

L37 Hiidensalmen itäosat,
5. kaupunginosa Pappila, osa korttelia 203 sekä puiston, katualueen ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 17.11.2015

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 9.10.–2.11.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4, Lohja) viraston aukioloaikoina sekä kaupungin verkkosivuilla www.lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutosehdotusta ja tonttijaon muutosta koskevat muistutukset tuli esittää kirjallisesti 2.11.2015 mennessä osoitteeseen Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi/kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lausunnot tuli toimittaa kaavoitukseen 2.11.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosehdotus lähetettiin tiedoksi kirjeitse ja pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Museovirasto
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Liikennevirasto
Uudenmaan liitto
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Caruna Oy
DNA Palvelut Oy Länsi-Uusimaa
Hiidensalmen asukasyhdistys ry
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
Lohjanjärven vesiensuojeluyhdistys ry
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Lohjan Energiahuolto Oy Loher
Kuitua Oy
Kiinteistö- ja kartastopalvelut
Rakennusvalvonta
Ympäristöterveyspalvelut
Ympäristönsuojelu
Tekninen toimi, kunnallistekniikka
Sivistystoimi
Perusturva

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 11 lausuntoa ja ei yhtään muistutusta.

1.) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 29.10.2015

”Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutosehdotus on yleispiirteisempien kaavojen mukainen ja se huomioi alueen kalkkikaivoksen avolouhoksen historialliset arvot. Tytyrin kaava-alueella tehdyt uudet luontoselvitykset ovat asianmukaisia ja riittäviä. Kasvistoselvityksen perusteella alue on valtakunnallisesti erittäin merkittävä elinympäristö uhanalaiselle sammal-, jäkälä- ja sienilajistolle. ELY-keskus katsoo, että lajiston ja luontotyyppien suojelun kannalta arvokkaimmat alueet avolouhoksen länsi- ja lounaispuolella (kuviot 1- 7 ja 15) sekä itäpuolella kuviot (kuvion 8 eteläosa ja kuvio 11) tulee osoittaa pääkäyttötarkoitukseltaan SL - merkinnällä luonnonsuojelualueeksi. Alueen kaavamääräyksessä voidaan ottaa huomioon EK-alueen tavoin maanalaisen kaivostoiminnan tarpeet. Alueen muu käyttö tulisi suunnitella luonnonsuojelualueille ominaiseen tapaan hoito- ja käyttösuunnitelmalla. Lähivirkistysalueeksi merkityillä alueella on luontoselvityksen mukaan merkittäviä uhanalaisten lajien esiintymiä ja muita luonnonarvoja. VL-merkintää tulee täydentää /sl -lisämerkinnällä. Lisäksi sl - merkinnän kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että alueella kielletään määräyksessä mainittuja luontoarvoja heikentävät toimenpiteet. Luontoarvojen perusteella alueelle ei tule osoittaa uutta linjausta Kuilukadulle, vaan pyrkiä hyödyntämään olemassa olevaa tietä ja maastokäytävää. Kaavan yleisiin määräyksiin tulisi lisätä, että alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa yhteen sovitetaan luonnonsuojelua, virkistystä, sekä teollisuus- ja kaivostoimintaa koskevat käyttötarpeet.”

Vastine: lajiston ja luontotyyppien suojelun kannalta arvokkaimmat alueet avolouhoksen länsi- ja lounaispuolella sekä itäpuolella on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan SL - merkinnällä luonnonsuojelualueeksi, jolla maanalainen kaivostoiminta on sallittua.

Pohjoisrannan VL- merkintää on täydennetty /sl – lisämerkinnällä: Lähivirkistysalue. Alueella on luontoselvityksen mukaan merkittäviä uhanalaisten lajien elinpaikkoja ja muita luonnonarvoja. Alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevat piknik- ja nuotiopaikka ja 4-6 venepaikan vierasvenelaituri.

Itärannan VL-merkintää on täsmennetty: Lähivirkistysalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsikkö. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon luontoarvot. Alueen metsäin luonne tulee säilyttää.

Kuilukadun linjauksessa on pyritty hyödyntämään olemassa olevaa tietä ja maastokäytävää.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen luonnonsuojelua, virkistystä, sekä teollisuus- ja kaivostoimintaa koskevat käyttötarpeet, mukaan lukien ympäristöluvan varainen louhostäyttö.

2.) Uudenmaan liitto

”Uudenmaan liitto toteaa, että Hiidensalmen itäosan asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräystä sekä ottaa huomioon viherysteystarpeen Pappilanselän rannalla.”

Vastine: merkitään tiedoksi.

3.) Museovirasto 23.10.2015

”Hiidensalmen itäosan asemakaava-alueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

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

Vastine: merkitään tiedoksi.

4.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 4.11.2015

”Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta. Maakuntamuseo katsoo, että johtuen alueen näkyvyydestä suurmaisemassa kaavaan tulee merkitä luonteeltaan metsäinen suojaviheralue myös kaava-alueen eteläosaan, laajan peltoaukean reunaan. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.”

Vastine: Peltoaukean reuna-alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi SL/ek: Alue on luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu suojelualue. Ennen kuin alue on perustettu luonnonsuojelulain mukaisesti luonnonsuojelualueeksi, maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueella saa harjoittaa maanalaista kaivostoimintaa. Olemassa olevia tieyhteyksiä saa ylläpitää.

5.) Perusturvatoimi 5.10.2015

”Lohjan kaupungin perusturvatoimi toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja siihen liittyvään tonttijaon muutokseen.”

Vastine: merkitään tiedoksi.

6.) Sivistystoimi 9.10.2015

”Kaavamääräysten kohdassa YM-Museorakennusten korttelialue tekstiosassa todetaan: Korttelialueella sijaitsevat maanpäälliset autopaikat on katettava katoksella. Katosten katemateriaaliksi suositellaan istutettua turve- tai viherkattoa. Museoalueen parkkipaikka on tarkoitettu museovieraiden ajoneuvojen lyhytaikaiseen pysäköintiin. Ei ole mitään perusteita varustaa parkkipaikkaa katoksella, vaan toteuttaa se avoparkkipaikkana.

Kaavamääräysten kohdassa EK-kaivosalue tekstiosassa todetaan: Alueelle saa rakentaa näköalapaviljongin, kooltaan enintään 20 k-m². Näköalapaikalle on tarkoitus ohjata kerrallaan maksimissaan n. bussilastillinen (60 hlöä) museovieraita, joten paikan tulee olla kooltaan huomattavasti suurempi. Muilta osin kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.”

Vastine: Määräyksellä autopaikkojen kattamisesta kaivospiirialueella on pyritty ennaltaehkäisemään mahdollisia kalkkipölystä johtuvia korvausvaatimuksia kaivosyhtiölle. Määräys on jätetty pois kaavaehdotuksesta.

Näköalapaviljongin rakennusala on kasvatettu 50 k-m²:iin. Näköalapaviljongiin voi liittyä kalettua ja laseilla suojattua tilaa enemmänkin kuin 50 m². Ainoastaan ne tilat joiden seinistä vähemmän kuin 30 % on ulkoilmaan avointa, ja aukkojen pinta-ala on alle 10 % lattiapinta-alasta, lasketaan kerrosalaan. Paviljongin on tarkoitus olla ilmeeltään kevyt, eikä se esimerkiksi sisällä saniteettitiloja.

Koko kaava-aluetta koskee määräys: "Alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa sovitaan yhteen luonnonsuojelua, virkistystä sekä kaivostoimintaa koskevat käyttötarpeet. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ratkaistaan tarkemmin mitä EK ja SL/ek alueilla on lupa tehdä.

7.) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 5.11.2015 (haki lisää aikaa lausunnonannon 6.11. asti)

"Aineistossa mainittiin, että kaivoksen yhteyteen sallitaan maanalainen kokoontumistila ja että museoalueelle saa rakentaa maanalaista tilaa. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan kaavassa tulisi esittää tarkemmin kuinka paljon maanalaista tilaa saa rakentaa ja mille tasoille, eli kuinka syvälle."

Vastine: Maininta maanalaisesta kokoontumistilasta on jätetty pois kaavaehdotuksesta. YM-korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu.

8.) Caruna Oy 28.10.2015

"Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Pyydämme, että KTY -korttelissa oleva nykyinen puistomuuntamo LM11186 merkitään asemakaavaan.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja laitesiirot tehdään Carunan toimesta. Alueen poikki kulkevan 20kV ilmajohdon siirron Caruna tekee kustannuksellaan edellyttäen, että korvaavalle maakaapelille järjestyy uusi pysyvä reitti Kuilukadun varteen. Nykyisen maakaapelin siirto veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta."

Vastine: Puistomuuntamo LM11186 on merkitty asemakaavaehdotukseen.

9.) Ympäristönsuojelun tulosalue 30.10.2015

"Ympäristönsuojelun tulosalueen mukaan kaavaan liittyvät uudet luontoselvitykset ovat tässä vaiheessa riittäviä kaavatyön etenemiselle edellyttäen, että niissä esitetyt luontoarvot otetaan kaavassa huomioon.

Ympäristönsuojelun tulosalue oli jo aiemmassa lausunnossaan 27.1.2015 esittänyt, että kaikki arvokkaimmat alueet tulee osoittaa SL -alueeksi: Luonnonsuojelulailta rauhoitettava alue. Uudet luontoselvitykset tukevat tätä merkintävarausta kaikkein arvokkaiden luontokohteiden pääkäyttömuodoksi.

Tehdyt luontoselvitykset osoittavat edelleenkin, että Tytyrin kalkkikallioalue ympäristöineen on yksi Lohjan tärkeimmistä valtakunnallisesti arvokkaista luontokohteista. Jo pelkän uusimman kasvistoselvityksen (Pykälä 2015) mukaan alueella tavataan yli 30 uhanalaista eliölajia, joista suurin osa on jäkälä- ja sammallajeja sekä lisäksi alueelta on tavattu yksi Suomessa ennestään tuntematon jäkälälaji. Lisäksi vanhojen luontotietojen mukaan alueelta on tavattu uhanalaisia sienilajeja, joiden esiintymisiä ei ole tarkistettu, mutta ne sijoittuvat samoille alueille kuin muutkin arvokkaat lajit ja ne voidaan siten ottaa huomioon kaavatyössä.

Pykälän (2015) kasvistoselvityksessä tavatuista uhanalaisista lajeista 12 on valtakunnallisesti uhanalaisia, joista kolme on myös erityisesti suojeltavia lajeja, joita koskee tiukemmat suojelun tavoitteet. Lisäksi alueella

on arvokkaita luontotyyppejä mm. kalkkivaikutteiset kalliot ja alvarit sekä kuivia niittyjä. Näiden kaikkien suo-
jelu vaatii ehdottomasti SL-merkinnän arvokkaimmille alueille.

Lisäksi kaavan ranta-alue ja metsiköt on todettu lepakoille ja liito-oravalle soveltuviksi esiintymisalueiksi. Ranta-alueella on myös muutamien uhanalaisten lajien elinpaikkoja, jotka pitää turvata. Kaavan itäosan met-
sässä on syntymässä runsaasti lahoppua ja metsä on luonnontilainen ja siellä tavataan myös uhanalaisia
lajeja.

Ympäristönsuojelun tulosalue esittää tehtyjen uusien luontoselvitysten perusteella seuraavia muutoksia kaa-
vakarttaan ja sen merkintöihin:

- SL (Luonnonsuojelualue) merkinnällä tulee osoittaa koko avolouhoksen länsipuolinen alue ja Kuilu-
kadun ja radan välinen alue sekä Pykälän luontoselvityksen kuviot 8 (pp -merkinnän eteläpuoli), 10,
12 ja 13. - Kaavan pohjoinen ranta-alueen VL-merkintä tulee muuttaa VL-1/sl -merkinnäksi. Lisäksi
kaavamääräystä tulee tarkentaa niin, että se turvaa alueen luontoarvojen ja uhanalaisten lajien säi-
lymisen alueen hoidossa ja käytössä.

- Kaavan itäosan metsikköalue tulee muuttaa VL-2/sl -alueeksi ja sen kaavamerkintää tulee täsmen-
tään niin, että metsikön luonnon monimuotoisuus turvataan alueen hoidossa ja käytössä - Rannan
VL -alueelle tulee sallia levähdyspaikan rakentaminen esim. piknik- tai nuotio/laavupaikka, matkailua
ja virkistyskäyttöä varten sekä että alueelle saa rakentaa 4-6 veneen venelaiturin kaivosmuseon kä-
vijöitä varten.

- Kaava-alueelle on jo rakennettu ns. väliaikainen tie, joka on kuitenkin tehty jo katutien rakennevaa-
timusten mukaisesti katuvalaisimineen ja varauksineen mahdolliselle kevyenliikenteen väylälle.
Tämä tieyhteys tulee jättää pysyväksi ja merkata sen linjaus kaavakarttaan Kuilukadun lopulliseksi
linjaukseksi. Näin säästetään monille epifyytisille lajeille eli puiden rungoilla ja oksistoissa kasvaville
eliölajeille arvokkaita elinpaikkoja, kun ei tarvitse kaataa lisää puita uudelle tielinjaukselle. Alueelta
tavatut monet uhanalaiset lajit ovat nimenomaan epifyyttejä eli päällyskasveja. - Kaavamääräyksissä
tulee myös huomioida alueen nykyinen käyttö ja esim. alueella olevia nykyisiä tieyhteyksiä, kaivos-
vesien pumpppaukseen tarvittavia rakenteita ym, voi käyttää entiseen tapaan.

Kaavamääräykseen tulee lisätä yleismääräys, jossa todetaan, että alueelle tulee laatia yksityiskohtai-
nen hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa yhteen sovitetaan alueen luontoarvot ja virkistystä sekä mat-
kailua ja muuta toimintaa koskevat käyttötarpeet, kuten näköalapaviljonkien sijainti ja sen rakenne,
luontopolun sijainti ja rakenteet tai rannan levähdyspaikan ja laiturin tarkempi sijainti niin, että ne
turvaavat uhanalaisten lajien säilymisen ko. alueella. Tämä vaatii maastossa vielä yksityiskohtaisen
lajistoselvityksen. Luontoa muuttavia toimenpiteitä, kuten metsänhoitoa ja metsänhakkuita, raken-
teiden rakentamista ym. ei saa tehdä ennenkuin käyttö- ja hoitosuunnitelma on tehty ja hyväksytty
tai niihin on saatu Uudenmaan ELY -keskuksen lupa. - Tytyrin vanhoja kaivonkaloja käytetään lou-
hostäyttöalueina, jonne tuodaan mm. voimalaitosten tuhkia. Ne pumpataan putkea pitkin louhok-
seen. Tämä on huomioita kaavassa.

Lisäksi kaavatyössä tulee huomioida, että alueella ja sen lähistöllä on teollista toimintaa, josta aiheutuu melu-
, värinä- ja pölyhaittaa.”

Vastine: Avolouhoksen länsipuolinen alue ja Kuilukadun ja radan välinen alue sekä Pykälän
luontoselvityksen kuviot 8 (pp -merkinnän etelä-puoli), 10, 12 ja 13 on osoitettu SL/ek merkin-
nällä

Pohjoisrannan VL- merkintää on täydennetty /sl – lisämerkinnällä: Lähivirkistysalue. Alueella on luontoselvityksen mukaan merkittäviä uhanalaisten lajien elinpaikkoja ja muita luonnonarvoja. Alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevat piknik- ja nuotiopaikka ja 4-6 venepaikan vierasvenelaituri.

Itärannan VL-merkintää on täsmennetty: Lähivirkistysalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsikkö. Alueen hoidossa tulee ottaa huomioon luontoarvot. Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää.

Kuulukadun linjauksessa on pyritty hyödyntämään olemassa olevaa tietä ja maastokäytävää.

SL/ek –alueiden olemassa olevia tieyhteyksiä saa ylläpitää.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen luonnonsuojelua, virkistystä, sekä teollisuus- ja kaivostoimintaa koskevat käyttötarpeet, mukaan lukien ympäristöluvan varainen louhostäyttö.

10.) Lohjan vammaisneuvosto 2.11.2015

Lohjan vammaisneuvosto lausuntonaan L37 Hiidensalmen kaava-asioissa pyytää huomioimaan seuraavat asiat:

- yleinen esteettömyys kaavaratkaisuja tehtäessä ja toteutettaessa
- Jalankulkuyhteyden esteettömyyttä suunniteltaessa on huomioita esimerkiksi liittymäkohtien (suojatiet ym.)
- reunakivikorkeudet sekä huolehdittava riittävästä levähdyspaikoista reitin varrella.
- Invapysäköinnille on varattava riittävästi paikkoja sekä huomioitava invaruudun riittävä koko (5m x 3m) sekä
- tosiasiallinen mahdollisuus invanostimen käyttöön.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11.) Rakennusvalvonta 2.11.2015

Kaava mahdollistaa maanalaisen tilan rakentamisen. Kaavassa ei ole osoitettu museokäytävää, eikä Tytyrisalvia maanalaisella merkinnällä. Rakennusvalvonnan näkökulmasta kyseiset tilat tulisi luvittaa museokäyttöön. Tämä edellyttää maanalaisen osan merkintää ja niiden korkotason määrittämistä.

EK alueen kaavamääräys maanalaisesta kokoontumistilasta on haasteellinen. Tila tulisi määritellä tarkemmin tai maininta tulee poistaa. Nyt on epäselvää miten suuresta tilasta on kysymys ja miten sinne järjestetään kulkuyhteys. Vieraiden liikkuminen kaivosalueella ei ole mahdollista.

Alueelle ei ole määritelty vaatimuksia autopaikkamäärästä tai autokatoksien koosta. On toivottavaa, että näitä tietoja tarkennetaan paloturvallisuus huomioiden.

Kaivosalueelle on sallittu 20m² näköalapaviljongin rakentaminen. Mikäli paviljongin on tarkoitus palvella esim. linja-autoryhmää tai ryhmiä, on perusteltua kasvattaa kerrosalan määrää. Henkilömäärämitoituksena pidetään 1-3m² /henkilö. 20m² tila palvelee maksimissaan noin 15 henkilöä.

Vastine: Maininta maanalaisesta kokoontumistilasta on jätetty pois kaavaehdotuksesta. YM-korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu.

Näköalapaviljongin rakennusala on kasvatettu 50 k-m²:iin. Näköalapaviljongiin voi liittyä kalettua ja laseilla suojattua tilaa enemmänkin kuin 50 m². Ainoastaan ne tilat joiden seinistä vähemmän kuin 30 % on ulkoilmaan avointa, ja aukkojen pinta-ala on alle 10 % lattiapinta-alasta, lasketaan kerrosalaan. Paviljongin on tarkoitus olla ilmeeltään kevyt, eikä se esimerkiksi sisällä saniteettitiloja.

Koko kaava-aluetta koskee määräys: "Alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen luonnonsuojelua, virkistystä sekä kaivostoimintaa koskevat käyttötarpeet. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ratkaistaan tarkemmin mitä EK ja SL/ek alueilla on lupa tehdä.