

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 13.2.2020

Kaavaselostus

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO, L78 TALKOOMÄKI

LOHJAN KAUPUNGIN 31. KAUPUNGINOSA HEVOSKALLIO

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

KAAVOITUSKONSULTTI

Ramboll Finland Oy
PL 25, 02601 Espoo

Projektipäällikkö Juha Riihiranta, puh. 050 312 4770
etunimi.sukunimi(a)ramboll.fi

0. PERUSTIEDOT 1

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT 3

1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS 3
1.2 HISTORIA 3
1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ 4
1.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 5
1.5 SUUNNITTELUTILANNE 6

2. TAVOITTEET 10

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 11

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 12

4.1 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE 12
4.2 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET 12
4.3 KAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS 12

5. ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 14

6. LÄHTEET 16

LIITTEET

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2 Havainnekuva (Ramboll 2020)
Liite 3 Kallion louhinnan ja murskauksen melumallinnus (Ramboll 2019)
Liite 4 Alustava louhintasuunnitelma (Ramboll 2019)
Liite 5 Kaavarunkovaihtoehdot (Ramboll 2018)
Liite 6 Kooste nykyisen toiminnan ympäristövaikutuksista (Envimetria 2019)
Liite 7 Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niihin laaditut vastineet
Liite 8 Veikonpolun asemapiirustus

0. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee 31. kaupunginosan Hevoskallion kiinteistöjä 444-425-3-6 ja 444-425-3-260 sekä osia kiinteistöistä 444-425-3-218, 444-425-3-137, 444-895-2-8 ja 444-895-2-1. Kaava-alueen pinta-ala on 12,2 ha.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Nummenkylässä, Vanhan Turuntien varressa, moottoritien Hevoskallion liittymän välittömässä läheisyydessä, n. 15 km Lohjan keskustasta koilliseen (Kuva 1, Kuva 3).

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L78 Talkoomäki, asemakaava ja tonttijako. Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on laajentaa nykyistä teollisuusaluetta pohjoiseen ja kasvattaa alueen rakennusoikeutta.

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavoitus-hakemuksella. Hakemus on hyväksytty vetovoimalautakunnassa (VEVO 24.1.2018 §10). Asemakaava sisältyy vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2019–2021.

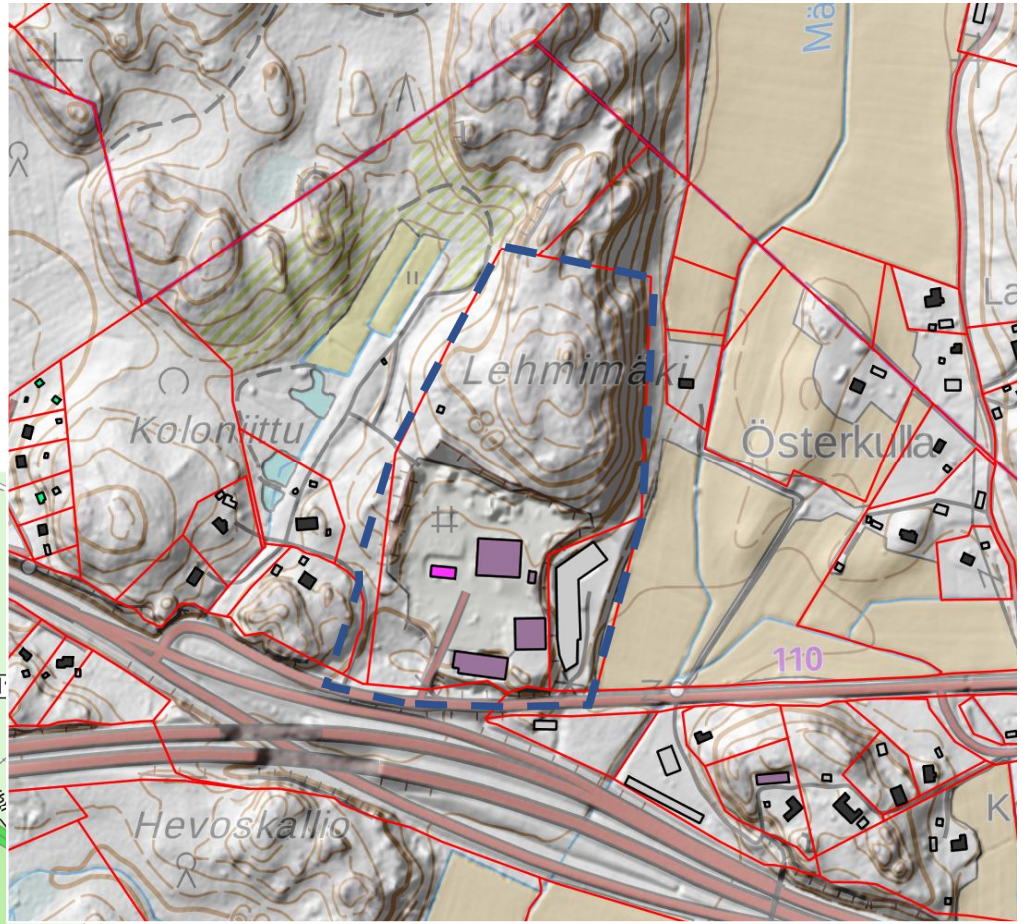


Kuva 1. Kaava-alueen rajaus ortoilmakuvan päällä. (Maanmittauslaitos)

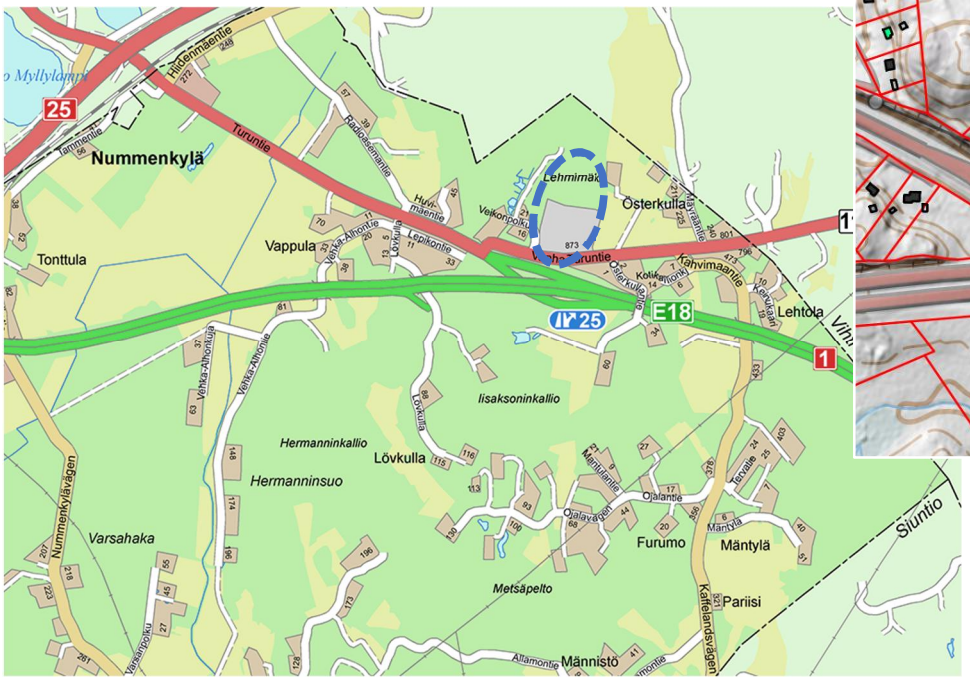
Vetovoimalautakunta päätti kokouksessaan 24.4.2019 (§ 65) asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.5.–27.6.2019.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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



Kuva 2. Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennukset, pinnanmuodot ja kiinteistörakenne. (Maanmittauslaitos 2019a, 2919b)



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (Lohjan kaupunki 2019)

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Vanhan Turuntien varressa, moottoritien Hevoskallion liittymän välittömässä läheisyydessä, n. 15 km Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alueen eteläosaan on rakennettu vaiheittain yhteensä noin 9 000 k-m^2 pääasiassa teollisuus- ja varastotilaa.

Alueella harjoitetaan käytettyjen metallien ja teollisuuskomponenttien varastointia ja myyntiä sekä murskaimien ja seulojen huoltoa. Kaava-alueella on myös ulkovarastointialueita käsiteltävien materiaalien varastointia ja paloittelua varten. Pohjoisosa on rakentamatonta metsäaluetta. Kaava-alue rajoittuu etelässä Vanhaan Turuntiehen ja lännessä Veikonpolkuun.

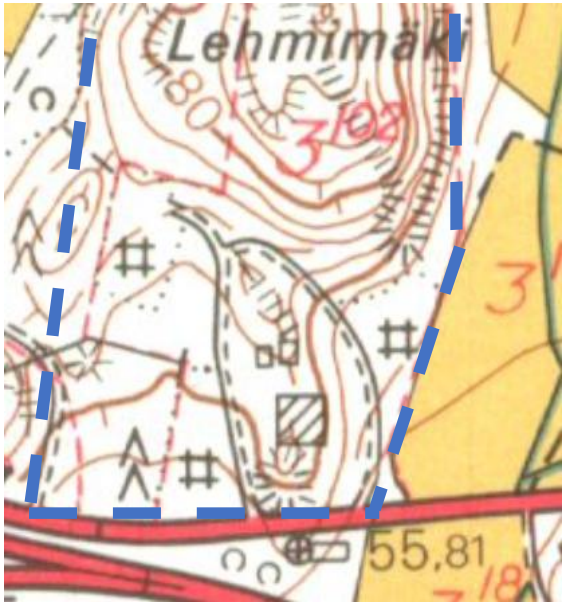
1.2 HISTORIA

Kaava-alue on aikaisemmin kuulunut Siuntion pitäjän *Lieviön* (Skräddarskog) kylässä sijainneen *Näppisen* perintötalon tiluksiin. Näppisen talolle, kylän pohjoisosiin on 1800-luvun alussa perustettu *Österkullan, Grönkullan* ja *Lövkullan* torpat, jotka on lohkottu omiksi tiloikseen 1920–1921. Vuonna 1953 Lieviön kylä siirrettiin Lohjan kuntaan. Vuonna 1970 Österkullan tilasta erotettiin Lohjan Urheilijat ry:lle Turku–Helsinki-maantien varteen *Talkoomäen* lohkotila. Lohjan Urheilijat rakensi alueelle tanssilavan, jossa järjestettiin tansseja. Vuonna 1994 urheiluseura myi tanssilavan ja koko Talkoomäen tilan Helsingin Metallipurkaus Oy:lle, joka on edelleen yksi alueella toimivista yrityksistä. Alueelle on 2000-luvulla rakennettu useita teollisuus- ja varastorakennuksia.



Kuva 4. Ote vuosien 1870–1871 mittauksiin perustuvasta Senaatin kartastosta. Kartassa näkyvät vanhat Lieviön torpanpaikat Grönkulla (A) ja Österkulla (B) sekä Nummenkylän Lustkulla (C) sekä asemakaava-alueen läpi kulkeva tieura. Kaava-alueen pohjoispuolella on vanha Rajakallion rajapaikka (D). Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä katkoviivalla. (Kansallisarkisto)

(Kansallisarkisto 1871, 1913, 2019; Lieviön pienviljelijäyhdistys ry ym. 2014; Maanmittauslaitos 2019a, 2019c)



Kuva 5. Ote vuoden 1981 kartoitukseen perustuvasta peruskarttalehdestä 204104, johon on piirretty v. 1972 valmistunut Talkoomäen tanssilava ja sitä kiertävä tie sekä Veikonpolku (Maanmittauslaitos).

1.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

Kaava-alueen eteläosan rakennettu alue on melko tasaista, loivasti Vanhan Turuntien suuntaan laskevaa maastoa (n. +60…+67 mmpy). Kaava-alueen matalin kohta on teollisuusalueen kaakkoisosassa (n. +52…+55 mmpy). Kaava-alueen rakentamaton pohjoisosa (Lehmimäki) kohoaa merkittävästi eteläosaa korkeammalle tasolle (n. +80…+94 mmpy).

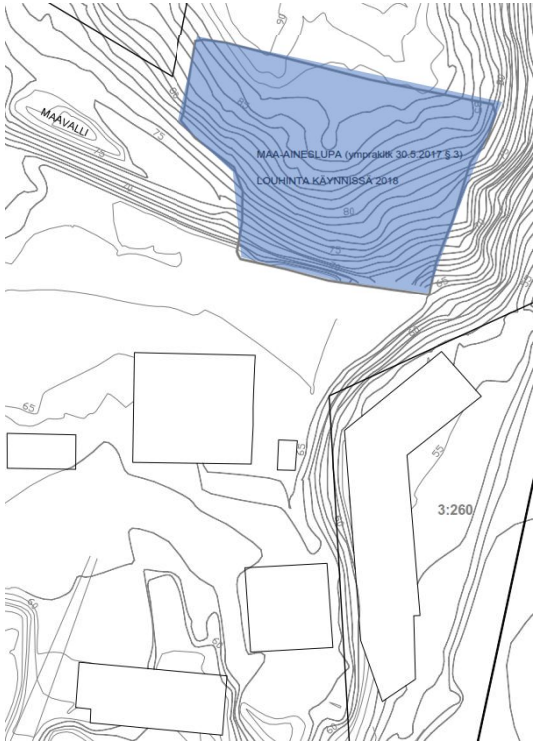
Kaava-alueen keskiosassa on parhaillaan käynnissä maa-aineslupaan (YMRAKLK 30.5.2017 § 49) perustuva kalliolouhinta, jonka tavoitteena on laajentaa nykyistä piha-aluetta pohjoiseen. Laajennusalue on n. 0,8 hehtaaria ja suunniteltu louhintamäärä n. 110 000 m^3. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole perinnemaisemia tai muita huomionarvoisia maisemakohteita.

MAAPERÄ

Alueen maaperä on pääosin kalliota, jota peittää ohut moreeni- ja humuskerros. Monin paikoin kallio on maanpinnassa tai lähellä sitä. Eteläosassa, Vanhan Turuntien läheisyydessä, on täytemaata (Kuva 7).

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella ei ole merkittäviä kasvillisuuskohteita. Pohjoisosassa on havumetsää, jossa on tehty avohakkuita (Kuva 12). Alueen eteläpuolella, n. 100 metriä Vanhasta Turuntiestä etelään sijaitsee Hevoskallion lehto, joka on maakunnallisesti arvokas kasvillisuuskohde. (Kuva 8, Lohjan kaupunki 2019) Lehmikallion koillispuolella on vuonna 2009 tehdyn selvityksen perusteella liito-oravalle soveltuva alue, mutta lajihavaintoja ei ole tehty (Kuva 8, Lohjan kaupunki 2019).



Kuva 6. Voimassa olevan maa-ainesluvan mukainen louhinta-alue korostettu sinisellä.

ESA-radan yleissuunnittelua varten laaditussa luontoselvityksessä kaava-alueelta tai sen pohjoispuolelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja eikä löydetty potentiaalisia liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä (Sito 2017).

VESIOLOSUHTEET

Kaavamuutosalueella ei ole vesistöjä eikä pohjavesialueita. Vedenhankinnan kannalta tärkeä Mäntylän pohjavesialue sijaitsee n. 500 m päässä kaavamuutosalueesta. (Lohjan kaupunki 2019)

1.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ

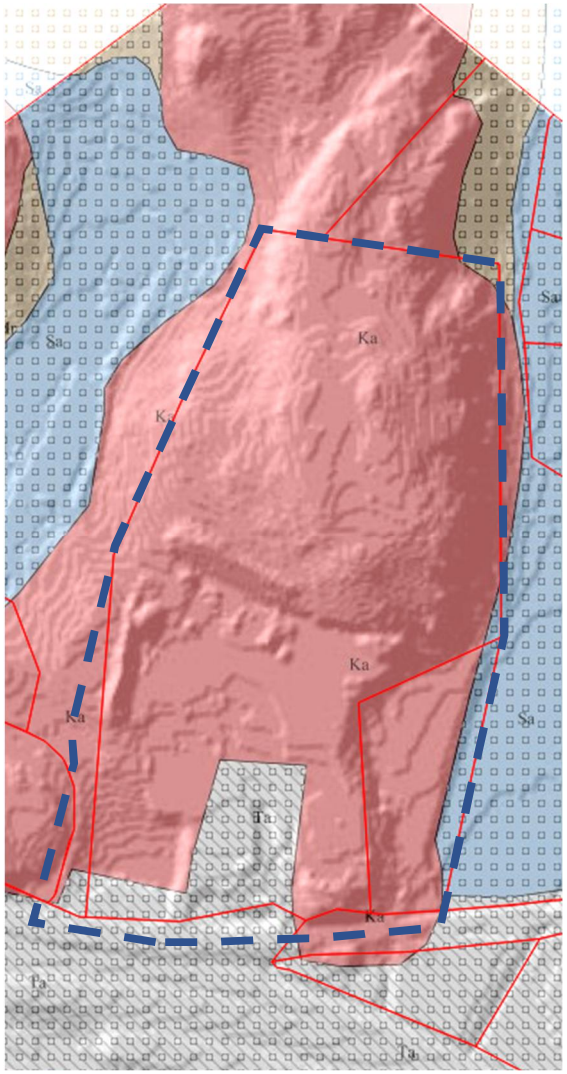
Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Kaava-alueen läheisyydessä länsi- ja itäpuolella on yksittäisiä asuinrakennuksia. (Lohjan kaupunki 2019)

YHDYSKUNTARAKENNE

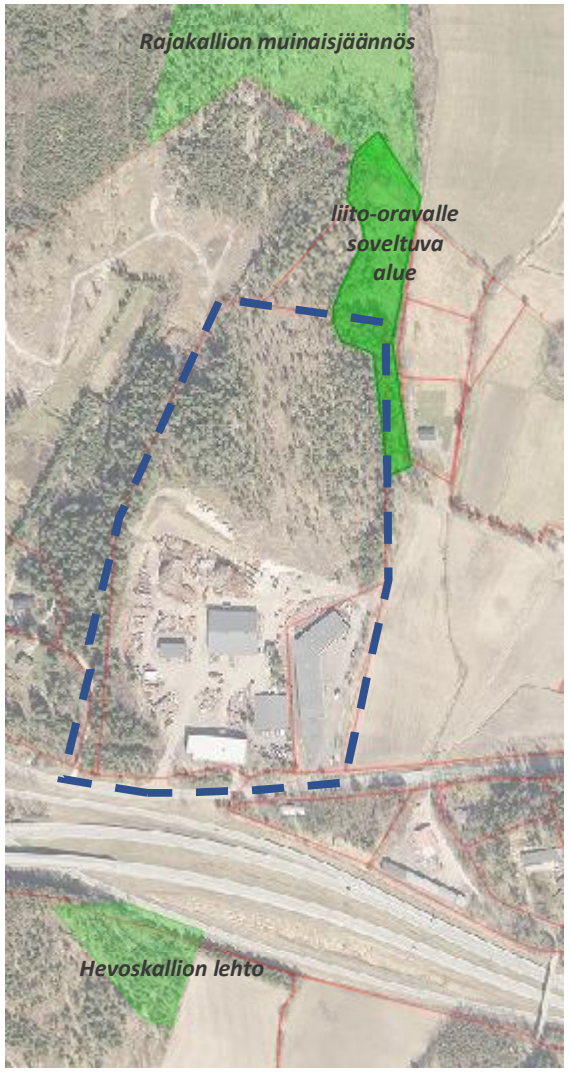
Alue sijaitsee E18-moottoritien välittömässä läheisyydessä, Vanhan Turuntien varressa. Lähiympäristö on harvaanasuttua. Lohjan keskustaan on n. 15 km matka.

PALVELUT

Alueella ei ole palveluita. Lähin palvelukeskittymä sijaitsee Muijalassa n. 4 km päässä, ja Lohjan keskustan palveluihin on n. 15



Kuva 7. Maaperäkartta, jossa kallioalueet on kuvattu punaisella ja täytemaa harmaalla. (GTK, MML)



Kuva 8. Liito-oravalle soveltuva alue, Hevoskallion lehto ja Rajakallion muinaisjäännös (Lohjan kaupunki 2019, Museovirasto 2019)

km matka. Nummenkylän koulu ja päiväkoti sijaitsevat n. 2,5 km päässä alueesta. (Lohjan kaupunki 2019)

TYÖPAIKAT

Alueella on n. 20 työpaikkaa, pääasiassa teollisuuden alalta. (Ruututietokanta 2017)

LIIKENNE

Alueelle sijaitsee Vanhan Turuntien varressa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet. Vanha Turuntie on seututie. Sitä pitkin on nopea yhteys moottoritielle E18 sekä Lohjan keskustaan menevälle Lohjanharjuntielle. (Lohjan kaupunki 2019)

Nykytilassa kaava-alueen teollinen toiminta tuottaa henkilöautoliikennettä noin 80 ajon./vrk ja raskasta liikennettä noin 10 ajon./vrk. Liikennemäärä jakautuu nykytilassa kahteen liittymään. Vanhan Turuntien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) on noin 1 230 ajon./vrk ja ruuhkatunnissa noin 130 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus kokonaismäärästä on noin 80 ajon./vrk eli alle 10 %. (Väylä 2020)

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Aluetta tai sen lähiympäristöä ei ole luokiteltu arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuri-ympäristöksi. Kaava-alueella ei myöskään sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Noin 200 metrin päässä kaava-alueesta pohjoiseen, Vihdin ja Lohjan rajalla, sijaitsee vanha Rajakallion rajamerkki, joka on luokiteltu kiinteäksi muinaisjäännökseksi. (Kuva 8, Museovirasto 2019)

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Kaava-alueella on oma lämpökeskus. Alueella tai sen läheisyydessä ei kulje vesi- ja viemärilinjoja. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole myöskään muuta tekniseen huoltoon liittyvää infrastruktuuria. (Lohjan kaupunki 2019)

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella toimivalle Helsingin Metallipurkaus Oy:lle on myönnetty ympäristölupa teollisuuden kierrätyskeskuksen toimintaan, värimetallien käsittelyyn, romuajoneuvojen esikäsittelyyn, puun haketukseen ja hyödyntämiseen sekä betonijätteen ja asfalttimurskeen hyötykäyttöön. Lupapäätös on voimassa toistaiseksi. Toiminnan olennaiseen laajentamiseen ja muuttamiseen on oltava lainvoimainen ympäristölupa. Melua aiheuttavaa toimintaa saa tehdä arkipäivisin klo 7–18. (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 2012)

ALUEEN RAKENNUSKANTA JA MUU YMPÄRISTÖ

Kaava-alueella on kuusi vv. 1972–2014 rakennettua teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 9000 kerrosneliömetriä, josta noin 700 k-m^2 on toimistotilaa. Lähiympäristössä kaava-alueen itä- ja länsipuolella on yksittäisiä asuinrakennuksia ja talousrakennuksia. Muilta osin ympäristö on tie-, pelto- ja metsäaluetta. (Kuva 2, Lohjan kaupunki 2019)

MAANOMISTUS

Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä Talkoomäki 444-425-3-6 ja Manula 444-425-3-260 sekä osasta kiinteistöjä Österkulla 444-425-3-218 ja Kalliorinne 444-425-3-137. Vanha Turuntie sijaitsee kaava-alueen osalta kiinteistöillä 444-895-2-8 ja 444-895-2-1. Kaava-alue on pääosin AKH Häkkinen Oy:n omistuksessa. (Maanmittauslaitos 2019a)

1.5 SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet

on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017 (voimassa maakuntahallituksen päätöksellä).

Asemakaava-alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa työpaikkatoimintojen reservialuetta. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu päärataamerkinnällä Espoo–Salo-oikoradan linjaus.

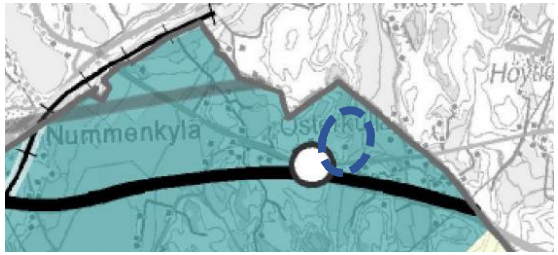
Kokonaismaakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) laatiminen on parhaillaan vireillä.



Kuva 9. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan liitto 2019).

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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



Kuva 10. Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013–2037.

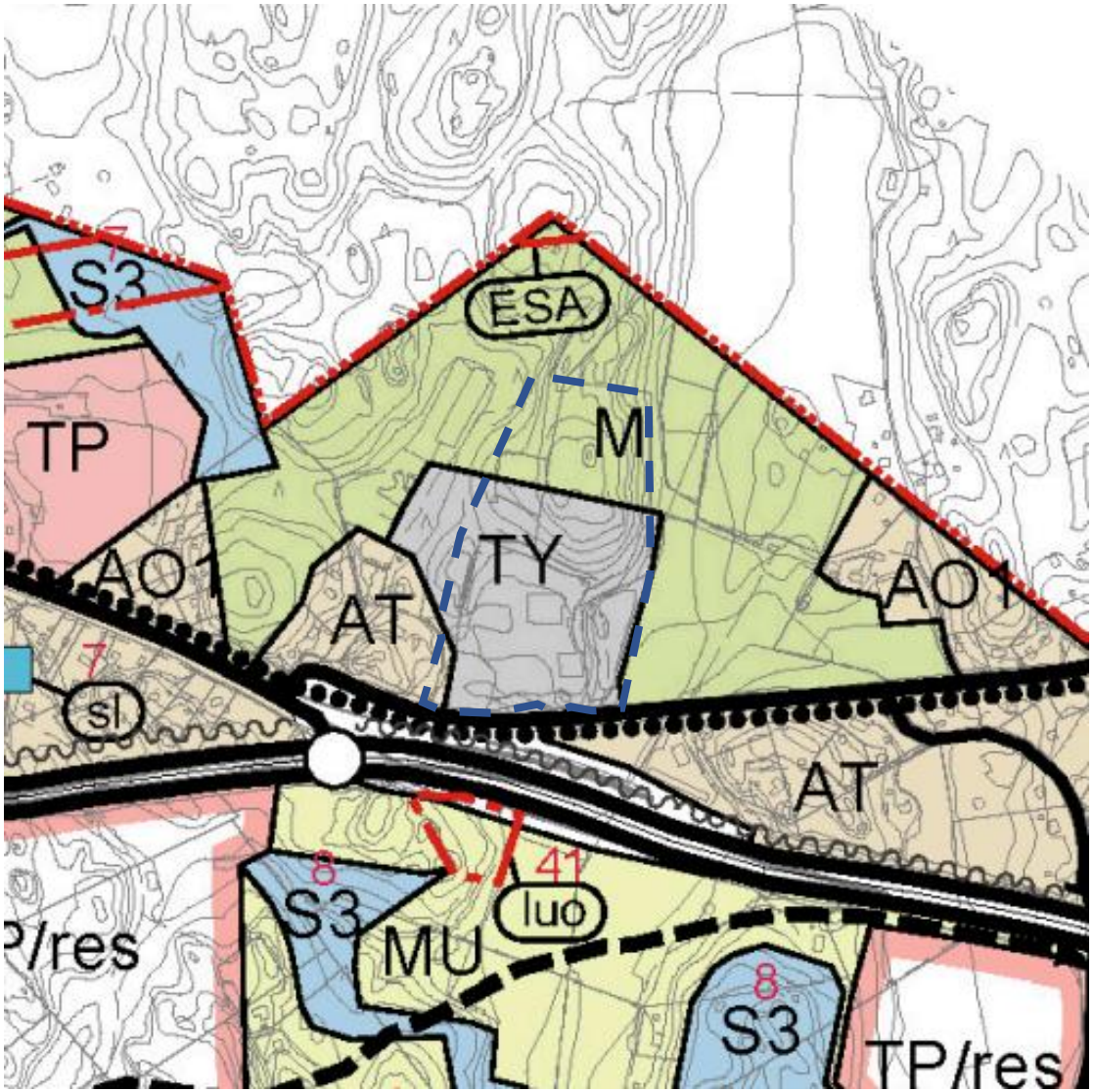
Asemakaava-alue on osa rakennemallissa osoitettua E18-kehityskäytävän työpaikka-aluetta, joka on varattu moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä varten.

YLEISKAAVA

Asemakaavoitettava alue kuuluu Lohjan taajamaosayleiskaavan kaava-alueeseen (Kuva 11). 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.

Suunnittelualue on yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen pohjoispuolella, lähellä Vihdin rajaa, on Espoo–Salo-oikoradan maastokäytävämerkintä, jonka alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

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 suojelu.



Kuva 11. Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta.

M-alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa uutta maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liit tyvää rakentamista.

ASEMAKAAVA

Alueella ei ole asemakaavaa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä:

- Talkoomäen asemakaava, kallion louhinnan ja murskauksen melumallinnus (Ramboll 2019)
- Talkoomäen alustava louhintasuunnitelma (Ramboll 2019)

- Helsingin Metallipurkaus Oy, teollisuuden kierrätyskeskus, kooste nykyisen toiminnan ympäristövaikutuksista alueella (Envimetria Oy 2019)
- Talkoomäen kaavarunkovaihtoehdot (Ramboll 2018)
- Espoo–Salo-oikoradan yleissuunnittelu (Väylävirasto, suunnittelu käynnissä)
- Helsinki–Turku-ratayhteyden luontoselvitykset (Sito 2017)
- Espoo–Salo-ratalinjan arkeologinen inventointi (Museovirasto 2017)
- Lohjan kaupungin liito-oravaselvitys (2009)
- Helsingin Metallipurkaus Oy:n ympäristömeluselvitys (Envimetria 2004)



Kuva 12. Kaava-alueen pohjoisosan avohakkuu- ja metsäaluetta.

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

KUNNAN TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on osoittaa alue taajamaosayleiskaavan mukaisesti teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavan tavoitteena on tarkistaa teollisuusalueen sekä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rakennetta ja rakennusoikeuden määrää vastaamaan tämän hetkistä kysyntää sekä toteutunutta rakennetta. Lisäksi kaavan laadinnan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota pohjaveden suojeluun, hulevesien hallintaan, louhittavan maa-aineksen määrään ja louhinnan vaikutuksiin, luontoarvojen säilymiseen sekä maisemakuvaan.

Suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset meluarvot sekä rakennusten rakenteiden ääneneristävyysvaatimukset, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on laajentaa nykyistä teollisuusaluetta pohjoiseen ja osoittaa alueelle lisää rakennusoikeutta. Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa käytetyn metallin kierrätyspuisto.

Teollisuusalueen laajentamiseksi kaava-alueen pohjoisosassa on tarkoitus louhia kalliota siten, että laajennusalueen maanpinta saadaan tasattua ja laskettua alemmaksi. Pohjoisosaan on tarkoitus toteuttaa tieyhteys nykyisen Veikonpolun jatkeena.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla muodostuu 31. kaupunginosan Nummenkylän kortteli 2 sekä katu- ja liikennealuetta.

Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä kierrätettävien jätteiden vastaanottopaikan tiloja. Kortteliin saa sijoittaa ympäristöluvanvaraisia toimintoja.

TY-1-korttelissa saa vastaanottaa, käsitellä ja varastoida kierrätettäviä jätteitä, jotka voivat olla myös vaarallisia jätteitä. Kortteliin saa sijoittaa jätteiden kierrätyslavoja ja säiliöitä, joiden sijoituspaikan tulee pääasiassa olla katettu. Ulkovarastointi on sallittu.

Kortteliin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä väliaikaisen majoituksen tiloja. Lisäksi jokaiselle tontille saa rakentaa yhden kiinteistön kannalta välttämättömän asunnon.

Korttelissa on kolme rakennusalaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 500 kerrosneliömetriä.

Nykyisen yksityistien Veikonpolun alkuosa on osoitettu katualueena. Sen kautta kuljetaan TY-1-korttelin pohjoiselle rakennusalalle sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville kuudelle kiinteistölle. Ajo pohjoiselle rakennusalalle on osoitettu Veikonpolun jatkeena ohjeellisen huoltotiemerkinnän kautta.

Rakennusaloille ja länsireunan huoltotielle on merkitty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat (mmpy). Uuden rakennuspaikan ja tieyhteyden toteuttaminen edellyttää huomattavaa kallion louhintaa tavoitellun rakenteen aikaansaamiseksi. Alustava louhintasuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4). Louhinta-alue on jaettu alustavassa louhintasuunnitelmassa kahteen vaiheeseen, joista vaihe 1 käsittää louhinta-alueen pohjoisosan ja vaihe 2 eteläosan.

TY-1-korttelin koillisosa on tarkoitettu säilytettäväksi suojaviheralueena (ev-1), jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Suojaviheralueen tarkoitus on verhota laajennusalueen näkyvyyttä maantielle ja naapureiden suuntaan sekä toimia myös meluesteenä.

Ympäristövaikutusten vähentämiseksi kaavassa on annettu joitakin yleismääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta. Kaava-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen suoja-altaaseen rakennuksen sisätiloihin tai katettuna maan päälle. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnassa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää viherpainanteita tai muita hulevesivirtaamia viivyttäviä rakenteita. Hulevedet tulee kerätä ja käsitellä näytteenoton mahdollistavalla tavalla ja siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle, pohjavesille tai pintavesille.

Toimistotiloissa sisämelun keskiäänitaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A).

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

4.1 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 8.5.–27.6.2019. Aineistosta saapui yhteensä yhdeksän lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 7). Valmisteluaineisto oli esillä myös kaavaillassa Lohjan pääkirjastossa 11.6.2019.

4.2 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Kaavaratkaisua on muutettu siten, että tontilla 1 sijaitsevan eteläisemmän rakennusalan rakennusoikeus on noussut 5000 kerrosneliömetriä valmisteluvaiheeseen verrattuna. Muutoksella turvataan elinkeinotoiminnan toiminta- ja kehittämisedellytykset alueella.

Asemakaavan tonttijako on muutettu sitovaksi. TY-1-kortteliin on lisätty määräys, joka sallii puistomuuntamoiden rakentamisen. Melumääräyksiä on täydennetty.

Aiemmin laadittua liittymän suunnitelmaa on tarkennettu ja vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen toimivuuden osalta.

Kaupunginosan nimi on korjattu kaava-asiakirjoihin. Kaavan pohjakartta on päivitetty.

4.3 KAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

Asemakaavalla muodostuu 31. kaupunginosan Hevoskallion kortteli 5 sekä katu- ja liikennealuetta.

Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä kierrätettävien jätteiden vastaanottopaikan tiloja. Kortteliin saa sijoittaa ympäristöluvanvaraisia toimintoja.

TY-1-korttelissa saa vastaanottaa, käsitellä ja varastoida kierrätettäviä jätteitä, jotka voivat olla myös vaarallisia jätteitä. Kortteliin saa sijoittaa jätteiden kierrätyslavoja ja säiliöitä, joiden sijoituspaikan tulee pääasiassa olla katettu. Ulkovarastointi on sallittu.

Kortteliin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä väliaikaisen majoituksen tiloja. Lisäksi jokaiselle tontille saa rakentaa yhden kiinteistön kannalta välttämättömän asunnon. Kortteliin saa sijoittaa muuntamoita.

Korttelissa on kolme rakennusalaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 37 500 kerrosneliömetriä.

Nykyisen yksityistien Veikonpolun alkuosa on osoitettu katualueena. Sen kautta kuljetaan TY-1-korttelin pohjoiselle rakennusalalle sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville kuudelle kiinteistölle. Ajo pohjoiselle rakennusalalle on osoitettu Veikonpolun jatkeena ohjeellisen huoltotiemerkinnän kautta.

Rakennusaloille ja länsireunan huoltotielle on merkitty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat (mmpy). Uuden rakennuspaikan ja tieyhteyden toteuttaminen edellyttää huomattavaa kallion louhintaa tavoitellun rakenteen aikaansaamiseksi. Alustava louhintasuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4). Louhinta-alue on jaettu alustavassa louhintasuunnitelmassa kahteen vaiheeseen, joista vaihe 1 käsittää louhinta-alueen pohjoisosan ja vaihe 2 eteläosan.

TY-1-korttelin koillisosa on tarkoitettu säilytettäväksi suojaviheralueena (ev-1), jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Suojaviheralueen tarkoitus on verhota laajennusalueen näkyvyyttä maantielle ja

naapureiden suuntaan sekä toimia myös meluesteenä.

Ympäristövaikutusten vähentämiseksi kaavassa on annettu yleismääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta. Kaava-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen suoja-altaaseen rakennuksen sisätiloihin tai katettuna maan päälle. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnassa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää viherpainanteita tai muita hulevesivirtaamia viivyttäviä rakenteita. Hulevedet tulee kerätä ja käsitellä näytteenoton mahdollistavalla tavalla ja siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle, pohjavesille tai pintavesille.

Toimistotiloissa sisämelun keskiäänitaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A). Asuintiloissa sisämelun keskiäänitaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 35 dB (A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 30 dB. Asuntojen käytössä olevilla piha-alueilla keskiäänitaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 55 dB (A) tai yöohjearvoa 50 dB (A).

Asemakaavan tonttijako on sitova.

Havainnekuva valmiin alueen tavoitellusta rakenteesta on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 2).

5. ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN

Asemakaava-alueelle ja sen länsipuolelle on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuus-aluetta (TY). Asemakaava noudattaa yleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta ja tarkentaa sen aluevarauksia. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varressa. Nykyisen Veikonpolun alkupää muuttuu katualueeksi, mikä tarkoittaa tältä osin Veikonpolun ajoradan leventämistä ja muita tien parantamistoimenpiteitä. Asemakaavan toteuttaminen kasvattaa asemakaava-alueen liikennetuotosta erityisesti rakentamisvaiheessa, mutta vaikutukset liikenteeseen eivät kokonaisuutena tarkasteltuna ole merkittäviä.

Kaava-alueen nykyistä tehokkaampi maankäyttö tulee kasvattamaan liikennemäärän arviolta noin 250 ajoneuvoon vuorokaudessa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on noin 30 ajon./vrk. Vanhan Turuntien liikennemäärä tulee arviolta kaksinkertaistumaan vuoteen 2050 mennessä lähialueiden uuden maankäytön myötä, jolloin tien keskimääräinen vuorokausiliikenne olisi noin 2 500 ajon./vrk ja raskaiden ajoneuvojen määrä noin 200 ajon./vrk.

Ennustetilanteessa Vanhan Turuntien ja kaava-alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, eivätkä ne aiheuta ongelmia liikenteen sujuvuudelle. Liikenneturvallisuuden kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota kaava-alueen liittymien näkemäalueisiin. Lisäksi nopeusrajoituksen alentaminen nykyisestä 60 km/h rajoituksesta parantaisi turvallisuutta.

Tulevaisuudessa kaava-alueen pohjoisosan teollisen toiminnan liikenne ohjataan käyttämään Veikonpolkua, jotta kaava-alueen olemassa olevien tuotantolaitosten toimintaedellytykset saadaan turvattua.

Vanhalla Turuntiellä, kaava-alueen reunassa, sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä, joiden matkustajamäärät ovat vähäisiä, eikä niiden arvioida muuttuvan merkittävästi uuden maankäytön vaikutuksesta. Kävelijöitä ja pyöräilijöitä Vanhalla Turuntiellä on vähän.

VAIKUTUKSET MAISEMAKUVAAN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Alueen rakentamisen myötä paikallinen maisemakuva muuttuu merkittävästi, kun maanpinnan korkeusasema muuttuu osittain ja metsäinen kallioalue rakentuu teollisuusympäristöksi. Kaava-alueen länsiosan suojaviheralueella ja rakennusalojen ulkopuolella TY-1-korttelin keskiosassa maanpinta säilyy luonnollisessa tasossaan, mikä pienentää pohjoisosan rakentamisen maisemavaikutuksia. Lehmimäen laen louhiminen ja puuston kaataminen muuttaa maisemaa tietyistä katselupisteistä, mutta ympärille jäävään suojapuuston vuoksi visuaaliset vaikutukset eivät ole merkittäviä. Kuvassa 13 on havainnollistettu louhittavan alueen suhdetta ympäröivään maastoon. Louhittava alue on jo tällä hetkellä suurelta osin hakkuualuetta.

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN, MAA- JA KALLIOPERÄÄN SEKÄ ILMASTOON

Kaavan toteutumisen myötä pääosa alueesta muuttuu rakennetuksi. Rakennettavalla osalla alueesta ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Rakennuspaikkojen ja esteettömien tieyhteyksien toteuttaminen edellyttää louhintoja, jolloin maastonmuodot muuttuvat paikoin merkittävästi. Louhittavan alueen pinta-ala on noin 1,6 hehtaaria ja louhintamäärä noin 280 000 m^3.

Kaava-alueen läpäisemätön pinta tulee kasvamaan, minkä seurauksena hulevesien määrä lisääntyy. Tämä on huomioitu

kaavamääräyksissä, joiden mukaan hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevedet tulee kerätä ja käsitellä näytteenoton mahdollistavalla tavalla ja siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle, pohjavesille tai pintavesille.

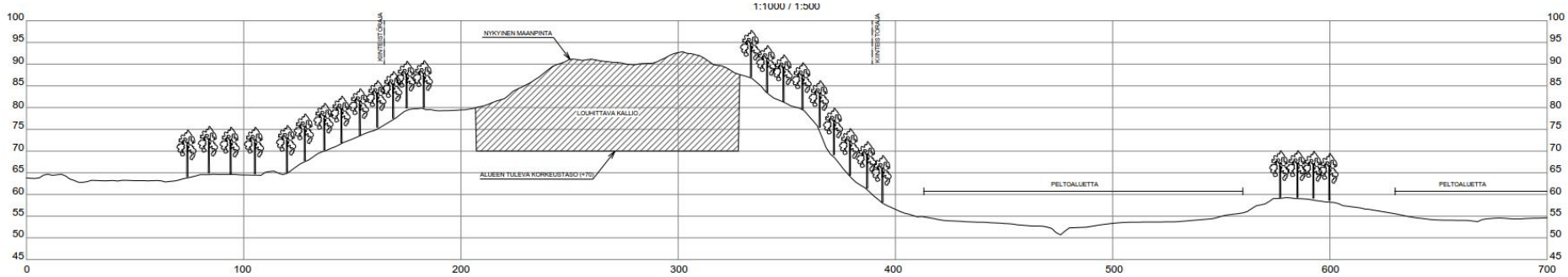
Kaavalla luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Lisärakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yritysalueeseen ja suunniteltuun rakenteeseen sekä perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Asemakaavan merkittävimmät ilmastovaikutukset syntyvät louhinnasta, rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä energiankulutuksesta. Ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia muodostuu myös liikenteestä ja alueen pohjoisosassa maankäyttömuodon muutoksesta.

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN

Kaava-alueen länsiosan suojaviheralueella ja rakennusalojen ulkopuolella TY-1-korttelin keskiosassa maanpinta säilyy luonnollisessa tasossaan, mikä pienentää kaavan toteuttamisen maisemavaikutuksia erityisesti länteen avautuvan avoimen peltoalueen suuntaan.

Esirakentamisen aikana louhinnasta ja murskauksesta syntyy melua ja pölyä. Alustavan louhintasuunnitelman perusteella tehty melumallinnus osoittaa kuitenkin, että louhinta ja murskaus on toteutettavissa siten, etteivät melun ohjearvot ylity lähialueen häiriintyvissä kohteissa. Tarvittavat meluntorjuntatoimet, voidaan toteuttaa esim. pintamaamassoilla tai varastokasoina.

Esirakentamisen louhinta ja murskaus edellyttävät tarkempaa suunnittelua sekä tarvittavien lupien hankkimista. Esirakentamisen haitallisten vaikutusten minimoiminen tapahtuu esirakentamisesta tehtävässä suunnittelussa



Kuva 13. Yleispiirteinen, itä-länsisuunnassa tehty leikkaus Lehmimäen laen kohdalta. Louhittava kallio on merkitty kuvaan viivarasterilla.

6. LÄHTEET

Etelä-Suomen aluehallintovirasto 2012. Luparatkaisu No 109/2012/1.

Kansallisarkisto 1871. Senaatin kartasto, karttalehti VIII 26.

Kansallisarkisto 1913. Suomen taloudellinen kartta, II:5 Lohja.

Kansallisarkisto 2019. Siuntion väestöluettelotiedot.

Lohjan kaupunki 2019. Lohjan karttapalvelu Paikkari.

Sito 2017. Helsinki-Turku nopean ratayhteyden luontoselvitykset, 15.11.2017.

Maanmittauslaitos 2019a. Kiinteistörekisteri, viitattu 03/2019.

Maanmittauslaitos 2019b. Maastotietokanta, viitattu 03/2019.

Maanmittauslaitos 2019c. Peruskarttalehdet 204104 vuosilta 1959, 1963, 1972, 1984.

Museovirasto 2019. Kulttuuriympäristön palveluikkuna, viitattu 03/2019.

Lieviön pienviljelijäyhdistys ry, Lohjanportin kyläyhdistys ry & Muijalan asukasyhdistys ry 2014. Muijalan, Lieviön, Nummenkylän ja Kahvimaan kyläsuunnitelma 2015–2020.

Uudenmaan liitto 2019. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä.

Väylä 2020. Liikennemääräkartat, viitattu 01/2020.