LOHJA
Järvikaupunki

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 24.10.2018

# Kaavaselostus

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO, L52 HIIDENSALMI

LOHJAN KAUPUNGIN 4. KAUPUNGINOSA HIIDENSALMI, KORTTELIT 190, 191, 192 JA 195,

SEKÄ KATU-, PUISTO- JA VESIALUEET

## KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Projektikaavoittaja Aino Kuusimäki, p. 044 374 3443
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, p. 044 362 1600

## SISÄLLYSLUETTELO


**0. PERUSTIEDOT** **1**
TUNNISTETIEDOT 1
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 1

**1. TIIVISTELMÄ** **2**
1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 2
1.2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 2
1.3 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 2
1.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 2

**2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA** **3**
2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS 3
2.2 PINNANMUODOSTUS 4
2.3 MAISEMARAKENNE 4
2.4 MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS 4
2.5 VESISTÖT JA VESITALOUS 6
2.6 KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ 7
2.7 YHDYSKUNTARAKENNE 9
2.8 VÄESTÖ 9
2.9 TYÖPAIKAT JA PALVELUT 9
2.10 VIRKISTYS 9
2.11 LIIKENNE 9
2.12 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ 10
2.13 MUINAISMUISTOT 12
2.14 TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT 12
2.15 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT 13
2.16 MAANOMISTUS 18

**3. SUUNNITTELUTILANNE** **19**
3.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET 19
3.2 MAAKUNTAKAAVA 19
3.3 LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 20
3.4 YLEISKAAVA, OSAYLEISKAAVA 21
3.5 YLEISKAAVALUONNOKSET 23
3.6 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT 23
3.7 RAKENNUSJÄRJESTYS 24
3.8 POHJAKARTTA 24
3.9 RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET 24
3.10 MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT 24
3.11 SELVITYKSET JA INVENTOINNIT 24

**4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET** **26**
4.1 MIKSI KAAVAN LAATIMINEN KÄYNNISTETTIIN? 26
4.2 ASEMAKAAVAN LAADULLISET TAVOITTEET 26

**5. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA** **26**

**6. KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA** **29**
6.1 KAAVALUONNOKSESTA TAI LUONNOSVAIHTOEHDOISTA SAATU PALAUTE 29
6.2 SUUNNITTELUPROSESSI JA KUMPPANUUDET 30
6.3 SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT 31
6.4 ASEMAKAAVALUONNOKSEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET 39
6.5 MITEN OSALLISTUMINEN ON VAIKUTTANUT KAAVAAN 40
6.6 KAAVAEHDOTUKSEN RAKENNE 41
6.7 TONTTIJAKO 42
6.8 ISTUTETTAVAT ALUEET, SUOJAVIHERALUEET 42
6.9 PALVELUT 42
6.10 NIMISTÖ 43
6.11 EHDOTUKSEN KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 43

**7. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN** **43**
7.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN 43
7.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN 43
7.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 44
7.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET 44
7.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 44

**8. KAAVAN TOTEUTUS** **46**
8.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 46
8.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 46

**LIITTEET**
KAAVAKARTTA
KAAVAMÄÄRÄYKSET
KAAVAKARTAN HAVAINNEKUVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMISEN VASTINERAPORTTI

# 0. PERUSTIEDOT

## TUNNISTETIEDOT

4. kaupunginosan Hiidensalmen, kortteleiden 190—192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos ja tonttijako.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä Lohjan ydinkeskustasta ja muodostaa keskusta-alueen pohjoisen sisääntulon. Karstuntie, joka on yksi keskustan alueen pääkokoojakaduista, jakaa alueen kahteen osaan. Alue rajautuu Lohjanjärven Ristiselkään, niin kutsuttuun satamarataan etelässä ja idässä suurta osaa aluetta Karstuntiehen. Alueen eteläpuolella, satamaradan toisella puolella, on Hiidensalmen vanha omakotiasutus. Suunnittelualueeseen kuuluu Karstuntien itäpuolella Kokkokallion alue sekä osa rantavyöhykettä. Kaava-alue on kooltaan 19,2 hehtaaria, josta vesialuetta on 7,5 hehtaaria.

## KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L52 Hiidensalmi, asemakaavan muutos ja tonttijako.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi, jolla pidetään vuoden 2021 asuntomessut.

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä kokouksessaan 22.9.2015 L52 Hiidensalmi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan L52 kuulutettiin vireille 9.10.2015. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat olivat nähtävillä 9.10.—30.11.2015.

Vetovoimalautakunta asetti 18.10.2017 § 41 L52 Hiidensalmen asemakaavan muutoksen päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat 18.10.2017 tiedoksi, ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Aineisto oli nähtävillä 1.11.–22.12.2017.

Kaavan hyväksymisvaihe on kaavoitusohjelman mukaisesti vuoden 2019 ensimmäisellä puoliskolla.

## 1.2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Hiidensalmen asemakaava muutos on osa Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaa 2018—2020. Se on kiireellisyyden/tärkeyden kannalta luokaltaan ensisijainen tärkeydeltään, sillä kaavan osoittamalla alueella järjestetään asuntomessut vuonna 2021.

## 1.3 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aluetta koski aiempi asemakaavamuutos L2, jonka Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.4.2014 §37. Hiidensalmen Asukasyhdistys ry ja Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry valittivat kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 4.3.2015.

Asemakaavan muutoksen kaavaprosessi päätettiin aloittaa uudelleen (KASULK 21.04.2015 § 45).

Asemakaavan muutokset L2 Hiidensalmen pohjoisosat ja L9 Hiidensalmen ranta-alue, sekä L37 Hiidensalmen itäosat -asemakaavamuutoksesta pois jätetty alue yhdistettiin uudeksi kaavamuutokseksi L52 (KASULK 22.09.2015 § 105).

Lohjan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 15.03.2017 hakea Osuuskunta Suomen Asuntomessuilta, että valtakunnalliset asuntomessut järjestetään Lohjalla, ja tarjosi messualueeksi Hiidensalmen aluetta.

## 1.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

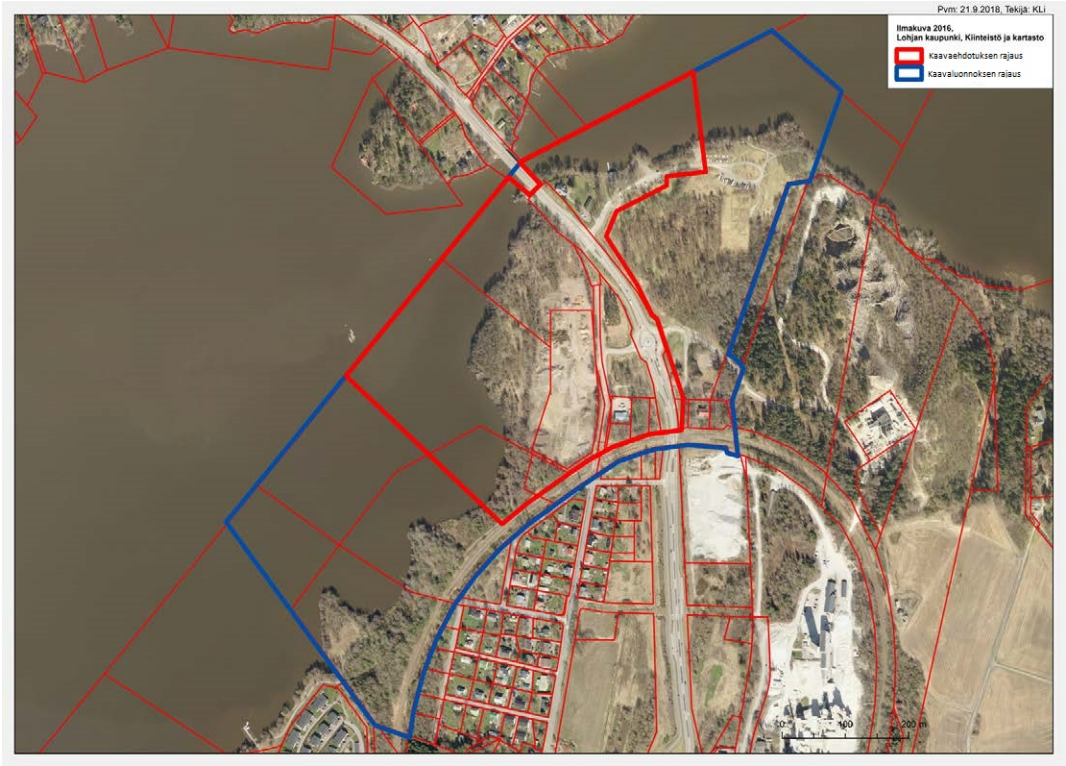
Kaavaa on laadittu yhteistyössä Suomen Asuntomessut osuuskunnan kanssa. Kaavan ehdotusvaiheessa korttelin 204 suunnittelu- ja toteutuskumppaniksi on tullut Suomen Hoivatilat Oyj, joka on tehnyt kortteliin suunnitteluvarauksen (VEVO 22.08.2018 § 113).

## 2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

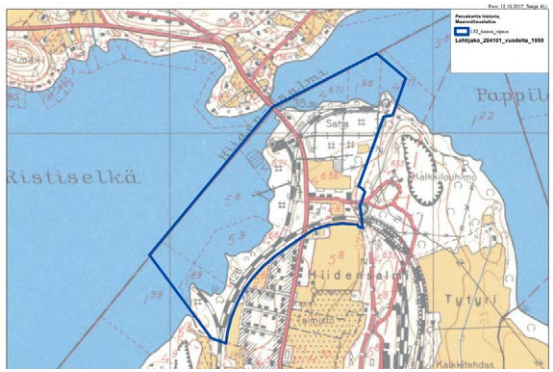
### 2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan 19,2 hehtaaria, josta vesialuetta n. 7,5 hehtaaria. Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä Lohjan ydinkeskustasta. Alue muodostaa keskusta-alueen pohjoisen sisääntulon. Karstuntie, joka on yksi keskustan alueen pääkokoojakaduista, jakaa alueen kahteen osaan. Alue rajautuu Lohjanjärven Ristiselkään, niin kutsuttuun satamarataan etelässä ja idässä suurtaa osaa aluetta Karstuntiehen. Alueen eteläpuolella, satamaradan toisella puolella, on Hiidensalmen vanha omakotiasutus. Suunnittelualueeseen kuuluu Karstuntien itäpuolella Kokkokallion alue sekä osa rantavyöhykettä.

Kaava-alue on vanhaa teollisuusaluetta, joka nykyään on pääosin joutomaata.




Ilmakuva suunnittelualueesta (2006)




Peruskarttaote vuodelta 1959

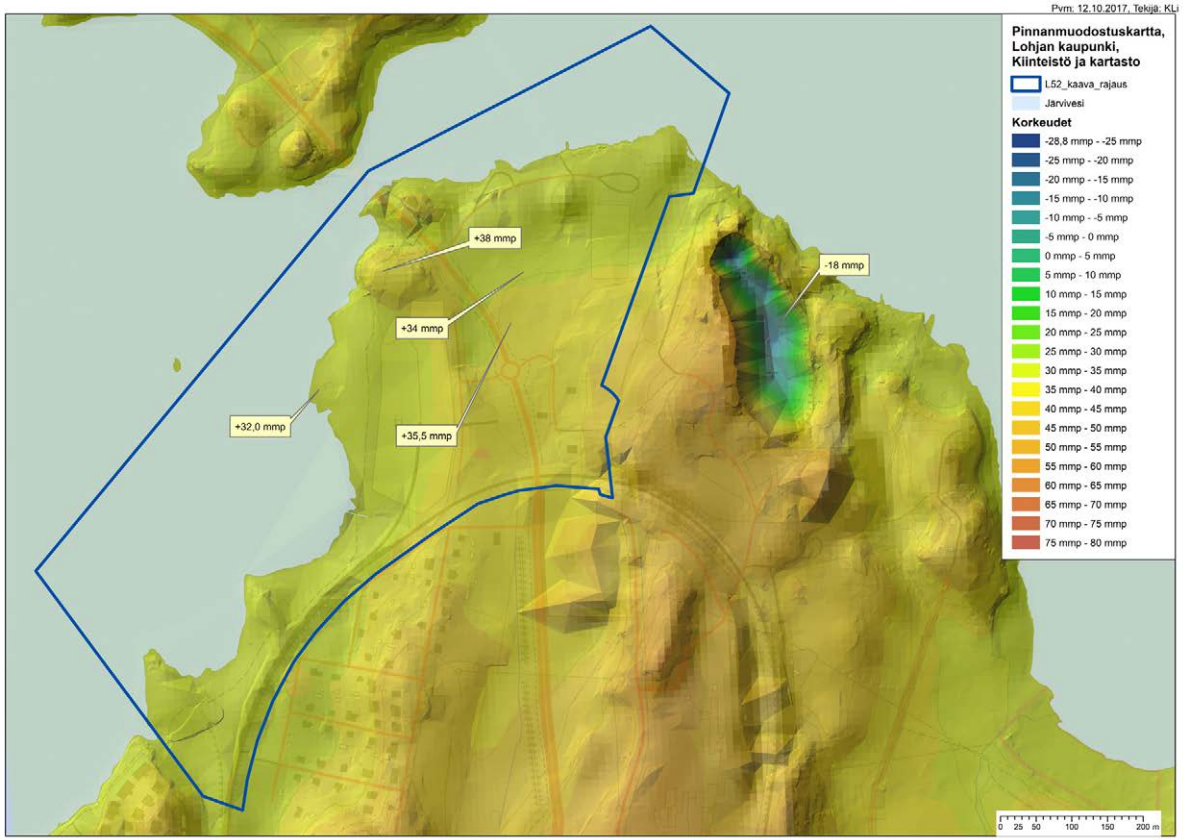
Peruskarttaote vuodelta 2017

## 2.2 PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue sijaitsee Lohjanjärveen työntyvän niemen kärjessä. Maasto kohoaa loivasti kohti alueen kaakkoiskulmaa. Hiidensalmen sillan lähistöllä on kaksi kumpua. Korkeusvaihtelua alueella on n. 6 m.

## 2.3 MAISEMARAKENNE

Alue on nähtävissä suurmaisemassa monesta suunnasta. Taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä alueesta on laadittu maisemaselvitys. Hiidensalmi kuuluu lähinnä laakso/ranta-alueeseen. Laajimmat rantatasanteet sijoittuvat juuri Hiidensalmen ja Vohloisten kohdalle. Salmessa kulkee pitkä laaksolinja Pappilanselän pohjoisrantaa seuraten. Koko Pappilanselän ympäristö on määritelty maiseman solmukohdaksi. Kaava-alueen maisemallinen vaikutus suuntautuu kuitenkin enemmän Ristiselän suuntaan.



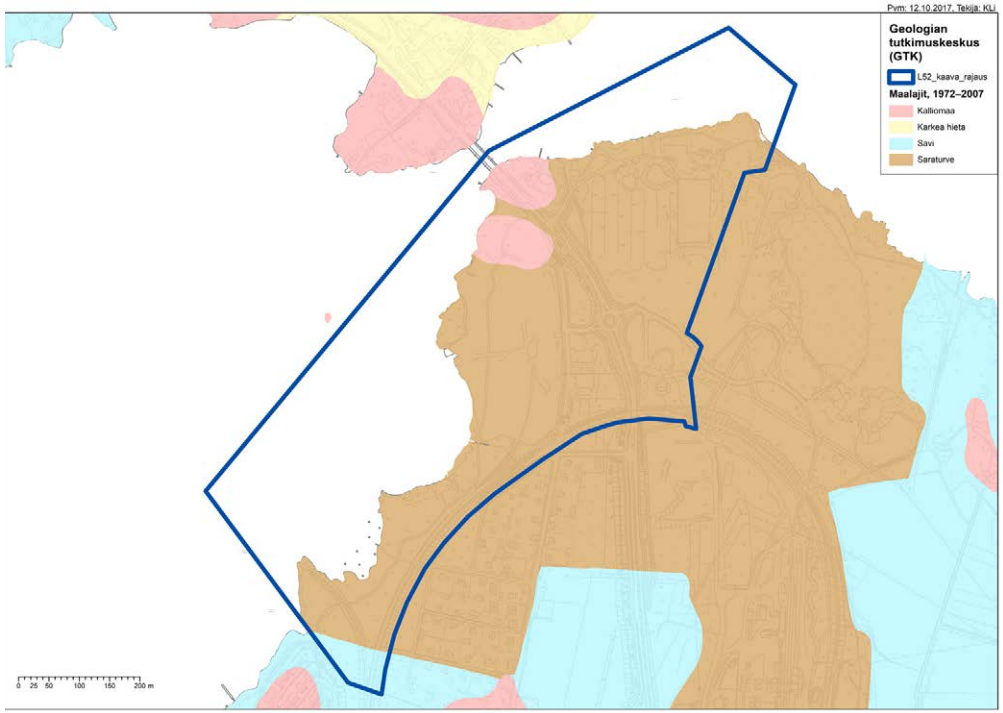

Pinnanmuodostus kaava-alueella.

## 2.4 MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

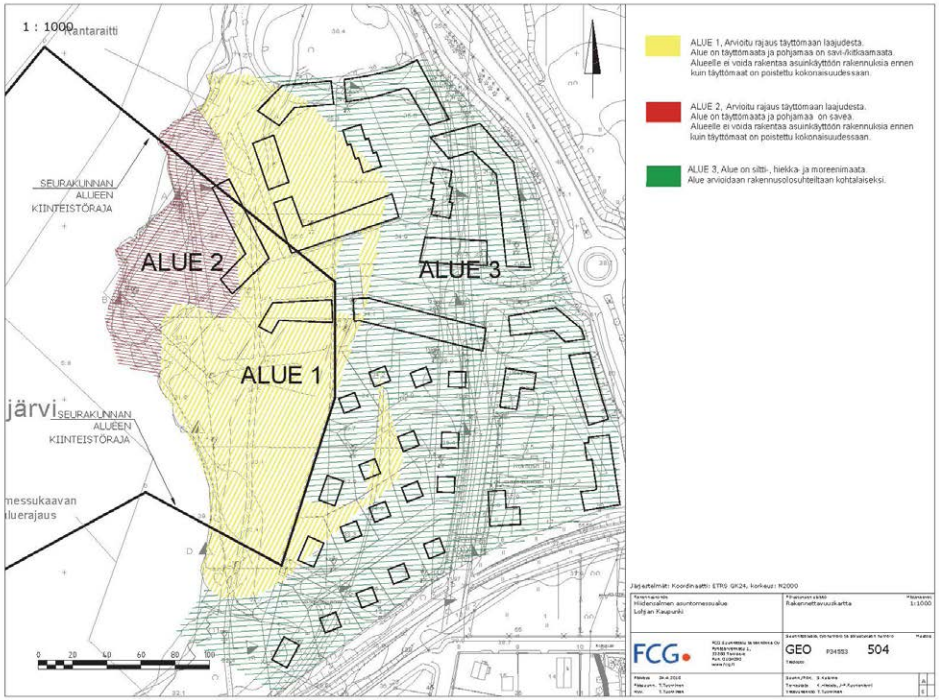
Geologian tutkimuskeskuksen maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuottamassa Maaperä 1:20 000 / 1:50 000 -aineistossa on esitetty pohjamaana 1 metrin syvyydessä oleva maalaji (muokattu RT-luokitus). Suunnittelualueen maaperä on aineiston perusteella pääasiassa saraturvetta, pieneltä osin kalliota.

Maaperän rakennettavuutta on tutkittu useaan otteeseen eri tarkkuuksilla. Geotek Oy on tutkinut Hiidensalmen perustamisolosuhteita 2005. L2:n kaavaehdotuksen yhteydessä vuonna 2007 yhteydessä maaperän rakennettavuudesta lausui Innogeo Oy.

Maaperäkartta




Rakennettavuusselvityksen (FCG) kartta




L52:n kaavaehdotusvaiheessa FCG teki rakennettavuusselvityksen kaava-alueen länsipuolen maista. Maata tutkittiin 21 tutkimuspisteessä. Alueen rantaa on täytetty sahateollisuuden aikana puuhakkeella ja täyttömaalla. Arvion mukaan puuhaketta oli tutkimuksen tekoaikaan huhtikuussa 2018 seurakunnan ja kaupungin mailla n. 56 000 m3, josta n. 20 000 m3 sijaitsee vedenpinnan alapuolella. Puuhake ja muu täyttömaa tulee poistaa ennen asuinrakennusten rakentamista.

Alue jaettiin tutkimustulosten perusteella kolmeen. Alueella 1 tiivis maakerros on tullut vastaan 6—18 metrin syvyydessä. Sen päällä on 1—5 metriä savi- ja silttimaa- sekä kitkamaakerroksia, joiden tiiviys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Näiden päällä paksuimmillaan 2,5 metrin paksuinen täyttömaakerros. Alueen pohjamaaluokat ovat E ja F.

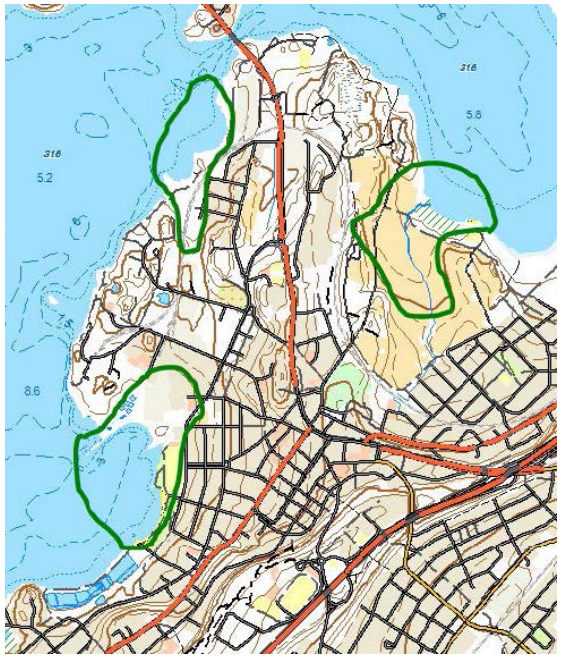
Alue 2 on niin ikään täyttömaa-aluetta. Alueen maaperä on savea, ja tiivis maakerros on tullut vastaan 16—17 metrin syvyydessä. Savikerros on eri kairauspisteissä ollut 5—7 metrin paksuinen. Savikerrokset ovat vaihdelleet tiiviydeltään melko löyhästä melko tiiviiseen. Rakennusolosuhteiltaan savialueet ovat heikosti kantavia ja painumaherkkiä. Alueen pohjamaaluokka on F.

Alue 3 on siltti-, hiekka- ja moreenimaa-aluetta, jonka pohjamaa on kitkamaalajeja. Pintamaa on siltti- tai hiekkamaakerroksia, ja niiden alapuolella on moreenimaata tai tiivistä kitkamaata. Kitkamaakerrokset vaihtelevat kairausten perusteella melko löyhästä erittäin tiiviiseen. Kivi tai tiivis maakerros on tullut kairauksissa vastaan 0,6—11 metrin syvyydessä. Alue on pohjamaaluokaltaan D.

Alueilla 1 ja 2 rakennuksia tai rakenteita ei selvityksen perusteella voida perustaa täyttömaan varaan, vaan kaikki täyttömateriaali tulee poistaa luonnontilaiseen maapohjaan ulottuvalla massanvaihdolla.

Alueella 3 rakennusolosuhteet ovat selvityksen mukaan kohtalaiset. Kevyet rakennukset voidaan alustavasti perustaa maanvaraisesti. Raskaiden rakennusten perustaminen edellyttää maapohjan vahvistamista, ja niiden rakenteet esitetään perustettavaksi paalujen varaan. Rakentamisessa tulee huomioida lisäksi Rambollin tekemät selvitykset maaperän haitta-ainepitoisuuksista, mm. arseenin pitoisuuden osalta.

Kaavehdotusvaiheessa selvitettiin myös happamien sulfaattimaiden esiintyminen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Asiantuntijalausunnon mukaan sulfidisavien esiintyminen Hiidensalmen alueella ei voida täysin poissulkea mutta todennäköisyyttä voidaan pitää pienenä. GTK:n arvion mukaan Hiidensalmen alueella mahdollisia sulfidisaven esiintymisalueita on alueen pienissä lahdenpoukamissa, joihin kaavaehdotuksessa ei osoiteta rakentamista.




Arvio sulfidisaven esiintymisalueista.

## 2.5 VESISTÖT JA VESITALOUS

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

Alue ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä. Pitkäniemen kaivoksesta pumpataan verkostoon käyttövettä. Lohjanjärven säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on kaava-alueella +33,35 mmpy (N2000).

Pohjatutkimusten yhteydessä suunnittelualueelle asennettiin pohjavesiputki, jossa pohjavedenpinta on ollut mittaushetkellä 17.4.2018 tasolla +33,02 m, eli noin 1,3 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Pilaantuneisuustutkimuksien yhteydessä keväällä 2018 tehdyissä koekuopissa pohjaveden pinta oli rannan läheisyydessä 0,5 metrin syvyydessä maanpinnasta, ja muualla, kaavaehdotuksessa kumppanuuskorttelin ja pientalokorttelien kohdalla 1,1—1,5 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa, yleissuunnitelman yhteydessä on tehty hulevesitarkastelu.

## 2.6 KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella on pääasiassa koivu- ja leppävaltaista lehtipuustoa, sekä ruohovartista aluskasvillisuutta. Alueella näkyy edelleen sahahistorian jälki, eikä alueella ole luonnontilaisia tai edes selvästi luonnontilaisen kaltaisia alueita, vaikka teollisen toiminnan loppumisesta on jo vuosikymmeniä.

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

Kaavan ehdotusvaiheessa laadittiin luontoselvitys (Envibio Oy), jossa selvitettiin alueen kasvillisuus- ja luontotyypit, liito-oravien ja lepakkojen esiintyvyys sekä linnusto. Luontoselvitys tehtiin kaavaehdotusaluetta laajemmalle, kaavaluonnoksen rajauksen mukaiselle alueelle.

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, vesilain mukaisia pienvesikohteita, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä Suomessa uhanalaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella on kasvillisuudeltaan melko edustavia luhtia, jotka suositellaan jätettäväksi rakentamattomiksi, mutta ne sijaitsevat kaavaehdotusalueen ulkopuolella.

Rehevää lehtimetsikköä tutkimusalueella. (Envibio)

Salmenkarilla havaittiin pesiviä naurulokkeja, harmaalokkipari sekä kalatiirapareja, joista naurulokki kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteen 1 lajeihin. Salmenkarin linnustoon kohdistuvan häiriön minimoimiseksi karille suositellaan asetettavan pesimäaikainen maihinnousukielto sekä karin lähialueelle nopeusrajoitus ja aallokontekokielto. Mikäli veneliikenne lisääntyisi nykyisestä, näillä toimenpiteillä ei tulisi merkittävää lisähäiriötä Salmenkarin pesimälinnuille nykytilanteeseen verrattuna.

Muutoin alueella havaittiin 36 lintulajia, muun muassa erilaisia yölaulajia. Alueella havaittiin viherpeippo, joka on vaarantunut, mutta jonka suhteellisen tavallisuuden vuoksi sen esiintyminen ei aseta erityisiä vaateita maankäytölle. Silmälläpidettäviksi luokitellut silkkiuikku, pikkutylli ja kivitasku havaittiin myös alueella. Lajien tavallisuuden vuoksi niidenkään esiintyminen rajoita maankäytön suunnittelua.

Hiidensalmen sulassa tavattiin runsaasti vesilintuja, joista punasotka ja selkälokki on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi, isokoskelo ja naurulokki vaarantuneiksi ja silkkiuikku sekä merilokki silmälläpidettäviksi. Hiidensalmen sulan voi todeta olevan kevätmuuton aikaan vesilinnuille tärkeä ruokailu- ja levähdyspaikka, kun järvet ovat muualla vielä jäässä. Selvityksen perusteella kaavan osoittamat muutokset eivät kuitenkaan aiheuta olennaista lisähäiriötä sulassa muutolla lepäileville linnuille, sillä ne eivät lisää liikkumista rannoilla tai järvellä jäiden lähdön aikaan merkittävissä määrin.

Lepakoille sopivia talvehtimis- tai päiväpiilopaikkoja ei alueelta löytynyt, liito-oravan tällä hetkellä pesäpuunaan käyttämää kolohaapaa lukuun ottamatta.

Liito-oravan reviiri löytyi selvitysalueen eteläpäästä, joka ei kuulu kaavaehdotusalueeseen. Liito-oravan elinmahdollisuuksien turvaamiseksi kaava-alueen rantavyöhykkeelle tulee kuitenkin jättää riittävästi lehtipuustoa koko kaava-alueella. Puustoa voi harventaa ja maisemia avata järvelle, mutta puiden välille ei saisi syntyä n. 20 metriä leveämpiä etäisyyksiä. Parhaiten liito-oravat kuitenkin ovat piilossa saalistajilta, jos puustoa ei karsittaisi lainkaan.

Länsirannalla on vuonna 2006 havaittu vaarantunut jäkälälaji hentomustuainen (Verrucaria corticola). Lajia ei havaittu uudessa selvityksessä, mutta elinolosuhteet ovat edelleen sille paikassa sopivat, joten laji voi hyvin vielä kasvaa siellä. Rantavyöhykkeen vanhat lehtipuut ovat jäkälien kannalta arvokkaita ja voivat turvata muutakin harvinaista jäkälälajistoa. Jäkälien kannalta viheraluetta olisi hyvä hoitaa enemmän luonnonmukaista kehitystä suosien kuin puistomaisesti.

Karstuntien itäpuolella kasvaa edelleen vankkasara (Carex riparia), kaavaehdotusrajauksen ulkopuolella. Sen kasvusto ei ole ainakaan supistunut vuodesta 1999.

Liito-oravahavainnon ohella muut merkittävät luontokohteet tutkimusalueella

## 2.7 YHDYSKUNTARAKENNE

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

## 2.8 VÄESTÖ

Kaava-alueella ei ole käytössä olevia asuinrakennuksia.

## 2.9 TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Uuden lastensuojeluyksikön valmistuttua Ojamonkankaalle tukikotitoiminnot ovat siirtyneet alueelta pois.

Alueella sijaitsee kaavan laatimisaikaan myös Jehovan todistajat Helsingin seurakunnan kokoontumistila.

## 2.10 VIRKISTYS

Suunnittelualueen rantaa mukailee kevyenliikenteen rantareitti, joka yhdistää Moisionpellon ja Kiviniemenrannan alueet toisiinsa. Reitiltä avautuvat laajat maisemat Lohjanjärvelle, Roution asuinalueen ja Laakspohjan kartanon suuntaan sekä näköalapaikalta myös Tytyrin avolouhokseen. Hiidensalmen sillan kupeessa on talviuimareiden uintipaikka. Kokkokallion itäpuolella sijaitsee Lohjanseudun Soutajat ry:n venevaja. Alueen pohjoisosaa käytetään veneiden talvisäilytys- ja laskupaikkana.

## 2.11 LIIKENNE

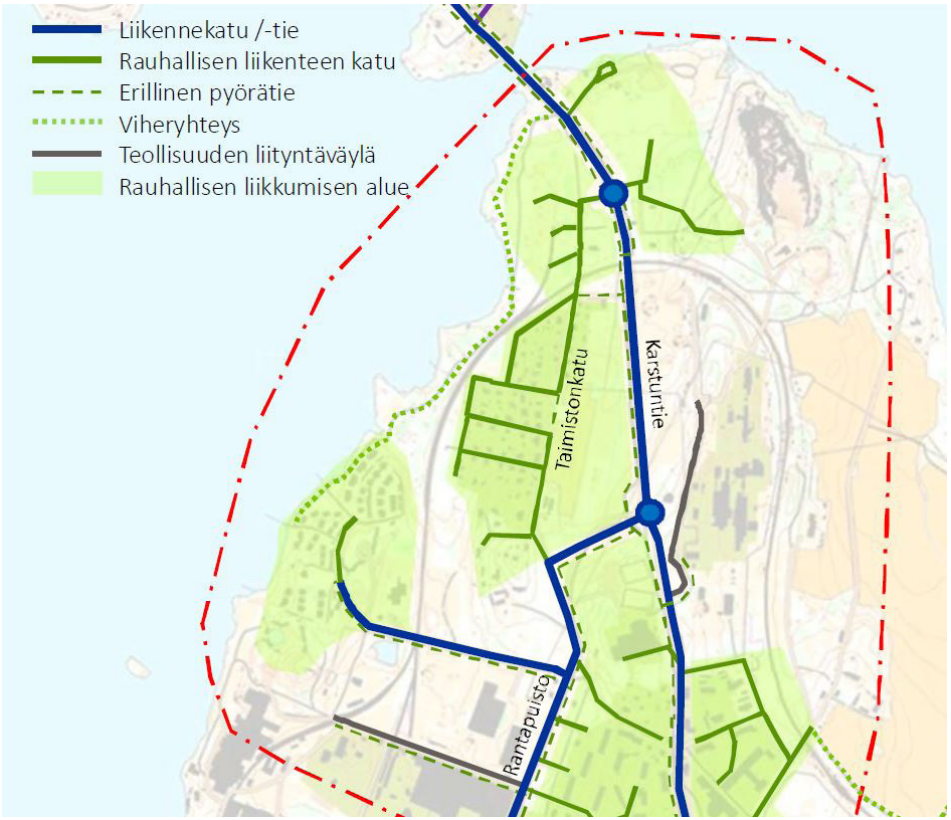
Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia. Hiidensalmi, Routio ja Paloniemi muodostavat joukkoliikennekaupungin keskustasta pohjoiseen.

Alueen läpi kulkeva Karstuntie Lohjan keskustan sisääntulotie Karnaisten liittymästä keskustaan tullessa. Karstuntie on alueellinen / seudullinen pääväylä, jolta on yhteys moottoritielle E18. Sahakatu risteää nykyisellään Karstuntien kanssa. Risteyksessä on liikenneympyrä.

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

Karstuntiellä on tehty liikennelaskennat vuonna 2010, jonka mukaan liikennemäärä Hiidensalmen kaava-alueen kohdalla on noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa (molemmat ajosuunnat yhteensä). Lohjalle on käytössä HELMET-liikenne-ennuste (Helsingin seudun työssäkäyntialueen liikenne-ennustemallit), jonka mukaan vuonna 2035 liikennemäärät Lohjalla ovat Karstuntiellä keskustan ja Hiidensalmensillan välisellä osuudella noin 11 900 ajon/vrk.

Karstuntie on Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuussuunnitelmassa joukkoliikennepainotteinen ja alueelle on linja-autopysäkit molempiin suuntiin. Joukkoliikenteen vuoroja on 20—29 vuoroa suuntaansa vuorokaudessa.




Liikenneselvityksessä esitetty liikenteen tavoiteverkko (Sitowise)

Kaava-alueelle tehtiin alkuvuodesta 2018 liikenneselvitys, joka koski Hiidensalmen lisäksi myös Taimiston ja Tennarin sekä Laurentius-talon vireillä olevien kaavoja. Selvityksessä tutkittiin kevyen liikenteen ylikulkusiltaa, jota selvityksessä ei liian jyrkkien pituuskaltevuuksien takia suositella kaavaehdotukseen. Kansirakenne tai alikulku vaatisi selvityksen mukaan merkittäviä muutoksia väylien ja tonttien sijainteihin ja tasauksiin. Liikenneselvityksessä esitettiin erilaisia vaihtoehtoja Hiidensalmen liikenneverkkoon. Selvityksessä tavoiteverkoksi esitettävässä vaihtoehdossa Taimistonkatu jatkuu Hiidensalmen uudelle asuinalueelle.

Liikenneselvitys on kaava-asiakirjojen liitteenä.

## 2.12 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue on entistä teollisuusaluetta. Sahateollisuuden aikaisesta rakennuskannasta on jäljellä vain entinen sahanjohtajan konttori ja asuintalo, jota kutsutaan Kokkokallioksi (Karstuntie 77). Rakennus on Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa (31.3.2007) luetteloitu rakennushistoriallisin ja maisemallisin perustein. Voimassaolevassa asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu. Kiinteistö on Lohjan kaupungin omistuksessa ja ehdotusvaiheessa vailla käyttöä.

Muut alueella olemassa olevat rakennukset:

- Jehovan todistajien valtakunnansali
- pohjoisrannan rakennelmat: venevaja (Lohjan Seudun Soutajat) ja kontti Lohjan Mursut ry:n toimintaa varten

Alueella ei sijaitse merkittäviä rakennettuja maamerkkejä, mutta se näkyy suurmaisemassa laajalti ympäröiville alueille. Hiidensalmensillan kupeessa sijaitseva Kokkokallion vanha hirsihuvila kohoaa Lohjalle saapuvan vasemmalla puolella.

Järvelle näkyy Hiidensalmen länsipuolella sahateollisuudesta jäljelle jäänyt betonirakennelma,

joka on palvellut erinäisten tietolähteiden mukaan kuorimalaitteen osana tai kiramona, joka tarkoittaa tukinnostossa käytettävää hissilaitetta.

Visuaaliseen lähiympäristöön kuuluvat mm. Tytyrin kaivostorni, Roution tornitalot ja Lohjan Pyhän Laurin kirkko. Vuonna 2009 valmistuneen E18-tien sisääntuloväylän myötä Hiidensalmi muodostaa pohjoisen sisääntulon Lohjan keskusta-alueelle.

Kaavamuutosalueen välitön lähiympäristö on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Hiidensalmen pientaloalue ja kaakkoispuolella Nordkalk Oyj Ab:n Tytyrin kalkkitehdas ja kaivos.

Kokkokallio 2018

Hiidensalmen saha

Rannan betonirakennelma

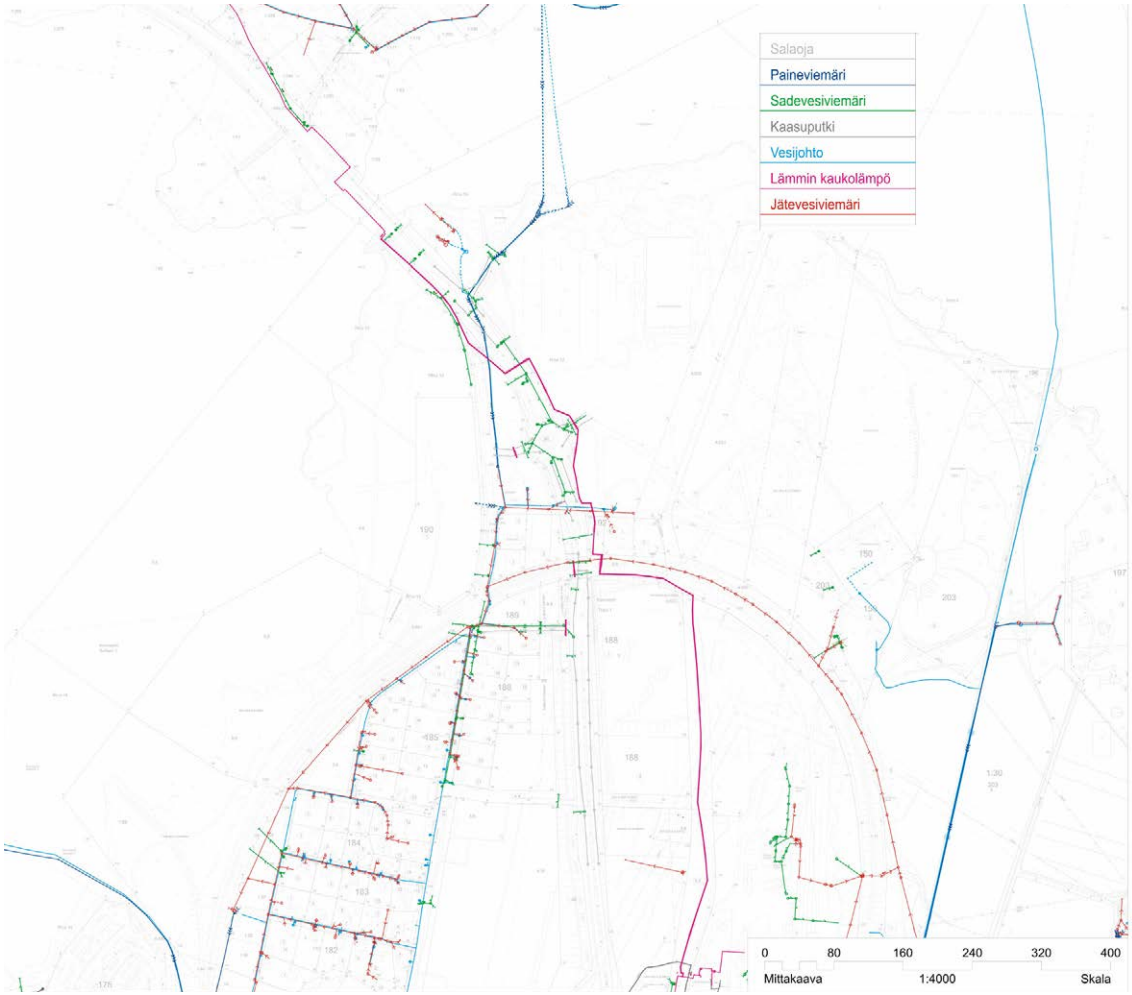
## 2.13 MUINAISMUISTOT

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

## 2.14 TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

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

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




Kunnallistekniset johdot kaava-alueella

## 2.15 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

### 2.15.1 MAAPERÄ

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

Hiidensalmen asuntomessualueelle on laadittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, jonka perusteella maaperä kunnostetaan em. asetuksen mukaiseen alempaan ohjearvotasoon. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 29.6.2018 antanut päätöksen ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä.

Alueella on toiminut 1920-luvulta vuoteen 1967 asti Lohjan vesistön Metsä Oy:n saha. Kyllästystoimintaa alueella on ollut 1950- ja 1960-luvuilla. Karstuntien itäpuolella on entisen sahatoiminnan sekä sinistymisenesto- että kyllästyskäsittelyjen pilaamia maa-aineksia ja länsipuolella sahatoiminnan purua ja kuorta n. 3,6 hehtaarin alueella. Maaperän pilaantuminen on aiheutunut pääosin PCDD/F-yhdisteistä. Maaperästä on löytynyt myös PAH-yhdisteitä ja kloorifenoleita sekä metalleista arseenia, kromia, kuparia ja sinkkiä. Määrällisesti merkittävimpänä alueelta on mitattu mineraaliöljyjä. Pitoisuudet ovat enimmäkseen olleet valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon tasolla, mutta paikoin ne ovat ylittäneet myös ylemmän ohjearvon.

Pilaantuneet maat kunnostetaan massanvaihtona syksyllä 2018. Massanvaihdon kestoksi arvioidaan 6–8 viikkoa. Pilaantuneita maita on neljällä osa-alueella, joiden pinta-ala on yhteensä noin 3 000 m2. Pilaantuneen maakerroksen paksuus on 0,3–0,5 metriä, minkä perusteella pilaantuneiden maiden määräksi arvioidaan 1 500 m3 eli 3 000 tonnia.

Kunnostettavalle alueelle ei arvioida jäävän kunnostuksen tavoitetasot ylittäviä maa-aineksia. Mikäli niitä kuitenkin joudutaan jättämään, erotetaan ne alueelle tuotavista puhtaista täyttömaista HDPE-kalvolla. Kunnostuksen päätyttyä kaivualueet mitataan ja niiden rajaus dokumentoidaan kunnostuksen loppuraporttiin. Maaperän kunnostusta ohjaa ympäristötekninen valvoja

Kunnostettavat maa-alueet (Ramboll)

kenttämittausten ja laboratorioanalyysien tulosten perusteella.

Pilaantuneeksi todettujen maa-ainesten poiston jälkeen kaivannoista otetaan jäännöspitoisuusnäytteitä, joiden tuloksia verrataan kunnostuksen tavoitetasoihin. Pilaantuneet maa-ainekset kulje-

tetaan vastaanottopaikkaan. Ylemmät ohjearvot alittavat maa-ainekset toimitetaan hyötykäytettäviksi Teutarin kaatopaikan sulkemisessa.

Kunnostustöiden päätyttyä laaditaan loppuraportti, jossa kuvataan kunnostuksen osapuolet ja yhteyshenkilöt, kunnostuksen toteutus, kunnostuksenaikainen työmaapäiväkirja, poistetut massamäärät ja sijoituspaikat, tiedot pohjaveden haitta-ainepitoisuuksista ja poistetusta vedestä, jäännöspitoisuusnäytteiden sijainnit ja analyysitulokset sekä arvio kunnostustavoitteiden saavuttamisesta. Loppuraportti toimitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle ja Lohjan kaupungin ympäristönsuojeluun.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin myös tutkimus ranta-alueiden sedimenttien pilaantuneisuudesta (Ramboll). Tutkimuksessa havaittujen haitta-ainepitoisuuksien perusteella ei tutkituissa pisteissä ole kunnostustarvetta.

### 2.15.2 MELU

Melun vaikutuksista on laatinut meluselvityksiä Sito Oy ja ehdotusvaiheessa Promethor Oy.

Ehdotusvaiheessa laaditussa ympäristömeluselvityksessä tarkastellaan yleisen tieliikenteen ja Tytyrin kalkkitehtaan aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia Hiidensalmen asuntomessualueella. Melutasoja tarkastellaan laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Selvityksessä esitetään ulkoalueisiin ja julkisivuihin kohdistuva melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Junaradan potentiaalisen käyttöönoton vaikutuksia on tarkasteltu erillisessä selvityksessä. Vesiliikenteen osalta melusta todetaan, ettei sitä yleensä koeta yhtä häiritsevänä kuin esimerkiksi tieliikenteen melua. Melu on luonteeltaan ajoittaista ja kuuluessaan tasaista. Oletuksena on, ettei vesiliikenne aiheuta merkittävää meluhaittaa tarkastelualueella ja siksi sitä ei ole huomioitu selvityksessä.

Laskennassa käytettiin lähtötietoina teiden ja kalkkitehtaan melupäästötietoja. Karstuntien ja Suurlohjankadun liikennemäärät ennustetilanteessa saatiin HELMET-liikenne-ennusteesta. Koska alueella tehdyt havainnot ja SITO Oy:n meluselvitys eivät vastanneet toisiaan, Tytyrin kalkkitehtaan melumallinnus tehtiin uudestaan. Toiminta-ajat ja lähteiden nimet saatiin tehtaan edustajalta. Uusien melupäästötietojen perustella saatu nykytilanteen melukartta vastasi hyvin ympäristössä tehtyjä havaintoja.

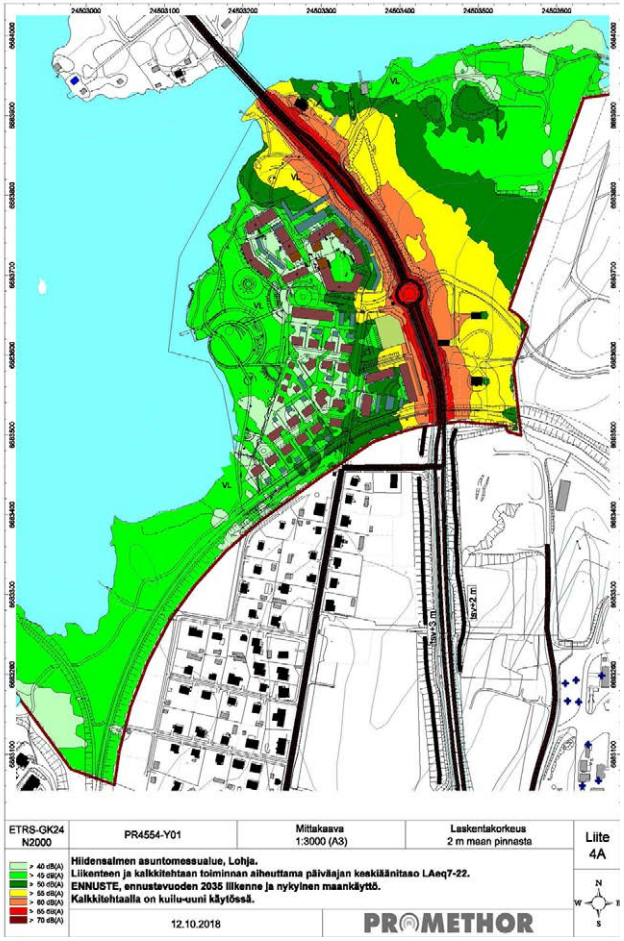
Kalkkitehtaan kuilu-uuni ei ole selvityksen tekoaikana ollut toiminnassa, mutta sen käynnistäminen tulevaisuudessa on voimassa olevan ympäristöluvan puitteissa mahdollista. Tämän takia kuilu-uunin melulähde on huomioitu jatkuvatoimisena ennustetilanteiden melulaskennoissa. Päästöt ovat SITO Oy:n mittauksien mukaiset.

Laskennan perusteella melun keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 päiväajan ohjearvon 55 dB(A) asuinrakennusten piha-alueilla selvästi. Yöajan keskiäänitaso on yli ohjearvon 45 dB(A) useilla oleskelupiha-alueilla joko kokonaan tai osittain. Pääsääntöisesti piha-alueilla kuitenkin yöaikaan keskiäänitaso alittaa 50 dB(A). Yöajan ohjearvojen saavuttaminen vaatii rakentamisvaiheessa meluntorjunnan suunnittelua ja/tai vaihtoehtoisesti kalkkitehtaan melulähteiden vaimentamista.

Laskennan perusteella virkistysalueilla päiväajan ohjearvo alittuu, mutta yöajan ohjearvo ylittyy vähäisesti laajalla alueella.

Yöajan keskiäänitason ylitykset aiheutuvat pääosin kalkkitehtaan kuilu-uunista, mutta myös kalkkitehtaan tankomyllyosastosta sekä yleisestä liikenteestä.

Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on kaikilla uusien rakennusten julkisivuilla alle 30 dB. Ääneneristysvaatimukset ovat tasoltaan normaaleja. Osa parvekkeista tulee lasittaa, jotta päiväajan ohjearvo 55 dB(A) niillä täyttyy. Laskennan perusteella vaimennuksen tarve on 1…2 dB eli pieni. Karstuntien puoleiselle julkisivuille, sekä korttelin 204 tonttien 1 ja 2 rakennusten välisten parvekkeiden ääneneristävyysvaatimukset ovat 5–7 dB(A). Vaatimus saavutetaan normaalisti raollisella 6 mm lasituksella.




Päiväajan keskitäänitasot

Yöajan keskiäänitasot

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot, mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), (Uudenmaan ELY-keskus, opas 02/2013, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) millään asuinkerrostalon julkisivulla.

Selvityksessä ei havaittu melulähteitä, joiden melupäästöissä esiintyisi melun erityispiirteitä.

Melua arvioitiin myös kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan rata-alueen osalta. Niin kutsutulla satamaradan rataosuudella on ollut tavaraliikennettä viimeksi vuonna 2010. Rataosuutta ei ole kuitenkaan vielä lakkautettu. Rataosuuden lakkautusprosessi on kaavan ehdotusvaiheessa vielä kesken. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa huomioidaan melu ja tärinä, jota rataosuuden aiheutuu, mikäli liikenne vielä palaisi rataosuudelle. Selvityksessä arvioitiin alueet, joilla tärinä vaikuttaa rakenteisiin ja asumisviihtyvyyteen, ja millä alueella melu pitää ottaa huomioon rakentamisessa. Tärinän osalta tulokset seuraavat edellä.

Rataliikenteen melutarkastelu tehtiin pohjautuen laskennalliseen mallinnukseen, jossa tarkasteltiin erilaisten liikennemäärien vaikutusta rataa lähimpänä oleville tonteille. Koska radalle mahdollisesti palaavan liikenteen määrästä tai liikennöinnin ajoista ei ole tietoa, tarkastelu perustuu olettamuksille. Melun osalta rataa lähinnä olevien asuintalojen junaradan puoleisissa julkisivuissa tulee toteutua 33 dBA:n ääneneristävyys.

Selvityksessä todetaan, että jos rataosuudella kulkee klo 7–22 välisenä aikana kokonaispituudeltaan 2000 ja 22–7 välisenä aikana kokonaispituudeltaan 150 m suomalaisia (tai melupäästöltään vastaavia) tavarajunia, keskiäänitasot eivät ylitä päiväajan 55 dB:n ja yöajan 45:n dB:n ohjearvoja. Junat ovat arvion mukaan 400—500 metrin pituisia, joten junia voi kulkea päiväaikaan n. 4 kappaletta. Mikäli junapituudet ylittävät edellä esitetyt kokonaispituudet, piha-alueiden meluntorjunta on suhteellisen helppoa pihojen ja radan väliin rakennettavalla meluaidalla. Esimerkiksi 2,5 m korkealla meluaidalla junapituuksiin ei käytännössä kohdistu enää rajoituksia. Mahdollista meluntorjuntaa suunniteltaessa tulee huomioida myös radan vastakkaisen puolen melutasot, jotta meluesteen heijastusvaikutuksella ei heikennetä vanhemman asuinalueen olosuhteita.

### 2.15.3 TÄRINÄ

Tärinästä pyydettiin ehdotusvaiheessa Promethor Oy:ltä lausunto, jossa ajantasaistettaisiin jo aiemmin tehtyjä lausuntoja. Lausuntoa varten myös Nordkalk lausui kaivostoiminnasta aiheutuvasta tärinästä. Nordkalkin lausunto on luottamuksellinen.

Promethorin lausunnon mukaan aiemmin alueelle tehtyjen selvitysten (referoitu myöhemmin tässä luvussa) voidaan arvioida antavan luotettavan kuvan kaavoitettavan alueen tärinätilanteesta Nordkalk Oy Ab:n nykyisellä louhintatoiminnalla. Lausuntojen perusteella tarkastelualueen kaavoitukseen asuinrakentamiselle ei ole suoranaista estettä.

Lausunnon mukaan louhinnan aiheuttaman tärinän tuominen selvästi esille tuleville kiinteistöjen omistajille ja asukkaille on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää, sillä tärinä on havaittavaa ja osa ihmisistä saattaa kokea tärinän häiritsevänä.

Finnrock Oy:n mukaan välitasolouhintaräjäytykset voidaan suunnitella siten, että 150 metrin päässä oleville kiinteistöille ei aiheudu kohonnutta vaurioriskiä.

Lausunnon mukaan kaivostoiminnasta kantautuvasta tärinästä ei aiheudu haittaa sähkölaitteille.

Promethor Oy:n aiemmin tekemät selvitykset on laadittu sekä asumisviihtyvyyden että rakennusten vaurioitumisriskin kannalta. Promethor Oy mittasi 23.01.–14.04.2009 ja 09.07.–15.09.2009 Nordkalk Oy:n louhintaräjäytysten aiheuttamaa tärinää Hiidensalmen ja Moisionpellon alueella. Tärinää mitattiin yhteensä 28 pisteessä. Selvitys on esitelty ympäristölautakunnassa 17.12.2009 § 233 sekä

kehittämis- ja elinkeinojaostossa 07.12.2009 § 95. Tulosten perusteella alueiden kaavoittaminen rakennuskäyttöön on mahdollista.

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

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

Tärinä ei selvityksen mukaan aiheuta häiriötä rakentamiseen kaava-alueen mahdollistamilla rakennuspaikoilla, sillä ne sijaitsevat selvityksessä arvioidun 3,5 haittavyöhykkeen ulkopuolella. Tärinä voi selvityksen mukaan vähentää asumisviihtyvyyttä 50 m etäisyydellä rata-alueesta. Raideliikenteen aiheuttaman runkomelun turvaetäisyydeksi on selvityksessä määritetty 15 m. Edellä esitettyjä suojaetäisyyksiä lähemmäs rataa rakennettaessa raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa.

### 2.15.4 PÄÄSTÖT

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

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

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

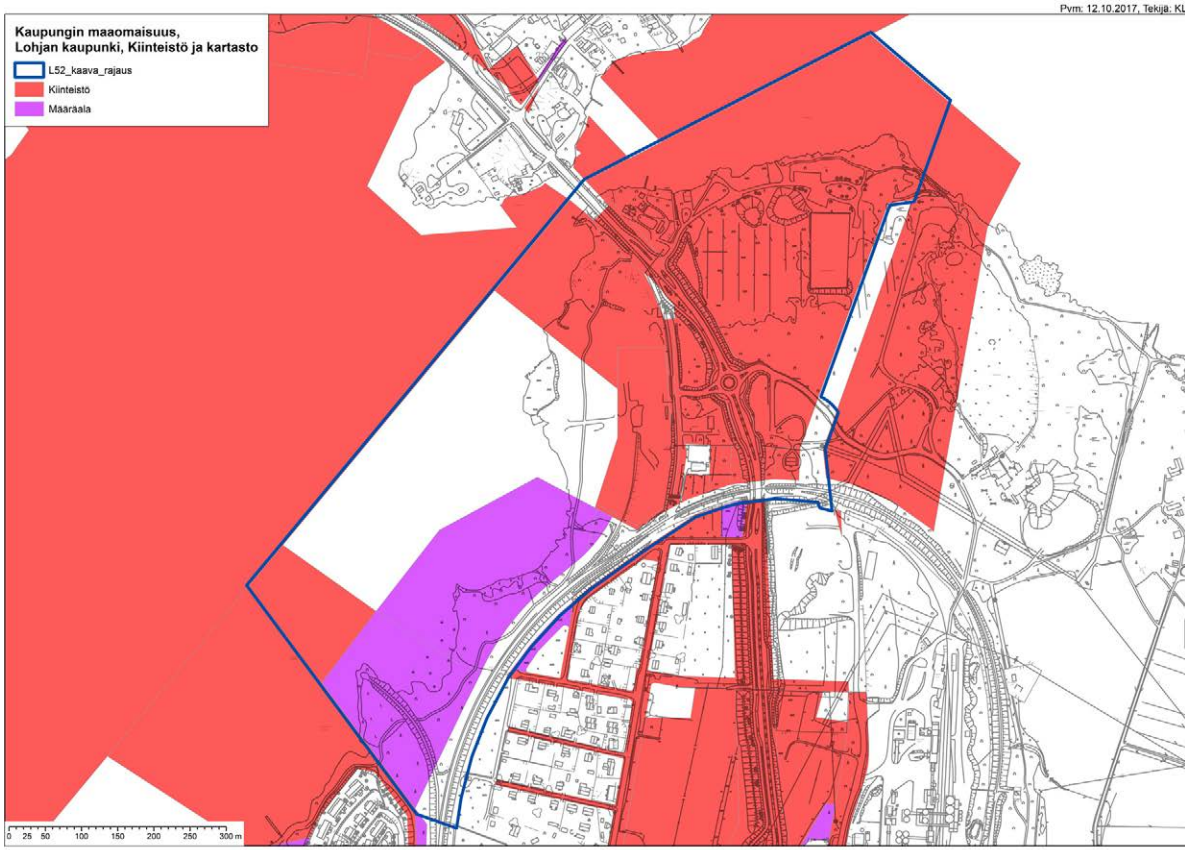
### 2.15.5 SÄHKÖLINJA

110kV:n voimalinja tullaan korvaamaan maakaapelilla.

## 2.16 MAANOMISTUS

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

Kaupungilla on Lohjan evankelis-luterilaisen seurakunnan kanssa alueesta kaavan käynnistämissopimus, joka raukesi kaavan ehdotusvaiheessa (VEVO 22.08.2018 § 120).




Maanomistus kaava-alueella

# 3. SUUNNITTELUTILANNE

## 3.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto.

## 3.2 MAAKUNTAKAAVA

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

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

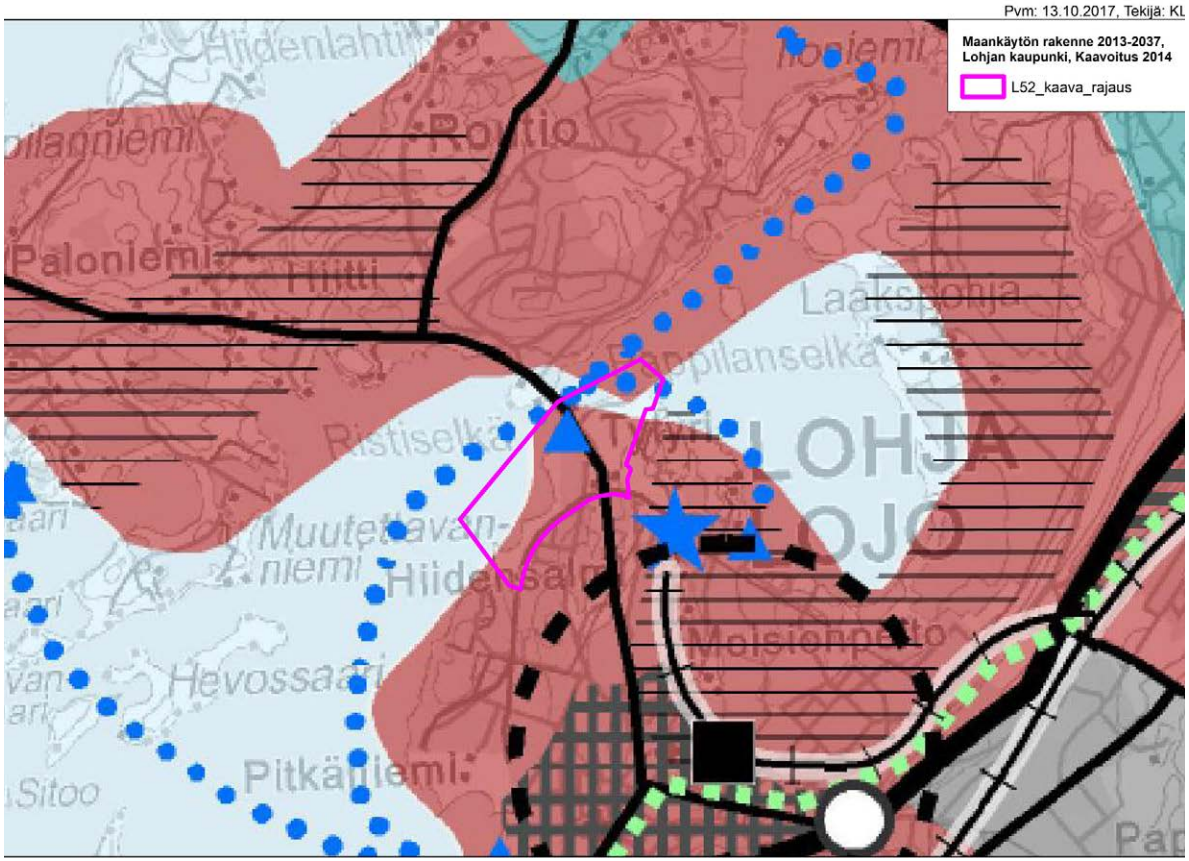
”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun,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

Ote maakuntakaavasta

## 3.3 LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

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




Ote Lohjan maankäytön rakennemallista

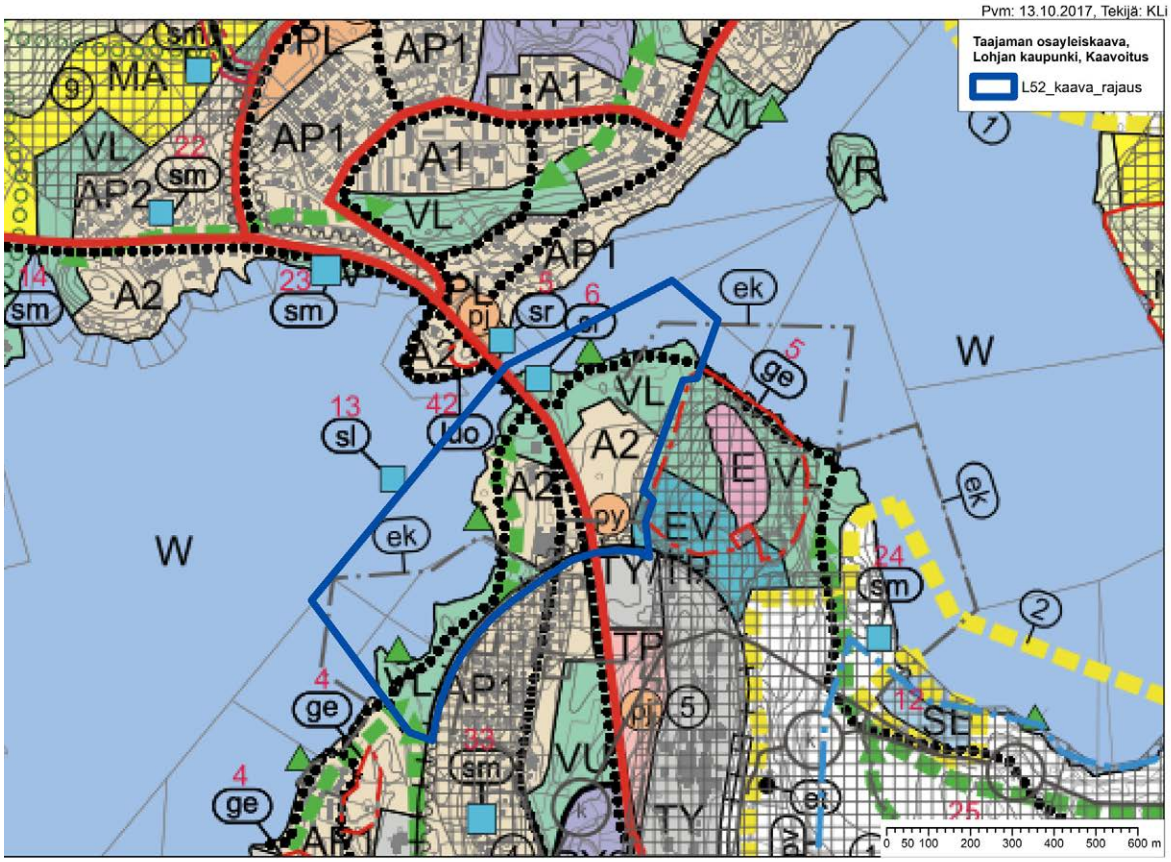
## 3.4 YLEISKAAVA, OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaavamuutosalue kuuluu taajamaosayleiskaavan kaava-alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

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

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




Ote taajaman osayleiskaavasta

## ASUNTOALUE A2

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

## LÄHIVIRKISTYSALUE VL

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja

yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevien asuinrakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

## JULKISTEN LÄHIPALVELUJEN ALUE (PY)

Alue on tarkoitettu asuntoalueen julkisille lähipalveluille.

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

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

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

## KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU YMPÄRISTÖ (SR)

Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavoitettavilla alueilla yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

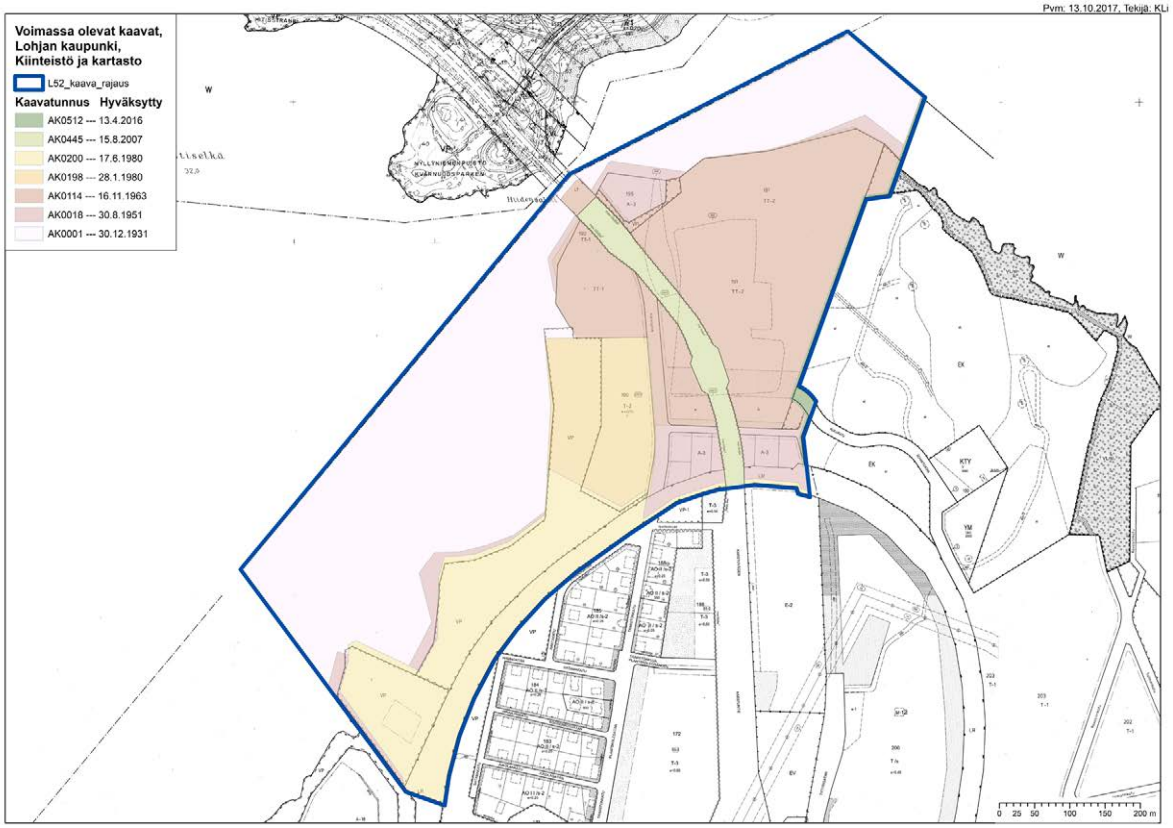
## 3.5 YLEISKAAVALUONNOKSET

Alueesta on laadittu Tytyri-Hiidensalmi osayleiskaavaluonnos, Vaihtoehdot A ja B ( Arkkitehtitoimisto Jalo Läspä Oy 2004). Luonnoksia ei ole käsitelty lausuntokierroksen jälkeen luottamuselimissä. Luonnokset ovat olleet apuna tarkempia suunnitelmia ja asemakaavoja laadittaessa ennen Hiidensalmen pohjoisosan asemakaavan laatimisen käynnistämistä.

## 3.6 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

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

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




Alueella voimassa olevat asemakaavat

Olemassaolevaa rakennuskantaa ei ole asemakaavassa suojeltu.

## 3.7 RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

## 3.8 POHJAKARTTA

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

## 3.9 RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole rakennuskieltoja eikä suojelupäätöksiä.

## 3.10 MUUT KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Lohjan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut pitävät asuntomessut Hiidensalmen alueella kesällä 2021 (KV 15.3.2017 § 38).

### KILPAILUVAIHE JA ESISUUNNITTELU

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

### YLEISKAAVOITUS

- Hiidensalmen osayleiskaavaluonnokset A ja B / Tytyri-Hiidensalmi osayleiskaavan kaavaluonnos: vaihtoehdot A ja B (Arkkitehtitoimisto Jalo Läspä Oy, 2004).
- Lohjan taajamaosayleiskaava (KV 17.9.2013, lainvoimainen 2.3.2016)

## 3.11 SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

### MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

- Hiidensalmen asuntomessualueen rakennettavuusselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018)
- Lausunto maaperän rakennettavuudesta L2:n kaavaehdotuksen yhteydessä (Innogeo Oy 2007)
- Tytyri-Hiidensalmen perustamistapalausunto (Geotek Oy 2005)

### LUONTO, MAISEMA

- Luontoselvitys Hiidensalmen alueella ( Luonto- ja ympäristökeskus Envibio Oy 2018)
- Lohjan Hiidensalmen itäosan lepakkolausunto (Teemu Virtanen, Lumotron 2015)
- Lohjan rantaraitti – Ideointia keskustaajaman rantojen kehittämiseksi (Anna Levonmaa, Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, 2008)
- Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten (Elina Tirkkonen 2007)
- Koosteraportti Hiidensalmen ympäristötutkimuksista (Envimetria 2005)
- Hiidensalmen kasvistollisesti arvokkaat kohteet ja havaitut uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymät (Lohjan kaupunki 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen maisemarakenne (Lohjan maankäyttö 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen maisemakuva (Lohjan maankäyttö 2005)

- Tytyri-Hiidensalmen topografia (Lohjan maankäyttö 2005)
- Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi (Soili Vuorinen 1995)

## YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

- Ympäristömeluselvitys (Promethor Oy 2018)
- Raideliikenteen tärinä- ja melutarkastelu (Promethor Oy 2018)
- Lausunto aikaisemmista tärinäselvityksistä (Promethor Oy 2018)
- Lausunto louhinnan toteuttamisesta asuntomessualueen asuinkiinteistöjen läheisyydessä (luottamuksellinen, Oy Finnrock Ab, 2018)
- Hiidensalmen asuntomessualueen maaperätutkimukset ja tutkimustarpeet (Ramboll 2018)
- Sedimentin pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2018)
- Tytyrin kalkkitehdas, meluselvityksen täydennys (Sito Oy 2013)
- Lohjan Hiidensalmen puupitoisen materiaalin hyötykäyttöselvitys (Tapio Strandberg Oy 2012)
- Hiidensalmen saha-alue, nykytilanne (Ramboll Finland Oy 2010)
- Nordkalk Oyj Abp Tytyrin kalkkitehdas: Ulkoilman hiukkaspitoisuusmittaukset 1.2.–13.7.2010 (Envimetria 2010)
- Nordkalk Oy:n louhinnan aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten: Tärinän voimakkuus rakennusten vaurioitumisriskin kannalta/ Hiidensalmi ja Moisionpelto, Lohja (Promethor Oy 2009)
- Nordkalk Oy:n louhinnan aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten: Tärinän voimakkuus asuinviihtyvyyden kannalta/ Hiidensalmi ja Moisionpelto, Lohja (Promethor Oy 2009)
- Maaperän massanvaihto (Ramboll Finland Oy 2008)
- Maaperän saastuneisuuden tutkimuspistekartat (2005)
- Lohjan melutilanteen peruskartoitus, yhteenveto meluselvityksistä (Lohjan ympäristölautakunta 2005)
- Tytyri-Hiidensalmen liikennemeluselvitys (Ramboll Oy 2004)
- Rakennettu ympäristö, yhdyskuntarakenteen historia:
- Hiidensalmen kulttuurihistoriaa (Torsti Salonen 2005)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (1989 ja 1992) aineiston (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 2007)
- Lohjanjärven rantaosayleiskaavaluonnos: perusselvitykset, tavoitteet (Arkkitehtuuritoimisto Jalo Läspä 1995)
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta 1995)

## LIIKENNE

- Lohjan keskustan asemakaavamuutosten L16, L52 ja L63 liikenneselvitys (Sitowise 2018)
- Hiidensalmi Lohja Liikenneselvitys kaavassa esitettävien katualueiden ja pysäköintiratkaisun määrittämiseksi (Trafix Oy 10/2013)
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Linea-konsultit 2012)
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007)
- Lohjan alakoulujen liikenneturvallisuussuunnitelma (Lohjan kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, Suunnittelukeskus Oy, 2005)
- Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelma (LVM, Lohjan kaupunki, LT-Konsultit, 2003)

# 4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

## 4.1 MIKSI KAAVAN LAATIMINEN KÄYNNISTETTIIN?

Hiidensalmen asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuinalueeksi, jolla on myös palveluita. Hiidensalmen uusi asuinalue eheyttää Lohjan taajamien yhdyskuntarakennetta nivomalla keskusta-alueen ja Roution väliä yhteen.

## 4.2 ASEMAKAAVAN LAADULLISET TAVOITTEET

Asuntomessujen pääteema on asuminen ja hyvinvointi. Teemaan sisältyvät alueen hyvät palvelut hyvinvointia tuottavina asumisen elementtinä: asuminen luonnonläheisessä järvimaisemassa, helposti saavutettavat liikunta-aktiviteetit, älykkäät ja uusimuotoiset rakentamisen ja palveluiden ratkaisut. Päätösehdotuksen mukaan messualueen optimaalinen mitoitus Hiidensalmeen on n. 20—25, pientalotonttia, joista osa voi olla rivitalo- tai muuta kytkettyä rakentamista. Asuntomessujen asuintyyppijakauman monimuotoisuutta ajatellen on syytä rakentaa myös 2—3 kerrostaloa eri asumisen omistusmuodoin sekä esimerkiksi yksi townhouse- tai rivitalokohde.

## 5. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

Asuntomessuhakemusta varten Hiidensalmen aiemmasta kilpailu- ja kaavamateriaalista kehitettiin asuntomessukonseptia vastaava alustava havainnekuva alueen maankäytöstä.

Hiidensalmen alueen keskeiset kaupunkikuvalliset periaatteet vastaavat Lohjan Hiidensalmen alueen yleisen ideakilpailun voittanutta ehdotusta ”Verso”, jonka pohjalta laadittiin aiempi Hiidensalmen pohjoisosan asemakaava, joka ei kuitenkaan tullut lainvoimaiseksi. Nämä keskeiset periaatteet ovat:

- Hiidensalmesta muodostuu kaupungin pohjoinen portti keskustaan saavuttaessa.
- Hiidensalmi on identiteetiltään yhtenäinen veden ääreen rakentuva kaupunginosa.
- Kerrostalokorttelit muodostavat pohjoisreunaan polveilevan, suojaavan ja tehokkaammin rakennetun seinämän, joka nousee Hiidensalmen sillan ja Lohjanjärven suuntiin maamerkiksi.
- Alueen halki kulkeva sisääntulotie eli Karstuntie on vahva akseli, joka jakaa alueen.
- Liikenneyhteyksien solmukohta kiertoliittymineen on alueen keskus, johon sijoittuu tehokkain rakentaminen sekä myös mahdolliset julkiset ja yksityiset palvelut.
- Kerrostalokortteleista on mahdollisuus muodostaa omia selkeästi rajautuvia ja yhdeltä reunaltaan viheralueille avautuvia suojaisia yksiköitään.
- Alueen sisäisenä yhteytenä toimivasta pääkadusta/katuaukiosta muodostuu tiivis ja polveileva kaupunkimainen tila, jolta avautuu viheryhteyksien kautta yhteys luontoon. Katu alkaa kiertoliittymästä ja päättyy aukioiden kautta rantaan ja virkistysalueelle.
- Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolisilla rannoilla on varaukset venesatamille.
- Viheralueet ja viheryhteydet soljuvat rantaa myötäillen ja muodostavat monipuolisia lähiliikuntamahdollisuuksia. Ns. rantaraitti jatkuu katkeamatta koko alueen läpi.

Hiidensalmen aluetta on valmisteluvaiheessa muokattu edelleen asuntomessualueeksi ja ympäristön maankäyttöön sopivaksi ja keskeisimpiä muutoksia tai täydennyksiä rakenteeseen ovat:

- Taimistonkadun jatkaminen eteläpuoleiselta pientaloalueelta pohjoiseen ja uusien suunniteltujen pientalokortteleiden kytkeminen kaupun-

Valmisteluvaiheen kaavakartta

kikuvassa osaksi alueen eteläpuolella vallitsevaa pientalomaista kaupunkimaisemaa.

- Lähimmäs rantaa sijoittuvan korttelin siirtäminen kiinteän maan puolelle rakennettavuuden riskien vähentämiseksi.
- Kokkokallion alueen osoittaminen palvelutoimintojen korttelialueeksi.

Kaavoituksessa on edellä mainituilla periaatteilla valmisteltu valmisteluvaiheen luonnos asemakaavan muutokseksi. Valmisteluvaiheessa osoitetaan pääpiirteissään korttelialueiden, liikenne- ja katualueiden sekä viheralueiden rajaukset. Korttelialueet on osoitettu kerrostaloille, pientaloille sekä asumiseen yleispiirteisesti siten, että suunnittelu tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutosta on mahdollista valmisteluvaiheen aineiston pohjalta viedä eteenpäin vaiheittain niin, että ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavamuutosehdotus asuntomessujen ja sen oheistoimintojen kannalta oleelliselle alueelle. Valmisteluvaiheen yleispiirteisyys tarjoaa hyvän pohjan jatkaa kaavan laatimista yhdessä osallisten, sidosryhmien ja mahdollisten kumppanien kanssa. Kaavaratkaisua kehitetään sekä kumppanien tarkemman suunnittelun että katu- ja viheraluesuunnittelun edistyessä.

Valmisteluvaiheen kaavakartan havainnekuva

# 6. KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

## 6.1 KAAVALUONNOKSESTA TAI LUONNOSVAIHTOEHDOISTA SAATU PALAUTE

### 6.1.1 NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavan L52 Hiidensalmi valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.11.–22.12.2017.

#### 6.1.1.1 Yleisötilaisuudet sekä niiden anti

Asemakaavaluonnokseen pääsi tutustumaan ja osallistumaan kaavaillassa keskiviikkona 15.11.2017 Lohjan kaupunginkirjastossa (Karstuntie 3). Tilaisuudessa oli työpajapisteitä Hiidensalmen kaavaan liittyen. Illan anti on koottu omaksi raportikseen, joka on selostuksen liitteenä.

Valmisteluvaiheen luonnoksesta saadussa palautteessa korostui erityisesti rantaraitin merkitys virkistysreittinä ja polttoaineen jakelupisteen tarve ja sijainti. Myös muun muassa järvinäkymät asunnoista, rannan tuleva käyttö, rannan puoleisimmat rakennusmassat, rakennusten korkeudet, vanhan junaradan tuleva käyttö ja polttoaineen jakelupisteen sijainti kiinnostivat osallisia.

L52 Hiidensalmen kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa järjestettiin paljon vuorovaikutusta. Kaava herätti asuntomessualueena ja uutena järven rantaan rakennettavana asuinalueena paljon mielenkiintoa. Asukastilaisuuksia ja muita vuorovaikutustilaisuuksia oli läpi ehdotusvaiheen. Kaavan ehdotusvaiheen vuorovaikutuksesta on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti, joka on kaava-aineiston liitteenä.

#### 6.1.1.2 Mahdollinen huomiointi mediassa

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana aiheesta kirjoitettiin kahdesti Länsi-Uusimaassa, 14.11. otsikolla ”Kamalaa vai kutkuttavaa” ja 17.11. kaavaillasta otsikolla ”Asuntomessujen kaava sai väen liikkeelle”.

Kaavaprosessista kirjoitettiin nähtävilläolon jälkeenkin Länsi-Uusimaassa useasti. Messuprojektista ja kaavasta kirjoitettiin lisäksi Ykkös-Lohjassa, Oma kotinen -lehdessä ja MTV3:n verkkouutisissa. Asuntomessualueen suunnittelu, asuntomessutapahtuma sekä messuihin liittyvät osahankkeet, kuten Kokkokallion myynti, puhuttivat runsaasti myös Länsi-Uusimaan mielipidepalstalla sekä sosiaalisessa mediassa Lohjalaiset-ryhmässä.

### 6.1.2 VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT

Valmisteluvaiheesta saatiin 16 lausuntoa (ml. Nordkalk Oy Ab:n lausunto, joka on pyydetty ja tullut mielipiteenä, mutta jonka käsittelystä lausuntona on sovittu Nordkalkin kanssa). Valmisteluvaiheen palaute vastineineen on koottu vastineraportiksi, joka on selostuksen liitteenä.

### 6.1.3 VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide, jossa otettiin kantaa kaivostoiminnan vaikutuksesta asuinviihtyvyyteen. Mielipide otettiin huomioon kaavan valmistelussa. Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto Nordkalkilta, ja aiemmassa kaavaprosessissa tehtyä tärinäselvitystä täydennettiin. Tärinän huomioimisesta konsultoitiin myös ELY-keskusta.

### 6.1.4 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN JA VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET JA –SUUNNITELMAT

Ehdotusvaiheessa laadittiin rakennettavuusselvitys, selvitys happamien sulfaattimaiden esiintyvyydestä, pilaantuneiden maiden kunnostussuunnitelma, selvitys rantasedimenttien pilaantuneisuudesta, liikenneselvitys, luontoselvitys, meluselvitys, selvitys junaradan tärinä- ja meluvaikutuksista, tärinälausunto, yleissuunnitelma, pientaloalueen viitesuunnitelma sekä nk. kumppanuuskorttelin viitesuunnitelma.

Satamaradan rata-alue rajattiin pois kaavaehdotuksesta, koska radan lakkauttaminen on kaavaehdotusvaiheessa vireillä, eikä kaupungin tavoitteiden mukaista käyttöä voida osoittaa ilman lakkauttamispäätöstä.

## 6.2 SUUNNITTELUPROSESSI JA KUMPPANUUDET

### 6.2.1 LOHJAN ASUNTOMESSUALUEEN KERROSTALOPAINOTTEINEN KORTTELI

Kumppanuuskorttelin suunnittelun lähtökohtana on kehittää kerrostalopainotteinen kortteli, jonka kantavana teemana on eri ikäisten ja eri elämäntilanteessa olevien kohtaamiset. Korttelin toteuttamisesta tulee vastaamaan useampi rakennusliike, ja kortteliin tavoillaan eri hallintamuotoja. Korttelissa keskeistä on mm. yhteiskäyttöpihat ja -tilat. Alueesta tulee visuaalisesti korkeatasoinen ja mm. monotonisia rakennusmassoja vältetään kerroskorkeuksien vaihteluilla. Pysäköintiin etsitään ratkaisuja, jossa avoimet maan tasalla olevat pysäköintipaikat eivät hallitsisi maisemaa.

Kortteliin etsittiin suunnittelu- ja toteutuskumppaneita kumppanuushaulla, joka käynnistyi 14.2.2018 ja päättyi 13.4.2018. Lohjan Asuntomessujen laaturyhmä päätti 16.5.2018 kokouksessaan valita kumppanikseen kyseiseen kortteliin Suomen Hoivatilat. Hoivatilojen ehdotus Kohtaamisia vastasi hakuohjelman tavoitteisiin erittäin hyvin. Myös muut rakennusliikkeet ilmaisivat kiinnostuksensa aluetta kohtaan, mutta eivät jättäneet hakuun kokonaisvaltaista suunnitelmaa alueesta.

Tarkoitus on, että Hoivatilat toteuttaa alueelle päiväkodin ja hoivakodin sekä senioriasuntoja. Lisäksi Hoivatilojen tarkoituksena on kehittää kortteliin yhdessä Lohjan kaupungin kanssa uudenlaisia palveluita, jotka tukevat kaupungin palveluverkkoa, esimerkiksi tila erilaisten toimijoiden käyttöön (kiertävät terveyspalvelut, iltapäiväkerho, harrastustoiminta, avoin päiväkoti).

Muut alueesta kiinnostuneet ovat ilmaisseet kiinnostuksensa rakentaa kortteliin vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntoja. Keskusteluissa on mukana muita, kaavaehdotusvaiheessa vielä julkistamattomia rakennusliikkeitä. Myös townhouse-tuotantoa toteuttavien rakennusliikkeiden kanssa on käyty keskusteluja, mutta nämä keskustelut on pidetty erillään kumppanuuskorttelin suunnittelusta.

Lohjan kaupunki ja Hoivatilat ovat pitäneet useita kokouksia kumppanuuskorttelista kevään, kesän ja alkusyksyn 2018 aikana tavoitteenaan kehittää toimiva yhteisöllinen kortteli sekä uudenlaisia ratkaisuja. Muiden rakennusliikkeiden kanssa on käyty useita keskusteluja syksyn 2017 ja kevään 2018 aikana. Kaikki alueesta kiinnostuneet on koottu yhteisiin suunnittelutyöpajoihin 14.6. ja 15.8.2018. Työpajoissa on sovitettu yhteen kaupungin tavoitteita ja rakennusliikkeiden toiveita ja haettu yhdessä uudenlaisia ratkaisumalleja. Tiivis yhteistyö jatkuu koko projektin ajan.

Kumppanuuskorttelisuunnitelmaa on esitelty asukkaille, yrittäjille, päättäjille ja muille osallisille useissa yhteyksissä kevään 2018 aikana (mm. kaavailta, Hiidensalmi-foorumi, yrittäjälounas, vetovoima- ja palvelutuotantolautakunnan infot, valtuustoinfo). Suunnitelmasta on saatu hyvää palautetta. Suunnitelmaa esitellään myös jatkossa aktiivisesti eri yhteyksissä.

## 6.3 SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### 6.3.1 YLEISSUUNNITELMA

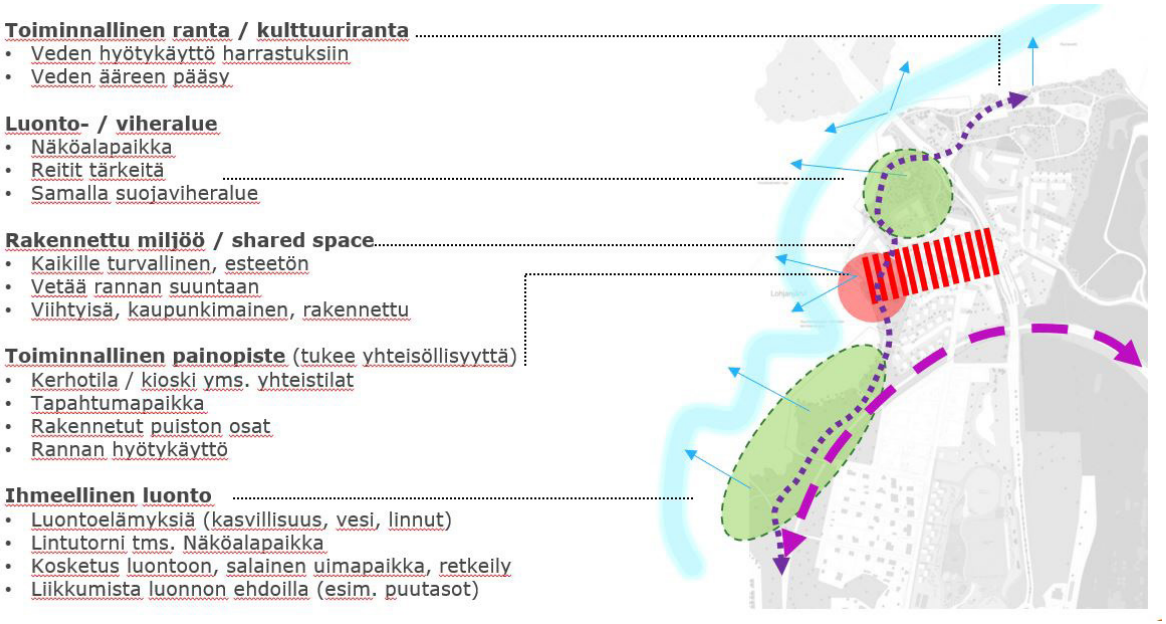
Yleissuunnitelmassa laadittiin yleispiirteinen suunnitelma kaava-alueen katu- ja viheralueille sekä aukioille. Yleissuunnitelman suuntaviivat laadittiin tuomaan yhdenmukaisuutta ja tilojen soljuvuutta alueelle ja vahvistamaan eri suunnitelmien ja korttelien nivoutumista yhteen alueella. Yleissuunnitelman yhteydessä laadittavia dokumentteja ovat alustava katusuunnitelma, valaistusperiaatteet, hulevesitarkastelu ja alustava kustannusarvio yleissuunnitelman mukaiselle toteutukselle.

Yleissuunnitelmassa tavoitteena on vahvistaa kestäviä asumisen ja liikkumisen ratkaisuja. Yksi yleissuunnitelman teemoista on yksityisen ja julkisen välisten rajapintojen käsittely.

Erilaiset julkisten tilojen ratkaisut on yleissuunnitelmassa suunniteltu hyvä esteettömyys huomioon ottaen. Alueelle suunnitellaan palvelubussiliikennettä, jonka pysäkki voidaan sijoittaa katuaukiolle kerrostalopainotteisten korttelien edustalle. Alueen suunnittelussa otettiin huomioon myös tavoite julkisesta taiteesta alueella, sekä Lohjan tavoitteet on HINKU-kuntana.

Työssä tavoiteltiin hyvää ympäristöä, jossa ympäristörakentaminen tukeutuu paikan luonteeseen ja vahvistaa sen identiteettiä ottaen huomioon myös ympäröivän luonnon, maiseman ja historialliset kerrostumat. Sekä fyysinen että visuaalinen yhteys veteen on keskeinen osa suunnitelmaa.

Muita tavoitteita olivat omaleimaisuuden säilyttäminen ja synnyttäminen esimerkiksi tärkeitä näkymäakseleita korostamalla. Suunnitelmassa haarukoitiin kestäviä ja paikkaan sopivia materiaaleja. Esteettömyyteen ja kaikille sopivaan ja turvalliseen ympäristöön pyritään keskeisillä alueen osilla. Taide otettiin huomioon osana alueraken-netta ja maisemakuvaa Hiidensalmelle sopivin keinoin joko itsenäisinä taideteoksina tai osana ympäristörakentamista ja arkkitehtuuria.

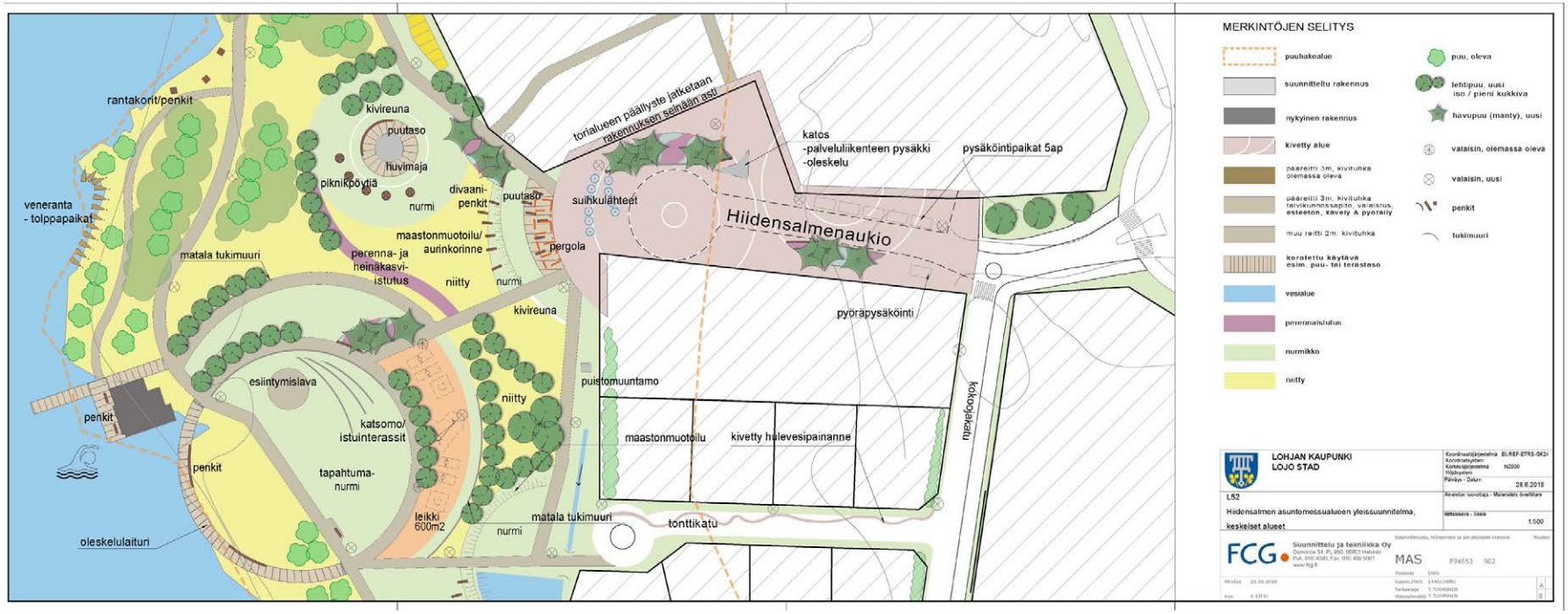



Yleissuunnitelman suunnitteluperiaatteet
(FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Hulevesitarkastelun mukaan ongelmia hulevesien suhteen ei alueella tule olemaan, vaikka lisääntyvä kova pinta lisää myös pintavaluntaa. Hulevesiä viivytetään pääasiassa pientaloalueen länsireunalla, tonttirajan tuntumassa, mistä vedet johdetaan avouomassa Lohjanjärveen. Hulevesiaiheita tuodaan näkyviin elävöittämään viheralueita, aukiota sekä tonttikatuja. Omakotialueen tonttirajalla hulevedet käsitellään puromaisena aiheena tai avo-ojana. Tonttikaduilla sekä katuaukiolla hulevedet johdetaan kadun pinnassa, katuaukiolla kivettynä aiheena ja tonttikaduilla asfalttipinnassa loivana katua elävöittävänä kivipainanteena.

Yleissuunnitelman selostus ja suunnitelma-aineistoa on kaavaselostuksen liitteenä. Tarkemmat katu- ja viheraluesuunnitelmat laaditaan erikseen.

Yleissuunnitelma kaavan keskeisistä osista (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)



### 6.3.2 KUMPPANUUSKORTTELIN VIITESUUNNITELMA

Kumppanuuskorttelin viitesuunnitelma laadittiin asemakaavan pohjaksi kesällä 2018. Viitesuunnitelman laati UKI Arkkitehdit Oyj. Kohtaamisia-niminen suunnitelma luo pohjan yhteisöllisyyteen perustuvalle hyvinvointikorttelille. Alla ote suunnitelman selostuksesta.

Pysäköinti ja ajoneuvoliikenne sijoittuvat kehämäisesti korttelin ulkoreunoille mahdollistaen autottomat, turvalliset ja viihtyisät piha-alueet. Korttelirakenteessa on pyritty suojaisaan umpikorttelirakenteeseen järvinäkymät huomioiden. Kerrosluvut vaihtelevat rannan puolen kahdesta kerroksesta Karstuntien varren kuuteen kerrokseen. Kerrosluvut terassoituvat rantaa ja lounasta kohti mahdollistaen järvinäkymiä ja aurinkoiset pihapiirit. Terassoituvat rakennusmassat tarjoavat myös mahdollisuudet kattoterassien rakentamiseen. Rakenteessa on pyritty toisaalta suojautumaan tuulilta ja melulta ja toisaalta välttämään varjoisuutta ja mahdollistamaan näkymiä.

Korttelin mittakaavassa ja arkkitehtuurissa pyritään inhimillisyyteen ja sympaattisuuteen. Piha-alueet tarjoavat monipuolisesti eri luonteisia tiloja suojaisista ja rauhallisista lepäilykeitaista vilkkaisiin kohtaamispaikkoihin.

Kaksoiskorttelirakenteen keskelle, nivelkohtaan, muodostuu luonteva kohtaamispaikka, ”kyläpiha”, jonka kautta kuljetaan Hiidensalmenaukiolle, pysäköintialueelle, puistoon ja yhteisöpihoille. Kohtaamispaikka kyläpiha tarjoaa paikan korttelin monipuolisille yhteistiloille sekä kortteliravintolalle. Kyläpihan sijainti Hiidensalmenaukion tuntumassa mahdollistaa yhteistilojen ja toimintojen avaamisen tarvittaessa myös koko alueen asukkaiden käyttöön. Suunnitelma tuo yhteistilat näkyville ja helposti kaikkien ulottuville. Korttelin yhteistilat ajatellaan monipuolisena kokonaisuutena, eikä erillisten talojen yksittäisinä kerhohuoneina.

Pysäköintipaikkoja on Lohjan pysäköintiperiaatteen mukaisesti ja asuntojen pysäköintipaikat voidaan kattaa. Pysäköintipaikat on mitoitettu 2,7m leveiksi ja katosrakenteiden tarvitsema tila on huomioitu. Kortteliin on osoitettu myös liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

Ajoneuvoliikenne on osoitettu korttelin ulkokehälle niin, että jokaisen talon porrashuoneiden oville voidaan ajaa sujuvasti. Sisäpihat pystytään toteuttamaan täysin autottomina lukuun ottamatta pihojen kunnossapitoon liittyviä ajoja. Kevyen liikenteen reitit on suunniteltu risteämään mahdollisimman vähän ajoneuvoliikenteen kanssa ja tarjoamaan luontevia reittejä ympäröivään järviluontoon sekä kannustamaan satunnaisiin kohtaamisiin naapureiden kesken. Kävelyreitit piha-alueilla toteutetaan esteettöminä.

Pelastautuminen perustuu pelastuslaitoksen suosituksen mukaisesti omatoimiseen pelastautumiseen esim. erilaisin parvekkeiden väleihin sijoittuvin tikasratkaisuin. Sammutusajoneuvot sekä esimerkiksi ambulanssit pääsevät ajamaan ulkokehän pysäköintialueilta jokaisen talon porrashuoneiden oville. Rakennukset sijoittuvat minimissään 8 metrin etäisyydelle toisistaan, jotta vältetään ylimääräiset osastoivat rakenteet.

Arkkitehtuurissa suuria ja monotonisia rakennusmassoja vältetään ja arkkitehtuurissa korostetaan inhimillistä mittakaavaa ja kotoisaa, sympaattista kylämäisyyttä. Pienimittakaavaisuuden korostaminen ja vaihtelevuus arkkitehtuurissa sitoo korttelit myös luontevaksi osaksi asuntomessualueen pienimittakaavaisempia pientalo- ja rivitaloalueita.

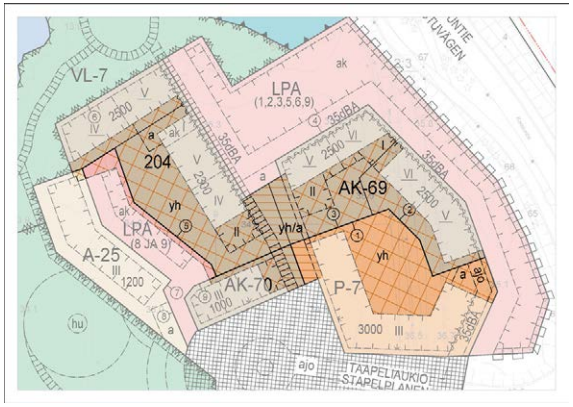
Kortteleihin tavoitellaan monipuolisesti eri hallintamuotoista asumista erilaisiin elämäntilanteisiin. Omistusasumisen, tuetun vuokra-asumisen, seniori- ja hoiva-asumisen kohteet muodostavat monipuolisen kortteliyhteisön. Asumisen eri hallintamuotojen pinta-aloissa ja sijoittumisessa kortteliin voidaan joustaa ja ratkaisu tarjoaa mahdollisuuksia toimijoiden erilaisiin sijoittumisiin ja laajuuksiin. Päiväkodin sijoittuminen hoivakodin yhteyteen vahvistaa myös omalta osaltaan sukupolvien välistä kanssakäymistä ja synnyttää tilallisia ja toiminnallisia synergiaetuja.

Erilaisten hallintamuotojen lisäksi kortteli tarjoavaa myös erilaisia asuntotyyppejä erilaisille asujille

isoista rivitaloasunnoista kompakteihin kerrostaloyksiöihin. Toisaalta kortteliin on mahdollista saada monipuolisesti tarvittavat kotihoidon palvelut ja hoivakoti tarjoaa asumisratkaisuja myös ympärivuorokautista hoivaa ja valvontaa vaativille.

Kortteliin suunnitellut yhteiskäyttöpihat ja –tilat on suunniteltu toteutettaviksi yhteisjärjestelysopimuksin, samoin kuin LPA-alueiden käyttö. Yhteiskäyttöiset tilat ja pihat on määrätty kaavassa omalla merkinnällään, jolla varmistetaan niiden toteutuminen ja laatu. Alueella on lisäksi tarkoitus soveltaa taiteen prosenttiperiaatetta vielä kaavaehdotusvaiheessa tarkentumattomissa paikoissa ja vielä tarkentumattomin periaattein.

Korttelin 204 yhteiskäyttöalueet



Visualisoinnit rantapuiston ja kortteliravintolan suunnista (UKI Arkkitehdit Oy)

Asemapiirros 1:500

*Hiidensalmi - Lohjan asuntomessualue 2021 Viitesuunnitelma "Kohtaamisia-kortteli" UKI Arkkitehdit Oy 5.9.2018*

UKI ARKKITEHDIT

### 6.3.3 PIENTALOKORTTELIEN VIITESUUNNITELMA

Kaupungin kaavoituksessa on laadittu pientalokortteleihin pientalokorttelien viitesuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Viitesuunnitelman laatiminen nähtiin tarpeelliseksi asuntomessurakentajien palvelemiseksi sekä suhteellisen pienistä tonteista mahdollisesti koituvien pulmien ennakoimiseksi jo kaavoitusvaiheessa.

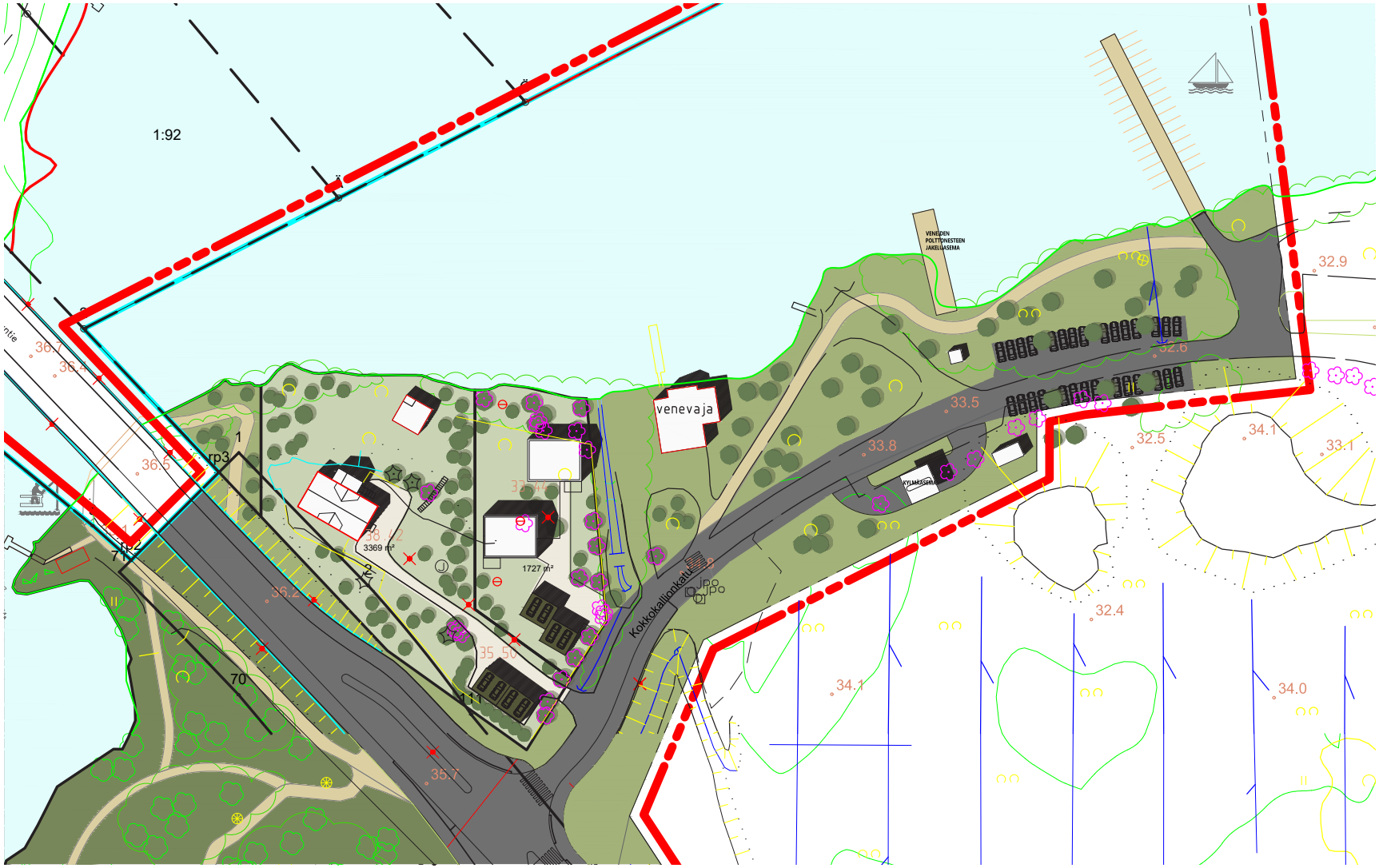
Lähtökohtia suunnittelussa olivat:

- vihreä ja sininen –näkymät järvelle, vihreää joka tontilla
- nivel vanhan ja uuden välillä
- iiviimpi kuin vanha hiidensalmi
- rakennukset lähellä katua
- korttelin keskellä tilaa
- kaduilla vihreää, puutarhamaisuus
- asuinrakennukset esillä, talousrakennukset ja katokset alisteisia.

Alueella vajaa 20 pientalotonttia, kooltaan reilut 500 m2 (2 kpl), 620-690 m2, (suurin osa) ja 790-870 m2 (3 kpl). Lisäksi kaava mahdollistaa townhouse-asuntoja.

Tonttikatujen hulevesiaiheet ja korttelin reunoja katujen ja rantapuiston puolella kiertävät pensasaidat tuovat eloa ja mielenkiintoisuutta kortte-

Pientalokortteleiden viitesuunnitelma




Havainnekuva
Kokkokallion alueesta

lin ilmeeseen. Katunäkymiä pyritään tekemään esteettisemmiksi määräämällä asuinrakennukset tontin etuosaan. Lankkukadun kokoojakadun päästä on suora näkymä järvelle. Kummankin tonttikadun päässä on kääntöpaikka, jolta aukeaa kävely-yhteys puistoon.

Tonteilla autosuojien koko on rajattu, ja palomuuriratkaisuja ehkäistään näkymien ja naapuritontin rakentamisen ennakoinnin mahdollistamiseksi. Autosuojan koko on rajattu tontin kokoon nähden ylisuurten piharakennusten ehkäisemiseksi.

Yhdelle tonteista suunnitellaan osuuskuntamuotoista asumista, mikä on yksi Lohjan asuntomessujen tavoitteista. Tontin jakavat osuuskunnassa noin viisi taloutta, jotka omistavat tontin yhdessä. Talojen on tarkoitus olla tavallista pienikokoisempia. Osuuskunnan jäsenet voivat perustaa tontille myös yhteisen piharakennuksen, johon voi sijoittaa esimerkiksi saunan tai vierashuoneen.

Osuuskunnan toiminnan perustana ovat perustamisasiakirjat ja osuuskunnan säännöt. Osuuskunnan ideana on päästä asuntoon kiinni yksityistä rakentamista pienemmällä pääomalla. Osuuskuntaan liitetään usein myös yhteisöllisyys. Osuuskuntamallia on verrattu ryhmärakennuttamiseen, jossa tavoitteena on kohtuuhintaisuus ja hyvä hinta-laatusuhde sekä asukkaiden toiveita ja tarpeita vastaava suunnittelu.

### 6.3.4 MUIDEN OSA-ALUEIDEN VIITESUUNNITELMATASOINEN SUUNNITTELU

Taajamaosayleiskaavassa Kokkokallion alue on osoitettu virkistysalueeksi, ja Kokkokallion vanha rakennus osoitettu suojeltavaksi.

Kaavaluonnoksessa P-kortteliksi osoitettu alue osoitetaan kaavaehdotuksessa pääkäyttötarkoitukseltaan asumisen ja liike- tai toimistotilojen korttelialueeksi, jolla on mahdollista toteuttaa palveluita suojellun rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (suojellun rakennuksen maantasokerroksen kerrosalasta vähintään 30 % on varattava suojeluun sopivaan liike- tai palvelutoimintaan, maantason yläpuoliseen kerrokseen voi sijoittaa vain asumiseen tarkoitettuja tiloja). Kokkokallion entinen sahanjohtajan konttori ja kotitalo osoitetaan kaavassa Maakuntamuseon lausunnon mukaisesti suojeltavaksi rakennukseksi. Kokkokallioon toteutettavat palvelut voivat olla virkistyskäyttöä tukevia.

Rakennuksen suojelun kannalta se on tarkoituksenmukaista osoittaa asuin- ja palvelukäyttöön, jolloin siitä omistajan löytyessä pidetään huolta. Palveluiden toteutuessa Kokkokallion uusi käyttö voi parantaa rannan virkistysalueidenkin vetovoimaisuutta. Kokkokallion yhteyteen on lisäksi osoitettu asuinpientalojen korttelialue.

Kaava-alueen länsirannalla osoitetaan huonon rakennettavuuden takia huomattavasti vähemmän rakentamista kuin kaavaluonnoksessa, joten Kokkokallion naapuriin lisätty rakentaminen osaltaan hieman kompensoi tätä. Kaava-alueen länsirannalla on tätä vastoin merkittävästi lisätty VL-aluetta, jolloin se kompensoi itäpuolella vähentynyttä virkistysalueen määrää.

Rannan alueelle osoitetaan muutoin tiloja virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön. Toiminnot lisäävät rannan vetovoimaisuutta vapaa-ajan ja vesillä liikkumisen kytköspaikkana. Rantaraitti jatkuvuus on otettu huomioon ja osoitetaan jatkuvaksi Karstuntien kevyen liikenteen väylällä Kokkokallion kiinteistön kohdalla.

### 6.3.5 SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Ehdotusvaiheessa laadittiin seuraavat selvitykset ja lausunnot. Näitä on referoitu luvussa 2.

- Liikenneselvitys (Sitowise 2018)
- Hiidensalmen asuntomessualueen maaperätutkimukset ja tutkimustarpeet (Ramboll 2018). Aineiston pohjalta tehtiin ELY:lle puhdistussuunnitelma, josta tehtiin päätös 29.6.2018.
- Sedimentin pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2018)
- Luontoselvitys (Envibio 2018)

- Meluselvitys (Promethor 2018)
- Lausunto kaivostoiminnasta aiheutuvasta tärinästä (Finnrock 2018), luottamuksellinen
- Lausunto kaivostoiminnasta aiheutuvan tärinän vaikutuksista rakennettuun ympäristöön (Promethor 2018)
- Lausunto sulfidisavien esiintymisestä kaava-alueella (FCG 2018)

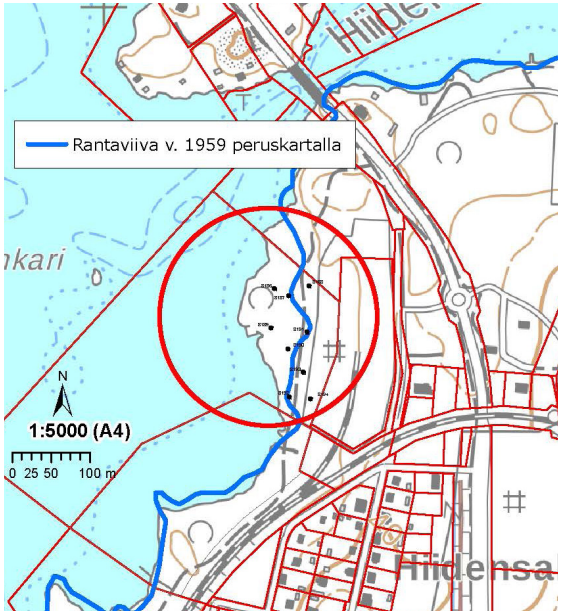
## 6.4 ASEMAKAAVALUONNOKSEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Suurimmat muutokset liittyivät ranta-alueen käyttöön. Lohjan kaupunki teetti tarkentavia selvityksiä pilaantuneista maista. Myös seurakunta tutkitutti kaava-alueen länsirannalla sijaitsevaa kiinteistöään, jolle kaavaluonnoksessa oli osoitettu asuinrakennuksia. Haitallisten aineiden pitoisuudet eivät ranta-alueella ylitä ohjearvoja.

Lohjan seurakunnan omistuksessa olevan kiinteistön maiden pilaantuneisuutta ja rakennettavuutta tutkittiin keväällä 2018. Alueelle oli kaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakennuksia. Hiidensalmen rantaviiva on sahatoiminnan aikaan rantaan siirretyn puunkuoritäytemaan vaikutuksesta siirtynyt huomattavasti kohti järveä. Mikäli alueelle haluttaisiin rakentaa asuinrakennuksia, puunkuori täytyisi poistaa maaperästä ja maanpinta tasata täyttömaalla. Tehtyjen laskelmien perusteella perustamiskulut ranta-alueella ovat niin suuria, ettei sille ole realistista osoittaa kaavassa rakentamista. Tämän takia kaavaluonnoksen osoittama asuinrakentamisen alue rajattiin idemmäs ja kaksi kaavaluonnoksen osoittamaa korttelia jätettiin kaavaehdotuksesta pois.

Kaavaluonnoksessa osoitettu venevalkama kaava-alueen länsirannassa jätettiin kaavaehdotuksesta pois niin ikään huonon rakennettavuuden takia. Venesatama tarvitsisi ajoyhteyttä, jota kuorikerroksen päälle ei voi tehdä. Sen sijaan rantaan pieni määrä osoitetaan paalupaikkoja pienille veneille.

Rantaviivatarkastelu (Ramboll 2018)




Liikennevirasto lausui valmisteluvaiheen kuulemisessa, että rata-alue kaavaluonnosalueen eteläreunassa tulee ottaa kaavassa huomioon käytössä olevan radan tapaan. Vanha satamarata rajattiin pois kaava-alueesta, sillä sitä koskeva radan lakkauttamispäätös oli kaavan ehdotusvaiheessa vielä kesken, eikä rata-aluetta näin ollen voitu kaavaehdotuksessa osoittaa muuksi kuin liikennealueeksi. Ratasuunnitelmaa valmistellaan liikennevirastossa, laitetaan näillä näkymin nähtäville vuoden 2018 lopulla, minkä jälkeen asia siirtyy liikenneministeriölle, joka tekee asiasta päätöksen. Rata-alueen potentiaalisesti aiheuttamista melusta, tärinästä ja runkomelusta annetaan kaavassa määräykset, jotka raukeavat, kun radan lakkauttamispäätös on lainvoimainen.

Polttoainejakelu Kokkokallion itäpuolella osoitetaan kaavassa paikalle, jossa se ei visuaalisesti hallitse sisääntuloa Lohjan keskusta-alueelle, mutta on tarpeeksi lähellä Kokkokallionkadun ja Karstuntien risteystä sekä paikkaa, josta operaattori voi johtaa polttoaineenjakelua veneille.

Kokkokallion kiinteistö osoitetaan asumiselle ja liike- tai toimistotiloille, ja kiinteistön olemassa ole-

van suojellun rakennuksen itäpuolelle osoitetaan rakennusoikeutta erillispientaloille. Edellytykset vesiurheilutoiminnan jatkamiselle ja laajentamiselle on kaavassa osoitettu Kokkokallion itäpuolelle.

Kaavaa varten tehtiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin mm. Taimistonkadun läpiajoliikennettä sekä kevyen liikenteen ylikulkusiltaa. Rata-alue, jolle läpikulku oli kaavaluonnoksessa osoitettu, on rajattu pois kaavaehdotuksesta, ja kokoojakatu Sahakadun eteläpäässä on osoitettu kevyen liikenteen yhteydeksi.

Tärinästä pyydettiin lausunto Nordkalkilta, jonka lausuntoon Promethorin lausunto perustui. Viimeksi mainitun lausunnon mukaan aiemmin alueelle tehtyjen selvitysten voidaan arvioida antavan luotettavan kuvan kaavoitettavan alueen tärinätilanteesta Nordkalk Oy Ab:n nykyisellä louhintatoiminnalla. Lausuntojen perusteella tarkastelualueen kaavoitukseen asuinrakentamiselle ei ole suoranaista estettä. Tärinästä tiedotettiin potentiaalisia uusia asukkaita kautta ehdotusvaiheen, mikä oli niin Uudenmaan ELY:n että Lohjan kaupungin ympäristösuojelun lausuntojen mukaista.

Alueen toteuttamisen vaikutuksia Salmenkarin linnustoon arvioitiin alueelle tehdyssä luontoselvityksessä. Alueelle laadittiin hulevesitarkastelu, ja sen pohjalta osoitetaan kaavassa varauksia hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen. Rantaviiva kartoitettiin. Puistomuuntamon paikka lisättiin kaavakarttaan. Korttelin 204 korttelirajoja muutettiin muodostamaan kaksoiskortteli. Korttelin 201 kaakkoiskulmassa rakentamista ei osoiteta kaivospiirin päälle.

Määräyksiä on kaikilta osin tarkennettu.

## 6.5 MITEN OSALLISTUMINEN ON VAIKUTTANUT KAAVAAN

Osallisilta tuli useaan otteeseen toive rantaraitin säilyttämisestä luonnonläheisenä, ja rannimmaisen kerrostalokorttelin paikka aivan vedenrajassa herätti vastustusta. Koettiin muun muassa, että kortteli tekisi rannasta yksityisen tuntuisen, ja että reitin luonne tuolla kohdalla muuttuisi huomattavasti nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Rantaa toivottiin osittain selkeästi puistomaisemmaksi ja toisaalta se haluttiin pidettävän ”luonnontilaisena”. Yleissuunnitelmassa kumpikin toive toteutuu: rantavyöhykkeellä on sekä luonnonvaraista virkistysaluetta että rakennetumpaa ja hoidettua puistoa.

Toive pienimittakaavaisesta rakentamisesta tuli myös esille useasti. Hiidensalmen tavoitteisiin kuitenkin kuuluu mahdollistaa selkeästi kaupunkimaista, tiivistä asuinaluetta, sekä kerros- että pientaloja. Pienimittakaavaisuutta tuodaan alueelle muilla keinoin. Kerrosluvut ovat korkeintaan kolme julkisten oleskelualueiden reunoilla, katuaukiolla ja rannassa. Kerrostalokorttelien kerrosluvut vaihtelevat ja niissä on terassimaisuutta, mikä vähentää jyhkeää vaikutelmaa. Julkisivuissa korttelien sisäpuolella suositaan monimuotoisuutta.

Veneiden polttoaineen jakelupisteen sijainti herätti paljon keskustelua kaavan ehdotusvaiheessa ja sopivaa sijaintia pohdittiin kaavavalmistelun aikana. Osalliset näkivät, että parempi sijainti olisi Lohjanjärven Ristiselän puolella, sillä kaikki veneet eivät mahdu Hiidensalmen sillan ali. Sillan alakannen korko on +34,82, Lohjanjärven keskiveden korkeus on n. +31,90 ja vaihteluväli enimmillään 1 m. Sillan alituskorkeus on keskimäärin 2,98 metriä. Suurin osa Lohjanjärven veneistä mahtuu sillan ali. Lohjanjärven muille rannoille ei veneiden polttoainejakelulle ole löydetty sopivaa paikkaa ja konseptia. Hiidensalmensillan länsipuolella polttoaineenjakelu autoille olisi liikenteellisesti huono ratkaisu.

Ehdotusvaiheen alkupuolella koottiin Hiidensalmi-foorumi, jossa koottiin keskustelemaan kaavaan liittyvistä asioista. Foorumiin kuului 20 eri-ikäistä, eri taustaista henkilöä, joita yhdisti kiinnostus Hiidensalmen suunnittelua kohtaan. Foorumin työskentely syvensi muun muassa ymmärrystä ikääntyneiden tarpeista asuinaluetta kohtaan, kirkasti taiteen merkitystä ja tilausta osana uutta asuinaluetta ja toi ryhmärakentamis- ja yhteisöllisiä asuinporukoita lähemmäs suunnittelutyötä.

Asukkaiden Hiidensalmeen toivomalle saunalle osoitetaan kaavassa useampi paikka.

## 6.6 KAAVAEHDOTUKSEN RAKENNE

### 6.6.1 MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 19,2 km2, josta 7,5 km2 on vesialuetta.

Asemakaava mahdollistaa n. 24 000 kem uutta asuinrakentamista, mikä mahdollistaa asuntoja noin 500 uuden asukkaalle. Työpaikkoja alueelle voi muodostua n. 20.

Rakennusoikeus määrätään kerrostalokortteleissa kiinteänä rakennusoikeutena ja pientalokortteleissa tehokkuuslukuna. Rakennusoikeuden määrä perustuu ehdotusvaiheen aikana tehtyihin viitesuunnitelmiin.

### 6.6.2 RAKENNE

Kaavan perusratkaisua perustelevat seuraavat asiat:

- Alue yhdistyy etelässä Hiidensalmen vanhaan asuinalueeseen ja muuttuu asteittain kohti pohjoisen kerrostalokorttelia
- Pohjoisen kortteli muodostaa osan Lohjan keskusta-alueen sisäänkäynnistä ja merkitsee näin kaupunkialueen alkua
- Kerrosluvut pienenevät Hiidensalmen sillalta ja Karstuntieltä kohti rantapuistoa ja järveä
- Alue avautuu järvelle. Rantapuistossa on pal-

**Alamerkinnät**

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **19,2060** | **100,0** | **30106** | **0,16** | **0,0000** | **11062** |
| **A yhteensä** | 3,3568 | 17,5 | 25566 | 0,76 | 2,4041 | 24205 |
| A | 0,3306 | 9,8 | 2990 | 0,90 | -0,6221 | 1629 |
| AK | 1,1515 | 34,3 | 16800 | 1,46 | 1,1515 | 16800 |
| AP | 1,5378 | 45,8 | 5341 | 0,35 | 1,5378 | 5341 |
| AL | 0,3369 | 10,0 | 435 | 0,13 | 0,3369 | 435 |
| **P yhteensä** | 0,7198 | 3,7 | 4300 | 0,60 | 0,7198 | 4300 |
| P | 0,3902 | 54,2 | 3100 | 0,79 | 0,3902 | 3100 |
| PL | 0,3296 | 45,8 | 1200 | 0,36 | 0,3296 | 1200 |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | -5,2598 | -17683 |
| T | | | | | -1,8252 | -12776 |
| TT | | | | | -3,4346 | -4907 |
| **V yhteensä** | 2,9429 | 15,3 | 190 | 0,01 | 0,4358 | 190 |
| VP | 1,9005 | 64,6 | 40 | 0,00 | -0,6066 | 40 |
| VL | 1,0424 | 35,4 | 150 | 0,01 | 1,0424 | 150 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 4,1881 | 21,8 | 0 | | 2,0386 | 0 |
| Kadut | 2,5064 | 59,8 | 0 | | 0,3951 | 0 |
| Katuauk./torit | 0,2805 | 6,7 | 0 | | 0,2805 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0175 | 0,4 | 0 | | 0,0175 | 0 |
| LT | | | | | -0,0382 | 0 |
| LV | 0,8207 | 19,6 | 0 | | 0,8207 | 0 |
| LPA | 0,5630 | 13,4 | 0 | | 0,5630 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,5430 | 2,8 | 50 | 0,01 | 0,5430 | 50 |
| EV | 0,5430 | 100,0 | 50 | 0,01 | 0,5430 | 50 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | 7,4554 | 38,8 | 0 | | -0,8815 | 0 |
| W | 7,4554 | 100,0 | 0 | | -0,8815 | 0 |

Ote asemakaavan seurantalomakkeesta

jon erilaisia oleskelumahdollisuuksia, asunnoissa näkymiä järvelle avataan mahdollisimman paljon
- Kaava-alueen teemoja ovat hyvinvointi, kohtaamiset, vihreys ja järvi

Melulle altteimmissa paikoissa Karstuntien puolella suunnittelualuetta sijaitsee kerrostaloja. Korttelit muodostavat suojaisia, viihtyisiä sisäpihoja. Pohjoisosan kerrostalokorttelissa korttelit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa yhteiset sisätilat ja yhteiskäyttöpihat luovat pohjan kohtaamisille ja laadukkaille korttelin sisäisille oleskelualueille.

Katuaukio muodostaa jatkumon uuden asuinalueen sisäänkäynnille ja muodostaa vaihtelevan ja polveilevan reitin rantapuistoon. Katuaukio on myös talotyyppien vaihettumiskohta, jonka eteläpuolella sijaitsevat pientalot ja pohjoispuolella kerrostalovaltainen kumppanuuskortteli.

Pientalot kaava-alueen eteläosassa luovat jatkumon vanhan Hiidensalmen asuinalueelle.

Kerrosluvut ovat korkeimpia Karstuntien laidassa ja laskevat kohti katuaukiota ja järveä. Katuaukion laidalla pyritään inhimilliseen mittakaavaan mahdollistamalla niille enintään kolmikerroksisia rakennuksia. Rakennusmassojen huippu on Hiidensalmen sillan vastaisessa nurkassa merkitsemässä keskusta-alueen alkua. Karstuntien varren korkeammat rakennukset mahdollistavat näkymiä niiden ylimmistä kerroksista järvelle muiden talojen yli, ja samalla jokaisesta rakennuksesta on mahdollista saada järvinäkymiä.

Pientalokortteleissa kerrosluvut laskevat kokoojakadulta järvelle päin, edelleen näkymien mahdollistamiseksi.

Useammalle pientalolle sopivalle korttelin 202 tontille 8 saa kaavan mukaan tehdä myös 2-kerroksisia taloja, mikäli ne eivät kohtuuttomasti peitä muiden asuintonttien järvinäkymiä.

## 6.7 TONTTIJAKO

Tonttijako sisältyy kaavaehdotukseen.

## 6.8 ISTUTETTAVAT ALUEET, SUOJAVIHERALUEET

Kaava-alueella on yksi puisto ja runsaasti lähiviheralueita, sekä Karstuntien varressa kaksi suojaviheraluetta. Kaava edellyttää istutettavia alueita myös kortteleiden sisällä.

## 6.9 PALVELUT

### 6.9.1 JULKISET PALVELUT

Alue tukeutuu pääosin keskustan julkisiin palveluihin. Kaava-alueen varhaiskasvatus- ja koulupalvelut ovat tulevassa Laurentius-talossa.

P-7-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa päiväkoti, joka täydentää alueellista varhaiskasvatuksen tarjontaa. Samalla korttelialueella on mahdollista toteuttaa myös hoivakoti ja muita tuetun asumisen palveluita. Hoivakodin ja päiväkodin keittiö tukee myös kortteliravintolan syntymistä, joka on tarkoitus toteuttaa korttelialueen sisäisen aukion, nk. kyläpihan kulmaan.

Karstuntietä pitkin liikennöi julkisen bussiliikenteen linjat, ja mahdollisuudesta ulottaa palveluliikenteen linja Hiidensalmen katuaukiolle on kaavaehdotusvaiheessa keskusteltu. Pysäkki voidaan kaavassa sijoittaa katuaukiolle, mikä on mainittu määräyksissä.

### 6.9.2 KAUPALLISET PALVELUT

Alue tukeutuu pääosin keskustan kaupallisiin palveluihin.

Kerrostalojen kivijalkoihin katuaukion laidalla mahdollistetaan kaavassa palveluita. Koska suunnittelualue ei sijaitse Lohjan keskustassa, kivijalkojen liiketiloja ei kuitenkaan osoiteta kaavassa määräävinä paitsi yhdellä kumppanuuskorttelin tontilla, jolla kokonaiskerrosalasta 10 % osoitetaan

toteutettavaksi työ-, liike-, toimisto- tai palvelutiloiksi.

Korteliin 201 osoitetaan 1200 kem päivittäistavarakaupalle. Korttelialueelle voi sijoittaa myös jätteiden lajittelupisteen.

Kokkokallion vanhassa asuin- ja konttorirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta 30 % tulee varata suojeluun sopivaan liike- tai palvelutoimintaan.

Kokkokallionkadun etelälaidalle osoitetaan paikka autojen polttoaineenjakelupisteelle, josta voidaan johtaa jakelu myös rantaan veneille. Lohjalla on suhteellisen vähän polttoaineenjakelupisteitä, ja veneille ei toistaiseksi ollenkaan. Sopivia sijainteja kummallekin on haasteellista löytää Lohjan pohjavesiolosuhteista johtuen. Palveluvarauksen mitoitus on riittävä kylmäasemalle.

## 6.10 NIMISTÖ

Ehdotuksen nimistö on seuraava:

Kokoojakatu: Sahakatu

Katuaukio: Taapeliaukio

Tonttikadut: Lankkukatu ja Parrukatu

Rantaraitti kaava-alueella: Särmäpolku

Rantapuisto länsirannalla: Kaarnapuisto

Katu Kokkokallion puolella: Kokkokallionkatu

Puisto venesataman ja soutajien vajan välissä: Airopuisto

Alueen nimistön teemat ja syyt

Kaavaehdotuksessa ehdotetaan sahahistoriaan liittyvää nimistöä. Hiidensalmen itäpuolelle kaavoitettava alue voidaan mahdollisesti nimetä ikään kuin sisaruksena kaivosteollisuuteen liittyvällä nimistöllä.

## 6.11 EHDOTUKSEN KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavaehdotuksen kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

# 7. KAAVAN VAIKUTUKSET JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

## 7.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Hiidensalmi muodostaa talo- ja hallintatyypeiltään, virkistysmahdollisuuksiltaan, palveluiltaan ja asukaskunnaltaan monipuolisen asuinalueen.

Kaavan osoittama yhdyskuntarakenne on ensimmäinen kaavoitettava ja valmistuva osa Hiidensalmen uutta, kaupunkimaista taajama-aluetta. Lohjan keskusta-alueen reuna siirtyy Hiidensalmen niemen rakentamisen tuloksena pohjoisemmaksi ja eheyttää Lohjan yhdyskuntarakennetta.

Kaavan myötä rantaraitin varrella olevaa viheraluetta kehitetään ja tiloja oleskelulle, leikille ja muulle virkistymiselle mahdollistetaan. Asuntomessuhanke vaikuttaa todennäköisesti sekä kortteli- että virkistysalueiden toteutumisaikatauluun positiivisesti. Laadukkaat virkistysalueet sekä ulkoilureitit kohentavat Hiidensalmen ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia. Myös vesiurheilun ja veneilyn puitteita voi kohentaa entisestään kaavan osoittamien aluevarausten myötä.

## 7.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Puuhakealue säilytetään suurimmaksi osaksi viheralueilla, mikä mahdollistaa myös olemassa olevan puuston säilyttämistä osana aluetta. Luonnonmukaisilla puiston osilla nykyistä puustoa säilytetään paljon, lähinnä paikoin avataan näkymiä ja poistetaan reittien reunoilta mahdollisia huonokuntoisia puita. Linnuille ja liito-oraville tärkeät elinolosuhteet pyritään riittävällä ranta-alueen kasvillisuudella ja puustolla turvaamaan.

Maaperä puhdistetaan haitallisista yhdisteistä Hiidensalmen rakentamisen mahdollistamiseksi. Samassa yhteydessä muutkin alueet Hiidensalmessa puhdistetaan.

Rakentaminen vaikuttaa Lohjanjärven maisemiin suhteellisen paljon. Uusi asuinalue näkyy pitkälle järvelle, osittain rantapuuston takaa. Kumppanuuskorttelin rakennukset näkyvät Hiidensalmen sillalta muurimaisena muodostelmana. Rantaraitin ympäristö muuttuu olennaisesti Hiidensalmen länsirannalla. Noin 300 metrin matkalla rantaraitti kulkee puistossa, jossa raitilta aukeaa suhteellisen aukea näkymä korttelialueille.

Kokkokallion puolen osalta maisema vastarannalle muuttuu venelaitureiden sekä bensanjakelupisteiden toteutuessa.

## 7.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat kaavassa hyvin. Kaava mahdollistaa uuden järvenranta-asuinalueen, joka on sopusoinnussa lähiympäristönsä kanssa. Korttelit muodostavat vaihtelevia ja monipuolisia kokonaisuuksia, joiden välille on mahdollista toteuttaa viihtyisiä katutiloja. Kaava asettaa rakentamiselle riittävät laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asumisen toteuttamiseksi.

## 7.4 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaikissa kaavaa varten tehdyissä suunnitelmissa on korostettu asukkaiden hyvinvointia ja kohtaamisia kaava-alueen keskeisinä tavoitteina. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Hiidensalmen alueelle talotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolinen alue, jolla elää sosioekonomisesti monipuolinen asukaskunta. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa eri omistusmuotoisia taloyhtiöitä, mukaan lukien asunto-osuuskunnan.

Asuinalueen keskelle, katuaukion laitaan, on osoitettu paikat päiväkodille, hoivakodille ja oivakotiin tukeutuville asunnoille. Hoivatilat sijoittuvat sekä asuinalueen että kumppanuuskorttelin solmukohtaan, mikä mahdollistaa vanhusten osallistumisen korttelin elämään yhteiskunnan aktiivisina jäseninä. Yhteiset tilat kumppanuuskorttelissa tuovat synergiaetuja sekä mahdollisuuksia luonteville kohtaamisille. Kumppanuuskortteli ja asunto-osuuskunta tarjoavat myös mahdollisuuksia kytkeä niiden tarjoamiin palveluihin muidenkin kortteleiden ja tonttien asukkaita. Asuntomessuprojekti edistää näitä asioita kaavan toteuttamisen rinnalla.

Alueen pääreitit on tarkoitus toteuttaa vaikeasti liikkuville sopivina, ja rantapuisto tarjoaa paljon oleskelun ja yhdessä tekemisen paikkoja.

Asuntomessuprojektissa on tavoitteena tukea yhteiskäyttöpalveluiden käyttöönottoa alueella, mikä toteutuessaan lisää entisestään alueen positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

## 7.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

### 7.5.1 MELU

Kaavamuutoksella ei osoiteta erityisesti melua aiheuttavaa maankäyttöä. Alueelle kuitenkin kohdistuu melua liikenteestä sekä kalkkitehtaan toiminnasta.

Melua torjutaan alueella pääsiallisesti rakennusmassoilla. Karstuntien varteen, melualueelle sijoitettaville kerrostaloille annetaan Karstuntien puoleisille julkisivuille meluselvitykseen perustuvat määräykset julkisivun ääneneristävyydestä. Asuntojen parvekkeet ja niiden muut ulkotilat määrätään kaavassa suunniteltaviksi niin, että ne on suojattu melulta. Myös vaiheistusmääräyksiä on annettu niille tonteille, joilla rakennukset toimivat meluesteinä piha-alueille ja takana oleville asuinrakennuksille.

Karstuntien varren melualueille ei osoiteta oleskelualueita, mutta niille osoitetaan suojaviheraluemääräys niiden takana sijaitsevien oleskelualuei-

den suojaamiseksi melulta.

Meluselvityksen mukaan osalla oleskelupihoista yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon joko kokonaan tai osittain, mutta jää pääsääntöisesti kuitenkin alle 50 dB(A):n. Yöajan ohjearvojen saavuttaminen vaatii rakentamisvaiheessa meluntorjunnan suunnittelua ja/tai vaihtoehtoisesti kalkkitehtaan melulähteiden vaimentamista. Melulähteen vaimentamisesta on aloitettu keskusteltu toiminnanharjoittajan kanssa.

Melun ohjearvojen toteutumisesta annetaan kaavassa määräys, jossa rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että melutasot täyttävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 normit myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Kaavaehdotuksessa määrätään myös, että korttelissa 204 tontin 2 on toteuduttava ennen tai samanaikaisesti tontin 1 kanssa, jotta meluntorjunnasta ei koidu kohtuuttomia vaatimuksia tontille 1, jossa on mahdollista toteuttaa päiväkoti ja hoivatiloja ikääntyneille. Samoin korttelin 201 asuinkerrostalojen korttelialueella Karstuntien puoleisen rakennuksen onktoteuduttava ennen tai samanaikaisesti korttelialueen muiden rakennusten kanssa, jotta meluntorjunnasta ei koidu kohtuuttomia vaatimuksia tontin muille rakennuksille ja piha-alueelle.

Potentiaalisen rata-alueen aiheuttaman melun osalta rataa lähimpänä olevien rakennusten ulkoseinien meluneristävyydeksi määrätään kaavassa 33 dB. Määräys on voimassa siihen asti, että rakennusten eteläpuolisen rata-alueen lakkauttamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli junarataa ei lakkauteta ja liikenne rataosuudella aiheuttaa selvityksessä esitettyä arviota enemmän melua, meluntorjunta on suhteellisen helposti toteutettavissa radan ja pihojen väliin toteutettavalla meluaidalla.

### 7.5.2 ILMANLAATU JA PÖLY

Pölyn ja ilmanlaadun suhteen ei tehty ehdotusvaiheessa lisäselvityksiä. Kaavaehdotuksessa annetaan määräys tuloilman ottamisesta Karstuntien puoleisissa kortteleissa.

Kaivostoiminnasta kantautuu Hiidensalmeen pölyä, jonka torjunta otetaan kaavassa huomioon. Kaavassa määrätään asukkaiden autopaikat katettaviksi. Sekä LPA-alueilla, asuinkortteleissa että suojaviheralueilla on määrätty istuttamaan puita, jotka myös hillitsevät pölyn kulkeutumista.

### 7.5.3 TÄRINÄ

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta tärinähaittojen osalta. Kaava-alueelle kantautuva tärinä otetaan huomioon määräämällä kaavassa seuraavasti:

”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.”

Myös potentiaalisesta raideliikenteestä koituva tärinä on otettu kaavaehdotuksessa huomioon. Mahdollinen runkomelu tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa, 15 metrin etäisyydellä rautatiestä. Samoin haitasta asumisviihtyvyyteen annetaan informatiivinen määräys 50 metrin täisyydellä radan keskilinjasta. Määräykset raukeavat, kun rata-alueen lakkauttamispäätös on lainvoimainen.

### 7.5.4 LIIKENNE

Kaavamuutoksen myötä liikenne Karstuntiellä lisääntyy. Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää sekä asukas- että asiointiliikennettä. Liittyminen uudelle asuinalueelle on olemassa olevan liikenneympyrän kautta. Alueelle tehdyn liikenneselvityksen mukaan alueen liittymäratkaisut ovat toimivia, eikä alueen lisääntyvä liikenne edellytä muutoksia pääliikenneverkkoon.

Venesatama Hiidensalmensillan länsipuolella lisää veneliikennettä. Veneiden ja autojen bensanjakelu lisää sekä tie- että vesiliikennettä. Luonto- ja liikenneselvitysten mukaan vaikutus ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se edellyttäisi erityisiä toimenpiteitä.

Asuntomessuprojekti tukee yhteiskäyttöisten liikennevälineiden, kuten yhteiskäyttöautojen käyttöönottoa alueella. Yhteiskäyttöisten ajoneuvojen toteutumisella olisi positiivisia vaikutuksia alueen liikenteeseen sekä päästöihin. Kaava mahdollistaa autopaikkanormista poikkeamisen, mikäli rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa pysyvä tapa ratkaista paikkojen vähäisempi määrä.

### 7.5.5 HAJUHAITAT

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta hajuhaittojen osalta.

# 8. KAAVAN TOTEUTUS

## 8.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Tämän selostuksen liitteenä ovat kaavaa havainnollistavat ja täydentävät suunnitelmat, joita on avattu luvussa 3.10.

Kaavaan laaditaan erikseen rakentamistapaohje.

## 8.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Pilaantuneet maat kunnostetaan vuonna 2018, ja samana vuonna alkaa kunnallistekniikan toteuttaminen. Tonttihaku asuntomessuille rakennettavien kohteiden osalta alkaa kaavan vahvistuttua. Talorakentaminen messukohteiden osalta alkaa vuonna 2020 ja päättyy kesällä 2021. Heinä-elokuussa 2021 pidetään Lohjan Asuntomessut Hiidensalmessa.

Kaavan pientalokorttelit kokonaisuudessaan kuuluvat Lohjan asuntomessualueeseen, joten niiden on määrä valmistua kesällä 2021. Osuuskunnan suunnittelu on jo käynnissä, ja syksyn 2018 aikana laaditaan osuuskunnan perustamisasiakirjat sekä arkkitehtisuunnittelu asuntomessutoimiston toimeksiannolla. Asukkaat osuuskuntaan haetaan myöhemmin, ja tonttihaku ja rakennuttaminen etenevät samaa tahtia muun pienkotialueen kanssa. Asuntomessujen laaturyhmä, johon kuuluu sekä Suomen Asuntomessut osuuskunnan että Lohjan kaupungin edustajia, laatii tontinluovutusehdot, joiden pohjalta tehdään tonttivaraushakemukset. Laaturyhmä tekee rakennuttajavalinnat. Rakennettavat talot toimivat asuntomessukohteina messujen tapahtuma-aikana.

Kumppanuuskorttelin on määrä valmistua osittain myös kesällä 2021 tai siihen mennessä.

Messujen aikaan korttelin 201 pinta-ala on messujen aikaan messujen oheistoimintojen käytössä. Kaupan korttelin toteuttaminen voi alkaa messujen jälkeen. Rakentamisen ajoittumiseen vaikuttavat myös suhdanteet ja markkinatilanteiden kehittyminen.

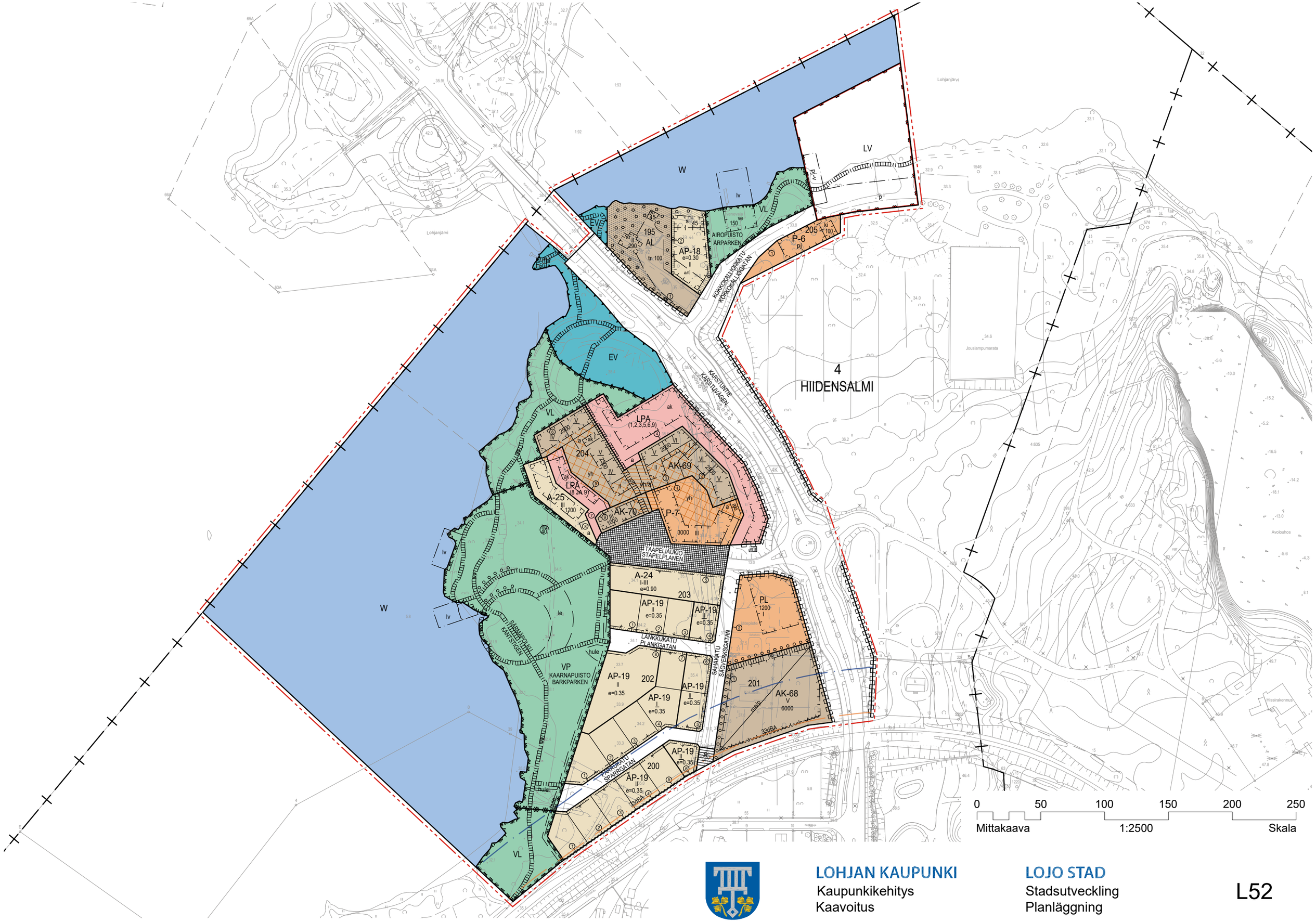
Kerrostalokorttelien toteuttamisessa tulee ottaa huomioon meluntorjunnan ohjearvojen toteutuminen myös piha-alueilla, toteutuksen kaikissa vaiheissa. Kaavaehdotuksessa määrätään myös, että korttelissa 204 tontin 2 on toteuduttava ennen tai samanaikaisesti tontin 1 kanssa, jotta meluntorjunnasta ei koidu kohtuuttomia vaatimuksia tontille 1, jossa on mahdollista toteuttaa päiväkoti ja hoivatiloja ikääntyneille.

### 8.2.1 YHTEISTYÖSOPIMUKSET

Kaavan pohjoispuoleisen kerrostalokorttelin, nk. kumppanuuskorttelin osalta on tehty suunnittelu-varaus Suomen Hoivatilat Oy:n kanssa.

### 8.2.2 ALUEEN SUOJELTAVIEN RAKENNUSTEN SÄILYMISEN VUOKSI TEHTÄVÄT TOIMENPITEET

Kokkokallion kiinteistö on ollut Lohjan kaupungin niin kutsutulla harmaalla listalla, jolle on koottu kiinteistöt, joita Lohjan kaupunki ei tarvitse käyttöönsä ja jotka on tarkoitus myydä. Kokkokallion entinen sahanjohtajan asunto ja konttori on yksi näistä kiinteistöistä. Kokkokallion myyntiprosessissa painotettiin suunnitelmia rakennuksen kunnostamiseen ja käyttämiseen. Uuden omistajan ja asukkaan myötä rakennuksen suojelutavoitteiden toteutuminen kohenee.




**LOHJAN KAUPUNKI**
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

**LOJO STAD**
Stadsutveckling
Planläggning

L52

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-24

**Asuinrakennusten korttelialue.**
Alueelle voi rakentaa kerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja siten, että katuaukion puolella rakennukset muodostavat yhtenäisen julkisivun.

Katuaukion puoleinen julkisivu tulee toteuttaa laadultaan korkeatasoisena ja sitä tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin tai julkisivuvihreällä.

A-25

**Asuinrakennusten korttelialue.**

AL

**Asuin- ja liike- tai toimistorakennusten korttelialue**.
Suojellun rakennuksen maantasokerroksen kerrosalasta vähintään 30 % on varattava suojeluun sopivaan liike- tai palvelutoimintaan. Maantason yläpuoliseen kerrokseen voi sijoittaa vain asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Alueelle saa sijoittaa enintään 100 m² suuruisen talousrakennuksen.

AK-68

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**
Karstuntien puoleisilla julkisivuilla materiaalien ja värien tulee muodostaa yhtenäinen, hillitty kokonaisuus. Korttelin sisäpuolella julkisivun värimaailman ja materiaalien tulee olla monimuotoisia. Kerrosluvun ja rakennuksen korkeuden tulee Karstuntien puoleisella sivulla olla yhtä suuri tai suurempi kuin korttelin muissa osissa.

Pihoille ja mahdolliselle pihakannelle saa rakentaa vain oleskeluun liittyviä rakennelmia. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.

AK-69

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**
Karstuntien puoleisilla julkisivuilla materiaalien ja värien tulee muodostaa yhtenäinen, hillitty kokonaisuus. Korttelin sisäpuolella julkisivun värimaailman ja materiaalien tulee olla monimuotoisia.

Piha-alueille on suositeltavaa rakentaa leikki- ja oleskelukatoksia ja pergoloita.

Tonttien 1 ja 2 sekä 5 ja 6 välillä rakennusalojen sivuihin rajautuvat, rakennusalan ulkopuolelle ulottuvat parvekkeet voi rakentaa kiinni toisiinsa.

AK-70

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**
Alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, joihin voi sijoittaa sekä tavallisia asuntoja että asuntoja, jotka tukeutuvat viereisellä tontilla sijaitsevan hoivakodin palveluihin.

Katuaukion puoleiseen maantasokerrokseen on sijoitettava asumista häiritsemättömiä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutiloja kokonaiskerrosalasta vähintään 10 %, josta vähintään 20 kem lukeutuu korttelin 204 yhteiseen käyttöön tarkoitettuihin kokoontumis-, palvelu-, huolto- tai saunatiloihin.

Katuaukion puoleinen julkisivu tulee toteuttaa laadultaan korkeatasoisena ja sitä tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin tai julkisivuvihreällä.

AP-18

**Asuinpientalojen korttelialue.**
Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä enintään kaksiasuntoisia pientaloja.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakennukset tulee sopeuttaa ulkoasultaan viereisen tontin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen.

Korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhteensopiva kokonaisuus.

AP-19

**Asuinpientalojen korttelialue.**
Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä enintään kaksiasuntotoisia pientaloja.

Kerrosalasta saadaan käyttää enintään 10 % asumista häiritsemättömiä työtiloja varten.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Autosuojat sekä talousrakennukset ovat päärakennukselle alisteisia.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän naapurin rajasta tai kaikkia katuun rajautuvia tontteja koskevan yhtenäisen suunnitelman mukaan vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta siten, että vierekkäisten tonttien rakennusten välille jää kuitenkin kahdeksan metrin etäisyys.

Autosuojat voidaan yhtenäisen suunnitelman mukaan vierekkäisillä tonteilla rakentaa kiinni toisiinsa, kun suojat ovat sivuiltaan samanpituisia. Yleiseen alueeseen rajautuvilla sivuilla voidaan rakentaa vähintään 2 metrin päähän tontin rajasta, mikäli rakennuksen rakentamiseen ja huoltoon liittyvät toimenpiteet sekä hulevesien hallinta pystytään hoitamaan oman tontin puolella.

Kadun puoleisille rajoille tulee istuttaa pensasaidat. Korttelin sisäisten aitojen korkeus on enintään 0,8 m.

Asuinrakennuksen tulee olla erivärinen tai -sävyinen kuin talous-, autosuoja- ja saunarakennusten.

Yhden autosuojan enimmäiskoko on 50 m² tontin ollessa alle 1100 m².

Tontin ollessa kooltaan yli 1100 m² tulee sille sijoittaa vähintään kaksi erillistä asuinrakennusta. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tontin koko rakennusoikeuden sijoittumisesta. Kadun puoleinen asuinrakennus on rakennettava ennen muita asuinrakennuksia.

Korttelin 202 tontilla 8 yli 1-kerroksiset rakennukset tulee toteuttaa niin, että ne eivät kohtuuttomasti peitä muiden asuintonttien järvinäkymiä.

P-6

**Palvelujen korttelialue.**
Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle voi rakentaa jakeluasemaan liittyviä kahvila- ja/tai kioskitiloja.

P-7

**Palvelurakennusten korttelialue.**
Alueelle saa sijoittaa päiväkodin ja vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä niiden vaatimia toimisto-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Karstuntien puoleisella julkisivulla materiaaleja ja värejä on rajallisesti. Korttelin muilla sivuilla julkisivun värimaailma ja materiaalit voivat olla monimuotoisia. Katuaukion puoleinen julkisivu tulee toteuttaa laadultaan korkeatasoisena ja sitä tulee elävöittää esim. puisin seinäristikoin tai julkisivuvihreällä.

Tonttien piha-alueet on rakennettava koko korttelissa yhtenäisesti. Päiväkoti- ja hoivatiloista tulee olla maantasoinen, autopaikoista erotettu, turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja asuntoihin johtavista porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Päiväkodin saattoliikenne tulee järjestää niin, ettei se häiritse korttelin muuta liikennettä eikä risteä oleskelu- ja leikkialueita.

PL

**Lähipalvelurakennusten korttelialue**
Alue on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja, kuten päivittäistavarakauppaa varten.

Alueelle saa sijoittaa myös jätteiden lajittelupisteen. Piste on aidattava ja toteutettava ulkonäöltään korkeatasoisena.

VL

**Lähivirkistysalue.**
Olemassa oleva puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

VP

**Puisto.**
Alueen rakentamisen ja hoidon tulee perustua erikseen laadittavaan puistosuunnitelmaan. Olemassa oleva puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

LV

**Venesatama/venevalkama.**

LPA

**Autopaikkojen korttelialue.**
Suluissa on esitetty ne korttelin 204 tontit, joiden autopaikkoja varten korttelialue on varattu.

Muut kuin vieraspysäköintiä varten varatut autopaikat on katettava katoksella, jossa on viherkatto. Katokset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alue on jäsenneltävä puuistutuksilla pienempiin kokonaisuuksiin.

EV

**Suojaviheralue.**
Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy. Alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa melueste.

W

**Vesialue.**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Kaupungin- tai kunnanosan raja.**

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.**

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**

2

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

4

**Kaupungin- tai kunnanosan numero.**

HIIDEN

**Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**

191

**Korttelin numero.**

KARSTUNTIE

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

1200

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

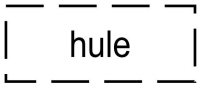
tr 100

**Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

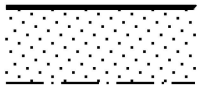
I

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

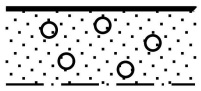
| | |
|---|---|
| II | **Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.** |
| e=0.30 | **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.** |
| (8 JA 9) | **Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.** |
| | **Rakennusala.** |
| ki | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.** |
| pj | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.** |
| s | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.** |
| s-har | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa harrastetiloja ja saunan.** |
| ma/p | **Alueen osa, jolla pysäköintiä saa sijoittaa pihakannen alle.** |
| le | **Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.** |
| hu | **Rakennusala, jolle saa rakentaa huvimajan.** |
| ak | **Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhteneväistä rakennustapaa noudattavia, viherkattoisia autokatoksia.** |
| a | **Auton säilytyspaikan rakennusala.** |
| a/t | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen.** |
| p | **Pysäköimispaikka.** |
| lv | **Alueen osa, jolle saa sijoittaa vain laitureita.** |
| pj-v | **Alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneitä varten.**<br>Polttonestesäiliöiden on sijaittava vähintään 15 metrin etäisyydellä veneistä.<br>Alue tulee aidata ympäristöön sopivalla tavalla tai muuten suojata. |
| ve | **Vesiliikuntaa palvelevan rakennuksen rakennusala.** |
| vm | **Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.** |




**Ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue.**



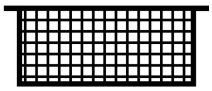
**Istutettava alueen osa.**



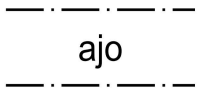
**Istutettava alueen osa, jolla on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.**

**Istutettava puurivi.**

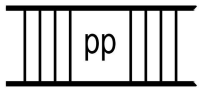
**Katu.**



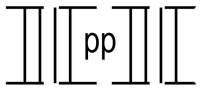
**Katuaukio/tori.**
Katuaukiolle saa toteuttaa rakennelmia, kuten pysäkkikatoksen.



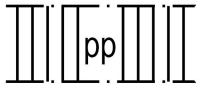

**Ajoyhteys.**




**Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue.**



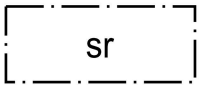

**Korttelin sisäinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.**



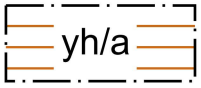

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**

**Alueen sisäinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.**

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**




**Suojeltava rakennus.**
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja ympäristön kannalta merkittävä arvo säilyy. Tontin uudisrakentamisessa tulee huomioida suojelurakennuksen arvo siten, että uudisrakentaminen sopeutetaan ulkoasultaan pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen. Tontin niillä alueen osilla, joita ei käytetä rakentamiseen tai liikennealueina, olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suojeltua rakennusta ja sitä ympäröivää pihapiiriä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.




**Korttelin 204 yhteiseen käyttöön tarkoitettu aukiotila.**
Aukiotila kuuluu korttelin 204 yhteiseen käyttöön varattuun alueen osaan. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta.

**Korttelin 204 yhteiseen käyttöön varattu alueen osa**
Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta.

Alueeseen sisältyville rakennusaloille on sijoitettava korttelin 204 yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kokoontumis-, palvelu-, huolto- tai saunatiloja vähintään 20 kem² kullekin rakennusalalle. Näistä tiloista on oltava kulku korttelin 204 yhteiseen käyttöön tarkoitettuun aukiotilaan. Yhteiseen käyttöön tarkoitetut sisätilat on toteutettava niin, että ne yhtyvät visuaalisesti yhteiseen käyttöön tarkoitettuun aukiotilaan, ja tilojen seinät suositellaan toteutettaviksi suurelta osin lasisina.

Alueelle saa sijoittaa yhteiskäyttöön tarkoitettuja polkupyöräkatoksia ja keveitä piharakennuksia korttelin yhteenlasketun rakennusoikeuden lisäksi.

**SEURAAVAT KOLME MÄÄRÄYSTÄ OVAT VOIMASSA SIIHEN ASTI, ETTÄ MERKINTÖJEN ETELÄPUOLISEN RATA-ALUEEN LAKKAUTTAMISPÄÄTÖS ON TULLUT LAINVOIMAISEKSI.**

33dBA

**Rakennusalan ääneneristävyysvaatimus.**
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.

**Merkinnän eteläpuolisella alueella voi esiintyä raideliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi aiheuttaa haittaa asumisviihtyvyyteen.**

**Merkinnän eteläpuolisella alueella rakennusten suunnittelussa tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama runkomelu.**

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**
**A-, AK-, AP- JA P-KORTTELIALUEILLA**
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä kasvullisena huolitellussa kunnossa.

**AK-KORTTELIALUEILLA**
Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen, autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

**A- JA AK-KORTTELIALUEILLA**
Tomutuspaikat ja autopaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai aidattava ja sijoitettava erilleen leikkipaikoista.

**AK-69-, AK-70- JA P-7-KORTTELIALUEILLA**
Tonttien piha-alueet on rakennettava koko korttelissa yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata niin, että pihojen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

**AK-JA A-KORTTELIALUEILLA**
Tomutuspaikat ja autopaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai aidattava ja sijoitettava erilleen leikkipaikoista. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueelle tulee istuttaa puita.

**AK-69, AK-68, A-24 JA A-25-KORTTELIALUEILLA**
Asuinrakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä lähipalveluita, liike- tai toimistotiloja enintään 10 % kokonaiskerrosalasta.

**AK-, A- JA P7-KORTTELIALUEILLA**
Ulkoseinän eteen saa kerrosalan lisäksi sisäpihan puolelle sijoittaa enintään 2 m syviä viherhuoneita, joita ei lasketa kokonaiskerrosalaan ja joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava, että leikkiin ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta on korttelialueella käytettävissä vähintään 10 % tontin asuinrakennuksen tai asuinrakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta.

**AK-69, AK-70-, A-25 JA P-7-KORTTELIALUEILLA**
Autopaikat on sijoitettava viereiselle LPA-korttelialueelle. Autopaikkoja voi sijoittaa muulle korttelialueelle vain, jos asemakaavassa on sitä osoittava merkintä.

**KAIKILLA KORTTELIALUEILLA**
Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata yleisten määräysten mukaisesti.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia.

**VAIHEISTUS**
Korttelissa 204 tontin 2 on toteuduttava ennen tai samanaikaisesti tontin 1 kanssa, jotta meluntorjunnasta ei koidu kohtuuttomia vaatimuksia tontille 1.

Korttelin 201 asuinkerrostalojen korttelialueella Karstuntien puoleisen rakennuksen on toteuduttava ennen tai samanaikaisesti korttelialueen muiden rakennusten kanssa, jotta meluntorjunnasta ei koidu kohtuuttomia vaatimuksia tontin muille rakennuksille ja piha-alueelle.

**PYSÄKÖINTI**
Pysäköintipaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuinkerrostaloilla 1 ap / 85 asuinkerrosneliömetriä, lisäksi 1 vierasautopaikka / 800 ak-m².
- Rivitaloilla 1,5 ap / asunto, 1 vierasautopaikka / 5 asuntoa.
- Erillispientalot ja kytketyt pientalot 2 ap / asunto.
- Korttelin 204 tontilla 9 korttelialueen P-7 palveluihin tukeutuvissa asunnoissa 0,3 ap / asunto.
- P-7-korttelialueella 1 ap / 140 k-m².
- Liiketiloilla, lähipalveluilla ja päivittäistavarakaupalla 1 ap / 30-50 m² myymäläkerrosalaa.
- Toimistotiloilla 1 ap / 70 k-m².

Pysäköintipaikkojen määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä voidaan osoittaa pysyvä ratkaisu, jolla pysäköintipaikkojen tarve on vähäisempi.

**HULEVEDET**

- Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m ³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.
- Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.
- Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty.

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. Karstuntien viereisten rakennusten tuloilma tulee asuntojen hyvän ilmanlaadun takaamiseksi ottaa mahdollisimman korkealta tai sisäpihan puolelta, ja se on suodatettava käyttäen parasta mahdollista tekniikkaa.

Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistuttuva ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistuttuva muulla tavoin.

Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35.

Alueelle laaditaan rakennustapaohje.

**LOHJAN KAUPUNKI**
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

**LOJO STAD**
Stadsutveckling
Planläggning

L52

L52 Hiidensalmi

# Vastineraportti valmisteluvaiheen kuulemisen kaavapalautteeseen

Vetovoimalautakunta päätti kokouksessaan 18.10.2017 § 41 asettaa 4. kaupunginosa Hiidensalmen asemakaavan muutoksen L52 Hiidensalmi, päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat 18.10.2017 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavan L52 Hiidensalmi valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä ja lausunnoilla 1.11.-30.11.2017.

Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille. Lihavoituna tahot, jotka antoivat kaavaluonnoksesta lausunnot:

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupungin logistiikkapalvelut
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- **Lohjan kaupungin rakennusvalvonta**
- **Lohjan ympäristöterveyspalvelut**
- **Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu**
- Lohjan kaupungin hyvinvointi
- Lohjan kaupungin elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- **Lohjan seurakunta, kirkkoneuvosto**
- **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 Energiahuoltoyhtiö Loher
- Lohcase Oy
- Fortum Oyj
- **Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry**
- **Lohjan seudun Omakotiyhdistys – Lojonejdens Egnahemsförening ry**
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- **Kaupunkikeskustan aluetoimikunta**
- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta
- Valtaväylät aluetoimikunta
- **Hiidensalmen asukasyhdistys ry**
- Lohjanjärven suojeluyhdistys
- Lohjan Lintutieteellinen Hakki ry
- Lohjan vuokra-asunnot Oy
- Moisio-seura
- Routio-seura
- **Nordkalk Oy Ab**
- Kone Oyj
- Lohjan seudun ympäristöklusteri
- Lohjanjärven kalastusalue
- Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö

Lisäksi lausunnot saatiin Melanvääntäjät ry:ltä ja Lohjan seurakunnalta. Valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä 16 lausuntoa sekä yksi mielipide.

## Caruna 21.12.2017

Kaavalla muodostetaan uutta asuinaluetta, joten kaava toteutuessaan vaatii uusia kaapelointeja ja muuntamoita. Pyydämme varaamaan kaavaan rakennusalan puistomuuntamolle (n. 20 m2). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja –värisiä muuntamoita. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta lausua vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

**Vastine:** Puistomuuntamon paikka lisätään kaavakarttaan.

## Uudenman Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.12.2017

### Kaavatilanne

Kaavaluonnoksen aluevaraukset noudattelevat pääosin voimassa olevaa taajamayleiskaavaa lukuun ottamatta kaava-alueen pohjoisrannan yleiskaavan VL-alueelle sijoittuvaa P-aluetta. ELY-keskus katsoo, että P-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomioita siihen, että alueen luonne virkistykseen soveltuvana alueena säilyy ja alueelle toteutetaan riittävät virkistysyhteydet. Yleiskaavasta poikkeamisen perusteet ja edellytykset tulee käydä ilmi asemakaavaselostuksesta.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty korttelien rakennusoikeuksia, joten tältä osin ELY-keskus voi lausua vasta kaavaratkaisun täsmennyttyä.

### Liikenne

ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutokseen sisältyvä maantien alue LT tulee muuttaa katualueeksi. Nykyinen kuuden metrin vapaa alikulkukorkeus alueen pääkadulla tulee säilyttää myös tulevaisuudessa.

### Melu

Melusta on kaavassa annettu vain määräys julkisivun ääneneristävyydestä. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että piha- ja oleskelualueilla sekä virkistysalueilla jne. tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Lisäksi ääneneristävyysvaatimuksia tulee tarkentaa niin, että ne vastaavat rakennusten julkisivuun kohdistuvaa melutasoa. Nyt kaikille määräystä koskeville julkisivuille on annettu sama 35 dB määräys.

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. Parvekkeilla on alitettava meluohjearvot, huomioiden julkisivusta aiheutuvat heijastukset. Samalla tulee varmistaa, että rakennuksella on riittävä piha- ja oleskelualue, jossa ohjearvot alittuvat.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä myös ajoitusta koskeva määräys. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 meluntorjuntavaatimukset piha-alueilla on saavutettava kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Karstuntien vieressä olevat VL-alueet tulee merkitä EV-alueiksi, koska melun ohjearvot ylittyvät niillä selvästi. Mikäli alueet halutaan merkitä VL-alueiksi, tulee huolehtia siitä, että melualueille ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja, kuten leikkialueita tms.

Tytyrin kaivoksen ja kalkkitehtaan, sekä muiden mahdollisten toiminnanharjoittajien aiheuttama melu tulee myös huomioida kaavoituksessa. Kaavoituksen tavoitteena tulee olla, että laitoksen toimintamahdollisuudet

eivät heikkene niin kauan kuin luvanvarainen toiminta alueella aiotaan säilyttää/sallia. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon toiminnoista aiheutuvat haitat ja niiden luomat reunaehdot. Mikäli uusi kaavoitus voi vaikeuttaa ympäristölupamääräysten toteutumista, olisi hyvä laitoksen kanssa yhteistyössä selvittää, miten mahdolliset ongelmat voidaan ratkaista ilman, että toiminnanharjoittajalle syntyy kohtuuttomia vaatimuksia tai kustannuksia meluntorjunnasta tms.

Keskiäänitason lisäksi tulee selvittää, onko teollisesta toiminnasta aiheutuvassa melussa melun erityispiirteitä, jotka lisäävät melun aiheuttamaa häiriötä.

Kaavaa varten tehdyn selvityksen perusteella tärinä ei aiheuta suoranaista terveyshaittaa, eikä haittaa rakennusten rakenteille. Tästä huolimatta kaavaan tulee merkitä, että alueella on tärinää ja lisätä määräys tärinän huomioimisesta suunnittelussa niin, että vältetään rakenteet ja rakennusten mitat, jotka voivat voimistaa räjäytysten aiheuttamaa häiriötä. Alueelle tuleville asukkaille on myös tarpeen antaa tietoa kaivoksen aiheuttamasta tärinästä. Tärinäselvityksestä ei ilmennyt, voiko räjäytysten aiheuttama tärinä aiheuttaa haittaa laitteille. Asia olisi hyvä selvittää kaavatyön yhteydessä.

Ilmanlaadun osalta minimietäisyysvaatimukset täyttyvät. Tästä huolimatta Karstuntien viereisille rakennuksille on hyvä antaa määräykset tuloilman otosta.

### Luonto

Asemakaavassa on osoitettu laaja venesatama-/venevalkamavaraus, jonka vaikutuksista Salmenkarin linnustonsuojeluarvoihin tulee tehdä asiantuntija-arvio ja muuttaa kaavaa tarvittaessa siten, että ei osoiteta pesimäluodon läheisyyteen toimintaa, joka on omiaan aiheuttamaan luonnonsuojelulain 39 pykälässä kiellettyä rauhoitettujen lajien tahallista häirintää.

### Hulevedet

Alin suositeltava rakentamiskorkeus (N2000 +33,35) sekä laadittavassa hulevesiselvityksessä mahdollisesti tarkentuvat hulevesien käsittelyn periaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin. Hulevesien alueelliset käsittelyratkaisut sekä virtausten pääreitit on tarpeen esittää kaavakartalla ohjeellisina aluevarauksina.

### Pilaantuneet maat

ELY-keskus katsoo, että kaavan valmisteluaineistossa ei ole riittävästi otettu huomioon kaava-alueen maaperän pilaantuneisuutta. Kaava-aineistossa ei ole karttaa esimerkiksi alueella sijaitsevista kuorijätealueista, tutkittavista alueista, kunnostettavista alueista ja jo todetuista pilaantuneista alueista, jotka tulee huomioida aluetta rakennettaessa. Pilaantuneita alueita ei ole myöskään huomioitu kaavamerkinnöissä tai –määräyksissä. Kaava-aineistoa tulee täydentää näiltä osin.

### Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet.

**Vastine:** *Kaavatilanne*

Taajamaosayleiskaavassa Kokkokallion alue on osoitettu virkistysalueeksi, ja Kokkokallion vanha rakennus osoitettu suojeltavaksi.

Kaavaluonnoksessa P-kortteliksi osoitettu alue osoitetaan kaavaehdotuksessa pääkäyttötarkoitukseltaan asumisen ja liike- tai toimistotilojen korttelialueeksi, jolla on mahdollista toteuttaa palveluita suojellun rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (*Suojellun rakennuksen maantasokerroksen kerrosalasta vähintään 30 % on varattava suojeluun sopivaan liike- tai palvelutoimintaan, maantason yläpuoliseen kerrokseen voi sijoittaa vain asumiseen tarkoitettuja tiloja)*. Kokkokallion entinen sahanjohtajan konttori ja kotitalo

osoitetaan kaavassa Maakuntamuseon lausunnon mukaisesti suojeltavaksi rakennukseksi. Kokkokallioon toteutettavat palvelut voivat olla virkistyskäyttöä tukevia.

Rakennuksen suojelun kannalta se on tarkoituksenmukaista osoittaa asuin- ja palvelukäyttöön, jolloin siitä omistajan löytyessä pidetään huolta. Palveluiden toteutuessa Kokkokallion uusi käyttö voi parantaa rannan virkistysalueidenkin vetovoimaisuutta. Kokkokallion yhteyteen on lisäksi osoitettu asuinpientalojen korttelialue.

Kaava-alueen länsirannalla osoitetaan huonon rakennettavuuden takia huomattavasti vähemmän rakentamista kuin kaavaluonnoksessa, joten Kokkokallion naapuriin lisätty rakentaminen osaltaan hieman kompensoi tätä. Kaava-alueen länsirannalla on tätä vastoin merkittävästi lisätty VL-aluetta, jolloin se kompensoi itäpuolella vähentynyttä virkistysalueen määrää.

Rannan alueelle osoitetaan muutoin tiloja virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön. Toiminnot lisäävät rannan vetovoimaisuutta vapaa-ajan ja vesillä liikkumisen kytköspaikkana. Rantaraitti jatkuvuus on otettu huomioon ja osoitetaan jatkuvaksi Karstuntien kevyen liikenteen väylällä Kokkokallion kiinteistön kohdalla.

*Liikenne*

LT-alue rajataan pois kaava-alueesta. Karstuntien ylittävää kevyen liikenteen siltaa ei esitetä kaavaehdotuksessa.

*Melu*

Melumääräyksiä tarkennetaan ja EV-alueet lisätään kaavakarttaan. Meluselvityksessä on otettu huomioon kalkkitehtaalta kantautuva melu ja riittävät melulta suojatut pihat ja oleskelualueet. Meluselvityksessä on otettu huomioon melun erityispiirteet.

Meluselvityksen mukaan osalla oleskelupihoista yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon 45 dB(A) joko kokonaan tai osittain, mutta jää pääsääntöisesti kuitenkin alle 50 dB(A):n. Yöajan ohjearvojen saavuttaminen vaatii rakentamisvaiheessa meluntorjunnan suunnittelua ja/tai vaihtoehtoisesti kalkkitehtaan melulähteiden vaimentamista. Jälkimmäisestä vaihtoehdosta on keskusteltu toiminnanharjoittajan kanssa.

*Tärinä*

Alueelle pyydettiin ehdotusvaiheessa kaivostoiminnasta aiheutuvasta tärinästä lausunto, jossa täydennettiin ja ajantasaistettiin aiemmin alueelle tehdystä tärinäselvityksestä saatua tietoa. Lausunto pohjautuu osin Nordkalk Oy Ab:n kaavaehdotusta varten tekemään lausuntoon kaivostoiminnan aiheuttamasta tärinästä Hiidensalmen alueella. Promethorin lausunnon mukaan kaivostoiminnasta ei aiheudu haittaa sähkölaitteille. Kaavaan kirjataan tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Kaavaehdotuksen aikaisissa asukastilaisuuksissa on kerrottu kaivostoiminnan vaikutuksista kaava-alueeseen.

*Luonto*

Alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa selvitettiin myös kaavan vaikutuksia Salmenkarin linnustoon. Selvityksessä suositeltiin asettamaan karille pesimäaikainen maihinnousukielto sekä nopeusrajoitus ja aallokontekokielto karin läheiselle vesialueelle Salmenkarin pesimälinnuston turvaamiseksi. Luonnosvaiheessa länsirantaan osoitetun venesataman tilalle esitetään kaavaehdotuksessa puistoalueen rantaan veneiden paalupaikkoja lv-merkinnällä.

*Hulevedet*

Kaavaehdotukseen lisätään hulevesien käsittelylle varattuja alueita yleissuunnitelman yhteydessä tehtyyn alustavaan hulevesitarkasteluun pohjautuen.

*Pilaantuneet maat*

Kaava-selostusta ja kaavan liiteaineistoa täydennetään pilaantuneista maista tehtyjen tutkimusten osalta.

## Hiidensalmen Asukasyhdistys 22.12.201

Jatkossakin haluamme rannan pysyvän kaikkien lohjalaisten käytössä. Vanhan Puukeskuksen ja rannan viheralueen ekologista tilaa voidaan parantaa rakenteellisilla ratkaisuilla. Lohjan seurakunnan omistaman maa-alueen toivoisimme olevan osa tätä puistoaluetta, ainakin siltä osin kuin se rajoittuu polkuun sen itäpuolelta. Näin ranta jäisi vapaaksi puistoalueeksi.

Alueella merkittävää on näkymät järvelle. Radan varren pientalot tukkivat sen osin Notkokujan suunnasta, mutta pahin on seurakunnan omistama kortteli, jonka rakentaminen rannan suuntaisine pitkine rakennusmassoineen tukkisi merkittävästi näkymät. Myös torimaiselta katualueelta tulisi olla näkymä järvelle.

### Korttelit ja liikenne

Liikenteellisenä ongelma yhdistys pitää sitä, että Taimistonkatu on ajateltu jatkettavaksi nykyisen radan yli tulevalle asuntomessualueelle. Tämä johtaisi läpikulkuliikenteen ja siksi liikennemelun lisääntymisen, mikä on merkittävä huononnus kadun varren asukkaiden oloihin. Myös asuntomessualue altistuisi läpiajoliikenteen melulle. Kevyen liikenteen yhteys Taimistonkadulta uudelle alueelle on toki tarpeellinen.

Esitetty 2-tasoinen liikenneympyrä on tarpeeton, koska nykyinen liikenneympyrä hillitsee moitteettomasti nopeuksia ja jalankulkijat pääsevät turvallisesti ylittämään Karstuntien.

Esitetty rakennusten väliin jäävä torialue on liian leveä, jotta syntyisi viihtyisää ja toimivaa kaupunkitilaa. Se on myös kallis ratkaisu tulevine hoitokustannuksineen.

Se, että pientalot on sijoitettu alueen eteläosaan, on hyvä asia, koska ne liittyvät vanhan Hiidensalmen pientaloalueeseen. Niiden itäpuoleiseen kortteliin olisi hyvä rakentaa pientaloja suunniteltujen kerrostalojen sijaan. Liiketilojen varaus toki olisi suotavaa.

Kerrostalojen ehdoton maksimikorkeus on yhdistyksen toivomuksen mukaan 5, mutta mieluiten rakennettaisiin korkeintaan 3-kerroksisia pienkerrostaloja tai kaupunkipientaloja. Korkeat rakennukset ovat vaikeita kaivoksen räjäytysten takia, mutta myös maisemallisesti.

Suunniteluun pitäisi ottaa mukaan maisema-arkkitehti hulevesien ja puistoalueiden laadun takaamiseksi. Hiidensalmen maisemaan sopii puutalorakentaminen, jossa rakenteet hengittävät ja ovat ekologisia. Näin lisättäisiin asukkaiden viihtyvyyttä ja terveellisyyttä.

Asemakaavan ulkopuolella olevat asuntomessujen ajaksi rakennettava 2000:n auton pysäköintialue on ikävä ratkaisu, koska se on kallis ja tuhoaa Karstuntien itäpuolen metsän. Hiidensalmen Asukasyhdistys ry ehdottaa pysäköinnin jakamista suurimmaksi osaksi muualle. Nordkalk on todennut aikaisemmin lausunnoissaan, ettei heidän kaivostoimintansa takia Karstuntien itäpuolelle pidä suunnitella asuinrakentamista lainkaan.

**Vastine:**

Seurakunnan kiinteistö osoitetaan kaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan puistoalueeksi. Näkymät on kaavassa otettu huomioon.

Karstuntien ylittävää kevyen liikenteen siltaa ei esitetä kaavaehdotuksessa. Rata-alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, ja Taimistonkadun suuntaan Sahakadulta on osoitettu kevyen liikenteen väylä.

Tärinäselvitysten mukaan ehdotuksessa esitetyt kerrosluvut eivät muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan. Kaavaan kirjataan tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Tämä on linjassa sekä ELY-keskuksen, Lohjan ympäristönsuojelun että Nordkalk Oy Ab:n lausuntojen kanssa.

Kaavatyöhön on tehty yleissuunnitelma, ja viheraluesuunnittelua on tehty. Hulevesitarkastelu on tehty ja sitä tarkennetaan viheraluesuunnittelussa.

Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin reilusti alle kolme kerrosta, ja kerrostalokortteleissa saa paikoin rakentaa 6-kerroksisia taloja. Talojen korkeuksien kanssa on tasapainoteltu esimerkiksi kaupunkitaloudellisten, maisemallisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua ohjataan niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

## Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 14.12.2017

Alueelle toivotaan pientalopainoitteista kaavaa, omakotitaloja ja townhouseja, sijoittaen ne vanhan Hiidensalmen viereen ja rannan puolelle. Kerrostalot (korkeintaan 5 kerrosta) tulee sijoittaa Karstuntien varteen. Rantareitti tulee tehdä valmiiksi jo messuille Museolta Tytyrille ja messualueen kautta aina Aurlahteen.

Alueen suunnittelu tulee tehdä ajetellen asukkaita ja heidän palveluitaan Nykyiset Hiidensalmen asukkaat toivovat, ettei Taimistonkadusta tehdä läpiajokatua. Ns. torimainen katu tuntuu liian leveältä, lisäksi se on myös kallis. Eritasosilta ympyrässä on suureellinen ja kallis. Kaavan tulee olla myös lähikaupan ja ravintolapalvelut mahdollistava.

Lausunnossa on lisäksi esitetty toiveita asuntomessuihin liittyvistä asioista. Kaavaan näistä liittyy taiteen huomioiminen.

**Vastine:** Karstuntien ylittävää kevyen liikenteen siltaa ei esitetä kaavaehdotuksessa. Rata-alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, ja Taimistonkadun suuntaan Sahakadulta on osoitettu kevyen liikenteen väylä.

Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin reilusti alle kolme kerrosta, ja kerrostalokortteleissa saa paikoin rakentaa 6-kerroksisia taloja. Talojen korkeuksien kanssa on tasapainoteltu esimerkiksi kaupunkitaloudellisten, maisemallisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua ohjataan niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

Kaava mahdollistaa lähipalveluita, esimerkiksi päivittäistavarakaupan.

## Ympäristöterveyspalvelut 22.12.2017

Kaava-aineiston meluselvityksissä on todettu, että melutasot ylittävät ohjearvot, tämä on huomioitu kaavamääräyksissä seinän ääneneritysvaatimuksena 35 dB. Suunnittelun lähtökohdat selostuksessa on todettu, että melusuojauksen tarve tulee tutkia. Samalla on syytä todeta, onko kaavamääräyksiin tarve sisällyttää parvekkeen rakentamiskielto jollekin tiemelualueella rakennettaville asuinrakennuksille. Myös työpaikoilla on olemassa meluraja, joka tulee huomioida liikerakennuksissa.

Melun ohjearvojen (VNp 993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla päiväajan keskitaso 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.

Kaavamateriaalissa on esitetty tulvavaara-alueet. Hiidensalmen ranta-alue on suurelta osin tulvavaara-aluetta, jolla tulvan todennäköisyys on kerran 10 vuodessa. Havainnekuvassa asuinkerrostalon paikka on esitetty venesataman viereen todennäköisesti tulvavaara-alueelle. Muutenkin jatkosuunnittelussa on syytä huomioida maaperän kosteusolosuhteet (pohjavedenpinnantaso), rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus suhteessa tonttien käyttötarkoitukseen. Maisemallisesti Tytytrin kalkkikaivoksen radan toisella puolella olevat toiminnot voivat olla häiritseviä asuinrakennusten kannalta.

**Vastine:** Melumääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotukseen ehdotusvaiheessa tehdyn meluselvityksen pohjalta. Asuntojen parvekkeet ja niiden muut ulkotilat määrätään kaavassa toteutettaviksi niin, että ne on suojattu melulta.

Rakennettavuutta on tutkittu ehdotusvaiheen aikana ja kaavaa sen perusteella muutettu. Pohjaveden taso on myös vaikuttanut kaavaratkaisuun mm. maanalaisen pysäköinnin osalta.

## Ympäristönsuojelu 20.12.2017

Kaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota vaikutusten arviointiin, sillä kaava-alueelle ulottuu monia ympäristöhäiriötekijöitä. Ympäristönsuojelun tulosalue korostaa, että kaava-alueen läheisyydessä on teollista toimintaa, jonka toimintaedellytykset tulee turvata. Kaavaratkaisut eivät saa vaikeuttaa tai muutoinkaan saattaa yrityksiä kohtuuttomaan tilanteeseen rajoittaakseen omaa ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaansa. Ympäristönsuojelun mielestä Tytyrin alueen teollisen toiminnan välittömään läheisyyteen ei sovellu kuin matalia asuintaloja, joiden kerrosluku olisi maksimissaan III –kerrosta tai sellaisia, ettei niistä voida seurata teollisuusalueen toimintaa. Myös liikenteen melu- ja pölyvaikutukset tulee huomioida.

Tytyrin kaivostoiminnan räjäytykset koetaan jatkuvasti lähiasuinalueella häiritseväksi toiminnaksi ja asukkaat ovat myös huolissaan räjäytysten vaikutuksista talojen rakenteisiin. Kaavamääräyksissä tulee tarpeen mukaan huomioida asuinrakennuksissa tärinää vaimentavat ja sitä kestävät ratkaisut. Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille alueen mahdolliset ympäristöhäiriöt, jotta tulevat asukkaat tietävät tilanteen.

Kaava-alueella on ollut teollista toimintaa, jonka tiedetään aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Alueen maaperän puhtaus tulee asianmukaisesti selvittää. Myös vanhan ratapohjan maaperän puhtaus tulee selvittää, jos se otetaan uuteen käyttöön.

Kaavaan tulee varata alue veneiden polttoaineen jakeluasemaa varten, ja sen tulee olla sellainen, jota voi myös käyttää myös autoilijat. Kaavasuunnitelmassa aluevaraus on ympäristönsuojelun mielestä liian pieni.

Lohjanjärven ranta-alueet on kaavassa merkitty suurelta osin VL-alueeksi, mikä on myös perusteltu hyvä ratkaisu. VL-alueet tulee mahdollisuuksien mukaan jo enne asuntomessuvuotta rakentaa valmiiksi. Tätä varten tulee jo nyt tehdä alueelle vihersuunnitelma. Rantaan tulee varata monenlaisia oleskelu- ja virkistyspaikkoja. Myös jonkinlainen näkötorni olisi hieno ratkaisu. Vihersuunnitelman tulisi kattaa myös kaavan itäosan VL-alueen.

Kokkokallion saunan mitoitusta tulisi miettiä, onko se sellainen, mikä riittää palvelemaan yleisenä ympärivuotisena saunana.

Kaava-alueen luontoarvot tulee päivittää. Harkittavaksi tulee ainakin esiselvittää, voisiko ko. alueella olla myös happamia sulfidisavimaita. Kaava-alueelle tulee laatia myös hulevesisuunnitelma.

> **Vastine:** Kerrosluvut ovat pohjoisemmissa kortteleissa osin kuusi, mutta etelämmässä korttelissa, joka on lähempänä kaivosta ja näkymät rakennuksista enemmän kaivoksen suuntaan, alhaisemmat.
>
> Liikenteen meluvaikutukset sekä pölyvaikutukset otetaan kaavassa huomioon. Karstuntien puoleisiin kortteleihin lisätään määräys tuloilman ottamisesta.
>
> Tärinäselvitysten mukaan ehdotuksessa esitetyt kerrosluvut eivät muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan. Kaavaan kirjataan tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Tämä on linjassa myös ELY-keskuksen ja Nordkalk Oy Ab:n vaatimusten ja toiveiden kanssa.
>
> Alueelle on tehty julkisten tilojen (ml. viheralueiden) yleissuunnitelma, jossa erityisesti rannan toimintoihin kiinnitetty erityistä huomiota: alueelle on suunniteltu monenlaisia oleskelupaikkoja.
>
> Polttoaineenjakelulle on osoitettu kaavassa alue, ja sen mitoituksesta on keskustelu alan yrittäjien kanssa.
>
> Luontoselvitys on tehty ehdotusvaiheessa. Happamista sulfidimaista laadittiin lausunto, jossa todettiin niiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella hyvin pieneksi, ja arvioitiin niiden mahdolliset esiintymisalueet. Näille alueille ei kaavassa esitetä rakentamista. Alustava hulevesitarkastelu on tehty ja sitä tarkennetaan viheraluesuunnitelmassa.

## Nordkalk Oy Ab 21.12.2017

Kaavoitusalueella ja sen läheisyydessä harjoitetaan maanalaista louhintaa. Lisäksi lähistössä sijaitsee voimassaolevan kaivoslain mukaisia kaivospiirejä sekä harjoitetaan louhostäyttötoimintaa ja muuta kaivostoimintaa. Nordkalk pitää tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen taloudellisesti tehokas hyödyntäminen. Lisäksi Nordkalk edellyttää, että kaavoituksessa käy ilmi riittävän hyvin sen toiminta ja sen luonne, jotta alueelle muuttavat henkilöt ovat tietoisia Nordkalkin toiminnasta ja sen vaikutuksista.

Suunnitellut kaavamuutokset eivät saa rajoittaa Nordkalkin oikeuksien täysimääräistä hyödyntämistä, eivätkä alueella harjoitettavaa toimintaa. Lisäksi kaavoituksessa tulee huomioida Nodkalkin mahdollisuus

hyödyntää esiintymää tulevaisuudessa parhaalla mahdollisella tavalla sekä mahdollisuudet kehittää ja laajentaa toimintaa.

Kaivostoimintaan liittyy melu-, tärinä- sekä pölyhaittoja. Lisärakentamismahdollisuuksia selvittäessä on huomioitava riittävät viheralueet pölyämisen vähentämiseksi. Lisäksi kaavoituksessa on huomioitava rakentamiselle asetettavat vaatimukset asuntojen äänieristävyyden osalta sekä rakennusten korkeuden osalta tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi.

Nordkalk esittää, että kaavoituksessa ja asuntomessualueen suunnittelussa sekä markkinoinnissa tuodaan selkeästi esiin kaivostoiminta alueella.

Lisäksi Nordkalk esittää vähimmäistäsmennyksiä alueisiin ja rajoihin (kaivospiirin ek-tunniste, asuntomessualueen rajan siirtäminen alueen kaakkoiskulmassa, kaivostoiminnan huomioiminen rakennusmateriaaleissa ja –tekniikoissa, maanpinnalle tulevien yhteyksien varaaminen).

**Vastine:** Kaavaan kirjataan tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa.

Meluselvityksessä on selvitetty ja kaavassa otettu huomioon kalkkitehtaan melupäästöt. Tärinäselvitysten mukaan ehdotuksessa esitetyt kerrosluvut eivät muodosta ongelmia rakennusten vaurioitumisen kannalta. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan. Tämä on linjassa myös ELY-keskuksen ja Lohjan ympäristönsuojelun lausuntojen kanssa.

Kaivospiiri huomioidaan rakentamisen alueessa.

## Fingrid Oyj 16.11.2017

Asemakaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavamuutoksen sisältöön.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## Kartastopalvelut 21.12.2017

Rantaviivaa ja muita alueita on kartoitettava. Jehovien kokoontumistilan paikka ratkaistava. Erittäin tärkeää, että pidetään huoli siitä, että asuntorakentaminen on sopivaa Lohjan olosuhteisiin. Turvattava riittävät resurssit kuntatekniikan rakentamiseen ja laatuun. Seurakunnan maan osalta on tehtävä maankäyttösopimus, jonka tekemiselle on varattava tarvittava aika. Asemakaavan yhteyteen harkittava tonttijaon tekemistä kortteliin, jossa on kaupungin ulkopuolista maanomistusta. Maaperätutkimuksia on tehtävä sopivan laajasti kaikkien rakentajien käyttöön.

**Vastine:** Rantaviivaa on kartoitettu sekä maan puolelta että pohjasedimenttien osalta. Jehovan todistajat ovat tehneet suunnitteluvarauksen uuden kokoontumispaikan osalta ja kaavaprosessi on aloitusvaiheessa (VEVO 23.05.2018 § 85). Seurakunnan kanssa on käyty neuvotteluja. Kaavan yhteyteen tehdään tonttijako koko kaava-alueen osalta.

## Lohjan seurakunta 21.12.2017

Lohjan seurakunnan maa-alue sijoittuu asuntomessualueen viereen: tulevien asuinkerrostalokorttelien 206 ja 209 on ajateltu sijoittuvan järven ja asuntomessualueen väliin. Tässä vaiheessa asuinkerrostalokorttelien

kerrosluvuksi esitetään kerroslukua II–VI tai I–IV, jotka antavat suuren vaihtelun toteutuvien kerrosneliömetrien määrään.

Aikaisempiin versioihin verrattuna on positiivista, että tuleva kortteli 206 on sijoitettu kokonaan maalle. Korttelin sijoittuminen kokonaan maalle mahdollistaa sen rakentamisen.

Kaavarungon ollessa hyvin luonnosmainen on mahdotonta ottaa siihen yksityiskohtaisesti kantaa. Kuitenkin on tärkeää, että seurakunta saa olla kaavoitusprosessissa maanomistajana tiiviisti mukana. Seurakunnan kannalta on myös tärkeää, että asuntomessut toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla ja tuovat uutta elinvoimaa ja asukkaita Lohjan alueelle.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## Liikennevirasto 27.11.2017

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuva Liikenneviraston hallinoima Lohja – Lohjanjärvi – rataosa on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), jolle on lisäksi merkitty kevyen liikenteen väylä. Kyseinen rataosa on nykytilanteessa suljettu liikenteeltä ja sen kunnossapito on lopetettu. Rataosan lakkauttamisesta ei kuitenkaan ole ratalain mukaista päätöstä j ase on edelleen osa valtion rataverkkoa. Asemakaavassa rautatiealuetta ei voida osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen ennen kuin rataosa on lakkautettu. Rataosan lakkauttamisesta on tarpeen neuvotella Lohjan kaupungin ja Liikenneviraston kesken. Mikäli rataosaa ei syystä tai toisesta voida lakkauttaa, on varauduttava rataosan liikenteen palautumiseen ja rautatie huomioitava asemakaavassa vastaavasti kuin käytössä oleva rautatie.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

**Vastine:** Rautatiealue ei sisälly kaavamuutokseen. Rataosuuden aiheuttamista potentiaalisista ympäristöhaitoista on laadittu ehdotusvaiheessa selvitys. Kaavassa rataosuus huomioidaan käytössä olevan radan kaltaisesti selvitykseen pohjautuen.

## Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry 22.12.2017

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys pitää valmisteluvaiheessa esitettyjä lähtökohtia oikeina hyvin kartoitettuina ja perusteltuina. Mielestämme Lohjan omalaatuisena ongelmana on ollut ranta-alueiden heikko käytettävyys kaupunkimiljöön osana. Nyt kysymyksessä oleva asemakaavahanke on erittäin merkityksellinen, koska se koskee viimeisiä keskustaan välittömästi liittyvää laajaa ranta-aluetta, joka toistaiseksi on ollut joko vanhojen teollisuusyritysten käytössä tai urheilu- ja liikuntakäytössä tai takapihan luonteisessa vajaakäytössä. Lohjalaisten laajan enemmistön kannalta tärkein asia on, että rakastamamme rantaraitti tässäkin luonnosvaiheessa on säilytetty.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lohjan seudun esittelyyn lähtemiseksi. On pidettävä huolta siitä, että Hiidensalmen sillan kupeeseen saadaan pysäyttävä kohde, lähinnä kai tasokas viihtyisä kahvila tai ravintola tai ehkä molemmat lisättynä Lohjan kaupungin info-centerillä ja toivottavasti muillakin joko vapaa-ajankäyttöön tai muihin kulttuuririentoihin liittyvää toimintaa. Toivomme myös, että herkkää lehtoluontoa suojeltaisiin ja näkymät Lohjan järvelle erityisesti Hiidensalmen sillan ympärillä säilyisivät. Mielestämme asemakaavan muutosluonnos näyttää varsin kehityskelpoiselta.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi.

## Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry 20.12.2017

Kaavoituksen lähtökohdissa on lueteltu ympäristön häiriötekijät, joita on paljon: melu, tärinä, hiukkaspäästöt ja saastunut maa. Uutena ongelmana on lisäksi, että lähes koko asemakaavoitettava alue on entistä Litorinameren pohjaa, jossa on todettu olevan suuri happaman sulfaattimaan riski.

Tehtäviä selvityksiä ei ole OAS:ssa esitetty lainkaan. Maaperä lienee syytä tutkia aiempaa perusteellisemmin, koska suunnittelun lähtökohtien liitekartassa koko Hiidensalmen ja Tytyrin maaperä on merkitty saraturpeeksi, mikä on ristiriidassa Geotek Oy:n (2005) perustamistapalausunnon kanssa. GTK:n Lohjan alueen kartassa sen sijaan Hiidensalmen, kuten keskustan rakennettujen alueiden, on jätetty pois.

Hiidensalmessa on lepakoita, joita ei ole vielä selvitetty. Verkkosivuilla asemakaavaan liittyvissä selvityksissä on mainittu Lumotronin (2015) tekemä lepakkoselvitys, mutta se on kaava-alueen ulkopuolelta. Lisäksi koko kaava-alueen eläimistö ja kasvisto on selvitettävä uudelleen.

Itse asemakaavaluonnoksessa on seikkoja, jotka ovat liikennemelun ja maiseman kannalta huonoja ja seuraavat muutokset ovat suotavia:

1. Taimistonkatua ei jatketa asuntomessualueelle. Läpikulkuajosta kärsivät niin nykyiset kuin tulevat asukkaat.
2. Matala rakentaminen vanhan alueen ja rannan tuntumaan ja kerrostalot (maks 5 kerrosta) Karstuntien varteen. Rantaan on kuitenkin jätettävä reilu virkistysalue
3. Rannan puoleinen kerrostalokortteli voisi olla kaupunkipientalokortteli. Seurakunnan omistamalle maalle ei ole suotavaa rakentaa lainkaan.
4. Esitetty ”torimainen katu” on liian leveä, jotta viihtyisää kaupunkitilaa syntyisi.
5. Eritasoliittymä on maisemallisesti ja käytännön kannalta huono ratkaisu.

Asuntomessujen takia on suunniteltu, että Karstuntien itäpuolelle tehtäisiin pysäköintialue 2000 autolle. Tämän takia metsikkö hakattaisiin, joka on kohtuuton uhraus vain kuukauden asuntomessujen takia.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ei vastusta asuntomessuja, mutta toivomme, että tehdyt ratkaisut sopivat Hiidensalmeen luontoon ja rantamaisemaan. Lisäksi Tytyrin kaivoksen ja uuden asumisen yhteensovittamisen pitää onnistua, ettei kaivos turhaan häiritse uusia asukkaita.

**Vastine:** Alueella on tehty ehdotusvaiheessa uusi luontoselvitys. Maaperää on selvitetty kaavaehdotusvaiheessa aiempaa tarkemmalla tasolla.

Karstuntien ylittävää kevyen liikenteen siltaa ei esitetä kaavaehdotuksessa. Rata-alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, ja Taimistonkadun suuntaan Sahakadulta on osoitettu kevyen liikenteen väylä.

Kerrosluvut ovat kaavaehdotuksessa keskimäärin reilusti alle kolme kerrosta, ja kerrostalokortteleissa saa paikoin rakentaa 6-kerroksisia taloja. Talojen korkeuksien kanssa on tasapainoteltu esimerkiksi kaupunkitaloudellisten, maisemallisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua ohjataan niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

## Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 15.12.2017

Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet. Asuinrakennukset on sijoitettava tonteille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoittuvien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Mikäli nostopaikkoja ei voida järjestää, tulee omatoimisten varateiden toteuttamista tarkastella jo kaavavaiheessa tai tarkastella varateiden korvaamista rakennusten paloturvallisuutta koskevien määräysten mukaisilla ratkaisuilla.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

**Vastine:** Lausunto merkitään tiedoksi. Kaava ei estä pelastautumisen järjestämistä eri tavoilla.

## Länsi-Uusimaan maakuntamuseo 22.11.2017

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa entinen sahanjohtajan asuinrakennus on osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä. Sr-merkinnän määräystekstiin tulee lisätä maininta, että suojeltua rakennusta ja sitä ympäröivää korttelialuetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavaluonnoksen yleislinjausten osalta maakuntamuseo pitää hyvänä pientalokortteleiden osoittamista alueelle Hiidensalmen vanhempien pientalokortteleiden jatkeeksi. Pientalokortteleiden määrä saisi mielellään olla vieläkin suurempi ja kerrostalokortteleiden määrä vastaavasti pienempi ja kerrosluku pääosin maltillinen alueen maisemakuvan säilyttämiseksi myös kaukomaisemassa. Kohtuullisen leveiden viheralueiden osoittaminen kaavassa katualueen laidoille myös liikenteenjakajan läheisyydessä olisi kannatettavaa myös kaupunkikuvallisesti.

Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että uudisrakennusten rakentamistavasta tulee antaa määräyksiä jo kaavassa.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

**Vastine:** Kokkokallion määräyksiä tarkennetaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti. Kaavan rakentamistapaohje laaditaan myöhemmin.

## 4.12.2017 Melan vääntäjät ry

Lohjan kaupungin kanssa alustavassa keskustelussa kaupungin edustajat esittivät uutta kalustovajaa Hiidensalmeen. Seuran ehdotus vajaa ja aluetta koskien on kaksiosainen. Keskeisenä erona näillä kahdella on, että kanoottipoolo tarvitsee kiinteät poolokenttäpaikat vajan läheiseltä vesialueelta, retkimelonnalle riittää riittävä ranta-alue/matala laituri. Vaja on yhteinen.

Kalustovajan tarve vähintään 10 x 8 metriä nykyiselle kalustolle. Se käsittää vain tilatarpeen kajakkien säilytykseen. Seuran jäsenmäärän kasvattamiseksi tiloja pitää lisätä.

Pukeutumistila on ehdoton edellytys, myös suihkumahdollisuus. WC:lle on akuutti tarve. Tilat sijoitetaan kalustovajan yhteyteen, ja ne ovat lämpimiä tiloja.

Kalustovajan paikka on rannan läheisyydessä. Vajan ulkopuolelle asetetaan pukit pitkien kanoottien huoltotoimia varten.

Tarvittavan rantakaistaleen leveys on vähintään 12 metriä. Ranta ei saa olla kivikkoinen tai kallioinen. Rannan reunassa voisi olla aluetta rajaamassa matala laituri, joka mahdollistaa kajakista nousemisen laiturille.

Vajan välittömässä läheisyydessä on tarve riittävälle määrälle pysäköintipaikkoja sekä kajakkitrailerin säilytysmahdollisuudelle. Vajan pariovien eteen tulee päästä autolla.

Melan Vääntäjät on Suomen paras kanoottipooloseura. Lohja on keskiössä maajoukkuetoiminnan kannalta.

Kanoottipoolokenttä 1

- erittäin tärkeä
- jatkuvassa käytössä oleva kansalliset säännöt täyttävä kenttä
- pitää olla osoitettu paikka kaavassa
- 23 m x 25 m, syvyys vähintään 1,3 metriä
- kiinteät tuomarialueet kentän pitkällä sivulla

Kanoottipoolokenttä 2

- tärkeä
- pitää olla osoitettu paikka kaavassa
- käytössä turnausten yhteydessä, pystytetään ja puretaan tapahtuman yhteydessä
- koko kuten kentällä 1
- tuomarialueet voidaan toteuttaa laitureilla, jotka pystytetään ja puretaan tapahtuman yhteydessä

Lisäksi olisi hyvä olla sauna ja valaistus kentälle 1.

> **Vastine:** Kaavaehdotuksessa on varattu rakennusala, joka sopii veneiden säilytykseen ja Melan vääntäjien vesiurheiluun liittyville tiloille.

## Mielipide A 11.12.2017

Pyydämme teitä huomioimaan messualuesuunnittelussanne Kiviniemenrannan asukkaiden Nordkalk Oyj:lle tekemät valitukset Tytyrin kaivoksessa suoritetuista louhintatöiden räjäytysten aiheuttamista tärinöistä ja niiden tuntemuksista ihmiskehoon eli jo pitkään jatkuneesta ympäristöhaitasta. Lisäksi vaadimme, että nämä valitukset saatetaan kaikkien Hiidensalmen uuden asuntoalueen tulevien asukkaiden ja jo asunnonhankintaa harkitsevien/suunnittelevien tietoon.

> **Vastine:** Mielipide merkitään tiedoksi. Kaavaan kirjataan tieto tärinästä ja sen huomioimisesta rakentamisessa. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä, ja asiasta viestimistä jatketaan. Kaavan ehdotusvaiheen aikainen menettely on linjassa myös ELY-keskuksen ja Lohjan kaupungin ympäristösuojelun lausuntojen kanssa.