN +33 korkeustasossa.

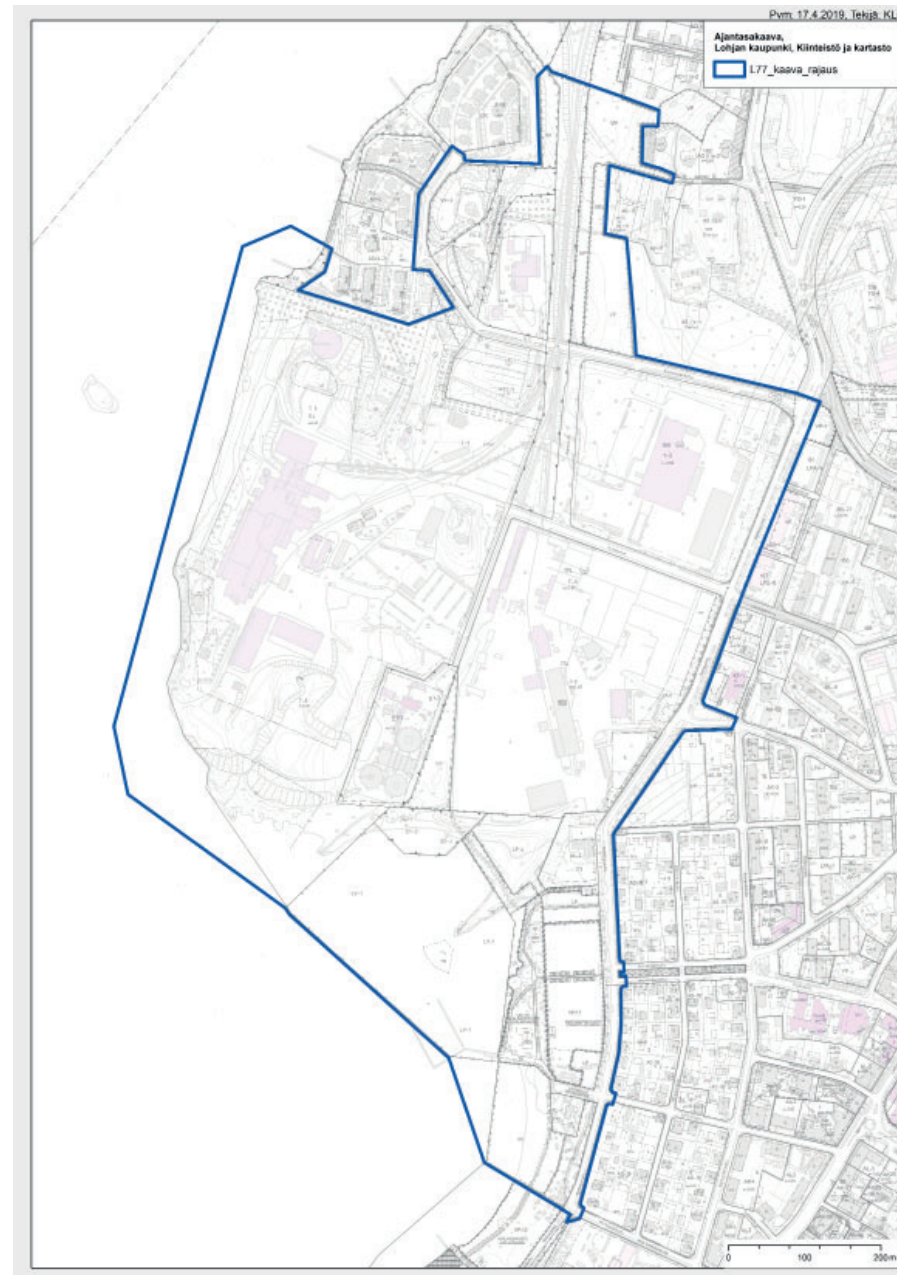
Kotkantiestä pohjoiseen kulkeva rautatie on merkitty rautatiealueeksi. Kaava-alueen pohjoisosassa rautatien itäpuolelle jäävät osat on osoitettu puistoksi.

RAKENTAMISTAPOHJEET

Alueella ei ole voimassa rakentamistapaohjeita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.



RAKENNUSKIELLOT

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaisia rakennuskieltoja, koska tonttijako ei ole kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukainen.

POHJAKARTTA

Pohjakartan tulee täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan Kiinteistö- ja kartastopalvelut.

MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

M12 Ranta-alueen idea- ja yleissuunnitelma, opinnäytetyö Essi Vento. Keskustan ja ranta-alueen vetovoiman lisääminen, keskustan viihtyisyyden lisääminen ja rantaraitin kehittäminen.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutosta varten laaditut uudet selvitykset

- Maaperätutkimusten raportti (Ramboll 2015).
- Sedimenttitutkimukset (Ramboll 2015)
- Avolouhosalueen täytön tarkkailujen yhteenveto (Ramboll 2015)
- Meluselvitys (Tapio Strandberg Oy 2017)

- Linmer Lohjan tehdasalue, kiinteistöselvitys (Jones Lang LaSalle Finland Oy 2018)
- Teollisen käytön selvitykset (Umacon Oy)
- Tehdasrakennusten haitta-aine kartoitukset kone- ja laitepurkuihin liittyen (Tapio Strandberg Oy)

UUDENMAAN ELY-KESKUS ALUEELLA 19.6.2018

- L77 Pitkäniemi, kaavoitus käynnistyy, suojeluarvot <https://karttapalvelu.lohja.fi/link/s52XN>
- Osa lähialueen nykyisistä asukkaista kokenut teollisuustoiminnan häiritsevä.
- Teollisuus aikoo pysyä alueella.
- Melusuojia on toivottu.
- Entisen sellutehtaan omistaa yksityinen toimija, joka on toivonut alueelle asuntoja. Toimija on hakenut alueelle purkulupia.
- Alueella tai rakennuksissa voi olla 30- tai 40-luvulta olevia rakenteita, jotka täytyy mahdollisesti suojella. Näitä voidaan suojella rakennuskiellolla (Henrik Wager).
- Olemassa olevat tehtaat saattavat aiheuttaa haittoja, mikäli alueelle tehdään asuntoja. Alue on asuinrakentamiselle haastava ympäristö.
- palaverin jälkeen käytiin tutustumassa Pitkäniemen alueeseen

KAUPUNGIN SISÄINEN ALOITUSKOKOUS 25.6.2018

- Päiväkotivaraus alueelle on tarpeen, kouluvarusta ei tarvita (lähellä Laurentiuskoulu)
- Jätevedenpuhdistamo tulee säilymään
- Toimivan teollisuuden haittavaikutukset asuinalueeseen voivat olla teknisesti vaikeita hoitaa
- Liikenneverkon ratkaiseminen