

Ehdotusvaiheesta saatu palaute L7 Haikari 20.11.2019

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 17.1.-15.2.2019 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, 08100 Lohja. Kaavamuutosehdotusta on esitelty kaavailloissa 11.12.2018 ja 22.1.2019 pääkirjaston Järnefelt-salissa.

Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta:

- Lohjan kaupunki
 - Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
 - Logistiikkakeskus
 - Kiinteistö- ja kartastopalvelut
 - Rakennusvalvonta
 - Ympäristöterveyspalvelut
 - Ympäristönsuojelu
 - Lasten, nuorten ja perheiden palvelualue
 - Hyvinvointi-toimiala
 - Lohjan museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Kaupunkialueen aluetoimikunta
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy

Asemakaavan muutosta koskevat lausunnot tuli esittää kirjallisesti viimeistään 15.3.2019. Lisätietoja saattoi kysyä kaavoittajalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

Asemakaavamuutosehdotuksesta esitettiin 11 lausuntoa ja 6 muistutusta.

Auris Kaasunjakelu Oy 22.1.2019

”Lohjan kaupungin Kaupunkikehitys/kaavoitus pyytää lausuntoa L7 asemakaavamuutoksesta. Auris Kaasunjakelu Oy:ssä on tutustuttu asiaa koskevaan asiakirja-aineistoon. Kyseisellä alueella sekä sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa liitteenä olevan kartan mukaisesti.

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 viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojausten toteuttamiseksi.

Lohjan kaupungin alueella on kattava Auris Kaasunjakelu Oy:n maakaasun jakelu putkiverkosto. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Yrityksellämme ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa tai lisättävää asiaa koskien

liite: Sijaintikartta”



Vastine: Putkivaraus kulkee katualueella, joille putkivarauksia ei merkitä. Lisätään kaavamääräys yleisiin määräyksiin.

Muutos: Kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin lisätään: ”Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta. Suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä putkiston omistajan antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava putkiston omistajalle hyvissä ajoin ennen

rakentamisen aloittamista, jotta mahdollisille siirtojen ja suojauksien suunnittelulle ja toteuttamiselle jää riittävästi aikaa.”

[Caruna 7.2.2019](#)

”Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.”

Vastine: merkitään tiedoksi

Ei muutosta.

[Lohjan kaupunki, Hyvinvointi-toimiala 12.3.2019](#)

”Hyvinvointi-toimialan johtoryhmä on kokouksessaan 12.3.2019 käsitellyt lausuntopyyntöä koskien L7 Haikari, 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelien 419,423,427 ja korttelin 432 tontin 2 asemakaavan muutosta. Hyvinvointitoimialalla ei ole huomautettavaa.”

Vastine: merkitään tiedoksi

Ei muutosta.

[Lohjan kaupunki, Kaupunkikehitys / Kiinteistö- ja kartastopalvelut 18.2.2019](#)

”Tonttipalvelut: AKR-4 -rakennusalat liian sitovia Lohjan olosuhteisiin. Kortteleiden 439 ja 440 tasaussuunnitelma katsottava Palvelutuotannossa jo ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä.

Geodeetti: Rakennusalat olisi suotavaa olla ohjeellisia. Korttelien 419 ja 436 sekä korttelien 439 ja 440 välinen pp yhteys turha.”

Vastine: Merkinnällä on pyritty Moderni puukaupunki –hankkeen mukaiseen puukaupunkikorttelin rakenteeseen. Rakennusalat ohjaavat rakennukset korttelin laiduille, ja jättävät keskipihan väljemmäksi.

Koska kaavaehdotuksessa Myllypuiston itäreunassa oleva ohjeellinen kevyenliikenteen väylä on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella poistettu, Myllärinkadun ja Haikarinkadun välinen kevyenliikenteenyhteys on siirretty idemmäs. Kortteleiden 439 ja 440 välissä oleva pp-yhteys on myös pelastusreitti.

Lohjan kaupunki, Kaupunkikehitys / Ympäristön suojeleminen 18.3.2019

"Lohjan ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa yllä mainitusta asemakaavan muutoksen ehdotuksesta."

Vastine: merkitään tiedoksi

Ei muutosta.

Lohjan kaupunki, Kaupunkikehitys / Ympäristöterveys 14.3.2019

"Kaavamääräyksiin on sisällytetty pohjavettä suojaavia määräyksiä, mm. lämmitysjärjestelmistä. Haikarin suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Lohjan vesi- ja viemärlaitoksen vedenottamo. Terveystieteiden viranomaisen kanta on, että pohjavesialueen ja varsinkin muodostumisalueen rakentamaton maa-alue tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun. Villa Rubenin ympäristön alue ja yleisen rakennusten tontti pitäisi siis jättää mahdollisimman paljon rakentamatta."

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR-4) on suunniteltu rakennettavaksi kaivoslammen viereen. Rakennettavuusselvityksen (Oy Vesi-Hydro Ab, 1987) mukaan osa alueesta on täyttömaata, mutta esimerkiksi kalliota. Korttelialue on pohjavesialueella, josta suurin osa myös pohjaveden muodostumisalueella. Alue on esitetty kaavamerkinnoissa osittain tasattavaksi. Kalliolouhinnalla ja paalutuksella voi olla vaikutuksia pohjavesiolosuhteille. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä: Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen."

Suunnittelussa on huomioitu mahdollinen Lohjanjärven tulvavaara."

Vastine: Kaavamuutoksella ei ole juurikaan muutosvaikutusta rakentamattoman maa-alueen määrään. Kaavaehdotukseen on lisätty vedenottamon ohjeellista suoja-alueen koskeva paalutuskielto.

Muutos: Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon:

"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. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien ja kellareiden rakentaminen on kielletty."

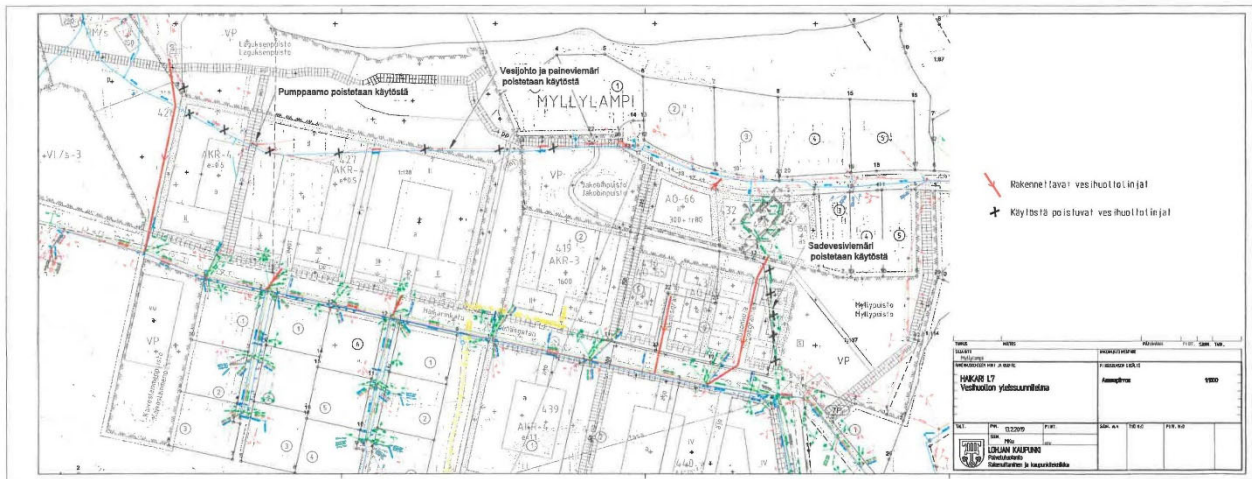
Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana."

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma."

Lisätään vedenottamon ohjeellista suoja-alueen koskeva paalutuskielto. Tästä syystä kortteleiden 439 ja 440 AKR-alueiden suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II, aiemman IV sijaan."

- Muita huomioita:

-



Vastine:

1. Näkemäalue tullaan huomioimaan kaavaehdotuksessa.
2. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie alue jätetään pois ja korvataan RM/s kortteli-alueelle toteutettavan vesihuoltolinjan kohdalle varattavalle yleisen jalankulun alueella.
3. Katualueen rajaa siirretään 2 metriä pohjoiseen lumitilan sekä alueelle toteutettavien kaukolämpöjohtojen takia.
4. Myllärinkadun ja Haikarinkadun välinen kevyenliikenteenyhteys on siirretty idemmäs.
5. Kortteleiden 439 ja 440 välissä oleva pp-yhteys on myös pelastusreitti.
6. Puistoalueen ohjeellinen kevyenliikenteenreitti on jätetty pois.
7. Tonttikatujen päissä olevia puistokaistaleita levennetään 8 metriin.

Puistoalueilla sijaitsevat kevyenliikenteen kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.

[Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 14.2.2019](#)

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista.

Maakuntamuseo on aiemmin 19.12.2016 antanut lausunnon kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Maakuntamuseo otti asiaan kantaa etenkin Haikarinkadun pohjoispuolisen korttelin 427 rakentamisen sekä Huvila Haikarin ja Villa Laguksen suojelun osalta. Kommentit on osittain huomioitu.

Aiempaan verraten nyt nähtävillä olevaa kaavaehdotusta on kehitetty korttelin 427 osalta maltillisempaan suuntaan, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä ratkaisuna. Maakuntamuseo katsoo, että alueelle voidaan osoittaa kaksikerroksista rakentamista. Korttelin 427 rakennusala tulisi kuitenkin edelleen kaventaa pohjoisreunaltaan niin, että se vastaisi paremmin jo rakentuneen Hippatammin korttelin rajausta. Lisäksi korttelirajauksen ja sille sijoitettujen rakennusalojen olisi hyvä mukailla paremmin maaston muotoja, mikä koskee etenkin Huvila Haikarin puoleista korttelinosaa. Nyt esitetty rakentamisen sijoittelu vaikuttaa havainnekuvankin perusteella turhan suoraviivaiselta ja kulmikkaalta alueelle. Edelleen, jotta Huvila Haikaria ympär-

röivä väljä puistomiljöö säilyisi riittävän laajana, tulisi uusi korttelialue rajata ainakin luoteiskulmastaan kauemmas Huvila Haikarista. Paras ratkaisu olisi, jos Huvila Haikarin alueeseen rajautuva, Kaivoslammenpuistoa vastapäätä sijaitseva osa AKR-4-korttelista poistetaan kaavasta kokonaan ja alue jätetään rakentamatta. Korttelin 427 rajaaminen kauemmas Huvila Haikarin alueesta on maakuntamuseon näkemyksen mukaan perusteltu ja tarpeen huvilan ja sen lähimiljöön suojelullisten arvojen ja niiden säilymisen riittävän turvaamisen näkökulmasta. Korttelin 427 ja Huvila Haikarin korttelialueen väliin voitaisiin myös osoittaa esimerkiksi jalankulkutie tai puistoaluetta.

Vastine: Korttelin muoto soveltuu hyvin puukaupungin umpikorttelille. Kaavamuutosalueella on runsaasti puisto- ja viheraluetta.

Muutos: Korttelin 427 ja Huvila Haikarin korttelialueen väliin osoitetaan puistoaluetta VP.

Haikarinkadun eteläpuolisten korttelialueiden osalta maakuntamuseolla ei ollut luonnosvaiheessa kommentoitavaa. Toisaalta luonnosvaiheen suunnitelmissa Haikarinkadun eteläpuoliselle alueelle oli osoitettu pääosin vain 1-2-kerroksista omakotiasumista sekä yksi kolmikerroksisen rakentamisen mahdollistava yleisen rakennusten korttelialue. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa alueelle on kuitenkin osoitettu omakotikortteleiden sijaan nelikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueita. Maakuntamuseo pitäisi matalampaa asuinpienalojen rakentamista alueelle maisemallisesti sopivampana.

Vastine: Haikarinkadun eteläpuoleisilla korttelien 439 ja 440 asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueella kerroslukua on rajoitettu enintään II-kerroksiseksi.

Samoin Villa Laguksen korttelia ja sen lähialuetta koskevaa suunnitelmaa on luonnosvaiheen jälkeen muutettu. Villa Laguksen pihapiiriin on osoitettu autokatoksen sijaan uuden asuinrakennuksen rakennusala ja korttelin länsipuolelle uusi AO-tontti. Suunnitelmassa tulee varmistua siitä, että alue ei rakennu liian tiiviiksi ja Villa Laguksen pihapiirille ominainen väljyys säilyy.

Vastine: AL/s-2 korttelialuetta koskee kaavamääräys: ”Korttelialueella on varattava vapaaaluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuin-kerrosalasta.

Alueella olevaa päärakennusta ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusten kerrosluku, kattokaltevuus, räystäskorkeus ja runkosyvyys on sopeutettava ympäröiviin rakennuksiin.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.”

Suojelumerkintöjen osalta kaavakartalle on lisätty Huvila Haikaria ja Villa Lagusta sekä niiden korttelialueita (RM/s ja AL/s-2) koskevat sr- ja /s-merkinnät. Merkinnät on kohdennettu oikein, ja /s-merkintöihin liitetyt määräystekstit vaikuttavat pääosin asianmukaisilta. Sr-merkintää koskeva määräysteksti sen sijaan puuttuu ja tulee täydentää asianmukaisella tavalla.

Vastine: Huvila Haikarin suojelumerkintää on täydennetty muotoon: ”Suojeletava rakennus. Historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus/rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

Villa Laguksen suojelumerkintää on täydennetty muotoon: ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas rakennus/rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

Samaten tulee täydentää Huvila Haikarin piharakennuksia koskevia tietoja, joita ei ole lisätty kaava-aineistoon. Rakennukset tulee esitellä niin, että niiden suojeluarvoon on mahdollista ottaa kantaa ja todetut arvot tulee huomioida kaavassa joko sr-merkinnöin tai osana /s-merkintää.

Vastine: Villa Haikarin läheisyydessä olevat pienet rakennukset (sauna, pukuhuoneena käytetty työmaakontti, wc-rakennus ja traktoritali) eivät ole vanhoja, eikä niillä ole erityistä säilytettävää arvoa.

Muutos: Täydennetään kaavaselostusta valokuvilla ko. rakennuksista.

RM/s-alueelle p-merkinnällä osoitetun pysäköimispaikka-alueen osalta tulee varmistaa, että p-merkinnästä ei aiheudu ristiriitaa alueen puuston ja miljöön ominaispiirteiden säilyttämisen kanssa.

Vastine:

Muutos: RM/s-alueen määräystä on täydennetty muotoon: Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Alueella voidaan sijoittaa pienimuotoinen matkailuvaunu- ja matkailuautoalue pysäköimispaikaksi merkitylle alueenosalle. Alueella kasvavat kookkaat männyt ja tammet tulee säilyttää, ja maasto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Suunnittelualueen itäreunan puistoalueelle on merkitty s-merkinnällä suojeltava kohde. Kohde tulee yksilöidä ja esitellä aineistossa, ja merkintää koskeva määräysteksti tulee täydentää siten, että tekstistä selviää, mitkä toimenpiteet kohteessa ovat sallittuja.

Vastine: Suojeltava kohde –määräys kohdistuu puistoalueella sijaitsevaan Ruben Laguksen muistolaattaan. Paikalle tuotuun kiveen kiinnitetty laatta on tekstinsä perusteella alun perin tarkoitettu kiinnitettäväksi itse päärakennukseen.

Muutos: Täsmennetään kaavamääräystä muotoon: Säilytettävä kohde. Ruben Laguksen muistomerkki.

Puistoalueelle Huvila Haikarin pohjoispuolelle on osoitettu saunan rakennusala (sa), jota koskien tulee määrätä muun muassa siitä, että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja maisemaan ja että maasto alueella tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Ylipäätään kaavassa olisi hyvä määrätä uudisrakentamisen rakennustavasta nyt esitettyä tarkemmin ja laatia alueelle esimerkiksi kortteleittain sitovat rakennustapaohjeet.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine: Saunan rakennusala koskee RM/s-alueen määräys: Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja ra-

**kennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Alueella voidaan sijoittaa pienimuotoinen matkailuvaunu- ja matkailuautoalue pysäköimispai-
kaksi merkitylle alueenosalle. Alueella kasvavat kookkaat männyt ja tammet tulee säilyt-
tää, ja maasto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.**

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 21.2.2019

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen L7 aineistoon. Aineiston perusteella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

- Asuinkerrostalojen poistumisjärjestelyjen (asuntojen varatiet) suhteen tulisi pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan suosia omatoimisia varatieratkaisuja. Mikäli varatie perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee pelastustien olla lähtökohtaisesti ympäriajettava niin, ettei pussinperiä synny. Pelastuslaitos ei lähtökohtaisesti rakennuslupavaiheessa puolla esim. vetotikkain pelastamista, ellei vetotikkaan petausalustaa voida osoittaa tasaiseksi sekä talvikunnossapidettäväksi.
- Pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennuksia. Asuinkerrostalojen alueella tulisi raskaalla pelastusyksiköllä sekä ensihoitoyksiköllä päästä rakennuksen porrashuoneiden ulko-ovien välittömään läheisyyteen, pientaloalueella raskaalla kalustolla tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle sekä ensihoitoyksiköllä vähintään 25 metrin etäisyydelle rakennuksesta / sen ulko-ovesta.
- Alueen rakennuskannan kasvaessa ja monipuolistuessa tulee pelastuslaitoksen sammutusveden saanti turvata ja huomioida suunnitelmissa.
- Aineiston perusteella kaava-alueelle sijoittuu rakennuksia, jotka suurella todennäköisyydellä tulee suojata automaattisella sammutuslaitteistolla (P-5- korttelialue sekä mahdolliset puukerrostalot). Tämä tulee huomioida alueelle tulevan vesilähteen osalta.
- Tonttiliittymien ja mahdollisten katujen suunnittelussa tulee huomioida osoitteiden selkeys ja loogisuus.

Vastine: Pois lukien P-5 korttelialue, jolla suurin sallittu kerrosluku on III, kaavamuutosalueella kerroslukua on rajoitettu enintään II-kerroksiseksi, jolloin ei ole tarvetta automaattiselle sammutuslaitteistolle, tai pelastusteille. Kaavaehdotus mahdollistaa pelastuslaitoksen kaluston pääsyn lähelle rakennuksia.

Uudenmaan ELY-keskus 23.3.2019

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L7 Haikarin asemakaavaehdotuksesta 15.3.2019 mennessä. ELY-keskus on saanut lausunnolleen lisääaikaa 5.4.2019 saakka.

Yleistä

Lohjan taajamaosayleiskaavassa (KV 2013) suunnittelualue on pääasiassa asuinalueita, joka on tarkoitus asemakaavoittaa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Lisäksi yleiskaavassa on virkistystä, pohjavesi-alueita ja suojeltuja rakennuksia koskevia merkintöjä. Nyt laadittu asemakaavaehdotus noudattelee Lohjan taajamaosayleiskaavaa.

AL/s-2 -korttelialueelle saa 50 % rakennusoikeudesta käyttää sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Korttelialueelle on osoitettu kolme erillistä rakennusala. ELY-keskus kehottaa täsmentämään, mistä rakennusala 50 % saa käyttää liike-, toimisto tai työtilaa varten.

Vastine: Uudisrakennuksen rakennusala on merkitty asuinrakennuksen rakennusosalaksi, johon ei voida sijoittaa liike-, toimisto- tai työtilaa.

Muutos: Täsmennetään määräystä muotoon: ” 50 % rakennusoikeudesta saa käyttää sr-merkinnällä osoitetulla rakennusallalla sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle.”

Kaavaselostukseen on hyvä lisätä otteet voimassa olevista maakunta-, yleis- ja asemakaavoista.

Vastine: Karttaotteet voimassa olevista maakunta-, yleis- ja asemakaavoista ovat olleet valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa, mutta ne ovat jostain syystä jääneet pois ehdotusvaiheessa.

Muutos: Lisätään kaavaselostukseen karttaotteet voimassa olevista maakunta-, yleis- ja asemakaavoista, sekä Lohjan maankäytön rakenteesta 2013-2037.

Rakennussuojelu

Kaavassa on merkintä sr: "Suojeltava rakennus". Määräyksestä tulee ilmetä, että kyseessä on suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä alkuperäisen kaltaisin materiaalein ja niiden tulee huomioida rakennuksen ominaispiirteet.

Vastine: Täsmennetään sr-määräyksiä.

Muutos: Huvila Haikarin suojelumerkintää on täydennetty muotoon: ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus/rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

Villa Laguksen suojelumerkintää on täydennetty muotoon: ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas rakennus/rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”

Kaavakartassa on myös merkintä ja määräys s: "Suojeltava kohde", mutta määräyksestä ei käy ilmi, mitä sillä suojellaan.

Vastine: Suojeltava kohde –määräys kohdistuu puistoalueella sijaitsevaan Ruben Laguksen muistolaattaan. Paikalle tuotuun kiveen kiinnitetty laatta on tekstinsä perusteella alun perin tarkoitettu kiinnitettäväksi itse päärakennukseen.

Muutos: Täsmennetään kaavamääräystä muotoon: Säilytettävä kohde. Ruben Laguksen muistolaatta.

Luonto

Myllypuiston itäreuna kuuluu luonnonsuojelulain nojalla 18.10.1993 rauhoitettuun Myllylammen luonnonsuojelualueeseen (YSA013318). Luonnonsuojelualueen kaavamerkintä tulee olla SL. Alueen rauhoitusmääräykset mahdollistavat lähinnä virkistyskäyttöä palvelevien, hoito- ja käyttösuunnitelmassa tarkemmin suunniteltujen, polkujen rakentamisen. Sen sijaan jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa on mittakaavaltaan selvästi polkua laajempi ja tulee poistaa luonnonsuojelualueelta.

Vastine: Raja on tullut voimassaolevasta asemakaavasta. Siinä VP-alue ulottuu Myllylammen luonnonsuojelualueelle (YSA013318).

Muutos: Merkitään kaavamuutosalueen osa, joka sisältyy luonnonsuojelualueeseen, samalla käyttötarkoituksella kuin muukin Myllylammen luonnonsuojelualue (YSA013318), ja poistetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.

Pohjavesi ja rakennettavuus

Asemakaava-alueen itäpuolella on Myllylammen pohjavedenottamon kaivo. Vedenottamo on perustettu alueelle, jossa tapahtuu pohjaveden luontaista purkautumista. Myllylammen ohjeellinen suoja-alue ulottuu pohjavesialueen mukaisesti kaava-alueelle.

Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys tulee muuttaa ajantasaisen lainsäädännön mukaiseksi. Vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:stä löytyy pohjaveden muuttamisen luvanvaraisuus ja ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:stä pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi kaavamääräyksestä tulee poistaa viittaukset lakipykäliin ja avata tarkoitettu lain sisältö määräyksiin. Kaavamääräyksestä tulee poistaa viittaukset toimintoihin, joita ei ole asemakaavan muutosalueella (teollisuuden lastaus- ja purkualueet).

Rakennettavuusselvityksessä on mainittu, ettei tutkimuksissa havaittu pohjavettä, mutta toisaalta mainitaan, että alueen itäosissa pohjavesi on 2 - 4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakennettavuusselvityksen tulokset tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Paalutuksina ei saa käyttää pora- tai kaivinpaaluja, koska ne saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia. Paalutukset voivat myös aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjavettä esiintyy lähellä maanpintaa, joten kellarikerrosten rakentamisen kieltämistä suositellaan. Asia on tärkeä, koska lähin vedenottokaivo sijaitsee 60 metrin päässä kaava-alueen reunasta.

Vastine: kaavamääräys muutetaan ajantasaisen lainsäädännön mukaiseksi, ja lisätään vedenottamon ohjeellista suoja-aluetta koskeva paalutuskielto.

Muutos: Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon:

”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. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöpöj järjestelmien ja kellareiden rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.”

Lisätään vedenottamon ohjeellista suoja-aluetta koskeva paalutuskielto. Tästä syystä kortteleiden 439 ja 440 AKR-alueiden suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II, aiemman IV sijaan.

[Uudenmaan liitto 13.3.2019](#)

Kiitos lausuntopyyntöä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan ehdotuksesta, joka koskee L7 Haikari, 7. kaupunginosaa Myllylampi, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelin 432 tonttia 2.

Vastine: merkitään tiedoksi

Ei muutosta.

Muistutus A, 11.2.2019

Muistuttaja katsoo, että kortteli 432 tulisi kaavoittaa asuinkäyttöön, ilman lisärakennusoikeutta.

”Kaavaehdotus sallii mm heikkotasaisen asuntolatoiminnan johon olemme jo aiemmin puuttuneet 14.8.2016 kirjeessä.

Kyseinen toiminta ei sovi pientaloalueelle vaan on omiaan tuomaan häiriötekiöitä sinänsä rauhalliselle ja lapsiperheiden asuttamalle alueelle.

Kaupungin vetovoimaisuutta lisäävänä tekijänä ei voi olla että unohdetaan jo olemassa olevat asukkaat.

Toivomme että lopullisessa ehdotuksessa kyseiset asiat on huomioitu.”

Vastine: Kaavaehdotuksen käyttötarkoituksmerkintä AL ei mahdollista asuntolatoimintaa.

Muutos: Ei muutosta.

Muistutus B, 13.2.2019

”Olemme perehtyneet asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistoon. Ehdotus on mennyt aiempiin versioihin nähden hyvään suuntaan. Ympäristöarvot ja alueen yhtenäisyys on nyt otettu paremmin huomioon. Pyydämme kiinnittämään huomiota vielä kolmeen seikkaan, joista esitämme seuraavat muistutukset.

1) Vieraspaikoitus Haikarin alueella

Haikarin alueen nykyisessä kaavassa ja uudessa valmisteilla olevassa kaavassa veloitetaan rakentamaan yksi vierasautopaikka per 800 kerros-m². Jo nyt käytäntö on osoittanut, että vieraspysäköinti alueella tulee muodostumaan ongelmalliseksi. Koska vierasautopaikkoja on niukasti, pysäköidään autoja kadun varsille. Koska kadunvarsipysäköintiä ei ole suunniteltu, seuraa tästä autojen sijoittumista miten sattuu ja kadunvarren istutuksien vaurioitumista. Kaava-alueella pysäköintipaikkojen määrä tulee olla tarpeeseen oikein mitoitettua. Muistutuksena esitämme, että kaupunki ottaa vastatakseen ns. pysäköintitaskujen rakentamisen esim. Haikarinkadun varteen kadun ja pyörätien väliselle istutusvyöhykkeelle. Paikkojen tulee olla sopivasti pysäköintikiekolla rajoitettuja pysyvän asukas pysäköinnin estämiseksi. Näin pysäköinti tulee ohjattua hallitusti suunnitelluille paikoille ja haitat vältetään. Tämä tulee tarvittaessa huomioida uuden kaavan merkinnöissä.

Vastine: Kaavamääräys: ”Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 asunto-k-m² kohti”, koskee asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita. Määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymään autopaikkojen mitoitusohjeisiin.

2) Korttelin 427 ue-alueet

Valmisteilla olevassa kaavassa korttelin 427 Haikarinkadun reunassa on 4 m:n levyiset ue-alueet, joille on ehdotetussa kaavamääräyksessä sallittua rakentaa rakennuksen 11 m:n runkosyvyyden ylittäviä ulokkeita, erkkereitä, kuisteja tai vastaavia. Silti ristiriitaisesti muualla korttelin kaavamääräyksessä kielletään sisäänkäynnit Haikarinkadun puolelta ja sallitaan vain pääosin sisäänvedetyt parvekkeet kuten alueen nykyisessäkin kaavassa.

Missään muussa korttelissa Haikarinkadun varrella näitä ue-alueita ja mahdollisuuksia ulokkeiden rakentamiseen ei ole. Mahdolliset ulokkeelliset katujulkisivut eivät ole linjassa Haikarinkadun tavoitellun yhtenäisen katujulkisivuilmeen kanssa eikä niitä siksi voi hyväksyä. Muistutuksena esitämme kyseisten ue-alueiden poistamista kaavakartasta ja alueiden muuttamista istutettaviksi alueen osiksi.

Vastine: Nykyisellään Haikarinkadun pohjoisreunassa katujulkisivuna on ainoastaan yksi rakennettu kiinteistö, joka on toteutettu poikkeamisluvalla, vastoin voimassaolevaa asemakaavaa. Rakennuksen katujulkisivun autotallien eteen on ollut tarpeen jättää kääntymis- ja ajotilaa, jolloin katujulkisivu on sisäänvedetty katualueen rajasta n. 8 metriä.

Näin muodostunutta julkisivulinjaa on jatkettu kaavaehdotuksessa muistutuksessa mainitun yhtenäisen ilmeen vuoksi. Yhtenäisyys ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikkien rakennusten on oltava samanlaisia. Erkkerit, parvekkeet, kuistit ja muut vastaavanlaiset ulkonevat rakennusosat mahdollistavat rakennusten suunnitteluun vaihtelevuutta ja inhimillistävää mittakaavaa. Kaavaehdotuksessa yhtenäisyyteen on pyritty rakennusmateriaaleilla, eli peittomaalatulla puulla ja peltikatteella.

Voimassa olevassa asemakaavassakin, jossa alue on erillistalojen korttelialuetta AO-57, rakennusalat on esitetty sitovilla rajauksilla ja autotallien rakennusala on osoitettu asuinrakennuksen ja kadun väliin rikkomaan pitkän linjan monotonisuutta.

Haikarinkadun eteläreunalla toteutuneet rakennukset ovat rakennettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti lähelle katualueen rajaa, ja on ollut perusteltua jatkaa olemassa olevaa linjaa. Tälläkin puolella katua on mahdollista sijoittaa parvekkeita ja kuisteja kadun puolelle julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyinä.

Muutos: Täsmennetään AKR-4 –kaavamääräystä muotoon: Haikarinkadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita, ellei u-kaavamääräys sitä erikseen salli.

3) Korttelin 427 kevyen liikenteen pp-alue

Valmisteilla olevassa kaavassa korttelin 427 läpi kulkee kevyen liikenteen pp-alue, jota pitkin pääsee Haikarinkadulta uuden rakennusalueen läpi ns. rantaraitille. Sama pp-alue toimii tontin ajoliittymänä. Pp-alueen leveydeksi on varattu vain 8 m ja viereiset rakennukset on määrätty rakennettavaksi kiinni alueen reunaan pakottavilla nuolilla. Jotta liittymän liikenne ja jalankulku, pyöräily ym. saataisiin toimimaan turvallisesti, tulisi ajoliikenne ja kevyt liikenne erottaa toisistaan. Nykyinen 8 m:n leveys ei tätä mahdollista, eli käytännössä on käveltävä ajotiellä tai ajettava pyörätiellä. Muistutuksena esitämme, että pp-alueen leveydeksi muutetaan vähintään 12 m:ä, jotta siihen on mahdollista rakentaa sekä ajoväylä että erillinen esim. viheralueella ajokaistasta erotettu turvallinen pyöri/kävelytie. Myös Haikarinkadun ylittävä korotettu suojatie on tässä kohtaa tarpeellinen, koska tämä tulee mitä ilmeisimmin olemaan Haikarinkadun toisen puolen asukkaiden yksi pääreitti rantaan. Suojatien korotus hillitsisi Haikarinkadulla edelleen tapahtuvaa liikennehურjas-telua parantaen kevyen liikenteen turvallisuutta alueella. Tämä tulee tarvittaessa huomioida uuden kaavan merkinnöissä.”

Vastine: Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie alue jätetään pois ja korvataan RM/s korttelialueelle toteutettavan vesihuoltolinjan kohdalle varattavalle yleisen jalankulun alueella.

Korotetut suojatiet kuuluvat kaupunkitekniikan tulosalueen erilliseen katusuunnitelmaan.

Muutos: Ei muutosta.

Muistutus C, 14.2.2019

Kortteli 427

Haikarin alueen kortteli 427 soveltuu ympäröivän talokannan tapaan pientaloalueeksi paremmin kuin kerrostaloalueeksi.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon 19.12.2016 päivätyssä lausunnossa todetaan myös, että kortteliin 427 sijoitettu asuinkerrostalojen korttelialue ei ole alueelle soveltuva, vaan kerrostalojen sijaan alue soveltuu paremmin omakotitaloille, jollaista ympäröivä rakentaminenkin on.

Huvila Lagus

Lohja kaupunki myi Huvila Laguksen kiinteistön huutokaupassa vuonna 2015 rakennusoikeus käytettynä hintaan 186 000 €. Kiinteistönvälittäjä Timo Lahtisen 6.2.2015 päivätyssä lausunnossa kiinteistön arvoksi arvioidaan 288 000 €. Huutokaupan myynti-ilmoituksessa todetaan kohteesta seuraavasti: "Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, jossa tehokkuusluku $e=0,15$ ja rakennusoikeus siten noin 360 m². Määräalalla sijaitsevan asuinrakennuksen kerrosala on noin 471 m², joten rakennusoikeutta ei ole jäljellä."

Ostaja (kiinteistösijoittaja) halusi 16.12.2015 allekirjoitetun poikkeamislupahakemuksen mukaan tehdä kiinteistöön huoneistohotellin. Suunnitelma kaatui em. poikkeamislupahakemuksen mukaan palomääräyksiin, talo ei soveltunutkaan lyhytaikaisiin yöpymisiin eikä ollut helposti soveltuvaksi muutettavissakaan. Seuraavaksi ostaja halusi em. poikkeamislupahakemuksen mukaan tehdä kiinteistöön 7 asuntoa, mutta suunnitelma kaatui naapurikuulemisiin poikkeamislupaa hakiessa. Tämän jälkeen ostaja ilmoitti kiinteistöön tulevan hoivakodin. Ostaja myös ilmoitti liikennemäärien Myllärinkadulla hoivakodin myötä kasvavan huomattavasti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostuksen (L7 Haikari) ehdotusvaiheessa Laguksen piha piiriin oli sijoitettu autokatos, jonka myös Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 19.12.2016 lausunnossaan hyväksyi.

Kaavaehdotus palautettiin valmisteluun vetovoimalautakunnan kokouksessa 11.4.2018, syynä mm. Haikariin suunnitellut kerrostalot sekä asukasvuorovaikutuksen puute kaavaa valmisteltaessa.

Muistutuksessa todetaan kaavaillassa 15.5.2018 olleessa kaavaehdotuksessa autokatoksen sijalla olleen 150 m²:n lisärakennus seuraavalla kaavamerkinnällä: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. 50 % rakennusoikeudesta saa käyttää sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Tontille saadaan toteuttaa AL- ja AO-rakennus. Tontille tulee rakentaa autopaikkoja 1 ap/85 asuin-k-m² ja liike-, toimisto- ja työtiloja varten 1 ap/50 k-m². Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuin-kerrosalasta. Alueella olevaa päärakennusta ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piha rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusten kerrosluku, kattokaltevuus, räystäskorkeus ja runkosyvyys on sopeutettava ympäröiviin rakennuksiin. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä."

Kun asemakaava-arkkitehdilta kysyttiin syytä tällaisen lisärakennuksen lisäämiseen kaavaehdotukseen, hän totesi ostajan sellaista pyytäneen. Kaupunki siis myi kiinteistön rakennusoikeus käytettynä, ja sen jälkeen olikin yllättäen mahdollista saada lisärakennusoikeutta. Tällainen menettely loukkaa huutokauppaan osallistuneiden yhdenvertaisuutta. Lisärakennusoikeuden mahdollisuudesta olisi pitänyt mainita huutokaup-

pailmoituksessa, jotta kaikki ostajaehdokkaat olisivat olleet tasavertaisessa asemassa. Tieto lisärakennusoikeudesta olisi voinut saada liikkeelle useammankin ostajan, ja lisäksi tarjoukset olisivat saattaneet nousta korkeammiksi.

Vastine: Kaikkia kiinteistönomistajia kohdellaan tasapuolisesti kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisesti.

Vetovoimalautakunnan kokouksessa 20.6.2018 Laguksen tulevaksi toiminnaksi esitettiin hosteltoimintaa, juhlatilavuokrausta tms. pienimuotoista toimintaa.

Vastine: Mikäli näin on tehty, ei se käy ilmi kokouksen pöytäkirjasta. Lautakunnassa olleissa kaavamääräyksessä tai kaavaselostuksessa ei ole mainittu hostel-toimintaa, juhlatilavuokrausta tms. pienimuotoista toimintaa.

Lautakunta palautti kaavaehdotuksen taas valmisteluun.

Tuoreimmassa kaavaehdotuksessa, joka oli esillä kaavaillassa 11.12.2018, Laguksen lisärakennus oli varustettu pelkästään asuinkäytön mahdollistavalla kaavamerkinnällä. Kaavapäällikkö Iso-Markun mukaan kaavamerkintä Huvila Laguksen osalta ei mahdollista juhlatilatoimintaa. Kysyttäessä hän tarkensi, että kaavamerkintä mahdollistaa pienimuotoisen liiketoiminnan kuten esimerkiksi kahvilan.

Vastine: Kaavamääräyksen mukaisesti 50 % rakennusoikeudesta saa käyttää sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle.

Huvila Laguksen ja Haikarinkadun väliin kaavaehdotuksessa sijoitetut miniomakotitalot sekä puistoon sijoitettu pysäköintialue tuhoavat Myllypuistossa sijaitsevan kenraali Laguksen muistomerkin hienon ja arvokkaan puistoympäristön. Samoin Huvila Laguksen pihapiiriin sijoitettu lisärakennus ja pysäköintipaikat niemenomaan vähentävät alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Mielestämme lisärakennusoikeutta Laguksen kiinteistölle ei siis tule myöntää.

Vastine: Muistomerkin pystyttämiseksi ei ole aikanaan haettu lupaa, eikä sitä oltu merkitty pohjakarttaan ennen vireillä olevaa kaavamuutosta. Paikalle tuotuun kiveen kiinnitetty laatta on tekstinsä perusteella alun perin tarkoitettu kiinnitettäväksi itse päärakennukseen.

Lopuksi toteamme vielä, että ennen kaavan L7 jatkokäsittelyä kaavamateriaalia tulee täydentää uusilla lausunnoilla (mm. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta) koskien viimeisintä kaavaehdotusta. Vetovoimalautakunnassa 21.11.2018 ja kaupunginhallituksessa 3.12.2018 kaavamateriaalin liitteenä olleet lausunnot liitettiin vuoden 2016 valmisteluvaiheen ehdotuksiin VE1, VE2 ja VE3, eivätkä näin ollen anna todellista käsitystä lausunnon antajien kannasta esimerkiksi Laguksen kiinteistön lisärakentamiseen.

Vastine: Ei ole mitenkään mahdollista, että kaavaehdotuksesta olisi jo annettu lausuntoja siinä vaiheessa, kun nähtävillä asettamisesta vasta päätetään. Vetovoimalautakunnalla on toimivalta esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista, ja vasta hallituksen päätöksen jälkeen kaavaehdotus asetettiin nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Lausunnonantaja kaavaehdotuksesta alkoi 16.1.2019.

Muistutus D, 8.2.2019

Muistuttaja katsoo, että korttelin 439 (voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 423) alue on asemakaavaehdotuksessa muuttunut liikaa voimassa olevaan ja myös valmisteluvaiheen luonnoksiin nähden, erityisesti koska kortteliin on ollut mahdollista rakentaa 4-kerroksisia kerrostaloja

Muistuttaja hyväksyy kerrostalot, kunhan ne ovat mahdollisimman kaukana omasta tontista tai alueesta.

Muistuttajan näkemys on, että 4 kerrosta on liikaa, mutta kaksikerroksinen on vielä kohtuullinen. Lisäksi ilme muuttuisi liikaa, jos omakotitalon viereen kohoaisi 4-kerroksinen järkäle/laatikko, ja että korttelin kuormittaminen tiheäksi jopa 4-kerroksisten kerrostalojen asuinalueeksi ole turhan riskialtista, kallista sekä haastavaakin, jotta kaikki ympäristö ynnä muut määräykset tulee asianmukaisesti huomioitua.

Muistuttajan mukaan korttelin 423 yläpuolella olevan Kaivoslammenpuiston imago myös kärsisi erityisen pahoin, jos 4-kerroksiset kerrostalot nousisivat korkeammalle kuin puistoalue, koskien erityisesti puiston länsipäätä, missä sijaitsee myös alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelu-alue tai kohde.

Muistuttaja ehdottaa edellä mainittuihin seikkoihin sekä alueen yleiseen viihtyvyyteen vedoten, että myös ainakin kortteli 7-423-1 kaavoitettaisiin matalammaksi esimerkiksi kaksikerroksisiksi asuinkerrostalojen ja rivitalojen arvonsa säilyttäväksi korttelialueeksi esimerkiksi Puu-Käpylän tyyliin, johon (Asunto Oy Lohjan) Hippatammikin sopii hyvin.

Vastine: Kaavaehdotukseen on lisätty vedenottamon ohjeellista suoja-aluetta koskeva paalutuskielto. Tästä syystä kortteleiden 439 ja 440 AKR-alueiden suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II, aiemman IV sijaan.

Muutos: Kortteleiden 439 ja 440 suurin sallittu kerrosluku on II.

[Muistutus E, 12.2.2019](#)

Muistuttaja kertoo aiemmin ottaneensa kantaa Haikarin alueen kaavoitukseen valmisteluvaiheessa esitettyjen luonnosvaihtoehtojen pohjalta, ja että nyt ehdotusvaiheessa kaavassa on Villa Lagukseen kohdistuvia yllättäviä muutoksia, joihin muistuttaja ei ole aikaisemmin voinut ottaa virallisesti kantaa.

Vastine: Kantaa voi ottaa virallisesti valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Muistutus on virallinen kannanotto ehdotusvaiheeseen.

Muistuttaja toteaa, että samalla kun ehdotuksessa on huomioitu Villa Haikarin ja kaivoslammenpuiston erityisarvot, on Lagus-kiinteistön ainutlaatuisuus ja siihen liittyvä ympäristö jäämässä huomioimatta.

Muistuttaja arvelee Lagus-kiinteistön olevan mukana kaavamutoksessa siitä syystä, että kiinteistön Y-kaavamerkintä halutaan muuttaa kiinteistön siirryttyä yksityisomistukseen, mutta että se ei kuitenkaan velvoita tai anna perusteita tehdä muutoksia, joita kaavoittaja nyt kiinteistöön ehdottaa:

- Muusta rakennuskannasta poikkeavaa käyttötarkoitusta (liiketila)
- Alueen vallitsevasta rakennustiheydestä poikkeavaa ja kiinteistön pihapiiriin huonosti sopivaa lisärakennusoikeutta
- Lagus-kiinteistöön kuuluvan suojelualueen pienentämistä

Vastine: Villa Lagus eroaa myös lähtökohdiltaan muusta rakennuskannasta suojelumerkintänsä ja kokonsa perusteella. Korttelin kolmella muulla kiinteistöllä tehokkuusluku e = 0,30. Samalla tehokkuudella Lagus-kiinteistön rakennusoikeus olisi n. 720 kem. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus muuttaa Lagus-kiinteistön tehokkuusluvun e = 0,25:een.

Kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu suojelumääräysten ajantasaisuus. Lohjan kaupungin ympäristöpäällikkö on asiantuntijaviranomaisena todennut, että suojeluvaraus Lagus-kiinteistöllä ei ole enää tarpeellinen, mutta että istutettava alueen osa kiinteistöjen rajalla olisi tarpeen.

Lagus-kiinteistöön nyt esitetty vaihtoehto ei ole mikään kaavan valmisteluvaiheessa 2016 esitetyistä kolmesta luonnosvaihtoehdosta - tai edes lähellä niitä. Valmisteluvaiheessa kiinteistölle ehdotettiin asuin/pienalo -kaavamerkintää, suojelualueen säilyttämistä, eikä lisärakennusoikeutta (vain mahdollinen autokatos).

Valmisteluvaiheessa saatujen palautteiden perusteella mikään lausuntoja tai mielipiteitä antanut taho ei ole pyytänyt Lagus-kiinteistölle lisärakennusoikeutta, ei ole esittänyt kaavamerkinäksi liiketilaa, eikä ole esittänyt suojelualueen pienentämistä. Mitään muitakaan perusteluja ehdotetuille kaavamuutoksille ei ole (ainakaan virallisesti) esitetty päättäjille eikä asianosaisille (kuten alueen asukkaille).

Kaavaehdotukseen on siten valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tullut merkittäviä, naapurustolle epäsuotuisia muutoksia, oletettavasti vain sillä perusteella, että kiinteistön omistaja on niin toivonut. Tämä kyseenalaistaa koko valmisteluvaiheen kuulemisen merkityksen.

Muistuttaja ehdottaa toimenpiteitä Haikarin alueen omaleimaisuuden säilyttämiseksi:

Kaavoituksen tavoitteena on mainittu "alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen", sekä "Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään". Haikarin alueen omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön muodostavat pääasiassa Villa Haikari, Villa Ruben eli Lagus-talo ja kaivoslampi ympäristöineen. Oleellinen osa mainittujen huviloiden suojeluarvoa ja viehätystä on niihin kuuluva ympäristö.

Lagus-talon osalta arvokas miljöö muodostuu ympäröivistä puistoalueista, sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta Jacobinkalliosta ja kenraali Ruben Laguksen muistomerkistä. Lagus-talo on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, joka on nyt ainakin ulkoapäin kiitettävästi kunnostettu. Rakennuksen suojelu merkitsee merkityksensä, jos sen pihapiiriin rakennetaan ja sitä ympäröivää puistoaluetta pienennetään.

Lagus-talon miljöötä on tähän asti suojeltu kaavoituksen avulla mm. merkitsemällä Myllypuiston alue suojelluksi. Näin on mahdollistettu avara ja rakennuksen arvolle sopiva avoin pihaympäristö rakennuksen julkisivun suuntaan, Myllylammen luonnonsuojelualueelle päin. Tähän kokonaisuuteen liittyy myös naapurikiinteistöille (Mylärinkatu 5) asetettu suojeluvyöhyke.

Omaleimaisuuden säilyttämiseksi on olemassa keinoja (ks. kuva 1):

- Pyörätietä ei tulisi toteuttaa esitettyyn paikkaan Jacobinkallion läpi.
- Mylärinkadun varteen suunniteltu uusi tontti tulisi jättää toteuttamatta

Vastine: Mylärinkadun ja Haikarinkadun välinen kevyenliikenteenyhteys on siirretty idempäs.

Lagus-talon arvolle sopiva miljöö tulisi jättää riittävän väljäksi.

Myllypuisto tulisi säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisena, suojelumerkinä. Myllypuisto nurmikenttineen on oleellinen osa Lagus-talon maisemaa. Jopa huvilan sisäänajotie on kulkenut tähän päivään asti Myllypuiston kautta.

Vastine: Myllypuisto on säilytetty kaavaehdotuksessa entisillä määräyksillä. Kaavamuutosalueen osa, joka sisältyy luonnonsuojelualueeseen, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa VP-alueita, merkitään samalla käyttötarkoituksella kuin muukin Myllylammen luonnonsuojelualue (YSA013318).

Rakennuksen näyttävän julkisivu on Haikarinkadun puolella. Rakennuksen arvokkuutta lisää sen näkyvyys Haikarinkadulle puistoalueen yli. Mitään rakennusta ei pitäisi rakentaa Lagus-talon pihaan peittämään edellä mainittua näkymää.

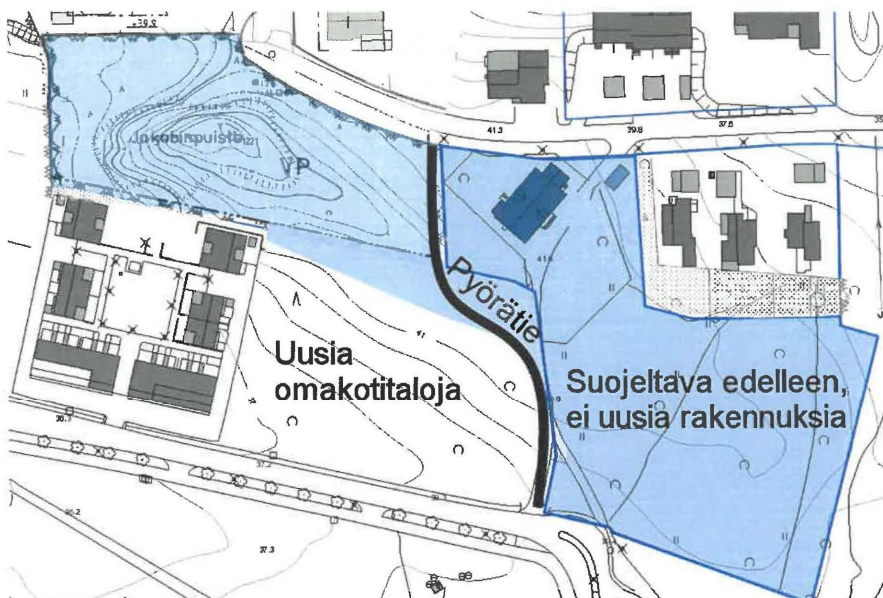
Vastine: Uudisrakennus ei peitä sr-rakennuksen julkisivua.

Minimikotitaloista tulisi osa jättää toteuttamatta (ainakin korttelia lue 438), jotta Myllypuisto (jossa Lagus-muistomerkki sijaitsee) jäisi laajemmaksi ja kiinteämmin Lagus-talon miljööseen kuuluvaksi.

Alueen rakennuskannan tulisi olla kauttaaltaan enintään kaksikerroksista.

Vastine: Pois lukien P-5 korttelialue, jolla suurin sallittu kerrosluku on III, kaavamuutosalueella kerroslukua on rajoitettu enintään II-kerroksiseksi.

Kuva 1: Ehdotustemme mukainen havainnekuva



Tällä hetkellä emme tiedä minkälaista käyttöä Lagus-kiinteistölle on suunniteltu. Mikäli Lagus-talon käyttö-tarkoitukseksi tulisi joku muu kuin asuminen, siitä seuraavat vaikutukset koskisivat eniten meitä naapureita, jotka alueella asuvat. Naapureiden lausunnoille tulisi siksi tässä tapauksessa antaa erityistä painoarvoa.

Vastine: Osalliset ovat yhdenveroisessa asemassa. Myös kiinteistön omistajan mielipiteellä on samalla tavalla painoarvoa.

Kiinteistön rakennusoikeus on säilytettävä ennallaan, lisärakennusoikeutta ei tule myöntää

Vastine: Väljempi käyttötarkoitus ja lisärakennusoikeus ovat perusteltuja, jotta suojeltu rakennus pysyy käytössä. Muuta kuin asumista, voi AL/s-2 –alueella olla enintään 225 kerros-m².

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa (vuonna 2016) esitetyissä luonnosvaihtoehdoissa ei oltu esitetty lisää rakennusoikeutta (ainoastaan mahdollisuus autokatokselle, jota ei lasketa kerrosalaan). Aikaisemmat lausunnot on pyydetty tämän perusteella. Näin ollen mikään kuultava taho ei ole voinut ottaa aikaisemmin virallisesti kantaa nyt ehdotettavaan poikkeavaan lisärakennusoikeuteen.

Vastine: Kantaa voi ottaa virallisesti valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Muistutus on virallinen kannanotto ehdotusvaiheeseen.

Muistuttaja katsoo, että tontille ei mahdu lisää rakennuksia, kun huomioidaan nykyisen suojellun talon sijainti ja pihan suojelutarpeet. Ehdotettu lisärakennusoikeus vaikuttaisi kiinteistön autopaikkojen määrään siten, että laskennallinen autopaikkojen määrä olisi 10 kappaletta. Kun huomioidaan rakennussuosituksen mukainen autopaikan koko (n. 3m*5m), tarkoittaisi tämä 150 neliömetrin aluetta pelkästään autojen pysäköintiä varten. Tämän lisäksi tarvittaisi siirtymäväylät ja kääntymiseen tarvittavat tilat.

Mikäli kiinteistölle rakennettaisiin ehdotettu 150 neliön uudisrakennus sekä kaavamääritysten vaatimat 10 autopaikkaa, olisi se voimakkaasti ristiriidassa pihan suojelumerkinnän kanssa. S-merkinnän mukaisesti alueen ympäristö tulee säilyttää ja vahvemmin suojellun reuna-alueen osalla vain maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Vastine: Autopaikkavaatimus on myös mitoittava reunaehto toiminnalle.

- Kun viereiset tontit on aikanaan lohkottu Lagus-kiinteistöstä, on oletettavasti lohkottu niin suuri osa, kuin on nähty mahdolliseksi, huomioiden, että puistomainen ympäristö jää Lagus-talon osalta vielä riittävän väljäksi. Tätä tulisi kunnioittaa.
- Kiinteistöä ei tulisi verrata rajanaapurina olevaan, alueelle epätyypillisen tiivisti rakennettuun, poikkeukseen. Alueen vanhat kiinteistöt ovat väljästi rakennettuja.

Vastine: Myös kadun vastakkaisella puolella olevilla kiinteistöillä tehokkuusluku on n. 0,30

- Kaupunki on myynyt kiinteistön julkisella huutokaupalla, ilman lisärakennusoikeutta, muutama vuosi sitten. Olisi arveluttavaa nyt "lahjoittaa" lisärakennusoikeus kiinteistöön jälkikäteen.

Vastine: Kiinteistön aiempi omistushistoria ei aseta maanomistajaa kaavamuutoksen osallisena eri asemaan. Kaikkia kiinteistönomistajia kohdellaan tasapuolisesti kaupungin maanpoliittisten periaatteiden mukaisesti.

- Mikäli lisärakennusoikeuden esittämisen perusteena on yhden yksittäisen sijoittajan/yrityksen tukeminen, ei sen tulisi tapahtua alueen vakituisten asukkaiden hyvinvoinnin kustannuksella. Ei ole esitetty mitään perustelua sille, miksi kaupungin tulisi tässä tapauksessa tarjota tällaista tukea.

Muistuttajan mielestä Lagus-kiinteistön käyttötarkoituksen tulee olla asuin/pientalo, mm. koska alueella ei ole käyttötarkoitukseltaan yhtään liiketoimintaan tarkoitettua tilaa.

Vastine: Kääntäen, alueelta puuttuu liiketoimintaan tarkoitettu tila. Käyttötarkoitusten sekoittuminen voi olla myös hyväkin asia.

- Ei ole esitetty mitään sellaista perustetta sen puolesta miksi käyttötarkoituksen pitäisi poiketa muusta alueen rakentamisesta.
- Ei ole osoitettu, että alueelle tarvitaan tähän kohtaan liiketoimintaan tarkoitettua tilaa.
- Kaavoituksen valmisteluvaiheessa (vuonna 2016) esitetyissä luonnosvaihtoehdoissa oli kiinteistön osalta joko pientalo tai rivitalo-kaavamerkintä, jonka perusteella aikaisemmat lausunnot on pyydetty. Näin ollen mikään kuultava taho ei ole voinut ottaa aikaisemmin kantaa nyt ehdotettavaan poikkeavaan käyttötarkoitukseen.

Vastine: Kantaa voi ottaa virallisesti valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Muistutus on virallinen kannanotto ehdotusvaiheeseen.

- Lohjan kaupungilla ei pitäisi olla mitään velvoitetta eikä intressiä myöntää poikkeavaa käyttötarkoitusta.

Vastine: Liiketoiminnan mahdollistaminen on laajasti kaupungin edun mukaista, eikä ole perusteita olla sallimatta asuinympäristölle häiriötä tuottamatonta toimintaa.

- Kiinteistön käyttö liiketoimintaan lisäisi liikennettä Myllärin kadulla ja tuottaisi näin melu- ja pakokaasuhaittoja naapuruston asukkaille.

Vastine: Mahdollinen liikenteen lisääntyminen kuitenkin ole kokoaikaista. Kaavamääräys kieltää häiriön aiheuttamisen asuinympäristölle.

Puistomaisen pihan säilyminen on varmistettava vahvoin suojelumerkinnoin

Vastine: AL/s-2 –aluetta koskee kaavamääräys /s : Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää mu-seoviranomaisen lausunto.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

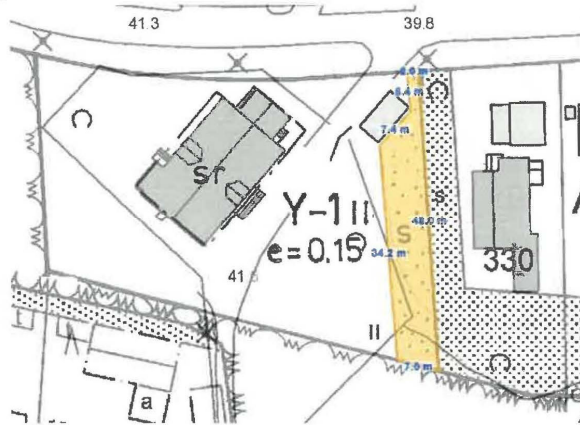
- Kiinteistöön kuuluu nykyisen kaavan mukaan n.275 m² -kokoinen suojeltava alue, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Suojeltu alue ulottuu myös viereisten tonttien puolelle.
- Tämä suojelualue (noin 7 metriä leveä) on säilytettävä sellaisenaan, voimassaolevan kaavan mukaisena (ks. kuva 2, S-merkitty/keltainen alue)

o Kaavamerkintänä suojelualueessa tulee olla nykyisen kaavan mukainen määräys:

"Suojeltava alue s, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet."

Vastine: kaavaprosessin yhteydessä on tarkistettu suojelumääräysten ajantasaisuus. Lohjan kaupungin ympäristöpäällikkö on asiantuntijaviranomaisena todennut, että suojeluvastaus ei ole enää tarpeellinen, mutta että istutettava alueen osa kiinteistöjen rajalla olisi tarpeen. Uudenmaan ELY-keskus, jonka toimialaan suojelumääräykset kuuluvat ei ole lausunut s-alueen poistamisesta.

Kuva 2.



- Lisäksi edellä mainittu suojeltava alue s tulisi laajentaa vastaamaan viereisten kiinteistöjen suojelualueen linjaa kiinteistön eteläosassa (ks. kuva 3, sininen/tummennettu alue)

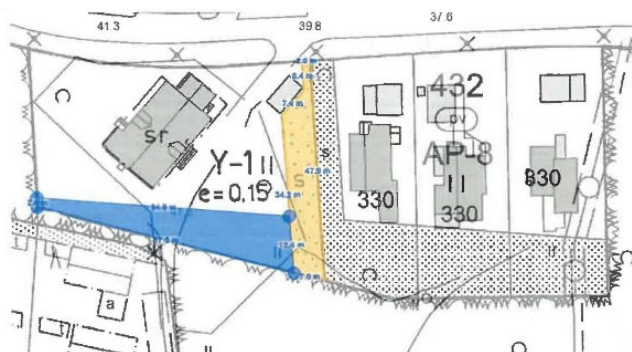
- o Suojelualueella varmistetaan osittain Lagus-kiinteistön pihan säilyminen ympäristöön ja suojellun rakennuksen arvoon sopivana.

- o Suojelualueella turvataan Lagus-talon julkisivun näkymistä Myllypuiston suuntaan.

- o Suojelualueen keinoin voidaan luoda yhtenäinen, rakentamaton vihervyöhyke Myllylammen luonnonsuojelualueelta Jacobinkalliolle, siitä huolimatta, että Myllypuiston puistoaluetta ehdotetaan osittain poistettavaksi rakennusten tieltä.

- o Aiemmin ei ole ollut tarpeen ulottaa suojelualuetta Lagus-kiinteistön eteläosaan, koska alue on ollut kaupungin puistoa Haikarinkadulle asti.

Kuva 3.



Rakennuksen suojelumerkintä on säilytettävä

- On hyvä, että Laguksen huvila on ehdotetussa asemakaavassa suojeltu, samoin perustein kuin aikaisemminkin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muutos: Ei muutosta.

4. Taustoitusta ja otteita kaupungin kanssa käydyistä keskusteluista Lagus-kiinteistöön kuuluvan puistomaisen alueen säilyttämiseksi

Oma tonttimme sijaitsee Lagus-kiinteistön naapurissa. Olemme olleet vuodesta 2009 alkaen yhteydessä Lohjan kaupunkiin tavoitteenamme Lagus-kiinteistöön kuuluvan ja sitä reunustavan puistomaisen suojelualueen säilyttäminen. Avaamme tässä yhteydessä taustaa käydyistä keskusteluista, jotta Lagus-kiinteistöön liittyvä kokonaisuus ja prosessin eri vaiheet hahmottuisivat paremmin.

Olimme 11.lokakuuta 2010 sähköpostitse yhteydessä kaupungingeodeettiin ja tiedustelimme mahdollisuutta ostaa tällöin kaupungin omistuksessa olleesta Lagus-kiinteistön maa-alasta osan.

Ilmaisimme, että kiinnostuksemme kohdistuu lähinnä suojelualueeksi merkittävään alaan, johon ei saa rakentaa ja että tarkoituksemme olisi nimenomaan varmistaa luonnonmukaisen metsikön pysyminen siinä.

Saimme saman päivän aikana vastauksen: "Lisämaan myyminen Lagus-kodin tontista ei ole mahdollista voimassa olevan kaavan mukaan. Lagus-kodin tontin suuruuden on vastattava tontilla käytettyä rakennusoikeutta. Suojelualueeksi merkitylle alalle ei voimassa olevan kaavan mukaan saa rakentaa, mutta tälläkin maa-alalla on rakennusoikeutta pinta-alan ja kaavaan merkitys tehokkuuden mukaisesti. Suojelualan rakennusoikeus on käytetty Lagus-kodissa."

Asia jäi siltä osin siihen, kunnes vuoden 2013 lokakuussa olimme samasta asiasta jälleen yhteydessä kaupungingeodeettiin, kun oletimme kaava-asian edenneen. Pyysimme ystävällisesti ilmoittamaan meille, mikäli Lagus-kiinteistöön aletaan suunnitella kaavamuutosta, joka mahdollistaisi ehkä tästäkin asiasta keskustelemisen.

Saatuamme postissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien Haikarin ranta-alueen asemakaavan muutosta olimme 4. joulukuuta 2013 sähköpostitse yhteydessä kaupungin ympäristötoimen/kaavoituksen asemakaava-arkkitehtiin.

Ilmaisimme olevamme kiinnostuneita ostamaan pienehkön kaistaleen lisämaata tonttiimme kaupungin omistaman Lagus-kodin tontista. Tarkensimme lisäksi, että kyse olisi lähinnä nykyisessä kaavassa suojelualueeksi merkitystä alasta, johon meillä ei ole tarkoitusta mitään rakentaa, vaan tahtoisimme varmistaa luonnonmukaisen metsikön pysymisen siinä. Oletimme että tässä vaiheessa kaavamuutoksen tultua vireille, ajankohta asiasta keskustelemiseksi saattaisi olla oikea.

9. joulukuuta 2013 asemakaava-arkkitehti vastasi:

"Laitan asian korvan taakse, mutta koska Lagus-koti on suojeltu rakennus, on luultavaa, että kaavamuutos tältä osin muotoutuu ensin suojellun ympäristön tarpeiden perusteella ja vasta sen jälkeen muiden kiinteistöjen."

Kun helmikuussa 2015 Lagus-kiinteistö oli myynnissä ja kaavamuutos vireillä, olimme sähköpostitse yhteydessä kaupungin tekniseen toimeen ja hallintopäällikköön 15.helmikuuta 2015. Tavoitteenamme oli päästä keskustelemaan erilaisista vaihtoehdoista ja saada tietoon kaupungin näkökulmasta suositeltavimman tavan, jotta kaupan kohteena oleva ala olisi mahdollista muodostaa. Samalla ilmaisimme jälleen ajatuksemme, että tarkoituksenamme olisi säilyttää alueella siinä oleva metsikkö nykyisen suojelumerkinnän mukaisesti. Kerroimme olevamme avoimia erilaisille vaihtoehdoille, jotka myös kaupungin näkökulmasta tukisivat Lagus-kiinteistön myyntiä.

Vastauksessaan 16.2.2015 hallintopäällikkö kertoi: "Siirrän asian kaavoituksen ja kiinteistötoimen tarkasteltavaksi. Ns Laguskiinteistön myyntiä valmistellaan päätöksentekoon, odotan kaavoituksen jo kiinteistötoimen kommentteja asian osalta"

Maankäyttöinsinööri vastasi samana aamuna:

"Tontinosan myymisen osalta viereiseen tonttiin totean samaa kuin N.N. [kaupungingeodeetti] lokakuussa 2010: myyminen ei ole mahdollista ilman asemakaavan muutosta, mikäli sellainen on tullakseen. Asemakaavoittaja voinee vastata tähän.

Nykyisen asemakaavan kahden eri käyttötarkoituksen lohkominen yhdeksi tontiksi ei ole mahdollista. Mikäli asemakaava muuttuu, tulee mahdollinen tontinosa ostettavaksi tonttimaan hinnalla eli suhteutettuna rakennusoikeuteen."

17.2.2015 asemakaava-arkkitehti kommentoi:

"Haikarin ranta-alueen asemakaavamuutos on parhaillaan vireillä. Lagus-kodin kiinteistö kuuluu kaava-alueeseen. Keskustelin asiasta kaavoituspäällikön kanssa, emmekä nähneet viisaana tonttimuutosten tekemistä nyt, kun kaavamuutos on käynnissä. Hakija ei myöskään ole tuonut esille syytä rajamuutoksiin. - - Luonnonmukaisen metsikön säilyminen ei vaadi tonttijaon muutosta.

Hakija voi tuoda kantansa esille, kun asemakaavaluonnos on julkisesti nähtävillä, luultavasti touko-elokuussa 2015."

Vastasimme viestiin 18.2.2015: "Tarkoituksemme ei ole vaikeuttaa kiinteistön myyntiä, vaan tuomme asiaan tämän yhden lisävaihtoehdon: mikäli kaupungille tulee myyntiprosessiin liittyen tarve syystä tai toisesta jakaa Lagus-kiinteistöä pienempiin osiin, esim. mahdollisten ostotarjousten pohjalta, on tämä ehdotamme vaihtoehto myös käytössänne. Näin ollen kaupungin on mahdollista saada tiedustelemamme maa-alueen osalta esim. rakennusoikeuteen suhteutettu maa-alueen hinta ja Laguskiinteistöä voidaan, niin haluttaessa, myydä siltä osin pienemmällä maa-alueella (esim. n. 2000m² kokoisena)."

Lisäksi totesimme että prosessi näissä asioissa ei ole meille kovin tuttu ja kysyimme olisiko mahdollista osallistua tämän asian suunnitteluun yhdessä ja jos on, niin mikä olisi oikea ajankohta sille.

Hallintopäällikkö (Raija Rönkä-Nieminen) vastasi 19.2.2015:

"Kaavan mukainen tontin pinta-ala on 2399 m² ja rakennus, joka kaavan mukaisella tontilla on, vaatii tehokkuusluvun mukaan koko määräalan.

Kaavan mukaista tonttia ei voida pienentää. Rakennuksen kauppaa edistetään kaavan mukaisella tontilla määräalan myyntinä.

Käytössäni olevan voimassa olevan asemakaavakartan mukaan määräalalla tonttinne suuntaan on jo nyt puuston säilyttävä istutusalue. Joten ensisijainen toiveenne luonnon mukaisen metsikön säilymisestä, on kaavamääräyksellä varmistettu.

N.N. [asemakaava-arkkitehti] vastannee asiaan kaavoittajan näkökulmasta alueen kaavoitusta valmisteltavana"

Tämän jälkeen kaupunki myi Lagus-kiinteistön yksityiselle, nykyisessä kaavassa voimassaolevien suojelumerkintöjen jäädessä voimaan.

Kuten edellä kerrotusta käy ilmi, olemme vuosikymmenen ajan pyrkineet varmistamaan puistomaisen alueen säilymisen Lagus-talon ja oman kotimme välissä, ja olemme olleet siitä syystä kaupunkiin yhteydessä moneen otteeseen. Meille on kaupungin toimesta useaan kertaan vakuutettu, että alue säilyy suojeltuna

joka tapauksessa, eikä tahtotilaa suojellun alueen myymiseen ole siitä syystä kaupungilta löytynyt. Perusteluina esitettiin, että Lagus-kiinteistön rakennusoikeus on käytetty, eikä lohkominen (edes rakennusoikeudettoman alan) siksi ole mahdollista, ja että olemassa oleva (7m leveä) suojelualue säilyy joka tapauksessa. Näin ollen vaikuttasi perin oudolta ja epätasapuoliselta kohtelulta, että vain pari vuotta myöhemmin kaupunki olisi poistamassa kyseisen alueen suojelun ja antamassa siihen rakennusoikeutta uudelle asuinalueelle - etenkin kun kiinteistö on yksityissijoittajan omistuksessa, eikä kaupunki edes hyötyisi rahallisesti tästä toimesta mitenkään.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. YHTEENVETO

Tässä muistutuksessa olemme esittäneet laajan joukon painavia perusteita siihen, miksi Lagus-kiinteistön kaavoituksen osalta:

- a) Kiinteistön rakennusoikeus on säilytettävä ennallaan, lisärakennusoikeutta ei tule myöntää
- b) Kiinteistön käyttötarkoituksen tulee olla asuin-/pientalo
- c) Puistomaisen pihan säilyminen on varmistettava vahvoin suojelumerkinnöin
- d) Rakennuksen suojelumerkintä on säilytettävä

Kun lisäksi huomioidaan, että kaavoittaja ei ole esittänyt ehdotusvaiheen kaavaluonnoksessa olevien poikkeuksellisten muutosten hyötyjä alueen asukkaille tai kaupungille, pidämme yllä esittämiämme toimenpiteitä parhaana mahdollisena ratkaisuna Lagus-kiinteistön osalta. Ratkaisu on hyvin samankaltainen, kuin mitä kaavoittaja on esittänyt valmisteluvaiheen yhteydessä. Näin ollen esitämme, että kaava tulisi toteuttaa edellä kuvatun ratkaisun mukaisesti.

Pyydämme lisäksi huomioimaan ehdotetut toimenpiteet Haikarin alueen omaleimaisuuden ja Lagustalon suojellun miljöönsä säilyttämiseksi.

Ehdotuksemme on linjassa Kaavaselostuksen ehdotusvaiheessa (sivu 34) esitetyn tavoitteen kanssa, jonka mukaan mm. "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."

Pyydämme siis kaavoittajilta ja päättäjiltä asetettujen tavoitteiden mukaisia, vakituisia asukkaita kunnioittavia kaavoituspäätöksiä. Kiitos.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutus F, 13.2.2019

Muistutuksessa vaaditaan luopumaan muutoksista kokonaan seuraavilta osin:

1) Kaikki ns. Lagus-kiinteistöön liittyvät muutokset tulee kieltää ja jättää toteuttamatta:

- Omakotiasuinalueeseen soveltumattomana ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ja tontin suojelutarkoitukseen ja kaavamerkintään soveltumattomina

Vastine: Villa Lagus eroaa myös lähtökohdiltaan muusta rakennuskannasta suojelumerkintänsä ja kokonsa perusteella. Väljempi käyttötarkoitus ja lisärakennusoikeus ovat perusteltuja, jotta suojeltu rakennus pysyy käytössä. Muuta kuin asumista, voi AL/s-2 -alueella olla enintään 225 kerros-m².

- Liikennemääristä omakotialueella aiheutuvien, kaavamuutoksessakin myönnettyjen haittojen vuoksi.

Vastine: Mahdollinen liikenteen lisääntyminen kuitenkin ole kokoaikaista. Kaavamääräys kieltää häiriön aiheuttamisen asuinympäristölle.

- Maakuntahallituksen lausunnon vastaisen rakentamistarkoituksen vuoksi

Vastine: Uudenmaan liitto on ilmoittanut sekä valmistelu- että ehdotusvaiheessa, ettei se anna lausuntoa kaavamuutoksesta.

2) Myllärinkadun ja Haikarinkadun tai Myllärinkadun ja Laguksenkadun välistä katuja ei tule rakentaa eikä voida rakentaa aiheuttamatta merkittävää muutosta asuinviihtyvyyteen ja liikennemääriin.

Vastine: Myllärinkadun ja Haikarinkadun välille on merkitty ainoastaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

3) Laguksen puistoalueen pohjoispuolelle Myllärinkadun kautta kulkevaa viheryhteyttä Liessaaren sillalle ei tule toteuttaa, koska retkeilypolku kulkee jo nyt rantaviivan tuntumassa ja on riittävä yhteys. Myllärinkatu on päättävä tie, jonka kautta ei tule ohjata läpikulkuliikennettä.

Vastine: Ajoyhteys asuinpientalojen korttelialueelle on jo rakennettu voimassaolevan, 8.10.1997 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Yhteys on edelleen tarpeellinen. Laguksenpuiston viheryhteys on niin ikään jo olemassa.

4) Muistutuksessa toivotaan, ettei kevyenliikenteen väylää Haikarinkadun ja Myllärinkadun välille toteuteta, koska muistutuksen mukaan se aiheuttaisi merkittävää häiriötä, räjäytystyöt vaurioittavat lähirakennuksia ja korkeuserot tarkoittaisivat kanjonimaisen vaarallisen rotkon (korkeus 4-5 m) muodostumista lapsiperheille ja muillekin hengenvaaran aiheuttavalla tavalla ja olevan kustannuksiltaan muutenkin ei-hyväksyttävä.

5) Alueelle ei tule rakentaa kerrostaloja.

Vastine: Kortteleiden 439 ja 440 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II, aiemman IV sijaan.

6) Muitakaan alueen lisärakentamista koskevia kaavamuutoksia ei voida toteuttaa ennen maaperätutkimusten tekemistä eli ennen sen selvittämistä, soveltuuko alueen maaperä edes rakentamiselle.

Vastine: Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat perustamistavasta. Kaavamuutosalueesta on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on kaavaselostuksen sivulla 45.

[Palaute G, 21.3.2019](#)

Palaute on tullut muistutuksen jättöajan ja lausunnonantoajan päätyttyä.

”Oli hienoa nähdä, että Haikarin alueelle oli kaavoitettu sauna juuri siihen, jossa avantouimareiden sauna nykyin on. Ruusu siis siitä:)”

Vastine: merkitään tiedoksi

Ei muutosta.