

Kaavoitus
Saap. 31.8.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Kaavalausunto L89_Hiidensalmi_II_nähtävillä

Huomautustekstit suoraan tänne:

\\lohja.local\levyjaot\m-

asema\Kiint kart mittaus\Kaavalausunto\L89_Hiidensalmi_II_nähtävillä.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus	ST	Tonttijaot pitäisi olla nähtävillä samanaikaisesti. Korttelin 206 tonttien 3 ja 4 raja on kaavassa epäselvä. Hyvä huomioda, että kaikki mitä kaavallisesti ei ole kielletty on sallittu. mm. 206 korttelissa tonttijaonmuutokset jopa pienemmiksi tonteiksi saattaa tulla kyseeseen.
Kartastopalvelut	MIH	
Tonttipalvelut	RK AL	Eteläisellä EV-alueella olemassa oleva masto tulee sisällyttää asemakaavaan. Aukiomaisen katualueen osan ja LP-alueen toteutus tulee turvata, jottei se jää ei-kenenkään-maaksi. Rakennusalojen jaottelu paloiksi tonttien sisällä eri määreille ja korttelien sisäiset yh-alueet heikentävät tonttien kiinnostavuutta Lohjan olosuhteissa. RK 10.8.2022.
Geodeetti		Edellä olevin huomautuksin. Se, että tonttijakoja ei ole laitettu nähtäville samassa yhteydessä kaavan kanssa vaikka ne on sovitusti toimitettu kaavoitukselle hyvissä ajoin ennen nähtäville asettamista aiheuttaa useiden viikkojen viivästymisen toteuttamisen kannalta. Lohjalla 31.8.2022  Tapio Ruutiainen kaupungeingeodeetti

Kaavapalaute

Kaavoitus
Saap. 13.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Lähettiläjä: Suvi Silvennoinen <suvi.silvennoinen@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: tiistai 13. syyskuuta 2022 15:54
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Kopio: Toimisto Uudenmaanliitto; Ilona Mansikka; Paula Autioniemi; Tanja Lamminmäki
Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa: Lohja, L89 Hiidensalmi II

Hei,
kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Hiidensalmi II asemakaavanmuutoksen ehdotuksesta.
Toimistollemme tiedoksi UML dnro 278/06.02.00/2022

Yst.t.

Suvi Silvennoinen

Erityisasiantuntija Sakkunnig

+358 40 1955 420

suvi.silvennoinen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto Nylands förbund

Esterinportti 2 B Estersporten 2 B

00240 Helsinki Helsingfors

+358 9 476 7411

www.uudenmaanliitto.fi

facebook.com/uudenmaanliitto

@Uudenmaanliitto



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Lähettiläjä: Lintuniemi Tuula <Tuula.Lintuniemi@lohja.fi>

Lähetetty: keskiviikko 10. elokuuta 2022 9.23

Vastaanottaja: museo@raasepori.fi; Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>;
pelastuslaitos@espoo.fi; ld-atmk@googlegroups.com; routioseura.lohja@hotmail.com;
matti.holmsten@hotmail.com; anjan.viestit@gmail.com; esa.lehtinen@virho.fi; karitta.laitinen@luukku.fi;
arvi.hagglund@gmail.com; 'Aki Mettinen' <aki.mettinen@gmail.com>; toimisto@lohjanyrittajat.fi;
lohjanseudunsoutajat@outlook.com; info@nordkalk.com

Aihe: L89 Hiidensalmi II, lausuntopyyntö

Hei

Litteenä Lohjan kaavoituksen lausuntopyyntö koskien L89 Hiidensalmi II asemakaavan muutosta.

Ystävällisin terveisin

Tuula Lintuniemi
kaavoitussihteer

Puh. +358 (0)44 3621 600

Lohjan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitus

**Västra Nylands museum
Länsi-Uudenmaan museo**

Kaavoitus
Saap. 14.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

RBG/1469/12.03.03.05/2022

Lohjan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitus
PL 71
08100 Lohja

Lausunto
13.9.2022

Viite: Lausuntopyyntö 10.8.2022

Asia: L89 Hiidensalmi II asemakaavan muutosehdotus

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista. Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon valmisteluvaiheessa on kuultu Museovirastoa.

Kaava-alue sijaitsee Karstuntien itäpuolella Lohjanjärven rannassa ja muodostaa keskusta-alueen pohjoisen sisääntulon. Etelässä suunnittelualue rajautuu entiseen ratapohjaan, pohjoisessa Lohjanjärven Hiidensalmeen, lännessä Karstuntiehen ja idässä Tytyrin avolouhosta ympäröivään puustoon. Karstuntien länsipuolella sijaitsee vuoden 2021 asuntomessuihin liittyvä, pääosin jo toteutunut asuinalue. Kaavoitettava alue käsittää asemakaavamuutoksesta L52 ehdotusvaiheessa pois rajatun itäisen alueen, kun läntisen osan kaavoitus jatkui asuntomessualueen suunnitteluun ja aikatauluihin liittyen.

Alue on vanhaa teollisuusaluetta, joka on nykyisellään pääosin joutomaata ja rakentamaton. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Karstuntien itäpuolinen entinen sahateollisuuteen liittyvä Hiidensalmen alue keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi, monimuotoiseksi asuntoalueeksi.

Museo on aiemmin 22.11.2017 antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta. Museon aiempi lausunto on otettu osittain huomioon. Kaava-alue käsitti tuolloin sekä Karstuntien itä- että länsipuolisen alueen, joten myös lausunto koski koko aluetta. Sen jälkeen alueen lähiympäristö Karstuntien länsipuolella on jo muuttunut huomattavasti, kun asuntomessuihin liittyvä rakentaminen on toteutunut. Nähtävillä oleva kaavaehdotus mahdollistaa vahvistuessaan myös Karstuntien itäpuolelle uuden, jo rakennettuun asuntomessualueeseen liittyvän asuinalueen toteuttamisen.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista museo toteaa, että kokonaan uusi asuinalue muuttaa nykyistä maisemaa ja miljöötä huomattavasti. Alue muuttuu rakentamattomasta rakennetuksi ja lisäksi uusi korkeampi (V-VIII) uudisrakentaminen näkyy myös pitkälle Lohjanjärveltä avautuvaan suurmaisemaan.

Västra Nylands museum
Länsi-Uudenmaan museo

Industrigatan 8, 10600 Ekenäs | www.raseborgsmuseum.fi | museum@raseborg.fi
Teollisuuskatu 8, 10600 Tammisaari | www.raaseporinmuseum.fi | museo@raasepori.fi

Assentily: e00db3396c55e88b80e565ac19ecf82613fd45003d2b512051d5344578f6fba1cfb80c6c04ceb3859e7d9ad84151790c7047e0d46b70b975e4a899f18ec30e7

Museo on aiemmassa lausunnossaan katsonut, että Karstuntien itäpuoliseen maisemaan sopii jossain määrin myös korkeampi rakentaminen, mutta kritisoinut sen sijoittamista korkeiksi muurimaisiksi muodoiksi. Nyt nähtävillä olevan kaavamuutosehdotuksen osalta museo arvioi, että massoittelu voi etenkin korttelissa 207 olla osittain edelleen liian muurimainen, korkea ja näkymiä peittävä. Muutoin kaavaehdotuksessa esitetty uudisrakentaminen vaikuttaisi sopeutuvan alueelle ja yhteen ympäristössä jo toteutuneen rakentamisen kanssa eikä museolla ole siltä osin huomautettavaa asiaan. Rakennuskorkeuksien osalta tulee kiinnittää huomiota siihen, että olevat kaivostornit säilyvät kaukomaisemassa edelleen uudisrakennuksia korkeampina merkkirakennuksina. Kaavaratkaisussa on uudisrakentamisen sijoittelussa ilahduttavasti huomioitu se, että näköyhteys Karstuntieltä Kokkokallion suojeltuun entiseen sahanjohtajan asuintaloon säilyy, mikä on museon näkemyksen mukaan kaupunkikuvallisesti tärkeää. Kaavan rakentamistapaa koskevat määräykset vaikuttavat hyviltä ja kannatettavilta, samoin kaavassa osoitettua VP-aluetta (Hiidensalmenpuisto) ja VL-aluetta varten laadittu puisto-/ yleissuunnitelma. Museolla ei siten ole muuta kommentoitavaa nähtävillä olevaan Hiidensalmi II asemakaavan muutosehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavan valmisteluvaiheessa vuonna 2017 lausunnonantajana toimi Museovirasto, joka ei tuolloin ole jättänyt valmisteluaineistosta lausuntoa. Vuodesta 2020 alkaen lausunnonantajana myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta toimii Länsi-Uudenmaan museo lukuun ottamatta vedenalaisen kulttuuriperintöön liittyviä asioita, joista vastaa edelleen Museovirasto.

Pääosa kaava-alueesta on kuulunut 1920–1960-luvuilla toimineen Hiidensalmen sahan tuotanto- ja lautatarha-alueeseen ja on siten ollut menneinä vuosikymmeninä voimakkaasti rakennettua. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueella ei ole tehty arkeologista inventointia. Alueen maankäyttöhistorian huomioiden on kuitenkin epätodennäköistä, että alueelta löytyy ennestään tuntemattomia arkeologisia kohteita. Näin ollen museolla ei ole kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Museo on kaavan valmisteluvaiheessa kuullut vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta Museovirastoa, joka on todennut, ettei kaavaan ole tässä vaiheessa huomautettavaa myöskään vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta.

Yhteyshenkilönne Länsi-Uudenmaan museossa arkeologisen kulttuuriympäristön kysymyksissä on arkeologi Tarja Knuutinen (puh. 019 282 509, tarja.knuutinen@raseborg.fi).

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn asiaan.

15.09.2022

Lohjan kaupunki,
kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja

kaavapalaute@lohja.fi

Kaavaselostus ehdotusvaiheessa - L89 Hiidensalmi II

Nordkalk Oy Ab:n lausunto Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotukseen L89 Hiidensalmi II
(1.6.2022)

Kaivostoimintaa on alueella harjoitettu vuodesta 1897 alkaen. Tytyrin kalkkitehtaalte ja kaivokselle tulee mahdollistaa riittävät toimintaedellytykset jatkossa myös maankäytön suunnittelun näkökulmasta.

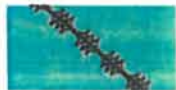
Tytyrissä sijaitsee tuotannossa oleva kaivos, johon liittyy tuuletus- ja vedenpoisto- sekä louhostäyttötöimintoja. Louhintaan liittyy myös maanpinnalla havaittavia tärähdyksiä. Lähes koko kaavoitettavalla alueella on maanalainen louhintaoikeus. Tytyrin toimintoihin kuuluu kaivoksen lisäksi tehdas, jossa sijaitsee mm. lajittelu ja murskauslaitos, jauhatuslaitos, pyörivä- ja kuilu-uuni, sekä sammutuslaitos ja pakkaamo. Kuilu-uuni ei ole tällä hetkellä toiminnassa, mutta sen käynnistäminen tulevaisuudessa on mahdollista. Nordkalkin teollisuusalueella myös varastoidaan, lastataan ja kuljetetaan kivi-ainesta ja -tuotteita. Nordkalk kiinnittää huomiota siihen, että tulevaisuudessa louhinta laajenee kaavoitettavan alueen läheisyyteen. Tulevaisuudessa kaivostilojen ja louhosten täyttöä saattaa tapahtua alueella ja sen itäpuolella. Ehdotetut asemakaava-alueet ja niiden ympäristö ovat siten isolta osin edelleen aktiivisessa teollisessa käytössä.

Suunniteltu kortteli 206 sijoittuu osin kaivospiirialueelle. Lohjan kaupungin ja Nordkalk Oy Ab välisessä louhintasopimuksessa todetaan: *"Tämän sopimuksen mukainen oikeus ei rajoita kaupungin oikeutta alueiden asemakaavojen muuttamiseen, kuitenkin kaivospiirit huomioiden, eikä alueiden käyttämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti."* Asutukselle suunnitellut alueet on ehdottomasti poistettava kaivospiirialueelta ja sen välittömästä yhteydestä. Nordkalk siten esittää, että korttelit 205 ja 206 poistetaan asemakaavamuutosehdotuksesta ja ne korvataan viheralueella. Kaivospiirialueella sijaitsevalle nyt VL ja VP merkitylle alueelle on lisättävä EK merkintä ja maininta, että vedenpoisto-, tuuletus- ja louhostäyttötöiminta siihen liittyvine teineen, rakennelmineen ja raskasliikenteineen on sallittu alueella.

Maalämpöreikien lisäksi myös porakaivot ja mahdolliset muut syvälle maahan ulottuvat reiät tulee kieltää kaavoitettavalta alueelta. Rakennukset koko kaavoitettavalla alueella on pidettävä mahdollisimman matalina. Rakennusteknisillä määräyksillä tulisi varmistaa, että rakenteet kestävät kaivostoiminnan vaikutuksia ja asunnot häiriintyvät toiminnasta mahdollisimman vähän. Mahdollista maanalaista pysäköintiä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueelle kohdistuvia värinävaikutuksia.

Nordkalk näkee tärkeänä, että mahdollisimman suuri määrä puustoa säilytetään EV suojaviheralueella ja muilla alueilla, jotka sijoittuvat teollisuusalueen- ja kaivospiirin rajalle. Puustoa kannattaa säilyttää, jotta pöly ja meluvaikutuksia pystytään ennaltaehkäisemään ja lievittämään. Kaavassa on huomioitu myös teollisen toiminnan mahdollinen pölyhaitta asettamalla ehto, että korttelialueiden pysäköintikatoksien tulee olla katettuja. Nordkalk puoltaa tätä ehtoa.

Merkintä istutettaville puille ja ulkoilureitille ovat hyvin samankaltaisia, joka tekee kaavasta hiukan hankalalukuisen. Asemakaavamuutosalueen ulkopuolella olevat kaavamerkinnot, kuten E, EK ja T/s, olisi hyvä lisätä asemakaavamerkintöihin selkeyttääkseen kokonaiskuvaa alueen läheisyydessä olevasta



toiminnasta. Merkintää ei ole avattu asemakaavamerkinnöissä.

Nordkalk osallistuu mielellään sidosryhmien tiedottamiseen yhteistyössä kaupungin kanssa. Uusilla asukkailla voi tiedottamisesta huolimatta jäädä epäselväksi, mitä teollisuuden toiminnan vaikutukset tarkoittavat arjessa. Tästä voi syntyä turhaan negatiivinen mielikuva sekä teollisuudesta että kaupungin toiminnasta. Tällaisista valitettavista tilanteista on kokemusta niin Lohjalla kuin muuallakin Nordkalkin toimipaikoissa, joissa uutta asutusta on kaavoitettu liian lähelle teollista toimintaa. Kaavoittaessa aluetta tulee siten huomioida myös tulevaisuuden tilanteet, missä kaikille asukkaille ei saada välitettyä täydellisiä tietoja alueen erikoispiirteistä.

Asutuksen lisääminen lisää myös riskiä siihen, että alueen väestö pyrkii viettämään aikaa läheisillä ulkopuolisilta kielletyillä alueilla kuten avolouhoksen aidan ja tehdasalueen aidan sisäpuolella. Myöskään aitojen ulkopuolella olevat kaivostoimintaan liittyvät vedenpoistoreittien toiminta ja louhostäyttötoiminta raskasliikenteineen eivät saa häiriintyä lisääntyvästä asutuksesta.

Mikäli kaupunki kaavoittaa virallisen tien ja ulkoilureitin Nordkalkin omistamille alueille myös polun asianmukainen kunnossapito S-2 merkintää kunnioittaen ja kustannuksineen kuuluu kaupungille. Kaikista toimenpiteistä tulee keskustella etukäteen Nordkalkin kanssa.

Teollisen toiminnan vaikutukset niin hyvine kuin haasteellisine puolineen tulee tiedottaa selkeästi sekä alueen rakennuttajille ja alueen tuleville asukkaille kaikkien osapuolien viihtyvyyden ja toimintamahdollisuuksien takaamiseksi. Nordkalk on ollut osana Lohjan kaupunkikuvaa yli 100 vuotta ja uskomme, että löydämme ratkaisun hyvän yhteiselon jatkamiseksi myös seuraavan 100 vuoden ajaksi.

15.9.2022



Laura Lehtikunnas

Chief Legal Officer

Nordkalk Oy Ab

Kaavapalaute

Lähtettäjä: Riitta Helena Luhtala <kauke.ld@gmail.com>
Lähetetty: keskiviikko 21. syyskuuta 2022 12:21
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: Hiidensalmi II

Kaavoitus
Saap. 21.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Lausunto koskien L89 Hiidensalmi II kaavaa, jota Kaupunkikeskusta aluetoimikunta käsitteli kokouksessaan 19.9.2022

Keskustelussa todettiin

- kerrostalokaava tuo alueen asukasmäärään suhteellisen voimakas lisäys
- keskustan ja koko kaupungin jatkuva hajoaminen jatkuu
- alueen joukkoliikenne ei ole tuettu, ainakaan ei ole tiedossa
- kerrostaloja suunniteltu maantien viereen melualueelle ja talojen piha-alueet osittain melko ahtaat, lisäksi pihat pitäisi avata valoisaan ilmasuuntaan
- pien(kerros)talojen osuus olisi lisättävä

Hyvää kaavassa oli rannan vapaa käyttö ja townhouse alueet.

Riitta Luhtala
puheenjohtaja
KAUKE lähidemokratia
kauke.ld@gmail.com



2022-09-27

Espoo 4369/10.02.03/2022

Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys / kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 27.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
775/10.02.03/2022

Viite: Palautepyyntö L89 Hiidensalmi II, asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut lausuntopyynnön materiaaliin.

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan seuraavat asiat tulisi huomioida tässä vaiheessa kaavoitusta:

- Alueen sijainti todennäköisellä Nordkalkin konsultointiväyhykkeellä tulee ottaa huomioon.
- Alueen sammutusveden saatavuus tulee huomioida Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen sammutusvesiohjeen mukaisesti. Sammutusvesiasioissa yhteyshenkilö on Markku Hallamaa, markku.hallamaa@espoo.fi.
 - Alueen sijainti järven läheisyydessä tuottaa pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan tarpeen ottaa myös sammutusjätevesien hallinta erityisesti huomioon.
- Etenkin umpinaisten asuinkerrostalokortteleiden osalta olisi syytä suosia omatoimisia varatiejärjestelyjä jo kaavatasolla.
- Mikäli varatien osalta halutaan mahdollistaa pelastuslaitoksen nostokaluston käyttö, tulee tonttiliittymät ja pihat mitoittaa HIKLU-pelastustien suunnitteluohjeen mukaisesti.

27.9.2022

Jukka Saari
Johtava palotarkastaja



Kaavapalaute

Lähtettäjä: OAT.SuunnitteluJarakennuttaminen@lounea.fi
Lähetetty: keskiviikko 28. syyskuuta 2022 14:39
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: L89 Hiidensalmi II, lausunto
Liitteet: lausuntopyyntö.pdf

Kaavoitus
Saap. 28.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Hei,
kiitos yhteydenotostanne!

Lounealla ei ole lausuttavaa L89 Hiidensalmi II asemakaavan muutokseen.

Ystävällisin terveisin: Tommi Vienonen

Verkon suunnittelu ja rakennuttaminen
puh. 029 7070 380

Lounea

Parempaa palvelua et muualta saa
www.lounea.fi | omalounea.lounea.fi



-- Säilyttäkää koko viestiketju vastatessanne --

Lähtettäjä: Tuula.Lintuniemi@lohja.fi
Vastaanottaja: Soile.Lehtinen@loher.fi, lohjan.liikuntakeskus@lohja.fi, martti.jolkkonen@dna.fi, kaavoitus@caruna.fi, oat.suunnitteluJarakennuttaminen@lounea.fi, info@aguaprosoumi.fi
Lähetetty: 10.08.2022 09.41.10
Otsikko: L89 Hiidensalmi II, lausuntopyyntö

Hei

Liitteenä Lohjan kaavoituksen lausuntopyyntö koskien L89 Hiidensalmi II asemakaavan muutosta.

Ystävällisin terveisin

Tuula Lintuniemi
kaavoitussihteeri

Puh. +358 (0)44 3621 600

Lohjan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitus
Karstuntie 4 (PL 71)
08100 Lohja

Kaavapalaute

Lähtettäjä: Lohjan Seudun Soutajat <lohjanseudunsoutajat@outlook.com>
Lähetetty: perjantai 30. syyskuuta 2022 13:45
Vastaanottaja: Kaavapalaute; Jägel-Balkan Iris
Aihe: L89 Hiidensalmi II, lausuntopyyntö

Kaavoitus
Saap. 30.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
775/10.02.03/2022

Hei,

Lohjan Seudun Soutajat ry katsoo, että suunnitteilla olevassa kaavassa on huomioitu soutuseuramme tulevien vuosien toiminnan kehittämisen edellyttämä maankäyttötarve.

Raili Luomala

pj

LoSS

Lähetetty sovelluksesta [Outlook for iOS](#)

Kaavapalaute

Lähetettäjä: Matti Holmsten <matti.holmsten@hotmail.com>
Lähetetty: perjantai 30. syyskuuta 2022 13:08
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Kopio: Anja Aaltonen; Anja ävall; pekka.myllyniemi@kolumbus.fi; Tuomo Paaso; Veikko Häyrinen
Aihe: Lausunto asemakaavan muutokseen L89 Hiidensalmi II

Kaavoitus
Saap. 30.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lausunto 30.09.2022
Lojonejdens Egnahemsförening ry

Lohjan kaupunki / kaavoitus

Asia: Lausunto L89 II Hiidensalmi

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L89 II Hiidensalmi asemakaavan muutoksesta.

Asiasta on keskusteltu yhdistyksen kokouksessa

Karstuntien itäpuolella länteen avautuva nouseva rinne tarjoaa loistavat edellytykset kerrostaloille, joiden kerrosmäärä rinteiden noustessa laskee antaen huoneistoille mahdollisuudet mahtaviin näkymiin Lohjan järvelle tarjoten samalla mielenkiintoisen ympäristön keskustan tuntumassa.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ilmoittaa, ettei sillä ole huomautettavaa ko. Asemakaavan muutokseen.

Lohjalla 28.9.2022
Hallitus / Matti Holmsten



Kaavoitus
Saap. 30.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
775/10.02.03/2022

Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry

Lausuntomme L89 Hiidensalmi II, asemakaavan muutosehdotukseen

Viite: Lausuntopyyntö 10.8.2022/Lohja, Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Karstuntien itäpuolella sijaitseva entinen sahateollisuuteen liittyvä Hiidensalmen alue keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi ja monimuotoiseksi asuntoalueeksi. Kaavamuutosalueelle on osoitettu kerrostaloasumista jo rakentuneen Karstuntien länsipuolen mukaisesti. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia kortteileita ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry: on lintuharrastusta edistävä ja lintututkimuksia tekevä luontojärjestö. Olemme huolissamme kehityksestä, jossa luontokato jatkuu kiihtyvällä vauhdilla. Erityishuolenamme kotikaupungissamme Lohjalla on tällä hetkellä lähivirkistysalueiden pirstoutuminen ja hupeneminen. Luontokato koskee erityisesti lintuja, joista monet ovat uhanalaisia. Tämä on havaittu myös yhdistyksen omien laskentojen ja havaintojen perusteella.

Hiidensalmen messualueelta ja nyt käsiteltävästä kaavaehdotuksen alueelta tehtiin luontoselvitys vuonna 2018, johon sisältyi myös linnusto. Lintukartoitus käsitti lähinnä suppean ranta-alueen, mutta siitä huolimatta selvityksessä todettiin, että alueen linnusto on merkittävän runsas ja lajisto melko monipuolinen. Kaikkiaan havaittiin 36 lintulajia, jotka todennäköisesti pesivät alueella tai sen lähistöllä. Järvenrannan lehtipuustoiset ja pensaikkoiset alueet tarjoavat elinympäristön monelle yölaulajalle (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2018).

Hiidensalmen ja Tytyrin linnusto on laskettu myös Hakin toimesta käsittäen kolme laskentakäyntiä huhti-kesäkuussa 2020. Laskentoja täydennettiin myös parilla yölaulajakäynneillä. Hakin laskenta sisälsi mm. muutosehdotukseen kuuluvan alueen ja siihen kiinteästi liittyvän Tytyrin metsä- ja kaivosalueen rantoineen. Myös Hiidensalmen nykyinen messualue ja Kiviniemen ranta-alue oli ollut laskennan piirissä. Rajana etelässä oli entinen teollisuusrata, nykyinen Baanaksi kutsuttu kevyen liikenteen väylä. Messualueen rantapuusto ja maaperä oli jo pääosiltaan raivattu ja muokattu laskennan aikoina, mikä vastasi melko hyvin sen alueen osalta nykyistä tilaa. Tällä on merkitystä siinä mielessä, että luontoselvityksen aikaan messualue oli koskematon.

Luontoselvityksessä vuonna 2018 messualueen vielä sen aikaisella sorakentällä pesiväksi arvioituja pikkutyliä (silmälläpidettävä EN), ja kivitaskua ei enää vuonna 2020. Vuoden 2020 Tytyrin aluetta (Karstuntien itäpuolella) koskevassa laskennassa tavattiin 38 eri lintulajia. Käsillä olevan L89 Hiidensalmi II kaavaehdotuksen alueella pesii samoja rehevien pensaikkojen ja kosteiden sekä rehevien lehtipuumetsien sekä rantojen lajistoa kuin vuoden 2018 laskennoissa. "Laululinnut" olivat yleisiä kuten lehtokerttu, mustapääkerttu, pensaskerttuja sekä yölaulajista satakieli.

Kaava-alue sisältää suhteellisen paljon myös varttuneempaa lehti- ja sekametsää sekä Kuilutien pohjois- että eteläpuolella, joissa on omanlaisensa metsälintulajistonsa. tavattiin vuoden 2020 Hakin laskennoissa kaavaehdotuksen metsäisillä alueella ja sen läheisyydessä tavattiin, hippiäisiä, sirittäjiä, käenpiika (silmälläpidettävä EN), joita ei vuoden 2018 luontoselvityksessä tavattu. Koska laholehtipuiden (mm. tervaleppien, haapojen ja koivujen) määrä on suuri, esiintyi alueella useampia tikkalajeja mm. harvinainen pikkutikka, käpytikka ja myös harmaapäätikka sekä palokärki, joita kahta viimeksi mainittua vuoden 2018 luontoselvityksessä myöskään tavattu. Alue on hyvin sopiva myös erittäin hyvin harvinaiselle valkoselkätikalle, josta ei kuitenkaan ole kertynyt havaintoja. Lahopuiden määrä on suuri, joka parantaa koko ekosysteemin monimuotoista kehitystä, mikäli sen annetaan kehittyä rauhassa ilman häiriöitä. Tytyrin louhosalueella pesi myös kartoitusvuonna 2020 uuttukyyhky, joka voi valita pesäkseen palokärjen rakentamaan kolon tai kaivoksen seinämän suojaisen kielekkeen.

Yhdistys näkee aivan välttämättömänä, että kaava-alueen pohjoisessa olevaa nykyistä kosteikkoaluetta (lampi, Tytyrin kaivosoja ja sen lähialue) sekä luonnonmukaista reheviä pensas- ja puuvaltaisia alueita tai yhtenäisiä metsäalueita ei pitäisi ollenkaan supistaa tai muuttaa, mikä osin on jo kaavaehdotuksessa huomioitukin. Onko kuitenkin riittävästi huomioitu, kuinka kaava-alueen rakentamisen valmisteleva toiminta ja rakentaminen vaikuttavat sen välittömään lähiympäristöön, luontoon, pohjavesiin, pintavesiin. Miten hulevedet on ajateltu ohjattavan, niistä on hyviä esimerkkejä viime vuosilta. On siis varmistettava, että sekä rakennettava kaava-alue ei aiheuta vahinkoa ja että rakentamisen ulkopuolinen alue säilyy nykyisenkaltaisena.

Lohjalla ei ole tehty koko kaupungin alueen kattavaa ekologisen verkoston ja yhteyksien tarkastelua, mikä olisi kiireesti syytä laatia. Liito-oravan osalta voidaan pohtia, oliko tehty riittävät toimenpiteet asuntomessualueen kaarnapuiston ja Kiviniemen liito-oravan pesimäreviirin ja Tytyrin alueen potentiaalisen pesimäalueen osalta. Liito-oravan osalta tämä pitää huomioida myös tässä asemakaavassa.

Lohjan kaupunkia kehitetään asukkaiden Lohjana ja uskon vilpittömästi, että kaupungilla on pyrkimys on luoda asukkaille viihtyisä ympäristö mm. puistoihin ja istutuksineen. Kaikkia ei kuitenkaan tarvitse rakentaa ja hoitaa kuten on tähän asti totuttu, ei välttämättä edes asutuksen keskellä. Tähän käsittääkseni ohjaa suunnitelmat EU:ssa julkisten yhteisöjen velvoitteista, millä luonnon monimuotoisuutta ja virkistystä erityisesti asutuksen välittömässä läheisyydessä tarjotaan kaupunkilaisille. Kun edistämme luonnon monimuotoisuutta torjumme myös ilmastonmuutosta.

Lohjalla 30.9.2022

Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry

Aki Mettinen, suojeluvastaava



Kaavoitus
Saap. 30.9.2022
Tunnus/säil.paikka;
575/10.02.03/2022

HIIDENSALMEN ASEMAKAAVAMUUTOS: L89 HIIDENSALMI II

LAUSUNTO

Hiidensalmen Asukasyhdistys ry kiittää Lohjan kaupunkia siitä, että yhdistykseltä pyydetään lausunto toimialueellemme tehtävästä asemakaavamuutoksesta. Hiidensalmen alueelle mahtuu vielä uudisrakentamista.

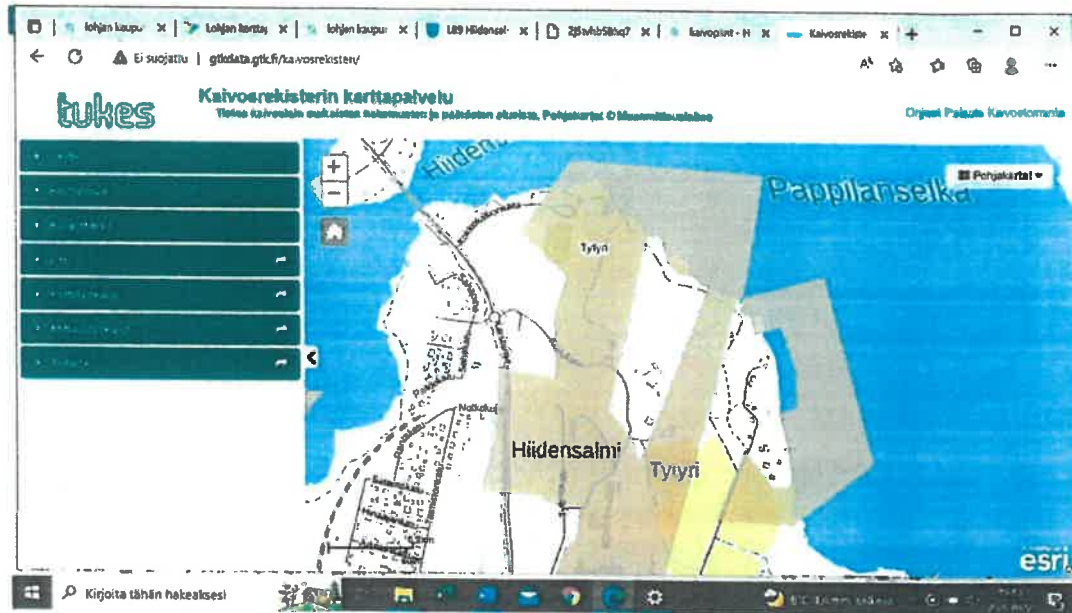
Asemakaavamuutoksessa L89 Hiidensalmi II on kerrostalovaltainen alue (2-8-kerroksisia), jossa Karstuntien puoleiset korkeammat talot muodostavat muuria alueen sisäpuolisille asteittain madaltuville taloille. Rantapuistovyöhyke on leveä ja rantaan on esitetty venesatama, mitä yhdistys pitää hyvänä. Salmenpiha-kadun perältä ei ole yhteyttä puistoon.

Vanha Hiidensalmi ja valtaosa vuoden 2021 asuntomessualueesta on pientalovaltaista. Siksi kysymykseen nousee se, miksi asemakaavamuutosalue on kerrostalovaltaista. Tiedossa on taannoinen Nordkalkin Tytyrin kaivoksen antama lausunto, jossa todettiin, ettei Karstuntien itäpuolelle pidä rakentaa mitään. Tytyrin kaivoksella on vähintään sadaksi vuodeksi louhittavaa kalkkikiveä, marmoria, jota työsketään eteenpäin tehtaan puolella. Kaivos on tällä hetkellä yksi tärkeimmistä paikkakunnan työpaikoista ja siksi sen toiminnan edellytykset on turvattava. Alue rajautuu kaivospiirialueeseen, mikä saattaa tuottaa tulevaisuudessa yllätyksiä.

8-kerroksinen rakentaminen (kiertoliittymän yhteydessä) liian korkeaa ympäristöönsä nähden. Lisäksi kaivoksen ja kivivaraston aiheuttamat värinä- ja pölyongelmat vaikuttavat asumismukavuutta heikentävästi. Kaavakartalla esitetyt autokatospaikat lähellä rantaviivaa alueen koillisosassa ovat maisemallisesti huono ratkaisu, koska ne rumentavat rannan puistoaluetta. Rantaraitti on toivottavaa säilyttää nykyisellä paikallaan ja sijoittaa venesataman vaatima pysäköinti toisaalle.

Liito-oravaa varten on merkitty kapea vyöhyke, joka on riittämätön EU-direktiivilajia varten. Tätä vyöhykettä on levennettävä reilusti ja toinen vyöhyke on lisättävä asuntoalueen halki, jotta lajin vaatima suojelu olisi otettu riittävästi huomioon. Samalla se toimisi viherkäytävänä myös asukkaille.

Pyydämme, että alueelle kaavoitetaan pientaloja, joissa on korkeintaan 3 kerrosta. Pysäköinnin on hyvä olla hajautettu pientalojen viereen.



Kuvakaappaus Kaivosrekisterin karttapalvelusta, jossa ruskealla värillä on esitetty Tytyrin kaivospiiri, johon asemakaavamuutosalue rajautuu.

Lohjalla 30.9.2022

Katri Kurki
puheenjohtaja

Raine Mäntysalo
sihteeri



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Lausunto

1 (1)

Ympäristönsuojelu

Päivämäärä
30.9.2022

Kaavoitus
Saap. 30.9.2022
Tunnus/säil.paikka:
775/10.02.03/2022

Lohjan kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, L89 Hiidensalmi II

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä mainitun asemakaavamuutosehdotuksen kuulemisesta seuraavan lausunnon:

Lohjan ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan asemakaava-alueen puustoa ei tulisi käsitellä siten, että heikennetään tai hävitetään alueella todetun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai niiksi soveltuvia ympäristöjä. Olemassa olevat kulkuyhteydet on turvattava ja tarvittaessa vahvistettava istutuksin puustoista kulkuyhteyttä rantapuiston suuntaan.

Lohjan ympäristönsuojelu huomauttaa, että suunnitellun hulevesialtaan alueella sijaitsee silmälläpidettävän vankkasaran kasvupaikka, joka tulisi huomioida rakentamisvaiheessa niin, että lajin kasvuolosuhteet säilyvät myös tulevaisuudessa.

Susanna Komulainen

Susanna Komulainen
Vs. ympäristöpäällikkö
puh. 044 374 0773
sähköposti: susanna.komulainen@lohja.fi



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/10658/2022

04.10.2022

Julkinen

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

Kaavoitus
Saap. 4.10.2022
Tunnus/säil.paikka:
575/10.02.03/2022

Viite Lausuntopyyntö 10.8.2022

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Hiidensalmi II, L89, Lohja

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Hiidensalmi II asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavamuutos käsittää asemakaavamuutoksen L52 ehdotusvaiheessa pois rajatun alueen. ELY-keskus on saanut lisäaikaa lausunnolle 4.10 saakka.

Kaava-alueelle laaditun meluselvityksen mukaan merkittävimmät melulähteet ovat nykytilanteessa Karstuntien tieliikenne ja ennustetilanteessa Karstuntien tieliikenne sekä yöaikaan kalkkitehtaan kuilu-uuni. ELY-keskus toteaa, että kalkkitehtaalla on kuilu-uunin lisäksi myös kiertouuni, joka on toiminnassa. Meluselvityksestä jää epäselväksi, onko myös kiertouunin melu otettu huomioon selvityksessä. Kiertouunin vaikutukset kaava-alueen melutilanteeseen tulee selvittää ja ottaa tarvittaessa huomioon kaavan määräyksissä.

Meluselvityksen mukaan: "Eteläisimmässä asuinkorttelissa yöajan ohjearvo ylittyy osalla piha-alueista kalkkitehtaan kuilu-uunin ollessa toiminnassa. Mikäli eteläisimmässä asuinkorttelissa oleskelualueita halutaan sijoittaa piha-alueelle, jossa yöajan ohjearvo ylittyy, tulee oleskelualueet suojata melulta meluntorjunnalla."

Kaavamääräyksen mukaan: "Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluestenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa."

Esitetty määräys ei riittävästi varmista melun ohjearvojen saavuttamista kaikissa kaavan toteutusvaiheissa. Asiaa ei voi jättää rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi vaan kaavassa tulee esittää määräykset, joilla varmistetaan ohjearvojen täyttyminen kaikissa toteuttamisvaiheissa. Esimerkiksi: *Ennen asuntojen käyttöönottoa meluestenä toimiva rakennus tai rakenne on oltava toteutettuna.*

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 021 000

PL 36

<http://www.ely-keskus.fi/uusimaa>

00521 HELSINKI

Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten ääniympäristöstä (796/2017, muutettu 360/2019) mukaan: "Rakennuksen, jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä, ellei asemakaavasta muuta johdu." Em. perusteella ELY-keskus toteaa, että melualueella alle 30 dB:n ääneneristävyysvaatimuksia ei tarvitse asuinrakennuksille merkitä kaavaan.

ELY-keskuksen lausunnossa 20.12.2017 todetaan: "Niillä julkisivuilla, joilla ylittyy 55 dB keskiäänitaso päivällä, tulee huoneiston avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa melun ohjearvot alittuvat. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 55-60 dB, on suositeltavaa sijoittaa makuuhuoneet rakennuksen hiljaisemman julkisivun puolelle. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60 dB, makuuhuoneet on huoneistoissa sijoitettava hiljaisemman julkisivun puolelle."

Vastineessa ELY-keskuksen lausuntoon todetaan: "ELY-keskuksen oppaan (02/2013 s.27) mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita. Ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) millään julkisivulla, joten asuinhuoneet voivat avautua ja parvekkeet voidaan sijoittaa vapaasti melun näkökulmasta."

ELY-keskus huomauttaa Valtioneuvoston päätöksen perustelumuiistioon viitaten, että suunnittelussa tulee lähtökohtaisesti tavoitella ohjearvojen täyttymistä. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä ohjearvosta on voinut poiketa ainoastaan riittävien meluselvitysten ja vaikutusarvointien perusteella. Selostuksessa onkin tuotava esiin vaikutusarviot ja perustelut, miksi on päädytty esitettyyn ratkaisuun asukkaiden elinympäristön terveellisyyden ja viihtyisyyden kustannuksella.

ELY-keskus katsoo, että merkintä s-3 ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä tulee ulottaa myös VU-alueelle, jotta liito-oravien yhteystarpeet voidaan riittävästi varmistaa myös VU-alueelle osoitetun toimintaan liittyvän palvelurakennuksen suunnittelussa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Annukka Engström ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlgvist-Solin.

Tämä asiakirja UUELY/10658/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/10658/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Engström Annukka 04.10.2022 16:19

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 04.10.2022 16:18