

Yhteenveto valmisteluvaiheesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.4.2018-4.5.2018. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös kaavaillassa 10.4.2018 Lohjan pääkirjastolla. Kaava-aineistosta saapui yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.

Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille: (Lihavoituna tahot, jotka antoivat kaavaluonnoksesta lausunnot.)

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Lohjan kaupungin logistiikkapalvelut
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- Lohjan kaupungin rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- **Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu**
- Lohjan kaupungin hyvinvointi-toimialue
- Lohjan kaupungin elinkeinopalvelut
- Lohjan museo
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö**
- **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo**
- **Museovirasto**
- Uudenmaan liitto
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- Lohjan Yrittäjät ry
- **Caruna Oy**
- DNA Palvelut Oy
- **Fingrid Oy**
- Lounea Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu Oy
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- **Kaupunkikeskustan aluetoimikunta**
- Moisio-seura ry

Lisäksi erikseen käsiteltiin suojeluskuntatalon laajennusmahdollisuuksia ELY-keskuksen, Maakuntamuseon ja Lohjan kaupungin viranomaisten sekä Rauhanyhdistyksen edustajien kanssa yhteisessä työneuvottelussa 20.9.2018. Muistio palaverista on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 16.4.2018

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta on tutustunut kaavaan ja keskustelun jälkeen toteaa, ettei kaavassa ole moitittavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 16.4.2018

Ei lausuttavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu 18.4.2018

Pv -merkinnän tekstiosaa tulee täsmentää: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan pohjavettä vaarantavia nestemäisiä kemikaaleja tai muita aineita. Lisäksi on noudatettava Lohjan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kaavassa tulee kieltää maalämpöjärjestelmien rakentaminen. Kaava alueella tulee pyrkiä säilyttämään alueella kasvavat isokokoiset jalot lehtipuut ja männyt sekä kuuset. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että ennen kuin alueella ryhdytään piha-alueen tai rakennusten rakennustöihin, niin alueella tulee pitää katselmus puuston säilyttämisestä ja niiden suojaamisesta töiden ajaksi.

Kaava-alueelle tulee laatia hulevesien käsittelysuunnitelma. Tavoitteena tulee olla, että ne käsiteltäisiin suurelta osin kiinteistöjen omilla alueilla, jolla myös turvattaisiin pohjaveden määrän säilyminen nykyisellä tasolla.

Vastine: Lohjan ympäristönsuojelumääräykset KV 14.2.2018 §22) ovat kokonaisuudessaan voimassa koko Lohjan kaupungin alueella, joten ei ole tarvetta määrätä niistä erikseen asemakaavamääräyksillä. Muilta osin kaavamääräyksiä täydennetty seuraavasti:

Istutettava alueen osa.

Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

pv -Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Caruna Oy 23.4.2018

Vaikutukset sähköjakeluun ovat vähäiset. Ei muuta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Fingrid Oy 4.5.2018

Asemakaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 8.5.2018

Maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-aineistossa on suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta sekä niihin liittyvät arvot tuotu esiin erittäin hyvin. Suojelumerkintöjen määräystekstit, joissa huomioidaan myös rakennusten arvokkaat, hyvin säilyneet sisätilat, ovat hyvät ja asianmukaiset.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Suojeluskuntatalon ja Åsvallan korttelialueille tulee lisäksi määrätä, että pysäköimispaikkojen tulee toteutukseltaan soveltua suojeltuihin pihapiireihin.

Vastine:

A, P-1/s ja P-2/s määräyksiin on lisätty lause: ” Pysäköimispaikat ja piharakennelmat tulee sovittaa pihapiirin ominaispiirteisiin.”

Ainoana lisäyksenä sr-määräyksiin maakuntamuseo esittää harkittavaksi, että myös Åsvallan yläkerrassa sijaitsevan kirjastohuoneen sisutus vuodelta 1949 (vaneripinnat ja kirjakaapit) lisättäisiin määräystekstin sisältöön.

Vastine: Vaneripinnat on jo tuotu esiin sr-1 määräyksessä ”Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako sekä kattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.” Määräystä on tarkennettu muotoon: ”Salin, tarjoiluhuoneen ja eteisen alkuperäinen tilajako tulee säilyttää. Sisäkattojen vaneripinnat ja sisätilojen alkuperäiset jugend-ovet tulee säilyttää.”

Kirjakaapit ovat irtonaisia, joten niiden asemakaavatasoinen suojele ei ole tarkoituksenmukaista.

Maakuntamuseo pitää Suojeluskuntatalon uudisrakennuksen sijoituspaikkaa soveltuvana, joskin rakennusala voisi maisemallisesti soveltua sijoitettavaksi myös pitkittäin eli samoin kuin viereisen Hietaistenkadun asuinrakennukset tai Åsvallan piharakennus sijaitsevat. Toinen vaihtoehto voisi olla uudisrakennusalan sijoittaminen enemmän tai kokonaan Suojeluskuntatalon takasivun puolelle. Uudisrakennuksen tarkempi käyttötarkoitus ei selviä aineistosta, ja tulevilla käytöllä voi olla merkitystä myös sen suhteen, onko valittu paikka tarkoituksenmukainen. Sijoitusta olisi hyvä tutkia vielä hieman tarkemmin.

Vastine: Valmisteluvaiheen kaavakartalla esitetty 250 k-m² erillisenä rakennuksena ei ole toimijan tarpeiden mukainen, yhdistys on valmisteluvaiheen nähtävillälöön aikana ilmoittanut tarvitsevänsä tulevaisuudessa uuden isomman seurasalin. Laajennuksen sijoitusta ja enimmäiskokoa on tutkittu tarkemmin 3D-mallin avulla. Ehdotusvaiheen ratkaisun mukaan on suojeluskunnan kaakkoiskulmaan mahdollista sijoittaa noin 600 m² kokoinen laajennus yhdyskäytävineen. Rakennusoikeutta on laajennukselle osoitettu 530 k-m². Rakennusala on melko laaja ja mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Rakennusala on rinteessä, laajennuksen sallittu korkein räystäskorkeus on enintään +71,5mmpy ja harjakorkeus enintään +75,5mmpy. Laajennus on mahdollista toteuttaa yhdyskäytävällä kytkettynä suojeluskuntataloon tai erillisenä rakennuksena. Ratkaisun perusteluja on avattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Maakuntamuseolla on ollut mahdollisuus kommentoida 3Dmallin avulla tutkittuja vaihtoehtoja.

Kaavamääräyksiä on 3Dmallin ja muun palautteen perusteella täydennetty seuraavasti:

Isr -alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä. Rakennuksen tulee olla selvästi viereiselle sr-2 rakennukselle alisteinen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.

Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

yhk - yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alueen osa

Alueen osalle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän yhdyskäytävän. Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä.

Yhdyskäytävää ei lasketa sallittuun rakennusoikeuteen. Yhdyskäytävää varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Suunnittelualueen luoteisnurkassa olevan A-korttelialueen osalta maakuntamuseo arvioi, että kahden asuinrakennuksen sijoittaminen korttelialueelle saattaa tehdä kyseisestä korttelialueesta liian tiiviin lähialueisiin verrattuna. Asiaa tulee vielä tutkia etenkin suhteessa Åsvallan piha-alueeseen ja näkymiin Nummentieltä Åsvallan suuntaan. Kadunvarteen sijoitettu rakennusala voidaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan sijoittaa esitettyyn paikkaan.

Vastine: Rakennusala on osoitettu Nummentien reunaan, Rosenin puretun asuinrakennuksen paikalle. Voimassa olevassa kaavassa on alue omakotirakennusten korttelialuetta (AO-6). Korttelialueen tehokkuudeksi on merkitty 0,5 (510 k-m²) ja alueelle on mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen. Voimassa olevassa kaavassa ei ole rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Ehdotusvaiheessa kaksi erillistä rakennusala on yhdistetty ja rakennusoikeutta on osoitettu korttelialueelle 500 k-m², mikä on 90 k-m² vähemmän kuin valmisteluvaiheessa. 500 k-m² mahdollistaa yhden isomman asuinrakennuksen tai kahden pienemmän asuinrakennuksen toteutumisen. Rakennuksen tai rakennuksien tulee olla rakennettu kiinni rakennusalan luoteis- ja lounaispuolisiin sivuihin ja sopeutua alueen ominaispiirteisiin. Tällöin täydennysrakentaminen sopeutuu lähiympäristön mittakaavaan eikä sulje perinteisiä näkymiä Nummentieltä Äsvallaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö 18.5.2019

Kyseessä on suojelukaava, jossa rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön asettamat tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi

P-2/s -korttelin uudisrakennuksen osalta julkisivumateriaalin voi määrätä suoraan määräyksessä: Julkisivujen tulee olla rapatut ja värityksen soveltua suojellun rakennuksen julkisivuväriytykseen.

ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa pohjavesien suojelumääräykseen sen täydennyttä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Maakuntamuseolla on ollut mahdollisuus kommentoida 3Dmallin avulla tutkittuja vaihtoehtoja. Kaavamääräyksiä on 3Dmallin ja muun palautteen perusteella täydennetty seuraavasti:

Isr -Alueen osa, johon saa rakentaa suojellun rakennuksen laajennuksen.

Rakennus yhdyskäytävineen on suunniteltava jäsentelyltään, muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi maisemaan ja rakennettuun arvoympäristöön hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi.

Rakennus on yhdistettävä suojeltuun rakennukseen ainoastaan yhdyskäytävällä. Rakennuksen tulee olla selvästi viereiselle sr-2 rakennukselle alisteinen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +71,5m Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +75,5 m. Vesikaton ylimmän kohdan yläpuolelle ei saa ulottua teknisiä tiloja tai laiteita eikä muita rakennelmia.

Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

pv - Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä

rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.

Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Museovirasto 22.5.2018

Kaava-alueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei myöskään sijainniltaan ole muinaisjäännökselle tyypillinen. Tämän johdosta kaavahankkeeseen ei ole muuta kommentoitavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Hanketta ei ole myöskään enää tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut 31.5.2018

Kaava-alue yhtyy vanhaan kortteliin 108, kortteli ei voi olla 110.

Vastine: Korttelinumero korjataan kaavaehdotuksessa.

Määräalan teksti pitäisi olla pienemmällä.

Ei tarvetta maankäyttösopimuksille kummankaan maanomistajan osalta.

Vastine: Määrä-alan teksti on osa kaavan pohjakarttaa. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

A/s alueen kulku tulee tarkentaa. Tonttijako on mahdollinen siten, että yhden tontin kautta kulku on max kahdelle ja tämä on jo täyttynyt. Tontin 26 kautta kulku on LP 27 tontille ja 25 tontille.

Vastine: Ajo A-korttelialueelle on ehdotusvaiheen kaavaratkaisun mukaisesti mahdollista järjestää suoraan Nummentieltä tai P-1 korttelialueen kautta. Vaihtoehdot lisäävät joustavuutta rakennusten sijoittelussa.