

LOHJA

L72 Hiidenlinna, asemakaavan muutos

Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin 16.6.2020

L72 Hiidenlinna asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 27.2.- 29.3.2019.

Lausuntoja ja mielipiteitä jätettiin seuraavasti:

Viranomaislausunnon antoivat:

1. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 12.3.2019
2. Kaupungin Kiinteistö- ja kartastopalvelut: Kiinteistömuodostus, Kartastopalvelut, Tonttipalvelut, Geodeetti 13.3.2019
3. Museovirasto 18.3.2019
4. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (myöhemmin ELY) 24.3.2019
5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 24.4.2019
6. Lohjan Ympäristöterveyspalvelut 26.4.2019

Yhteisöjen lausunnon antoivat:

7. Caruna 20.3.2019
8. Fingrid Oyj 27.3.2019
9. Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry 23.4.2019

Mielipiteen jättivät:

10. As Oy Karhunmäki 28.3.2019
11. Mielipide A 29.3.2019

Lausuntoja jätettiin yhteensä 9 kpl. Kaavasta jätettiin yhteensä 2 mielipidettä. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa (17.4.2019).

Vastineet on esitetty sisennettyinä ja kursivoituna.

Lisäksi on käyty keskustelu kaava-alueen luoteiskulman kiinteistön omistajan kanssa (26.3.2019) tiealueen vaatiman (kts. kohta 4) alueleikkaukseen ja maanvaihtoon liittyen. Lisäksi on suoritettu maastokatselmus mielipiteen (kts. kohta 11) pohjalta.

1. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 12.3.2019

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että on antanut palautetta kaava-hankkeesta sen vireilletulovaiheessa (20.11.2017). Maakuntamuseo ei nähnyt estettä sille, että alue muutetaan pientaloalueeksi, mutta edellytti, että oleva rakennuskanta ja sen rakentumisen historia esitellään ja mahdolliset suojeluarvot osoitetaan kaavassa, ja että alueen vanhimpien

1960-luvun teollisuusrakennusten kohdalla arvioidaan myös mahdollisuudet niiden asuinkäyttöön muuttamiseksi.

Maakuntamuseo lausuu, että oleva rakennuskanta on nyt esitelty kaava-aineistossa ja maakuntamuseo katsoo, että selvitys on tarkoitukseen riittävä. Kaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä on osoitettu alueen vanhin vuonna 1945 rakennettu asuinrakennus. Merkintä on lausunnon mukaan kohdennettu oikein. Maakuntamuseo pitää valmisteluvaihtoehdon 3 mukaista kaavaratkaisua merkintöineen ja määräyksineen hyvänä ja kannatettavana. Maakuntamuseo esittää lausunnossaan, että AO-3-korttelialuumerkintään voisi lisätä maininnan, että piha-alueen yleisilme tulee säilyttää avoimena järvelle päin. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa.

Vastine: AO-3 – korttelialueelle lisätään osa-alue- ja merkintä ”ma-1” jossa määrätään: ”Osa-alue jossa pihan yleisilme tulee säilyttää avoimena järvelle päin”.

2. Kaupungin Kiinteistö- ja kartastopalvelut (Kiinteistömuodostus, Kartastopalvelut, Tonttipalvelut, Geodeetti) 13.3.2019

Kiinteistö- ja kartastopalvelut esittävät lausunnossaan, että yhteisen vesialueen osalta tulee tehdä kaupat.

Vastine: Voimassa olevaan asemakaavaan sisältyvä yhteisen alueen 444-405-876-1 pieni pohjoisosa on kaavassa KLT korttelialuetta. KTJ:n mukaan yhteinen alue 444-405-876-1 on vesialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa KLT korttelialueeksi osoitettu yhteisen alueen 444-405-876-1 osa on asemakaavamuutoksessa L72 esitetty osaksi korttelialuetta AO-3. Tilat 444-405-1-74 ja 444-405-1-389 omistavat alueesta 38,6 % ja yhdessä tilan 444-405-1-388 kanssa omistusosuus on yhteensä 51 %. Alueen omistusjärjestelyt voidaan AO-3 korttelialueen osalta tehdä asemakaan tonttijaon yhteydessä.

Yhteisen alueen 444-405-876-1 eteläinen osa on laadittavassa kaavassa vesialuetta ja on voimassa olevassa asemakaavassa myös vesialuetta. Tämän alueen osalta kaavan L72 eteenpäin vieminen ei edellytä omistusjärjestelyjä. Tosin koko yhteisen alueen hankkiminen Norecom Oy:n omistukseen yksinkertaistaisi ja selkeyttäisi L72 asemakaavan toteuttamista. Tilojen vesialueet on nyt sisällytetty kaavaehdotukseen.

Lausunnon mukaan rantaviiva voisi olla suoraviivaisempi, koska on samat omistajat.

Vastine: Rantaviivoja on pelkistetty.

Lausunnon mukaan LPA-alueiden ja myös venevalkaman kohdalla maininnat tonteista ei hyvä esitystapa (ei ole vielä tontteja), jos ohjeelliset numerot niin sitten kaikki numeroidaan tai jätetään kokonaan pois).

Vastine: LPA-alueille osoitetaan ohjeelliset tonttinumerot.

Lausunnossa esitetään, että kaava-alue muuttuu 7.3.2019.

Vastine: Karstuntien tiealueen rajaustoimitus on valmistunut (saanut lainvoiman) ja tilanne on päivitetty ehdotusvaiheen kaavakarttaan.

LPA-korttelinosille oma ohjeellinen tontin numeronsa tai sitten pois kokonaan myös A-kortteliosilta

Vastine: LPA-alueille osoitetaan ohjeelliset tonttinumerot.

Teksti 'vv' venevalkama LPA-2:n merkinnässä?

Vastine: Poistetaan lyhenne "vv" LPA-2 -kaavamerkinnän määräystekstistä.

Vaatii ehdotusvaiheessa maankäyttösopimuksen, jolle on varattava tarpeeksi aikaa asemakaavanmuutoksen aikataulussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaupunki ei mitenkään hoida LPA-alueiden eikä vesialueen omistuksia.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Museovirasto 18.3.2019

Museovirasto esittää lausuntonaan, että koska kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, ei Museovirastolla ole huomautettavaa kaava-aineistosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (myöhemmin ELY) 24.3.2019

ELY esittää lausunnossaan, että asemakaavaluonnos noudattelee oikeusvaikutteista Lohjan taa-jamaosayleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A2).

ELY esittää lausunnossaan liikenteen osalta seuraavaa: Asemakaava rajoittuu maantien 1070 liikennealueeseen asemakaavamerkinnällä L YT. Maantie 1070 on sellainen paikallista liikennettä välittävä yhdystie, jolle ei voida maankäyttö- ja rakennuslain 83.4§:n mukaan osoittaa asemakaavoissa maantien aluetta (LT). Nyt suunniteltavan asemakaavan pohjoisreunaan on tämän vuoksi lisättävä katualueen liittymäkieltoa osoittava asemakaavamerkintä 159. Alueen maankäytön nopean kehittymisen vuoksi tulee maantielle 1070 osoittaa katualue sisältyen jo nyt suunniteltavaan asemakaavaan. Liittymäkieltomerkintä on osoitettava myös Hontinrinne-kadun reunaan 30 metrin matkalle maantien 170 ajoradan reunasta. Alueelta on toteutettava turvallinen ja sujuva jalankulku- ja polkupyörätieyhteys Karstuntielle ajoneuvoliittymien lisäksi.

Vastine: Karstuntie palvelee pääasiassa muuta, kuin paikallista liikennettä (Väyläviraston liikennemääräkartat 2019). MRL:n mukaan maanteiden liikennealueita voidaan

osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

ELY-keskuksen esille ottamat seikat huomioidaan Karstuntielle tulevaisuudessa laadittavissa asemakaavoissa ja -muutoksissa, jolloin on mahdollista tarkastella Karstuntietä (tie 1070) laajempänä kokonaisuutena kuin nyt laadittavassa asemakaavassa.

Kun Karstuntie säilyy maantienä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, ei tiealueen reunaan voi esittää liittymäkieltomerkinä. Hontinrinne -katualueen ja Karstuntien ajoradan välinen osuus on voimassa olevassa asemakaavassa maantiealuetta. Hontinrinnkadun katualueen itäisivulle rajoittuvan AO-2 alueen pohjois-koillisnurkkaa on jo asemakaavaluonnoksessa hieman muokattu (lyhennetty). Tällöin ajo Hontinrinnkadun päästä LPA alueelle tapahtuu siten, että etäisyys Karstuntien lähimmän ajo-kaistan eteläreunasta on noin 30 metriä.

Kaavamuutosalueen pohjois-luoteisosan LPA-1 alueen pohjois- ja länsi-luoteisosaan esitetään kaavassa rakennettavaksi aita. Aita estää varmuudella siitä kohtaa liittymiset Karstuntielle ja rajaa myös visuaalisesti asuinalueita tiealueesta. Kaava-alueen pohjoissivulla kulkee rakennettu pyörätie. Pyörätielle on hyvät yhteydet koko kaava-alueelta.

Karstuntien muuttaminen katualueeksi ei ole tarkoituksenmukaista, kts. em. perustelut. Kaavaan lisätään määräys aidasta kaavaluonnoksen LPA-1 alueen pohjois- ja koillisivulle. Aita rakennetaan Karstuntien eteläreunassa koko kaava-alueen matkalla. Lisäksi lisätään yleismääräys että: ”Alueelta on toteutettava turvallinen ja sujuva jalan- kulku- ja polkupyörätieyhteys Karstuntielle ajoneuvoliittymien lisäksi.”

Kiinteistön 444-405-1-75 omistajan kanssa on käyty alueen pohjoiskulmaa koskeva neuvottelu ELY:n lausunnon mukaisesta alueleikkauksesta (26.3.2019):

Kiinteistön 444-405-1-75 omistajan kanssa on maastossa tarkasteltu kaavaluonnoksessa kiinteistön pohjois-koilliskulmaan esitettyä leikkausta. ELY-keskus edellyttää lausunnossaan, että Karstuntien ajoradan reunasta Hontinrinne-kadun suuntaan ei saa järjestää liittymää kaava-alueelle 30 metrin matkalla.

Kiinteistön 444-405-1-75 omistajan kanssa on kaavan laatijan aloitteesta pidetty kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa työpalaveri (26.3.2019), jossa käytiin läpi mahdollisuuksia, miten ELY-keskuksen vaatimus voitaisiin ottaa huomioon. Liittymän sijoittaminen ELY-keskuksen vaatimalla tavalla edellyttää pientä leikkausta kiinteistön 444-405-1-75 pohjoiskulman kärkeen. Tällainen ratkaisu on esitetty kaavaluonnoksessa.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkitaan, mikä on pienin mahdollinen pohjoiskulman leikkaus, jolla ELY-keskuksen vaatimus voidaan toteuttaa. Pohjoiskulman leikkausta vastaava pinta-ala on lisätty kiinteistön 444-405-1-75 etelärajalle (otettu Norecom OY:n maa-alueesta), jotta kiinteistön 444-405-1-75 pinta-ala (ja rakennusoikeus) ei pienene.

ELY esittää lausunnossaan, että selvitysten pohjalta kaavaselostuksessa on esitetty kartalla rajaus merkittävimmistä puhdistusta vaativista pima-alueista ja tähän rajauksen tulisi ottaa mukaan näytepisteen 4 alue, koska ko. pisteestä otetussa maanäytteessä todettiin korkea öljyhiilivetyjen keskitisleiden pitoisuus (2 300 mg/kg).

Vastine: Yleismääräyksiin on lisätty kohta: ”Alueilla, joilla on harjoitettu teollista toimintaa tai muuta maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkoston.”

ELY esittää lausunnossaan, että vuoden 2005 (PIMA) selvityksen teon aikana ja sen jälkeen olleesta maaperää mahdollisesti pilaavasta toiminnasta ei ole tietoa, joten nämä toiminnot tulisi selvittää ja tarvittaessa tehdä maaperätutkimuksia mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. ELY lausuu, että mikäli alueelta on voinut päätyä haitta-aineita vesistöön, on sedimentin haitta-ainepitoisuus syytä tutkia.

ELY esittää lausunnossaan, että pilaantuneita alueita koskevaa yleismääräystä tulisi tarkentaa koskemaan myös näytepisteen 4 aluetta tai vaihtoehtoisesti muuttaa määräys yleisempään muotoon: ”*Alueille, joilla on harjoitettu teollista toimintaa tai muuta maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, ---*”.

Vastine: Asia otetaan varsinaisen kunnostussuunnitelman ja ympäristöluvituksen yhteydessä huomioon. Muutetaan ko. yleismääräys ELY:n esittämään muotoon lisäämällä määräyksen alkuun: ”Alueille, joilla on harjoitettu teollista toimintaa tai muuta maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, ---”. Eli käytännössä myös näytepisteen 4 alue (kts. 2005 PIMA-selvitys) on otettu (liitekartalla) mukaan puhdistamista vaativiin alueisiin.

ELY:n lausunnon mukaan, kaavaan on hyvä lisätä yleismääräys, että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla on saavutettava Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot.

Vastine: Lisätään yleismääräyksiin: ”Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Meluestenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

AP-1-alueen rakennukset tulee toteuttaa siten, että korttelialueen pohjois- ja itäosaan osoitetut rakennukset toteutetaan ensimmäisenä samanaikaisesti LPA-2-alueen autokatoksen kanssa.”

ELY esittää lausunnossaan, että alueen rakennuskannasta saa asemakaavaselostuksen perusteella riittävän kuvan. Lausunnon mukaan: *Tämän lisäksi on laadittu erillinen rakennushistoriallinen tarkastelu (Studio MAYKO 19.1.2019). Asemakaavan muutos perustuu rakennussuojelun osalta riittävään selvitykseen ja huomioi rakennussuojelun tavoitteet.*

Vastine: Merkitään tiedoksi.

ELY: lausunnon mukaan hulevesiä ja tulvariskiä koskevat määräykset ovat kaavassa asianmukaiset.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 24.4.2019

Pelastuslaitos esittää lausunnossaan asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle.

Vastineet: Ko. vaatimukset tarkentuvat rakennuslupavaiheessa laadittavissa kortteli- ja aluesuunnitelmissa.

Pelastuslaitos esittää lausunnossaan, että päättyville ajoväylille tulee mahdollisuuksien mukaan osoittaa raskaalle ajoneuvolle soveltuva kääntöpaikka.

Vastineet: Asia tutkitaan ja laaditaan havainnekuva/kaaviokuva pelastusteistä ja reiteistä. Tarkastelu lisätään kaava-asiakirjoihin. LPA-2-alueella on riittävästi tilaa kääntöpaikan sijoittamiseen.

Mikäli alueella ei ole vesiasemaa vähintään 800 metrin päässä kaavamuutoksen alaisesta alueesta, tulee sellainen järjestää tämän alueen yhteyteen riittävän sammutusveden saannin turvaamiseksi.

Vastineet: Vesiasema löytyy Karstuntieltä pumppaamon läheltä.

6. Lohjan Ympäristöterveyspalvelut 26.4.2019

Ympäristöterveyspalvelun lausunnon mukaan kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että ennen rakennusten käyttöönottoa, tulee alueella varmistaa melutasot mittauksin, koska selvityksen perusteella keskiäänitasojen rajat ylittivät kaava-alueella laajalti.

Vastineet: Lisätään määräys: "Ennen rakennusten käyttöönottoa, tulee alueella varmistaa melutasot mittauksin."

Lausunnon mukaan tulee lisäksi antaa määräys rakentamisen ajoittamisesta niin, että kortteli AP-1 tulee rakentaa ennen muiden asuinkortteleiden rakentamista. Vaihtoehto 2 ja 3 on melun kannalta parhaat vaihtoehdot, melun leviämisen estämiseksi vaihtoehdossa 2 esitetyt talousrakennukset mahdollisesti estävät myös melun leviämistä.

Vastine: Lisätään AP-1-alueen kaavamääräyksiin: "Rakennusalan pohjois- ja itäosilla rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni siten, että rakennukset muo-

dostavat yhtenäisen tiiviin rakenteen, joka estää liikennemelun kulkeutumisen rakennusten etelä- ja länsipuolisille piha-alueille. Rakennusalan pohjois- ja itäosivulla rakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten pohjois- ja itäosivulle ei saa rakentaa lasittamattomia parvekkeita.”

Lisätään yleismääräyksiin: ”Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

AP-1-alueen rakennukset tulee toteuttaa siten, että korttelialueen pohjois- ja itäosaan osoitetut rakennukset toteutetaan ensimmäisenä samanaikaisesti LPA-2-alueen autokatoksen kanssa.”

Lausunnossa esitetään, että kaavamääräyksiin tulee lisätä vaatimus siitä, että nykyisten teollisuusrakennusten purkamisen jälkeen tulee selvittää maaperän pilaantuneisuus ennen alueen muuttamista asuinkäyttöön (tämä koskee ainakin kaavaluonnoksen korttelia AP-1 ja osittain korttelia AP-2 ja myös jo olemassa olevaa asuinkorttelia A0-3).

Vastine: Tämä vaatimus on jo huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä.

7. Caruna 20.3.2019

Caruna toteaa lausunnossaan, että mahdolliset tarvittavat muuntama- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Lausunnon mukaan johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna pyytää saada antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Fingrid Oyj 27.3.2019

Fingrid esittää lausuntonaan, että Hiidenlinnan kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohdot eikä muita toimintoja, joten yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 23.4.2019

Ympäristöyhdistys esittää lausunnossaan, että alueesta on tehty useita selvityksiä, joista suurin osa on riittäviä, mutta lausunnon mukaan rakennushistoriallinen selvitys kuitenkin on varsin puutteellinen, koska alueen suurimmat ja hallitsevimmat rakennukset on jätetty tarkastelematta. Lausunnon mukaan, tästä syystä on mahdoton arvioida vanhimpien teollisuus- ja varastorakennusten käyttöä esimerkiksi nykyisin varsin kysytyyn loft-asumiseen. Lausunnon mukaan tästä asiasta maakuntamuseokin on todennut lausunnossaan.

Lausunnon mukaan rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, että suunnittelun lähtökohdissa rakennukset on tutkittu kattavasti. Kuitenkaan lausunnon mukaan tekstissä ei ole muuta,

kuin seuraava: *Muut neljä alueen rakennusta ovat teollisuus- ja autohalli sekä varasto- ja huolto-rakennuksia. Näiden pinta-ala on yhteensä noin 3500 m². Nämä rakennukset tullaan purkamaan.*

Lausunnossa esitetään, että edellä mainitut seikat osoittavat sen, että rakennuksia ei ole lausunnon mukaan aiottukaan tutkia ja siksi kyseisten teollisuus- ja varastorakennusten rakennushistoriallinen selvitys on tehtävä ennen asemakaavatyön jatkamista. Lausunnossa esitetään, että lisäksi saastuneet maat on tutkittava huolellisesti, koska aikomuksena on muuttaa teollisuus- ja varastoalue asuinalueeksi.

Vastine: Koko rakennuskanta on tutkittu, kuvattu ja tarkasteltu perusteellisesti osana kaavatyötä, mikä on tuotu selkeästi ilmi mm. ko. selvityksen heti ensimmäisessä kappaleessa. Varsinaiset rakennetun ympäristön asiantuntijaviranomaiset ovatkin lausunnoissaan tuoneet esille, että tehdyt tarkastelut ovat riittävät ja tarkastelut/kaavaratkaisu huomioi rakennussuojelun tavoitteet:

Mm. ELY-keskus on todennut aineistot riittäviksi (kts. kohta 4): ”ELY esittää lausunnossaan, että alueen rakennuskannasta saa asemakaavaselostuksen perusteella riittävän kuvan. Lausunnon mukaan: Tämän lisäksi on laadittu erillinen rakennushistoriallinen tarkastelu (Studio MAYKO 19.1.2019). Asemakaavan muutos perustuu rakennussuojelun osalta riittävään selvitykseen ja huomioi rakennussuojelun tavoitteet”.

Lisäksi Maakuntamuseo on lausunut (kts. kohta 1), että: Oleva rakennuskanta on nyt esitelty kaava-aineistossa ja maakuntamuseo katsoo, että selvitys on tarkoitukseen riittävä. Kaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä on osoitettu alueen vanhin vuonna 1945 rakennettu asuinrakennus. Merkintä on lausunnon mukaan kohdennettu oikein.

Ympäristöyhdistys esittää, että saastuneet maat on tutkittava. Näiltä osin viitataan laadittuihin selvityksiin ja edellisissä vastineissa tehtyihin tarkasteluihin. Ei tarvetta lisäselvityksiin tai muutoksiin.

10. As Oy Karhunmäki 28.3.2019

As Oy Karhunmäki esittää mielipiteessään, että As Oy Karhunmäen osakkailla on rannankäyttöoikeus Hiidenlinnan rantaan johtavaa polkua pitkin ja kysyy: tuleehan tämä huomioitua asemakaavan muutoksen valmistelussa. Lausunnossa myös toivotaan uuden rakennuskannan olevan matalaa.

Vastine: Rannankäyttöoikeutta on tutkittu kaupungin toimitusinsinöörin kanssa ja asiasta selvisi seuraavaa:

”Kyseessä oleva, ns. tiemaa on ollut yhteistä tietä. Jaon täydennyksessä v. 1966-67 on vanhoja kulkuoikeusalueita liitetty alkuperäisiin kiinteistöihin. Tuolloin alkuosa silloiselta Sammatin maantieltä katsottuna on jo liitetty kiinteistöihin Hontinrinne 1:73 ja Laurila 1:74-- [asiasta löytyy toimituskartta].

Laurilan rajalta rantaan johtava tie on ollut yhteistä aina lakkaamislakiin asti, jolloin vanhat yhteiset tiet ovat lakanneet (v. 1976). Tässä tapauksessa tiemaan tilukset kuuluvat kokonaan tilaan Helmilä 444-405-1-75, koska Hiidenlinna 1:8 ei ole ollut mukana, kun tiemaa on perustettu yhteiseksi. Yhteinen vesialue on edelleen olemassa.”

Yhteenvedona: Kulkuoikeutta ei ole ollut vuosiin olemassa, vaan alue kuuluu kiinteistöön Helmilä 444-405-1-75. Yhteinen vesialue sen sijaan on edelleen olemassa. Yhteinen vesialue on kapea kaistale (n. 5 m), jonka erillinen käyttö on käytännössä mahdotonta. As Oy Karhunmäki on osakas yhteisessä vesialueessa.

Nykyinen rakentaminen alueella on pääosin 2-kerroksista. Myös uusi rakentaminen tulee olemaan korkeintaan 2-kerroksista.

11. Mieli-pide A (myöhemmin tässä ”A”) 29.3.2019

A toteaa mieli-piteessään, että alueen kehittymistä asuinalueeksi onkin jo odotettu pitkään ja alueen kaavoituksen aloittaminen on erittäin tervetullut toimenpide alueen omistajan taholta. A:n mukaan: kuten taajamaosayleiskaavassakin on määritelty, alueen toivotaan kehittyvän tiiviinä kaupunkimaisena alueena ja hänen nähdäkseen kaikki esitetyt rakentamisvaihtoehdot toteuttavat tätä kaupungin kaavoituksen tavoitetta.

A esittää mieli-piteenään, että tonttiin 4 kuuluva vesialue ei ole kaava-alueella, mutta oman vesialueensa lisäksi tontilla 4 olisi myös käyttöoikeus yhteiseen venevalkama-alueeseen tontin 7 vesialueella, mikä tuntuu A:n mieli-piteen mukaan hieman ”merkilliseltä”.

Vastine: Kaavaehdotuksessa kaava-alueen tilojen vesialueet on otettu mukaan kaavamuu-tokseen merkinnällä W. Kaavaehdotuksessa tilan 444-405-1-17 vesialue on esitetty W-1 alueena, johon saadaan sijoittaa yksi laituri pienveneitä varten ja rantalaituri oleskelua varten. Vesialue W-1 ja laiturit on tarkoitettu AP-1 ja AP-2 korttelialueiden yhteistä käyttöä varten. Kaavaehdotuksessa tontilla nro 4 ei ole käyttöoikeutta.

A esittää mieli-piteenään, että venevalkama-alueen laajuutta, sijaintia, tarvetta ja käyttötarkoitusta tulisi pohtia ja huomioida vedenpinnan vaihtelut ja karikot. Mieli-piteen mukaan tulee katsoa ratkaisua Hiidenlinnan molempien vesialueiden kannalta ja venevalkamaratkaisulla on mieli-piteen mukaan myös vaikutusta naapurin valkama-/laiturisijoitteluun, jota on suunniteltu kesällä 2018.

Vastine: Mieli-piteen jättäjän (A) pyynnöstä on järjestetty katselmus ko. maanomistajan kiinteistöllä, jossa voitiin tarkemmin arvioida mm. venevalkaman/laiturien sijoittamista, niiden kokoa sekä kaava-alueelta syntyviä näkymiä naapureiden suuntaan ja päinvastoin. Katselmuksessa huomioidaan vaikutukset tasapuolisesti kaava-alueen kiinteistöjen ja alueen naapurien välillä. Katselmus järjestettiin 4.10.2019.

Maastokatselmuksen yhteenvedo:

A:n kiinteistöllä suoritettiin maastokatselmus 4.10.2019. Läsnä olivat A sekä toinen ko. kiinteistön omistaja, Seppo Lamppu (vastaava kaavakonsultti, DI, Seppo Lamppu

tmi), Emmi-Sofia Lamppu (maisema-arkkitehti, Studio MAYKO) sekä Lohjan kaupungilta Iris Jägel-Balcan (vastaava kaava-suunnittelija).

Katselmuksessa tarkasteltiin näkymiä naapurikiinteistöltä kohti kaava-alueita ja tutustuttiin kaavamuuotosalueelle suunniteltuun laiturihankkeeseen maastossa.

Katselmuksen lopuksi todettiin, että L72 kaava-alueelle osoitettu laiturirakenne osoitetaan hieman lännemmäksi, eli kauemmas itäisestä kiinteistörajasta. Laituri osoitetaan pituudeltaan sellaisena, että molempien tahojen (kaava-alueen ja itäpuolisen naapurin) laiturit yltaisivat yhtä etäälle järven suuntaan ja molemmat suunnattaisiin järvelle tilojen välirajan suuntaisena. Näin ollen kummankaan tahon laiturihanke ei tulisi merkittävästi häiritsemään toistensa tai muiden tahojen näkymiä ja tasapuolinen kohtelu toteutuu naapureiden kesken.

Todettiin, että vesialue on osin matala ja kivikkoinen sekä kaavan vesialueen itäosassa sekä A:n kiinteistön edustalle. Kaava-alueen laiturille vesiteitse saapuminen onnistunee paremmin lännempää, jossa on syvempää, joten uusi laiturin paikka on osoitettu kaavaehdotuksessa lännemmäksi.

Lisäksi todetaan, että luonnollisesti molempien osapuolten laiturit tulee rakentaa oman vesialueen puolelle. Lisäksi todetaan, että L72 kaava-alueen W-1 alue ja laiturit on osoitettu vain korttelialueiden AP-1 ja AP-2 yhteistä käyttöä varten.

Lopuksi todetaan, että kaava-alueen itärajalle osoitettava autokatos määrätään kaavassa itäsvultaan umpinaiseksi, jottei naapurin puolelle aiheudu mahdollista valohaittaa autojen ajovaloista. Naapurikiinteistön puolelle on naapurin toimesta aikoinaan rakennettu korkeahko aita.

Klackenin maa-alue on mielipiteen mukaan n. 1,5-2 metriä alempana kuin kaava-alue, johon on suunnitteilla kaksikerroksisia asuntoja. Alueiden välissä ei kaavakartan mukaan olisi aivan vastavaa vihersuoja-alueita, kuin mitä on länsipuolen rajalla. A esittää toivomuksenaan, että jos kaava-alueen itäosaan suunnitellaan pysäköintialuetta, sen tulisi olla katettu, seinällinen rakennus. Tämä muodostaa niin melu-, kuin näkemäesteen kiinteistöjemme väliin.

Vastine: Kaavaehdotuksessa LPA-2-alueen itärajalle esitetään rakennettavaksi yhteinen autokatos, jonka itäpuoleinen seinärakenne on umpinainen. Katto suunnitellaan loivasti viettäväksi itään päin. Rakennus suunnitellaan noin 1 metrin päähän itäpuolisen naapurin rajasta. Autokatos on naapurin toiveen mukainen. Autokatoksen eteläpään ja rannan väliin on esitetty näkösuojaksi lyhyt aitaosuus.

Kaava-alueen ulkopuolella olevat alueet näkyvät vain korkeuskäyrien muodossa. Kaupungin asemakaavan pohjakartassa on ilmeisesti vanha tieto Klacken kiinteistön muodosta sekä rantaviivojen muodoista.

Vastine: Pohjakartta on päivitetty 3.10.2019. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut.

Vanha yhteiskäyttöalue tonttien 3 ja 4 välillä.

Vastine: Tonttien 3 ja 4 välissä ei ole enää vuosiin ollut muuta yhteistä aluetta kuin pieni pala rannassa. Sekin on kiinteistörekisterin mukaan vesialuetta. Kts. tarkemmin kohta 10 vastine.