

10.4.2015

SEN/465/2015

Lohjan Kaupunki
Kaavoitus
PL71
08101 Lohja

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 16.4.2015

Tunnus/säil.paikka

690/10.02.03/14

Lohja L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutos

Kuulutus ja kaavaluonnos Lohja Ahtsalmi

Asemakaavaehdotus koskee Lohjan 2. kaupunginosan Ahtsalmi korttelin 224, osaa sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueita. Suunnittelualue käsittää osaa entisen rajavartioston aluetta Lohjanharjun laella.

Valtion omistuksessa Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä Meriturvan kiinteistö (444-2-98-2) osoitteessa Rajapartiokaari 6.

Asemakaavan muutosehdotukseen Senaatti-kiinteistöillä ei ole huomautettavaa.

Senaatti-kiinteistöille pyydetään tiedottamaan kaavan etenemisestä sekä toimittamaan kirjallinen ilmoitus kaavan hyväksymistä koskevista päätöksistä.

Kaavoitusta koskevat viralliset asiakirjat pyydetään lähettämään osoitteella senaatti@senaatti.fi.

Kiinteistökehittäjä

Olli Kantanen

TIEDOKSI

Ministeriöt ja erityiskiinteistöt

Asunto-osakeyhtiö
Rajavartionpiha
Rajavartiostonkatu 7
08100 LOHJA

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN
14.4.2015

Lohjan Kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 17. 4. 2015
Tunnus/säil.paikka

MUISTUTUS KOSKIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSTA, L35 RAJAVARTIOSTONKATU, 2. AHTSALMEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 224 OSAA (TONTTI 3) SEKÄ VIRKISTYS-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA.

Muistutus koskee kaavamuutosluonnosta kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muuttamisesta asuin käyttöön ja lisärakentamisen mahdollistamista korttelialuetta laajentamalla. Aluetta kaavaillaan vuokra- asuntojen rakentamiseen.

Kaavamuutosluonnoksessa suunnitellulle asuin kerrostalojen korttelialueen tontille kaavailtu kokonaisrakennusalan korotus 2100 kem² ja rakennusoikeuden lisäys 1600 kem² on ylimitoitettu alueen muuhun asuin rakennuskantaan verrattuna.

Koko entisen rajavartioston alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Tässä kaavassa kyseisen tontin rakennusoikeus on ilmoitettu kokonaislukuna 500. Rakennusala on sitova ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1/3 II. Ehdotuksessanne kokonaisrakennusala korotettaisiin 2100 kem² ja uudisrakennuksen kerrosluku nousisi neljään. Korttelin 224 tontin 3 viereinen tontti 2 on asuinrakennusten korttelialuetta, jolla rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1000 kem² kahdelle eri rakennusosalalle ja tontti 1 on asuin kerrostalojen korttelialuetta, jolla rakennusoikeutta on 1 500 kem² ja suurin sallittu kerrosluku on 3. Muuten koko entisen rajavartioston alueella olevien kerrostalotonttien koko on korkeintaan 1500 kem² ja kerrosluku 3.

Suunniteltu 1600 kem² kokoinen 4-kerroksinen talo on liian suuri ja korkea tälle alueelle, eikä sovellu maisemallisesti maaston korkeimmalle kohdalle sisääntulotien varteen, rikkoen alueen väljän ja maisemakuvallisesti arvokkaan luonteen.

Asemakaavaa laadittaessa tavoitteiksi on asetettu, että uudisrakentaminen tulee toteuttaa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista, maisemakuvallisesti arvokasta ja väljää luonnetta tukevalla ja säilyttävällä tavalla.

Yllä mainittuun tavoitteeseen päästään vain pienentämällä suunnitellun vuokrakerrostalon kokoa merkittävästi ja tämä saavutetaan pienentämällä kyseisen korttelialueen tontin rakennusoikeus noin 1500 kem², jolloin rakennusoikeuden lisäys on n. 1000 kem². Lisäksi alueen rakennusten kerrosluvuksi tulisi sallia enintään kolme kerrosta ja vesikaton ylimmän korkeusaseman tulisi säilyä tontilla voimassa olevan kaavan mukaisesti +107.00.

Taloyhtiönä haluamme muistuttaa, että Lohjan kaupungin teettämää laajaa yleissuunnitelmaa ei ole otettu huomioon kaavamuutoksessa. Toiseksi haluamme muistuttaa tasavertaisuuden toteutumisesta muiden tontin omistajien kohdalla eli onko alueen muilla tontin omistajilla mahdollisuus saada kaavamuutos samoilla perusteluilla?

As Oy Rajavartionpiha

Riitta Frigård
Riitta Frigård, hallituksen pj

Lohja L35 Rajavartiostonkatu, asemakaavan muutosta koskeva valitus

Lohjan kaupunki, kaavoitus

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuisi 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteleiden 224 ja 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

Valitamme asemakaavan muutosta seuraavilla perusteilla:

1. **Tilatarve ja liikuntamahdollisuuksien kehittäminen.** Vaikka Lohjan Liikuntatoimi ei ole vastustanut kerrostalohanketta, niin tulee kyseinen alue ehdottomasti säilyttää liikuntakeskuksen tulevaisuuden tilatarpeita varten. Lohjan jäähalli, Neidonkeidas, keilahalli ja yleisurheilukenttä sekä kuntorata ovat lohjalaisten ja ulkopaikkakuntalaisten aktiivisessa käytössä. Lisäksi alueella on hölkkä-, kuntosuunnistus-, maastopyöräily-, laavukierrostopahtumia sekä messutapahtumia ym. Nyt on vielä suunniteltu tekonurmikenttää jäähallin viereiselle hiekkakentälle, joka aidattuna estäisi sen käyttämisen esim. hiihtäjien paikoitustilana. Tällaisia asioita pallorellaan edelleen ja silti oletetaan, että Solmulan aluetta ei liikuntakeskuksen suunnitelmiin tarvita. Minne on tarkoitus siirtää autojen paikoitus. Paikallisina asukkaina tiedämme, että Solmulan parkkitila on aina täynnä autoja, kun tapahtumia järjestetään. Niin ovat Rajavartioston kadun tien reunatkin.

Keinolumihanke Harjulla oli myös onnistunut ja toi tänne myös ulkopaikkakuntalaisia hiihtämään. Tällaisille projekteille toivoisi jatkoa. Päivittäin laduilla oli satoja hiihtäjiä. Liikuntakeskus ei voi laajentua alas keskustaan päin ja toisella reunalla on Hankotie vastassa. Tilaa löytyy ainoastaan juuri Solmulan alueelta.

Lisäksi hiekkakenttä on Harjun yläkoulun ja Luksian ainoa ulkoliikuntakenttä, joka on ahkerassa käytössä heti lumien sulattua. Se tulee myös säilyttää siinä käytössä. Edellä mainituilla kouluilla ei ole tiloja omille kentille.

Liikuntakeskuksen visiot ja toiveet tulevaisuuden alueiden käytöstä tulee saada myös nähtäväksi ennen tätä päätöstä.

Ei voida vedota siihen, että kaupungin tavoitteena on tiiviimpi asuinrakentaminen kaupungin alueella. Kyseessä on kuitenkin Harjun alue, jossa tärkeintä on huomioida kaupunkilaisten ainutkertaiset mahdollisuudet liikunnan harrastamiseen näinkin keskellä

kaupunkia ja huomioida samalla alueen luontoarvot. Kerrostalohanke estää täysin nämä mahdollisuudet.

2. Massiivinen 3-kerroksinen kerrostalo ei sovi alueen ilmeeseen ja yhteisöllisyyteen.

Suunnitteilla oleva kerrosalo on Solmulaa reilusti korkeampi ja pidempi. Alueella on tällä hetkellä olemassa ainoastaan historialliset kerrostalot, joiden lomaan on rakennettu pienrivitaloja.

Alueelle ovat hakeutuneet liikunnallisesti aktiiviset ihmiset ja paljon lapsiperheitä, jotka arvostavat alueen luontoarvoja. Ihmiset ovat hakeutuneet alueelle myös, juuri sen rauhallisuuden vuoksi. Oletuksena on, että suunnitteilla olevan kerrostalon asukkaat eivät valikoidu liikunnallisuuden, perhearvojen ja luontoarvojen perusteella, jolloin alueen yhteisöllisyys tulee heikentymään.

Kaupungin ei pidä omilla toimillaan tietoisesti laskea Rajavartioston kadun nykyisen alueen kiinnostavuutta ja laskea jo olemassa olevien kiinteistöjen arvoa. Useampi osakas on ilmaissut huolensa tästä ja ovat suunnitelleet poismuuttoa alueelta, mikäli rakennushanke toteutetaan.

Kerrostalohankkeessa on vedottu siihen, että se tulee kaupungin maille. Eikö sitä ole Lohjan keskustassa esimerkiksi terveyskeskuksen lähetyvillä, vai myydäänkö maat kalliilla ulkopuolisille rakennuttajille osaketalarakentamiseen.

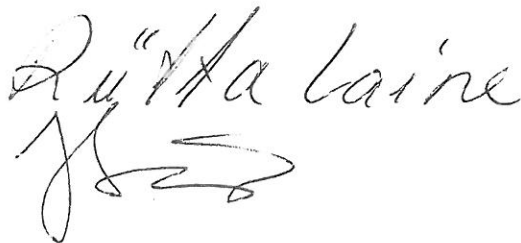
3. Solmula on nykyisin kansalaisopiston kankaankutojien ja partiolaisten aktiivisessa käytössä.

Partiolaiset touhuavat kerhoissaan enimmäkseen ulkona ja käyttävät juuri näitä metsäkaistaleita, joita nyt sitten ollaan kaatamassa parkkitiloiksi, leikkipaikoiksi ja asvaltoimassa kerrostalon pihateiksi. Solmulan viereen on partiolaisten toimesta useasti noussut puolijoukkueeteltakin ja lapsien ja nuorten touhua on ollut mukava seurata. Minne nämäkin sitten on ajateltu siirtää?

Terveisin,

Kiitta Laine,

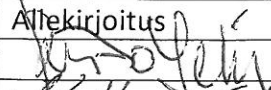
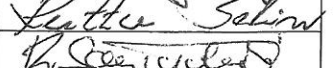
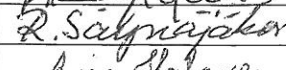
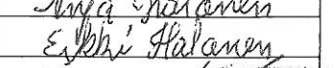
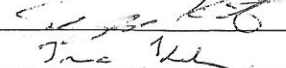
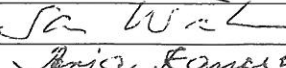
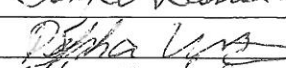
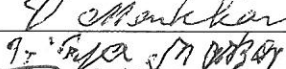
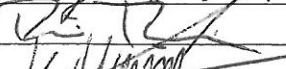
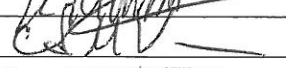
Jerri Laine,



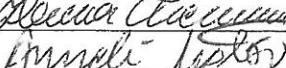
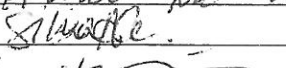
Taiimitettu Monkolaa 17.4.2015

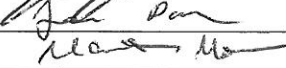
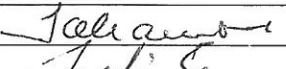
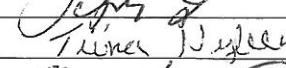
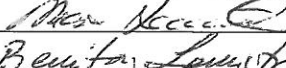
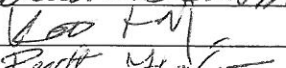
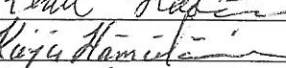
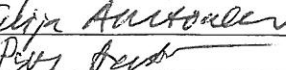
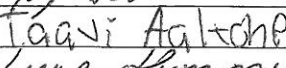
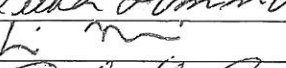
Olemme lukeneet edellä mainitun, 25.3.2015 päivätyn valituksen ja olemme samaa mieltä.

Nimi
SELIN RISO
SELIN KERTTU
Sari Väistö
Riitta Salmajärvi
Mia Halonen
Eikki Halonen
Sari Kallio
IRJA KESKINEN
Sari Wahlroos
Aija Kanervo
Pekka Viikström
Yrjö Martikainen
PASTI TURUNEN
PASTI TURUNEN
KUORI-MATIAS KANGAS
Ann-Mari Elväs
Noora Turunen
TEPPO NIINIKIVI
PAULA HALINEN
Juha Keru
Johanna Ruden
Henna Meromaa
AMMELI METSO
SILVI ALBRE
SILVI ALBRE
JUDANA KORHONEN
Jenna Räsänen
Matti Metsä
Johanna Tuomaala
Jyrki Elg
TIINA NYBERG
Mica Lemström
Benita Lemström
EDVIGEN HYSKÄ
Pentti Hämäläinen
KAINA HÄMÄLÄINEN
Tuula Aaltonen
Pyy Aaltonen
Taavi Aaltonen
Leena Hummer
Leevi Hummer
Tuula Heikkinen
Immo Heikkinen
Juha Marjamaa
JAAWI MALMEL

Allekirjoitus

















Olemme lukeneet edellä mainitun, 25.3.2015 päivätyn valituksen ja olemme samaa mieltä.

[illegible]