

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	29.04.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	26.11.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 202	10.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	13.05.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	21.10.2014
Kaupunginhallitus	§ 422	27.10.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 44	21.04.2015
Kaupunginhallitus	§ 186	04.05.2015

L11 Paikkarinkatu, Keksitehdas, 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 14 osan asemakaavan muutos

492/10.02.03/2013

210/61.613/2012

KEJ 4.6.2012 § 28

Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt seuraavan esityksen asemakaavan muuttamiseksi:

"Yhtiömme Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt Lohjan Anttilan kaupungin-
osassa 3.151 m² (voimassaolevan tonttijaon mukainen pinta-ala 2.995 m²)
suuruisen kiinteistön, kiinteistötunnus 444-1-14-1, omistajien kanssa esiso-
pimuksen kiinteistön osalta. Kohteella on tällä hetkellä rakennusoikeutta
1.797 k-m² ja kaavamerkintä AK-2. Kohde sijaitsee osoitteessa Paikkarin-
katu 2-4, 08100 Lohja. Esisopimuksen allekirjoituksin kiinteistöjen omistajat
ovat antaneet Lemminkäiselle valtakirjan hoitaa puolestaan kaikkia kaavan
muuttamiseen tarvittavia viranomaisneuvotteluja.

Olemme käyneet kaavan muuttamisesta alusta lähtien keskusteluja kau-
pungin kanssa, sekä esittäneet kaupungille mielestämme toteuttamiskel-
poiset vaihtoehdot. Lähtökohtana keskusteluille ja ehdotuksille on ollut Ark-
kitehtimistö Jukka Turtiainen Oy:n laatima suunnitelma alueen kehittämi-
seksi.

Anomme kohteliaimmin, että ko. tonttien asemakaavan rakennusoikeus
muutettaisiin yleissuunnitelman mukaisesti siten että,

- asuinrakennusoikeus olisi vähintään 2.600 k-m²
- autopaikoitus järjestetään maanpäällisenä
- porrashuoneesta lasketaan kerrosalaa 15 k-m² / kerrostaso
- asukkaita palvelevaa yhteistilaa kuten varasto-, harraste- ja teknistä tilaa
sallitaan 15 % yli kerrosalan

Nyt jätettävä ehdotuksemme pohjautuu kahden massan ratkaisuun, joka
tarjoaa mielestämme tulevien asukkaiden sekä kaupunki-ilmeen kannalta
parhaan ratkaisun.

Olemme kaavoitusvaiheessa valmiit antamaan tarvittavan suunnitteluavun
(mm. erilaiset visualisoinnit). Arkkitehdiksi olemme kiinnittäneet Arkkiteh-
titoimistö Jukka Turtiainen Oy:n."

Tontilla sijaitsee vanha teollisuusrakennus, jonka muuttamisesta asunto-
käyttöön on esityksessä tarkasteltu.

Tarkastelun perusteella katsotaan, että rakennusta ei voida saneerata rea-
listisesti asutokäyttöön.

Rakennus on ollut viime vuodet tyhjänä.

Rakennus on rakennettu vuonna 1951 ja Lohjan kaupungin keskustan rakennusinventoinnissa vuodelta 2007 todetaan seuraavaa:

"Arvottaminen: Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Edustaa 1950-luvun teollista rakentamista."

Keskusteluissa on tullut esille myös rakennuksen hankkiminen kaupungin omistukseen, jolloin rakennuksen käyttötarkoitukseksi on esitetty mm. kulttuuritoimintaa, kierrätystä tai järjestötoimintaa.

Tällöin kaupungin tulisi hankkia rakennus tontteineen omistukseensa ja investoida rakennuksen kunnostamiseen ja sen toimintoihin. Kaupungin talousarviossa eikä kuntasuunnitelmassa kuitenkaan ole suunnitelmia uusien toimintojen käynnistämisestä.

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- sijaintikartta
- voimassa oleva asemakaava
- tontinkäyttösuunnitelma 22.5.2012 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)

Esitys
Ksj.

Kehittämisen- ja elinkeinojaosto päättää hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvítettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Pöydällepano

Jäsen Erja Vaarala esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys raukesi kannattamattomana.

Muutosesitys

Jäsen Päivi Kuitunen esitti seuraavan muutosesityksen:

Kehittämisen- ja elinkeinojaosto päättää olla hyväksymättä korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämistä esitetyllä tavalla. Korttelin käyttötarkoitusta tulee vahvistaa ensin keskustan osayleiskaavalla.

Muutosesitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Kehittämisen- ja elinkeinojaosto hyväksyi alkuperäisen päätösesityksen.

KASULK 29.04.2013 § 79

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 arviointi suunnitelmassa 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.

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut Lemminkäinen Talo Oy:ltä

21.3.2012 päivätyllä kirjeellä.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto 04.06.2012 § 28 on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Käynnistymisesityksen liitteenä oli Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tontinkäyttösuunnitelma, jossa esiteltiin kahta eri luonnossuunnitelmaa. Toisessa luonnoksessa oli esitelty vaihtoehto, jossa tontille sijoittuisi kaksi nelikerroksista pistetaloa, ja jossa vanha leipomo oli esitetty purettavaksi. Toisessa luonnossuunnitelmassa esitettiin leipomorakennuksen säilyttävä ratkaisu. Tässä luonnoksessa leipomon käyttötarkoitus muuttuisi asuinhuoneistoiksi ja tontille osoitettaisiin kolmen huoneiston uudisrakennus Karinaistenkadun varteen. Luonnossuunnitelman lisäksi oli listattu teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen haasteita.

Lemminkäinen Talo Oy:n mukaan toteuttamiskelpoinen vaihtoehto oli vanhan leipomon purku ja kahden pistekerrostalon sijoittaminen tontille, joten sitä oli esitetty kaavatyön pohjaksi.

Asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee Anttilan kaupunginosan korttelin 14 tontin 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 26.11.2013 § 183

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan valmisteltaessa kaavaa on alueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen) varattava tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Keskustan osayleiskaavassa (KV 13.11.2013, mahdollisen muotovirheen takia käsitellään uudestaan kaupunginvaltuustossa 11.12.2013, ei hyväksytty) Paikkarinkatu 4-6 sijaitsevalle tontille on käyttötarkoituksmerkinnäksi osoitettu:

Kerrostalovaltainen asuntoalue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi.

Tontilla sijaitsevalle leipomo-, varasto- ja asuinrakennukselle kohdistuu määräys: *Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.*

Paikkarinkatu 4-6 asemakaavamuutoksen valmistelussa tehdään valmisteluvaiheen kuuleminen vaihtoehtoisten luonnossuunnitelmien avulla. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ovat tuottaneet maanomistajan valtuuttama rakennusliikkeen arkkitehtikonsultti sekä Lohjan ympäristötoimen kaavoitus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteiden asettelussa halutaan kuulla mahdollisimman monta tahoa, koska alueelle kohdistuu maanomistajan valtuuttaman rakennusliikkeen tavoite kokonaisvaltaisen uudisrakentamisen puolesta ja paikallishistoriallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvallisesti edustavan leipomorakennuksen säilyttämisen mahdollistava tavoite.

Vaihtoehtojen arvottamista on mahdollista tehdä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden avulla. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Valmisteluvaiheen kuuleminen, vaihtoehdot
- Paikkarinkatu 2, kuntoarvio
- Havainnekuva vaihtoehdosta 5 a, luonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet (6 kpl)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä esitetyt vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat liittyen Paikkarinkatu 2-4 asemakaavamuutokseen.
2. varata osallisille tilaisuus mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistavarten nähtäville (MRA 30 §).

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Ann Roberts poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.30.

KASULK 10.12.2013 § 202

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2013 hyväksyttävänä ollut valmisteluvaiheen kuulemisen valmisteluaineistoa on tarkistettu siten, että siihen on liitetty havainnekuvat vaihtoehtoluonnoksista. Lisähavainnekuvat ovat Lohjan kaupungin ympäristötoimen kaavoituksen tekemiä. Havainnekuvilla havainnollistetaan rakennusmassojen soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, eikä niissä ei ole tarkoitus esittää yksityiskohtaisia ratkaisuja rakennuksien arkkitehtuuriin tai teknisiin ratkaisuihin. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Valmisteluvaiheen kuuleminen, vaihtoehdot 10.12.2013
- Paikkarinkatu 2, kuntoarvio
- Havainnekuvat vaihtoehtoluonnoksista, 10.12.2013 (valmistuvat kokoukseen mennessä)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet (6 kpl)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä esitetyt vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat liittyen Paikkarinkatu 2-4 asemakaavamuutokseen.

2. varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30 §).

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 13.5.2014 § 81 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.12.2013 § 202 Anttilan kaupunginosan korttelinosan 14 asemakaavan muutokseen sisältyvät vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat ja päätti varata osallisille tilaisuuden lausua asiasta mielipiteitä asettamalla valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30 §).

Kaavoitettava alue sijaitsee Lohjan keskustassa rajautuen Paikkarinkatuun, Kamaistenkatuun ja Pellervonkatuun. Tontilla sijaitsee vuonna 1951 rakennettu teollisuusrakennus (ns. keksitehdas).

Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 5.2.-7.3.2014 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa ja kaupungin verkkosivulla

Asiasta järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 13.2.2014 osoitteessa Paikkarinkatu 2, Lohja.

Luonnosvaiheen vaihtoehtoisista suunnitelmista pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Lohjan museo
Rantakantin asukasyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Ympäristöyksikkö
Kiinteistötoimi
Kunnallistekninen suunnittelu
Rakennusvalvonta

Asiasta saatiin neljä lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa 25.2.2014 lausunnossaan:

"kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäväällä paikalla Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä piirteitä Birger Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asemakaavasta vuodelta 1929.

Alueelta laaditussa rakennusinventoinnissa entisellä keksitehtaalla on todettu olevan sekä rakennushistoriallisia että kaupunkikuvallisia arvoja. Mainitut seikat ovat myös olleet perusteena rakennukselle keskustan osayleiskaavassa osoitetulle sr-määräykselle. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu. Rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta asemakaavan mukaiset suojelutavoitteet voidaan määrittellä"

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa 18.2.2014 lausunnossaan:

"Maakuntamuseo katsoo, että olevalla leipomorakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista, paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, että se tulee säilyttää. Siitä syystä maakuntamuseo pitää parhaina suunnitelmavaihtoehtoja 1 ja 2, joissa leipomorakennus säilyy. Samasta syystä maakuntamuseo ei voi puoltaa suunnitelmavaihtoehtoja 3, 4 sekä 5a ja b, joissa vanha rakennus on korvattu uudisrakennuksella. Vaihtoehdot 3 sekä 5a ja b ovat ratkaisuiltaan muita huonompia myös kaupunkikuvallisesta näkökulmasta eivätkä ne siitäkään syystä voi tulla kyseeseen. Parhaana suunnitelmavaihtoehtona maakuntamuseo pitää luonnosvaihtoehtoa 2, joka on hyvä sekä kaupunkikuvallisesti että rakennussuojelun näkökulmasta arvioituna.

Maakuntamuseo esittää, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan suunnitelman luonnosvaihtoehto 2. Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitseva, kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös tulevassa kaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä."

Lohjan lähidemokratia / Kaupunkikeskustan aluetoimikunta toteaa 5.3.2014 lausunnossaan:

"Lohjan kaupungin keskustan osayleiskaava on vahvistamatta, koska siitä on tehty valituksia. Ihmettelemme sitä, että kaupunki on suostunut panemaan vireille asemakaavamuutoksen, vaikka voimassaolevaa oikeusvaihtoehtoa yleiskaavaa alueella ei ole.

Lohjan keskustan rakennusinventoinnin 2007 perusteella entinen Sundmanin keksitehdas on suojeltava asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta vaihtoehdot 3, 4, 5a ja 5b pitää heti hylätä, koska ne perustuvat arvotekniikan purkamiseen. Ne tuottavat lähiömäistä ja ankeaa ympäristöä, mitä Lohjalle ei kaivata. Vaihtoehdot 1 ja 2 sopivat jatkosuunnittelun pohjaksi. Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin uusi pari-kolmekerroksinen talo, joka on kerrosluvultaan sama ja samassa linjassa kuin kadunvarren muut kerrostalot. Lisäksi ne ovat esitetyltä kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia. Autopaikoitus pitää siirtää tontin sisäosiin kaupunkikuvaa pilaamasta."

"Ympäristönsuojelun tulosalue toteaa 24.2.2014 lausunnossaan:

Keksitehdas on todettu Lohjan rakennusinventoinneissa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota voidaan kunnonsa puolesta käyttää moneenkin eri tarkoitukseen. Rakennukseen on ehdotettu sijoitettavan mm. kulttuuri- ja taidekeskusta tai monitoimikeskusta, jossa voisi olla kierrätys- ja nykyisen monitoimikeskuksen työpajoja sekä tuotteiden ja kierrätystavaroiden myyntitiloja. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kierrätystoiminta on koko ajan voimakkaassa kasvussa ja ne työllistävät nykyisin jo n. 350 henkilöä. Viimeksi avattiin Kilon Nihtisillan iso yli 7 000 m² kierrätyskeskus (työllistää 150-200 henkilöä). Lohjan kierrätys-keskuksessa on tilan ahtautta ja uusia lisätiloja kaivattaisiin ja keksitehdas olisi siihen oiva apu.

Lohjan ympäristönsuojelun tulosalue pitää tärkeänä keksitehtaan rakennuksen säilyttämistä. Sen tontille voidaan sijoittaa keksitehtaan rakennustyylisiin sopiva lisärakennus ensisijaisesti vaihtoehdon 1 pohjalta. Mikäli päädytään uudisrakentamiseen, niin vaihtoehto 4 vaikuttaisi sopivimmalta."

Naapurustosta mielipiteitä lausuvat Karnaistenkatu 26, 28, 30:n ja

Paikkarinkatu 3-5:n maanomistajat. Kaikki saadut mielipiteet vastustivat leipomorakennuksen purkamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §: "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §: "Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia."

Catella Oy on kaupungin toimeksiannosta laatinut arviolausunnon, jossa selvitetään eri kehittämisvaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset (Catella Property Oy, 28.3.2014):

" Rakennuksen peruskorjaaminen nykykäytön pohjalta ei ole taloudellisesti kannattavaa. Käytännössä todennäköinen tulevaisuuden skenaario on se, että rakennukselle ja tontille löytyy satunnaista tilapäiskäyttöä niin kauan kuin talotekniikka toimii ja tilat ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta rakennus rapistuu vähitellen käyttökelvottomaan kuntoon. Ostajan löytyminen kiinteistölle on tämän skenaarion pohjalta epätodennäköistä. Lähivuosien välttämättömät peruskorjauskustannukset ovat arviomme mukaan ainakin 400.000 - 600.000 €. Korjaukset kohdistuvat rakenne-, LVIA- ja sähkötekniikkaan eikä niillä ole tilojen vuokratasoa kohottavaa vaikutusta.

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, jos Raksystems arvio muutuskustannuksista pitää paikkansa. Tilannetta ei pelasta se, että vaihtoehtoisissa 1 ja 2 tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta, sillä lisärakennusoikeuden määrä on niin pieni, että se ei riitä kompensoimaan vanhan rakennuksen muutuskustannuksista aiheutuvaa tappiota.

Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna vaihtoehdot 3, 4, 5a ja 5b ovat kaikki toteuttamiskelpoisia. Eri vaihtoehtojen markkina-arvoon vaikuttaa rakennusoikeuden määrä ja pysäköintipaikkojen toteutustapa. Kiinteistön ostajapotentiaali muodostuu käytännössä rakennusliikkeistä, joiden näkökul-

masta houkuttelevin vaihtoehto lienee sellainen, jossa pysäköintipaikat voidaan toteuttaa tontille maantasopysäköintinä. Maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen todennäköisesti maksaa enemmän kuin mitä autohallipaikoista saadaan myyntituloja, vaikka autopaikan hinta hallissa olisi 15.000 – 18.000 €. Myös autopaikkojen myytävyyteen tällä hinnalla liittyy riskejä. Toisaalta, jos autopaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, niin todennäköisesti tontille saadaan enemmän rakennusoikeutta ja kokonaisuudesta muodostuu viihtyisämpi"

VAIHTOEHTO	MARKKINA-ARVO	RAKENNUS-OIKEUS	TOTEUTUMIS-EDELLYTYKSET
0-vaihtoehto	340.000 €	1.797 kem ²	- on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista
Vaihtoehto 1	negatiivinen	1.800 kem ²	- ei toteuttamisedellytyksiä
Vaihtoehto 2	negatiivinen	2.740 kem ²	- ei toteuttamisedellytyksiä
Vaihtoehto 3	760.000 €	3.250 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 4	695.000 €	3.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5a	630.000 €	2.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5b	715.000	3.200 kem ²	- on toteutettavissa

(Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- sijaintikartta
- voimassa oleva asemakaava
- kuntoarvio
- saadut lausunnot ja mielipiteet
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että entisen keksitehtaan rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon valinta asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi tuottaisi asemakaavamuutosta varten laaditun taloudellisten vaikutusten arvioinnin perusteella maanomistajalle kohtuutonta haittaa, ja päättää, että asemakaavamuutosta valmistellaan pistetalovaihtoehtojen pohjalta. Jatko-suunnittelussa:

- kaavamuutos alue tulee rajata noudattamaan voimassa olevan kaavan korttelirajoja, jotta katualueelle mahtuu jalkakäytävä.
- autopaikoituksen sijoitteluvaihtoehtoja tulee selvittää ja pysäköintialueita tulee jäsentää pienemmiksi kokonaisuuksiksi, ja
- osa pysäköinnistä tulee sijoittaa maaston luonnollista korkoeroa hyödyntäen pihakannen alle.
- Karnaistenkadun varren rakennus tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin sopivaksi.
- Pellervonkadun varren rakennuksen tulee olla samassa linjassa olemassaolevien rakennusten kanssa, ja täydentää kadun kulmaa kaupunkikuvalisesti rakentamalla rakennus kiinni nykyiseen julkisivulinjaan.

Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvitettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kokouksen keskeytys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti keskeyttää kokouksen neuvotteluja varten kesken tämän asian käsittelyn klo 19.20.

Kokousta jatkettiin klo 19.45 ja se todettiin edelleen lainvoimaiseksi.

Asian käsittelyn keskeytys

Asian käsittely keskeytettiin klo 19.45 lisäinformaation hankkimista varten. Keskeytyksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi muiden asioiden käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkaminen

Asian käsittelyä jatkettiin klo 19.52 § 82 käsittelyn jälkeen.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 21.10.2014 § 161

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus, jonka tavoitteena on suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla. Kaavan havainneaineistoa on tarkennettu pistetalovaihtoehtojen osalta.

Kaavamuutoksesta on pidetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 2.10.2014.

5.2.-7.3.2014 MRA 30§ mukaan nähtävillöilleesta valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, ja se on selostuksen liitteenä.

Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan Karnaistenkadun puoleinen naapuritontti 10, jolla on voimassa sama kaava kuin Keksitehtaan tontilla 1. Naapurikiinteistön omistajan edustajaa on kuultu asiassa. Tontti 1 on rakennuskiellossa, koska sitä ei ole lohkottu voimassaolevan tonttijaon mukaiseksi tontiksi 9.

Kaavamuutosalue noudattaa voimassaolevan kaavan korttelirajoja, eikä tonttijakoa muuteta kaavan yhteydessä. Kaava-alueen koko on yhteensä noin 4118 m², josta Keksitehtaan tontin osuus on noin 2995 m². Voimassaolevan kaavan mukaan (e=0,60) kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 2471 kem², josta Keksitehtaan osuus on noin 1797 kem².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti

- kaavamuutosalueen rajausta mahdollistaa jalankäytävän rakentamisen
- ehdotuksen mukaan autopaikoitus tulee jäsentää pienemmiksi kokonaisuuksiksi, ja osa autopaikoituksesta tulee sijoittaa pihakannen alle maaston luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen
- Pellervonkadun puoleisella osalla asuinrakennukset on esitetty kadun kulman kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi rakennettavaksi samaan linjaan olemassa olevien rakennusten kanssa
- Karnaistenkadun puoleisen naapuritontin viereen osoitetulla rakennusalueella rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on ehdotuksessa asuinkerrostalojen korttelialue kuten voimassaolevassa kaavassa. Naapuritontin korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta. Keksitehtaan korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä

työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Keksitehtaan tontille on osoitettu lisää rakennusoikeutta tehokkuudella $e=1,00$. Naapuritontin rakennusoikeus on säilytetty ennallaan. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 3669 kem², josta Keksitehtaan tontin osuus on noin 2995 kem². Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä noin 1198 kem².

Paikkarinkadun ja Pellervonkadun puoleiselle rakennusalalle on sallittu enintään neljäkerroksisten ja Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulmaan enintään viisikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen. Karnaistenkadun naapurin puoleisella rakennusalalla on sallittu enintään kolmekerroksiset asuinrakennukset. Rakentamista ja autopaikoitusta ohjataan tarkoin kaavamääräyksin.

Kaavaehdotus mahdollistaa uudisrakentamisen, mutta antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle. Vanhalle keksitehtaalle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Maankäytösopimuksen tarve on selvitettävä ja sopimus on tarvittaessa tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 21.10.2014
- Kaavaselostus 21.10.2014
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet 21.10.2014
- Saadut lausunnot
- Saadut mielipiteet
- Viranomaisneuvottelun muistio
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 21.10.2014 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Vastaesitys

Jäsen Rolf Oinonen jäsen Irmeli Järvisen kannattamana esitti seuraavan vastaesityksen:

ELY-keskuksen kannanottoihin viitaten esitetään, että keksitehdasrakennus merkitään suojelukohteeksi asemakaavassa.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä äänestys suoritettiin sähköisenä äänestyksenä siten, että ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattaneet äänestivät JAA ja jäsen Rolf Oinosen vastaesitystä kannattaneet EI.

Ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Ilkka Lähteenmäki, Piritta Poikonen, Lassi Huhtala, Iiro Jääskeläinen, Päivi Kuitunen, Leena Levonperä, Juha Lipponen, Juhana Salmenpohja, Pirjo Savolainen, Pirjo Sjögren ja Jari Åström. Jäsen Rolf Oinosen vastaesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Irmeli Järvinen ja Rolf Oinonen.

Ympäristöjohtajan päätösesitys sai 11 ääntä ja jäsen Rolf Oinosen vastaesitys 2 ääntä.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi äänin 11 – 2 ympäristöjohtajan päätösesityksen.

KH § 422 Erikseen jaettavat asiakirjat:
- Kaavakartta 21.10.2014
- Kaavaselostus 21.10.2014
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet 21.10.2014
- Saadut lausunnot
- Saadut mielipiteet
- Viranomaisneuvottelun muistio
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys
Kj Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 21.10.2014 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Muutosesitys Kaupunginhallituksen varajäsen Paula Nordström teki seuraavan muutosesityksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun vaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta, ja että Keksitehdas määrätään asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Esitys raukesi, koska sitä ei kannatettu.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.

KASULK 21.4.2015 § 44

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 17.11.-31.12.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus 26.11.2014 Lohjan pääkirjastossa.

Nähtävillä olleesta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty, ja se on päivitetyn selostuksen liitteenä.

Sundmanin Keksitehtaasta, Paikkarinkatu 2-4, on valmistunut asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen rakennushistoriaselvitys, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki. Selvityksen tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitystä on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 18.2.2015, ja sen on todettu olevan asemakaavan muutokselle riittävä tausta-aineisto.

Selvityksessä on tarkasteltu rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asemakaavoituksen ja suojelukysymysten vaiheita, rakentamisen historiaa, sen ominaispiirteitä ja arkkitehtuurin säilyneisyyttä. Selvityksen yhteenvedossa laatija on esittänyt näkemyksensä kohteen ominaispiirteistä, säilyneisyydestä ja työn tuloksena syntyneitä pohdintaa kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia on arvioitu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen myös em. selvityksen pohjalta;

1) Keksitehtaan rakennuksen keskeisimmiksi arvoiksi voidaan selvityksen pohjalta todeta julkisivun ja porrashuoneen säilyneisyys ja se, että se edustaa ajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa. Paikallisen yrittäjän rakennuttama pieni tehdas ja asuinkiinteistö keskustan läheisyydessä on rakennustyyppinä katoavaa lajia. Rakennuksen arkkitehtuuri ei yllä aikansa merkittävimpien teollisuuskohteiden joukkoon, eikä se myöskään ole suunnittelijansa päätyö, vaikka arkkitehtuuri on tasapainoista.

2) Vaikka rakennus tunnetaan keksitehtaana, rakennuksella on ollut monta käyttäjää, eikä sillä ole ollut luontevaa tuotannollista käyttöä vuoden 1975 laminaattitehtaan jälkeen. Tilat ovat miltei tyhjiillään, eikä niille nykymuodossaan ole löytynyt vitaalista käyttöä. Elinvoimaisella selvityksen laatija on tarkoittanut tässä yhteydessä käyttöä, jossa kiinteistön omistaja voi kiinteistöstä saamallaan tuloilla myös korjata kiinteistöä eikä koe kiinteistön pitoa taloudelliseksi rasitteeksi.

3) Kortteli 14, jossa Keksitehdas sijaitsee, voidaan tulkita toteutuneeksi osaksi Birger Brunilan v. 1929 laatimasta keskustan asemakaavasta, mutta sen toteutuneisuus on varsin fragmentaarista. Kortteli on em. asemakaavassa umpikortteli niin, että taloilla on yhteinen suurpiha ja rakennuskorkeus on neljä kerrosta. Keksitehdas jäi matalammaksi, mutta on kadun varteen sijoittuva kulmatalo, mikä ajatuksena vastaa Brunilan kaavaa. Keksitehtaan tontilla ei kuitenkaan käytetty kaavan sallimaa koko rakennusoi-keutta, kun toinen kulma ja Karnaistenkadun puoli jäi rakentamatta. Muissa osissa kortteliä ei toteutettu Brunilan kaavan mukaista rakentamista, vaan kortteli 14 oli pientalovaltainen kortteli aina 1970-luvulle saakka. Em. muiden osien nykyinen rakennuskanta 1970-2000-luvuilta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka kerrosluvultaan ja tehokkuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.

MRL 54 § asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriaselvityksen pohjalta. 21.4.2015 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Asemakaavan muutoksen tarkistetun ehdotuksen tavoitteena on suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla. Kaavaan liittyy havainneaineistoa pistetaloista.

Kaava-alueen koko on yhteensä noin 4118 m², josta Keksitehtaan osuus on noin 2995 m². Voimassaolevan kaavan mukaan (e=0,60) kaava-alueel-

la on rakennusoikeutta yhteensä noin 2471 m², josta Keksitehtaan osuus on noin 1797 m².

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue kuten voimassaolevassa kaavassa. Keksitehtaan naapuritontin korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta. Keksitehtaan korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutilaa.

Keksitehtaan korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuudella $e=1,0$. Naapuritontin rakennusoikeus on säilytetty voimassaolevan kaavan mukaisena. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 3669 kem², josta Keksitehtaan tontin osuus on noin 2995 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on yhteensä noin 1198 kem².

Paikkarinkadun ja Pellervonkadun puoleiselle rakennusalalle on sallittu enintään neljäkerroksisten ja Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulmaan enintään viisikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen. Karnaistenkadun naapurin puoleisella rakennusalalla on sallittu enintään kolmekerroksiset asuinrakennukset. Rakentamista ja autopaikoitusta ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, mutta antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Maankäyttösopimuksen tarve on selvitetty. Ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalveluiden mukaan maankäyttösopimuksen tarvetta ei ole, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutoskustannukset ovat li-särakennusoikeuden arvoa suuremmat.

MRA 32 §:n mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville, mikäli asemakaavan muutosehdotusta on nähtävilläolon jälkeen oleellisesti muutettu. Rakennushistoriaselvitys on olennainen täydennys asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon, mistä syystä asemakaavan muutosehdotus on tarkoituksenmukaista asettaa uudelleen nähtäville, vaikka asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vähäisiä teknisiä tarkennuksia. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 21.4.2015
- Kaavaselostus 21.4.2015
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet 21.4.2015
- Saadut lausunnot
- Saadut muistutukset
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi
- Rakennushistoriaselvitys 13.2.2015 / Arkkitehtitoimisto Ark-byroo

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävilläolleesta 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,

2. hyväksyy 21.4.2015 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen ja täydennettyn valmisteluaineiston ja

Päätös 3. asettaa ehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 § mukaisesti.
Hyväksyttiin.

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen poistui kokouksesta tämän asian käsitte-
lyn jälkeen klo 20.05.

KH § 186

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 21.4.2015
- Kaavaselostus 21.4.2015
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet 21.4.2015
- Saadut lausunnot
- Saadut muistutukset
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi
- Rakennushistoriaselvitys 13.2.2015 / Arkkitehtitoimisto Ark-byroo

Eesitys
Kj vs.

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävillä olleesta 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet;

2. hyväksyä 21.4.2015 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen ja täydennetyt valmisteluaineiston; ja

3. asettaa ehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.