

L29, Karstunraitti, kortteleiden 166, 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan muutos sekä tonttijaon osittainen muutos

Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 14.9.-14.10.2016 (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

Uudenmaan Ely

Uudenmaan Ely, liikennevastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Museovirasto

Uudenmaan liitto

Lohjan Vanhusneuvosto

Lohjan Vammaisneuvosto

Caruna Oy

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lohjan Liikuntakeskus Oy

Lohjan Vuokra-asunnot Oy

Loher Oy

Nordkalk Oy

Lounea Oy

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä

Vammaisneuvosto (27.9.2016)

Lausunnossa esitetään, että asemakaavan ja tonttijaon muutoksessa

- huomioidaan keskustan vuokra-asuntotarve
- toteutetaan täydennysrakentaminen 4000 kerrosneliömetriä sisältävän suunnitelman mukaisesti
- huomioidaan korkeuserojen vaikutus esteettömälle kululle
- minimoidaan korkeuserojen tuomat haitat liikkumiselle.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (5.10.2016)

Kiinteistönmuodostus toteaa, että kaavaan tulisi ottaa mukaan kortteli 24. Osa tonttimaata on määrälana kaupungin omistuksessa kevyen liikenteen väylänä.

Tonttipalvelut toteaa, että kaupungilla ei ole eikä pidä olla mitään velvollisuutta hankkia ja edelleenluovuttaa yksityisomisteisille tai sellaisiksi menossa oleville asuntotonteille tarkoitettuja parkkialueita eikä parkkitontte-

ja. Kokonaisharkinnan ja asemakaavamuutoksen alkuperäisen tarkoituksen perusteella ainoastaan vaihtoehdot 1 ja 5 ovat mahdollisia.

Rantapuisto-kadun varren osalta todetaan, että erilliset pienet K-korttelialueet eivät ko. sijainnissa palvele ketään tai mitään. Yksityisille nykyisille LPA-alueille osuessaan tarvitaan maankäyttösopimus, joiden tekemiseen melko vähäisen käytännön arvon nousun takia ovat motivaattorit hyvin heikot kuten myös uuden A-käyttötarkoituksen tilanteessa. Kaupungin omistaman korttelin 4 osassa tulisi harkita hyvin yleisluontoista Y-käyttötarkoitusta, tavallinen asuminen on käytännössä poissuljettu tehtaan takia. LPA:n muuttuminen V-alueeksi ei auta, mikäli tekninen toimi ei todella ota alueita hallintaansa/hoitonsa. K-käyttötarkoitus voisi yhtenä pitkänä alueena jopa onnistua toteutumaan.

Pääasia on, että WH:n omistaman määräalan osalta hankkeen alkuperäinen tarkoitus voidaan hoitaa tilusvaihdolla, jonka edellytykset on käyty jo aiemmin läpi.

Uudenmaan liitto (7.10.2016)

Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (11.10.2016)

Lausunnossa ei oteta kantaa, mikä vaihtoehto toteutetaan.

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 (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 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. Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkerrostaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole.

Caruna Oy (14.10.2016)

Alueella sijaitsee sähköverkkoa. Lausunnon liitteenä on kartta jakeluverkosta, jossa 110 kV johdot on esitetty punaisella, 20 kV johdot sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaihtoehtojen B ja C pohjoisosien ulkopuolella kulkee 100 kV maakaapeli, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Jos kaavan rajaus muuttuu pohjoisemmaksi, voimajohto tulisi osoittaa kaavassa merkinnällä "Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa." Voimajohdon kaapelialue on 5 metriä leveä, eikä sille saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennuksia.

Kaapelialueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen

suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Kaavan vaikutukset sähkön jakeluun selviävät, kun tiedetään, mikä kaavaluonnosvaihtoehdoista valitaan toteutettavaksi vaihtoehdoksi. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta. Johtojen siirron edellytyksenä on, että niille löydetään uusi pysyvä sijainti.

Pyydetään saada antaa lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa, kun kaavan käyttötarkoitus tarkentuu.

Museovirasto (24.10.2016)

Museovirasto on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.1.2015 todeten, ettei alueella sijaitse käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoitettavia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kaavahankkeeseen ei ole kommentoitavaa, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (25.10.2016)

Korttelissa 166 on asuinkerrostaloja 1970-2000-luvuilta, 1960-luvun rivitalo sekä kaksi pientaloa. Pohjolankatu 4:n rivitalo on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja toinen pientaloista, ns. Trallalan työväenasunto Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa rakennus- ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi. Toinen Rantapuiston laidassa sijaitseva pientalo on paperitehtaan työväen pientalo 1940-luvulta.

Korttelissa 4 on pientalo 1960-luvulta. Korttelissa 16 on kolme alkuaan tehtaan työnjohdolle ja virkailijoille tarkoitettua puista paritaloa 1940-luvulta, uusrenessanssityylinen säätyläishuvila Luther 1880-luvulta ja asuinkerrostalo 1970-luvulta. Puiset paritalot on arvioitu Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Huvila Luther mainitaan Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa ja se on osoitettu suojeltavaksi myös keskustan osayleiskaavassa.

Todetaan, että aiemmissa inventoinneissa huomioidut rakennukset tulee säilyttää ja huomioida asianmukaisin suojelumerkinnöin myös maankäyttö- ja kaavaratkaisuissa. Huvila Luther ja Pohjolankatu 4:n rivitalo tulee osoittaa sr- ja /s-merkinnöin ja kolmen puisen virkailijaparitalon kokonaisuus korttelissa 16 /s-merkinnällä, jonka määräyksestä käy ilmi, että kyseessä on miljöökokonaisuus, jolla olevat rakennukset ja niiden ulkoasu tulee säilyttää.

Trallalan osalta kannatetaan sellaista kaavavaihtoehtoa, joka mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Paikalla tehtiin 3.11.2015 katselmus rakennuksen suojeluarvojen alustavaa arviointia varten. Katselmuksessa todettiin, että rakennuksesta tulisi tehdä kuntoarvio sen todellisen kunnon arvioimiseksi. Kuntoarviota ei ole tehty. Rakennuksen paikallishistoriallinen arvo on kiistaton. Se on ainoana jäljellä Hjalmar Linderin 1906-1907 työväen asunnoiksi rakennuttamista 16:sta kahden perheen talosta. Muut taloista purettiin 1960-luvulla. Rakennuksen ainutlaatuisuuden ja historiallisen todistusvoiman vuoksi sen säilyminen on toivottavaa. Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuissa on myös osoitettu, että Trallalan rakennus on mahdollista säilyttää kerrostalojen piha-alueella täydennysrakentamisen yhteydessä. Toivottavaa on, että rakennukselle löytyisi myös käyttö esim. korttelin yhteistilana, talousrakennuksena tms. Rakennuksen säilyminen tulee mahdollistaa kaavamerkinnöin ja –määräyksin.

Valmisteluvaihtoehtojen luonnoksissa olevan rakennuskannan arvot on pääosin huomioitu paremmin kuin voimassa olevissa, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneissa asemakaavoissa. Vaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut ovat pääosin olevan maankäytön mukaisia lukuun ottamatta Rantapuiston varren aluetta ja korttelin 166 Karstunraitin puoleista luoteisnurkkaa. Korttelin 166 ja 181 osalta kaikki kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa VeA-VeC ovat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta mahdollisia. Maankäyttövaihtoehtoja Ve1-Ve8 hyväksyttäviä ovat ne, joissa olevan inventoinneissa jo kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuskannan arvot on huomioitu.

Lohjan Liikuntakeskus Oy 31.10.2016

Liikuntatoimi pitää tärkeänä mm. että.:

Kaava-alueen kevyt liikenne turvataan, koska lähellä olevan Tennarin alueen saavutettavuus Aurlahden suunnasta on tärkeä ja asia tulee korostumaan entisestään mahdollisen Taimiston liikuntapuiston toteutuksesta. Nykyisen ja erityisesti lisääntyvän asutuksen myötä turvataan riittävät puisto- ja viheralueet mm. pienimuotoiseen lähiliikuntaan. Vaihtoehtoissa 2 ja 6 viheralue muodostaa tarvittavan ja kaivatunkin suoja-vyöhykkeen asutuksen ja teollisuusalueen väliin tuoden alueelle lisää puistomaisuutta. Kevyenliikenteen väylä sijoittuu asuntojen ja viheralueen väliin, turvallisesti pois ajotien tuntumasta. Molemmissa vaihtoehtoissa VP-alue takaa viheryhteyden Kiviniemenkadulle ja sieltä edelleen lohjalaisille luontoliikkuville tärkeälle rantaraitille.

Lausuntona todetaan, että asemakaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot 2 ja 6 ovat asutusta lähellä olevan, turvallisen kevyenliikenteen väyläratkaisun sekä suojavyöhykkeen muodostavan, riittävän laajan puistoalueen vuoksi liikuntatoimen kannalta toimivimmat.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy (2.11.2016)

Lohjan Vuokra-asunnot Oy lausuu asiassa vain korttelin 166 osalta. Yhtiö katsoo vaihtoehdon C olevan toteuttamiskelpoisin, sillä siinä asuinrakennus ja pysäköinti ovat yhden maanomistajan, Lohjan kaupungin maalla.

Vanhusneuvosto (9.11.2016)

Lausunnossa esitetään, että asumisen lisääminen alueelle on tervetullutta, sillä alue on kohtuullisen lähellä palveluja. Etenkin kulttuuripalvelut, koulut ja Hiiden opiston monet toiminnot ovat helposti saavutettavissa. Kaavassa on otettu hyvin huomioon kulkemisen helppous myös autottomille, mikä on tärkeää ikääntyneelle väestölle. Lohjalla on paljon keskusta-alueen ulkopuolella omakotitaloissa asuvia ikääntyviä, jotka vuosien karttuessa haluavat hakeutua keskustan palvelujen ääreen ja kaavan esittämä rakentaminen tukee tätä mahdollisuutta.

Nordkalk Oy Ab (10.11.2016)

Todetaan, että Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Nordkalkin toiminta edustaa alueella pysyväisluonteista perusteellisuutta ja toimintamme aikajänne on hyvin pitkä. Geologisten tutkimusten perusteella Tytyrin alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylouhintatasolla malmireservit riittävät ainakin 150 vuodeksi. Nordkalkin toimintaan liittyy ympäröivälle yhteiskunnalle myös muunlaista merkityksellistä toimintaa kuten esim. kaivoksen pohjaveden käyttö kaupungin merkittävänä raakavesilähteenä sekä kalkkiuunien hukkalämmön hyödyntämistä kaukolämpönä. Luonnollisia yhteisten intressien toiminta-alueita on löytynyt ajan kuluessa kaupungin ja teollisen toiminnan välillä.

Kaavoitusalueen läheisyydessä harjoitetaan maanalaista louhintaa. Lisäksi kaavoitusalueen lähistössä sijaitsee voimassaolevia kaivoslain mukaisia kaivospiirejä sekä harjoitetaan louhostäyttötoimintaa ja muuta kaivostoimintaa. Kaavoitussuunnittelussa tulee heijastua Nordkalkin toiminnan historia ja pitkäkestoisuus. Pidetään tärkeänä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen taloudellisesti tehokas hyödyntäminen.

Kannanottona todetaan, että Nordkalkin louhintaoikeudet ulottuvat osin kaavoitettavalle alueelle sekä sen läheisyyteen. Nordkalkilla on siis oikeus harjoittaa kaivostoimintaa kaavoitettavalla alueella sekä sen läheisyydessä.

Kaivostoiminta-alueella sijaitsee Nordkalkin toimintaan liittyviä puhallusreikiä, varapoistumisteitä sekä välttämättömiä kaivoksen tuulettamiseen ja vedenpoistoon hyödynnettäviä toimintoja. Nordkalkilla on voimassaoleva ympäristölupa toimintaansa alueella. Suunnitellut kaavamuutokset eivät saa rajoittaa Nordkalkin oi-

keuksien täysimääräistä hyödyntämistä eivätkä alueella harjoitettavaa toimintaa. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi sekä asuin ympäristön turvallisuuden ja viihtyisyyden takaamiseksi teollisuusalueen läheisyyteen ei tulisi kaavoittaa runsasta asutusta.

Kaivostoimintaan liittyy melu-, tärinä- sekä pölyhaittoja. Nordkalkin nykyisen toiminnan johdosta on saatu yhteydenottoja ja huomautuksia lähiympäristön asukkailta lähinnä haitalliseksi koetusta tärinästä. Aiemmissa lausunnoissa Nordkalk on pyytänyt riittävien viheralueiden huomioimista pölyämisen vähentämiseksi. Lisäksi aiemmissa lausunnoissa on esitetty, että rakentamiselle on asetettava vaatimuksia asuntojen ääneneristävyyden osalta sekä rakennusten korkeuden osalta näiden tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi.

Nordkalk katsoo kaavavaihtoehdon 2 olevan lähinnä sen kantaa. Vaihtoehdossa on esitetty suoja-alueita asuintalojen ja teollisuuskortteleiden väliin viheralueina. Näiden viheralueiden kokoa tulisi kasvattaa Nordkalkin toimintaedellytysten turvaamiseksi. Riittävä suoja-alue parantaa myös asuin ympäristön viihtyisyyttä. Rakennusmääräyksissä tulee kaikissa kerroskorkeuksissa huomioida tärinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaikutukset rakennusturvallisuudelle sekä äänieristyksen tarpeellisuus tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Muistutetaan, että kaava-alueella on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (vesi- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta maanalaisen kaivostoiminnan takia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (11.11.2016)

Lausunnossa käydään läpi maakuntakaavan, taajamosayleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan tilanne kaava-alueen osalta. Asemakaavatilanteen osalta todetaan, että kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja ja että alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Valmisteluvaiheen maankäyttökaavioista todetaan;

Vaihtoehto 1 on laajuudeltaan suppein ja noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Se ei huomioi alueen muita muutostarpeita. Alueen kaksi toisistaan riippumatonta osaa ovat irrallisia, joskin sinällään hyviä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämiskohteita.

Vaihtoehto 2 on vaihtoehto 1:ä laajempi kokonaisuus. Siinä huomioidaan alueen täydennysrakentaminen sekä muodostetaan suojavyöhykkeenä toimivaa puistoaluetta. Huomioi arvokkaan rakennuskannan.

Vaihtoehto 3 on kuten vaihtoehto 2, mutta puistoalueet ovat kapeammat, koska Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-alueita. Huomioi rakennusten suojelun.

Vaihtoehto 4 noudattaa vaihtoehtojen 2 ja 3 periaatteita, mutta vaihtoehdosta 3 poiketen siinä on Rantapuiston varteen osoitettu asumista.

Vaihtoehto 5 huomioi laajemmin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta se jättää ulkopuolelle osan alueen historiallisista rakennuksista.

Vaihtoehto 6 on laajin vaihtoehto. Se huomioi vaihtoehdon 5 mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta myös alueen kulttuuriympäristön. Rantapuiston varteen on osoitettu laaja suojavihervyöhykkeenä toimiva puistoalue.

Vaihtoehto 7 on kuten vaihtoehto 6, mutta Rantapuiston varteen on osoitettu toimitila-alueita ja se jättää huomiotta osan alueen suojellusta rakennuskannasta.

Vaihtoehto 8 on osoitettu pääosin asumiseen ja se jättää ulkopuolelleen osan alueen suojelluista rakennuksista.

Kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta tarkastella aluetta mahdollisimman laajasti sekä keskustasijaintinsa puolesta osoittaa alueelle mahdollisimman monenlaista toimintaa. Alueen liikennejärjestelyt sekä asukaspsykointi tulee tarkastella kokonaisuutena sekä huomioida alueen viihtyisyys ja terveellisyys, esim. melu ja ilmanlaatu.

On tärkeää, että asemakaavavaihtoehdoista riippumatta, suunnittelualueen arvokas rakennuskanta selvitetään hyödyntämällä tehtyjä inventointeja niitä mahdollisesti täydentäen, jotta voidaan arvioida asemakaavamuutoksen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä määrittelemään mahdolliset suojelutavoitteet.

Myös asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on syytä arvioida.

Ympäristönsuojelun tulosalue (17.11.2016)

Viitataan ympäristönsuojelun 28.1.2015 antamaan lausuntoon.

”Kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon vieressä olevan teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly. Niistä molemmista on tullut lähialueen asukkailta säännöllisesti aina silloin tällöin valituksia. Etenkin melutilanne tulee alueella selvittää. Teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi ympäristönsuojelun tulosalue ei suosittelen asuinrakentamista teollisuusrakennusten lähelle Rantapuiston kadun varteen.”

Kaava-alue on haasteellinen viereisten teollisuustoimintojen toimintaedellytysten turvaamiseksi ja niiden toimintojen laajentamisen mahdollistamiseksi. Ympäristönsuojelun tulosalue muistuttaa, että ympäristölupavelvollisten laitosten toimintaan vaikuttavat lähimmät häiriintyvät kohteet. Sellaisia ei pidä sijoittaa tehtaiden välittömään läheisyyteen. Myöskään toimistorakennusten ilmastointien tuloilman ottoa ei saa sijoittaa tehtaiden puolelle ja rakennuksiin tulee vaatia rakenteelliset melun suojausvaatimukset.

Kannatetaan, että Rantapuiston alueelle jää riittävästi autojen pysäköintitilaa nykykäytännön mukaisesti. Pysäköintialueen ja Rantapuiston väliin tulee jättää kapea istutettava alueen osa mm. puu- ja pensasistutuksia varten.

Mielipide A (7.11.2016)

Seurakunnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen.

Pyydetään pinta-alatietoa seurakunnan omistamasta kaava-alueella tarvittavasta pienestä tontin osasta. Sovitaan erikseen ko. tontin osan myynnistä joko kaupungille, Lohjan Vuokra-asunnoille tai jollekin muulle taholle.

Mielipide B (1.11.2016)

As Oy Karstuntie 20 puolesta todetaan mm. että

- vaihtoehdoissa ei ole isoja eroja Karstuntie 20 kiinteistön kannalta
- asemapiirroksissa uuden rakennuksen pääty jää kaikissa vaihtoehdoissa nykyisen naapuritalon taakse
- kahdeksan kerrosta tosin tuntuu aika korkealta tuohon paikkaan
- vaihtoehto C ok
- Karstunraitin varteen kyseisen talon kohdalle pysäköintikielto, jotta tulevat asukkaat eivät pysäköi siihen

Kaupungin kannanotto saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

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

Kaava-alueen raja

Kaavaratkaisu

Ympäristön häiriötekijät

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Säilytettävät rakennukset

Johtosiirrot

Kaava-alueen rajaus

Karstunraitin kaavamuutosaluetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa kortteliin 24. Korttelin 24 ottamisesta mukaan kaavaan on keskusteltu myös toimialojen yhteisissä kokouksissa, viikoksi 18.10.2016. Kartunraitin kaavan käynnistymisen yhteydessä sovittiin, että kyseinen alue ei tule mukaan kaava-alueeseen. Kaavamuutos edellyttäisi mm. alueen asemakaavan ajantasaisuuden, liikennejärjestelyiden ja olemassa olevien rakennusten suojeluarvojen määrittelyä sekä laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua Lohjan kulttuurikeskustan välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Valmisteluvaiheen aineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 166 osaan on laadittu ehdotus tonttijaoksi.

Ehdotus on tehty maankäyttökaavioiden laajimman vaihtoehdon mukaan, jossa ovat mukana koko kortteli 166, LPA-korttelit 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katu-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katualueita. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 166 tonteille 8 ja 9.

Ehdotus on laadittu korttelin 166 Lovan suunnitteluvarausalueen osalla pääosin kaupungin omistamalla maalla valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon C pohjalta, jossa kevyen liikenteen väylän suuntaan laajennetulle tontille on osoitettu rakennusoikeutta kerrostalolle 3000 kem² ja autopaikoitus on osoitettu samalle tontille. Ko. osaan on laadittu em. osan uudisrakentamisen mahdollistava tonttijako, jolla muodostuvat tontit 8 ja 9.

Kaavaratkaisu on keskustan osayleiskaavan mukainen poistuvia LPA-kortteleita 167 ja 181 lukuunottamatta.

Korttelin 166 muu, yksityisomistuksessa oleva osa on ajantasaistettu; asuinkerrostalojen korttelialue AK ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR/s, jolla ympäristö säilytetään.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 16 asuinkerrostalojen korttelialueesta on osa ajantasaistettu ja säilytetty AK-alueena. Muulla osalla on todettu olemassaoleva nykytilanne, ja alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Kaupungin omistuksessa olevat korttelin 4 YS- ja KL-korttelialueet on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY, ja korttelialuetta on hieman laajennettu.

Yksityisomistuksessa olevat autopaikoituksen LPA-korttelialueet kortteleissa 167 ja 181 on muutettu virkistysalueiksi, VP, jotka ovat myös suojaviheralueita. Virkistysalueita on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan. Ratkaisu ei noudata tältä osin keskustan osayleiskaavaa, mutta LPA-kortteleille ei ole enää tarvetta, koska asemakaavamuutoksen mukaisesti korttelin 166 autopaikat sijoittuvat tonteille kuten myös osassa korttelia 16, jossa AK-korttelialuetta on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi A.

Kaupungin omistuksessa olevan voimassaolevan kaavan virkistysalue em. korttelialueiden välissä on muutettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY ja osittain em. suojaviheralueena toimivaksi puistoksi. Korttelialuetta on hieman laajennettu Rantapuiston suuntaan.

Katualueiden osalta Linnaistenkatu on muutettu kevyen liikenteen katualueesta kaduksi, ja Karstunraitin viereinen katualue kevyen liikenteen katualueeksi, jolla on tontille ajo sallittu. Karnaistenkatu on muuttunut viereisten korttelien 4 ja 16 rakenteen muutoksen myötä. Korttelin 166 viereinen kevyen liikenteen reitti on muutettu puistoalueeksi ja osaksi tonttia 9. Kevyen liikenteen ohjeellinen reitti on osoitettu puistoon koko sen matkalle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen suunnittelun lähtökohdista laadittu asiakirja sisältää myös selvityksen suunnittelualueen oloista ml. aluetta koskevat tiedossa olevat selvitykset. Kaavaa laadittaessa on ollut tiedossa, että se on kaivostoiminnan aluetta. Selvitykset on huomioitu asemakaavan muutos-ehdotuksen laadinnassa.

Toimenpiteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia mm;

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että kaivostoiminnan mahdollisesti aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja.

Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA.

Teollisuuden toimintaedellytysten säilyminen ja ympäristövaikutukset on huomioitu myös mm.;

VP-13 Puisto, joka toimii virkistys- ja suojaviheralueena; Puistoalueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen melua vaimentava merkitys säilyy.

Rantapuiston viereen osoitettu KTY-korttelialue antaa omalta osaltaan suojaa asuinkeuhkalojen korttelialueelle.

Maanalainen kaivostoiminta on huomioitu;

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Paloturvallisuus sekä Seveso III-direktiivi

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III-direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000 m). Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinkeuhkaloja, joten estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle ei ole. Laitoksella ei myöskään tällä hetkellä ole toimintaa.

Toimenpiteet:

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittaessa TUKES:in lausunto.

Säilytettävät rakennukset

Toimenpiteet:

Kaavassa on osoitettu korttelialueet A/s- ja AR/s, joilla alueiden kulttuuri-/ rakennushistoriallisesti, historiallisesti / maisemallisesti /kaupunkikuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.

Luther-talolle on osoitettu suojelumerkintä sr.

Trallalan rakennus on osoitettu merkinnällä t-1; Talousrakennus, jota koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Johtosiirrot

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn kaavaratkaisun toteuttaminen ei pääosin edellytä johtosiirtoja, mutta edellyttää kuitenkin sähköverkon johtolinjoihin liittyvien puistojakamoiden siirtoa pois korttelin 166 tontilta 9.

Toimenpiteet:

Putkirasitteet on merkitty kaavakartalle saadun johtoaineiston perusteella.