



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.9.2020 |

Kaavaselustus

L46 LEMPOLAN TYÖPAIKKA-ALUE
ASEMAKAAVA

24. KAUPUNGINOSAN VENTELÄ, ASEMAKAAVA

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:
[kaavapalaute\(a\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(a)lohja.fi) (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
[etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

vs. yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas, puh 044 374 4419

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147

Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto ja valokuvat :KL, ellei toisin mainita. ©Lohjan kaupunki 2016-2020

SISÄLLYSLUETTELO

PERUSTIEDOT 4

TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 5

2.1 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

2.2 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

2.3 ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 10

3.1 KAAVAN YLEISKUVAUS

Käyttötarkoitus

Liikennejärjestelyt

Korttelialueet

Suojaviheralueet ja kasvillisuus

Pohja- ja hulevedet sekä vesihuolto

Jatkosuunnittelu ja toteuttaminen

3.2 KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L46 Lempolan työpaikka-alue, 24. kaupungiosan Ventelä ja kiinteistön 444-423-1-1249 asemakaava. Kaava-alueen pinta-ala on noin 27,8 hehtaaria.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa, noin neljän kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta. Alue sijaitsee Lohjanharjulla Lempolan kiertoliittymän pohjoispuolella, moottoritien sisään-tulotien ja Saukkolantien väliin jäävällä alueella.

Suunnittelualue on metsäistä aluetta, missä ei ole rakennuksia.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta- ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Rakentuvan alueen tavoitteena on, että monipuolinen työpaikka-alue sopeutuu ympäristöön ja suunnittelussa huomioidaan mm. alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot, kasvillisuus, pohjavesiolosuhteet, rakennettavuus, ympäristöhäiriöt sekä hulevesien imeytyminen paikallisesti.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueen eteläosaan suojaviheralue.

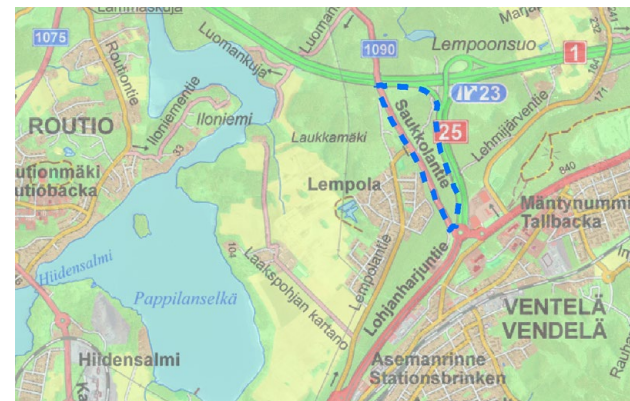
Tavoitteena on varmistaa Lohjan keskustan ja tulevan Lohjansolmun asemanseudun välisen pyöräbaanayhteyden toteuttamisedellytykset, turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Lempolan asuinalueelta Lempolan kauppapuistoon ja Lohjanharjun ulkoilualueelle sekä toimivat liikenneyhteydet työpaikka-alueelle.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa, ja maanomistaja on tehnyt hakemuksen asemakaavan käynnistämisestä.

Asemakaava on kuulutettu vireille 13.6.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä 13.6.-29.6.2018 ja 30.7.-10.8.2018. Kaavasta järjestettiin asukaskysely 13.6.-12.8.2018.

Asemakaavan käynnistämistä koskeva sopimus on käsitelty kaupunginhallituksessa 6.11.2017 ja hakemus asemakaavan laatimisesta on tehty 7.10.2014



Suunnittelualueen alustava raja opaskartalla.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

2.1 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle sekä 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 lähivirkistysalueeksi soveltuvia alueita.

2.2 LÄHTÖKOHTA-AINEISTOSTA JOHDETUT TAVOITTEET

KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Tavoitteena on osoittaa asemakaavan suunnitteluratkaisu sekä kaavamerkinnot ja -määräykset voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukaisesti monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Lisäksi kaupungin tavoitteena on Lohjan kaupunkistrategian mukaisesti mahdollistaa monenlaista yritystoimintaa sekä varmistaa laadukas, puhdas ympäristö harjuineen, järvineen ja metsineen sekä runsaat pohjavesivarannot. Kaupungin tavoitteena on työllisten ja työpaikkojen määrän kasvu, hyvä saatavuus ja monipuolisen kulkemisen mahdollisuudet, toimiva ja sisäinen ja ulkoinen liikenne. Lisäksi tavoitteena on laadukkaan infrastruktuurin toteutuminen sekä vireä kansalaistoiminta.

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 asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

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.

Lohjan kaupungin rakennemallissa asemakaava-alue sijaitsee E18 Yrityslohja alueella. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä. Suositeltava maankäyttö E18 Yrityslohjan alueella on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavaran kauppa erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut ja toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla. Lisäksi alueella tulee ottaa huomioon seuraavaa: alueella asuville ympäristön muutos aiheuttaa epävarmuutta ja haittavaikeudet pitää ottaa suunnittelussa huomioon, lähiympäristössä sijaitsevien asuntoalueiden häiritsemättömyys, rakentamisen laatu ja kaupunkikuva liikenneväyliin rajautuvilla alueilla.

Taajamaosayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu ja aluetta tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn.

Saukkolantie on eteläosassa joukkoliikennepaikoista katu, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Saukkolantien pohjoisosa on osoitettu seututiekse.

Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavaehdotus mahdollistaa mm. ESA- oikoradan asemaan tukeutuvan uuden kaupunginosan rakentamisen. Osayleiskaava sijoittuu aivan asemakaavan lähiympäristöön ja sillä on vaikutuksia asemakaava-alueen maankäyttöön.

Asemanseudun ja nykyisen Lohjan keskustan välillä on osoitettu nopea pyöräliikenteen yhteys. Yhteys kulkee asemakaava-alueen läpi ja sille tulee varata tilaa sekä mahdollistaa sen toteutuminen ilman risteävää liikennettä. Lisäksi asemakaava-alueen suunnittelussa tulee jättää tilavaraus Saukkolantien ja Lehmijärventien välisen yhdystien toteuttamiselle sekä varautua joukkoliikenteen lisääntymiseen Saukkolantien varressa.

Asemakaava-alueella tulee kiinnittää huomiota hulevesien käsittelyyn ja imeyttämiseen, sillä asemakaava-alueen hulevedet valuvat osayleiskaava-alueelle.

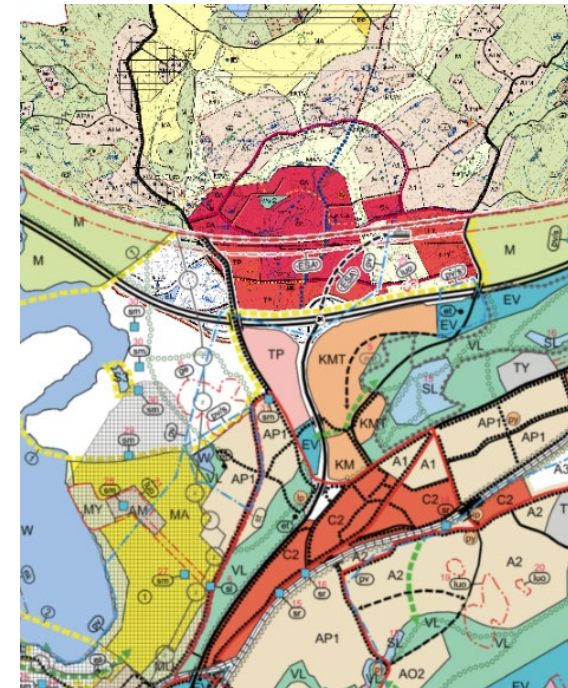
ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Asemakaava-alue on mäntyvaltaista metsää, alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota metsän säilyttämiseen niiltä osin, kun se on mahdollista.

Alueen pohjoisosa on heikosti rakennettavaa, eteläosa on hyvin rakennettavaa aluetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennettavuuteen.

Alue on tärkeää pohjavesialuetta ja pohjavesi on hyvin lähellä maanpintaa. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen pohjavesiolosuhteisiin.

Alueella tulee säilyttää sen kulttuurihistorialliset arvot.



Taajamaosayleiskaavan ja vireillä olevan Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavan epävirallinen yhdistelmä. (2020)

Museovirasto, 13.4.2018

Lohjan kaupunki on käynnistämässä oikeusvai-
kutteisien osayleiskaavan mukaista asemakaa-
vahanketta L46. Koska alueella sijaitsee mui-
naismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä
muinaisjäänös Lempola (mjrek 1000002189), on
kaupunki lähettänyt Museovirastoon esitieduste-
lun muinaisjäänöksen käsittelystä kaavassa sekä
mahdollisista lisäselvitystarpeista.

Lempolan muinaisjäänös muodostuu eri-ikäi-
sistä ja -kokoisista ihmisen tekemistä kuopista,
joiden funktio ja ajoitus eivät ole varmoja. Kuopat
löytyivät vuonna 2002 tehdyssä Turku-Helsinki
moottoritielinjauksen muinaisjäänösinventoin-
nissa. Muinaisjäänös koostuu kolmesta erilli-
sestä kuoppa-alueesta (A-C). Niistä on vuonna
2004 tutkittu moottoritietyömaan vuoksi pois
kahdesta kuopasta muodostunut ryhmä A (Petro
Pesonen/ Museovirasto). Kuopista toinen osoit-
tautui moderniksi, mutta toisen pohjalta otetusta
hiilinäytteestä tehtiin radiohiiliajoitus, joka osoitti
kuopan ajoittuvan keski- ja uuden ajan taitteeseen
1400-1600 lukujen väliin.

Ryhmät B ja C ovat sen sijaan edelleen olemassa.
Ryhmässä B on kaksi kuoppaa, joista toiseen
tehtiin vuonna 2004 yksi koekuoppa löytämättä
kuitenkaan mitään sen käyttötarkoitusta tai ajoi-
tusta selventävää. Ryhmän C kuopat muistuttavat
lähinnä nk. ryssänhautoja. Ryssänhautoiksi kutsu-
taan historiallisella ajalla tehtyjä soikeahkoja tai
pitkänomaisia kuoppia, joiden käyttötarkoitusta
ei tarkkaan ottaen tunneta. Muualla tehtyjen tut-
kimusten perusteella niitä on todennäköisimmin
käytetty säilytykseen tai miilunpoltoon.

Vuoden 2002 inventointi ei käsittänyt koko kaa-

va-alueetta, eikä siellä ole myöhemminkään tehty
arkeologista inventointia. Lausuntoa varten teh-
dyssä kartta-analyysissä ei kuitenkaan osoittau-
nut, että alueen arkeologinen potentiaali olisi
kovin suuri. Tämän johdosta muinaisjäänösin-
ventoinnin tekemistä kaavahankkeen yhteydessä
ei voi pitää välttämättömänä. Muinaismuistolain
maankäyttöön kohdistuvat rajoitukset ovat kui-
tenkin edelleen voimassa kuopparyhmien B ja
C alueilla. Kohteen merkitseminen kaavaan olisi
kuitenkin helpompaa, mikäli Lempolan alueella
tehtäisiin mittausedokumentointi, jossa kuoppien
sijainti tarkkuusmitattaisiin. Vuoden 2004 kar-
toituksen mittaustarkkuus ei ole kaavaa varten
riittävä.

Muinaismuistolain mukaan kiinteät muinaisjään-
nökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikai-
semmasta asutuksesta ja historiasta ja kiinteän
muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen,
muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja
muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinais-
muistolain mukaista lupaa. Kaavaa laadittaessa on
siis huomioitava se, että kiinteän muinaisjään-
nöksen päälle ei osoiteta sellaista maankäyttöä,
jonka yhteydessä muinaisjäänöksen säilyminen
vaarantuisi.

Asemakaavakarttoihin muinaisjäänökset merki-
tään aluevarauksina niiden nykyisin tunnettujen
rajojen mukaisesti. Merkintänä voidaan käyttää
osa-aluemerkintää sm [alueen osa, jolla sijaitsee
muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiin-
teä muinaisjäänös], kun alueen pääkäyttötarkoi-
tus on muu (esimerkiksi maa- ja metsätalouskäyttö
tai virkistysalue). Alueen pääkäyttötarkoitus ei saa
olla ristiriidassa kohteen suojelun kanssa.

Aluemarkintoihin tulee liittää seuraava määräys:
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiin-

teä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittä-
minen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu
siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla
kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä
suunnitelmista on pyydettävä museoviranomai-
sen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

Jos muinaismuistolain vastaisesti kuitenkin mui-
naisjäänöksen päälle tullaan kaavassa mahdol-
listamaan rakentaminen, tulee asiassa menetellä
muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Yleisen
hankkeen kyseessä ollessa (kaavaprosessin yhtey-
dessä yleinen työhanke tulkitaan kunnan yhdys-
kuntarakenteen kehittämiseksi) järjestetään neu-
vottelu, jossa todetaan, että muinaisjäänös on
mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen.
Neuvottelussa tulee olla mukana Museovirasto,
kunta ja maanomistaja.

Mahdolliset tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteut-
taa kohdealueilla jo kaavaprosessin aikana. Mikäli
muinaisjäänökset tutkitaan pois jo kaavahank-
keen kuluessa, ei niitä merkitä kaavaan lainkaan
tai ne merkitään ainoastaan siltä osin kuin ne on
säilytetty. Koska kunta on kaavoituksesta vastaava
taho, tulevat muinaisjäänöksen tuhoutumista
edeltävien tutkimusten toteuttamisesta aiheu-
tuvat kustannukset myös kunnan vastattaviksi.
Kaavaan voidaan myös tehdä kyseisen muinais-
jäänöksen kohdalle oma määräys. Tällöin mää-
räyksessä tulee todeta se, että kaavaprosessin
aikana neuvottelussa on sovittu, että kajoaminen
muinaisjäänöksen on mahdollista ja se, että
tutkimukset tulee toteuttaa tiettyyn määräaikaan
mennessä. Lisäksi tulee huomioida, että tutki-
musten kustannuksista vastaa silloinkin kunta,
vaikka tutkimukset tehtäisiin vasta kaavaa toteu-
tettaessa. Neuvottelusta tulee tehdä muistio, jossa
nämä asiat todetaan.

Muinaismuistolain 15 §:n mukaan milloin yleisen tai suurehkon yksityisen työhankkeen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi. Museovirasto arvioi, että Lohjan L46 asemakaavan muutoshanke on mml 15 §:n tarkoittama työhanke, jonka johdosta mahdollista kiinteään muinaisjäännökseen kajoamista edeltävät tutkimukset tulevat hankkeen toteuttajan korvattaviksi.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

Caruna 14.6.2018

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Kaavan käyttötarkoituksen tarkentuessa voidaan ottaa tarkemmin kantaa tähän. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme saada antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 18.6.2018

Uusien rakennettavien maa-alueiden sijoittelussa ja nykyisten rakennettujen alueiden kehittämisessä tulee huomioida pelastustoimen toimintavalmiusajat. Pelastuslaitoksen huolena on se, että alueelle syntyy uudis- ja täydennysrakentamisen myötä uusia alueita, joiden riskiluokka mahdollisesti nousee ja joita ei nykyisellä paloasemaver-

kostolla ehditä saavuttamaan määritetyssä ajassa. Lisätietoja pelastustoimen toimintavalmiudesta löytyy sisäasiainministeriön julkaisusta ”Pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohje” 21/2012.

Katujen ja liittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava pelastuslaitoksen tulosuunnat niin että pelastuslaitos tavoittaa alueet mahdollisimman nopeasti.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Lohjan kaupunki 25.6.2018

Pohjakartan tarkistusta ei ole pyydetty.

Ympäristöterveyspalvelut, Lohjan kaupunki, 23.6.2018

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi vedenottamoa. Tarkasteltaessa laajemmin Lohjanharjun pohjavesialuetta rakentamattoman maan osuus Lohjanharjun molemmin puolin on vähenee, mikäli kaavoitus etenee osayleiskaavan mukaisesti. Terveystoimien viranomaisen kanta on, että pohjavesialueen rakentamaton maa-alue tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun. Mikäli taajamaosayleiskaavan suunnittelun aikana ei arvioidu pohjaveden määrään vaikuttavia tekijöitä, niin ne on syytä arvioida laajemmalla alueella kaavatöiden aikana.

Kaava-alueen sijainti vilkkaasti liikeinnoityjen teiden rajaamalla alueella edellyttää tieliikenteen aiheuttaman melun arvioimista.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 29.6.2018

Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja maiseman näkökulmista. Maakuntamuseolla ei ole kaava- muutoksen tavoitteiden osalta kommentoitavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavatöiden aikana laaditaan suunnittelualueella koskeva maisema- ja kaupunkikuva-analyysi, ja tavoitteena on sopeuttaa rakentuva alue ympäristöön mm. alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuva ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Yllä kuvatun perusteella vaikuttaa siltä, että alueen maisemalliset ja kulttuuriympäristöön liittyvät arvot tulevat huomioiduiksi kaavatöissä riittävällä tavalla. Maakuntamuseolla ei ole tässä valheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantajana on Museovirasto.

Uudenmaan liitto 27.8.2018

Uudenmaan liitto ei anna palautetta L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallis- ja arviointisuunnitelmasta.

Fingrid 31.8.2018

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohdot eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

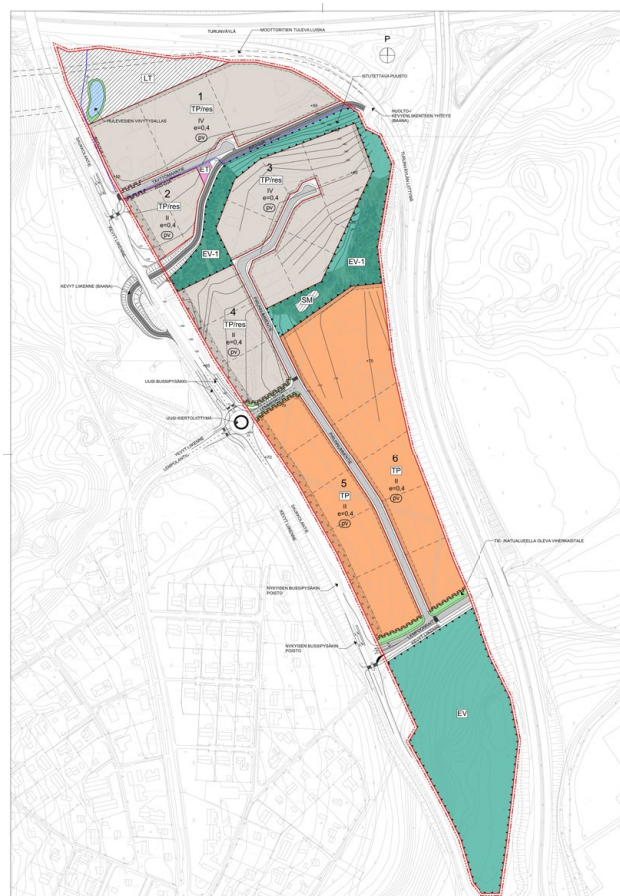
3.1 KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa, jossa aluetta esitetään työpaikka-alueeksi. Vaihtoehtoissa on yhtenevät kaavamääräykset ja -merkinnät. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu molemmissa vaihtoehtoissa suojaviheralueeksi (EV) ja kaava-alueen keskiosaan on osoitettu työpaikka-alue (TP). Kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu monipuolisesti työpaikka-alueen reservialueeksi (TP/res), jonka yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää reunaehtojen tarkentumista. Vaihtoehtoihin on osoitettu pyöräbaana, joka palvelee juna-aseman ja Lohjan keskustan välistä pyöräliikennettä. Lisäksi vaihtoehtoihin on osoitettu muinaismuistoalueen osa sekä liikennealue moottoritien mahdollisten liittymien aluevarausta varten. Kaava-alueen pohjoisosassa on liikennealueeksi varattu alue.

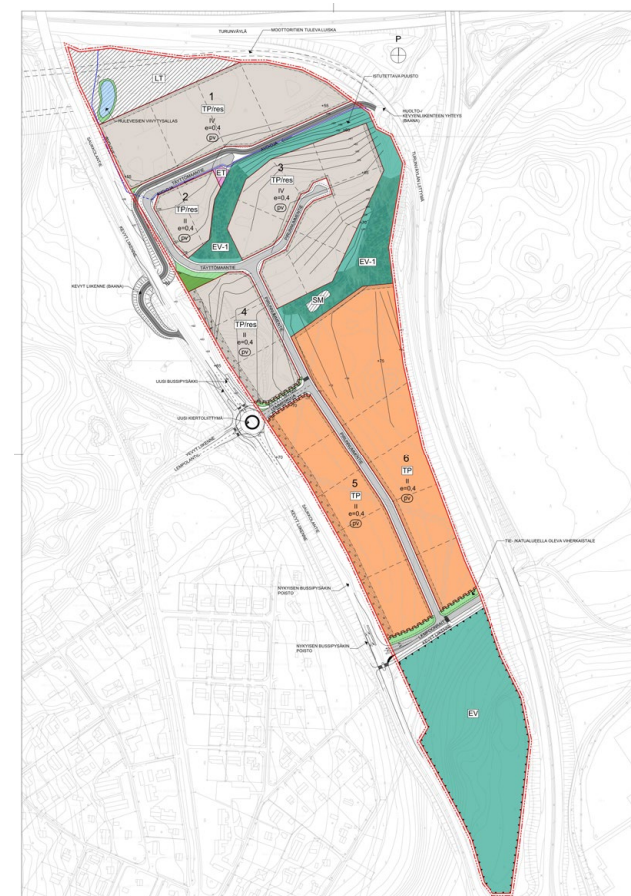
Vaihtoehdot eroavat toisistaan liikennetarkistusten osalta. Vaihtoehdossa yksi Saukkolantieltä on osoitettu asemakaava-alueelle kolme ajoneuvoliittymää, vaihtoehdossa kaksi Saukkolantieltä on kaksi ajoneuvoliittymää. Pohjoisosan työpaikka/reservialueella on katuyhteys alueen sisäisen katuverkoston kautta.

Kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alue.

Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueen toteuttamisen vaiheittain.



Vaihtoehto 1 (Innovarch, 2020)



Vaihtoehto 2 (Innovarch, 2020)

LIIKENNEJÄRJESTELYT

Katuverkko

Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Saukkolantien ei sisälly kaava-alueeseen.

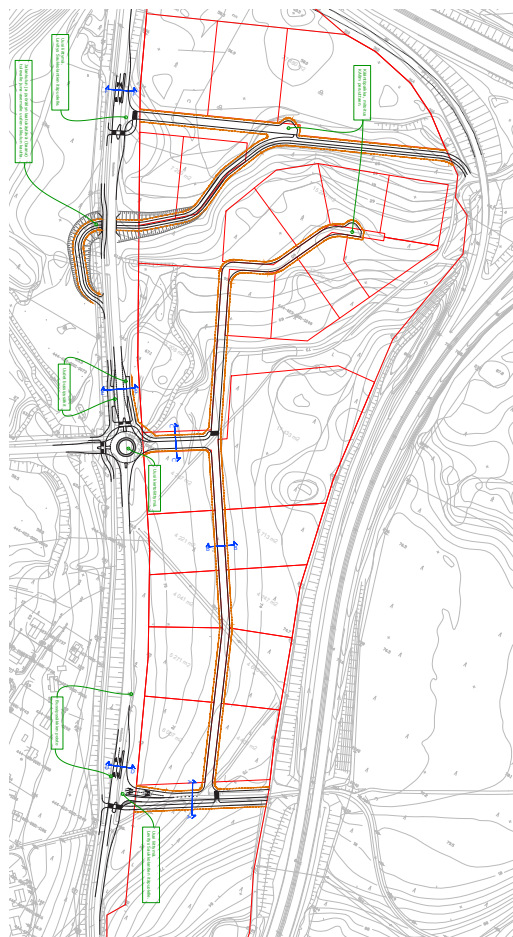
Vaihtoehdossa 1 on osoitettu kolme ajoneuvoliittymää Saukkolantieltä kaava-alueelle. Pohjoisin liittymä sijoittuu noin 250 metrin etäisyydelle Saukkolantien alittavasta moottoritien linjasta. Keskimäinen ajoneuvoliittymä on alustavissa katusuunnitelmassa hahmoteltu kiertoliittymäksi. Kiertoliittymä sijoittuu Lempolantien ja Saukkolantien risteykseen, josta on katuyhteys kaava-alueelle. Katu jatkuu liittymästä pohjoiseen. Kolmas liittymä sijoittuu kaava-alueen eteläosaan. Katuyhteys mahdollistaa katuyhteyden toteutumisen Lehmijärventielle. Kadun tilavaraukseen sisältyy sekä ajoneuvoyhteys, että jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymää Saukkolantieltä kaava-alueelle. Pohjoisin liittymä sijoittuu Lempolantien ja Saukkolantien risteykseen. Katualue jatkuu kaava-alueen sisäisenä katuna alueen pohjoisosaan ja jakautuu kahdeksi kaduksi. Toinen liittymä sijoittuu kaava-alueen eteläosaan. Katuyhteys mahdollistaa katuyhteyden toteutumisen Lehmijärventielle. Kadun tilavaraukseen sisältyy sekä ajoneuvoyhteys, että jalankulku- ja pyöräilyväylä.

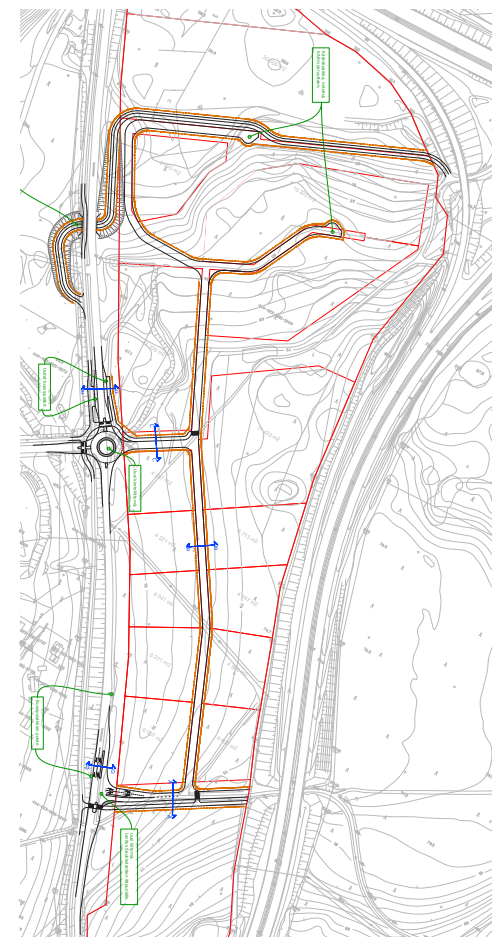
Liittymäkiellot sijoittuvat katualueiden risteysalueiden läheisyyteen.

Alueen kadut ovat nimetty seuraavasti (pohjoisimmasta kadusta etelään):

- Täyttömaantie
- Pirunnummentie
- Lemmeskuja
- Lempoonraitti



Vaihtoehto 1:n katujärjestelyt (Kaupunkitekniikka, Lohjan kaupunki, 2020)



Vaihtoehto 2:n katujärjestelyt Kaupunkitekniikka, Lohjan kaupunki, 2020)

Pyöräbaana

Kaava-alueelle osoitettu pyöräbaana on osa laajempaa kokonaisuutta. Kyseisen yhteyden tulee olla mahdollisimman suora, tasainen ja laadukas yhteys Lohjan keskustan ja Lohjansolmun asemanseudun välillä.

Pyöräbaanan linjaus on suunniteltu siten, että siihen tulee mahdollisimman vähän korkeuserojen vaihtelua.

Pyöräbaanan sijainti perustuu kaavatyön tueksi laadittuun alustavaan katusuunnitelmaan. Pyöräbaana on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan. Yhteys tulevalle asemanseudulle on osoitettu olemassa olevan moottoritien alikulun kautta ja Lohjan keskustan suuntaan mentäessä alustavassa katusuunnitelmassa on osoitettu alikulku Saukolantien alta. Pyöräbaanan liikenteelle varatun alueen leveys on kuusi metriä.

Vaihtoehdossa 1 pyöräbaana on erotettu muusta ajoneuvoliikenteestä ja sen linjaus myötäilee suojaviheralueen rajausta.

Vaihtoehdossa 2 pyöräbaanan linjaus myötäilee katuyhden linjausta, mikä on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan. Pyöräbaanan liikenteeseen kohdistuu risteävää liikennettä pohjoisreunan työpaikka-alueen ajoneuvoliittymien kanssa.



Likimääräinen pyöräbaanan sijainti Lohjan keskustan ja Lohjansolmun asemanseudun välillä.

KORTTELIALUEET

Vaihtoehdoissa on yhtenevät kaavamääräykset ja -merkinnot. Kortteleihin on osoitettu ohjeelliset tonttirajat.

Työpaikka-alueiden korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Muihin toimintoihin liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 10% kokonaiskerrosalasta. Myymälätilan kerrosala saa kuitenkin olla enintään 300 k-m². Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavakaupan tiloja.

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

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Melutaso myymälä- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45dB.

Työpaikka-alueen kortteleiden yhteen laskettu pinta-ala on 59000 m². Korttelialueiden tehokuusluku on 0,4, silloin rakennusoikeutta muodostuu noin 23000 k-m². Kerrosluvaksi on merkitty 2, mutta alueella on mahdollista rakentaa myös 1-kerroksisia rakennuksia.

Koko kaava-alueen kaupunkikuvallisiin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota sen keskeisen sijainnin ja yleisen viihtyvyyden vuoksi.

Korttelialueet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisina, joiden takapihat tulee rajata

pääasiassa kasvillisuuden avulla. Korttelissa 5, joka sijoittuu Saukkolantien varteen, tulee kiinnittää huomiota rakentamisen rytmittämiseen ja mittakaavaan, erityisesti kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta sekä välttää muurimaista ja umpinaista julkisivua. Avautuvien näkymien vuoksi on suositeltavaa, että rakennuksia ei rakenneta korttelialueiden Saukkolantien puoleiseen reunaan. Näkymien perusteluita on perusteltu tarkemmin seuraavalla sivulla.

Rakennuksiin ja rakennelmiin suositellaan sijoitettavan aurinkokeräimiä ja viherrakenteita. Rakennusten ja ympäristön on muodostettava yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Mainoslaitteita saa sijoittaa korttelialueelle. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden tulee olla korttelikohtaisesti ilmeeltään yhdenmukaiset. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueilla.

Monipuolinen työpaikka-alue/reservi

Korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Ennen alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua alueen maankäytön reunaehtojen tulee tarkentua.

Korttelialueella on paljon korkeuseroja ja alueen pohjaveden pinnankorkeus on melko lähellä maanpintaa, jonka vuoksi maanpinnan korkeuserojen tasoittaminen edellyttää lisäselvityksiä. Tyypillisesti työpaikka-alueille hakeutuvat yrityk-

set edellyttävät, että tontit ovat melko tasaisia. Näin ollen tulee tarkastella vastaavatko tontit kysyntää ja onko niitä kannattavaa toteuttaa työpaikka-alueina. Lisäksi korttelin 1 rakennettavuus on heikko.

Monipuoliselle työpaikka-alueen reservialueen pinta-ala on 75000 m². Korttelialueiden tehokuusluku on 0,4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 30000 k-m². Osoitetut kerrosluvut mahdollistavat enintään 4-kerroksista rakennusten rakentamisen.

Korttelialueet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisina, joiden takapihat tulee rajata pääasiassa kasvillisuuden avulla. Korttelissa 1 suositellaan selkeälinjaista massoittelua moottoritien suuntaan. Kortteleissa 2, 3 ja 4 tulee kiinnittää huomiota rakentamisen rytmittämiseen ja mittakaavaan, erityisesti kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta sekä välttää muurimaista ja umpinaista julkisivua. Rakennuksiin ja rakennelmiin suositellaan sijoitettavan aurinkokeräimiä ja viherrakenteita. Rakennusten ja ympäristön on muodostettava yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Mainoslaitteita saa sijoittaa korttelialueelle. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden tulee olla korttelikohtaisesti ilmeeltään yhdenmukaiset. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueilla.

SUOJAVIHERALUEET JA MUU KASVILLISUUS

Vaihtoehtoissa on yhtenevät kaavamääräykset ja -merkinnät suojaviheralueiden ja kasvillisuuden säilyttämisen osalta. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu suojaviheralue (EV), jonka raja on molemmissa vaihtoehtoissa sama. Alueen puustoa tulee kehittää ja ylläpitää eri-ikäisrakenteisena mäntyvaltaisena metsänä. Alueella avohakkuu ja merkittävä puuston harventaminen on kielletty.

Muut kaava-alueen suojaviheralueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan. Vaihtoehdossa yksi kaksi pitkänomaista suojaviheraluetta (EV-1). Alueen puustoa tulee kehittää ja ylläpitää eri-ikäisrakenteisena mäntyvaltaisena metsänä. Mikäli maantasaukset ja muut maanrakennustyöt edellyttävät puuston poistamista, tulee puut korvata uusilla. Olemassa olevan puuston harventaminen on sallittu.

On tärkeää, että suojaviheralueilla säilyy metsämainen ilmiasu, joka vahvistaa alueen identiteetin säilymistä Lohjajarjun lievealueena.

Männyn vahva osa alueen paikallista identiteettiä sekä Lohjanharjun identiteettiä (saapuminen Lohjalle). Männyn korostavat paikan henkeä ja alueella on suositeltavaa harkittu puuston rakenteen muokkaus.

Korttelialueille on Saukkolantien varteen osoitettu istutettava alueen osa. Alueella oleva puusto on säilytettävä ja alueella sallitaan vain maisemanhoitoon liittyvät toimenpiteet. Olemassa olevan puuston harventaminen on sallittu. Mikäli maantasaukset ja muut maanrakennustyöt edellyttävät puuston poistamista, tulee puut korvata uusilla. Alueella tulee olla vähintään 30 kpl mäntyä/ 1000 m².

Saukkolantien varrella puunrunkojen tiheyden vaihtelu lisää mielenkiintoa ja toimivat esteettisenä sommitelmana. Jotta Saukkolantien varrelta avautuu näkymiä työpaikka-alueelle, se edellyttää Saukkolantien varren säännöllistä maisemanhoitoa.

Tavoitteena on, että tilaa jakaa kapea puiden kaistale. Kaistale toimii osittaisena serminä suodattaen näkymän etualalta (tien varrelta) puunverhon toiselle puolel (työpaikka-alueelle). Puukaistaleen takana, avainasemassa, on avoin tila. Avoimuus ja valoisuus korostavat puunrunkojen takana olevaa kohdetta. On suositeltavaa, että rakennuksia ei rakenneta korttelialueiden Saukkolantien puoleiseen reunaan.

Korttelialueita reunustaa istutettavan alueen osan merkintä ja kaavassa on osoitettu katualueella olevat istutusalueet. Katualueiden istutusalueen puusto tulee säilyttää elleivät maanpinnan tasaukset edellytä puuston poistamista. Olemassa olevat männyt tulee korvata uusilla. Olemassa olevan puuston harventaminen on sallittu.

Lisäksi korttelialueilla suositellaan säilytettävän mäntypuuryhmiä.



Esimerkkikuva tilaa jakavasta puukaistaleesta, jossa puut toimivat osittaisena serminä suodattaen näkymän etualalta puunverhon toiselle puolel.



Esimerkkikuva suositeltavasta rakentamisen ja liikennealueen välisestä puustoisesta alueesta.

POHJA- JA HULEVEDET SEKÄ VESIHUOLTO

Kaava-alue on pohjavesialuetta. Kaava-alueella koskee seuraava määräys:

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein.

Hulevedet

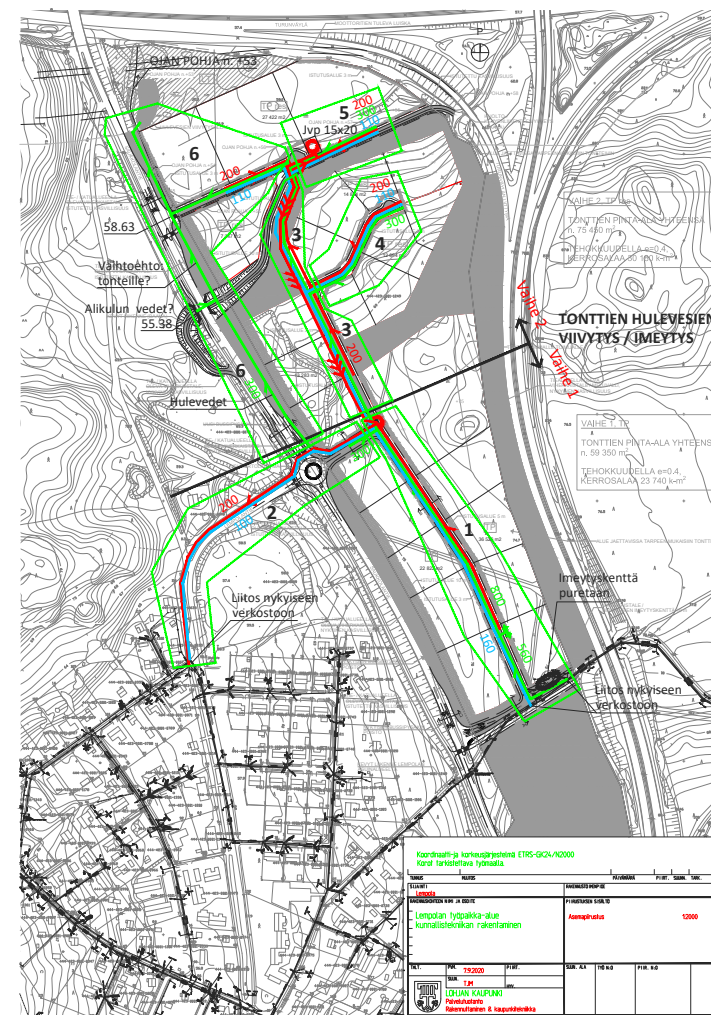
Valmisteluvaiheessa kaava-alueelle ei ole laadittu erillistä hulevesiselvitystä. Hulevesiä ohjaavat määräykset ovat seuraavat:

Huoltoliikenne-, ajoneuvoliikenne- sekä pysäköintialueet ja niiden vierialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja niiden alueiden reunalle, josta hulevettä voi päästä valumaan alueen ulkopuolelle, on rakennettava reunakivi. Alueiden likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerottimeen. Istutusalueilta, katoilta ja muilta

piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla. Istutettavia alueen osia suositellaan hyödynnettävän puhtaiden hulevesien imeytyksessä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä. Suunnitelma sammutusjätevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Vesihuolto

Asemakaavan valmistelun tueksi on laadittu alustava vesihuollon suunnitelma, jossa on varmistettu vesihuoltoverkoston toimivuus ja tarpeet.



Vesihuollon suunnitelma, (Kaupunkitekniikka, Lohjan kaupunki, 2020)

JATKOSUUNNITTELU JA TOTEUTTAMINEN

Vaiheistus

Kaavan on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Maanomistajan esittämien suunnitelmien mukaisesti ensimmäisessä vaiheessa on mahdollista toteuttaa kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat tontit, Saukkolantien varteen hahmoteltu kierto-liittymä sekä tonteille johtava katuyhteys.

Pyöräbaanan toteuttaminen edellyttää ESA-oikoradan toteuttamispäätöstä, josta seuraa Lohjan-solmun asemanseudun rakentuminen.

Liikennejärjestelyt

Kaava-alueen katualueiden rajaukset pohjautuvat alustavaan katusuunnitteluun, missä on otettu huomioon katujen rakentamisen tilavaraukset, kaltevuudet ja kääntösaiteet. Ehdotusvaiheessa tulee tarkentaa katualueiden tilavaraustarpeet. Lisäksi tulee tarkentaa pyöräbaanan kaava-merkintää ja -määräystä sekä liittymäkieltojen riittävyyttä. Moottoritien mahdolliset uudet tilavaraukset tulee selvittää ehdotusvaiheessa. Saukkolantien varteen hahmotellun alikulun ja pohjaveden pinnan korkeuksia tulee tutkia jatkosuunnitelun yhteydessä.

Korttelialueet

Tonttien mahdollinen esirakentaminen ja niiden lopullinen rakentuminen vaikuttaa oleellisesti alueen puuston säilyttämiseen. Ehdotusvaiheessa tulee tarkastella tonttien maanpinnan korkeuseroja ja puuston mahdollista säilyttämistä sekä pohjaveden pinnan korkeutta ja rakennettavuutta. Puuston säilyttämistä ohjaavia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä tulee tarkentaa.

Korttelialueiden rakennusalueiden rajauksia tulee tarkentaa.

Kaava-alueelle tulee ehdotusvaiheessa laatia hulevesiselvitys.

Kaupunkikuva/Näkyvyys

Kasvillisuuden säilyttäminen ja työpaikka-alueen näkyvyys Saukkolantielle edellyttää tienvarren säännöllistä maisemanhoitoa.

Sopimukset

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää maanomistajan ja Lohjan kaupungin välistä maankäyttösopimusta.

Lisäksi Saukkolantien varren liittymäjärjestelyt edellyttävät erillistä sopimista ELY -keskuksen kanssa.

3.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön

Kaavan toteutuminen vaikuttaa oleellisesti alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Alue muuttuu metsäisestä ympäristöstä rakennetuksi alueeksi. Kaavassa edellytetty puuston säilyttäminen vähentää kaavan maisemallisia vaikutuksia ja lisää kaavan hyväksyttävyyttä. Alueella sijaitsevat kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää alueen liikennemääriä. Vaihtoehdossa 1 mukainen pyöräbaanan linjaus on turvallisempi, sillä siihen ei kohdistu risteävää liikennettä. Vaihtoehdossa 2 esitetty pohjoisosan sisäinen katu on kaltevuudeltaan haasteellinen. Liikenteen aiheuttamia vaikutuksia tulee tarkentaa ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset pohjaveden määrään ja laatuun

Kaava-alueen eteläosa sijoittuu Lempolan ja Bonne Juomat Oy:n (Etelän Maitokunta) vedenottamoiden valuma-alueelle, jossa maaperä on pääosin hyvin vettä läpäisevää hiekkaa. Alueen rakentaminen ja päällystäminen vähentää alueella luontaisesti muodostuvan pohjaveden määrää, mikäli hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennettava alue on pinta-alaltaan pieni suhteessa Lohjanharjun pohjavesialueen sekä Lempolan ja Bonne Juomat Oy:n vedenottamoiden valuma-alueen kokonaispinta-alaan nähden. Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimisto- ja

palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja –varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa, joista ei arvioida aiheutuvan pohjaveden laatua kohdistuvaa riskiä. Kaava-alueen pohjoisosassa pohjaveden virtaus suuntautuu pohjavesialueelta pois päin kohti Lempoosuota. Alueen pohjoisosassa maaperän pintaosa on heikosti vettä läpäisevää silttiä ja savea, mikä ehkäisee pohjaveden laatuun kohdistuvia vaikutuksia. (Oscar Lindfors, 2020, Ramboll Finland Oy)

Rakentamisen pohjavesivaikutukset

Alueella tehtyjen maaperä- ja pohjavesitutkimusten perusteella pohjavedenpinnan yläpuoleiset irtomaakerrokset ovat paikoitellen ohuita. Alueen eteläosasta mitattujen pohjaveden pinnankorkeuksien (+63...+73) ja maanpinnan korkeustasojen (+70...+75) perusteella pohjavedenpinnan yläpuolelle jää yli metrin paksuinen suojakerros. Pohjavedenpinnan yläpuoleisen irtomaakerroksen paksuus on ohuin alueen itäreunalla.

Alueen pohjoisosassa maanpinnantasot laskee alimmillaan noin +55 tasolle. Pohjaveden pinnantasot esiintyy lähellä maanpintaa. Lähimmästä havaintoputkesta RS102 mitatut pohjaveden pinnankorkeustasot (+51,1...+53,8) ovat likimain samaa tasoa alimpaan ojan pohjan korkeustasoon (+53) nähden. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää tarkemmin pohjaveden pinnantasot sekä mahdollinen paineellisen pohjaveden esiintyminen. Mikäli vettä johtavien maakerrosten päällä esiintyvä vettä pidättävä savi-/silttikerros puhkaistaan maankaivulla tai paalutuksella, voi tästä aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista maanpinnalle. (Oscar Lindfors, 2020, Ramboll Finland Oy)

Vaikutukset hulevesiin

Kaava mahdollistaa työapaikka-alueiden toteuttamisen. Niiden toteutuessa päällystetyn pinnan määrä kasvaa ja hulevesien suunnitelmallinen käsittelytarve kasvaa. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia hulevesiin tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavan taloudelliset vaikutukset

Asemakaavasta on laadittu yleispiirteinen kaavataloustarkastelu. Kaavataloustarkastelussa on vertailtu katujen ja vesihuollon toteuttamiskustannuksia sekä tontinmyyntituloja ja tonttien esirakennuskustannuksia. Tarkastelussa ei ole huomioitu hulevesijärjestelyiden edellyttämiä kustannuksia. Kaavataloustarkastelussa on huomioitu mahdollinen vaiheistus.

Kaavataloustarkastelu on suuntaa-antava arvio kaavan taloudellisista vaikutuksista. Tonttien myyntitulot on arvioinut Lohjan kaupungin maankäyttöinsinööri, liikennejärjestelyiden toteuttamiskustannukset WSP:N edustaja, tonttien esirakentamisen kustannukset maanomistajan edustaja ja vesihuollon toteuttamiskustannukset Lohjan kaupungin kaupunkitekniikka.

Pyöräbaanin toteuttaminen liittyy Lohjan kaupungin laajempaan pyöräverkoston kehittämistyöhön, siksi kaava-alueelle toteutettavan pyöräbaanin kustannukset ovat eritelty. Tämän kaava-alueen, vaihtoehto 1:n osalta sen kustannukseksi on arvioitu noin 730 000 €.

Eteläisen liittymän ja kadun rakentamisen kustannukset ovat noin 300 000 €.

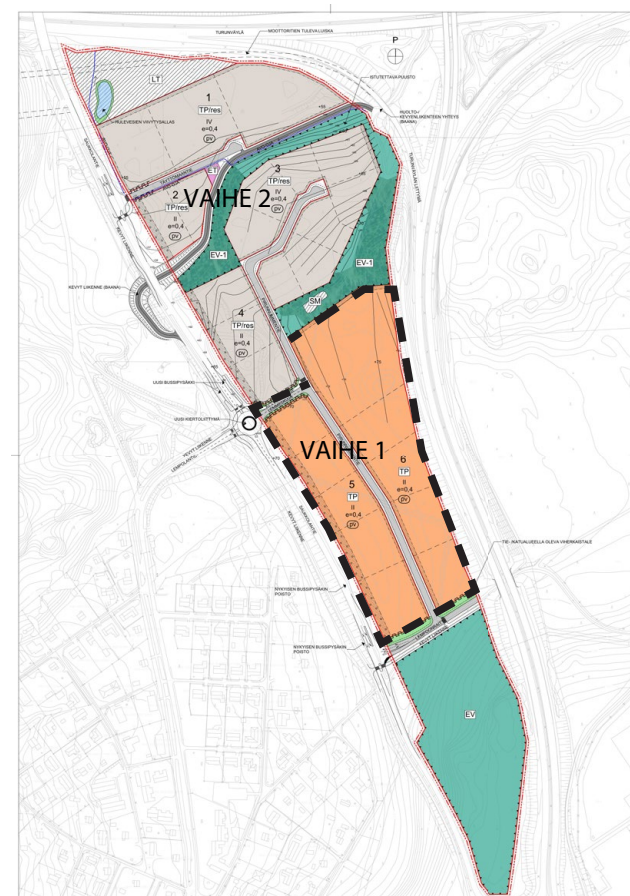
Vaihtoehto 1

Vaihe 1

Tonttien myyntitulot	+900 000 €
Liikennejärjestelyiden kustannukset	- 750 000 €
Vesihuollon toteuttamiskustannukset	- 380 000 €

Vaihe 2

Tonttien myyntitulot	+1100 000 €
Tonttien esirakentamisen kustannukset	- 2 000 000 €
Liikennejärjestelyiden kustannukset	- 770 000 €
Vesihuollon toteuttamiskustannukset	- 870 000 €



Vaihtoehto 1, ensimmäinen vaihe on osoitettu mustalla katkoviivalla. (Innovarch, 2020)

Pyöräbaanan toteuttaminen liittyy Lohjan kaupungin laajempaan pyöräverkoston kehittämistyöhön, siksi kaava-alueelle toteutettavan pyöräbaanan kustannukset ovat eritelty. Tämän kaava-alueen, vaihtoehto 1:n osalta sen kustannukseksi on arvioitu noin 760 000 €.

Eteläisen liittymän ja kadun rakentamisen kustannukset ovat noin 300 000€.

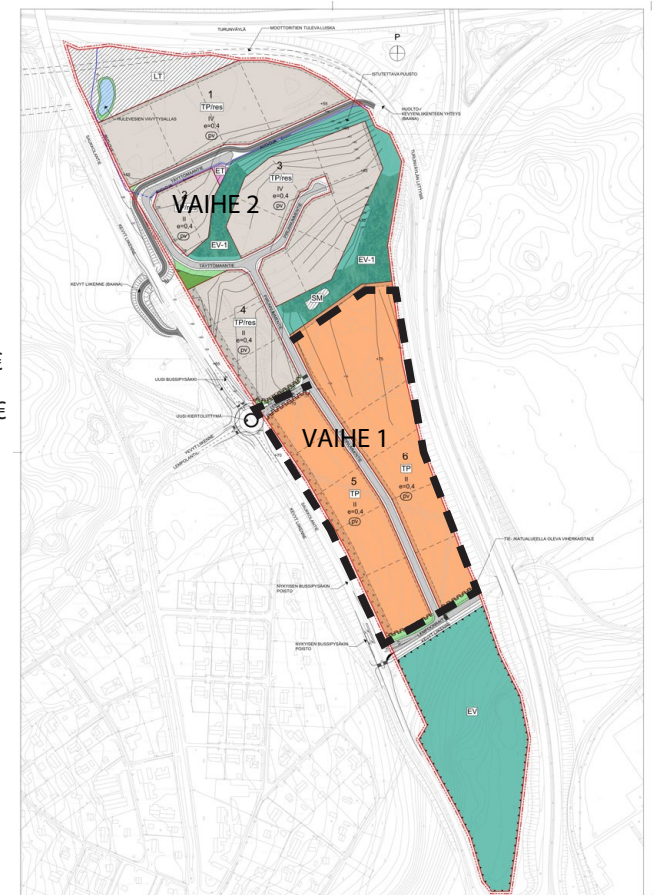
Vaihtoehto 2

Vaihe 1

Tonttien myyntitulot	+900 000 €
Liikennejärjestelyiden kustannukset	-750 000 €
Vesihuollon toteuttamiskustannukset	-380 000 €

Vaihe 2

Tonttien myyntitulot	+1100 000 €
Tonttien esirakentamisen kustannukset	-2 000 000 €
Liikennejärjestelyiden kustannukset	-840 000 €
Vesihuollon toteuttamiskustannukset	-870 000 €



Vaihtoehto 2, ensimmäinen vaihe on osoitettu mustalla katkoviivalla. (Innovarch, 2020)