

**MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu / Lohjan Suojeluskuntatalon ja Åsvallan (kaava L10) sekä ns Keksitehtaan (kaava L11) asemakaavan muutokset**

|         |   |
|---------|---|
| Aika:   | 2.10.2014 klo 13.00 - 14.45   |
| Paikka: | Lohja, kaupungintalo Monkola, kokoushuone Riihi   |
| Läsnä   | Uudenmaan ELY-keskus /<br>Sanna Andersson, ylitarkastaja, pj.<br>Henrik Wager, ylitarkastaja<br>Lohjan kaupunki /<br>Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö<br>Pekka Puistosalo, ympäristöpäällikkö<br>Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö<br>Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti<br>Kaisa Långström, kaavasuunnittelija<br>Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti<br>Ida Fasching, harjoittelija, maisema-arkkitehti |
| Poissa  | Tellervo Saukonieni, Länsi-uudenmaan maakuntamuseo<br>Anna Yrjölä, Uudenmaan ELY-keskus<br>Oskari Orenius, Uudenmaan liitto   |

**Kokouksen avaus**

Kokouksen koollekutsuja ylitarkastaja Sanna Andersson toimi kokouksen puheenjohtajana. Muistion laatijoina toimivat kaavasuunnittelija Kaisa Långström ja kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen. Todettiin, että kaikissa kaava-kohteissa käytiin katselmuksella ennen viranomaisneuvottelua.

**1. (L11) ns Keksitehdas, Paikkarinkatu 2-4 asemakaavan muutos****1.1 Suunnittelutilanteen esittely**

Kokoukseen osallistujille on ennen kokousta toimitettu kaavamuutosta koskevia asiakirjoja; päätöspöytäkirjat, OAS, valmisteluvaiheen kuulemisen asiakirjat so. luonnosvaihtoehdot ja havainneaineistot, kiinteistön kuntoarvio- ja taloudellisten vaikutusten arviointi / Catella Oy ja vaihtoehtoisten suunnitelmaluonnosten vertailutaulukko. Anitta Ojanen esitteli kaava-alueen nykytilan ja kaavatilanteen, kaavamuutoksen tavoitteet, laaditut selvitykset ja kaavaprosessin.

**Nykytilanne;** Kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Korttelin 14 tontilla 1 (9) on arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema G.V.Sundmanin leipomo-, varasto- ja asuinrakennus vuodelta 1951, joka ei ole alkuperäisessä käytössä. Kiinteistö on yksityisomistuksessa.

**Nykyinen kaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaava

- keskustatoimintojen aluetta

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

- keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään
- Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä

Taajamaosayleiskaava

- keskustatoimintojen aluetta

Keskustan osayleiskaava

- kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jossa leipomorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr; kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laaditta-

essa ja muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

- Paikkarinkatu on esitetty pääkokoojakatuna ja kevyen liikenteen yhteytenä, ja kaava-alueen viereen osoitettu katuaukio/tori Aurlahdenkadun päätteenä

Asemakaava vuodelta 1970

- asuinkerrostalojen korttelialuetta tehokkuudella  $e=0,60$  => rakennusoikeus noin 1797 kem<sup>2</sup>, josta 10 % saa rakentaa liiketilaksi (tontin koko noin 2995 m<sup>2</sup>)
- kerrosluku ½ II, sitovat rakennusalat, jotka mahdollistavat nykyisen rakennuksen säilyttämisen, tontilla tulee olla vapaa-alaa puolet huoneistoalasta, määräyksiä mm. autopaikoista, julkisivuväreistä ja räystäslinjoista

### **Kaavamuutosprosessi**

Käynnistäminen ja tavoite

- yksityisen maanomistajan hakemuksesta / Tontinkäyttösuunnitelma 2012
- kaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013 - 2015
- päätavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla

Selvitykset

- Kuntoarvioraportti 2011; Kuntoluokituksen mukaan välttävissä kunnossa. Uusittava tai korjattava lähivuosina - korjaustarpeet normaalista ikääntymisestä johtuvia. Rakennustekniikka, lvi-tekniiset laitteet ja sähköjärjestelmät välttävissä kunnossa, järjestelmät tulee uusiksi kokonaan, mikäli käyttötarkoitus muuttuu. Esitetty kustannukset, jotka aiheutuvat kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta kokonaan asuinkäyttöön
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007; arvotamiskriteereinä paikallishistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkittävyys, rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja edustaa 1950-luvun teollista rakentamista
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012; Paikkarinkatu osa kulttuurireittiä ja aukio tärkeän kulttuurireitin ja kaupunkikeskustareitistön kokoava nivel
- Alustava perustamistapalausunto 2012
- Maaperän haitta-ainetutkimus 2012; tontin maankäyttö ei aiheuta riskiä ihmiselle / ympäristölle

Aloitusvaihe

- OAS nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten vuonna 2013
- pääosassa mielipiteitä Keksitehdas halutaan säilyttää ja suojella, ja mahdollisten uudisrakennusten tulee sopeutua olemassa olevaan rakennukseen

Valmisteluvaihe

- valmisteluvaiheen vaihtoehtoiset suunnitelmat 6 kpl havainneaineistoinen nähtävillä keväällä 2014
- avoin keskustelutilaisuus, lausunnot ja mielipiteet, joista pääosassa vastustetaan vanhan leipomorakennuksen purkamista

Lisäselvitykset

- arvio taloudellisista vaikutuksista toteutumisedellytysten arviointia varten / Catella Property Oy
- vaihtoehtoisien suunnitelmaluonnosten vertailutaulukko

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014

- käsitteli luonnoksista saatuja lausuntoja ja mielipiteitä, joissa pääosin vastustetaan vanhan leipomorakennuksen purkamista
- arvioi rakennuksen suojelusta maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa
- katsoi taloudellisten vaikutusten arvioinnin perusteella, että rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon valinta asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi tuottaisi maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja päätti, että asemakaavamuutosta valmistellaan pistetalovaihtoehtojen perusteella

Ehdotusvaiheen valmistelu

- toteuttamisesta on laadittu havainneaineistoja lautakunnan päätökseen perusten
- naapuritontti 2 (10) liitetään kaavaan kaavateknisistä syistä ja omistajalle järjestetään kuulemistilaisuus
- saaduille mielipiteille ja lausunnoille on valmisteltu vastineita

## **1.2 Viranomaisten kommentit ja keskustelu**

**Uudenmaan liitto, Oskari Orenius** / kommentit toimitettu Anderssonille kokousta varten sähköpostitse:

- ”Uudenmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutos sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutos sijaitsee keskustatoimintojen alueella, joka on osoitettu seutukeskus -merkinnällä. Asemakaavan päätavoite ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla edistää maakuntakaavan keskustatoimintojen rakentamista tehokkaasti ja joukkoliikenteen edellytyksiä parantavasti. Yksittäisen rakennuksen suojeluarvon arviointia ohjaa Keskustan osayleiskaava, jossa mainitaan että yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.”

**Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Tellervo Saukoniemi** / kommentit toimitettu Wagerille kokousta varten puhelimitse:

- Maakuntamuseo toistaa valmisteluvaiheesta aiemmin antamansa lausunnon. Aiempi lausunto; ”Maakuntamuseo esittää, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan suunnitelman luonnosvaihtoehto 2. Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös tulevassa kaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä.”

### **Uudenmaan ELY, Henrik Wager**

- Keksitehdas tulee suojella kaavassa
- MRL:n 54§:n sisältövaatimukset tulee täyttää, rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja tule hävittää, eikä asemakaavalla saa aiheuttaa perusteetonta elinympäristön laadun heikkenemistä
- maanomistajan asemaan liittyen hallinto-oikeuden käsittelyssä on ollut ennakkotapaus (Hangon Englanninmakasiini), jossa isoja korjauskustannuksia ei ole pidetty maanomistajalle kohtuuttomina (vrt. MRL 57§)
- Käynnin perusteella keksitehdas ei vaikuta huonokuntoiselta. Itse fyysinen rakennus vaikuttaa kaipaavan lähinnä huoltotoimenpiteitä. Esimerkiksi alkuperäiset ikkunat heloineen olivat hyvässä kunnossa.

### **Lohjan kaupunki, Ero Ahtela**

- 1980-luvulla Keksitehtaalle ei juuri annettu arvoa
- Keskustan rakennusinventoinnissa 2007 sen arvo on kasvanut

### **Lohjan kaupunki, Leena Iso-Markku**

- kohteen sisältyminen inventointiin ei ole suora suojelumääräys, ja keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti Keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavalla
- valmisteluaineiston avulla on arvioitu myös Keksitehtaan säilyttämisen suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaan vaikutukseen
- taloudellinen arviointi on teetetty, jotta on voitu selvittää maanomistajalle aiheutuva haitta ja sen mahdollinen kohtuuttomuus

### **Lohjan kaupunki, Pekka Puistosalo:**

- kyseessä on tehdasrakennus, jonka muuttaminen asuinkäyttöön on ongelmallista, koska asuinrakentamisen määräykset ovat muuttuneet ja kasvattavat kustannuksia
- Keksitehtaan säilyttävälle vaihtoehdoille ei ole taloudellisia mahdollisuuksia
- rakennuksen monipuolista käyttöä on yritetty edistää, ja aiemmin on arvioitu myös rakennuksen ostamista tai vuokraamista kaupungin omaan käyttöön, mutta sitä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi
- keskustan osayleiskaavassa on merkintä, että yksittäisen rakennuksen suojelu tutkitaan asemakaavavaiheessa
- kaavatyössä on käynyt ilmi, että Keksitehtaan suojeleva kaava aiheuttaa kiinteistön omistajalle taloudellista vahinkoa, ja rakennus soveltuu huonosti asuinrakentamiseen
- Keksitehtaan kaltaisille kohteille ei ole kysyntää Lohjalla

### **Keskustelu**

### **Leena Iso-Markku**

- määritelmillä paikallinen tai seudullinen merkitystä lienee eroa rakennusten arvottamisessa
- onko rakennushistoriallinen selvitys tarpeen?

### **Henrik Wager**

- rakennusten arvottaminen muuttuu ajan kuluessa riippumatta kohteiden paikallisuudesta tai seudullisuudesta
- rakennushistoriallisen selvityksen laadinta ei ole tarpeen
- suojelusta riippumatta rakennusliikkeet olisivat todennäköisesti kiinnostuneita Keksitehtaan kaltaisesta kohteesta, mikäli se sijaitisi Helsingin seudulla – kohteen sijainti Lohjalla voi olla haaste rakennuksen uusiokäytölle
- Keksitehtaan suojelun taloudellisia edellytyksiä voitaisiin parantaa lisäämällä rakennusoikeutta enemmän muuhun osaan tonttia

### **Anitta Ojanen**

- rakennusoikeuden lisäys saattaa vaikeuttaa autopaikoituksen sijoittumista tontilla
- rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus ei ole kokonaisuudessaan nykyisen asemakaavan mukainen - osassa rakennusta jo nyt asuinhuoneistoja, teollisuustilan muutos asuinkäyttöön on ongelmallista
- rakennusvalvonta valvoo energiamääräysten toteutumista ja mahdollisia helpotuksia korjauskohteissa, mikäli Keksitehdas olisi suojeltu kohde

## **1.3 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet**

- Ely:n mukaan Keksitehdas tulee suojella, ja sen suojeluarvo on todettu riittävästi
- ELY:n jatkotoimenpiteet riippuvat Lohjan kaupungin jatkotoimenpiteistä
- kaupungin tahtotila on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kaavamuutoksen eteenpäin viemisen tavasta, tavoitteena on laadukas uudisrakentaminen

## **2. L10 Suojeluskuntatalon ja Åsvallan asemakaavan muutos**

### **2.1 Suunnittelutilanteen esittely**

Kokoukseen osallistujille on ennen kokousta toimitettu kaavamuutosta koskevia asiakirjoja; OAS, suojelun historiaa, sopimushistoriaa ja otteet rakennusinventoinnista 2007. Kaavoittaja Kaisa Långström esitteli asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet ja saadut mielipiteet, kaavatilanteen, kaava-alueen nykytilan ja sitä koskevat selvitykset sekä rakennussuojelun historian ja maanomistustilanteen.

### **Kaavamuutosprosessi**

Käynnistäminen ja tavoite

- Kaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015
- tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olemassa olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa sekä osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet
- alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön suojelutavoitteet huomioiden

Aloituskvaihe

- OAS nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten vuonna 2014

### **Nykyinen kaavatilanne**

Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

- tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta

Taajamaosayleiskaava

- keskustatoimintojen aluetta ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella
- kaava-alueen eteläreunassa on meluntorjuntatarve-merkintä

Keskustan osayleiskaava

- julkisten lähipalvelurakennusten aluetta PY/s, jolla ympäristö tulee säilyttää
- alueen länsi- ja eteläreunassa on meluntorjuntatarve- ja kevyen liikenteen reitti-merkintä.

Asemakaava

- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, katualuetta ja omakotirakennusten korttelialuetta
- Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat YO- ja katualueella
- kaava-alueelle on laadittu 1989 asemakaavan muutos, mutta kyseisen alueen osalta alistus on osittain peruttu ja jätetty vahvistamatta

## 2.2. Viranomaisten kommentit ja keskustelu

**Uudenmaan liitto, Oskari Orenius** / kommentit toimitettu Anderssonille kokousta varten sähköpostitse:

- ”Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tiivistettäväksi tarkoitetulla taajamatoimintojen alueella. Asemakaavan alustavat tavoitteet suojeltujen talojen monipuolisen käytön mahdollistamiseksi niiden suojeluarvot huomioon ottaen edistää rakennusten säilymistä. Uudenmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.”

**Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Tellervo Saukoniemi** / kommentit toimitettu Wagerille kokousta varten puhelimitse:

- Maakuntamuseo toistaa aloitusvaiheesta antamansa lausunnon; ”Alueen suunnittelun ensisijaisena lähtökohtana tulee pitää sen kulttuurihistoriallisia arvoja ja niiden säilymistä. Olevat kaksi rakennusta tulee osoittaa kaavassa suojeltaviksi sr-merkinnöin. Tarvittaessa kummastakin rakennuksesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jotta niiden tulevien käyttö- ja korjaustapojen reunaehdot on mahdollista määrittellä. Tämä on erityisen tärkeää etenkin siinä tapauksessa, jos rakennuksiin on kohdistumassa muutostarpeita. Maakuntamuseo pitää tärkeänä myös sitä, että kookkaiden suojeltavien rakennusten ympärille jää jatkossakin riittävästi tilaa ja avaruutta ja että alueen uudis- ja lisärakentamisen suunnittelu aloitetaan tästä lähtökohdasta käsin.”

**Lohjan kaupunki, Leena Iso-Markku**

- osayleiskaavan PY/s-merkintä sallii myös yksityisten järjestämän palvelutoiminnan
- tiealueen ja kevyen liikenteen rajausta tulee selvittää

**Uudenmaan ELY, Henrik Wager ja Sanna Andersson**

- ei huomautettavaa
- kaavamutoksen tavoitteet hyvät
- selvitykset ovat riittävät
- lisärakennusoikeuden sijoittamista tontille voi hyvin harkita

**Lohjan kaupunki, Eero Ahtela**

- rakennusten suojeluarvoon liittyy avoin näkymä Nummentieltä

### Keskustelu

**Leena Iso-Markku**

- tarvitaanko rakennushistoriallinen selvitys sisätilojen suojelun osalta

**Henrik Wager**

- sisätilojen suojelu tehdään aina lähtökohtaisesti lailla
- tehty rakennusinventointi on riittävä eikä rakennushistoriallista selvitystä tarvita, mutta sisätilat on hyvä tarvittaessa lisäksi inventoida ja arvottaa yhteistyössä maakuntamuseon kanssa

**Juha Anttila**

- Birger Brunilan kaavan runko näkyy yhä kadun toisen puolen pyöreän aukion muodossa

## 2.3 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

- kaavan tavoite suojella olemassa olevat rakennukset ja ympäristö on hyvä lähtökohta
- lisärakentaminen on mahdollista rakennusten ja alueen suojeluarvot huomioiden
- kevyen liikenteen ja tiealueen rajausta tulee tarkentaa, ja Sanna Andersson tarkistaa tiealueen rajauksen Anna Yrjölältä

**jakelu** kutsutut