

## **L 13 Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttila, korttelinosa 222 tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutos**

### **Vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin 24.2.2015**

L13 Nahkurinraitin asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli alustavasti nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti lausuntojen pyytämistä ja osallisten mielipiteiden esittämistä varten 18.8.2014–18.9.2014 välisenä aikana.

Asemakaavan muutosluonnos lähetettiin tiedoksi kirjeitse ja pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY-keskus  
Museovirasto  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Uudenmaan liitto  
Lohjan kaupunkikeskustan aluetoimikunta  
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry  
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos  
Lohcase ry  
Gasum Oy  
Caruna Oy  
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa  
Ympäristönsuojelu  
Länsi-Uudenmaan ympäristöterveyspalvelut  
Kiinteistö- ja kartastopalvelut  
Sivistystoimi  
Lohjan museo  
Kunnallistekninen suunnittelu  
Rakennusvalvonta

Valmisteluvaiheen materiaali oli nähtävillä Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa ja kaupungin verkkosivulla [www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus) osallisille. Lisäksi tiedotettiin kuulutuksin.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä

#### **1) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 17.9.2014**

”Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla olevan asemakaavamuutoksen etsittämät luonnosvaihtoehdot täydentävät yhdyskuntarakennetta ja ovat yleispiirteisempien kaavojen mukaisia. ELY-keskus kuitenkin ohjeistaa selvittämään kaavan valmistelussa alueen melutasot, melut eri korkeuksilta/kerrosten tasoilta, julkisivujen ääneneristävyystarpeet ja mahdolliset parvekkeiden suojaamistarve katumelulta. Edellisten lisäksi meluasioissa tulee huomioida, että asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että ne aukeavat aina myös melun kannalta suojatulle puolelle. Lisäksi tulee huomioida alueen ilmanlaatu ja laatia riittävät selvitykset siitä, sekä esittää raittiin ilman ottopaikat. Myös suunniteltu uusi liiketoiminta voi aiheuttaa lisääntyntä liikennettä alueen ympäristössä, jolloin meluja tulee tarkastella myös laajemmin.”

Vastine: Kaavaa varten on teetetty selvitys aluemelutasoista. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota meluhaittojen ehkäisyyn.

## **2) Museovirasto 10.9.2014**

"Museovirasto lausuu asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on jo aiemmin niin voimakkaasti rakennettu, että myös ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäännösten löytäminen kaava-alueelta on epätodennäköistä. Museovirastolla ei ole asemakaavaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon lausunnolle enää sen myöhemmissä vaiheissa."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

## **3) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 4.9.2014**

"Maakuntamuseo ottaa kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta. Maakuntamuseolla ei ole selkeää kantaa eri vaihtoehtojen paremmuuteen kaupunkikuvalliselta kannalta. Vaihtoehdon A lamellitalo vaikuttaa ratkaisuna selkeälinjaiselta ja rauhalliselta, maltillisen korkuiselta sekä tiiviiseen keskustarakentamiseen hyvin soveltuvalta. Tosin Laurinkadun varren kaupunkikuvaan saattaisi hyvinkin sopia A-vaihtoehdon rakennuksen päätyä leveämpi rakenne, jollainen näkyy esimerkiksi vaihtoehdoissa C, D ja E. Vaihtoehdoissa B ja E esitetyt pistetalot luovat alueelle lähiömäisemmän vaikutelman etenkin Nahkurinraitin suuntaan, ja maakuntamuseon mielestä korttelirakenne voisi keskusta-alueen kadunvarsilla olla niissä esitettyä tiiviimpi. vaihtoehdon E talot vaikuttavat liian korkeilta, vaihtoehdon A kerrosluku parhaalta

Kaavassa tulee määrätä riittävällä tavalla myös tulevan rakentamisen ulkoasusta ja sen sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen."

Vastine: Kaavamääräyksissä määrätään rakennusten ulkoasusta ja sopeuttamisesta ympäristöönsä.

## **4) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**

"Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos pyytää huomioimaan jatkovalmistelussa sen, että istutettavaksi suunnitellut alueet ja pihakannet eivät rajoita pelastusteiden suunnittelua ja rakentamista. Lisäksi tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

## **5) Gasum Paikallisjakelu Oy 20.8.2014**

Yrityksellämme ei ole alueen välittömässä läheisyydessä olemassa olevaa maakaasun paikallisjakeluverkostoa. Gasum Paikallisjakelulla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa eikä lisättävää aineistoa koskien.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

## **6) Lohjan Seudun Omakotiyhdistys 11.9.2014**

"Kaavamuutosalueen valmisteluaineisto vastaa kaupunginvaltuuston vuonna 2012/2013 hyväksymän taajamaosayleiskaavan mukaisia kehittämistarpeita. Niiden mukaan alue on

tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Lohjan kaupunginhallituksen 24.9.2012 hyväksymän keskustan osayleiskaavan ehdotuksessa asemakaavan muutosalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi.

Lausunnolla olevassa muutosalueessa on esitetty kolme vaihtoehtoa merkinnöillä A, B ja E, jotka kaikki ovat em. taajamaosayleiskaavassa esitettyjen kehittämisperiaatteiden ja keskustan osayleiskaavan merkintöjen mukaisia. Lohjan seudun Omakotiyhdistys käsitteli hallituksen kokouksessa 9.9.2014 lausuntopyynnössä esitetyn asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoa ja päätti kantanaan esittää kannattavansa vaihtoehto B:n valitsemista jatkosuunnittelun pohjaksi.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

### **7) Lohjan lähidemokratia Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 2.9.2014**

”Tarkasteltuamme kolmea ehdolla olevaa luonnosta A, B ja E toimikunta päätyi kannattamaan vaihtoehtoa E, sillä siinä talot on kerrosteltu kepeämmin, jolloin talojen suunnittelulla on mahdollisuus luoda arkkitehtonisesti kauniimpi kokonaisuus.

Tavoitteena on lisätä kaupunkikuvaamme rytmiä ja avaruutta, joka lisää viihtyisyyttä. Samalla kaupunkikuva säilyy valoisa, toisin kuin vaihtoehto A, joka raskaudellaan tekee kaupunkikuvasta tunkkaisen ja valottoman. Tämä siksi, että Itä-Länsi suunnassa yhtenäiset rakennelmat vähentävät keskustan valoisuutta.

B-vaihtoehdossa puistomainen piha on toimiva ratkaisu, jonka voisi toteuttaa yhtä hyvin vaihtoehto E:ssä”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

### **8) LOHCASE ohjan Keskustan kehittämissyhdistys ry. 8.9.2014**

”Lohcase edellyttää, että Nahkurinraitti toteutetaan kaavan sekä arkkitehtuuri- ja rakennussuunnittelun kannalta siten, että ydinkeskustan yhden viikkaimman liikepaikan kaupallisuus paranee. Tontille tulee sijoittaa katutasoon vetovoimaisia ja nykytarpeiden mukaisia liiketiloja. Tätä tulee korostaa myös rakennuksen arkkitehtuurilla. Rakennukset ja niiden sijoittelun tulee myös tukea naapuritonttien nykyistä liikekäyttöä sekä myös mahdollista tulevaa liikerakentamista. Kaikki katutason katujen puoleiset tilat tulee varata liikekäyttöön. Rakennusten julkisivuratkaisujen tulee myös mahdollistaa alueen viihtyisä kävelyliikenne sekä kevyenliikenteen väylät”

Vastine: Kaavamääräyksillä varmistetaan katutasoon vähintään 200 kerros-m<sup>2</sup> liiketilaa, joka on sijoitettava ensisijaisesti katujen kulmiin. Katutilaan kadunkäyttäjän näkökulmasta on kiinnitetty huomiota. Määräyksissä sallitaan pohjakerrosten korostaminen eri materiaaleilla.

### **9) Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 16.9.2014**

”Alue on keskeisellä paikalla Laurinkadun varressa ja siksi lähtökohtaisesti toivottavaa, että se rakennetaan.

Yksikään vaihtoehdoista ei ole kaupunkikuvallisesti onnistunut. Suurin osa on liian korkeita: kuusi kerrosta on ehdottomasti liikaa, vaikka juuri liiallisen korkeutensa vuoksi epäonnistuneita ratkaisuja

on Nahkurinkadulla korttelin eteläpuolella ja Karhutornit luoteessa. Sopiva kerrosluku on 4, koska Laurinkadun puoleinen rakentaminen on matalaa. Korkeat rakennukset varjostaisivat iltapäivästä pääkatuamme. Kunnollisen pihan saaminen kortteliin on ongelmallista ja pihakansiratkaisut erittäin huonoja, koska niiden peruskorjaus tulee vastaan nopeammin ja kalliimpana kuin putkiremontit.

Ehdotamme nelikerroksista u:n mallista kapearunkoista lamellitaloa, jossa rakentaminen rajaisi Laurinkatua, Nahkurinraittia ja Nahkurinkatua. Pysäköinnille asetettaisiin rajoituksia siten, että määräyksiin kirjattaisiin korkeintaan tietty määrä pysäköintipaikkoja. Näin asunnoista saataisiin valoisia ja suojainen koillisen vastainen pihapiiri ilman kansiratkaisuja.”

Vastine: Kerrosluvut noudattelevat naapuritontin kerroslukuja samassa korttelissa 222, sekä Laurinkadun yleistä räystäslinjaa.