

L35, Rajavartiostonkatu, 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osan (tontti 3) sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 16.3.- 17.4.2015 (MRA 27§)

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta

Uudenmaan Ely-keskus ja Uudenmaan Ely-keskus, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry
Lohjan Ympäristöterveyspalvelut
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan Liikuntakeskus Oy
Lohjan Vuokra-asunnot Oy
DNA-Palvelut Länsi-Uusimaa
Lounea Oy
Caruna Oy
Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher
tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
tekninen toimi, tilapalvelut
kiinteistö- ja kartastopalvelut
ympäristö- ja rakennuslautakunta
perusturva
sivistystoimi, Lohjan museo

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 19.5.2015

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (27.4.2015)

Elyn 26.1.2015 valmisteluaineistosta antama lausunto on pääosin huomioitu. Ehdotuksessa suojaviheralueelle on lisätty melusuojausmerkintä, jonka määräyksen mukaan liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso asuinrakennusten korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dB(A) ja meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella. Kaavaselostuksessa todetaan, että melusuojauksen riittävydestä ja tavasta laaditaan lisäselvitys kaavaprosessin aikana. Ehdotusaineistosta ei selvinnyt, onko em. lisäselvitys tehty ja tuleeko suojaviheralueella toteuttaa melusuojausta. Muutoin melu on otettu huomioon riittävällä tavalla ja kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavassa riittäviä.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Toimenpiteet:*

Kaavasta on poistettu tarpeettomana suojaviheralueella EV oleva melusuojaukseen liittyvä merkintä, joka osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso asuinrakennusten korttelialueella saa olla korkeintaan 55 dB(A) ja meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella. Myöskään melusuojauksen riittävyden ja tavan selvittämiseen ei ole näinollen tarvetta. Suojaviheralueen tekstiin on lisätty lause "Alueelle voidaan rakentaa meluste tarvittaessa."

Ratkaisu perustuu Uudenmaan Elyn kanssa sähköpostitse 23.2.-12.5.2015 käytyihin neuvotteluihin, joiden mukaan kaavassa osoitetun uudisrakennuksen varsinainen oleskelupiha sijaitsee uudisrakennuksen hiljaisella puolella, jolloin se on nykyisten meluselvitysten perusteella suojattu melulta.

Tarkemmat perustelut on esitetty kaavaselostuksessa liitekarttoineen.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (4.5.2015)

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toistaa valmisteluvaiheen lausuntonsa, jossa se on todennut, että uudisrakennuksen sijoituspaikka on miljöönsä kannalta sovelias. Samoin uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen

rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset ovat hyviä. Maakuntamuseolla ei ole em. lisäksi kommentoivaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Liikuntakeskus Oy (22.4.2015)

Ei huomautettavaa. Kaavamuutoksen aiheuttaman liikenteen lisäys Rajavartiostonkadun jäähallin risteysalueella tulee ottaa huomioon, vaikka alue jää ko. kaavamuutoksen ulkopuolelle. Risteys on tällä hetkellä erittäin vaarallinen, erityisesti tapahtumien aikana, ja se tulisi muuttaa turvallisemmaksi.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kaavamuutosalue ei ulotu jäähallin risteysalueelle, eikä sen korjaus edellytä kaavamuutosta. Toive lisääntyvän liikenteen huomioimisesta ja katualueen muutoksista ko. osalla toimitetaan tekniselle toimelle.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (24.4.2015)

Kiinteistö- ja kartastopalvelut viittaa soveltuvin osin 30.1.2015 antamaansa lausuntoon, ja toteaa, että rakennetun kiinteistön myyminen edellyttää vahvaa teknisen toimen panosta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lausunnot eivät liity kaavamuutoksen sisältöön. Kommentti kiinteistön myymisen edellyttämästä vahvasta teknisestä toimen panoksesta toimitetaan tekniselle toimelle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta (23.4.2015)

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perusturvatoimi (20.4.2015)

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 19.5.2015

Senaatti-kiinteistöt (16.4.2015)

Ei huomautettavaa.

Pyydetään tiedottamaan kaavan etenemisestä ja toimittamaan kirjallinen ilmoitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä kaavan suhteen.*

Muistutuksen jättäjälle toimitetaan pyydetty kirjallinen ilmoitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Riitta ja Jerri Laine (25.3.2015)

Muistutukseen liittyy nimilista, jossa 48 alueen asukasta on hyväksynyt muistutuksen allekirjoituksellaan.

Muistutuksessa otetaan kantaa harjun alueen liikunta- ja urheilutoiminnan tilatarpeeseen ja liikuntamahdollisuuksien kehittämiseen. Vaikka Lohjan Liikuntakeskus ei ole vastustanut kerrostalohanketta, nykyinen paikoitusalue tulee säilyttää liikuntakeskuksen tulevaisuuden tilatarpeita varten. Harjun urheilualueen palvelut ovat sekä lohjalaisten että ulkopaikkakuntalaisten ahkerassa käytössä, ja alueella on paljon urheiluun liittyviä tapahtumia ja messuja. Otetaan kantaa myös jäähallin viereiselle hiekkakentälle suunniteltuun aidattavaan tekonurmikenttään, joka estäisi kentän käytön esim. hiihtäjien paikoitustilana. Harjun onnistunut keinolumi-hanke toi laduille satoja hiihtäjiä. Hiekkakentän toivotaan säilyvän nykyisellään myös Harjun yläkoulun ja Luksian ulkoliikuntakenttänä. Liikuntakeskuksen ainoa laajentumissuunta on Solmulan alueelle, joka on aina täynnä autoja tapahtumien yhteydessä kuten myös Rajavartiostonkadun tien reunat. Liikuntakeskuksen tulevaisuuden suunnitelmat alueiden käytöstä tulee saada nähtäväksi ennen kaavapäätöstä.

Kaupungin ei tule vedota tavoitteeseen tiiviimmästä asuinrakentamisesta. Harjun alueella tärkeintä on huomioida alueen luontoarvot ja ainutkertaiset mahdollisuudet liikunnan harrastamiseen keskellä kaupunkia, mitkä kerrostalohanke estää. Massiivinen 3-kerroksinen kerrostalo ei sovi alueen ilmeeseen ja yhteisöllisyyteen. Suunniteltu kerrostalo on Solmulaa paljon korkeampi ja pidempi. Alueella on nyt ainoastaan historialliset kerrostalot, joiden lomaan on rakennettu pienrivitaloja.

Alueelle on hakeutunut liikunnallisesti aktiivisia ihmisiä ja paljon lapsiperheitä, jotka arvostavat alueen luontoarvoja ja rauhallisuutta. Oletuksena on, että uuden kerrostalon asukkaat eivät valikoidu liikunnallisuuden, perhearvojen ja luontoarvojen perusteella, jolloin alueen yhteisöllisyys tulee heikentymään. Kaupungin ei tule toimillaan tietoisesti laskea Rajavartiostonkadun nykyisen alueen kiinnostavuutta ja alueella olevien kiinteistöjen arvoa. Monet osakkaista ovat suunnitelleet muuttoa pois, mikäli rakennushanke toteutetaan.

Hankkeessa on vedottu siihen, että se tulee kaupungin maille. Tiedustellaan, eikö kaupungin maata ole esim. terveyskeskuksen lähetyvillä vai myydäänkö maat kalliilla ulkopuolisille rakennuttajille osaketalorakentamiseen.

Solmulan todetaan olevan nykyisin kansalaisopiston kankaankutojen ja partiolaisten aktiivisessa käytössä ja tiedustellaan, mihin nämä toiminnat on ajateltu siirtää.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Liikuntakeskus Oy ei hallinnoi kaava-alueita, eikä se ole urheilutoiminnan laajentumissuunta-alueita. Alueella nykyisin oleva paikoitusalue ei ole varattu harjun urheilutoiminnan autopaikoituksen tarvetta varten. Liikuntakeskus Oy:ltä 12.5.2015 saadun alustavan tiedon mukaan tekonurmea ei sijoiteta harjulle.

Voimassaolevassa kaavassa harjun urheilualueen puoleiselle osalle osoitettu pysäköintialue (LP) ei ole toteutunut, ja ko. osalla on harjun ulkoilureitti ja talvella latuja. Harjun urheilu- ja virkistysaluetta (VU) on asemakaavan muutoksella esitetty ulotettavaksi ko. osaan muuttamalla pääosa LP-alueesta VU-alueeksi. Lisäksi ko. osaan on esitetty ulkoilureitti, joka ulottuu urheilu- ja virkistysalueelta suojaviheralueen kautta valtatievarrella olevaan kevyen liikenteen reitistöön.

Y-korttelialueen muutos asuinrakennusalueeksi ja olemassaolevan 2390 m² suuruisen tontin 3 laajentaminen 4420 m² suuruiseksi ei ole esteenä liikunnan harrastamiselle tai alueen luonnonarvojen säilymiselle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan sijoituksella tontille on saatu aikaan väljä ja suojaisa piha-alue. Rakennusalan sijoitus vähentää samalla valtatie liikennemelun vaikutuksia. Uudisrakentaminen suojaa myös muuta alueella olemassa olevaa rakennuskantaa ja asuinrakennusten pihoja. Asemakaavan muutosehdotuksen määräysten mukaan lähimpänä naapurustoa olevan vanhan kaksikerroksisen Solmulan rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää, eikä sitä saa purkaa.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen on sovitettu kaava-alueita laajemman alueen raaka-alueeseen. Viereisen rakentamattoman tontin voimassaolevan kaavan mukainen rakennusala

ja koko on huomioitu uuden rakennusalan sijoituksessa ja koossa. Rakentuessaan Rajavartiostonkadun molemmiin puolin sijoittuvat rakennukset muodostavat valtatie varteen jatkumon Merikeskuksen valtatie puoleiselle kurssirakennukselle.

Myös rakennusoikeuden määrässä ja kerrosluvussa on huomioitu rakentunut ympäristö sekä korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin (1500 kem²) ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään IV ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +110.00 kuten etelämpänä valtatie suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa kurssirakennuksessa.

Uudisrakentamisen ulkonäköä on ohjattu tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeutetaan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja – materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Myös puuston säilyttäminen ja uudistaminen alueen maisemalle ja harju-luonnolle ominaisena kangasmetsänä ja alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatie liikennemelun haittavaikutus on huomioitu kaavamääräyksissä ja -merkinnöissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen väljän, kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan luonteen ja vanhan rakennuksen säilymisen sekä vanhaan rakennuskantaan soveltuvan lisärakentamisen. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toistaa ehdotusvaiheessa valmisteluvaiheen lausuntonsa, jossa se on todennut, että uudisrakennuksen sijoituspaikka on miljöön kannalta sovelias. Samoin uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset on todettu hyviksi. Maakuntamuseolla ei ole ollut asemakaavan muutosehdotuksesta em. lisäksi kommentoivaa.

Osa alueen kerrostaloista on tällä hetkellä yksityisomistuksessa, ja osassa on Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n vuokra-asuntoja. Alueella olevat pienkerros/rivitalot ovat yksityisomistuksessa. Kaavaehdotus mahdollistaa kaupungin vuokra-asuntotuotannon, ehkäisee asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Rajavartiostonkadun kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alueen on katsottu sopivan vuokra-asuntojen rakentamiseen. Rajavartiostonkadun kaavamuutoksen lisäksi kaupungilla on kaavoitusohjelmassa useita kaavahankkeita omistamallaan alueilla, joilla tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kaavamuutoksin myös vuokra-asuntojen rakentamista silmälläpitäen.

Kaupunki on osana tuottavuushankettaan selvittänyt, mistä kiinteistöistä kaupunki voisi luopua. Kaava-alueella olevaa vanhaa kaksikerroksista rakennusta ns. Solmulan taloa hallinnoi kaupungin tilahallinto, joka valmistelee rakennuksen vuokralaisten siirtymistä muualle.

Asunto-osayhtiö Rajavartionpiha (17.4.2015)

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden korotus 2100 kem²:iin, uudisrakennuksen kerrosluku IV ja rakennusoikeuden lisäys 1600 kem² on ylimitoitettu alueen muuhun asuinrakennuskantaan ja voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Suunniteltu 1600 kem² kokoinen nelikerroksinen talo on liian suuri ja korkea tälle alueelle eikä sovellu maisemallisesti maaston korkeimmalle kohdalle sisääntulotien varteen, koska se rikkoo alueen väljän ja maisemallisesti arvokkaan luonteen.

Kaavan tavoitteena on, että uudisrakentaminen tulee toteuttaa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista, maisemakuvallisesti arvokasta ja väljää luonnetta tukevalla ja säilyttävällä tavalla, mihin päästään vain pienentämällä suunnitellun vuokrakerrostalon kokoa merkittävästi vähentämällä rakennusoikeus noin 1500 kem²:iin. Rakennusoikeuden lisäys olisi silloin noin 1000 kem². Kerrosluvuksi tulisi sallia enintään III ja vesikaton ylimmän korkeusaseman tulisi säilyä tontilla voimassaolevan kaavan mukaisesti +107.00.

Kaupungin teettämää laajaa yleissuunnitelmaa ei ole otettu huomioon kaavamuuoksessa. Muistutetaan ta-savertaisuuden toteutumisesta ja tiedustellaan, onko alueen muiden tonttien omistajilla mahdollisuus saada asemakaavan muutos samoilla perusteilla.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Y-korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja olemassaoleva 2390 m² suu-ruinen tontti 3 on laajennettu 4420 m² suuruiseksi. Asemakaavan muutosehdotuksen mää-räysten mukaan lähimpänä naapurustoa olevan vanhan kaksikerroksisen rakennuksen ulko-asun ominaispiirteet tulee säilyttää, eikä sitä saa purkaa. Uudisrakennukselle osoitetun raken-nusalan sijoituksella tontille on saatu aikaan väljä ja suojaisa piha-alue. Rakennusalan sijoitus vähentää samalla valtatie liikennemelun vaikutuksia. Uudisrakentaminen suojaa myös muuta alueella olemassa olevaa rakennuskantaa ja asuinrakennusten pihvoja.

Rakentaminen on sovitettu kaava-aluetta laajemman alueen rakeisuuteen. Viereisen rakentu-mattoman tontin voimassaolevan kaavan mukainen rakennusala ja koko on huomioitu uuden rakennusalan sijoituksessa ja koossa. Rakentuessaan Rajavartiostonkadun molemmin puolin sijoittuvat rakennukset muodostavat valtatie varteen jatkumon Merikeskuksen valtatie puo-leiselle kurssirakennukselle.

Myös rakennusoikeuden määrässä ja kerrosluvussa on huomioitu rakentunut ympäristö sekä korttelin eteläpuolisen rakentumattoman tontin (1500 kem²) ja sen ympäristön asemakaava. Kerrosluvuksi on sallittu enintään IV ja vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +110.00 kuten etelämpänä valtatie suuntaisesti 1950-luvulla rakentuneessa kurssirakennuksessa.

Uudisrakentamisen ulkonäköä on ohjattu tarkoin määräyksin niin, että rakentaminen sopeute-taan alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja – materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Myös puuston säilyttäminen ja uudistaminen alueen maisemalle ja harju-luonnolle ominaisena kangasmetsänä ja alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle ja valtatie liikennemelun haittavaikutus on huomioitu kaavamääräyksissä ja - merkinnöissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen väljän, kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan luonteen ja vanhan rakennuksen säilymisen sekä vanhaan raken-nuskantaan soveltuvan lisärakentamisen. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toistaa ehdo-tusvaiheessa valmisteluvaiheen lausuntonsa, jossa se on todennut, että uudisrakennuksen sijoituspaikka on miljöön kannalta sovelias. Samoin uudisrakentamisen sopeuttamista, alueen rakentamistapaa ja vanhan rakennuksen säilyttämistä koskevat merkinnät ja määräykset on todettu hyviksi. Maakuntamuseolla ei ole ollut asemakaavan muutosehdotuksesta em. lisäksi kommentoivaa.

Muistutuksessa viitataan laajaan yleissuunnitelmaan, jota ei muistutuksessa kuitenkaan ole yksilöity, jolloin vastinetta tähän ei voida antaa.

Rajavartiostonkadun asemakaavan muutos kortteliin 224 ja viereisille lähivirkistysalueille on käynnistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta sekä ympäristötoimen ja teknisen toi-mialan Solmulan rakennuksen käyttöä koskevien neuvottelujen perusteella. Kaupunki on osana tuottavuushankettaan selvittänyt, mistä kiinteistöistä kaupunki voisi luopua. Kaava-alu-eella olevaa vanhaa kaksikerroksista rakennusta ns. Solmulan taloa hallinnoi kaupungin tila-hallinto. Tästä syntyi yhteinen ajatus, että kaupunki voisi poistaa em. taloudellisesti tuottamat-toman rakennuksen rakennuskannastaan sitä purkamatta ja Lohjan Vuokra-asunnot pystyisi tekemään alueelle vuokra-asuntoja.

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 ajanmu-kaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Rajavartiostonkadun asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan sekä vuosille 2014 - 2016 että 2015 - 2017 tavoitteena tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alueen on katsottu sopivan vuokra-asuntojen rakentamiseen.

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 maankäytösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäytösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).