LOHJA

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ

valmisteluvaihe 21.3.2018
ehdotusvaihe 24.4.2019
hyväksymisvaihe 23.1.2020

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L10 SUOJELUSKUNTATALO JA ÅSVALLA

1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 110A JA KORTTELIN 110 OSAN SEKÄ PUISTO- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

www.lohja.fi/kaavoitus
Mielipiteet ja muistutukset: kaavapalaute(at)lohja.fi

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Valokuvat ja kartta-aineisto, ellei toisin mainittu: Lohjan kaupunki
Teemakartat: KLi ja IJ

0 PERUSTIEDOT 4

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Asemakaavan suunnittelun tarve
Käsittelyvaiheet
Osallistuminen ja vuorovaikutus

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus 5
Luonnonympäristö 6
Rakennettu ympäristö 8
Suunnittelutilanne 17

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 21
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 21
Lähtökohtien ja tavoitteiden yhteenveto 22

3 VALMISTELUVAIHEEN RATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 23

Asemakaavan kuvaus
Arvioidut vaikutukset

4 VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE 30

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Asemakaavan kuvaus 32
Arvioidut vaikutukset 36

6 HYVÄKSYMISVAIHE

Ehdotusvaiheesta saatu palaute 41
Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 42
Hyväksymisvaiheen kuvaus, vaikutukset ja toteutuminen 42

LIITTEET:

1. Hyväkysmisvaiheen kaavakartta ja määräykset
2. Tilastolomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Saapuneiden mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet
5. Saapuneiden muistutusten ja lausuntojen tiivistelmät sekä niiden vastineet

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L10 Suojelukuntatalo ja Åsvalla, 1. kaupunginosan Anttilan korttelin 110a ja 100 osan sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 ha.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 1. kaupunginosa Anttila kortteli 108, katualuetta ja suojaviheraluetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatien 25 sisääntulotien varrella. Alue rajautuu Lohjanharjun- ja Nummentiehen. Alueella sijaitsee kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta piha- ja puistoalueineen. Kaavamuutosaluetta ympäröivät kerros- ja pientaloalueet. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 1,8 hehtaaria.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa ja osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet. Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa.

KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi kokouksessaan 10.12.2013 § 203 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. OAS oli MRA 30§ mukaisesti nähtävillä 13.1- 14.2.2014.

Vetovoimalautakunta päätti kokouksessaan 21.3.2018 § 44 merkitä asemakaavamuutoksen L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (21.3.2018) tiedoksi ja asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (21.3.2018) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.4.2018-4.5.2018.

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.5.2019 § 131 1. kaupunginosan Anttila asemakaavan muutosehdotuksen (24.4.2019 VEVO §44) L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla ja asettaa ehdotusvaiheen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asiakirjat pidetiin nähtävillä 22.5.-28.6.2019

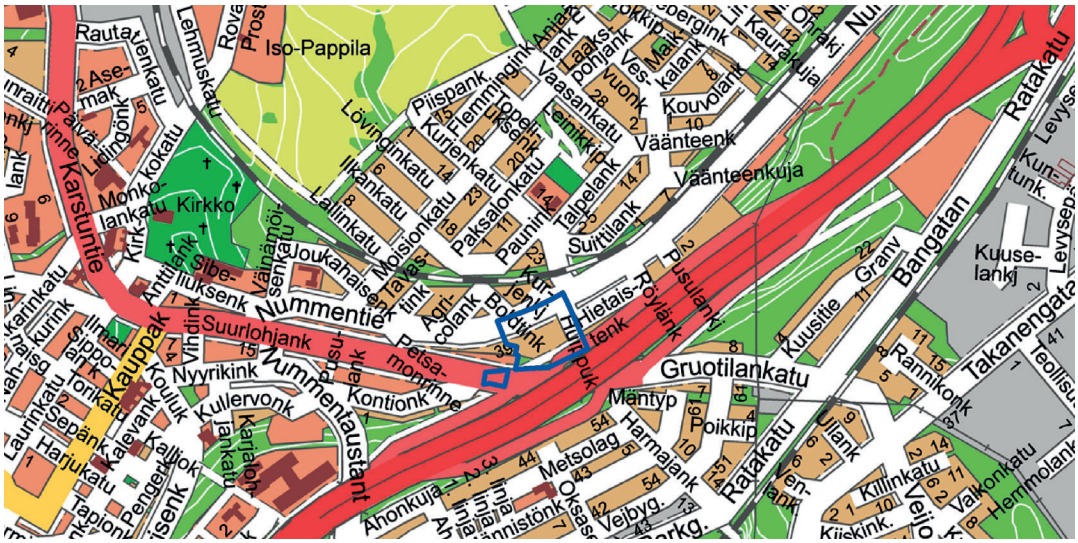
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2. Tavoitteet.

1.SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatien 25 sisääntulotien varrella. Alue rajautuu Lohjanharjun- ja Nummentiehen. Alueella sijaitsee kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta piha- ja puistoalueineen. Entinen suojeluskuntatalo on valmistunut vuonna 1925, ja Svenska föreningen i norra Lojo– yhdistyksen rakennuttama ja vuonna 1911 valmistunut seurantalo Åsvalla. Kaavamuutosaluetta ympäröivät kerros- ja pientaloalueet. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 1,8 hehtaaria.



Suunnittelualueen alustava rajaus opaskartalla.

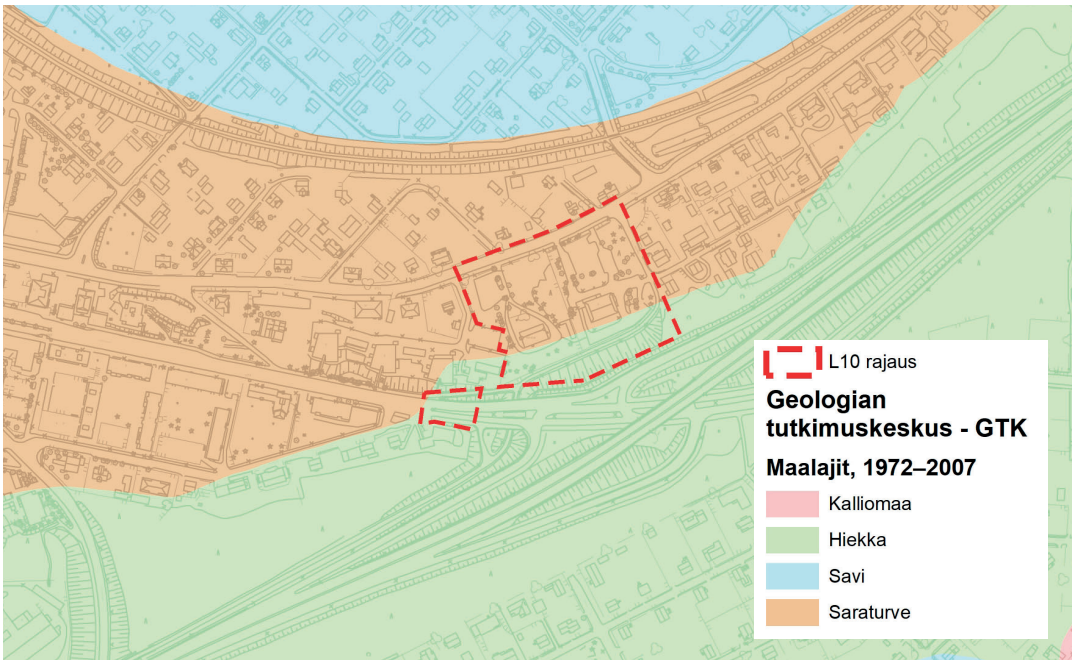
Åsvalla ja entinen suojeluskuntatalo; sisätilat suojeluskuntatalosta.

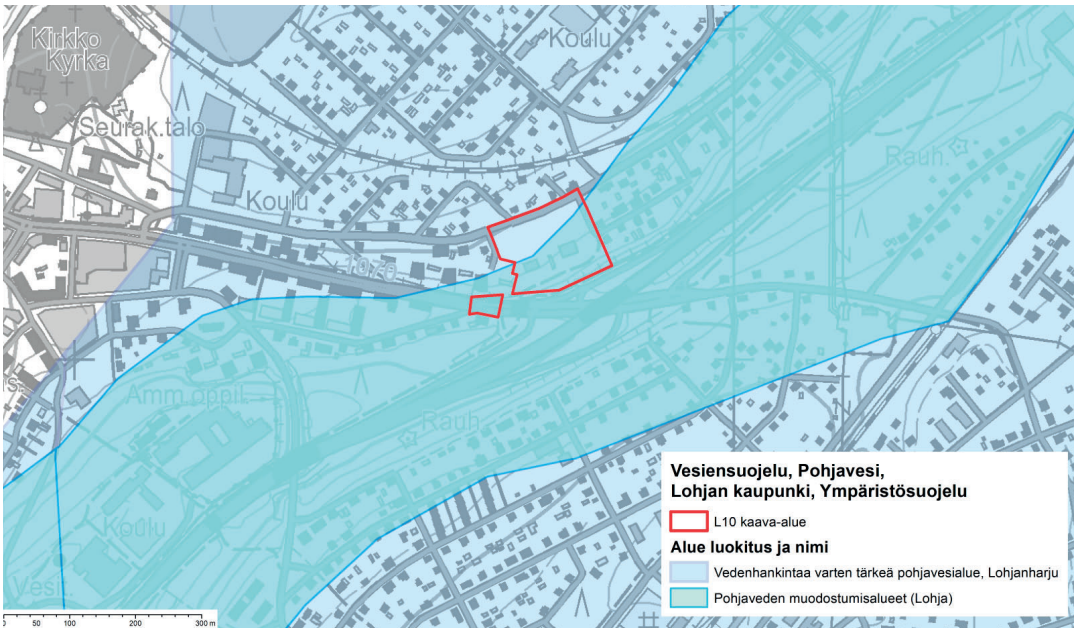
LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS, MAAPERÄ JA POHJAVESI

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Lohjanharjun rinteeseen. Korkeuserot alueella vaihtelevat n. +60...+77 mmpy välillä. Maaperä on harjun osalta hiekkaa, muuten saraturvetta.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle ja kuuluu myös tärkeään pohjaveden muodostumisalueeseen.





KASVILLISUUS

Rakennuksia ympäröi puistomainen piha-alue, jonka puusto on monipuolinen, osa pihasta on nurmea. Alueella on maisemassa erottuvia puustoisia saarekkeita, joissa kasvaa havupuita sekä lehtipuita. Åsvallan pihalla on vanha lehmuspuukuja. Entisen suojeluskuntatalon piha-aluetta reunustaa Nummentien puolella vanha kiviaita, joka on toteutunut Suojeluskuntatalon valmistumisen jälkeen. Kiviaidan reunassa on isoja vanhoja puita. Kevyenliikenteen eteläpuolella Lohjanharjuntien suuntaan on jyrkkä rinne. Se toimii suojaviheralueena. Tällä hetkellä rinteessä kasvaa nuorta mäntyä.

Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.

Ilmakuva 2016

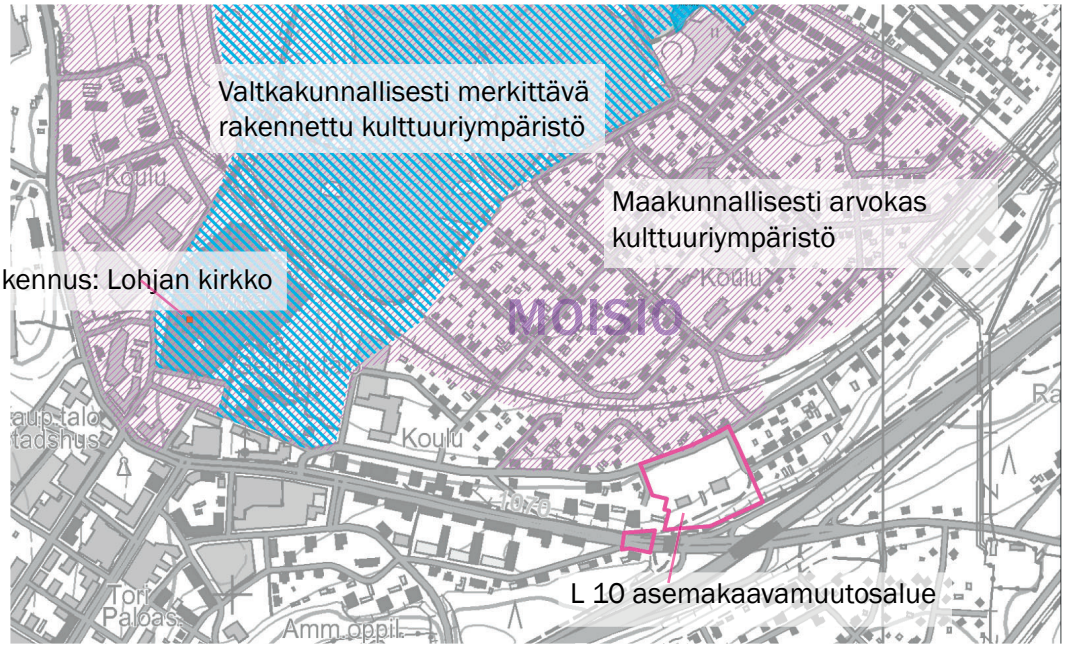
Valokuvia pihalta

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA RAKENNUSKANTA

Maakunnallisesti arvokas Lohjan kirkon kulttuuriympäristö ulottuu Nummentiehen jättäen suojeluskuntatalon ja viereisen Åsvallan rajauksen ulkopuolelle. Suunnittelualueen 1900-luvun alkupuolella valmistuneet Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat Lohjanharjuntien ja kerros- ja pientaloasutuksen ympäröimänä.

Rakennukset sisältyvät Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo, 2007) ja ne on arvotettu rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaiksi ja alueella on myös maisemallisia arvoja



Rakennettu kulttuuriympäristö. Museovirasto ja Uudenmaan liitto 2012

Moisio on koko Lohjanharjun rinteen ja Pappilanmäen peltoalueen väliseen peltolaaksoon rakennettu pientaloalue. Alueet on palstoitettu noin vuosina 1926- 1927. Harjun rinteessä oleva rakennuskanta on vanhinta. Alueen varsinainen rakentaminen alkoi 1920-luvulla.

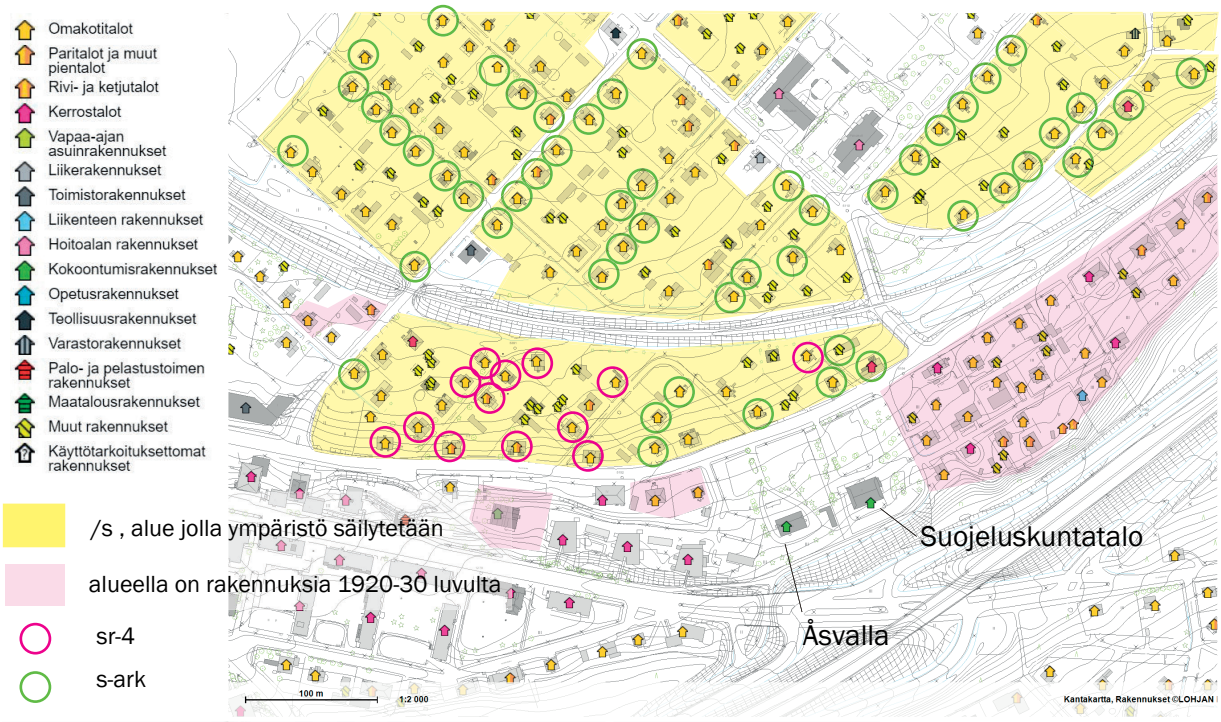
Tyypillinen rakennus on puuverhoiltu harjakattoinen 1,5-kerroksinen pientalo, jolla on mahdollisesti talousrakennus pihan perällä. Tontilla päärakennus sijaitsee kadun varressa muodostaen tiiviin ja melko kapean katutilan. Pihat on suuria puutarhoja, piharakennus usein tontin perällä. Kadut ruutukaavan mukaisesti, mutta ratalinja kaartaa alueen läpi. (Lohjan kaupungin asuinalueiden typologia, 2007)

Alueen pohjoispuolella Nummentien ja rautatien välisen alueen kaupunkikuvaa määrittelevät harja- tai mansardikattoiset 1920-1930 luvuilta peräisin olevat puutalot, joiden välillä on muutama uudempi rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa on alue kokonaan /s alueetta, jolla ympäristö säilytetään. Noin puolet rakennuksista on merkitty kaavoissa sr-4 merkinnällä (rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottava syytä).

Suunnittelualueen itäpuolelle jäävä asuinalueen kaava on 1970-luvulta ja tästä johtuen kaavassa ei ole vielä suojelua tai säilyttämistä osoittavia merkintöjä. Alueella on kuitenkin 1920- ja-30 -luvulta hyvin säilyneitä asuinrakennuksia, jotka ovat kaupunkikuvallisesti osa samaa kokonaisuutta.

Kaava-alueen lähellä on myös muutama asuinkerrostalo 1920-1930 luvuilta, jotka ovat mittakaavaltaan ja julkisivultaan osa kaupunkikuvallisesti arvokasta ympäristöä.

Rautatien pohjoispuolella on Moisionpellon omakotitaloalue. Alueen länsipuolen rakennuskanta on pääasiassa 1930 luvulta, itäpuolella 1940-50 luvuilta. Alue on melkein kokonaan /s alueetta.



s-ark

Rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli aiemmin suoritetut rakennustoiminpiteet ovat em. määräyksen vastaisia, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

sr-4

Rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli aiemmin suoritetut rakennustoiminpiteet ovat em. määräyksen vastaisia, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Moisionkatu

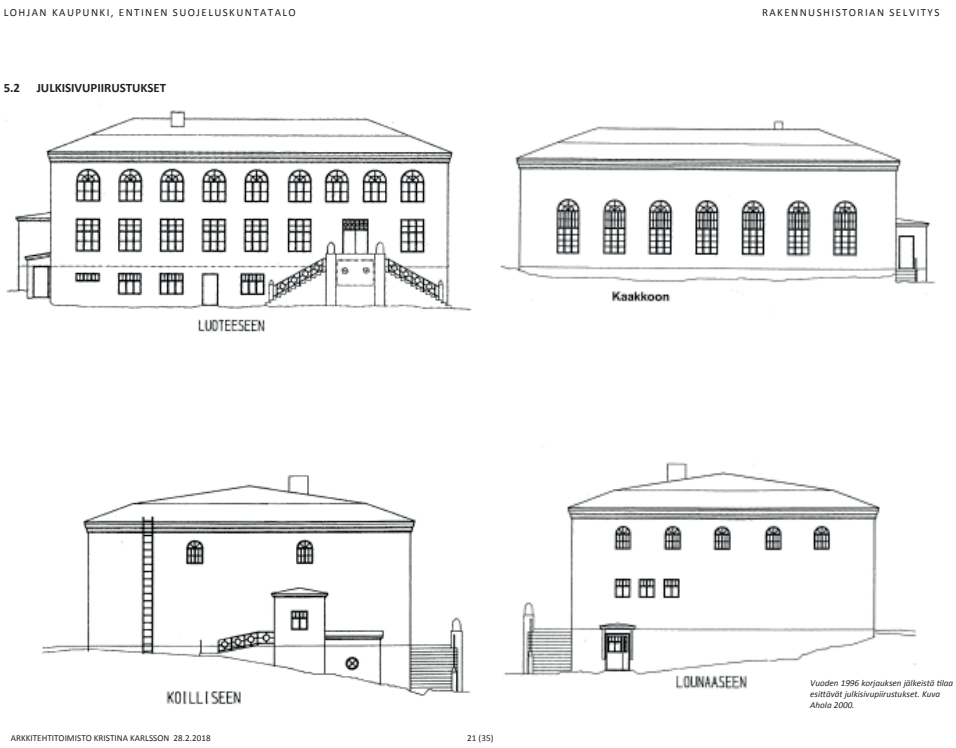
RAKENNUSHISTORIASELVITYKSET

Lohjan Suojeluskuntataloa ja Åsvallaa koskevat rakennushistoriaselvitykset ovat laadittu Lohjan kaupungin tilaamana konsulttityönä loppuvuoden 2017 ja alkuvuoden 2018 aikana. Selvitykset on laatinut Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson yhteistyössä Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy kanssa. Selvitykset kuvieen ja piirrustuksineen ovat saatavilla Lohjan kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla.

SELVITYSTEN YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

SUOJELUSKUNTATALO on Pohjois-Lohjan suojeluskunnan rakennuttama ja vuonna 1925 valmistunut suojeluskuntatalo. Rakennus toimi aluksi suojeluskunnan koulutus– ja kokoontumistiloina ja alakerrassa toimi Lottien ylläpitämä leipomo. Talo toimi myös käräjäpaikkana vuosina 1931-1935. Vuonna 1944, kun suojeluskunnan lakkautettiin, siirtyi rakennus Lohjan maamiesseuralle. Rakennus oli myöhemmin rajavartioston käytössä vuoteen 1953. Myöhemmin rakennuksessa toimi mm leipomo ja puusepänverstas.

Vuodesta 1979 rakennus oli tyhjillään ja pääsi hyvin huonoon kuntoon. Lohjan kaupungin omistuksessa 1980-luvulla rakennus oltiin jo purkamassa kunnes sille vuonna 1992 Lääninhallituksen päätöksellä suojeltiin. Rakennus siirtyi maanvaihtokaupoilla vuonna 1993 Lohjan Rauhanyhdistykselle. Yhdistys korjasi ja entisöi rakennuksen vuosina 1994-1996 ja siitä lähtien on rakennus toiminut yhdistyksen kokoontumistilana.



Vuoden 1996 korjauksen jälkeistä tilaa esittävät julkisivupiirustukset. Kuva Ahola 2000.

ARVOT

Erityinen kulttuurihistoriallinen arvo lähes alkuperäisenä säilyneenä poikkeuksellisen monumentaalisena 1920-luvun suojeluskuntatalona, joka toimi tässä käytössään vuosina 1925-1944. Rakennuksen suuriko-koinen juhlasali toimi laajempaa seutua palvelevana juhla- ja esitystila-na. Vuodesta 1994 on rakennus ollut Lohjan rauhanyhdistyksen käytössä.

Erityinen rakennushistoriallinen arvo hyvin ilmeeltään ja alkuperäisiltä rakennusosiltaan

säilyneenä, italialaisista renessanssipalatseista vaikutteita saanut 1920-luvun klassismia edustavana suojeluskuntatalona. Rakennus edustaa tilaratkaisultaan tyypillistä aikakauden seurantalorakentamista. Erityisenä ja Suomessa rakennusaikakautenaan harvinaisena ominaispiirteenä ollut katon balustradi on myöhemmin poistettu.

Maisemallinen arvo, näkyvästi Nummentien varressa ja Lohjanharjuntielle erottuvana tunnusomaisena julkisena rakennuksena. Kokonaisuuteen liittyy puistomainen pihapiiri talousrakennuksineen sekä viereinen 1909 rakennettu Åsvallan seurantalo.

LOHJAN KAUPUNKI, ENTINEN SUOJELUSKUNTATALO RAKENNUSHISTORIAN SELVITYS

Nummentielle on kaksi liittymää. Tien reunassa on säilynyt vanha kivimuuri ja luonnonkivillä verhoillut portin pylväät. Saman näköiset pylväät esiintyy jo 1930-luvun valokuvissa. Kuva vuodelta 2013, Lohjan kaupunki.

Takapihan pysäköintialueen täytöt on tuotu lähelle Suojeluskuntatalon eteläjulkisivua. Kuva vuodelta 2013, Lohjan kaupunki.

Takapihan pysäköintialue. Vasemmalla kevyen liikenteen väylä sen takana harjun päällä kulkeva Lohjannummentie. Kuva vuodelta 2013, Lohjan kaupunki.

Nummentien varteen rakennettu kivimuuri. Kuva vuodelta 2013, Lohjan kaupunki.

ARKKITEHTITOIMISTO KRISTIINA KARLSSON 28.2.2018 23 (35)

VAALITTAVAT OMINAISPIIRTEET

Piha-alue

- Nuorisoseurantalon pohjoispuolisen piha-alueen puistomainen hoidettu ilme
- Nummentien varressa säilynyt kivimuuri
- Kahden sisäänajotien reunassa säilyneet kivirakenteiset portinpylväät
- Perinteiset näkymät Nummentieltä suojeluskuntatalon suuntaan
- Myöhemmin avattujen näkymien säilyminen ainakin osittain Suurlohjankadulta rakennuksen suuntaan

Rakennuksen pohjoispuolinen ajoteiden väliin jäänyt piha-alue oli suojeluskunnan aikana avoimena ja toimi sekä harjoituskenttänä että juhlanurmena. Nykyisessä käytössään on puistomainen ilme perusteltu. Mikäli aluetta halutaan avata tulisi ilme laajemmin palauttaa alkuperäiseen jäsentelyynsä, jossa suorat kivetyt puistokäytävät reunustivat piha-aluetta.

5.7 SISÄTILAT, 1.KRS SALI

Julkisivut

- Rakennus, edustavana ja alueella tunnusomaisena ilmeeltään hyvin säilyneenä 1920-luvun entisenä suojeluskuntatalona tulee säilyttää.
- Alkuperäisenä säilynyt rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää.
- Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää. Tulevissa korjauksissa voidaan tutkia ennallistavia toimenpiteitä katolta puretun balustradin palauttamiseksi.

Sisätilat

- Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako, ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää
- Salin, parven, ravintolan ja eteistilan kauniisti entisöityjen seinien koris-temaalausten, salin entisöidyn katon, sekä sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää.

- - - - - - - - - - - - - - - -

ÅSVALLA on Svenska föreningen i norra Lojo– yhdistyksen rakennuttama ja vuonna 1911 valmistunut seurantalo. Yhdistyksen päämääriksi kirjattiin sivistyksen ja tiedon leviämisen edistäminen sekä mielenkiinnon herättäminen taiteisiin, musiikkiin ja kirjallisuuteen sekä urheiluun.

Rakennus on nyt yli 100 vuoden ajan ollut saman yhdistyksen käytössä. Rakennuksessa on vuosien saatossa järjestetty monenlaista toimintaa, luentoja, juhlia, konsertteja, arpajaisia jne. Talossa toimi myös mittava kirjasto, jonka niteitä myöhemmin on Lahjoitettu Lohjan kirjastoon. Huvila on edelleen yhdistyksen omistuksessa ja alkuperäisessä käytössään. Huvilaa vuokrataan myös ulkopuolisille yhdistyksille ja juhlatilaisuuksiin.

ARVOT

Erityinen kulttuurihistoriallinen arvo lähes alkuperäisenä säilyneenä Lohjan vanhimpiin kuuluvana ja alkuperäisessä käytössään edelleen säilyneenä seurantalona. Rakennus on tullut tunnetuksi ei ainoastaan Svenska Föreningen jäsenten, vaan myös ja laajemman seudun kes-kuudessa, kouluna, suosittuna kokoontumis– ja juhlapaikkana ja lu-kuisten teatteri– ja musiikkiesitysten näyttämönä.

Erityinen rakennushistoriallinen arvo hyvin ilmeeltään ja alkuperäisiltä rakennusosiltaan säilyneenä, edustavana 1900-luvun alun jugendvaikutteisena seurantalona. Rakennus edustaa pohjaratkaisultaan tyypillistä aikakauden seurantalorakentamista, julkisivujen erityisenä ominaispiirteenä on aurinkoaiheinen koristepanelointi. Pääportaan siirto ja portaan muutokset, ovat jonkin verran muuttaneet julkisivu-jen alkuperäistä jäsentelyä.

Maisemallinen arvo, näkyvästi Nummentien varressa ja Lohjanharjun-tielle erottuvana tunnusomaisena julkisena rakennuksena. Kokonai-suuteen liittyy puistomainen pihapiiri talousrakennuksineen sekä viereinen 1920-luvulla rakennettu suojeluskuntatalo.

LOHJAN KAUPUNKI, ÅSVALLA RAKENNUSHISTORIAN SELVITYS

ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON 28.2.2018 21 (37)

VAALITTAVAT OMINAISPIIRTEET

Piha-alue

- Seurantalon pohjoispuolisen piha-alueen puistomainen hoidettu ilme ja vanha lehmuskujanne
- Pihan itäreunalla säilyneet vanhat piha-rakennukset
- Perinteiset näkymät Nummentieltä Åsvallan seurantalolle
- Myöhemmin avattujen näkymien säilyminen ainakin osittain Suurlohjankadulta rakennuksen suuntaan

Nummentien reunassa tontin pohjois-osassa on sorapintainen pysäköintialue.

ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON

Nummentien reunaan, Rosenin puretun asuinrakennuksen paikalle, rakennettu Åsvallan pysäköintialue yhdessä naapuritontin pysäköintialueen kanssa on jonkin verran muuttanut ympäristöä. Nykyinen laaja avoin alue on maisemallisesti jäsentymätön ja siinä korostuu erityisesti naapuritontin kerrostalo.

Alueelle voidaan tutkia maisemaan huolella ja ympäristöön mittakaavansa puolesta sovitettua täydennysrakentamista. Pysäköintipaikkojen sijoittamista talon taakse voidaan vastaavasti tutkia. Tievallien ja aitojen muuttama harjualue ei maisemallisesti ole yhtä merkittävä kuin pohjoiseen suuntautuva julkisivu ja sen edustan hyvin säilynyt pihaalue. Suotavaa olisi palauttaa maisemaa rajaavaa kasvillisuutta myös tällä alueella.

Julkisivut

- Rakennus, seudulla merkittävänä ja tunnusomaisena jugendvaikutteisena, ilmeeltään hyvin säilyneenä 1900-luvun alun seurantalona tulee säilyttää.
- Alkuperäisenä säilynyt rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää.
- Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen tunnusomainen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää. Tulevissa korjauksissa voidaan tutkia ennallistavia toimenpiteitä värisävyjen ja muutettujen porrasratkaisujen osalta.

Sisätilat

- Salin, tarjoiluhuoneen, eteisen alkuperäinen tilajako ja kattojen vaneripinnat, sekä sisätilojen alkuperäiset jugendovet tulee säilyttää.

- Tulevissa korjauksissa voidaan tutkia salin varhaisten piirteiden palauttamista edellyttäen näiden yksityiskohtien tarkempaa selvittämistä.

ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaavanmuutosalueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueella olevissa rakennuksissa on yhdistyksien kokoontumistiloja ja vuokrattavia juhlatiloja ja niihin liityvä pitopalvelu, lisäksi alueella järjestetään kerho- seura- ja opetustoimintaa. Lohjan keskusta palveluineen sijaitsee noin 1 km etäisyydellä.

LIIKENNE

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu pohjoispuolella olevan Nummentien kautta. Suojeluskuntatalolle on kulkuyhteys myös Huippukadun ja Hietaistenkadun risteyksestä.

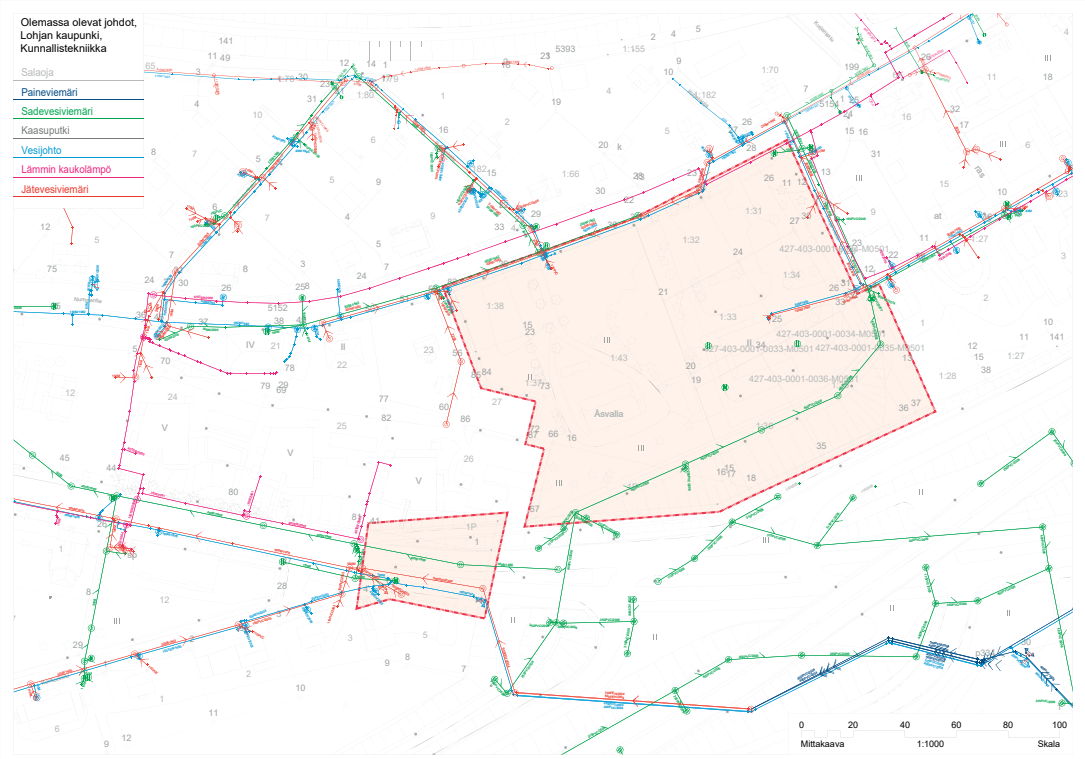
Suunnittelualueen pysäköinti sijoittuu Åsvallan rakennuksen pohjoispuolelle ja Suojeluskuntatalon eteläpuolelle. Suojeluskuntatalossa voi viikonloppuisin olla noin 300 henkilöä (tulevaisuudessa n.400) Nykyisin alueella on pysäköintitila rakennuksen eteläpuolella noin 20 autolle, lisäksi käytetään myös pohjoispuolen puiden välistä piha-alueetta.

Åsvallan rakennukseen mahtuu enintään 150 henkilöä. Alueella on pysäköintikenttä, johon mahtuu noin 20 autoa, lisäksi käytetään tarvittaessa nurmikenttää. Suojeluskuntatalo ja Åsvalla ovat sopineet myös toistensa pysäköintialueiden käytöstä tarvittaessa. Lähin muu pysäköintialue on Luksian pihalla, noin 800m kävelymatkan etäisyydellä länteen.

Suunnittelualueella kulkee kevyenliikenteenyhteys Suurlohjankadulta Suojeluskuntatalon kupeesta Huippukadulle ja siitä Nummentielle.

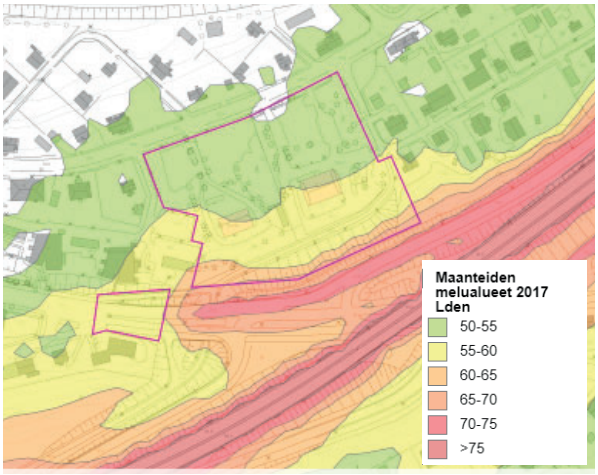
TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

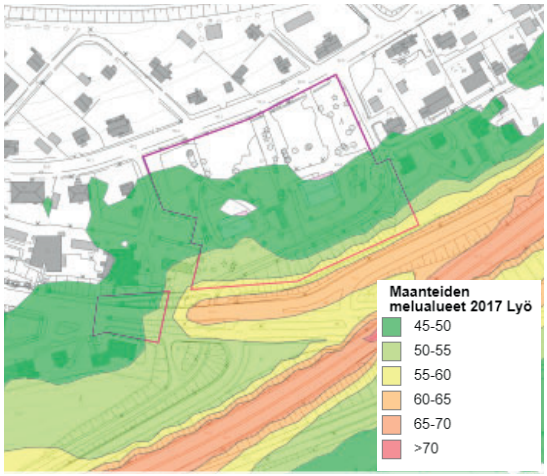
Suunnittelualue on vesihuollon ja kaukolämpöverkon piirissä.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

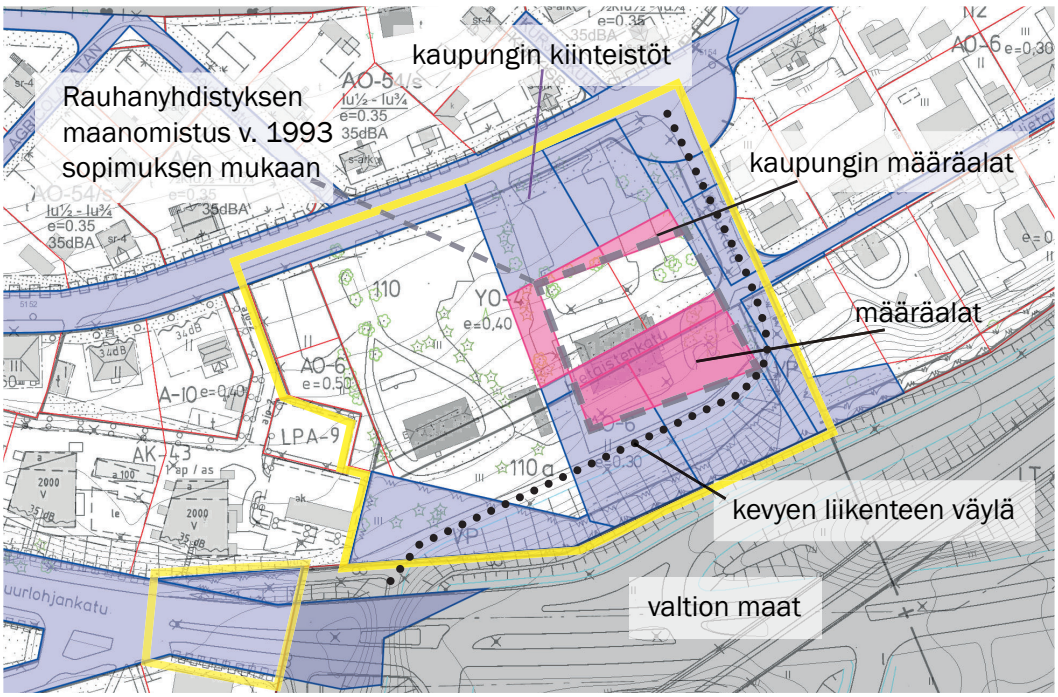
Vt 25 ja risteyksen asumisen ohjearvot ylittävä melu ulottuu suunnittelualueelle. Kokoontumisrakennuksille ja niiden piha-alueille ei ole kuitenkin asetettu ohjearvoja.





MAANOMISTUS

Suunnittelualue on sekä yksityisessä, että Lohjan kaupungin omistuksessa. Rauhanyhdistys omistaa v. 1993 sopimukseen mukaan entistä suojeluskuntataloa ympäröivän alueen. Olemassaoleva julkinen kevyen liikenteen väylä kulkee mm. Åsvallan kiinteistön läpi.



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

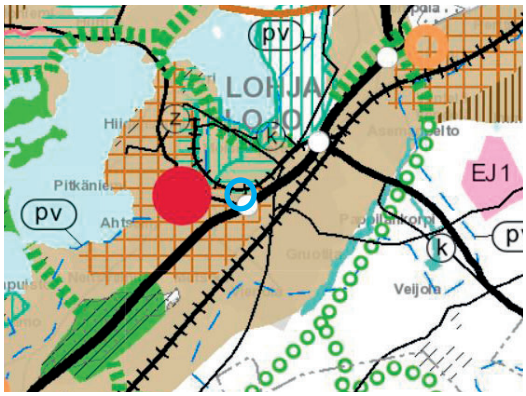
TAVOITERYHMÄT OVAT
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Tehokas liikennejärjestelmä
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen:
-valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamiseen;
- pohjavesien suojelutarpeisiin;
- palveluiden saavutettavuuteen;
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahalliksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatähtäin on vuodesa 2050.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, joka on osoitettu kehittämis-periaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön välittämättömässä läheisyydessä.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017

Maankäytön rakennemalli 2013-2037

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa kaava-alue kuuluu nauhataajamaan, Lohjan keskustan alueen reunalle. Suunnittelualue en läpi on vihreällä katkoviivalla osoitettu kevyen liikenteen laatukäytävä.

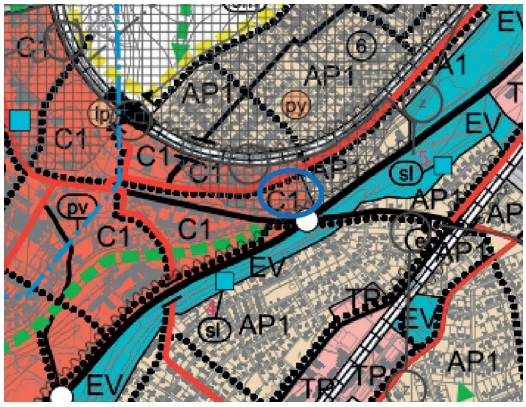
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

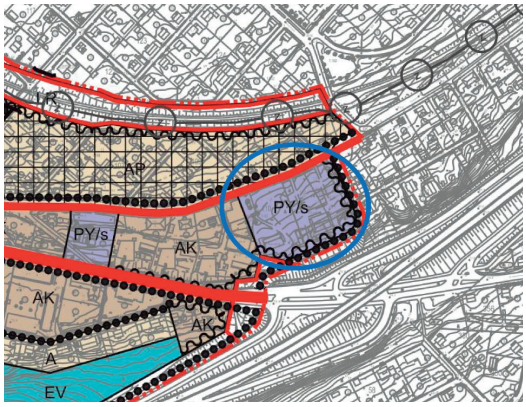
Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Suunnittelualue on myös kaupunkikuvallisesti merkittävällä alueella. Merkinnällä on seuraavanlainen määräys:

”Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti ja/tai seudullisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksittäisten alueeseen sisältyvien arvokkaiden rakennettujen kohteiden säilymismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa. Yksittäisten arvokkaiden kohteiden muutoksista sekä muista muutoksista, joilla on suuri vaikutus kaupunkikuvaan, on suunnittelun yhteydessä pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa.”

Suunnittelualueelle on osoitettu meluntorjuntatarve valtatien 25 varteen ja kevyenliikenteen reitti Suurlohjankadun yhteyteen.



Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote keskustan osayleiskaavasta

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualue sijoittuu keskustan osayleiskaava-alueen itäreunaan. Alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Alue on tarkoitettu pääasiassa opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoiminnan laitoksille. Suunnittelualue kuuluu myös alueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen sisältö on seuraavanlainen:

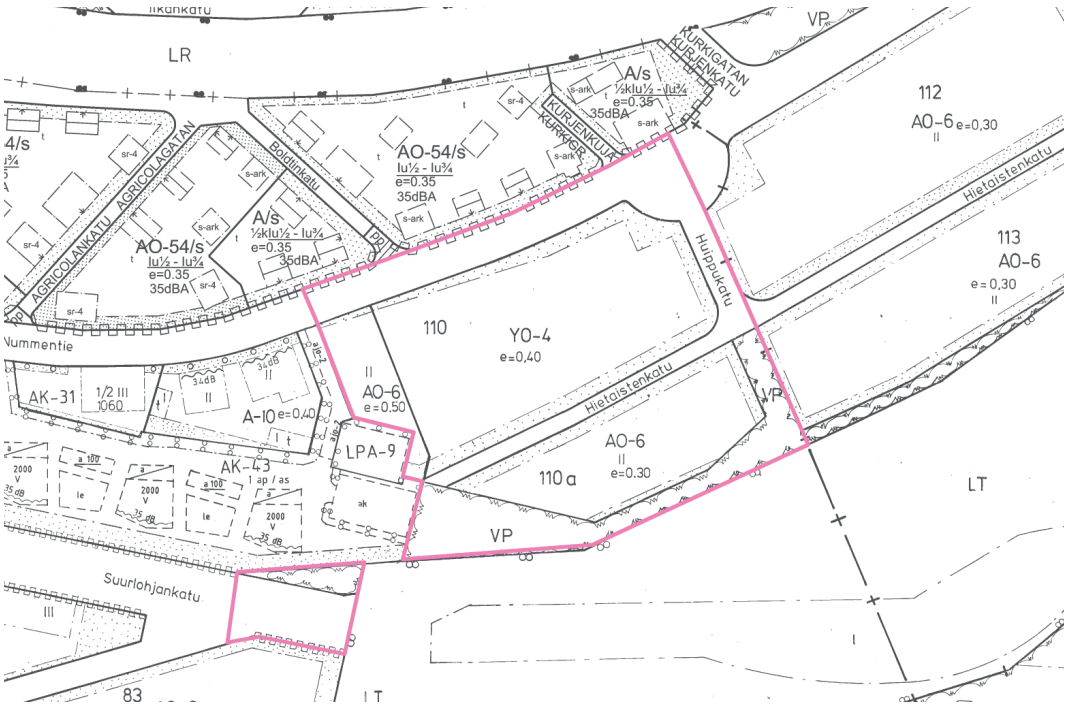
”Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa

huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta."

Suunnittelualueen itä- ja eteläreunassa on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä. Merkintä tarkoittaa, että asemakaavoituksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava meluntorjuntakeinot. Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti tai yhteys, sekä pääkatu II.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, AK 153 (hyv 6.1.1970) ja AK264 (hyv 27.2.1989) (VP-puistoalue) Suunnittelualueella on jäänteitä Birger Brunilan 1931 hyväksytyn asemakaavan suunnitelmista, mikä tulee erityisesti esiin Nummentien ja Huippukadun risteyksen pyöreästä muodosta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueen käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-4). Alueen tehokkuudeksi on merkitty 0,40 ja länsireunaa lukuun ottamatta alueen reunavyöhykkeet ovat osoitettu istutettavaksi alueeksi. Alueen halki on osoitettu Hietaistenkatu, jonka eteläpuolella on omakotirakennusten korttelialue (AO-6). Omakotirakennusten korttelialueen tehokkuudeksi on merkitty 0,30 ja alueelle on mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen.

Alueen maankäyttö ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat asemakaavassa osoitetun Hietaistenkadun kohdalla. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu katualueeksi. Omakotirakennusten korttelialuetta reunustaa puistoalue (VP) Lohjanharjuntien ja Suurlohjankadun suuntaan.

Suunnittelualueen lounaisreunassa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu

puisto- ja katualuetta.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole vireillä olevia asemakaavoja.

SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Suojeluskuntatalon rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson & Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2018)
Åsvallan rakennushistoriaselvtys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson & Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2018)

Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, 2008)
Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, 2010)
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007)

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 olevan kaavan mukaista tonttijakoa, kiinteistöt ovat tiloja.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

2. 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 ja 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 lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa ja osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskee erityisesti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen.

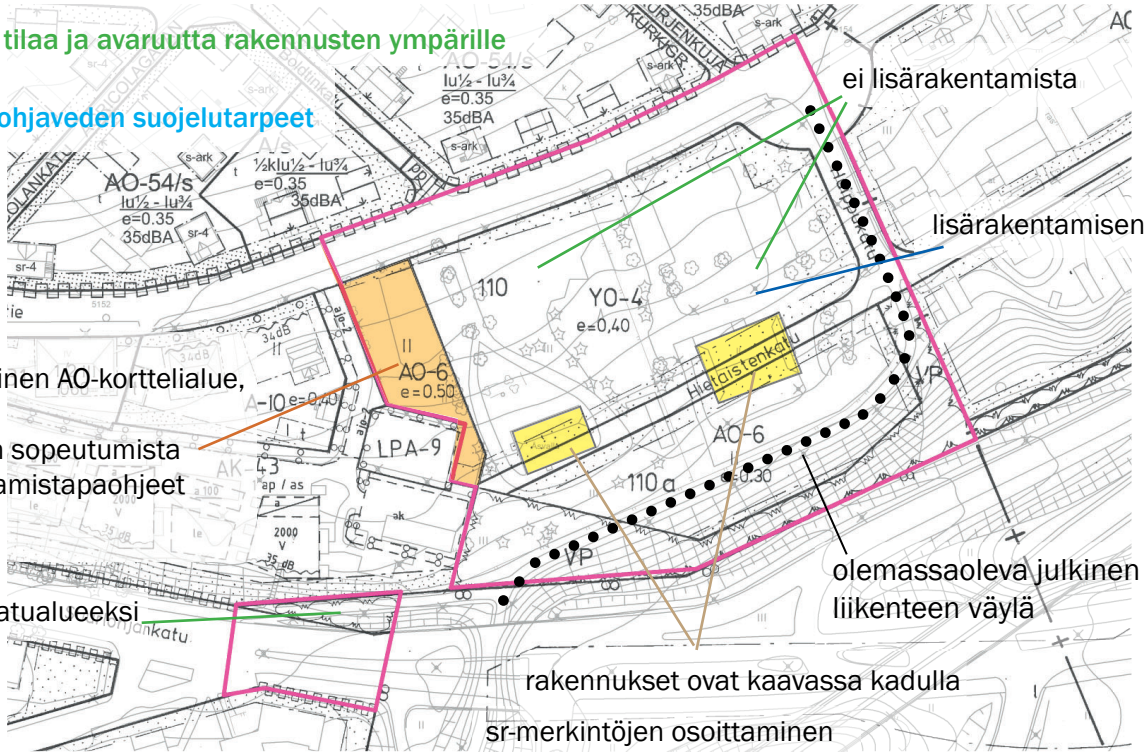
Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

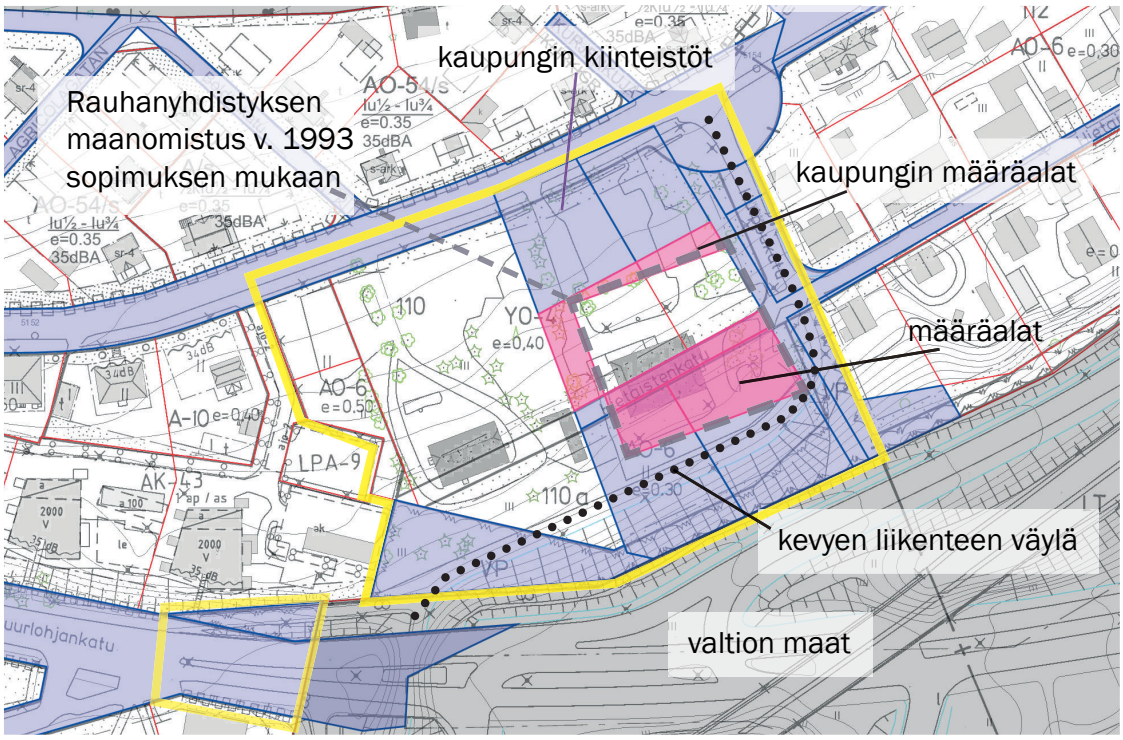
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Suunnittelussa tulee ottaa huomioon pohjavesien suojelutarpeet ja vehreän kaupunkikuvan säilyttäminen

LÄHTÖKOHTIEN JA TAVOITTEIDEN YHTEENVETO

Asemakaavoituksen tavoitteet ja alkuvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.1- 14.2.2014, tapaamiset maanomistajien kanssa v. 2018 alussa) saatujen palautteiden sisältö on esitetty kootusti teemakartoilla. Tavoitteet tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen





Olemassaoleva julkinen kevyen liikenteen väylä kulkee mm. Åsvallan kiinteistön läpi

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kortteli 110 on osoitettu pääosin palvelurakennusten korttelialueiksi (P-1/s ja P-2/s), jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Suojeluskuntatalon tontille ja Åsvallan tontille on osoitettu erilliset määräykset piha-alueella vaalittavista ominaispiirteistä.

Palvelurakennusten korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemustiloja ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Alueella sallitaan rakennusta kohti yksi käyttötarkoitusta palveleva asunto, joka voi olla enintään 40 kerrosneliömetrin suuruinen.

Suojeluskuntatalo ja Åsvalla ovat 2018 alkuvuodesta valmistuneessa rakennushistoriaselvityksissä todettu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennukset ovat osoitettu sr-merkinnöillä. (Åsvalla sr-1 ja Suojeluskuntatalo sr-2). Merkinnöillä suojellaan myös osa sisätiloista.

sr-1

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää.
Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää.

Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako sekä kattojen vaneri-pinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.
Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-2

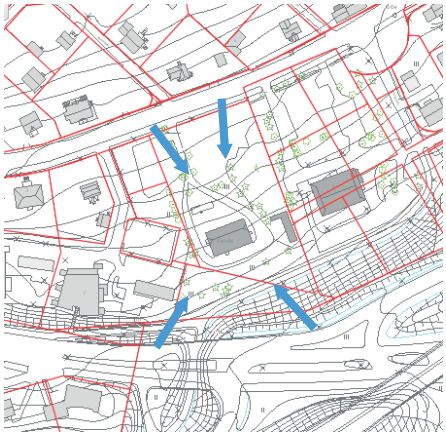
Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Katolta puretun balustradin palauttaminen on sallittu.
Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää.

Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako, ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää.
Salin, parven, ravintolan ja eteistilan entisöityjen seinien koristemaalausten, salin entisöidyn katon, sekä sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää.
Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

P-1/s korttelialueella eli Åsvallan pihalla tulee säilyttää lehmuskuja ja puistomainen hoidettu pihapiiri talousrakennuksineen sekä näkymät Åsvallan rakennukseen Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.

Istutettavaksi alueeksi osoitetulla alueella puusto on säilytettävä, jotta alueen jäsentely ja puistomainen ilme säilyvät. Pysäköintialue on osoitettu Nummentien puoliselle nurmikentälle, seuraavassa vaiheessa tutkitaan vaihtoehtona pysäköintipaikkojen sijoittamista talon taakse, koska siellä tievallien ja aitojen muuttama harjualue ei maisemallisesti ole yhtä merkittävä kuin pohjoiseen suuntautuva julkisivu ja sen edustan hyvin säilynyt piha-alue.



Näkymät Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Åsvallan RHS, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

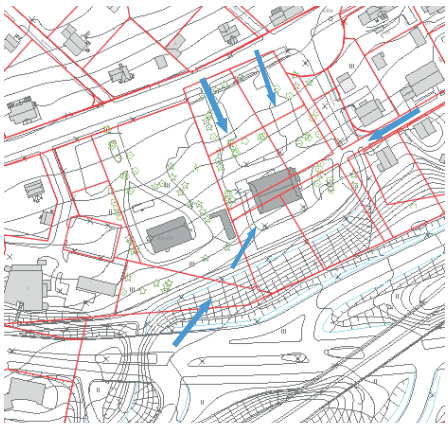
P-2/s korttelialueelle Suojeluskuntatalon viereen on osoitettu uusi rakennusala, jonka sijoittelussa ja määräyksissä on huomioitu sr-rakennuksen arvot. Lisärakentamisen tarve johtuu Rauhanyhdistyksen toiminnan lisääntyneestä tilatarpeesta. Rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m2 ja sallittu korkeus on rinteen rakentamista mahdollistava 1/2 k I eli puolitoista kerrosta. Sitova rakennusala on osoitettu 12m etäisyydelle sr-rakennuksesta. Näin varmistetaan, että uusi rakennus on massaltaan ja korkeudeltaan suojeltavalle rakennukselle selkeästi alistuva ja riittävällä etäisyydellä.

Uusi rakennus sijoittuisi luontevasti Hietaistenkadun talojen riviin. Se ei estäisi perinteisiä näkymiä Nummentieltä, Hietaistenkadulta eikä VT25:lta ja Suurlohjankadulta. Myös toiminnallisesti lisärakennuksen sijainti on olemassaolevan rakennuksen vieressä paras vaihtoehto.

Uudisrakentamisessa on löydettävä moderni tapa, joka kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa. Rakennus on rakennettava siten, että se sopeutuu yhteen Suojeluskuntatalon kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

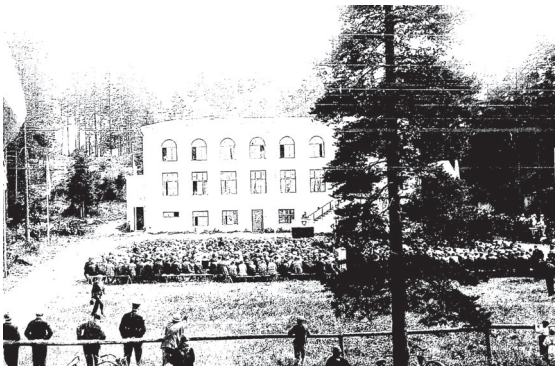
Korttelialueella tulee säilyttää puistomainen hoidettu pihapiiri, Nummentien varressa oleva kivimuuri ja kivirakenteiset portinpylväät sekä näkymät rakennuksiin Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.

Pohjoispuolista piha-aluetta muutettaessa nurmikentäksi tai pysäköintialueeksi tulee palauttaa alkuperäisen juhlanurmen jäsentely ja ominaispiirteet. Rakennuksen pohjoispuolinen ajoteiden väliin jäänyt piha-alue oli suojeluskunnan aikana avoimena ja toimi sekä harjoituskenttänä että juhlanurmena. Nykyisessä käytössään on puistomainen ilme perusteltu.



Näkymät Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Suojeluskuntatalo RHS, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Jätekatosten tms. pienikokoisten rakennelmien sijoittamisesta sr-rakennusten välittömään läheisyyteen laaditaan tarkempia ohjeita seuraavassa vaiheessa.



Suojeluskuntatalon kenttä 1930-luvulla, RHS selvitys ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON 28.2.2018

Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu **suojaviheralue** (**EV**). Korttelin ja suojaviheralueen raja kulkee olemassa oleva kevyen liikenteen väylää pitkin. Åsvallan ja suojeluskuntatalon rakennusten taustalla on perinteisesti ollut korkea harjupuusto. Suojaviheralueella kasvavaa korkeaa puustoa tulee hoitaa samalla näkymät sr-rakennuksiin säilyttäen (kuvat sivulla 24).

Korttelin 110 länsikulma on osoitettu **asuinrakennusten korttelialueeksi** (**A/s**), jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa kaksi II kerroksista harja- tai taitekattoista puuverhottua rakennusta, esimerkiksi 2-4 asunnon pienkerrostaloja. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin.

Alueella on ollut asuinrakennus jo aikasemmin, ja samaan paikan ympäristöön sopiva rakentaminen tukee Åsvallan ja sen pihapiirin ominaispiirteitä sekä rajaa piha-alueetta. Rakennusten enimmäiskorkeus määritellään seuraavassa vaiheessa. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap /90 k-m2

Koko suunnittelualueelle kohdistuu **pohjaveden suojelumerkintä**. Pohjaveden suojelumääräykset tarkentuvat seuraavassa vaiheessa.

Valmisteluvaiheen aineiston sisällöstä ja kaavamuutoksen toteutumisen edellytyksinä olevista maanvaihdoista on alustavasti keskusteltu maanomistajien kanssa.

Pienenetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 27

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan voimassa olevaan asemakaavan alueen osalta alueen nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavamuutos ei tuo oleellisia muutoksia alueen käyttöön tai rakenteeseen. Kaavamuutoksen päätavoite arvokkaiden rakennusten suojeleminen ja kaavan ajantasaistaminen toteututuu kaavamääräysten kautta. Palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja jotka mahdollistaa Rauhayhdistyksen ja Svenska föreningen i Lojo rf:n nykyisen toiminnan jatkumisen ja sallii tarvittaessa myös uusien palveluiden kehittämistä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN
Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttämisen
- mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden
- parantaa alueen yleisilmettä ja lähialueen asuinympäristön laatua

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON
Asemakaavan mukainen rakentaminen

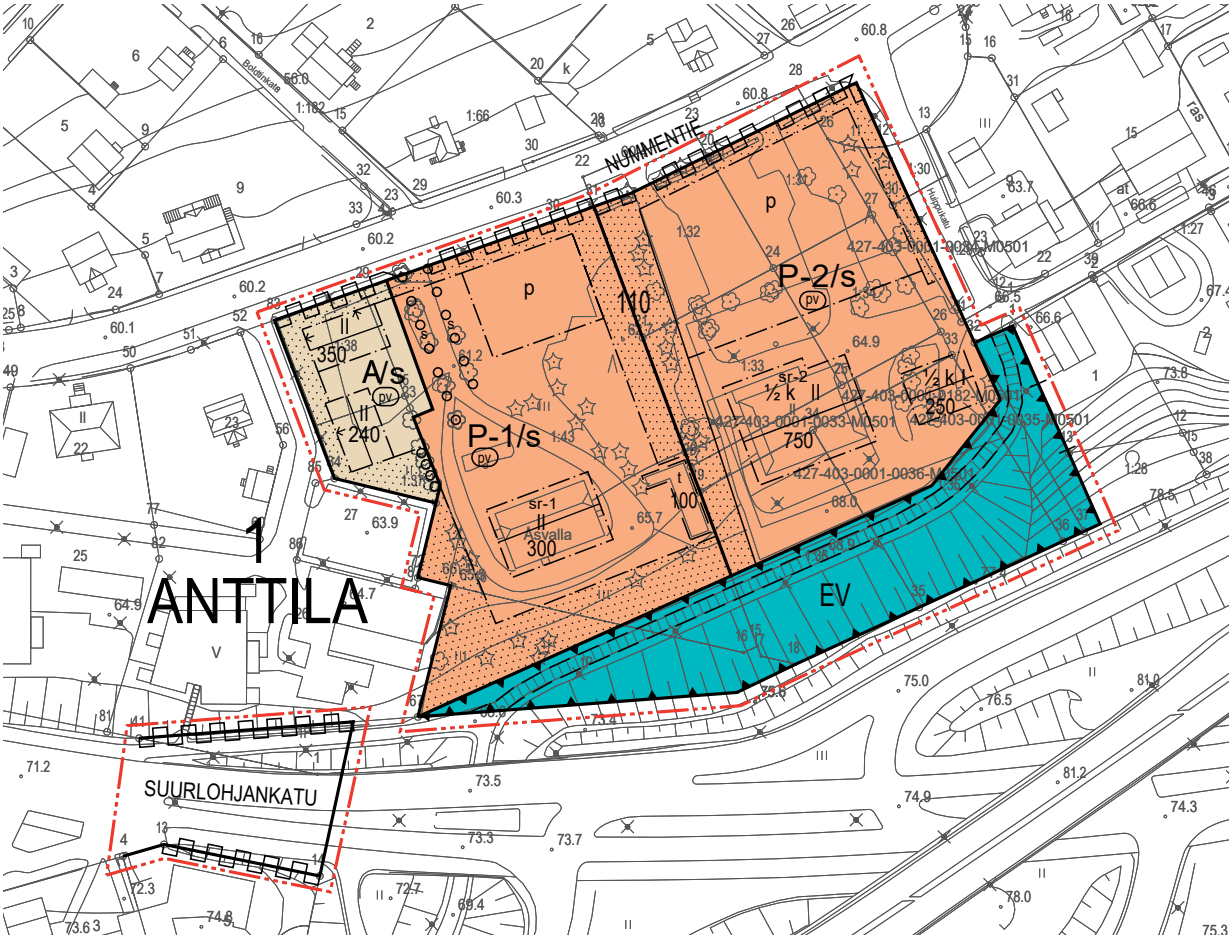
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
-mahdollistaa kasvillisuuden säilymisen ja uusimisen alueella

VAIKUTUKSET TALOUTEEN
Asemakaavan toteutumine
- edellyttää maanvaihtokauppoja
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen

SOSIAALISET VAIKUTUKSET
- mahdollista nykyisen toiminnan jatkumisen
- voi synnyttää uusia palveluja, jotka voivat suuntautua sekä alueen ulkopuolelle että alueen sisälle

Pienenetty kaavakartta ja -määräykset



A/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudet asuin-ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaisuuspiirteisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
Rakennusten enimmäiskorkeus on x m. Rakennuksiin on rakennettava taite- tai harjakatto. Julkisivumateriaaleina on käytettävä peittomaalattua puuta.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap /90 k-m².

P-1/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Alueella sallitaan rakennusta kohti yksi käyttötarkoitusta palveleva asunto, joka voi olla enintään 40 kerrosneliömetrin suuruinen.
Korttelialueella tulee säilyttää lehmuskuja ja puistomainen hoidettu pihapiiri talousrakennuksineen sekä näkymät sr-rakennukseen Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.

P-2/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Alueella sallitaan rakennusta kohti yksi käyttötarkoitusta palveleva asunto, joka voi olla enintään 40 kerrosneliömetrin suuruinen.
Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä sr-rakennuksen kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.
Korttelialueella tulee säilyttää puistomainen hoidettu pihapiiri, Nummentien varressa oleva kivimuuri ja kivirakenteiset portinpylväät sekä näkymät rakennuksiin Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.
Pohjoispuolista piha-aluetta muutettaessa nurmikentäksi tai pysäköintialueeksi, tulee palauttaa alkuperäiseen juhlanurmen jäsentely ja ominaispiirteet.

EV	Suojaviheralue kunnan tarpeisiin. Maisemakuvallisesti tärkeä suojaviheralue, joka liittyy kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaisiin rakennuksiin. Alueella kasvavaa korkeaa puustoa tulee hoitaa näkymät sr-rakennuksiin säilyttäen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ANTT	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
110	Korttelin numero.
SUURLOHJANKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa. Tontin osalla olevat puut tulee säilyttää.
s	Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

p

Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-1

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää.
Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää.
Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako sekä kattojen vaneri-pinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.
Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-2

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.
Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Katolta puretun balustradin palauttaminen on sallittu.
Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää.
Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako, ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää.
Salin, parven, ravintolan ja eteistilan entisöityjen seinien koristemaalausten, salin entisöidyn katon, sekä sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää.
Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

4. VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE

YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.4.2018-4.5.2018. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös kaavaillassa 10.4.2018 Lohjan pääkirjastolla. Kaavaillassa kaavamuutokseen suhtauduttiin myönteisesti. Kaava-aineistosta saapui yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.

ELY-keskuksen mukaan kyseessä on suojelukaava, jossa rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti.

Maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-aineistossa on suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta sekä niihin liittyvät arvot tuotu esiin erittäin hyvin. Suojelumerkintöjen määräystekstit, joissa huomioidaan myös rakennusten arvokkaat, hyvin säilyneet sisätilat, ovat hyvät ja asianmukaiset. Ainoana lisäyksenä sr-määräyksiin maakuntamuseo esittää harkittavaksi, että myös Åsvallan yläkerrassa sijaitsevan kirjastohuoneen sisutus vuodelta 1949 (vaneripinnat ja kirjakaapit) lisättäisiin määräystekstin sisältöön. Suojeluskuntatalon ja Åsvallan korttelialueille tulee lisäksi määrätä, että pysäköimispaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua suojeltuihin pihapiireihin.

Maakuntamuseo pitää Suojeluskuntatalon uudisrakennuksen sijoituspaikkaa soveltuvana, joskin rakennusala voisi maisemallisesti soveltua sijoitettavaksi myös pitkittäin eli samoin kuin viereisen Hietaistenkadun asuinrakennukset tai Åsvallan piharakennus sijaitsevat. Toinen vaihtoehto voisi olla uudisrakennusalan sijoittaminen enemmän tai kokonaan Suojeluskuntatalon takasivun puolelle. Uudisrakennuksen tarkempi käyttötarkoitus ei selviä aineistosta, ja tulevalla käytöllä voi olla merkitystä myös sen suhteen, onko valittu paikka tarkoituksenmukainen. Sijoitusta olisi hyvä tutkia vielä hieman tarkemmin.

Suunnittelualueen luoteisnurkassa olevan A/s-korttelialueen osalta maakuntamuseo arvioi, että kahden asuinrakennuksen sijoittaminen korttelialueelle saattaa tehdä kyseisestä korttelialueesta liian tiiviin lähialueisiin verrattuna. Asiaa tulee vielä tutkia etenkin suhteessa Åsvallan piha-alueeseen ja näkymiin Nummentieltä Åsvallan suuntaan. Kadunvarteen sijoitettu rakennusala voidaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan sijoittaa esitettyyn paikkaan.

Suojeluskuntatalon toimijan Rauhanyhdistyksen mielipiteen mukaan kaavaluonnoksessa esitetty lisärakennusoikeus ja suunniteltu lisärakennuksen paikka ei vastaa yhdistyksen tarpeita. Laajennustarve vaatii tulevaisuudessa uuden isomman seurasalin rakentamisen ja laajennus on oltava liitettävissä toiminnallisesti nykyiseen rakennukseen.

Lisäksi toivottiin pieniä muutoksia suojelumääräyksiin. Yhdistys ehdotti lisärakentamisen sijainniksi Nummentien puolen seinälinjasta etelään vapaammin toteutettavaksi, esimerkiksi mukana olleen havainnekuvan mukaisesti.

Laajennusmahdollisuuksia käsiteltiin ELY-keskuksen, Maakuntamuseon ja Lohjan kaupungin viranomaisten sekä Rauhanyhdistyksen edustajien kanssa yhteisessä työneuvottelussa 20.9.2018. Muistio palaverista on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Ympäristönsuojelun mukaan kaava-alueella tulee pyrkiä säilyttämään alueella kasvavat isokokoiset jalot lehtipuut ja männyt sekä kuuset. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että ennen kuin alueella ryhdytään piha-alueen tai rakennusten rakennustöihin, niin alueella tulee pitää katselmus puuston säilyttämisestä ja niiden suojaamisesta töiden ajaksi.

Kaava-alueelle tulee laatia hulevesien käsittelysuunnitelma. Tavoitteena tulee olla, että ne käsiteltäisiin suurelta osin kiinteistöjen omilla alueilla, millä myös turvattaisiin pohjaveden määrän säilyminen nykyisellä tasolla.

Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota pohjavesi-määräyksen täydentämiseen.

Valmisteluvaiheen palaute vastineineen on koottu vastineraportiksi, joka on kaava-asiakirjojen liitteenä.

5. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kortteli 108 on osoitettu pääosin palvelurakennusten korttelialueiksi (P-1/s ja P-2/s), jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Suojeluskuntatalon tontille ja Åsvallan tontille on osoitettu erilliset määräykset piha-alueella vaalittavista ominaispiirteistä.

Palvelurakennusten korttelialueilla voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemustiloja ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Alueilla sallitaan rakennusta kohti yksi käyttötarkoitusta palveleva asunto, joka voi olla enintään 40 kerrosneliömetrin suuruinen.

Suojeluskuntatalo ja Åsvalla on alkuvuodesta 2018 valmistuneissa rakennushistoriaselvityksissä todettu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennukset on osoitettu sr-merkinnöillä. (Åsvalla sr-1 ja Suojeluskuntatalo sr-2). Merkinnöillä suojellaan myös osa sisätiloista.

sr-1

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako tulee säilyttää. Sisäkattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.

Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-2

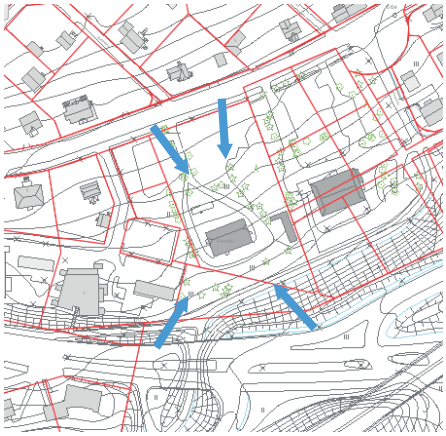
Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Katolta puretun balustradin palauttaminen on sallittu. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Salin entisöidyn katon ja sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää.

Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

P-1/s korttelialueella eli Åsvallan pihalla tulee säilyttää lehmuskuja ja puistomainen hoidettu pihapiiri talousrakennuksineen sekä näkymät Åsvallan rakennukseen Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.

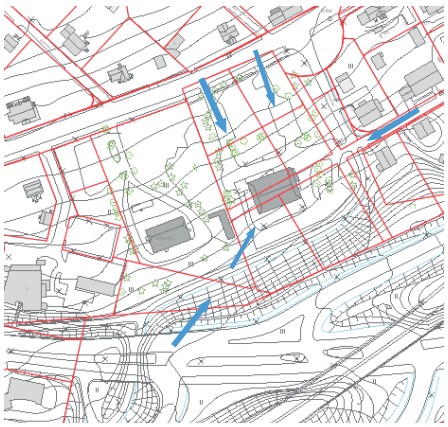
Istutettavaksi alueeksi osoitetulla alueella puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ja että alueen jäsentely ja puistomainen ilme säilyvät. Pysäköintialuetta ei ole erikseen osoitettu. Pysäköinti voi sijoittua Nummentien puoliselle nurmikentälle tai talon taakse, koska siellä tievallien ja aitojen muuttama harjualue ei maisemallisesti ole yhtä merkittävä kuin pohjoiseen suuntautuva julkisivu ja sen edustan hyvin säilynyt piha-alue.



Näkymät Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Åsvallan RHS, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

P-2/s korttelialueelle Suojeluskuntatalon viereen on osoitettu uusi rakennusala (**lsr**), jonka sijoittelussa ja määräyksissä on huomioitu sr-rakennuksen arvot. Lisärakentamisen tarve johtuu Rauhanyhdistyksen toiminnan lisääntyneestä tilatarpeesta. Pohjaratkaisun muoto on rajattu ottaen huomioon perinteiset näkymät ja olemassaoleva kevyen liikenteen väylä. Räystäslinjan ja kattoharjan maksimi korkeusasemat on rajattu suojellun rakennuksen ikkunat ja muoto huomioiden siten, että laajennus olisi selvästi suojeluskuntatalolle alisteinen. Uudisrakentamisessa on löydettävä moderni tapa, joka kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa. Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennusoikeutta on lsr-alueelle osoitettu 530 k-m^2 ja rakennuksen räystäslinjan korkeusasema saa olla enintään +71,5m. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Rakennuksen voi yhdistää suojeltuun rakennukseen vain yhdyskäytävällä, vahvistaen täten eroa uuden ja vanhan osan välillä Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä, esimerkiksi lasia. Yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alue on osoitettu kaavassa osa-aluemerkinnällä **-yhk**. Ratkaisu mahdollistaa suojeluskuntatalon ja laajennuksen välisen yhteyden järjestämisen koillisseinän uuden aukon tai kaakkoiskulman olemassaolevien ikkunoiden kautta. Osa-alueen koillispuolinen viiva on ohjeellinen.



Näkymät Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Suojeluskuntatalo RHS, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

Suojeluskuntatalon koillispuolella on erillisellä merkinnällä osoitettu alue, jolla sijaitsevat kuisti ja rappukäytävä ovat osaa sr-2 merkinnällä osoitettua kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti

sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkasta rakennusta. Näihin rakenteisiin saa tehdä tarvittavia muutoksia yhdyskäytävän rakentamiseen liittyen. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

lsr -alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä.
Rakennuksen tulee olla selvästi viereiselle sr-2 rakennukselle alisteinen.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m
Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.

Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

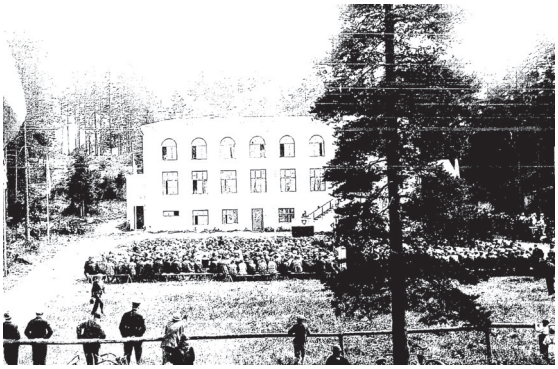
yhk - yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alueen osa

Alueen osalle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän yhdyskäytävän. Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä.

Yhdyskäytävää ei lasketa sallittuun rakennusoikeuteen. Yhdyskäytävää varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja

Laajennuksen sijoittelu ja enimmäiskoko. (Lohjan kaupunki 2019; IJ, MT)

Korttelialueella tulee säilyttää puistomainen hoidettu pihapiiri, Nummentien varressa oleva kivimuuri ja kivirakenteiset portinpylväät sekä näkymät rakennuksiin Nummentieltä ja Suurlohjankadulta.



ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON 28.2.2018

Suojeluskuntatalon kenttä 1930-luvulla, RHS selvitys

Pohjoispuolista piha-aluetta muutettaessa nurmikentäksi tai pysäköintialueeksi tulee luoda alkuperäisen juhlanurmen/harjoituskentän jäsentelyä ilmaiseva ratkaisu. Rakennuksen pohjoispuolinen ajoteiden väliin jäänyt piha-alue oli suojeluskunnan aikana avoimena ja toimi sekä harjoituskenttänä että juhlanurmena. Nykyisessä käytössään puistomainen ilme on perusteltu.

Pysäköimispaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin.

Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu **suojaviheralue** (**EV**). Korttelin ja suojaviheralueen raja kulkee olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää pitkin. Åsvallan ja suojeluskuntatalon rakennusten taustalla on perinteisesti ollut korkea harjupuusto. Suojaviheralueella kasvavaa korkeaa puustoa tulee hoitaa samalla säilyttäen näkymät sr-rakennuksiin (kuvat sivulla 33).

Korttelin 108 länsikulma on osoitettu **asuinrakennusten korttelialueeksi** (**A**). Alueella on rakennusoikeutta 500 k-m2 ja sinne saa rakentaa enintään neljän asunnon asuinrakennuksia. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa yksi tai kaksi II -kerroksista harja- tai taitekattoista puuverhottua rakennusta, esimerkiksi 2-4 asunnon pienkerrostaloja. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin. Pysäköimispaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua viereisen P-1/s pihapiirin ominaispiirteisiin.

Alueella on ollut asuinrakennus jo aikasemmin, ja samaan paikkaan ympäristöön sopiva rakentaminen tukee Åsvallan ja sen pihapiirin ominaispiirteitä sekä rajaa piha-aluetta. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap /90 k-m2

Koko suunnittelualueelle kohdistuu **pohjaveden suojelumerkintä**. Pohjaveden suojelumääräys:

pv -tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Pienenetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 39

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Asemakaavan voimaantulo mahdollistaa nykytilannetta vastaavan tonttijaon laatimisen, tonttien lohkomisen ja tätä kautta maanomistussuhteiden selventämisen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

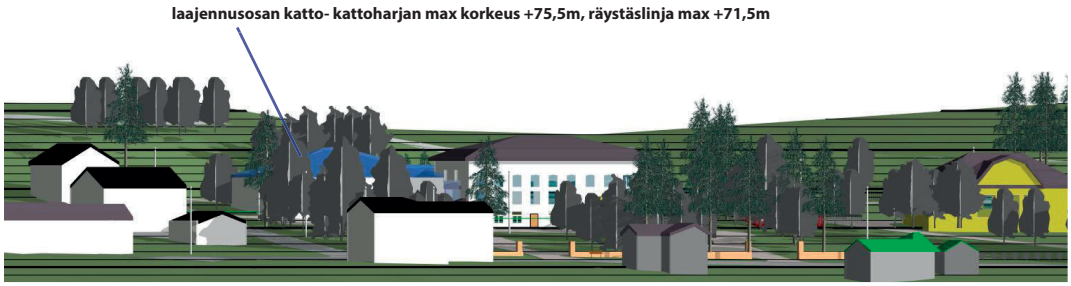
Asemakaavamuutos ei tuo oleellisia muutoksia alueen nykyiseen käyttöön tai rakenteeseen. Kaavamuutoksen päätavoite on arvokkaiden rakennusten suojeleminen ja kaavan ajantasaistaminen. Kaava toteutuu kaavamääräysten kautta.

Asemakaavan mukainen rakentaminen
- mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttämisen
- mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden
- parantaa alueen yleisilmettä ja lähialueen asuinympäristön laatua

Laajennuksen 3D-mallinnos

Aluetta on 3D-mallinnoksen avulla tarkasteltu maisemallisena kokonaisuutena. Entinen suojeluskuntatalo on symmetrinen rakennus joka sijoittuu harjurinteen reunalle. Harjurinne on erittäin jyrkkä suojeluskuntatalon kaakkoispuolella.

Malli ilmaisee uuden mahdollisen rakennusmassan sijoittelua, enimmäiskokoa ja -korkeutta. Mallissa esitetty massa ei välttämättä toteudu sellaisenaan. Pohjaratkaisun muoto on rajattu ottaen huomioon perinteiset näkymät ja olemassaoleva kevyen liikenteen väylä. Räystäslinjan ja kattoharjan maksimi korkeusasemat on rajattu suojellun rakennuksen ikkunat ja muoto huomioiden siten, että laajennus olisi selvästi suojeluskuntatalolle alisteinen.



Poikkileikkaus Nummentien suunnasta (Lohjan kaupunki 2019; MT, IJ)

Mallissa ei oteta kantaa rakennuksen pinta-materiaaleihin, väreihin tai jäsentelyyn. Kattomuoto on automaattisesti generoitu pohjasta. Nämä ja muut yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa.

Suojeluskuntatalon laajennus sijoittuisi luontevasti Hietaistenkadun talojen riviin. Se ei estäisi perinteisiä näkymiä Nummentieltä, VT25:lta eikä Suurlohjankadulta. Hietaistenkadulta näkyisi uusi osuus sekä säilyisi näkymä entisen suojeluskuntataloon.

Kuvia 3D-mallinnoksesta (Lohjan kaupunki 2019; MT, IJ)

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON
Asemakaavan mukainen rakentaminen
- ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle
- ei estä pohjaveden muodostumista
- mahdollistaa puuston säilymisen ja uusimisen alueella

VAIKUTUKSET TALOUTEEN
Asemakaavan toteutuminen
- edellyttää maanvaihtokauppoja
- ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen tai katujen rakentamista

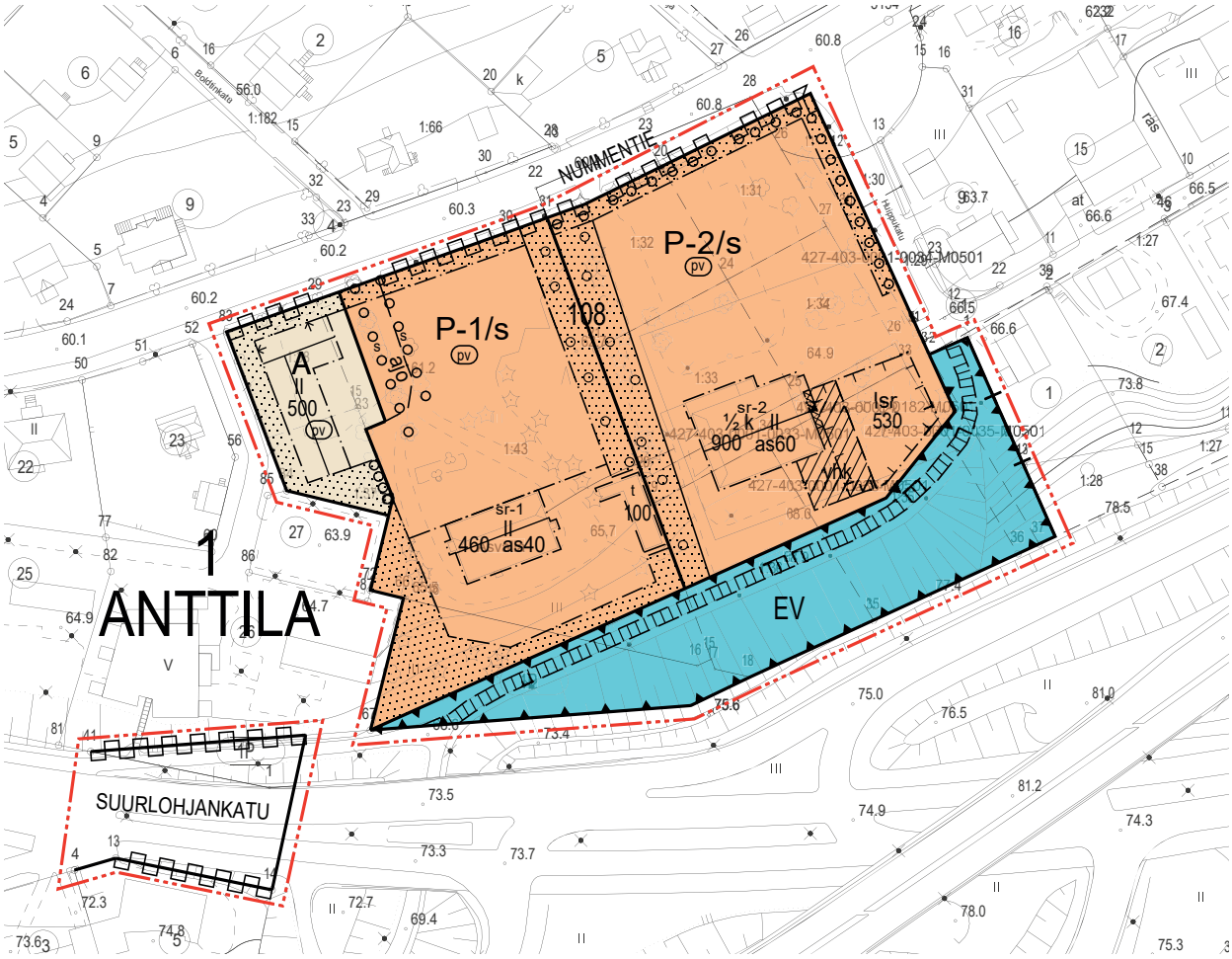
VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN
Asemakaavan mukainen rakentaminen
- hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen

SOSIAALISET VAIKUTUKSET
Palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja - määräys mahdollistaa Rauhayhdistyksen ja Svenska föreningen i Lojo rf:n nykyisen toiminnan jatkumisen. Alueelle on mahdollista kehittää uusia palveluita, jotka voivat suuntautua sekä alueen ulkopuolelle että sen sisälle.

KAAVAN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää osittain kiinteistöjaon ja maanomistussuhteiden muutosta. Asemakaavanmuutos määrää erillisen sitova tonttijaon, jolloin tontin rakennusluvitettavuuden saavuttamiseksi koko tontin tontinosien tulee olla samalla omistajalla. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.

Pienenetty kaavakartta ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa enintään neljän asunnon asuinrakennuksia. Uudet asuin-ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen rakennushistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennuksiin on rakennettava taite- tai harjakatto. Julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua puuta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap /90 k-m².

Pysäköimispaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua viereisen P-1/s pihapiirin ominaispiirteisiin.

P-1/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Korttelialueella tulee säilyttää lehmuskuja ja puistomainen hoidettu pihapiiri talousrakennuksineen sekä näkymät tontin suojeltuun rakennukseen Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Pysäköimispaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä erillinen selvitys pysäköinnistä, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.

P-2/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja.
Korttelialueella tulee säilyttää puistomainen hoidettu pihapiiri, Nummentien varressa oleva kivimuuri ja kivirakenteiset portinpylväät sekä näkymät suojeltuun rakennukseen Nummentieltä ja Suurlohjankadulta. Pysäköimispaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin. Pohjoispuoliselle piha-alueelle pysäköintipaikkojen lisääminen edellyttää, että luodaan alkuperäisen juhlanurmen/harjoituskentän jäsentelyä ilmaiseva ratkaisu.

Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa on esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.

lsr

Alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen.

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi ja maisemaan sekä rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.
Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä.
Rakennuksen tulee olla selvästi vireiselle sr-2 rakennukselle alisteinen.
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m
Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m.
Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.
Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

vnk

Yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alueen osa.

Alueen osalle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän yhdyskäytävän.
Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä.
Yhdyskäytävää ei lasketa sallittuun rakennusoikeuteen.
Yhdyskäytävää varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

as40

Merkintä osoittaa, että rakennusta kohti enintään 40 k-m² saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

t

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alueen osa, jolla olevat rakenteet ovat osa sr-2 merkinnällä osoitettua kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokasta rakennusta. Rakenteisiin voi tehdä muutoksia vain yhdyskäytävän rakentamiseen liittyen. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

EV

Suojaviheralue kunnan tarpeisiin.

Maisemakuvallisesti tärkeä suojaviheralue, joka liittyy kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaisiin rakennuksiin. Alueella kasvavaa korkeaa puustoa tulee hoitaa näkymät sr-rakennuksiin säilyttäen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ANTT

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

110

Korttelin numero.

SUURLOHJANKA

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

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

½ k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.
Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

sO

Säilytettävä/istutettava puurivi (Lehmuskuja).

Katu.

ajo

Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-1

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako tulee säilyttää. Sisäkattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sr-2

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Katolta puretun balustradin palauttaminen on sallittu. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako, ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Salin entisöidyn katon ja sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.
Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

6. HYVÄKSYMISVAIHE

EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 22.5.-28.6.2019. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös Lohjan pääkirjastolla pidetyssä kaavaillassa 11.6.2018. Kaava-aineistosta saapui kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan Suojeluskuntatalosta ja Åsvallasta on laadittu asiantuntevat rakennushistoriaselvitykset, joiden perusteella niiden kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot on tunnistettu ja huomioitu asemakaavaehdotuksessa asianmukaisin suojelumääräyksin. Suojeluskuntatalon laajennus huomioi kulttuuri- ja arkkitehtuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen hyvin. Maakuntamuseo katsoo, että kaavaehdotus on laadittu huolella ja huomioi erittäin hyvin alueella tärkeät rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen kysymykset.

Lisäksi lausunnoissa tuotiin esiin, että Liikenneviraston maanteiden EU-meluselvityksestä on saatavilla 2017 aineisto, kaavaselostuksessa oli käytetty 2012 aineistoa. Kaava-alueen melutilanne on hyväksymisvaiheen laatimisen aikana tarkistettu vuoden 2017 aineiston pohjalta. Muistutuksissa kyseenalaistettiin kaavamuutoksen mahdollistaman laajennuksen sopeutuminen lähiympäristöön ja laajennuksen vaikutukset alueen pysäköintiratkaisuihin ja etenkin niiden riittävyyteen.

Alueen pysäköintimahdollisuuksia on alustavasti tutkittu kaavaprosessin yhteydessä. Pihalle olisi mahdollista sijoittaa noin 90 autopaikkaa siten, että pysäköintialue sopeutuu pihapiirin ominaispiirteisiin. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tehtävän tarkemman suunnittelun aikana voi löytyä vieläkin tehokkaampia ratkaisuja. Kaavassa on tarkemmasta tutkimisesta myös seuraava määräys: ”Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.”

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien autopaikkojen mitoitusperiaatteiden mukaan kokoontumistilojen pysäköintimitoitus on 0,1-0,5 ap/henkilö, toiminnan laadusta riippuen.

Tällä hetkellä voimassa olevan käyttöluvan mukaisesti rakennuksessa voi olla enintään 300 hlö, mikä edellyttäisi vähintään 30 autopaikkaa. Sen verran autopaikkoja entisen suojeluskuntatalon pihalla on olemassa. Pysäköintipaikkojen määrä ja tulevan laajennuksen suurin henkilömäärä ratkaistaan rakennuslupaprosessin yhteydessä, jolloin myös naapureilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Toimijan tulee ratkaista pysäköintikysymykset ensisijaisesti oman tontin rajoissa. Tapahtumien aikana on Rauhanyhdistyksen jäsenillä käytännössä mahdollisuus käyttää myös Åsvallan pysäköintialuetta. Tämän lisäksi toimijalle on tarjottu kaupungin puolesta myös mahdollisuutta käyttää viikonloppuisin pysäköintiin Moision päiväkodin (300m kävely) ja Nummentien Luksian (700m kävely) pysäköintialueita.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu erilliset vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

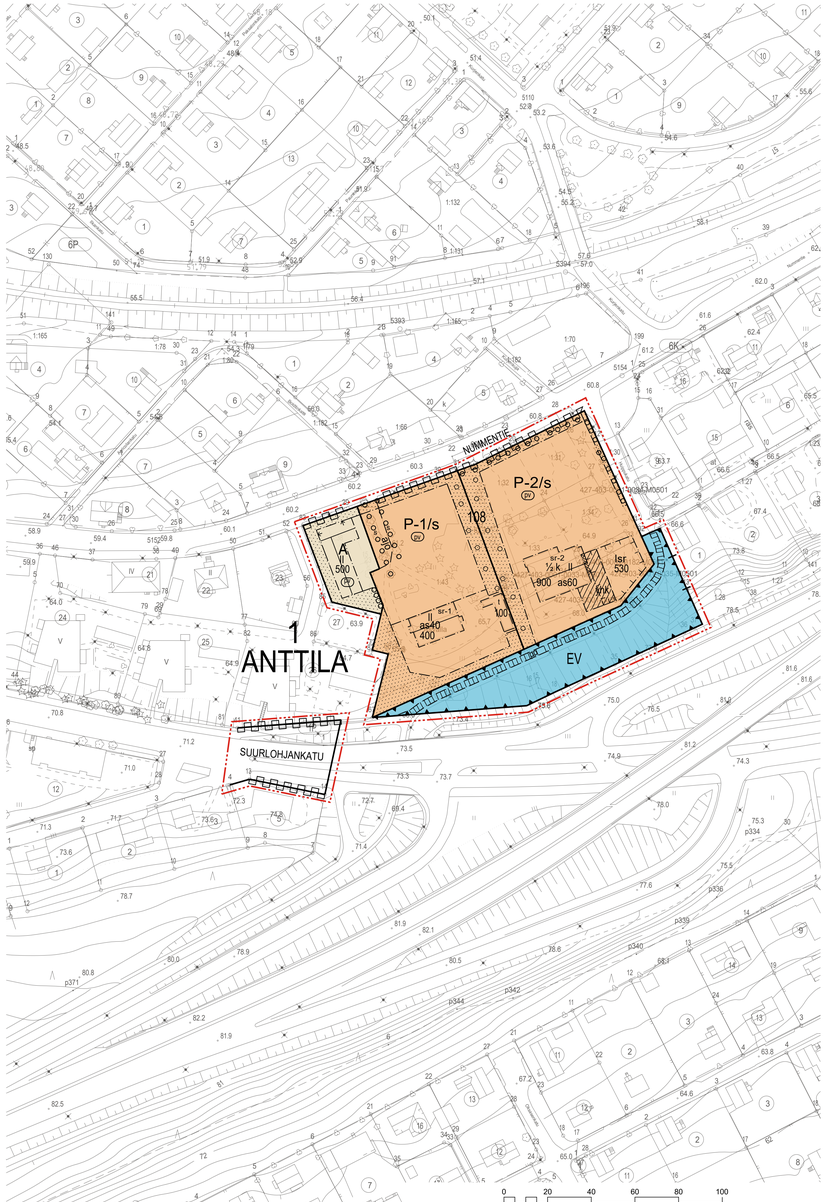
Sr-määräyksiä on täydennetty ELY:n lausunnon mukaisesti seuraavalla lauseella: ”Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. ”

Lisäksi kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia siten, että kartan ja määräysten oleellinen sisältö ei ole muuttunut.

HYVÄKSYMISVAIHEEN KUVAUS, VAIKUTUKSET JA TOTEUTUMINEN

Kaavakarttaan eikä määräyksiin ei ole tehty merkittäviä muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, muutoksia ei ole myöskään kaavamuutoksen vaikutuksissa. Asemakaavamuutoksen kuvaus, arvioidut vaikutukset ja toteutuminen s. 32 lähtien.

Hyväksymisvaiheen kaavakartta on kaavaselostuksen liitteenä.



LOHJA
L10 SUOJELUSKUNTATALO JA ÅSVALLA

1 Kaupunginosa Anttilan korttelin 110A ja korttelin 110 osan sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutos.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttilan kortteli 108 sekä katu- ja suojavieharalautta.

LOJO
L10 SKYDDSKÅRSHUSET OCH ÅSVALLA

Ändring av detaljplan för stadsdel 1,Anttila, kvarter 110A och en del av kvarter 110 samt park- och gatuområde.
Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 108 samt park- och skyddsgrönområde i stadsdel 1, Anttila i Lojo stad.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

A

Asuinrakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään neljän asunnon asuinrakennuksia.
Uudet asuin-ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen rakennushistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin.
Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
Rakennuksin on rakennettava taite- tai harjakatto.
Julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua puuta.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap /90 k-m².
Pysäköimisipaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua viereisen P-1/s pihapiirin ominaispiirteisiin.

Kvartersområde för bostadshus.
I området får byggas bostadshus med högst fyra bostäder.
Nya bostadshus och gårdsbyggnader ska byggas så att de i fråga om utformning, färgsättning och fasadindelning följer de byggnadshistoriska samt stadsbildsmässiga sårdragen i området.
I bygglovsfasen ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.
Byggnaderna ska förses med mansard- eller sadeltak.
Som fasadmaterial ska användas täckmålat trä.
Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/90 vy-m².
Parkeringsplatserna ska i fråga genomförande passa in i sårdragen på den intilliggande gårdsplanen P-1/s.

P-1/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Korttelialueella tulee säilyttää lehmuskuja ja puistomainen hoidettu pihapiiri talousrakennuksineen sekä näkymät tontin suojeltuun rakennukseen Nummentiellä ja Suurlohjankadulla. Pysäköimisipaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin.
Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.

Kvartersområde för servicebyggnader, där miljöns sårdrag bevaras.
I kvartersområdet kan finnas lokaler som hänför sig till samlings-, utbildnings-, kontors-, förplägnads- och kulturverksamhet.
I kvartersområdet ska bevaras en lindallé och en parkliknande vårdad gårdsplan med ekonomibyggnader samt en utsikt över den skyddade byggnaden på tomten från Nummisvägen och Storlojogatan.
Parkeringsplatserna och konstruktionerna på gårdsplanen ska anpassas till gårdsplanens sårdrag.
I bygglovsfasen ska en separat utredning om parkering läggas fram där man beaktar de sårdrag på gårdsplanen som ska bevaras.

P-2/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja.
Korttelialueella tulee säilyttää puistomainen hoidettu pihapiiri, Nummentien varressa oleva kivimuuri ja kivirakenteiset portinpylväät sekä näkymät suojeltuun rakennukseen Nummentiellä ja Suurlohjankadulta. Pysäköimisipaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin. Pohjoispuoliselle piha-alueelle pysäköintipaikkojen lisäminen edellyttää, että luodaan alkuperäisen juhlanurmi/harjoituskenttä jäsentelyä merkiseva ratkaisu.
Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.

Kvartersområde för servicebyggnader, där miljöns sårdrag bevaras
I kvartersområdet kan finnas lokaler som hänför sig till samlings-, utbildnings-, kontors-, förplägnads- och kulturverksamhet.
I kvartersområdet ska bevaras en parkliknande vårdad gårdsplan, stenmuren längs Nummisvägen och de stenbyggda portstolparna samt en utsikt över den skyddade byggnaden på tomten från Nummisvägen och Storlojogatan.
Parkeringsplatserna och konstruktionerna på gårdsplanen ska anpassas till gårdsplanens sårdrag.
Ett ökat antal parkeringsplatser på den norra sidan av gårdsplanen förutsätter en lösning
som uttrycker den ursprungliga gräsmattans/träningsplanens struktur.
I bygglovsfasen ska en separat utredning om parkering läggas fram där man beaktar de sårdrag på gårdsplanen som ska bevaras.

EV

Suojavieharalue kunnan tarpeisiin.
Maisemakuvallisesti tärkeä suojavieharalue, joka liittyy kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaisiin rakennuksiin. Alueella kasvavaa korkeaa puustoa tulee hoitaa näkymät sr-rakennuksiin säilyttäen.

Skyddsgrönområde för kommunens behov.
Landskapsmässigt viktigt skyddsgrönområde som hänför sig till byggnader som kultur- och byggnadshistoriskt och med tanke på stadsbilden är värdefulla.
De höga träd som växer i området ska vårdas så att utsikten till sr-byggnaderna bevaras.

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommundelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen betecknningen gäller.

1
Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

ANTT
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

110
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SUURLOHJANK
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

500
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

½ k I
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Isr
Alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen.
Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsenteyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeataasoiseksi ja maisemaan sekä rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.
Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä.
Rakennuksen tulee olla selvästi vireiseile sr-2 rakennukselle alisteinen.
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m
Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m.
Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.
Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Den del av område där en tillbyggnad till en skyddad byggnad får byggas.
Byggnaden järnte förbindelsegångarna ska till sin struktur, form, färgsättning och sitt material planeras till en helhet
som med tanke på stadsbilden är högklassig och väl anpassad till den bebyggda värdefulla miljön.
Byggnaden ska kopplas till den skyddade byggnaden endast med en förbindelsegång.
Byggnaden ska vara klart mindre än den intilliggande sr-2-byggnaden.
Det högsta höjdtäget för skärningslinjen mellan fasadplanet och yttertaket får vara högst + 71,5 m
Höjdtäget för den högsta punkten på ytterstaket får vara högst +75,5 m.
Tekniska utrymmen eller anordningar eller andra konstruktioner får inte sträcka sig ovanför ytterstakets högsta punkt.
I bygglovsfasen ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

sr-1
Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.
Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten puuikkunat yksityiskohtineen, julkisivuverhouksen yksityiskohdat, julkisivujen koristekuviointi ja yksityiskohdat sekä vesikaton yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako tulee säilyttää. Sisäkattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää. Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som kultur- och byggnadshistoriskt samt med tanke på stadsbilden är värdefull.
De åtgärder som vidtas får inte minska byggnadens kultur- och byggnadshistoriska värde.
Byggnadens massa och takform ska bevaras. Fasadernas ursprungliga drag, t.ex. träfönster med detaljer, fasadbeklädnadsdetaljer, fasadornament och
detaljer och ytterstakets detaljer ska bevaras. Salens, serveringsrummets och tamburens ursprungliga rumsdelning ska bevaras. Ytterstakens fanerytor och inomhuslokalernas ursprungliga dörrar (Jugend) ska bevaras. Om byggnadsdelar måste bytas ut, ska det göras enligt det ursprungliga utförandet. Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

sr-2
Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.Rakennuksen massa ja kattomuoto tulee säilyttää. Katolta puretun balustradin palauttaminen on sallittu. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, kuten vaalea kalkkirappaus, puuikkunat yksityiskohtineen, pääporras yksityiskohtineen sekä vesikaton ja räystään yksityiskohdat tulee säilyttää. Salin, parven ja ravintolan alkuperäinen tilajako, ja parven sekä näyttämöseinän alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Salin entisöidyn katon ja sisätilojen alkuperäisten sisäovien ilme tulee säilyttää. Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

Byggnad som kultur- och byggnadshistoriskt samt med tanke på stadsbilden är värdefull.
Byggnaden får inte rivas. De åtgärder som vidtas
får inte minska byggnadens kultur- och byggnadshistoriska värde.
Byggnadens massa och takform ska bevaras.
Det är tillåtet att återställa den balustrad som rivits på taket. De ursprungliga dragen
på fasaderna, t.ex. kalkrappning, träfönster med detaljer, huvudtrappan med detaljer samt ytterstakets och takfotens detaljer ska bevaras.
Salens, loftets och restaurangens ursprungliga rumsdelning och loftets och scenväggens ursprungliga konstruktioner ska bevaras.
Utseendet av salens renoverade tak och inomhuslokalernas innerdörrar ska bevaras.
Om byggnadsdelar måste bytas ut, ska det göras enligt det ursprungliga utförandet.
Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Alueen osa, jolla olevat rakenteet ovat osa sr-2 merkinnällä osoitettua kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokasta rakennusta.
Rakenteisiin voi tehdä muutoksia vain yhdyskäytävän rakentamiseen liittyen. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Del av område där konstruktionerna är en del av en byggnad med beteckning sr-2 som kultur- och byggnadshistoriskt samt med tanke på stadsbilden är värdefull.
Konstruktionerna kan ändras bara i samband med byggandet av förbindelsegången.
Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Istutettava alueen osa.
Alueella oleva puisto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Del av område som ska planteras.
Det befintliga trädbeståndet i området ska bevaras så att endast nödvändiga åtgärder för landskapsvård tillåts.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi (Lehmuskuja).
Trädrad som ska bevaras/planteras (Lindallé).

Katu.
Gata.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Ungefärlig reservering för gata/väg för gång- och cykeltrafik.

ajo
Ajoyhteys.
Körförbindelse.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Vp
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljyerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt skyddet av grundvattnet i området.
Byggandet får inte medföra risk för förorening av grundvattnet.
Lagring av kemikalier och för grundvattnet farligt avfall är förbjudet i området.
Infiltration av avloppsvatten i marken är förbjudet.
Byggande av jordvärmesystem är förbjudet.
När oljevärmesystem byggs ska det ses till att flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras eller lagras löst i området.
Alla behållare som är avsedda för flytande bränslen ska i första hand placeras inne i en byggnad.
Byggande, dränering och schaktning och byggnadsgrunder får inte orsaka kvalitetsförändringar i grundvattnet eller okontrollerade förändringar i grundvattennivån.

Rent regn- och smältvatten ska hanteras kontrollerat i området.
En plan för hanteringen och behandlingen av dagvatten ska läggas fram i samband med bygglovsansökan. Avledningen av dagvatten får inte orsaka skada på vattendrag nedanom tomten.
Regn- och smältvattnet från områden med beläggning ska ledas till oljeavskiljare, om det kan vara till förfäng för grundvattnet.
Till bygglovsansökan ska vid behov fogas en grundvattenutredning, en undersökning av markgrunden där grundvattenförhållandena beaktas samt en geoteknisk plan.

LOHJA
L10 SUOJELUSKUNTALO JA ÅSVALLA

1 Kaupunginosa Anttilan korttelin 110A ja korttelin 110 osan sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutos.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttilan kortteli 108 sekä katu- ja suojavieharalautta.

LOJO
L10 SKYDDSKÅRSHUSET OCH ÅSVALLA

Ändring av detaljplan för stadsdel 1,Anttila, kvarter 110A och en del av kvarter 110 samt park- och gatuområde.
Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 108 samt park- och skyddsgrönområde i stadsdel 1, Anttila i Lojo stad.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
		TS
Iris Jägel-Balcan Kaavasuunnittelija Planeplanerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Koordinaattijärjestelmät:
Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Tapio Ruutainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Korttelin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	23.1.2020 § 5
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	22.5.- 28.6.2019 MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	6.5.2019 § 131
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	24.4.2019 § 64
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	4.4.- 4.5.2018 MRA § 30
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	21.3.2018 § 44

Vaihe	Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	23.1.2020

LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsutveckling
Planläggning

L 10

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	13.01.2020
Kaavan nimi	L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	06.05.2019
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.12.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6587	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6587

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6587**	**100,0**	**2430**	**0,15**	**0,0000**	**-2029**
A yhteensä	0,1088	6,6	500	0,46	-0,3434	-1067
P yhteensä	1,0874	65,6	1930	0,18	1,0874	1930
Y yhteensä					-0,7231	-2892
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2753	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1390	8,4	0		-0,0691	0
E yhteensä	0,3235	19,5	0		0,3235	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6587**	**100,0**	**2430**	**0,15**	**0,0000**	**-2029**
A yhteensä	0,1088	6,6	500	0,46	-0,3434	-1067
A	0,1088	100,0	500	0,46	-0,3434	-1067
P yhteensä	1,0874	65,6	1930	0,18	1,0874	1930
P	1,0874	100,0	1930	0,18	1,0874	1930
Y yhteensä					-0,7231	-2892
YO					-0,7231	-2892
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2753	0
VP					-0,2753	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1390	8,4	0		-0,0691	0
Kadut	0,1390	100,0	0		-0,0691	0
E yhteensä	0,3235	19,5	0		0,3235	0
EV	0,3235	100,0	0		0,3235	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Lohjan kaupunki | Kaavoitus | IJ | päivitys 21.3.2018
Lohjan kaupunki | Kaavoitus | KLÅ | 10.12.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L10 SUOJELUSKUNTATALO JA ÅSVALLA

1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 110A JA KORTTELIN 110 OSAN
SEKÄ PUISTO- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

www.lohja.fi/kaavoitus
Mielipiteet ja muistutukset: kaavapalaute(at)lohja.fi

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen ja käsittelyvaiheet

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttilan korttelin 110a ja korttelin 110 osan sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Suunnittelualueelle on tehty maanvaihtosopimus Lohjan kaupungin ja Rauhanyhdistyksen välillä Suojeluskuntatalon ja sen ympäristön osalta 30.9.1993. Vaihtokirjan sopimusehdoissa on sovittu asemakaavan laatimisesta.

Asemakaavan muutos (L10) sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013 ja OAS oli MRA30§ mukaisesti nähtävillä 13.1- 14.2.2014.

Asemakaavan muutos sisältyy vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018-2020.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatien 25 sisääntulotien varrella. Alue rajautuu Lohjanharjun- ja Nummentiehen. Alueella sijaitsee kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta piha- ja puistoalueineen. Kaavamuutosaluetta ympäröivät kerros- ja pientaloalueet. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 1,8 hehtaaria.

Rakennukset sisältyvät Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo, 2007) ja ne on arvotettu rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaiksi. Alueella on myös maisemallisia arvoja.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa ja osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet. Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa.

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaihe	5 / 2018
Ehdotusvaihe	7-12 / 2018
Hyväksyminen	1-6 / 2019

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, joka on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Suunnittelualue on myös kaupunkikuvallisesti merkittävällä alueella. Suunnittelualueelle on osoitettu meluntorjuntatarve valtatien 25 varteen ja kevyenliikenteen reitti Suurlohjankadun yhteyteen.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualue sijoittuu keskustanosayleiskaava-alueen itäreunaan. Alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Alue on tarkoitettu pääasiassa opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoiminnan laitoksille. Suunnittelualue kuuluu myös alueeseen, jolla ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueen itä- ja eteläreunassa on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä. Merkintä tarkoittaa, että asemakaavoituksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava meluntorjuntakeinot. Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti tai yhteys, sekä pääkatu II

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, AK 153 (hyv. 6.1.1970) ja AK264 (hyv. 27.2.1989) (VP-puistoalue). Suunnittelualueella on jäänteitä Birger Brunilan 1931 hyväksytystä asemakaavan suunnitelmista, mikä tulee erityisesti esiin Nummentien ja Huippukadun risteyksen pyöreästä muodosta.

Suunnittelualueen käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-4). Alueen halki on osoitettu Hietaistenkatu, jonka eteläpuolella on omakotirakennusten korttelialue (AO-6).

Alueen maankäyttö ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat asemakaavassa osoitetun Hietaistenkadun kohdalla.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Suojeluskuntatalon rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson & Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2018)
Åsvallan rakennushistoriaselvtys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson & Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2018)

Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, 2008)
Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, 2010)
Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Suojeluskuntatalon ja Åsvallan asemakaavamuutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT
- alueen maanomistajat
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT
- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut
 -matkailu
- Lohjan museo
- Hyvinvointi-toimiala

III VALTION VIRANOMAISET
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT
- Uudenmaan liitto

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Yrittäjät ry
- Caruna OY
- Fingrid OY
- Gasum OY
- Auris kaasunjakely OY
- Lounea OY
- DNA OY
- Moision seura ry
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Lohjan Suojeluskuntatalosta ja Åsvallasta oli 10.10.2014, johon sisältyi myös käynti alueella.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa, Västra Nyland ja Ykkös-Lohja -lehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4), ja kaavoituksen internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuille ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävyydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmistuaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

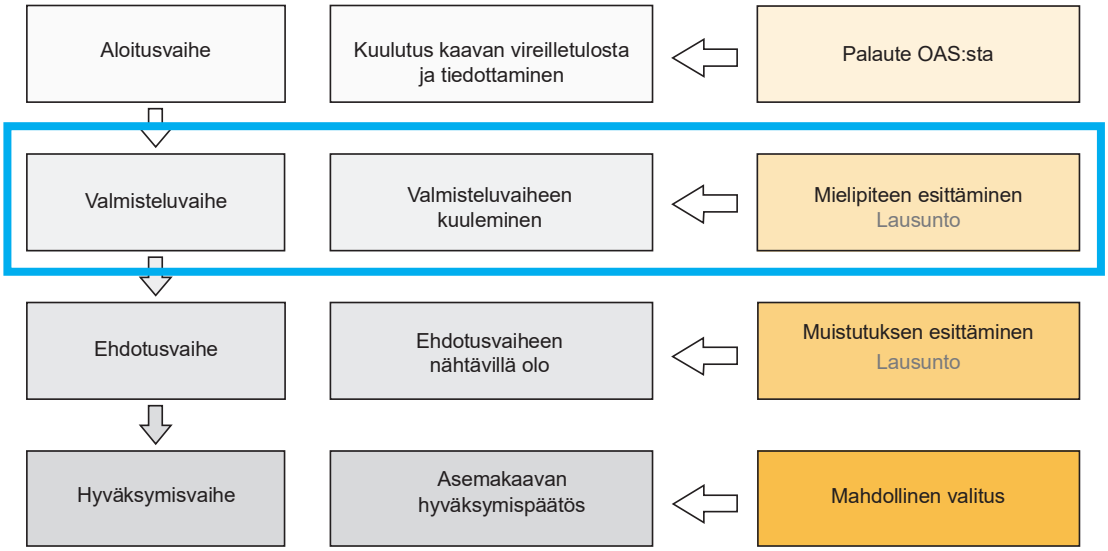
Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja Länsi-Uusimaa, Västra Nyland ja Ykkös-Lohja -lehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin kaavoitukseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niille laaditut vastineet. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).



L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla

24.4.2019

Yhteenveto valmisteluvaiheesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.4.2018-4.5.2018. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös kaavaillassa 10.4.2018 Lohjan pääkirjastolla. Kaava-aineistosta saapui yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.

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

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupungin logistiikkapalvelut
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- Lohjan kaupungin rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- **Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu**
- Lohjan kaupungin hyvinvointi-toimialue
- Lohjan kaupungin elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö**
- **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo**
- **Museovirasto**
- Uudenmaan liitto
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- Lohjan Yrittäjät ry
- **Caruna Oy**
- DNA Palvelut Oy
- **Fingrid Oy**
- Lounea Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu Oy
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- **Kaupunkikeskustan aluetoimikunta**
- Moisio-seura ry

Lisäksi erikseen käsiteltiin suojeluskuntatalon laajennusmahdollisuuksia ELY-keskuksen, Maakuntamuseon ja Lohjan kaupungin viranomaisten sekä Rauhanyhdistyksen edustajien kanssa yhteisessä työneuvottelussa 20.9.2018. Muistio palaverista on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 16.4.2018

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta on tutustunut kaavaan ja keskustelun jälkeen toteaa, ettei kaavassa ole moitittavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 16.4.2018

Ei lausuttavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu 18.4.2018

Pv -merkinnän tekstiosaa tulee täsmentää: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan pohjavettä vaarantavia nestemäisiä kemikaaleja tai muita aineita. Lisäksi on noudatettava Lohjan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kaavassa tulee kieltää maalämpöjärjestelmien rakentaminen. Kaava alueella tulee pyrkiä säilyttämään alueella kasvavat isokokoiset jalot lehtipuut ja männyt sekä kuuset. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että ennen kuin alueella ryhdytään piha-alueen tai rakennusten rakennustöihin, niin alueella tulee pitää katselmus puuston säilyttämisestä ja niiden suojaamisesta töiden ajaksi.

Kaava-alueelle tulee laatia hulevesien käsittelysuunnitelma. Tavoitteena tulee olla, että ne käsiteltäisiin suurelta osin kiinteistöjen omilla alueilla, jolla myös turvattaisiin pohjaveden määrän säilyminen nykyisellä tasolla.

Vastine: Lohjan ympäristönsuojelumääräykset KV 14.2.2018 §22) ovat kokonaisuudessaan voimassa koko Lohjan kaupungin alueella, joten ei ole tarvetta määrätä niistä erikseen asemakaavamääräyksillä. Muilta osin kaavamääräyksiä täydennetty seuraavasti:

Istutettava alueen osa.

Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

pv -Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Caruna Oy 23.4.2018

Vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset. Ei muuta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Fingrid Oy 4.5.2018

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

Vastine: Merkitään tiedoksi

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 8.5.2018

Maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-aineistossa on suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta sekä niihin liittyvät arvot tuotu esiin erittäin hyvin. Suojelu-merkintöjen määräystekstit, joissa huomioidaan myös rakennusten arvokkaat, hyvin säilyneet sisätilat, ovat hyvät ja asianmukaiset.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Suojeluskuntatalon ja Åsvallan korttelialueille tulee lisäksi määrätä, että pysäköimispaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua suojeltuihin pihapiireihin.

Vastine:

A, P-1/s ja P-2/s määräyksiin on lisätty lause: ” *Pysäköimispaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin.”*

Ainoana lisäyksenä sr-määräyksiin maakuntamuseo esittää harkittavaksi, että myös Åsvallan yläkerrassa sijaitsevan kirjastohuoneen sisutus vuodelta 1949 (vaneripinnat ja kirjakaapit) lisättäisiin määräystekstin sisältöön.

Vastine: Vaneripinnat on jo tuotu esiin sr-1 määräyksessä ”Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako sekä kattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.” Määräystä on tarkennettu muotoon: ”Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako tulee säilyttää. Sisäkattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää. ”

Kirjakaapit ovat irtonaisia, joten niiden asemakaavatasoinen suojelu ei ole tarkoituksenmukaista.

Maakuntamuseo pitää Suojeluskuntatalon uudisrakennuksen sijoituspaikkaa soveltuvana, joskin rakennusala voisi maisemallisesti soveltua sijoitettavaksi myös pitkittäin eli samoin kuin viereisen Hietaistenkadun asuinrakennukset tai Åsvallan piharakennus sijaitsevat. Toinen vaihtoehto voisi olla uudisrakennusalan sijoittaminen enemmän tai kokonaan Suojeluskuntatalon takasivun puolelle. Uudisrakennuksen tarkempi käyttötarkoitus ei selviä aineistosta, ja tulevalla käytöllä voi olla merkitystä myös sen suhteen, onko valittu paikka tarkoituksenmukainen. Sijoitusta olisi hyvä tutkia vielä hieman tarkemmin.

Vastine: Valmisteluvaiheen kaavakartalla esitetty 250 k-m2 erillisenä rakennuksena ei ole toimijan tarpeiden mukainen, yhdistys on valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana ilmoittanut tarvitsevansa tulevaisuudessa uuden isomman seurasalin. Laajennuksen sijoitusta ja enimmäiskokoa on tutkittu tarkemmin 3D-mallin avulla. Ehdotusvaiheen ratkaisun mukaan on suojeluskunnan kaakkoiskulmaan mahdollista sijoittaa noin 600 m^2 kokoinen laajennus yhdyskäytävineen. Rakennusoikeutta on laajennukselle osoitettu 530 k-m^2. Rakennusala on melko laaja ja mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Rakennusala on rinteessä, laajennuksen sallittu korkein räystäskorkeus on enintään +71.5mmpy ja harjakorkeus enintään +75,5mmpy. Laajennus on mahdollista toteuttaa yhdyskäytävällä kytkettynä suojeluskuntataloon tai erillisenä rakennuksena. Ratkaisun perusteluja on avattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Maakuntamuseolla on ollut mahdollisuus kommentoida 3Dmallin avulla tutkittuja vaihtoehtoja.

Kaavamääräyksiä on 3Dmallin ja muun palautteen perusteella täydennetty seuraavasti:

lsr -alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä. Rakennuksen tulee olla selvästi viereiselle sr-2 rakennukselle alisteinen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.

Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

yhk - yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alueen osa
Alueen osalle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän yhdyskäytävän. Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä.

Yhdyskäytävää ei lasketa sallittuun rakennusoikeuteen. Yhdyskäytävää varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Suunnittelualueen luoteisnurkassa olevan A-korttelialueen osalta maakuntamuseo arvioi, että kahden asuinrakennuksen sijoittaminen korttelialueelle saattaa tehdä kyseisestä korttelialueesta liian tiiviin lähialueisiin verrattuna. Asiaa tulee vielä tutkia etenkin suhteessa Åsvallan piha-alueeseen ja näkymiin Nummentieltä Åsvallan suuntaan. Kadunvarteen sijoitettu rakennusala voidaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan sijoittaa esitettyyn paikkaan.

Vastine: Rakennusala on osoitettu Nummentien reunaan, Rosenin puretun asuinrakennuksen paikalle. Voimassa olevassa kaavassa on alue omakotirakennusten korttelialuetta (AO-6). Korttelialueen tehokkuudeksi on merkitty 0,5 (510 k-m^2) ja alueelle on mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen. Voimassa olevassa kaavassa ei ole rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Ehdotusvaiheessa kaksi erillistä rakennusalaa on yhdistetty ja rakennusoikeutta on osoitettu korttelialueelle 500 k-m^2, mikä on 90 k-m2 vähemmän kuin valmisteluvaiheessa. 500 k-m^2 mahdollistaa yhden isomman asuinrakennuksen tai kahden pienemmän asuinrakennuksen toteutumisen. Rakennuksen tai rakennuksien tulee olla rakennettu kiinni rakennusalan luoteis- ja lounaispuolisiin sivuihin ja sopeutua alueen ominaispiirteisiin. Tällöin täydennysrakentaminen sopeutuu lähiympäristön mittakaavaan eikä sulje perinteisiä näkymiä Nummentieltä Åsvallaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö 18.5.2019

Kyseessä on suojelukaava, jossa rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön asettamat tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi

P-2/s -korttelin uudisrakennuksen osalta julkisivumateriaalin voi määrätä suoraan määräyksessä: Julkisivujen tulee olla rapatut ja värityksen soveltua suojellun rakennuksen julkisivuväritykseen.

ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa pohjavesien suojelumääräykseen sen täydennyttyä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Maakuntamuseolla on ollut mahdollisuus kommentoida 3Dmallin avulla tutkittuja vaihtoehtoja. Kaavamääräyksiä on 3Dmallin ja muun palautteen perusteella täydennetty seuraavasti:

lsr -Alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen.

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä. Rakennuksen tulee olla selvästi viereiselle sr-2 rakennukselle alisteinen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.

Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

pv - Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä

rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Museovirasto 22.5.2018

Kaava-alueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei myöskään sijainniltaan ole muinaisjäännökselle tyypillinen. Tämän johdosta kaavahankkeeseen ei ole muuta kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Hanketta ei ole myöskään enää tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut 31.5.2018

Kaava-alue yhtyy vanhaan kortteliin 108, kortteli ei voi olla 110.

Vastine: Korttelinumero korjataan kaavaehdotuksessa.

Määräalan teksti pitäisi olla pienemmällä.

Ei tarvetta maankäyttösopimuksille kummankaan maanomistajan osalta.

Vastine: Määrä-alan teksti on osa kaavan pohjakarttaa. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

A/s alueen kulku tulee tarkentaa. Tonttijako on mahdollinen siten, että yhden tontin kautta kulku on max kahdelle ja tämä on jo täyttynyt. Tontin 26 kautta kulku on LP 27 tontille ja 25 tontille.

Vastine: Ajo A-korttelialueelle on ehdotusvaiheen kaavaratkaisun mukaisesti mahdollista järjestää suoraan Nummentieltä tai P-1 korttelialueen kautta. Vaihtoehdot lisäävät joustavuutta rakennusten sijoittelussa.

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla

23.1.2020

Yhteenveto ehdotusvaiheesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niiden vastineet

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 22.5.-28.6.2019. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös kaavaillassa 11.6.2018 Lohjan pääkirjastolla. Kaava-aineistosta saapui kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

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

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupungin logistiikkapalvelut
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- Lohjan kaupungin rakennusvalvonta
- **Lohjan ympäristöterveyspalvelut**
- Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu
- Lohjan kaupungin hyvinvointi-toimialue
- Lohjan kaupungin elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö**
- **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo**
- **Museovirasto**
- Uudenmaan liitto
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- Lohjan Yrittäjät ry
- **Caruna Oy**
- DNA Palvelut Oy
- Fingrid Oy
- Lounea Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu Oy
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- **Lohjan Liikuntakeskus Oy**
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Moisio-seura ry

Museovirasto 23.5.2019

Ei kommentoitavaa.

Merkitään tiedoksi.

Pelastuslaitos 4.6.2019

Ei huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut 15.6.2019

A-tontilla on liittymä Nummentiehen mahdollinen, mikä idea Åsvallan tontilla olevalla ajolla? Onko tarpeellinen. Pakolla ei voida perustaa rasitetta.

Vastine: Tarkoitus on säilyttää pihapiirin ja ympäristön jäsentely siten, että ajo alueelle tapahtuisi lehmuskujan kautta. Ajo-rasite on ohje rakennuslupavaiheeseen. Puukuja sijaitsee alueella, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytettään. A-korttelialueelle on mahdollista järjestää ajoliittymä myös suoraan Nummentieltä puukujan vierestä. Loppuratkaisu riippuu A-tontin uudisrakennuksen sijoittamisesta ja ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Ev-alueen pp puuttuu määräyksistä

Vastine: kaavakarttaan on lisätty pp-määräys

Pitäisikö olla mainittuna parkkialue? vai onko rakennusluvan yhteydessä?

Vastine: Kaavamääräyksien mukaan pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet. Näin jätetään joustovaraa ympäristöön sopivaan suunnitteluun.

Iso rakennusala mutta pieni sitova rakennusala sitovalla rakennusoikeudella?

Vastine: Rakennusoikeudet on tarkistettu.

Rauhanyhdistyksen osalta tehty maanvaihtojen esisopimus tarvitsee päivityksen rakennusoikeuden lisäyksen vuoksi. Päivitys on jo katsottu yhdistyksen kanssa.

Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy, 17.6.2019

Ei huomautettavaa. Pyydetään tiedoksi, kun hyväksytty.

Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 20.6.2019

Maakuntamuseon lausunnossaan esittämät kommentit on otettu huomioon kaavan jatkovalmistelussa. Kaavamääräyksiä on tarkennettu ja alueelle suunnitellun uudisrakentamisen sijoituspaikkoja on tutkittu tarkemmin ja muutettu ja tarkennettu aiemmin esitetystä. Maakuntamuseo katsoo, että nyt nähtävillä oleva kaavaehdotus on laadittu huolella ja huomioi erittäin hyvin alueella tärkeät rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen kysymykset. Maakuntamuseo voi puoltaa esitettyä kaavaehdotusta. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista.

Merkitään tiedoksi.

Lohjan liikuntakeskus Oy, 25.6.2019

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus päättää todeta lausuntonaan, että asemakaavan muutoksessa tulee turvata kevyen liikenteen yhteys Nummentielle.

Vastine: EV-alueelle on osoitettu olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys pp-merkinnällä, joka turvaa kevyen liikenteen yhteyden Nummentielle.

Uudenmaan liitto 28.6.2019

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus

Suojeluskuntatalosta ja Åsvallasta on laadittu asiantuntevat rakennushistoriaselvitykset, joiden perusteella niiden kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot on tunnistettu ja huomioitu asemakaavaehdotuksessa asianmukaisin suojelumääräyksin. Suojeluskuntatalon laajennus huomioi kulttuuri- ja arkkitehtuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen hyvin.

Merkitään tiedoksi.

Suojelumääräyksiä on hyvä täydentää mahdollisia korjaustoimia silmällä pitäen esimerkiksi seuraavan sisältöisesti: Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Vastine: Kaavamääräystä on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Kaavaselostuksessa on esitetty maantien melualueet vuoden 2012 tietojen mukaan. ELY-keskus tuo esiin, että Liikennevirasto (nyk. Väylä} on laatinut vuonna 2017 maanteiden EU-meluselvityksen. Melualueet on hyvä päivittää kaavaselostukseen ja tarvittaessa lisätä kaavaan asianmukaiset melumääräykset.

Vastine: Melualueet on päivitetty kaavaselostukseen. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.) Kaava-alueella on yksi A-korttelialue. Alueella em. ohjearvot (55dB ja 50dB) eivät ylity. Alue on täydennysrakentamista eikä kyseessä ole päätöksen mukainen uusi alue.

Asemakaavaehdotuksen pohjavesimääräys on asianmukainen.

Merkitään tiedoksi.

Lohjan kaupungin ympäristöterveyspalvelut, 16.8.2019

Kaavaselostuksessa on käytetty vuoden 2012 EU-meluselvityksen karttatietoa. Nykyään on käytössä päivitetty vuoden 2017 EU-meluselvitys. Selvityksen perusteella melutaso (Lden) on yli 55 dB harjulta Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennusten puoliväliin ja asuinrakennusten korttelialueen rajalle. Muun kaava-alueen melutaso (Lden) on selvityksen perusteella 50-55 dB. Kaavamääräyksiä on syytä tarkastella vielä melun kannalta.

Vastine: Melualueet on päivitetty kaavaselostukseen. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.) Kaava-alueella on yksi A-korttelialue. Alueella em. ohjearvot (55dB ja 50dB) eivät ylity. Alue on täydennysrakentamista eikä kyseessä ole päätöksen mukainen tarkoitettu uusi alue.

Muistutus A, 13.6.2019

Aivan aluksi on todettava, että kyseinen lisäosa ei mielestämme sovi noin lähelle tontinrajaa ja siten myös läheisiä naapurirakennuksia. Se aiheuttaa näköesteen myös kevyenliikenteen väylälle. Se ei myöskään kunnioita vanhan ja historiallisen tyylikkään rakennuksen oloa paikassa johon se on alun perin suunniteltu.

Vastine: Laajennuksen rakennusalasta lähin asuinrakennus on 20m etäisyydellä. Rakennusalan ja asuinrakennuksen välillä on suojaviheralue EV ja kevyen liikenteen yhteys. Toiseksi lähin asuinrakennus sijaitsee kulmittain toisella puolella katua, kulmien välillä 22m. Lähialueella on saman kadun varrella olevien asuinrakennusten etäisyys toisistaan noin 15-20m.

Laajennuksen rakennusala on sijoitettu niin, että se ei sulje näkymiä Huippukadulta eikä Hietaistenkadulta.
Laajennuksen räystäslinjan ja kattoharjan maksimi korkeusasemat on rajattu entisen suojeluskuntatalon ikkunat ja muoto huomioiden siten, että laajennus olisi selvästi suojeluskuntatalolle alisteinen.
Suojeluskuntatalon laajennus sijoittuisi luontevasti Hietaistenkadun talojen riviin. Se ei estäisi perinteisiä näkymiä Nummentieltä, VT25:lta eikä Suurlohjankadulta. Hietaistenkadulta näkyisi uusi osuus sekä säilyisi näkymä entisen suojeluskuntataloon. Laajennuksen kattoharjan sallittu maksimikorkeus (+ 75,5mmpy) on yhtä korkea tai mahdollisesti matalampi kuin lähimmän asuinrakennuksen harjakorkeus.

Laajennuksen sijoittamisen ratkaistusta ja sen sopivuudesta vanhan historiallisen rakennuksen lähiympäristöön on suhtautunut myönteisesti mm. Uudenmaan ELY ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.

Kevyen liikenteen väylä on korkeammalla kuin laajennuksen tuleva lattiataso, ja rakennukseen on kuitenkin riittävä etäisyys. Vaikka laajennus vähentää näkyvyyttä Suurlohjankadulta alamäkeä tullessa, se ei heikennä liikenneturvallisuutta. Alamäkeä tullessa on mutkan jälkeen autotie 24m etäisyydellä, mikä on riittävä pysähtymismatka myös pyörällä tultaessa.

Käytännön ongelmana on pysäköinti, joka jo nyt on kaoottista joka sunnuntai pidettävissä jumalanpalveluksissa. Autoja pysäköidään pitkin kadunvarsia, erityisesti Huippukadulle ja Nummentie varressa olevalle "kääntöpaikalle". Toiminnan laajetessa, minkä vuoksi lisärakennustakin suunnitellaan, paikoitustarve lisääntyy entisestään. Samaan aikaan pihan parkkipaikat vähenee yläosasta rakennuksen vuoksi. Talvella lumipenkkojen entisestään pienentäessä pihaa ja kaventaessa katua, pysäköidyt autot aiheuttavat suorastaan vaaraa, estäen esim paloauton mahtumisen Hietaistenkadulle.

Jatkossa heidän kokoontumiset tulevat varmasti muistuttamaan enemmän massatapahtumia, "festareita", mikä ei tähän miljööseen sovi. Eikö heille voida osoittaa paikkaa, missä ei aiheutettaisi häiriötä asukkaille.
Jos lisärakennushanke kuitenkin etenee, olisi velvoitettava pysäköintipaikkojen varma riittävyys, siis myös talvella, tekemättä siitä kuitenkaan pelkkää hiekka kenttää. Käynti pihaan suljettava Huippukadun yläpäästä, sekä pysäköintikielto Huippukadulle. Nummentieltä on pihaan kaksi käyntiä, mutta jostain syystä suuri osa autoista ajaa Huippukatua pitkin aiheuttaen turhaa liikennettä.
Nämä muutokset tarvitaan tosin jo nykytilanteessa. Myöskin pelko kiinteistöjen arvonalenemisesta on todellinen, jonka kompensointiin oltava varoja.

Vastine: Kaavamuutos selkeyttää tilannetta. Suunnittelualueella on voimassa olevan kaavan mukaan Hietaistenkadun jatko, omakotirakennusten korttelialue (AO, rakennusoikeutta 1030 k-m^2) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO, rakennusoikeutta 2893 k-m^2). YO-korttelialueen ja L10 kaavaehdotuksessa osoitetun P-korttelialueen käyttötarkoituksen vaikutukset ovat verrattavissa, L10 kaavamuutoksessa ehdotettu kerrosala on kuitenkin huomattavasti pienempi. Voimassa olevan kaavan toteutuessa alueella olisi myös merkittävästi enemmän liikennettä L10 kaavaehdotuksen vaikutuksiin nähden.

Käytännössä piha-alue ei ole ollut Rauhanyhdistyksen omistuksessa, joten toimijalla ei ole ollut piha-alueella mahdollista tehdä isoja muutoksia, esim. pysäköinnin suhteen. Maanomistussuhteiden ratkaiseminen edellyttää kaavamuutoksen voimaantuloa.

Alueen pysäköintimahdollisuuksia on alustavasti tutkittu kaavan laatimisen yhteydessä. Pihalle olisi mahdollista sijoittaa noin 90 autopaikkaa siten, että pysäköintialue sopeutuu pihapiirin ominaispiirteisiin. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tehtävän tarkemman suunnittelun aikana voi löytyä vieläkin tehokkaampia ratkaisuja. Kaavassa on tarkemmasta tutkimisesta myös seuraava määräys: *Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.*

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien autopaikkojen mitoitusperiaatteiden mukaan kokoontumistilojen pysäköintimitoitus on 0,1-0,5 ap/henkilö, toiminnan laadusta riippuen.

Tällä hetkellä voimassa olevan käyttöluvan mukaisesti rakennuksessa voi olla enintään 300 hlö, mikä edellyttäisi vähintään 30 autopaikkaa. Sen verran autopaikkoja entisen suojeluskuntatalon pihalla on olemassa. Pysäköintipaikkojen määrä ja tulevan laajennuksen suurin henkilömäärä ratkaistaan rakennuslupaprosessin yhteydessä, jolloin myös naapureilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Entisen suojelukuntatalon tontille on tärkeä säilyttää ajoyhteys myös Huippukadulta - Tätä kautta on mahdollista järjestää pelastustie ja huoltoliikenne, sen lisäksi voi se mahdollista sujuvammat pysäköintiratkaisut alueen sisällä.

Toimijan tulee ratkaista pysäköintikysymykset ensisijaisesti oman tontin rajoissa. Tapahtumien aikana on Rauhanyhdistyksen jäsenillä käytännössä mahdollisuus käyttää myös Åsvallan pysäköintialuetta. Tämän lisäksi toimijalle on tarjottu kaupungin puolesta myös mahdollisuutta käyttää viikonloppuisin pysäköintiin Moision päiväkodin (300m kävely) ja Nummentien Luksian (700m kävely) pysäköintialueita.

Muistutus B, 26.6.2019

Mahdollisessa kaavamuutoksessa huomioitavia asioita.

Liikennejärjestelyt:
Liikennejärjestelyt ovat jo nyt kaoottiset, Sk- talolla järjestettävien tilaisuuksien aikana.
Lähiseudun kapeat tien reunukset täyttyvät Sk-talon vieraiden autoista ja ovat vaaraksi lähialueen kevyelle liikenteelle. Mahdollisen lisä rakentamisen jälkeen piha-alueella on huomattavasti vähemmän parkki tilaa. Talvella lumen määrä pahentaa tilannetta entisestään.

Vastine: Kaavamuutos selkeyttää tilannetta. Alueella on voimassa olevan kaavan mukaan suunnittelualueella Hietaistenkadun jatko, omakotirakennusten korttelialue (AO, rakennusoikeutta 1030 k-m^2) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO, rakennusoikeutta 2893 k-m^2). YO-korttelialueen ja L10 kaavaehdotuksessa osoitetun P-korttelialueen käyttötarkoituksen vaikutukset ovat verrattavissa, L10 kaavamuutoksessa ehdotettu kerrosala on kuitenkin huomattavasti pienempi. Voimassa olevan kaavan toteutuessa olisi alueella myös merkittävästi enemmän liikennettä L10 kaavaehdotuksen vaikutuksiin nähden.

Käytännössä piha-alue ei ole ollut Rauhanyhdistyksen omistuksessa, joten isoja muutoksia esim. pysäköinnin suhteen piha-alueella ei ole toimijalla ollut mahdollista tehdä. Maanomistussuhteiden ratkaiseminen edellyttää kaavamuutoksen voimaantuloa.

Alueen pysäköintimahdollisuuksia on alustavasti tutkittu Lohjan kaavoituksessa. Pihalle olisi mahdollista sijoittaa noin 90 autopaikkaa siten, että pysäköintialue sopeutuu pihapiirin ominaispiirteisiin. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tehtävän tarkemman suunnittelun aikana voi löytyä vieläkin tehokkaampia ratkaisujakin. Kaavassa on tarkemmasta tutkimisesta myös seuraava määräys: *Pysäköinnistä on rakennuslupavaiheessa esitettävä erillinen selvitys, jossa huomioidaan pihapiirin säilytettävät ominaispiirteet.*

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien autopaikkojen mitoitusperiaatteiden mukaan kokoontumistilojen pysäköintimitoitus on 0,1-0,5 ap/henkilö, toiminnan laadusta riippuen.

Tällä hetkellä voimassa olevan käyttöluvan mukaisesti rakennuksessa voi olla enintään 300 hlö, mikä edellyttäisi vähintään 30 autopaikkaa. Sen verran autopaikkoja entisen suojeluskuntatalon pihalla on olemassa. Pysäköintipaikkojen määrä ja tulevan laajennuksen suurin henkilömäärä ratkaistaan rakennuslupaprosessin yhteydessä, jolloin myös naapureilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Entisen suojelukuntatalon tontille on tärkeä säilyttää ajoyhteys myös Huippukadulta - Tätä kautta on mahdollista järjestää pelastustie ja huoltoliikenne, sen lisäksi voi se mahdollista sujuvammat pysäköintiratkaisut alueen sisällä.

Toimijan tulee ratkaista pysäköintikysymykset ensisijaisesti oman tontin rajoissa. Tapahtumien aikana on Rauhanyhdistyksen jäsenillä käytännössä mahdollisuus käyttää myös Åsvallan pysäköintialuetta. Tämän lisäksi toimijalle on tarjottu kaupungin puolesta myös mahdollisuutta käyttää viikonloppuisin pysäköintiin Moision päiväkodin (300m kävely) ja Nummentien Luksian (700m kävely) pysäköintialueita.

Uusi mahdollinen Sk-talon lisä rakennus:
Tulisi muuttamaan olennaisesti Hietaistenkadun sekä Huippukadun näkymää ja alueen dynamiikkaa. Laskee lähialueen kiinteistöjen arvoa ja kiinnostusta huomattavasti.
Jo tällä hetkelläkin Sk-talon piha on liian pieni ja tilaisuuksien vieraat liikkuvat lähitalojen pihapiirissä. Massiivinen mahdollinen lisärakennus yhdyskäytävineen tulisi merkittävän lähelle tonttiamme. Varjostaen pihaamme, vähentäisi yksityisyyttämme, puistomainen näkymä Sk-talonja Åsvallan suuntaan rikkoutuisi.

Vastine: Laajennuksen rakennusala on sijoitettu niin, että se ei sulje näkymiä Huippukadulta eikä Hietaistenkadulta. Laajennuksen räystäslinjan ja kattoharjan maksimi korkeusasemat on rajattu entisen suojeluskuntatalon ikkunat ja muoto huomioiden siten, että laajennus olisi selvästi suojeluskuntatalolle alisteinen.

Suojeluskuntatalon laajennus sijoittuisi luontevasti Hietaistenkadun talojen riviin. Se ei estäisi perinteisiä näkymiä Nummentieltä, VT25:lta eikä Suurlohjankadulta. Hietaistenkadulta näkyisi uusi osuus sekä säilyisi näkymä entisen suojeluskuntataloon. Laajennuksen kattoharjan sallittu max-korkeus (+ 75,5mmpy) on saman korkea tai mahdollisesti matalampi kuin lähimmän asuinrakennuksen harjakorkeus.

Laajennuksen sijoittamisen ratkaistusta ja sen sopivuudesta vanhan historiallisen rakennuksen lähiympäristöön on suhtautunut myönteisesti mm. Uudenmaan ELY ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.

Ehdotusvaiheen ratkaisua tutkittiin 3D-mallin avulla, ja samalla tarkistettiin myös laajennuksen mahdollinen varjostus eri vuodenaikoina. Ilmasuunnista, rakennuksen enimmäiskorkeudesta ja maisemamuotoista johtuen laajennuksen varjo ei ulotu naapurirakennukseen, lukuun ottamatta aikaa kevät- ja syystasauspäivän maissa klo 17:00 jälkeen. Auringonlasku on kevättasauspäivällä noin 18:30. Syksyllä varjo ulottuisi asuinrakennukseen pohjakerrokseen vastaavasti klo 18:00 jälkeen, jolloin auringonlasku on noin 19:30.

Lisäksi meitä ihmetyttää asiasta puutteellinen tiedottaminen: Onko asiasta puutteellinen tiedottaminen ollut tarkoituksen hakuista?
Alunperin kaavamuutoksessa oli kysymys vain pienestä huolto rakennuksesta. Nyt myöhemmin se on kasvanut mittasuhteiltaan moninkertaiseksi.
Kaavamuutoksen vaikutus koskee laaja aluetta, eikä asiasta ole tiedotettu kuin muutamia kiinteistöjen omistajia. Jopa Sk-talon kiinteistön raja naapurit olivat jääneet vaille tietoa muutosehdotuksesta. Mikäli kaavamuutos menee tässä kokoluokassa läpi, tulee se aiheuttamaan vastustusta lähialueella.

Vastine: Valmisteluvaiheessa oli suojeluskuntatalon tontilla uuden rakennuksen rakentamiseen osoitettu 250 k-m^2. Ehdotusvaiheessa liitettiin lisätila toiminnallisista syistä päärakennukseen ja sinne osoitetiin rakennusoikeutta 530 k-m^2, eli uuden kerrosalan määrä on kaksikertaistunut valmisteluvaiheeseen nähden.

Kaavaprosessista tiedottaminen on tapahtunut lainmukaisesti, prosessissa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta. Kaavasta on kuulutettu paikallislehdessä.

Lakisääteisen kuuluttamisen lisäksi lähettää Lohjan kaupungin kaavoitus kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeet, jossa ilmoitetaan kaavan nähtävilläolosta. Kaavojen etenemistä on myös mahdollista seurata kaavoituksen verkkosivuilla. Sen lisäksi ilmoitetaan paikallislehdissä, kaavoituksen verkkosivuilla ja kaupungin facebook-sivulla kaavailloista, jossa on mahdollista tutustua ajankohtaisiin kaavoihin. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana on tosiaan inhimillisen virheen vuoksi kaava-alueen kahdelle itäpuoliselle naapurille jäänyt kirje lähettämättä, mutta MRL ei myöskään edellytä kirjettä. Tieto kaavaillasta oli kuitenkin tavoittanut naapurit ajoissa.