

## L 52 HIIDENSALMI, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

Kaavamuutoksen L 52 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRL 63 §:n mukaisesti 9.10.–30.11.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla. Osallisilta pyydettiin palautetta nähtävillä olon aikana kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä.

Palautetta antoivat 11 tahoa: Fingrid Oyj, Hiidensalmen Asukasyhdistys ry, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seurakunta, Lohjan vuokra-asunnot Oy, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-uudenmaan pelastuslaitos, Museovirasto, Ympäristönsuojelun tulosalue ja Perusturvatoimi.

Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, 30.11.2015

Kaava-alueille ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja (maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 22 §) eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön. Fingrid Oyj pyytää lähettämään yhtiölle tietoa kaavan etenemisestä määrätylle yhteyshenkilölle.

Hiidensalmen Asukasyhdistys ry, 27.11.2015

Hiidensalmen Asukasyhdistys ry ottaa kantaa suunnitellun asumisen määrään ja tapaan. Asukasyhdistys pitää kerrostalorakentamista liian raskaana alueelle ja toivoo alueelle sen sijaan matalaa ja tiivistä pientaloasumista vanhan Hiidensalmen jatkoksi. Pienimuotoisemmalla rakentamisella voitaisiin yhdistyksen mukaan jarruttaa Lohjan muuttotappiota. Asukasyhdistys painottaa myös, ettei suunniteltu rakentaminen välttämättä sovi yhteen Tytyrin kaivostoiminnan kehittämisen ja kaivokseen liittyvän matkailun kanssa. Lisäksi muistutetaan suunnittelualueen melu-, pöly-, tärinä- ja saastuneen maaperän ongelmista.

Asukasyhdistys vaatii asemakaavoittamisen aloittamista puhtaalta pöydältä niin, että lähtökohdiksi otetaan asukkaiden toiveet matalasta rakentamisesta, Tytyrin kaivoksen toiminta ja kaupungin matkailun tavoitteet Tytyrin kaivoseosta.

Lohjan Liikuntakeskus Oy, 27.11.2015

Palautteessa toivotaan muutoksia suunnittelun lähtökohtiin Virkistys-otsakkeen alle, jossa on esitetty kaava-alueella tällä hetkellä olevat liikuntatoimea koskevat liikunta- ja virkistysalueet.

Hiidensalmen sillan kupeessa on Talviuintiseura Lohjan Mursut ry:n ylläpitämä talviuintipaikka laitureineen ja pukutilakontteineen. Toimintaa alueella on lokakuusta huhtikuuhun. Alueen pohjoisosassa on Lohjan Seudun Soutajat ry:n ylläpitämä soudun tukikohta, joka käsittää soutu- ja kirkkoveneiden venevajan sekä

lähtölaiturit. Alueella toimii lisäksi Lohjan ainoa Aquapro Oy:n kanoottien vuokrauspiste. Vesiliikunnan tukikohdat ovat käytössä aikaisesta keväästä pitkälle syksyyn.

Alueella oleva jousiammuntarata ei ole ollut liikuntakäytössä paikallisen jousiammuntaseuran lopetettua toimintansa. Rataa ei ole tämän jälkeen pidetty kunnossa. Eikä se ole enää virallinen liikuntapaikka.

Lisäksi palautteessa kysytään, onko lähtökohdissa tarkoitus mainita Tennari-Taimiston kaavavalmistelusta, sen tavoitteista tai sinne suunnitellun liikuntapuiston tarveselvityksestä. Muutoin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ottaa Lohjan liikuntakeskuksen mukaan tavoitteissaan huomioon liikuntatoimelle tärkeät asiat; edellytysten luomisen viihtyisälle elinympäristölle, luonnonympäristön vaalimisen sekä riittävien puistojen ja lähivirkistäytymiseen soveltuvia alueiden varaamisen kaava-alueella.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 27.11.2015

Lohjan seudun ympäristöyhdistys huomauttaa ympäristöselvitysten ajantasaistamisesta. Palautteessa toivotaan myös kaavan tavoitteiden tarkistamista, koska kaivoksen toiminta ja Lohjan matkailun panostaminen Tytyrin kaivokseen ovat eri tasolla kuin kymmenen vuotta sitten, jolloin ympäristöselvitykset on tehty. Yhdistys muistuttaa tärinän, melun, hiukkaspäästöjen ja saastuneen maan riskeistä rakentamiselle sekä sulfidisavien tarkistamisesta suunnittelualueella. Palautteessa toivotaan myös karttojen selkeyttämistä sekä korkean rakentamisen aiheuttamien tuulisuuden ja varjostuksen vaikutusten esittämistä. Lisäksi yhdistys pitää lepakkoselvityksen sekä muun eläimistön sekä kasviston selvittämistä koko suunnittelualueella tarpeellisena. Yhdistys toivoo korkean rakentamisen hylättävän ja pitää matalaa pientalorakentamista parempana ratkaisuna alueelle, myös maisemallisesti.

Lohjan seurakunta 30.11.2015

Pääosa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa, mutta Lohjan seurakunta omistaa kaava-alueella Ristiselän puolella olevaa ranta-aluetta. Lohjan seurakunta on solminut kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 9.12.2012 (Kh 14.11.2011 § 400), joka liittyi tuolloin vireillä olleeseen asemakaavahankkeeseen. Kaava jäi sittemmin kaupungin valtuustokäsittelyn jälkeen vaille lainvoimaa. Tammikuussa 2013 kävi ilmi, että seurakunnan omistama alue oli rajattu pois.

Tämä kaavoituksen käynnistämissopimus on edelleen voimassa, mutta kaipaisi päivittämistä käynnissä olevassa kaavahankkeessa.

Suunnittelun lähtökohdissa on määritelty suojaetäisyyksiä. Seurakunta huomauttaa, että kaivoksen louhintaräjätysten suojaetäisyyksille ei kuitenkaan ole olemassa hyväksytyjä raja-arvoja, joten suojaetäisyyksien määrittäminen jo kaavoituksen lähtötiedoissa herättää huolta. Seurakunnan mukaan tämä saattaa heikentää rakentamisen toteutumista alueella.

Lohjan vuokra-asunnot Oy, 28.4.2016

Hiidensalmen alueen kaavavalmistelun uudelleen käynnistyessä Lohjan Vuokra-asunnot Oy haluaa tuoda julki toivomuksensa kohtuuhintaisen Ara-tuotannon mahdollistamisesta kaavoituksessa alueelle. Käytännössä autopaikkojen sijoittaminen maan alle tai autokannelle, korkealentoinen arkkitehtuuri sekä

mahdollinen huono tontin fyysinen rakennettavuus voi nostaa rakentamiskustannukset liian korkeiksi vuokratalon rakentamiseksi. Samalla Lohjan vuokra-asunnot yhtyy Perusturvatoimen antamaan lausuntoon alueen kaavoituksesta. Yhtiö toivoo saavansa olla jatkossa mukana antamassa palautetta ko. kaavasta.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 30.11.2015

Maakuntamuseo ottaa palautteessaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta. Alueella on harjoitettu sahateollisuutta, jonka aikaisesta rakennuskannasta on jäljellä vuonna 1928 rakennettu päärakennus, joka on huomioitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa (31.3.2007). Teollisuushistoriallisesti arvokas, 1920-luvun klassismin tyylipiirteitä säilyttänyt sahalaitoksen johtajan asunto ja konttori sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla. Maakuntamuseo huomauttaa, että se tulee osoittaa kaavassa asianmukaisella suojelumerkinnällä. Rakennus on suojeltu myös taajamaosayleiskaavassa vuodelta 2013.

Maakuntamuseo muistuttaa lisäksi, että alueen suunnittelussa tulee huomioida, että alue on nähtävissä suurmaisemassa monesta suunnasta, ja että se sijaitsee pohjoisen sisääntuloväylän varrella.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos, 17.11.2015

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa aineistoon kommentoitavaa.

Museovirasto, 20.11.2015

Museovirasto lausuu arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen maankäyttö on ollut niin voimakasta, ettei ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäännösten löytäminen kaava-alueelta ole enää todennäköistä. Museovirasto ei näin ollen edellytä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta selvityksiä. Museovirastolla ei myöskään ole kaavahankkeeseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnonle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Ympäristönsuojelun tulosalue, 13.11.2015

Ympäristönsuojelun tulosalue pitää suunnitelmaa ja lähtökohtia ovat erittäin hyvin koottuina ja havainnollisesti esitettyinä. Ne antavat selkeän kuvan nykytilanteesta ja suunnitelman lähtökohdista. Monet selvitykset ovat verraten uusia eikä niissä ole päivittämisen tarvetta. Niissä esitetyt toimenpiteet ovat riittäviä kaavatyön laatimiseen. Lisäselvitysten tarve voi syntyä kaavallisista toimenpiteistä: minne sijoitetaan mitään toimintoja.

Kaavatyössä tuleekin ympäristönsuojelun tulosalueen mukaan kiinnittää erityistä huomiota vaikutusten arviointiin, sillä kaava-alueelle ulottuu monia ympäristöhäiriötekijöitä, kuten melu-, värinä- ja pölyvaikutuksia sekä pilaantuneita maa- ja mahdollisesti myös vesialueita. Lisäksi ollaan Lohjanjärven rannalla, mikä antaa omat haasteensa kaavatyölle.

Ympäristönsuojelun tulosalue korostaa, että kaava-alueen vieressä on teollista toimintaa, jonka toimintaedellytykset tulee turvata, eivätkä kaavaratkaisut saa vaikeuttaa kyseisten toimintojen laajentamista tai toimintojen muuttamista tai muutoinkaan saattaa yrityksiä kohtuuttomaan tilanteeseen rajoittaakseen omaa ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaansa. Myös nämä asiat tulee arvioida kaavatyössä.

Perusturvatoimi 12.10.2015

*Lohjan kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisten tavoitteiden mukaan:*

- *Turvataan aktiivisella kaavoituksella, että kaupungin tontteja on luovutettavissa riittävästi myös valtion tukemaan kerrostaloasuntotuotantoon ja erityisasunnoille.*
- *Osoitetaan tontteja vuokra-asuntotuotannolle ja erityisasunnoille eri kaava-alueilta.*
- *Varmistetaan asuntotuotannon määrällinen riittävyys, jotta väestönkehityksen ja asumisväljyyden muutokset voivat toteutua.*

*Samassa ohjelmassa valtion tukemalle asuntotuotannolle on asetettu mm. seuraavat tavoitteet:*

- *Tavoitellaan keskimäärin noin 50 vuokra-asunnon rakentamista vuosittain Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n uustuotantona kuitenkin huomioiden, että rakentamisen hinta ja muut olosuhteet ovat uudistuotannolle otolliset.*
- *Painotetaan uustuotannossa pienten asuntojen määrää ja sitä, että rakennettavalle alueelle on riittävästi kysyntää myös pitkällä aikajänteellä.*
- *Sijoitetaan normaali vuokra-asuntotuotanto ja myös erityisasunnot toimivien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan.*

Hiidensalmen asemakaava-alue täyttää perusturvatoimen mukaan nämä asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet, paitsi että sen aiemmat kaavoitusmääräykset mm. autokansien vuoksi nostavat rakennettavien talojen kustannuksia erittäin merkittävästi. Jotta kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet voisivat edistyä valtuuston edellyttämällä tavalla ja ylipäänsä Hiidensalmen asemakaavan toteutus voisi lähteä liikkeelle, Hiidensalmen kaavamääräyksiä tulee tarkastella siinä valossa uudestaan. Perusturvatoimen ja koko kaupungin kehittämisen näkökulmasta alueen rakentumisen käynnistyminen kohtuuhintaisena asuntotuotantona on erittäin tärkeää ja tavoitteiden toteutumisen vuoksi välttämätöntä.

Perusturvatoimi katsoo, että kaavamuutosalueella sijaitseva Lohjan Saha Oy:n aikanaan omistama Sahakatu 9 tulisi säilyttää. Rakennus on rappauspintainen 1940-luvun lopulla valmistunut vankka rakennus (205 m<sup>2</sup>), jossa on neljä varsin hyväkuntoista asuntoa kahdessa kerroksessa. Se edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä rakennusarkkitehtuuria ja on omalla tavallaan kulttuurihistoriallisesti kiinnostava. Sahakadun huoneistot ovat asunto- ja sosiaalipoliittisesti erittäin tärkeitä vuokra-asuntoja. Näille asunnoille on vaikea löytää korvaavia tontteja tai muita vaihtoehtoja. Mikäli säilyttämisvaihtoehto osoittautuu mahdottomaksi, niin perusturvatoimi katsoo, että Sahakadun vuokra-asunnot on perustelua säilyttää asuntona niin pitkään kuin se on eri seikat huomioiden mahdollista.