Kaavoitus
Saap. 7.11.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Kaavalausunto L52_Hiidensalmi_Asemakaavamuutos_ja_tonttijako

Huomautustekstit suoraan tänne:
\\lohja.local\levyjaot\m-asema\Kiint_kart_mittaus\Kaavalausunto\L52_Hiidensalmi_Asemakaavamuutos_ja_tonttijako.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		
Geodeetti		Ei huomautettavaa Lohja 7.11.2018 Tapio Ruutiainen kaupungingeodeetti

Museovirasto

Kaavoitus
Saap. 22.11.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lausunto

22.11.2018 MV/414/05.02.00/2015 1 (1)

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

Viite Lausuntopyyntö 7.11.2018

Asia **LOHJA, L52 Hiidensalmi, asemakaavan muutosehdotus**

Lohjan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa koskien L52 Hiidensalmi 4. kaupunginosan Hiidensalmen, kortteleiden 190—192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotusta ja tonttijakoa. Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä Lohjan ydinkeskustasta ja on vanhaa teollisuusaluetta, joka nykyään on pääosin joutomaata. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi, jolla pidetään vuoden 2021 asuntomessut. Museovirasto on perehtynyt asiaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueen maankäyttö on ollut niin voimakasta, ettei ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäännösten löytyminen kaava-alueelta ole todennäköistä. Museovirastolla ei ole kaavahankkeeseen kommentoitavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Yli-intendentti Helena Taskinen

Intendentti Sari Mäntylä-Asplund

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Raaseporin kaupunki/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Tellervo Saukoniemi / Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi:	LOHJA, L52 Hiidensalmi, asemakaavan muutosehdotus
Asiakirjan päivämäärä:	22.11.2018
Diaarinumero:	MV/414/05.02.00/2015
Asiakirjan tunnus / Docid:	172561
Asiakirjan allekirjoittajat:	Intendentti, Sari Mäntylä-Asplund, Esittelijä, 22.11.2018 9:20:34, C=FI Yli-intendentti, Helena Taskinen, Päättäjä, 22.11.2018 10:12:04, C=FI
Tarkistesumma:	e5GDjJAWM9pldOdmSq5PWB3Yyp4=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)

Kaavapalaute

Kaavoitus 26.11.2018
Saap.
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lähettäjä: Erätuli-Keskinen Katja
Lähetetty: 26. marraskuuta 2018 8:53
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: Kaavapalaute L52 Hiidensalmi / Lohjan Hyvinvointi-toimialan johtoryhmä

Hei

Lohjan Hyvinvointi-toimialan laaja johtoryhmä on käsitellyt L52 Hiidensalmen kaavaa kokouksessaan 20.11.2018 ja toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa kaavasta.

Ystävällisin terveisin
Katja

- - - - - - - - - - - - - - - -

Katja Erätuli-Keskinen
hallintoasiantuntija

Puh. +358 (0)44 369 1216
Lohjan kaupunki
Karstuntie 4 (PL 71)
08100 Lohja

www.lohja.fi
Lohja asuntomessukaupunki 2021

Liikennevirasto

Lausunto 1 (1)

5.12.2018

LIVI/5516/03.01.02/2015

Kaavoitus
Saap. 10.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus

kaavapalaute@lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 7.11.2018

Lausunto Hiidensalmen asemakaavan muutosehdotuksesta (L52)

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Hiidensalmen kaupunginosassa noin 1,5 kilometriä Lohjan keskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu Lohjanjärveen, Tytyrin kalkkikaivoksen louhosalueeseen sekä Lohja – Lohjajärvi -rataosaan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi.

Liikennevirasto on antanut lausunnon 27.11.2017 kaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Asemakaavassa on annettu radan melu- ja tärinähaittoja koskevia ehdollisia määräyksiä, joiden voimassaolo on sidottu radan lakkauttamispäätökseen. Kyseisiä määräyksiä tulisi vielä täydentää rataan rajoittuvia kortteleita 200 ja 201 koskevalla määräyksellä, jossa edellytettäisiin radan puoleisen rajan aitaamista luvattoman rautatiealueella liikkumisen ja siitä aiheutuvien vaaratilanteiden estämiseksi. Muutoin Liikennevirastolla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Päivi Nuutinen
johtaja
hankesuunnitteluosasto

Ville Vuokko
maankäytön asiantuntija
hankesuunnitteluosasto

Tiedoksi Eero Liehu
Antero Kaukonen
Laura Aitolehti
Kaj Grönqvist, RRM Oy
Uudenmaan ELY-keskus, L-vastuualue
Uudenmaan ELY-keskus, Y-vastuualue

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Asian LIVI/5516/03.01.02/2015 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja	Todennus
Ville Vuokko 05.12.2018 15:08:26	**Asianhallinta** 05.12.2018 15:08:25
Päivi Nuutinen 05.12.2018 15:09:06	**Proxy** 05.12.2018 15:09:02

FINGRID

LAUSUNTO 1 (1)

7.12.2018

Kaavoitus
Saap. 10.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 7.11.2018

L52 Hiidensalmi asemakaavan ehdotus

Kiitämme yhteydenotostanne ja lausumme seuraavaa:

Hiidensalmen kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Totesimme tämän edellisessä lausunnossamme. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä
projektipäällikkö

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

Kaavoitus
Saap. 14.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LAUSUNTO

13.12.2018

L52 Hiidensalmi, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako

Lohjan kaupunkikehityksen kaavoitus on pyytänyt lausuntoa Lohjan Liikuntakeskus Oy:ltä em. asemakaavan muutokseen 11.1.2019 mennessä.

Yhtiön hallitus päättää todeta lausuntonaan, että Hiidensalmen alueella tulisi mahdollistaa monipuolinen liikkuminen sekä kävellen, polkupyörällä että veneellä ja alueelta tulisi turvata houkutteleva yhteys Tennarin liikuntapuistoon. Airopuistoon tulisi turvata veneilyn ja melonnan mahdollistava tukikohta, jonka läheisyydessä olisi riittävät parkkialueet tukikohdan käyttäjille.

Jukka Vienonen

Jukka Vienonen
toimitusjohtaja
Lohjan Liikuntakeskus Oy
p. 044 502 0120
jukka.vienonen@lohja.fi

Lohjan
Liikuntakeskus Oy
MENS SANA IN CORPORE SANO

P. (019) 369 1803
Runokatu 1, 08100 Lohja
www.lohjanliikuntakeskus.fi

Kaavoitus
Saap. 14.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

13.12.2018

Viite: Lausuntopyyntönne 7.11.2018

Asia: L52 Hiidensalmi, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako, asemakaavan muutosehdotus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmen entisen sahan alueella keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuinalueeksi, josta osalla järjestetään vuoden 2021 asuntomessut. Alue rajautuu Lohjanjärven Ristiselkään, nk. satamarataan etelässä ja Karstuntiehen idässä lukuun ottamatta Kokkokallion aluetta ja osaa rantavyöhykkeestä, jotka kuuluvat kaavamuutokseen. Muu kaavaluonnoksessa mukana ollut Karstuntien itäpuolinen alue on tässä vaiheessa rajattu pois kaavaehdotuksesta. Alueelle suunnitellaan pientalorakentamista, kytkettyä tai rivitaloasumista sekä kerrostaloja.

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

Alueen rakennettu kulttuuriympäristö on esitelty kaavaselostuksessa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta alueella sijaitsee yksi huomioitava kohde, entinen sahanjohtajan asuin- ja konttorirakennus 1920-luvulta. Rakennus sekä sen pihapiiri ja lähiympäristö on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin ja pääosin riittävästi. Maakuntamuseo esittää merkintöihin ja määräyksiin muutamaa lisäystä. AL-korttelialuemerkinnän määräyksessä kerrotaan, että alueelle saa sijoittaa enintään 100 m2:n suuruisen talousrakennuksen. Selvyyden vuoksi jo tässä yhteydessä tulisi määrätä myös siitä, että talousrakennus tulee niin sijainniltaan kuin ulkoasultaan, mm. tyyliltään, väriltään ja massoittelultaan sovittaa yhteen tontin suojellun rakennuksen kanssa. AL-merkintään voi myös lisätä /s-merkinnän. AP-18-merkinnän määräyksessä onkin jo maininta siitä, että rakennukset tulee sopeuttaa ulkoasultaan viereisen tontin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen. Maakuntamuseo pitää määräystä erittäin hyvänä ja tarpeellisena.

Kaavamääräysten mukaan alueelle laaditaan rakennustapaohje. Maakuntamuseo pitää ohjeen laatimista hyvänä ja tärkeänä. Ohjeen tulee valmistua ajoissa, jotta se on mahdollista huomioida jo alueen rakentamista suunniteltaessa.

www.raasepori.fi/museo
museum@raseborg.fi
(019) 289 2500

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Dan Lindholm
museonjohtaja

Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuurlympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

www.raasepori.fi/museo
museum@raseborg.fi
(019) 289 2500

Kaavoitus
Saap. 17.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

14.12.2018

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 7.11.2018

LAUSUNTO L52 HIIDENSALMI, ASEMAKAAVAEHDOTUS

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella värillä on esitetty 110kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun ja muuntamovaraukset

Kaavan tarkennuttua, edellisestä lausunnostamme poiketen, pyydämme varaamaan kaavaan kaksi paikkaa puistomuuntamoille (n. 20 m^2) kaavan etelä- ja pohjoisosaan, jotta alueiden riittävä sähkönsaanti voidaan taata. Viitteelliset paikat on merkitty liitteeseen 2. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme, että saamme tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

14.12.2018

Kunnioittavasti

Caruna Oy

Valtakirjalla

Anita Montonen

Anita Montonen

Rejlers Finland Oy
anita.montonen@rejlers.fi
p. 050 531 6557

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähkönjakeluverkko
Liite 2. Puistomuuntamovaraukset
Liite 3. Valtakirja, Caruna Oy, Anita Montonen

Nykyinen sankonjakeluverkko
Karstuntie
Karstuntie
Karstuntie
Karstuntie
Sahakatu
Sahakatu
Sahakatu
Kuilukatu
Kuilukatu
Notkokuja
Rantakatu
Karstuntie
Tytyrinkatu

LOHJA
L52 HIIDENSALMI, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO
HIIDEN
191
KARSTUNTIE
4
HIIDENSALMI
KARSTUNTIE
KARSTUVÄGEN
SAHAKATU
Puistomuuntamovaraus
(n. 20 m²)
TAAPELIALUE
STAPELPLANE
LV
LPA
VL
W
A-24
A-25
AL
AK-68
AK-69
AK-70
AP-18
AP-19
P-6
P-7
PL
LV
LPA
W
200
201
202
203
204
205
LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Lohjan kaupunki

kaupunkikehitys

kaavoitus

MUISTUTUS

16.12.2018

Kaavoitus
Saap. 17.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

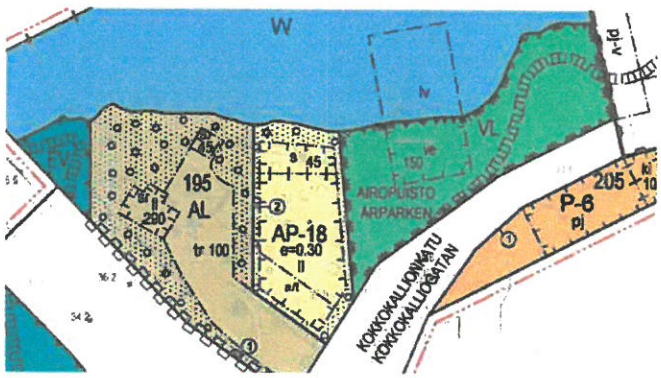
Melan Vääntäjät ry

Kuninkaantie 22

08800 Lohja

posti@melanvaantajat.com

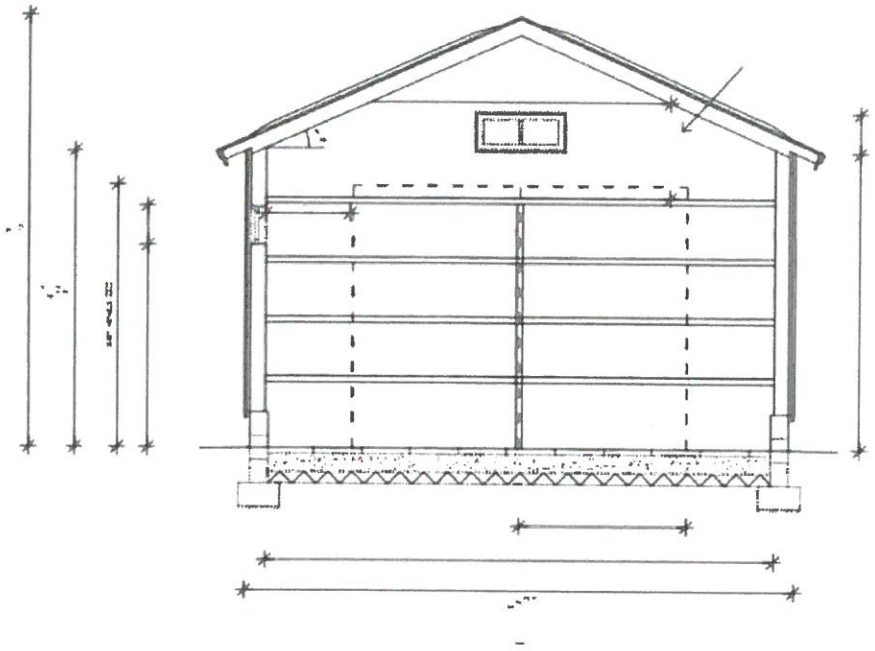
MUISTUTUS L52 HIIDENSALMI



Rakennusoikeuden määrä

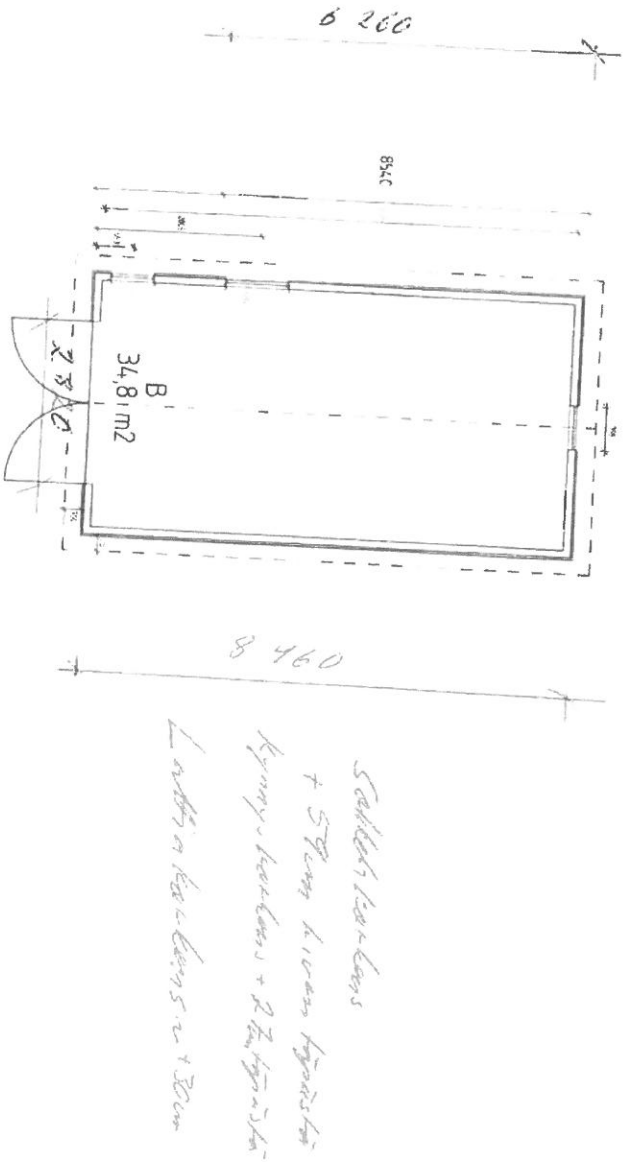
Olemme keskustelleet Lohjan seudun soutajien puheenjohtajan kanssa ja pelkästään heidän tarpeensa kattavat tuon 150 m2 rakennusalan. Melan Vääntäjien nykyinen kaluston minimikokotarve on rakennukselle 8 x 10 m. Pukeutumis- sekä wc-tilojen rakentamiseksi ja seuran jäsenmäärän kasvattamiseksi tilantarve tulevaisuudessa on suurempi. Kaavaan varattu rakennusala on täysin riittämätön soutajien ja melojien yhteisiin tarpeisiin.

Alle liitettynä kuvat kajakkien sijoittelusta ja mitoista esimerkkinä tilantarpeesta. Melan Vääntäjät ry:n vajassa on tällä hetkellä pelkästään retkikajakkeja n. 50 kpl sekä poolokalustoa, joka on lyhyempää, tilanteesta riippuen 10-15 kpl. Lisäksi melontaliiveille, meloille, aukkopeitteille ja muille varusteille on oltava riittävästi tilaa.



Esimerkkikuvassa vajan leveys 4590 ja korkeus räystääseen 2485 mm.

Kuva kajakkivajasta. Ylimmät kerrokset muodostavat käytettävyyshaastetta nostokorkeudellaan.



Kuvassa mittoja esimerkkivajasta.

Vesialueen koko

4.12.2017 kaavoitukseen toimitetussa esityksessä on kanoottipoolon pelikenttien tarvitsema alue sekä perusteet kahdelle pelikentälle. Yhden pelikentän koko on 35 x 23 m ulkoalueella. Kenttä rajoittuu tuomarialueeseen eli osittain laituriin tai maa-alueeseen. Varatulle vesialueelle mahtuu vain yksi kenttä, joten se ei täytä esityksemme kirjattuja edellytyksiä riittävän laajamittaisen kilpailu- ja nuorisotoiminnan kehittämiseksi.

Todellisen arvioinnin tueksi kaavaan olisi merkittävä kahden yhtäaikaisen kentän alue tuomarialueineen.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja ei ole rakennuksen läheisyydessä. Ne ovat välttämättömiä retki- sekä poolomelojien kaluston sekä tavaroiden kuljettamiseksi. Kajakkitrailerin säilyttäminen olisi luontevaa vajan läheisyydessä ko. pysäköintialueella.

Turvallisuus

Turvallisuuskysymykset nostavat suurimman huolenaiheen. Vaikka vesialueen nopeus on rajoitettu, sen noudattaminen vaihtelee ja etäisyydet keskialueelta/ajoväylältä rantaan ovat lyhyitä. Erilaiset venetyypit aiheuttavat erikokoisia aaltoja, jotka voivat vaikuttaa turvallisuutta heikentävästi välittömässä läheisyydessä.

Kanoottipooloilijoiden kentät ovat väistämättä ulkoneunoiltaan niin lähellä vesikulkuneuvoliikennealuetta, että suunnittelullisesti tässä kaavassa ja muutoinkin käytettävissä olevilla tiedoilla turvallisuus ei ole varmistettu.

Suunniteltu polttoaineen jakelupaikka on omiaan lisäämään veneliikennettä lähempänä rantaa melojien käyttämällä alueella lisäten turvallisuusriskiä. Melontatoiminnassa keskeistä on turvallisuuden kannalta etukäteen poistaa mahdolliset riskit ja niiden osatekijät.

Aurlahti

Lohjan kaupungin yhtenä kohteena on ollut Aurlahden toiminnan kehittäminen. Nykyinen vajan sijainti Aurlahdessa tukee kaupungin linjaa tuossa tavoitteessa rannan saavutettavuudessa asukkaiden kannalta sekä liikuntamuodon mahdollistamisessa. Melontaseuramme kannalta olemme pystyneet toimimaan alueella hyvin, vaikka määrättyjen puutteiden kanssa olemme joutuneet elämään. Vajan siirto Hiidensalmeen vaatii parempaa suunnittelua ja kaikkien osatekijöitten huomioimista ja merkitsemistä kaavaan. Keskiössä on vesillä liikkumisen turvallisuus.

Tulevaisuus

Olemme erittäin mielellämme käytettävissänne yhteistyössä Hiidensalmen kaavan jatkosuunnittelussa Melan Vääntäjät ry:n kannalta. Tällä hetkellä kaava on puutteellinen seuramme osalta. Olemme myös avoimia muille vaihtoehdoille.

Yhteistyöterveisin,

Melan Vääntäjät ry

Hallitus

- Lohjan Seudun Omakotiyhdistys-
Lojonejdens Egnahemsförening ry

Muistutus 17.12.2018

Kaavoitus
Saap. 18.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys
Ympäristötoimi / Kaavoitus
Kaupunginosa

Asia: Muistutus koskien L52 Hiidensalmi asemakaavamuutosta.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys toistaa aikaisemmissa lausunnoissaan esittämänsä ja haluaa muistuttaa asemakaavan muutosehdotuksen puisto ja viheralueiden osalta Hiidensalmen sillan kupeessa Kokkokallion kiinteistön viereen varatusta omarantaisesta AP18 tontista.
Ehdotettu rakennuspaikka on mielestämme ehdottomasti poistettava kaavamuutoksesta. Sillä ei ole mitään funktiota, eikä se liity mitenkään Asuntomessut 2021 hankkeeseen, eikä Lohjan kaupungin talous voi olla riippuvainen yhdestä tontista.
Koko Hiidensalmen sillan ympäristö on sen sijaan jätettävä kaikkien lohjalaisten käyttöön ja meidän yhteiseksi näköalapaikaksi ja vieraidemme viihdyttämiseksi ja mahdollisten tulevien ideoiden toteuttamisen varalle, eikä se olisi kovin huono paikka Lohjan infocenterille tms.
Nykypolvet jo kiittävät Lohjan kaupungin kaavoitusta rantaraitin ja rantojen yhteiskäyttöön varaamisesta. Ja tulevat polvet tulevat arvostamaan tätä vielä enemmän.

Lohjalla 17 päivänä joulukuuta 2018

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys-
Lojonejdens Egnahemsförening ry

Hallitus

Paula Mäenpää
Karstuntie 4
08100 Lohja
Puh. 044-374 1391

20.12.2018

Kaavoitus
Saap. 20.12.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHEESTA

L52 Hiidensalmi

4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan:

LPA alue:
- Kaava edellyttää vaiheistusta korttelin 204 osalta. Rakennuksien ulkoseinille ei ole esitetty dB vaatimusta, joten vaiheistaminen ei ole tarpeen. Oleskelualueiden osalta tullaan edellyttämään erillistä meluselvitystä, mikäli P-7 rakentuu ennen AK-69:ää.
- Meluselvityksessä on esitetty tarpeita parvekelasituksesta ja piha-alueille kohdistuvista meluarvojen ylityksistä. Näistä tulee lisätä vaatimuksia kaavamääräyksiin.
- Ehdotetaan tutkittavaksi voidaanko LPA alueille antaa nimiä. Nimeäminen helpottaa osoitteiden antoa.
- LPA- alueelle tulee osoittaa ajoyhteydet, MRA 37 §.

VP alue:
Mikäli huvimajan paikka ei ole täysin varma, suositellaan merkinnän muuttamista ohjeelliseksi.

AP-24, AP-19
Kerroskorkeudesta on hyvä käyttää saamaa esitystapaa kaikissa kortteleissa yhteneväisyyden vuoksi.

195 AL
Kiinteistölle ei ole osoitettu vaatimusta melusuojauksesta. Määräyksessä mainittu Suojelun rakennuksen ehdotetaan korvattavaksi päärakennuksen.

P-7 Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen. Muu erityisasumisen ei ole mahdollista kaavamääräyksen perusteella.

Korttelin 204 yhteiseen käyttöön varattu alueen osa
Alueelle saa sijoittaa katoksia ja keveitä piharakennuksia. Rakennusten määrää on perusteltua rajoittaa.

Katuaukio,
saa toteuttaa ehdotetaan muutettavaksi saa sijoittaa. Onko tavoite, että alueelle saa sijoittaa mitä tahansa rakennelmia kuten kioski?

Kaavamerkintöjä on mahdollista yhdistää, mikä helpottaisi kaavan tulkintaa. Esim. A-24 ja A-25 sekä jalankululle ja pyöräilylle varatut alueet.

Paula Mäenpää
Karstuntie 4
08100 Lohja
Puh. 044-374 1391

LV Venesatama
Määräystä on tarpeen tarkentaa tai aluetta pienentää.

P-6 Palveluiden korttelialue
Määräykseen on tarpeen lisätä velvoite autojen valolta suojaavan aidan rakentamisesta.

Paula Mäenpää
johtava rakennustarkastaja

JOHTAVA RAKENNUSTARKASTAJA
LEDANDE BYGGNADSINSPEKTÖR
LOHJA LOJO

Kaavoitus
Saap. 8.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

tukes
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

LAUSUNTO

8.1.2019

5996/36/2018

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Asia **Lausunto Hiidensalmen alueen asemakaavamuutoksesta**

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Lohjan kaupungin lausuntopyynnön Hiidensalmen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta. Ehdotuksessa käytöstä poistuneet teollisuusalueet on tarkoitus muuttaa asuntoalueeksi, johon suunnitellaan pientalorakentamista, kytkettyä ja rivitaloasumista sekä kerrostaloja.

Suunnittelu alueen läheisyydessä sijaitsee Tukesin valvontakohteista Nordkalk Oy Ab:n Tytyrin kaivos, joka on kemikaali- ja räjähdemäärien perusteella Seveso III -direktiivin mukainen ns. toimintaperiaateasiakirjalaitos. Tukes on määritellyt kohteelle 500 metrin konsultointivyöhykkeen. Kaivosalueella varastoidaan maan päällä mm. polttoaineita ja kalkkituotteita, mutta näistä kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvien onnettomuuksien voidaan arvioida rajoittuvan kaivosalueen sisäpuolelle tulipalossa muodostuvia savukaasuja lukuun ottamatta.

Kaivosalueella käytettävät räjähteet varastoidaan maanalaisessa räjähdevarastossa. Maanalaisille räjähdevarastoille ei ole määritelty räjähteiden käsittelyä ja varastointia koskevissa säädöksissä suojaetäisyyksiä asuinrakennuksiin. Tukes katsoo, että räjähteiden varastointi ei rajoita muutosehdotuksen mukaista rakentamista.

Tukes näkee tärkeäksi, että kaivostoiminnan vaikutukset (mm. tärinä-, melu- ja pölyvaikutukset ja esiintymän hyödyntämismahdollisuudet) huomioidaan alueen suunnittelussa ja rakennuksissa, kuten kaavoitusprosessin aiemmissa vaiheissa on esitetty.

Leena Ahonen
ryhmäpäällikkö

Aki Ijäs
ylitarkastaja

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
Helsinki
PL 66
(Opastinsilta 12 B)
Tampere
Yliopistonkatu 38
Rovaniemi
Valtakatu 2
Vaihde 029 5052 000
www.tukes.fi
kirjaamo@tukes.fi

Kaavoitus
Saap. 8.1.2018
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

HIIDENSALMEN
ASUKASYHDISTYS RY

C/o Karitta Laitinen
Taimistonkatu 27
08100 Lohja
karitta.laitinen@aalto.fi

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / kaavoitus
PL 71
08101 Lohja
kaavapalaute@lohja.fi

LAUSUNTO, JOKA KOSKEE (L52 HIIDENSALMI) 4. KAUPUNGINOSAN HIIDENSALMEN, KORTTELEIDEN 190, 191, 192 JA 195, SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUSTA

Hiidensalmen asemakaavaehdotus on kehittynyt pääosin myönteiseen suuntaan luonnosvaiheesta. Omakoti- ja pientaloalueiden katualueita on kehitetty siten, että rakennukset määrätään rakennettaviksi samaan linjaan kadunpuolen tonttirajasta. Näin rakennukset rajaavat katutilaa. Lännenpuoleisen ranta-alueen merkitseminen puistoalueeksi on hyvä ratkaisu kasvavan virkistystarpeen takia.

Taimistonkadun jatkumista ajoväylänä radan yli suunnitellaan, vaikka asemakaavamerkinnöissä on ristiriitaa, koska se on merkitty kevyen liikenteen väyläksi. Kaavaselostuksessa todetaan:
Kaava-alueelle tehtiin alkuvuodesta 2018 liikenneselvitys, joka koski Hiidensalmen lisäksi myös Taimiston ja Tennarin sekä Laurentius-talon vireillä olevien kaavoja. Selvityksessä tutkittiin kevyen liikenteen ylikulkusiltaa, jota selvityksessä ei liian jyrkkien pituuskaltevuuksien takia suositella kaavaehdotukseen. Kansirakenne tai alikulku vaatisi selvityksen mukaan merkittäviä muutoksia väylien ja tonttien sijainteihin ja tasauksiin. Liikenneselvityksessä esitettiin erilaisia vaihtoehtoja Hiidensalmen liikenneverkkoon. Selvityksessä tavoiteverkoksi esitettävässä vaihtoehdossa Taimistonkatu jatkuu Hiidensalmen uudelle asuinalueelle.

Tätä ei saa toteuttaa, koska Hiidensalmen asukkaat eivät halua enää häiritsevää läpikulkuliikennettä Taimistonkadulle, kun se saatiin siirretyksi vuonna 2009 valmistuneelle uudelle Karstuntielle. Taimistonkadun ja uuden Sahakadun väliselle osuudelle on kasvanut puustoa, joka istutettiin vuonna 2009 uuden Karstuntien rakentamisen yhteydessä. Puusto rajaa kauniisti vanhaa Hiidensalmea ja uutta asuinaluetta. Kapealla kevyen liikenteen yhteydellä tämä puusto voitaisiin säilyttää. Asemakaavaehdotuksessa tämä Taimistonkadun jatke asuntomessualueelle on merkitty kevyen liikenteen väyläksi, joka on yhtä leveä kuin Taimistonkatu. Tontteja on tässä kohdassa suurennettava kevyenliikenteen alueeseen ja jätettävä itse reitille pari metriä tilaa. Tällöin läpiajo Taimistonkadulta asuntomessualueelle jäisi toteutumatta, mikä on asukkaiden toivomuksen mukaista.

HIIDENSALMEN
ASUKASYHDISTYS RY

Polttoaineen jakeluasema on suunniteltu kohtaan, jossa kalat kutevat. Ainut järkevä paikka polttoaineen jakeluun on Aurlahti. Kokkokallion viereen suunniteltu uusi asuinpientalojen korttelialue on kyseenalainen kalojen (mm. kuhan) tärkeän kutupaikan vuoksi.

Lohjalla 7.1.2019

Karitta Laitinen
puheenjohtaja

Arja Hoel
sihteeri

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Västra Nylands räddningsverk

2019-01-09 Espoo 4399 / 2015

Lohjan Kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus
ymparistotoimi@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 9.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Viite: Lausuntopyyntönne L52 Hiidensalmi, asemakaavan muutos ja tonttijako

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut L52 aineistoon. Aineiston perusteella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

- Asuinkerrostalokorttelin poistumisjärjestelyjen (asuntojen varatiet) suhteen tulisi pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan suosia omatoimisia varatieratkaisuja. **Mikäli varatie perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee pelastustien olla lähtökohtaisesti ympäriajettava**. Mikäli nostopaikkoja ei voida järjestää tulee omatoimisten varateiden toteuttamista tarkastella jo kaavavaiheessa tai tarkastella varateiden korvaamista rakennusten paloturvallisuutta koskevien määräysten mukaisilla ratkaisuilla.
    - Varatien toteuttamiseen tulee valita yksi selkeä malli, ns. hybridiratkaisuja (osin pelastuslaitoksen kalustolla, osin omatoimisesti) ei rakennuslupavaiheessa pelastusviranomaisen taholta puolleta. Rakennuslupaprosessin selkeyttämiseksi ja kiireen ehkäisemiseksi asian tulee pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan ilmetä jo kaavamääräyksissä.
    - Ensihoitoyksikölle tulee järjestää asuinkerrostaloalueilla ajoyhteys ulko-oven lähistölle. Pientaloalueilla tulee noudattaa pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisia etäisyyksiä.
- Aineiston perusteella kaava-alueelle sijoittuu rakennuksia, jotka suurella todennäköisyydellä tulee suojata automaattisella sammutuslaitteistolla. Tämä tulee huomioida alueelle tulevan vesilähteen osalta.
- Pelastuslaitoksen sammutusveden saanti tulee turvata sijoittamalla alueelle riittävä määrä maanpäällisiä palovesiasemia.
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.

9.1.2019

Jukka Saari
Johtava palotarkastaja

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Västra Nylands räddningsverk

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Västra Nylands räddningsverk
Fax 09 816 26861 (tilannekeskus)
Sähköposti: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Palomiehentie 1
Brandmansvägen 1

PL 6700, 02070 ESPOON KAUPUNK
PB 6700, 02070 ESBO STAD
Fax 09 816 26861 (lägescentral)
E-post: förnamn.tillnamn@espoo.fi

Puh. 09 816 28699
Tfn. 09 816 28699

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavoitus
Saap. 11.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lausunto | UUDELY/6586/2015

11.01.2019 | Julkinen

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

kaavapalaute(a)lohja.fi

Viite: Lausuntopyyntö 7.11.2018

Lausunto Hiidensalmen asemakaavan muutosehdotuksesta, L52, Lohja

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L52 Hiidensalmen asemakaavan muutosehdotuksesta 11.1.2019 mennessä. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmen entisen sahan alueella keskustaan tukeutuvaksi asuinalueeksi.

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 20.12.2017.

Virkistys

ELY-keskus toi esiin valmisteluvaiheen lausunnossaan, että kaavaluonnoksen pohjoisosassa olevan P-alueen (kaavaehdotuksessa korttelialueet AL ja AP-18) suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomiota siihen, että alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet.

Kaavaratkaisun myötä poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, jossa ranta on VL-aluetta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu katkaisee rannan virkistysyhteyden. Yleiskaavan VL-alueen kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Myöskään maakuntakaava ei tue yleiskaavasta poikkeamista, kun taajamatoimintojen alueen määräyksessä tavoitellaan rakentamattomien rantojen säilyttämistä yleisessä virkistyskäytössä, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisua on syytä tarkastella tältä osin uudelleen.

Melu

Kaavan melumääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheeseen verrattuna, mutta ELY-keskus katsoo, että niitä tulee vielä täydentää.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Puhelin 0295 021 000
http://www.ely-keskus.fi/uusimaa
PL 36
00521 HELSINKI

Melusta on syytä antaa yleismääräys eli piha- ja muilla niihin rinnastettavilla oleskelualueilla tulee saavuttaa melun[1] ohjearvot.

Korttelialueen AK-68 lähimpänä Karstuntietä olevaan rakennukseen on hyvä lisätä kaavamääräys, että huoneistot eivät saa avautua ainoastaan Karstuntien suuntaan, koska julkisivulla ylittyy yli 60 dB keskiäänitaso päivällä. Hiljaisella puolella tulee täyttyä melun ohjearvot. On suositeltavaa antaa määräys myös siitä, että parvekkeita ei saa sijoittaa Karstuntien puoleiselle julkisivulle.

Korttelialueelle AK-69 on hyvä antaa määräys siitä, että mikäli asunto aukeaa vain Karstuntien suuntaan, on sille järjestettävä tuuletusmahdollisuus, jonka kohdalla ohjearvot täyttyvät. Mikäli ko. ikkuna tai ovi on parvekkeella, tulee ohjearvon alittua parvekkeen lasituksen tms. ollessa avoinna.

Tärinää ja runkomelua koskevat määräykset ovat asianmukaiset.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun kannalta kaava on kehittynyt parempaan suuntaan, kun rakentamista länsiosassa on vähennetty ja venesataman tilalla on pienimuotoisempi veneranta. Vaikutukset linnustoltaan arvokkaaseen Salmenkarin pesimäsaareen eivät enää muodostu merkittäviksi. Samoin länsiosan lähivirkistys- ja puistovaraukset mahdollistavat liito-oravalle ja linnustolle arvokkaan rantavyöhykkeen puuston säilyttämisen.

Hulevedet

Kaavamääräyksiin on kirjattu asianmukaiset hulevesien käsittelyvaatimukset sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus. Osa rakennettavista korttelialueista sijoittuu alueelle, jossa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla. Näillä paikoin tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa. Suositus koskee myös yhdyskuntatekniikan kastuessaan haavoittuvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita (mm. energianjakelu, vesihuolto).

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI UUDELY / Hannu Palmén, Larri Liikonen, Ilpo Huolman, Olli Jaakonaho, Henrik Wager, Hanna Valkeapää

---

[1] Valtioneuvoston päätös 993/1992

Tämä asiakirja UUDELY/6586/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/6586/2015 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Suni Reetta 11.01.2019 10:05

Ratkaisija Kuusisto Elina 11.01.2019 10:09

Kaavoitus
Saap. 11.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
C/o Karitta Laitinen
Taimistonkatu 27
08100 Lohja
karitta.laitinen@aalto.fi

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja
kaavapalaute@lohja.fi

LAUSUNTO, JOKA KOSKEE (L52) HIIDENSALMEN, 4. KAUPUNGINOSAN KORTTELEIDEN 191-192 JA 195, SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUSTA

Hiidensalmen pohjoisosien asemakaava on vireillä asuntomessujen takia. Kerrostalokortteleiden lisäksi on esitetty erillispientalojen ja mahdollisten kaupunkipientalojen korttelialuetta.

Kaavoituksen lähtökohdissa on lueteltu ympäristön häiriötekijät, joita on paljon: melu, tärinä, hiukkaspäästöt ja saastunut maa. Uutena ongelmana on edellä mainittujen lisäksi se, että lähes koko asemakaavoitettava alue on entistä Litorinameren pohjaa, jossa on todettu olevan suuri happaman sulfaattimaan riski. Hapan sulfaattimaa hankaloittaa rakentamista ja tappaa kaloja. GTK tutkii näitä riskialueita, joista GTK:n internetsivuilla on seuraavaa:

Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luonnollisesti esiintyviä rikkipitoisia sedimenttejä (sulfidisedimenttejä), joista vapautuu hapettumisen seurauksena happamuutta ja metalleja maaperään ja vesistöihin. Happamat sulfaattimaat ovat savea, hiesua tai hienoa hietaa ja usein myös liejupitoisia.

Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorina-meren korkeimman rannan alapuolisilla alueilla (ks. karttakuva), jotka ovat nousseet kuivalle maalle maankohoamisen seurauksena. Karkeasti ottaen happamia sulfaattimaita esiintyy Suomen rannikkoalueilla Pohjois-Suomessa noin 100 metrin ja Etelä-Suomessa noin 40 metrin korkeuskäyrän alapuolella. Tyypillisesti nämä alavat vanhan merenpohjan kerrostumat ovat nykyisin viljelyskäytössä tai turpeen alla soiden pohjalla. Rikkipitoisia sedimenttejä kerrostuu myös nykypäivänä mm. rannikon merenlahdissa ja jokisuistoissa, joista ne tulevaisuudessa kohoavat kuivalle maalle ja kehittyvät happamiksi sulfaattimaiksi. (http://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html)

Kaupunki on pyytänyt lausunnon FCG:ltä alueen happamista sulfaattimaista. Lausunnossa todetaan, että riski happaman maan todennäköisyydestä on pieni. Se olisi hyvä tutkia pienestä riskistä huolimatta, koska hapan savi asettaa lisävaatimuksia mm. perustusten kestävyydelle.

Suunnittelun lähtökohtien liitekartassa koko Hiidensalmen ja Tytyrin maaperä on merkitty saraturpeeksi, mikä on ristiriidassa Geotek Oy:n (2005) perustamistapalausunnossa esitetyn kanssa. Kyseisessä lausunnossa on näet todettu tietyissä kairauspisteissä kymmenenkin metrin savikerroksia, muttei saraturvetta. GTK:n Lohjan alueen kartassa sen sijaan Hiidensalmen, kuten keskustan rakennettujen alueiden tiedot, on jätetty pois.

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

1. Taimistonkatua ei saa jatkaa asuntomessualueelle, koska läpikulkuajosta kärsivät niin Hiidensalmen nykyiset kuin tulevat asukkaat. Kevyt liikenne ilman mopoja käy.
2. Matala rakentaminen Hiidensalmen vanhan alueen ja rannan tuntumaan ja kerrostalot (maks. 5-kerrosta) Karstuntien viereen.
3. Esitetty "torimainen katu" on liian leveä, jotta viihtyisää kaupunkitilaa syntyisi. Se on myös kaavataloudellisesti kallis ratkaisu.
4. Polttoaineen jakeluasema pois, koska ranta on kalojen kutupaikka

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ei vastusta asuntomessuja, mutta toivomme, että tehdyt ratkaisut sopivat Hiidensalmen luontoon ja rantamaisemaan. Samalla Lohja saa kaipaamaansa myönteistä mainetta. Lisäksi Tytyrin kaivoksen ja uuden asumisen sovittamisen pitää onnistua, ettei kaivostoiminta turhaan häiritse uusia asukkaita.

Lohjalla 10.01.2019

Karitta Laitinen

varapuheenjohtaja

Minna Laurentz

sihteeri

Kaavapalaute

Lähettäjä: Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: 11. tammikuuta 2019 15:06
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Kopio: Kirjaamo Uudenmaan liitto; Suni Reetta (ELY)
Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Kaavoitus
Saap. 11.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Hei,
Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa: L52 Hiidensalmi, 4.kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako.

Kirjaamollemme tiedoksi: L52 Hiidensalmi jne. UML Dnro 565/06.02.00/2018.

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

Heli Vauhkonen
Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431
heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region
Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B
00240 Helsinki • Helsingfors
+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Nordkalk

Kaavoitus
Saap. 11.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys, kaavoitus

LAUSUNTO ASEMAAKAVAMUUTOKSEN JA TONTTIJAON KUULEMINEN, L52 Hiidensalmi, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako

Lohjan ympäristötoimi ja kaavoitus on 7.11.2018 päivätyllä lausuntopyynnöllä ilmoittanut asemakaavan ja tonttijaon muutoksista ja pyytänyt lausuntoa Nordkalk Oy Ab:ltä (jatkossa Nordkalk tai yhtiö) asiassa 11.1.2019 mennessä.

Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Yhtiön toiminta edustaa alueella pysyväluonteista perusteollisuutta ja toiminnan aikajänne on hyvin pitkä. Yhtiö pitää erittäin tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen kestävä ja pitkäjänteinen hyödyntäminen. Geologisten tutkimusten perusteella Hiidensalmi-Pappila-alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylouhintatasolla malmivarat riittävät ainakin 150 vuodeksi.

Nordkalkin toimintaan liittyy useita ympäröivälle yhteiskunnalle merkityksellisiä toimintoja, kuten kaivoksen pohjavesi, joka on merkittävä raakavesilähde ja kalkkiuunien hukkalämpö, jota hyödynnetään kaupungin tarvitseman kaukolämmön tuottamiseen. Teollinen toiminta ja kaupunkiyhteisö ovat aikain kuluessa löytäneet luonnollisia yhteisen intressin alueita.

Nordkalkin lausunto asemakaavamuutokseen on seuraava:

Yhtiön toiminnan historian ja pitkäkestoisuuden tulee heijastua myös kaavoitussuunnitteluun. Nordkalkin kaivospiirit sijoittuvat osin kaavoitettavalle alueelle (AK-68 alue kaavoitusalueen eteläosassa Karstuntien ja nykyisen rata-alueen kulmassa) sekä sen läheisyyteen (LV alue kaavoitusalueen pohjoisosassa). Lisäksi kaavoitettavalla alueella on louhintasopimusalueita. Yhtiön näkemyksen mukaan kaivospiiriin sisäpuolelle ei tule sijoittaa asutusta. Kaivospiirin ja asutuksen väliin on hyvä saada myös suojaetäisyys mahdollisten haittavaikutusten minimoimiseksi. Havainnekuvassa ei myöskään esitetä selkeästi kaivospiirin rajaa kaavoitusalueen sisällä. Nordkalkin mielestä sen kaivospiiri, tehdasalue sekä näiden toiminnan mahdolliset vaikutukset pitää esittää kaavoituksessa hyvin avoimesti ja selkeästi. Tämä on paras tapa taata eri osapuolten edut, oikeusturva sekä turvallisuus.

Nordkalkin kaivospiirejä ja louhintaoikeuksia on ehdottomasti kunnioitettava kaavoituksessa sekä säilytettävä yhtiön toimintamahdollisuudet nyt ja tulevaisuudessa.

Nordkalk Oy Ab
Skräbbölentie 18
21600 Parainen
www.nordkalk.com

puh. 020 753 7000
fax 020 753 7001

Y-tunnus 1796277-5
Kotipaikka Parainen

Kaivostoimintaan, kuten lähes kaikkeen muuhunkin teolliseen toimintaan, liittyy mahdollisia tärinä-, pöly- ja meluhaittoja. Kaavoituksessa tulee siten huomioida Nordkalkin tehdasalueen läheisyys. Yhtiön toiminta-alueen ympärille tulee varata riittävästi tilaa toiminnan harjoittamiseksi.

Nordkalkin näkemyksen mukaan kaavoitusalueen eteläosaan (liitekartan sinisellä soikiolla merkityllä alueella) asuinpientaloaluetta AP-19 tulisi pienentää kauemmaksi järvestä ja laajentaa viheraluetta, sillä kalkkikiviesiintymä kulkee melko lähellä aluetta. Näin turvataan Nordkalkin toimintaedellytykset alueella sekä pienennetään mahdollisesti haitallisena koettuja toiminnan vaikutuksia alueella.

Kaavoitettavalle alueelle suunniteltua AK-68 aluetta tulee pienentää kauemmaksi Karstuntiestä ja AK-68 alueen sekä Karstuntien väliin tulee sijoittaa istutusalue sekä meluvalli (liitekarttaan sinisellä suunnikkaalla merkitty alue) estämään mahdollista häiriytymistä lähelle sijoittuvaan tehdasalueeseen liittyen. Vaihtoehtoisesti tulee sijoittaa PL-alue ja AK-68 alue toisin päin kaavoitettavalla alueella, jolloin Nordkalkin tehtaan varastoalueen ja asutuksen väliin jäisi pidempi etäisyys. Tällöinkin Nordkalkin näkemyksen mukaan tulisi tien viereen sijoittaa valli sekä istutuksia ja kaavoittaa sen mukaisesti asemakaavamuutosalueelle osuva kaivospiiri sekä sen lähialue.

Kaavoitusalueen pohjoisosaan suunnitellulle LV-alue on nykyisessä kaavassa merkitty teollisuusalueeksi (TT-2), joka on turvannut alueella teollisuuden toimintaa. Nordkalk esittää, että suunnitellun LV alueen itä- ja eteläreunasta varataan osa edelleenkin teollisuusalueeksi, sillä LV-alueen kaakkoiskulma on kiinni kaivospiirin rajassa.

Muutoinkin kaavoitusalueen rakennusmääräyksissä on huomioitava tärinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaatimukset rakennus-turvallisuudelle sekä riittävä äänieristys mahdollisesti haitallisiksi koettujen tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Nordkalk ehdottaa, että kaavamääräyksissä rajoitetaan alueen kerroskorkeutta ja edellytetään rakenteellisissa ratkaisuissa keinoja sekä materiaaleja, jotka vähentävät mahdollista tärinää. Rakennussuunnitelmien yhteydessä tulee tarvittaessa edellyttää rakennuttajalta täydentäviä tärinä- ja meluselvityksiä. Nordkalk haluaa myös muistuttaa, että maanalaisen kaivostoiminnan takia kaavoituksessa on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (pora- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta.

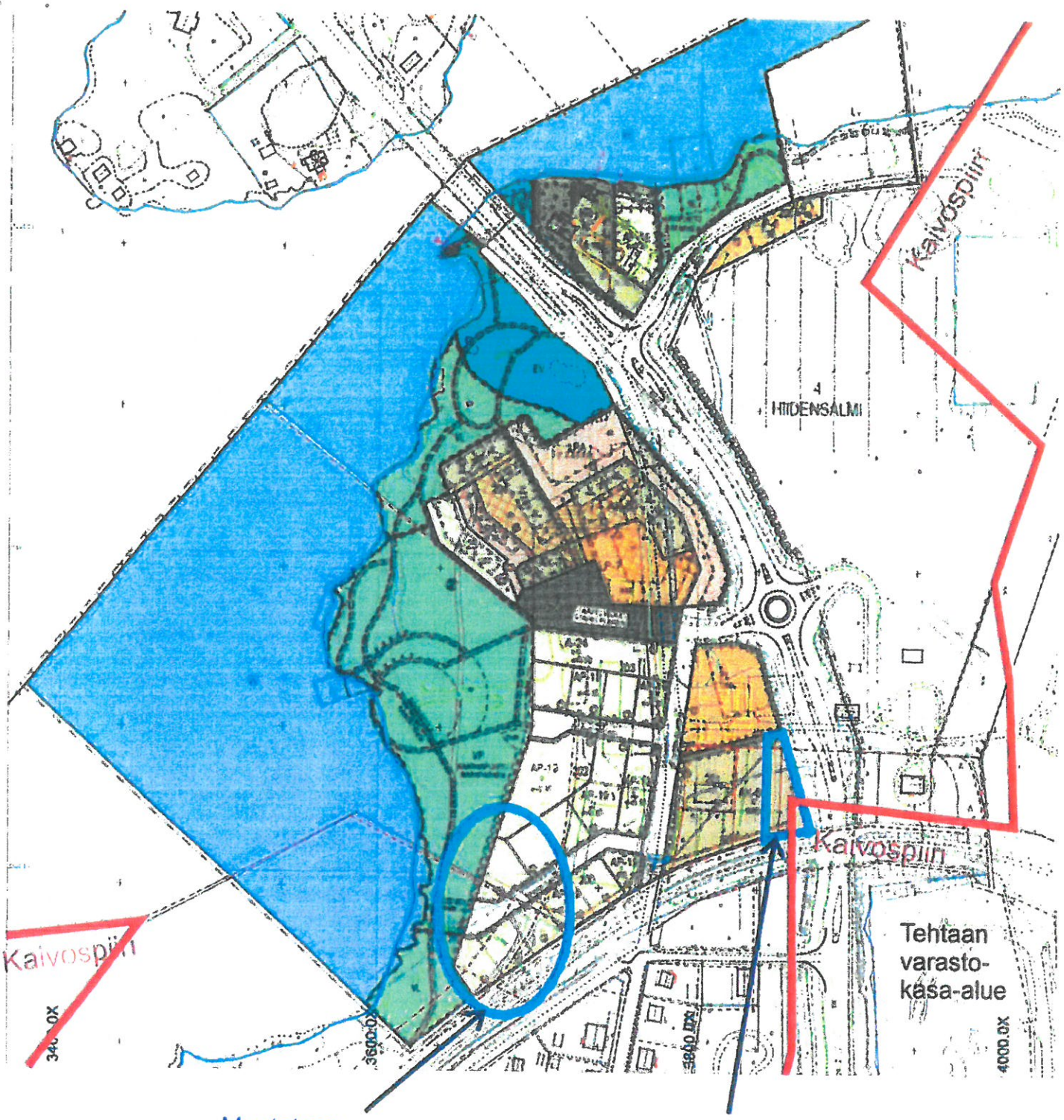
Nordkalkin toimintaan liittyy liikennettä raskaalla kalustolla. Alueen liikennesuunnittelussa ja -määräyksissä tulee huomioida erityisesti turvallinen kulkeminen sekä tienylitykset jalankulkijoille ja muulle kevyelle liikenteelle. Tämä on tehtävä siten, että Nordkalkin toimintaan liittyvän liikenteen sujuminen turvataan.

Paraisilla 10.1.2019

Nordkalk Oy Ab
per procuram

Kari Lyytinen

AM Vitikainen



Nordkalk Oy Ab
LAUSUNTO ASEMAAKAVAMUUTOKSEN JA TONTTIJAON KUULEMINEN, L52 Hiidensalmi, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako

Liitekuva

Pohjakuvana 2014 Lohjan kaupungilta ostettu kartta-aineisto ja kaavaehdotus 5.11.2018.

LOHJA
LOJO

Ympäristöterveyspalvelut

Päivämäärä
Datum
11.01.2019

Nro
Nr

Lohjan kaupunki, kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 11.1.2019
Tunnus/säil.paikka:
295/10.02.02/2017

LAUSUNTO L52 HIIDENSALMEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Lausuntoa on pyydetty 11.01.2019 mennessä Lohjan ympäristöterveyspalveluilta Hiidensalmen asemakaavan L52 muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Lohjan kaupunginosat 4. Hiidensalmi korttelit 190, 191, 192 ja 195 sekä puisto-, katu- ja vesialuetta. Kaavan suunnittelualue sijoittuu Lohjanjärven ranta-alueelle, Hiidensalmeen, Karstuntien molemmin puolin.

Asemakaavan materiaalina ovat mm. kaavakartta ja –määräykset, havainnekuva ja erilaisia selvityksiä, kuten melu- ja maaperäselvityksiä. Aineiston perusteella teollisuusalueelle on suunniteltu asuin- ja liikerakentamista. Kaavan tavoitteena on muodostaa alueelle monipuolista asuinrakentamista, hoivakotipalvelua, myymälätiloja, päiväkotitoimintaa ja polttoaineenjakelua. Kaava-alue on 19,2 km², josta vesialuetta on 7,5 km².

Meluselvityksessä (SITO 2013) on todettu, että lähimpänä tietä olevilla julkisivuilla ylittyy 65 dB melutaso. Kyseisille rakennuksille tulee antaa riittävä äänitasoerovaatimus ΔL, jotta sisämelutason ohjearvot (35/30 dB) eivät ylity. Julkisivuille riittää varsin kohtuulliset äänitasoerovaatimukset. Parvekkeet eivät sovellu kaikille voimakkaimman melun julkisivuille (yli 52 dB yöaikaan) ja osa parvekkeista tulee suojata parvekelasituksella (yli 42 dB yöaikaan). Kaavoituksen yhteydessä on syytä huomioida, että tulevaisuudessa tehdastoiminta voi muuttua ja melun laatu voi myös olla nykytilanteen tasaista huminaa häiritsevämpää, vaikka desibelilukemat eivät olisi laskettua maksimituotanto tilannetta suurempia.
Promethorin (12.10.2018) meluselvityksessä on esitetty melutasot rakentamattomana alueena ja melutasot tilanteessa, jossa kaava-alue on rakentunut kaavaehdotuksen mukaisesti.

Kaavamääräyksissä on annettu seinänääneneristävyysvaatimus rautatien varressa oleville asuintonteille. Lisäksi on yleinen määräys: rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/199 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistuttuva ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistuttava muulla tavoin.

Materiaalien perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavia huomioita jatkosuunnittelua varten.

Kaava-aineiston meluselvityksissä on todettu, että melutasot ylittävät ohjearvot, tämä on huomioitu kaavamääräyksissä. Yleinen määräys meluselvityksestä rakennuslupaa haettaessa on aiheellinen, koska meluselvityksissä ei ole esitetty eri rakennusvaiheiden melutasoja ja selvitysten perusteella keskiäänitasojen rajat ylittyvät kaava-alueella laajalti. Kaavamääräyksiin on syytä sisällyttää parvekkeen rakentamiskielto tien puolelle Karstuntien varteen rakennettaville asuinrakennuksille.

Melun ohjearvojen (VNp 993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla päiväajan keskiäänitaso 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.

Melun ja hiukkaspäästöjen vuoksi on Karstuntien rakennusten yleisen tuloilman suodatuksen lisäksi mahdollistettava asuntojen haitaton tuuletettavuus.

Kaavamateriaalin Karstuntien länsipuolen rakennettavuusselvityksessä (FCG 2018) on todettu pohjavedenpinnantason olevan keskellä Karstuntien länsipuolen aluetta 1,3 metrin syvyydessä ja muuten vaihtelevan länsipuolen kaava-alueella 0,5 metrin ja 1,5 metrin välillä. Itäpuolen pohjavedenpinnantasoista ei ollut kaavamateriaalissa kunnollista tietoa, esim. polttonestesäiliöiden sijoittamisen sopivuuden kannalta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty kaava-alueen rakennettavuutta ja sitä edellyttääkö rakentaminen kosteusolosuhteiden erityistä huomioimista.

Rakennettavilta alueilta tulee varmistaa maaperän pilaantuneisuus ennen rakentamista.

Karstuntien itäpuolen ranta-alueelle (kortteli AP-18) on esitetty muutosta asuinpientaloille ja korttelin ranta-alueelle saunaa. Samalle puolelle ranta-aluetta on tarkoitus rakentaa myös venesatama ja veneille jakeluasema. Kaavamateriaalin havainnekuvassa on esitetty uintimerkki kaava-alueen länsipuolen venelaiturin kohdalle. Kaavamateriaalissa ei ole arviota vesiliikenteen lisääntymisen vaikutuksista ja uimiseen suunniteltujen alueiden soveltuvuudesta ja turvallisuudesta.

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven rantaan siten, että tuulisuutta on hyvä arvioida ainakin pitempiaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen alueiden osalta.

Käytetyt oikeusohjeet:
Terveydensuojelulaki (763/1994)
Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)
Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaoston päätös 18 § 17.01.2017 päätösvallan ja tehtävien delegointi viranhaltijoille

Viran puolesta,

Kati Lehtonen
terveystarkastaja

Tiedoksi: Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristöterveyspäällikkö

Ympäristöterveyspalvelut – Karkkila, Lohja, Siuntio ja Vihti
Miljöhälsotjänster – Högfors, Lojo, Sjundeå och Vichtis
PL - PB 71
08101 LOHJA - LOJO
Käyntiosoite - Besöksadress
Karstuntie 4 - Karstuvägen 4
Puh. - tfn (019) 3690 (vaihde - växel)
Telefax (019) 369 4406