



Kaavaselostus, ehdotusvaihe uudelleen nähtäville

L89 Hiidensalmi II

Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 191, 192, osa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueet

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • IJ-B • 12.12.2023

LOHJA
Järvikaupunki

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 040 188 6100 (asiakaspalvelu)

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:

kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

etunimi.sukunimi(at)lohja.fi

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan puh. 044 374 4418

Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 0443740147
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: KL ja IJ-B, Lohjan kaupunki 2022, ellei toisin mainittu
Valokuvat: ©Lohjan kaupunki 2021-2022, ellei toisin mainittu
Havainneaineisto: KL, TS ja IJ-B

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot	2	2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE	20
Sisällys	3	Tavoitteet	21
0. PERUSTIEDOT	5	Aloitussvaiheen palaute	22
Tunnistetiedot	6	3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU	23
Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	6	Kaavaratkaisun kuvaus valmisteluvaiheessa	24
Asemakaavan suunnittelun tarve	6	4. VALMISTELUVAIHEESTA TULLUT PALAUTE JA SEN JÄLKEEN LAADITUT SELVITYKSET	26
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset	6	Nähtävilläolo	27
Käsittelyvaiheet	6	Yleisötilaisuudet	27
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7	Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet	27
Alueen yleiskuvaus	8	Valmisteluvaiheen jälkeen laaditut selvitykset	28
Luonnonympäristö	8	5. EHDOTUSVAIHE	30
Rakennettu ympäristö	11	Kaavaratkaisun kuvaus ehdotusvaiheessa	31
Suunnittelutilanne	14	Kaavan arvioidut vaikutukset	39
Muut suunnitelmat ja selvitykset	14	Kaavan toteutuminen	41
Muut suunnitelmat ja selvitykset	18		

6. EHDOTUSVAIHEESSA TULLUT PALAUTE	42
Ehdotusvaiheessa tullut palaute	43
7. EHDOTUS UUDELLEEN NÄHTÄVILLE	44
Ehdotusvaiheen uudelleen nähtäville asettaminen	45
Kaavaratkaisun kuvaus ehdotusvaiheessa talvella 2023	46
Kaavan arvioidut vaikutukset	53
Kaavan toteutuminen	55

0. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteilit 205-208 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 12,5 ha.

Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä Lohjan ydinkeskustasta ja muodostaa keskusta-alueen pohjoisen sisääntulon.

Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2. Tavoitteet.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset

Aluetta koski aiempi asemakaavamuutos L2, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.4.2014 §37. Kaupunginvaltuuston päätöksestä valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 4.3.2015. Asemakaavan muutoksen kaavaprosessi päätettiin aloittaa uudelleen KASULK 21.04.2015 § 45).

L52 Asemakaava-alue käsiti seuraavat alueet (KASULK 22.09.2015 § 105):

L2 Hiidensalmen pohjoisosien asemakaavamuutos, L9 Hiidensalmen ranta-alue, sekä L37 Hiidensalmen itäosat -asemakaavamuutoksesta pois jätetty alue.

Lohjan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 15.03.2017 hakea Osuuskunta Suomen Asunomessuilta valtakunnallisten asunomessujen järjestämistä Lohjalla, ja tarjosi messualueeksi Hiidensalmen aluetta. Messut järjestettiin vuonna 2021 Karstuntien länsipuolisella alueella.

Käsittelyvaiheet

Vireilletulo

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

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

Valmisteluvaihe

Vetovoimalautakunta päätti 18.10.2017 § 41 asettaa L52 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. **Aineisto oli nähtävillä 1.11.–22.12.2017.**

L52 asemakaava-alueen läntisen osan kaavoitus jatkui sen jälkeen erillisenä prosessina asuntomessualueen suunnitteluun ja aikatauluihin liittyen. Asemakaavamuutos L89 Hiidensalmi II käsittää asemakaavamuutoksen L52 ehdotusvaiheessa pois rajatun alueen.

Ehdotusvaihe

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 § 204 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (1.6.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. **Aineisto on oli nähtävillä 10.8.-16.9.2022.**

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan 12,5 hehtaaria, josta vesialuetta n. 3,5 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 tulevan asuinalueen kahteen osaan. Suunnittelualue rajautuu Lohjanjärveen, entiseen ratapohjaan etelässä, lännessä Karstuntiehen ja idässä Tytyrin avolouhosta ympäröivään puustoon. Karstuntien länsipuolella on vuoden 2021 asuntomessuin liittyvä, pääosin jo toteutunut asuinalue.

Kaava-alue on vanhaa teollisuusaluetta, joka nykyään on pääosin joutomaata. Alueella on ollut noin 1920–1960-luvuilla saha ja sen puutavaran varastointialueita. Saha purettiin suurimmaksi osaksi 60-luvun lopussa. Alue on tällä hetkellä metsää, nurmialueita ja murskepäälysteistä pysäköintikenttää. Parkki-alueet ovat tilapäisiä, asuntomessualueita palvelleita kenttiä.

Alueen etelä- ja itäpuolella noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Nordkalk Oy Ab:n omistama kalsiittikaivos. Kaivostoimintaa on harjoitettu vuodesta 1897 alkaen avolouhostoimintana, vuonna 1956 avolouhostoiminta loppui ja toiminta siirtyi kokonaan maan alle.

Luonnonympäristö

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

Suunnittelualue sijaitsee Lohjanjärveen työntyvän niemen kärjessä. Maasto kohoaa loivasti kohti alueen kaakkoiskulmaa. Hiidensalmen sillan lähistöllä on korkeampi paikka jossa sijaitsee Villa Kokkokallio, entinen sahajohtajan konttori.

Suunnittelualueen maanpinnan taso vaihtelee noin +32...+41 välillä. Maanpinta on korkeimmillaan alueen eteläosassa noin +41, josta se laskee alueen pohjoisosassa noin +32 tasolle. Nykyisen Kuilukadun pohjoispuolinen alue on nykyisillään pääosin metsää ja murskepintaista kenttää.

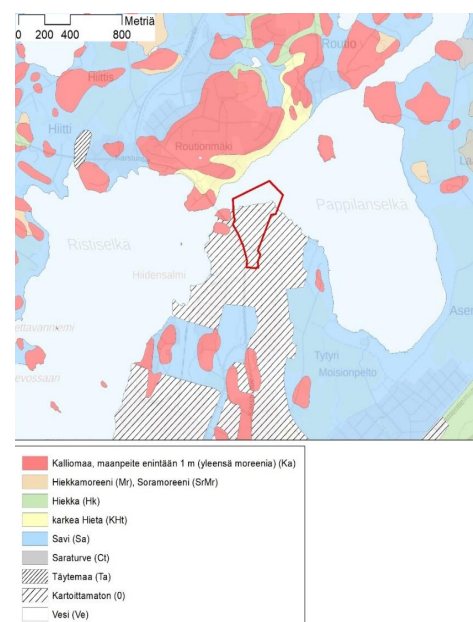
Alue on nähtävissä suurmaisemassa monesta suunnasta. Taajamaosayleiskaa-

vatyön 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.

MAAPERÄ

Maaperän rakennettavuutta on tutkittu useaan otteeseen eri tarkkuuksilla. Geotek Oy on tutkinut Hiidensalmen perustamisolosuhteita 2005. L2:n kaavaehdotuksen yhteydessä vuonna 2007 maaperän rakennettavuudesta lausui Innogeo Oy. Selvitysalueen maaperä koostuu kairautustietojen ja laboratoriokokeiden perusteella yleisesti siltistä, hiekasta ja moreenista. Alueen pohjoisosassa pintakerroksissa esiintyy lisäksi savea.

Alueen maaperäkarttassa (GTK) on selvitysalue esitetty valkoisena, eli alue on



kartoittamaton - alue on pitkälti muokattua vanhan teollisuustoiminnan myötä. Muut Lohjanjärven ranta-alueet ovat pääosin savisia, jossa kallio paikoin nousee pintaan. (Ramboll, 2022)

Alueella on tehty edellisiä selvityksiä tarkentava rakennettavuusselvitys. Tulokset löytyvät kaavaselvityksen kappaleesta 4.

VESIOLOSUhteet

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

Selvitysalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueen eteläosa sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Lohjanharjun pohjavesialueesta. Suunnittelualueen pohjoisosasta noin 80...140 m leveä vyöhyke on Lohjanjärven vesialuetta. Järven vedenpinta on Maanmittauslaitoksen maastokartan mukaan tasolla +31,6.

Selvitysalueen eteläosassa sijaitsevasta pohjavesiputkesta on 1/2022 mitattu pohjavedenpinnan tasoksi +34,08. Vedenpinta on noin 3,2 m syvyydessä maanpinnasta. Alueen pohjoisosassa pohjavedenpinnan tasoksi on mitattu +32,7...+32,80 12/2021–1/2022 välisenä aikana, eli pohjaveden pinta on siinä noin 0,8–0,9 m syvyydellä maanpinnasta. (Ramboll, 2022)

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOhteet

Alueella on sekapuustoa. Pohjoispuolen alueen kaakkoisnurkka on vanhojen ilmakuviin ja nykytilan perusteella ollut luonnontilaista metsää.

Alueesta on [laadittu luontoselvitys](#), selvityksen maastotyöt suoritettiin huhti-heinäkuussa 2018. Alueella on kartoitettu kasvillisuus- ja luontotyyppit, liito-oravat, linnusto sekä lepakoille sopivat alueet.

Selvitysalueen linnusto on runsas ja lajisto melko monipuolinen. Olemassa olevien lajien elinympäristöjen pääasiallisen säilymisen vuoksi ei ole esitetty maankäyttösuosituksia. Kaavahankkeessa suunnitellut maankäytön muutokset eivät myöskään aiheuta olennaista lisähäiriötä sulassa muutolla lepäileville linnuille, sillä muutokset eivät ole omiaan merkittävästi lisäämään liikkumista rannoilla tai järvellä jäiden lähdön aikaan.

L89 suunnittelualueelta ei löytynyt lepakoiden päiväpiloiksi tai talvehtimispaikoiksi sopivia kohteita eikä liito-oravan pesäpuita.

Silmälläpidettävää vankkasaraa (*Carex riparia*) kasvaa luontotyyppikuvion 8



L89 suunnittelualue ilmakuvalla (2021)

pohjoisreunalla korkean, jo kasvittuneen, maankaatokasan eteläpuolella maaston kosteassa painanteessa. Hyväkuntoinen, enimmäkseen tiheä ja fertiili kasvusto kattaa nykyään noin aarin alueen. Vankkasaraa uhkaa vieressä sijaitsevan isosorsimokasvuston leviäminen sekä ympäröivästä maankäytöstä johtuva kasvupaikan kuivuminen. Kasvupaikan lähelle on kaavaehdotuksessa merkitty asuinkerrostalojen alue.

Rakentamisessa tulisi pyrkiä huolehtimaan siitä, että vankkasaran kasvupaikalle valuu tulevaisuudessakin riittävästi ympäristön vesiä. (Envibio Oy, 2018)

Lohjan ympäristösuojelun mukaan selvitys on vuonna 2022 vielä ajan tasalla ja kaavan laatimisen näkökulmasta riittävä.

Kevällä 2021 Lohjan ympäristönsuojelu tarkisti L89 kaava-alueen sisälle jäävät liito-oravalle soveltuvat alueet valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa.

Oheisessa kartassa vihreällä olevalla alueella kasvaa tiheä nuori haavikko, joka voi olla liito-oravan ruokailualue, sillä lähellä on pesäpuita. Haapojen joukossa ei ole kuitenkaan pesäpuiksi sopivia kolopuita ja liito-oravalle jää riittävästi lehtipuustoa myös kaava-alueen ulkopuolelle. Eli metsikön voi kaavoittaa muuhun käyttöön, mutta jos siitä saa säästettyä osan, hienoa.

Oheisessa kartassa punaisella rajauksella on alue, joka on varmasti osa liito-oravan ydinaluetta, jolta ei saa kaataa puustoa.

Oheisessa kartassa sinisellä on alue, jossa on useita pesäpuiksi sopivia kolopuita eli alueelta ei saa kaataa puustoa.

Ratkaista tulee vielä liito-oravan kulkuyhteydet, joista ei ole tarkkaa tietoa ilman tarkempia inventointeja. Nythän käytännössä alueelta on katkottu länteen päin kaikki muut liito-oravalle sopivat kulkuyhteydet paitsi rantapuusto. Olisi siis tärkeää, että rantavyöhykkeelle tai rannan tuntumaan jää yhtenäinen puustoinen kulkureitti, jota pitkin laji pääsee kulkemaan asuntomessualueen rantaan ja siitä etelään. Vaihtoehtoisesti/lisäksi olisi hyvä, jos radan varteen saataisiin istutettua puustoinen kulkuyhteys.

Ympäristönsuojelun mukaan L89 kaavaa varten ei ole tarpeen tehdä uutta liito-oravaselvitystä, jos voidaan varmistaa, että punaisella ja sinisellä merkityiltä alueilta ei kaadeta puustoa ja kulkuyhteydet huomioidaan.

Alueen kasvillisuus



Liito-oravalle soveltuvat alueet, 2021

Suunnittelualueen itäpuolella, nyt voimassa olevan asemakaavan (L37) laatimisen aikana on pyydetty vuonna 2015 lepakkolausunto. Lausunnon mukaan luokan II lepakkoalue (tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti) ulottuu mahdollisesti L89 suunnittelualueelle. Selvitysajankohta oli loppukesä, eikä alku- ja keskikesän kierroksia tehty, joten alueen arvioinnissa noudatettiin varovaisuusperiaatetta ja puutteellisen menetelmän vuoksi alueiden luokittelua on tulkittu lepakoiden eduksi.

Ranta-alueella saalisti loppukesällä runsaasti lepakoita ja alue merkittiin luokkaan II kuuluvaksi. Lausunnon mukaan tämän alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen virkistyskäyttöä voidaan kehittää ja kevyen liikenteen väylää parantaa. Väylän valaisemiseen tulisi kuitenkin kiinnittää huomiota. Valaistut väylät saattavat muodostaa kulkuesteen viiksi- ja isoviiksisipoille tai ainakin rajoittaa niiden liikkumista. (Lumotron, 2015)

Suunnittelualue rajautuu koillisessa voimaan olevan kaavan mukaiseen VL/s alueeseen, jossa on luontoselvityksien mukaan merkittäviä uhanalaisten lajien elinkpaikkoja ja muita luonnonarvoja. aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena. Myös L89 suunnittelualueesta idään jäävissä metsissä esiintyy luontodirektiivin, luonnosuojelulain ja metsälain luontotyyppejä. (AK 512)

Rakennettu ympäristö

YHDYSKUNTARAKENNE

Alue sijaitsee keskustan sisääntulotien varrella 1,5 km etäisyydellä Lohjan keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu hyvien yhteyksien varrelle rajautuen Karstuntiehen. Karstuntiellä aivan alueen kyljessä sijaitsee myös lähimmät bussipysäkit.

Alue on vajaakäytössä ottaen huomioon sen keskeisen sijainnin kaupunkirakenteessa. Alue on asumatonta. Karstuntien itäpuolella on toteutuksessa asuinalue mihin kuuluu kerrostaloja, omakotitaloja sekä palveluita ja kauppaa.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT, PALVELUT

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asumista eikä työpaikkoja. Karstuntien länsipuolella on päiväkotit ja hoivakoti ja tulossa päivittäistavarakauppa. Routiolla on Routionmäen yhtenäiskoulu ja päiväkotit, muut julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Lohjan keskustasta ja ovat hyvin saavutettavissa.

VIKISTYS

Suunnittelualueen rantaa mukailee kevyen liikenteen rantareitti, joka yhdistää Moislonpellon 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 ja Aquapro Suomi Oy:n kalustopiste. Alueen pohjoisosaa käytetään veneiden talvisäilytys- ja laskupaikkana.

LIIKENNE

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

Alueen läpi kulkeva Karstuntie on Lohjan keskustan sisääntulotie Karnaisten liittymästä keskustaan tullessa. Karstuntie on alueellinen / seudullinen pääväylä, jolta on yhteys moottoritille E18. Keskimääräinen vuorokausiliikenne 2020 Karstuntiellä oli 4100 ajon/vrk. (Väylävirasto, 2022)

Karstuntien nopeusrajoitus on 50 km/h. Kadun molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät. Ajoyhteys asuinalueille on kiertoliittymän kautta.

Alueella on olemassa olevat bussipysäkit (Sahakau E ja P), arkipäivässä kulkee sitä kautta noin 7-10 vuoroa kumpaakin suuntaan.

L52 Kaavaprosessin yhteydessä tehtiin alueelle alkuvuodesta 2018 liikenneselvitys, joka koski Hiidensalmen lisäksi myös Taimiston ja Tennarin sekä Laurentius-talon vireillä olevia kaavoja. (Sitowise, 2018) Selvityksessä on avattu tarkemmin alueen sijoittumista isompaan liikenneverkkoon, ja sen kehittämismahdollisuuksia.

ALUEEN RAKENNUSKANTA JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue on entistä teollisuusaluetta ja sillä ei ole muita rakennuksia pohjoisrannan venevajaan lukuun ottamatta.

Sahateollisuuden aikaisesta rakennuskannasta on jäljellä suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä entinen sahanjohtajan konttori ja asuintalo, jota kutsutaan Kokkokallioksi (Karstuntie 77). Rakennus on Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa (31.3.2007) luetteloitu rakennushistoriallisin ja maisemallisin perustein. Rakennus on suojeltu v. 2019 voimaan tullut asemakaavamuutoksella. Rakennus on osittain asuinkäytössä ja siellä toimii kahvila.

Kokkokallion ja L89 suunnittelualueen välissä rantatontilla on v. 2021 asuntomessujen aikana toteutunut arkkitehtuurisesti mielenkiintoinen asuinrakennus.

L89 suunnittelualueen eteläkärjessä sijaitsee n. 30m korkea masto huoltorakennuksineen.

Alueella ei sijaitse merkittäviä rakennettuja maa-merkkejä, mutta se näkyy suurmaisemassa laajalti ympäröiville alueille.

Visuaaliseen lähiympäristöön kuuluvat Karstuntien länsipuolen uuden asuinalueen lisäksi mm. Tytyrin kaivostorni ja kalkkitehdas, Roution tornitalot ja Lohjan Pyhän Laurin kirkko.

MUINAISMUISTOT

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

TEKNINEN HUOLTO

Vesi- ja viemäriinjat seuraavat Karstuntien vanhaa linjausta. Kaukolämpöputket ovat rakennettu Karstuntien uuden katulinjauksen yhteyteen.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Maaperä

Hiidensalmen alueella on toiminut 1920-luvulta lähtien vuoteen 1967 saakka Lohjan vesistön Met-sä Oy:n saha. Sahaalueella on käsitelty puutavaraa sekä kyllästys- että sinistymisenestoaineilla.

Käytössä on ollut arseeni-, kromi- ja kuparipitoista metallisuolaa sekä polyaromaattisia hiilivetyjä sisältävää kreosoottijäätettä sekä dioksinia ja furaneja (PCDD/F) sisältäviä aineita.

Saha-alueen pinta-ala on ollut noin 12 hehtaaria ja se on sijainnut molemmin puolin nykyistä Karstuntietä Hiidensalmen pohjoisosassa.

Samalla alueella on toiminut myös Puukeskus vuodesta 1970 vuoteen 2008. Puukeskusten toiminnot olivat sijoittuneet Karstuntien länsipuolelle.

Hiidensalmen maaperää on tutkittu vanhan saha-alueen maankäytön suunnittelun edetessä. Tutkimuksia on tehty vuosina 2000, 2001, 2002, 2006, 2007 ja 2018. Tutkimuksissa on analysoi-

tu yhteensä yli 200 maaperänäytettä, joiden perusteella hahmoteltiin pilaantuneen maa-alueen laajuutta.

Karstuntien itäpuolista aluetta on kunnostettu sekä vuonna 2008 että vuonna 2018. Vuonna 2008 kunnostettiin vanhan Karstuntien linjauksen itäpuolisella alueella Ky-5-altaan ympäristö ennen Karstuntien uutta linjaamista. Vuonna 2018 kunnostettiin Karstuntien itäpuolinen alue uuden kaavan mukaisesti.

Molemmista kunnostuksista on laadittu kunnostussuunnitelmat ja ympäristönsuojelulain mukaiset ilmoitukset ELY-keskukselle ennen kunnostuksen aloittamista. Kunnostuksen jälkeen on laadittu ELY-keskukselle loppuraportit kunnostuksesta. (Ramboll Oy, 2019)

Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut molemmat kunnostuksen loppuraportit ja antanut niistä hyväksyvät lausunnot (23.3.2010, UUDELY/553/07.00/2010 ja 19.4.2019, UUDELY/979/2018). ELY-keskuksen lausunnon mukaan on Uudenmaan ELY-keskus tarkastanut viitekohdan mukaisen pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportin ja toteaa, että nyt kunnostetuilla alueilla ei ole tarvetta maaperän jatkotutkimuksiin tai -kunnostuksiin.

Alueelle varastoitu puupitoinen materiaali

Alueen koillisnurkassa on tällä hetkellä tilapäisesti varastoitu n. 3 m korkea kasa sekalaista materiaalia. Kasassa on mm. maalajien ja kivien lisäksi paljon puuainesta, kaarnaa, autoja ja kyllästettyjä tukkeja/ sähkötolppia.

Melu

Kaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Karstuntien tieliikenne ja yöaikaan kalkkitehtaan kuilu-uunin toiminnasta aiheutuva melu. Nykyisellä maankäytöllä suurella osaa kaava-aluetta ylittyy melutason päivä- ja yöajan ohjearvot.

Aluelle on tehty ehdotusvaiheessa edellisiä selvityksiä tarkentava meluselvitys jonka tuloksia on avattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 4.

Tärinä

L52 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa pyydettiin Promethor Oy:ltä lausunto alueen aikaisemmista tärinäselvityksistä (16.10.2018), jossa ajantasaisestiisiin 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 häiritsevä.

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 kolmiulotteisesti 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 esiinty-

vää (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.

Muut päästöt

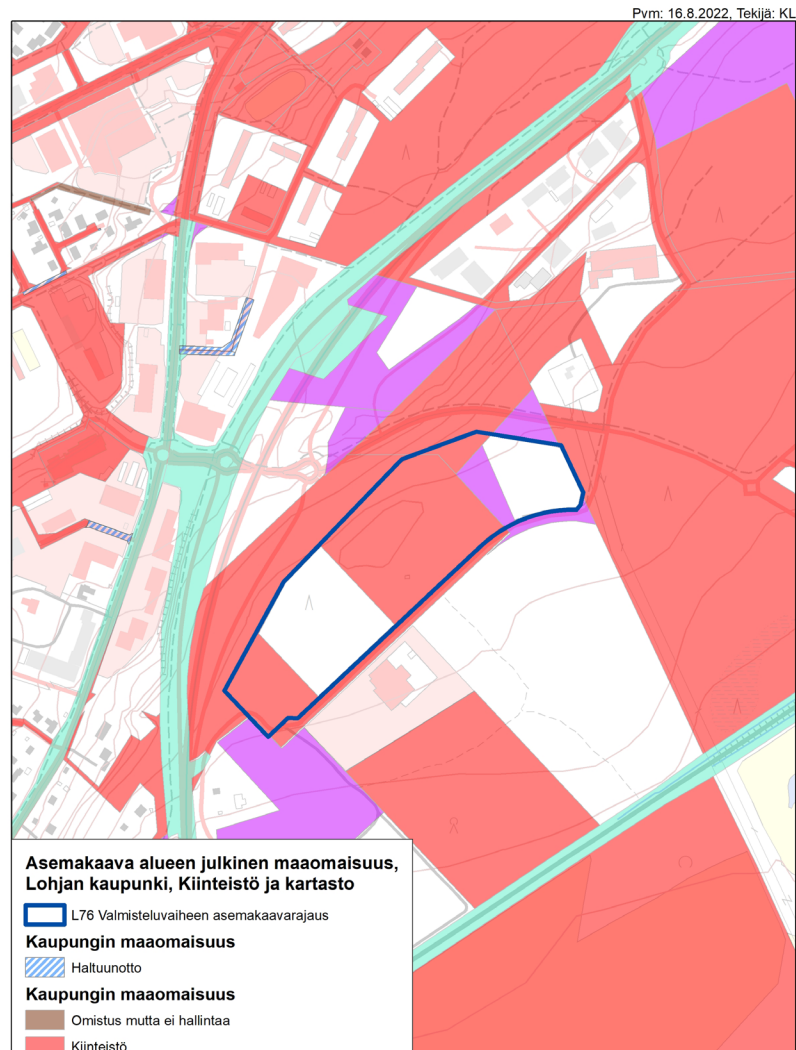
Hiidensalmen ilmansaasteet ovat pääasiassa liikenteen nostattamaa pölyä, kalkkipölyä sekä alueen teollisuudesta syntyviä yhdisteitä ja hiukkasia. Kalkkitehtaan alueelta pöly leviää pääasiansa lounaaseen.

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

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

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa.



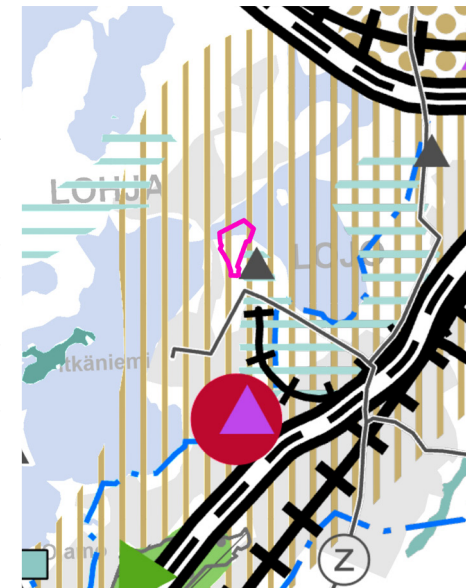
Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäessä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset. Hallinto-oikeus hylkäsi pääosan valituksista. Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Myös Uudenmaan liitto on hakenut korkeimmasta hallinto-oikeudesta valituslupaa hallinto-oikeuden kumoamiin maakuntakaavojen osiin muun muassa päätöksen tulkinanvaraisuuden vuoksi. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tarkemmin maakuntakaavan tilanteeseen voi tutustua [Uudenmaan liiton nettisivuilta](#).

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemarkinnalla tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskusmerkintä. Harmaa kolmio merkitsee Tytyrin avoulouhosta.



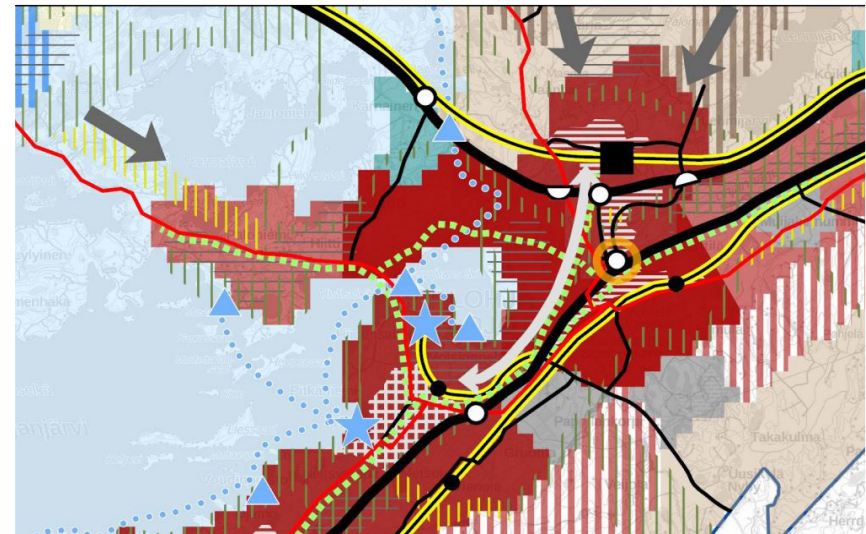
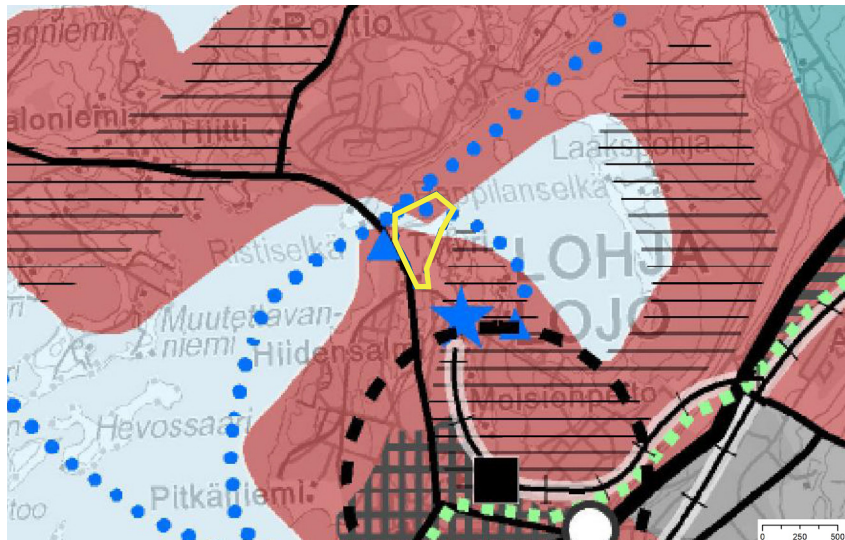
LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

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

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

Kaupunki on käynnistänyt strategisen Lohjan tulevaisuustarkastelun, jossa tarkastellaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittymistä vuoteen 2050 saakka. Tämän työn perusteella uudistetaan myös maankäytön rakennemalli vuosille 2020- 2050. Tulevaisuustarkastelun laadinta on käynnissä ja maankäytön rakennemallin ehdotus valmis.

Maankäytön rakennemallin ehdotus liitteineen, mikä hyväksyttiin lautakunnassa 9.3.2022, on luettavissa [täältä](#). Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää Maankäytön rakenne 2022 – 52 päivitetyn maankäytön rakennemallin kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.



Maankäytön rakennemallin 2022-2052 ehdotuksessa suunnitteluala sijoittuu nauhataajaman ydinalueeseen. Se on monimuotoisen, viihtyisän, tiivistyvän ja täydentyvän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, virkistysalueet ja hyvät joukkoliikenneyhteydet. Karstuntien varrelle on osoitettu pyöräilyn laatukäytävä, mikä on osa Pappilanselän ympärille muodostuvaa uutta rengasmaista yhteyttä. Suunnittelualan pohjoisreunaan kohdistu ekologisen verkoston merkintä, minkä suunnittelulle asettaman reunoehto on ekologisten yhteyksien jatkuvuuden ja luonnon ydinalueiden yhtenäisyyden huomioon ottaminen.

YLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. 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 kohdistuu julkisten lähipalvelujen kohdemarkintä (py). Lähipalveluiden korttelialue on jo toteutunut Hiidensalmen länsiosassa ja sitä ei oteta huomioon itäpuolen suunnittelussa.

Alueen länsiosaan on osoitettu kevyen liikenteen reitit Moisiopellolta Kiviniemenrantaan. Vihreällä kolmiolla on osoitettu virkistyskohde - venevalkama.

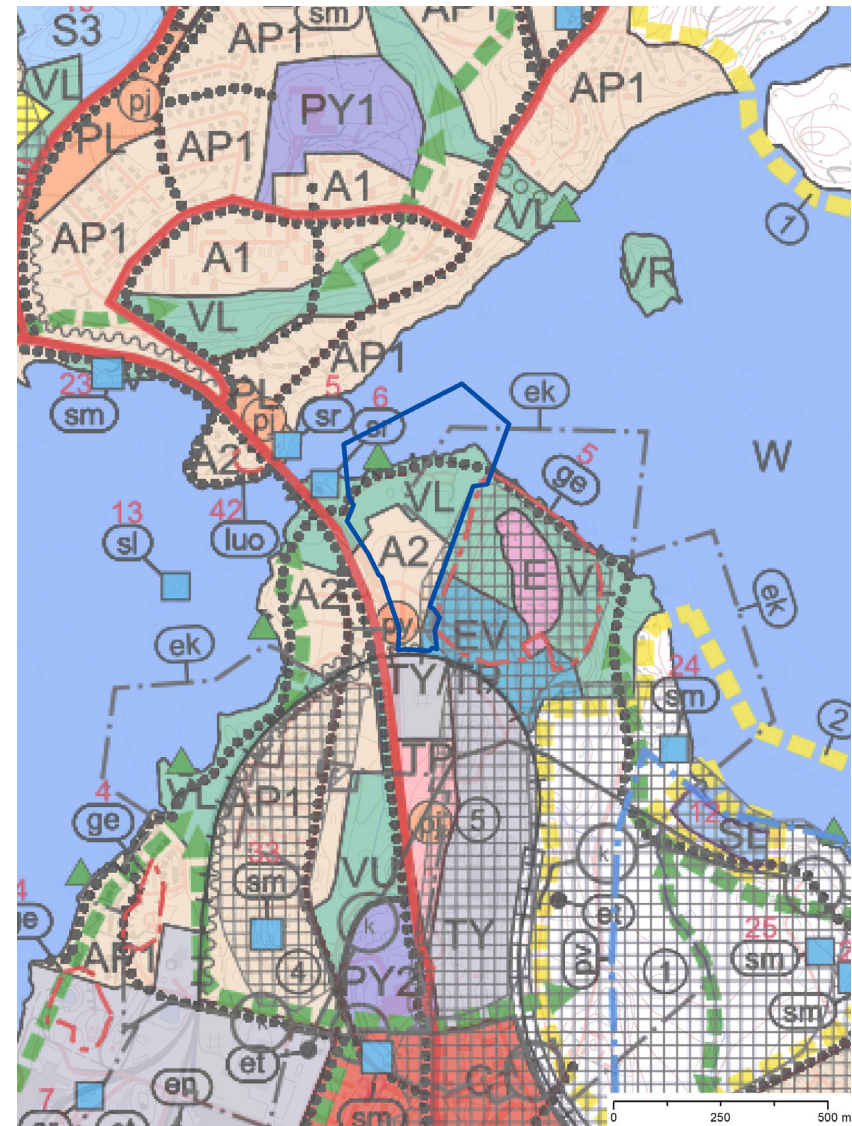
Asuntoalue A2

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

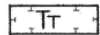
Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. 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.



ASEMAKAAVA

Hiidensalmen pohjoisosan asemakaavat ovat vuosilta 1931—2016. Alueelle on kaavoitettu enimmäkseen teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT-2).

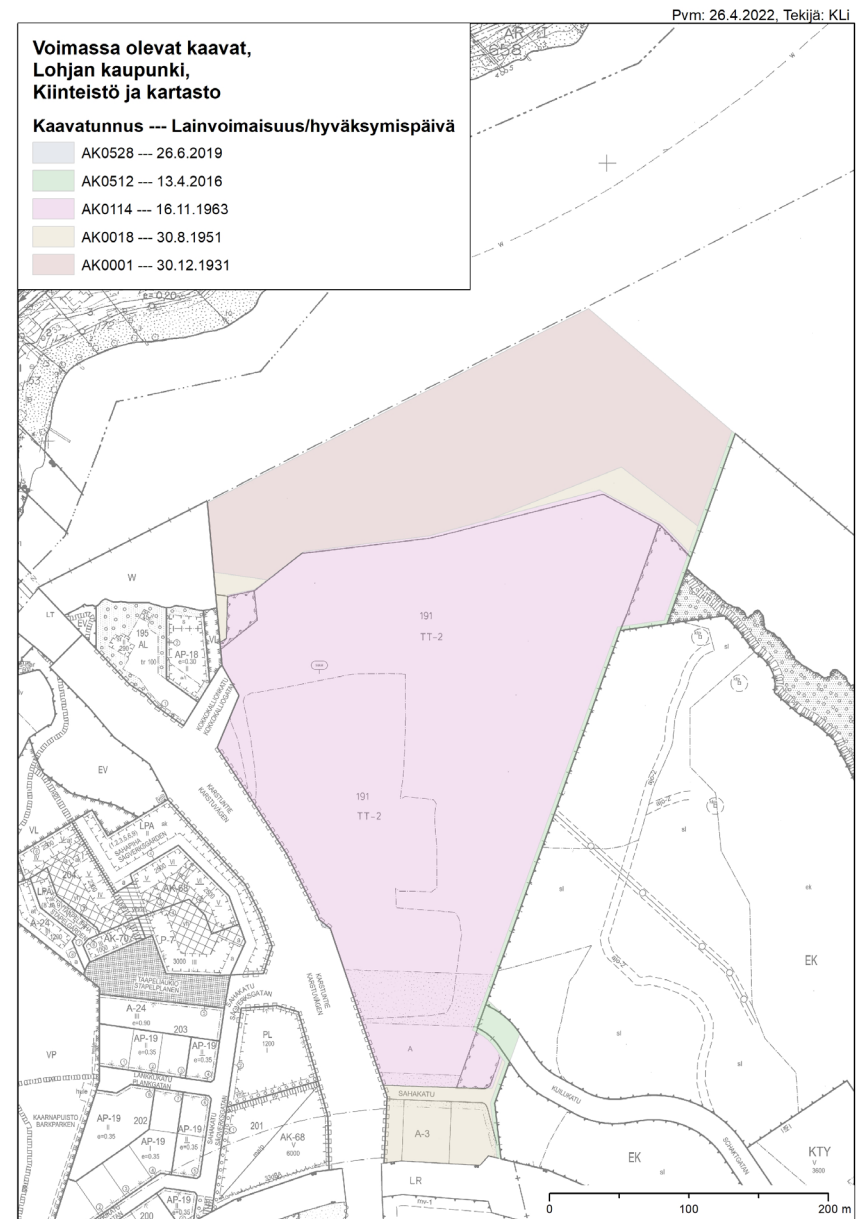


Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue.

A:lla merkitylle rakennusalueella teollisuuskorttelissa n:o 191 saadaan rakentaa ainoastaan asuin- ja talousrakennuksia. Alueelle saadaan rakentaa enintään 2-kerroksisia, enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia sekä yksikerroksisia, enintään 4 m korkeita talousrakennuksia. Alueen pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/7. Rakennusten välimatkan tulee olla vähintään 12 m, kuitenkin saadaan talousrakennus sijoittaa 8 m:n päähän muusta alueella olevasta rakennuksesta.

Alueen eteläosaan lähelle entistä rataa, on asuinalue (A-3) johon saadaan rakentaa enintään 2-kerroksisia enintään 8m korkeita asuinrakennuksia sekä yksikerroksisia, enintään 4m korkeita talousrakennuksia.

TONTIN PINTA-ALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN ENINTÄÄN 1/7. ASUINRAKENNUS ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 6 M:N JA TALOUSRAKENNUS VÄHINTÄÄN 4 M:N PÄÄHÄN NAAPURITONTIN TAI PUISTONPUOLEISESTA RAJASTA. KUITENKIN SAADAAN JÄRJESTYSOIKEUDEN LIIVALLA KAHDEN VIEREISEN TONTIN TALOUSRAKENNUKSET RAKENTAA YHTEEN TONTIN RAJALLA, EHDOLLA, ETTÄ NIIDEN YHTEINEN PINTA-ALA ON ENINTÄÄN 100M² JA ETTÄ RAKENNUKSET ERISTETÄÄN PALOMUURILLA TONTIN RAJALLA. RAKENNUSTEN VÄLIMATKAN SAMALLA TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12M, KUITENKIN SAADAAN TALOUSRAKENNUS SIOITTA 8 M:N PÄÄHÄN MUUSTA TONTILLA OLEVASTA RAKENNUKSESTA. JOS TONTIN PINTA-ALA ON 1300M² PIENEMPI SAADAAN TONTILLE RAKENTAA AINOASTAAN YKSI PÄÄRAKENNUS, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN 2 ASUINHUONEISTOA. MIKÄLI TONTTI ON 1300M² SUUREMPI SAADAAN ASUINRAKENNUKSEEN SIOITTA LIIKE- JA TYÖHUONEITA, JOIDEN PINTA-ALA ON ENINTÄÄN 1/2 RAKENNUKSEN KERROSPINTA-ALASTA.



Vesialueelle ulottuu kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvaluiden ylläpitämässä kartta-aineistossa Lohjan ensimmäisen asemakaava vuodelta 1931, käytännössä ko. asemakaava ei ulottuu alueelle eikä ole siellä voimassa.

Kuilukadusta ja viereisestä EK-alueesta on otetu mukaan pieni osuus v. 2016 voimaan tullutta asemakaavaa, mikä on tarkoitus ajantasaistaa vastamaan toteutunutta tilannetta tielinjauksen osaltaan.

Kiertoliittymän lähellä on tarkistettu Karstuntien katualueen ja L89 suunnittelualueen AK-korttelin rajaa, tästä johtuen näkyy kartalla myös v. 2019 voimaan tullut asemakaava 528.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

L89 Hiidensalmi II kaavaprosessia varten erikseen valmistunut suunnitelma tai selvitys on tuotu esiin lihavoidulla tekstillä

SUUNNITELMAT

- **L89 Hiidensalmi II ranta-alueiden yleisuunnitelma (Afry Oy, 2022)**
- **L89 Hiidensalmi II kunnallistekninen esisuunnitelma (Lohjan kaupunki, 2022)**
- L2 Hiidensalmen pohjoisosien asemakaavamuutos (Lohjan kaupunki, 2014)
- Lohjan Hiidensalmen pohjoisosan esisuunnitteluaineisto (Lohjan kaupunki, SERUM arkkitehdit Oy 27.11.2007)
- Lohjan Hiidensalmen alueen yleinen ideakilpailu 22.8.2005- 8.12.2005/ Arvostelupöytäkirja liitteineen (Lohjan kaupunki 2006)
- Lohjan Hiidensalmen alueen yleinen ideakilpailu 22.8.2005- 8.12.2005/ Kilpailuohjelma liitteineen (Lohjan kaupunki 2006)

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

Maaperä ja rakennettavuus

- **Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Oy, 2022)**
- Lausunto maaperän rakennettavuudesta L2:n kaavaehdotuksen yhteydessä (Inngeo Oy 2007)
- Tytyri-Hiidensalmen perustamistapalausunto (Geotek Oy 2005)

Luonto, maisema

- Luontoselvitys Hiidensalmen alueella (Luonto- ja ympäristökeskus Envio 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

- **Meluselvitys (Promethor Oy, 2022)**
- Hiidensalmi, Lohja YSL 139§ Selvitys (Ramboll Oy, 2019)
- 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)
- Sedimentin pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2018)
- Tytyrin kalkkitehdas, meluselvityksen täydennys (Sito Oy 2013)
- Hiidensalmen saha-alue, nykytilanne (Ramboll Finland Oy 2010)
- Nordkalk Oyj Abp Tytyrin kalkkitehdas: Ulkoilman hiukkaspitoisuusmitaukset 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)

Liikenne

- Lohjan keskustan asemakaavamuutosten L16, L52 ja L63 liikenneselvitys (Sitowise 2018)
- Lohjan liikennejärjestelmäsuunnitelma (Lohjan kaupunki ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2019)

2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

Tavoitteet

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle sekä liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeksi soveltuvia alueita.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

TAVOITERYHMÄT OVAT:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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.

Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaiksi, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa tulee ottaa huomioon ekologisten yhteyksien jatkuvuus ja luonnon ydinalueiden yhtenäisyyden edistäminen.

Lohjan Hiidensalmen alueen ideakilpailusta johdetut tavoitteet

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 keskusta-alueeseen.
- Hiidensalmi on identiteetiltään yhtenäinen veden ääreen rakentuva kaupunginosa.
- Kerrostalokorttelit muodostavat pohjoisreunaan polveilevan, suojaavan ja tehokkaammin rakennetun seinämän, joka nousee Hiidensal-

men 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 rantaan ja virkistysalueelle.
- Asuinkortteleiden rannoilla on varaukset venesatamille.
- Viheralueet ja viheryhteydet soljuvat rantaa myötäillen ja muodostavat monipuolisia lähiliikuntamahdollisuuksia. Ns. rantaraitti jatkuu katkeamatta koko alueen läpi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavaratkaisussa tulee ohjata kaikkea rakentamista alueella olevat ympäristöhäiriötekijät huomioon ottaen siten, että kaava täyttää MRL 54 §:n tavoitteet.

Kaavassa tulee ottaa huomioon alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat luontoarvot ja arvokkaat elinympäristöt.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

Aloitusvaiheen palaute

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

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

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. ympäristöselvitysten ajantasaistamisen tarpeisiin. Tärkeänä aiheena nousi esiin lähiympäristön teollisen toiminnan yhteensovittaminen asumisen kanssa ja toiminnan vaikutusten huomioiminen sekä vähentäminen suunnittelussa.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Kaavaratkaisun kuvaus valmisteluvaiheessa

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

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 pientalokorttelien kytkeminen kaupunkikuvassa 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.



L52 valmisteluvaiheen havainnekuva



**4. VALMISTELUVAIHEESTA
TULLUT PALAUTE JA
SEN JÄLKEEN LAADITUT
SELVITYKSET**

Nähtävilläolo

Asemakaavan L52 Hiidensalmi valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.11.–22.12.2017. L52 Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako oli nähtävillä 15.11.–17.12.2018

Yleisötilaisuudet

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.

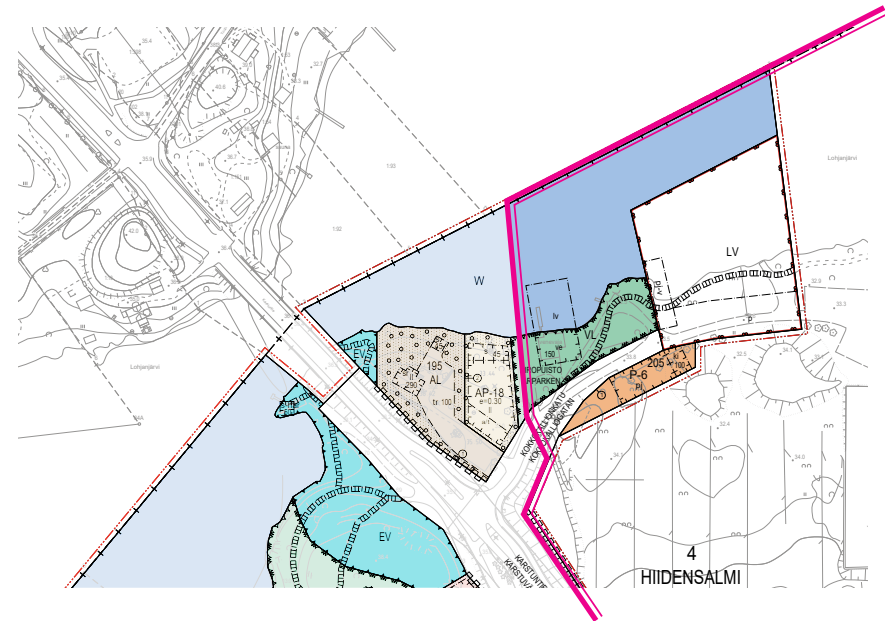
Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Valmisteluvaiheesta saatiin 16 lausuntoa (ml. Nordkalk Oy Ab:n lausunto, joka on pyydetty ja tullut mielipiteenä, mutta jonka käsittelystä lausuntona on sovittu Nordkalkin kanssa). Lausunnoista on poimittu vain L89 kaavaprosessin aluetta koskeva. Valmisteluvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi vastineraportiksi, joka on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Huomiota on kiinnitetty lausunnoissa pääasiassa melu- ja värinävaikutusten huomioon ottamiseen sekä kaupunkikuvallisiin tekijöihin.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide, jossa otettiin kantaa kaivostoiminnan vaikutuksesta asuinviihtyvyyteen. Mielipide otettiin huomioon kaavan valmistelussa.

Osa L89 Hiidensalmi II ranta-alueesta sisältyi myös L52 ehdotusvaiheeseen. L52 Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako oli nähtävillä 15.11.–17.12.2018. Kyseistä aluetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on suunnittelussa otettu huomioon.



Magentavärinen raja L52 ehdotusvaiheen kartalla osoittaa alueen, jota koskevien lausuntojen ja mielipiteiden sisältö L52 ehdotusvaiheesta on otettu huomioon L89 alueen suunnittelussa

Valmisteluvaiheen jälkeen laaditut selvitykset

MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUSSELVITYS

Ramboll Oy:n vuonna 2022 valmistunut selvityksessä käsitellään Hiidensalmi II kaava-alueen maaperäolosuhteita ja rakennettavuutta sekä perustamistapoja. Tätä selvitystä varten alueelta on tehty uusia pohjatutkimuksia vuonna 2021, sekä hyödynnetty vanhoja olemassa olevia pohjatutkimustietoja vuodelta 2005.

Selvitysalueen maaperä koostuu kairaustietojen ja laboratoriokokeiden perusteella yleisesti siltistä, hiekasta ja moreenista. Alueen pohjoisosassa pintakerroksissa esiintyy lisäksi savea.

Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperäolosuhteet eroavat jonkin verran alueen pohjoisosassa verrattuna etelä- ja keskiosiin. Pohjoisessa esiintyy savea, tosin savinen alue sijoittuu laajalti kaavan VL- ja VP-alueelle, johon ei juuri tule rakennuksia. Osittain AK-alueita kuitenkin on sijoitettu savialueelle. Etelä- ja keskiosissa sen sijaan esiintyy pitkälti silttiä, joka on tiiveydeltään vaihtelevaa.

Rakennettavuudessa ja perustamistavoissa on siten alueellisia eroja selvitysalueella. Rakennettavuuden perusteella alue on jaettu kolmeen osaan, jaottelu löytyy pohjatutkimuskartalta.

Pohjoisosaa

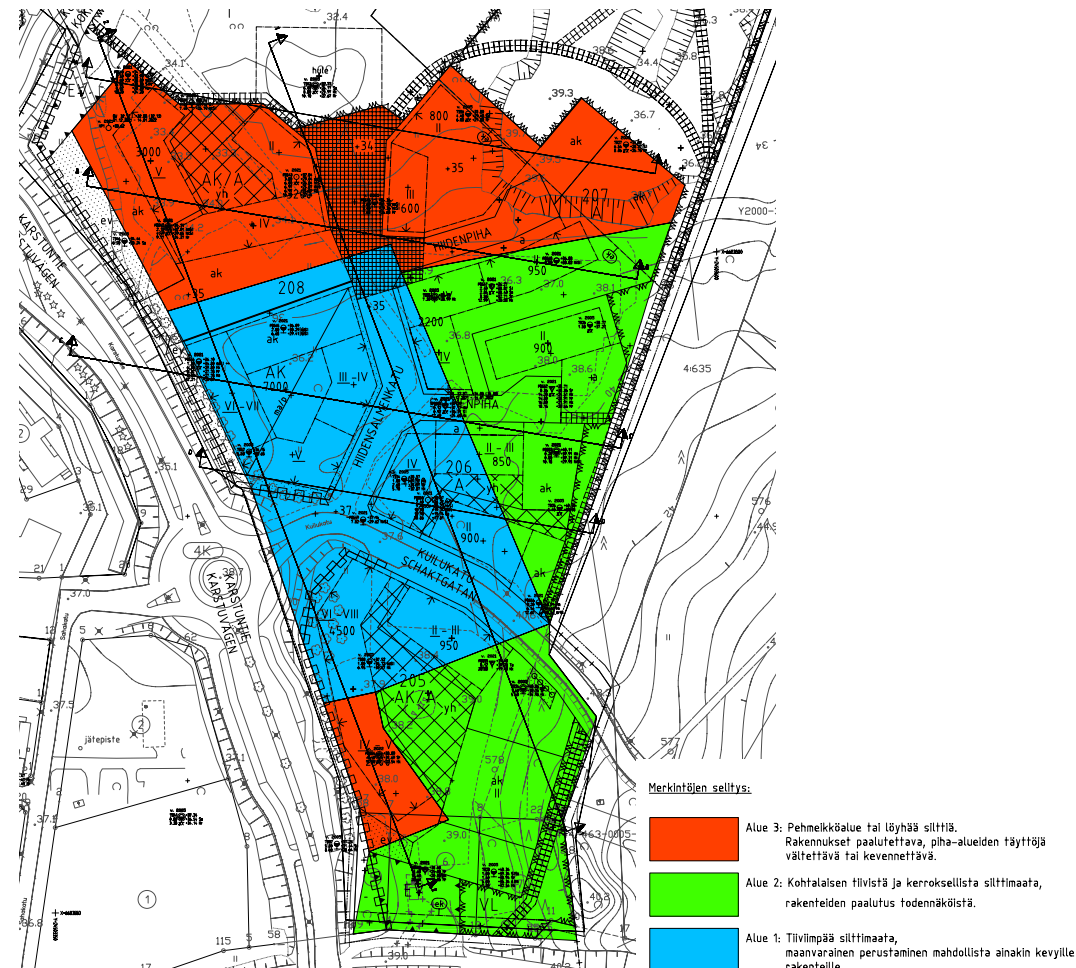
Alueella, jossa esiintyy savea, suositellaan rakennuksia perustettavaksi paaluilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paalupituudet ovat pääsien noin 5...10 m välillä. Paalutettujen rakennusten alapohjat suositellaan tehtäväksi kantavina. Mitä raskaampi ja korkeampi rakennus on, sitä järeämpää perustamistapaa joudutaan käyttämään. Heikoimmin rakennettava alue on merkitty pohjatutkimuskarttaan alueena 3.

Etelä- ja keskiosaa

Alueilla, jossa esiintyy siltistä tai hiekkaista silttiä voidaan pienimpiä ja kevyimpiä rakennuksia voidaan perustaa antura- ja laattaperustuksilla maan varaan, mikäli perustamistaso ei yltä pohjavedenpinnan tasoon. Rakennettavuuden kannalta alue on jaettu kahteen osa-alueeseen (1 ja 2), pääosin maakerrosten paksuuden ja tiiveyden perusteella.

Alueen pohjoispään päällystetyillä katu ja piha-alueilla suositellaan tehtävän kevennystyötä, muutoin alueen katu ja piha-alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti kantavalle maapohjalle. Alueen kunnallistekniikka voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti kantavalle maapohjalle, etenkin jos kaivu ei ulotu pohjavedenpinnan läheisyyteen.

Tuleville rakennuksille ja rakenteille tulee tehdä rakennussuunnittelua varten tarkempia rakenteiden kohdille kohdistettuja pohjatutkimuksia.



Pohjatutkimuskartta (Ramboll Oy, 2022)

MELUSELVITYS

Promthor Oy:n vuonna 2022 valmistunut selvityksessä (v. 2018 selvityksen täydennys) tarkastellaan liikenteen ja Tytyrin kalkkitehtaan aiheuttamaa melutasoa asemakaavan muutoskohteessa L89 Hiidensalmi II, Lohja. Kaava-alueen melutaso on määritetty laskennallisesti mallintaen nyky- ja ennusteliikenteen tiedoilla sekä kalkkitehtaan melulähteillä. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoero-suositukset.

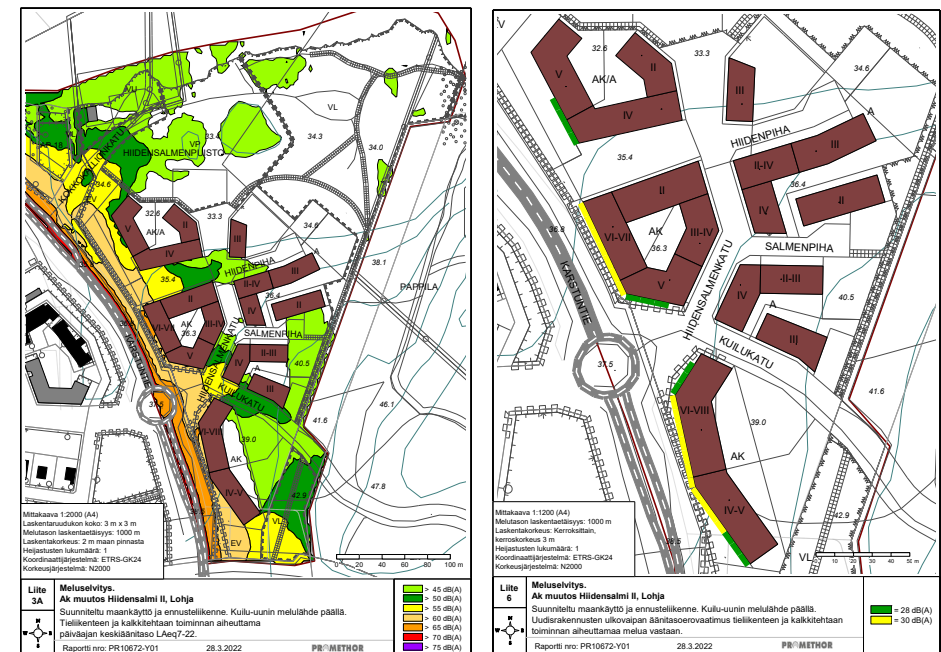
Kaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Karstuntien tieliikenne ja yöaikaan kalkkitehtaan kuilu-uunin toiminnasta aiheutuva melu. Nykyisellä maankäytöllä suurella osaa kaava-aluetta ylittyy melutason päivä- ja yöajan ohjearvot. Kalkkitehtaan kuilu-uuni ei ole nykyisin toiminnassa, mutta se on mahdollista ottaa vielä tulevaisuudessa käyttöön. Näin ollen kuilu-uunin melulähde on huomioitu jatkuvatoimisena ennustetilanteiden melulaskennoissa.

Melun erityispiirteitä, kuten impulssimaisuutta tai kapeakaistaista melua ei ole mahdollista mallintaa luotettavasti. Alueelle aiheutuva melu tulee melumallinnuksen mukaan yleisestä liikenteestä ja kalkkitehtaan melulähteistä. Liikenteen aiheuttama melu ei tavallisesti ole impulssimaista tai kapeakaistaista. Tehtaiden aiheuttamassa melussa sen sijaan voi olla impulssimaisia tai kapeakaistaisia komponentteja. Promethorin 2018 laatimassa selvityksessä on todettu, että alueella tehtyjen havaintojen perusteella kalkkitehtaan aiheuttama melu ei sisältänyt näitä melun erityispiirteitä.

Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat rakennusten piha-alueita liikenteen melulta. Sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat rakennusten suojan puolella. Eteläisimmässä asuinkorttelissa yöajan ohjearvo ylittyy osalla piha-alueista kalkkitehtaan kuilu-uunin ollessa toiminnassa. Mikäli eteläisimmässä asuinkorttelissa oleskelualueita halutaan sijoittaa piha-alueelle, jossa yöajan ohjearvo ylittyy, tulee oleskelualueet suojata melulta meluntorjunnalla. Muissa asuinkortteleissa ei ole tarpeen esittää meluntorjuntaa oleskelualueiden suojaksi. Kuilu-uunin ollessa poissa päältä päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat kaikkien asuinkortteleiden piha-alueilla.

Asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ovat 28–30 dB(A) Karstuntien puoleisilla julkisivuilla. Muille julkisivuille ei ole esitetty äänitasoerovaatimusta. Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 [5] mukaisesti kuitenkin ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetty ulkovaipan äänitasoerovaatimukset tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Asuinrakennusten julkisivuihin ei kohdistu päiväaikaan yli 65 dB(A):n keskiäänitasoa, joten asuinhuoneistot voivat avautua vapaasti kaikkiin ilmansuuntiin ja parvekkeita voidaan toteuttaa vapaasti kaikille julkisivuille. Parvekkeet suositellaan lasitettavaksi Karstuntien puoleisilla julkisivuilla ja niistä sivulle käänntyvillä julkisivuilla. Meluisimmilla julkisivuilla lasitusratkaisujen tulee olla hyvin ääntä eristäviä.



Meluseelvitys (Promethor, 2022)

5. EHDOTUSVAIHE

Kaavaratkaisun kuvaus ehdotusvaiheessa

MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 12,5 ha, josta 3,5 ha on vesialuetta. Asemakaavassa on n. 28 000 kem² uutta asuinrakentamista, mikä mahdollistaa asuntoja noin 550 uudelle asukkaalle. Alueelle voi muodostua myös muutama työpaikka. Rakennusoikeus on määrätty kiinteänä rakennusoikeutena.

RAKENNE

Ehdotusvaiheen kaavakartta määräyksineen on selostuksen liitteenä. Kaavakartan pienennös on vieressä.

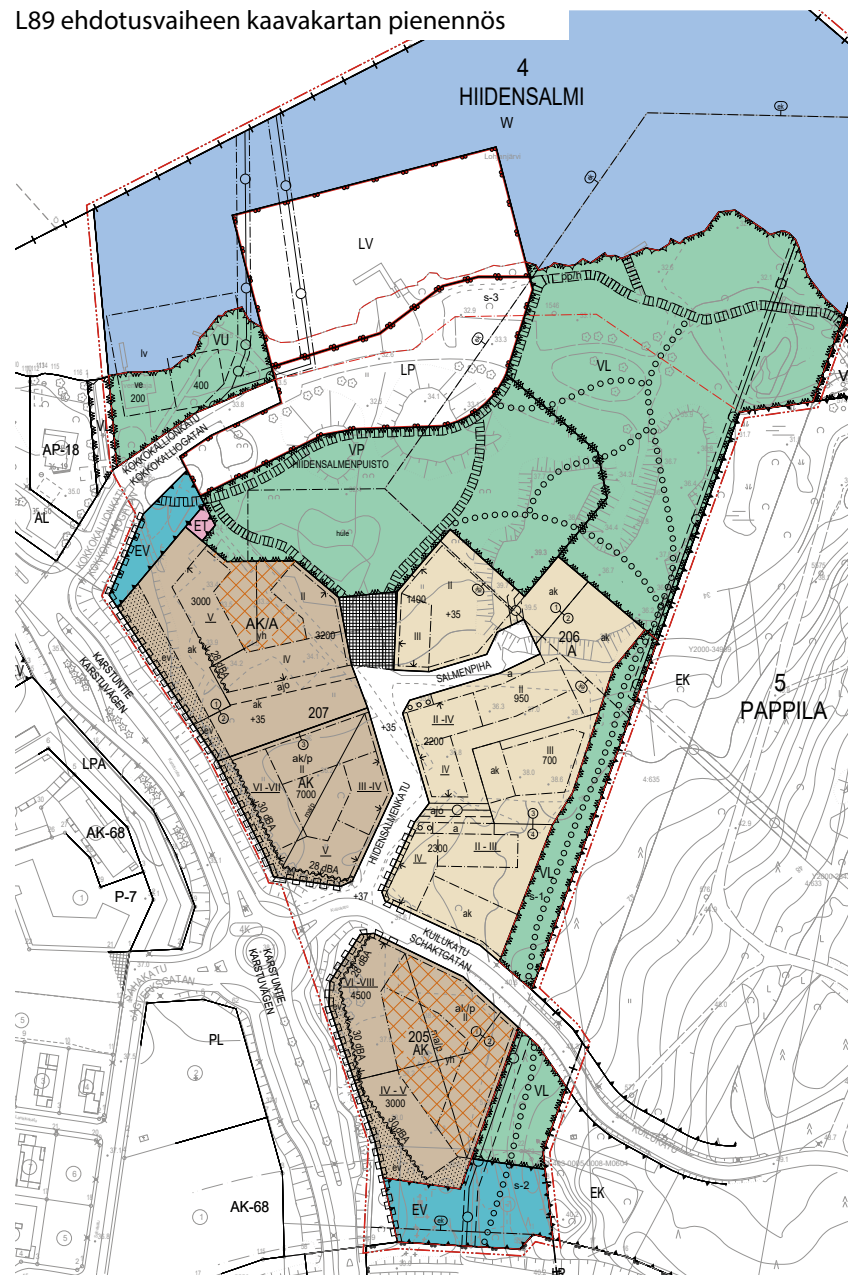
L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten (AK), ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen (A) siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Korkeimmat korttelit muodostavat Karstuntien länsipuolen kanssa osan Lohjan keskusta-alueen sisäänkäynnistä ja merkitsevät näin kaupunkialueen alkua.

Rakennusmassojen korkeudet laskevat kohti järveä ja avolouhosta, alueen rakennukset sulautuvat asteittain sujuvasti metsän ja puiston mittakaavaan. Karsuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty tilaa vehreydelle (EV ja ev). Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiturheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa ja virkistyskäyttöä palvelevalla pysäköinnillä (LV, LP).

Korttelialueet rajautuvat pohjoispuolella järvenrannan puistoon (VP) ja viheralueisiin (VL). Rantapuistossa on paljon erilaisia virkistysmahdollisuuksia ja järven läsnäoloa sekä järvinäkymiä on pyritty hyödyntämään kaavaratkaisussa mahdollisimman paljon. Puistoalueella keskeisenä elementtinä on hulevesiallas ja sen ympäristö. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat A korttelialueilla keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa (AK) pääsääntöisesti IV-VI

L89 ehdotusvaiheen kaavakartan pienennös



kerrosta. Kortteliin 205 yhdellä tontilla on suurin sallittu kerrosluku VIII. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelevaa ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen kokoista ympäristöä.

Kaikki liittymät tonteille toteutetaan alueen sisäpuolelta, Karstuntien varteen on osoitettu liittymäkielto. Ajo ranta-alueille on järjestetty Kokkokallionkadun kautta. Hiidensalmenkatu on alueen pääkatu, joka päättyy pieneen katuaukioon, mikä toimii jatkumona uuden asuinalueen sisäänkäynnille. Kokonaisuus muodostaa vaihtelevan ja polveilevan reitin rantapuistoon.

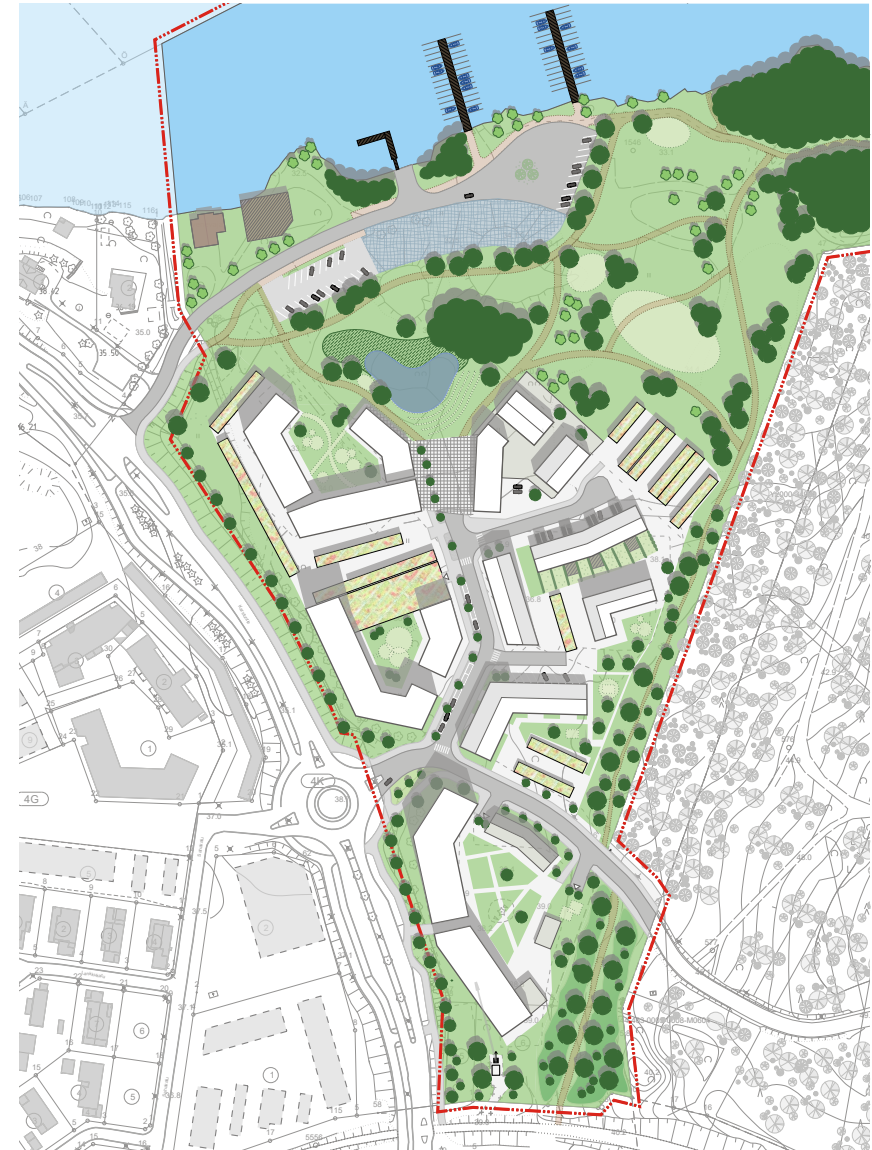
Hiidensalmenkatu on myös talotyyppien vaihtumiskohta, jonka länsipuolella sijaitsevat kerrostalovaltaiset korttelit ja itäpuolella erityyppiset pientalot. Kuilukatu johtaa suunnittelualueen läpi Tytyrin Elämyskaivokseen ja KO-NEen hissilaboratorioon. Salmenpiha ovat pieni umpikatu tontille ajoa varten.

ASUMINEN

Kortteli 205

Korttelissa 205 on kaksi tonttia. Rakennusalat sijoittuvat Karstuntien varteen. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat IV ja VIII välillä siten, että korkein piste sijoittuu Karstuntien kiertoliittymän lähelle. Rakennusoikeutta on kortteliin osoitettu yhteensä 7500 kem². Kerrostalokorttelissa rakennukset muodostavat selkeän kokonaisuuden ja yhteinen piha yhteiskäyttötiloineen luo pohjan kohtaamiselle ja laadukkaille korttelin sisäisille oleskelualueille.

Korttelialueen yhteiseen käyttöön varattu alueen osa on kaavassa merkitty punaisella rasterilla. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta. Alueelle saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätehuolto-, varasto-, ja harrastustiloja. Yhteiskäyttötilat saa kytkeä asuinrakennuksiin. Alueelle saa sijoittaa myös polkupyöräkatoksia, jätehuolto- ja varastorakennuksia ja keveitä piharakennuksia korttelin yhteenlasketun raken-



Havainnekuva L89 alueesta (Lohjan kaupunki, TS, 2022)

nusoikeuden lisäksi.

Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa rakenteellisena pihakannen ja/tai rakennusten alle. Mikäli kortteli toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena, on mahdollisuus sijoittaa korttelin pohjoisreunaan yhteinen, enintään II-kerroksinen pysäköintilaitos.

Korttelin Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Kortteli 207

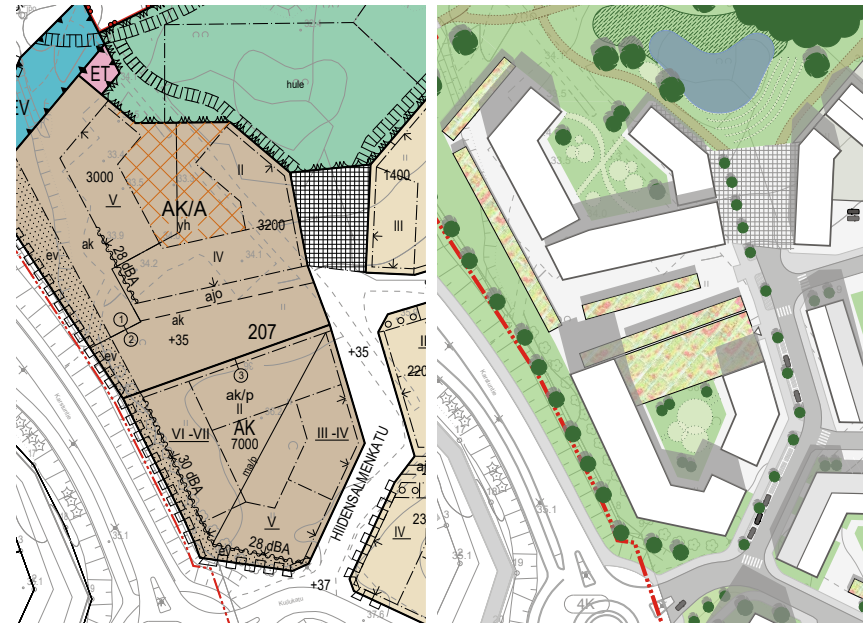
Korttelissa 207 on kaksi kerrostalokokonaisuutta, eteläinen ja pohjoinen.

Pohjoinen kerrostalokokonaisuus muodostuu kahdesta tontista. Rakennusalat muodostavat puoliksi suljetun korttelin, mikä avautuu puistoa ja rantaa kohti. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat II-V välillä, siten että korkein sivu sijoittuu Karstuntien puolelle ja matalin rajoittuu katuaukioon ja puistoon. Rakennusoikeutta on alueelle osoitettu yhteensä 6200 kem².

Kerrostalokorttelissa rakennukset muodostavat selkeän kokonaisuuden ja yhteinen piha luo pohjan kohtaamisille ja laadukkaille korttelin sisäisille oleskelualueille. Korttelialueen yhteiseen käyttöön varattu alueen osa on kaavassa merkitty punaisella rasterilla. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta ja siihen saa sijoittaa yhteiskäytössä olevia tiloja sekä muita varasto- ja piharakennuksia.

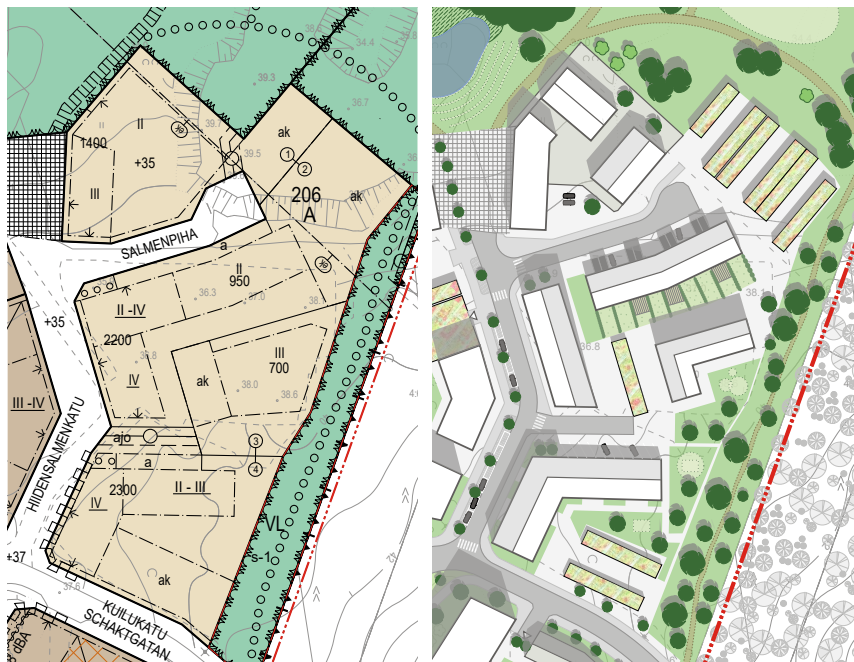
Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa maanpäällisenä, samalla tavalla kuin Karstuntien länsipuolelle rakentuneessa korttelissa, kuitenkin jokaisen taloyhtiön omalla tontilla. Kerrostalokokonaisuuden Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Eteläinen kerrostalokokonaisuus on yhdelle tontille sijoitettu suljettu kortteli. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat II-VII välillä siten, että korkein sivu sijoittuu



Karstuntien puolelle ja kerroskorkeus laskee Hiidensalmenkatua kohti. Merkinällä ak/p on osoitettu korttelialueen yhteinen pysäköintilaitos, joka saa olla enintään II-kerroksinen. Sen lisäksi on mahdollista toteuttaa pysäköinti myös pihakannen ja/tai rakennusten alle.

Rakennusoikeutta on korttelialueelle osoitettu 7000 kem². Korttelipihalle ei ole osoitettu yhteiseen käyttöön varattua alueen osaa, koska koko alue on joka tapauksessa saman tahon omistuksessa ja siten yhteisessä käytössä kaikille korttelialueen asukkaille. Kerrostalokokonaisuuden Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan.



Kortteli 206

Kortteli 206 on pienimuotoisen asumisen kortteli. Korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Hiidensalmenkadun puolelle antaen näin kadulle kaupunkimaisen mittakaavan.

Maasto laskee pohjoiseen ja rakennusalojen sijoittelu maisemamuotojen mukaisesti mahdollistaa järvinäkymät myös eteläisimmille rakennuksille.

Suurin sallittu kerrosluku on III, Hiidensalmenkadun varrella IV. Alueelle saa toteuttaa erityyppisiä pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita esimerkiksi varastoin tai katoksin kytkettyjä pientaloja. Rakennusalat ovat leveät, tarjoten tilaa monipuolisiin ratkaisuihin ja sitä kautta korkealaatuisen ympäristön muodostumiseen.

Tontit 3 ja 4 ovat tiiviin kaupunkimaisen asumisen kokonaisuudet, joissa on mahdollista toteuttaa yhtenäiset oleskelualueet. Tontti 2 tarjoaa enemmän yksityisyyttä: tonteille on varattu tilaa toteuttaa pientalon pihalle asuntokoh- taisia pieniä oleskelualueita. Melkein kaikista rakennuksista on mahdollista järjestää järvinäkymä.

Tontti 1 on erittäin joustava, mahdollistaen jopa erillistalojen rakentamisen as.oy-muodossa. Tontilta on järvinäkymät ja se rajautuu suoraan puistoon ja katuaukioon.

Pysäköinti on tarkoitus ratkaista maanpäällisenä. Autokatoksille on ensisijaisesti varattu erilliset alueet (ak), sen lisäksi saa Salmenpihalla pysäköintiä sijoittaa esimerkiksi rakennuksien sisäänkäyntien yhteyteen (a).

RAKENTAMISTAPAA JA VIIHTYISÄN ASUINYMPÄRISTÖN MUODOSTUMISTA OHJAAVAT MÄÄRÄYKSET

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä. Kaavan mukaan tonttien rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin, eli tontin rajalla rakennukset saa rakentaa yhteen.

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

Asuinrakennusten kattojen tulee olla pääasiallisesti muuta kuin tasakattoa, esimerkiksi harja- ja vinokatkoja sekä niiden yhdistelmiä. Määräys ei koske muita mahdollisia piha-, talous- ja varistorakennuksia eikä autokatoksia. Korttelialueilla julkisivujen materiaalien ja värien tulee muodostaa hallintarajojen yli ulottuva, visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus, kaupunkikuvaa elävöittävä monimuotoisuus sallien.

Värimaailmassa tulee suosia luonnonläheisiä sävyjä. Maantasokerrosten julkisivu ja massoitelu eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Korttelien 205 ja 207 julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusta tai piirakennelmien arkkitehtuuria.

Korttelialueille laaditaan kaavan voimaantulon jälkeen rakentamistapaohjeet. Kerrostalojen piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueilla asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen, autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle tai vaihtoehtoisesti asunnon omalle pihalle. Kerrostalojen korttelialueilla saa sijoittaa sisäpihan puolella ulkoseinän eteen enintään 2 m syviä viherhuoneita, jotka lisäävät asuinalueen viihtyisyyttä.

Korttelialueilla porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Rakennusten maantasokeroksiin saa sijoittaa enintään 10 % kokonaiskerrosalasta asumista häiritsemättömiä lähipalveluita tai liike- tai toimistotiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Määräyksen tarkoitus on luoda mahdollisuuksia yritystoiminnalle, tarjota asukkaille kohtaamispaikkoja ja edistää sillä asuinalueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Korttelialueille saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätahuolto-, varasto-, ja harastustiloja. Em. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen ja niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Alueelle kohdistuvista melu- ja tärinä määräyksistä lisätietoja sivulla 37.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET KORTTELIALUEILLA

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- kerrostaloille vähintään 1 ap/ 90 k-m² ja 1 vieras-ap/ 800 k-m²,
- rivitalolle ja kytketyille pientaloille vähintään 1 ap / 70 k-m², 1 vieras-ap / 5 asuntoa
- erillistaloille vähintään 2 ap/ asunto

Autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti niille osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennuksen yhteyteen. Vieraspaiikkoja, liikumisesteisten autopaikkoja sekä teknistä huoltoa, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja saa tontille sijoittaa vapaasti.

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

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuun tilaan. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Vähentäen mahdollisia haittoja kaivostoiminnan tuottamasta pölystä, tulee kaikkien korttelialueiden pysäköintikatoksien olla katettuja. Sen lisäksi on kaavassa määräys, että ko. katoksien tulee olla viherkattoisia, vähentäen näin syntyvien hulevesien määrää ja nostaen ympäristön viihtyvyyttä.

YLEISET ALUEET

Asemakaavassa on osoitettu aluevarauksia yleisille alueille. VP- ja VL-aluevaraukset käsittävät alueen viher- ja virkistysverkoston. Ne viheralueet, missä melun ohjeavot ylittyvät, on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Laajempien kokonaisuuksien lisäksi on VL-kaistale ulkoilureitteineen osoitettu kulkemaan alueen itäreunaa pitkin, minkä tarkoitus on turvata luonnonläheinen metsään rajautuva läpikulku alueelta. Kaistale yhdistää rantaraitin ja entiselle ratapohjalle toteutettavan kevyen liikenteen viherkäytävän.

Ranta-alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), venevalkama (LV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiturheiluun liittyvää toimintaa varten (VU). Alueelle saa sijoittaa venevajan ja toimintaan liittyvän palvelurakennuksen, ja sille on sallittu laiturien rakentaminen lv-osa-alueen merkinnän rajoissa. VU-alue on tarkoitus vuokrata toimijalle pitkäaikaisella sopimuksella. Ranta- ja puistoalueiden ratkaisuja on tarkemmin avattu alueelle laaditun yleissuunnitelman kuvauksessa seuraavalla sivulla.

LUONTOARVOJEN HUOMIOIMINEN

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon lausunnoissa esitetty liito-oraville soveltuvat alueet ja kulkuyhteydet. VL ja EV alueille on osoitettu osa-alueita, s-1 ja s-2. Alueiden puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai siihen soveltuvia ympäristöjä.

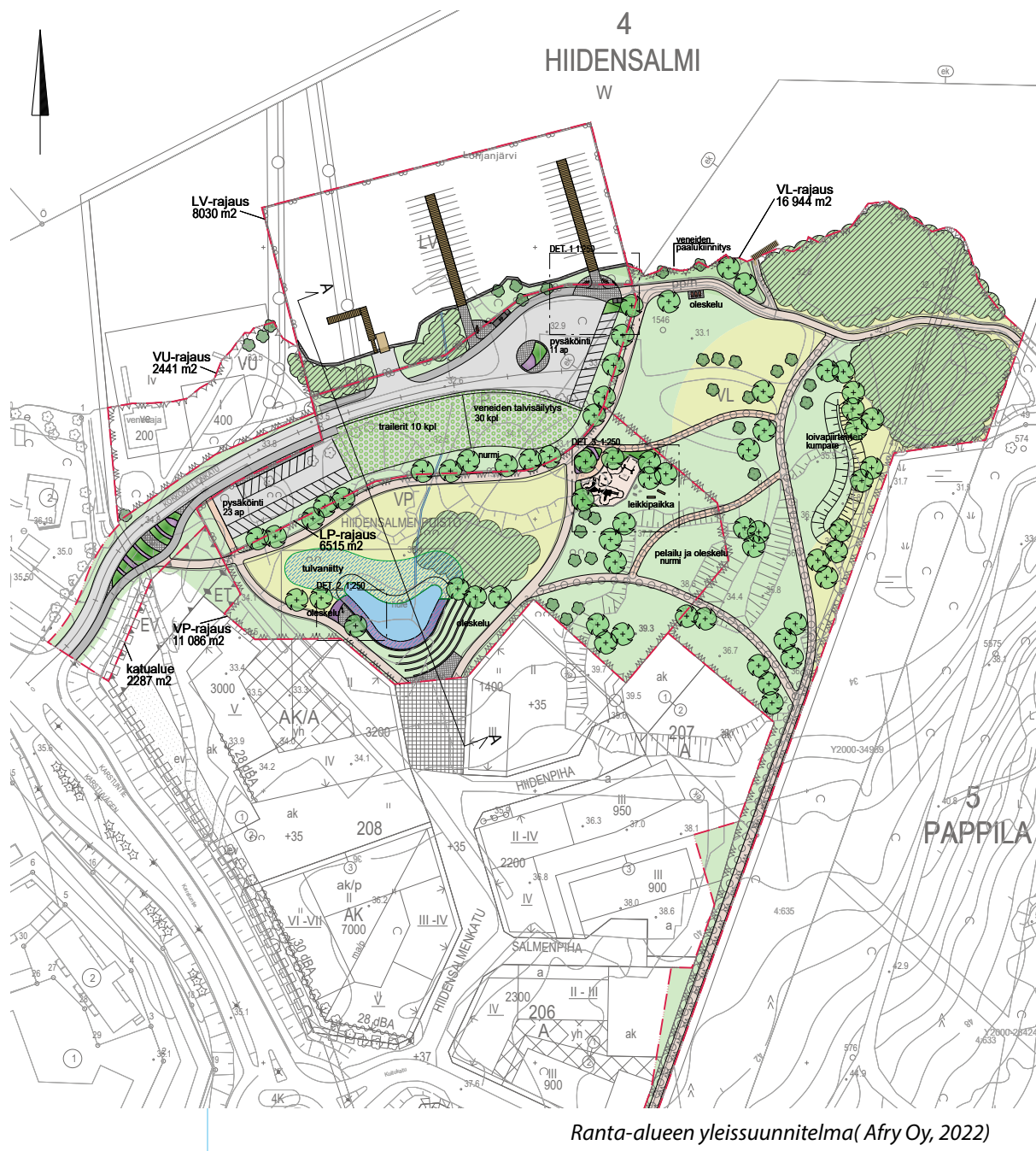
Rantapuuston kautta kulkevat kulkuyhteydet on huomioitu merkinnällä s-3, ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen kautta on säilytettävä, kehitettävä ja rakennettava puustoinen latvusyhteys. Merkintä ohjaa kaavan voimaantulon jälkeen tehtävää yksityiskohdaisempaa suunnittelua.

Hulevesialtaan alueella on vankkasaran kasvupaikka. Kaavamääräyksiensä mukaan tulee alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa huomioida alueen mahdolliset luontoarvot.

RANTA-ALUEIDEN YLEISSUUNNITELMA

Yleissuunnitelmassa esitetään toteutusratkaisu Kokkollionkadun katualueelle, autojen ja trailereiden pysäköintiin sekä pienveneiden talvisäilytykseen. Venevalkaman alueelle esitetään noin 50 kpl pienvenepaikkoja sekä pienet aukiot laitureiden päihin. Puistoalueella keskeisenä elementtinä on hulevesiallas ja sen ympäristö. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Kadun yhteyteen on osoitettu kaksi pysäköintialuetta henkilöautoille. Autopaikkojen määrä yhteensä on 34 kpl. Pysäköintialueet on tarkoitettu toteuttaa asfalttipintaisina. Kadun yhteyteen on osoitettu myös pysäköintialue noin



Ranta-alueen yleissuunnitelma (Afry Oy, 2022)

10 venetrailerille sekä pienveneiden talvisäilytysalue noin 30 veneelle. Nämä on tarkoitus toteuttaa kantavalla viherpinnalla, esim. nurmikiveyksellä, lisäten alueelle vehreyttä.

Venevalkaman alue on osoitettu kaavassa LV-merkinnällä. Esitetty veneiden las-kupaikan, vierasvenelaiturin ja laitureiden paikka on yksi mahdollinen vaihtoehto kaavaratkaisun puitteissa, tarkempi mitoitus ja sijainti ratkaistaan kaavan voimaantulon jälkeisissä yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa. Rannassa on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan myös paalupaikkoja.

Laitureiden päihin on mahdollista sijoittaa penkkejä ja roska-astioita sekä esimerkiksi kartta ja muuta informaatioaineistoa. Alueelle on tarkoitus varata tilaa myös pyöräpysäköinnille.

Puistoalue jakautuu kaavassa VP- ja VL-alueisiin. VP-alueella painottuvat alueelle rakennettavat puistotoiminnot. Puistoalueelta poistetaan maakasat ja alue tasataan. Alueen sydämeksi muodostuu katuaukion jatkeena oleva hulevesiallas, jonka yhteyteen varataan myös tilaa oleskelulle. Itä-länsisuuntainen puistoraitti yhdistää asutomessualueen ja rantaraitin puiston puolella. Korttelialueilta tulevat puistoraitit yhdistyvät rantaraitille. Puiston koillisnurkkauksessa säilytetään olemassa oleva kasvillisuus ja lahoppuusto. Ko. alue toimii mm. lepakkojen ruokailupaikkana, ja sen metsäisen luonteen säilyttäminen on tärkeää.

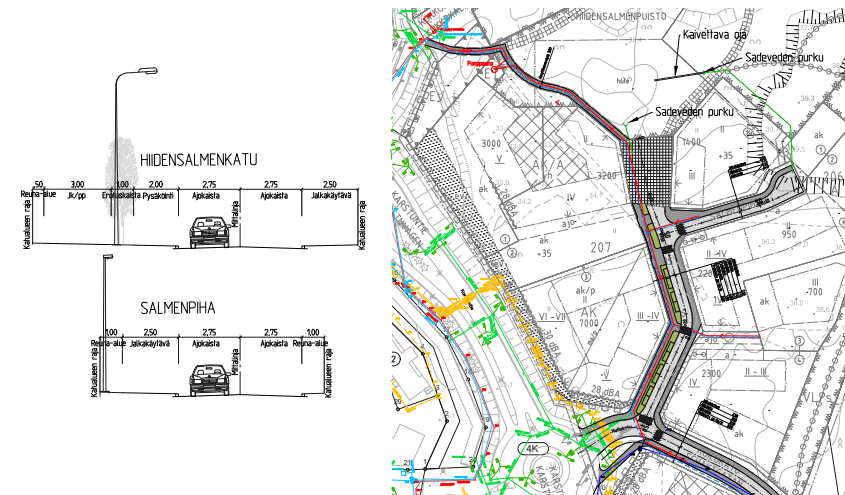
Puistoalueelle on mahdollista sijoittaa oleskelu- ja leikkipaikkoja. Oleskeluun on varattu tila myös hulevesialtaan ympärillä ja järven rannalla. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Uusia puita istutetaan huomioiden näkymät korttelialueelta järven suuntaan. Lajivalinnoissa on tarkoitus kiinnittää huomiota lajiston monimuotoisuuteen. Hulevesialtaan ja olemassa olevien puuryhmien lähiympäristö sekä suunnittelualueen reunat on yleissuunnitelmassa esitetty niittynä, kortteleihin rajautuvat osat ja puiston keskiosa nurmipintaisena.

Hulevesialtaaseen on tarkoitus ohjata rakennettavan alueen puhtaita hulevesiä sekä pintavaluntana puiston hulevesiä. Hulevesiallas toteutetaan osittain luonnonmukaisena ja osittain rakennetumpana. Aukion puoleiselle sivulle on esitetty matala reunamuuri, joka mahdollistaa altaan pinnan korkeuden vaihtelun. Reunamuurin puolella kasvillisuus on mahdollista toteuttaa monipuoli-

lisesti sekä kosteutta että ajoittaista kuivuutta kestäville lajeille. Toinen reuna altaasta on esitetty loivapiirteisenä tulvaniittynä, ja sen reunalla pyritään säilyttämään nykyistä lehtomaista puustoa. Ylimääräinen tulvavesi ohjataan oja-painanteessa kohti järveä.

KATUSUUNNITELMAT, VESIHUOLTO JA HULEVESIEN KÄSITTELY

Alueelle on laadittu alustava kunnallistekninen esisuunnitelma, jonka perusteella on tarkasteltu katualueiden mitoitusta ja osoitettu kaavaan tarvittavat rasitteet sekä ET-alue pumppaamoa varten. Esisuunnitelmassa on esitetty alustavat katusuunnitelmat ja poikkileikkaukset sekä vesihuollon ratkaisut.



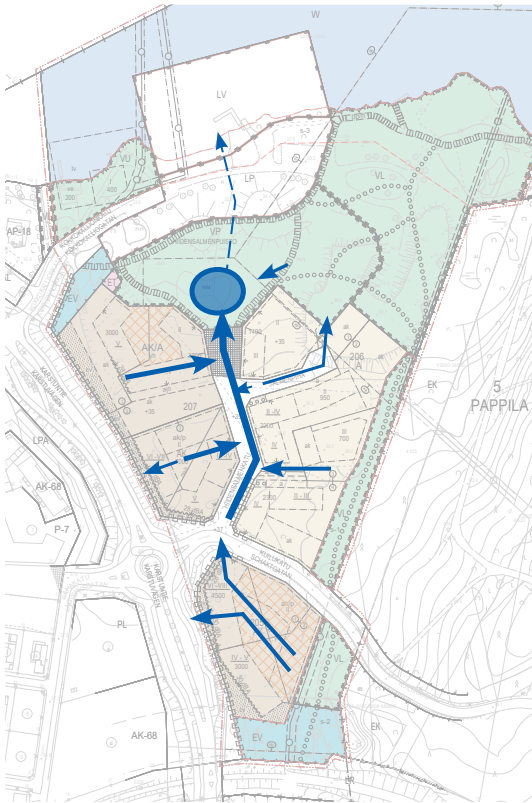
Suunnitelmat tarkentuvat kaavan voimaantulon jälkeen laadittavissa katusuunnitelmissa, joissa otetaan huomioon mm. tulevien rakennuksien ajoyhteydet ja pysäköintiratkaisut.

Hulevesien käsittelyssä on kaavaratkaisun avulla pyritty hyödyntämään mahdollisimman paljon luonnonpohjaisia ratkaisuja. Kaavassa olevat hulevesimääräykset koskevat koko kaava-aluetta. Korttelialueilla pintavedet on imeytettävä maahan tai ne on johdettava pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltu-

ville viheralueille. Niiden alueiden, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla vettä läpäiseviä yhtenäisiä istutusalueita.

Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

Hiidensalmenkadulla tulee olla istutuksiin yhdistetty hulevesien viivytysrakenne, mikä toimii tarvittaessa myös tulvareittinä. Alueen puhtaat hulevedet on tarkoitus ohjata pääsääntöisesti VP-alueella olevaan hulevesialtaaseen.



Kaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjeiden yhteydessä laadittavaa koko aluetta koskevaa hulevesisuunnitelmaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontti- tai aluekohtainen suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Kaava-alueelle on ehdotusvaiheessa laadittu yleispiirteinen suunnitelma hulevesien ohjaamisen periaatteista.

Yleispiirteinen suunnitelma hulevesien ohjaamisen periaatteista

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN HUOMIOIMINEN

Asemakaavamuutokseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta. Määräys koskee yleisenä määräyksenä kaikkia korttelialueita, joten se tulee myös kaavaotteen mukana kaikkien rakentajien tietoon. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkailla, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Kaivostoiminta ja siihen liittyvät rakennukset ovat maisemallisesti ja visuaalisesti osa alueen identiteettiä.

Liikenteestä ja kaivostoiminnasta aiheuttava melu on otettu huomioon kaava-alueen rakennusten sijoittelussa, kerroskorkeuksissa ja kaavamääräyksissä. Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

Karstuntien puolisille julkisivuille kohdistuu edellä mainitun lisäksi vielä määräys ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista. 00 dBA-merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 tai 30 dBA.

NIMISTÖ

Alueen nimistössä on sekä olemassaolevia että uusia katunimiä. Kokkokallionkatu ja Kuilukatu jatkavat jo olemassaolevia katuja. Hiidensalmenkatu tulee suoraan alueen nimestä ja siitä erkaneva Salmenpiha on jatkoa Hiidensalmenkadun nimestä

Kaavan arvioidut vaikutukset

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Entinen teollisuusalue, nykyinen joutomaa, muuttuu kaavan toteutuessa tiiviiksi asuinalueeksi. Kaavan toteutuminen mahdollistaa Hiidensalmeen taloja ja hallintatyypeiltään, virkistysmahdollisuuksiltaan ja asukaskunnaltaan monipuolisen asuinalueen toteutumisen.

Kaavamuutosalue on toinen osa Hiidensalmen uutta, kaupunkimaista taa-jama-aluetta. Lohjan keskusta laajenee Hiidensalmen niemen rakentamisen tuloksena pohjoisemmaksi ja eheyttää Lohjan yhdyskuntarakennetta. Kaavan myötä kehitetään rantaraitin varrella olevaa viheraluetta ja kehitetään tiloja veneilylle, oleskelulle ja muulle virkistymiselle. Laadukkaat virkistysalueet sekä ulkoilureitit kohentavat Hiidensalmen ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia.

Rakentaminen vaikuttaa Lohjanjärvelta avautuviin maisemiin. Uusi asuinalue näkyy pohjoisesta tullen Karstuntielle, ja pitkään järvelle, osittain rantapuuston takaa. Kerrostalorakennukset näkyvät Hiidensalmen sillalta asteittain nousevana aaltoilevana muurimaisena muodostelmana. Rantaraitin ympäristö muuttuu LP-, LV- ja VP-alueiden kohdalla luonnonmukaisesta puistomaiseksi.

Uudisrakennusten varjostusvaikutusten arviointia varten on alueen rakennusmassoista luotu karkea 3D-mallipohjainen varjostustutkielma. Mallissa on käytetty mahdollisimman suuria ja korkeita kaavan sallimia rakennusmassoja, toteutuessa rakennukset tulevat olemaan todennäköisesti huomattavasti sirommat ja monipuolisemmat.

Tutkielmassa on tarkasteltu varjoja kevät- ja syyspäiväntasauksen sekä kesäpäivänseisauksen aikana (klo 9:00, 13:00 ja 17:00). Sen perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta kohtuutonta varjostusvaikutusta naapuritonteille ja kaikilla tonteilla säilyy päivän sisällä mahdollisuudet suoraan auringonvaloon. [Malli on katsottavissa täältä.](#)

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava mahdollistaa uuden järvenranta-asuinalueen, joka on sopusoinnussa lähiympäristönsä kanssa. Korttelit muodostavat vaihtelevia ja monipuoli-

sia kokonaisuuksia, joiden välille on mahdollista toteuttaa viihtyisiä katutiloja. Kaavamääräyksillä asetetaan rakentamiselle laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asumisen toteuttamiseksi.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Vaikka paikoitellen luonto onkin saanut kehittyä jo muutamia vuosikymmeniä melko vapaasti, ei alueella ole luonnontilaisia tai edes selvästi luonnontilaisen kaltaisia alueita. Kaavamääräykset mahdollistavat kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueilla. Yleissuunnitelman mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Uusia puita istutetaan huomioiden näkymät korttelialueelta järven suuntaan. Lajivalinnoissa on tarkoitus kiinnittää huomiota lajiston monimuotoisuuteen.

Asemakaavamääräysten mukainen suunnittelu ja rakentaminen ei heikennädirektiivilajien elinympäristöjen säilymisen edellytyksiä ja mahdollistaa kulkuyhteyksien kehittämisen.

Puiston koillisnurkkauksessa säilytetään olemassa oleva kasvillisuus ja laho-puusto. Alue toimii lepakkojen ruokailupaikkana ja itäreunalle jätetään suojavyöhyke voimassa olevan kaavan mukaiseen VL/s-alueen reunaan.

Venevalkaman rakentaminen edellyttää mahdollisesti ruoppausta.

Hiidensalmen asuinalueen rakentamisen mahdollistamiseksi on maaperä puhdistettu haitallisista yhdisteistä.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy Karstuntiellä nykytilanteeseen verrattuna, mistä johtuen päästöt lisääntyvät. Alue sijaitsee kuitenkin joukkoliikennepainoitteisen tien varrella ja hyvä joukkoliikenteen tarjonta voi lieventää vaikutusta. Yhteiskäyttöautojen käyttäminen vähentäisi päästöjä ja autojen määrää asuinalueella. Alue on pyöräilyetäisyydellä keskustan palve-

luista, mikä vähentää auton käyttämisen tarvetta.

Kaavaratkaisulla on varauduttu tulviin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa. Tulvariskit otetaan huomioon myös ranta-alueiden jatkosuunnitelmissa.

Alueella syntyvät hulevedet käsitellään hallitusti ja pääasiallisesti luonnonpohjaisilla ratkaisuilla. Kaavassa on määräys vettä läpäisevistä pintamateriaaleista, viherkatoista ja osoitettu laaja hulevesiallas.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavan toteutuessa liikenne Karstuntiellä lisääntyy. Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää sekä asukas- että venesatamaan liittyvää liikennettä. Asemakaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liittyminen uudelle asuinalueelle on järjestetty olemassa olevan kiertoliittymän kautta. Alueelle tehdyn liikenneselvityksen mukaan alueen liittymäratkaisut ovat toimivia, eikä alueen lisääntyvä liikenne edellytä muutoksia pääliikenneverkkoon.

Kaava mahdollistaa yhteiskäyttöisten liikennevälineiden, kuten yhteiskäyttöautojen käyttöönottoa alueella, millä olisi positiivisia vaikutuksia alueen liikenteeseen sekä päästöihin. Kaava mahdollistaa autopaikkanormista poikkeamisen, mikäli rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa pysyvä tapa ratkaista paikkojen vähäisempi määrä, esimerkiksi yhteiskäyttöautojärjestelmä.

Alueen asukasmäärän kasvu nostaa mahdollisesti joukkoliikenteen vuorojen tiheyttä parantaen siten sekä Hiidensalmen että Roution alueen joukkoliikenteen tarjontaa.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Hiidensalmen länsi- ja itäpuolen asuinaluetta varten tehdyissä suunnitelmissa on korostettu asukkaiden hyvinvointia ja kohtaamisten mahdollistamista kaava-alueen keskeisinä tavoitteina. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Hii-

densalmen alueelle talotyypeiltään monipuolinen alue, jolla elää sosioekonomisesti monipuolinen asukaskunta. Korttelialueille saa sijoittaa luonteeltaan ja vaikutuksiltaan tavanomaiseen asumiseen verrattavaa erityisasumista. Määräys mahdollistaa pienessä mittakaavassa esimerkiksi senioriasumista ja lastensuojeluun liittyviä palveluita.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen. Laadukkaat virkistysalueet, venevalkaman kehittäminen sekä ulkoilureitit kohentavat Hiidensalmen ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia. Puiston sekä kerrostalojen yhteisten pihojen leikki- ja oleskelualue mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen asukkaiden välillä.

Vaikutukset koulu- ja päiväkotipalveluiden mitoittamiseen ja tarpeeseen on otettu huomioon taajamaosayleiskaavassa.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Kaavamuutoksella ei osoiteta melua aiheuttavaa maankäyttöä. Alueelle kuitenkin kohdistuu melua liikenteestä sekä kalkkitehtaan toiminnasta. Melua torjutaan alueella pääsiallisesti rakennusmassoilla. 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. Melun ohjearvojen toteutumisesta on kaavassa määräys, jossa rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että melutasot täyttävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 normit myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. z

Tärinä

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta tärinähaittojen osalta. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea

häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Kaava-alueelle kantautuva kaivostoiminnasta aiheutuva värinä on otettu huomioon määräyksissä.

Ilmanlaatu ja pöly

Kaivostoiminnasta voi kantautua Hiidensalmeen pölyä, jonka torjunta otetaan kaavassa huomioon. Kaavassa on määrätty asukkaiden autopaikat katettaviksi. Korttelin 205 ja kaivostoiminnan alueiden väliin on jätetty noin 25m leveä viheralue, jossa on korkeaa puustoa, mikä vähentää pölyhaittoja. Metsäalue jatkuu myös kaava-alueen ulkopuolella itään.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuvat katujen ja vesihuoltoverkon, katuaukion ja puiston rakentamiskustannukset. Tulot kertyvät tonttien luovutuksista ja vesihuollon liittymismaksuista. Kaava-alue tukeutuu pääosin keskustan kaupallisiin palveluihin. Asuinrakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa enintään 10 % kokonaiskerrosalasta asumista häiritsemättömiä lähipalveluita tai liike- ja toimistotiloja. Kaavaratkaisu edistää näin paikallista yritystoimintaa.

Kaavan toteutuminen

TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

- Ranta-alueiden yleissuunnitelma (Afry Oy, 2022)
- Kunnallistekninen esisuunnitelma (Lohjan kaupunki, 2022)
- Kaavasta on laadittu 3D-mallipohjainen varjostustutkielma ja havainnekuva (Lohjan kaupunki, 2022)
- Kaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohje.
- Suunnitelmat ja havainnollistavat kuvat ovat kaavaselostuksen liiteaineistona

KAAVAN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman. Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin. Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut ja muut yleiset alueet.

6. EHDOTUSVAIHEESSA TULLUT PALAUTE

Ehdotusvaiheessa tullut palaute

NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako pidettiin MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.8.-16.9.2022. Aineisto oli esillä kaavailissa Lohjan pääkirjaston Järnefelt-salissa 30.8.2022. Nähtävilläoloaikana saapui 11 lausuntoa ja yksi muistutus.

LAUSUNNOT

Lausunnoissa kiinnitettiin mm. huomiota kaivostoiminnan toimintaedellytysten säilymisen turvaamiseen. Sen lisäksi ehdotettiin kerrostalojen kerroslukujen laskemista ja toivottiin enemmän väljyyttä kortteleihin.

Keskeisinä aiheina nousivat esiin myös luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja turvaaminen, kaivostoiminnan ja liikenen vaikutukset rakentamiseen sekä yleinen tyytyväisyys runsaan viheralueiden määrään ja VL-, VP- ja LPA-alueiden ratkaisuehdotukseen.

Lausunnot ovat kaava-asiakirjojen liitteenä.

MUISTUTUKSET

Muistutuksessa toivottiin pohjoispuolen kerrostalojen kerroskorkeuden ja sijoittamisen tarkastelua ja esitettiin kehittämissuhteita ranta-alueen jatkosuunnittelua varten.

MAAPERÄN PILANTUNEISUUS

Lohjan Hiidensalmessa suoritettiin maaperän pilaantuneisuustutkimus loka-kuussa 2023. Kahdessa koekuopassa todettiin alemman ohjearvon ylittävä PCDD/F-pitoisuus. Kaikissa koekuopissa todettiin kynnysarvon ylittäviä pitoi-

suuksia metalleja. Viitearvovertailun perusteella alueen maaperä ei ole pilaantunut nykyisessä käyttötarkoituksessa.

Asemakaavamuutoksen jälkeen, jossa alueen käyttötarkoitus muuttuu asuin- ja virkistyskäyttöön, alueen maaperää pidetään pilaantuneena koekuoppien RF109 ja RF110 alueen pintamaakerroksessa.

Tutkimusalueella todetut alemman ohjearvon ylittävät maat ja kynnysarvo-maat on huomioitava tulevaisuudessa suoritettavissa maanrakennustöissä ja kaivetut maa-ainekset on toimitettava luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Kynnysarvon ylittävien kaivumassojen mahdollisesta hyötykäytöstä tulee erikseen sopia ympäristöviranomaisen kanssa.

EHDOTUKSEN UUELLEEN NÄHTÄVILLE ASETTAMINEN

Saapunut palautteen perusteella on tehty kaavaratkaisuun muutoksia, tarkistuksia ja täydennyksiä. Muutoksien katsotaan kokonaisuudessa olevan sen verran oleellisia, että asemakaavaehdotus on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville.

7. EHDOTUS UUDELLEEN NÄHTÄVILLE

Ehdotusvaiheen uudelleen nähtäville asettaminen

YHTEENVETO TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

Pientalokorttelissa (A, 206) on kevennetty korttelirakennetta, korttelista on poistunut yksi tontti sekä Salmenpihan katualue. Korttelialuetta on myös pienennetty, jotta se ei ulottuisi kaivospiirin alueelle.

Koko alueella on tarkistettu ja laskettu harkiten sallittuja kerroslukuja. Korkein rakennus saa olla enintään VI-kerroksinen (edellisessä vaiheessa VIII). Edellä mainittujen muutoksien seurauksella on kaava-alueella laskenut kokonaisrakennusoikeuden määrä n. 3000 kem² (28000-> 25000 kem²).

Korttelissa 205 on optimoitu pysäköintiratkaisua ja tonttijakoa. Korttelin 207 tontilta 3 on poistettu kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollisuus ensisijaisesti kaupunkikuvallisista syistä.

Saa-merkinnällä osoitettu alue, missä tulee tutkia maaperän mahdollinen pilantuneisuus.

Kaivospiirin osa-alueen määräystä on täydennetty. Yleisiin määräyksiin on lisätty maalämpökaivojen, porakaivojen ja mahdollisten muuta syvää pystykairausta kieltävä lause. Rakennuksen paalutusrakenteet ovat kuitenkin sallittua.

Sen lisäksi on tarkistettu kaavakartan esitystapaa sekä määräyksien lauserakenteita ja sanamuotoja.

Kaavaratkaisun kuvaus ehdotusvaiheessa talvella 2023

MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 12,5 ha, josta 3,5 ha on vesialuetta. Asemakaavassa on n. 25 000 kem² uutta asuinrakentamista, mikä mahdollistaa asuntoja noin 450-500 uudelle asukkaalle. Alueelle voi muodostua myös muutama työpaikka. Rakennusoikeus on määrätty kiinteänä rakennusoikeutena.

RAKENNE

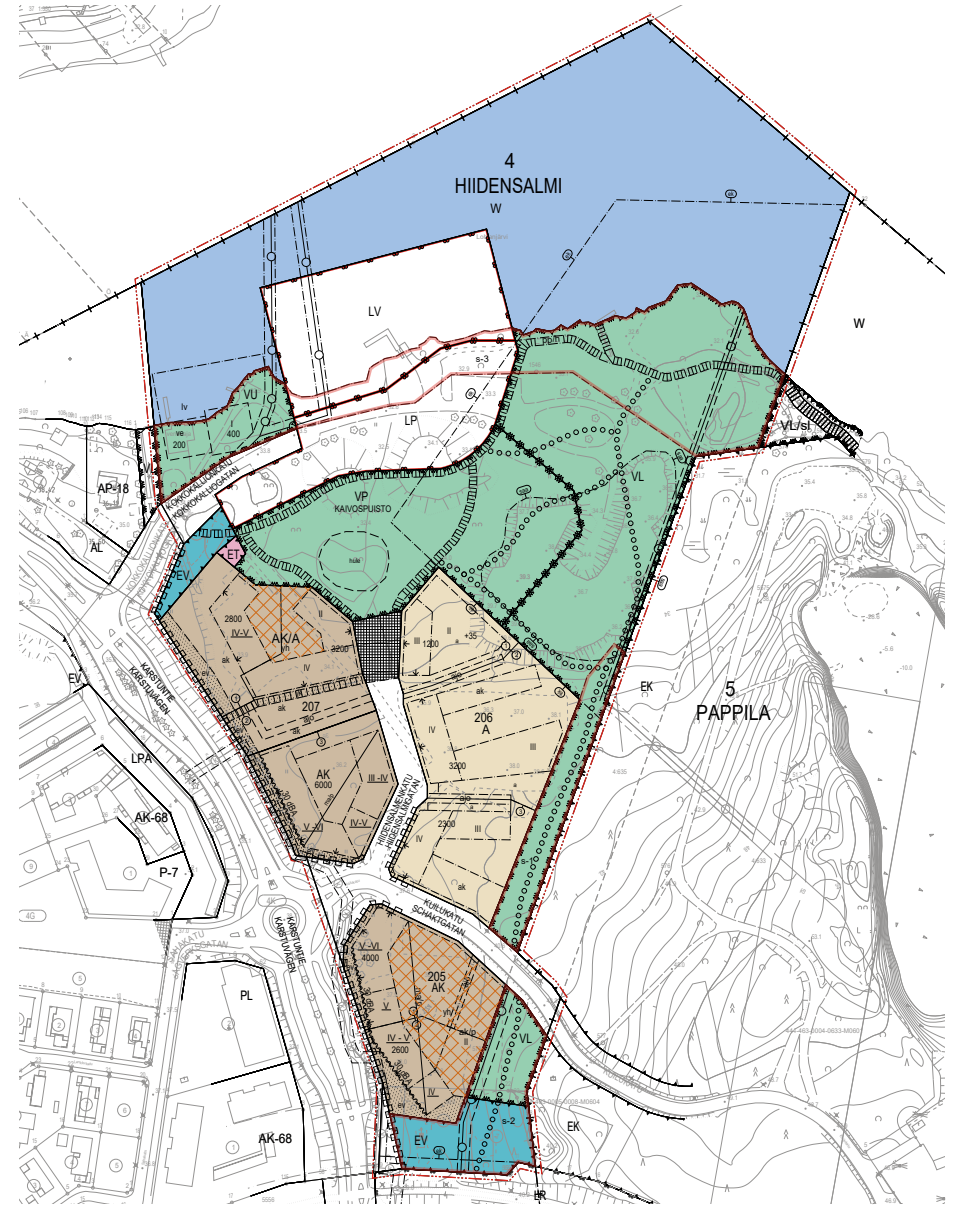
Uudelleen nähtäville asetettava ehdotusvaiheen kaavakartta määräyksineen on selostuksen liitteenä. Kaavakartan pienennös on vieressä.

L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten (AK), ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen (A) siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Korkeimmat korttelit muodostavat Karstuntien länsipuolen kanssa osan Lohjan keskusta-alueen sisäänkäynnistä ja merkitsevät näin kaupunkialueen alkua.

Rakennusmassojen korkeudet laskevat kohti järveä ja avolouhosta, alueen rakennukset sulautuvat asteittain sujuvasti metsän ja puiston mittakaavaan. Karstuntien ja siihen rajautuvien rakennusalojen väliin on jätetty tilaa vehreydelle (EV ja ev). Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiurheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa ja virkistyskäyttöä palvelevalle pysäköinnille (LV, LP).

Korttelialueet rajautuvat pohjoispuolella järvenrannan puistoon (VP) ja viheralueisiin (VL). Rantapuistossa on paljon erilaisia virkistysmahdollisuuksia ja järven läsnäoloa sekä järvinäkymiä on pyritty hyödyntämään kaavaratkaisussa mahdollisimman paljon. Puistoalueella keskeisenä elementtinä on hulevesiallas ja sen ympäristö. Puistoraitit yhdistävät korttelialueet osaksi puistoa ja rantaraitti yhdistää viereisiä alueita.

Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja. Kerrosluvut ovat A korttelialueilla keskimäärin III kerrosta, kerrostalokortteleissa (AK) pääsääntöisesti IV-V kerrosta, suurin sallittu kerros-luku on VI. Rakennusmassojen sijoittelun ja korkeuden kanssa on tasapainoteltu maisemallisten, kaupunkitaloudellisten



ja meluntorjunnallisten tekijöiden, sekä toteuttamisen kustannusten kanssa. Laajojen pysäköintialueiden muodostumista on pyritty välttämään. Alueen massoittelua ja muuta suunnittelua on ohjattu niin, että syntyy kerroksellista, vaihtelevaa ja ihmisen mittakaavassa olevaa ympäristöä.

Kaikki liittymät tonteille toteutetaan alueen sisäpuolelta, Karstuntien varteen on osoitettu liittymäkielto. Ajo ranta-alueille on järjestetty Kokkokallionkadun kautta. Hiidensalmenkatu on alueen pääkatu, joka päättyy pieneen katuaukioon, mikä toimii jatkumona uuden asuinalueen sisäänkäynnille. Kokonaisuus muodostaa vaihtelevan ja polveilevan reitin rantapuistoon.

Hiidensalmenkatu on myös talotyyppien vaihtumiskohta, jonka länsipuolella sijaitsevat kerrostalovaltaiset korttelit ja itäpuolella erityyppiset pientalot. Kuilukatu johtaa suunnittelualueen läpi Tytyrin Elämyskaivokseen ja KONEen hissilaboratorioon.

ASUMINEN

Kortteli 205

Korttelissa 205 on kaksi tonttia. Rakennusalat sijoittuvat Karstuntien varteen. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat IV ja VI välillä siten, että korkein piste sijoittuu Karstuntien kierto liittymän lähelle. Rakennusoikeutta on kortteliin osoitettu yhteensä 6600 kem². Kerrostalokorttelissa rakennukset muodostavat selkeän kokonaisuuden ja yhteinen piha yhteiskäyttötiloineen luo pohjan kohtaamiselle ja laadukkaille korttelin sisäisille oleskelualueille.

Korttelialueen yhteiseen käyttöön varattu alueen osa on kaavassa merkitty punaisella rasterilla. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta. Alueelle saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätehuolto-, varasto-, ja harrastustiloja. Yhteiskäyttötilat saa kytkeä asuinrakennuksiin. Alueelle saa sijoittaa myös polkupyöräkatoksia, jätehuolto- ja varastorakennuksia ja keveitä piharakennuksia korttelin yhteenlasketun rakennusoikeuden lisäksi.

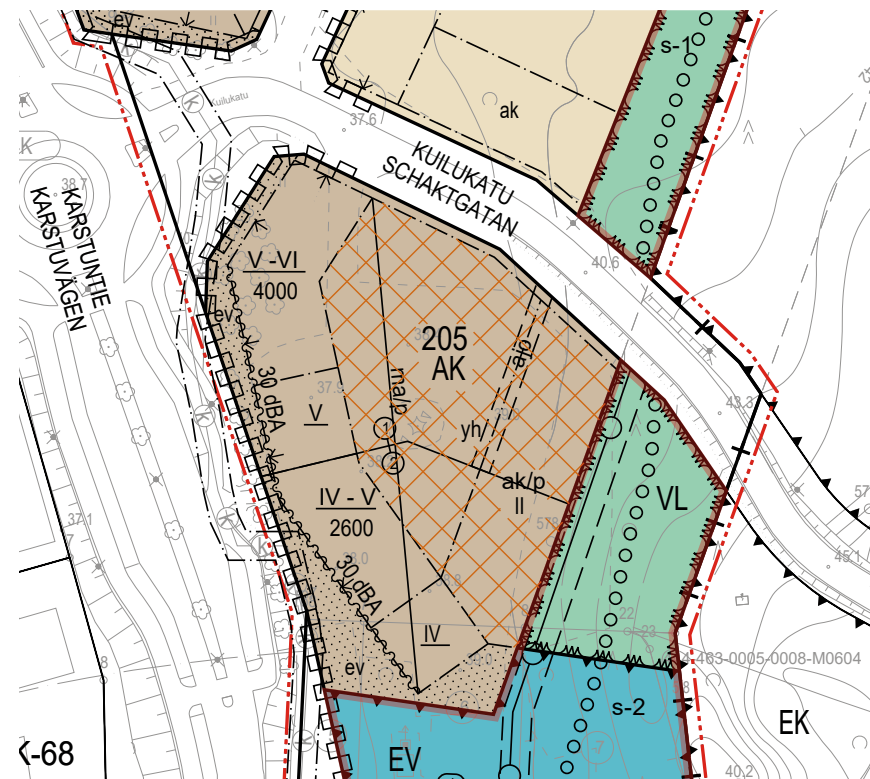
Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa korttelin itäreunaan yhteiseen, enintään II-kerroksinen pysäköintilaitokseen, hyödyntäen alueen ja kadun korkeusero-

ja. Laitoksen katon tai katosten tulee olla viherkattoisia. Pysäköintilaitoksen mahdolliset tukimuurirakenteet saa rakentaa tontin rajaan kiinni, jos rakennusalan ulottuvuus sen sallii eikä rakenteilla ole oleellisia vaikutuksia viereisiin viheralueisiin.

Mikäli korttelin 205 tontit toteutuvat eriaikaisesti, on korttelissa sallittu väliaikainen maanpäällinen pysäköinti ilman katoksia, kunnes toinen tontti ja/tai mahdollinen yhteinen pysäköintilaitos toteutuu.

Pysäköinti on vaihtoehtoisesti mahdollista toteuttaa myös rakenteellisenä pihakannen ja/tai rakennusten alle.

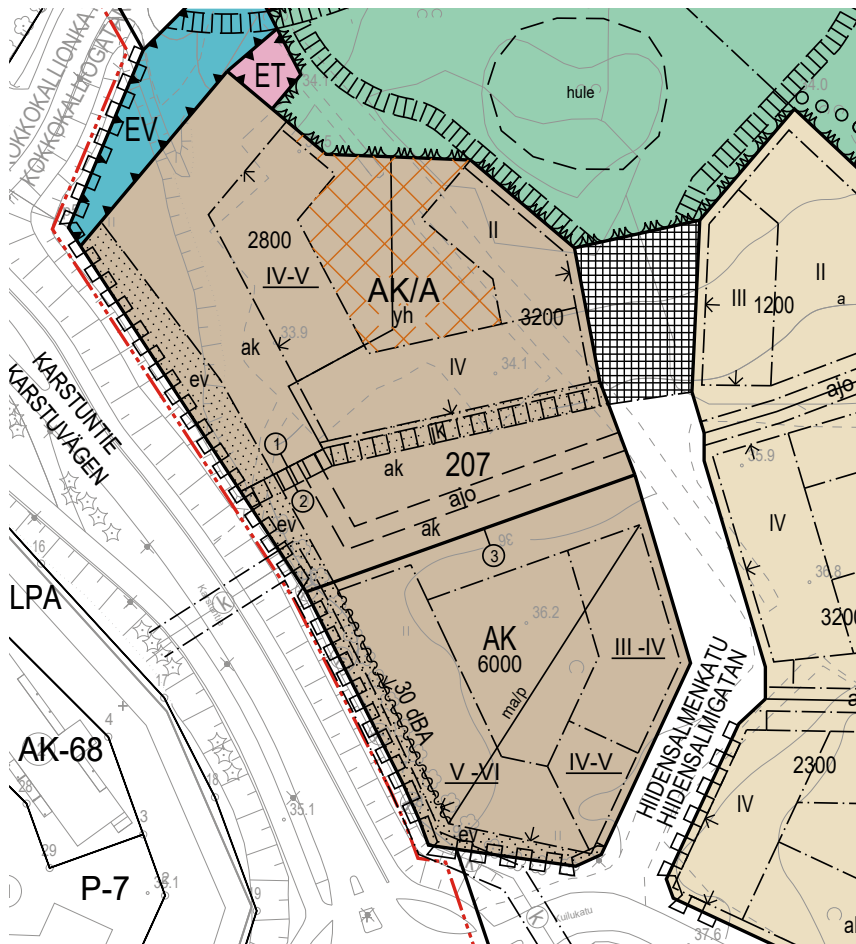
Korttelin Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipioilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.



Kortteli 207

Korttelissa 207 on kaksi kerrostalokokonaisuutta, eteläinen ja pohjoinen.

Pohjoinen kerrostalokokonaisuus muodostuu kahdesta tontista. Rakennusalat muodostavat puoliksi suljetun korttelin, mikä avautuu puistoa ja rantaa kohti. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat II-V välillä, siten että korkein sivu sijoittuu Karsuntien puolelle ja matalin rajoittuu katuaukioon ja puistoon. Rakennusoikeutta on alueelle osoitettu yhteensä 6000 kem².



Kerrostalokorttelissa rakennukset muodostavat selkeän kokonaisuuden ja yhteinen piha luo pohjan kohtaamisille ja laadukkaille korttelin sisäisille oleskelualueille. Korttelialueen yhteiseen käyttöön varattu alueen osa on kaavassa merkitty punaisella rasterilla. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta ja siihen saa sijoittaa yhteiskäytössä olevia tiloja sekä muita varasto- ja piharakennuksia.

Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa maanpäällisenä, samalla tavalla kuin Karsuntien länsipuolelle rakentuneessa korttelissa, kuitenkin jokaisen taloyhtiön omalla tontilla. Kerrostalokokonaisuuden Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Eteläinen kerrostalokokonaisuus on yhdelle tontille sijoitettu suljettu kortteli. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat III-VI välillä siten, että korkein sivu sijoittuu Karsuntien puolelle ja kerroskorkeus laskee Hiidensalmenkatua kohti. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa pihakannen ja/tai rakennusten alle.

Rakennusoikeutta on korttelialueelle osoitettu 6000 kem². Korttelipihalle ei ole osoitettu yhteiseen käyttöön varattua alueen osaa, koska koko alue on joka tapauksessa saman tahon omistuksessa ja siten yhteisessä käytössä kaikille korttelialueen asukkaille. Kerrostalokokonaisuuden Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan.

Kortteli 206

Kortteli 206 on pienimuotoisen asumisen kortteli. Korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Hiidensalmenkadun puolelle antaen näin kadulle kaupunkimaisen mittakaavan.

Maasto laskee pohjoiseen ja rakennusalojen sijoittelu maisemamuotojen mukaisesti mahdollistaa järvinäkymät myös eteläisimmille rakennuksille.

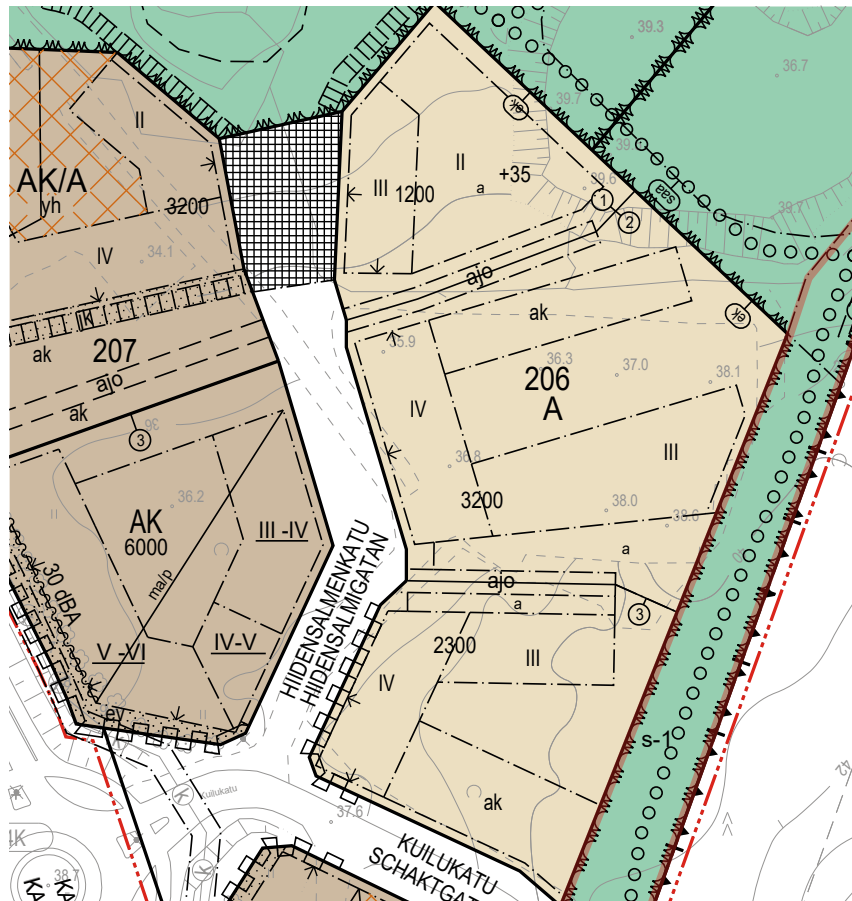
Suurin sallittu kerrosluku on III, Hiidensalmenkadun varrella IV. Alueelle saa toteuttaa erityyppisiä pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita esimerkiksi varastoin tai katoksin kytkettyjä pientaloja. Rakennusalat ovat leveät, tarjoten tilaa monipuolisiin ratkaisuihin ja sitä kautta korkealaatuisen ympäristön muodostumiseen.

Tontti 2 ja 3 ovat tiiviin kaupunkimaisen asumisen kokonaisuudet, joissa on

mahdollista toteuttaa yhtenäiset oleskelualueet. Tontti 2 tarjoaa hieman enemmän yksityisyyttä ja pihalla on tilaa sijoittaa muutama asuntokohtainen pieni oleskelualue. Melkein kaikista rakennuksista on mahdollista järjestää järvinäkymä.

Tontti 1 on erittäin joustava, mahdollistaen jopa erillistalojen rakentamisen as.oy-muodossa. Tontilta on järvinäkymät ja se rajautuu suoraan puistoon ja katuaukioon.

Pysäköinti on tarkoitettu ratkaista maanpäällisenä. Autokatoksille on ensisijaisesti varattu erilliset alueet (ak), sen lisäksi saa pysäköintiä sijoittaa esimerkiksi rakennuksien sisäänkäyntien yhteyteen (a).



RAKENTAMISTAPAA JA VIIHTYISÄN ASUINYMPÄRISTÖN MUODOSTUMISTA OHJAAVAT MÄÄRÄYKSET

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä. Kaavan mukaan tonttien rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin, eli tontin rajalla rakennukset saa rakentaa yhteen.

Rakennusten ulkoasun tulee korostaa laadukasta kaupunkimaista ympäristöä ja olla viihtyisyyttä korostavaa. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä ja rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus korttelikohtaisesti.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla yksi tai useampi lappeinen lapekatto, esimerkiksi harja- ja vinokatto tai niiden yhdistelmä. Määräys ei koske muita mahdollisia piha-, talous- ja varistorakennuksia eikä autokatoksia. Korttelialueilla julkisivujen materiaalien ja värien tulee muodostaa hallintarajoja ylittävää, visuaalisesti yhtenäinen kaupunkikuvaa elävöittävää ja monimuotoisen kokonaisuus.

Värimaailmassa tulee suosia luonnonläheisiä sävyjä. Maantasokerrosten julkisivujäsentely ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Korttelien 205 ja 207 julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Kerrostalojen piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Asuinrakennuksista tulee olla tonttikohtainen, autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle tai vaihtoehtoisesti asunnon pääovelle. Kerrostalojen korttelialueilla saa sijoittaa sisäpihan puolella ulkoseinän eteen enintään 2 m syviä viherhuoneita, jotka lisäävät asuinalueen viihtyisyyttä.

Korttelialueilla porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Rakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa enintään 10 % kokonaiskerrosalasta asumista häiritsemättömiä lähipalveluita tai liike- tai toimistotiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Määräyksen tarkoitus on luoda mahdollisuuksia yritystoiminnalle, tarjota asukkaille kohtaamispaikkoja ja edistää sillä asuinalueen yhteisöllisyyden kehittymistä.

Korttelialueille saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätehuolto-, varasto-, ja harastustiloja. Em. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen ja niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusta tai piharakennelmien arkkitehtuuria. Tekniset rakennukset, talousrakennukset ja muut niihin rinnastettavat rakennukset ja rakennelmat ovat muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sovitettava alueen yleisilmeeseen sekä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Korttelialueille laaditaan kaavan voimaantulon jälkeen rakentamistapaohjeet.

Alueelle kohdistuvista melu- ja värinä määräyksistä lisätietoja sivulla 49.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET KORTTELIALUEILLA

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- kerrostaloille vähintään 1 ap/ 90 k-m² ja 1 vieras-ap/ 800 k-m²,
- rivitalolle ja kytketyille pientaloille vähintään 1 ap / 70 k-m², 1 vieras-ap / 5 asuntoa
- erillistaloille vähintään 2 ap/ asunto

Autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti niille osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennuksen yhteyteen. Vieraspaiikkoja, liikkumisesteisten autopaikkoja sekä teknistä huoltoa, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja saa tontille sijoittaa vapaasti.

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

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään kolmasosa on sijoitettava katettuun tilaan. Kerrostaloissa tulee pyöräpysäköinnin yhteyteen toteuttaa pyörien huolto- ja pesutila.

Vähentäen mahdollisia haittoja kaivostoiminnan tuottamasta pölystä, tulee kaikkien korttelialueiden pysäköintikatoksien olla katettuja. Sen lisäksi on kaavassa määräys, että ko. katoksien tulee olla viherkattoisia, vähentäen näin syntyvien hulevesien määrää ja nostaen ympäristön viihtyvyyttä.

YLEISET ALUEET

Asemakaavassa on osoitettu aluevarauksia yleisille alueille. VP- ja VL-aluevaraukset käsittävät alueen viher- ja virkistysverkoston. Ne viheralueet, missä melun ohjeavot ylittyvät, on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Laajempien kokonaisuuksien lisäksi on VL-kaistale ulkoilureitteineen osoitettu kulkemaan alueen itäreunaa pitkin, minkä tarkoitus on turvata luonnonläheinen metsään rajautuva läpikulku alueelta. Kaistale yhdistää rantaraitin ja entiselle ratapohjalle toteutettavan kevyen liikenteen viherkäytävän.

Ranta-alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), venevalkama (LV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiturheiluun liittyvää toimintaa varten (VU). Alueelle saa sijoittaa venevajan ja toimintaan liittyvän palvelurakennuksen, ja sille on sallittu laiturien rakentaminen lv-osa-alueen merkinnän rajoissa. VU-alue on tarkoitus vuokrata toimijalle pitkäaikaisella sopimuksella. Ranta- ja puistoalueiden ratkaisuja on tarkemmin avattu alueelle laaditun yleissuunnitelman kuvauksessa seuraavalla sivulla.

LUONTOARVOJEN HUOMIOIMINEN

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon lausunnoissa esitetyt liito-oraville soveltuvat alueet ja kulkuyhteydet. VL ja EV alueille on osoitettu osa-alueita, s-1 ja s-2. Alueiden puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai siihen soveltuvia ympäristöjä.

Rantapuuston kautta kulkevat kulkuyhteydet on huomioitu merkinnällä s-3, ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen kautta on säilytettävä, kehitettävä ja rakennettava puustoinen latvusyhteys. Merkintä ohjaa kaavan voimaantulon jälkeen tehtävää yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Hulevesialtaan alueella on vankkasaran kasvupaikka. Kaavamääräyksen mukaan tulee alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa turvata lajin säilymisedellytykset.

RANTA-ALUEIDEN YLEISSUUNNITELMA

Yleissuunnitelmaan ei ole tehty muutoksia. Suunnitelman kuvaus: sivu 35.

KATUSUUNNITELMAT, VESIHUOLTO JA HULEVESIEN KÄSITTELY

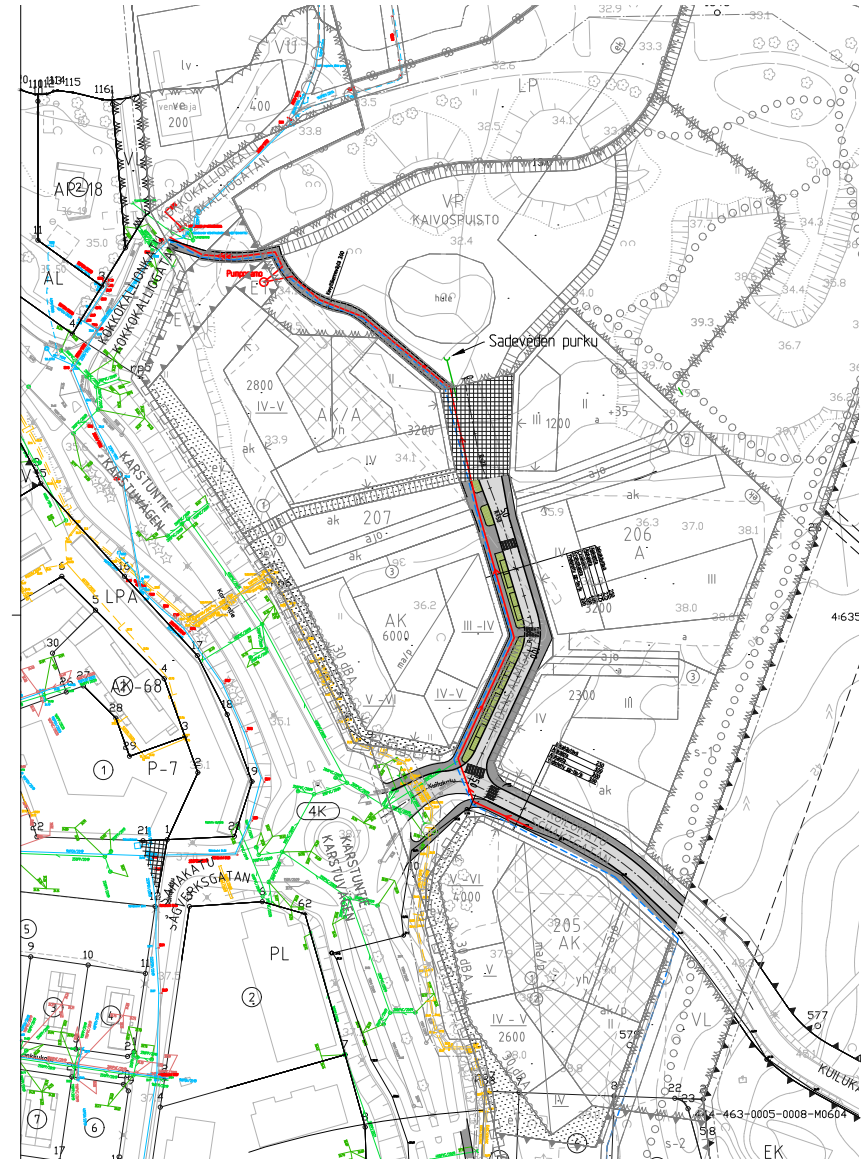
Alueelle on laadittu alustava kunnallistekninen esisuunnitelma, jonka perusteella on tarkasteltu katualueiden mitoitus ja osoitettu kaavaan tarvittavat rasitteet sekä ET-alue pumppaamoa varten. Esisuunnitelmassa on esitetty alustavat katusuunnitelmat ja poikkileikkaukset sekä vesihuollon ratkaisut.

Suunnitelmat tarkentuvat kaavan voimaantulon jälkeen laadittavissa katusuunnitelmissa, joissa otetaan huomioon mm. tulevien rakennuksien ajoyhteydet ja pysäköintiratkaisut.

Hulevesien käsittelyssä on kaavaratkaisun avulla pyritty hyödyntämään mahdollisimman paljon luonnonpohjaisia ratkaisuja. Kaavassa olevat hulevesimääräykset koskevat koko kaava-aluetta. Korttelialueilla pintavedet on imeytettävä maahan tai ne on johdettava pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Niiden alueiden, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla vettä läpäiseviä yhtenäisiä istutusalueita.

Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Alueen puhtaat hulevedet on tarkoitus ohjata pääsääntöisesti VP-alueella olevaan hulevesialtaaseen.

Kaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjeiden yhteydessä laadittavaa koko aluetta koskevaa hulevesisuunnitelmaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontti- tai aluekohtainen suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN HUOMIOIMINEN

Asemakaavamuutokseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta. Määräys koskee yleisenä määräyksenä kaikkia korttelialueita, joten se tulee myös kaavaotteen mukana kaikkien rakentajien tietoon. Asuinviihtyvyyden osalta kaavaprosessin aikana on jatkuvasti tuotu esiin osallisille ja potentiaalisille uusille asukkaille, että asuinalueella tuntuu kaivostoiminnasta koituva tärinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Kaivostoiminta ja siihen liittyvät rakennukset ovat maisemallisesti ja visuaalisesti osa alueen identiteettiä.

Liikenteestä ja kaivostoiminnasta aiheuttava melu on otettu huomioon kaava-alueen rakennusten sijoittelussa, kerroskorkeuksissa ja kaavamääräyksissä. Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitettuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

Karstuntien puolisille julkisivuille kohdistuu edellä mainitun lisäksi vielä määräys ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista. 00 dBA-merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Lokakuussa 2023 suoritetun maaperän pilaantuneisuustutkimuksen tuloksien perusteella on kaavaehdotuksen VL-alueelle lisätty saa-merkinnällä *Puhdistettava/kunnostettava maa-alue*, jossa ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tarkemmin ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.

KAIVOKSEN TOIMINTAEDELLYTYKSIEN TURVAAMINEN

Asemakaavamuutokseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta.

Maalämpökaivojen, porakaivojen ja mahdollisten muuta syvää pystykairaus- ta vaativaa toteutusta ei sallita, rakennuksien paalutusrakenteet ovat kuitenkin sallittua.

Kaivospiiri on osoitettu Ek-aluemerkinnällä. Kaivospiiri-alueella on sallittu kaivoksen toimintaan liittyvä vedenpoisto-, tuuletus- ja louhostäyttötoiminta siihen liittyvine teineen ja rakennelmineen. Toiminnan ja sen vaikutusten suunnittelussa on pyrittävä ottamaan huomioon lähellä oleva asutus ja virkistys- sekä puistoalueiden käytettävyys.

NIMISTÖ

Alueen nimistössä on sekä olemassaolevia että uusia nimiä. Kokkokallionkatu ja Kuilukatu jatkavat jo olemassaolevia katuja. Hiidensalmenkatu tulee suoraan alueen nimestä. Puistoalue on nimetty Kaivospuistoksi, vahvistaakseni alueen ominaispiirteitä

Kaavan arvioidut vaikutukset

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Entinen teollisuusalue, nykyinen joutomaa, muuttuu kaavan toteutuessa tiiviiksi asuinalueeksi. Kaavan toteutuminen mahdollistaa Hiidensalmeen taloja ja hallintatyypeiltään, virkistysmahdollisuuksiltaan ja asukaskunnaltaan monipuolisen asuinalueen toteutumisen.

Kaavamuuotosalue on toinen osa Hiidensalmen uutta, kaupunkimaista taajama-aluetta. Lohjan keskusta laajenee Hiidensalmen niemen rakentamisen tuloksena pohjoisemmaksi ja eheyttää Lohjan yhdyskuntarakennetta. Kaavan myötä kehitetään rantaraitin varrella olevaa viheraluetta ja kehitetään tiloja veneilylle, oleskelulle ja muulle virkistymiselle. Laadukkaat virkistysalueet sekä ulkoilureitit kohentavat Hiidensalmen ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia.

Rakentaminen vaikuttaa Lohjanjärveltä avautuviin maisemiin. Uusi asuinalue näkyy pohjoisesta tullen Karstuntielle, ja pitkään järvelle, osittain rantapuuston takaa. Kerrostalorakennukset näkyvät Hiidensalmen sillalta asteittain nousevana aaltoilevana muurimaisena muodostelmana. Rantaraitin ympäristö muuttuu LP-, LV- ja VP-alueiden kohdalla luonnonmukaisesta puistomaiseksi.

Uudisrakennusten varjostusvaikutusten arviointia varten on alueen rakennusmassoista luotu karkea 3D-mallipohjainen varjostustutkielma. Mallissa on käytetty mahdollisimman suuria ja korkeita kaavan sallimia rakennusmassoja, toteutuessa rakennukset tulevat olemaan todennäköisesti huomattavasti sirommat ja monipuolisemmat.

Tutkielmassa on tarkasteltu varjoja kevät- ja syyspäiväntasauksen sekä kesäpäivänseisauksen aikana (klo 9:00, 13:00 ja 17:00). Sen perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta kohtuutonta varjostusvaikutusta naapuritonteille ja kaikilla tonteilla säilyy päivän sisällä mahdollisuudet suoraan auringonvaloon.

Koska kerroskorkeuksia on laskettu, ovat maisema- ja varjostusvaikutukset edelliseen kaavavaiheeseen verrattuna hieman pienemmät.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava mahdollistaa uuden järvenranta-asuinalueen, joka on sopusoinnussa lähiympäristönsä kanssa. Korttelit muodostavat vaihtelevia ja monipuolisia kokonaisuuksia, joiden välille on mahdollista toteuttaa viihtyisiä katutiloja. Kaavamääräyksillä asetetaan rakentamiselle laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asumisen toteuttamiseksi.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Vaikka paikoitellen luonto onkin saanut kehittyä jo muutamia vuosikymmeniä melko vapaasti, ei alueella ole luonnontilaisia tai edes selvästi luonnontilaisen kaltaisia alueita. Kaavamääräykset mahdollistavat kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueilla. Yleissuunnitelman mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Uusia puita istutetaan huomioiden näkymät korttelialueelta järven suuntaan. Lajivalinnoissa on tarkoitus kiinnittää huomiota lajiston monimuotoisuuteen.

Asemakaavamääräysten mukainen suunnittelu ja rakentaminen ei heikennä direktiivilajien elinympäristöjen säilymisen edellytyksiä ja mahdollistaa kulku-yhteyksien kehittämisen.

Puiston koillisnurkkauksessa säilytetään olemassa oleva kasvillisuus ja lahopuusto. Alue toimii lepakkojen ruokailupaikkana ja itäreunalle jätetään suojavyöhyke voimassa olevan kaavan mukaiseen VL/s-alueen reunaan. Vankkasaran säilymisen edellytyksien turvaaminen on kaavamääräyksissä huomioitu.

Venevalkaman rakentaminen edellyttää mahdollisesti ruoppausta.

Hiidensalmen asuinalueen rakentamisen mahdollistamiseksi on maaperä puhdistettu haitallisista yhdisteistä edellisten vuosien aikana. Lokakuun 2023 lisätutkimusten jälkeen on kaavakarttaan lisätty alue, mikä vaatii mahdollisesti lisätarkistuksia ja puhdistusta.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Kaavan toteutuessa henkilöautoliikenne lisääntyy Karstuntiellä nykytilanteeseen verrattuna, mistä johtuen päästöt lisääntyvät. Alue sijaitsee kuitenkin joukkoliikennepainoitteisen tien varrella ja hyvä joukkoliikenteen tarjonta voi lieventää vaikutusta. Yhteiskäyttöautojen käyttäminen vähentäisi päästöjä ja autojen määrää asuinalueella. Alue on pyöräilyetäisyydellä keskustan palveluista, mikä vähentää auton käyttämisen tarvetta.

Kaavaratkaisulla on varauduttu tulviin. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa. Tulvariskit otetaan huomioon myös ranta-alueiden jatkosuunnitelmissa.

Alueella syntyvät hulevedet käsitellään hallitusti ja pääasiallisesti luonnonpohjaisilla ratkaisuilla. Kaavassa on määräys vettä läpäisevistä pintamateriaaleista, viherkatoista ja osoitettu laaja hulevesiallas.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kaavan toteutuessa liikenne Karstuntiellä lisääntyy. Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää sekä asukas- että venesatamaan liittyvää liikennettä. Asemakaavamuuutos hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liittyminen uudelle asuinalueelle on järjestetty olemassa olevan kiertoliittymän kautta. Alueelle tehdyn liikenneselvityksen mukaan alueen liittymäratkaisut ovat toimivia, eikä alueen lisääntyvä liikenne edellytä muutoksia pääliikenneverkkoon.

Kaava mahdollistaa yhteiskäyttöisten liikennevälineiden, kuten yhteiskäyttöautojen käyttöönottoa alueella, millä olisi positiivisia vaikutuksia alueen liikenteeseen sekä päästöihin. Kaava mahdollistaa autopaikkannormista poikkeamisen, mikäli rakennuslupavaiheessa voidaan osoittaa pysyvä tapa ratkaista paikkojen vähäisempi määrä, esimerkiksi yhteiskäyttöautojärjestelmä.

Alueen asukasmäärän kasvu nostaa mahdollisesti joukkoliikenteen vuorojen tiheyttä parantaen siten sekä Hiidensalmen että Roution alueen joukkoliikenteen tarjontaa.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Hiidensalmen länsi- ja itäpuolen asuinalueita varten tehdyissä suunnitelmissa on korostettu asukkaiden hyvinvointia ja kohtaamisten mahdollistamista kaava-alueen keskeisinä tavoitteina. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Hiidensalmen alueelle talotyypeiltään monipuolinen alue, jolla elää sosioekonomisesti monipuolinen asukaskunta. Korttelialueille saa sijoittaa luonteeltaan ja vaikutuksiltaan tavanomaiseen asumiseen verrattavaa erityisasumista. Määräys mahdollistaa pienessä mittakaavassa esimerkiksi senioriasumista ja lastensuojeluun liittyviä palveluita.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja kehittymisen. Laadukkaat virkistysalueet, venevalkaman kehittäminen sekä ulkoilureitit kohentavat Hiidensalmen ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia. Puiston sekä kerrostalojen yhteisten pihojen leikki- ja oleskelualue mahdollistavat sosiaalisen vuorovaikutuksen asukkaiden välillä.

Vaikutukset koulu- ja päiväkotipalveluiden mitoitukseen ja tarpeeseen on otettu huomioon taajamaosayleiskaavassa.

KAIVOSTOIMINTA

Asemakaavamuuтокseen sisältyy yleinen informatiivinen määräys, jossa kerrotaan avoimesti ja selkeästi läheisestä kaivostoiminnasta. Kaivospiiri on osoitettu Ek - osa-aluemerkinnällä. Kyseinen alue sijoittuu osittain VL, VP ja LPA-alueille. Kaivospiiri-alueella on sallittu kaivoksen toimintaan liittyvä vedenpoisto-, tuuletus- ja louhostäyttötoiminta siihen liittyvine teineen ja rakennelmineen. Määräys turvaa Lohjalle merkittävän kaivostoiminnan toimintaedellytykset kaivospiirin alueella.

Edellä mainitut toimenpiteet saattavat aiheuttaa pitkällä aikavälillä tietynlaisia epävarmuutta alueelle toteutettavien puisto- ja viheralueiden käytössä. On mahdollista, että osa alueesta on jonkun ajan pois pääkäyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä. Olosuhteiden epätyypillisyyttä voidaan kokea vaikuttavan negatiivisesti asumisviihtyvyyteen.

Toiminnan ja sen vaikutusten suunnittelussa on pyrittävä ottamaan huomioon lähellä oleva asutus ja virkistys- sekä puistoalueiden käytettävyyttä.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Kaavamuutoksella ei osoiteta melua aiheuttavaa maankäyttöä. Alueelle kuitenkin kohdistuu melua liikenteestä sekä kalkkitehtaan toiminnasta. Melua torjutaan alueella pääsiallisesti rakennusmassoilla. 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. Melun ohjearvojen toteutumisesta on kaavassa määräys, jossa rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että melutasot täyttävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 normit myös piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. z

Tärinä

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta tärinähaittojen osalta. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Kaava-alueelle kantautuva kaivostoiminnasta aiheutuva tärinä on otettu huomioon määräyksissä.

Ilmanlaatu ja pöly

Kaivostoiminnasta voi kantautua Hiidensalmeen pölyä, jonka torjunta otetaan kaavassa huomioon. Kaavassa on määrätty asukkaiden autopaikat katettaviksi. Korttelin 205 ja kaivostoiminnan alueiden väliin on jätetty noin 25m leveä viheralue, jossa on korkeaa puustoa, mikä vähentää pölyhaittoja. Metsäalue jatkuu myös kaava-alueen ulkopuolella itään.

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuvat katujen ja vesihuoltoverkon, katuaukion ja puiston rakentamiskustannukset. Tulot kertyvät tonttien luovutuksista ja vesihuollon liittymismaksuista. Kaava-alue tukeutuu pääosin keskustan kaupallisiin palveluihin. Asuinrakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa enintään 10 % kokonaiskerrosalasta asumista häiritsemättömiä lähipalveluita tai liike- ja toimistotiloja. Kaavaratkaisu edistää näin paikallista yritystoimintaa.

Kaavan toteutuminen

TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

- Ranta-alueiden yleissuunnitelma (Afry Oy, 2022)
- Kunnallistekninen esisuunnitelma (Lohjan kaupunki, 2022-23)
- Kaavasta on laadittu 3D-mallipohjainen varjostustutkielma ja havainnekuva (Lohjan kaupunki, 2022-23)
- Kaava-alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.
- Suunnitelmat ja havainnollistavat kuvat ovat kaavaselostuksen liiteaineistona

KAAVAN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman. Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin. Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut ja muut yleiset alueet.