

L 37 Hiidensalmen itäosat

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

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen 25.8.2015

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Kaavanmuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 § ja 39 §:n mukaisesti 1.-31.12.2014 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutosluonnos 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 12 lausuntoa ja yksi mielipide.

1) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 27.1.2015

"Vanha Tytyrin avolouhos on ympäristöineen yksi Uudenmaan arvokkaimmista kalkkikallioalueista. Louhoksen ympäristössä on havaittu merkittävä määrä uhanalaisia ja harvinaisia eliölajeja, erityisesti sammal- ja jäkälälajeja. Joukossa on mm. Suomelle kokonaan uusina lajeina löydettyjä jäkäliä. Alueen sienilajista on myös todennäköisesti arvokas, mutta sitä ei ole toistaiseksi juurikaan selvitetty. Oman erityispiirteensä alueelle on luonut myös kalkkivaikutteinen pöly, jonka vaikutukset näkyvät laajemminkin kaava-alueen metsien kasvillisuudessa ja kasvistosta. Kaava-alueen metsien arvoja ilmentää myös monipuolinen vanhoja sekametsiä suosiva lajista, johon kuuluvat mm. liito-orava, pikkutikka, pikkusieppo, idänuunilintu, mustapääkerttu ja sirittäjä.

Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutosluonnos on yleispiirteisempien kaavojen mukainen ja se huomioi alueen kalkkikaivoksen avolouhoksen historialliset arvot. ELY-keskus kuitenkin edellyttää, että kaava-alueen uhanalaisista ja harvinaisista eliölajeista tehdään ajantasainen luontoselvitys. Huomiota on kiinnitettävä erityisesti omaleimaiseen sammal-, jäkälä- ja sienilajistoon. Lisäksi on tarpeen selvittää maankäytön vaikutukset alueella esiintyvien luontodirektiivin liitteen IV a lajien (mm. liito-orava ja lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Luontoselvityksen tulosten perusteena alueelle tulee osoittaa asianmukaiset kaavamerkinnot ja -määräykset, joilla luontoarvojen säilyminen turvataan.

Vastine: Alueelta on laadittu kasvistoselvitys jossa on tutkittu myös alueen sammal-, jäkälä- ja sienilajisto. Lisäksi on tehty liito-oravaselvitys ja lepakkoselvitys.

2) Kiinteistö- ja kartastopalvelut 30.1.2015

"Asemakaavaluonnoksen merkintöihin ja määräyksiin sisältyvässä allekirjoituskohdan yhteydessä sijaitsevat kaupunginosa ja korttelitiedot on esitetty epäselvästi. Kohdassa on lueteltu kaupunginosat ja erikseen korttelit, mutta siitä ei selviä missä kaupunginosassa mikäkin kortteli sijaitsee.

Asemakaavojen otsikossa tulee kertoa yksiselitteisesti mihin kaupunginosaan ja mihin ko. kaupunginosan kortteliin asemakaavan muutos kohdistuu. Esimerkkinä tämän lausunnon otsikko.

Kaupunginosa- ja korttelitiedon sisältävä osa tulee sisältyä otsikkoon kaavakartalla, lausuntopyyntöissä, internetissä sekä muissa mahdollisissa yhteyksissä.

Otsikko, jossa on koodinimi ja alueen kuvaileva nimi ei kerro riittävän yksityiskohtaisesti mitä aluetta asemakaava koskee.

Lisäksi lausuntopyyntöön otsikkoon tai vähintäänkin tekstiin toivottaisiin selkeää ilmaisua, että kyseessä on lausuntopyyntö asemakaavan muutosluonnoksesta."

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lausunto ei liity kaavan sisältöön

3) Liikennevirasto 11.12.2014

"Liikennevirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.12.2014

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

Maakuntamuseo katsoo, että johtuen alueen näkyvyydestä suurmaisemassa, kaavalla tulisi huolehtia myös siitä, että koko alueen metsäinen yleisilme säilyy. Asiasta tulisi mahdollisuuksien mukaan määrätä myös kaivosalueen (EK) osalta. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto."

Vastine: Kaavamääräyksillä tullaan varmistamaan metsäisen yleisilmeen säilyminen.

5) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 1.12.2015

"Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut valmisteluaineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa aineistoon."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6) Museovirasto 8.12.2014

"Hiidensalmen itäosan asemakaava-alueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perustella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole tehty nykyvaatimusten mukaista muinaisjäännösinventointia. Museovirasto ei kuitenkaan edellytä arkeologisen inventoinnin toteuttamista, koska voimakkaasti maata muokanneen kaivostoiminnan johdosta säilyneiden muinaisjäännöskohteiden löytyminen alueelta on epätodennäköistä. Muuttuvan maankäytön alueet sijoittuvat kaavaluonnoksessa näille paikoille.

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7) Perusturvatoimi 29.1.2015

"Perusturvatoimen alaista toimintaa suunnittelualueen läheisyydessä ovat Kokkokallion tukikoti (Karstuntie 77) sekä Sahakadun erityisasunnot. Kokkokallion tukikodin toiminta siirtyy uudisrakennukseen Ojamonkankaalle syksyllä 2015. Sahakatu 9:ssä on neljä hyväkuntoista asuntoa kahdessa kerroksessa. Sahakatu 6 A:ssa on neljä vuonna 2001 valmistunutta pienasuntoa ja se on siirrettävissä oleva asuntoyksikkö. Sahakadun huoneistot ovat asunto- ja sosiaalipoliittisesti erittäin tärkeitä vuokra-asuntoja. Siksi erityisesti Sahakatu 9 vankkarakenteisen, rapatun, omaa aikakauttaan hienosti edustavan Lohjan Saha Oy:n aikanaan omistaman rakennuksen säilyminen kaava-alueen reunamaila olisi kulttuurisesti arvokasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat tarkoituksenmukaisia. Kaavoituksessa on myös kiinnitettävä erityistä huomiota suunnittelualueen ja avolouhoksen ympäristön turvallisuuteen, jotta riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet kuntalaisille ja matkailijoille voidaan turvata ja niitä edelleen kehittää."

Vastine: Sahakadun asuntoyksiköt sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella, eikä kaavamuutoksella ole niihin vaikutusta. Lohjan kaupungin tekninen johtaja on 27.5.2015 tehnyt viranhaltijapäätöksen Sahakatu 6 A:n purkamisesta, koska rakennus on paikalla rakennettu, ja siksi siirtokelvoton.

8) Uudenmaan liitto 27.1.2015

"Uudenmaan liitto toteaa, että Hiidensalmen itäosan asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan taajamatoimintojen suunnittelumääräystä sekä osoittaa viheryhteystarpeen Pappilanselän rannalla."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9) Vammaisneuvosto 10.2.2015

"Kaavaan merkittyjen pysäköintialueiden osalta esitetään invaruutujen määräksi maksimisuosituksen mukaista mitoitusta ja invaruudun kooksi 3 x 8 metriä tai sijoitusta siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle tilaa. Samasta syystä katettujen pysäköintitilojen korkeuden pitää mahdollistaa täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti."

Kesäteatterin sijoitusta asemakaavaan esitetään harkittavaksi."

Vastine: Kesäteatteria ei ole voitu sijoittaa alueelle, koska alueella ei juurikaan ole kaupungin maanomistusta, ja koska kasvistoselvityksessä on todettu alueella olevan runsaasti suojeltavia luontoarvoja.

10) Vanhusneuvosto 20.1.2015

"Vanhusneuvostolla ei ole lausuttavaa valmisteluaineistosta."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11) Lohjan ympäristönsuojelun tulosalue 27.1.2015

"Tytyrin vanha avolouhos ympäristöineen on yksi Lohjan arvokkaimmista kalkkikallioalueista. Sieltä tavataan useita uhanalaisia ja harvinaisia eliölajeja, etenkin jäkälä- ja sammallajeja. Alueelta on myös löydetty useita Suomella uusia ennestään tuntemattomien jäkälälajeja, joiden arvoluokitusta ei ole vielä määritetty."

Alueen arvoa lisää vielä kalkkivaikutteinen pöly, joka on luonut kallioita ympäröivään metsäalueisiin, niiden puihin ja maaperään aivan omaperäisen kasvillisuuden ja kasviston. Eri puulajien rungoilla ja oksistoissa tavataan sellaisia lajeja, joita ei niillä normaalioloissa yleensä esiinny. On mm. valkoläiskäisiä kuusia, johtuu haavanläiskäjäkälästä, tai keltäläiskäisiä koivuja, johtuu haavankeltajäkälästä. Siis myös metsäiset alueet ovat arvokkaita ja ne tulee säilyttää luonnontilaisena."

Kaavaluonnokseen tulee merkitä tämä arvokkain alue luonnonsuojelumerkinnällä (SL): Luonnonsuojelulla rauhoitettava alue. Rajaus tulee noudattaa suurin piirtein taajamaosayleiskaavan geomekinnän rajausta. Rajauksen yksityiskohdasta tulee neuvotella ympäristönsuojelun tulosalueen kanssa. Samoin mitä alueella saa tehdä tai mitä toimintoja sinne sallitaan, mm. vanhat tieyhteydet, polkujen ja kulkuyhteyksien säilyttäminen. Myös luontopolulle tulee kaavaan laatia ohjeellinen linjaus mahdollisine näköalapaikkoineen vanhan louhoksen reunalle."

Kaavan EK -merkintä saattaa olla ristiriidassa alueen luontoarvojen kanssa, jos merkinnällä sallitaan alueella myös maanpäällistä louhintaa ja toimintaa. Tämä asia tulee ottaa jatkossa huomioon."

Lisäksi kaavan koillisosan ranta-alueen metsiköt on todettu olevan liito-oravan elinpiiriä. Tämä tulee kaavassa ottaa huomioon."

Rannan VL -alueelle tulee sallia muutamien levähdyspaikkojen rakentaminen mm. piknik- tai nuotio/laavupaikkoja virkistyskäyttöä varten sekä rantautumispaikkoja ainakin kanooteille ja pienveneille.

Kaavan länsiosan VL- alueen kaavamerkintää tulee tarkistaa, miltä osin alue on säilytettävä luonnontilaisena. Suurin osa aluetta on jo nyt ihmisen muokkaamaa ja luonnontilaisuuden vaade on näiltä osin ristiriitainen.

Uuden Sahakadun tielinjauksen alueelta on myös löydetty uhanalaisia lajeja. Ei ole tietoa mikä näiden esiintymien nykytila on tai jäävätkö esiintymät tien alle.

Koska alue on luonnonsuojelullisesti ja valtakunnallisesti erittäin merkittävä tulee siellä tehdä yksityiskohtainen lajistokartoitus vähintään niiltä alueilta, joille osoitetaan uusia toimintoja tai jotka muuttamat alueen nykytilaa. Koko alueen kattava luontoselvitys olisi kuitenkin paras vaihtoehto."

Vastine: Ympäristönsuojelun tulosalue on teettänyt alueelta kasvistoselvityksen, jonka perusteella tielinjausta on muutettu. Koska alueesta ei ole tällä hetkellä tehty suojelupäätöstä, ei aluetta ole merkitty SL-merkinnällä, vaan alamerkinnällä sl, eli suojeltava alueen osa. EK-alueella ei sallita maanpäällistä kaivostoimintaa. Sopivasta biotoopista huolimatta, liito-oravaselvityksessä alueelta ei löytynyt yhtään asuttua liito-oravan elinpiiriä, eikä maankäytölle ole liito-oravasta johtuvia esteitä.

12) Lohjan ympäristöterveyspalvelut 29.1.2015

"Matkailupalvelujen siirtäminen pois teollisuusalueelta on turvallisuuden kannalta järkevää. Myös nykyisin jousiammuntaan käytetyn alueen sijainnin merkitseminen urheilualueena ja alueiden varoaminen virkistyskäyttöön selkeyttävät alueen käyttöä. Kaavavalmistelun aikana on syytä arvioida Tytyrin teollisuusalueen pöly-, melu- ja värinävaikutuksia vierailijakeskukseen."

Vastine: Urheilualue on rajattu kaavan ulkopuolelle. Kalkkipölyn vuoksi pysäköintipaikat on määrätty katettavaksi katoksin.

Mielipide KONE Oyj 30.12.2014

"Asemakaavan muutosta tulee mielestämme tarkentaa KTY- korttelialueen ja sinne kulkemisen osalta seuraavasti:

KTY-korttelialueeksi on merkittävä vähintään se 5700 m² alue, josta Nordkalk Oy Ab:n ja KONE Oyj:n välillä on neuvoteltu vuokrasopimus ja jonka mukaisesti KONE Oyj:n tuotekehitysrakennuksen laajennukselle on myönnetty rakennuslupa 18.12.2014.

KTY-korttelialueen rakennusoikeus on oltava suhteessa alueen kokoon - nykyisessä kaavassa on tehokkuus $e=1,00$, uudessa kaavassa tehokkuus voisi olla esim. $e=0,65$ jolloin rakennusoikeus olisi 3600 krm². Esitetty 2000 krm² on liian vähän, koska se on jo lähes käytetty nykyisessä rakennusluvassa ja mahdollisille myöhemmille laajennuksille ei jäisi lainkaan rakennusoikeutta.

KTY-korttelialueen kerrosluvun on oltava vähintään viisi, koska jo nyt tehtävä laajennus on viisikerroksinen.

KTY-korttelialueelle on varattava ajo-oikeudeksi riittävän leveä alue - vuokra-alueelta on tarve päästä kolmesta kohtaa katuverkkoon nykyisen asemapiirroksen mukaisesti. Esityksemme on, että KTY-korttelialueen ja uuden kadun välinen nykyisen tontin 203/2 osa kokonaisuudessaan merkitään "ajo"-kaavamääräyksellä.

Museorakennusten korttelialuetta (YM) ei saa sijoittaa KONE Oyj:n vuokra-alueelle. KONE Oyj:n rakennusluvan asemapiirroksessa on merkitty alue, josta voidaan tarvittaessa järjestää maanalainen yhteys YM-korttelialueelta KONE Oyj:n hissikuiluihin ja tuon yhteysreititi sijainti tulee huomioida YM-korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä.”

Vastine: Muutostarpeet on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. KONE Oyj:n kanssa on neuvoteltu kaavasunnitelmasta.