

L 13 Nahkurinraitti

1. kaupunginosa Anttila, korttelinosan 222 tontit 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin 25.8.2015

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

1. kaupunginosa Anttila, korttelinosan 222 tontit 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos (L13 Nahkurinraitti), pidettiin julkisesti nähtävillä MRA 27 § ja 39 §:n mukaisesti 16.3.–17.4.2015 Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutosluonnos lähetettiin tiedoksi kirjeitse ja pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY-keskus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunkikeskustan aluetoimikunta

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos

Lohcase ry

Gasum Oy

Caruna Oy

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Ympäristöterveyspalvelut

Kiinteistö- ja kartastopalvelut

Sivistystoimi

Lohjan museo

Kunnallistekninen suunnittelu

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

1) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 28.4.2015

”Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla olevan asemakaavamuutosehdotus täydentää yhdyskuntarakennetta ja on yleispiirteisempien kaavojen mukainen. ELY-keskus on lausunut kaavan L13 valmisteluaineistosta 17.9.2014. Tämä aiempi lausunto on pääosin huomioitu nyt lausunnolla olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa.

Nyt lausunnolla olevasta muutosehdotuksesta ELY-keskus katsoo, että parvekkeiden lasitusten osalta tulee määräyksen taata, ettei melutaso parvekkeille ylitä 55 dB tasoa. Kaava-alue sijaitsee keskustassa vilkkaasti liikennöidyssä ympäristössä.

Piha-alueen osalta ELY-keskus katsoo, että melutasot eivät selvitysten mukaan ylitä ohjearvoja merkittävästi, alueella kuitenkin suositellaan pyrkimään akustisesti/äänimaiseman ja viihtyvyyden kannalta ehdotettua parempaan vaihtoehtoon. Nyt lausunnolla olevan kaavan alueella se on saavutettavissa vähäisenä lisäsuunnittelulla ja kohtuullisilla kustannuksilla. Kaavan L13 meluselvityksestä selviää, että autojen parkkipaikoilla päästään parempaan akustiseen laatuun, kuin oleskelu- ja leikkialueilla.

Näin ollen ELY-keskus suosittelee jatkamaan eteläisen naapurikorttelin rakennetta esim. sulkemalla rakennuksella pohjoispään, jolloin syntyisi hyvä ja rauhallinen sisäpiha, jossa ihmiset oikeasti voisivat viihtyä ilman kaupungin melua.

Alueen ilmanlaadusta ei ole tehty selvitystä tai arvioitu mahdollista haittaa tai puutetta. ELY-keskus katsoo, että ilmanlaadun arviointia on tehtävä kaavassa sekä lisättävä tarpeelliset määräykset ilmanoton sijainnista.”

Vastine: Kaavamääräyksissä todetaan, että: ”Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.” Rakennusvalvontaviranomainen valvoo melutason ohjearvon 55 dB toteutumista.

Kaava-alueen tonttien suhteellinen kapeus vaikeuttaa rakennussuunnittelua. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelualue on merkitty kaavakarttaan ohjeellisella aluerajalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 ja 167 pykälien vaatimus asuinrakennuksen yhteyteen järjestävästä riittävästä ulkotilasta leikkipaikkoja ja oleskelu- alueita varten, ja että ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta sekä että oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimukset, ratkaistaan rakennusluvituksen yhteydessä tarvittaessa rakenteellisin keinoin. Keskustan osayleiskaavaehdotuksessa Linnaistenkadulle (Laurinkadun ja Nahkurinkadun väliselle osuudelle) on osoitettu kävelyalue tai kävelypainotteinen alue.

Lohjalla on mitattu vuosina 2004–2011 jatkuvatoimisesti typpimonoksidin, typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuuksia. Vuosina 2007–2011 on mitattu myös pienhiukkasten pitoisuuksia. Mittausasema sijaitsi vuosina 2004–2005 ja 2009 - 2011 Nahkurintorin pysäköintialueella, alle 100 m päässä suunnittelualueelta.

Raporteissa Ilmanlaatu Uudellamaalla 2011, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, raportteja 97/2012 sekä Ilmanlaatu Uudellamaalla 2012, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, raportteja 54/2013 todetaan, että:

”Vuonna 2011 hengitettävien hiukkasten pitoisuudet olivat Lohjalla selvästi sekä raja-arvojen että ohjearvon alapuolella. Vuorokausiraja-arvotaso (50 µg/m³) ei ylittynyt vuoden aikana kertaakaan. Ylityksiä oli vuosina 2009–2011 huomattavasti vähemmän kun vuosina 2004 tai 2005, jolloin mittausasema sijaitsi samassa paikassa. Myös pitoisuuksien vuosikeskiarvot olivat selvästi vuosia 2004 ja 2005 matalampia. Sekä kaupungin toimenpiteillä että säätiloilla lienee ollut vaikutusta pitoisuuksiin: Hiekoitusmateriaalina on käytetty pääasiassa hiekoitussepeä. Katuja on kasteltu ennen harjausta ja kiinteistöjen hoitoyritykset ovat uusineet kalustojaan. Yhteistyötä kiinteistöhoitoyritysten kanssa on kehitetty siten, että jalkakäytävät on puhdistettu samanaikaisesti katujen kanssa.

Pienhiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli Lohjalla 7 µg/m³, eli sama kuin vuotta aiemmin. Pitoisuus on selvästi EU:n vuorokausi-arvon (25 µg/m³) alapuolella. Lohjalla pitoisuudet alittivat myös WHO:n pienhiukkasten enimmäispitoisuuksille antaman vuosiohjearvon (10 µg/m³). WHO:n vuorokausiohjearvo (25 µg/m³) ylittyi kolmena päivänä loka-marraskuussa kaukokulkeumien vuoksi. Kaukokulkeumat vaikuttavat

Uudellamaalla merkittävästi pienhiukkasten pitoisuuksiin, ja niiden voimakkuus ja kesto vaihtelevat vuosittain. Vuonna 2011 kaukokulkeumaepisodit olivat melko heikkoja ja lyhytkestoisia, minkä vuoksi ne heikensivät ilmanlaatua vähän verrattuna moiniin aiempiin vuosiin. Pientaloalueilla, joilla on paljon puun polttoa, voi esiintyä lämmityskaudella ajoittain korkeita hiukkasten ja polyaromaattisten hiilivetyjen pitoisuuksia. Jatkuvatoimisella ilmanlaadun mittausasemalla typpidioksidin pitoisuudet olivat vuonna 2011 matalia ja selvästi vuosi- ja tuntiraja-arvon alapuolella. Myöskään ohjearvot eivät ylittyneet.

Ilmanlaatuindeksin perusteella arvioituna ilmanlaatu oli vuonna 2011 Lohjalla enimmäkseen hyvää tai tyydyttävää (98 % vuoden tunneista Lohjalla). Välttäväksi ilmanlaatu luokiteltiin melko harvoin (Lohjalla noin 2 % ajasta). Huonon ja erittäin huonon ilmanlaadun tunteja oli Lohjalla kaksi.”

Ilmanoton sijaintia ei ole määrätty kaavassa, jotta asuntokohtainen ilmanvaihto olisi mahdollinen. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo asuntojen ilmanvaihdon terveellisyyttä rakennusmääräyskokoelman mukaisesti.

2.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 29.4.2015

”Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla. Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Maakuntamuseo on aiemmin 26.9.2013 ottanut kantaa saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja 4.9.2015 valmisteluvaiheen suunnitelmaan. Valmisteluvaiheessa nähtävillä oli kolme luonnosvaihtoehtoa (A, B ja E), ja ehdotusvaiheessa suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon B pohjalta. Kuten todettu valmisteluvaiheessa, maakuntamuseo pitää kerroslukua VI hieman liian korkeana. Kaavaan sisällytetyjä määräyksiä rakentamisen ulkoasusta ja sen sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen maakuntamuseo pitää hyvinä ja riittävinä. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto”

Vastine: Keskustan osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaava-alueelle tavoitteelliset kerrosluvut. Suunnittelualueelle on osoitettu tavoitteelliseksi kerrosluvuksi VI.

3.) Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.4.2015

”Tontin rakentamisessa on varmistettava, ettei maaperään ole jäänyt pilaantuneita maa-aineksia kiinteistöllä olleen jakeluaseman toiminnasta, vaikka siellä jo onkin tehty maaperän puhdistustoimenpiteitä.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä edellytetään perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitystä, jonka tulee sisältää selvitys pohjaveden pinnasta ja sen muutoksesta. Pohjarakennesuunnitelman tulee sisältää tieto valmiiden rakenteiden vaikutuksesta rakennuspaikan ympäristöön ja tieto siitä, miten vaara ja haittavaikutukset estetään.”

Vastine: Lausunnossa mainitut asiat kuuluvat rakennusvalvontaviranomaisen lupa-prosessiin.

4.) Gasum Paikallisjakelu Oy 10.3.2015

"Gasum Paikallisjakelu Oy:ssä on tutustuttu muutosehdotusta ja tonttijakoa koskevaan aineistoon. Yrityksellämme ei ole alueen välittömässä läheisyydessä olemassa olevaa maakaasun jakeluverkostoa. Gasum Paikallisjakelulla ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa eikä lisättävää asiaa koskien."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5.) Caruna Oy 27.4.2015

"Ei huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6.) Lohjan Seudun Omakotiyhdistys Lojonejdens Egnahemsförening ry 27.4.2015

"Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L 13 Nahkurinraitti asemakaavan muutosehdotukseen.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ilmoittaa, ettei sillä ole kommentoitavaa asiassa."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7.) Lohjan ympäristöterveyspalvelut 30.4.2015

"Kaava-aineiston perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavia huomioita jatkosuunnittelua varten.

Huomio kiinnittyi Linnaistenkadun ja Laurinkadun risteysalueen liikenneturvallisuuteen. Havainnekuvassa kadun varteen on esitetty pelkästään puustoa. Nykyinen Laurinkadun kadunvarsi-pysäköinti on haasteellinen liikenteen näkyvyyden kannalta, mikä saattaa huonontua rakennettaessa kerrostalo kadun kulmaan. Kaavamateriaalissa on myös esitetty, että Laurinkatu ja Linnaisenkatu olisi suunniteltu kävelyalueiksi tai kävelypainotteisiksi alueiksi. Nahkuritorin asemakaavaehdotuksessa Linnaistenkadun toiselle puolelle on suunniteltu kauppakeskusta. Miten kaavoituksen aikana on arvioitu näiden muutoksien vaikutuksia Nahkurinkadun liikennemääriin ja melutasoihin.

Kaavamääräyksissä on esitetty, että asuinrakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, ravintola- ja kokoontumistiloja tai julkisia lähipalveluita. Olisi hyvä todeta, että kadunpuoleisille sivustoille ei saa rakentaa asuintiloja maantasokerroksiin."

Vastine: Kunnallistekniikan tulosalue vastaa katualueen rakenteellisesta liikenneturvallisuudesta. Lohjan keskustan osayleiskaavaa varten on laadittu liikenneselvitys ja liikenneturvallisuussuunnitelma. Keskustan osayleiskaavaehdotuksessa Linnaistenkadulle (Laurinkadun ja Nahkurinkadun väliselle osuudelle) on osoitettu kävelyalue tai kävelypainotteinen alue

8.) Kiinteistö- ja kartastopalvelut 2.4.2015

”Kiinteistö- ja kartastopalvelut ei ole lausuttavaa. Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttö-sopimus on allekirjoitettu.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutus Eija Hasu 17.5.2015

”Tyhjä liiketila ei elävöitä kaupunkia. Tällä hetkellä Lohjan keskusta-alueella on tyhjää liiketilaa tarjolla silmiinpistävästi paljon. Liiketilavaatimuksissa tulisi ottaa huomioon tilan muuntojousto – tiloja tulee pystyä erottamaan ja yhdistämään mahdollisimman pienin kustannuksin, jotta tilat voidaan muokata moneen eri käyttöön ja näin laajentaa käyttäjäpotentiaalia. Tämä tavoite olisi syytä kirjata osaksi kaavamääräyksiä, muutoin toteutus vastanee minimivaatimuksia.”

Vastine: Tässä kaavassa toinen maanomistajista on rakennusliike, jolloin toteuttaja-taho on ollut tiedossa jo kaavaneuvotteluissa. Kaavamuutoksen hakija on tietoinen nykyisistä liiketilan pitkistä myyntiajoista. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelu-alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike- toimisto- ja asuinrakennusten -alueeksi. Siksi on pidetty hyvänä kompromissina, että kaavaan on merkitty vähimmäismäärä rakennettavalle liike-, toimisto- ja työtilalle. Tilan muuntojoustolle ei ole olemassa minimivaatimusta. Rakennuttaja vastaa omalla riskillään hankkeen taloudellisesta tuottavuudesta. Asemakaavat laaditaan myös tulevaisuutta, ei ainoastaan nykyistä taloustilannetta varten.

”Rakennusluvan yhteydessä edellytetään ”pohjaveden hallintasuunnitelmaa”. Pohjaveden vaikutukset tulee selvittää jo perustamistavan yhteydessä, ml. vaikutukset viereisten kiinteistöjen perustuksiin.”

Vastine: Perustamistapasuunnitelma on erityissuunnitelma jota rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia ennen lupaharkintaa. Pohjaveden vaikutukset selvitetään rakennuslupavaiheessa tiedossa olevan perustamistavan yhteydessä.

”Hulevesien hallintasuunnitelma tulee edellyttää osaksi rakennuslupaa, myös Uudenmaan maakuntakaava kyseistä alleviivaa (vrt. kaavaselostukseen s. 5).”

Vastine: Suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa, jolloin ainoa vaihtoehto on liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään.

”Uuv ja vastaavat tulee edellyttää katutasoon sijoitettaviksi, jos oletetaan, että kohde tulee edistämään jalankulkua ja pyöräilyä. Nyt selostuksessa annetaan ymmärtää, että varastotilat ja vastaavat tulee sijoittaa kellaritilaan – tunnetusti kellarit ovat huonoja säilytyspaikkoja esim. pyörille, mikä suoraan vaikuttaa asukkaiden haluun ja kykyyn niitä käyttää päivittäisessä liikkumisessa. Vaikutusten arviot ovat puutteelliset.”

Vastine: Kaavamääräyksessä määrätään sijoittamaan jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat ensisijaisesti rakennusten pohjakerrokseen, ja että pihakannelle saa rakentaa vain oleskeluun liittyviä rakennelmia. Pohjakerros on rakennuksen alin maanpäällinen kerros.

”Koetun kaupunki- ja kulttuuriympäristön eheytyminen – millä perusteella?”

”Rakentaminen tiivistää ja muuttaa ympäristöä – lohjalaiset ovat arvostaneet keskustan tilan ja avaruuden tunnetta. Tämä miljöö muuttuu. Ei arviota.”

”Rakentaminen tiivistää ja vie pois avoimia alueita – minne poistuvat pysäköintipaikat? Lumienkasaus? Ei tehtyä arviota.”

Vastine: Suunnittelualue on ollut rakentamattomana vuodesta 1997 lähtien, koska alueen maaperä ja orsivesi pilaantuivat huoltoasematoiminnan seurauksena. Vaikka alue on yksityisessä omistuksessa, se on ollut väliaikaisesti yleisenä pysäköintialueena. Uudenmaan ELY-keskus katsoi päätöksessään 16.12.2013, että orsi- ja pohjaveden tarkkailu voidaan lopettaa. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti ydinkeskustassa, ja on ollut aiemmin rakennettu.

Uudenmaan ELY-keskus on todennut lausunnossaan asemakaavamuutoksen täydentävän yhdyskuntarakennetta ja että se on yleispiirteisempien kaavojen mukaisia.

Kaupungin asukkaat ovat kysyttäessä kokeneet keskustan olevan hajanainen ja sirpaleinen. Muistutuksesta ei käy ilmi tutkimus, johon toive avoimen tilan säilyttämisestä perustuu.

”Pölyhaittojenehkäisy – miten? Entä rakennusaikaiset pöly- ja meluhaitat? Vaikutukset? Ehkäisy? Ei tehtyä arviota. Em. liittyen, selostuksessa mainitaan, että parvekelasitukset vaaditaan. Lasitetut etelä-länsisuuntaan avautuvat parvekkeet ilman varjoa tai viilennystä ovat kesällä erittäin kuumat – tämä on jo terveyshaista ikäihmisille. Asuntojen kesälämpötilojen hallinta on asia, johon toivoisi kiinnitettävän enemmän huomiota – myös parvekkeiden osalta.”

Vastine: Parvekelasitukset on määrätty pöly- ja meluhaittojen ehkäisemiseksi. Lasitukset on mahdollista myös avata. Rakennusvalvontaviranomainen vastaa siitä, että rakennussuunnitelma täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset. Rakennusmääräyskokoelmassa on säädökset myös kesälämpötilojen hallinnasta ja se on siten osana rakennusten suunnittelua.

”Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen... -kerrostalorakentaminen Lohjalla on ensisijaisesti ikäihmisten asuttamista keskustaan. Tämä jatkaa ikärakenteen vääristymistä. Vaikutukset ovat siis ensisijassa negatiiviset.”

Vastine: Kaava ei kiellä muidenkin kuin vanhusväestön asumista. Jotta keskustaluueella olisi riittävästi asuntoja työvoimalle, kaupunkisuunnittelulautakunta on määritellyt tavoitteekseen vuokra-asuntojen lisäämisen keskustan alueella. Vanhusväestön on myös usein terveydellisistä syistä muutettava esteettömään ympäristöön.

”Onko Lohjan kaupunki tehnyt tutkimusta kuinka monella keskusta-asukkaalla on auto? Vain perustuuko väite kävelypainotteisesta asumisesta ns. mutu-tietoon? Tutkimusten mukaan suhteessa useampi keskusta-asukas omistaa/on käytössä kesämökki, mikä yleensä vaatii auton omistamista. Autopaikkamitoituksesta tinkiminen kunnioitettavaa, mutta toivottavaa olisi se, että mitoitus perustuisi faktoihin, jotka taas olisi hyvä esittää selostuksessa.”

Vastine: Mailhouse Oy on selvittänyt maanomistajan toimeksiannosta 16.12.2014. Postinumeron 08100 alueella (keskusta-alueella) 57 % kotitalouksista on autollisia. Luvut vastaavat hyvin kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiä pysäköinnin mitoitusperiaatteita, jotka on tarkoitettu noudatettavaksi uusien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laadinnassa.

”Vaikutukset kaupunkikuvaan: uudet rakennusmassat muuttavat maisemaa ja luovat varjostusvaikutuksia. Kansipiha on pieni eikä lisää julkisen kaupunkitilan oleskelumahdollisuuksia. Mihän viihtyisyyden paraneminen todellisuudessa perustuu? Kirjoittakaa auki.”

Vastine: Kiinteistöllä sijaitseva piha-alue ei ole lähtökohtaisesti julkista kaupunkitilaa, vaan asukkaiden omassa käytössä. Sen sijaan alueelle istutettaviksi määrätty puut tuovat vehreyttä koettuun katutilaan myös kadunkäyttäjien ja naapuruston iloksi.

”Millä tavoin suurmaisema on otettu huomioon suunnittelussa?”

Vastine: Suunnittelualue on keskustan osayleiskaava-alueella. Osana osayleiskaavan selvitystyötä on laadittu kaupunkikuvallisia selvityksiä. Osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaava-alueelle tavoitteelliset kerrosluvut. Suunnittelualueelle on osoitettu tavoitteelliseksi kerrosluvuksi VI.

”Millä tavoin kerrostalomassa lisää viihtyisää kaupunkitilaa? (Etenkin jos liiketilat jäävät tyhjiksi) Vaikutukset tulee arvioida vaikutuksina, ei suunnittelulle asetettuina tavoitteina.”

Vastine: Selostuksessa viitataan viihtyisään katutilaan. Rakennukset toteutuessaan rajaavat katutilan selkeästi ja muuttavat pelkästään pysäköintiä palvelevan alueen ihmisten asuin- ja toimintaympäristöksi. Alueelle istutettaviksi määrätty puut tuovat vehreyttä koettuun katutilaan.

”Vaikutusten arvioinnissa pyöräilyn uskotaan lisääntyvän. Mihin perustuen? Vaatisi vähintään pyöräsäilytyksen käytettävyyden korostamista kaavamääräyksissä.”

Vastine: Selostuksessa todetaan edullisen sijainnin mahdollistavan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikennevaihtoehtoina. Tämä on kestävä kehitys ja osayleiskaavan tavoitteiden mukaista.

”Autopaikat kansirakenteen alla. Kansirakenteilla keskimäärin 30 vuoden käyttöikä – tämä asettaa omat haasteensa rakentamisen ekologisuudelle ja taloudelliselle kestävyydelle. Ei kuitenkaan mukana vaikutusten arvioinnissa.”

Vastine: Kansirakenteiden käyttöikäksi lasketaan 30–40 vuotta. Kaikkia rakenteita joudutaan lopulta huoltamaan. Pihakansien peruskorjaus johtuu usein vedeneristysten hajoamisesta. Erityisessä vaarassa ovat ennen 1980-lukua tehdyt kannet. Niissä vedeneristyskerros on usein kantavien rakenteiden ja maa- tai sora-ainesten päällä, lähellä pihan pintaa. Vedeneristys on suojassa paremmin uudemmissa kansiratkaisuisissa. Niissä vedeneristys toimiva kumibitumi on yleensä kantavien rakenteiden päällä, ja vasta sen päällä maamassat ja pintamateriaalit.

Muistutus Jan Tallqvist 16.4.2015

”Ennen kaavan vahvistamista tulisi odottaa että keskustan osayleiskaava saa lainvoiman”

Vastine: Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan keskustan osayleiskaavan kokouksessaan 15.1.2014 § 3. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi keskustan osayleiskaavan hyväksymispäätöstä koskevat valitukset päätöksellään 12.3.2015. Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry on tehnyt hallinto-oikeuden päätöksestä 8.4.2015 päivätyn valituksen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valitukset eivät kohdistu Nahkurinraitin kaava-alueeseen. Valtuuston hyväksymiä, mutta ei lainvoimaisia, yleispiirteisiä kaavoja voidaan soveltaa asemakaavoituksessa niiltä osin josta ei ole valitettu.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo edellä lausunnossaan, että nyt lausunnolla oleva asemakaavamuutosehdotus täydentää yhdyskuntarakennetta ja on yleispiirteisempien kaavojen mukainen.

*”Suunniteltujen kerrostalojen pohjapinta-ala ja/tai tontin tehokkuusluku on liian suuri ko. tontille”
”Rakennukset ovat liian massiiviset ympäristöön nähden.”*

Vastine: Kaavasuunnittelussa on pyritty löytämään tasapaino ympäristön asettamien vaatimusten ja toteuttamiskelpoisen ratkaisun välillä. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaava-alueelle tavoitteelliset kerrosluvut. Suunnitelualueelle on osoitettu tavoitteelliseksi kerrosluvuksi VI. Kaavamuutoksen kerrosluvut ovat linjassa lähistön As Oy Laurintomin ja Karhutornien kanssa.

"Linnaistenkadun puoleinen jalkakäytävä on liian kapea (kaupungin omien linjauksien mukaan)"

"Lisääntyvä liikenne Nahkurinkadulla voi muodostua ongelmaksi, miten tämä on arvioitu ja huomioitu?"

"Rakennusten sijainti saattaa olla liian lähellä ajorata, miten tämä on arvioitu ja huomioitu, jotta se ei myöhemmin aiheuta ongelmia?"

Vastine: Lausuntopyynnöt lähetetään kaikille kaupungin toimialoille. Kunnallisteknisellä suunnittelulla ei ole ollut huomautettavaa korttelialueen tai katualueen rajaamisesta. Katupäällikkö on osallistunut kaavasuunnitteluun työpalaverissa. Myös liikennesuunnittelija (Jouni Ikäheimo, Trafix Oy) on antanut 10.2.2015 lausunnon liittymisestä katuverkkoon

"Piha-alue jää liian pieneksi. Viheralue ja oleskelu/leikkialueet ovat asukaslukuun nähden riittämättömiä. Tämä saattaa aiheuttaa ongelmia myös lumien käsittelyn kanssa talvella."

Vastine: Kaava-alueen tonttien suhteellinen kapeus vaikeuttaa rakennussuunnittelua. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelualue on merkitty kaavakarttaan ohjeellisella aluerajalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 ja 167 pykälien vaatimus asuinrakennuksen yhteyteen järjestävästä riittävästä ulkotilasta leikkipaikkoja ja oleskelu- alueita varten, ja että ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta sekä että oleskeluun tarkoitettut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset, ratkaistaan rakennusluvituksen yhteydessä tarvittaessa rakenteellisin keinoin.

"Autopaikkoja on liian vähän. Vaikka keskustassa voisi ehkä periaatteessa selvittää ilman autoa, niin tosiasia on että yhä useampi kuitenkin sellaisen omistaa (mm. työmatkoja varten). Mihin autot, sekä omat että vieraiden käytännössä pysäköidään?"

"Suunniteltuja liiketiloja varten pitäisi myös osoittaa asiakkaille riittävät pysäköintipaikat."

Vastine: Autopaikkamitoitus vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiä pysäköinnin mitoitusperiaatteita, jotka on tarkoitettu noudatettavaksi uusien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laadinnassa. Koska alue sijaitsee kävelypainotteisessa ydinkeskustassa, kadunvarsipaikkojen ajatellaan olevan asiakkaiden käytössä. Kaupan suuryksikköjen tulee sen sijaan ratkaista pysäköinti omalla kiinteistöllään.

"Tämän alueen rakentamisen myötä poistuu x kpl yleisiä pysäköintipaikkoja ydinkeskustasta. Mihin nämä siirtyvät?"

Vastine: Alue on ollut vain väliaikaisesti yleisenä pysäköintialueena. Se on yksityisessä omistuksessa, ja se on ollut aiemminkin rakennettu.

"Kaavaselostuksessa on esitetty mm. että: (kaavamuutos)

- tukee viihtyisän katutilan ja kohtaamispaikkojen muodostumista*
 - miten?*
- korttelialueelle muodostuu keskusta-alueelta elvyttävä viheralue*
 - miten?*
- melu- ja pölyhaittojen ehkäisy on huomioitu kaavassa*
 - miten?*

- koetun kaupunki- ja kulttuuriympäristön eheytyminen
 - miten (kulttuuriympäristö)?”

Vastine: Katutila eheytyy, kun useita vuosia tyhjillään ollut alue rakennetaan uudelleen. Tiivistävä rakentaminen keskeisellä paikalla tukee myös kävelypainotteisen keskusta-alueen tavoitteita.

Kaavamääräyksissä todetaan: ”Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistuksilla. Pihakansi sekä rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava.” Talojen väliin on osoitettu istutettava alueen osa jolle on määrätty istutettavaksi vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimikoon on oltava vähintään rym 25–30. Lisäksi Laurinkadun suuntaan on osoitettu istutettava puurivi, jonka taimien koko on istutettaessa oltava vähintään rym 10–12.

Kaava-alueelta on tehty melu- ja pölyselvitykset. Määräyksissä todetaan että: ”Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.”

Rakennukset toteutuessaan rajaavat katutilan selkeästi ja muuttavat pelkästään pysäköintiä palvelevan alueen ihmisten asuin- ja toimintaympäristöksi. Kaupunkimaisen keskustaympäristön laadusta ja viihtyisyydestä, rakentamisen ulkoasusta ja sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen, sekä korttelissa olevien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta on määrätty kaavassa.