



Lohjan kaupunki

kaavapalaute(a)lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 28.2.2019

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, L72 Hiidenlinna, Lohja

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L72 Hiidenlinnan asemakaavan valmisteluaineistosta 26.4.2019 mennessä. Kaavamutoksen päätavoitteena on suunnitella alueelle nykyisen teollisen toiminnan sijaan tiivis asuinalue.

Yleiskaava

Asemakaavaluonnos noudattelee oikeusvaikutteista Lohjan taajamaosayleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A2). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi.

Liikenne

Asemakaava rajoittuu maantien 1070 liikennealueeseen asemakaavamerkinnällä LYT. Maantie 1070 on sellainen paikallista liikennettä välittävä yhdystie, jolle ei voida maankäyttö- ja rakennuslain 83.4§:n mukaan osoittaa asemakaavoissa maantien aluetta (LT). Nyt suunniteltavan asemakaavan pohjoisreunaan on tämän vuoksi lisättävä katualueen liittymäkieltoa osoittava asemakaavamerkintä 159. Alueen maankäytön nopean kehittymisen vuoksi tulee maantielle 1070 osoittaa katualue sisältyen jo nyt suunniteltavaan asemakaavaan. Liittymäkieltomerkintä on osoitettava myös Hontinrinteen reunaan 30 metrin matkalle maantien 170 ajoradan reunasta. Alueelta on toteutettava turvallinen ja sujuva jalankulku- ja polkupyörätieyhteys Karstuntielle ajoneuvoliittymien lisäksi.

Pilaantuneet maat

Alueella (kiinteistöt 444-405-1-17, 444-405-1-18, 444-405-1-74 ja 444-405-1-389) on tehty maaperän alustava pilaantuneisuusselvitys vuonna 2005 (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 26.4.2005). Selvityksessä on kuvattu alueella ollutta ja siellä olevaa toimintaa sekä tehty maaperätutkimuksia. Selvityksen pohjalta kaavaselostuksessa on esitetty kartalla rajaus merkittävimmistä puhdistusta vaativista pima-

alueista. Rajausta on tarpeen muuttaa siten, että se sisältää myös näytepisteen 4 alueen, koska ko. pisteestä otetussa maanäytteessä todettiin korkea öljyhiilivetyjen keskitisleidien pitoisuus (2 300 mg/kg).

Vuonna 2005 tehdyn selvityksen lisäksi ei tiettävästi ole tehty muita maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Näin ollen esimerkiksi vuoden 2005 selvityksen teon aikana ja sen jälkeen olleesta maaperää mahdollisesti pilaavasta toiminnasta ei ole tietoa. Nämä toiminnot tulisi selvittää ja tarvittaessa tehdä maaperätutkimuksia mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Mikäli alueelta on voinut päätyä haitta-aineita vesistöön, on sedimentin haitta-ainepitoisuus syytä tutkia.

Kaavassa on pilaantuneita maita koskeva yleismääräys: "Korttelialueilla AP-1 ja AP-2 alueella sekä LPA-2 alueella on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita (PIMA). Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkostoon."

Määräyksessä on eritelty alueet, joilla on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita. Alustavan karttatarkastelun perusteella vuoden 2005 näytepiste 4 sijoittuisi alueiden AO-3 ja AP-1 raja-alueelle. Tältä osin määräyksessä lueteltuja alueita on tarpeen tarkistaa, mikäli määräyksessä tuodaan esille alueet, joilla on tämän hetkisen tiedon perusteella kunnostustarve. Toinen vaihtoehto on muuttaa määräystä alueiden osalta yleisempään muotoon seuraavasti: "Alueille, joilla on harjoitettu teollista toimintaa tai muuta maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisen aikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteessa kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkostoon."

Melu

Kaavaan on hyvä lisätä yleismääräys, että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla on saavutettava Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot.

Rakennussuojelu

Alueen rakennuskannasta saa asemakaavaselostuksen perusteella riittävän kuvan. Tämän lisäksi on laadittu erillinen rakennushistoriallinen tarkastelu (Studio MAYKO 19.1.2019). Asemakaavan muutos perustuu rakennussuojelun osalta riittävään selvitykseen ja huomioi rakennussuojelun tavoitteet.

Hulevedet ja tulvariski

Hulevesiä ja tulvariskiä koskevat määräykset ovat kaavassa asianmukaiset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY / Hannu Palmén, Elina Kerko, Larri Liikonen, Henrik Wager, Olli Jaakonaho, Ilpo Huolman

Tämä asiakirja UUELY/10930/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/10930/2017 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 24.04.2019 14:57

Esittelijä Suni Reetta 24.04.2019 14:00