

L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä 30.3.-29.4.2016 (MRA 27§)

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta, saadut lausunnot lihavoitu

Lohjan kaupungin

- **kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- **rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, ltk**
- ympäristöterveyspalvelut
- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- tilapalvelut ja logistiikkakeskus
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- **perusturvatoimi**
- nimistötoimikunta

Uudenmaan Ely

Uudenmaan Ely, liikennevastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Liikennevirasto

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES

Uudenmaan liitto

Nummentaustan asukasyhdistys

Lohjan Vanhusneuvosto

Lohjan Vammaisneuvosto

Caruna Oy

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Loher Oy

Gasum Oy

Aurora Kaasunjakelu Oy

Lounea Oy

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

Yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 24.5.2016

Kaupungin yleisvastine lausunnoissa ja muistutuksissa usein esille tulleisiin kysymyksiin sekä mahdolliset toimenpiteet on esitetty aiheittain;

Melu, runkomelu ja tärinä

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Kts. myös yksittäisten lausuntojen ja muistutusten yhteydessä esitetyt vastineet.

Melu, runkomelu ja tärinä

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinrakennusalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. asuinrakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluserivituksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluserivitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluserivitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluserivitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyyksimääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Meluesteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä. Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponsittiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä.

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluserivitysten mukaisella massoitelulla. Kaikki tarkastellut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).

Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.

Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.

Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole

tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kuulohavainnoin selvästi todeta.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen "Valtatien 25 pohjavedensuojauksen Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja" tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppi liittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatie aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-alueita kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Meluselvityksen kartatoteet on liitetty kaavaselostukseen.

Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä.

Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alueita, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.

Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta. Asemakaavan muutosohjelmassa se on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alue KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja toki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.

Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavaroja. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmiin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.

Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.

Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.

Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.

Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa.

Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Ko. osalle ei teknisessä toimessa ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä

Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Ratakadun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka molemmiin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.

Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäkadun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.

Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan viereiseen Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloalueesta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täyskasvuinen metsikkö.

Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Kuusikerroksiset asuinkerrostalot poikkeavat korkeutensa puolesta nykyisestä rakennuskannasta. Viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.

Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaa-vaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.

Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja meluste (esim. autokatos) sijoituivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumisen liittyviä lähipalveluita.

Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoituessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja melusteen sijoituessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.

Asuinkerrostalojen kortteliin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem², jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi $e = 0,66$. Leikki- ja oleskelualueita syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualueita tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrostalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.

Radan puoleisella osalla on rakennusala ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennetta-

vaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava melueste (rakennus, rakenne tai viher-rakenne). Korkea melueste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Melueste ei tule varjostamaan piha-alueita.

Toimenpiteet

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialu-eelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 24.5.2016

Ympäristö- ja rakennuslautakunta (14.4.2016)

Rakennusvalvontaviranomaisena lautakunta esittää erillistä PAL-kaavamerkintää, joka osoittaa palveluasumisen mahdollisuuden.

Ympäristösuojeluviranomaisena lautakunta toteaa, että kaavassa ja kaavaselostuksessa tulee huomioida mm.:

Kaava-alueen sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan varsin vaikeassa paikassa Hanko-Hyvinkää rautatien ja Puistokadun välissä, jossa sijaitsee vanha tehdasalue ja ympärillä on omakotitaloaluetta. Lisäksi alue sijaitsee tärkeällä I-luokan pohjavesialueella ja alueella on todettu pilaantunutta maata. Haasteellisinta on, että voidaan riittävästi ottaa huomioon raideliikenteen melu- ja värinävaikutukset sekä katuliikenteen ilmansuojeluasiat niin, että niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa alueen asuinmukavuuteen, viihtyvyyteen ja ihmisten terveyteen.

Ympäristöhäiriöihin liittyen mm. melu- ja värinähaittoja ehkäisevät kaavamääräykset noudattavat nykyisiä käytäntöjä ja ohjeistusta ja niillä pyritään minimoimaan haitallisia vaikutuksia, Myös rakennusten rakenteellisilla määräyksillä, kuten seinien ja ikkunoiden ääneneristysvaatimuksilla ja rakennusten värinävaimennuksilla sekä rakennusten ja oleskelutilojen sijoitteluilla että rakennettavilla meluesteillä pyritään vähentämään raide- ja tieliikenteen haitallisia vaikutuksia.. Niiden teho pystytään todentamaan vasta, kun asuinalueet on otettu käyttöön. Tästä saattaa aiheutua ympäristö- ja terveysvalvonnalle ylimääräistä työtä mahdollisten valitusten johdosta. Siksi on myös erittäin tärkeää valvoa alueen toteuttamista, että kaikki ympäristöhäiriöitä vähentävät toimenpiteet on tehty ja niiden teho on varmistettu melu- ja värinämittauksin rakennuttajan kustannuksella ennen kuin asukkaat saavat muuttaa asumaan kohteeseen.

Pilaantuneen maan kunnostamisessa tulee riittävän ajoissa ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä esittää maaperän kunnostussuunnitelma Uudenmaan Ely-keskukselle, joka on asiassa lupa- ja valvova viranomainen.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aiemmin laadittu selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on täydennetty 29.4.2016, ja selvityksen riittävyys on varmistettu Uudenmaan Ely-keskuksen asiantuntijalta (sähköpostikeskustelu 2.-13.5.2016 / ympäristösuunnittelija Kaija Savelainen).

Toimenpiteet:

Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Asemakaavan tarkistettuun muutosehdotukseen (24.5.2016) on kaavan tulkinnan parantamiseksi lisätty korttelialueen käyttötarkoituksimerkintään AK palveluasumisen mahdollisuuden osoittava merkintä /pal. Merkintä AK/pal ei kuitenkaan velvoita palveluasumisen rakentamiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa sekä palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksen (24.5.2016) selvityksiä koskevaan osioon on lisätty kirjaukset;

Ennen pilaantuneen maan puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä toimenpiteistä tulee riittävän ajoissa esittää kunnostussuunnitelma maaperäasioita hoitavalle lupa- ja valvontaviranomaiselle.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa kaikkien ympäristöhäiriöitä vähentävien toimenpiteiden tulee olla tehtynä ja niiden teho varmistettuna melu- ja värinämitauksin rakentajan / rakennuttajan toimesta.

Kirjausten asiasisällöt ovat lupaehdon luonteisia eikä niitä ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavaan määräyksenä.

Perusturvatoimi (20.4.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksen päätavoitteet ovat kaupungin asuntopoliittisen ohjelman ja palveluverkkopäätösten mukaisia. Valtuuston joulukuussa 2015 hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman yleisenä tavoitteena on mm. edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti vuokra-asumisessa. Ikääntyneiden palveluverkkolinjauksen mukaisesti kaupunki mm. edistää yksityisten palveluntuottajien ja kolmannen sektorin yhteisöllisiä asumismuotoja ja vertaistoiminnan kehittämistä tukevia hankkeita.

Kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, ympäristön ja liikkumisen esteettömyyteen sekä palveluiden saatavuuden kehittämiseen, joilla voidaan edistää kotona asuvien ikääntyneiden terveyttä, hyvinvointia ja toimintakykyä. Esteetön, hyvin suunniteltu ympäristö edistää ikääntyneiden omatoimisuutta, vähentää apuvälineiden ja avustajien tarvetta, pienentää tapaturmariskiä, lisää tasa-arvoisuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (25.4.2016)

Todetaan, että Lohjan kaupunki on riittävästi huomionnut ELY-keskuksen aiemman lausunnon, jolloin nyt lausunnolla olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole enempää huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Uudenmaan liitto (25.4.2016)

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Nummentaustan asukasyhdistys (27.4.2016)

Viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.6.2015 annettuun palautteeseen, joka on liitetty asemakaavamutoksen nähtävilläolleen ehdotuksesta (10.3.2016) saadun lausunnon liitteeksi. Em. palautteen mukaan alue ei sovi asuinrakennusten rakennuspaikaksi melu- ja värinäihaittojen vuoksi ja kyseinen tontti tulisi kaavoittaa rautatieasemaksi, joka on vanhastaan ollut aseman paikka. Senioritaloja on ehdotettu rakennettavaksi Mäntylän päiväkotikäytöstä vapautuneelle tontille. Myös Keskilohjantiellä on yksi kerrostaloille kaavoitettu tontti rakentamatta.

Mikäli kortteliin 343 kielteisistä lausunnoista huolimatta rakennetaan kerrostaloja, rautatieaseman osalta ehdotetaan, että aseman ja pysäköintialueen tulee sijaita radan kaupungin puoleisella (Keskilohja) osalla Puistokadun varrella, joko korttelissa 343 tai viereisellä kaupalle (K-ryhmä) kaavoitetulla alueella 342. Koska Lähikaupat on yrityskauppojen jälkeen siirtynyt K-ryhmälle, lienee kyseinen tontti ostettavissa takaisin kaupungin hallintaan. Aseman rakentaminen radan taakse Vienolan kaupunginosan puolelle on logistisesti väärä, ja liikenne sumppuuntuu kapeaan Kumpulankadun alikulkuun ja asemalle jäävä alue on liian ahdas. Puistokatu on jo nykyisin liikennettä kokoava väylä.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (2.5.2016)

Maakuntamuseon 19.1.2016 kaavaluonnoksista antamassa lausunnossa on toivottu mm. tarkennuksia alueen vanhimman teollisuusrakentamisen säilyttämistä koskeviin kaavamerkintöihin sekä rakennuskannan esittelyyn kaavaselostuksessa.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa KTY-korttelialueen vanhinta rakennuskantaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu jonkin verran ja mm. vuonna 1977 rakennettu toimistorakennus mainitaan määräyksissä erikseen. Rakennuskannan esittelyä selostuksessa on niin ikään tarkennettu.

Maakuntamuseo pitää lisäyksiä hyvinä ja katsoo, että rakennuskanta on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla. Maakuntamuseolla ei huomautettavaa kaavaehdotukseen.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Vanhusneuvosto (3.5.2016)

Todetaan, että kaavan toteutuminen on kannatettavaa ja kaavan toteutuksessa on varmistettava liikenneturvallisuus alueella.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.5.2016)

Todetaan, että aineistoon ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ry (12.5.2016)

Todetaan, että voimassaolevan kaavan mukainen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina on ollut viisas ratkaisu useammasta syystä.

Henkilökohtaisen kokemuksen perusteella vielä n. 100 metrin etäisyydelläkin radan nykyinenkin ja osittain yöaikainen liikennemäärä on häiritsevää. Junan kulku erottuu selvästi ja keskeyttää jyrinällään arkiaskareet muutamiksi minuuteiksi. Raskaiden kuljetusten tärinä on aiheuttanut vaurioita omakotitalon kattorakenteissa ja hiushalkeamia perustuksissa ja julkisivumuuruuksissa. Ei ole sanottu, että liikennemäärät ja niiden raskaus säilyvät nykyisellään. Vaikutuksia voidaan jossain määrin torjua, mutta se ei välttämättä ole helppoa.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus pienteollisuustonttina säilyttää mahdollisuuden sen jatkokehittelyyn, mikä on hyvä asia yhdistettynä alueen strategiseen sijaintiin.

Ns. tunnin ratayhteys Turkuun on saanut valtakunnan politiikasta voimakkaasti vauhtia, jonka seurauksena raideliikenteen kehitysnäkymät ja mahdollisuudet ovat realistisempia tulevaisuudessa, eikä niitä kannata heikentää ennenaikaisilla ratkaisuilla. Vaikka Keskilohjan asemaratkaisut eivät ole tässä keskiössä, asemavaihtoehtoa alikulkuineen ja pysäköimisalueineen kannattaa harkita tarkasti.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Vammaisneuvosto (10.5.2016)

Todetaan, että asemakaavan muutoksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneturvallisuuteen. Meluste esitetään tehtäväksi rakennuksena ja pysäköintikatosten korkeus on oltava riittävä pakettiautoille.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Meluestettä ei ole tarkoituksenmukaista määrätä tehtäväksi ainoastaan rakennuksena. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan meluesteen tulee olla esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea meluste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Pysäköintikatoksen korkeuden riittävyttä pakettiautoille ei ole tarpeen määritellä asemakaavassa.

Gasum Oy (17.5.2016)

Todetaan, että Gasum Oy:llä ei ole maakaasuputkistoa alueella, joten ei ole huomautettavaa. Alueen kaakoisreunassa sen sijaan on Aurora Kaasunjakelu Oy:n maakaasuputki, josta saa lisätietoja putken omistajalta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kiinteistö- ja kartastopalvelut (18.5.2016)

Maankäyttösopimuksen on oltava yhtä aikaa lautakunnassa viimeisellä kierroksella.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Toimenpiteet:

Maankäyttösopimus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan yhtä aikaa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn kanssa.

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 24.5.2016

Muistutus A (11.4.2016)

Muistutuksessa tiedustellaan mm. miten melu on otettu huomioon, lähinnä korkeista taloista mahdollisesti heijastuvat junien äänet Lehtolankaaren suuntaan, sekä miten korkeat kerrostalot sopivat maisemallisesti keskelle pientalualuetta. Lisäksi tiedustellaan onko kaavaehdotuksessa otettu huomioon, että nykyinen Kumpulankatu on liian kapea ja vaarallinen lapsille kulkea, varsinkin rautatien allittava tunneli.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

Toimenpiteet

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Muistutus B (27.4.2016)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se on vastoin Keskilohjan alkuperäisen asemakaavan periaatteita. Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratilat, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Nyt kerrostaloja rakennetaan käytännössä pientaloalueelle, eikä näin tulisi tehdä, vaan omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen.

Kerrostalot tulevat laskemaan alueen omakotitalojen arvoa ja aiheuttavat lopulta sen, että radan varteen haluat asumaan vain ne, joilla ei ole muualla varaa asua. Tämä aiheuttaa häiriötä ja liikenteen kasvun myötä vaaraa myös koululaisille, jotka nyt ovat voineet kulkea Keksilohjan/Gunnaralan alueella kouluun omatoimisesti.

Kaavoituksen tavoitteena tulisi olla miellyttävien kokonaisuuksien muodostaminen niin, että asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

Keskituloisten radan varren kerrostalot eivät vie kaupunkia eteenpäin. Radan aiheuttama häiriö on todella vaikea poistaa tehdyistä laskelmista riippumatta. Saajoksen tehdas toimii nyt äänimuurina ja siitä huolimatta junan havaitsee selkeästi kaikkina vuorokaudenaikoina. Suunnitellut autokatokset eivät auta. Lohja ei tarvitse näitä taloja.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Muistutus C (28.4.2016)

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähialueet voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaikeudet/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan.. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuden erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluhoijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntä-pysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempänä kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättävälle tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumputtaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen viereen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjäille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- €/m². Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

Toimenpiteet

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:

Kts. myös yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51§ ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluetaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen

tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).

Muistutus D (28.4.2016)

Asemakaavan muutosta vastustetaan, koska se tulee aiheuttamaan muistutuksen laatijan kiinteistön hinnan voimakkaan laskun ja häiriötekijöiden nousun. Muistutuksen laatijan on ostanut talon omakotialueelta, jonka läheisyyteen voi tulla vain teollisuutta, ei kerrostaloja.

Junan kulkiessa kiinteistön ohi lasit helisevät kaapeissa. Todetaan, ettei kenellekään ole varaa talon saattamiseen siihen kuntoon, ettei junan aiheuttama värinä/melu häiritse. Ko. taloista ei tule vetonaulaa Lohjalle, eikä hyvämaineista kaupunginosaa tule pilata, vaikka kaupunki siitä näennäisesti hyötyisi kaavamuutosrahoina.

Muistutuksessa kyseenalaistetaan radan viereen suunnitellut vuokratilat, koska Lohjalla on vielä tilaa rakentaa muuallekin. Omakotialueen tulisi säilyä omakotialueena ja sijoittaa teollisuutta/liikehuoneistoja radan varteen voimassaolevan kaavan mukaan. Kaavoituksella pyritään muodostamaan miellyttäviä kokonaisuuksia, joissa asuntotyypit myötäilevät toisiaan.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Muistutus E (28.4.2016)

Todetaan, että asuinkerrostalojen kerrosmäärä tulisi kaavassa rajoittaa 3-4 kerrokseen joko kaavamääräyksellä tai pienentämällä rakennusoikeutta mm., koska alueelle on osoitettu tarpeettoman suuri rakennusoikeus, kun ei olla Lohjan ydinkeskustassa. Myös varjostusvaikutukset tulisi huomioida ja mahdolliset junan, Puistokadun ja Harjun valtatie liikennemelun heijastukset suurista pinnoista. Toivotaan myös kaupunkikuvalliset perustelut jyrkälle erolle pientalovaltaiseen alueeseen nähden. Kaavoituksen tulisi olla johdonmukaista olemassa olevien asukkaiden kannalta, kun rakennusoikeutta lähdetään rajusti kasvattamaan. Kaupunkimaisempi osa-alue Keskilohjantien liepeillä on rakennettu 3-4-kerroksisina taloina, joista uusin pari vuotta sitten. Tämä kerrosluku olisi riittävä Saajoksen muuten hyvässä ja kannatettavassa hankkeessa.

Turvallisuuden takia kaupungin tulisi huolehtia, että radan alittava epävirallinen katualue tulee kuntoon samaan aikaan tai mieluummin ennen Saajoksen tontin kerrostaloja.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta kaikilta osin toimenpiteitä.*

Toimenpiteet

Asemakaavan tarkennetussa muutosehdotuksessa (24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.

Perustelut:

Kts. yleisvastine saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.