



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 25.8.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus ehdotusvaihe

L37 HIIDENSALMEN ITÄOSAT
5. KAUPUNGINOSA PAPPILA

OSA KORTTELIA 203 SEKÄ PUISTON, KATUALUEEN JA
VESIALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupunginosa 5. Pappila, osa kortteliä 203 sekä puiston, katualueen ja vesialueen asemakaava muutos

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupunginosa 5. Pappilan, kortteli 150 sekä kaivos-, lähivirkistys-, katu- ja vesialuetta sekä kortteli 150 tontit 1 ja 2.

Asemakaavan muutos on laadittu Lohjan kaupungin kaavoituksessa. Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Hiidensalmen itäosan asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat ja kaavamääräykset ovat erillisinä liitteinä.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

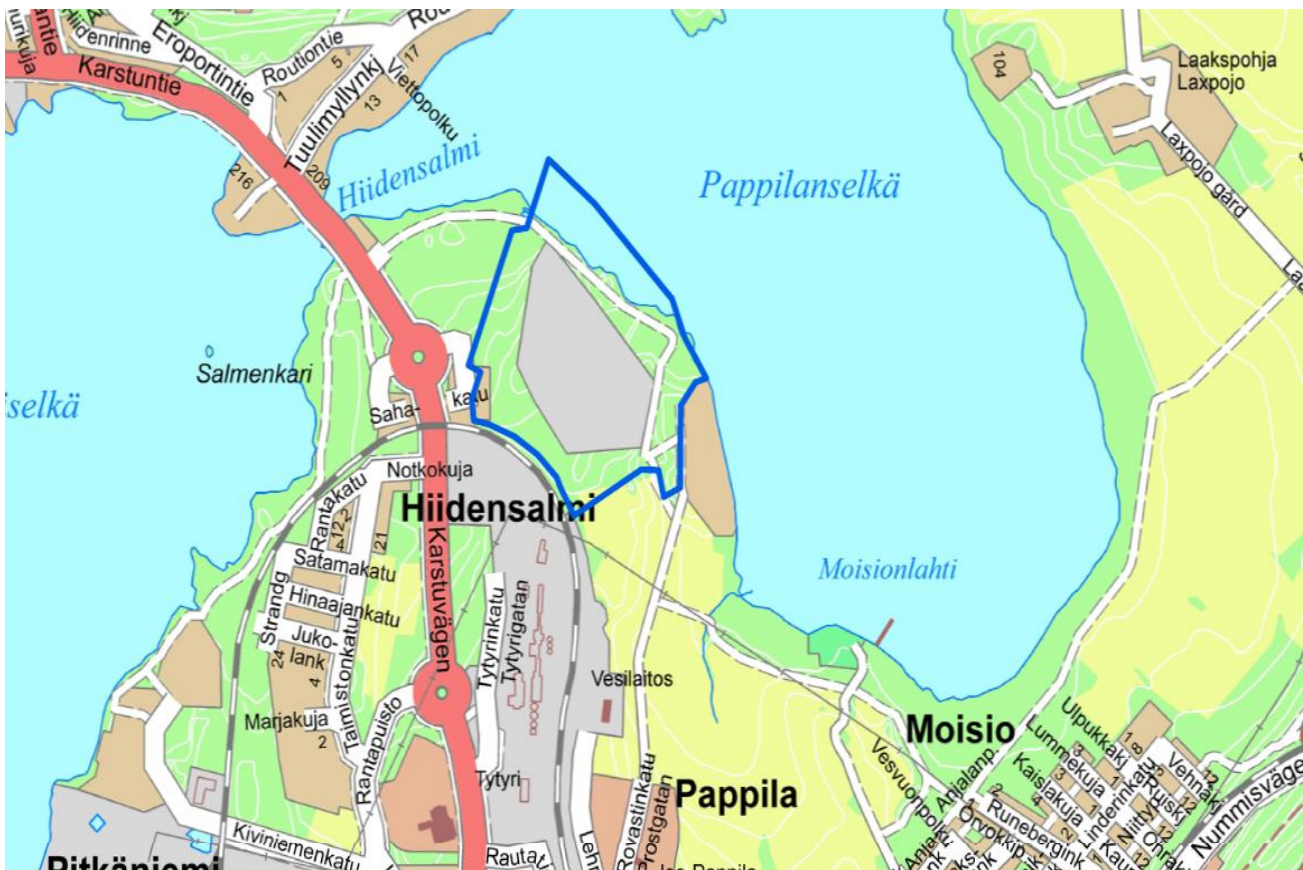
Suunnittelualue sijaitsee Lohjan kaupungin 4. kaupunginosassa Hiidensalmen kaupunginosassa Lohjanjärven Pappilanselän ranta-alueella. n. 1.5 km Lohjan ydinkeskustasta pohjoiseen.

Alue rajoittuu Satamarataan, Lohjanjärveen, Moisionpellon peltoaukeaan ja Kaupungin valtuuston 16.4.2014 hyväksymään Karstuntien asemakaava-alueeseen, pois lukien Rovastinkadun omakotitontit.

KAAVAN TARKOITUS

Hiidensalmen asemakaavamuutoksen tarkoituksena on:

- mahdollistaa kaivosmuseon vastaanottorakennuksen sijoittaminen pois varsinaiselta tehdas-alueelta, sekä
- varmistaa Tytyrin kalkkikaivokselle riittävä suoja-alue



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
Tunnistetiedot	2
Kaava-alueen sijainti	2
Kaavan tarkoitus	2
Sisällysluettelo	3
2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	
Kaupungin asettamat tavoitteet	4
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
Asemakaavan laadulliset tavoitteet	4
Aloitusneuvottelu	4
3. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA	
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	5
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	5
Vaikutukset liikenteeseen	5
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	5
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	5
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	5
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA	
Nähtävillä olo	6
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	6
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	6
Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset , päätökset ja suunnitelmat	7
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	7
Rakenne	7
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	7
Ehdotuksen kaavamerkinnot ja -määräykset	7
Nlmistö	8
5. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	9
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	9
Vaikutukset liikenteeseen	9
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	9
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	9
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	9
Ympäristön häiriötekijät	9
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	10
LIITEASIAKIRJAT	
Suunnittelun lähtökohdat	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Kaavamääräykset	

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupunginvaltuuston 11.9.2013 hyväksymässä Lohjan kasvustrategia 2013–2021:ssä on Tytyrin elämyskaivoksen kehittäminen määritelty matkailun strategiseksi kärkihankkeeksi. Kaavamuutoksen on tarkoitus mahdollistaa Tytyrin Kaivosmuseon vierailijakeskuksen rakentaminen alueelle, jotta matkailupalvelut voidaan siirtää kokonaan pois tehdasalueelta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös asemakaavalla varmistaa Tytyrin avolouhoksen ympärille riittävä suoja-alue asutukseen päin.

Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ranta-alueen käyttö jatkossakin myös yleiseen virkistykseen, sekä kevyenliikenteen kulkuyhteyden turvaaminen.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

TOIMIVA ALUERAKENNE

- *Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä.*
- *Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.*

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄ-

RISTÖN LAATU

- *Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.*
- *Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.*
- *Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalan-kulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.*
- *Alueidenkäytössä on otettava huomioon tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.*
- *Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.*

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

- *Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.*
- *Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.*
- *Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.*

ALOITUSNEUVOTTELU

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu 18.2.2015. Neuvottelussa esiteltiin kaava-aineisto ja keskusteltiin kaavan sisällöstä, luontoselvitysten laajuudesta ja aluerajauksesta. ELY-keskus totesi että kaavamuutos voi edetä ja kaavamuutoksen tavoitteet ovat selvät. Luontoarvoista pyydetään lausunnot asian-tuntijoilta.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

Valmisteluvaiheessa kaava-alue oli kooltaan n. 26 ha, josta n. 4 ha oli vesialuetta. Kaavaluonnoksessa alueelle ei osoitettu yhtään asuinrakentamista.

Kone Oyj Abp:n hissirakennuksen korttelialue on merkitty kaavaluonnoksessa KTY-merkinnällä, eli toimittarakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta KTY-alueella on 2000 k-m².

Suurin osa alueesta, n. 14 ha, on merkitty EK-merkinnällä kaivosalueeksi. Alueella saa harjoittaa kaivostoimintaa kaivosluvan sekä ympäristö- ja vesitalouslupapäätösten mukaisesti.

Museorakennusten korttelialue on merkitty merkinnällä YM. Korttelialue on pinta-alaltaan n. 3200 m². Alueelle voidaan rakentaa museotoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeutta on 800 k-m², jonka saa sijoittaa kahteen kerrokseen. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen näkyvyyteen suurmaisemassa, ja sen ulkoasu tulee sopeuttaa lähellä sijaitsevan Lohjan kirkon ja pappilan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin. Museorakennukseen saa sijoittaa museon näyttelytoiminnan lisäksi myös elämysmatkailua palvelevia pukuhuone-, huolto-, ravintola- ja kahvilatiloja.

Museorakennusten korttelialueen vieressä ja suunnitelualueen luoteiskulmassa on osoitettu LPA-kaavamerkinnällä pysäköintialueet museokorttelia sekä Hiiden salmen asuinaluekaavan AKR-2 asuinkorttelia varten. Jälkimmäistä LPA-aluetta koskee määräys: "korttelialueella sijaitsevat maanpäälliset autopaikat on katettava katoksilla. Katemateriaaliksi suositellaan istutettua turve- tai viherkattoa."

Karstuntien liikenneympyrästä alkavaa sahakatua on jatkettu kaava-alueelle. Kaavaluonnos mahdollistaa kadun jatkamisen Pappilan suuntaan. Muuta katuverkkoa ei ole osoitettu.

Alueelle ei ole sijoitettu museon lisäksi muita julkisia tai kaupallisia palveluita. Lohjan ydinkeskusta sijaitsee n. 1,5 km:n päässä kaava-alueelta.

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

- turvallisen liikkuminen varmistaminen alueella
- matkailu- ja kulttuuripalvelutarjonnan parantaminen
- virkistys, työpaikat

- koettu luonnon- ja kulttuuriympäristö
- alueen esteettisyys.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

- Rannan virkistysreitit jatkuvuus
- Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys
- Asuinalueen ja museon pysäköinnin järjestäminen

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

- Kaivosmuseon henkilöliikenteen poistuminen tehdas-alueelta.
- Kone Oyj:n liikenteen poistuminen tehdas-alueelta.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

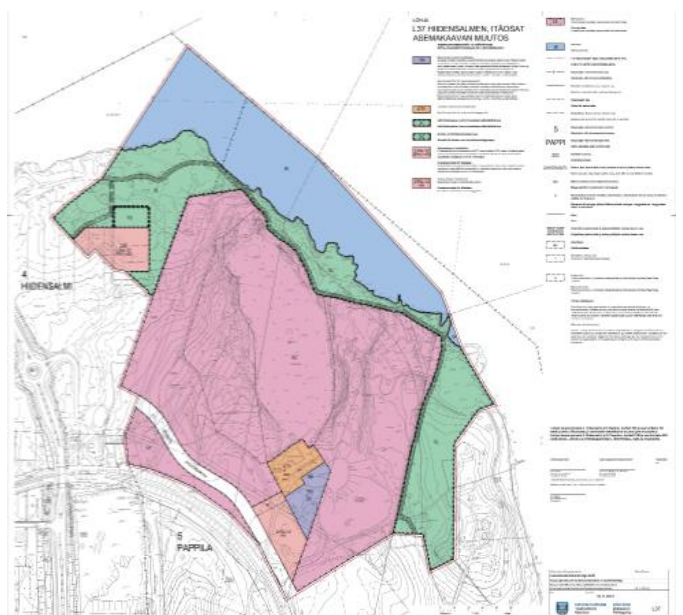
- matkailutoiminnan edellytysten parantaminen.
- kaivos- ja tutkimustoiminnan edellytykset.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVARIOIHIN

- Kaavaluonnos säilyttää alueen metsäisen luonteen
- Alueen luontoarvoja on huomioitu kaavamääräyksissä osoittamalla rantavyöhyke luonnonmukaisesti säilytettävänä alueena.
- Kalkkikalliokasvillisuus ja -luontotyyppi on huomioitu kaavassa s-merkinnällä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Avolouhoksen historiallisten ja maisemallisten arvojen toteaminen ja säilyttäminen
- Suurmaiseman ja kulttuurimaiseman huomiointi suunnittelussa.



Nähtävillä ollut valmisteluvaiheen kaavaluonnos

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 18.11.2014 kokouksessaan tiedoksi L37 Hiidensalmen itäosat, 4. kaupunginosa Hiidensalmen ja 5. kaupunginosa Pappilan kortteli 203 ja osa kortteliä 1991 sekä puiston, katualueen ja vesialueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja samalla päätti asettaa kaavanmuutosluonnoksen sekä siihen sisältyvän valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistavarten nähtävillä (MRL 63 §, MRA 30 §).

Kaavanmuutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 1.-31.12.2014 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Valmisteluaineistosta annettavat mahdolliset mielipiteet tuli esittää kirjallisesti 31.12.2014 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistokeskus@lohja.fi.

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa kaavanmuutoksen valmisteluaineistosta seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Liikennevirasto, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Caruna Oy, DNA Palvelut Oy Länsi-Uusimaa, Hiidensalmen asukasyhdistys ry, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjanjärven vesiensuojeluyhdistys ry, Lohjan seudun omakotiyhdistys ry, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Lohjan Energiahuolto Oy Loher, Kuitua Oy, Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristöterveyspalvelut, Ympäristönsuojelu, Tekninen toimi, kunnallistekniikka, Sivistystoimi ja Perusturva.

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 30.1.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi

Lisätietoa saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta.

Kaavoituspäällikkö ja asemakaava-arkkitehti esittelivät kaavaluonnosta Lohjan ev.lut. seurakuntaneuvostossa (maanomistaja) 2.12.2015.

Asemakaava-arkkitehti esitteli kaavaluonnosta 20.1.2015 vanhusneuvoston kokouksessa, sekä 10.2.2015 vammaisneuvoston kokouksessa.

Lohjan ympäristöpäällikkö Risto Murto ja asemakaava-arkkitehti kävivät 17.12.2014 maastokäynnillä suunnittelualueella.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Kaavan valmisteluvaiheen materiaalista saatiin 13 lausuntoa.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Kaavan valmisteluvaiheen materiaalista jätettiin yksi mielipide.

Kone Oyj jätti 30.12.2014 seuraavan mielipiteen: "Asemakaavan muutosta tulee mielestämme tarkentaa KTY- korttelialueen ja sinne kulkemisen osalta seuraavasti:

- KTY-korttelialueeksi on merkittävä vähintään se 5700 m² alue, josta Nordkalk Oy Ab:n ja KONE Oyj:n välillä on neuvoteltu vuokrasopimus ja jonka mukaisesti KONE Oyj:n tuotekehitysrakennuksen laajennukselle on myönnetty rakennuslupa 18.12.2014.
- KTY-korttelialueen rakennusoikeus on oltava suhteessa alueen kokoon – nykyisessä kaavassa on tehokkuus $e=1.00$, uudessa kaavassa tehokkuus voisi olla esim. $e=0.65$ jolloin rakennusoikeus olisi 3600 krm². Esitetty 2000 krm² on liian vähän, koska se on jo lähes käytetty nykyisessä rakennusluvassa ja mahdollisille myöhemmille laajennuksille ei jäisi lainkaan rakennusoikeutta.
- KTY-korttelialueen kerrosluvun on oltava vähintään viisi, koska jo nyt tehtävä laajennus on viisikerroksinen.
- KTY-korttelialueelle on varattava ajo-oikeudeksi riittävän leveä alue – vuokra-alueelta on tarve päästä kolmesta kohtaa katuverkkoon nykyisen asemapiirroksen mukaisesti. Esityksemme on, että KTY-korttelialueen ja uuden kadun välinen nykyisen tontin 203/2 osa kokonaisuudessaan merkitään "ajo"-kaavamääräyksellä.
- Museorakennusten korttelialuetta (YM) ei saa sijoittaa KONE Oyj:n vuokra-alueelle. KONE Oyj:n rakennusluvassa asemapiirroksessa on merkitty alue, josta voidaan tarvittaessa järjestää maanalainen yhteys YM-korttelialueelta KONE Oyj:n hissikuiluihin ja tuon yhteysreitit sijainti tulee huomioida YM-korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä."

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Tytyrin itäosan asemakaavan kasvistoselvitys 28.6.2015, Juha Pykälä.

Hiidensalmen itäosan asemakaava-alueen liito-oravaselvitys 2.6.2015, Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

Lepakkoselvitys 2015, Teemu Virtanen, Lumotron.

Sahakadun väliaikainen linjaus, Kunnallistekninen suunnittelu, kevät 2015

Kone Oyj:n 18.12.2014 myönnetty rakennuslupa.

Kaivosmuseotyöryhmä ja Kaivosmuseon vastaanottorakennus-alatyöryhmä on kehittänyt kokouksissaan edelleen kaivosmuseohanketta.

KHO kumosi Hiidensalmen pohjoisosien asemakaavanmuutoksen, jota varten Hiidensalmen puoleinen LPA- ja VU-alueet oli tarkoitettu.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaava-alueesta on rajattu pois Hiidensalmen kaupunginosan puoleinen osa, n. 4 ha. Pois jätetyllä alueella sijaitsivat valmisteluvaiheen luonnoksessa Hiidensalmen pohjoisosien asemakaavan muutosaluetta palvelevat LPA- ja VU-alueet.

KTY-korttelialueen rajausta on muutettu vastaamaan Kone Oyj:n 18.12.2014 myönnetyn rakennusluvan rajausta.

Jotta museorakennuksen vaiheittainen rakentaminen olisi mahdollista ja vaiheistuksesta aiheutuville väliaikaisjärjestelyille olisi riittävästi tilaa, YM-korttelialue ja viereinen pysäköinnin korttelialue on yhdistetty suuremmaksi YM-alueeksi.

Kasvistoselvityksessä kaava-alueelta löytyi luontodirektiivin, luonnonsuojelulain ja metsälain luontotyyppejä, sekä useita erittäin uhanalaisia, vaarantuneita ja silmälläpidettäviä eliölajeja. löydöspaikat on merkitty kaavaehdotukseen suojeltava alueen osa -merkinnällä. Selvityksen mukaan suurin osa löydöksistä sijaitsee kai-

vosalueella EK, jolla saa harjoittaa maan-alaista kaivostoimintaa. KTY- ja YM-korttelialueilla on vain yksi löydös, lännepistejäkäläesiintymä museon korttelialueen eteläosassa. Sahakadun linjausta on muutettu kasvistoselvityksen perusteella.

Liito-oravaselvityksen raportissa todetaan, että "alueella ei tällä hetkellä esiinny liito-oravaa, vaikka siellä on runsaasti lajille sopivaa biotooppia. Alue on kuitenkin liito-oravan kannalta melko eristynyt. Maankäytölle ei ole liito-oravasta johtuvia esteitä."

RAKENNE

Kaavaehdotuksen kaava-alue on kooltaan n. 21,9 ha, josta n. 3 ha on vesialuetta. Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole osoitettu yhtään asuinrakentamista.

Suurin osa alueesta, n. 14 ha, on merkitty EK-merkinnällä kaivosalueeksi jolla saa harjoittaa maanalaista kaivostoimintaa. Alueelle saa rakentaa kaivosmuseon matkailutoimintaa palvelevia sekä alueen luontoa esitteleviä ja virkistyskäyttöä palvelevia kaivostoimintaa häiritsemättömiä pienimuotoisia rakenteita, kuten luontopolku, pitkospuut ja opastaulu, sekä kaivostoiminnan tarvitsemia rakennelmia ja laitteita. lisäksi alueelle saa rakentaa näköalapaaviljoingin, kooltaan enintään 20 k-m².

Kone Oyj Abp:n hissirakennuksen korttelialue on merkitty kaavaehdotuksessa KTY-merkinnällä, eli toimittarakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta KTY-alueella on 3600 k-m². Kerrosluku on k V. Alueelle on merkitty ohjeellinen kaivosmuseota palveleva jalankulkyhteys YM-korttelialueelta ohjeelliselle näköalapaikalle avolouhoksen reunalla. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota näkyvyyteen suurmaisemassa, ja ulkoasu tulee sopeuttaa lähellä sijaitsevan Lohjan kirkon ja pappilan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Museorakennusten korttelialue on merkitty merkinnällä YM. Alueelle voidaan rakentaa museotoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennusoikeutta on 2000 k-m², jonka saa sijoittaa kahteen maanpäälliseen ja kahteen kellari-kerrokseen. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota näkyvyyteen suurmaisemassa, ja ulkoasu tulee sopeuttaa lähellä sijaitsevan Lohjan kirkon ja pappilan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

YM-korttelialueelle saa sijoittaa museon näyttelytoiminnan lisäksi myös elämysmatkailua palvelevia pukuhuone-, huolto-, ravintola- ja kahvilatiloja. Korttelialueella sijaitsevat maanpäälliset autopaikat on katettava katoksilla. Katemateriaaliksi suositellaan istutettua turve- tai viherkattoa. Lännenpistejäkäläesiintymä alueen eteläpäässä on merkitty si-merkinnällä.

Korttelialueen eteläpäähän on osoitettu ajoyhteys EK-alueelle.

Ranta-alue on lähivirkistysaluetta VL. Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueen läpi kulkee ohjeellinen jalankululle ja polkypyöräilylle varattu rantaraitti. Karstuntien liikenneympyrästä alkavaa sahakatua on jat-

kettu kaava-alueelle. Kaavaluonnos mahdollistaa kadun jatkamisen Pappilan suuntaan. Muuta katuverkkoa ei ole osoitettu.

Alueelle ei ole sijoitettu museon lisäksi muita julkisia tai kaupallisia palveluita. Lohjan ydinkeskusta sijaitsee n. 1,5 km:n päässä kaava-alueelta.

NIMISTÖ

Kaavamuuotos muuttaa Sahakadun/Sågverksgatan Karstuntien itäpuolisen osan nimen Kuilukaduksi/Schaktgatan. Nimi viittaa sekä hissi- että kaivoskuiluihin.

Näkymä avolouhoksesta.



5. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

- turvallisen liikkumisen varmistaminen alueella
- matkailu- ja kulttuuripalvelutarjonnan parantaminen
- virkistys, työpaikat
- koettu luonnon- ja kulttuuriympäristö
- alueen esteettisyys.

Sahakadun jatkaminen yhdistää alueen katuverkkoon. Toisaalta kauttakulku kaivosalueen läpi vähenee.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

- Rannan virkistysreitin jatkuvuus
- Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys
- Asuinalueen ja museon pysäköinnin järjestäminen

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

- Kaivosmuseon henkilöliikenteen poistuminen tehdas-alueelta.
- Kone Oyj:n liikenteen poistuminen tehdas-alueelta.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

- matkailutoiminnan edellytysten parantaminen.
- kaivos- ja tutkimustoiminnan edellytykset.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONVAROIHIN

- Kaavaehdotus säilyttää alueen metsäisen luonteen
- arvokkaat luontokohteet on huomioitu kaavassa sl-merkinnällä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

- Avolouhoksen historiallisten ja maisemallisten arvojen toteaminen ja säilyttäminen
- Suurmaiseman ja kulttuurimaiseman huomiointi suunnittelussa.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä, tai hajuhaitat.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman.

Lainvoimainen kaava antaa mahdollisuuden hakea rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut, puistot ym. yleiset alueet.

LOHJA 25.8.2015

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
Kaavoituspäällikkö

LOHJA

L37 HIIDENSALMEN, ITÄOSAT ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Lohjan kaupunginosa 5. Pappila, osa korttelia 203 sekä puiston, katualueen ja vesialueen asemakaava muutos, jolla muodostuu Lohjan kaupunginosa 5. Pappilan, kortteli 150 sekä kaivos-, lähivirkistys-, katu- ja vesialuetta sekä kortteli 150 tontit 1 ja 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Museorakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa kaivoseumetoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle saa rakentaa maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa yhteensä enintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta kaivoseumon tiloja. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota näkyvyyteen suurmaisemassa, ja ulkoasu tulee sopeuttaa lähellä sijaitsevan Lohjan kirkon ja pappilan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakennuksiin saa sijoittaa museon näyttelytoiminnan lisäksi myös elämysmatkailua palvelevia pukuhuone-, huolto-, ravintola- ja kahvilatiloja. Korttelialueella sijaitsevat maanpäälliset autopaikat on katettava katoksilla. Katosten katemateriaaliksi suositellaan istutettua turve- tai viherkattoa.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota näkyvyyteen suurmaisemassa, ja ulkoasu tulee sopeuttaa lähellä sijaitsevan Lohjan kirkon ja pappilan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.



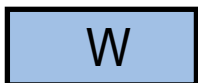
Lähivirkistysalue.

Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää.



Kaivosalue

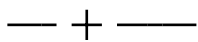
Alueella saa harjoittaa maanalaista kaivostoimintaa. Kaivoksen yhteyteen sallitaan maanalainen kokoontumistila. Alueelle saa rakentaa kaivoseumon matkailutoimintaa palvelevia sekä alueen luontoa esitteleviä ja virkistyskäyttöä palvelevia kaivostoimintaa häiritsemättömiä pienimuotoisia rakenteita, kuten luontopolku, pitkospuut ja opastaulu, sekä kaivostoiminnan tarvitsemia rakennelmia ja laitteita. Alueelle saa rakentaa näköalapaviljongin, kooltaan enintään 20 k-m².



Vesialue.



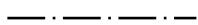
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

5

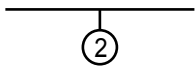
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PAPPI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

150

Korttelin numero.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

KUILUKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

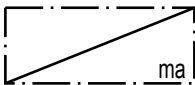
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Katu.



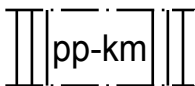
Rakennusala.



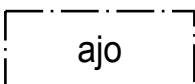
Maanalainen tila
Kulkuyhteys kaivokseen.



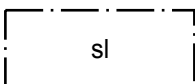
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kaivosmuseota palveleva jalankulkuyhteys
Jalankulkuyhteys YM-korttelialueelta näköalapaikalle avolouhoksen reunalla.



Ajoyhteys.



Suojeltava alueen osa.
Alueella esiintyy luontodirektiivin, luonnonsuojelulain ja metsälain luontotyyppejä, sekä erittäin uhanalaisia, vaarantuneita ja silmälläpidettäviä eliölajeja. Olemassa olevia tieyhteyksiä saa ylläpitää.

Erityisalue.

Tytyrin avolouhos. Louhoksen maisemalliset ja historialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

Yleiset määräykset

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