

Asiakirjatyyppi

Kaavaselostuksen liite

Päivämäärä

3.6.2020

LOHJAN KAUPUNKI ASEMAKAAVA, L78 TALKOOMÄKI EHDOTUSAINEISTOSTA SAATU- JEN LAUSUNTOJEN TIIVISTEL- MÄT SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

*Ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä
MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 18.3.-17.4.2020.*

1. LAUSUNNOT

1.1 Museovirasto / 16.3.2020

*Lausunnon mukaan Museovirasto on aiemmin hoitanut alueella arkeologisen kulttuuriperinnön vi-
ranomaislausunnot. Alueellisen vastuumuseouudistuksen myötä Länsi-Uudenmaan museo antaa
lausunnot kaavoitukseen liittyen Länsi-Uudenmaan alueella rakennetun kulttuuriympäristön ja
maiseman lisäksi myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

1.2 Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut / 30.3.2020

*Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut muistuttaa lausunnossaan, että tarvittavan
maankäyttösopimuksen tekeminen vie aikansa.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Caruna Oy / 8.4.2020

*Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista merkitä uusien
muuntamoiden paikkaa, vaan sijaintipaikka ja toteutustapa tullaan määrittelemään osana tule-
vien kiinteistöjen liittymäsuunnittelua. Olemassa olevan muuntamon paikan Caruna Oy pyytää
esittämään varauksena kaavassa.*

VASTINE: **Olemassa olevalle puistomuuntamolle varataan rakennusala lausunnossa esi-
tettyyn paikkaan.**

1.4 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos / 8.4.2020

*Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että kiinteistöjen osoitteiden osalta on huomioitava
niiden selkeys ja loogisuus.*

*Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee huomioimaan sammutusveden tarpeen (mahdollisen
vesiaseman tarve alueella) ja teollisuuden kyseessä ollessa myös sammutusjätevesien hallinta.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

1.5 Lounea Oy / 24.4.2020

*Lounea toteaa lausunnossaan, ettei Lounealla ole verkkoa kyseisellä alueella eikä tällä hetkellä
suunnitelmaakaan.*

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

1.6 Uudenmaan liitto / 30.4.2020

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei anna lausuntoa asemakaavan ehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.7 Fingrid Oy / 6.5.2020

Fingrid ilmoittaa lausunnossaan, ettei kaava-alueelle sijoitu Fingrid Oy:n voimajohtoja tai muita toimintoja. Lausunnon mukaan yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.8 Uudenmaan ELY-keskus / 8.5.2020

Kaavatilanne

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että uudet teollisuustoiminnot sijoittuvat yleiskaavan M-alueelle ja edellyttävät huomattavaa louhintaa. Uusi toiminta on sijoitettu olemassa olevan toiminnan pohjoispuolelle kallioseinämän taakse. Kaavaselostuksessa on syytä avata perustelut toimintojen sijoittumiselle sekä niiden edellyttämille louhinnoille (ml. esitetyt korkotasot sekä kallioseinämä). Lisäksi tulee perustella, miksi yleiskaavan mukaista aluevarausta laajennetaan pohjoiseen eikä länteen, joka on osoitettu TY-alueeksi, ja joka maastonmuodoista johtuen olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan toteutettavissa teollisuusalueeksi pienemmillä vaikutuksilla lähiympäristöön.

VASTINE: Asemakaava noudattaa yleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta tarkentaen sen aluevarauksia. Yleiskaavan TY-alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Tässä tapauksessa herkillä toiminnoilla tarkoitetaan viereistä asutusta, joka on osoitettu yleiskaavassa AT-alueena. Olemassa olevaa teollisuus- ja varastoaluetta on AT-alueen läheisyyden vuoksi järkevää laajentaa nimenomaan pohjoisen suuntaan, jolloin vaikutukset AT-alueella sijaitsevalle asutukselle jäävät pienemmiksi. Näin ollen asemakaava on MRL 42 §:n edellyttämällä tavalla yleiskaavan tavoitteiden mukainen eikä sen voida nähdä vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Louhinnan myötä laajennusalueen maanpinta saadaan tasattua ja laskettua alemmaksi. Ilman louhintaa laajennusalueelle ei ole mahdollista toteuttaa turvallista ja mitoituspusterusten mukaista tieyhteyttä. **Kaavaselostusta tarkistetaan tältä osin.**

Maa-ainesten otto

Kaavaselostuksessa ei ole avattu, millä luvilla hanke tullaan toteuttamaan, mutta valmisteluvaiheen lausuntojen vastineissa on todettu, että louhinta tulee tehtäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla luvilla eli rakennusluvilla, ja että tarvittaessa louhinnalle voidaan hakea maa-ainelupaa, sillä maa-aineslaissa ei ole ehdottomia etäisyysvaatimuksia asutuksen suhteen (toisin kuin ympäristöluvassa). Mikäli louhinta ei liity rakentamiseen, alle 50 päivän louhinta voidaan tehdä pelkällä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella ilmoituksella melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä haitasta (ns. meluilmoitus), mutta yli 50 päivän louhinta edellyttää ympäristölupaa.

Mikäli louhinta liittyy rakentamiseen eli sille on olemassa esimerkiksi rakennuslupa, voidaan louhia ilman ympäristölupaa ja maa-ainelupaa. Mikäli samalla murskataan, tulee yli 50 päivän murskaukselle olla ympäristölupa. Mikäli louhinta ei liity rakentamiseen ja edellyttää maa-ainelupaa, alle 50 päivän louhinta voidaan tehdä pelkällä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella ilmoituksella melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä haitasta (ns. meluilmoitus). Yli 50 päivän louhinta edellyttää ympäristölupaa. Mikäli louhittua kallioainesta murskataan samalla alueella vähintään 50 päivää, murskaustoiminta tarvitsee ympäristöluvan. Alle 50 päivän murskaus voidaan suorittaa meluilmoituksella.

Tässä hankkeessa murskattava maa-aineksen määrä on niin suuri, että sitä ei ole mahdollista murskata alle 50 päivässä. Ympäristölupaa edellytetään tällaisessa tapauksessa aina, vaikka hanke olisi saanut rakennusluvan. Lisäksi ympäristölupaa edellytetään toimintaan, josta saattaa aiheutua lähinaapureille naapuruussuhdelain tarkoittamaa kohtuutonta rasitusta. Ympäristöluvan varaiseen toimintaan sovelletaan aina valtioneuvoston asetusta (VnA 800/2010), jonka 3 §:ssä

säädetään 300 metrin vähimmäisetäisyydestä asuttuun kiinteistöön. Asemakaava-alueen ympäristössä lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat alle 300 metrin etäisyydellä louhittavasta alueesta.

Edellä esitettyyn viitaten kaavaselostusta on syytä täydentää arvioiden asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiskelpoisuutta huomioiden maa-aineslain ja ympäristönsuojelulain reunaehdot. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, millä luvilla asemakaavan mukainen louhinta ja murskaus toteutetaan.

Lisäksi olemassa olevan louhitun alueen ja uuden louhittavan alueen väliin suunnitellaan jätettäväksi noin 20 metriä leveä louhimaton alue, jonka molemmin puolin on pystysuorat seinämät. Jotta tällaista voidaan asemakaavassa esittää, tulee alueen kallioperä tutkia tarkasti, ettei kallioperässä ole rikkonaisuutta. Mikäli kallioperä on rikkonainen, se voi veden ja pakkasen aiheuttaman halkeilun johdosta romahtaa, jolloin asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia turvallisuuden osalta. Lisäksi pystysuorat kallioseinämät eivät ole turvalliset putoamisvaaran vuoksi, joten niihin tulee rakentaa myös tukeva suoja-aita.

VASTINE: Asemakaavalla ei ratkaista eikä voidakaan ratkaista sitä, mitä lupia ja muita päätöksiä kallioulouhinta alueella edellyttää. Todennäköistä on, että louhinta tullaan suorittamaan rakennusluvalla ja alueella mahdollisesti tehtävälle murskaukselle haetaan ympäristölupaa. Jos murskausta ei tehdä asemakaava-alueella, alueelta irrotettu kallioulouhe kuljetetaan muualle murskattavaksi.

Kuten lausunnossa todetaan, ympäristöluvan varaiseen toimintaan, tässä tapauksessa mahdolliseen murskaukseen, sovelletaan valtioneuvoston asetusta (VnA 800/2010). Murskauksen osalta asetuksen mukainen 300 metrin etäisyysvaatimus ei ole ehdoton. Lausunnossa mainitun lisäksi asetuksen 3 §:ssä todetaan, että murskaamo voidaan sijoittaa myös alle 300 metrin päähän häiriöille alttiista kohteesta, jos toimintojen sijoittelulla tai muita teknisiä keinoja käyttäen voidaan osoittaa, että toiminta ei ylitä melutason ohjearvoja. Kuten alustavan louhintasuunnitelman perusteella tehty melumallinnus osoittaa, louhinta ja murskaus on toteutettavissa siten, että melun ohjearvot eivät ylitä lähialueen häiriintyvissä kohteissa. Tarvittavat meluntorjuntatoimet voidaan toteuttaa esim. pintamaamassoilla tai varastokasoilla.

Kaava ei ota kantaa louhittavien kallioleikkauksien kaltevuuteen tai reunoihin. Kaavassa on osoitettu rakennusalat ja tulevan maanpinnan likimääräiset korkeusasemat. Rakennusalojen väliin jäävä alue, johon lausunnossa viitataan, jää rakentamattomaksi. Kaava mahdollistaa lausunnossa mainitun tilanteen, jossa rakennettavat alueet rajautuvat jyrkkäluiskaisiin kallioleikkauksiin. **Jatkosuunnittelua ja toteutusta varten annetaan seuraava yleismääräys:** Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kallioperän laatuun sekä kallioleikkausten toiminnallisuuteen, pysyvyyteen ja turvallisuuteen. Jyrkkäluiskaiset yli 2 metrin korkeiset kallioleikkaukset tulee aidata yläpuolelta turvallisuussyistä.

Liittymäjärjestelyt ja hulevedet

ELY-keskus mainitsee, että maantien 110 liittymiä parannettaessa niistä tulee laatia suunnitelmat, joiden perusteella tulee pyytää ELY-keskukselta ohjeet parannustoimenpiteiden suorittamiseksi. Ohjeiden laatimisen yhteydessä käsitellään myös maantien 110 nopeusrajoitus asemakaava-alueen vaikutusalueella.

ELY-keskuksen mukaan hulevesiä koskeva määräys on asianmukainen. Alueen toimintaan liittyvissä rakennus- ja ympäristölupavaiheissa tulee laatia ja hyväksyä hulevesien hallintasuunnitelma. Maantiealueelle ja sen kautta tulee johtaa ainoastaan puhtaita hulevesiä.

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

2. MUISTUTUKSET

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.