



Lausunto

30.04.2019

MV/136/05.02.00/2019 1 (2)

Lohjan kaupunki/kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Viite Palautepyyntö 23.4.2019

Asia LOHJA, Pitkäniemi, asemakaavan muutos, L77

Lohjan kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen L77 Pitkäniemi ja laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Museovirasto on tutustunut hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja lausuu siitä seuraavan.

Asemakaavan muutos L77 Pitkäniemi koskee Lohjan 3. kaupunginosan Pitkäniemen kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita. Alueella on ollut mm. tehdastoimintaa eikä siellä ole asukkaita.

Suunnitellulta kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella on ollut intensiivistä maankäyttöä, joten ei ole myöskään todennäköistä, että alueella olisi säilyneenä ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antajana on Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon yhteistyösopimukseen perustuen Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.

Yhteyshenkilönne Museovirastossa on intendentti Sari Mäntylä-Asplund, puh. 0295 33 6290, sari.mantyla-asplund@museovirasto.fi.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Sari Mäntylä-Asplund

Kaavoitus
Saap. 17.5.2019
Tunnus/säil.paikka:
50/10.02.03/2018

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus

kaavapalaute@lohja.fi

Viite: palautepyyntö 23.4.2019

Lausunto Pitkäniemen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (L77)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Lohjan keskustan luoteispuolelle Pitkäniemen alueelle. Asemakaavamuutos koskee Lohjan 3. kaupunginosaa Pitkäniemen kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita. Alueelle sijoittuu Lohja – Lohjanjärvi -rataosa.

Asemakaavamuutokset tavoitteena on mm. sovittaa yhteen muuttuva maankäyttö ja olemassa oleva teollinen toiminta niin, että kaupungin keskustatoimintoja voi laajentua alueelle, selvittää mahdollisuutta sijoittaa alueelle ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettua asumista, työpaikkoja ja/tai palveluita, mahdollistaa Lohjanjärven rantaa kulkevan virkistysreitin jatkuminen, kehittää keskustan ranta-alueen toimintoja tarkastelemalla kaupungin omistamia sekä kaavamuutoksen alaisia alueita yhtenä kokonaisuutena, turvata kaivospiiri- tai louhintasopimusalueella kaivoslain mukainen kaivos- ja louhintatoiminta, ja ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.

Lohja – Lohjanjärvi -rataosa

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu Väyläviraston hallinnoima Lohja – Lohjanjärvi -rataosa. Kyseinen rataosa on nykytilanteessa suljettu liikenteeltä ja sen kunnossapito on lopetettu. Rataosan lakkauttamisesta ei kuitenkaan vielä ole tehty ratalain (2.2.2007/110) mukaista päätöstä ja se on siten edelleen osa valtion rataverkkoa. Rautatien lakkauttaminen tapahtuu ratalain 6 luvun mukaisesti ja edellyttää 79 §:ssä kerrottujen edellytysten täyttymistä. Väylävirasto on laatinut radan lakkauttamisesta ratasuunnitelman, jossa on tutkittu radan lakkauttamisen edellytyksiä ja sen vaikutuksia. Radan purkamisella ei ole vaikutusta nykyiseen rautatieliikenteeseen, sillä rata ei ole nykykuntoisena tavaraliikenteellä liikennöitävässä kunnossa, eikä lakkauttaminen siten vaikuta nykytilaan. Lakkauttamisen merkittävimmät haitalliset vaikutukset kohdistuvat Pitkäniemen teollisuusalueen mahdollisiin tulevaisuuden raidekuljetuksiin, joiden toteutuminen ei ole enää mahdollista radan lakkauttamisen ja purkamisen jälkeen. Toisaalta Pitkäniemen alueelta ei ole löytenyt halukasta omistajatahoa jatkamaan

16.5.2019

radanpitoa ja kunnostamaan rataosaa. Mahdollinen jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen rataosan maa-alueelle parantaa Pitkäniemen ja Hiidensalmen alueen saavutettavuutta jalan ja pyörällä.

Ratasuunnitelmassa rataosan länsipää, Rovastinkadun Pappilan ylikulkusillalta Pitkäniemen teollisuusalueelle, osoitetaan lakkautettavaksi ja luovutettavaksi muuhun käyttötarkoitukseen. Väyläviraston on tarkoitus lähettää hyväksymisesitys lakkautuksesta kesäkuussa 2019 Liikenne- ja viestintäministeriöön. Liikenne- ja viestintäministeriö tekee aikanaan päätöksen radan lakkauttamisesta. Hyväksytyn ja lainvoimaisen ratasuunnitelman jälkeen Väyläviraston hallinnoima alue Pitkäniemessä voidaan laadittavassa asemakaavamuutoksessa osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen. Asemakaavassa on tarpeen varmistaa toimivat kumipyöräkuljetukset katuverkolla Pitkäniemen teollisuusalueen lakkauttamisen jälkeisessä tilanteessa.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Päivi Nuutinen
osastonjohtaja
väylien suunnitteluosasto

Ville Vuokko
asiantuntija, maankäyttö
väylien suunnitteluosasto

Tiedoksi Eero Liehu
Antero Kaukonen
Kaj Grönqvist, RRM Oy
Anna Miettinen
Kaisa Kauhanen
Uudenmaan ELY-keskus, Y-vastuualue

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

22.5.2019

Kaavoitus
Saap. 22.5.2019
Tunnus/säil.paikka:
50/10.02.03/2018

Lausuntopyyntö 24.4.2019

LAUSUNTO, L77 PITKÄNIEMI ASEMAKAAVAN MUUTOS, OAS

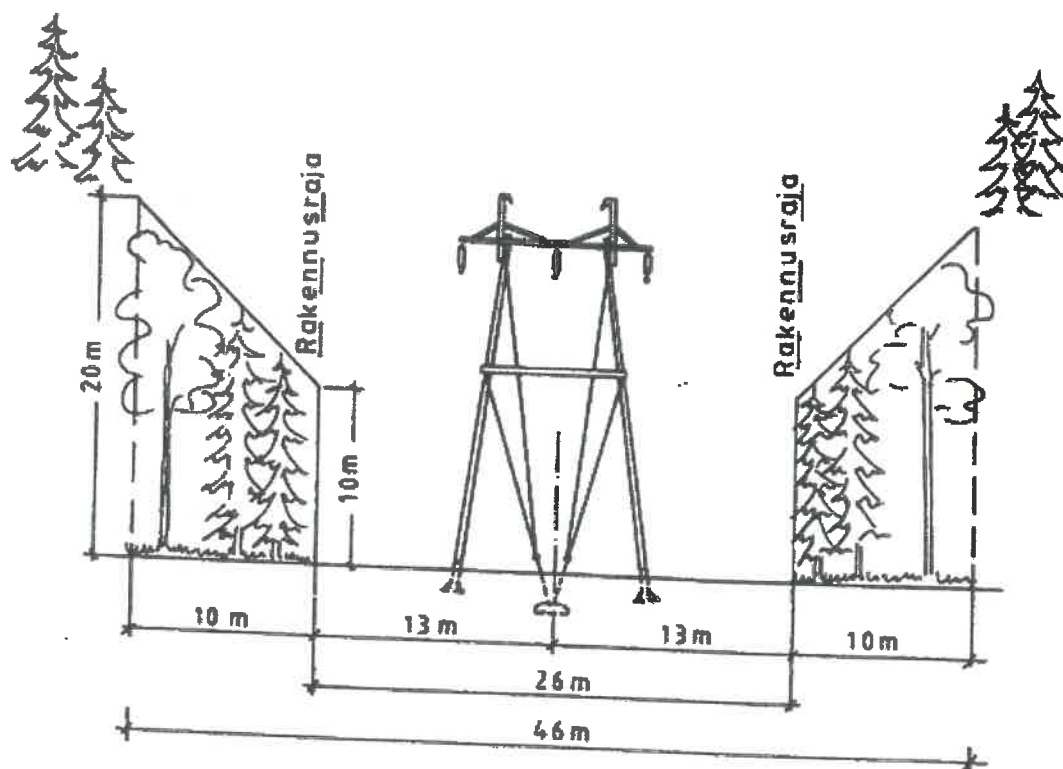
Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

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

Kaava-alueella kulkee kaksi 110 kV voimajohtomme ilmajohtoina, joille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Voimajohdon johtoalueiden poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Lisäksi alueen reunassa kulkee 110 kV maakaapelimme, jonka voimajohdon poikkileikkaus on esitetty kuvassa 2.

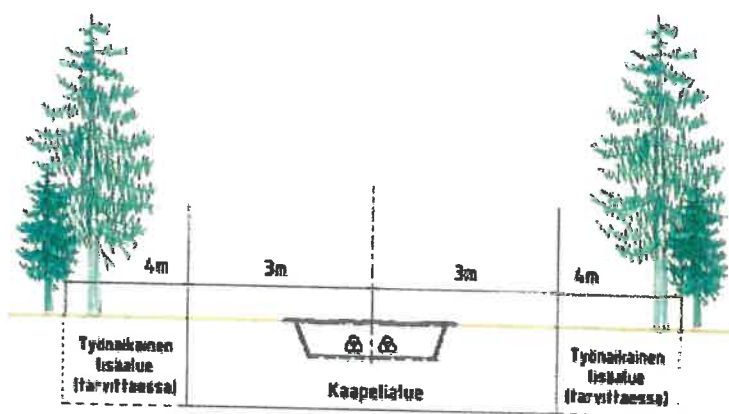
Voimajohtojen lisäksi alueella sijaitsee Kiviniemen sähköasemamme. Pyydämme, että sähköasema huomioidaan kaavassa EN-merkinnällä.

22.5.2019



Kuva 1. Voimajohtoalueen poikkileikkaus.

Toivomme, että voimajohdot merkitään kaavaan "Johtoa varten varattu alueen osa" - merkinnällä. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.



Kuva 2. 110 kV maakaapelin poikkileikkaus.

22.5.2019

Voimajohtojen kaapelialueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia. Kaapelialue on 3 metriä kaapeleiden keskilinjan molemmin puolin. Voimajohdon asettamat rajoitukset tulee huomioida kaava-alueen suunnittelussa. Toivomme, että voimajohdot huomioidaan kaavassa merkinnällä 154 maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, lisätarkenteella z.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vaikutukset sähköjakeluun

Vaikutuksista sähköjakelun kannalta otetaan kantaa kaavaluonnosvaiheessa.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan merkitään varaukset olemassa oleville puistomuuntamoille, jotka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja 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. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausunto kaavaluonnos ja -ehdotusvaiheissa

Pyydämme mahdollisuutta saada antaa lausunto myös kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

22.5.2019

Kunnioittavasti,

Caruna Oy
Valtakirjalla



Mikko Vainikka
Rejlers Finland Oy
p. 040 801 1676

Liitteet

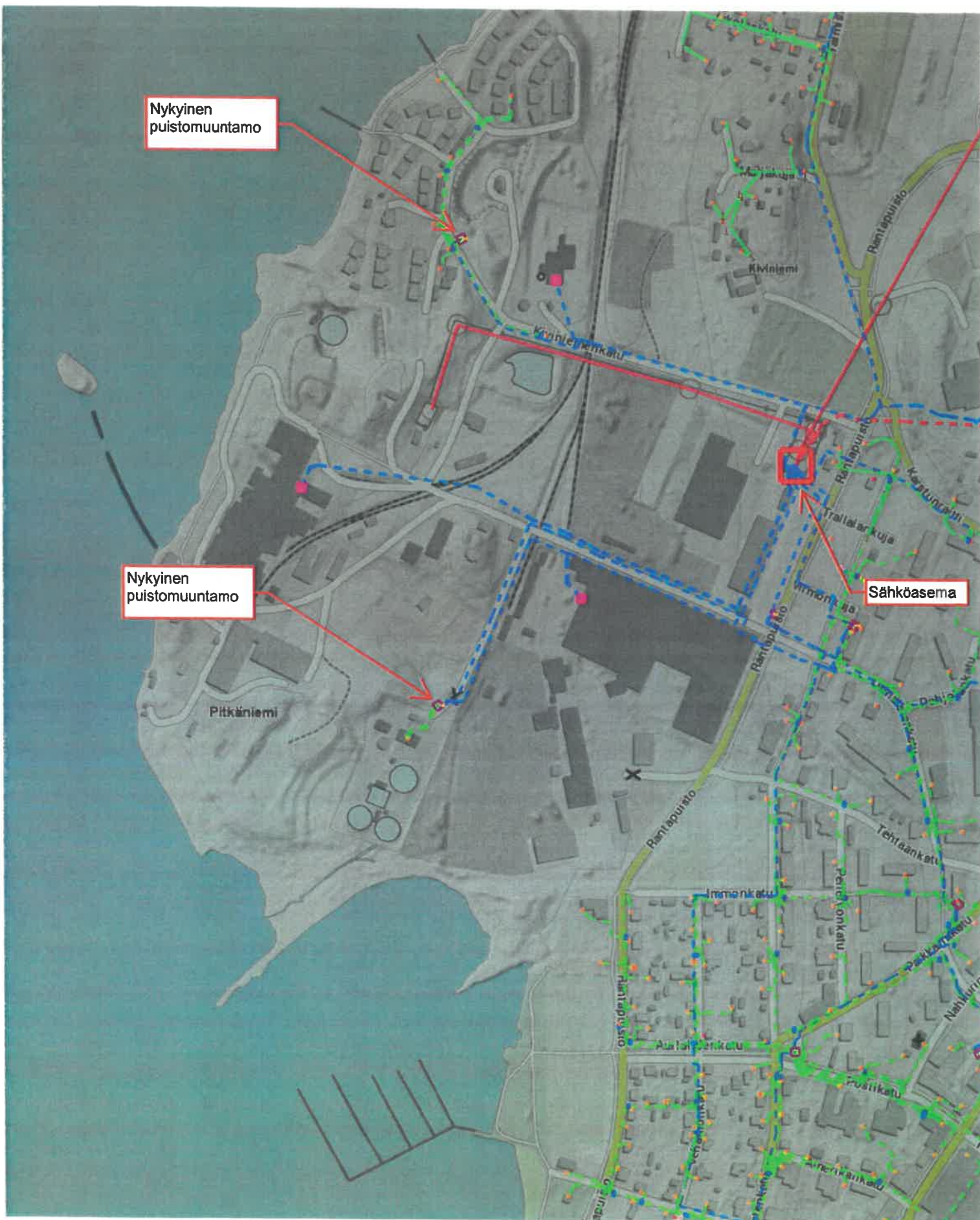
Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Mikko Vainikka

Nykyinen
puistomuuntamo

Nykyinen
puistomuuntamo

Sähköasema





Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys / kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 23.5.2019
Tunnus/säil.paikka:
50/10.02.03/2018

Viite: Palautepyyntö L77 Pitkäniemi, asemakaavamuutoksen vireilletulo, OAS

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman materiaaliin sekä suunnittelun lähtökohtiin.

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan seuraavat asiat tulisi huomioida jo tässä vaiheessa kaavoitusta:

- Alueen mahdollinen sijainti Nordkalkin konsultointivyyöhykkeellä
- Pelastuslaitoksen toimintamahdollisuudet (ajoreitit, sammutusveden saanti, sammutusveden hallinta) mahdollisella muutosalueella

Pelastusviranomainen antaa tarkemman lausunnon kaavoitusprosessin edetessä.

23.5.2019

Jukka Saari
Johtava palotarkastaja



24.5.2019

Kaavoitus
Saap. 24.5.2019
Tunnus/säil.paikka:
50/10.02.03/2018

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 23.4.2019

L77 Pitkäniemi, nähtävillä 24.4.-24.5.2019 (Lohjan 3. kaupunginosa Pitkäniemen asemakaavamuutos)

Kiitämme yhteydenotostanne ja lausumme seuraavaa:

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. 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
vanhempi asiantuntija

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

PALAUTE ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA L77 PITKÄNIEMI, LOHJAN 3. KAUPUNGINOSAN PITKÄNIEMEN KORTTELIT 168, 169, 173 JA 177. OSA KORTTELISTA 174 VESI-, PUISTO-, SUOJAVIHER-, KATU-, PYSÄKÖINTI-, VENESATAMA- JA RAUTATIEALUEITA SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUEITA

Nordkalk Oy Ab (jatkossa Nordkalk) esittää palautteenaan otsikon asiassa seuraavaa:

Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla 1890-luvulta lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Nordkalkin toiminta edustaa alueella pysyväluonteista perusteellisuutta ja toimintamme aikajänne on hyvin pitkä. Geologisten tutkimusten perusteella Lohjalla arvioidaan olevan kalkkikivi-varantoja siten, että nykyisillä louhintamäärillä malmireservit riittävät ainakin 150 vuodeksi. Toimipaikallamme toimitetaan kalkkikiveä jatkojalostettavaksi myös muista esiintymistä asiakkaidemme tarpeiden mukaisesti, joten toimipaikkamme toiminta ei ole pelkästään oman kalkkikiviesiintymän varassa. Nordkalkin toimintaan liittyy ympäröivälle yhteiskunnalle myös muunlaista merkityksellistä toimintaa, kuten esimerkiksi kaivoksen pohjaveden käyttö kaupungin merkittävänä raakavesilähteenä, sekä kalkkiuunien hukkalämmön hyödyntäminen kaukolämpönä. Luonnollisia yhteisten intressien toiminta-alueita on löytynyt ajan kuluessa kaupungin ja teollisen toiminnan välillä.

Suunnitellulla kaavoitusalueella geologiset muodostumat ja tärkeät kasvit sijoittuvat lähinnä vanhojen avolouhosten ja täytettyjen alueiden luo. Esiintymä jatkuu tutkitusti kaavoitusalueella maanpinnan alapuolella, ja tätä esiintymää Nordkalk hyödyntää tulevaisuudessakin. Kaavoitusalueella sijaitsee louhintaoikeusalueita vielä paljon laajemmalla alueella kuin suunnittelun lähtökohdat sivulla 24 esitetään (pisteviiva ja ek-merkintä). Kaivospiiri, louhintasopimukset sekä Nordkalkin maaomistus kattavat kokonaisuutena katsottuna lähes koko kaavoitettavan alueen. Nordkalk esittää mielellään nämä alueet erillisesti Lohjan kaupungin kaavoitukselle. Kaavoituksella puututaan siten voimakkaasti Nordkalkin mahdollisuuksiin harjoittaa kaivos- ja teollistoimintaa alueella.

Taajamaosayleiskaavassa Nordkalkin osittain omistama Solhemin avolouhosalue (tekstissä myös Kiviniemen avolouhos) näyttäisi olevan merkitty AP1-alueeksi, vaikka alueen luonteen takia sen tulisi olla teollisuusalueita. Tällaisen toiminnan välittömään läheisyyteen ei tule sijoittaa asutusta, vaan viher- ja tiealuetta. Solhemin avolouhosalueella on aiempaan toimintaan liittyviä apukuiluja, nousuja sekä reikiä. Näitä, kuten aluetta muutoinkin käytetään edelleen kaivoksen tuuletukseen, vedenpoistoon ja varapoistumistieksi sekä materiaalin purkamiseen. Alueella suoritetaan mahdollisesti tulevaisuudessa myös louhostäyttöä. Lisäksi Solhemin avolouhos on geologisesti arvokas muodostuma (ge-merkintä), jonka hyödyntämistä ei tulisi estää tuomalla asutusta alueelle.

Nordkalkin näkemyksen mukaan Pitkäniemen avolouhoksen ja sen läheisyyteen sijoittuvien vanhojen makasiinilouhosten päällinen alue ei sovi asuinrakentamiseen. Asemakaavamuutoksella on turvattava kaivospiiri- ja louhintasopimusalueella kaivoslain mukainen kaivos- ja louhintatoiminta, ja ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket. Lisäksi asutusta ei tule tuoda liian lähelle kaivos- ja louhintatoiminnan vaikutusalueita sen mahdollisten ympäristöhäiriöiden (melu, pöly ja tärinä) takia.

Suunnittelun lähtökohdat -dokumentissa esitetyt tiedot ovat Nordkalkin näkemyksen mukaan osittain virheellisiä, tai niissä on puutteita, ja Nordkalk haluaisi niitä korjattavan tai täsmennettävän seuraavasti:

Sivulla 6 (maaperä) olevassa kuvassa on esitetty epäselvästi täytettyjä avolouhoksia ja muita täyttöalueita ja lisäksi täytettyjä maanalaisia tiloja. Kuva sisältää asiavirheitä ja Nordkalkin näkemyksen mukaan se tulisi poistaa viipymättä materiaalin kaikista versioista sekä julkaisukanavasta.

Nordkalk vaatii ennen alueen jatkosuunnittelua, että joko kaavoitustoimeksiantaja tai Lohjan kaupunki teettää maanpintaa lähimpänä olevien paperitehtaan vanhojen makasiinilouhosten alueista ja kaivosnousun alueesta kalliomekaanisen selvityksen alueen kestävydestä sekä soveltuvuudesta kaavoituksessa suunniteltuun käyttöön.

Nordkalk haluaa tehdä myös täsmennyksen liittyen sivulla 7 mainitulla alueella sijaitsevan Tytyrin Pitkäniemen vedenottamoon. Nordkalkin näkemyksen mukaan tämä toiminto jää kaava-aluerajauksen ulkopuolelle ja on reilusti maanpinnan alapuolella. Esityksessä ei myöskään ole mainintaa kaivoksen poistovesistä. Lisäksi esityksessä tulee huomioida, että alueella sijaitsee sekä käytössä oleva että varalla oleva kaivoksen käyttöveden poistoreitti.

Sivulla 10 on esitetty merkittävät kasvillisuuskohteet, johon Solhemin avolouhoksen alue (mukaan lukien Pitkäniemen avolouhoksen alue) on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Nordkalk haluaa, että kaavoituksessa huomioidaan mahdollinen tarve suorittaa tällä alueella (Solhemin avolouhos/Kivi- niemen louhos) myös tuuletusta sekä sepelin purkua ym. kaivoksen aputoimintoja. Yhdyskuntaraken- netta koskevissa lähtökohdissa (sivu 11) Nordkalkin tulkinnan mukaan Solhemin avolouhosalue sekä apu- kuilu ovat jääneet teollisuuden ja palveluiden alueiden ulkopuolelle, vaikka näiden yhtiön näkemyksen mukaan tulisi sijaita teollisuusalueella. 08.09.2008 päivätyn Kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakirjasta (koskien Solhemin avolouhosta) löytyy maininta: *"Alueen asemakaavaa muutetaan oheisen luonnoksen mukaisesti. Nordkalkin alue muutetaan EK- eli kaivosalueeksi siten, että siihen sisältyy yhtiön omistaman maa-alueen lisäksi kaupungin omistamaa maata avolouhoksen itäreunassa ja alueelle johtavan tien alue. Suunnittelun aidan ulkopuolelle jäävä osa yhtiön omistamasta maasta muutetaan EV- eli suojaviher- vyöhykealueeksi."* Toimenpide on aikanaan otettu vireille, mutta asia on jostain syystä jäänyt kesken.

Liikenteen osalta (sivu 12) Nordkalk edellyttää suunnittelussa huomioitavan tieverkoston sopivuuden raskalle liikenteelle (louhostäyttö) sekä pääsyn varapoistumisteille ja tuuletusnousuille/kuilulle myös isommilla ajoneuvoilla. Lisäksi rakennuksia koskeviin selvityksiin tulisi lisätä tiedot apukuilusta.

Teknistä huoltoa koskevassa esityksessä (sivu 17) näyttäisi Solhemin poistovesiputki esitetyn sadeve- siviemärinä. Kartta on Nordkalkin mielestä hieman epäselvä tältä osin ja siksi siihen pitäisi saada täsmen- nys. Kaavoituksessa tulee huomioida myös kaivoksen poistovesilinja Solhemin apukuilun lähistöllä ja va- ralla oleva veden poistoreitti Linnerin rannan varapoistumistien luona.

Ympäristöhäiriöiden osalta (sivu 18) on suunnittelun lähtökohdissa esitetty, etteivät Nordkalkin päästöt ylitä ympäristöluvassa määriteltyjä raja-arvoja. Näin luonnollisesti tilanne onkin, mutta Nordkalk haluaa huomauttaa, ettei kaivostoiminnasta aiheutuvalle tärinälle ole asetettu ympäristöluvassa raja-arvoja. Ai- heuttamatta siten ylimääräistä häiriötä tai haittaa teolliselle toiminnalle alueella, tulisi mahdollisesti häi- ritsevästä koettava tärinä sekä kaivoksen poistoilmatoiminnot suunnittelussa tuoda avoimesti ja selkeästi esiin eri osapuolten oikeusturvan ja viihtyvyyden takaamiseksi.

Nordkalk pyytää sivulla 20 esitetyn maanomistuksen oikaisemista koskien Nordkalkin maanomistusta. Nordkalk omistaa Solhemin apukuilun ympäristöstä kiinteistöt 444-463-1-121-M602 ja 444-463-4-9 (pa- lan kantakiinteistöistä) sekä kaistaleen määräalasta 444-463-4-580-M601, joka näyttäisi jäävän myös kaa- voitettavan alueen sisäpuolelle.

Suunnittelun lähtökohdissa on valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi (sivu 21) Lohjaa koskeviksi ta- voiteryhmiä mainittu muun muassa toimiva yhdyskunta ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjes- telmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luon- nonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. Nordkalk haluaa tuoda esiin, että toimivaan yhteiskun- taan kuuluvat myös alueen työllisyys ja teollisuuden toimintaedellytykset. Myös tällä perusteella tulee Tytyrin kaivoksen ja tehtaan toimintaedellytykset säilyttää täysimääräisesti.

Samaisen dokumentin sivulla 25 on maininta, että *"Aluetta halkoo koillinen-kaakko-suuntaisesti kaivos- piiri- tai louhintasopimusalue."* Todellisuudessa lähes koko kaavoitettava alue on kaivospiirin tai louhin- tasopimusalueen sisäpuolella ja tämä tulee tarkentaa esitykseen sekä kaavasunnitteluun.

Esityksen sivulla 27 voimassa olevien kaavojen osalta mainitaan, että *"lämpövoimalan ympärillä on suojaviheralue ja puisto, jonka alueella olevan ilmanottoaukon käyttö ja rakenteet on turvattava."*

Nordkalkin näkemyksen mukaan tämä koskee sen omistaman Solhemin apukuilun aluetta ja alueella sijaitsee myös tuuletusnousuja, varapoistumistie, vedenpoistoa, kiviaineksen kippauspaikkoja ja mahdollisuus tulevaisuudessa louhostäyttöputkille. Nämä toiminnot on välttämätöntä turvata, joten alue tulee kaavoittaa teollisuusalueeksi.

Rakentamistapaohjeet-kohdassa (s. 28) todetaan ettei alueella ole voimassa rakentamistapaohjeita. Nordkalk huomauttaa, että rakennettaessa on huomioitava kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttama tärinä alueella sekä huomioitava myös muuten olemassa oleva sekä mahdollinen tulevat kaivos- ja louhostäyttötoiminnan (tuuletus, vedenpoisto, varapoistumistie käytön) edellytykset. Rakennusjärjestyksessä sekä kaavoituksessa tulee huomioida, ettei alueelle saa sijoittaa pora- ja maalämpökaivoja eikä muuta maanalaista toimintaa.

Suunnittelun lähtökohdissa esitetään sivulla 29, että osa lähialueen nykyisistä asukkaista on kokenut teollisuustoiminnan häiritseväksi. Nordkalk huomauttaa, että lisääntyvä asutus lisääisi häiriintymisherkyyttä alueella ja vaikeuttaisi alueen teollista toimintaa (ja jätevedenpuhdistuslaitosta).

Kaavamuutoksen vireilletuloa koskevissa materiaaleissa oli mukana erilaisia selvityksiä, joita Nordkalk haluaa kommentoida seuraavasti:

Sedimenttitutkimus(15.10.2015)

Sedimenttitutkimuksen sivulla 3 todetaan, että Lohjan keskustaajaman lähivedet, Aurlahti, Ristiselkä, Pappilanselkä ja Isoselän itäosa kuuluvat tällä hetkellä Lohjanjärven rehevimpiin alueisiin. Pistemäistä jätevesikuormitusta alueelle tuottavat Lohjan kaupungin Pitkäniemen yhdyskuntapuhdistamo ja Mondin Lohja Oy:n paperitehdas. Nordkalkin toiminnasta ei tässä kohdin ole mainintaa. Tämä on ymmärrettävää, sillä Nordkalk ei lisää ravinteita järveen, mutta kaivoksen käyttöveden purkupisteitä järveen on olemassa. Kaavoitettavalla alueella on yksi käytössä oleva purkupiste sekä yksi varapaikka, joiden tulee säilyä jatkossakin.

Meluselvitys (27.9.2017)

Linmer Lohja Oy:n meluselvityksessä (Tapio Strandberg Oy) ehdotetaan 6-8 metrin meluvallin rakentamista Linmerin tontille Kotkantien länsipuolelle Metsä Woodin melun vähentämiseksi, jolloin Linmerin alueelle voisi sijoittaa asuntoja. Nordkalkin näkemyksen mukaan meluvallia suunnitellaan tulevien suunniteltujen louhostäyttöpaikkojen päälle. Meluvalli tulee suunnitella yhteistyössä Nordkalkin kanssa siten, että kaivostoiminta aputoimintoineen pysyy mahdollisena. Nordkalk esittää mielellään erikseen Lohjan kaupungin kaavoitusviranomaisille suunnitelmia louhostäyttötöimintoja koskien.

Linmer Lohjan alue – Kiinteistöselvitys

Nordkalkin esittää, että sen kuilu- ja varapoistumistierakennus (sivu 31 kartan nro 10 ja 23c, kuvat sivuilla 69 ja 99) tulee säilyttää alueella sekä taata esteetön pääsyn näille rakennuksille.

Pitkäniemen alueen kehitys

Nordkalk katsoo, että kolme vuotta ei ole vielä pitkä aika teollisuushistoriassa vaan alueen teollisen toiminnan edellytyksiin kannattaisi vielä panostaa. Nordkalkin kokemuksen mukaan eri toimintojen (jätevesipuhdistamo, kertopuu- ja viilutehtaat sekä kaivos) ominaisuudet koetaan asutuksen joukossa helposti häiritseviksi ja siksi alueen kehityksessä pitää ensisijaisesti huomioida teollisen toiminnan edellytykset.

Nordkalk haluaa painottaa, että kaivostoiminta on alueella turvattava niin itse toiminnan kuin siihen liittyvien oheistoimintojen (louhostäyttö, vedenpoisto, varapoistumisreitit yms.) osalta. Alueella sijaitsevat kaivoskuilut ja nousut on säilytettävä alueella, eikä mitään asutusta tule sijoittaa näiden viereen. Nordkalkin omistaman Solhe-
min alueen apukuilun, viereisten nousujen ja reikien käyttö eri tarkoituksiin on turvattava, ja alue on kaavoitet-
tava teollisuusalueeksi, jota ympäröi suoja-alue.

Nordkalk ei suosittele sijoittamaan asuin- tai muuta rakentamista vanhojen paperitehtaan makasiinien päälle tai välittömään läheisyyteen ilman erillisiä laajoja selvityksiä (ml. kalliomekaaninen) alueen soveltumisesta suunni-
teltuihin käyttötarkoituksiin.

Paraisilla 24.5.2019

Nordkalk Oy Ab



Riikka Laaksonen
Legal Counsel

Kaavoitus
Saap. 24.5.2019
Tunnus/säil.paikka:
50/10.02.03/2018

Asia: Lausuntopyyntö Asemakaavan muutos L77 Pitkäniemi, joka koskee Lohjan kaupungin 3. kaupunginosaa Pitkäniemi kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama ja sekä rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L77 Pitkäniemi asemakaavan muutoksesta.

Omakotiyhdistys on käsitellyt lausunnon kohteena olevaa asemakaavan muutosta kokouksessaan 20.5.2019, jonka keskustelujen pohjalta esitämme seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on määritetty selvästi ja perustellusti. Kaavamuutosalue on laaja ja monimuotoinen, jolla on kirjava suuri joukko rakennuksia osa suojeltuja osa purettavia ja valtava määrä erilaisia huomioon otettavia määräyksiä ja rajoituksia. Omakotiyhdistys pyrkii lausunnossaan vain osoittamaan näkemyksensä suuntaviivoiksi ja ideoiksi suunnittelun eräiksi lähtökohdiksi.

Tärkein tavoitteemme ns. Rantaraitin sijoittuminen edelleen mahdollisimman lähelle rantaviivan tuntumaan sisältyy jo asemakaavamuutoksen tavoitteisiin. Rantaraitin varressa jo olevat kohteet avoloiuhos, Tytyrin kaivos, Hiidensalmi, Aurlahti, Porlan hiljaisuuden temppeli, Haikari, Liessaari ja nyt Pitkäniemi muodostavat ketjun, jonka varteen on luotava yhteys keskustan asemakaava-alueeseen.

Jos olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on mahdollista alueelle sopivan teollisen tuotannon tarpeisiin ehdotamme tutkittavaksi, olisiko sijoitusta etsivää Datakeskusta tms. saatavissa tälle alueelle. Niille näyttäisi olevan laajalti tarvetta. Suojellut rakennukset ja muut arvokohteet on käsiteltävä pieteetillä yksilöllisesti, mutta useimmat muut rakennukset saanevat purkutuoimion.

Lohjanjärveltä puuttuu edelleen piensatama ja siihen tärkeänä osana kuuluva tankkauspiste, jolle saattaisi olla soveltuvia kohteita. Sen yhteyteen voisi syntyä veneilyä palvelevaa tuotantotoimintaa tai palvelutoimintaa, jotka kenties myös voivat hyödyntää rakennuskantaa.

Rantaraitin ohella tärkein tavoitteemme on saada Lohjan keskusta-alue integroitumaan alueemme tärkeimpään luontokohteeseen Lohjanjärveen. Sen edellytyksenä on saada ranta-alueelle ihmisiä, kerrostaloja ja niitä palvelevia yrityksiä ja sitä kautta elämää, joka sykkii iltaisin. Tavoitteenamme on kulttuurikeskus, jonne pyrittäisiin keskittämään mahdollisimman paljon erilaisia kulttuuria palvelevia harrastuksia ja niiden vaatimia rakenteita ja tiloja. Rantajamit ja kesäteatteri ja muut järviluontoon sopivat harrastukset saisivat näin uusia mahdollisuuksia. Voi olla, että nykyisin Porlan kylkeen Aurlahden rannassa sijoitettu hotellin paikka kannattaa myöskin tutkia uudelleen Pitkäniemen asemakaavamuutos prosessin potentiaali huomioon ottaen.

Tässä mielessä meillä on ensimmäisen kerran käytettävissämme mahdollisuus, jossa kaikkien etu näyttäisi yhdensuuntaiselta. Tätä mahdollisuutta ei pitäisi nyt hukata, vaikka yhteiskunnallisesti ollaan ehkä menossa hieman vastatuuleen. Toisaalla ns. Tunnin juna Turkuun puolestaan näyttäisi olevan myötätulessa, joskin samalla saattaa syntyä kilpailua Lempolaan suunniteltujen uusien asutusalueiden kanssa.

Tämän lausunnon taustana ei ole kovin suurta asiantuntemusta Pitkäniemen luontoon, rakennuksiin, varauksiin ja muihin reunaehdoin, koska suuri osa lohjalaisista ei ole koskaan poikennut eikä tutustunut alueeseen. Sitä suuremmalla syyllä toivomme asemakaavamuutoksen jatkokehittelylle panerutumista ja menestystä erityyppisten hankkeiden yhteensovittamiseen.

Lohjasudun Omakotiyhdistys-

Lojonejdens Egnahemsförening ry

Hallitus

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys /Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

24.5.2019

Viite: Paluteppyyntönnö 23.4.2019

Asia: L77 Pitkäniemi, asemakaavamuutoksen vireilletulo

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolle on lähetetty otsikon mukainen asia tiedoksi mahdollista palautteen antamista varten. Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista.

Asemakaavan muutos koskee Lohjan 3. kaupunginosan Pitkäniemen kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita. Alue sijaitsee Lohjan keskustan luoteispuolella ollen laajuudeltaan noin 73 hehtaaria. Se rajautuu lännessä ja etelässä Lohjanjärveen, idässä Rantapuistoon ja pohjoisessa Kiviniemenkatuun ja asuinrakennuksiin. Maisemaltaan alue on rakennettua ympäristöä, joka koostuu entisistä ja toimivista teollisuusalueista ja jolla sijaitsee teollisuushistoriallisesti merkittäviä kohteita. Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon mukaan alueen kaksi merkittävää kohdetta ovat vanhan selluloosa- ja paperitehtaan rakennukset ja vaneritehdas. Merkitystä on sekä alueen rakennuksilla että alueen miljöökokonaisuudella.

Linmer Lohja Oy hakee asemakaavan muuttamista alueella, jolla sijaitsee vuoteen 2015 asti toiminnassa ollut Lohja Mondin paperitehdas ja toimintansa lopettanut lämpövoimala. Alueet halutaan muuttaa pääosin asuinkäyttöön. Metsäliitto Osuuskunta Metsä Wood puolestaan hakee kaavamuutosta Aurlahden ranta-alueen pohjoisreunassa alueilla, joista alkaa Pitkäniemen teollisuusalue. Alueella toimivan kertopuutehtaan ympäristön maankäyttöperiaatteita halutaan päivittää, jotta teollisen toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen ja ranta-alueen terveellinen ja turvallinen käyttö mahdollistuvat. Kaavamuutoksen tavoitteena onkin sovittaa yhteen muuttuva maankäyttö ja oleva teollinen toiminta, selvittää mahdollisuudet asumisen sijoittamisesta alueelle, mahdollistaa Lohjanjärven rantaa kulkevan virkistysreitin jatkuminen sekä ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, selvittää alueen yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet ja osoittaa niille tarkoituksenmukainen käyttö.

Voimassa olevassa taajamaosayleiskaavassa (2012) suunnittelualue on suurimmalta osin teollisuus- ja varastoaluetta, eteläosan Rantapuistossa keskustatoimintojen aluetta. Teollisuusalueelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön sr-merkintä. Kaavamääräysten mukaan alueen arvokas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, suunnittelussa ja rakentamisessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet ja rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa, ja samalla on arvioitava rakennuskannan

Västra Nylands landskapsmuseum Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

inventointien päivitystarve ja turvattava kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Suunnittelun yhteydessä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, alueita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Teollisuusalueella on jo ennestään osoitettu asemakaavan sr-suojelumerkinnällä neljä rakennusta entisen Mondin alueen asemakaavassa, joka on taajamayleiskaavaa vanhempi.

Kaavamuutosalueen eteläosassa on lisäksi voimassa keskustan osayleiskaava, jossa sr-merkinnällä on osoitettu Rantapuisto 16:ssa sijaitseva arkkitehti Erich von Ungern-Sternbergin suunnittelema, osin alkuperäisasussaan säilynyt Klubitalo. Rantapuiston aluetta koskee myös maisemallisesti arvokkaan alueen rasterimerkintä ja suunnittelualueen rajalla kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen merkintä, joiden mukaan alueen kaupunkikuvallisen arvon ja maiseman ominaispiirteiden säilyminen on huomioitava. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja niiden säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa, ja suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Lisäksi Linmer Lohja Oy on teettänyt omistamansa alueen rakennuksista tarkemman selvityksen (12.4.2018), joka on hyvä lähtökohta kaavoitukselle. Suunnittelualueen muiden osa-alueiden rakennuskannasta ei ole valmiina yhtä tuoreita selvityksiä. Suunnittelualueella on yllä mainituissa yleiskaavoissa suojeltaviksi osoitettujen rakennusten lisäksi joitakin muita rakennuksia, joiden osalta kaavojen suojelumerkinnät eivät välttämättä ole ajanmukaiset, ja tietoja tulee tarkentaa. Alueella voimassa olevat asemakaavat, joita on kaikkiaan 18, ovat vuosilta 1931-2012.

Maakuntamuseo katsoo, että alueen oleva rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa ja huomioida kaavassa asianmukaisella tavalla. Yleis- ja asema-kaavoissa suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset tulee osoittaa edelleen suojeltaviksi ja muun rakennuskannan osalta niiden suojelutarve tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä. Tarvittaessa tulee teettää lisäselvityksiä. Maakuntamuseo ei näe rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista estettä sille, että alueen käyttötarkoitus ainakin osittain muuttuu, kunhan alueen rakennuskantaan, maisemaan ja teollisuushistoriaan liittyvät arvot huomioidaan muuttuvassa maankäytössä, samoin alueen näkyminen Lohjan järven suuntaan. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.


Dan Lindholm
museonjohtaja


Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

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

Kaavapalaute

Lähetettäjä: Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: 24. toukokuuta 2019 15:21
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: Uudenmaan liitto ei anna palautetta

Kaavoitus
Saap. 24.5.2019
Tunnus/säil.pajka:
50/10.02.03/2018

Hei,
Kiitos palautepyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna palautetta OASista ja suunnittelun lähtökohdista, jotka koskevat asemakaavan muutosta L77 Pitkäniemi.

Kirjaamollemme tiedoksi:
L77 Pitkäniemi UML dnro 322/06.02.00/2019

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

Asemakaavan muutos L77 Pitkäniemi

Lohjan vammaisneuvosto pyytää kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin;

- turvallisuus, näkyvyys risteyksissä ja teiden liittymäkohdissa olisi selkeä ja hyvä
- selkeät opasteet
- tasainen maasto, ei mukulakiviä yms., kuitenkin mahdolliset näkövammaisten liikkumista palvelevat ohjaavat ”karhennukset” kävelyteillä olisivat hyviä (ja/tai värikontrastit materiaaleissa)
- mahdolliset kivetykset tien ylityksien kohdalla matalia, jotta myös apuvälineiden (pyörätuoli, sähköpyörätuoli, rollaattori) kanssa kulkeminen on sujuvaa ympäri vuoden
- penkkejä levähtämistä tai ympäristöstä nauttimista varten tasaisin väliajoin (kävelyalueille)
- tarpeeksi inva-paikkoja tai muuten tilavia autopaikkoja mahdollisille parkkipaikoille
- alueen ollessa tehdas- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä, mikäli alueelle harkitaan infotauluja kertomaan mitä alueella edelleen on tai on joskus ollut, olisi mukava jos myös näkövammaiset otetaan huomioon näitä osalta (myös he ovat kiinnostuneita historiasta yms.)
- mahdollisten tulva-aikojen huomioonottaminen jo mahdollisia rannan lähetyvillä kulkevia kävely- & pyörätiereittien suunniteltaessa, esim. näkövammaisen henkilö ei samalla lailla voi ennakoida tällaisia vaaran paikkoja

Kirsi Ihalainen, Lohjan Vammaisneuvoston varapuheenjohtaja