



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE/KL | 6.6.2018

1 Suunnittelun lähtökohdat

L46 LEMPOLA, TYÖPAIKKA-ALUE
24. KAUPUNGINOSA VENTELÄ

L46 LEMPOLAN TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVA

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

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

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
Alueen yleiskuvaus	4
Pinnanmuodostus	4
Maisemarakenne	4
Maaperä ja rakennettavuus	5
Vesistöt ja vesitalous	5
Kasvillisuus ja eläimistö	5
Yhdyskuntarakenne	5
Väestö	5
työpaikat ja palvelut	5
Virkistys	5
Liikenne	5
Rakennettu kulttuuriympäristö	6
Muinaismuistot	6
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	6
Ympäristöhäiriöt	6
Maanomistus	6
SUUNNITTELUTILANNE	41
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	41
Maakuntakaava	41
Maankäytön rakenne 2013-2037	41
Taajamaosayleiskaava	41
Asemakaavat	42
Rakentamistapaohjeet	42
Rakennusjärjestys	42
Rakennuskiellot	42
Pohjakartta	42
Maapoliittinen ohjelma 2014	42
SELVITYKSET JA INVENTOINNIT	47

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 278 000 m². Alue sijaitsee Lohjanharjulla moottoritien (vt1) Lempolan liittymän eteläpuolella, Lempolan sisääntulotien ja Saukkolantien välisellä alueella.

Etelässä suunnittelualue rajoittuu Lempolan kiertoliittymään, johon liittyvät Saukkolantie (mt 1090), Lempolan sisääntulotie moottoritieltä ja itä-länsisuuntainen Lohjanharjuntie (kt1125, kt25).

Alueella ei ole asukkaita eikä rakennuksia. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu Lempolan pientaloalue ja kaakkoispuolelle Lempolan kauppapuisto palveluineen.

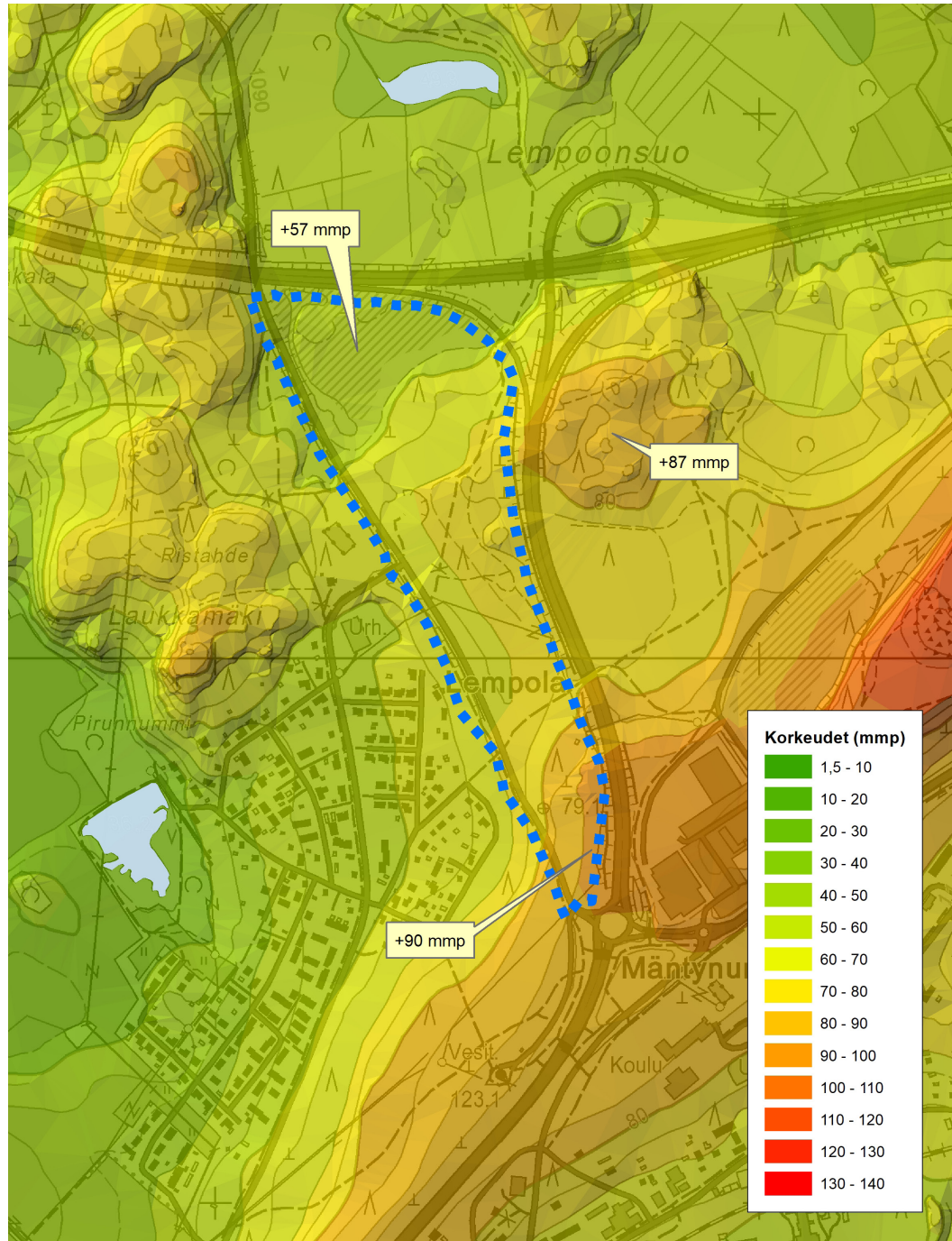
Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen väylä Lempolan asuinalueelta Lehmijärventien ja Lempolan kauppapuiston suuntaan sisääntulotien alitse.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMARAKENNE

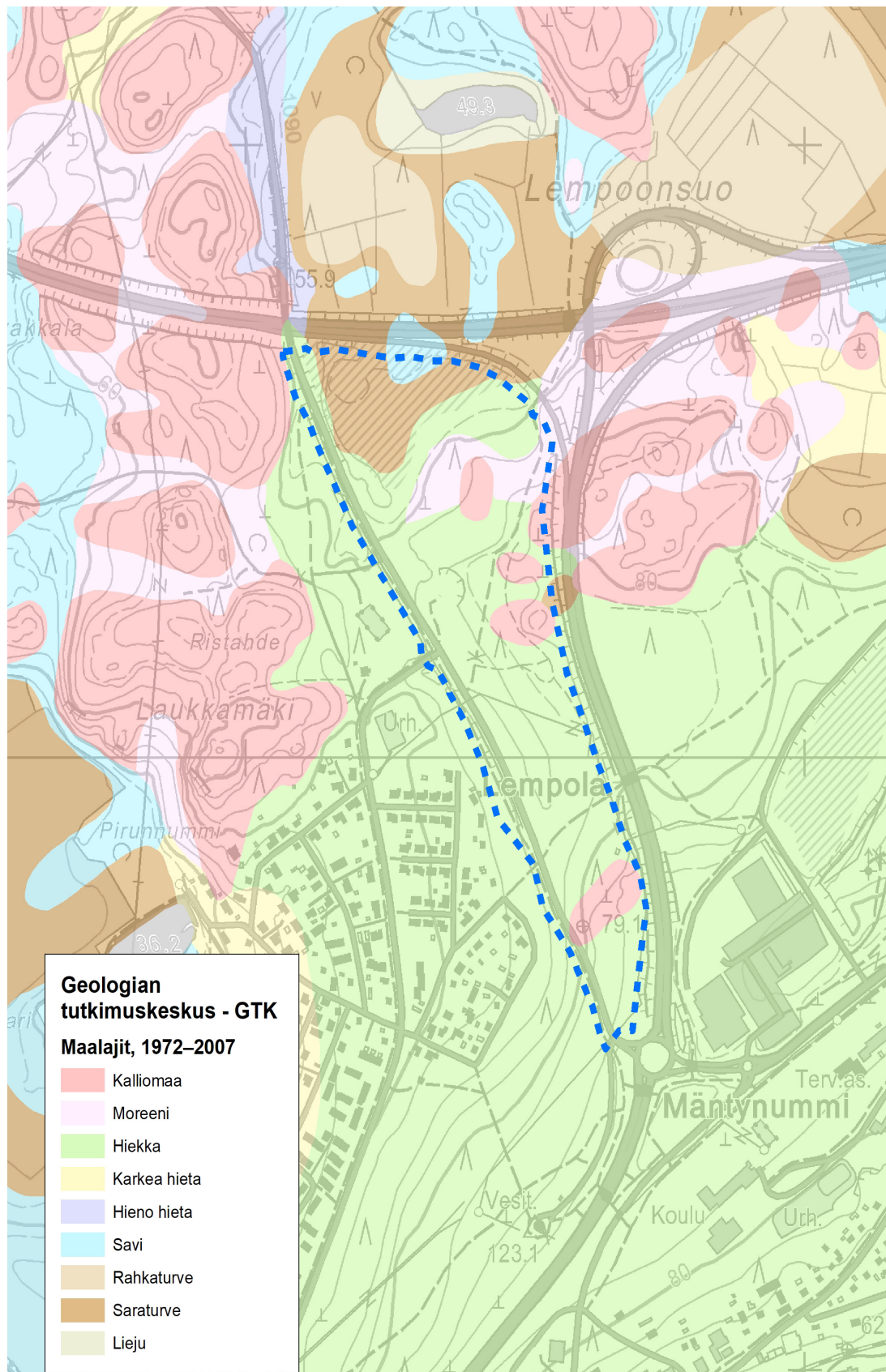
Suunnittelualue viettää länteen ja luoteeseen. Suunnittelualueen eteläisin osa on rakentumatonta Lohjanharjun lakialuetta ja pohjoisin osa alavaa rakentumatonta E-18 -tien rakentamisen aikaista läjitysaluetta. Näiden välissä kohoaa Lohjanharjun rinnevyöhyke.



Suunnittelualueen topografiakartta

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue on suurimmaksi osaksi hiekkamaata. Alueen pohjoisosat, joita on käytetty läjitykseen ovat saraturvetta ja savea. Alueella on muutamia kalliopaljastumia.



Suunnittelualueen maaperäkartta (Lähde: GTK)

PINTAVEDET

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys (Kaisa Långström & Riikka Rossi 28.10.2011):

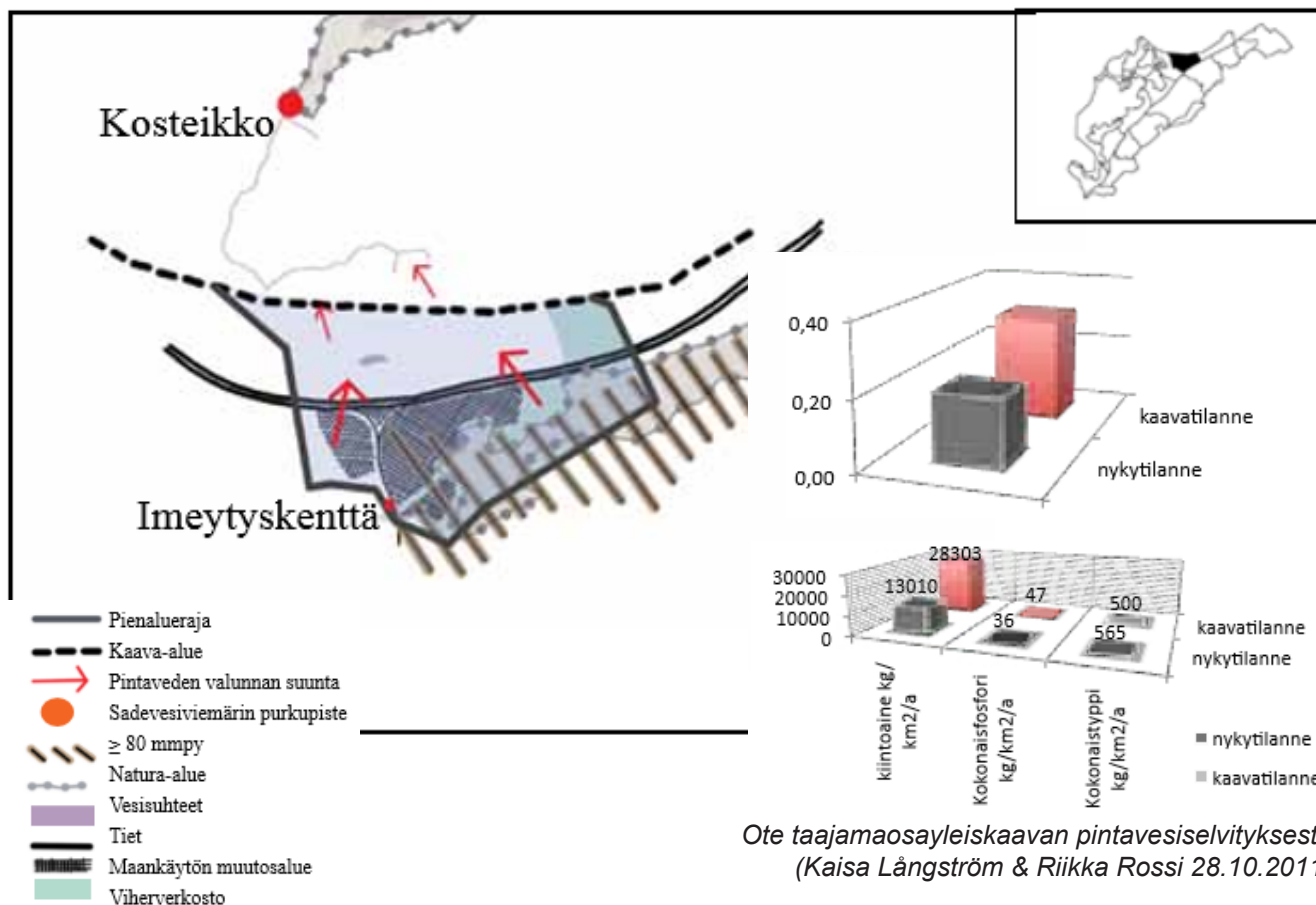
"Pintavedet valuvat harjun kupeesta Lempoonlamminojaa pitkin Santojaan ja kohti pohjoisessa sijaitsevaa Vaanilanlahtea.

Lehmijärventien ja Valtatie 1:n väliin jäävä soistuma kerää harjulta valuvia vesiä. Vedet on johdettu moottoritien pohjoispuolelle, missä sijaitsee laaja Lempoonsuonalue sekä Lempoonlammi. Sieltä vedet jatkavat matkaansa Santojaan ja Natura-alueeksi merkitylle Vaanilanlahdelle. Lempoonsuo ja Lempoonlammi keräävät suurimman osan alueen pintavalunnasta.

Alueen pintavesien imeytymien on tällä hetkellä turvattu imeytyskentän ja laajojen metsäalueiden sekä moottoritien varressa olevien juurakkopuhdistamoiden avulla. Alueelle on suunniteltu laaja työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue. Pintavalunnan muutos tulee olemaan merkittävä eikä esimerkiksi imeytyskentän mitoitus enää riitä.

Haastava tilanne on Vaanilanlahdella, joka kuuluu yhtenä osa-alueena lintudirektiivin perusteella Natura 2000 -verkostoon ilmoitettuun NummiPusulan lintuvedet (FI0100042) -kohteeseen. Vaanilanlahden eteläpuolella on mittava kosteikko, joka suojaa herkkää aluetta.

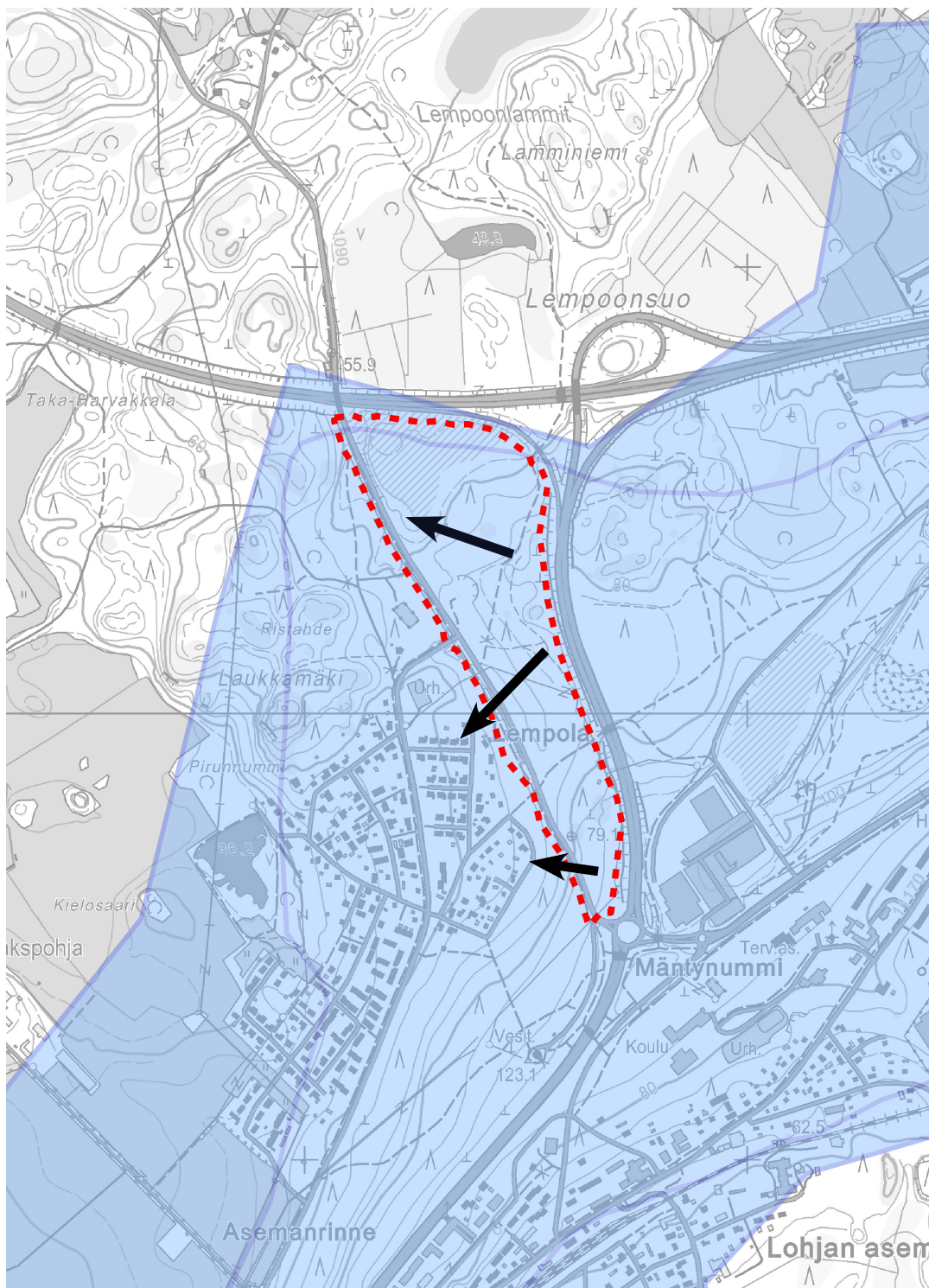
Viherverkosto on sijoittunut pienalueen itä- ja kaakkoisreunalle. Viherverkosto imeyttää Lohjanharjulta valuvia pintavesiä, mutta ei tuo ratkaisua maankäytön muutosalueiden huilavesien käsittelylle."



Ote taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksestä (Kaisa Långström & Riikka Rossi 28.10.2011)

POHJAVESI JA VEDENOTTAMOT

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualue sijoittuu kokonaan Lohjanharjun pohjavesialueelle ja pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle. Lähimmät pohjavedenottamot sijoittuvat suunnittelualueesta lounaaseen Lempolan asuinalueen länsipuolelle (kaupungin vesilaitoksen Lempola ja yksityinen Bonne Juomat Oy). Lempolan vedenottamo vastaa n. 13 % (2016: 376933 m³) kaupungin vesilaitoksen vedenotosta. Kaava-alueelle ei ulotu varsinaista vahvistettua pohjavedenottamon suojavyöhykettä, mutta noin puolet suunnittelualueesta kuuluu vedenottamoiden valuma-alueeseen. Lempolan vedenottamon pinnankorkeuden seuranta oli mukana Lohjan pohjavesien yhteistarkkailussa vuonna 2016. Suurimmat riskit alueella pohjavedelle aiheuttavat suunnittelualueella sijaitseva vanha kaatopaikka, maantiekuljetukset, teiden suolaus, asutus ja viemärit.



MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

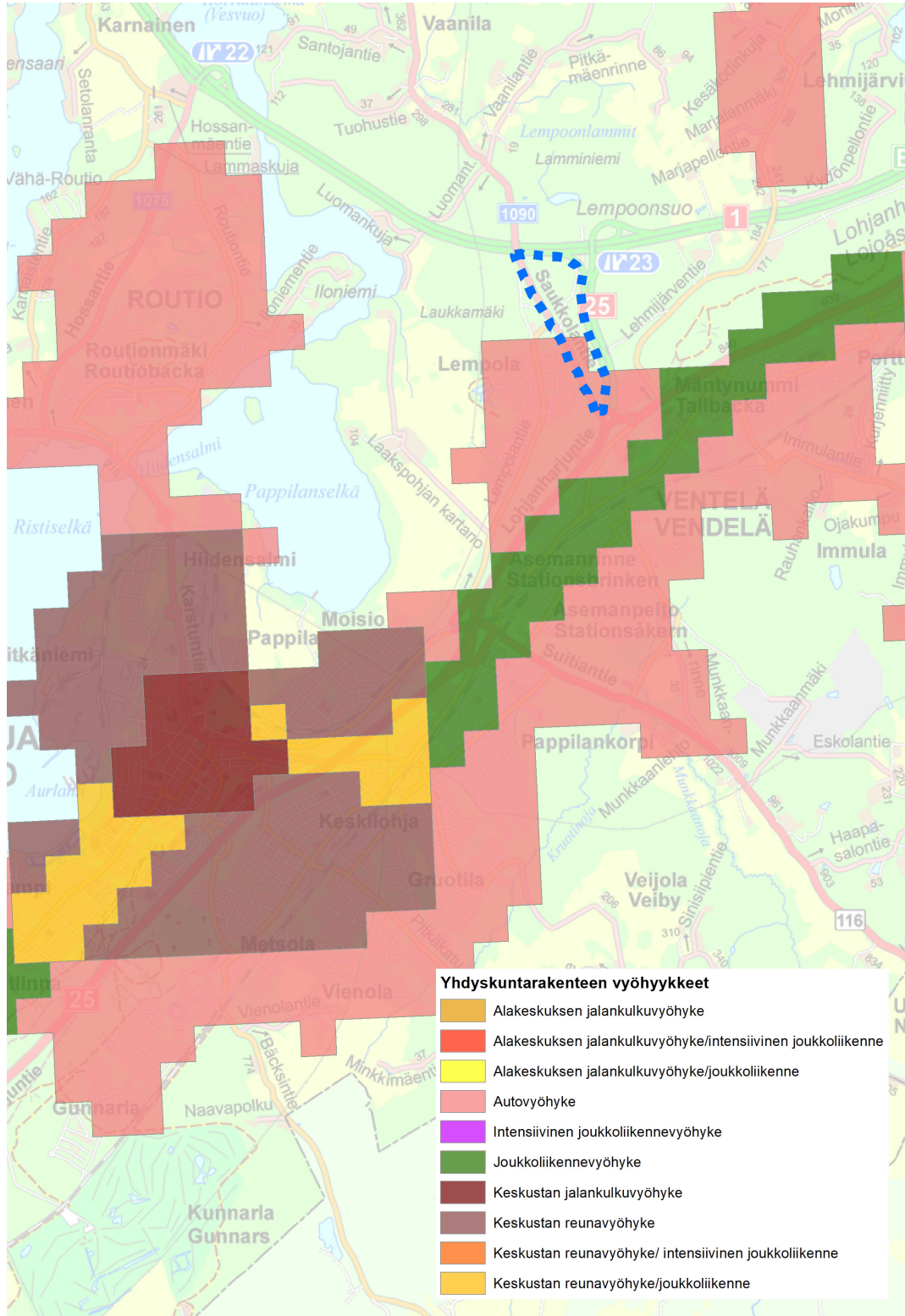
Suunnittelualue pääosin mäntyvaltaista harjua, mutta alueelta ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja. Läjitysalueelle on istutettu mäntyjä.



YHDYSKUNTARAKENNE

Suunnittelualue sijoittuu rakennettujen tiealueiden väliin. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Lempolan pientalovaltainen asuinalue ja itäpuolelle Lempolan kauppapuiston ja siihen liittyvine laajentumisalueineen. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Lempolan ja Lohjanharjuntien suuntiin Saukkolantieltä. Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen yhteys Lempolan asuinalueen ja Lehmijärventien välillä.

Kaava-alue on taajaman lievealueella, taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan tajaan rakennettua aluetta. Suomen ympäristökeskus.



VÄESTÖ

Kaava-alueella ei ole asutusta. Suunnittelualueen ympäristössä asuu n. 3600 asukasta vuonna 2018 (2 km:n säteellä laskettuna Lempolantien ja Saukkolantien risteyksestä).

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

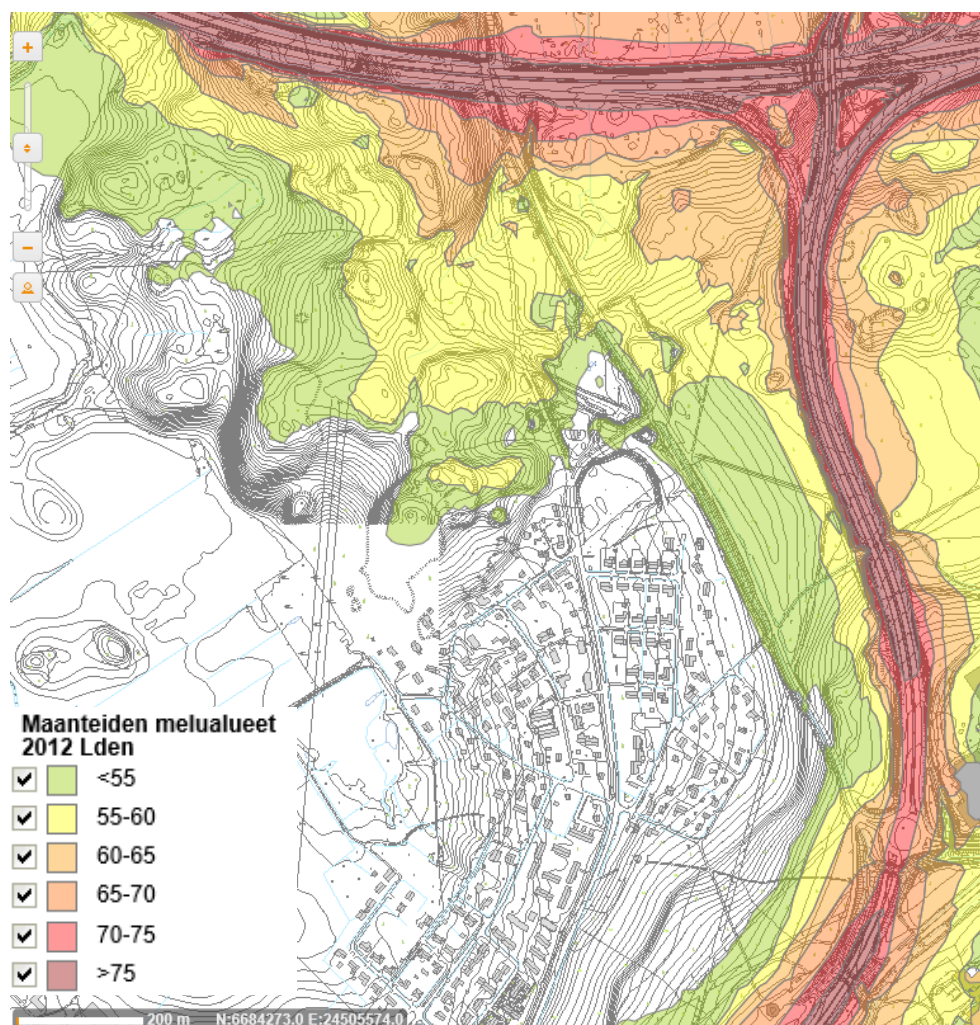
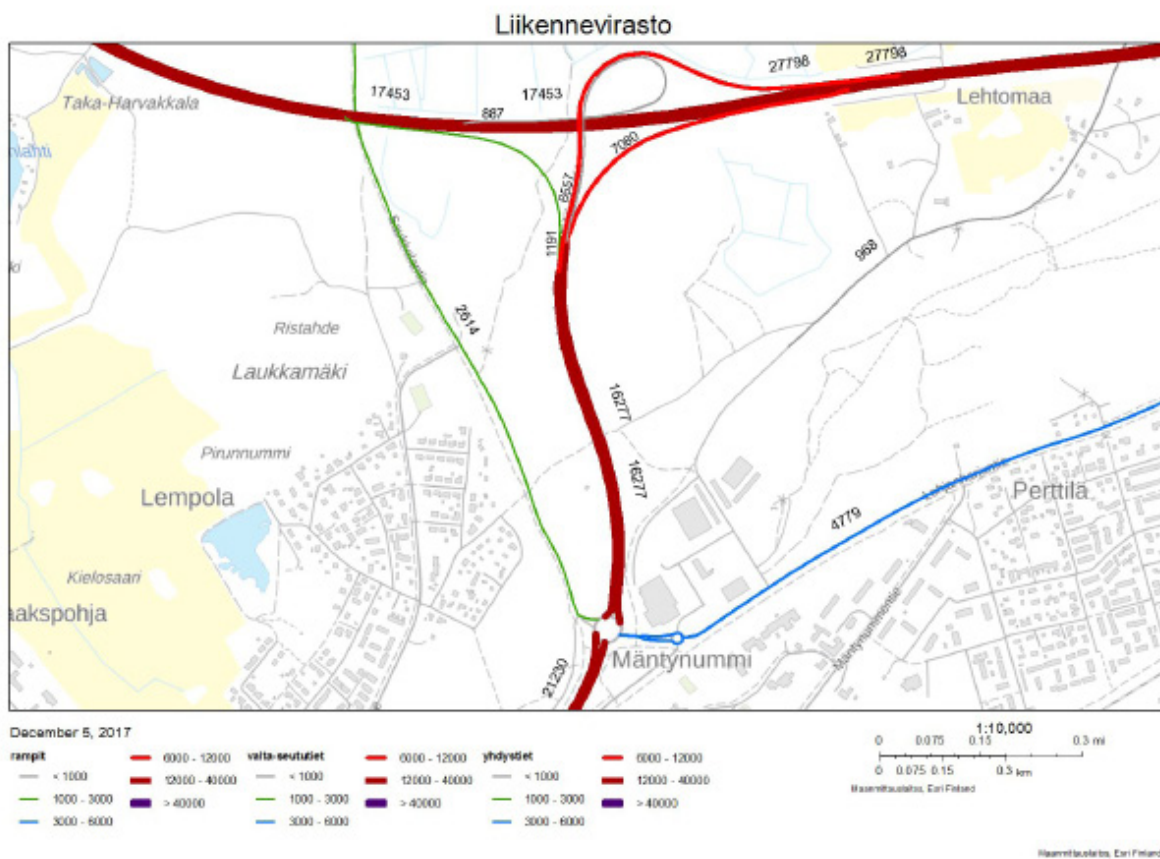
Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai palveluita. Lähimmät työpaikat ja palvelut sijoittuvat Lempolan kauppapuiston alueelle, jossa on lähinnä vähittäiskaupan palveluita ja työpaikkoja. Ventelän alakeskuksen julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat n. yhden kilometrin päähän alueelta. Kauppapuiston ja autokaupan alueella on noin 140 työpaikkaa vuoden 2015 tilastotiedon pohjalta.

VIRKISTYS

Suunnittelualueen läpi kulkee poikittain sekä Saukkolantien vartta kevyelle liikenteelle ja virkistykseen tarkoitettu reitti. Muutoin alue on yksityisomistuksessa ja jokamiehenoikeuden rajoituksin ja oikeuksin käytössä.

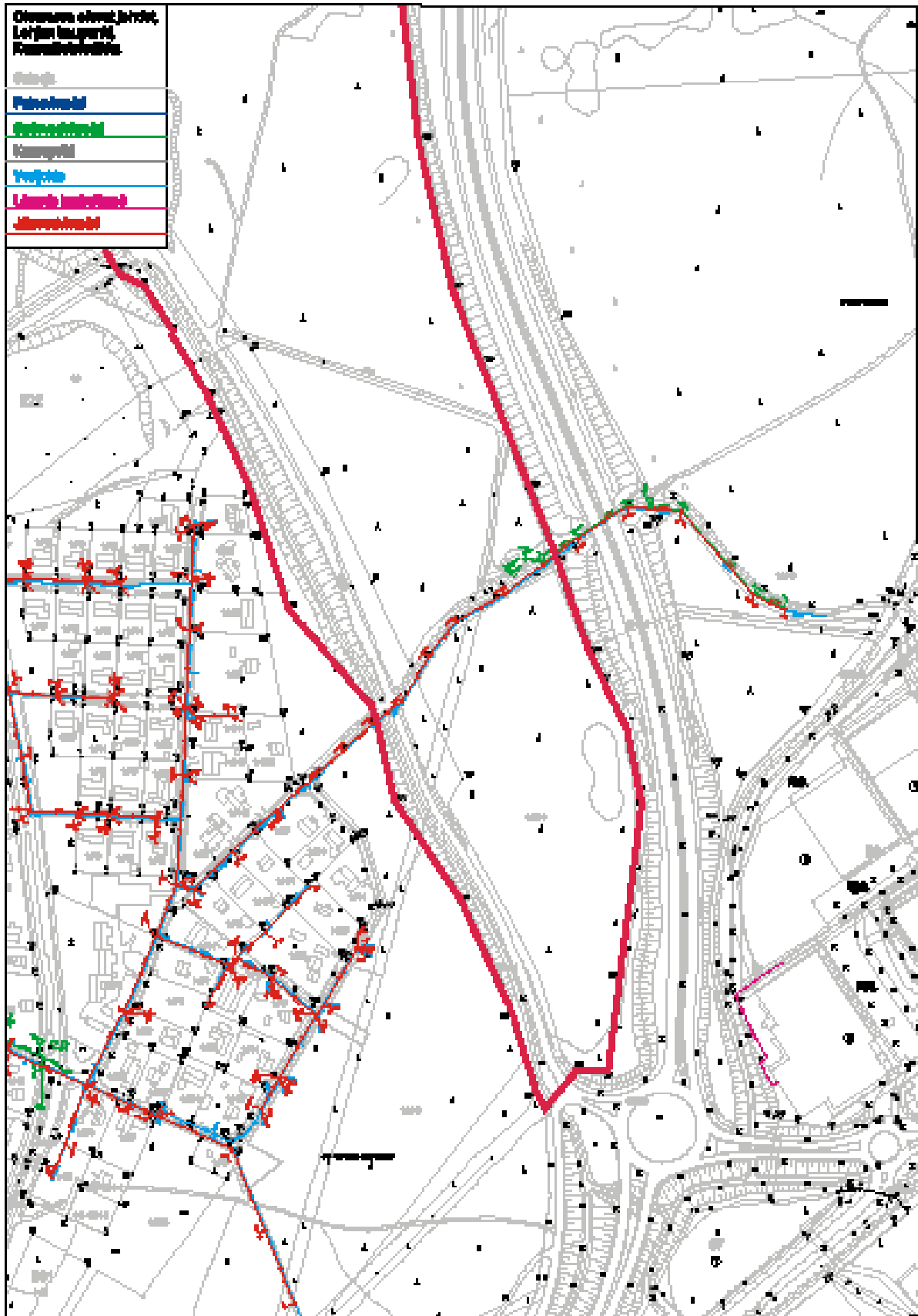
LIIKENNE

Suunnittelualueeseen kuuluu Saukkolantie sekä sen viertä kulkeva kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualueen poikki kulkee myös kevyen liikenteen väylä sekä yksityistie, jolta on alikulkuyhteys moottoritien pohjoispuolelle. Saukkolantiella kulkee n. 2600 ajoneuvoa/vrk. Etelässä alue rajoittuu Lempolan kiertoliittymään. Alueelle on mahdollista järjestää kulku Saukkolantielta.



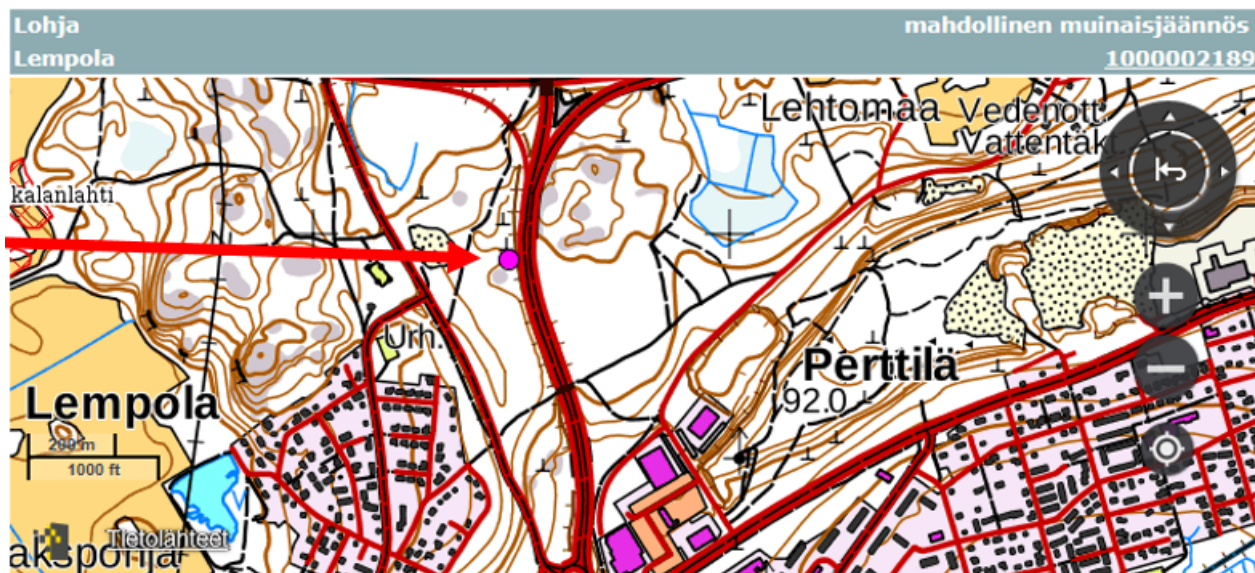
TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Suunnittelualueen poikki kulkee maakaasulinja sekä vesihuollon verkostoa.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueelle sijoittuu maarakenteita/kuoppia, jotka ovat mahdollisia muinaisjäännöksiä.



Tyyppi: maarakenteet, kuopat
Ajoitus: historiallinen
Paikkatieto-
selite: alueen lounaisin gps-koordinaatti

Z/m.mpy alin: 72,00 Z/m.mpy ylin: 78,00

KYSY TAI ANNA PALAUTETTA
TÄMÄN KOHTEEN TIEDOISTA

← takaisin

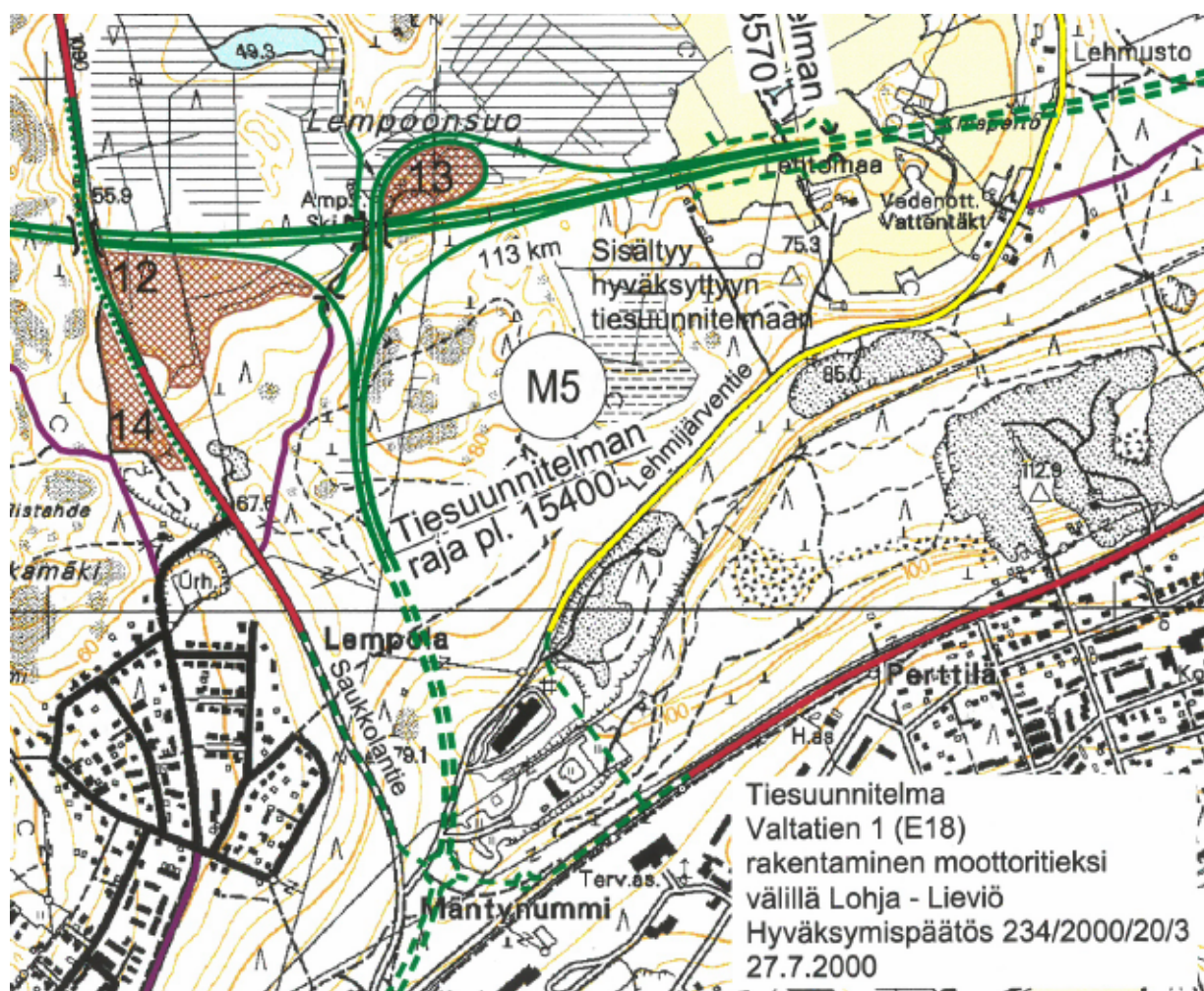
+ Koordinaatit

- Kuvaus

Joukko erilaisia ja erikokoisia kuopanteita Salpausselän reunalla. Ne paikallistettiin v. 2002 tehdyn Vt-1 moottoritierakentamisen inventointityön yhteydessä. Kuopanteet, joita lienee ainakin yhdeksän kappaletta, sijoittuvat n. 300x200 m alalle erillisiin ryhmiin tai yksittäin (alueet A-C). Kooltaan ne vaihtelivat 0,75 - 2,0 m välillä. Alueelle tehtiin kaikkiaan 36 koekuoppaa, joista kolme kuopanteisiin. Lohjan tieliittymän alle jäävä kuopanne osoittautui olevan 1900-luvulta, sen sijaan siitä n. 50 m länteen sijainneesta kuopanteesta tehdyn hiiliajoituksen tulos osoitti hiilen iäksi 1400-1600-lukua. Kuoppien funktio on osin epäselvä, mutta ne lienevät siis eriaikaisia, osa mahdollisesti pyyntikuoppia, osa muuta tarkoitusta varten kaivettuja. Erään tiedon mukaan alue olisi Porkkalan vuokra-aikana ollut armeijan harjoitusalue. Koekuopituksessa alueelta etsittiin myös merkkejä varhaiskivikautisesta asutuksesta, mutta toimenpidealueelta viitteitä tästä ei havaittu.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee E18 -tien rakentamiseen liittynyt läjitysalue. Saukkolantien varressa suunnittelualueen eteläosassa on sijainnut vanha kaatopaikka. Suunnittelualueeseen rajoittuvan Lempolan sisääntulotien eteläosa sijoittuu maanteiden riskiluokituksessa luokkaan AII (suuri pohjaveden pilaantumisen riski). Suunnittelualueelle ulottuu E18 -moottoritien ja Lempolan liittymän sisääntuloväylän liikennemelualue.



Värien selitykset

Suunnitellut tiet:

- | | |
|---|---|
|  | Tämän suunnitelman mukaan rakennettavat tai parannettavat tiet |
|  | Tämän suunnitelman mukaan rakennettavat kevytvyäylät |
|  | Tämän suunnitelman mukaan rakennettavat tunnelit |
|  | Muiden suunnitelmien mukaan rakennettavat tiet |
|  | Kevytvyäylä välillä Hossansalmen länsiranta - Tuohustie toteutetaan maanomistajan luvalla ja sitä ei sisällytetä tuesuunnitelman hyväksymispäätösesitykseen |

Nykyiset tied:

-  Maantie
 Paikallistie
 Yksityinen tie
 Katu ja rakennuskaavatie



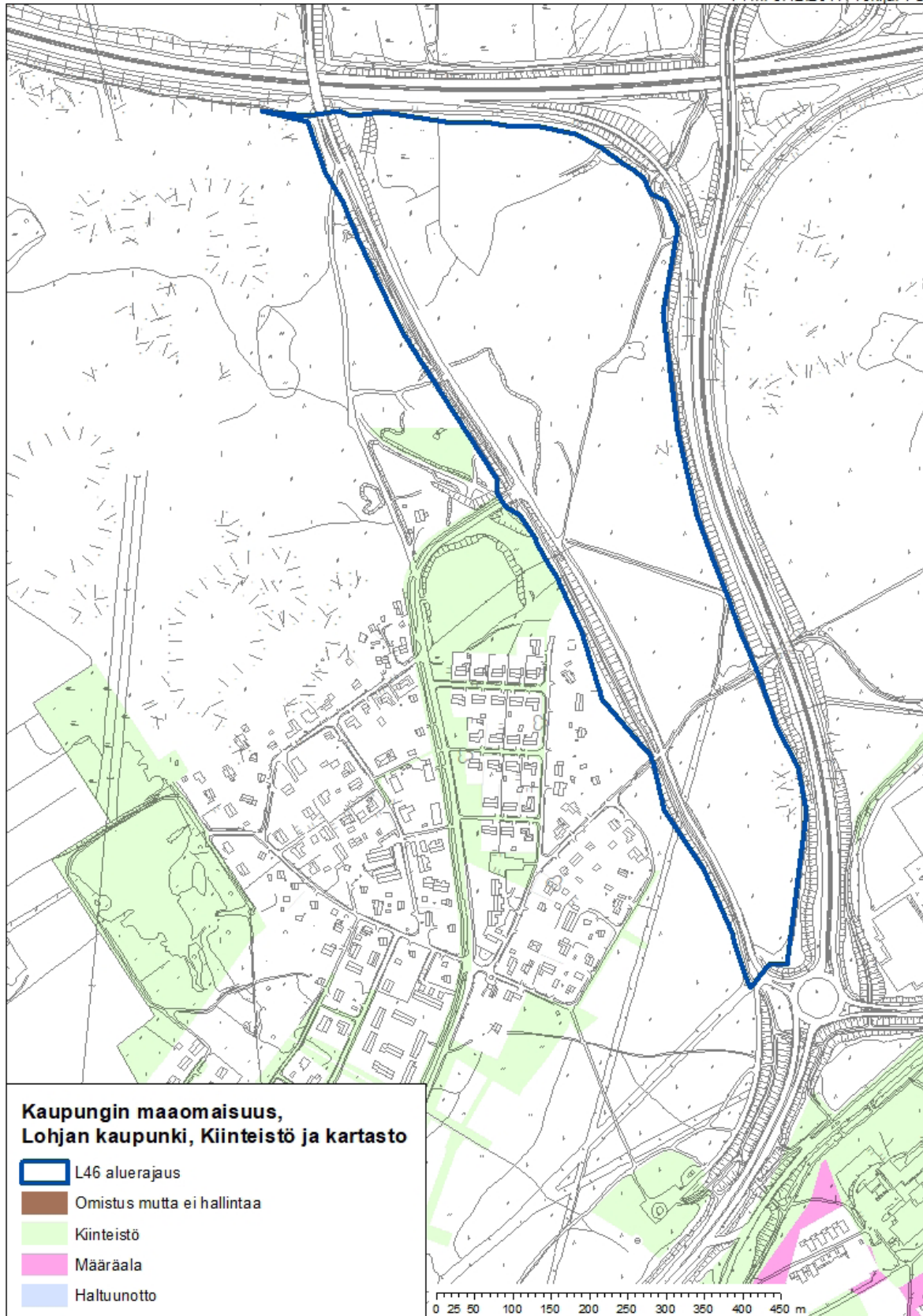
Läjitäysalueet

Merkitä	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi				
Valtatien 1 (E18) rakentaminen moottoritienä välillä Oittila - Lempola, Lohja				
Piirustuksen sisältö				
Yleiskartta				
 VIA TEK		 TIEHALLINTO Uudenmaan tiepiiri		
JAAKKO PÖYRY INFRA Maa ja Vesi				
Pvm	SCC Viatek Oy	Seppo Massinen	Pvm	Leo Kolvula
31.10.2001	Maa ja Vesi	Jorma Kempainen	31.10.2001	Pentti Sirola
Tietekisteritunnus		Dno	Mittakaava	Piir.no
			1:10 000	T1 OL-1

MAANOMISTUS

Kaavamuuotosalue on yksityisomistuksessa valtion omistamaa Saukkolantietä lukuunottamatta.

Pvm: 5.12.2017, Tekijä: TS



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. 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.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

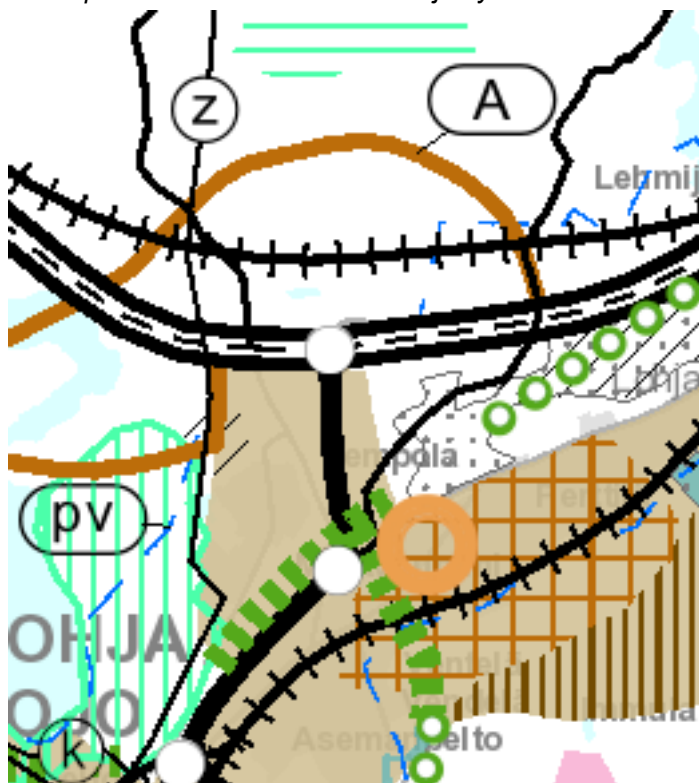
MAAKUNTAKAAVA

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). Uudenmaan liitto valmistelee Uusimaa 2050 -kokonaismaakuntakaavaa.

Maakuntakaavassa suunniteltu alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka eteläosaan sijoituu viheryhteystarve. Alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle.

Lempolaan sijoittuu maakuntakaavassa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017



MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Suunnittelualue sijoittuu Lempolan E18 Yritysolohja alueelle. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä.

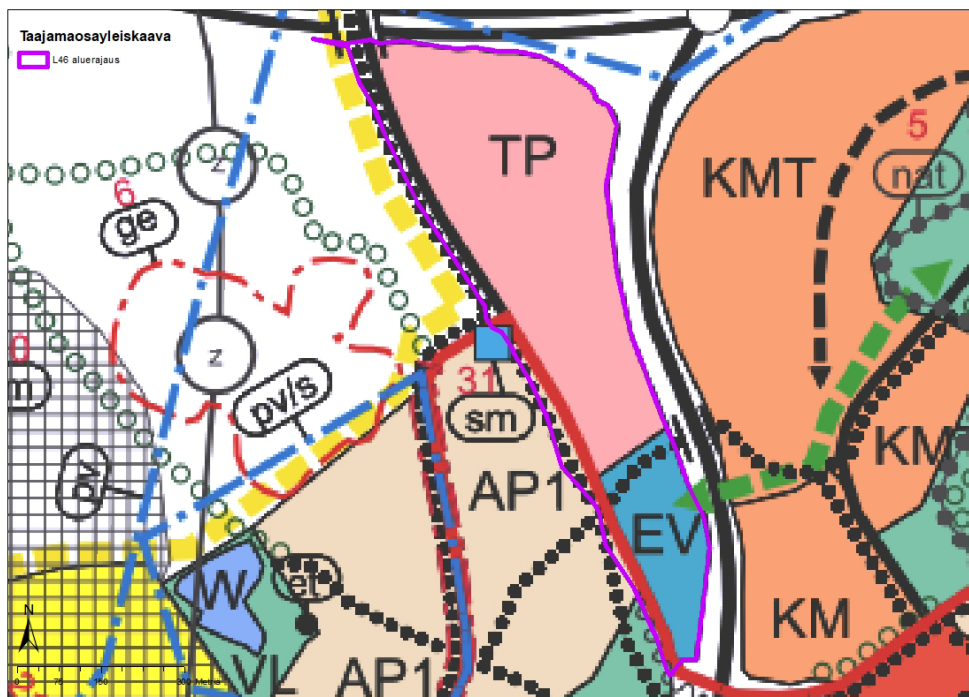


TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan taajamaosayleiskaavan 10.10.2012. Taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016.

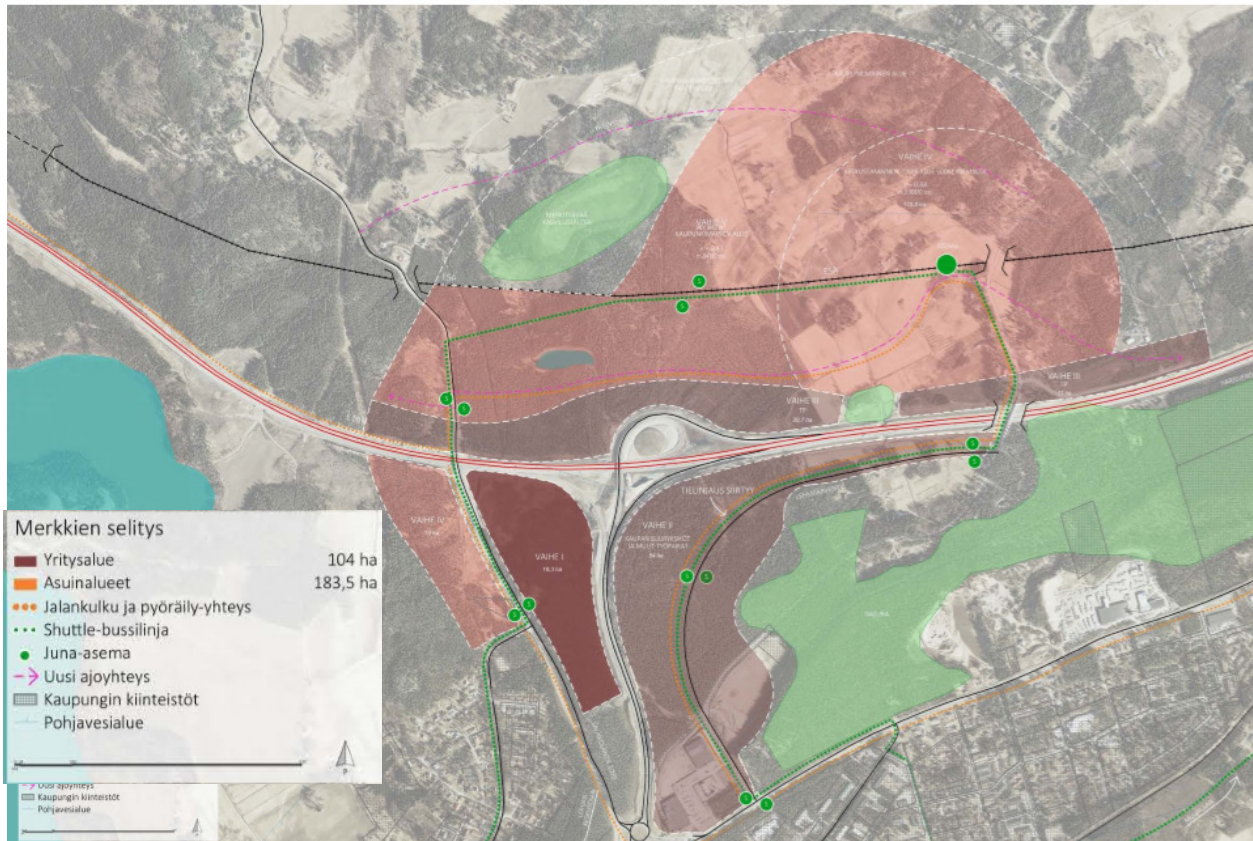
Suunnittelualueelle sijoittuu taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alue (TP) sekä suojaviheralue (EV). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve. Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

TP: Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.



E18 KÄYTÄVÄN SOLMUKOHTIEN LIITTYMÄALUEIDEN KEHITTÄMINEN LOHJALLA

Selvityksen loppuraportti on valmistunut 2.6.2015 (Lohjan kaupunki, Uudenmaan liitto, SITO). Selvityksen tavoitteita olivat mm. alueiden jatkokehittelyn suunnittelun tukena toimiminen ja alueiden profilointi markkinoinnin tueksi. LAUTAKUNTA TIEDOKSI 9.6.2015?



Lempolan maankäyttö- ja liikennekaavio, visio 2040 (E18 käytävän solmukohtien liittymäalueiden kehittäminen Lohjalla, 2.6.2015)

ASEMAKAAVAT

Osia Saukkolantiestä koskee rakennuskaavana hyväksytyt kaavat:

- 3.4.1979, LT: Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vieri-, suoja- ja näkemäalueineen
- 23.4.1999, LYS: Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohteita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

RASITTEET

- Voimansiirtojohto
- Maantien suoja-alue
- kulkuyhteys asemakaava-alueelle
- imeytyskenttä?

POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut. Pohjakartta edellyttää tarkistamista.

MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2014

Lohjan kaupungin maapoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on uusien asemakaavojen laatiminen yleiskaavan mukaisesti ensisijaisesti kaupungin omistamille alueille ja toissijaisesti muille alueille. Suunnittelualueen yksityisen maanomistajan kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus ja kaavoituksen myöhemmässä vaiheessa tullaan laatimaan maankäytösopimus.

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Taajamaosayleiskaavaa (lainvoimainen 2.3.2016) varten laaditut selvitykset
- E18 -tiehen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset Lempolassa
- Lohjan pohjavesien yhteistarkkailu vuonna 2016 (Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, julkaisuja 277/2017)