

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343

Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 2.12.2015-11.1.2016 (MRA 30§)

Lausuntopyynnöt, saadut lausunnot lihavoitu

Lohjan kaupungin

- **kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- ympäristöterveyspalvelut
- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- tilapalvelut ja logistiikkakeskus
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- **perusturvatoimi**
- **nimistötoimikunta**

Uudenmaan Ely

Uudenmaan Ely, liikennevastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Liikennevirasto

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi

Uudenmaan liitto

Nummentaustan asukasyhdistys

Lohjan Vanhusneuvosto

Lohjan Vammaisneuvosto

Caruna Oy

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Loher Oy

Gasum Oy

Aurora Kaasunjakelu Oy

Lounea Oy

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Aurora Kaasunjakelu Oy (1.12.2015)

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa. Kartta jakeluverkosta on lausunnon liitteenä.

Todetaan, että rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin 5 m ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 m maakaasuputkesta on tehtävä Aurora Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Aurora Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putkien siirtojen ja suojausten toteuttamiseksi. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, ja verkostovalvojan yhteystiedot on annettu lausunnossa.

Liikennevirasto (7.12.2015)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.6.2016 annettuun lausuntoon, joka on liitetty valmisteluaineistosta saadun lausunnon liitteeksi. Lisäksi esitetään, että raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevan kaavamääräyksen voisi muotoilla niin, että siinä viitataan voimassaoleviin melun ohjearvoihin sekä tärinän ja runkomelun suositusarvoihin. Samassa määräyksessä raideliikenteen keskilinjan sijasta voitaisiin käyttää ilmaisua raiteen keskilinja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaan:

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melun suojausta.

Runkomelun osalta on noudatettava VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositusta runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai –määräystä. Tärinälle herkälle maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa 200 m päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakennetut talot.

Asuinkortteleiden osalta kaavoituksessa tulee noudattaa VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut, joissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisut saatavissa <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinän torjunnan kustannuksiin.

Vanhusneuvosto (15.12.2015)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat hyviä. Kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (19.1.2016)

Korttelin 342 liittymiskielto tulisi huomioida, kun E-alue poistuu. Kolmen tontin vaihtoehto on kiinteistömuodostuksen näkökulmasta parempi vaihtoehto, myös sopimusteknisesti. Kaikilla tonteilla oma alue, jonne rakennetaan autotalli/-katos sekä parkkipaikat. Kulut tonteille onnistuvat hyvin rasisiteina.

Maankäyttösopimus on tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä; muutoksen on tarpeen mukaan odotettava yhtäaikaista hallituskäsittelyä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (19.1.2016)

Lausunnossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.7.2015 on todettu, että kaavan päätavoite ei ole risti-riidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta alueen rakennuskannan esittelyä tulee tarkentaa. Syksyllä 2015 korttelissa 343 oleviin Saajos Kiinteistöt Oy:n tiloihin järjestettiin katselmus mahdollisten suojeluarvojen alustavaa arviointia varten.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista A ja B todetaan, että ne eivät kulttuuriympäristön näkökulmasta eroa toisistaan merkittävästi. Asuinkorttelin toteutuksen osalta havainnekuivissa esitetty 5-kerroksinen rakentaminen saattaisi olla maisemallisesti parempi vaihtoehto.

KTY-korttelialuetta koskeva määräysteksti, jonka mukaan alueen rakentamisessa tulee pyrkiä vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen, on hyvä ja kannatettava. Olisi toivottavaa, että alueen vanhin rakennuskanta säilyisi jatkossakin ja säilymistä voitaisiin tukea nyt esitettyä vahvemmin myös kaavalla. Kulttuurihistoriallista arvoa on etenkin alueen vanhimmilla tehdasrakennuksilla, joiden päätyjulkisivut rytmittyvät kadulle päin kauniisti. Vuonna 1977 valmistuneen toimistorakennuksen julkisivujen, ulkoasun ja hahmon säilyminen tontin kulmassa olisi toivottavaa. Esitetään, että kaavan rakennussuojelua koskevien merkintöjen ja -määräysten tarkentamista etenkin toimistorakennuksen osalta vielä harkitaan.

Alueen rakennuskannan esittelyä ei ole täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun lausunnon mukaisesti. Pääosa toivotuista tarkennuksista on käyty läpi paikalla tehdyn katselmuksen yhteydessä ja osa on kirjattu myös katselmuksen muistioon, mutta asiat tulee esittää nykyistä tarkemmin myös kaavaseloituksessa. Toimistorakennuksen rakentamisen ja arkkitehtuurin osalta tietoja tulee lisäksi täsmentää

Vammaisneuvosto (19.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömien piha-, paikoitus- ja tiealuiden turvaamiseen ja invapaikkojen riittävyteen ja kokoon (3x8 m). Kerrosluvuksi suositellaan kuutta.

Tärinän vaikutukset on minimoitava riittäväillä toimenpiteillä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (26.1.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa kumpi vaihtoehto toteutetaan. Mikäli suunnitellut senioritalot ovat sen tyyppisiä, että ne tulee rakentamismääräysten mukaan varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla, tulee kunnallistekniikan osalta huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli kolmikerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varusteiden suunnittelussa on huomioitava pelastusteiden rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki em. mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdollisesti istutettavat ja säilytettävät puut. Tulee huomioida, että kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Nordic Waterproofing Oy, Puistokatu 25-27. 08150 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitoksesta alle 200 m). Kaavan laadinnan yhteydessä on MRL:n mukaisesti selvitettävä rakentamisen vaikutukset, ja selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Suunniteltu asuinrakennusalue sijaitsee kuitenkin yli 200 metrin etäisyydellä suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavasta laitoksesta, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Uudenmaan liitto (27.1.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

Caruna Oy (28.1.2016)

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

Perusturvatoimi (28.1.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (23.2.2016)

Todetaan, että asuinrakennuksen osoittaminen kaavassa osoitetulle paikalle on melun aiheuttamasta häiriöstä johtuen erittäin haastavaa. Lisäksi asuinrakennus on tärinäalueella, joka entisestään lisää ympäristöhäiriöitä. Melusta johtuen piha-alue jää vähäiseksi ja sitä varjostaa korkea melu.

Kaavamääräyksissä melu ja tärinä on otettu kohtuullisesti huomioon. Annetuilla kaavamääräyksillä voidaan vähentää melun ja tärinän aiheuttamia haittoja. Parvekkeiden lasittamisesta tulee antaa selkeä määräys eikä parvekkeita voi sallia Puistokadun puolelle. Radan puoleisen julkisivun ääneneristävyydemääräyksessä tulee ottaa huomioon junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Selvityksen mukaan tärinästä voi olla haittaa ja tärinä tulee ottaa huomioon rakentamisessa, mikä vaikuttaa rakenneratkaisuihin. Kaavakarttaan tulee merkitä, että alue sijaitsee tärinäalueella ja antaa määräykset, joilla tärinävaikutus minimoidaan tai poistetaan.

Ilmanlaadun suhteen rakennukset tulisi sijoittaa yli 10 metrin etäisyydelle kadusta, mieluiten noin 15 m, kun huomioidaan liikenne-ennuste. Puistokadun liikennemäärät ovat vuoden 2012 liikennelaskelman mukaan noin KVL = 2270 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 KVL = 7700. Liikennemäärän suurella kasvulla on vaikutuksia tulevan rakentamisen lisäksi myös jo olemassaoleviin toimintoihin. Selostuksesta ei käy ilmi, miksi liikennemäärät kasvavat noin kolminkertaisiksi.

Mielipide A (29.12.2015)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita, jossa selkeiden katutilojen vastapainona ovat väljät yhtenäiset alueet. Mielipiteessä kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratilat, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Todetaan, että Keskilohjantien varteen rakennettujen kerrostalojen tulisi riittää, eikä kerrostaloja tulisi rakentaa pientaloalueelle, vaan sen tulisi säilyä omakotialueena. Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen ha-
luvat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä
vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea kouluun itse. Keskituloisten radan varren kerrostalot
eivät vie kaupunkia eteenpäin. Ennemmin alueelle tulisi saada tilaa ja avaruutta. Muutama isoilla tonteilla
oleva luksustalo voisi nostaa alueen arvoa merkittävästi lisäämättä liikenne- ja melukuormaa.

Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa. Kysytään, miten radan ja rakentamisen aiheuttaman täri-
nän haitat estetään. Saajoksen nykyisetkään isot rakennukset eivät estä radan häiriötä (melu, tärinä ja jopa
ikkunoiden heliseminen) asukkaille. Radalla on häiriötä aiheuttavaa liikennettä myös yöaikaan.

Ratakadun vieressä olevaa metsikköä ei voi kapeutensa vuoksi käyttää edes koiran ulkoiluttamiseen, ja kaa-
vamuutos vähentää alueen luonnonympäristöä entisestään. Kortteli tulisi säilyttää yleishyödyllisessä lenkkei-
lykäytössä.

Mielipide B (10.1.2016)

Käytännössä keskelle omakotialuetta on ryhdytty yllättäen kaavoittamaan jopa kuusikerroksisia kerrostaloja.
Lähialueen kerrostalot ovat enimmillään nelikerroksisia. Vaihtoehtoja tulisi miettiä.

Keskilohjan alue on hyvä vaihtoehto rautatieasemalle ja kyseinen kortteli on vanha rautatieaseman paikka.
Aseman paikka ko. alueella olisi hyvä. Kaavamuutoksen toteutuessa se tulee rajoittamaan / ohjaamaan rau-
tatieaseman paikkaa, mikä on Lohjan yleisen edun vastaista. Ensin pitäisi päättää rautatieaseman sijainti ja
sitten pohtia ympäröivän alueen kaavoitusta.

Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 kävi ilmi, että rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan
alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen
asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Parempi ja luonnollisempi
vaihtoehto olisi asemapaikan sijainti Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja so-
veltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen
tehdasalueelle lunastuksella tai sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuk-
sella tai sen viereen. Mikäli Lohjalle saadaan henkilöjunayhteys ja asema sijoittuisi kyseiselle alueelle, niin
se vaatinee tuplaraiteet. Kysytään miten tämä on huomioitu ja mihin suuntaan rata-alue levenee.

Kortteliin rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisään-
tyisi merkittävästi. Kysytään, miten liikenteelliset vaikutukset/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan.
Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Liikenteen lisääntyessä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuteen
tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulanka-
dulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suun-
nittelu ja varautuminen ei riitä.

Rakentaminen näin lähelle rataa vaatii meluseinän ko. asuntoja varten. Kysytään miten on huomioitu melu-
seinän ja mahdollisten kerrostalojen meluheijastukset radan toisella puolella olevalle asuinalueelle. Junalii-
kenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida. Yleisötilaisuudessa tätä väheksyttiin viitaten mittauksiksi,
jotka eivät kuitenkaan vastaa asukkaiden havaintoja.

Yleisötilaisuudessa kohteen mahdollinen rakennuttaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000
€/ m². Julkisuudessa hanketta on mainostettu kohtuuhintaisilla asunnoilla ja tällä ehkä saatu kaavamuutos
käyntiin. Em. hintahaarukka ei ole kohtuuhintainen sijainti huomioiden. Kysytään miten toimijaa tullaan vel-
voittamaan pitämään lupauksestaan kohtuuhintaisuudesta kiinni.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalu-
eeksi on. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kai-
kille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan
tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdolli-
suutta.

Lisäksi tulee huomioida, että kaavan käynnistämissopimuksesta on valitettu. On arveluttavaa jatkaa kaava-
hanketta ennen kuin valitusasiasta on tullut päätös. Kysytään, kuka on korvausvastuussa, josta kaupungille
aiheutuu tästä taloudellista vahinkoa.

Kaupungin kannanotto saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Lausunnot ja mielipiteet merkitään tiedoksi. Kaupungin kannanotto ja mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;

Kaasuputki

*Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet
Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu
Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot
Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi
Säilytettävät rakennukset
Johtosiirrot
Kaavamuutoksen haku
Käynnistämissopimus ja maankäytösopimus
Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos
Muuta*

Kaasuputki

Kaava-alueella radan alittavan Arolankadun osuudella ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen etelän puoleisella rautatiealueella ja pohjoisen puoleisella puistoalueella kulkee kaasuputki, joka lausunnon liitteenä olevan jakeluverkkokartan mukaan on peh-160/8 bar.

Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009 mukaan maakaasun siirtoputken suojaetäisyys

- ryhmään A kuuluvista rakennuksista so. yleisistä kokoontumiseen tarkoitetuista rakennuksista kuten majoitushuoneistoista (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistoista (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä) ja asuinhuoneistoista (kerrostalo) on 10 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200

- ryhmään B kuuluvista rakennuksista kuten asuinhuoneistoista (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistoista tai muista kuin asumiseen tarkoitetuista rakennuksista, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillisistä rajatuista alueista on 5 m, kun putken nimelliskoko DN ≤ 200.

Kaupungin kunnallistekniikan tietokannan mukaan kaasuputken etäisyys korttelin 343 rajoista on pienimmillään noin 3 m Arolankadun puoleisella osalla.

Rautatien puolella etäisyys korttelialueen rajalta kaasuputkeen on noin 5 m. Asuinkerrostalojen rakennusalojen etäisyys AK-korttelialueen rajoista on 10 - 35 m ja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakennusalojen etäisyys KTY-korttelialueen rajoista on 4 - 7 m. Vaaditut suojaetäisyydet täyttyvät em. osin.

Toimenpiteet:

Arolankadun puoleisella osalla talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) osoitettu rakennusala AK-korttelialueen rautatien puoleisella osalla on asemakaavan muutosehdotuksessa tarkistettu varmuuden 2,5 m etäisyydelle korttelialueen rajasta, koska a/t-alueelle voidaan sijoittaa myös varasto- ja huoltotiloja, joissa voidaan olettaa oleskelevan ihmisiä. Etäisyys em. rakennusalan rajasta kaasuputkeen on Arolankadun puoleisella osalla noin 5,5 m.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty erityismääräys maakaasun osalta; Korttelin 343 vieressä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksen mukai-

sia suojaetäisyyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Melu, runkomelu ja tärinä ja piha-alueet

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluserveys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä.

Liikenneviraston antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoina tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluserveyksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta. Kaavamääräyksen mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan AK-korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehtoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoituessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja meluesteen sijoituessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Vaihtoehtoissa asuinkerrostalojen korttelialueen AK radan puoleisella osalla oli rakennusala ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t) tai autopaikkojen korttelialuetta LPA. Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle esitettiin rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viherrakenne). Vaihtoehdosta riippumatta melueste oli vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta eikä se tule varjostamaan piha-alueita.

Vaihtoehdossa B, jossa kortteliin on esitetty kolme tonttia, ja jonka perusteella asemakaavan muutosehdotus on laadittu, tontit ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem², jolloin tonttitehokkuus jää pieneksi $e = 0,66$. Leikki- ja oleskelualueita syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualueita tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa esitetyn maankäytön pohjalta on laadittu lopullinen Tie- ja raideliikennemeluserveys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluserveys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa. Meluserveyksien perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyydemääräyksissä on huomioitu myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot. Melusteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä.

Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta) on tarkistettu mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään **noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja**. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle **raiteen** keskilinjasta.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään **4,5 metriä** korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Merkintä osoittaa meluesteen keskimääräisen sijainnin. **Meluesteen ääneneristävyys (DL^R) tulee olla vähintään 20 dB. Meluesteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakoja tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.**

Asuinkerrostalojen ääneneristävyysmerkintää liikennemelua vastaan on tarkistettu niin, se on rautatien puolella **36 dBA**, Puistokadun puolella **30 dBA** ja lyhyillä sivuilla lounaassa ja koillisessa **32 dBA**.

Ilman laatu, liikenne ja asuinrakennusten sijoittelu

Asemakaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa ja ehdotuksessa asuinkerrostalojen rakennusalat on sijoitettu AK-korttelialueella 7-17 m etäisyydelle Puistokadun ajoväylän reunasta. Korttelialueen ja ajoväylän välillä on tilaa jalkakäytävälle. KTY-korttelialueella, jossa käyttötarkoitus ei muutu, on rakennusalojen rajoissa Puistokadun puolella noudatettu olemassa olevien rakennusten sijoituksia.

Oppaan Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa (Ely 2/2015) mukaan ilmanlaatuvohykkeen suositusetaisyys määrittelee vohykkeen, jota lähemmäksi ei tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita uusilla alueilla. Minimietaisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla tai täydennysrakentamisessa.

Oppaassa on ilmoitettu asuinrakennusten osalle 10000 ajoneuvolle /vrk minimietaisydeksi 7 m ja suositusetaisydeksi 10 m / 5000 ajoneuvoa/arkivrk ja 20 m/ 10000 ajoneuvoa/ arkivrk.. Liikennemääräennuste kaava-alueella on vuonna 2035 KVL = 7700.

Kyseessä on kaavamuutos ja täydennysrakentaminen, jolloin rakennusalojen siirtämiselle etäämmäs tiestä ei ole tarvetta vaikka liikennemäärät kasvaisivat ennusteen mukaisesti.

Liikennemääräennuste perustuu Lohjan taajamaosayleiskaavan yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen. Liikenteen kasvu on merkittävä ja se johtuu Keskilohjan taajamaradan aseman vaikutuksesta. Em. suunnitelmien toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa. Jos suunnitelmat eivät toteudu, liikenteen kasvu on todennäköisesti maltillisempaa. Lisäksi Puistokatu ja Keskilohjantie/Pitkäkatu Keski-Lohjalla ovat Lohjan ydinkeskustan ulkopuolelta liikenteellisesti merkittäviä katuja. Puistokatu ja Pitkäkatu ovat osa koko taajamaosayleiskaavan kattavia joukkoliikennepainotteisia katuja ja teitä. Gunnarlantie kaava-alueen eteläpuolella on tulevaisuudessa joukkoliikenteelle vaihtoehtoinen reitti valtatie 25:lle.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Toimenpiteet:

Ajoneuvoliittymän kiello on lisätty korttelin 343 Arolankadun puoleiseen rajaan.

Asemakaavan muutosehdotuksessa radan alittavan Arolankadun leveyttä on hieman kaventettu valmisteluvaiheesta ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Ko. osalle ei ole tarvetta osoittaa liittymäkieltoa.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Tieto mahdollisen automaattisen sammutuslaitteiston tarpeista annetaan tiedoksi tekniselle toimelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavam muutoksen laatimista on soveltuvin osin ohjannut yleispiirteisempi taajamaosayleiskaava, joka ei kaavam muutoksen valmisteluvaiheessa ollut vielä lainvoimainen sitä koskeneiden valitusten vuoksi. Taajama-osayleiskaavan laadinnan aikana Nordic Waterproofing Oy ei ole ollut Seveso II-direktiivin eikä sen myöhemmin korvanneen Seveso III-direktiivin mukainen laitos. (Taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016 sen jälkeen, kun KHO hylkäsi 12.2.2016 kaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:in listauksen Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet 26.11.2015 mukaan Nordic Waterproofing Oy on Seveso III-direktiivin mukainen suuronnettomuuden vaaraa aiheuttava laitos, jonka ns. konsultointivyöhyke on 200 m. Konsultointivyöhyke ilmaisee etäisyyden laitoksesta, jonka sisällä toimittaessa turvallisuuden varmistamiseen tähtäävä asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen.

Lausunnon mukaisesti suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialue AK ei sijaitse em. konsultointivyöhykkeellä eli on yli 200 m etäisyydellä Nordic Waterproofing Oy:stä.

Toimenpiteet:

Kaava-alueen sijainti Seveso III-direktiivin mukaisen Nordic Waterproofing Oy:n konsultointivyöhykkeellä huomioidaan kaavan kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Rakennusselostusta on täydennetty alueen rakennuskannan esittelyn osalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen KTY-korttelialueen määräyksiä on tarkennettu rakennusten säilyttämisen osalta;

Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkätien kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoa ainakin asuinkerrostalojen korttelialueen AK osalla.

Kaavamuutoksen haku

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluetaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

Käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Kaavaprosessin käynnistäminen ja eteneminen ei edellytä käynnistämissopimuksen tekemistä eikä ko. kaavaa koskevasta käynnistämissopimuksesta tehty valitus ole esteenä kaavan etenemiselle. Käynnistämissopimuksessa sovittavat asiat ovat irtisanominen ja selvitysten kustannusjako, jota on toteutettu ilman sopimustakin. Muu sopimuksen sisältö on tiedottavaa ja valmistelemaa.

Asemakaavan muutos on oma itsenäinen prosessinsa, jossa kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset päätöksensä ja niihin muistutus- ja muutoksenhakumahdollisuutensa.

Maankäyttösopimus tehdään kiinteistö- ja kartastopalveluiden toimesta tarvittaessa ja ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen sisältö määräytyy asemakaavamuutoksen perusteella, ei toisin päin, se on maankäyttö- ja rakennuslaissa nimenomai-

sesti kielletty. Maankäyttösopimuspäätös on myös oma päätöksensä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Kaupungilla on valta olla viemättä asemakaavamuutosta eteenpäin, mikäli maankäyttösopimusta ei jostain syystä saataisi aikaan.

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu eteläosaltaan lähipalveluiden alueeksi. **Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.**

Kaavaan on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa KTY-merkintä). **Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alueita, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.**

Lähialueelle on osoitettu **asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka**. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema).

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta. Alue ei ole julkista puistoaluetta. Asemakaavan muutos ehdotuksessa se on osoitettu **asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.** Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa. Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut meluselvitusten lisäksi selvitys pilaantuneista maista.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta, joka on jäänyt pääosin rakentumatta.

Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista on laadittu tilavaraussuunnitelma, jossa on tutkittu muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voidaan arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittava kadun ahtaus. Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön.

Muuta

Asemakaavan muutos ehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.