

L 40 Suurlohjankatu

Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 20.10.2015

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Kaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot A ja B ja siihen sisältyvä muu valmisteluaineisto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä (MRA 30 §) 6.5.–4.6.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, Lohja ja verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Valmisteluaineistoa koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti 4.6.2015 mennessä, osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosluonnos lähetettiin tiedoksi kirjeitse ja pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue

Museovirasto

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Uudenmaan liitto

Vanhusneuvosto

Vammaisneuvosto

Caruna Oy

DNA Palvelut Oy

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

Loher Oy

Kuitua Oy

Kiinteistö- ja kartastopalvelut

Rakennusvalvonta

Ympäristönsuojelu

Ympäristöterveyspalvelut

Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry.

Tekninen toimi

Sivistystoimi

Perusturva

Lausunnot luonnosvaihtoehdoista sekä valmisteluvaiheen aineistosta pyydettiin jättämään 26.6.2015 mennessä, osoitteeseen Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

1.) Uudenmaan ELY-keskus 18.6.2015

"Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaava-alueelle suunniteltavan kauppakeskuksen kävijämäärä ja kulkutapajakauma tulee arvioida, jotta pystytään suunnittelemaan kauppakeskuksen toteuttamisen edellyttämät liikenneratkaisut. Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvityksessä havaittiin, että vuoden 2035 ennustetilanteessa Suurlohjankadun toimivuus parani, kun asemakaava-alueella sijaitsevan Suurlohjankadun, Nummentien ja Nummentaustantien porrastettu valoliittymä korvattiin yhdellä kiertoliittymällä. Tekeillä olevan Suurlohjankadun asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee suunnitella kiertoliittymä katujärjestelyineen, jotta saadaan käsitys toimivasta liikenneratkaisusta ja sen vaatimasta tilasta. Toimivuuden lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen.

Kaavan valmisteluaineistosta puuttuvat pohjavesialueen määräykset ja ne tulee lisätä kaavaan. On hyvä, että kaavassa vaaditaan suunnitelmilta pohjaveden hallintasuunnitelmaa rakennusluvan yhteydessä. ELY-keskus on kuitenkin sitä mieltä, että tontin rakennettavuus ja erityisesti pohjavesiolosuhteet tulee selvittää jo asemakaavaa laadittaessa maaperä- ja pohjavesitutkimuksin. Selvityksistä tulee käydä Ilmi miten mahdolliset maanalaiset kerrokset perustetaan pohjaveden kannalta haitattomasti ja pohjaveden pinnan yläpuolelle asianmukaisin suojakerroksin.

Suunnittelun lähtökohdat -selvityksen maakuntakaavaa käsittelevässä kappaleessa on todettu, että taajama- toimintojen alueella "yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-Ilmiöihin". Muutoin valmisteluaineistosta ei löydy mainintaa hulevesien hallinnasta.

Kaavavaihtoehdoilla A ja B ei ole merkittävää eroa hulevesien hallinnan kannalta. Nykyiseen maankäyttöön verrattuna hulevesien määrä ei ennalta arvioiden tule merkittävästi kasvamaan kaavan toteuttamisen myötä. Asemakaavassa tulee kuitenkin asettaa asianmukaiset määräykset ja tilavaraukset hulevesien käsittelylle, viivyttämiseksi ja johtamiselle."

Vastine: Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet tulosyksikössä.

Pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä on täsmennetty.

KM-alueelta on laadittu maaperä- ja pohjavesitutkimus. Pintakerroksen alla on tiivis hiekka- ja sorakerros ulottuen 3...5 metrin syvyyteen. Sorakerroksen alla on noin kahden metrin paksuinen savikerros. Savikerros on tontin länsiosassa lähempänä maanpintaa ja itään päin mennessä se on syvemmällä. Savikerroksen alla on tiivistä hiekkaa ja soraa. Pohjavettä ei tutkimuksen yhteydessä havaittu.

2.) Uudenmaan liitto 27.5.2015

"Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan muutoksen luonnoksesta L40 Suurlohjankatu"

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 27.8.2015

"Maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että tavaratalorakennuksen parhaiten säilyneiden julkisivujen uusiokäyttömahdollisuuksia osana tulevaa uudisrakennusta tulee tutkia. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, koska se on aikanaan ollut uudenlaisen myymälätyypin melko varhainen edustaja, koska se on

merkittävän arkkitehdin suunnittelema ja koska osa sen julkisivuista on pääpiirteiltään säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Säilytettäviä julkisivuja ovat vuonna 1959 rakennetun osan julkisivut Suurlohjankatu ja Vihdinkadun suuntaan. Jotta alkuperäisen rakennuksen mittakaava kävisi ilmi vielä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeenkin, tulee kattolinjan olla sisäänvedetty säilytettävien julkisivujen kohdalla, mikäli täydennysosa olisi näiltä kohdilta nykyistä korkeampi.

Maakuntamuseo katsoo, että myös kaava-alueen muu rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa riittäväällä tasolla. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.”

Vastine: Säilyneiden julkisivujen uusiokäyttömahdollisuuksia osana tulevaa uudisrakennusta on tutkittu. Alkuperäisen osan mittakaavan ja kattolinjan säilyttäminen aiheuttaisi kellarikerroksen osalta sen, että kellarikerroksen autopaikoitus vähenisi noin neljäsosalla. Koska kaupakeskus alueen maa-aines koostuu lähinnä hiekasta ja savesta, rakentaminen julkisivun osittain säilyttäen edellyttää rakennusteknisesti niin kalliita ratkaisuita että hankkeen toteuttaminen ei tule taloudellisesti mahdolliseksi.

Maanpäällisten kerrosten ajateltu korkeus ei myöskään mahdollista nykyisen julkisivun säilyttämistä tai vetämistä sisään museoviraston ehdottamalla tavalla. Tämä johtuu siitä että nyky-määräysten, vuokralaisten tarpeiden ja asiakkaiden viihtyvyyden kannalta rakennusten kerroskorkeudet ovat 1959 rakennettuja kerroskorkeuksia korkeammat. Mikäli 1959 rakennetun osan pienimuotoisuutta yritetään säilyttää, tekee se kaupakeskuksen sisätiloista nykymuotoiseen kaupakeskukseen soveltumattoman mm. huollon ja päivittäistavarakaupan toiminnan osalta. Lemminkäinen Oy:n mukaan kaupakeskuksen taloudellinen toteuttaminen säästämällä 1959 rakennettu osa tai sen julkisivut on mahdotonta.

Pelkkien julkisivujen säilyttäminen ei kuitenkaan säilyttäisi rakennuksen arvoa uudenlaisen myymälätyypin varhaisena edustajana. Rakennushistoriaselvityksestä käy ilmi, että rakennusta on jo muutettu vuosien varrella useaan otteeseen, jolloin nämä ominaisuudet on menetetty.

4.) Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.8.2015:

”KM kaavamääräystä tulee tarkentaa. Kauppakäytävien tulkinta voi olla haasteellista. Käytävät ovat kerrosalaan laskettavaa tilaa, joten ne mitoittavat autopaikkoja. Myös kerroksissa olevat varastotilat ovat kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Kaupakeskuksen kerroskorkeus tulee määritellä sitovana esim. suhteessa Suurlohjankadun toisella puolella olevan rakennuksen räystäslinjaan. Kaupakeskuksen kerroskorkeus poikkeaa asuinrakennuksen kerroskorkeudesta, mikä voi johtaa ei-toivottuun lopputulokseen.

Vaihtoehdossa B pihan viihtyisyys tulee kärsimään kiinteistölle osoitetusta suuresta tehokkuudesta johtuen.

Vaihtoehdossa A katunäkymän viihtyisyyden lisäämiseksi on edellytettävä, että Nyyrikinkadun suuntaan rakentuu katutilaa muodostava seinä. Nyyrikinkatuun rajoittuvat autopaikat tulee sijoittaa katokseen tai talliin. Avoimet autopaikat eivät saa olla sallittuja kyseisessä kohdassa.

Vaihtoehdossa A tutkitaan lisäksi mahdollisuutta autokatosten viherkattoon ja/tai sijoittamista osittain kanteen alle.”

Vastine: KM-kaavamääräystä on täsmennetty niin, että määräyksessä viitataan erikseen mainittuihin tiloihin eikä kerrosalalaskelmaan.

Kaavaehdotukseen on liitetty määräys: "Liikerakennuksen räystäslinjan korkoaseman Suurlohjankadun ja kiertoliittymän puoleisilla julkisivuilla tulee olla vähintään suoraan vastapäätä sijaitsevien rakennusten räystäslinjan tasolla. Asiakkaiden käyttämiä sisäänkäyntejä tulee korostaa pystysuuntaisella aiheella ja muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai käsittelyllä."

Kaavaehdotuksen suunnittelun perustuu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon A, joka on kokonaistarkastelussa todettu asumisviihtyisyyden kannalta paremmaksi.

Kaavaan on liitetty määräys Nummentaustantiehen rajoittuvien autopaikkojen sijoittamisesta katokseen tai talliin, sekä siitä, että nykyisen Nyyrikinkadun suuntaan tulee rakentua katutilaa muodostava seinä. Katemateriaaliksi suositellaan istutettua viherkattoa.

5.) Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 27.5.2015

"Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakuntaa päättää esittää kaavoitukselle, että suunnittelua jatketaan vaihtoehto B:n pohjalta."

Vastine: Kaavaehdotuksen suunnittelu perustuu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon A, joka on kokonaistarkastelussa todettu asumisviihtyisyyden kannalta paremmaksi.

6.) Perusturvatoimi 15.6.2015

"Perusturvatoimi pitää tarkoituksenmukaisena, että asemakaavan muutoksen jatkovalmistelu toteutetaan vaihtoehto B:n pohjalta, mikä mahdollistaa tehokkaamman yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja suuremman asuntotuotannon. Siten voidaan vaikuttaa myös asuntojen hintatason pysymiseen kohtuullisena. Palvelujen tuottaminen, esimerkiksi kotihoito, on tehokkaampaa, kun ydinkeskusta rakennetaan mahdollisimman tiiviiksi."

Vastine: Kaavaehdotuksen suunnittelu perustuu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon A, joka on kokonaistarkastelussa todettu asumisviihtyisyyden kannalta paremmaksi.

7.) Kiinteistö- ja kartastopalvelut 15.6.2015

Kadunnimet on otettava mukaan asemakaavanmuutokseen.

Lähtökohtaisesti viimeistään ehdotusvaiheessa sitova tonttijako on otettava mukaan asemakaavanmuutokseen.

Otsikointi on korjattava vastaamaan muissa lausunnoissa esitettyä periaatteita.

Asemakaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta maanomistajan kanssa tai maankäytösopimuksia maanomistajien kanssa. Muutosehdotus on vietävä eteenpäin yhtä aikaa maankäytösopimuksen/sopimusten kanssa.

Vastine: Lausunnoissa esitetty on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

8.) Lohjan vammaisneuvosto 18.6.2015, 22.7.2015

"Lohjan vammaisneuvosto toivoo, että tässä kuten muissakin kaavamuutoksissa huomioitaisiin yleisesti

- esteetön kulku SuRaKu -ohjeistuksen mukaisesti sekä
- invapaikkojen määrä maksimisuosituksen mukaisesti, invaruudun koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle tilaa. Katettujen pysäköintitilojen korkeuden pitää mahdollistaa täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Kaavassa oleva liikenneympyrä on rinteessä. Kevyenliikenteen ratkaisut tulisi tehdä ympyrän alitse ja näin varmistaa kevyenliikenteen sujuvuus turvallisesti myös ruuhka-aikoina."

Vastine: Koko kaava-alueella koskeviin määräyksiin on lisätty: "Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti."

Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet tulosyksikössä. Kiertoliittymän alittava kevyenliikenteen ratkaisu on todettu kustannuksiltaan liian kalliiksi ja tilaa vieväksi. Tarvittavien pitkien luiskien ei ole myöskään katsottu olevan keskustan kaupunkikuvaan sopivia.

9.) Lohjan vanhusneuvosto 18.6.2015

"Lohjan vanhusneuvosto on esitetyistä vaihtoehdoista asemakaavavaihtoehdon B kannalla.

Lisäksi asemakaavasuunnittelussa toivotaan huomioitavan yleisestikin seuraavat asiat:

- liikkumisen esteettömyys
- riittävän leveät kevyenliikenteen väylät
- levähdyspaikat (tila/paikka penkeille)"

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10.) Caruna Oy 27.5.2015

Kaava-alueella sijaitsee Carunan maakaapeloitua sähköverkkoa oheisen liitekartan mukaisesti, liite 1. Mahdolliset siirrot toteutetaan Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta. Korttelissa 43 on Carunan kiinteistömuuntamo LM11403. Pyydämme, että kiinteistömuuntamon korvaamiseksi asemakaava sallii puistomuuntamon rakentamisen samaan kortteliin.

Vastine: Kaavaratkaisusta johtuen puistomuuntamolle ei voida osoittaa tilaa korttelista 43, puistomuuntamon rakennusala on merkitty kortteliin 49

11.) Lohjan Lähidemokratia, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 23.6.2015

"Sokos-seutu haluaa rakennuttaa omistamalleen tontille kauppakeskuksen. Sinänsä hanke on huomattavasti sijainniltaan parempi kuin Lohjan torin viereen tai Nahkurintorille. Asemakaavamuutokseen kuuluu myös kadun siirtäminen länteen päin, liikenneympyrä ja kerrostalokortteli. Nykyisen Sokos-tavaratalon rakennushistoriallinen selvitys on käynnissä. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistossa on kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan vähän. Selostus vaihtoehtojen perusteista puuttuu, mikä tekee niiden legitimitietin arvioinnin hankalaksi. Siksi emme asetu kummankaan vaihtoehdon puolelle.

Molemmista vaihtoehdoista kauppakeskuksen alue ja muutetut katualueet ovat samanlaiset, mutta itäosan kerrostalokorttelissa vaihtoehdossa B on enemmän kerrosalaa kuin vaihtoehto A:ssa, koska siinä on yksi IVkerroksinen asuinrakennus Nummentaustantien puolella ja piha kansi, jotka puuttuvat vaihtoehto A:sta. Niitä ei voi pitää vaihtoehtoina, koska niiden sisältö on näin vähän toisistaan poikkeavat.

Liikenneympyrän suunnittelu kaipaa koko keskusta-alueen liikenteellistä tarkastelua asianmukaisine laskelmineen. Nykyinen liikennevalojärjestelmä toimii hyvin, mutta tosiko uusi ratkaisu mitään parannusta asiaan? Se saattaa tuottaa uusia sumakohtia keskusta-alueelle, mutta mihin, se pitää selvittää.

Liikenneturvallisuuden kannalta olisi hyvä - huolimatta liikenneympyrästä- että uusi yhdyskatu Suurlohjankadun ja Nyyrikinkadun välissä olisi suorassa kulmassa Suurlohjankadun suhteen. Ympyrän koko osin kaksinaiset kaistoinensa epäilyttää, koska se muistuttaa Lempolan liikenneympyrää, joka sentään yhdistää kaksi valtatietä toisiinsa. Vihdinkadun esittäminen kävelykaduksi on perusteetonta, koska se on lyhyt eikä johda oikeastaan mistään erityisemmin mihinkään. Lisäksi kävelykatuna se lisäisi läheisten katujen liikennettä ja kadun kiinteistöille pitää päästä ajamaan. Katualueiden mitoitus suhteessa korttelien rajaukseen pitäisi tutkia, onko se tarkoituksenmukainen.

Kauppakeskuskortteli on lähes kokonaan tärkeällä pohjavesialueella, mikä lisää hankaluuksia rakentamiseen. Esimerkiksi pysäköinnin sijoittaminen kellariin on ongelmallista pohjavesien suojelun kannalta."

Vastine: Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet tulosityksikössä.

Tärkeää pohjavesialuetta osoittava pv-merkintä on osayleiskaavoissa merkityn alueen ulkopuolella, kuten myös sr- ja mav-merkinnät. Kaavakartoissa pohjavesialue sijoittuu siis rajaviivan Lohjanharjun puolelle.

Vihdinkadulta on tonteille ajo sallittu. Autoliikenteeltä rauhoitettua katualuetta voidaan käyttää kauppakeskuksen kahviloiden/ravintoloiden ulkotilana. Katu myös yhdistää Suurlohjankadun korttelin 42 katuaukioon ja liiketiloihin.

12.) Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 22.6.2015

"Asemakaavamuutoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa, jotka ovat suurin piirtein samanlaisia. Tästä syystä niistä on turha esittää kumpaakaan sen paremmaksi. Niitä ei muutenkaan selosteta eikä perustella ollenkaan. Tässä mielessä nähtävillä oleva valmisteluaineisto on hyvin puutteellinen. Nykyisen Sokosseudun tavaratalosta on tekeillä rakennusinventointi, jonka tulokset eivät vielä ole tiedossa. Tästä syystä minkäänlaisten asemakaavaluonnosten esittäminen on ennen aikaista. Mikä asemakaavamuutoksessa huolestuttaa, on se, että kauppakeskusrakennus tulisi lähes kokonaan tärkeälle pohjavesialueelle. Katujen massiivinen muutos myös aiheuttaa ihmetystä, koska nykyinen katuverkko liikennevaloineen on todella toimiva. On mahdollista, että liikenneympyränrakentaminen aiheuttaa yllättäviä huononnuksia liikenteen sujuvuuteen, mitä ei ole ennakoitu. Suurin kysymys koskee sitä, miksi kauppakeskusalueeksi ei kaavoiteta nykyistä Sokos-Seudun omistamaa aluetta kokonaisuudessaan, koska silloin osan kauppakeskusta voisi rakentaa entisen huoltoaseman

alueelle, joka ei ole tärkeällä pohjavesialueella. Asuntoja voisi hyvin sijoittaa samaan kortteliin ja jättää nykyinen Nummentaustantie rajautuva asuinrakennusten korttelialue asemakaavarajauksen ulkopuolelle.”

Vastine:

Tärkeää pohjavesialuetta osoittava pv-merkintä on osayleiskaavoissa merkityn alueen ulkopuolella, kuten myös sr- ja mav-merkinnät. Kaavakartoissa pohjavesialue sijoittuu siis rajaviivan Lohjanharjun puolelle. Huoltoasema siirrettiin pois korttelista juuri siksi, että se sijaitisi tärkeällä pohjavesialueella.

Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet tuloksikössä.

Nummentaustantien siirto perustuu kaupunginvaltuuston 15.1.2015 hyväksymään keskustan osayleiskaavaan, jota varten tehtiin erillinen liikenneselvitys. Vaikka osayleiskaava ei ole lainvoimainen, sitä voidaan soveltaa niiltä osin joka ei ole valituksen alainen.

Mielipide 1.) Asunto Oy Nyyrikinkatu 11-17 ja Asunto Oy Nummentaustantie 3 29.5.2015

”Kaavaluonnoksia on 2 kpl, versiot A ja B. Versiossa B on esitetty korttelin 49 osalta rakennusoikeutta Nyyrikinkadun varrelle 3000 k-m²:ä kerrosluvulla V. Kyseinen vaihtoehto ei mielestämme sovellu kyseiseen tontinosaan, koska tällöin rakennusmassat olisivat ko. tontille kohtuuttoman suuret ja rakennusten korkeus vaikuttaisi naapureihin siten, että naapurit joutuivat suurten rakennusmassojen ”puristukseen”. Läheiselle Omenapihan (Hiekkaparkki) kortteli-alueelle rakennettavat talot ovat jo huomattavan massiivisia suurella kerroskorkeudella. Tähän läheisesti liittyvä kortteli 43 ja sen tulevat 15.000 k-m² tekevät alueesta liian ahtaaksi, jos korttelin osa 49 toteutetaan B-version mukaisesti.

Olemme keskustelleet myös korttelissa 49 jo sijaitsevien rakennusten (Suurlohjankatu 17 ja Nummentaustantie 6) asukkaiden kanssa ja myös heille korkeiden rakennusten sijoittaminen samaan kortteliin aiheuttaisi edellä kuvattua ongelmaa.

Ymmärrämme, että tietyt tahot haluavat mahdollisimman suuren rakennustehokkuuden kyseisille tonteille, mutta Lohja on kuitenkin pieni kaupunki, missä rakennuskelpoista maata on runsaasti, jolloin tehokkuuden lisääminen kerroskorkeutta kasvattamalla pienellä alueella on kohtuutonta alueen nykyisiä asukkaita kohtaan. Rakennusoikeuden tulee jakautua tasaisemmin kaupungin eri alueille.

Edelleen, jos Nyyrikinkadun ja tulevan yhdyskadun varteen rakennetaan 3000 k-m²:a version B mukaisesti, tulisi kyseinen rakennus estämään näkyvyyden risteysalueella etenkin Nyyrikinkadun puolella. Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan huomattavasti uuden liikerakennuksen ja uusien asuntojen vaikutuksesta. Tällöin on tärkeää huolehtia myös liikenteen sujuvuudesta, mihin liittyy olennaisena osana riittävä näkyvyys risteysalueella. Rakennusoikeuden kasvattaminen korttelissa 49 lisää entistä enemmän liikennettä Nyyrikinkadulla ja yhdyskadulla Suurlohjankadulle.

Version A-mukaisessa rakentamisessa edellä kuvatut haitat jäävät pienemmäksi.

Näkemyksemme mukaan version A mukainen kaavoitus, ja myöhemmin rakentaminen, soveltuvat huomattavasti paremmin kyseisille tonteille edellä mainituin perustein. Toivomme, että huomioitte tämän jo kaavoitusvaiheessa ja kaavaa valmistellaan version A pohjalta.

Mikäli kaavaa myöhemmin esitettäisiin vahvistettavaksi B-version mukaisena, joudumme vakavasti miettimään kaavasta valittamista.”

Vastine: Kaavaehdotuksen suunnittelu perustuu valmisteluvaiheen vaihtoehtoon A, joka on kokonaistarkastelussa todettu asumisviihtyisyyden kannalta paremmaksi.

Mielipide 2.) Jan Tallqvist 4.6.2015

Viitaten ko. kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, haluan tässä vaiheessa tuoda esiin seuraavan alustavan mielipiteeni:

- Koska alue sijaitsee Lohjan kaupungin sisääntulo ja pääväylän varrella, tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun laadukkuuteen ja näyttävyyteen, sekä toiminnallisesta että visuaalisesta näkökulmasta (ei tylsiä "laatikkoratkaisuja", vaihtelevia ja monimuotoisempia ratkaisuja).
- Kerroskorkeutta pääkadun varrella voi myös ehkä nostaa pykälän verran, varsinkin jos sillä saisi pihaaluetta suurennettua (sama kem, pienempi pohja, kerros ylöspäin)
- Autopaikat pitäisi pyrkiä saamaan kaikki kannen alle, jotta piha-alueista ei tulisi liian ahtaita, vaan niistä saisi oikeasti rakennettua viihtyisiä, väljiä ja vehreitä, sekä edustavan näköisiä (vrt. esim. Hietakujan uusi kerrostalo, jonka piha on erinomainen esimerkki siitä mitä tulisi välttää).
- Asuintalojen sijainti tiehen nähden tulee miettiä, rakennetaanko tiehen kiinni, vai jätetäänkö vähän tilaa muille ratkaisuille Asuintalojen asuntoratkaisuissa (huoneistokoot) pitäisi myös huomioida enemmän lapsiperheet. Pitäisi olla riittävästi perheasuntoja tarjolla, jotta Lohjan keskustaan saisi houkuteltua myös lapsiperheitä elävöittämään keskustaa ja ikärakennetta nuorentamaan.
- Liikenneympyrän koko näyttää kuvassa massiiviselta.
- millä tavalla on arvioitu uuden kauppakeskuksen tarpeellisuutta, sekä asiakasmäärien riittävyyttä, huomioiden mm. Prisma ja mahdollisesti toteutuva Nahkurintorin kauppakeskus?
- em. viitaten, niin miten liikennejärjestelyjen toimivuus on arvioitu, onko liikennevirroista suunnitelmia?

Vastine: Kaavamääräyksissä todetaan, että liikerakennuksen räystäslinjan korkoaseman Suurlohjankadun ja kiertoliittymän puoleisilla julkisivuilla tulee olla vähintään suoraan vastapäätä sijaitsevien rakennusten räystäslinjan tasolla. Asiakkaiden käyttämiä sisäänkäyntejä tulee korostaa pystysuuntaisella aiheella ja muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai käsittelyllä.

Rakennusten ja kiinteiden mainoslaitteiden ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelista tulee rakentua yhtenäinen kokonaisuus. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä talotekniikan vaatimat rakenteet eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.

Maanalainen pysäköinti on sallittu AL-korttelialueella. Koska kortteli sijaitsee kokonaan tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, ei maanalaista pysäköintiä ole pakotettu.

AL-korttelialueella on jätetty tilaa rakennuksen julkisivun ja jalkakäytävän välille. Nummen-taustantien varrella alue on istutettava alueen osa.

Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet tulosyksikössä.