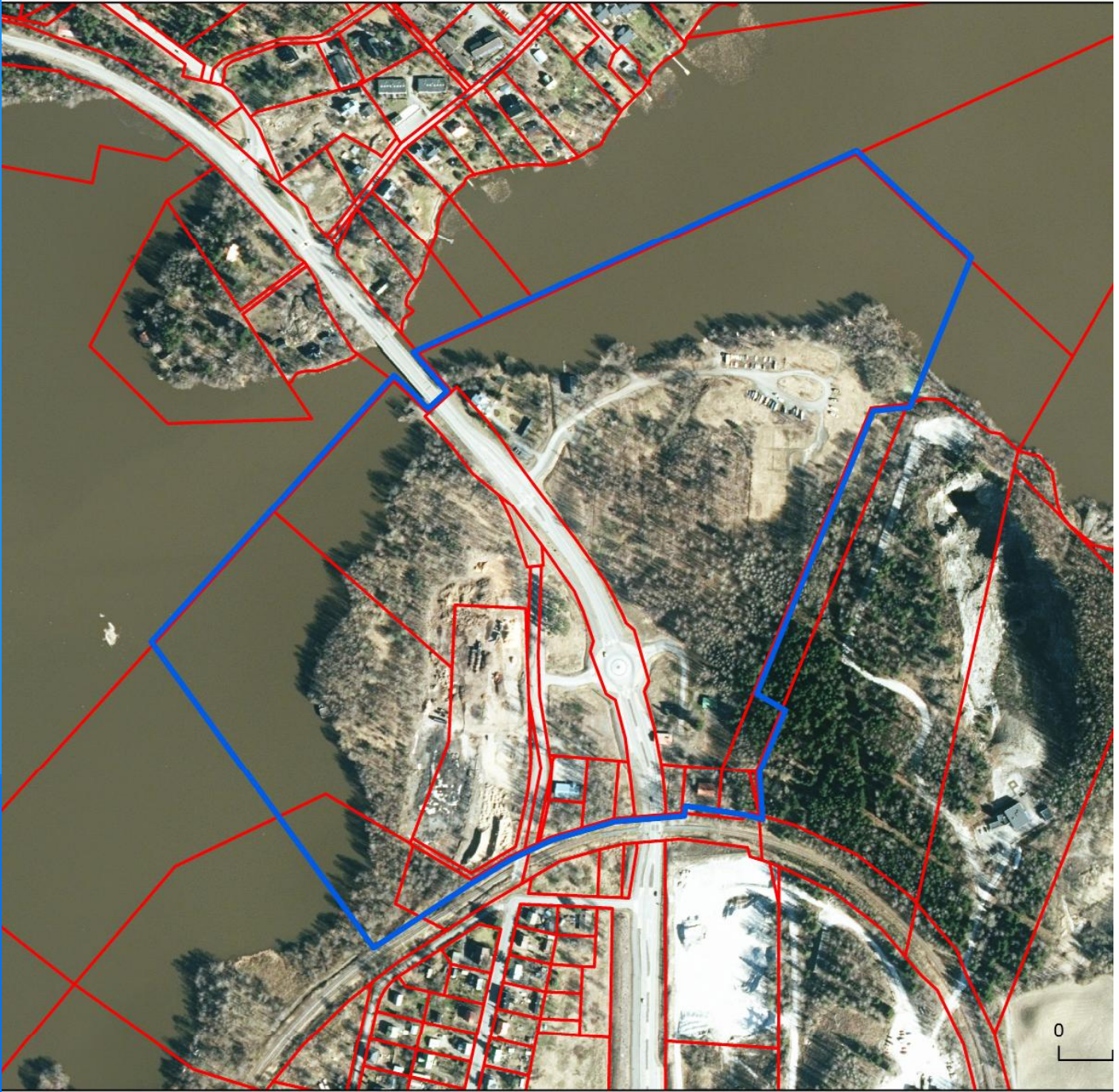




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 22.9.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L52 HIIDENSALMI
4. KAUPUNGINOSA HIIDENSALMI

KORTTELIN 191-192 JA 195, SEKÄ KATU-, PUISTO-
JA VESIALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus	4
Pinnanmuodostus	4
Maisemarakenne	4
Maaperä ja rakennettavuus	4
Vesistöt ja vesitalous	5
Kasvillisuus ja eläimistö	5
Yhdyskuntarakenne	5
Väestö	5
Työpaikat ja palvelut	5
Virkistys	5
Liikenne	6
Rakennettu kulttuuriympäristö	6
Muinaismuistot	6
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	7
Ympäristöhäiriöt	7
Maanomistus	8

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
Maakuntakaava	22
Lohjan maankäytön rakennemalli	22
Yleiskaava, osayleiskaava	22
Yleiskaavaluonnokset	23
Voimassaolevat asemakaavat	24
Rakennusjärjestys	24
Pohjakartta	24
Rakennuskiellot, suojelupäätökset	24
Muut kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat	24

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT	29
-----------------------------	----

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Maaperä on pääasiassa saraturvetta, pieneltä osin kalliota. Geotek Oy on tutkinut Hiidensalmen perustamisolosuhteita 2005. Suurimmaksi osin kaava-alue on normaalisti rakennettavaa aluetta.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Pintavesien kulkua on ohjattu Karstuntien katualueen toteutuksen yhteydessä.

Alue ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä. Pitkäniemen kaivoksesta pumpataan verkostoon käyttövetä. Lohjanjärven säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996).

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään erillinen hulevesiselvitys.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella on pääasiassa koivu- ja leppävaltaista lehtipuustoa, sekä ruohovartista aluskasvillisuutta.

Linnustollisesti merkittävin alue on Hiidensalmen sillan alue, joka on merkittävä lintujen tarkkailukohde ja vesilintujen muutonajan levähdyspaikka. Alue on myös hyvä talvilinnustokohde ja suosittu lintujen ruokintapaikka, koska salmi pysyy usein sulana myös talviaikaan. Lisäksi Hiidensalmen länsirannan rakentamaton rantavyöhyke on lähinnä paikallinen lintukohde.

Alueella sijaitsee luonnollinen kosteikko jossa on maakunnallisesti uhanalaisen Varstasaran (*Carex Pseudocyperus*) kasvupaikka. Alueen luontoarvojen ajantasaisuus on tarkistettu kesällä 2003 tehdyssä selvityksessä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio). Varstasaran kasvupaikka on tarkastettu maastossa kesällä 2013 (ympäristöpäällikkö Risto Murto).

Pappilanselän ranta-alue on luokan II lepakkoalue. Karstuntien ja Tytyrin avolouhoksen välinen metsäalue on luokan III lepakkoalue.

YHDYSKUNTARAKENNE

Metsäinen alue sijaitsee keskustan sisääntulotien varrella lähellä kaupunkikeskustaa. Alue on vajaakäytössä ottaen huomioon sen keskeisen sijainnin kaupunkirakenteessa. Alue on nykyisin pääosin asumatonta.

VÄESTÖ

Kaava-alueella on kaksi Lohjan kaupungin erityisasuntokäytössä olevaa asuinrakennusta

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueella ei ole muita palveluita tai työpaikkoja kuin Kokkokallion tukikoti. Uuden lastensuojeluyksikön valmistuttua Ojamonkankaalle tukikotitoiminnot siirtyvät alueelta pois, Alueella työssäkäyviä on noin 5.

Alueella sijaitsee Jehovan todistajat Helsingin seurakunnan kokoontumistila.

VIRKISTYS

Suunnittelualueen rantaa mukailee kevyenliikenteen rantareitti, joka yhdistää Moisio-npellon ja Kiviniemenrannan alueet toisiinsa. Reitiltä avautuvat laajat maisemat Lohjanjärvelle,

Roution asuinalueen ja Laakspohjan kartanon suuntaan sekä näköalapaikalta myös Tytyrin avoulouhokseen. Hiidensalmen sillan kupeessa on talviuimareiden uintipaikka. Alueen pohjoisosaa käytetään veneiden talvisäilytyspaikkana. Alueella on myös jousiampumarata.

LIIKENNE

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia. Hiidensalmi, Routio ja Paloniemi muodostavat joukkoliikennekaupungin keskustasta pohjoiseen.

Alueen läpi kulkeva Karstuntie toimii yhtenä Lohjan keskustan sisääntuloteistä. Karstuntie on alueellinen / seudullinen pääväylä, jolta on yhteys moottoritiele E18. Hallinnolliselta luokaltaan Karstuntie on yhdystie. Sahakatu risteää nykyisellään Karstuntien kanssa. Risteyksessä on liikenneympyrä. Karstuntie on Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuuksuunnitelmassa joukkoliikennepainotteinen ja alueelle on linja-autopysäkit molempiin suuntiin. Joukkoliikenteen vuoroja on 20-29 vuoroa suuntaansa vuorokaudessa.

Kadun molemmin puolin on kevyenliikenteen väylät. Ajoyhteys asuinalueille tapahtuu kiertoliittymän kautta. Ulkoilureitti rannan tuntumassa alittaa Karstuntien Hiidensalmen sillan kohdalla.

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen 2012 mukaan keskimääräinen liikenne Suurlohjankadulta Roution suuntaan on ollut noin 14600 ajon/vrk vuonna 2011.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue on entistä teollisuusaluetta. Sahateollisuuden aikaisesta rakennuskannasta on jäljellä vain sahan päärakennus (Karstuntie 77), joka on Lohjan rakennetun ympäristön inventoin tiluettelon (31.3.2007) kohde. Luettelointiperusteet: rakennushistoriallinen, maisemallinen. Voimassaolevassa asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu. Kiinteistö on Lohjan kaupungin omistuksessa. Rakennus on nykyisin tukikotikäytössä (Kokkokallion tukikoti). Tukikotitoiminta on siirtymässä alueelta pois. (Sosiaali- ja terveyslautakunnan esitys 28.8.2012 § 74)

Muut alueella olemassa olevat rakennukset:

- Jehovan todistajien valtakunnansali
- pohjoisrannan rakennelmat: venevaja (Lohjan Seudun Soutajat) ja kontti (Lohjan Mursut ry)
- Lohjan kaupungin erityisasuntokäytössä oleva pienehkö asuinrakennus (toinen rakennuksista purettu joulukuussa 2013) ja yksi neliasuntainen asuinrakennus rautatien varrella.

Alueella ei sijaitse merkittäviä rakennettuja maamerkkejä, mutta se näkyy suurmaisemassa laajalti ympäröiville alueille. Visuaaliseen lähiympäristöön kuuluvat mm. Lohjan Pyhän Laurin kirkko, Tytyrin kaivostorni ja Roution tornitalot. Vuonna 2009 valmistuneen E18-tien sisääntuloväylän myötä Hiidensalmi muodostaa pohjoisen sisääntulon Lohjan keskustal alueelle.

Kaavamuutosalueen välitön lähiympäristö on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Hiidensalmen pientaloalue ja Nordkalk Oyj Abp:n Tytyrin kalkkitehdas ja kaivos. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle sijoittuu Lohjan kirkon ja Iso-Pappilan alue, joka on Museoviraston esityksestä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Vesi- ja viemäriinjat seuraavat Karstuntien vanhaa linjausta. Kaukolämpöputket on rakennettu uuden katulinjauksen yhteyteen. Alueen läpi kulkee nykyisin 110 kV:n ilma-johto 26 metriä leveällä johtoaukealla. Ilmajohto tullaan korvaamaan maakaapelilla.

Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Pitkäniemessä on lämpökeskus ja Hiidensalmessa pumppaamo. Vesilaitos on Tytyrin kaivoksen itäpuolella. Kunnallistekniset päälinjat kulkevat katualueella.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Maaperä

Entisen saha-alueen maaperä on osin pilaantunut teollisen toiminnan seurauksena. Karstuntien itäpuolella on entisen sahatoiminnan sekä sinistymisenesto- että kyllästyskäsitteilyjen pilaamia maa-aineksia ja länsipuolella sahatoiminnan purua ja kuorta n. 3,6 hehtaarin alueella. Puru- ja kuoritäytön paksuus vaihtelee muutamasta kymmenestä sentistä reiluun kolmeen metriin. Itäpuolisesta alueesta on kunnostettu uuden Karstuntien tielinjauksen alle jäänyt alue massanvaihdoilla vuonna 2008. Maaperän haitta-aineita ovat pääasiassa dioksiinit, furaanit, arseeni, kromi, kupari, lyijy ja kloorifenolit sekä määrällisesti merkittävimpänä mineraaliöljyt.

Melu

Melun vaikutuksista Sito Oy on laatinut meluselvityksen. Nykytilanteen melutaso ylittää osalla Hiidensalmen aluetta valtioneuvoston ohjeen VN 993/1992 antamat enimmäisarvot. Asutuksen kannalta merkittävin melunlähde on Tytyrin kaivos, jonka melu on huomattavinta suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevien avoimien peltoaukeiden yhteydessä.

Melusuojausten tarve tulee tutkia asemakaava laadinnan yhteydessä.

Tärinä

Selvittääkseen kaivostoiminnan aiheuttaman tärinän vaikutus kaavoitukseen Hiidensalmen ja Moisionpellon osalta, Lohjan kaupunki tilasi Promethor Oy:ltä selvityksen, joka on laadittu sekä asumisviihtyvyyden että rakennusten vaurioitumisriskin kannalta. Promethor Oy mittasi 23.01.–14.04.2009 ja 09.07.–15.09.2009 Nordkalk Oy:n louhintaräjäytysten aiheuttamaa tärinää Hiidensalmen ja Moisionpellon alueella. Tärinää mitattiin yhteensä 28 pisteessä. Selvitys on esitelty ympäristölautakunnassa 17.12.2009 § 233 sekä kehittämis- ja elinkeinojaostossa 07.12.2009 § 95. Tulosten perusteella alueiden kaavoittaminen rakennuskäyttöön on mahdollista.

Mittaustuloksien perusteella laadittiin erilliset raportit, joissa selvitetään tärinän voimakkuus mittauspisteissä niin rakennusten vaurioitumisriskin (PR-TÄR1122-1) kuin asumisviihtyvyyden kannalta (PR-TÄR1122-2). Tulosten perusteella normaalien rakennusten vaurioitumisriskin kannalta suositeltava suojaetäisyys on sekä Hiidensalmen että Moisionpellon alueella alle 200 m.

Tulosten perusteella ihmisten kokeman tärinähaitan kannalta suojaetäisyytenä tärinälähteen voidaan pitää noin 200-300 m. Ihmisten kokeman tärinähaitan arviointia hankaloittaa se, että Suomessa ei ole määräysarvoja tärinän voimakkuudelle ihmisen kokeman haitan kannalta. Liikennetärinälle on annettu VTT:n toimesta suositukset, mutta Promethor Oy:n näkemyksen mukaan ne eivät sovellu sellaisenaan räjäytystärinän arviointiin. Räjäytystärinä poikkeaa liikennetärinästä mm. siten, että liikennetärinä on normaalisti pidempikestoista (esim. juna) ja/tai useammin esiintyvää (esim. hidastetöyssyn yli ajavat autot). Tulosten perusteella alueiden kaavoittaminen rakennuskäyttöön on mahdollista. Kaavoittamisen, rakentamisen ja kohteiden markkinoinnin yhteydessä tärinä on kuitenkin otettava huomioon. Rakennussuunnitelmien yhteydessä täydentävien tärinäselvitysten laadintatarve tulee harkita.

Päästöt

Hiidensalmen ilmansaasteet ovat pääasiassa liikenteen nostattamaa pölyä, kalkkipölyä sekä alueen teollisuudesta syntyviä yhdisteitä ja hiukkasia. Kalkkitehtaan alueelta pöly leviää pääasiassa lounaaseen.

Tytyrin kalkkitehtaan ulkoilman hiukkaspitoisuusmittausten mittauspisteissä vuonna 2014 ei ylitetty mittausten aikaisissa olosuhteissa ohjearvoja. Mittauspisteet sijaitsivat kalkkitehtaan itäpuolella 150-300 metrin etäisyydellä päästöjen aiheuttajasta. Tytyrin kalkkitehtaan hiukkaspäästöt ovat peräisin kalkkikiven käsittelystä ja prosesseista sekä piha-alueiden ja kivivarastokasojen pölyämisestä. Tehdasalueella hiukkaspäästöjä voi syntyä myös lastauksessa ja liikenteen vaikutuksesta.

Kalkkitehtaan kiertouunin vuonna 2014 tehdyn päästömittauksen mittaustulokset alittivat tehtaalle ympäristöluvassa annetut raja-arvot. Tytyrin tuotantolaitoksen kuilu-uunin jatkuva-toimisten päästömittausten aikana vv 2012-2013 ei esiintynyt vuorokausiohjearvojen ylittymistä minkään komponenttien kohdalla.

Sähkölinja

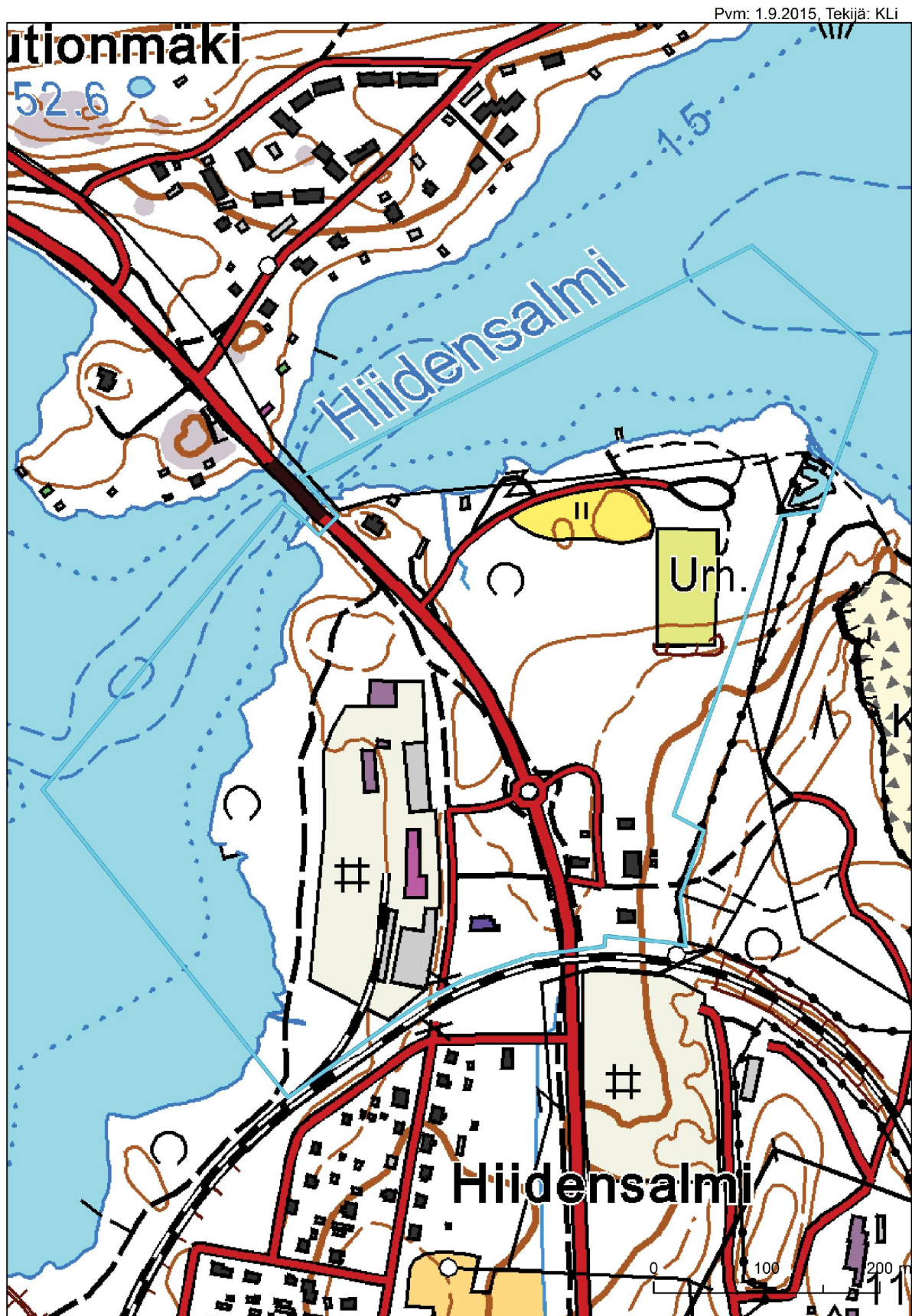
110kV:n voimalinja tullaan korvaamaan maakaapelilla.

MAANOMISTUS

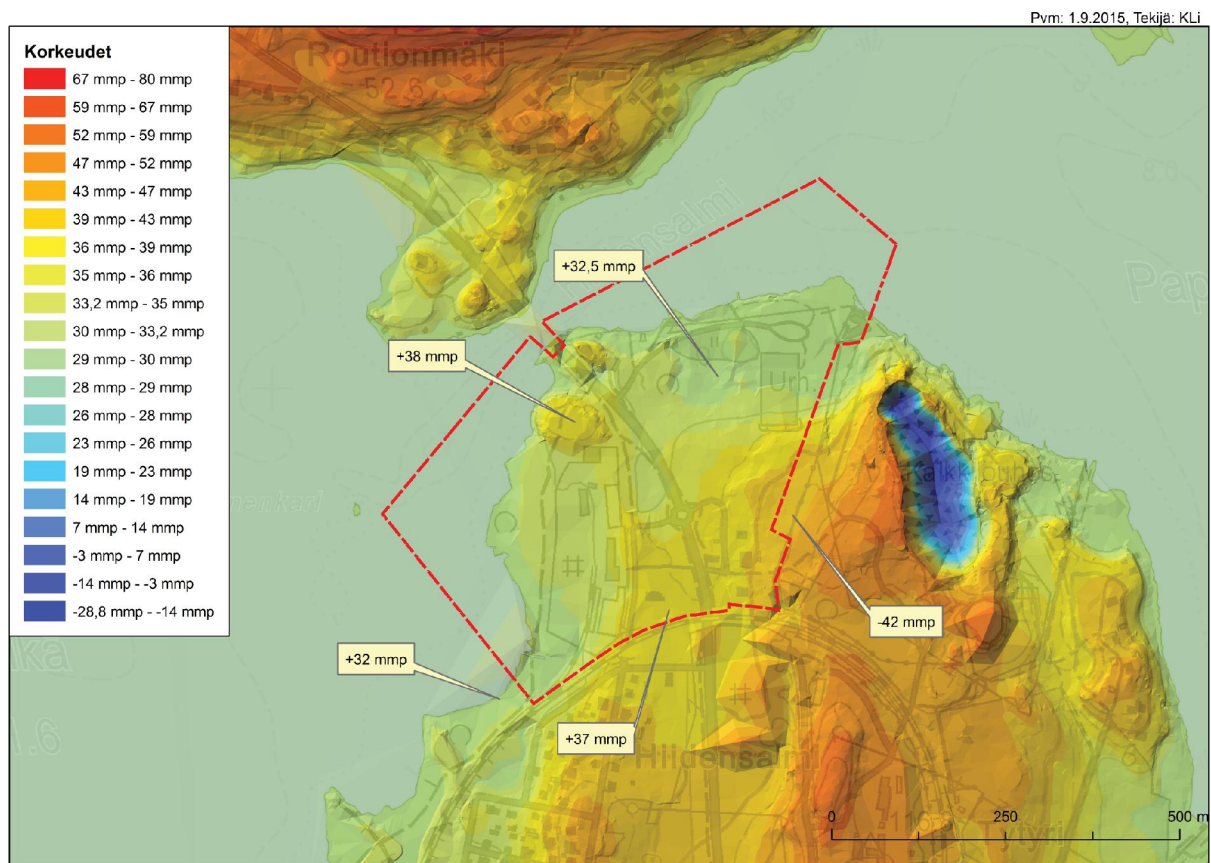
Kaavamuuotosalue on pääosin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on Lohjan ev.lut . seurakunnan omistama ranta-alue sekä Jehovan todistajat Helsingin seurakunnan omistama kokoontumisrakennus jonka vieressä jäännöksenä Karstuntien vanhasta linjauksesta As. Oy Tytyrinkatu 2:n omistama kapea kaistale maata sekä pieni valtion omistama ka-tualue. Muutoin kadut ovat Lohjan kaupungin omistuksessa ja ylläpitämiä. Hiidensalmen sillasta pohjoiseen, silta mukaan lukien, Karstuntie on ELY-keskuksen ylläpitämä valtiantie. Alueen eteläkärjessä sijaitseva VP-alue rautatien varrella on valtion omistama.

Kaupungilla on kaavan käynnistämissopimus Ev. lut. seurakunnan alueesta. Suunnittelualueen koillisosa kuuluu Tytyrin kalkkikaivoksen kaivospiirialueeseen.

Suunnittelualue peruskartalla

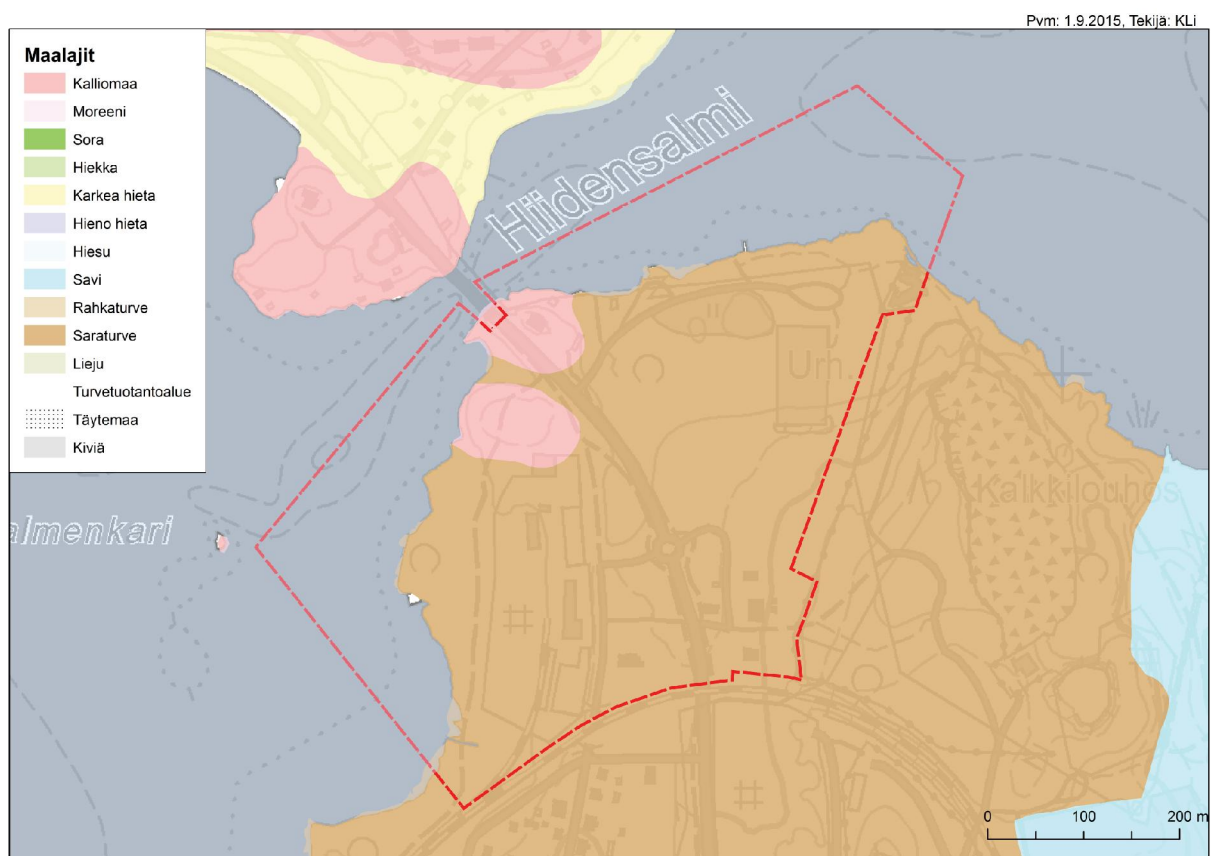


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

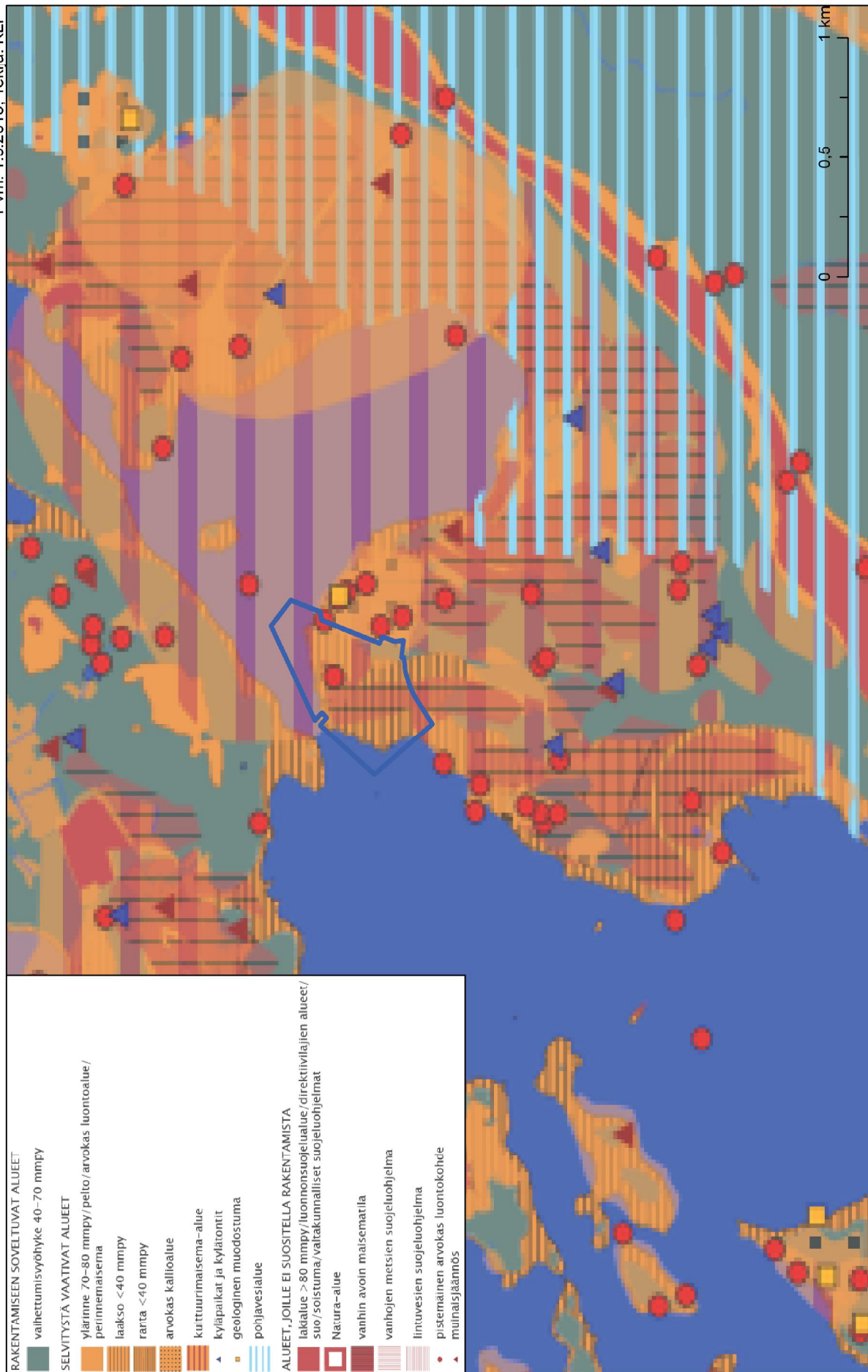


Pinnanmuodostus

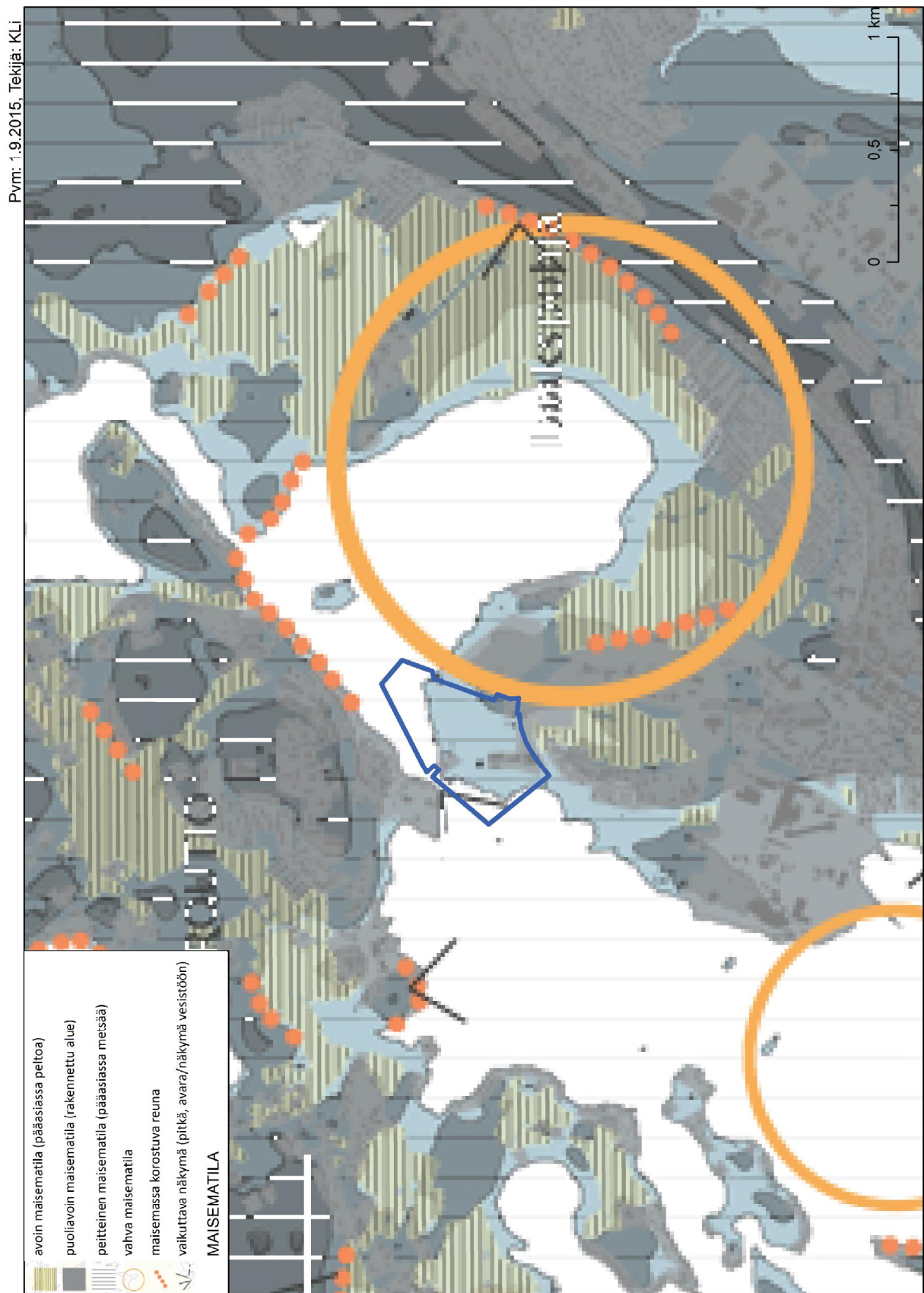
Maaperä maalajeittain

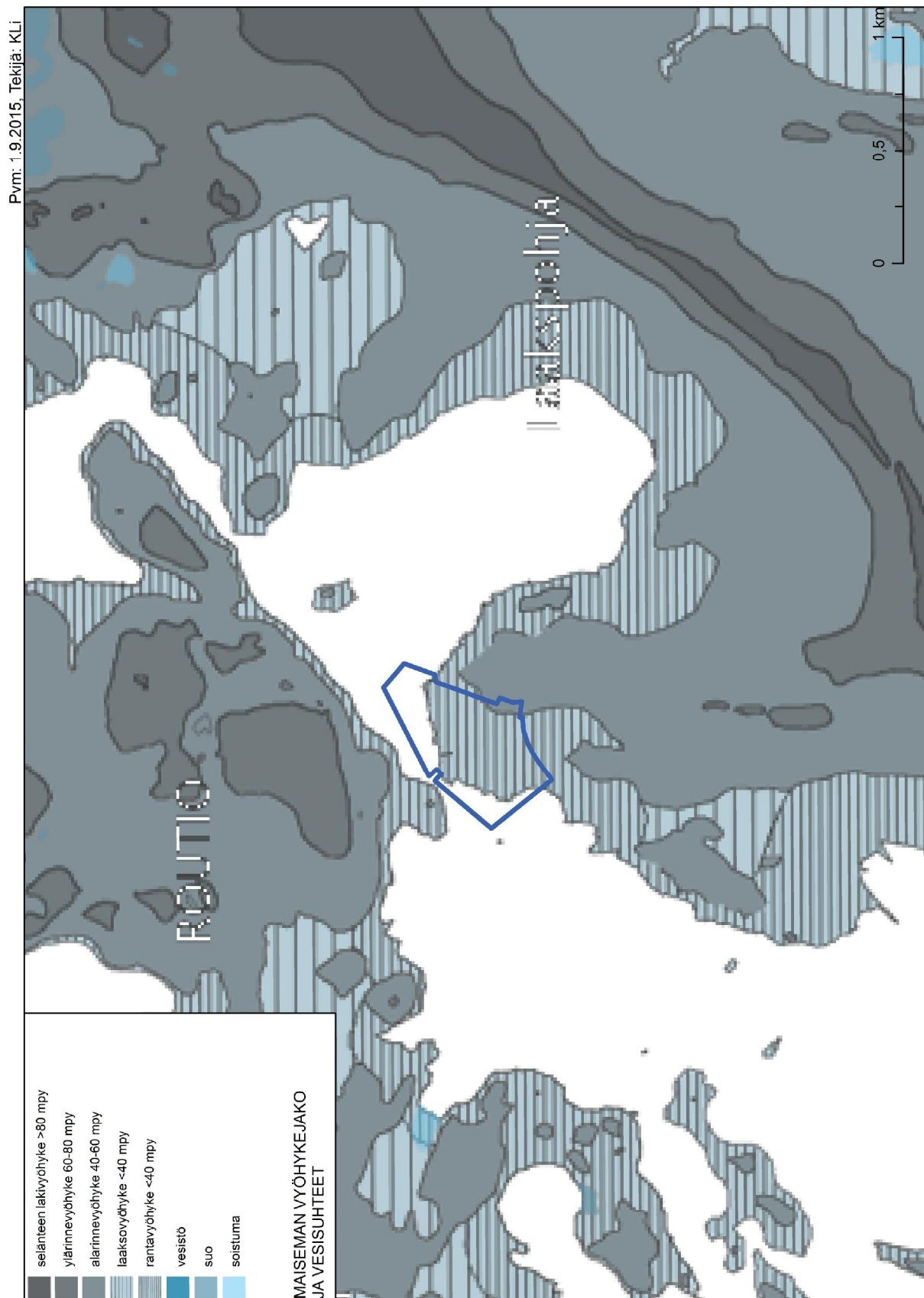


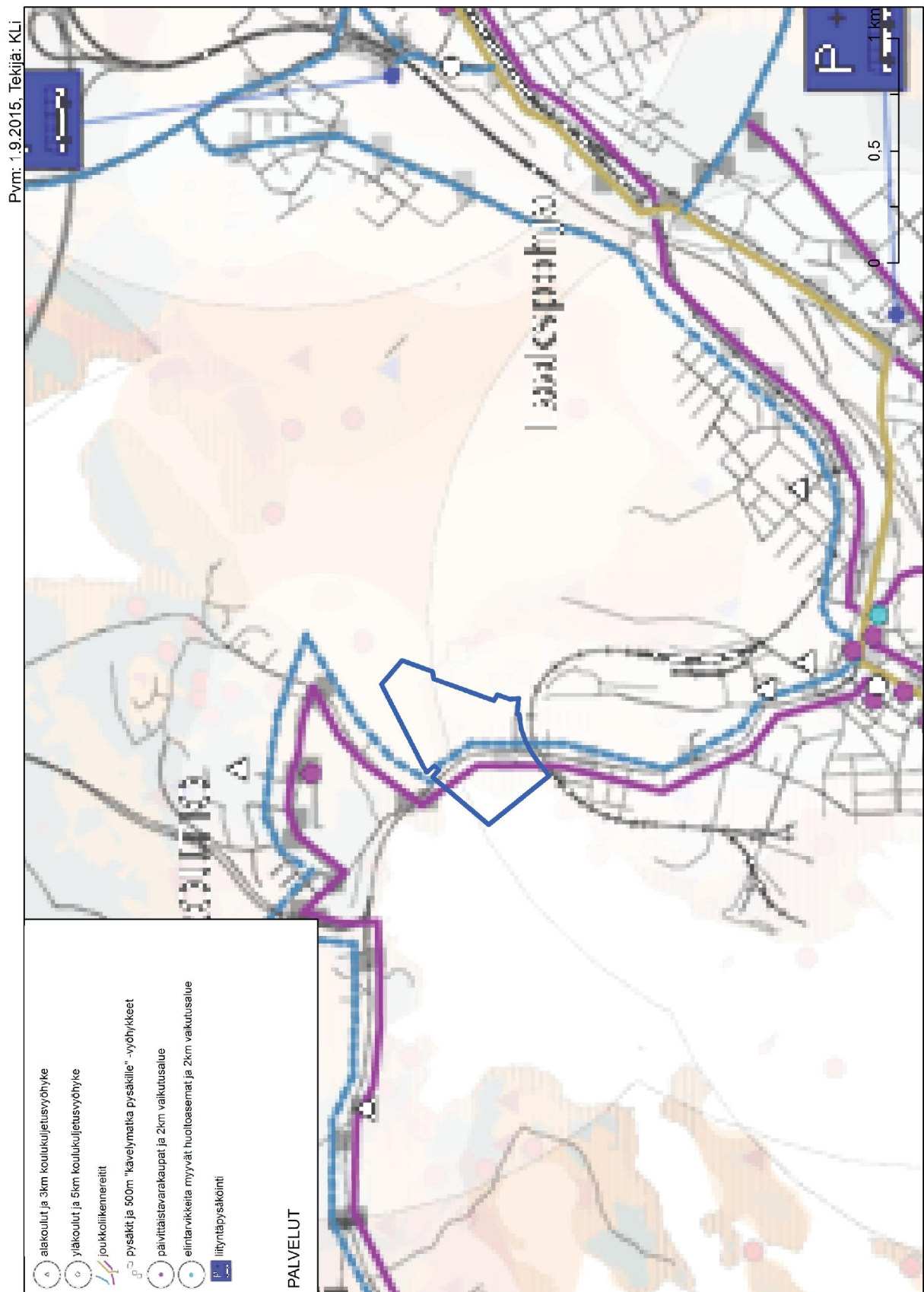
Pvm: 1.9.2015, Tekijä: KLi

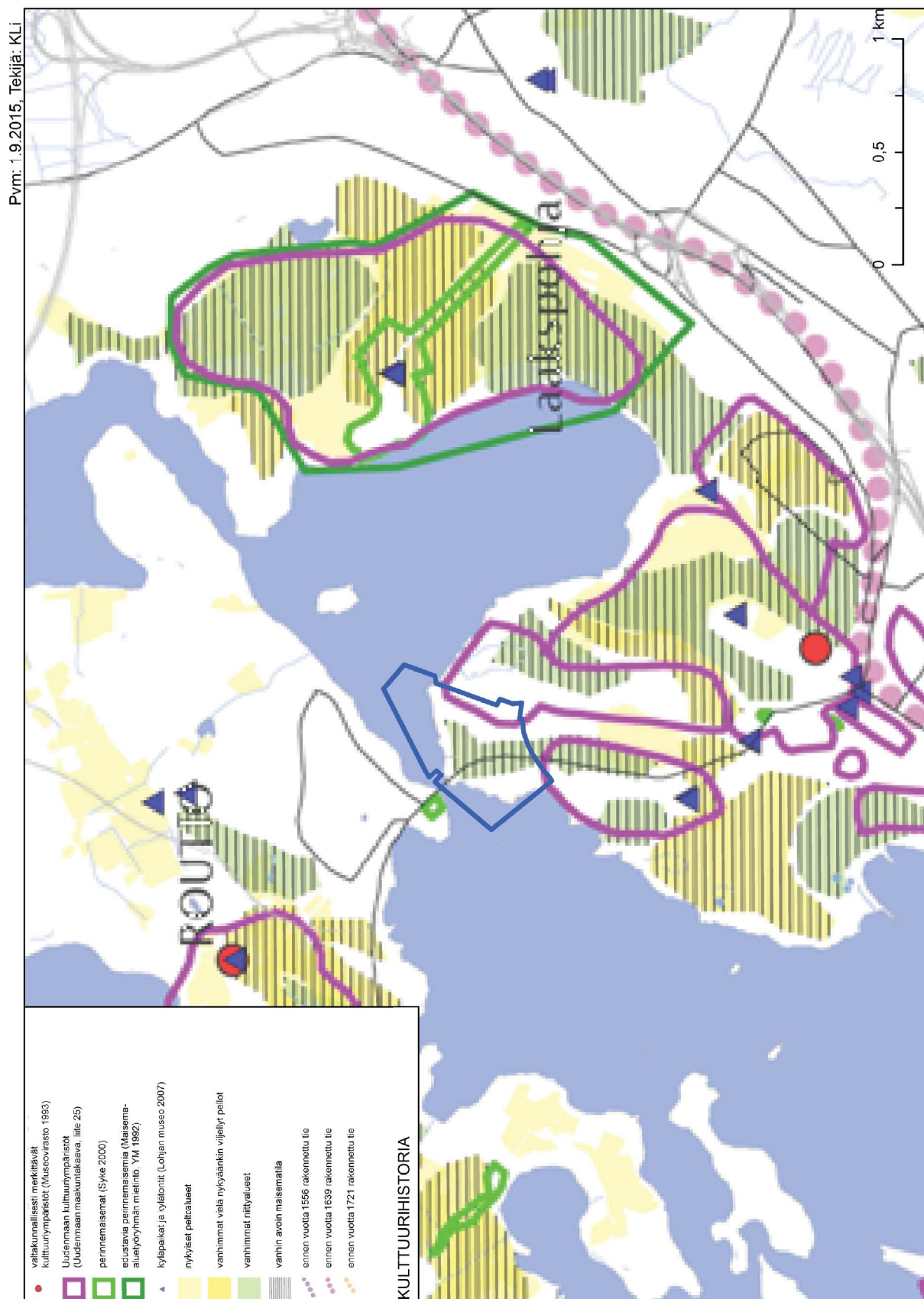




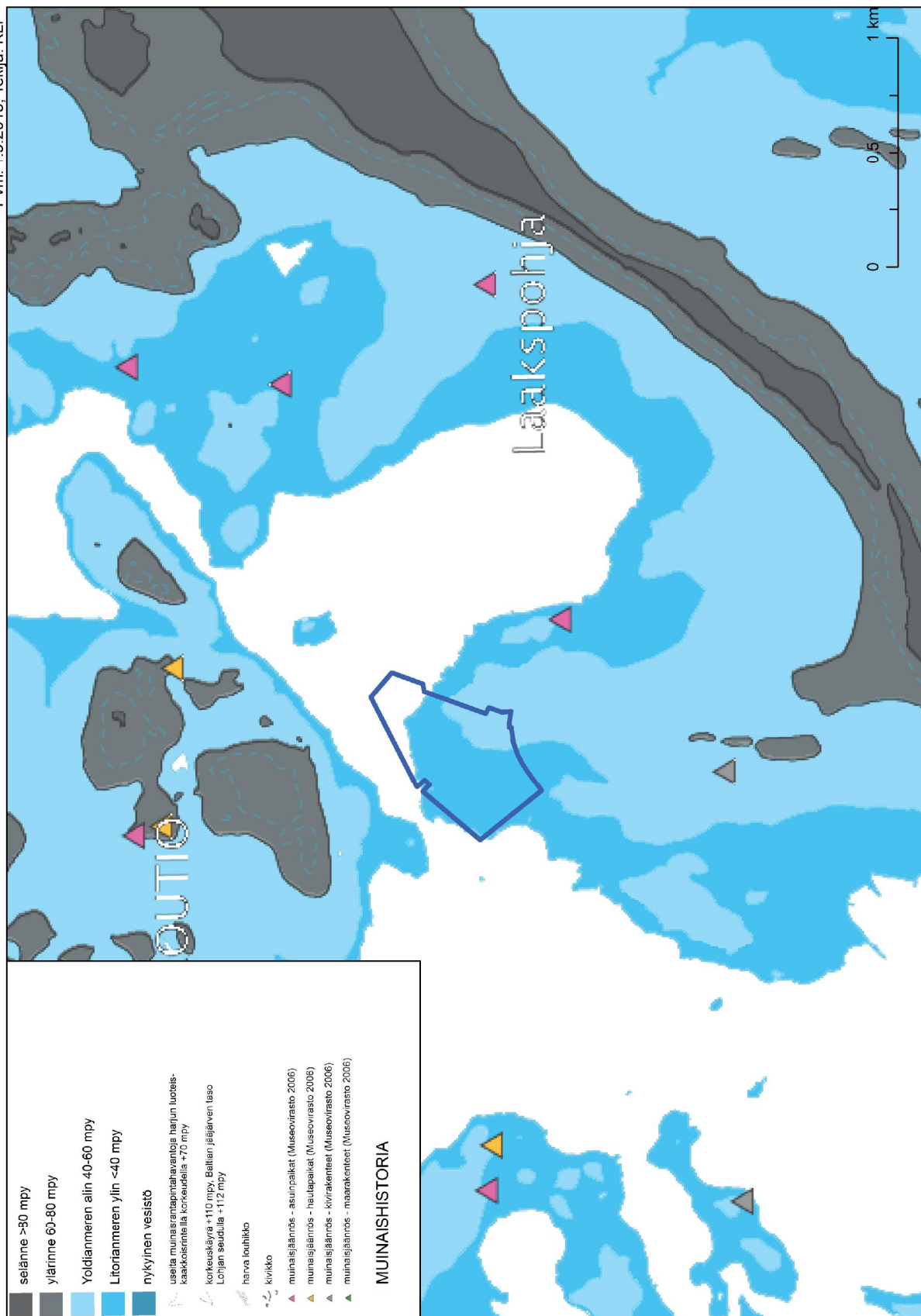




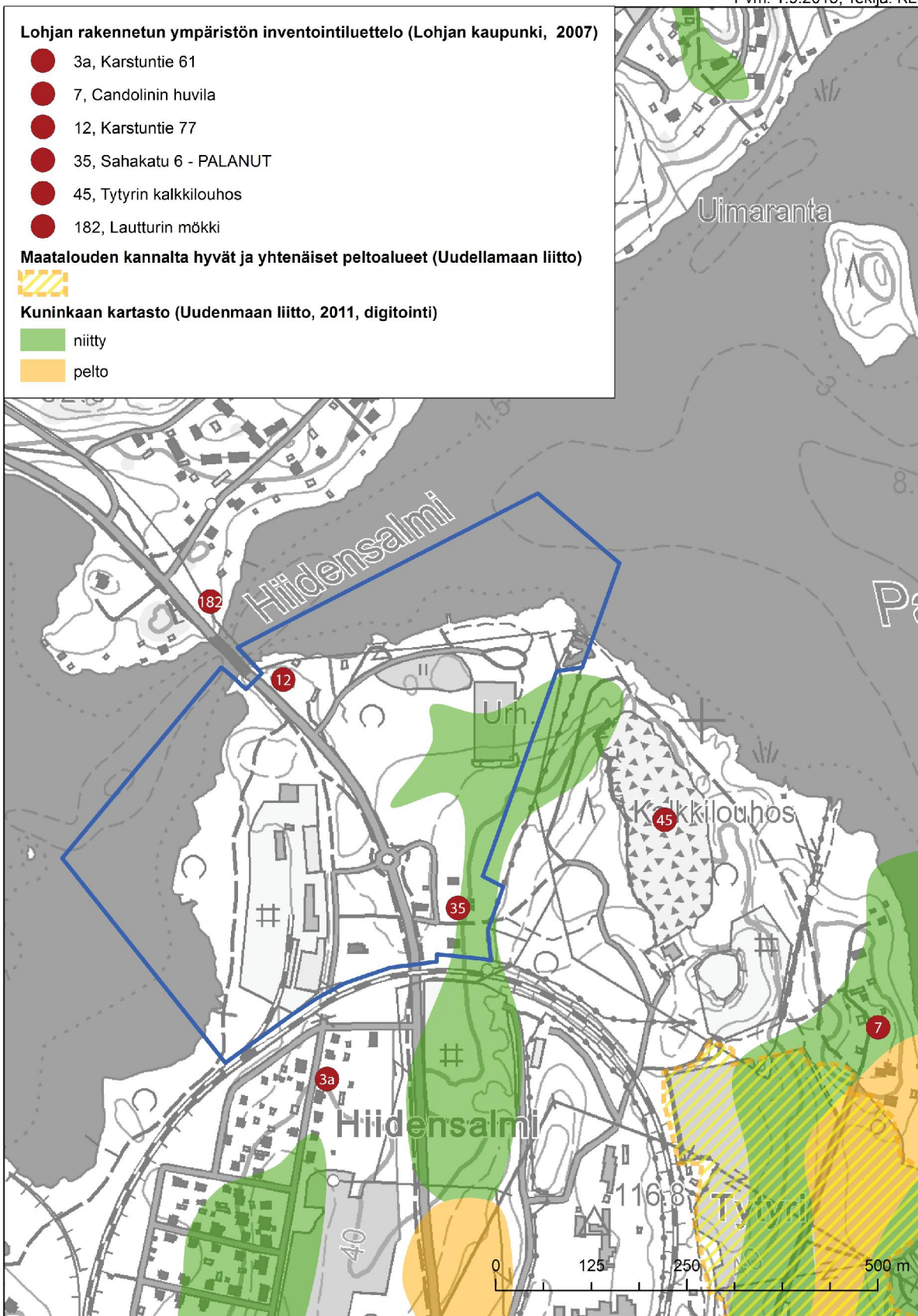




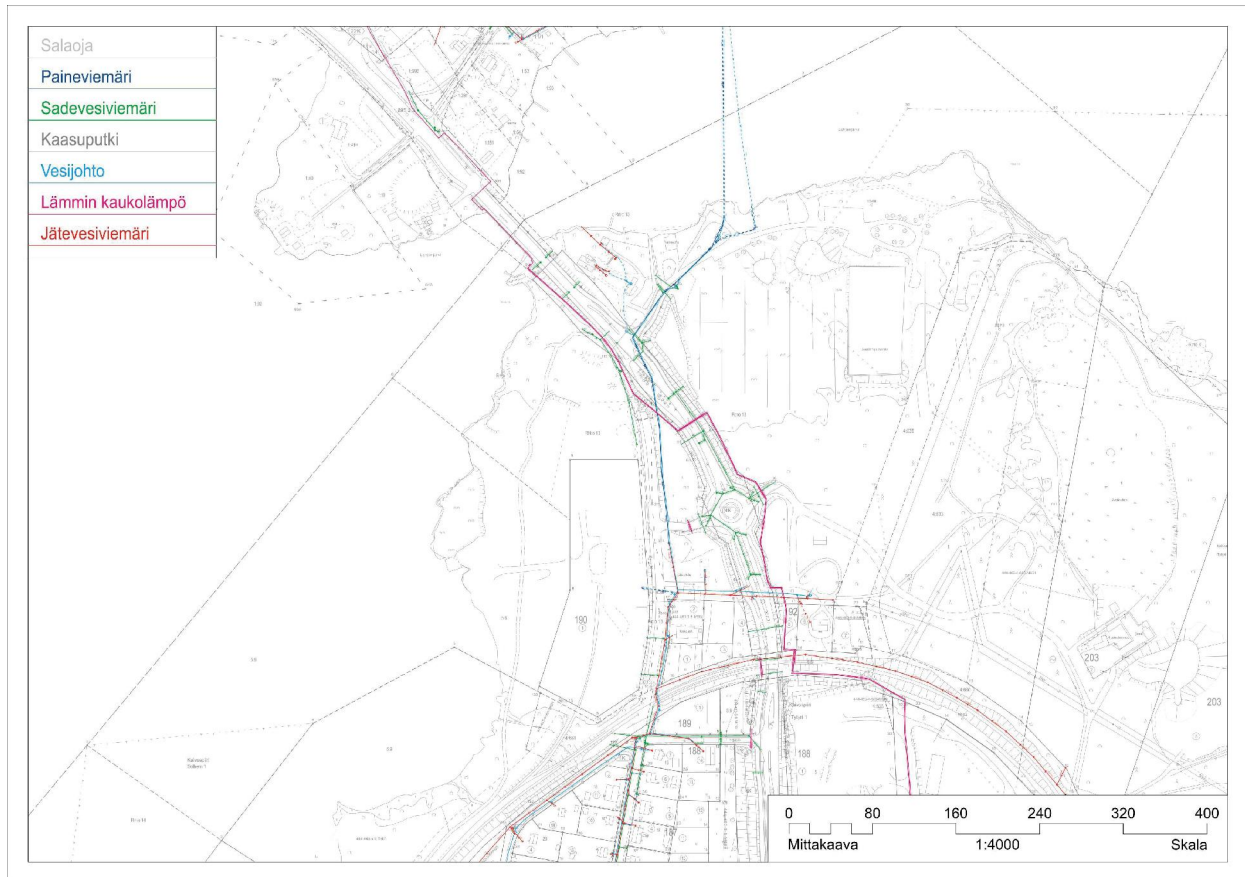
Pvm: 1.9.2015, Tekijä: KLi



Pvm: 1.9.2015, Tekijä: KLi

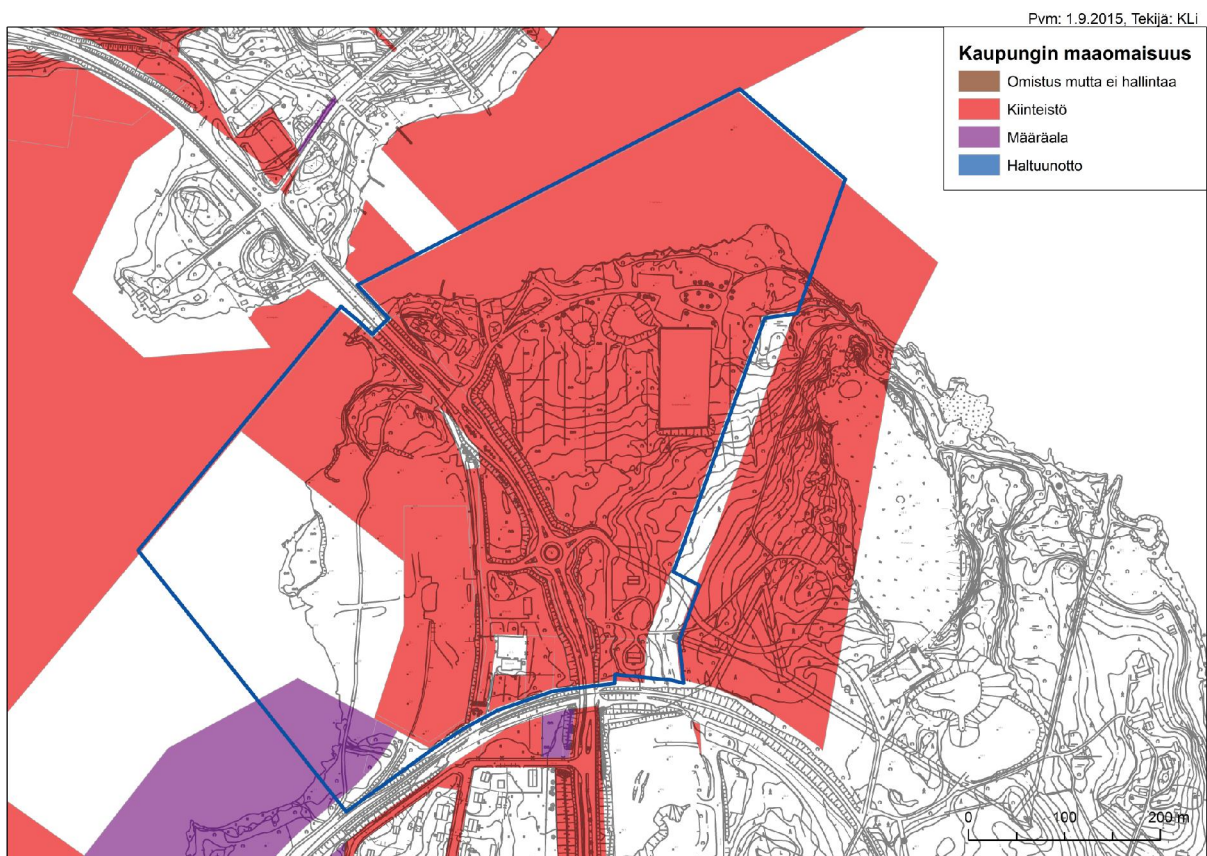


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Ote johtokartasta

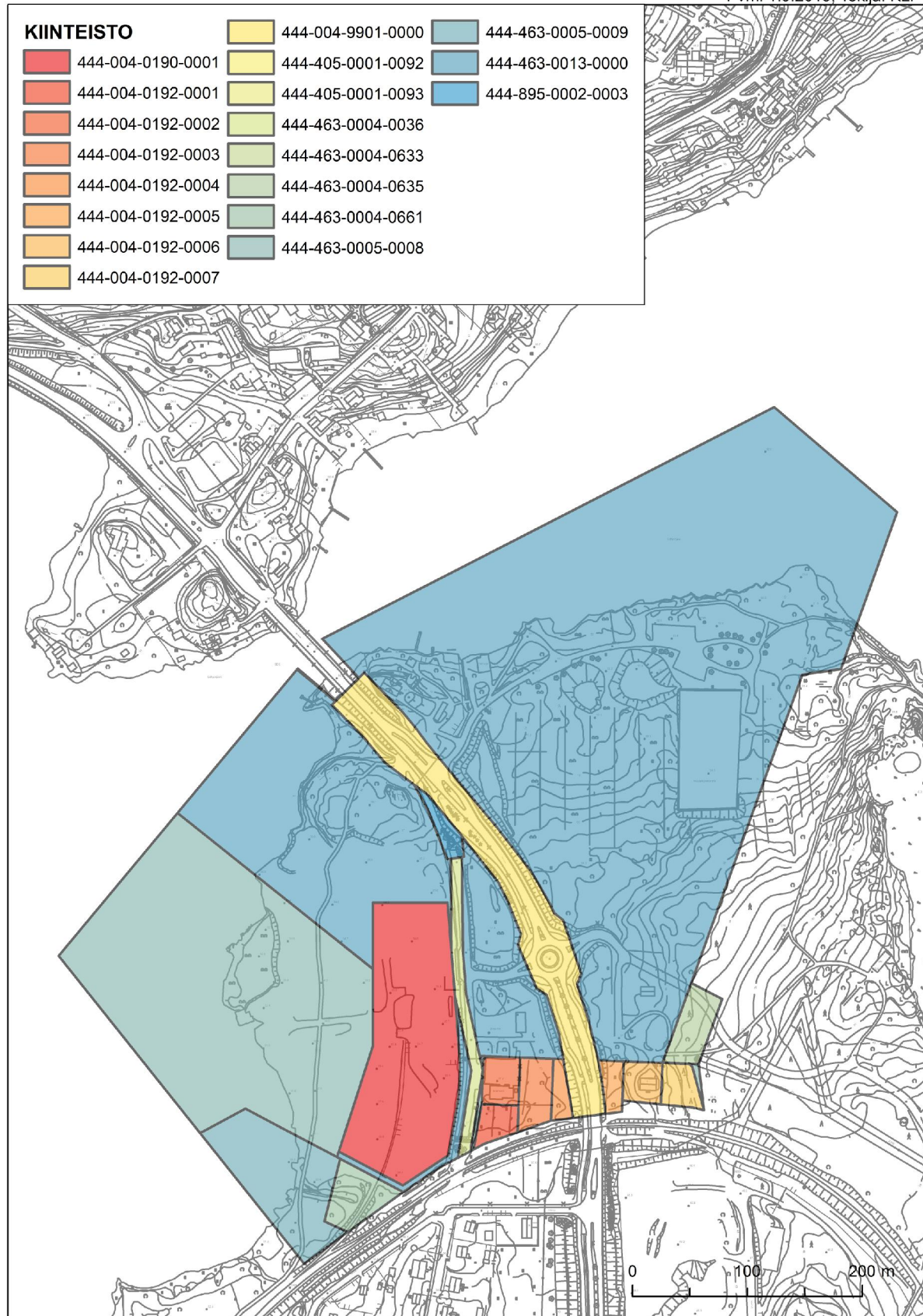
Kaupungin maanomistus



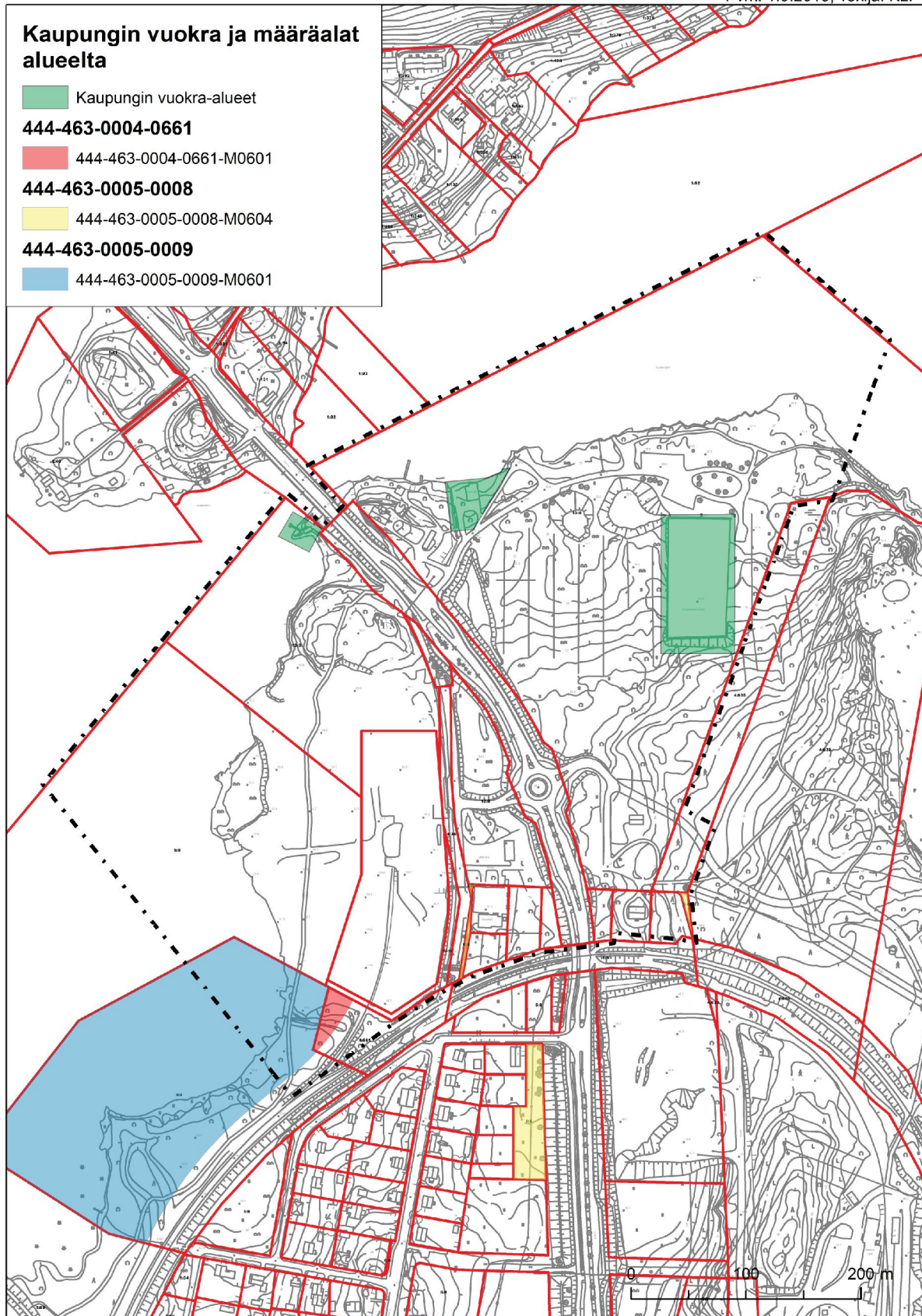
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Ajantasainen kiinteistöjako

Pvm: 1.9.2015, Tekijä: KLi



Pvm: 1.9.2015, Tekijä: KLi



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskusta on osoitettu seutukeskus-merkintä.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyYTEEN."

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-alueen asumisen aluetta aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Karstuntie on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

YLEISKAAVA, OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaavamuuotosalue kuuluu taajamaosayleiskaavan kaava-alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on asuntoaluetta (A2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueen eteläosaan on osoitettu julkisten lähipalvelujen kohdemerkintä. Alueen länsiosaan on osoitettu viheryhteystarve VL-alueelta Kiviniemenrantaan, sekä kevyen liikenteen reitit niemen rantaa seuraten Moisio Pellolta Kiviniemenrantaan sekä Karstuntien vanhan ja nykyisen linjauksen

mukaisesti Hiidensalmen sillalle.

Viheryhteystarve on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologiseksi käytäväksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

Asuntoalue A2

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja –yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa myös pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja. Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaiksi, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

Lähivirkistysalue VL

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevien asuinrakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Julkisten lähipalvelujen alue (py)

Alue on tarkoitettu asuntoalueen julkisille lähipalveluille.

Karstuntie on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikenneyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

Alueelle on merkitty suurjännitejohtolinja. Suositus: Rakennetuilla tai rakennettaviksi tarkoitetuilla korttelialueille johdot tulisi sijoittaa maan alle. Kaapeloinnin yhteydessä johdon paikka on mahdollista muuttaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Voimalinjan läheisyyteen ei tulisi sijoittaa uusia asuinrakennuksia, kouluja, päiväkoteja tai leikkipuistoja.

Kaava-alueen vieressä sijaitsee kaivospiiri- tai louhintasopimusalue. Alueella harjoitetaan kaivoslain mukaista kaivos- ja louhintatoimintaa. Toiminnan vaikutusalueella yksityiskohtaisemmissa kaavoissa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja värinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.

Lähialueella on vireillä keskustan osayleiskaava

YLEISKAVALUONNOKSET

Alueesta on laadittu Tytyri-Hiidensalmi osayleiskaavaluonnos, Vaihtoehdot A ja B 28.4.2004/ Arkkitehtitoimisto Jalo Läspä Oy. Luonnoksia ei ole käsitelty lausuntokierroksen jälkeen luottamuselimissä. Luonnokset ovat olleet apuna tarkempia suunnitelmia ja asemakaavoja laadittaessa ennen Hiidensalmen pohjoisosan asemakaavan laatimisen käynnistämistä.

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Hiidensalmen pohjoisosan asemakaavat ovat vuosilta 1931-2007. Alueelle on kaavoitettu enimmäkseen teollisuusaluetta (T-2, TT-1, TT-2) Lohjanvesistön Metsä Oy:n sahan toiminnan aikaan. Nämä ovat toteutuneet vain osittain.

Alueen pohjoisosaan, lähelle Hiidensalmen siltaa, Karstuntie 77:n alueelle, on kaavoitettu asuinalue (A-3), samoin välittömästi rautatien pohjoispuolelle. Satamaniemen ja ns. Puukeskuksen alueen välinen alue on asemakaavan mukaista puistoa (VP). Voimassaolevassa asemakaavassa kerroslukuja ei ole pääosin määritetty ja rakennusalat ovat lähes yhteneviä korttelialueiden rajojen kanssa. Teollisuusalueilla rakennusoikeutena on käytetty 20% tai rakennusoikeutta ei ole määritetty.

Olemassaolevaa rakennuskantaa ei ole asemakaavassa suojeltu.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

POHJAKARTTA

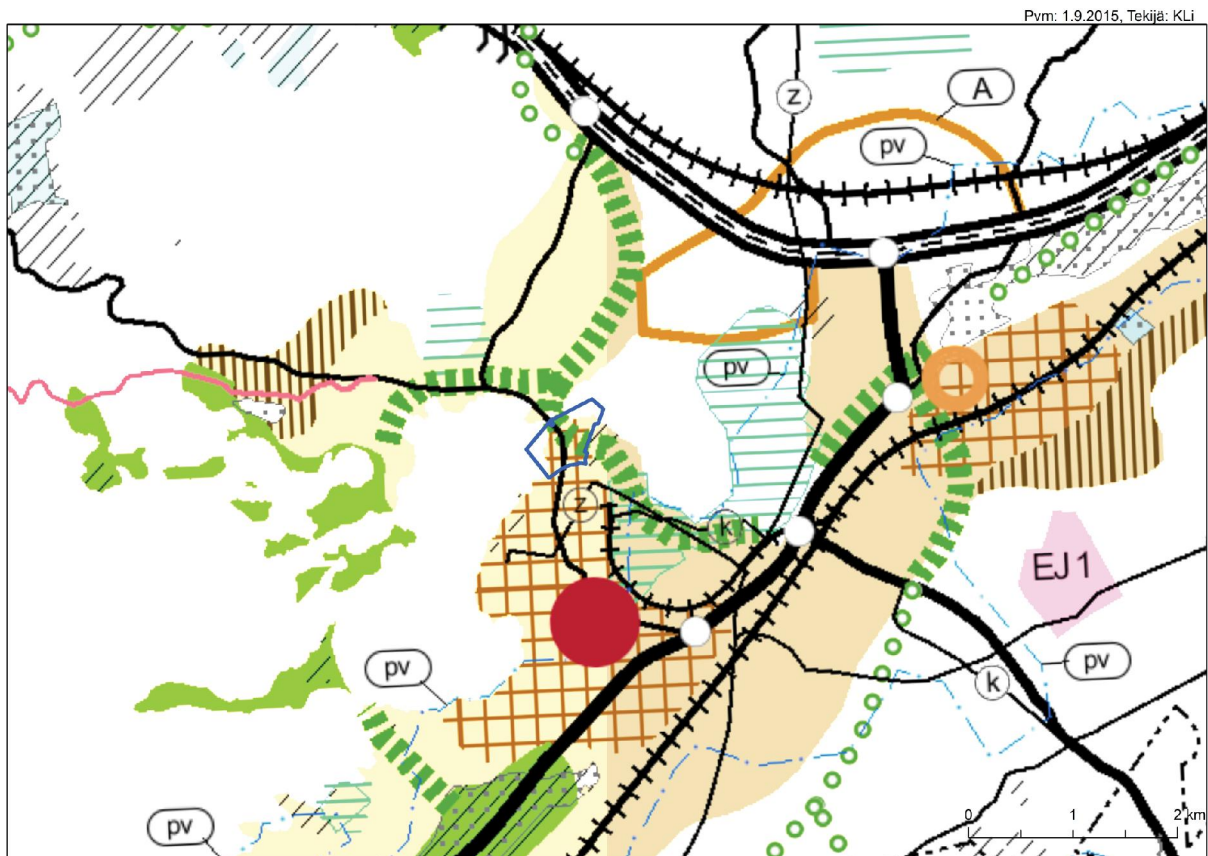
Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole rakennuskieltoja eikä suojelupäätöksiä.

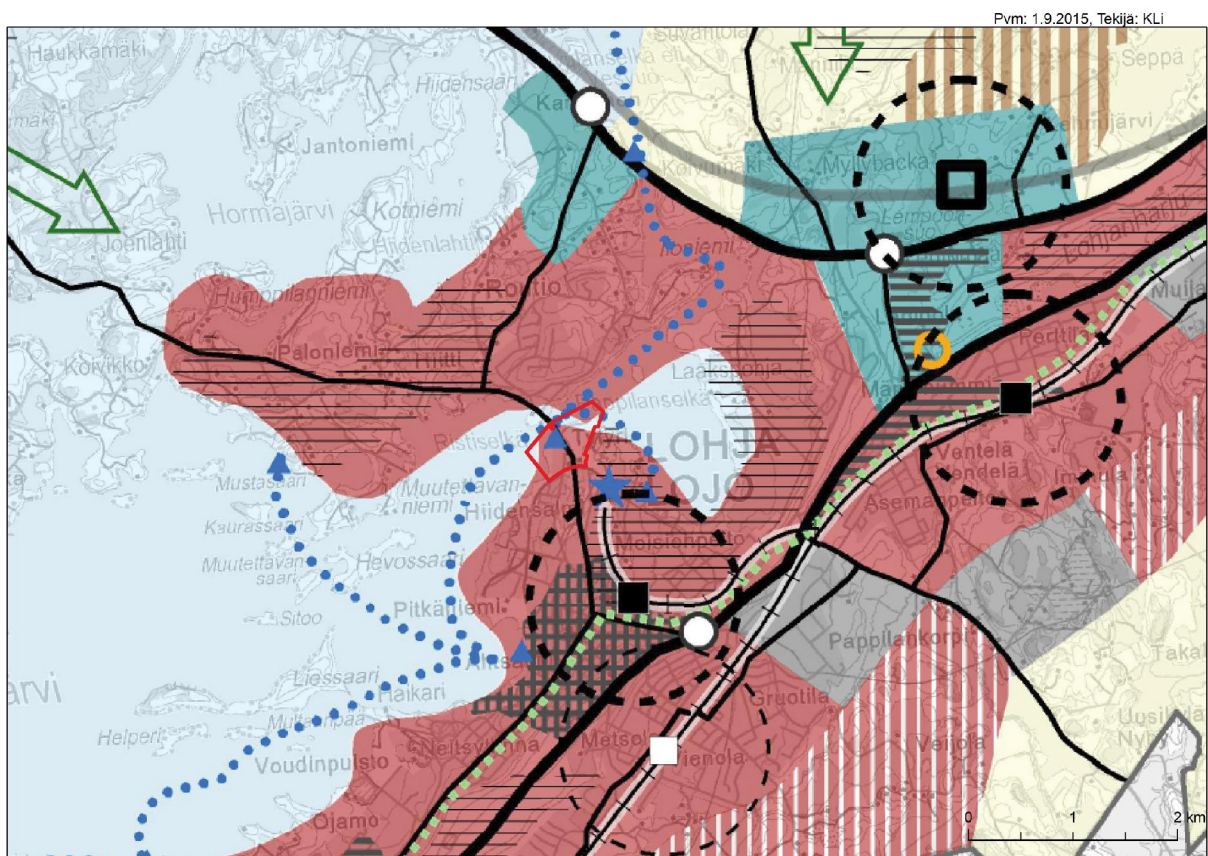
MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

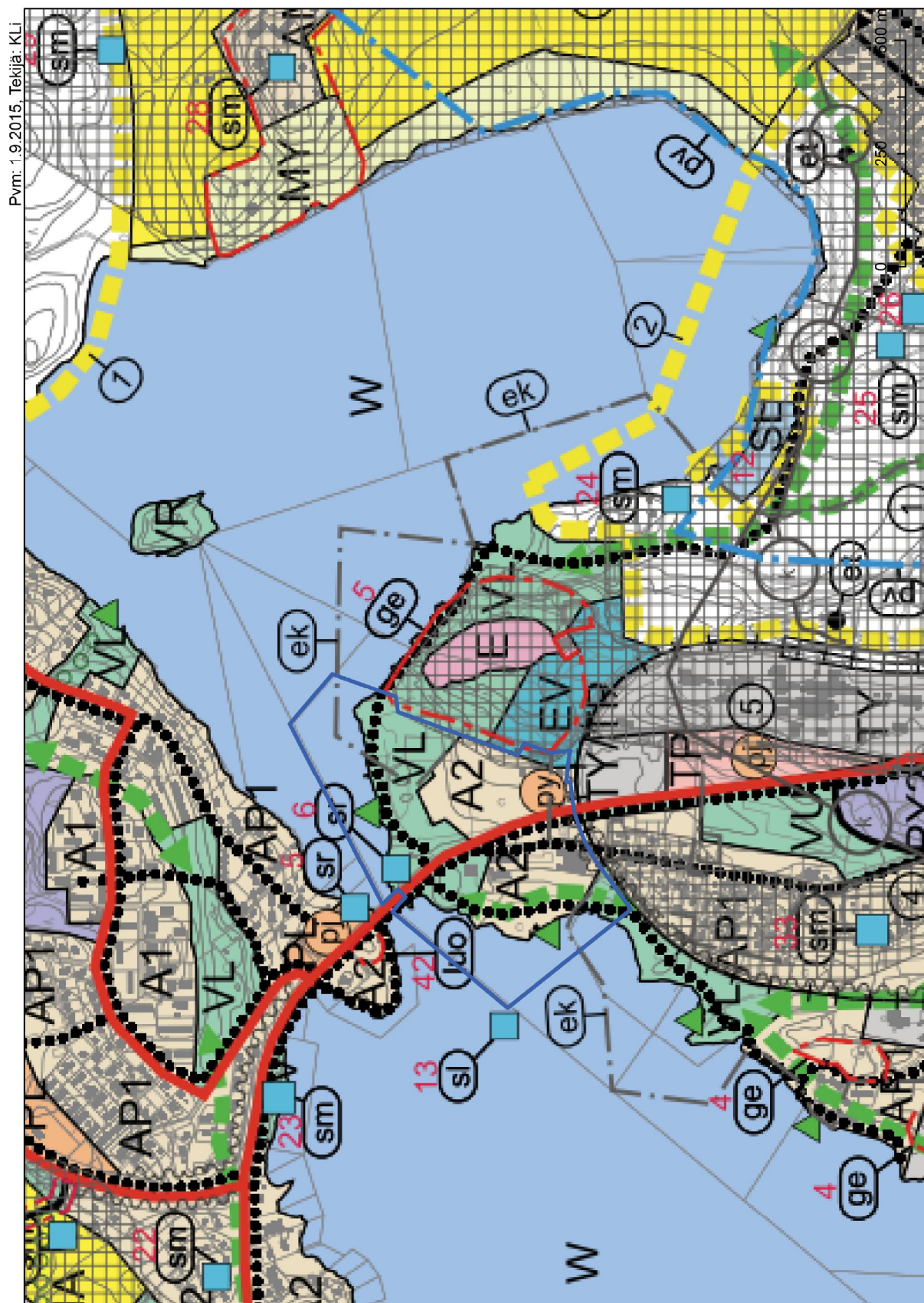
Perusturvakeskus sijoittaa Kokkokallion tukikodin toiminnot Ojamonkankaan kaupunginosaan rakennettuun uuteen lastensuojelun palveluyksikköön.

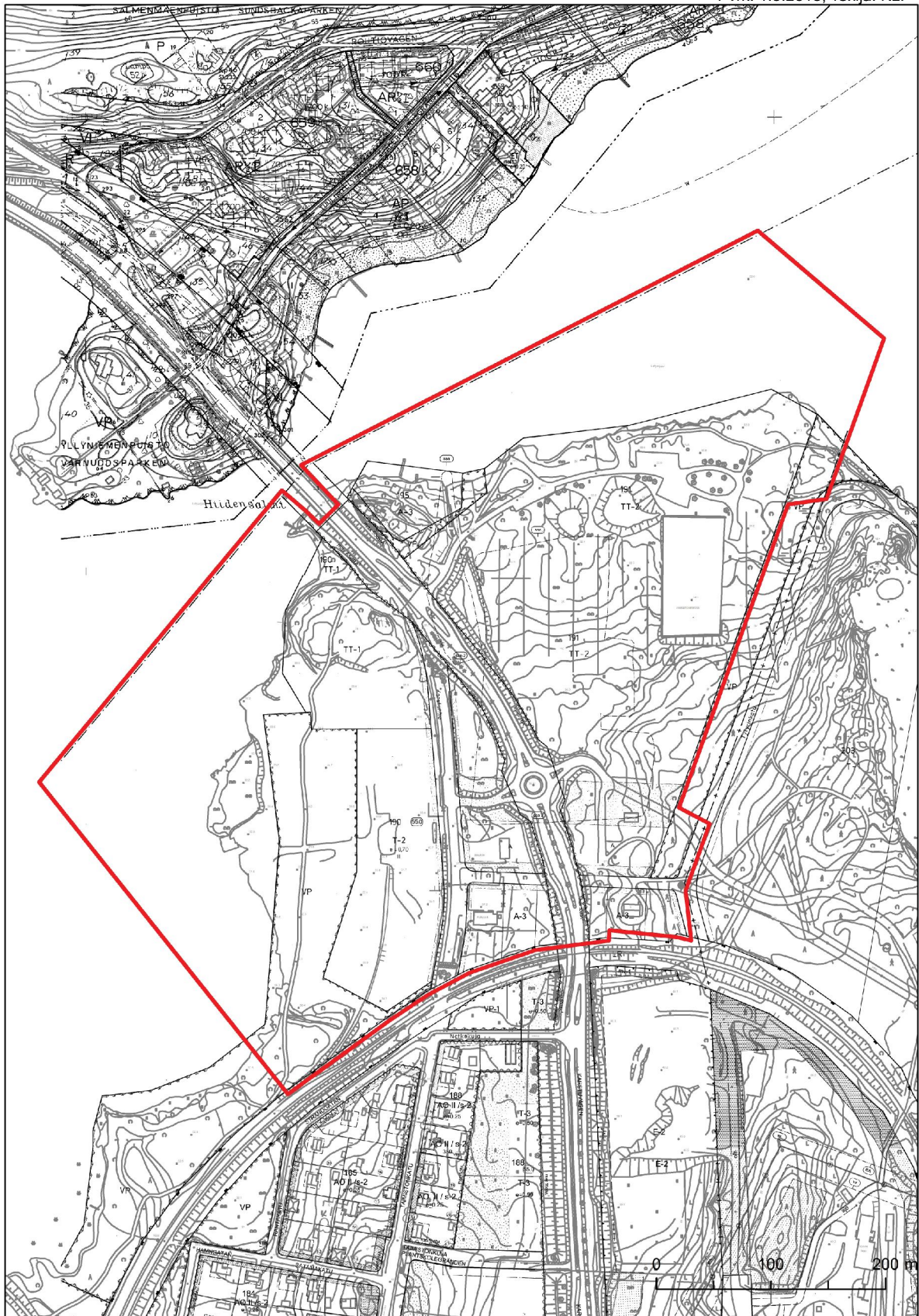


Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037







SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

Kilpailuvaihe ja esisuunnittelu

- Lohjan Hiidensalmen alueen yleinen ideakilpailu 22.8.2005- 8.12.2005/ Kilpailuohjelma liitteineen (Lohjan kaupunki 2006)
- Lohjan Hiidensalmen alueen yleinen ideakilpailu 22.8.2005- 8.12.2005/ Arvostelupöytäkirja liitteineen (Lohjan kaupunki 2006)
- Lohjan Hiidensalmen pohjoisosan esisuunnitteluaineisto (Lohjan kaupunki, SERUM arkkitehdit Oy 27.11.2007)

Yleiskaavoitus

- Hiidensalmen osayleiskaavaluonnokset A ja B/ Tytyri-Hiidensalmi osayleiskaava kaa-
valuonnos Vaihtoehdot A ja B 28.4.2004, Arkkitehtitoimisto Jalo Läspä Oy).
- Lohjan taajamaosayleiskaava (Kaupungin valtuusto hyväksynyt 17.9.2013, ei lainvoimainen)

Maaperä ja rakennettavuus

- - Tytyri-Hiidensalmen perustamistapalausunto (Geotek Oy 2005)
- - Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi (Soili Vuorinen, 1995)

Luonto, maisema

- Koosteraportti Hiidensalmen ympäristötutkimuksista (Envimetria 2005)
- Hiidensalmen kasvistollisesti arvokkaat kohteet ja havaitut uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymät (Lohjan kaupunki 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen maisemarakenne (Lohjan maankäyttö 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen maisemakuva (Lohjan maankäyttö 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen topografia (Lohjan maankäyttö 2005)
- Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten (Elina Tirkkonen 2007)
- Lohjan rantaraitti – Ideointia keskustaajaman rantojen kehittämiseksi. Anna Levonmaa, Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus. 2008.
- Lohjan Hiidensalmen itäosan lepakkolausunto 2015. Teemu Virtanen, Lumotron

Ympäristöhäiriöt

- Maaperän saastuneisuuden tutkimuspistekartat (2005)
- Hiidensalmen saha-alue Nykytilanne 16.2.2010 (kartta/ Ramboll Finland Oy)
- Maaperän massanvaihto (Ramboll Finland Oy, 82115862, Loppuraportti 4.7.2008)
- Lohjan Hiidensalmen puupitoisen materiaalin hyötykäyttöselvitys (Tapio Strandberg Oy 13.2.2012)
- Nordkalk Oy:n louhinnan aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten: Tärinän voimakkuus rakennusten vaurioitumisriskin kannalta/ Hiidensalmi ja Moislonpelto, Lohja (Promethor Oy, Raportti PRTÄR1122- 1, 25.11.2009)
- Nordkalk Oy:n louhinnan aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten: Tärinän voimakkuus asuinviihtyvyyden kannalta/ Hiidensalmi ja Moislonpelto, Lohja (Promethor Oy, Raportti PR-TÄR1122-2, 25.11.2009)
- Nordkalk Oyj Abp Tytyrin kalkkitechdas: Ulkoilman hiukkaspitoisuusmittaukset 1.2.–13.7.2010 (Envimetria Raportti 1898-100201ym 13.9.2010)
- - Lohjan melutilanteen peruskartoitus 2005 (Lohjan ympäristölautakunta, julkaisu 9/05), yhteenveto meluselvityksistä
- - Tytyrin kalkkitechdas, meluselvityksen täydennys (Sito Oy 2.5.2013)

Rakennettu ympäristö, yhdyskuntarakenteen historia:

- Hiidensalmen kulttuurihistoriaa (Torsti Salonen 2005)
- Lohjanjärven rantaosayleiskaavaaluonnos: perusselvitykset, tavoitteet (Arkkitehtuuritoimisto Jalo Läspä, 1995)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 31.3.2007)
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta, 1995)

Liikenne

- Tytyri-Hiidensalmen liikennemeluserveys (Ramboll Oy 2004)
- Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelma (LVM, Lohjan kaupunki, LT-Konsultit, 2003)
- Lohjan alakoulujen liikenneturvallisuussuunnitelma (Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, Suunnittelukeskus Oy, 16.5.2005)
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007) Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Lineakonsultit 2012)
- Hiidensalmi Lohja Liikenneselvitys (Trafix Oy 10/2013) kaavassa esitettävien kaualueiden ja pysäköintiratkaisun määrittämiseksi.