

Vetovoimalautakunta	§ 44	21.03.2018
Vetovoimalautakunta	§ 64	24.04.2019
Kaupunginhallitus	§ 131	06.05.2019

L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla, asemakaavamuutos

121/10.02.03/2018

1250/10.02.03/2013

KASULK 10.12.2013 § 203

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Suojeluskuntatalon ja Åsvallan asemakaavamuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Asemakaavamuutosprosessi tulee vireille tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuuluttamisella.

Asemakaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013 ja asemakaavamuutoksen laatimisesta on sovittu Lohjan Rauhanyhdistyksen ja Lohjan kaupungin välillä tehdyn maanvaihdon yhteydessä 1993.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatie 25 sisääntulotien varrella. Kaavamuutosalue jää Lohjanharjun- ja Nummentien väliin. Kaavamuutosalue käsittää korttelit 110 ja 110a, mihin sisältyvät Suojeluskuntatalo ja Åsvallan rakennukset piha-, katu- ja puistoalueineen. Kaavamuutosaluetta ympäröivät kerros- ja pientaloalueet.

Kaavamuutosalue on sekä yksityisessä että Lohjan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa ja osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet. Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa.

Kaavamuutosalueen voimassa oleva asemakaava ei ole toteutuneen tilanteen mukainen. (Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee Anttilan kaupunginosan korttelin 110a ja korttelinosan 110 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan

muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 21.03.2018 § 44

Osallistumis ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.1- 14.2.2014. OAS:sta saapui neljä (4 kpl) lausuntoa. Moisio-seura ry ja Kaupunkikeskustan aluetoimikunta toivat esiin, että alue on tärkeää pohjaveden muodostusaluetta, joka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon. Lisäksi seura ei nähnyt oikeaksi rakennuskannan lisäämistä asemakaavan muutosalueelle. Maakuntamuseo katsoi, että kulttuurihistoriallisten arvojen tarkempi selvittäminen ja rakennuksien sr-merkintöjen osoittaminen on tarpeen. Lisäksi maakuntamuseo piti tärkeänä sitä, että suojeltavien rakennusten ympärille jää riittävästi tilaa ja avaruutta.

Lohjan Suojeluskuntataloa ja Äsvallaa koskevat rakennushistoriaselvitykset ovat laadittu Lohjan kaupungin tilaamana konsulttityönä loppuvuoden 2017 ja alkuvuoden 2018 aikana.

Tavoitteiden, selvityksien ja palautteen perustella on laadittu valmisteluvaiheen aineisto.

Kortteli 110 on osoitettu pääosin palvelurakennusten korttelialueiksi (P-1/s ja P-2/s), jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Korttelialueille on osoitettu erilliset määräykset piha-alueella vaalittavista ominaispiirteistä.

Suunnittelualueen eteläreunaan on osoitettu suojaviheralue (EV). Korttelin ja suojaviheralueen raja kulkee olemassa oleva kevyen liikenteen väylää pitkin.

Korttelin 110 länsikulma on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A/s), jolla ympäristö säilytetään. Rakennusoikeuden määrä on samassa suurusluokassa kuin voimassa olevassa kaavassa, mutta korttelialueen muotoa on muokattu ja rakentamista ohjaavia määräyksiä tarkennettu.

Suojeluskuntatalo ja Äsvalla ovat 2018 alkuvuodesta valmistuneessa rakennushistoriaselvityksissä todettu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennukset ovat osoitettu sr-merkinnöillä. (sr-1 ja sr-2). Merkinnöillä suojellaan myös osa sisätiloista.

Suojeluskuntatalon viereen on osoitettu uusi rakennusala, jonka sijoittelussa ja määräyksissä on huomioitu sr-rakennuksen arvot. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 250 k-m² ja sallittu korkeus on rinteeseen rakentamista mahdollistava 1/2 k l.

Koko suunnittelualueelle kohdistuu pohjaveden suojelumerkintä. Pohjaveden suojelumääräykset tarkentuvat seuraavassa vaiheessa.

Valmisteluvaiheen aineiston sisällöstä ja kaavamuutoksen toteutumisen edellytyksinä olevista maanvaihoista on alustavasti keskusteltu maanomistajien kanssa.

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Oheismateriaali:

- kaavakartta 21.3.2018
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2018
- kaavaselostus 21.3.2018
- Äsvallan rakennushistoriaselvitys
- Suojeluskuntatalon rakennushistoriaselvitys
- vireilletulosta saapunut palaute (2014)

Eesitys
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (1. kaupunginosan Anttila) asemakaavanmuutoksen L10 Suojeluskuntatalo ja Äsvalla päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (21.3.2018) tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 21.3.2018) nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 24.04.2019 § 64

Asemakaavam muutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.4.2018-4.5.2018. Asemakaavam muutoksen valmisteluaineistoa oli nähtävillä myös kaavaillassa 10.4.2018 Lohjan pääkirjastolla. Kaavaillassa kaavam muutokseen suhtauduttiin myönteisesti. Kaava-aineistosta saapui yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.

ELY-keskuksen mukaan kyseessä on suojelukaava, jossa rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-aineistossa on suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettu kulttuuri- ympäristö ja rakennuskanta sekä niihin liittyvät arvot tuotu esiin erittäin hyvin. Lisäksi Maakuntamuseo esitti pieniä korjausehdotuksia määräyksiin. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös puuston säilyttämiseen ja pohjavesi-määräyksen täydentämiseen.

Suojeluskuntatalon toimija Rauhanyhdistys lähetti valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana mielipiteen, jonka mukaan kaavaluonnoksessa esitetty lisärakennusoikeuden määrä ja suunniteltu lisärakennuksen paikka ei vastaa yhdistyksen tarpeita. Laajennusmahdollisuuksia käsiteltiin ELY-keskuksen, Maakuntamuseon ja Lohjan kaupungin viranomaisten sekä Rauhanyhdistyksen edustajien kanssa yhteisessä työneuvottelussa 20.9.2018. Muistio palaverista on kaava-asiakirjojen liitteenä. 20.9.2018 pidetyn työneuvottelun jälkeen on tutkittu suojeluskuntataloon laajennuksen sijoittamista tontin kaakkoiskulmaan tarkemmin. Kaavassa sallittavaa laajennuksen enimmäiskokoa ja korkeutta sekä vaikutuksia maisemaan ja näkymiin on arvioitu kaavoituksessa 3D-mallinnoksen avulla.

Palautteen perusteella on laadittu valmisteluvaiheen aineisto.

P-2/s korttelialueelle Suojeluskuntatalon viereen on osoitettu uusi rakennusala (Isr), jonka sijoittelussa ja määräyksissä on huomioitu sr-rakennuksen arvot. Pohjaratkaisun muoto on rajattu ottaen huomioon

perinteiset näkymät ja olemassaoleva kevyen liikenteen väylä. Räystääsin ja kattoharjan maksimi korkeusasemat on rajattu suojellun rakennuksen ikkunat ja muoto huomioiden siten, että laajennus olisi selvästi suojeluskuntatalolle alisteinen. Uudisrakentamisessa on löydettävä moderni tapa, joka kunnioittaa vanhaa rakennuskantaa.

Rakennusoikeutta on laajennukseen osoitettu 530 k-m². Rakennuksen voi yhdistää suojeltuun rakennukseen vain yhdyskäytävällä, vahvistaen täten eroa uuden ja vanhan osan välillä. Yhdyskäytävän ulkoseinien ja katon tulee olla visuaalisesti kevytrakenteisia ja mahdollisimman läpinäkyviä, esimerkiksi lasia. Yhdyskäytävän rakentamiseen tarkoitettu alue on osoitettu kaavassa osa-aluemerkinnällä yhk. Osa-alueen koillispuolinen viiva on ohjeellinen. Ratkaisu mahdollistaa suojeluskuntatalon ja laajennuksen välisen yhteyden järjestämisen koilliseen uuden aukon tai kaakkoiskulman olemassaolevien ikkunoiden kautta.

Vaikka Rauhanyhdistyksen tulevan tontin rakennusoikeuden lisäys on yli 500 k-m², niin maankäytösopimuksen kynnys ei ylity, sillä tuosta tulevasta tontista kaupunki omistaa maa-alallisesti lähes 57 %, joten Rauhanyhdistyksen maalle tuleva rakennusoikeuden lisäys on noin 228 k-m². Osapuolet tekevät asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen vaihtokirjan, jossa Rauhanyhdistys saa omistukseensa kaikki tontinosat ja kaupunki yleiset alueet. Rakennuslupaa haettaessa koko tontin pitää olla samalla omistajalla.

A-korttelialueella kaksi erillistä rakennusalaa on yhdistetty ja rakennusoikeutta on osoitettu korttelialueelle 500 k-m², mikä on 90 k-m² vähemmän kuin valmisteluvaiheessa.

Kaavakartassa on korjattu olemassaolevien rakennusten rakennusoikeuden määrä. Määräyksiä on täydennetty puuston säilyttämisen osalta. Pohjavesimääräystä on täydennetty.

Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none">- Ehdotusvaiheen kaavakartta 24.4.2019- Ehdotusvaiheen kaavaselostus 24.4.2019- Yhteenvedo valmisteluvaiheesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet 24.4.2019- L10 saapuneet lausunnot- L10 saapuneet mielipiteet- Työneuvottelun muistio 20.9.2018- Suojeluskuntatalon rakennushistoriaselvitys 21.3.2018- Åsvallan rakennushistoriaselvitys 21.3.2018
Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää
	<ol style="list-style-type: none">1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä; ja2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan Anttila asemakaavan muutosehdotuksen L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla (24.4.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.

KH 06.05.2019 § 131

Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none">- Ehdotusvaiheen kaavakartta 24.4.2019- Ehdotusvaiheen kaavaselostus 24.4.2019- Yhteenveto valmisteluvaiheesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet 24.4.2019- L10 saapuneet lausunnot- L10 saapuneet mielipiteet- Työneuvottelun muistio 20.9.2018- Suojeluskuntatalon rakennushistoriaselvitys 21.3.2018- Åsvallan rakennushistoriaselvitys 21.3.2018
Esitys Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 1. kaupunginosan Anttila asemakaavan muutosehdotuksen L10 Suojeluskuntatalo ja Åsvalla (24.4.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Päätös	Hallitus päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	ote email kaavasuunnittelija Jägel-Balcan, toimistos sihteeri Lintuniemi
