

LOHJA

L19 HEVOSKALLIO, HIIDENMÄENTIE

31. KAUPUNGINOSA HEVOSKALLIO
KORTTELIN 1 TONTIN 1,
ERITYISALUEEN, SUOJAVIHERALUEIDEN JA YLEISEN TIEN
ALUEEN

ASEMAKAAVA JA TONTTIJAKO



Kaavaselostus

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TL 18.11.2014

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2014 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTA

Dnro 449/61/613/07

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee :

Asemakaava koskee:
Lohjan kaupungin
Nummenkylän (kylä 433)
kiinteistöä RN:o 1:28 Radiotalo (osa kiinteistöstä) sekä
yleistä tiealuetta (444-895-2-1).

Asemakaavalla muodostuu:

Lohjan kaupungin
31. kaupunginosan Hevoskallion
korttelin 1 tontti 1 sekä
erityisaluetta, suojaviheraluetta ja yleisen tien aluetta.

Tonttijaolla muodostuu:

Lohjan kaupungin
31. kaupunginosan Hevoskallion
korttelin 1 tontti 1.

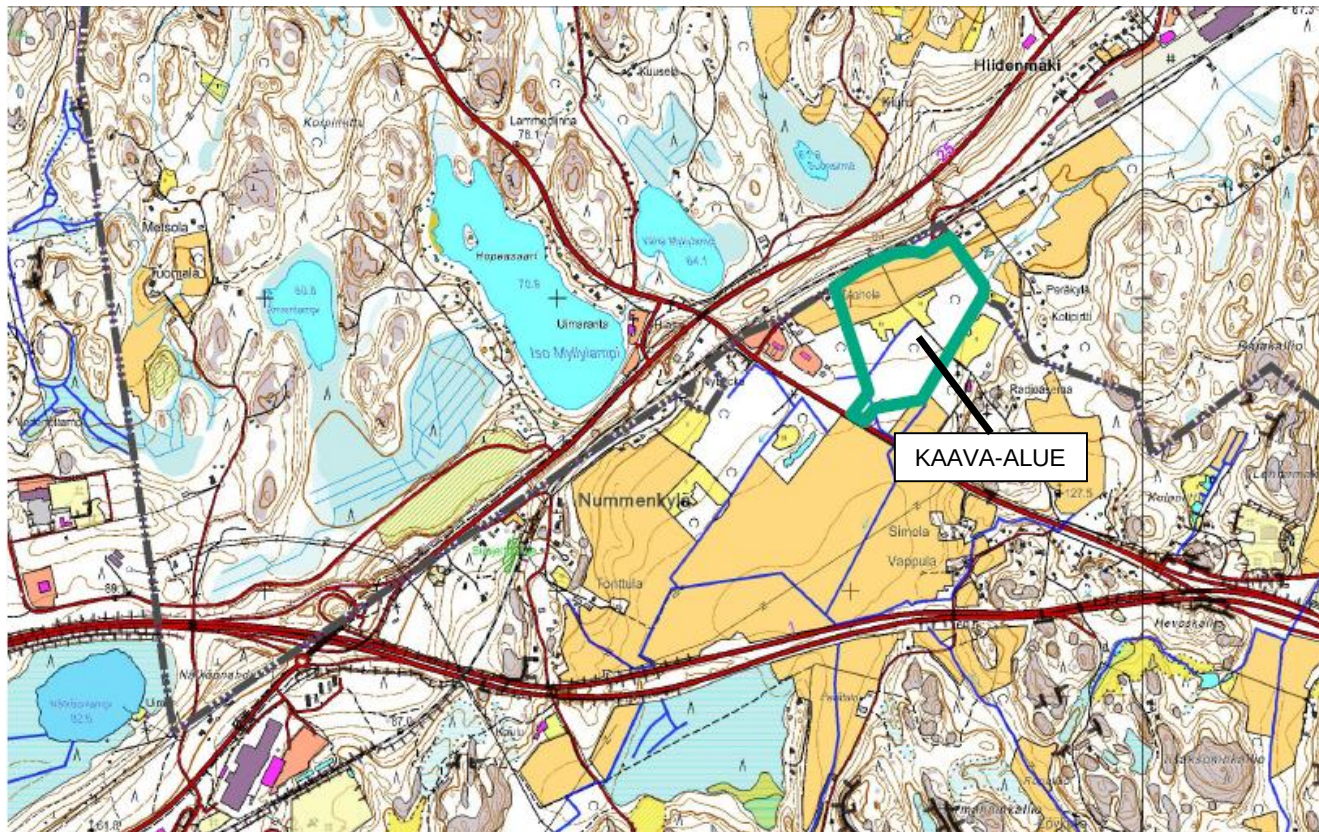
Asemakaava on laadittu Lohjan kaupungin ympäristötoimen
kaavoitusyksikössä.

- ympäristölautakunta 17.6.2004 § 181
- ympäristölautakunta 7.2.2008 § 35
- kaupunkisuunnittelulautakunta 15.4.2014 § 58
- kaupunginhallitus 28.4.2014 § 180
- kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 178
- kaupunginhallitus 1.12.2014 § 492
- kaupunginvaltuusto 10.12.2014 § 132

Kaavan laatija:
yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska
puh. 044 374 4418
kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku
puh. 044 374 0147

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Nummenkylässä Hanko-Hyvinkää -radan eteläpuolella ns. mastoalueella, n. 13 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen. Alue rajoittuu idässä Vihdin kuntaan, pohjoisessa Hiidenmäentiehen sekä lounaassa Turuntiehen (seututie 110). Alue sijaitsee n. 1 kilometrin etäisyydellä vt 25:n (Hanko-Hyvinkää) liittymästä sekä n. 2-2,5 km:n etäisyydellä moottoritien (vt 1) Muijalan ja Hevoskallion liittymistä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Kaupungin omistamaa aluetta on tavoitteena kehittää Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueena monipuolistaen kaupungin työpaikkatonttitarjontaa.

1.4 Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tiivistelmä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet niihin
- Viranomaisneuvottelun 30.9.2014 muistio
- Lausunto pohjaveden huomioonottamisesta suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä (FINNMAP Infra Oy 4.11.2014)
- Maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annettu asetus 551/2009
- Asemakaavan seurantalomake

1.5 Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Luonto, maisema ja arkeologia

- Lohjan Radioaseman asemakaava-alueen luontoselvitys (2004/Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys - Lohjan kaupunki (Kaisa Långström ja Riikka Rossi, 28.10.2011)
- Lohjan ja Sammatin maisemaselvitykset - Hajarakentamisen ohjaaminen (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Anna Levonmaa/Leena Antikainen, 12.12.2008)
- Paloniemi, Nummenkylä ja Gunnarla, osayleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi (24.4.-5.5.2006/Museovirasto, arkeologian osasto, Sirkka-Liisa Seppälä)

Maaperä ja rakennettavuus, pohjavesi

- GTK, maaperäkartta
- Lausunto pohjaveden huomioonottamisesta suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä (FINNMAP Infra Oy, 4.11.2014)
- Maapohjaselvitys, Radioaseman alue, Nummenkylä (Insinööritoimisto H. Linna Oy, 29.12.2004)
- Nummenkylän Radioaseman alue: Alustava rakennettavuusselvitys (Insinööritoimisto H. Linna Oy, 31.10.2002)

Liikenne, melu ja tärinä

- Hiidenmäentien asemakaavan liikenneselvitys (Trafix Oy, 11/2014)
- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma (Uudenmaan liitto, 2014)
- Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuuksuunnitelma (Linea, Ramboll, Tiehallinto, Lohjan kaupunki, 2007)
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Lohjan kaupunki, ELY, Linea, 2012)
- Espoo-Salo -oikorata, Yleissuunnitelma (Liikennevirasto, WSP, Ramboll 31.5.2010)
- Espoo-Salo -oikorata ympäristövaikutusten arviointimenettely YVA, arviointiselostus (Liikennevirasto, 2010)
- Länsiradan maankäytön kehityskuva (FCG Planeko Oy / A-Konsultit Oy / Strafica Oy, Uudenmaan liitto, Espoo, Kirkkonummi, Vihti, Lohja, 2009)
- VT1/VT25 välillä Suurlohjankatu - Hevoskallio. Tiesuunnitelman laatiminen, melutarkastelu. Ennustetilanne 2020 melusteiden kanssa (Tielaitos, LT-konsultit, Akustikbyrå, 30.9.1998)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Lohjan kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2003 noin 49 hehtaarin laajuisen ns. mastoalueen Nummenkylässä. Alueella ei ole asemakaavaa.

Ympäristölautakunta varasi 17.6.2004 (181 §) MRA 30 §:n mukaisesti osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen alustavasti nähtäville.

Asemakaavaluonnoksen rajausta muutettiin ennen nähtäville asettamista tarkentuneisiin Espoo-Vihti-Lohja -taajamaratalinjaukseen ja vaihtoehtoiseen nopean rautatieyhteyden Helsinki-Turku - maastokäytävään varautuen. Kaavaluonnokseen lisättiin myös Mäntsälä-Siuntio välille suunnitteilla olleen maakaasuputken Nummenkylän osuuden mukainen linjaus.

Asemakaavoitettava alue sisältyi vuonna 2005 vireillä olleeseen Nummenkylän osayleiskaavaan, josta järjestettiin MRL 66§:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.5.2005. Asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa ei käyty erillistä viranomaisneuvottelua. Nummenkylän osayleiskaavoitus keskeytettiin myöhemmin erillisenä prosessina taajamaosayleiskaavoituksen ulottua alueelle.

Ympäristölautakunta päätti 7.2.2008 (§ 35) varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muutetun kaavaluonnoksen alustavasti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 12.5.-10.6.2008.

Luonnoksesta saadut lausunnot ja edelleen tarkentuneet ratasuunnitelmat, taajamaosayleiskaavan valmistuminen ja kaupungin omistuksessa oleva nykyinen työpaikkatonttitarjonta huomioon ottaen laadittiin asemakaavaehdotus luonnosta suppeammalle alueelle kaupungin omistamalle maalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 15.4.2014 (§ 58) kaupunginhallitukselle, että se päättää 1. hyväksyä vastineet lausuntoihin, 2. asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27§:n mukaisesti sekä 3. pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Kaupunginhallitus päätti 28.4.2014 (§ 180) hyväksyä vastineet lausuntoihin, asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27§:n mukaisesti sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.-19.6.2014 välisen ajan Lohjan kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutuksen tiivistelmä sekä vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotuksesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeinen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa 30.9.2014.

Asemakaavaehdotusta muokattiin vähäisessä määrin ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja viranomaisneuvottelun perusteella. Asemakaava-alueen rajaukseen tehtiin tekninen korjaus Turuntielle suunniteltavan uuden liittymän alueella, jotta asemakaavassa on voitu osoittaa liittymämerkintä yleisen tien alueelta korttelialueelle. Kaavaselostusta on täydennetty esitettyjen lisäselvitystarpeiden (mm. liikenneselvitys ja arviot rakentamisen vaikutuksista pohjaveden pinnan tasoon ja laatuun) pohjalta.

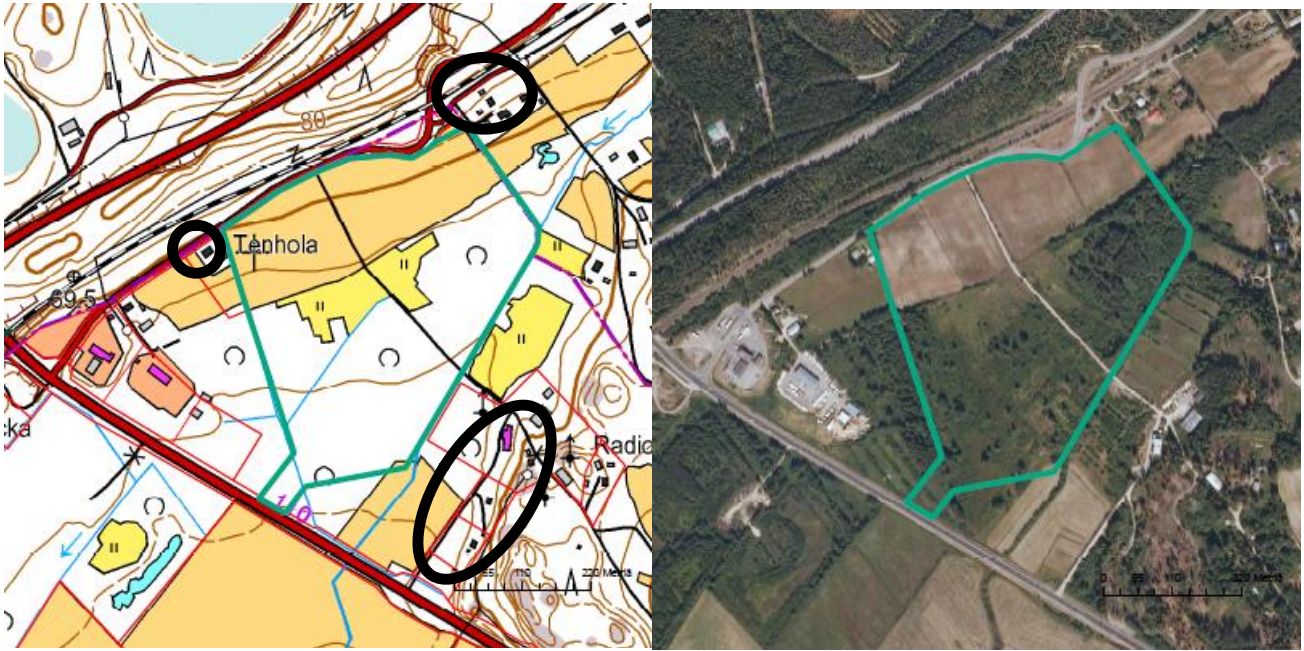
Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan (kaavakartta+määräykset 18.11.2014) 10.12.2014 §132 (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014, kaupunginhallitus 1.12.2014).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue muodostuu pääosin avoimista viljelymaisemista, pajupensaikoista ja nuoresta lehtimetsästä. Alueen läpi kulkee Hiidenmäentiehen liittyvä Radioasemantie. Hiidenmäentien ja Turuntien (110) risteys on n. 500 metrin etäisyydellä Radioasemantien liittymästä. Kaava-alueen ulkopuolella Turuntien (110) varrella on huoltoasema sekä matkailuautokauppa sekä polttopuun myyntiä. Kaava-alueen lähiympäristössä on muutamia omakotitaloja. Kaava-alue on kuulunut vuosina 1943-1999 toimineen Nummenkylän radioaseman alueeseen. Suunnittelualue rajautuu idässä Vihdin kuntaan, jonka puolella on lähiympäristössä muutamia asuinrakennuksia.



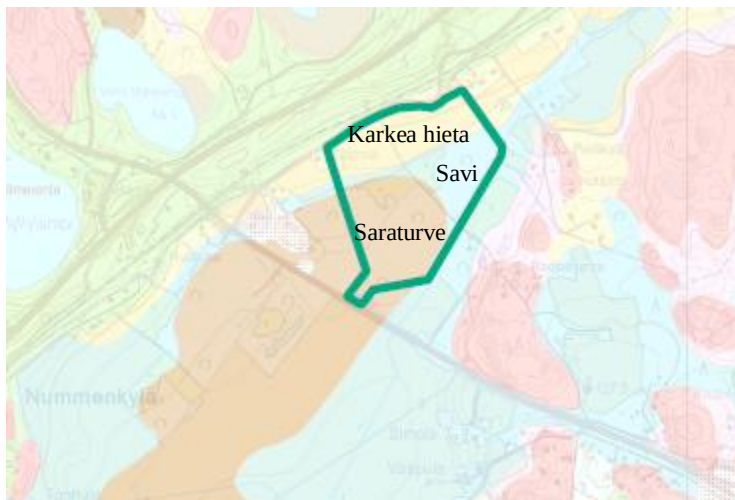
Kuvat 2 ja 3. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykyinen maankäyttö peruskartalla ja ilmakuvassa. Peruskartalla ympyröity aluetta lähin asutus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Alue sijaitsee Lohjanharjun eteläpuolella. Maasto viettää etelään korkeuserojen vaihdellessa n. +63 metristä n. +47 metriin.

Maapohjaselvityksessä (Insinööritoimisto H. Linna Oy, 2004) on selvitetty yleispiirteisesti maapohjan rakennetta alueella: "Maapohja kairauspisteissä koostuu maanpinnasta lukien humuskerroksesta/turpeesta, savikerroksesta, savi-siltti-kerroksesta, hiekkakerroksesta ja alinna olevasta moreenista. Pisteittäin maapohjan rakenne voi poiketa edellisestä. Pohjasuhteet ovat matalimmat alueen koilliskulmassa laskien eteläänpäin siirryttäessä. Jatkotutkimuksia mietittäessä on tärkeätä varmistaa maapohjan rakenne syvemmältä - esimerkiksi heijarikairauksilla - arvioitaessa paalujen tunkeutumistasoja."

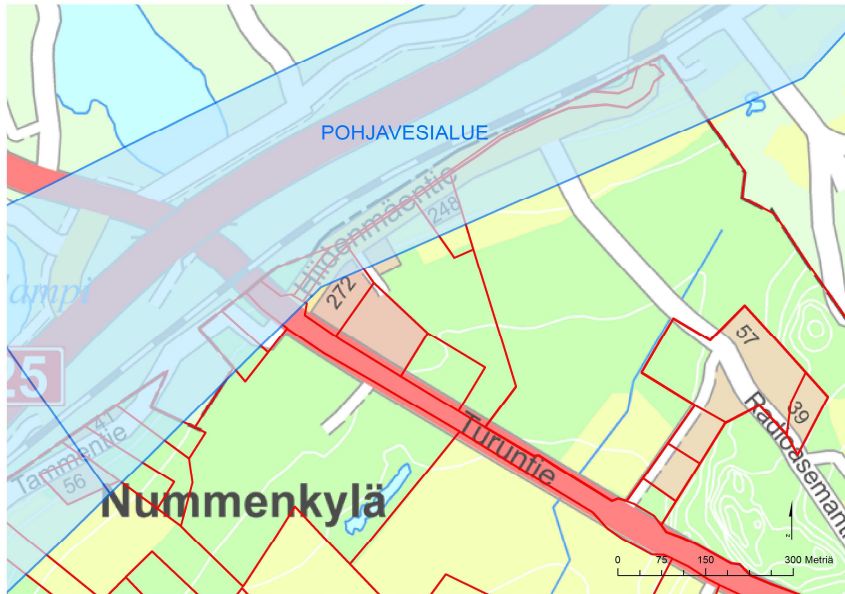


Kuva 4. Maaperä (Lähde: GTK).

Tontin pohjoisosaa lukuunottamatta maaperän pintakerroksena on etelää kohti paksuneva savikerros, jossa on paikoin havaittu myös silttiä. Pehmeä kerros on paksuimmillaan 5 metriä. Pinnalla on paikoin turvetta. Savikerroksen alapuolella on paksu siltti- ja hiekkakerros, johon painokairaukset ovat päättäneet syvimmillään noin 25 metrin etäisyydellä maanpinnasta. Hiekkakerroksen paksuutta ei tiedetä, sillä porakonekairauksia ei ole tehty. (FINNMAP Infra 30.10.2014)

Pohjavesitilanne, pintavedet ja -valunta

Kaava-alueen pohjoisreuna on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi.



Kuva 5. Nummenlanharjun pohjavesialue, vedenhankinnan kannalta tärkeä. (Lähde: Hiiden kartasto/HERTTA).

Tontin länsipuolella noin 300 metrin päässä sijaitsee neljä pohjavesiputkea, joista on mitattu pohjaveden tasoa vuodesta 2003 alkaen. Ylimpänä sijaitsevilla mittauspisteillä maanpinnan korko on noin +58. Pisteellä pohjaveden pinnan on mitattu ylimmillään olevan noin tasossa +54 eli pohjaveden pinta on noin 4 m maanpinnan tason alapuolella. Alin mittauspiste sijaitsee etelämpänä kohdassa, jossa maanpinnan korko on noin +55. Pohjavesi on mittauspisteellä ylimmillään noin tasossa +53 eli 2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Maanpinnan laskiessa etelää kohti on mahdollista, että pinnalla esiintyvä savikerros aiheuttaa tontin eteläosaan pohjaveden paineellisuutta. Pohjavesitiedot perustuvat Oiva-ympäristötietopalvelusta saatuihin tietoihin. (FINNMAP Infra 30.10.2014)

Suunnittelualue kuuluu Siuntionjoen päävesistöalueeseen ja Risubackajoen valuma-alueeseen. Suurimmat ojat kulkevat kaava-alueen rajauksen tuntumassa kaakossa ja lännessä.

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä (Långström ja Rossi, 2011) on todettu, että Nummenkylän alueen laaja viheralueverkosto luo hyvät edellytykset pintavesien imeytymiselle ja luonnonmukaiselle hallinnalle paikallisesti, vaikkakin soistumat tuovat haasteita.

Kasvillisuus ja eläimistö

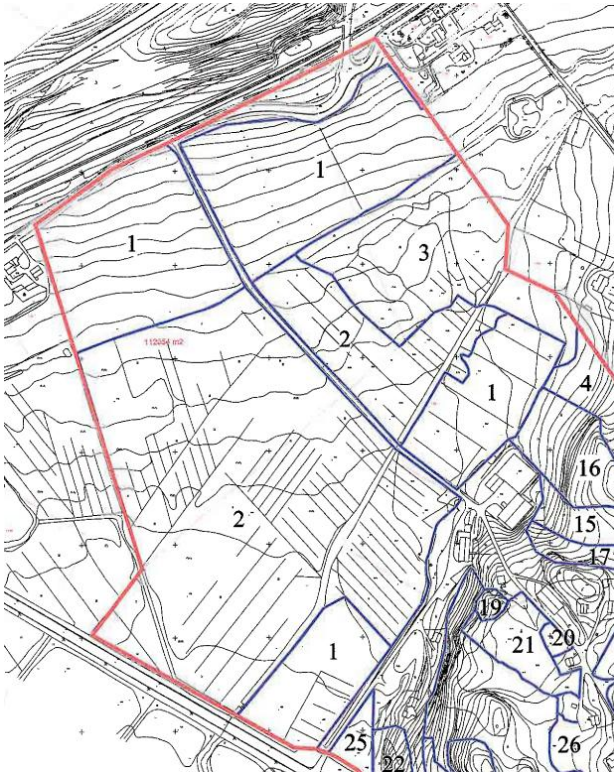
Asemakaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys kesäkuussa 2004 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy).

Kasvillisuuskuviot selvityksessä:

1. Viljeltyt pellot

2. Paikoitellen melko tiheää pajupensaikkaa. Kenttäkerros on kosteaa, korkeakasvuista mesiangervoaltaista niittyä ja korkeakasvuista niittyä. Kasvilajistoon kuuluvat mm. korpikaisla, huopaohdake ja vuohenputki. Kuvion pohjoisosassa on nurmipuntarpäävaltaista avointa tuoretta niittyä. Kuvio on kasvistoltaan tavanomainen, mutta pensaikat tarjoavat erinomaisen pesimäympäristön runsaalle linnustolle (erityisesti yölaulajille). Kuviolla havaittiin laulava viitakerttunen sekä useita satakieliä ja ruokokerttusia. Kuvio soveltuu hyvin myös mm. ruiskuräätälin elinympäristöksi.

Kuvio on kasvillisuudeltaan tavanomainen, mutta linnustoltaan rikas. Se olisi suotavaa jättää mahdollisimman laajalti rakentamatta, mikäli mahdollista.



Kuva 6. Luontoselvityksen mukaiset kasvillisuuskuviot (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2004).

3. Aukkoista nuorta lehtimetsää (mm. koivua, haapaa, raitaa ja harmaaleppää), jossa on avoimia, korkeakasvuisia niittykuvioita. Pensaskerroksessa kasvaa runsaasti pajuja. Puuston yleisilme on monin paikoin ryteikköinen. Kenttäkerroksessa kasvaa rehevien lehtojen lajeja, mm. vuohenputkea, metsäkurjenpolvea, valkovuokkoa ja koiranputkea. Kuvion länsireuna on kosteaa ja siellä kasvaa mm. järviruokoa.

Kuvio on kasvillisuudeltaan tavanomainen, mutta linnustoltaan rikas. Se olisi suotavaa jättää mahdollisimman laajalti rakentamatta, mikäli mahdollista.

Maisema

Lohjan maiseman osa-aluejaossa (Lohjan ja Sammatin maisemaselvitykset - Hajarakentamisen ohjaaminen, Levonmaa/Antikainen, 2008) suunnittelualue sijoittuu kapeiden peltolaaksojen alueeseen.

Kapeiden peltolaaksojen alueen luonnehdinta:

"Kapeiden, savipohjaisten peltolaaksojen laaksotilat työntyvät pienien järvien alueelle mm. Lieviössä, ja ne yhtyvät laajaan viljelyalueeseen Lohjan kaakkoispuolella Siuntiossa. Peltolaaksojen väliin jäävät metsäiset selänteet. Alue on vaihtelevan mäkistä ja pieniä puroja ja jokia sijoittuu alueelle runsaasti. Asutus on perinteisesti sijoittunut peltojen ja selänteiden vaihteluvyöhykkeelle."

Mastoalueen avointa maisematilaa ei ole selvityksessä arvioitu vahvaksi maisematilaksi, kuten Turuntien länsipuolelle jäävä laajempi peltoaukea.

3.1.3 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain luontotyyppejä eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Asemakaava-alueen kaakkoispuolella vanhan radioaseman läheisyydessä on havaittu liito-oravia.

Alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, asuminen ja palvelut

Asemakaava-alue on rakentamatonta aluetta Nummenkylän hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla, Lohjan Muijalan ja Vihdin Nummelan taajamien välissä.

Kaava-alueen ja Turuntien välissä on huoltoasema sekä mm. sekä matkailuvaunujen myyntitoimintaa ja siten muutamia työpaikkoja. Muijalan sekä Vihdin Nummelan yksityiset ja julkiset palvelut sijaitsevat n. 4 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu muutamia asuttuja kiinteistöjä; kaksi omakotitaloa sekä loma-asunto suunnittelualueen ja Turuntien väliin, muutamia omakotitaloja vanhan Radioaseman ympäristöön sekä muutamia suunnittelualueesta koilliseen Vihdin kunnan puolelle.

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoima Hiidenmäentie (yleinen tie). Alueen läpi kulkee Radioasemantie (yksityistie), joka liittyy Hiidenmäentiehen. Alueelta on matkaa matkaa n. 2-2,5 kilometriä sekä Muijalan että Hevoskallion liittymiin Turuntien (seututie 110) kautta. Alue ei ole kunnallistekniikan piirissä. Turuntiellä tieverkon keskimääräinen liikenne (KVL 2011) on ollut 3900 ajoneuvoa/vrk.

Julkisen liikenteen palvelutaso Turuntiellä on keskitasoa. Suunnittelualueesta n. 800 metrin etäisyydellä sijaitsee linja-autopysäkit Turuntien (110) molemmin puolin ja pysäkkien välillä kulkee kevyenliikenteen alikulku. Turuntietä käyttävät Lohjalta Nummenkylän kautta Helsinkiin kulkevat linja-autovuorot sekä Helsingistä Turun suuntaan Saukkolan kautta liikennöivät pika- ja vakiovuorot. Lähimmältä pysäkiltä suunnittelualueelle ei ole kevyenliikenteen väylää.

Suunnittelualueen länsireunassa kulkee Gasum Oy:n maakaasuputki DN500. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Maakaasuputken DN500 suojaetäisyysvaatimus ryhmään B (mm. työpaikkahuoneistot) kuuluviin rakennuksiin on 8 metriä ja ryhmään A (mm. kokoontumishuoneistot, kerrostalot) kuuluviin rakennuksiin 16 metriä. Asetuksen mukaan kaivutyöt ja muut maanrakennustyöt lähempänä kuin viisi metriä maakaasuputkesta ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasumin ohjeiden mukaisesti. Maakaasua on mahdollista saada käyttöön alueella (Gasum Oy, lausunto 3.6.2014).

Korttelialueella ei ole valmiita vesihuollon verkostoja.



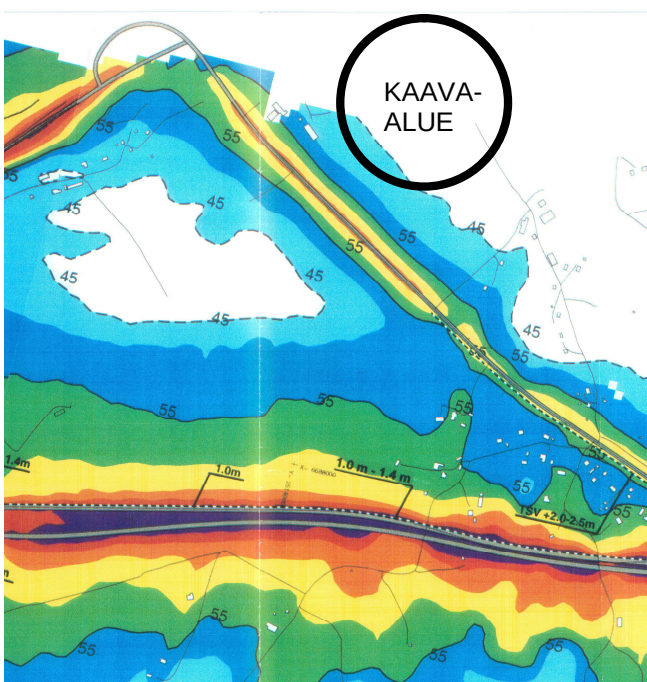
Kuva 7. Julkisen liikenteen reitti ja lähimmät pysäkit suunnittelualueen lähiympäristössä.

3.1.5 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt, muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia eikä erityisiä maisema-arvoja. Mastoalueella on suoritettu arkeoginen inventointi osana Nummenkylän osayleiskaava-aluetta (Paloniemi, Nummenkylä ja Gunnarla, osayleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi/Museovirasto, arkeologian osasto, 24.4.-5.5.2006/Sirkka-Liisa Seppälä). Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Turuntien melualue ulottuu suunnittelualueen lounaisimpaan osaan (ennustetilanne v. 2020 melusteiden kanssa, Tielaitos 30.9.1998).



Kuva 8. Päivämelualueet meluntorjunnalla ennustetilanteessa v. 2020 (Tielaitos 1998).

Suunnittelualueen pohjoispuolella melua ja tärinää aiheuttaa nykyinen Hanko-Hyvinkää -rata. Tavarajunaliikenteen on arvioitu aiheuttavan tärinää 100 metrin päähän väylästä, jos väylän alla maalaji on kova tai 500 metrin päähän väylästä, jos maalaji väylän alla on pehmeä. Hanko-Hyvinkää -rata sijoittuu hiekkavaltaisen Lohjanharjun reunamuodostuman reunaan.

3.1.7 Maanomistus

Alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja niiden tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia, erityistavoitteet velvoitteita.

Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 1) toimiva aluerakenne;
- 2) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu;
- 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat;
- 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto;
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset; sekä
- 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja vahvistettu pienin muutoksin Ympäristöministeriössä 30.10.2014. Molemmissa kaavoissa suunnittelualue sijoittuu ratalinjausten väliin ja sen reunaan on osoitettu jo rakentunut maakaasun runkoputki. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu Hanko-Hyvinkää -rataan yhdistyvä uusi Espoo-Vihti-Lohja -taajamaradan linjaus ja eteläreunaan uusi Helsinki-Turku rautatielinjaus. Vuoden 2006 maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoiminnoille.

Vahvistettavana olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on varattu työpaikkatoimintojen reservialueeksi:

"Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin."

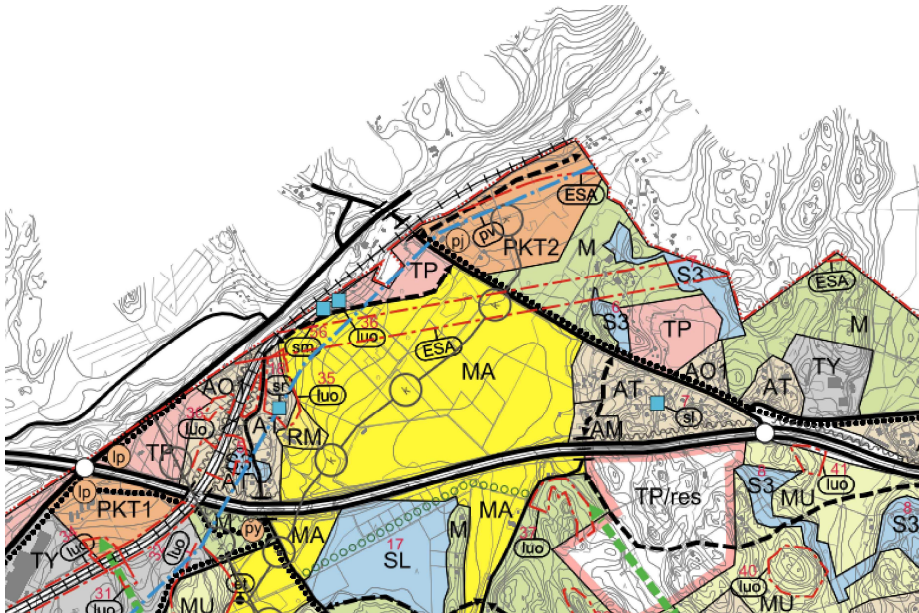
Vireillä olevassa 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään strategiset kehittämissuunnitelmat elinkeinoille ja innovaatiotoiminnalle, logistiikalle, tuulivoimalle, viherrakenteelle ja kulttuuriympäristöille.

3.2.3 Yleiskaavat

Taajamaosayleiskaava

Suunnittelualue sisältyy taajamaosayleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.10.2012 § 84 / 17.04.2013 § 63 (ei vielä lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on varattu pääosin kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (PKT2). Lounaisin suunnittelualueen osa sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M).

PKT2: "Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä liikennepalveluja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Merkitykseltään paikallinen kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m². Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan yksiköitä sijoitettaessa on katsottava, että niistä ei aiheudu haitallisia vaikutuksia keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämiseksi."



Kuva 9. Ote taajamaosayleiskaavasta (KV 10.10.2012/17.4.2013)

Asemakaavoitettava alue sisältyi vuonna 2005 vireillä olleeseen Nummenkylän osayleiskaavaan. Taajamaosayleiskaavoitus korvasi myöhemmin Nummenkylän osayleiskaavoituksen.

Lohjan kunnan yleiskaava

Lohjan kunnanvaltuuston 9.12.1992 hyväksymässä yleiskaavassa (oikeusvaikutukseton) suunnittelualue on varattu erityisalueeksi (E).

Vihdin kunta: Nummelan eteläosien osayleiskaava

Suunnittelualueeseen idässä rajoittuvalle alueelle Vihdin kunnan puolella on hyväksytty osayleiskaava kunnanvaltuustossa 9.12.2013. Lohjan rajaan rajoittuva alue on varattu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), jolle on osoitettu varaus Länsiradalle sekä suojelualueen (Peräkylän lähteikkö ja noro) aluerajaus.

3.2.5 Maankäytön rakenne 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäytön rakennemallin 14.5.2014. Asemakaava-alue sijoittuu rakennemallissa alueelle "E18 Yrittäjälohja", jossa suositeltavaa maankäyttöä ovat: tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut, toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla.

3.2.6 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähimmät asemakaavoitetut alueet ulottuvat muutaman sadan metrin päähän Hiidenmäentien varteen Vihdin puolella sekä Lohjan puolella Muijalaan parin kilometrin etäisyydelle alueesta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Ehdotus uudeksi Lohjan kaupungin rakennusjärjestykseksi on ollut nähtävillä syksyllä 2014.

3.2.8 Tonttijako- ja rekisteri

Alue kuuluu maarekisteriin.

3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta hyväksyi 17.6.2004 § 181 alueen asemakaavoituksen aloittamisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin yksiköiden (ympäristö, terveysvalvonta, kunnallistekninen suunnittelu, Lohjan museo) lisäksi Tiehallinnolta, Ratahallintokeskukselta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta ja Museovirastolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä säädetään viranomaisneuvottelusta. Valmisteltaessa kaavaa, jota koskevat valtakunnalliset tai seudulliset alueidenkäyttötavoitteet tai joka muuten on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen.

Asemakaavoitettava alue sisältyi vuonna 2005 vireillä olleeseen Nummenkylän osayleiskaavaan, josta järjestettiin MRL 66§:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.5.2005. Asemakaavoituksen aloitusvaiheessa ei käyty erillistä viranomaisneuvottelua.

Kuntien ja Liikenneviraston välillä on käyty neuvottelu 7.11.2012 koskien Länsiradan / ESA-radan raideliikennealueen merkitsemistapaa kuntien asemakaavoissa

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyiltä viranomaisilta.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 30.9.2014.

4.3.4 Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten tiivistelmät sekä vastineet niihin on esitetty erillisessä liitteessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavalla on tavoitteena mahdollistaa logistiikkakeskuksen sijoittuminen paikkakunnalle. Kaupungilla ei ole ollut tarjota riittävän suurta työpaikkatonttia em. toiminnoille.

Asemakaavassa on tavoitteena varautua uuteen liittymään suoraan Turuntieltä (seututie 110).

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjaveden suojelutarpeet tulee ottaa huomioon alueelle sijoitettavissa toiminnoissa ja rakentamisessa. Pohjaveden pintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualueella rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta asetuksessa 551/2009 annettuja suojaetäisyyksiä.

4.4.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavassa on esitetty kootusti keskeisimpiä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia ja erityistavoitteet alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet alueella	Asemakaava
1. Toimiva aluerakenne <u>Yleistavoitteet</u> Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu enisisijaisesti <i>alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin</i> .	Työpaikka-alue sijoittuu keskeisten liikenneväylien tuntumaan (E18, kt25/kehä V, seututie110, ratayhteydet). Lähimmät ratojen suunnitellut asemat sijoittuvat Nummelaan ja Muijalaan. Vastaavan kokoisia, hyvin esim. logistiikkatoiminnoille soveltuvia työpaikka-alueita ei paikkakunnalla ole. Asemakaavoitus noudattaa ylempien kaavatasojen periaatteita.
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu <u>Yleistavoitteet</u> Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla <i>elinkeinoelämälle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen</i> . Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle. <u>Erylistavoitteet</u> Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on <i>riittävästi tonttimaata</i> .	Asemakaavoitus edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella. Suunnitelma tiivistää yhdyskuntarakennetta Nummenkylän alueella. Työpaikka-alue hyödyntää olemassaolevia suuria liikenneverkkoja. Asemakaavoitettava alue sijoittuu suurten liikenneväylien keskelle alueelle, jolta on hyvät yhteydet sekä pääkaupunkiseudun, että muun Suomen suuntaan. Toiminnoista johtuva liikenteen lisäys ei Nummenkylässä aiheuta haittaa tiiviille asutukselle, eikä kaavassa osoiteta uusia meluherkkiä toimintoja alueelle.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet <i>jalankulun ja pyöräilyn verkostoja</i> varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Alueidenkäytössä on <i>ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa</i> ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava <i>terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti</i> ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi on otettava huomioon <i>jätevesihaittojen ehkäisy</i>.	Asemakaava-alue sijoittuu lähelle Turuntien keskitasoksi luokiteltuja julkisia liikenneyhteyksiä. Hyvät kevyenliikenteen yhteyden alueelle puuttuvat. Pohjaveden suojeluun kiinnitetään huomiota kaavamääräyksissä. Alueelle varataan paikka pumppaamolle. Vesihuolto on tarkoitus järjestää Lohjan kaupungin verkkoon.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat <u>Eryitystavoitteet</u> Alueidenkäytössä on varmistettava, että <i>valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot</i> säilyvät. Suunnittelussa on otettava huomioon <i>ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet</i>. Alueidenkäytössä on otettava huomioon <i>pohja- ja pintavesien suojelutarve</i> ja käyttötarpeet.	Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuri- tai luontokohteita. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja 2. vaihemaakuntakaavassa työpaikkatoimintojen reservialueeksi. Kaavamääräyksissä kiinnitetään erityistä huomiota pohjavesien suojeluun.
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto <u>Eryitystavoitteet</u> Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien <i>valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet</i>. Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet tavaraliikenteen terminaaleja varten. Nopean liikenteen junayhteyksiä toteutettaessa on huolehdittava lähi- ja taajamaliikenteen toimintaedellytyksistä. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon <i>valtakunnallisen energiahuollon</i> kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset siten, että niiden toteuttamismahdollisuudet säilyvät.	Asemakaava-alue on rajattu siten, että 35 metrin laajuiset ratavyöhykkeet (ratojen keskilinjasta) on huomioitu. Alueen suunnittelulla edistetään tavaraliikenteen terminaalien muotoutumismahdollisuuksia liikenteen solmupisteessä (E18, kt25, Hanko-Hyvinkää-rata, varautuminen uusiin ratayhteyksiin). Kaavakartalla on esitetty jo rakennettu maakasuputken linjaus Mäntsälä-Siuntio (Gasum Oy).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Palvelut

Asemakaava-alueelle voi sijoittua enintään 2000 k-m² paljon tilaa vaativan tavarankäytön tiloja. Nummelan taajaman yksityiset ja julkiset palvelut sijaitsevat n. 4 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksessä on huoltoasema.

5.2 Mitoitus

Alue	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus asemakaavassa (k-m ²)
T	165878,9	50000
E	7201,7	
EV	3711	
LT	362	

Yhteensä 177156

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Rakennusoikeus on 50 000 k-m².

Alueelle voidaan rakentaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää toimistotiloja varten.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 2000 k-m² paljon tilaa vaativan tavarankäytön tiloja varten.

Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on suojattava tontilta ulos näkyviltä osiltaan näkösuoja-aidalla tai riittävin istutuksin.

Julkisivut seututie 110:ltä katsottuna sekä rakennusten värit tulee sovittaa maisemaan.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- teollisuus- ja varastotilat: vähintään 1 ap / 250 k-m²
- myymälä- ja toimistotilat: vähintään 1 ap / 60 k-m².

Korttelialueen kautta tulee voida järjestää yhdyskuntatekniselle huollolle varatun alueen (pmo) huoltoajo.

Ajoyhteydet alueelle on osoitettu Hiidenmäentieltä sekä Turuntieltä (seututie 110).

Korttelialueelle ei ole osoitettu rakennusaloja. Rakentamisen sijoittamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaperän rakennettavuus.

Rakentamisessa on otettava huomioon maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen 551/2009 mukaiset suojaetäisyydet.

5.3.2 Muut alueet, merkinnät ja määräykset

Erityisalue (E)

Alueella on otettava huomioon maakaasujohdosta johtuvat suojaetäisyydet. Alueelle on varattu osat maanalaista johtoa ja maanalaista kaasujohtoa varten sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon (pmo).

Suojaviheralue (EV)

Alueen kautta tulee voida järjestää ajo Hiidenmäentieltä korttelin 1 tontille 1.

Yleisen tien alue (LT)

Turuntien (seututie 110) alueelle on osoitettu likimääräinen ajoneuvoliittymän sijainti.

Muut merkinnät ja määräykset:

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako (sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero).

pv:

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava laitos tai toiminto ei saa aiheuttaa pilaantumisen vaaraa.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä.

Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa.

Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle.

Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet.

Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida polttonesteitä ja kemikaaleja.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Suoja-allas on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää maahan alueella.

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden mahdollinen paineellisuus. Pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Rakentaminen on rajoitettua maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen 551/2009 mukaisesti.

Liike- ja toimistohuoneistoissa ei saa ylittää Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) mukaista melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

5.4 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

5.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasta ei tehty vaihtoehtoisia suunnitelmia. Asemakaava-alueen rajausta ja käyttötarkoituksia on tarkistettu Nummenkylän alueelle sijoittuvien ratasuunnitelmien tarkennuttua, asemakaavoitusta ohjaavien taajamaosayleiskaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan valmistuttua sekä asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja viranomaisneuvottelun (30.9.2014) perusteella.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nummenkylän alueelle on varattu työpaikkatoimintojen aluetta sekä taajamaosayleiskaavassa että 2. vaihemaakuntakaavassa. Taajamaosayleiskaavassa on esitetty, että alueelle voi sijoittua myös paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan yksikkö (enintään 2000 k-m²). Asemakaava noudattaa em. kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, asumiseen, työpaikkoihin ja palveluihin

Alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 50 000 k-m². Alueelle voi sijoittua toimistotiloja 10% rakennetusta kerrosalasta sekä paljon tilaa vaativan tavaran kaupan tiloja yhteensä enintään 2000 k-m².

Tontti mahdollistaa suuren, jopa n. 100 x 400 metriä, rakennusalan sijoittumisen alueelle.

Alueelle muodostuvien työpaikkojen määrä voi vaihdella alueelle sijoittuvan toiminnan laadun mukaan. Käytettäessä työpaikan mitoitusperusteena 160-250 k-m²/tp, voisi alueelle sijoittua merkittävä määrä eli n. 200-300 uutta työpaikkaa.

Alueelle ei osoiteta uutta asumista, eikä alueen lähiympäristössä ole laajamittaista asumista. Rakentaminen voi olla mittakaavaltaan suurta ja muuttaa merkittävästi maisemaa. Rakentamisen maisemaan sovittamisesta on annettu kaavamääräys.

Lohjan ja Vihdin rajalle sijoituessaan suunnittelualueelle on mahdollista sijoittua seudullisestikin merkittävä työnantaja, joka voi tarjota työpaikkoja niin Lohjan, Vihdin kuin muiden lähikuntien asukkaille.

Alueelle voi sijoittua vain paikallisesti merkittävää vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle.

Liikennetuotokset ja liikenneverkko

Liikennemäärä lisääntyy alueella. Liikenteen määrään vaikuttaa alueelle sijoittuvien liike-, teollisuus- ja varastointitoimintojen luonne.

Radioaseman yksityistie poistuu käytöstä asemakaava-alueella. Suunnittelualueen eteläpuolisilla kiinteistöillä on kulkuoikeus Turuntielle johtavalle tieyhteydelle. Asemakaavassa on esitetty Turuntieltä uusi liittymä korttelialueelle ja Hiidenmäentieltä on osoitettu ajoyhteys korttelialueelle nykyisen Radioasemantien liittymän kohdalta suojaviheralueen läpi.

Teollisuus- ja varastoalueiden / logistiikkatoimintojen mitoituksissa muualla (mm. Sipoon Bastukärin työpaikka-alue) käytettyjen liikennetuotosten perusteella asemakaavoitettavan alueen suuntaa-antavat liikennetuotokset voisivat olla koko rakennusoikeuden (50 000 k-m²) toteutuessa:

- 2 henkilöautomatkaa vuorokaudessa / 1 työpaikka (sisältäen asiointiliikenteen)
- > Nummenkylä: 200-300 työpaikkaa -> 400-600 henkilöautomatkaa/vrk (jos joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen osuus työmatkoista 0)
- raskas liikenne 0,74 ajoneuvoa / 100 k-m²
- > Nummenkylä: 370 raskaan liikenteen ajoneuvoa/vrk

Henkilöautoliikenteen tuotokseen vaikuttaa oleellisesti kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen osuus työmatkaliikenteestä. Oletettavasti osa työmatkoista suoritettaisiin muutoin kuin omalla autolla.

Turuntien liikennemäärä 3900 ajon./vrk (KVL 2011) voisi koko rakennusoikeuden toteutuessa em. liikennetuotosarvioilla kasvaa n. 20-25 % (770-970 ajon./vrk).

Asemakaavan liikenneselvityksessä (Trafix Oy, 4.11.2014) on tutkittu alueen liikenneverkon toimivuutta ja kolmen eri liittymävaihtoehdon toteutettavuutta liikenteen simuloinnein. Tilaa vaativan kaupan osuudeksi liikenteestä on arvioitu olevan yksi kolmasosa.

Liittymävaihtoehtojen arviointi:

VE1: Logistiikkakeskuksen kaikki liikenne Hiidenmäentien kautta (liikenteen suuntautuminen Lohjan suuntaan 70 %, Helsingin suuntaan 30%)

Ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) liikenteen simuloinneissa logistiikkakeskuksen kaikki liikenne ohjattiin Hiidenmäentien kautta. Logistiikkakeskuksen liittymä Hiidenmäentielle sijaitsi nykyisen Radioasemantien liittymän kohdalla. Simulointien perusteella voidaan todeta, että vaihtoehdon kannalta keskeisimmäksi liikenteelliseksi pullonkaulaksi muodosti nykyinen Hiidenmäentien ja Turuntien risteys. Etenkin iltapäivän ruuhkatunnin aikaan risteys Hiidenmäentien liittymähaara jonoutui pahasti. Risteys ei nykyisellään kykene vastaamaan hankkeen myötä Hiidenmäentien kasvaviin liikennemääriin. Ensimmäisen vaihtoehdon toteuttaminen edellyttäisi varautumista liikennevalo-ohjauksen järjestämiseen Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksessä. Liikennevalo-ohjauksen suunnittelussa voitaisiin määritellä tarvittavat kääntyvien kaistat Turuntielle ja Hiidenmäentielle sekä kaistojen pituudet. Lisäksi Hiidenmäentien varressa olevan huoltoaseman tonttiliittymiä tulisi samalla selkeyttää nykyisestään.

VE2: Logistiikkakeskuksen kaikki liikenne Turuntielle rakennettavan uuden liittymän kautta (liikenteen suuntautuminen Lohjan suuntaan 70 %, Helsingin suuntaan 30%)

Toisen vaihtoehdon (VE2) liikenteen simuloinneissa logistiikkakeskuksen kaikki liikenne ohjattiin Turuntielle rakennettavan uuden liittymän kautta. Simulointien perusteella voidaan todeta, että toinen vaihtoehto olisi liikenneverkon toimivuuden kannalta hyvä. Logistiikkakeskuksen uusi liittymä Turuntielle sekä nykyinen Turuntien ja Hiidenmäentien risteys eivät jonoutuneet simuloinneissa, vaan toimivuus oli hyvää sekä aamu- että iltapäiväruuhkan huipputuntien aikaan. Toisen vaihtoehdon toteuttamisessa tulisi Turuntien uuteen liittymään rakentaa noin 50 metriä pitkät kääntyvien kaistat Turun suunnasta vasemmalle logistiikkakeskukseen kääntyvälle liikenteelle sekä logistiikkakeskuksesta pois oikealle Lohjan suuntaan kääntyvälle liikenteelle. Lisäksi olisi hyvä varautua rakentamaan omat noin 40 metrin mittaiset kääntymiskaistat Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksen Hiidenmäentien liittymähaaraan. Se varmistaisi hyvän palvelutason Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksessä. Liikenteen simuloinneista saatujen tuloksien perusteella voidaan suositella toisen vaihtoehdon mukaisia liittymäratkaisuja jatkosuunnittelun pohjaksi.

VE3: Logistiikkakeskuksen henkilöautoliikenne Hiidenmäentien kautta ja raskas liikenne Turuntielle perustettavan uuden liittymän kautta (liikenteen suuntautuminen Lohjan suuntaan 70 %, Helsingin suuntaan 30%)

Kolmannen vaihtoehdon liikenteen simuloinneissa logistiikkakeskuksen henkilöautoliikenne ohjattiin Hiidenmäentien kautta ja raskas liikenne ohjattiin Turuntielle perustettavan uuden liittymän kautta. Simulointien perusteella voidaan todeta, että nykyisen Hiidenmäentien ja Turuntien risteyksen Hiidenmäentien liittymähaaraan toimivuus heikkeni etenkin iltapäivän ruuhkatunnin aikaan. Kolmannen vaihtoehdon toteuttaminen edellyttäisi, että Turuntien uuteen liittymään rakennettaisiin noin 50 metriä pitkät kääntyvien kaistat Lohjan suunnasta vasemmalle logistiikkakeskukseen kääntyvälle liikenteelle sekä logistiikkakeskuksesta pois oikealle Lohjan suuntaan kääntyvälle liikenteelle. Lisäksi olisi hyvä varautua rakentamaan omat noin 40 metrin mittaiset kääntymiskaistat Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksen Hiidenmäentien liittymähaaraan. Hiidenmäentien varressa olevan huoltoaseman tonttiliittymiä tulisi samalla selkeyttää nykyisestään. Tällä järjestelyllä saavutettaisiin Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksessä keskinkertainen palvelutaso. On kuitenkin mahdollista, että liikenteen suuntautuminen logistiikkakeskuksesta poikkeaa annetusta arviosta (70 % Lohjan suuntaan ja 30 % Helsingin suuntaan). Mikäli Helsingin suuntaan kääntyvää liikennettä on selvityksessä esitettyä arviota enemmän, saattaa Turuntien ja Hiidenmäentien risteyksen Hiidenmäentien liittymähaara jonoutua arvioitua enemmän. Tässä tapauksessa kasvavat jonot ja pidentyneet jonotusajat voivat heikentää Hiidenmäentien varressa olevan huoltoaseman liikenteellistä toimivuutta etenkin iltapäivä ruuhkatunnin aikaan.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtojen 2 ja 3 osalta myös liikenteen suuntautumista 70 % Helsinkiin ja 30 % Lohjan suuntaan. Tällä suuntautumisella vaihtoehdossa 2 logistiikkakeskuksesta ulos tulevien vasemmalle kääntyvien virta kasvaa ja jonoutuu jonkin verran mutta viivytykset jäävät kuitenkin lyhyiksi ja toimivuus pysyy tyydyttävällä tavalla. Vaihtoehdossa 3 Hiidenmäentien liittymä jonoutuu varsin pahoin ja kaikki henkilöliikenne ei voi käyttää Hiidenmäentien reittiä vaan osan on käytettävä logistiikkakeskuksen liittymää.

Toteutettavuuden kannalta sekä vaihtoehto 2 ja vaihtoehto 3 ovat mahdollisia. Logistiikka-alueen häiriöhallinnan kannalta olisi eduksi saada tontille kaksi liittymäyhteyttä vaikka Turuntielle tehtävä uusi liittymä olisikin alueen pääliittymä.

Ratasuunnitelmat

Suunnittelualue on rajattu etelässä Espoo-Salo -oikoradan Espoo-Vihti-Lohja taajamaradan (Länsirata) maastokäytäväsuunnitelmat huomioon ottaen. Etelässä asemakaava-alue sivuaa ESA-radan suojavyöhykettä pääosin n. 60 metrin etäisyydellä. Suunnittelualue on lähimmillään esitetyn uuden Turuntien liittymän kohdalla 35 metriä ESA-radan keskilinjasta. Liittymän tuntumaan on korttelialueelle osoitettu ajoyhteys, jonka alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia. Hiidenmäentien pohjoispuolelle nykyiseen Hanko-Hyvinkää -radan käytävään yhdistyvän Länsiradan vyöhykkeeseen on varauduttu asemakaavassa esittämällä 35 metriä rataa lähempänä oleva alue suojaviheralueeksi (EV).

Julkinen liikenne ja kevyenliikenteen väylät

Työmatkaliikenteen näkökulmasta olemassa olevat linja-autojen pysäkit sijaitsevat sivussa asemakaavoitettavasta alueesta, eikä alueelta ole kevyenliikenteen yhteyksiä nykyisille pysäkeille.

Mikäli päädytään hyödyntämään nykyisiä pysäkkejä, tulee jatkosuunnittelussa ratkaista kevyen liikenteen yhteydet pysäkeille. Toinen vaihtoehto olisi sijoittaa uudet linja-autojen pysäkit Turuntielle Hiidenmäentien risteysen itäpuolelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Keväällä 2006 tehdyn inventoinnin perusteella (Paloniemi, Nummenkylä, Gunnarla) muinaisjäännöksiä löydettiin vain Paloniemen alueelta. Nummenkylän havainnot olivat niukkoja. Museovirastolla ei ole ollut huomauttamista asemakaavan luonnosvaiheessa.

Tekninen huolto

Alueelle on varattu erityisalue (E) kunnallisteknisen huollon järjestämistä varten sekä ohjeellinen rakennusala pumppaamolle (pmo). Pumppaamon alueelle (pmo) tulee järjestää huoltoajo korttelialueen kautta.

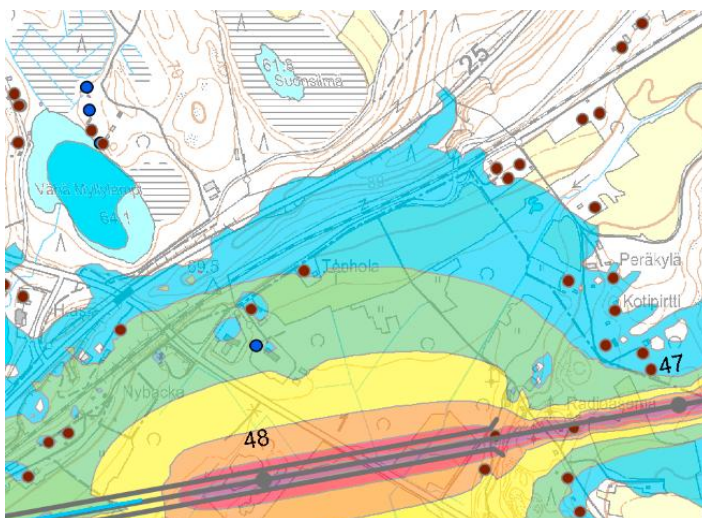
Kaavakarttaan on merkitty myös olemassa oleva Mäntsälä-Siuntio -maakaasuputki ja kaavamääräyksissä viitattu maakaasun turvallisuudesta valtioneuvoston asetuksessa (551/2009) annettujen suojaetäisyyksien noudattamiseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle suuntautuva melu Turuntieltä ei ulotu Tielaitoksen (30.9.1998) arviossa vuodelle 2020 häiritsevästi korttelin alueelle. ESA -oikoradan päivämelualue suunnitellulla meluntorjunnalla ulottuu asemakaavaehdotuksessa esitetyn rakennusalan itäosaan 45-50 dB:n suuruisena ja länsiosaan 50-55 dB:n suuruisena. Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista koskee korttelialueen liike- ja toimistohuoneistohuoneistoja, joissa tulee noudattaa melutason ohjearvoa 45 dB (vain päivällä).

Työpaikkatoimintojen välittömässä läheisyydessä ei ole laajamittaista häiriintyvää asutusta, eikä alueelle osoiteta melulle herkkiä toimintoja.

Liikenteen päästöt lisääntyvät Turuntien ympäristössä liikennemäärän mahdollisesti lisääntyessä n. 20-25% koko rakennusoikeuden toteutuessa.



Kuva 10. ESA -oikoradan yleissuunnitelma/YVA, päivämelualueet.

Päivämelualueet LAeq, 7-22:

- 45 - 50 dB
- 50 - 55 dB
- 55 - 60 dB
- 60 - 65 dB
- 65 - 70 dB
- 70 - 75 dB
- 75 - 80 dB

- 00 Rata ja paalu
- Asemavaraus
- Mahdollinen asemapaikka
- Silta
- Tunneli

- Meluntorjuntatarve
- Rataosuuden melulaskenta-alue
- Lomarakennus
- Asuinrakennus
- Huoltolaitos- ja opetusrakennukset sekä päiväkodit

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Luonnonympäristö, luonnonmaisema ja pohjavesi

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain suojelemia pienvesiä.

Rakentaminen muuttaa merkittävästi rakentamattoman alueen ja sen lähiympäristön maisemaa. Alueella ei kuitenkaan ole merkittäviä maisemallisia arvoja.

Laajat pajupensaikot sekä aukkoinen nuori lehtimetsä (luontoselvityksen kasvillisuuskuviot 2 ja 3) on luontoselvityksessä suositeltu jätettäväksi mahdollisimman laajalti rakentamatta rikkaan linnuston säilymiseksi. Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu suojelutarpeita suunnitelmissa alueelle esitettyjen työpaikkatoimintojen ja merkittävien liikenneväylien välissä sijainnin johdosta.

Nummenkylän alueella läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyminen vaikuttaa merkittävästi pintavalunnan kasvuun. Asemakaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota hulevesien johtamiseen. Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuksen suuruudesta riippuen alueelle voi muodostua runsaasti kattopinta-alaa, josta puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee imeyttää maahan alueella.

Pohjavesien suojeluun kiinnitetään erityistä huomiota kaavamääräyksissä. Koko suunnittelualuetta käsitellään pohjavesialueena. Rakennuslupahakemukseen edellytetään liitettävän pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma. Pohjaveden pinnantasoa ja laatua edellytetään tarkkailtavan rakentamisen aikana. FINNMAP Infra Oy:n laatimassa lausunnossa (4.11.2014) pohjaveden huomioon ottamisesta suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on tuotu esille yksityiskohtaisempia ohjeita.

Virkistys

Alueelle ei osoiteta asemakaavassa virkistyskäyttöä. Myös ennen asemakaavoitusta suunnittelualueen mahdollisuudet virkistyskäyttöön ovat olleet rajalliset. Käyttömahdollisuuksia ovat rajoittaneet mm. alueen aiempi käyttö mastoalueena, viljellyt pellot, pajupensaikot ja soistumat.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Turuntien (seututie 110) uuden liittymän toteuttaminen edellyttää tiesuunnitelman laatimista kuulemisineen.

Lohjalla 18.11.2014

YMPÄRISTÖTOIMI
Kaavoitus

Teija Liuska
yleiskaavasuunnittelija

Leena Iso-Markku
kaavoituspäällikkö