

L52 Lausunnot ja muistutukset ehdotusvaiheessa

L52 Hiidensalmi, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesi-alueiden asemakaavan muutos ja tonttijako pidettiin nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.–17.12.2018 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutosta koskevat muistutukset tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Muistutukset tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai kaavapalaute@lohja.fi.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ja tonttijaosta pyydettiin seuraavat lausunnot:

- Lohjan kaupunki, rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupunki, logistiikkapalvelut
- Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu
- Lohjan kaupunki, hyvinvointi-toimiala
- Lohjan kaupunki, elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto
- Caruna Oy
- DNA Palvelut Oy
- Fingrid Oy
- Lounea Oy
- Lohjan Energiahuoltooyhtiö Loher
- Fortum Oyj
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Seudun Omakotiyhdistys – Lojonejdens Egnahemsförening ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan kaupunki, vammaisneuvosto
- Lohjan kaupunki, vanhusneuvosto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta
- Valtaväylät aluetoimikunta
- Hiidensalmen Asukasyhdistys ry
- Lohjanjärven vesiensuojeluyhdistys
- Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry
- Lohjan vuokra-asunnot Oy
- Moisio-seura ry
- Routioseura
- Kone Oyj

- Lohjan seudun ympäristöklusteri
- Lohjanjärven kalastusalue
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö
- Nordkalk Oy Ab
- Lohjan Seudun soutajat ry
- Talviuintiseura Lohjan Mursut ry
- Lohjan Jousiampujat ry
- Melan Vääntäjät ry
- TUKES

Asemakaavan muutosta koskevat lausunnot tuli lähettää 11.1.2019 mennessä osoitteeseen Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai kaavapalaute@lohja.fi.

Tiivistelmä lausunnoista ja ehdotukset vastineiksi

Asemakaavamuutosehdotuksesta ja tonttijaosta esitettiin 19 lausuntoa

Caruna Oy 14.12.2018

Lausunnossa pyydetään varaamaan kaavaan kaksi paikkaa puistomuuntamoille (n. 20 m²) kaavan etelä- ja pohjoisosaan, jotta alueiden riittävä sähkönsaanti voidaan taata. Puistomuuntamoina käytetään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja –värisiä muuntamoita.

Vastine:

Varataan kaksi paikkaa puistomuuntamoille. Asemakaavan muutosalueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet, joissa voi olla tarkempia ohjeita muuntamoiden ulkoasusta.

Muutos:

Osoitetaan kaavakartalla paikat kahdelle puistomuuntamolle likimäärin lausunnossa esitettyihin paikkoihin.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö 7.12.2018

Hiidensalmen kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Hiidensalmen asukasyhdistys ry 7.1.2019

Hiidensalmen asemakaavaehdotus on kehittynyt pääosin myönteiseen suuntaan luonnosvaiheesta. Oma-
koti- ja pientaloalueiden katualueita on kehitetty siten, että rakennukset määrätään rakennettaviksi sa-
maan linjaan kadunpuolen tonttirajasta. Näin rakennukset rajaavat katutilaa. Lännenpuoleisen ranta-alueen
merkitseminen puistoalueeksi on hyvä ratkaisu kasvavan virkistystarpeen takia.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunnon mukaan Taimistonkadun jatkumista ajoväylänä radan yli suunnitellaan, vaikka asemakaavamer-
kinnöissä on ristiriitaa, koska se on merkitty kevyen liikenteen väyläksi. Lausunnossa lainataan kaavaselos-
tuksen liikenneselvitystä koskevaa kohtaa. Selvitys koski Hiidensalmen lisäksi myös Taimiston ja Tennarin
sekä Laurentius-talon vireillä olevien kaavoja. Lausunnon mukaan selvityksessä tavoiteverkoksi esitettä-
vässä vaihtoehdossa Taimistonkatu jatkuu Hiidensalmen uudelle asuinalueelle. Lausunnossa katsotaan, että
tätä ei saa toteuttaa, koska Hiidensalmen asukkaat eivät halua enää häiritsevää läpikulkuliikennettä Taimis-
tonkadulle, kun se saatiin siirretyksi vuonna 2009 valmistuneelle uudelle Karstuntielle. Taimistonkadun ja
uuden Sahakadun väliselle osuudelle on kasvanut puustoa, joka istutettiin vuonna 2009 uuden Karstuntien
rakentamisen yhteydessä. Puusto rajaa kauniisti vanhaa Hiidensalmea ja uutta asuinuuetta. Kapealla ke-
vyen liikenteen yhteydellä tämä puusto voitaisiin säilyttää. Asemakaavaehdotuksessa tämä Taimistonkadun
jatke asuntomessualueelle on merkitty kevyen liikenteen väyläksi, joka on yhtä leveä kuin Taimistonkatu.
Tontteja on tässä kohdassa suurennettava kevyenliikenteen alueeseen ja jätettävä itse reitille pari metriä
tilaa. Tällöin läpiajo Taimistonkadulta asuntomessualueelle jäisi toteutumatta, mikä on asukkaiden toivo-
muksen mukaista.

Vastine:

Lohjan keskustan asemakaavamuutosten (L16, L52 ja L63) liikenneselvityksessä esitettiin ta-
voitteelliselle katuverkolle kolme vaihtoehtoista mallia, joista selvityksessä suositellaan vaih-
toehtoa 1, jossa Notkokujan liittymä poistuu. Asemakaavan muutos on kuitenkin tehty vaih-
toehdon 2 mukaisesti, jossa Taimistonkatua ei liitetä uuteen asuinuueeseen, mutta välille
tulee pyörätieyhteys ja Taimistonkadun läpiajo katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä.
Suositellun vaihtoehdon haittavaikutuksissa todetaan mm. että liikennelaskentojen tuloksen
perusteella Notkokujaa ei käytetä niin paljoa, joten vaihtoehtoisen ratkaisun valinta on ollut
mahdollinen. Kaavaehdotuksessa Sahakadun eteläpäähän on osoitettu kevyen liikenteen yh-
teys Taimistonkadulle.

Muutos:

**Kavennetaan kevyen liikenteen väylälle varattua aluetta siten, että korttelin 200 reunaan
osoitetaan sitovalla merkinnällä istutettava alueen osa, jolla on puurivi.**

Polttoaineen jakeluasema on suunniteltu kohtaan, jossa kalat kutevat. Lausunnossa esitetään, että ainut
järjestyksellään paikka polttoaineen jakeluun on Aurlahti.

Vastine:

Asemakaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys Hiidensalmen alueella vuonna 2018.
Selvityksen on tehnyt luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Selvityksessä ei tule esille,
että Hiidensalmen pohjoisrannassa olisi erityisiä suojelutarpeita kalojen kutupaikoille. Hii-
densalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovit-

tamista on kuitenkin vielä tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitettu osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venealukama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Kokkokallion viereen suunniteltu uusi asuinpientalojen korttelialue on kyseenalainen kalojen (mm. kuhan) tärkeän kutupaikan vuoksi.

Vastine:

Asemakaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys Hiidensalmen alueella vuonna 2018. Selvityksen on tehnyt luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Selvityksessä ei tule esille, että Hiidensalmen pohjoisrannassa olisi erityisiä suojelutarpeita kalojen kutupaikoille.

Ei muutosta.

[Hyvinvointi-toimiala 26.11.2018](#)

Hyvinvointi-toimalalla ei ole lausuttavaa kaavasta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Kiinteistö- ja kartastopalvelut 7.11.2018](#)

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Liikennevirasto 5.12.2018](#)

Liikennevirasto on antanut lausunnon 27.11.2017 kaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Asemakaavassa on annettu radan melu- ja värinähaittoja koskevia ehdollisia määräyksiä, joiden voimassaolo on sidottu radan lakkauttamispäätökseen. Kyseisiä määräyksiä tulisi vielä täydentää rataan rajoittuvia kortteleita 200 ja 201 koskevalla määräyksellä, jossa edellytettäisiin radan puoleisen rajan aitaamista luvattoman rautatiealueella liikkumisen ja siitä aiheutuvien vaaratilanteiden estämiseksi. Muutoin Liikennevirastolla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Kaavamääräysten täydentäminen turvallisuuden takia rataan rajoittuvilla kortteleilla on perusteltua.

Muutos:

Täydennetään radan lakkauttamispäätökseen sidottuja ehdollisia määräyksiä rataa rajoittuvia kortteleita 200 ja 201 koskevalla määräyksellä, joka koskee tontin radan puoleisen rajan aitaamista kaupunkikuvaan sopivalla aidalla.

[Lohjan Liikuntakeskus Oy 13.12.2018](#)

Hiidensalmen alueella tulisi mahdollistaa monipuolinen liikkuminen sekä kävellen, polkupyörällä että veneellä ja alueelta tulisi turvata houkutteleva yhteys Tennarin liikuntapuistoon. Airopuistoon tulisi turvata veneilyn ja melonnan mahdollistava tukikohta, jonka läheisyydessä olisi riittävät parkkialueet tukikohdan käyttäjille.

Vastine:

Katuverkossa sekä yleisten alueiden suunnittelussa on otettu huomioon kaikki kulkumuodot lukuun ottamatta venesataman ja veneilyn suunnittelua. Airopuisto on kaupungin omistama lähivirkistykseen (VL) varattu alue, jolle on osoitettu vesiliikuntaa palvelevan rakennuksen rakennusala. Lähivirkistysalueen käyttäminen laajamittaiseen pysäköintiin ei ole mahdollista ilman sen sallivaa merkintää. Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on kuitenkin vielä tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venealukama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

[Lohjan Seudun Omakotiyhdistys – Lohjonejdens Egnahemsförening ry 17.12.2018](#)

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys toistaa aikaisemmissa lausunnoissaan esittämänsä ja haluaa muistuttaa asemakaavan muutosehdotuksen puisto ja viheryhteys osalta Hiidensalmen sillan kupeessa Kokkokallion kiinteistön viereen varatusta omarantaisesta AP18 tontista. Ehdotettu rakennuspaikka on ehdottomasti poistettava kaavamuutoksesta. Lausunnossa katsotaan, että sillä ei ole mitään funktiota eikä se liity mitenkään Asuntomessut 2021 hankkeeseen eikä Lohjan kaupungin talous voi olla riippuvainen yhdestä tontista.

Vastine:

Lohjan taajamaosayleiskaavassa asuntoalueen (A2) merkintä Hiidensalmen länsireunassa ulottuu rantaviivaan saakka ja viheryhteys on osoitettu jatkumaan rakennetun alueen läpi. Hiidensalmen pohjoisranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavamuutoksen tarkempien rakennettavuusselvitysten perusteella koko Hiidensalmen osayleiskaavan mukainen A2-alue länsirannalla on osoitettu nyt käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Tätä merkittävää muutosta kompensoimaan on osoitettu uusi pientalojen korttelialue (AP-18) Hiidensalmen pohjoisreunaan olemassa olevan suojellun rakennuksen lähelle. Osayleiskaavassa suojelumerkinnällä osoitetulle Kokkokallion

rakennukselle on osoitettu rantaan asti ulottuva tontti. Osayleiskaavan mukaisen kevyen liikenteen kulkuyhteyden jatkuvuus on osoitettu vastaavasti asemakaavan muutosluonnoksessa suojaviheralueen (EV), katualueeseen sisältyvän kevyen liikenteen väylän ja edelleen lähivirkistysalueen (VL) kautta. Asuntomessujen järjestäminen Hiidensalmessa on kaupungin tavoite, mutta alueen maankäyttöä on sen hyvän sijainnin takia tarkoitus kehittää joka tapauksessa riippumatta siitä, onko Hiidensalmi asuntomessujen kohdealue vuonna 2021.

Ei muutosta.

Lausunnon mukaan koko Hiidensalmen sillan ympäristö on jätettävä kaikkien lohjalaisten käyttöön ja yhteiseksi näköalapaikaksi, vieraiden viihdyttämiseksi ja mahdollisten tulevien ideoiden toteuttamisen varalle. Se ei olisi kovin huono paikka Lohjan infocenterille tms. Nykypolvet jo kiittävät Lohjan kaupungin kaavoitusta rantaraitin ja rantojen yhteiskäyttöön varaamisesta. Ja tulevat polvet tulevat arvostamaan tätä vielä enemmän.

Vastine:

Hiidensalmen sillan läheisyyteen sekä länsi- että itäpuolella on osoitettu suojaviheralueet (EV), koska Karstuntien lähialue ei liikennemelun ohjearvojen ylittymisen takia sovellu virkistysalueeksi. Länsipuolella on laaja lähivirkistysalue (VL). Lausunnossa ei tarkemmin avata, mitä tarkoitetaan infocenterillä, mutta asemakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu rakennus-alaa kyseiseen käyttöön. Opastus on mahdollista yhdistää myös Kokkokallion kohdalle osoitetun asuin- ja liike- tai toimistorakennusten korttelialueen (AL) muuhun käyttöön. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Ei muutosta.

[Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 10.1.2019](#)

Hiidensalmen pohjoisosien asemakaava on vireillä asuntomessujen takia. Kerrostalokortteleiden lisäksi on esitetty erillispientalojen ja mahdollisten kaupunkipientalojen korttelialuetta. Kaavoituksen lähtökohdissa on lueteltu ympäristön häiriötekijät, joita on paljon: melu, tärinä, hiukkaspäästöt ja saastunut maa. Lausunnon mukaan uutena ongelmana on edellä mainittujen lisäksi se, että lähes koko asemakaavoitettava alue on entistä Litorinameren pohjaa, jossa on todettu olevan suuri happaman sulfaattimaan riski. Hapan sulfaattimaa hankaloittaa rakentamista ja tappaa kaloja. Edelleen todetaan, että kaupunki on pyytänyt lausunnon FCG:ltä alueen happamista sulfaattimaista. Em. lausunnossa todetaan, että riski happaman maan todennäköisyydestä on pieni. Se olisi hyvä tutkia pienestä riskistä huolimatta, koska hapan savi asettaa lisävaatimuksia mm. perustusten kestävyydelle.

Vastine:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on antanut asiantuntijalausunnon sulfidisavien esiintymistodennäköisyydestä. Se toteaa, että kartta-aineistossa kartoitustietoa löytyy lähimmillään 5,5 km etäisyydellä alueen etelä-lounaispuolelta, Lohjanjärven eteläpuolelta. Aineiston perusteella sulfidisavien esiintymistodennäköisyys Lohjanjärven ranta-alueilla on yleisesti ottaen erittäin pieni tai pieni. GTK:n arvion mukaan Hiidensalmen alueella mahdollisia sulfidisaven esiintymisalueita on alueen pienissä lahdenpoukamissa, joille ei kaavamuutoksessa ole osoitettu rakentamista. Rakennettavuus ja perustamistapa tutkitaan tarkemmin rakennussuunnittelun ja rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Teoriassa, jos alueella olisi sulfidisavia, se ei estäisi rakentamista vaan olisi rakennussuunnittelun yhteydessä huomioon otettava reunaehto.

Ei muutosta.

Suunnittelun lähtökohtien liitekartassa koko Hiidensalmen ja Tytyrin maaperä on merkitty saraturpeeksi, mikä on ristiriidassa Geotek Oy:n (2005) perustamistapalausunnossa esitetyn kanssa. Kyseisessä lausunnossa on näet todettu tietyissä kairauspisteissä kymmenenkin metrin savikerroksia, muttei saraturvetta. GTK:n Lohjan alueen kartassa sen sijaan Hiidensalmen, kuten keskustan rakennettujen alueiden tiedot, on jätetty pois.

Vastine:

Lähtökohtatiedot kerätään useista lähteistä, joiden tutkimustarkkuus ja mittakaava vaihtelevat. Geologian tutkimuskeskuksen tiedot ovat yleisiä lähtötietoja, minkä lisäksi kaavoitettavalta alueelta voidaan tehdä tarkempia selvityksiä, kuten Geotek Oy on tutkinut Hiidensalmen perustamisolosuhteita tarkemmin vuonna 2005. Lisäksi teetettiin rakennettavuusselvitys FCG Oy:llä vuonna 2018. Tarkempi rakennettavuusselvitys on vaikuttanut paljon korttelirakenteeseen siirryttäessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen.

Ei muutosta.

Taimistonkatua ei saa jatkaa asuatomessualueelle, koska läpikulkuajasta kärsivät niin Hiidensalmen nykyiset kuin tulevat asukkaat. Kevyt liikenne ilman mopoja käy.

Vastine:

Lohjan keskustan asemakaavamuutosten (L16, L52 ja L63) liikenneselvityksessä esitettiin tavoitteelliselle katuverkolle kolme vaihtoehtoista mallia, joista selvityksessä suositellaan vaihtoehtoa 1, jossa Notkokujan liittymä poistuu. Asemakaavan muutos on kuitenkin tehty vaihtoehtoon 2 mukaisesti, jossa Taimistonkatua ei liitetä uuteen asuinalueeseen, mutta välille tulee pyörätieyhteys ja Taimistonkadun läpiajo katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä. Suositellun vaihtoehtoon haittavaikutuksissa todetaan mm. että liikennelaskentojen tuloksen perusteella Notkokujaa ei käytetä niin paljoa, joten vaihtoehtoisen ratkaisun valinta on ollut mahdollinen. Kaavaehdotuksessa Sahakadun eteläpäähän on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Taimistonkadulle. Mopolla saa ajaa kevyen liikenteen väylällä vain, jos se on erikseen sallittu liikennemerkeillä.

Muutos:

Kavennetaan kevyen liikenteen väylälle varattua aluetta siten, että korttelin 200 reunaan osoitetaan sitovalla merkinnällä istutettava alueen osa, jolla on puurivi.

Matala rakentaminen Hiidensalmen vanhan alueen ja rannan tuntumaan ja kerrostalot (maks. 5-kerrosta) Karstuntien viereen.

Vastine:

Pientalot on sijoitettu rannan puolelle ja korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle, missä korttelin 204 kahdella tontilla suurin sallittu kerrosluku on VI (kuusi). Muuten kerrosluvut ovat enintään V (viisi).

Ei muutosta.

Esitetty "torimainen katu" on liian leveä, jotta viihtyisää kaupunkitilaa syntyisi. Se on myös kaavataloudellisesti kallis ratkaisu.

Vastine:

Katuaukion leveys vaihtelee. Viihtyisyyteen on mahdollista vaikuttaa katusuunnitelmassa, jossa tilaa on mahdollista jäsennellä ja jakaa alueisiin erilaisilla pinnoilla, rakenteilla, istutuksilla ja kalusteilla. Kaavamerkintään lisätään katusuunnittelua ohjaava määräys.

Muutos:

Lisätään kaavamääräys, jonka mukaan katusuunnittelussa aukiotila on jäsenneltävä erilaisilla pinnoilla, rakenteilla, istutuksilla ja kalusteilla.

Polttoaineen jakeluasema pois, koska ranta on kalojen kutupaikka.

Vastine:

Asemakaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys Hiidensalmen alueella vuonna 2018. Selvityksen on tehnyt luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Selvityksessä ei tule esille, että Hiidensalmen pohjoisrannassa olisi erityisiä suojelutarpeita kalojen kutupaikoille. Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on kuitenkin vielä tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ei vastusta asuntomessuja, mutta toivoo, että tehdyt ratkaisut sopivat Hiidensalmen luontoon ja rantamaisemaan. Samalla Lohja saa kaipaamaansa myönteistä mainetta. Lisäksi Tytyrin kaivoksen ja uuden asumisen sovittamisen pitää onnistua, ettei kaivostoiminta turhaan häiritse uusia asukkaita.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 13.12.2018](#)

Rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta alueella sijaitsee yksi huomioitava kohde, entinen sahanjohtajan asuin- ja konttorirakennus 1920-luvulta. Rakennus sekä sen pihapiiri ja lähiympäristö on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin ja pääosin riittävästi. Maakuntamuseo esittää merkintöihin ja määräyksiin muutamaa lisäystä. AL-korttelialuumerkinnän määräyksessä kerrotaan, että alueelle saa sijoittaa enintään 100 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Selvyyden vuoksi jo tässä yhteydessä tulisi määrätä myös siitä, että talousrakennus tulee niin sijainniltaan kuin ulkoasultaan, mm. tyyliltään, väriltään ja massoitteeltaan sovittaa yhteen tontin suojellun rakennuksen kanssa. AL-merkintään voi myös lisätä /s-merkinnän. AP-18-merkinnän määräyksessä onkin jo maininta siitä, että rakennukset tulee sopeuttaa ulkoasultaan viereisen tontin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen. Maakuntamuseo pitää määräystä erittäin hyvänä ja tarpeellisena.

Vastine:

Täydennetään asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) määräyksiä.

Muutos:

Laajennetaan AP-18 koskevaa kaavamääräystä ” Rakennukset tulee sopeuttaa ulkoasuun viereisen tontin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen.” koskemaan myös AL-korttelialuetta.

Kaavamääräysten mukaan alueelle laaditaan rakennustapaohje. Maakuntamuseo pitää ohjeen laatimista hyvänä ja tärkeänä. Ohjeen tulee valmistua ajoissa, jotta se on mahdollista huomioida jo alueen rakentamista suunniteltaessa. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 9.1.2019](#)

Asuinkerrostalokorttelin poistumisjärjestelyjen (asuntojen varatiet) suhteen tulisi pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan suosia omatoimisia varatieratkaisuja. Mikäli varatie perustuu pelastuslaitoksen nostokaluun, tulee pelastustien olla lähtökohtaisesti ympäriajettava. Mikäli nostopaikkoja ei voida järjestää tulee omatoimisten varateiden toteuttamista tarkastella jo kaavavaiheessa tai tarkastella varateiden korvaamista rakennusten paloturvallisuutta koskevien määräysten mukaisilla ratkaisuilla. Varatien toteuttamiseen tulee valita yksi selkeä malli, ns. hybridiratkaisuja (osin pelastuslaitoksen kalustolla, osin omatoimisesti) ei rakennuslupavaiheessa pelastusviranomaisen taholta puolleta. Rakennuslupaprosessin selkeyttämiseksi ja kiireen ehkäisemiseksi asian tulee pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan ilmetä jo kaavamääräyksissä.

Vastine:

Otetaan poistumisjärjestelyjä koskeva suositus huomioon.

Muutos:

Täydennetään yleisiä kaavamääräyksiä kortteleita 201 ja 204 koskevalla suosituksella: Asuinkerrostalojen poistumisjärjestelyjen (asuntojen varatiet) suhteen tulee suosia omatoimisia varatieratkaisuja.

Ensihoitoyksikölle tulee järjestää asuinkerrostaloalueilla ajoyhteys ulko-oven lähistölle. Pientaloalueilla tulee noudattaa pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisia etäisyyksiä.

Vastine:

Asemakaavan muutos ei estä ajoyhteyden järjestämistä piha-alueilla, mutta täydennetään autopaikkojen korttelialueiden (LPA) kaavamääräystä.

Muutos:

Täydennetään LPA-korttelialueiden määräyksiä seuraavasti: ”Korttelialueen kautta tulee järjestää vähintään 4,5 metriä leveä päällystetty ajoyhteys, jolta on pääsy piha-alueille”.

Aineiston perusteella kaava-alueelle sijoittuu rakennuksia, jotka suurella todennäköisyydellä tulee suojata automaattisella sammutuslaitteistolla. Tämä tulee huomioida alueelle tulevan vesilähteen osalta. Pelastuslaitoksen sammutusveden saanti tulee turvata sijoittamalla alueelle riittävä määrä maanpäällisiä palovesi-aseimia.

Vastine:

Vesilähteet on mahdollista esittää tarkempien kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä. Saatetaan lausunto tältä osin tiedoksi kaupunkitekniikan tulosalueelle.

Ei muutosta.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.

Vastine:

Annetaan nimet autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja täydennetään asemakaavamääräyksiä.

Muutos:

Nimetään Karstuntien puoleinen LPA-alue Sahapihaksi ja rannanpuoleinen LPA-alue Taapelipihaksi. Täydennetään asemakaavamääräyksiä seuraavasti: "Korttelialueet on varustettava nimikyltein, jotka sijoitetaan näkyvään paikkaan."

[Melan Vääntäjät ry 16.12.2018](#)

Lausunnossa esitetään rakennusoikeuden määrästä, että pelkästään Lohjan seudun soutajien tarpeet kattavat 150 m² rakennusalan. Melan Vääntäjien nykyinen kaluston minimikokotarve on rakennukselle 8 x 10 m ja tilantarve tulevaisuudessa on suurempi. Kaavaan varattu rakennusala on täysin riittämätön soutajien jomelojen yhteisiin tarpeisiin.

Kanoottipoolon pelikenttien tarvitsema alue sekä perusteet kahdelle pelikentälle: Yhden pelikentän koko on 35 x 23 m ulkoalueelle. Kenttä rajoittuu tuomarialueeseen eli osittain laituriin tai maa-alueeseen. Lausunnossa katsotaan, että varatulle vesialueelle mahtuu vain yksi kenttä, joten se ei täytä esityksemme kirjattuja edellytyksiä riittävän laajamittaisen kilpailu- ja nuorisotoiminnan kehittämiseksi. Todellisen arvioinnin tueksi kaavaan olisi merkittävä kahden yhtäaikaisen kentän alue tuomarialueineen.

Pysäköintipaikkoja ei ole rakennuksen läheisyydessä. Ne ovat välttämättömiä retki- sekä poolomelojien kaluston sekä tavaroiden kuljettamiseksi. Kajakkitrailerin säilyttäminen olisi luontevaa vajan läheisyydessä kanoottipysäköintialueella.

Turvallisuuskysymykset nostavat suurimman huolenaiheen. Vaikka vesialueen nopeus on rajoitettu, sen noudattaminen vaihtelee ja etäisyydet keskialueelta/ajoväylältä rantaan ovat lyhyitä. Erilaiset venetyypit aiheuttavat erikokoisia aaltoja, jotka voivat vaikuttaa turvallisuutta heikentävästi välittömässä läheisyydessä. Kanoottipooloilijoiden kentät ovat väistämättä ulkoreunoiltaan niin lähellä vesikulkuneuvoliikennealuetta, että suunnittelullisesti tässä kaavassa ja muutoinkin käytettävissä olevilla tiedoilla turvallisuus ei ole varmistettu. Suunniteltu polttoaineen jakelupaikka on omiaan lisäämään veneliikennettä lähempänä rantaa melojien käyttämällä alueella lisäten turvallisuusriskiä. Melontatoiminnassa keskeistä on turvallisuuden kannalta etukäteen poistaa mahdolliset riskit ja niiden osatekijät.

Lohjan kaupungin yhtenä kohteena on ollut Aurlahden toiminnan kehittäminen. Nykyinen vajan sijainti Aurlahdessa tukee kaupungin linjaa tuossa tavoitteessa rannan saavutettavuudessa asukkaiden kannalta sekä liikuntamuodon mahdollistamisessa. Melontaseuramme kannalta olemme pystyneet toimimaan alueella hyvin, vaikka määrättyjen puutteiden kanssa olemme joutuneet elämään. Vajan siirto Hiidensalmeen vaatii parempaa suunnittelua ja kaikkien osatekijöitten huomioimista ja merkitsemistä kaavaan. Keskiössä on vesillä liikkumisen turvallisuus.

Olemme erittäin mielellämme käytettävissänne yhteistyössä Hiidensalmen kaavan jatkosuunnittelussa Melan Vääntäjät ry:n kannalta. Tällä hetkellä kaava on puutteellinen seuramme osalta. Olemme myös avoimia muille vaihtoehdoille.

Vastine:

Lausunnossa tarkoitetaan ilmeisesti Airopuistoa, joka on Lohjan kaupungin omistama ranta-alue. Airopuisto on osoitettu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi (VL), jolla on vesiliikuntaa palvelevan rakennuksen rakennusala. Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

[Museovirasto 22.11.2018](#)

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueen maankäyttö on ollut niin voimakasta, ettei ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäännösten löytyminen kaava-alueelta ole todennäköistä. Museovirastolla ei ole kaavahankkeeseen kommentoitavaa. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Nordkalk Oy Ab 10.1.2019](#)

Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Yhtiön toiminta edustaa alueella pysyväluonteista perusteollisuutta ja toiminnan aikajänne on hyvin pitkä. Yhtiö pitää erittäin tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen kestävä ja pitkäjänteinen hyödyntäminen. Geologisten tutkimusten perusteella Hiidensalmi-Pappila-alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylohuintatasolla malmivarat riittävät ainakin 150 vuodeksi.

Nordkalkin toimintaan liittyy useita ympäröivälle yhteiskunnalle merkityksellisiä toimintoja, kuten kaivoksen pohjavesi, joka on merkittävä raakavesilähde ja kalkkiuunien hukkalämpö, jota hyödynnetään kaupungin tarvitseman kaukolämmön tuottamiseen. Teollinen toiminta ja kaupunkiyhteisö ovat aikain kuluessa löytäneet luonnollisia yhteisen intressin alueita.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Yhtiön toiminnan historian ja pitkäkestoisuuden tulee heijastua myös kaavoitus suunnitteluun. Nordkalkin kaivospiirit sijoittuvat osin kaavoitettavalle alueelle. Lisäksi kaavoitettavalla alueella on louhintasopimusalueita. Yhtiön näkemyksen mukaan kaivospiiriin sisäpuolelle ei tule sijoittaa asutusta. Kaivospiirin ja asutuksen väliin on hyvä saada myös suojaetäisyys mahdollisten haittavaikutusten minimoimiseksi.

Vastine:

Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy hyvin vähäisessä määrin kaivospiirin aluetta. Suurin osa tästä pienestä alueesta on Karstuntien katualuetta asemakaava-alueen kaakkoiskulmassa. Korttelin 201 kaakkoiskulma on vähän kaivospiirin puolella. Kaivospiirin kohdalle ei ole osoitettu mitään rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen alueella ei pääsääntöisesti ole louhintasopimuksia lukuun ottamatta lounaiskulmaa, joka on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi (VP). Korttelin 200 ja 202 lounaisreunat ulottuvat louhintasopimusalueille, joista Nordkalk ja kaupunki ovat sopineet, että sopimuksen mukainen oikeus ei rajoita kaupungin oikeutta alueiden asemakaavojen muuttamiseen, kuitenkin kaivospiirit huomioiden, eikä alueiden käyttämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Muutos:

Korjataan katualueen ja korttelialueen välistä rajaa siten, että kaivospiiriä ei sisälly korttelialueeseen. Korjataan vastaavasti rakennusalan rajaa.

Havainnekuvassa ei myöskään esitetä selkeästi kaivospiirin rajaa kaavoitusalueen sisällä. Nordkalkin mielestä sen kaivospiiri, tehdasalue sekä näiden toiminnan mahdolliset vaikutukset pitää esittää kaavoituksessa hyvin avoimesti ja selkeästi. Tämä on paras tapa taata eri osapuolten edut, oikeusturva sekä turvallisuus. Nordkalkin kaivospiirejä ja louhintaoikeuksia on ehdottomasti kunnioitettava kaavoituksessa sekä säilytettävä yhtiön toimintamahdollisuudet nyt ja tulevaisuudessa.

Vastine:

Edellisessä kohdassa esitetyn mukaisesti korttelin 201 rajausta on muutettu ja muutoksen jälkeen kaivospiiri ulottuu ainoastaan Karstuntien katualueen kohdalle. Asemakaavamuutokseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta. Määräys koskee yleisenä määräyksenä kaikkia korttelialueita, joten se tulee myös kaavaotteen mukana kaikkien rakentajien tietoon. Tehdasalue ei sisälly nyt laadittavana olevaan asemakaavaan. Kaavaa koskevat selvitykset ovat saatavilla kaupungin kaavaan koskevilla nettisivuilla.

Ei muutosta.

Kaivostoimintaan, kuten lähes kaikkeen muuhunkin teolliseen toimintaan, liittyy mahdollisia tärinä-, pöly- ja meluhaittoja. Kaavoituksessa tulee siten huomioida Nordkalkin tehdasalueen läheisyys. Yhtiön toiminta-alueen ympärille tulee varata riittävästi tilaa toiminnan harjoittamiseksi. Eteläosan asuinpientaloaluetta ja AK-68 aluetta tulee pienentää ja Karstuntien väliin tulee sijoittaa istutusalue sekä meluvalli. Vaihtoehtoisesti tulee sijoittaa PL-alue ja AK-alue toisin päin.

Vastine:

Asemakaavamuutosta varten on ollut käytettävissä selvitykset Nordkalkin teollisen toiminnan aiheuttamasta tärinästä, pölystä ja melusta. Selvityksistä on luettelo kaavaselistuksen sivuilla 24-25 ja ne on otettu huomioon asemakaavamuutosta laadittaessa. Lisäksi toimintaa säätelee Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupa 287/2018/1, joka on annettu

21.12.2018. Yhtiön toiminnalle on varattu tilaa erityisesti tehdasaluetta koskevassa Pappilan kaupunginosan korttelin 200 asemakaavan muutoksessa (kv 15.8.2007) ja muuta toimintaa koskevassa Hiidensalmen itäosien asemakaavamuutoksessa (kv 13.4.2016). Kaivospiirin kohdalle ei ole osoitettu mitään rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen alueella ei pääsääntöisesti ole louhintasopimuksia lukuun ottamatta lounaiskulmaa, joka on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi (VP). Korttelin 200 ja 202 lounaisreunat ulottuvat louhintasopimusalueille, joista Nordkalk ja kaupunki ovat sopineet, että sopimuksen mukainen oikeus ei rajoita kaupungin oikeutta alueiden asemakaavojen muuttamiseen, kuitenkin kaivospiirit huomioiden, eikä alueiden käyttämiseen kulloinkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. AK-68 korttelialueen rajausta tarkistetaan, kuten vastineen ensimmäisessä kohdassa on tarkemmin selostettu. Meluselvitysten mukaan myös rakennukset itsessään voivat toimia meluesteenä ja muodostaa melulta suojatun pihatilan. Melutasosta on kaavamuutoksessa annettu määräykset.

Muutos:

Korjataan katualueen ja korttelialueen välistä rajaa siten, että kaivospiiriä ei sisälly korttelialueeseen. Korjataan vastaavasti rakennusalan rajaa.

Kaavoitusalueen pohjoisosaan suunnitellulle LV-alue on nykyisessä kaavassa merkitty teollisuusalueeksi (TT-2), joka on turvannut alueella teollisuuden toimintaa. Nordkalk esittää, että suunnitellun LV alueen itä- ja eteläreunasta varataan osa edelleenkin teollisuusalueeksi, sillä LV-alueen kaakkoiskulma on kiinni kaivospiirin rajassa.

Vastine:

Kaupungin omistaman alueen asemakaava on vuodelta 1963 eikä sitä voida pitää enää ajankäytön mukaisena. Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on kuitenkin vielä tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Kaavoitusalueen rakennusmääräyksissä on huomioitava tärinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaatimukset rakennusturvallisuudelle sekä riittävä äänieristys mahdollisesti haitallisiksi koettujen tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Nordkalk ehdottaa, että kaavamääräyksissä rajoitetaan alueen kerroskorkeutta ja edellytetään rakenteellisissa ratkaisuissa keinoja sekä materiaaleja, jotka vähentävät mahdollista tärinää. Rakennussuunnitelmien yhteydessä tulee tarvittaessa edellyttää rakennuttajalta täydentäviä tärinä- ja meluselvityksiä. Nordkalk haluaa myös muistuttaa, että maanalaisen kaivostoiminnan takia kaavoituksessa on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (pora- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta.

Vastine:

Kaavassa on rajoitettu rakennusten kerroslukua: Kahdella tontilla kerrosluku on VI, muuten II – V ja erillispientaloilla I – II. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo lausunossaan, että tärinää ja runkomelua koskevat määräykset ovat asianmukaiset. Kaavamääräyksen mukaan rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille. Kaavassa on määräykset melutasoista.

Ei muutosta.

Nordkalkin toimintaan liittyy liikennettä raskaalla kalustolla. Alueen liikennesuunnittelussa ja –määräyksissä tulee huomioida erityisesti turvallinen kulkeminen sekä tienlyitykset jalankulkijoille ja muulle kevyelle liikenteelle. Tämä on tehtävä siten, että Nordkalkin toimintaan liittyvän liikenteen sujuminen turvataan.

Vastine:

Karstuntien katualue on osoitettu asemakaavamuutoksessa voimassa olevien tie-/katusuunnitelmien mukaan. Liikennesuunnittelussa on otettu huomioon raskaan liikenteen osuus liikennemäärästä. Karstuntien katualue sisältää kevyen liikenteen tilavaraukset.

Ei muutosta.

[Rakennusvalvonta 20.12.2018](#)

LPA alueella kaava edellyttää vaiheistusta kortteliin 204 osalta. Rakennuksien ulkoseinille ei ole esitetty dB vaatimusta, joten vaiheistaminen ei ole tarpeen. Oleskelualueiden osalta tullaan edellyttämään erillistä meluselvitystä, mikäli P-7 rakentuu ennen AK-69:ää.

Vastine:

LPA- alueen kaavamääräyksissä ei ole vaiheistamista koskevia määräyksiä. AK-korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä muutetaan siten, että ei edellytetä vaiheistamista. Kaavassa on yleismääräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla.

Muutos:

Poistetaan korttelin 204 tontteja 1 ja 2 koskeva vaatimus rakentamisen vaiheistamisesta.

Meluselvityksessä on esitetty tarpeita parvekelasituksesta ja piha-alueille kohdistuvista meluarvojen ylityksistä. Näistä tulee lisätä vaatimuksia kaavamääräyksiin.

Vastine:

Täydennetään kaavamääräyksiä.

Muutos:

Lisätään kaavamääräykseen kohta: Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

Ehdotetaan tutkittavaksi, voidaanko LPA alueille antaa nimiä. Nimeäminen helpottaa osoitteiden antoa.

Vastine:

Annetaan nimet autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja täydennetään asemakaavamääräyksiä.

Muutos:

Nimetään Karstuntien puoleinen LPA-alue Sahapihaksi ja rannanpuoleinen LPA-alue Taapelipihaksi. Täydennetään asemakaavamääräyksiä seuraavasti: ”Korttelialueet on varustettava nimikyltein, jotka sijoitetaan näkyvään paikkaan.”

LPA- alueelle tulee osoittaa ajoyhteydet, MRA 37 §.

Täydennetään LPA-alueen kaavamääräystä.

Muutos:

Täydennetään LPA-korttelialueiden määräyksiä seuraavasti: ”Korttelialueen kautta tulee järjestää vähintään 4,5 metriä leveä päällystetty ajoyhteys, jolta on pääsy piha-alueille”.

VP alue: Mikäli huvimajan paikka ei ole täysin varma, suositellaan merkinnän muuttamista ohjeelliseksi.

Vastine:

Siirretään huvimajan rakennusoikeus VP-alueen kaavamääräykseen ja poistetaan rakennusala kaavakartasta.

Muutos:

Täydennetään VP-alueen kaavamääräystä: Alueelle saa sijoittaa maisemaan sopivan enintään 40 k-m² suuruisen huvimajan. Poistetaan VP-alueelta vastaava rakennusala.

AP-24, AP-19: Kerroskorkeudesta on hyvä käyttää samaa esitystapaa kaikissa kortteleissa yhteneväisyyden vuoksi.

Vastine:

Kerroslukua osoittavia merkintöjä käytetään harkitusti laadukkaan kaupunkikuvan varmistamiseksi. Korttelissa 203 merkintä I-III on epäinformatiivinen.

Muutos:

Kerroslukua osoittava merkintä I-III muutetaan merkinnäksi III korttelissa 203.

195 AL: Kiinteistölle ei ole osoitettu vaatimusta melusuojuuksesta. Määräyksessä mainittu suojellun rakennuksen ehdotetaan korvattavaksi päärakennuksen.

Vastine:

Määräys melusuojuuksesta lisätään katualueen reunaan.

Muutos:

Katualueen reunaan lisätään määräys katualueen suunnasta aiheutuvasta melusta. Korvataan sana "suojeltu rakennus" termillä "päärakennus".

P-7: Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen. Muu erityisasumisen ei ole mahdollista kaavamääräyksen perusteella.

Vastine:

Laajennetaan korttelialeen käyttötarkoitusta erityisryhmien palveluilla ja asumisella.

Muutos:

Täydennetään määräystä muotoon: Alueelle saa sijoittaa päiväkodin ja/tai vanhusten ja/tai muiden erityisryhmien palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä niihin liittyviä toimisto-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Korttelin 204 yhteiseen käyttöön varattu alueen osa: Alueelle saa sijoittaa katoksia ja keveitä piharakennuksia. Rakennusten määrää on perusteltua rajoittaa.

Vastine:

Täydennetään kaavamääräystä siten, että rajataan piharakennusten käyttötarkoitus oleskeluun.

Muutos:

**Täydennetään kaavamääräystä: "Alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöön tarkoitettuja polkupyöräkatoksia ja oleskeluun tarkoitettuja keveitä piharakennuksia korttelin yhteenlaske-
tun rakennusoikeuden lisäksi.**

Katuaukion osalta sanamuoto "saa toteuttaa" ehdotetaan muutettavaksi "saa sijoittaa". Onko tavoite, että alueelle saa sijoittaa mitä tahansa rakennelmia kuten kioski?

Vastine:

Muutetaan sanamuotoa.

Muutos:

Katuaukion määräystä on täsmennetty muotoon: Aukiotilaa on jäseneltävä erilaisilla pinoilla, rakenteilla, istutuksilla ja kalusteilla. Alueelle saa sijoittaa myös pysäkkikatoksen.

Kaavamerkintöjä on mahdollista yhdistää, mikä helpottaisi kaavan tulkintaa. Esim. A-24 ja A-25 sekä jalankululle ja pyöräilylle varatut alueet.

Vastine:

Kaavamerkintöjä yhdistetään, kun se on teknisesti mahdollista. Jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettujen alueiden yhdistäminen on mahdollista, joten merkintöjä ei voi yhdistää.

Muutos:

Yhdistetään kaavamerkinnot A-24 ja A-25 ja muokataan niille yhteinen kaavamääräys siten, että määräysten oleellinen sisältö ei muutu.

LV Venesatama: Määräystä on tarpeen tarkentaa tai aluetta pienentää. P-6 Palveluiden korttelialue: Määräykseen on tarpeen lisätä velvoite autojen valolta suojaavan aidan rakentamisesta.

Vastine:

Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

**Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/veneal-
kama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.**

[Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 8.1.2019](#)

Suunnittelu alueen läheisyydessä sijaitsee Tukesin valvontakohteista Nordkalk Oy Ab:n Tytyrin kaivos, joka on kemikaali- ja räjähdemäärien perusteella Seveso 111 -direktiivin mukainen ns. toimintaperiaateasiakirjalaitos. Tukes on määritellyt kohteelle 500 metrin konsultointivyöhykkeen. Kaivosalueella varastoidaan maan päällä mm. polttoaineita ja kalkkituotteita, mutta näistä kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvien onnettomuuksien voidaan arvioida rajoittuvan kaivosalueen sisäpuolelle tulipalossa muodostuvia savukaasuja lukuun ottamatta.

Kaivosalueella käytettävät räjähteet varastoidaan maanalaisessa räjähdevarastossa. Maanalaisille räjähdevarastoille ei ole määritelty räjähteiden käsittelyä ja varastointia koskeissa säädöksissä suojaetäisyyksiä asuinrakennuksiin. Tukes katsoo, että räjähteiden varastointi ei rajoita muutosehdotuksen mukaista rakentamista. Tukes näkee tärkeäksi, että kaivostoiminnan vaikutukset (mm. tärinä-, melu- ja pölyvaikutukset ja esiintymän hyödyntämismahdollisuudet) huomioidaan alueen suunnittelussa ja rakennuksissa, kuten kaavoitusprosessin aiemmissa vaiheissa on esitetty.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Ei muutosta.

[Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.1.2019](#)

Virkistys: ELY-keskus toi esiin valmisteluvaiheen lausunnossaan, että kaavaluonnoksen pohjoisosassa olevan P-alueen (kaavaehdotuksessa korttelialueet AL ja AP-18) suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomiota siihen, että alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet. Kaavaratkaisun myötä poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, jossa ranta on VL-aluetta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu katkaisee rannan virkistysyhteyden. Yleiskaavan VL-alueen kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Myöskään maakuntakaava ei tue yleiskaavasta poikkeamista, kun taajamatoimintojen alueen määräyksessä tavoitel-

laan rakentamattomien rantojen säilyttämistä yleisessä virkistyskäytössä, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön. ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisua on syytä tarkastella tältä osin uudelleen.

Vastine:

Lohjan taajamaosayleiskaavassa asuntoalueen (A2) merkintä Hiidensalmen länsireunassa ulottuu rantaviivaan saakka ja viheryhteys on osoitettu jatkumaan rakennetun alueen läpi. Hiidensalmen pohjoisranta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavamuutoksen tarkempien rakennettavuusselvitysten perusteella koko Hiidensalmen länsiranta on osoitettu nyt käsillä olevassa muutoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) tai puistoksi (VP). Tätä merkittävää muutosta kompensoimaan on osoitettu uusi pientalojen korttelialue (AP-18) Hiidensalmen pohjoisreunaan olemassa olevan suojellun rakennuksen lähelle. Osayleiskaavassa suojelumerkinnällä osoitetulle Kokkokallion rakennukselle on osoitettu rantaan asti ulottuva tontti. Osayleiskaavan mukaisen kevyen liikenteen kulkuyhteyden jatkuvuus on osoitettu vastaavasti asemakaavan muutosluonnoksessa suojaviheralueen (EV), katualueeseen sisältyvän kevyen liikenteen väylän ja edelleen lähivirkistysalueen (VL) kautta. Uudenmaan liitto on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoa eli asemakaavan muutoksessa ei pitäisi olla mitään maakuntakaavan kannalta merkittävää. Ottaen huomioon, että koko Hiidensalmen alueella merkittävästi pidempi osa rantaviivaa ja myös kerrostalorakentamisen salliva ranta-alue muuttuu virkistysalueeksi ja vastaavasti huomattavasti pienempi jo osittain rakennettu alue osoitetaan pientalojen korttelialueeksi, osayleiskaavan tarkentumisella asemakaavoituksessa ei pitäisi olla seudullista merkitystä.

Ei muutosta.

Melu: Kaavan melumääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheeseen verrattuna, mutta ELY-keskus katsoo, että niitä tulee vielä täydentää. Melusta on syytä antaa yleismääräys eli piha- ja muilla niihin rinnastettavilla oleskelualueilla tulee saavuttaa melun ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992).

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on jo yleismääräys: ”Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.”

Ei muutosta.

Melu: Korttelialueen AK-68 lähimpänä Karstuntietä olevaan rakennukseen on hyvä lisätä kaavamääräys, että huoneistot eivät saa avautua ainoastaan Karstuntien suuntaan, koska julkisivulla ylittyy yli 60 dB keskiäänitaso päivällä. Hiljaisella puolella tulee täyttyä melun ohjearvot. On suositeltavaa antaa määräys myös siitä, että parvekkeita ei saa sijoittaa Karstuntien puoleiselle julkisivulle.

Melu: Korttelialueelle AK-69 on hyvä antaa määräys siitä, että mikäli asunto aukeaa vain Karstuntien suuntaan, on sille järjestettävä tuuletusmahdollisuus, jonka kohdalla ohjearvot täyttyvät. Mikäli ko. ikkuna tai ovi on parvekkeella, tulee ohjearvon alittua parvekkeen lasituksen tms. ollessa avoinna.

Vastine:

AK-68 ja AK-69 määräykset on yhdistetty.

Muutos:

Lisätään AK-68 kaavamääräykseen: "Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Karstuntien suuntaan."

Tärinää ja runkomelua koskevat määräykset ovat asianmukaiset.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Luonnonsuojelu: Luonnonsuojelun kannalta kaava on kehittynyt parempaan suuntaan, kun rakentamista länsiosassa on vähennetty ja venesataman tilalla on pienimuotoisempi veneranta. Vaikutukset linnustoltaan arvokkaaseen Salmenkarin pesimäsaareen eivät enää muodostu merkittäviksi. Samoin länsiosan lähivirkitys- ja puistovaraukset mahdollistavat liito-oravalle ja linnustolle arvokkaan rantavyöhykkeen puuston säilyttämisen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Hulevedet: Kaavamääräykseen on kirjattu asianmukaiset hulevesien käsittelyvaatimukset sekä alin suositeltava rakentamiskorkeus. Osa rakennettavista korttelialueista sijoittuu alueelle, jossa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla. Näillä paikoin tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa. Suositus koskee myös yhdyskuntatekniikan kastuessaan haavoittuvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita (mm. energianjakelu, vesihuolto).

Vastine:

Täydennetään alinta rakentamiskorkeutta koskevaa yleistä määräystä.

Muutos:

Kaavamääräystä täsmennetään muotoon: "Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa rakenteille."

[Uudenmaan liitto 11.1.2019](#)

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

[Lohjan ympäristöterveyspalvelut 11.1.2019](#)

Meluselvityksessä (SITO 2013) on todettu, että lähimpänä tietä olevilla julkisivuilla ylittyy 65 dB melutaso. Kyseisille rakennuksille tulee antaa riittävä äänitasoero vaatimus ΔL , jotta sisämelutason ohjearvot (35/30 dB) eivät ylity. Julkisivuilla riittää varsin kohtuulliset äänitasoero vaatimukset. Parvekkeet eivät sovellu kaikille voimakkaimman melun julkisivuille (yli 52 dB yöaikaan) ja osa parvekkeista tulee suojata parvekelasi- tuksella (yli 42 dB yöaikaan). Kaavoituksen yhteydessä on syytä huomioida, että tulevaisuudessa tehdastoi-

mintta voi muuttua ja melun laatu voi myös olla nykytilanteen tasaista huminaa häiritsevämpää, vaikka desibelilukemat eivät olisi laskettua maksimituotanto tilannetta suurempia. Promethorin (12.10.2018) meluselvityksessä on esitetty melutasot rakentamattomana alueena ja melutasot tilanteessa, jossa kaava-alue on rakentunut kaavaehdotuksen mukaisesti.

Kaavamääräyksissä on annettu seinänääneneristävyysvaatimus rautatien varressa oleville asuintonteille. Lisäksi on yleinen määräys: rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/199 mukaan melun maksimitasojen alittumisesta myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistuttava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistuttava muulla tavoin.

Kaava-aineiston meluselvityksissä on todettu, että melutasot ylittävät ohjearvot, tämä on huomioitu kaavamääräyksissä. Yleinen määräys meluselvityksestä rakennuslupaa haettaessa on aiheellinen, koska meluselvityksissä ei ole esitetty eri rakennusvaiheiden melutasoja ja selvitysten perusteella keskiäänitasojen rajat ylittyvät kaava-alueella laajalti. Kaavamääräyksiin on syytä sisällyttää parvekkeen rakentamiskielto tien puolelle Karstuntien varteen rakennettaville asuinrakennuksille.

Melun ohjearvojen (VNp 993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla päiväajan keskiäänitaso ulkona saa olla korkeintaan 55 dB ja yöaikana uusilla asuinalueilla korkeintaan 45 dB. Valtioneuvoston päätöksen melun ohjearvoja tulee noudattaa. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 545/2015 melun toimenpiderajat ovat päiväajan sisämelulle 35 dB ja yöajalle 30 dB.

Vastine:

Täsmennetään kaavamääräystä.

Muutos:

Lisätään AK-68 kaavamääräykseen: ”Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Karstuntien suuntaan.” Lisätään yleisiin kaavamääräyksiin kohta: ”Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.”

Melun ja hiukkaspäästöjen vuoksi on Karstuntien rakennusten yleisen tuloilman suodatuksen lisäksi mahdollistettava asuntojen haitaton tuuletettavuus.

Vastine:

Täsmennetään kaavamääräystä.

Muutos:

Lisätään AK-68 kaavamääräykseen: ”Asunnot eivät saa avautua ainoastaan Karstuntien suuntaan.”

Kaavamateriaalin Karstuntien länsipuolen rakennettavuusselvityksessä (FCG 2018) on todettu pohjavedenpinnantason olevan keskellä Karstuntien länsipuolen aluetta 1,3 metrin syvyydessä ja muuten vaihtelevan länsipuolen kaava-alueella 0,5 metrin ja 1,5 metrin välillä. Itäpuolen pohjavedenpinnantasoista ei ollut kaavamateriaalissa kunnollista tietoa, esim. polttonestesäiliöiden sijoittamisen sopivuuden kannalta.

Vastine:

Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää

tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitettu osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty kaava-alueen rakennettavuutta ja sitä edellyttääkö rakentaminen kosteusolosuhteiden erityistä huomioimista.

Asemakaavassa ei oteta kantaa perustamistavan valintaan. Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) mukaisesti rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kosteudenhallintaselvitys.

Ei muutosta.

Rakennettavilta alueilta tulee varmistaa maaperän pilaantuneisuus ennen rakentamista.

Vastine:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 26.9.2018 päätöksen ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä. Uudenmaan ELY-keskus tekee myös aikanaan päätöksen puhdistustyön päättämisestä, jossa todetaan alueen puhtaus.

Ei muutosta.

Karstuntien itäpuolen ranta-alueelle (kortteli AP-18) on esitetty muutosta asuinpientaloille ja korttelin ranta-alueelle saunaa. Samalle puolelle ranta-aluetta on tarkoitus rakentaa myös venesatama ja veneille jakeluasema. Kaavamateriaalin havainnekuvasa on esitetty uintimerkki kaava-alueen länsipuolen venelaiturin kohdalle. Kaavamateriaalissa ei ole arviota vesiliikenteen lisääntymisen vaikutuksista ja uimiseen suunniteltujen alueiden soveltuvuudesta ja turvallisuudesta.

Vastine:

Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty uimarantaa. Alueen suunnittelu tarkentuu erikseen laadittavassa yleisten alueiden suunnitelmassa. Samassa yhteydessä on mahdollisuus selvittää alueiden soveltuvuus ja turvallisuus uimiseen.

Muutos:

Poistetaan havainnekuvasa uimareita esittävät symbolit.

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven rantaan siten, että tuulisuutta on hyvä arvioida ainakin pitempiaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen alueiden osalta.

Vastine:

Ohjataan huomioimaan tuuliolosuhteet rakennusten sijoittelussa.

Muutos:

Lisätään yleinen kaavamääräys: ”Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida tuuliolosuhteet pihojen oleskelualueilla”.

Tiivistelmä muistutuksista ja ehdotukset vastineiksi

Asemakaavamuutosehdotuksesta ja tonttijaosta esitettiin 7 muistutusta

Muistutus Aquapro 16.12.2018

Kisakallion 2006-2008 koordinoiman Melontapoolihankkeen yhteydessä sovittiin kaupungin kanssa Hiidensalmeen melojille Aquapro Suomi Oy:n palautus- ja lähtöpiste. Tuosta lähtien Hiidensalmen betoniluiskalla varustetun veneenlaskupaikan vieressä on toiminut kanoottien vuokrauspiste, jonka puitteissa on vuokrauksen lisäksi tarjottu melontakoulutusta ja kokeiluiltoja aloittelijoille ja kokeneemmillekin sekä myöskin melonnan ohjaajakoulutusta. Asiakkaita ovat lohjalaisten lisäksi olleet sekä pääkaupunkiseudulta tulevat melojat että Lohjaan ja Lohjanjärveen tutustuvat kotimaiset ja ulkomaiset matkailijat. Hiidensalmi on ollut matkailijoille tarkoitettuna kanoottien vuokrauspisteenä Lohjan keskustan lähistöllä ehdottomasti paras vaihtoehto. Tuulisella säällä aallokko on Hiidensalmen itäpuolella huomattavasti rauhallisempi itse järviolueeseen verrattuna. Matkailijoilla on usein hyvin vähän melonta kokemusta, jolloin reitin on oltava suojainen. Lisäksi reitti Hiidensalmesta Väänteenjoelle ja sieltä eteenpäin tarjoaa maisemallisesti vaihtelevampia näkymiä järveen verrattuna. Hiidensalmi on Lohjan keskustan lähistöllä paras mahdollinen paikka matkailijoille tarkoitettulle kanoottien vuokraustoiminnalle. Ulkomaisista matkailijoista moni tulee julkisilla kulkuneuvoilla Helsingistä, jolloin Hiidensalmeen on mahdollista tulla myös kävellen, jos julkisen liikenteen aikataulut eivät ole mahdollisia. Melontamatkailun edistämiseksi Hiidensalmen kehittäminen vaatii muutamia toimenpiteitä jatkossa: Melontalaituri, joka helpottaa rantautumista ja auttaa myös liikuntarajoitteisia henkilöitä pääsemään helpommin vesille ja vesiltä pois, WC ja jätehuoltopiste, joka palvelee kaikkia vesille menijöitä ja sieltä pois tulijoita sekä nopeusrajoitusmerkit nykyistä helpommin havaittaviksi välille Hiidensalmen silta – Everstinnokka. Oman toimintamme jatkuvuuden kannalta tarvitsemme kaavaan kannanoton toimipisteemme tulevan sijoituksen osalta sekä myöskin keskustelua 2019 ja 2020 kesien toiminnan järjestämisestä.

Vastine:

Lausunnossa tarkoitetaan ilmeisesti Airopuistoa, joka on Lohjan kaupungin omistama rantaluokka-alue. Airopuisto on osoitettu kaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi (VL), jolla on vesiliikuntaa palvelevan rakennuksen rakennusala. Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitettu osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Muistutus Yhteisökorttelit ry 17.12.2018

Voiko Hiidensalmen kaavaan laittaa varauksen rantasaunalle Mursujen talviuintipaikkaan sillankupeeseen? Jos saunan kaavoittamiskynnystä pitäisi madaltaa, niin sauna voisi olla pelkkä löylysauna, ei tarvita suihkua ja pesumahdollisuuksia. Sauna lisäisi alueen houkuttelevuutta.

Vastine:

Asia on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kyseiseen paikkaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa harrastetiloja ja saunan. Rakennusoikeutta on 50 kerros-m².

Ei muutosta.

Toivottavasti rantapuistoon tulevat väylät suunnitellaan niin, että siellä on mahdollisuus liikkua rollaattorilla ja pyörätuolilla.

Vastine:

Alueen suunnittelu tarkentuu erikseen laadittavassa yleisten alueiden suunnitelmassa. Saate-taan toivomukset kaupunkitekniikan tulosalueen tietoon.

Ei muutosta.

Yhdistystä kiinnostaa mahdollisuus päästä mukaan suunnittelemaan tontti A-68 :n ja kaupan välistä aluetta yhdessä tulevan kaupan kiinteistön suunnittelijoiden kanssa mikäli yhdistys saa varauksen kyseiseen tont-tiin. Toivottavasti tähän tarjoutuu tilaisuus, kun asiat etenee siihen vaiheeseen.

Vastine:

Kaupungin omistamien tonttien varauksesta ja luovuttamisesta päätetään erikseen ja se ei sisälly kaavaprosessiin.

Ei muutosta.

[Muistutus A 17.12.2018](#)

Ehdotamme että talousrakennuksen sijainnin määräävää aluetta muutetaan liitteessä olevan rajauksen mu-kaisesti.

Vastine:

Laajennetaan talousrakennuksen rakennusalan rajaa vähäisessä määrin eteläreunastaan. Ra-kennusoikeuden määrä 100 k-m² on kaavaehdotuksessa ilmoitettu sekä lukuna kaavakar-talla, että AL-korttelialueen kaavamääräyksessä. Täsmennetään määräystä jättämällä kaava-määräyksestä pois päällekkäinen määräys.

Muutos:

Laajennetaan talousrakennuksen rakennusala n. 60 m² eteläreunastaan, jotta voidaan hyödyntää suhteellisen tasainen maastonkohta. Jätetään AL-korttelialueen kaavamääräyk-sestä pois lause: "Alueelle saa sijoittaa enintään 100 m² suuruisen talousrakennuksen".

Messuorganisaatiolta ja kaupunkilaisiltakin on tullut pyyntöä nk. lenkkisaunasta. Messusuunnitelmas-samme oleva sauna on tarkoitus olla tasokas vuokrattava "edustusauna". Muistuttajat ehdottavat, että Hiidensalmen sillan ja nykyisen saunarakennuksen väliin huomioitaisiin alue johon voisi rakentaa toinen saunarakennus, joka palvelisi kaupunkilaisia (ja turisteja) lenkkisaunana (ja "avantouintisaunana").

Vastine:

Hiidensalmensillan länsipuolella on rakennusala, jolle saa sijoittaa harrastetiloja ja saunan.

Ei muutosta.

Puutarhan kulkureitti kallion / pyörätien reunan viereltä: Kokkokalliosta tulee myös puutarhakohde. Siksi on tärkeää että tontin ympäri pääsee kiertämään "aitojen sisäpuolella". Liitteessä on merkitty numerolla 3 kohta johon pitäisi pystyä tekemään kulkuväylä, josta pystyy liikkumaan lastenvaunuilla/rollaattorilla/pyörätuolilla. Muistutuksessa toivotaan tontin laajentamista tässä kohdassa.

Vastine:

Puutarhan esittelyreitit tekeminen esteettömäksi on jyrkän maaston vuoksi haasteellinen. Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty tonttien sisäisiä kulkuyhteyksiä vaan ne on mahdollista esittää rakennuslupavaiheessa tarkemmalla asemapiirroksella. Tontti on osoitettu niin väljäksi kuin mahdollista ottaen huomioon katualueen ja kevyen liikenteen julkisen kulkuyhteyden sisältävän suojaviheralueen tilatarpeet.

Ei muutosta.

[Muistutus B 3.12.2018](#)

Pyydämme että hiidensalmen asuntomessualueen katunimi "parrukatu" vaihdetaan. Slangi.net sivuston mukaan sana "parru" tarkoittaa miehen sukupuolielintä, joten mielestämme se ei ole sovelias nimi kadulle. Sen sijaan ehdottaisimme vaikka seuraavaa nimeä "vänkärinkatu". Vänkäri on käntöhaka jota käytettiin puun kaatamisessa.

Vastine:

Nimetään katu uudelleen. Lohjan kaupungin alueella, n. 23 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta, on jo käytössä tiennimi Vänkärinkatu / Brytjärnsgränden. Kaavamuutosalueen uuden nimistön teemana on sahalaitoksen toiminta.

Muutos:

Nimetään kaavamuutosalueen eteläinen asuntokatu nimellä Palkkikatu / Balkgatan.

[Muistutus C 17.12.2018](#)

Olen huolissani suunnitelmasta sijoittaa venepolttoaineidenjakeluasema Hiidensalmen sillan Pappilanselän puolelle. Oikea paikka venepolttoaineiden jakeluasemalle olisi ehdottomasti Pitkäniemen vanha teollisuusalue, ja siellä tarkemmin ehkä jätevedenpuhdistamon rannan seutu. Asemakaavamuutos on tekeillä Pitkäniemeen kaavakoodilla L 77, joten tämä suunnitelma pitäisi olla mahdollista saada vireille helposti. Hiidensalmeen sijoitusta haittaavat ja estävät: 1. Pääsy ja kulkujakeluasemalle ahtaan Hiidensalmen kautta (hankalin paikka koko Lohjanjärvellä), mikä aiheuttaa jopa turvallisuusuhan kaikkien Lohjanjärven veneilijöiden käyttäessä jakeluasemaa. Kestääkö sillan rakenteet tulevat liikennemäärät? 2. Jakeluaseman päästöt tuhoavat Hiidensalmen sillan alueen tärkeät, kuten kuhan, kutupaikat. 3. Väärteentojen virtaukset levittävät jakeluaseman päästöjä laajalle alueelle aiheuttaen järven luonnon tuhoutumista laajamittaisesti.

Vastine:

Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä

kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venevalkama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Muistutus D 15.12.2018

Muistutus koskee veneiden polttoainejakelua Hiidensalmen rannalla. Uudenmaan maakunnan suurimmalla järvellä tulisi olla veneiden polttoainejakelupiste, jossa voidaan tankkaus suorittaa hallitusti ja vesiä säästämättä. Hiidensalmen asuatomessualueen kaavaluonnoksen yhteydessä on esitetty veneiden polttoaineiden jakelupisteen sijoitus sillan itäpuolelle, lähes kapeimpaan kohtaan Hiidensalmea. Tämä tarkoittaa sitä, että tankkauspiste kerää tähän kapeikkoon asiakkaansa ympäri Lohjanjärveä (88,2 km²) ja osin Hiidenvettä (30,3 km²). Muistutuksen ydin on polttoainejakelupisteen tuoma väistämätön ja räjähdysmäinen vesiliikenteen kasvu Hiidensalmessa. Eroosion vaikutuksesta on Hiidensalmen pohjoisrannan rantaviivasta kaatuneet ensimmäiset isot puut jo toistakymmentä vuotta sitten. Eroosiota vauhdittaa aaltoja muodostava vesiliikenne ja rantaviivaa suojaavien kaislikkojen väheneminen.

Meluselvitys (Promethor 2018): Selvityksessä ei ole melutasoja tarkasteltu nyky- eikä ennustetilanteessa. Edelleen väitetään veneliikenteen tapahtuvan kesäisin ja muodostuvan pienistä veneistä, tämä on selvityksen tekijän subjektiivinen näkemys samoin kuin melun häiritsevyys. Vesiliikenteen tarkat ajoreitit, erityisesti kapeimmassa kohdassa salmea, sekä määrät olisivat selvinneet seurannalla. Nyt on vain oletettu liikenteen olevan todennäköisesti melko vähäistä. Ja lopuksi selvityksessä on oletettu, ettei vesiliikenne aiheuta merkittävää meluhaittaa tarkastelualueella ja siksi sitä ei ole huomioitu selvityksessä. Herää kysymys, mikä on selvityksessä mainittu tarkastelualue? Vesiskoottereiden ja tehokkaiden veneiden määrän kasvun myötä (kts. lukuja muistutuksen lopussa) myös näiden kuljettajissa on yhä enemmän vesiliikennesäänöistä piittaamattomia. Tähän yhdistettynä se tosiasia, että poliisi valvoo Lohjanjärven vesiliikennettä 2-3 kertaa veneilykauden aikana (juhannus ja Rantajamit) on aiheuttanut, kapeassa salmassa, ajoittain varsin villiä menoja jo nyt. Kaavassa on osoitettu edellytykset vesiturheilutoiminnan jatkamiselle ja laajentamiselle Kokkokallion itäpuolelle. Jos tähän vesiturheilutoimintaan ei kuulu vesiskootterit ja moottoriveneet, ei kanooteilla ja soutuveneillä harjoittelevien etuna ole vilkas moottoriveneliikenne salmassa.

Liikenneselvityksessä (Sitowise 2018) ei ole edes selvitetty vesiliikennettä. Kaavaselostuksessa sanotaan: "Kokkokallion puolen osalta maisema vastarannalle muuttuu venelaitureiden sekä bensaajakelupisteiden toteutuessa." Nyt havainnekuvassa on laiturit 32:lle veneelle, onko tämä oikea määrä? Edelleen todetaan: "Venesatama Hiidensalmensillan länsipuolella lisää veneliikennettä. Veneiden ja autojen bensaajakelu lisää sekä tie- että vesiliikennettä. Luonto- ja liikenneselvitysten mukaan vaikutus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se edellyttäisi erityisiä toimenpiteitä." Liikenneselvitystä ei vesiliikenteen osalta tehty (Sitowise 2018) ja meluselvityksessä (Promethor 2018), oli vesiliikenteen osalta pelkkiä oletuksia.

Mainittuihin seikkoihin vedoten veneiden polttoainejakelupistettä ei tule rakentaa kaavaehdotuksessa osoitettuun paikkaan kapean salmen rannalle, koska se aiheuttaa väistämättä valtavan vesiliikenteen kasvun Hiidensalmeen.

Vastine:

Hiidensalmen pohjoisrannan venesataman, virkistyskäytön ja polttoaineen jakelun yhteensovittamista on tarpeen tarkastella perusteellisemmin. Vetovoimalautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa on hanke L89 Hiidensalmi II, missä yhteydessä on mahdollista selvittää tarkemmin polttoaineiden jakeluaseman tarpeellisuus ja tilantarve sekä lähivirkistysalueen ja veneliikenteen toimintojen tilantarve.

Muutos:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon rajausta muutetaan siten, että ehdotuksessa osoitetut osa lähivirkistysalueesta (VL), polttoaineen jakeluasema (P-6) ja venesatama/venealukama (LV) rajataan nyt käsiteltävänä olevan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Muistutus E 11.12.2018

Muistuttaja on tehnyt 2.1.2017 valituksen Nordkalk Oy:lle Tytyrin kaivoksessa suoritetuista louhintatöiden räjäytysten aiheuttamista tärinäistä ja niiden tuntemuksista ihmiskehoon, jotka hän kokee hyvin vakavaksi ympäristöhaitaksi. Reklamaatio johti kahteen neuvotteluun Nordkalkin johdon kanssa. Neuvotteluissa päätettiin koeräjäytysten järjestämisestä 2017 vuoden aikana. Tarkoituksena oli asukasarvioida louhintaräjäytysten aiheuttamaa haitallisuutta ja häiritsevyyttä ihmiskehoon ja samalla mitata rakennuksiin kohdistuvia heilahdusnopeuden arvoja samoista räjäytyksistä. Muistuttaja on esittänyt osan tuloksistaan mielipiteensä liitteessä 11.12.2017. Mielipiteen liitteessä 11.12.2017 muistuttaja esitti taulukon, joka on otsikoitu "Nordkalk Oy:n koeräjäytykset/Tytyrin kaivos ajalla 16.1.- 31.10.2017/Asukashavainnot". Nordkalk Oy ilmoitti 18.4.2018 lopettavansa kokeilun. Muistuttajan mielestä tehtyjen onnistuneiden kokeiden johdosta yhteistyötä Nordkalkin ja naapuriasukkaiden kanssa tulisi jatkaa tavoitteena löytää kumpaakin osapuolta tyydyttävä ratkaisu ja uusi toimintamalli. Nordkalk Oy ei ole antanut lopullista vastausta tämän ympäristöhaitan poistamiseksi, joten muistuttajan mielestä valitus on edelleen voimassa. Muistuttajan mielestä Nordkalkin Tytyrin kaivoksen ympäristönhallintajärjestelmä ei toimi naapuruston valitustapauksissa. Louhintaräjäytyksestä 2.1.2017 lähtien on tehty useita valituksia muistuttajan mukaan "ei hyväksyttävistä" räjäytyksistä ja niiden tärinäistä. Muistuttaja katsoo, että Nordkalk Oy ei ole toimittanut mitään tietoa valittajalle/-jille valitusten taltioinnista, korjaavista toimenpiteistä tai ympäristöhaitan poistamisesta.

Vastine:

Asemakaavan muutosalueella ei ole asuntoja eikä asukkaita. Muualla Hiidensalmen kaupunginosassa on noin 140 asukasta. Muistutuksen jatkosta päätellen muistuttaja kokee kaivostoiminnasta aiheutuvat räjäytykset häiritseviksi Kiviniemenrannan asuntoalueella. Kaikki muistutuksen tässä kohdassa esitetyt vaatimukset kohdistuvat Nordkalk Oy:lle eikä Lohjan kaupungille asemakaavamuutoksen ja tonttijaon laatijana. Koska kaivostoiminnalla on merkittävä rooli Lohjan maankäytössä, asemakaavoitusta varten on tehty selvitykset Nordkalkin teollisen toiminnan aiheuttamasta tärinästä, pölystä ja melusta. Selvityksistä on luettelo kaavaselostuksen sivuilla 24-25 ja ne on otettu huomioon asemakaavamuutosta laadittaessa.

Ei muutosta.

Muistutuksen tekijä katsoo, että häntä ei tiedotettu vuonna 2006 Kiviniemenrannassa tehdyn asuntokaupan yhteydessä Nordkalkin louhintaräjäytyksistä ja niiden aiheuttamista tärinäistä. Asuntokauppasopimuksen liitteenä olevassa asemakaavakartassa ja sen määräyksissä ei ollut mitään mainintaa kaivoksesta, kaivostoiminnasta, louhintaräjäytyksistä ja niihin liittyvistä tärinäistä.

Vastine:

Kiviniemenrantaa koskeva asemakaava on laadittu rakennuslain mukaisesti, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.12.1995, vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 28.12.1998 ja

se on tullut lainvoimaiseksi. Kiviniemenrannan alue sijaitsee noin 420 metrin etäisyydellä Hiidensalmen asemakaavamuutosalueesta eikä rajaudu muutosalueeseen. Kaupunki ei ole ollut osapuolena yksityisissä kaupoissa eikä kaupungille ole esitetty hakemuksia Kiviniemenrannan asemakaavan muuttamisesta. Alue on kokonaan rakennettu ja asukkaita on n. 160.

Ei muutosta.

Asemakaavakarttaan ja määräyksiin on aiemmasta kaavasta ja määräyksistä poiketen lisätty mm ”Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista 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.” Tätä muutosta muistuttaja ei voi hyväksyä. Kaivostoiminnan ympäristöhaitoista ja asukkaiden valituksista tiedotettava Hiidensalmen uuden asuntoalueen tulevia asukkaita. Mahdollisia uusia asukkaita on tiedotettava kaivostoiminnan aiheuttamista ympäristöhaitoista, louhintaräjätysten aiheuttamista tärinäistä ja niihin liittyvistä aikaisemmista valituksista sekä tänä päivänä vielä avoimena olevista valituksista.

Vastine:

Muutosalueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1931, 1951, 1963 ja 1980 sekä Karstuntien katualueen asemakaava vuodelta 2007, eikä niissä ole kaivostoiminnan vaikutuksia koskevia määräyksiä. Muistuttaja tarkoittaa ilmeisesti asemakaavaehdotukseen valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä täydennyksiä. Määräyksen tarkoituksena on nimenomaan muistuttajan esittämä tavoite, että kaivostoiminnasta informoidaan tulevia rakentajia. Selvitysten mukaan tärinä ei ole este alueen kaavoittamiseen asuinrakentamiselle. Kaavamääräyksillä ei voi tiedottaa vireillä olevista muista prosesseista, kuten mahdollisista valituksista.

Ei muutosta.

Viranomaisten on valvottava Nordkalk Oyj Tytyrin kaivosta. Tällä hetkellä Tytyrin kaivosta ei valvo yksikään ulkopuolinen viranomainen. ELY-keskus on myöntänyt ympäristöluvan, mutta ei voi oman käsityksensä mukaan kaivostoimintaan juuri vaikuttaa. Ympäristöluvassa ei ole määritetty sallittuja räjäytysten max tärinöitä, räjäytyspanoksen minimietäisyyttä asuinrakennuksiin jne. Lohjan kaupungin ympäristötoimi ei ole ottanut mitään kantaa valituksiimme. Nordkalk Oyj tekee omia tärinämittauksiaan ja mittaa rakennuksiin aiheutunutta tärinää omilla tärinän mittausrakenteillaan. Nordkalk ilmoittaa, että räjäytykset eivät aiheuta rakennuksiin vauriota ja/tai riko rakennuksia. Minkäänlaista virallista mittausta tai selvitystä asuinalueen asukkaiden kotona (eli räjäytystärinöiden aiheuttamista tunnoista ja tuntemuksista ihmiskehoon) ei ole suoritettu.

Vastine:

Vaatimus Nordkalkin toiminnan valvomisesta on asia, jota ei voi ratkaista kaavaprosessissa. Ympäristöluvasta päättää Etelä-Suomen aluehallintovirasto, joka on tehnyt 21.12.2018 päätöksen Nro 287/2018/1 Tytyrin kalkkitehtaan ympäristöluvan tarkistamisesta. Päätöksestä on voinut valittaa 21.1.2019 saakka. Kaupungin ympäristönsuojelun tulosalue ei ole kaavan vireillä olon aikana tehnyt Nordkalkia koskevia päätöksiä, joista olisi voinut valittaa. Asemakaavoitusta varten on tehty selvitykset Nordkalkin teollisen toiminnan aiheuttamasta tärinästä, pölystä ja melusta. Selvityksistä on luettelo kaavaselostuksen sivuilla 24-25 ja ne on otettu

huomioon asemakaavamuutosta laadittaessa. Mittauspisteitä on selvitystä tehtäessä sijoitettu myös olemassa oleviin asuntoihin Pitkäniemessä ja Hiidensalmessa.

Ei muutosta.

Nordkalk Oyj esittää/vaatii Hiidensalmen asemakaavan muutosehdotuksessa vielä suurempia vaatimuksia kaivostoiminnalleen. Näitä uusia vaatimuksia muistuttaja ei voi mitenkään hyväksyä ja vaatii ne poistettavaksi Hiidensalmen kaavasta. Muistuttaja katsoo, että Nordkalk Oyj:n on toimittava arvojensa mukaisesti avoimesti, oikeudenmukaisesti ja luottamuksellisesti naapureitaan kohtaan. Tärinätasot ja niiden vaikutukset ihmiskehoon on saatava hyväksyttävälle tasolle koko Nordkalk Oyj:n kaivoksen toiminta-alueella Lohjalla. Tämän johdosta koko kaivostoimintaa on viranomaisten valvottava. Nordkalk Oyj Tytyrin kaivoksen esitystä Hiidensalmen asemakaavamuutosesityksessä ei voida hyväksyä. Nordkalkin on esitettävä avoimesti louhintasuunnitelmansa ainakin ympäristöluvan voimassaoloajan. Mihin suuntaan edetään louhinnoissa? Miten lähelle ne tulevat asutusta?

Vastine:

Nordkalk Oy Ab on esittänyt lausuntonsa asemakaavamuutosehdotuksesta ja tonttijaosta 10.1.2019. Kaupungin vastine lausuntoon on kohdassa Tiivistelmä lausunnoista ja ehdotukset vastineiksi. Nordkalk Oy Ab harjoittaa kaivostoimintaa ja jalostusta, joita säätelevät kaivoslain mukaisesti perustetut kaivospiirit, louhintasopimukset ja ympäristönsuojelulain mukainen ympäristöluva. Asemakaavoituksessa on arvioitu Nordkalkin kaivos- ja tuotantotoiminnasta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia ja annettu niihin liittyviä kaavamääräyksiä. Muistutuksen tässä kohdassa esitetyt vaatimukset kohdistuvat Nordkalk Oy:lle eikä Lohjan kaupungille asemakaavamuutoksen ja tonttijaon laatijana.

Ei muutosta.

Osuuskunta Suomen Asuntomessujen päätös myöntää asuntomessut Lohjalle kaivoksen päällä olevalle asuinalueella on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen arvojen ja strategian vastainen. Osuuskunnan johto ei ole pystynyt tähän päivään mennessä perustelemaan muistuttajalle sitä, miten Tytyrin kaivoksen päällä sijaitsevalla asuntomessualueella parannetaan asukkaan hyvinvointia, sosiaalista, ekologista ja taloudellista vastuullisuutta.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon laatii Lohjan kaupunki. Asuntomessujen järjestäminen Hiidensalmessa on kaupungin tavoite, mutta alueen maankäyttöä on sen hyvän sijainnin takia tarkoitus kehittää joka tapauksessa riippumatta siitä, onko Hiidensalmi asuntomessujen kohdealue vuonna 2021. Hiidensalmen alueelle on osoitettu asuinrakentamista Lohjan oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa. Suomen Asuntomessut ry:n päätökset ovat Lohjan kaupungin kaavaprosessin päätöksistä erillisiä, eivätkä liity kaavan hyväksymiseen. Asemakaavamuutoksessa ei ole osoitettu asuinkortteleita kaivospiirin alueelle.

Ei muutosta.