

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 57	11.05.2017
Kaupunginhallitus	§ 184	22.05.2017
Vetovoimalautakunta	§ 64	22.11.2017
Vetovoimalautakunta	§ 77	20.12.2017
Kaupunginhallitus	§ 11	08.01.2018
Kaupunginvaltuusto	§ 8	17.01.2018

---

## **L64 Amerikankatu, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tonttien 1, 8, 17, 22 ja 23 asemakaavan muutos**

173/10.02.03/2016

KASULK 02.06.2016 § 69

Jatke Uusimaa Oy on tehnyt Lohjan kaupungille hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 2. kaupunginosa Anttilan korttelin 12 tonteilla 1, 22 ja 23. Jatke Oy on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen kyseisten tonttien omistajien kanssa ja saanut valtakirjan hoitaa asemakaavan muutosta tonttien omistajien puolesta. Asemakaavan muutoshakemus koskee tontteja 444-002-0012-0001, 444-002-0012-0022 ja 444-002-0012-0023.

Hakijan tarkoituksena on nostaa kaavamuutoksen kautta tonttien nykyistä tehokkuutta siten, että alueen rakentaminen on mahdollista toteuttaa keskusta-alueelle sopivana kerrostalorakentamisena.

Kaavamuutosta haetaan oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan keskustatoimintojen alueella (C1). Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3. Osayleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitukset eivät kohdistu kortteliin 12. Kaavamuutoshakemus koskee valtuuston hyväksymän osayleiskaavan mukaista kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisreunassa julkisten palvelujen alueeseen (PY).

Lohjan kauppalan keskustan asemakaavan muutos on vahvistettu sisäasiainministeriössä 15.5.1968. Muutoshakemus kohdistuu voimassa olevan asemakaavan asutokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tehokkuusluku  $e=0,60$  ja kerrosluvut  $\frac{1}{2}$ II - III. Korttelialueella sijaitsevat hakemukseen sisältyvien kiinteistöjen lisäksi kiinteistöt 444-002-0012-0008 ja 444-463-0004-0652.

Haetulla kaavamuutosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo. Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr).

Kiinteistöjen 444-002-0012-0008 ja 444-463-0004-0652 omistajia on kuultu kaavamuutoshakemuksen johdosta. Kiinteistön 444-463-0004-0652 omistajat ovat tapaamisen jälkeen lähettäneet kaupungille lisäksi kirjallisen viesti, jossa kertovat vastustavansa kerrostalohanketta ja ilmaisevat huolensa paalutusten vaikutuksesta nykyisiin rakennuksiin.

Asemakaavan tavoitteellisesta aikataulusta päätetään erikseen kaavoitusohjelman tarkistamisen yhteydessä. Lohjan kaupunki laskuttaa hakijalta asemakaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvat kulut maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti kaavoituksen palveluille määrätyn taksan perusteella. (Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Asemakaavan muutoshakemus 5.4.2016, jonka liitteenä ote ajantasa-asemakaavasta
- Kiinteistön 444-463-0004-0652 omistajien sähköposti

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteellinen aikataulu päätetään, kun kaavoitusohjelma tarkistetaan seuraavan kerran kesälomakauden jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta toteaa samalla, että siitä päätetään erikseen kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti maanomistajan edustajana olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 13.10.2016 § 114

Yhteistyössä Jatke Oy:n ja Ark7 Oy:n kanssa on laadittu kolme luonnosvaihtoehtoa valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavamuutosalueeseen on otettu mukaan koko AK-4 asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu Senaatti Oy:n kanssa. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaselostus valmisteluvaiheessa
- valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutoksen L64 Amerikankatu, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat 13.10.2016 tiedoksi,

2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja

3. asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3 nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 11.05.2017 § 57

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin

nähtävillä MRA 63 §:n mukaisesti ja asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.10.2016 – 25.11.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston auki-oloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla [www.lohja/kaavoitus](http://www.lohja/kaavoitus).

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista pyydettiin lausunnot. Määräaikaan mennessä saatiin 16 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Suunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta.  
(Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Viitesuunnitelma Jatke Oy
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys

Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu 11.5.2017, ja asetettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19/27 §:n mukaisesti.

Esteellisyys

Jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta maanomistajan edustajana ja poistui kokouksesta klo 19.58 eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Jäsen Juhana Salmenpohja ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta, koska lähiomaisella on asunto-osake ko. kiinteistössä ja poistui kokouksesta klo 20.10 eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Kuitunen ja Salmenpohja palasivat kokoukseen klo 20.11.

Päätös

Hyväksyttiin.

Puheenjohtajan esityksestä pidettiin tauko klo 20.12 - 20.20.

Yleiskaavoittaja liris Koivula poistui kokouksesta klo 20.15.

KH 22.05.2017 § 184

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Viitesuunnitelma Jatke Oy
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys  
Kj

Kaupunginhallitus hyväksyy 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu 11.5.2017, ja asetetaan sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19/27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
VEVO 22.11.2017 § 64

Asemakaavan muutosehdotus L64 Amerikankatu pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.6 – 30.6.2017 ja 3.8. – 11.8.2017, ja ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 7 muistutusta.

Saatiin lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on tarkennettu saadun palautteen perusteella. Muutokset on esitelty kaavaselostuksessa. Muutokset eivät ole MRL 32 §:n tarkoittamia oleellisia muutoksia, eikä ehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

(Lisätiedot: Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi)

Oheismateriaalit:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva

Esitys  
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle:

1. että se hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet (22.11.2017) ja

2. esittää 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin osan 12 asemakaavan muutosehdotuksen 22.11.2017 (L64 Amerikankatu asemakaavan muutos) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan Ahtsalmi, korttelin osa 12.

Esteellisyys

Puheenjohtaja Juhana Salmenpohja ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (= sukulaisuus, hallintolaki 434/2003 28 § 1 mom. 1 kohta) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 20.30-21.20, eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon. Tämän asian kohdalla puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Birgit Aittakumpu.

Vastaesitys

Jäsen Eija Hasu esitti varapuheenjohtaja Birgit Aittakummun kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Äänestys suoritettiin sähköisenä äänestyksenä siten, että asian käsittelyn jatkamista kannattaneet äänestivät Jaa ja asian palauttamista uudelleen valmisteluun kannattaneet äänestivät Ei.

Asian käsittelyn jatkaminen sai 4 ääntä (jäsenet Taina Lackman, Ilkka Lähteenmäki, Piritta Poikonen ja Janne Turunen) ja asian palauttaminen

uudelleen valmisteluun sai 7 ääntä (varapuheenjohtaja Birgit Aittakumpu sekä jäsenet Eija Hasu, Markku Lehtonen, Ari Pihlström, Matti Selenius, Minna Välimäki ja varajäsen Minna-Mari Roms). Äänestystuloksen perusteella asia palautettiin uudelleen valmisteluun

Päätös Vetovoimalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

-----  
VEVO 20.12.2017 § 77

Asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu kaavaselostusta on täydennetty varjostus selvityksellä ja katuhavainnekuvilla. Lisäksi vastineita on täsmennetty. Asemakaavamuutoksen sisältöä ei ole muutettu.

(Lisätiedot: Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi)

Oheismateriaalit:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva
- L64 viitesuunnitelma ja varjotutkielmat 20.12.2017

Esitys  
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle

1. että se hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet (20.12.2017); ja

2. esittää 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin osan 12 asemakaavan muutosehdotuksen 22.11.2017 (L64 Amerikankatu asemakaavan muutos) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan Ahtsalmi, korttelin osa 12.

Esteellisyys

Puheenjohtaja Juhana Salmenpohja ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (= sukulaisuus, hallintolaki 434/2003 28 § 1 mom. 1 kohta) ja poistui kokouksesta klo 19.43, eikä näin olleen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon. Tämän asian kohdalla puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Birgit Aittakumpu.

Vastaesitys

Jäsen Eija Hasu esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Esittelijän esitys hyväksyttiin.

Jäsen Eija Hasu jätti päätökseen eriävän mielipiteensä.

Liite 3 Vevo 20.12.2017

Eija Hasun eriävä mielipide  
-----

KH 08.01.2018 § 11

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi)

Oheismateriaalit:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Tiivistelmä ja vastineet

- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva
- L64 viitesuunnitelma ja varjotutkielmat 20.12.2017

Esitys  
Kj

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet (20.12.2017); ja
2. päättää tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösehdotuksen

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin osan 12 asemakaavan muutosehdotuksen 22.11.2017 (L64 Amerikankatu asemakaavan muutos).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan Ahtsalmi, korttelin osa 12.

Vastaesitys

Hannele Maittila teki seuraavan vastaesityksen:

"Kaupunginhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteluun

Perustelut:

Kaavamuutoksessa ei ole huomioitu rakennushistoriallisen selvityksen tunnistamia arvoja. Vaihtoehtovertailu pienimittakaavaisemman täydennysrakentamisen mahdollisuudesta puuttuu. Kiinteistönomistajia on kohdeltu epätasa-arvoisesti: kaikille osallisille ei ole annettu riittävästi tietoa ja siten tasapuolisia mahdollisuuksia osallistua asemakaavamuutokseen riittävän ajoissa. Muistutuksissa esiintuotua Amerikankatu 4 asukkaiden elinympäristön merkittävää huononemista ja kiinteistöön kohdentuvia vaikutuksia ei ole arvioitu osana vaikutusten arviointia eikä ole esitetty suunnitteluratkaisuja, jotka näitä vaikutuksia vähentäisivät. Vaikutusten arviointi on pysynyt muuttumattomana ja vähäisenä koko kaavaprosessin ajan."

Koska Maittilan vastaesitystä ei kannatettu, raukesi se kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet (20.12.2017); ja
2. päättää tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösehdotuksen

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin osan 12 asemakaavan muutosehdotuksen 22.11.2017 (L64 Amerikankatu asemakaavan muutos).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan Ahtsalmi, korttelin osa 12.

Kokouksessa pidettiin kokoustauko klo 20.20-20.30.

---

KV 17.01.2018 § 8

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva
- L64 viitesuunnitelma ja varjotutkielmat 20.12.2017

Esitys

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 2. kaupunginosan Ahtsalmen korttelin osan 12 asemakaavan muutosehdotuksen 22.11.2017 (L64 Amerikankatu asemakaavan muutos).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan Ahtsalmi, korttelin osa 12.

Esteellisyytilmoitukset

Valtuutettu Juhana Salmenpohja ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta lähiomaisen maanomistuksen vuoksi ja poistui paikaltaan valtuustosalissa klo 18.59. Puheenjohtaja kutsui hänen tilalleen kokoukseen Kokoomuksen ryhmän 1. varavaltuutettu Susanna Synnerbergin.

Valtuutettu Päivi Kuitunen ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta, koska hän edustaa maanomistajia ja poistui paikaltaan valtuustosalissa klo 18.59. Puheenjohtaja kutsui hänen tilalleen kokoukseen Kokoomuksen ryhmän 4. varavaltuutettu Maija Aaltolan.

Esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi

Valtuutettu Hannele Maittila teki valtuutettu Jan Tallqvistin kannattamana seuraavan esityksen:

”Kaupunginvaltuusto palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Perustelut:

Kaava-alue on yksi harvoja Lohjan ranta-alueelta keskustaan ulottuvia yhtäjaksoisia pientaloalueita.

Tämä kaavamuutos käsittää kokonaisuudessaan hyvin suppean alueen, joka vielä jakaantuu kahteen täysin eriluonteiseen alueeseen. Kaavamuutosalueen kaksi ylintä tonttia on suunniteltu niin, että alueen pientalomainen luonne on mahdollista säilyttää. Sen sijaan kaavamuutoksen länsipäähän osoitettu rakentaminen poikkeaa oleellisesti nykytilanteesta ja kaavamuutoksella katkaistaan arvokas olemassaoleva pientalorivistö korkeilla kerrostaloilla.

Kaavamuutoskokonaisuus ei vastaa alueen luontaiselle kehittämiselle asetettavia tavoitteita. Tämä näkemys on esitetty myös useissa muistutuksissa ja lausunnoissa ja selkeimmin Uudenmaan maakuntamuseon 29.8.2017 antamassa lausunnossa seuraavasti:

’Maakuntamuseo edellyttää, että suunnittelualueen länsipään osalta tutkitaan maltillisempia lisä- ja täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, siten että lähtökohdaksi otetaan alueen nykyiset rakennukset ja miljöö ja

pyritään luomaan kerroksellista nykyiset arvot asianmukaisella ja riittävällä tavalla huomioivaa uutta kaupunkirakentamista.' Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että rakennusten enimmäiskerroslukua pudotettaisiin oleellisesti AK- alueen osalta.

On valitettavaa todeta, että alueen kiinteistönomistajien mielipiteitä ei ole otettu riittävästi huomioon ja erityisesti suunnittelualueen ylempien tonttienomistajia on kohdeltu epätasa-arvoisesti; heillä ei ole ollut riittäviä mahdollisuuksia vaikuttaa kaavan sisältöön asian käsittelyn eri vaiheissa. Muistutuksissa esiintuotua asukkaiden elinympäristön merkittävää huononemista ja kiinteistöihin kohdistuvia vaikutuksia ei ole kaavaa laadittaessa otettu vakavasti. Esitetyillä tosiasioilla ei ole ollut vaikutusta kaavan sisältöön. Koska kaavan eri osat poikkeavat voimakkaasti toisistaan, olisi pitänyt vielä tavallista enemmän huolehtia siitä, että alueen asukkaat olisivat saaneet riittävän ajoissa kaiken suunnittelua koskevan tiedon ja että heidän näkemyksiään ja paikallista asiantuntemustaan olisi riittävästi arvostettu.

Kaavaehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteluun siten että sitä muutetaan maakuntamuseon esittämällä tavalla AK- korttelin osalta.”

#### Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä äänestettiin asian käsittelyn jatkamisesta. Äänestys suoritettiin sähköisenä. Ne jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi äänestivät EI. Äänestyksessä annettiin 45 JAA-ääntä ja 6 EI-ääntä.

Valtuusto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 45 - 6.

#### Vastaesitys

Valtuutettu Hannele Maittila esitti valtuutettu Jan Tallqvistin kannattamana, että valtuusto päättää hylätä kaupunginhallituksen päätösesityksen.

#### Äänestys

Koska oli tehty kaupunginhallituksen pohjaesityksestä poikkeava kannatettu vastaesitys, totesi puheenjohtaja, että asiasta on äänestettävä. Äänestys suoritettiin sähköisenä. Ne jotka kannattivat kaupunginhallituksen pohjaesitystä, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat valtuutettu Maittilan vastaesitystä, äänestivät EI. Äänestyksessä annettiin 46 JAA-ääntä ja 5 EI-ääntä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen pohjaesityksen voittaneen äänestyksen äänin 46 – 5.

#### Päätös

Valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösesityksen äänin 46 – 5.

Liite 5/Kv 17.1.2018

- kaavakartta ja -määräykset

Liitteet 6-7/Kv 17.1.2018

- äänestysluettelot

Valtuutetut Päivi Kuitunen ja Juhana Salmenpohja palasivat paikalleen valtuustosalissa tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.17.