Yhteenveto L52 Hiidensalmi valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet koskien L89 Hiidensalmi II aluetta.

Vetovoimalautakunta päätti kokouksessaan 18.10.2017 § 41 asettaa 4. kaupunginosa Hiidensalmen asemakaavan muutoksen L52 Hiidensalmi, 18.10.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asemakaavan L52 Hiidensalmi valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 1.11.-21.12.2017.

Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille. Lihavoituna tahot, jotka antoivat kaavaluonnoksesta lausunnot:

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupungin logistiikkapalvelut
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- Lohjan kaupungin rakennusvalvonta
- **Lohjan ympäristöterveyspalvelut**
- **Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu**
- Lohjan kaupungin hyvinvointi
- Lohjan kaupungin elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- **Lohjan seurakunta, kirkkoneuvosto**
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo**
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- **Liikennevirasto**
- **Caruna Oy**
- DNA Palvelut Oy
- **Fingrid Oy**
- Lounea Oy
- Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher
- Lohcase Oy
- Fortum Oyj
- **Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry**
- **Lohjan seudun Omakotiyhdistys – Lojonejdens Egnahemsförening ry**
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- **Kaupunkikeskustan aluetoimikunta**
- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta
- Valtaväylät aluetoimikunta
- **Hiidensalmen asukasyhdistys ry**
- Lohjanjärven suojeluyhdistys
- Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry
- Lohjan vuokra-asunnot Oy
- Moisio-seura
- Routio-seura
- **Nordkalk Oy Ab**
- Kone Oyj
- Lohjan seudun ympäristöklusteri
- Lohjanjärven kalastusalue
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö

Lisäksi lausunnot saatiin Melanvääntäjät ry:ltä ja Lohjan seurakunnalta. Valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä 16 lausuntoa sekä yksi mielipide. Nähtävilläolon jälkeen, v. 2021, on saapunut Lohjan kaupungin ympäristönsuojelulta lausunnon täydennys liito-oravien alueita koskien (s. 22).

Osa L89 Hiidensalmi II ranta-alueesta sisältyi myös L52 ehdotusvaiheeseen. Kyseistä aluetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on suunnittelussa otettu huomioon. Yhteenveto L52 ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja muistutuksista ko. aluetta koskien löytyy kaavaselostuksesta. L52 Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako oli nähtävillä 15.11.-17.12.2018.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.12.2017

Kaavatilanne

Kaavaluonnoksen aluevaraukset noudattelevat pääosin voimassa olevaa taajamayleiskaavaa lukuun ottamatta kaava-alueen pohjoisrannan yleiskaavan VL-alueelle sijoittuvaa P-aluetta (palvelurakennusten korttelialue). ELY-keskus katsoo, että P-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomioita siihen, että alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet. Yleiskaavasta poikkeamisen perusteet ja edellytykset tulee käydä ilmi asemakaavaselostuksesta.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty korttelien rakennusoikeuksia, joten tältä osin ELY-keskus voi lausua vasta kaavaratkaisun täsmennyttyä.

> **Vastine:** Kokkokallion alue on nyt voimassa olevassa kaavassa osoitettu AL-korttelialueeksi ja vanha rakennus osoitettu suojeltavaksi. Asia on ratkaistu L52 kaavaprosessin yhteydessä, eikä se ole osa L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosta.
>
> Venevaja ja sitä ympäröivä alue on osoitettu VU-korttelialueeksi.
>
> > *Määräys:*
> >
> > *VU - Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiurheiluun liittyvää toimintaa varten. Alueelle saa sijoittaa venevajan ja toimintaan liittyvän palvelurakennuksen. Alueen saa aidata.*
>
> VU-alueelle on osoitettu venevajan lisäksi vielä rakennusoikeutta 400 kem^2 toimintaa tukevaa palvelurakennusta varten. Toimijalla on mahdollista vuokrata aluetta pitkäaikaisella sopimuksella mahdollistaen mm. isommat investoinnit alueen kehittämiseen.
>
> Rannan alue osoitetaan virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön, alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet, jotka kytkeytyvät laajempaan virkistysverkostoon. Asemakaavamuutosehdotus on sellaisenaan voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Toiminnot lisäävät rannan vetovoimaisuutta vapaa-ajan ja vesillä liikkumisen kytköspaikkana.
>
> Alueelle on laadittu kaavatyön tueksi yleissuunnitelma, jossa on osoitettu riittävät alueet sekä venesatamaa että virkistyskäyttöä palvelevaa pysäköintiä, trailereiden pysäköintiä ja veneiden säilytystä varten. Yleissuunnitelma-alue käsittää L89 kaavaehdotuksessa esitetyt puisto- ja viheralueet VP ja VL, Kokkokallionkadun katualueen sekä sen jatkeena olevat pysäköinti- ja venevalkaman alueet LP ja LV. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Liikenne

ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutokseen sisältyvä maantien alue LT tulee muuttaa katualueeksi.

> **Vastine:** Kyseessä oleva LT-alue ei kuulu L89 Hiidensalmi II kaavamuutosalueeseen.

Melu ja tärinä

Melusta on kaavassa annettu vain määräys julkisivun ääneneristävyydestä. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että piha- ja oleskelualueilla sekä virkistysalueilla yms. tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992

mukaiset ohjearvot. Lisäksi ääneneristävyysvaatimuksia tulee tarkentaa niin, että ne vastaavat rakennusten julkisivuun kohdistuvaa melutasoa. Nyt kaikille määräystä koskeville julkisivuille on annettu sama 35 dB määräys.

Niillä julkisivuilla, joilla ylittyy 55 dB keskiäänitaso päivällä, tulee huoneiston avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa melun ohjearvot alittuvat. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 55-60 dB, on suositeltavaa sijoittaa makuuhuoneet rakennuksen hiljaisemman julkisivun puolelle. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60 dB, makuuhuoneet on huoneistoissa sijoitettava hiljaisemman julkisivun puolelle. Parvekkeilla on alitettava meluohjearvot, huomioiden julkisivusta aiheutuvat heijastukset. Samalla tulee varmistaa, että rakennuksella on riittävä piha- ja oleskelualue, jossa ohjearvot alittuvat.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä myös ajoitusta koskeva määräys. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 meluntorjuntavaatimukset piha-alueilla on saavutettava kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Karstuntien vieressä olevat VL-alueet tulee merkitä EV-alueiksi, koska melun ohjearvot ylittyvät niillä selvästi. Mikäli alueet halutaan merkitä VL-alueiksi, tulee huolehtia siitä, että melualueille ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja, kuten leikkialueita tms.

Tytyrin kaivoksen ja kalkkitehtaan, sekä muiden mahdollisten toiminnanharjoittajien aiheuttama melu tulee myös huomioida kaavoituksessa. Kaavoituksen tavoitteena tulee olla, että laitoksen toimintamahdollisuudet eivät heikkene niin kauan kuin luvanvarainen toiminta alueella aiotaan säilyttää/sallia. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon toiminnoista aiheutuvat haitat ja niiden luomat reunaehdot. Mikäli uusi kaavoitus voi vaikeuttaa ympäristölupamääräysten toteutumista, olisi hyvä laitoksen kanssa yhteistyössä selvittää, miten mahdolliset ongelmat voidaan ratkaista ilman, että toiminnanharjoittajalle syntyy kohtuuttomia vaatimuksia tai kustannuksia meluntorjunnasta tms.

Keskiäänitason lisäksi tulee selvittää, onko teollisesta toiminnasta aiheutuvassa melussa melun erityispiirteitä, jotka lisäävät melun aiheuttamaa häiriötä.

Kaavaa varten tehdyn selvityksen perusteella tärinä ei aiheuta suoranaista terveyshaittaa, eikä haittaa rakennusten rakenteille. Tästä huolimatta kaavaan tulee merkitä, että alueella on tärinää ja lisätä määräys tärinän huomioimisesta suunnittelussa niin, että vältetään rakenteet ja rakennusten mitat, jotka voivat voimistaa räjäytysten aiheuttamaa häiriötä. Alueelle tuleville asukkaille on myös tarpeen antaa tietoa kaivoksen aiheuttamasta tärinästä. Tärinäselvityksestä ei ilmennyt, voiko räjäytysten aiheuttama tärinä aiheuttaa haittaa laitteille. Asia olisi hyvä selvittää kaavatyön yhteydessä.

Vastine:
Melu

Meluselvityksen (Promethor 2022) mukaan osalla oleskelupihoista yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon 45 dB(A) osittain, mutta jää pääsääntöisesti kuitenkin alle 50 dB(A):n. Yöajan ohjearvojen saavuttaminen vaatii mahdollisesti rakentamisvaiheessa meluntorjunnan suunnittelua kerrostalokorttelin oleskelualueilla.

ELY-keskuksen oppaan (02/2013 s.27) mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita. Ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) millään julkisivulla, joten asuinhuoneet voivat avautua ja parvekkeet voidaan sijoittaa vapaasti melun näkökulmasta.

Meluselvityksen perusteella on melumääräyksiä ja ääneneristävyysvaatimuksia tarkennettu, ja kaavakarttaan Karstuntien varteen on lisätty EV-alueet. Meluselvityksissä on otettu huomioon kalkkitehtaalta kantautuva melu ja melun erityispiirteet.

Määräys:

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.

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Karstuntien puolisille julkisivuille kohdistuu edellä mainitun lisäksi vielä määräys ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista:

Määräys:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ääneneristävyysvaatimus (dBA) on osoitettu asemakaavakartassa.

Tärinä

Alueelle pyydettiin L52 Hiidensalmi kaavaprosessin ehdotusvaiheessa kaivostoiminnasta aiheutuvasta tärinästä lausunto Promethor Oy:ltä, jossa täydennettiin ja ajantasaistettiin aiemmin alueelle tehdystä tärinäselvityksestä saatua tietoa. Lausunto pohjautuu osin Nordkalk Oy Ab:n L52 kaavaehdotusta varten tekemään lausuntoon kaivostoiminnan aiheuttamasta tärinästä Hiidensalmen alueella. Promethorin lausunnon mukaan kaivostoiminnasta ei aiheudu haittaa sähkölaitteille. Kaavaan on lisätty tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa.

Määräys:

Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun osalta minimietäisyysvaatimukset täyttyvät. Tästä huolimatta Karstuntien viereisille rakennuksille on hyvä antaa määräykset tuloilman otosta.

Vastine: Tuloilman ottopaikkojen sijoittaminen rakennuksen niille julkisivuille, missä ilma on puhtaampi, on osa hyvän rakennustavan periaatteitta, joita noudatetaan myös Lohjan rakennusvalvonnassa, eikä siitä ole tarpeellista määrätä kaavassa.

Luonto

Asemakaavassa on osoitettu laaja venesatama-/venevalkamavaraus, jonka vaikutuksista Salmenkarin linnustonsuojeluarvoihin tulee tehdä asiantuntija-arvio ja muuttaa kaavaa tarvittaessa siten, että ei osoiteta pesimäluodon läheisyyteen toimintaa, joka on omiaan aiheuttamaan luonnonsuojelulain 39 pykälässä kiellettyä rauhoitettujen lajien tahallista häirintää.

Vastine: Asia on ratkaistu L52 kaavaprosessin yhteydessä, asia ei kohdistu L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueelle.

Hulevedet

Alin suositeltava rakentamiskorkeus (N2000 +33,35) sekä laadittavassa hulevesiselvityksessä mahdollisesti tarkentuvat hulevesien käsittelyn periaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin. Hulevesien alueelliset käsittelyratkaisut sekä virtausten pääreitit on tarpeen esittää kaavakartalla ohjeellisina aluevarauksina.

Vastine: Alin suositeltava rakentamiskorkeus on lisätty kaavamääräyksiin.

Määräys:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa, joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa.

Yleissuunnitelmassa on puistoalueen keskeiseksi elementiksi suunniteltu hulevesiallas ja sen ympäristö. Hulevesiallas toteutetaan puiston ja asuinalueen kainaloon katuaukion jatkeeksi. Hulevesialtaaseen ohjataan rakennettavan alueen puhtaita hulevesiä, sekä pintavaluntana puiston hulevesiä. Ylimääräinen tulvavesi ohjataan kohti järveä. Hulevesiallas on osoitettu kaavakartalla.

Kaavaselostuksessa kappaleessa 5. on yleispiirteinen suunnitelma suunnittelualueen hulevesien käsittelyn päälinjoista. Kaavan voimaantulon jälkeen laadittavien rakentamistapaohjeiden yhteydessä on tarkoitus laatia koko aluetta koskeva hulevesien ohjaamisen periaatesuunnitelma.

Hulevesien käsittelyä ohjaavat asemakaavamääräykset:

Määräys:

Korttelialueilla puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan tai ne on johdettava pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Niiden

alueiden, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla vettä läpäiseviä yhtenäisiä istutusalueita.

Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m ³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

Hiidensalmenkadulla tulee olla istutuksiin yhdistetty hulevesien viivytysrakenne, mikä toimii tarvittaessa myös tulvareittinä.

Kaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjeiden yhteydessä laadittavaa koko aluetta koskevaa hulevesisuunnitelmaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontti- tai aluekohtainen suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Pilaantuneet maat

ELY-keskus katsoo, että kaavan valmisteluaineistossa ei ole riittävästi otettu huomioon kaava-alueen maaperän pilaantuneisuutta. Kaava-aineistossa ei ole karttaa esimerkiksi alueella sijaitsevista kuorijätealueista, tutkittavista alueista, kunnostettavista alueista ja jo todetuista pilaantuneista alueista, jotka tulee huomioida aluetta rakennettaessa. Pilaantuneita alueita ei ole myöskään huomioitu kaavamerkinnöissä tai –määräyksissä. Kaava-aineistoa tulee täydentää näiltä osin.

Vastine: Maaperän tilanne on parantunut v. 2017 jälkeen. Karstuntien itäpuolista aluetta on kunnostettu sekä vuonna 2008 että vuonna 2018. Vuonna 2008 kunnostettiin vanhan Karstuntien linjauksen itäpuolisella alueella Ky-5-altaan ympäristö ennen Karstuntien uutta linjaamista. Vuonna 2018 kunnostettiin Karstuntien itäpuolinen alue uuden kaavan mukaisesti.

Molemmista kunnostuksista on laadittu kunnostussuunnitelmat ja ympäristönsuojelulain mukaiset ilmoitukset ELY-keskukselle ennen kunnostuksen aloittamista. Kunnostuksen jälkeen on laadittu ELY-keskukselle loppuraportit kunnostuksesta.

Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut molemmat kunnostuksen loppuraportit ja antanut niistä hyväksyvät lausunnot (23.3.2010,UUDELY/ 553/07.00/2010 ja 19.4.2019, UUDELY/979/2018). ELY-keskuksen lausunnon mukaan on Uudenmaan ELY-keskus tarkastanut viitekohdan mukaisen pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportin ja toteaa, että nyt kunnostetuilla alueilla ei ole tarvetta maaperän jatkotutkimuksiin tai -kunnostuksiin. Kaavaselostusta on täydennetty pilaantuneista maista tehtyjen tutkimusten osalta.

Hiidensalmen Asukasyhdistys 22.12.201

Ranta ja puisto

Hiidensalmen rannan maisema-arvot ovat suuret. Rannasta näkymät Lohjanjärvelle ovat ainutlaatuiset. Tällä hetkellä ranta on metsittynyt. Rannan läpi kulkee upea polku - rantaraitti, joka on ulkoilijoiden suosiossa. Jatkossakin haluamme rannan pysyvän kaikkien lohjalaisten käytössä.

Siisti puisto toimisi vetovoimatekijänä kaikille, myös muualta tulleille matkailijoille (vertaa esim. Kotkan Sapokka). Rantaraitti ja puisto olisivat mielenkiintoinen, virkistävä ja helposti saavutettava ulkoilupaikka, jossa saisi nauttia näkymästä kauniille Lohjanjärvelle.

Alueella merkittävää on näkymät järvelle. […] Myös torimaiselta katualueelta tulisi olla näkymä järvelle. […] Suunniteluun pitäisi ottaa mukaan maisema-arkkitehti hulevesien ja puistoalueiden laadun takaamiseksi.

> **Vastine:** Rannan alue osoitetaan virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön, alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet, jotka kytkeytyvät laajempaan virkistysverkostoon. Asemakaavamuutosehdotus on sellaisenaan voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Toiminnot lisäävät rannan vetovoimaisuutta vapaa-ajan ja vesillä liikkumisen kytköspaikkana.
>
> Alueelle on laadittu kaavatyön tueksi yleissuunnitelma, jossa on osoitettu riittävät alueet sekä venesatamaa että virkistyskäyttöä palvelevaa pysäköintiä, trailereiden pysäköintiä ja veneiden säilytystä varten. Yleissuunnitelma-alue käsittää L89 kaavaehdotuksessa esitetyt puisto- ja viheralueet VP ja VL, Kokkokallionkadun katualueen sekä sen jatkeena olevat pysäköinti- ja venevalkaman alueet LP ja LV. Puistoalueella keskeisenä elementtinä on hulevesiallas ja sen ympäristö. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita. Näkymät järvelle ja järveltä otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa kaavan voimaantulon jälkeen.

Korttelit ja liikenne

Esitetty rakennusten väliin jäävä torialue on liian leveä, jotta syntyisi viihtyisää ja toimivaa kaupunkitilaa. Se on myös kallis ratkaisu tulevine hoitokustannuksineen.

Kerrostalojen ehdoton maksimikorkeus on yhdistyksen toivomuksen mukaan 5, mutta mieluiten rakennettaisiin korkeintaan 3-kerroksisia pienkerrostaloja tai kaupunkipientaloja. Korkeat rakennukset ovat vaikeita kaivoksen räjäytysten takia, mutta myös maisemallisesti.

Hiidensalmen maisemaan sopii puutalorakentaminen, jossa rakenteet hengittävät ja ovat ekologisia. Näin lisättäisiin asukkaiden viihtyvyyttä ja terveellisyyttä.

> **Vastine:** L89 kokonaisuuden suunnittelun yhteydessä on alueen pääkadun ja sen päädyssä olevan aukion mittakaavaa ja ulottuvuutta pienennetty, jotta muodostuisi viihtyisä olosuhteisiin sopiva ja toimiva kaupunkitila.
>
> L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten, ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Rakennusmassojen korkeudet laskevat sekä järven että avolouhoksen suuntaan ja alueen rakennukset sulautuvat sujuvasti metsän ja/tai puiston mittakaavaan. Karstuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty mahdollisuuksien mukaan

tilaa vehreydelle. Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiurheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa että virkistyskäyttöä palvelevalle pysäköinnille.

Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa pääsääntöisesti IV-VI kerrosta. Kortteliin 205 yhdellä tontilla on suurin sallittu kerrosluku VIII. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyt kerrostalojen rakennusalat ovat tarkoituksella erittäin leveät (16-18m) mahdollistaen mm. erityyppisten puukerrostalojen rakentamisen, joiden runkosyvyys saattaa olla huomattavasti isompi kuin tavanomaisilla kerrostaloilla.

Nordkalk on todennut aikaisemmin lausunnoissaan, ettei heidän kaivostoimintansa takia Karstuntien itäpuolelle pidä suunnitella asuinrakentamista lainkaan.

Vastine: Tärinäselvitysten mukaan ehdotuksessa esitetyt kerrosluvut eivät muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan. Kaavamääräyksiin on lisätty tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa.

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 14.12.2017

Alueelle toivotaan pientalopainoitteista kaavaa, omakotitaloja ja townhouseja, sijoittaen ne vanhan Hiidensalmen viereen ja rannan puolelle. Kerrostalot (korkeintaan 5 kerrosta) tulee sijoittaa Karstuntien varteen.

Vastine: L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten, ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Rakennusmassojen korkeudet laskevat sekä järven että avolouhoksen suuntaan ja alueen rakennukset sulautuvat sujuvasti metsän ja/tai puiston mittakaavaan. Karstuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty mahdollisuuksien mukaan tilaa vehreydelle. Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiurheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa että virkistyskäyttöä palvelevalle pysäköinnille.

Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa pääsääntöisesti IV-VI kerrosta. Kortteliin 205 yhdellä tontilla on suurin sallittu kerrosluku VIII. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

Rantareitti tulee tehdä valmiiksi jo messuille Museolta Tytyrille ja messualueen kautta aina Aurlahteen.

Vastine: Rannan alue osoitetaan virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön, alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet, jotka kytkeytyvät laajempaan virkistysverkostoon.

Alueelle on laadittu kaavatyön tueksi yleissuunnitelma, jossa on osoitettu riittävät alueet sekä venesatamaa että virkistyskäyttöä palvelevaa pysäköintiä, trailereiden pysäköintiä ja veneiden säilytystä varten. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa ovat hankkeet L100 Viherkäytävä ja L77 Pitkäniemi, joiden yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin ko. rantaraitin jatkumista Aurlahteen.

Ympäristöterveyspalvelut 22.12.2017

Kaava-aineiston meluselvityksissä on todettu, että melutasot ylittävät ohjearvot, tämä on huomioitu kaavamääräyksissä seinän ääneneritysvaatimuksena 35 dB. Suunnittelun lähtökohdat selostuksessa on todettu, että melusuojauksen tarve tulee tutkia. Samalla on syytä todeta, onko kaavamääräyksiin tarve sisällyttää parvekkeen rakentamiskielto jollekin tiemelualueella rakennettaville asuinrakennuksille. Myös työpaikoilla on olemassa meluraja, joka tulee huomioida liikerakennuksissa.

Melun ohjearvojen (VNp 993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla päiväajan keskitaso ulkona saa olla korkeintaan 55 dB ja yöaikana uusilla asuinalueilla korkeintaan 45 dB. Valtioneuvoston päätöksen melun ohjearvoja tulee noudattaa. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 545/2015 melun toimenpiderajat ovat päiväajan sisämelulle 35 dB ja yöajalle 30 dB.

Vastine: Meluselvityksen (Promethor 2022) mukaan osalla oleskelupihoista yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon 45 dB(A) osittain, mutta jää pääsääntöisesti kuitenkin alle 50 dB(A):n. Yöajan ohjearvojen saavuttaminen vaatii mahdollisesti rakentamisvaiheessa meluntorjunnan suunnittelua kerrostalokorttelin oleskelualueilla.

ELY-keskuksen oppaan (02/2013 s.27) mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita. Ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) millään julkisivulla, joten asuinhuoneet voivat avautua ja parvekkeet voidaan sijoittaa vapaasti melun näkökulmasta.

Meluselvityksen perusteella on melumääräyksiä ja ääneneristävyysvaatimuksia tarkennettu, ja kaavakarttaan Karstuntien varteen on lisätty EV-alueet. Meluselvityksissä on otettu huomioon kalkkitehtaalta kantautuva melu ja melun erityispiirteet.

Määräys:

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.

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Karstuntien puolisille julkisivuille kohdistuu edellä mainitun lisäksi vielä määräys ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista:

Määräys:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ääneneristävyysvaatimus (dBA) on osoitettu asemakaavakartassa.

Kaavamateriaalissa on esitetty tulvavaara-alueet. Hiidensalmen ranta-alue on suurelta osin tulvavaara-aluetta, jolla tulvan todennäköisyys on kerran 10 vuodessa.

Vastine: Ranta-alue on tosiaan tulvavaara-aluetta, ja se on huomioitu sekä kaavaratkaisussa että kaavamääräyksissä. Toisaalta, Lohjanjärven vedenkorkeuden säännöstely vähentää tulvariskien toteutumista, luvan mukainen Lohjanjärven säännöstelyn yläraja on NN+32,00 m. Ranta-alueelle on osoitettu virkistys- ja urheilupalveluiden alueita sekä venevalkama. Tulvavaaran mahdolliset vaikutukset huomioidaan myös kaavan voimaantulon jälkeen laadittavissa yleisten alueiden suunnitelmissa. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on lisätty kaavamääräyksiin.

Määräys:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa, joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa.

Muutenkin jatkosuunnittelussa on syytä huomioida maaperän kosteusolosuhteet (pohjavedenpinnantaso), rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus suhteessa tonttien käyttötarkoitukseen.

Vastine: Alueen rakennettavuus ja kosteusolosuhteet on tutkittu vuonna 2022 valmistuneessa rakennettavuusselvityksessä. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperäolosuhteet eroavat jonkin verran alueen pohjoisosassa verrattuna etelä- ja keskiosiin. Pohjoisessa esiintyy savea, tosin savinen alue sijoittuu laajalti kaavan VL- ja VP-alueelle, johon ei juuri tule rakennuksia.

Selvitysalueella ei tutkimusten mukaan esiinny paineellista pohjavettä. Pohjavesipinta on kuitenkin lähellä maanpintaa alueen pohjoisosassa. Kellareiden rakentaminen tällä alueella edellyttää pohjavesipinnan pysyvää alentamista tai vesitiiviitä rakenteita. Mahdollisten kellareiden rakentaminen tulee selvittää aina tapauskohtaisesti, etenkin löyhimpien silttikerrosten alueella tulee käyttää erityistä harkintaa. Pysäköinti on ratkaistu maanpäällisenä, joten pohjoisiin kortteleihin ei ole tarvetta rakentaa maanalaisia tiloja.

Karstuntien itäpuolista aluetta on kunnostettu sekä vuonna 2008 että vuonna 2018. Vuonna 2008 kunnostettiin vanhan Karstuntien linjauksen itäpuolisella alueella Ky-5-altaan ympäristö ennen Karstuntien uutta linjaamista. Vuonna 2018 kunnostettiin Karstuntien itäpuolinen alue uuden kaavan mukaisesti.

Molemmista kunnostuksista on laadittu kunnostussuunnitelmat ja ympäristönsuojelulain mukaiset ilmoitukset ELY-keskukselle ennen kunnostuksen aloittamista. Kunnostuksen jälkeen on laadittu ELY-keskukselle loppuraportit kunnostuksesta.

Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut molemmat kunnostuksen loppuraportit ja antanut niistä hyväksyvät lausunnot (23.3.2010,UUDELY/ 553/07.00/2010 ja 19.4.2019, UUDELY/979/2018). ELY-keskuksen lausunnon mukaan on Uudenmaan ELY-keskus tarkastanut viitekohdan mukaisen pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportin ja toteaa, että nyt kunnostetuilla alueilla ei ole tarvetta maaperän jatkotutkimuksiin tai -kunnostuksiin. Kaavaselostusta on täydennetty pilaantuneista maista tehtyjen tutkimusten osalta.

Maisemallisesti Tytyrin kalkkikaivoksen radan toisella puolella olevat toiminnot voivat olla häiritseviä asuinrakennusten kannalta.

Vastine: Kaivostoiminta ja siihen liittyvät rakennukset ovat maisemallisesti ja visuaalisesti osa alueen identiteettiä. Mahdollisista vaikutuksista rakentamiseen ja asumisviihtyvyyteen on riittävästi tietoa sekä asemakaavamääräyksissä että kaavaprosessiin liittyvissä selvityksissä. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan.

Ympäristönsuojelu 20.12.2017

Kaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota vaikutusten arviointiin, sillä kaava-alueelle ulottuu monia ympäristöhäiriötekijöitä. Ympäristönsuojelun tulosalue korostaa, että kaava-alueen läheisyydessä on teollista toimintaa, jonka toimintaedellytykset tulee turvata. Kaavaratkaisut eivät saa vaikeuttaa tai muutoinkaan saattaa yrityksiä kohtuuttomaan tilanteeseen rajoittaakseen omaa ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaansa. Ympäristönsuojelun mielestä Tytyrin alueen teollisen toiminnan välittömään läheisyyteen ei sovellu kuin matalia asuintaloja, joiden kerrosluku olisi maksimissaan III –kerrosta tai sellaisia, ettei niistä voida seurata teollisuusalueen toimintaa. Myös liikenteen melu- ja pölyvaikutukset tulee huomioida.

Tytyrin kaivostoiminnan räjäytykset koetaan jatkuvasti lähiasuinalueella häiritseväksi toiminnaksi ja asukkaat ovat myös huolissaan räjäytysten vaikutuksista talojen rakenteisiin. Kaavamääräyksissä tulee tarpeen mukaan huomioida asuinrakennuksissa tärinää vaimentavat ja sitä kestävät ratkaisut. Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille alueen mahdolliset ympäristöhäiriöt, jotta tulevat asukkaat tietävät tilanteen.

Vastine: Ympäristöhäiriötekijöistä on kerrottu kaavaselostuksessa ja ne on otettu huomioon kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Tärinäselvitysten mukaan alueen osoittaminen asumiseen ei muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Mahdollisista vaikutuksista rakentamiseen ja asumisviihtyvyyteen on riittävästi tietoa sekä asemakaavamääräyksissä että kaavaprosessiin liittyvissä selvityksissä.

Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan.

Kaivostoiminta ja siihen liittyvät rakennukset ovat maisemallisesti ja visuaalisesti osa alueen identiteettiä. Rakennusalat on sijoitettu siten, ettei ikkunoista avaudu pääsääntöisesti näkymiä teollisuusalueen suuntaan.

Liikenteen meluvaikutukset on otettu kaavassa huomioon. Meluselvityksen perusteella on melumääräyksiä ja ääneneristävyysvaatimuksia tarkennettu, ja kaavakarttaan Karstuntien varteen on lisätty EV-alueet. Meluselvityksissä on otettu huomioon myös kalkkitehtaalta kantautuva melu ja melun erityispiirteet.

Määräys:

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.

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Karstuntien puolisille julkisivuille kohdistuu edellä mainitun lisäksi vielä määräys ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista:

Määräys:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ääneneristävyysvaatimus (dBA) on osoitettu asemakaavakartassa.

Kaavamääräyksiin on lisätty tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa.

Määräys:

Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Korttelin 205 ja kaivostoiminnan alueiden väliin on jätetty noin 25m leveä viheralue, jossa on korkeaa puustoa, mikä vähentää pölyhaittoja. Metsäalue jatkuu myös kaava-alueen ulkopuolella itään. Pölyhaittojen vähentämiseksi on kaavassa määräys pysäköintipaikkojen kattamisesta:

Määräys:

Muut kuin vieraspysäköintiä varten varatut autopaikat on katettava katoksilla, joissa on viherkatto. Katokset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Autokatokset saa rakentaa tontin rajaan kiinni.

Kaava-alueella on ollut teollista toimintaa, jonka tiedetään aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Alueen maaperän puhtaus tulee asianmukaisesti selvittää. Myös vanhan ratapohjan maaperän puhtaus tulee selvittää, jos se otetaan uuteen käyttöön.

Vastine: Karstuntien itäpuolista aluetta on kunnostettu sekä vuonna 2008 että vuonna 2018. Vuonna 2008 kunnostettiin vanhan Karstuntien linjauksen itäpuolisella alueella Ky-5-altaan ympäristö ennen Karstuntien uutta linjaamista. Vuonna 2018 kunnostettiin Karstuntien itäpuolinen alue uuden kaavan mukaisesti.

Molemmista kunnostuksista on laadittu kunnostussuunnitelmat ja ympäristönsuojelulain mukaiset ilmoitukset ELY-keskukselle ennen kunnostuksen aloittamista. Kunnostuksen jälkeen on laadittu ELY-keskukselle loppuraportit kunnostuksesta.

Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut molemmat kunnostuksen loppuraportit ja antanut niistä hyväksyvät lausunnot (23.3.2010,UUDELY/ 553/07.00/2010 ja 19.4.2019, UUDELY/979/2018). ELY-keskuksen lausunnon mukaan on Uudenmaan ELY-keskus tarkastanut viitekohdan mukaisen pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportin ja toteaa, että nyt kunnostetuilla alueilla ei ole tarvetta maaperän jatkotutkimuksiin tai -kunnostuksiin. Kaavaselostusta on täydennetty pilaantuneista maista tehtyjen tutkimusten osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L100 Viherkäytävä, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin ratapohjan maaperään mahdolliseen pilaantuneisuuteen liittyviä kysymyksiä.

Kaavaan tulee varata alue veneiden polttoaineen jakeluasemaa varten, ja sen tulee olla sellainen, jota voi myös käyttää myös autoilijat. Kaavasuunnitelmassa aluevaraus on ympäristönsuojelun mielestä liian pieni.

Lohjanjärven ranta-alueet on kaavassa merkitty suurelta osin VL-alueeksi, mikä on myös perusteltu hyvä ratkaisu. VL-alueet tulee mahdollisuuksien mukaan jo enne asuntomessuvuotta rakentaa valmiiksi. Tätä varten tulee jo nyt tehdä alueelle vihersuunnitelma. Rantaan tulee varata monenlaisia oleskelu- ja virkistyspaikkoja. Myös jonkinlainen näkötorni olisi hieno ratkaisu. Vihersuunnitelman tulisi kattaa myös kaavan itäosan VL-alueen.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa ei ole osoitettu erillistä varausta polttoaineen jakelumahdollisuutta varten. LV-alueelle on mahdollista sijoittaa pienimuotoinen veneiden polttoainejakeluasema. Autoilijoita palvelevaa aseman sijoittaminen ranta-alueelle ei ole liikenteellisesti eikä maisemallisesti katsottu L89 II asemakaavaprosessissa sopivana ratkaisuna eikä sitä ole esitetty.

Rannan alue osoitetaan virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön, alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet, jotka kytkeytyvät laajempaan virkistysverkostoon. Toiminnot lisäävät rannan vetovoimaisuutta vapaa-ajan ja vesillä liikkumisen kytköspaikkana.

Alueelle sijoitettaviin toimintoihin ja niiden tarpeisiin sekä kokonaisuuden toimivuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Alueelle on laadittu kaavatyön tueksi yleissuunnitelma, jossa on osoitettu riittävät alueet sekä venesatamaa että virkistyskäyttöä palvelevaa pysäköintiä, trailereiden pysäköintiä ja veneiden säilytystä varten. Yleissuunnitelma-alue käsittää L89 kaavaehdotuksessa esitetyt puisto- ja viheralueet VP ja VL, Kokkokallionkadun katualueen sekä sen jatkeena olevat pysäköinti- ja venevalkaman alueet LP ja LV. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Kaava-alueen luontoarvot tulee päivittää. Harkittavaksi tulee ainakin esiselvittää, voisiko ko. alueella olla myös happamia sulfidisavimaita.

Vastine: Alueesta on laadittu luontoselvitys, selvityksen maastotyöt suoritettiin huhti-heinäkuussa 2018. Alueella on kartoitettu kasvillisuus- ja luontotyypit, liito-oravat, linnusto sekä lepakoille sopivat alueet. Lohjan ympäristösuojelun mukaan selvitys on vuonna 2022 vielä ajan tasalla ja kaavan laatimisen näkökulmasta riittävä.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on vuonna 2018 antanut asiantuntijalausunnon sulfidisavien esiintymistodennäköisyydestä. Se toteaa, että kartta-aineistossa kartoitustietoa löytyy lähimmillään 5,5 km etäisyydellä alueen etelä-lounaispuolelta, Lohjanjärven eteläpuolelta. Aineiston perusteella sulfidisavien esiintymistodennäköisyys Lohjanjärven ranta-alueilla on yleisesti ottaen erittäin pieni tai pieni. GTK:n arvion mukaan Hiidensalmen alueella mahdollisia sulfidisaven esiintymisalueita on alueen pienissä lahdenpoukamissa, joille ei kaavamuutoksessa ole osoitettu rakentamista. Rakennettavuus ja perustamistapa tutkitaan tarkemmin rakennussuunnittelun ja rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Teoriassa, jos alueella olisi sulfidisavia, se ei estäisi rakentamista vaan olisi rakennussuunnittelun yhteydessä huomioon otettava reunaehto.

Kaava-alueelle tulee laatia myös hulevesisuunnitelma.

Vastine: Kaavaselostuksessa kappaleessa 5. on yleispiirteinen suunnitelma suunnittelualueen hulevesien käsittelyn päälinjoista. Kaavan voimaantulon jälkeen laadittavien rakentamistapaohjeiden yhteydessä on tarkoitus laatia koko aluetta koskeva hulevesien ohjaamisen periaatesuunnitelma.

Nordkalk Oy Ab 21.12.2017

Kaavoitusalueella ja sen läheisyydessä harjoitetaan maanalaista louhintaa. Lisäksi lähistössä sijaitsee voimassaolevan kaivoslain mukaisia kaivospiirejä sekä harjoitetaan louhostäyttötoimintaa ja muuta kaivostoimintaa. Nordkalk pitää tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen taloudellisesti tehokas hyödyntäminen. Lisäksi Nordkalk edellyttää, että kaavoituksessa käy ilmi riittävän hyvin sen toiminta ja sen luonne, jotta alueelle muuttavat henkilöt ovat tietoisia Nordkalkin toiminnasta ja sen vaikutuksista.

Suunnitellut kaavamuutokset eivät saa rajoittaa Nordkalkin oikeuksien täysimääräistä hyödyntämistä, eivätkä alueella harjoitettavaa toimintaa. Lisäksi kaavoituksessa tulee huomioida Nordkalkin mahdollisuus hyödyntää esiintymää tulevaisuudessa parhaalla mahdollisella tavalla sekä mahdollisuudet kehittää ja laajentaa toimintaa.

Kaivostoimintaan liittyy melu-, tärinä- sekä pölyhaittoja. Lisärakentamismahdollisuuksia selvittäessä on huomioitava riittävät viheralueet pölyämisen vähentämiseksi. Lisäksi kaavoituksessa on huomioitava rakentamiselle asetettavat vaatimukset asuntojen äänieristävyyden osalta sekä rakennusten korkeuden osalta tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi.

Vastine: Meluselvitystä on täydennetty vuonna 2022. Kalkkitehtaan melupäästöt on otettu kaavassa huomioon meluselvityksien mukaisesti. Kaavaan ja kaavaselostukseen on kirjattu tieto melusta ja tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Tärinäselvitysten ja -lausunnon mukaan kaava-alueen osoittaminen asumiseen ei muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan.

Asemakaavamuutokseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta. Määräys koskee yleisenä määräyksenä kaikkia korttelialueita, joten se tulee myös kaavaotteen mukana kaikkien rakentajien tietoon.

Kaavaa koskevat selvitykset ovat saatavilla kaupungin kaavaa koskevilla nettisivuilla.

Määräys:

Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Meluselvitysten mukaan myös rakennukset itsessään voivat toimia meluesteenä ja muodostaa melulta suojatun pihatilan. Melutasosta on kaavamuutoksessa annettu määräykset.

Määräykset:

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.

Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Korttelin 205 ja kaivostoiminnan alueiden väliin on jätetty noin 25m leveä viheralue, jossa on korkeaa puustoa. Metsäalue jatkuu myös kaava-alueen ulkopuolella itään. Pölyhaittojen vähentämiseksi on kaavassa määräys pysäköintipaikkojen kattamisesta:

Määräys:

Muut kuin vieraspysäköintiä varten varatut autopaikat on katettava katoksilla, joissa on viherkatto. Katokset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Autokatokset saa rakentaa tontin rajaan kiinni.

Nordkalk esittää, että kaavoituksessa ja asuntomessualueen suunnittelussa sekä markkinoinnissa tuodaan selkeästi esiin kaivostoiminta alueella. Lisäksi Nordkalk esittää vähimmäistäsmennyksiä alueisiin ja rajoihin (kaivospiirin ek-tunniste, asuntomessualueen rajan siirtäminen alueen kaakkoiskulmassa, kaivostoiminnan huomioiminen rakennusmateriaaleissa ja –tekniikoissa, maanpinnalle tulevien yhteyksien varaaminen).

Vastine: Kaavakartta on tarkistettu ja korjattu siten, että kaivospiirin rajaa osoittava ek-merkintä näkyy selkeästi. Kaivospiirin kohdalle ei ole osoitettu asuinrakentamista. Korttelin 206 autokatoksille varattu alue ulottuu kaivospiirin alueelle. VL- ja LP-alueille kaivospiirin osuudelle ei ole erikseen varattu yhteyksiä mahdollisille kaivostoimintaan liittyville reiteille tai muille lausunnossa esitetyille toiminnoille. Kaavassa oleva ek-merkinnän katsotaan olevan riittävä kaivostoiminnan toimintaedellytyksien turvaamisen vaikutuksista informoimiseksi sekä tarvittaessa niiden varmistamiseksi. Tulevaisuudessa ko. alueilla mahdollisista tarvittavista yhteyksistä neuvotellaan tapauskohtaisesti voimassa olevan kaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus huomioiden.

Kartastopalvelut 21.12.2017

Rantaviivaa ja muita alueita on kartoitettava. […] Täytyy varmistaa, että asuntorakentaminen on sopivaa Lohjan olosuhteisiin.

Turvattava riittävät resurssit kuntatekniikan rakentamiseen ja laatuun. Maaperätutkimuksia on tehtävä sopivan laajasti kaikkien rakentajien käyttöön.

Vastine: Rantaviiva ja alueen pohjakartta on tarkistettu syksyllä 2021. Alueen maaperästä on valmistunut vuonna 2022 rakennettavuusselvitys. Kaavaa koskevat selvitykset ovat saatavilla kaupungin kaavaa koskevilla nettisivuilla. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Liikennevirasto 27.11.2017

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuva Liikenneviraston hallinnoima Lohja – Lohjanjärvi –rataosa on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), jolle on lisäksi merkitty kevyen liikenteen väylä. Kyseinen rataosa on nykytilanteessa suljettu liikenteeltä ja sen kunnossapito on lopetettu. Rataosan lakkauttamisesta ei kuitenkaan ole ratalain mukaista päätöstä j ase on edelleen osa valtion rataverkkoa. Asemakaavassa rautatiealuetta ei voida osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen ennen kuin rataosa on lakkautettu.

Vastine: Rataosan lakkauttamispäätös on tehty 19.11.201, päätös on lainvoimainen. L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutoksen alue ei ulotu entisen radan alueelle.

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry 20.12.2017

Kaavoituksen lähtökohdissa on lueteltu ympäristön häiriötekijät, joita on paljon: melu, tärinä, hiukkaspäästöt ja saastunut maa. Uutena ongelmana on lisäksi, että lähes koko asemakaavoitettava alue on entistä Litorinameren pohjaa, jossa on todettu olevan suuri happaman sulfaattimaan riski.

Vastine: Ympäristöhäiriötekijöistä on kerrottu kaavaselostuksessa ja ne on otettu huomioon kaavamääräyksissä sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on vuonna 2018 antanut asiantuntijalausunnon sulfidisavien esiintymistodennäköisyydestä. Se toteaa, että kartta-aineistossa kartoitustietoa löytyy lähimmillään 5,5 km etäisyydellä alueen etelä-lounaispuolelta, Lohjanjärven eteläpuolelta. Aineiston perusteella sulfidisavien esiintymistodennäköisyys Lohjanjärven ranta-alueilla on yleisesti ottaen erittäin pieni tai pieni. GTK:n arvion mukaan Hiidensalmen alueella mahdollisia sulfidisaven esiintymisalueita on alueen pienissä lahdenpoukamissa, joille ei kaavamuutoksessa ole osoitettu rakentamista. Rakennettavuus ja perustamistapa tutkitaan tarkemmin rakennussuunnittelun ja rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Teoriassa, jos alueella olisi sulfidisavia, se ei estäisi rakentamista vaan olisi rakennussuunnittelun yhteydessä huomioon otettava reunaehto.

Tehtäviä selvityksiä ei ole OAS:ssa esitetty lainkaan. Maaperä lienee syytä tutkia aiempaa perusteellisemmin, koska suunnittelun lähtökohtien liitekartassa koko Hiidensalmen ja Tytyrin maaperä on merkitty saraturpeeksi, mikä on ristiriidassa Geotek Oy:n (2005) perustamistapalausunnon kanssa. GTK:n Lohjan alueen kartassa sen sijaan Hiidensalmen, kuten keskustan rakennettujen alueiden, on jätetty pois.

Vastine: Lähtökohtatiedot kerätään useista lähteistä, joiden tutkimustarkkuus ja mittakaava vaihtelevat. Geologian tutkimuskeskuksen tiedot ovat yleisiä lähtötietoja, minkä lisäksi kaavoitettavalta alueelta voidaan tehdä tarkempia selvityksiä, kuten esim. Geotek Oy on tutkinut Hiidensalmen perustamisolosuhteita tarkemmin vuonna 2005. Lisäksi vuonna 2022 teetettiin Ramboll Oy:llä rakennettavuusselvitys, jonka tulokset löytyvät L89 Hiidensalmi II kaavaselostuksesta.

Luettelo kaavatyöhön liittyvistä selvityksistä löytyy ehdotusvaiheen kaavaselostuksesta. Kaavaa koskevat selvitykset ovat saatavilla kaupungin kaavaa koskevilla nettisivuilla.

Hiidensalmessa on lepakoita, joita ei ole vielä selvitetty. Verkkosivuilla asemakaavaan liittyvissä selvityksissä on mainittu Lumotronin (2015) tekemä lepakkoselvitys, mutta se on kaava-alueen ulkopuolelta. Lisäksi koko kaava-alueen eläimistö ja kasvisto on selvitettävä uudelleen.

Vastine: Suunnittelualueen itäpuolella voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikana on pyydetty vuonna 2015 lepakkolausunto. Lausunnon mukaan luokan II lepakkoalue (tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti) ulottuu mahdollisesti L89 suunnittelualueelle. Selvitysajankohta oli loppukesä, eikä alku- ja keskikesän kierroksia tehty, joten alueen arvioinnissa noudatettiin varovaisuusperiaatetta ja puutteellisen menetelmän vuoksi alueiden luokittelua on tulkittu lepakoiden eduksi. Lausunnon mukaan tämän alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen virkistyskäyttöä voidaan kehittää ja kevyen liikenteen väylää parantaa. Väylän valaisemiseen vaikutuksiin on tarkoitus kiinnittää huomiota yleisten alueiden suunnittelussa.

Asemakaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys Hiidensalmen alueella vuonna 2018. Selvityksen on tehnyt luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Alueella on kartoitettu kasvillisuus- ja luontotyypit, liito-oravat, linnusto sekä lepakoille sopivat alueet. L89 suunnittelualueelta ei löytynyt lepakoiden päiväpiiloiksi tai talvehtimispaikoiksi sopivia kohteita eikä liito-oravan pesäpuita. Lohjan ympäristösuojelun mukaan selvitys on vuonna 2022 vielä ajan tasalla ja kaavan laatimisen näkökulmasta riittävä.

Itse asemakaavaluonnoksessa on seikkoja, jotka ovat liikennemelun ja maiseman kannalta huonoja ja seuraavat muutokset ovat suotavia:

1. Taimistonkatua ei jatketa asuntomessualueelle. Läpikulkuajosta kärsivät niin nykyiset kuin tulevat asukkaat.

   Vastine: Asia on ratkaistu L52 kaavaprosessin yhteydessä, eikä se ole osa L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosta.

2. Matala rakentaminen vanhan alueen ja rannan tuntumaan ja kerrostalot (maks 5 kerrosta) Karstuntien varteen. Rantaan on kuitenkin jätettävä reilu virkistysalue
3. Rannan puoleinen kerrostalokortteli voisi olla kaupunkipientalokortteli. Seurakunnan omistamalle maalle ei ole suotavaa rakentaa lainkaan.

   Vastine: L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten, ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Rakennusmassojen korkeudet laskevat sekä järven että avolouhoksen suuntaan ja alueen rakennukset sulautuvat sujuvasti metsän ja/tai puiston mittakaavaan. Karstuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty mahdollisuuksien mukaan tilaa vehreydelle. Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiurheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa että virkistyskäyttöä palvelevalle pysäköinnille.

   Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa pääsääntöisesti IV-VI kerrosta. Kortteliin 205 yhdellä tontilla on suurin sallittu kerrosluku VIII. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

4. Esitetty ”torimainen katu” on liian leveä, jotta viihtyisää kaupunkitilaa syntyisi.

   Vastine: L89 kokonaisuuden suunnittelun yhteydessä on alueen pääkadun ja sen päädyssä olevan aukion mittakaavaa ja ulottuvuutta pienennetty, jotta muodostuisi viihtyisä olosuhteisiin sopiva ja toimiva kaupunkitila.

5. Eritasoliittymä on maisemallisesti ja käytännön kannalta huono ratkaisu.

   Vastine: Karstuntien ylittävää kevyen liikenteen siltaa ei esitetä kaavaehdotuksessa.

[…] Lisäksi Tytyrin kaivoksen ja uuden asumisen yhteensovittamisen pitää onnistua, ettei kaivos turhaan häiritse uusia asukkaita.

Vastine: Kaivostoiminta ja siihen liittyvät rakennukset ovat maisemallisesti ja visuaalisesti osa alueen identiteettiä. Rakennusalat on sijoitettu siten, ettei ikkunoista avaudu pääsääntöisesti näkymiä teollisuusaleen suuntaan. Kaivostoiminnan mahdolliset vaikutukset rakentamiseen sekä asumisviihtyvyyteen on tuotu selkeästi esiin kaavamääräyksissä ja kaavaselostuksessa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 22.11.2017

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Kaavaluonnoksen yleislinjausten osalta maakuntamuseo pitää hyvänä pientalokortteleiden osoittamista alueelle Hiidensalmen vanhempien pientalokortteleiden jatkeeksi. Pientalokortteleiden määrä saisi mielellään olla vieläkin suurempi ja kerrostalokortteleiden määrä vastaavasti pienempi ja kerrosluku pääosin maltillinen alueen maisemakuvan säilyttämiseksi myös kaukomaisemassa. Kohtuullisen leveiden viheralueiden osoittaminen kaavassa katualueen laidoille myös liikenteenjakajan läheisyydessä olisi kannatettavaa myös kaupunkikuvallisesti.

Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että uudisrakennusten rakentamistavasta tulee antaa määräyksiä jo kaavassa.

> **Vastine:** L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten, ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Rakennusmassojen korkeudet laskevat sekä järven että avolouhoksen suuntaan ja alueen rakennukset sulautuvat sujuvasti metsän ja/tai puiston mittakaavaan. Karstuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty mahdollisuuksien mukaan tilaa vehreydelle. Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiurheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa että virkistyskäyttöä palvelevalle pysäköinnille.
>
> Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa pääsääntöisesti IV-VI kerrosta. Kortteliin 205 yhdellä tontilla on suurin sallittu kerrosluku VIII. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.
>
> Alueelle on tarkoitus laatia rakentamistapaohjeet ja siitä on maininta kaavan yleisissä määräyksissä.

4.12.2017 Melan vääntäjät ry

Lohjan kaupungin kanssa alustavassa keskustelussa kaupungin edustajat esittivät uutta kalustovajaa Hiidensalmeen. Seuran ehdotus vajaa ja aluetta koskien on kaksiosainen. Keskeisenä erona näillä kahdella on, että kanoottipoolo tarvitsee kiinteät poolokenttäpaikat vajan läheiseltä vesialueelta, retkimelonnalle riittää riittävä ranta-alue/matala laituri. Vaja on yhteinen. […] Seuran lausuntoon sisältyy lista tarpeista, tilavarausten mitoituksesta sekä kuvauksia mahdollisesta toiminnasta.

> **Vastine**: Kaupungin kaavoitus on yrittänyt tavoittaa seuraa sähköpostitse syksyllä 2021 eikä ole saanut silloin vastausta. Kaupunki on lähestynyt seuraa vuonna 2017, kun seuran Aurlahdessa sijaitsevan toimipisteen alueelle oli mahdollisesti tulossa isompi matkailuhanke ja kaupunki etsi seuran kalustovajalle vaihtoehtoista paikkaa, tarjoten sitä mm. Hiidensalmesta. Em. matkailuhanke Aurlahdessa ei ole tällä hetkellä ajankohtainen. Seuralla ei ole tällä hetkellä toimintaa L89 asemakaavamuutosalueella. Lausunnossa esitettyä ei ole

otettu huomioon L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen laatimisessa. Lausunto merkitään tiedoksi.

Lohjan seurakunta 21.12.2017

Lohjan seurakunnan maa-alue sijoittuu asuntomessualueen viereen: tulevien asuinkerrostalokorttelien 206 ja 209 on ajateltu sijoittuvan järven ja asuntomessualueen väliin. Tässä vaiheessa asuinkerrostalokorttelien kerrosluvuksi esitetään kerroslukua II–VI tai I–IV, jotka antavat suuren vaihtelun toteutuvien kerrosneliömetrien määrään.

Aikaisempiin versioihin verrattuna on positiivista, että tuleva kortteli 206 on sijoitettu kokonaan maalle. Korttelin sijoittuminen kokonaan maalle mahdollistaa sen rakentamisen.

Kaavarungon ollessa hyvin luonnosmainen on mahdotonta ottaa siihen yksityiskohtaisesti kantaa. Kuitenkin on tärkeää, että seurakunta saa olla kaavoitusprosessissa maanomistajana tiiviisti mukana. Seurakunnan kannalta on myös tärkeää, että asuntomessut toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla ja tuovat uutta elinvoimaa ja asukkaita Lohjan alueelle.

Vastine: Lausunnon sisältö ei kohdistu L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueelle. Lausunto merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 15.12.2017

Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet. Asuinrakennukset on sijoitettava tonteille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoittuvien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Mikäli nostopaikkoja ei voida järjestää, tulee omatoimisten varateiden toteuttamista tarkastella jo kaavavaiheessa tai tarkastella varateiden korvaamista rakennusten paloturvallisuutta koskevien määräysten mukaisilla ratkaisuilla.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Kaava mahdollistaa pelastautumisen järjestämistä eri tavoilla.

Caruna 21.12.2017

Kaavalla muodostetaan uutta asuinaluetta, joten kaava toteutuessaan vaatii uusia kaapelointeja ja muuntamoita. Pyydämme varaamaan kaavaan rakennusalan puistomuuntamolle (n. 20 m2). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja –värisiä muuntamoita. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta lausua vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

> **Vastine:** Lausunnossa esitetty puistomuuntamo ei kohdistu Karsuntien itäpuolelle eikä L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueelle. Lausunto merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj 16.11.2017

Asemakaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavamuutoksen sisältöön.

> **Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry 22.12.2017

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys pitää valmisteluvaiheessa esitettyjä lähtökohtia oikeina hyvin kartoitettuina ja perusteltuina. Mielestämme Lohjan omalaatuisena ongelmana on ollut ranta-alueiden heikko käytettävyys kaupunkimiljöön osana. Nyt kysymyksessä oleva asemakaavahanke on erittäin merkityksellinen, koska se koskee viimeisiä keskustaan välittömästi liittyvää laajaa ranta-aluetta, joka toistaiseksi on ollut joko vanhojen teollisuusyritysten käytössä tai urheilu- ja liikuntakäytössä tai takapihan luonteisessa vajaakäytössä. Lohjalaisten laajan enemmistön kannalta tärkein asia on, että rakastamamme rantaraitti tässäkin luonnosvaiheessa on säilytetty.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lohjan seudun esittelyyn lähtemiseksi. On pidettävä huolta siitä, että Hiidensalmen sillan kupeeseen saadaan pysäyttävä kohde, lähinnä kai tasokas viihtyisä kahvila tai ravintola tai ehkä molemmat lisättynä Lohjan kaupungin info-centerillä ja toivottavasti muillakin joko vapaa-ajankäyttöön tai muihin kulttuuririentoihin liittyvää toimintaa. Toivomme myös, että herkkää lehtoluontoa suojeltaisiin ja näkymät Lohjan järvelle erityisesti Hiidensalmen sillan ympärillä säilyisivät. Mielestämme asemakaavan muutosluonnos näyttää varsin kehityskelpoiselta

> **Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

Mielipide A 11.12.2017

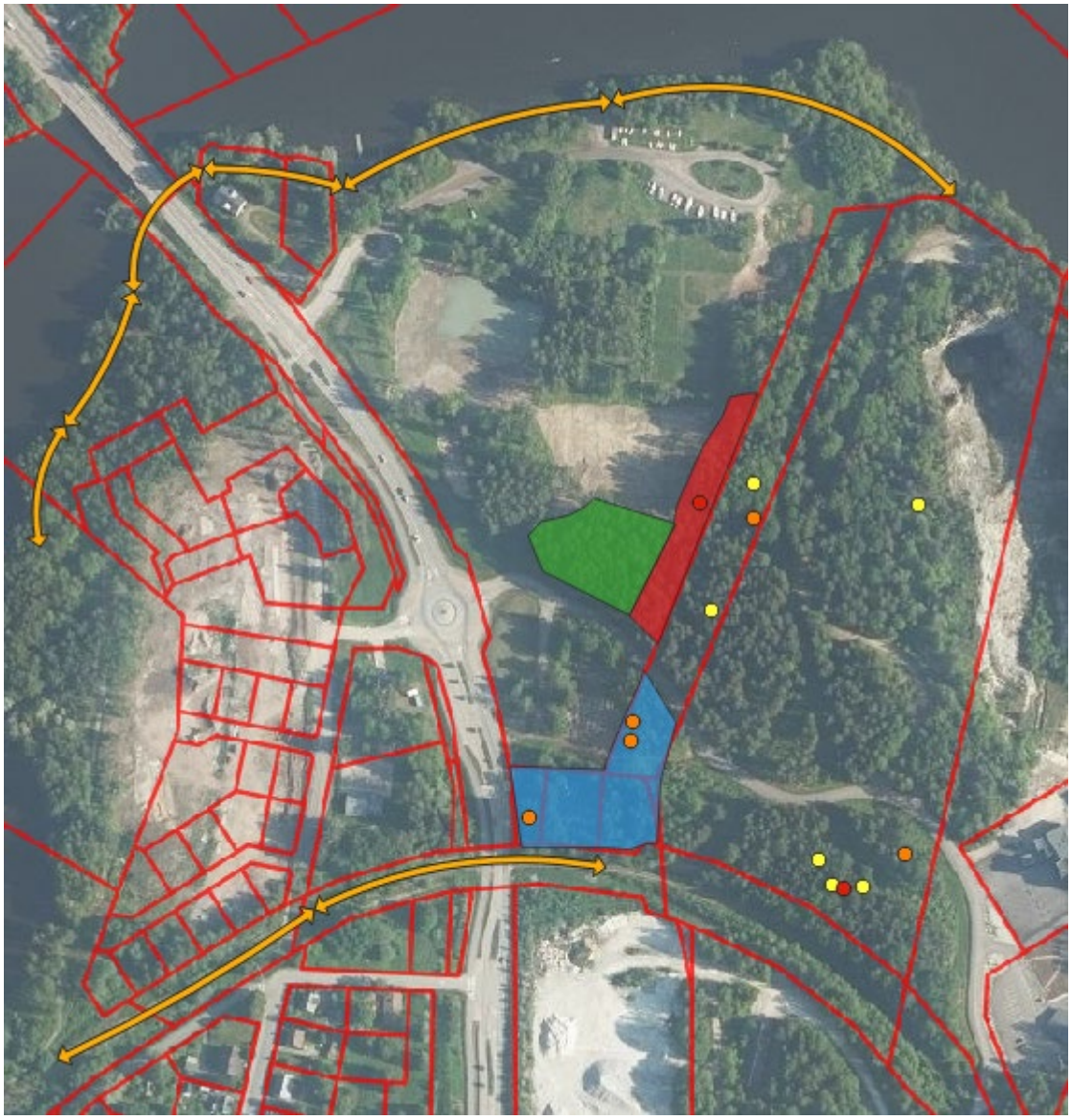
Pyydämme teitä huomioimaan messualuesuunnittelussanne Kiviniemenrannan asukkaiden Nordkalk Oyj:lle tekemät valitukset Tytyrin kaivoksessa suoritetuista louhintatöiden räjäytysten aiheuttamista tärinöistä ja niiden tuntemuksista ihmiskehoon eli jo pitkään jatkuneesta ympäristöhaitasta. Lisäksi vaadimme, että nämä valitukset saatetaan kaikkien Hiidensalmen uuden asuntoalueen tulevien asukkaiden ja jo asunnonhankintaa harkitsevien/suunnittelevien tietoon.

> **Vastine:** Mielipide merkitään tiedoksi. Kaavaan on kirjattu tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan.

Lohjan ympäristönsuojelu, 2 (saapunut nähtävilläolon jälkeen 21.3.2021)

Kevällä 2021 Lohjan ympäristönsuojelu tarkisti L89 kaava-alueen sisälle jäävät liito-oravalle soveltuvat alueet valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa.

Itse kaava-alueella on jäljellä vain vähän liito-oravalle soveltuvaa puustoa, suurin osa keskiosien puustosta on koivua. Rantavyöhykkeellä myös muuta lehtipuustoa.



Oheisessa kartassa vihreällä olevalla alueella kasvaa tiheä nuori haavikko, joka voi olla liito-oravan ruokailualuetta, sillä lähellä on pesäpuita. Haapojen joukossa ei ole kuitenkaan pesäpuiksi sopivia kolopuita ja arvioni on, että liito-oravalle jää riittävästi lehtipuustoa myös kaava-alueen ulkopuolelle. Eli metsikön voi kaavoittaa muuhun käyttöön, mutta jos siitä saa säästettyä osan, hienoa.

Oheisessa kartassa punaisella rajauksella on alue, joka on varmasti osa liito-oravan ydinaluetta, jolta ei saa kaataa puustoa. Tämä oli kaavaluonnoksessa osin VL, osin LPA. LPA-alueesta voidaan neuvotella vielä jos tarpeen.

Oheisessa kartassa sinisellä on alue, jossa on useita pesäpuiksi sopivia kolopuita eli alueelta ei saa kaataa puustoa. En etsinyt merkkejä voisiko joku koloista olla asuttu, sillä lunta oli melkoisesti. Tämä oli

kaavaluonnoksessa VL.
Ratkaista tulee vielä liito-oravan kulkuyhteydet, joista ei ole tarkkaa tietoa ilman tarkempia inventointeja. Nythän käytännössä alueelta on katkottu länteen päin kaikki muut liito-oravalle sopivat kulkuyhteydet paitsi rantapuusto. Olisi siis tärkeää, että rantavyöhykkeelle tai rannan tuntumaan jää yhtenäinen puustoinen kulkureitti, jota pitkin laji pääsee kulkemaan asuntomessualueen rantaan ja siitä etelään. Vaihtoehtoisesti/lisäksi olisi hyvä, jos radan varteen saataisiin istutettua puustoinen kulkuyhteys.

Ympäristönsuojelun mukaan L89 kaavaa varten ei ole tarpeen tehdä uutta liito-oravaselvitystä, jos voidaan varmistaa, että punaisella ja sinisellä merkityiltä alueilta ei kaadeta puustoa ja kulkuyhteydet huomioidaan.

Vastine: Lausunnossa esitetyt liito-oraville soveltuvat alueet ja kulkuyhteydet ovat otettu huomioon kaavaratkaisussa. Punaiselle ja siniselle alueelle ei ole osoitettu rakentamista ja alueille on osoitettu suojelualuemerkinnät s-1 ja s-2, ko. osa-alueet sijoittuvat VL tai EV alueille. Vuoden 2021 asuntomessuja varten rakennetut tilapäiset pysäköintialueet, joilta kaikki puut on kaadettu, eivät sisälly s-alueisiin. Vihreä alue on kaavoitettu asuinkäyttöön.

s-1 osa-alue
Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

s-2 osa-alue
Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuva alue. Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajille soveltuvaa elinympäristöä.

Rannan kulkuyhteydet on huomioitu merkinnällä s-3. Merkintä ohjaa kaavan voimaantulon jälkeen tehtävää yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

s-3 osa-alue
Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen kautta on säilytettävä, kehitettävä ja rakennettava puustoinen latvusyhteys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L100 Viherkäytävä, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin eteläpuolisten kulkuyhteyksien kehittämismahdollisuudet.