

L64 Amerikankatu, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 asemakaavan muutos

Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 11.5.2017

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRA 63 §:n mukaisesti ja asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.10.2016 – 25.11.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja/kaavoitus.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- perusturvatoimi
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry.
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 30.12.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosta koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Mielipiteet tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyyntöissä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 16 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 7.11.2016

Maakuntamuseo katsoo, että oleva rakennuskanta on esitelty kaava-aineistossa puutteellisesti eikä aiemmassa inventoinnissa jo tunnistettuja arvoja ole huomioitu. Rakennukset tulee esitellä siten, että niiden suojeluarvoihin on mahdollista ottaa kantaa ja aiemmissa inventoinneissa tunnistetut arvot tulee ottaa suunnittelun lähtökohdiksi. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan myös alueen muilla kuin Amerikankatu 6:ssa sijaitsevalla ja jo osayleiskaavassakin suojelluksi osoitetulla pientalolla on suojeluarvoja, jotka edellyttävät rakennusten säilyttämistä ja suojelemista myös kaavalla. Maakuntamuseo on jo aiemmin keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä esittänyt, että vuoden 2007 inventoinnin mukaiset kohteet tulee osoittaa kaavan suojelumerkinnöillä. Amerikankadun pientaloista etenkin vanhin, Amerikankatu 2A:ssa sijaitseva vuonna 1939 rakennettu asuinrakennus tulee säilyttää ja suojella, ja alueen uusi rakentaminen sopeuttaa miljööseen siten, että suojettavien rakennusten arvot eivät vaarannu.

Vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen osalta maakuntamuseo toteaa, että alueella tulee tutkia myös matalampaa kuin 5-6-kerroksista rakentamista sekä nykyisen rakennuskannan paremmin huomioivia vaihtoehtoja. Niin ikään nollavaihtoehto puuttuu kokonaan. Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle korkeintaan 3-kerroksista rakentamista, jollaisia myös korttelin pohjoislaidan rakennukset ovat. Alueen länsipuolelta alkaa pientaloalue. Amerikankadun etelälaidalla on kyllä uutta 5-kerroksista rakentamista, mutta koska katu on kapea, korkea rakentaminen myös kadun pohjoislaidalla tekisi kadusta helposti kuilumaisen. Korkea rakentaminen välittömästi suojellun ja alueen muiden pientalojen ympärillä ei ole niiden miljöön kannalta hyvä vaihtoehto ja heikentää niiden suojeluarvoja. Maakuntamuseo pitääkin esitettyä vaihtoehtotarkastelua yksipuolisana ja puutteellisena olevien pientalojen suojeluarvojen näkökulmasta ja katsoo, että ilman olevan ympäristön kokonaisvaltaisempaa huomioimista ja todellisten vaihtoehtojen esittämistä, vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön on mahdoton arvioida asianmukaisella, riittävällä ja alueen suojeluarvot huomioivalla tavalla.

Jatkovalmistelussa kaavamuutosaineistoa tulee täydentää yllä mainitulla tavalla ja alueen suojeluarvot tulee huomioida asianmukaisesti suunnittelun edetessä. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine: Lausuttavana olleet valmisteluvaiheen luonnokset eivät pyri olemaan lopullinen versio asemakaavan muutoksesta. Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suojeluarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Tärkeänä näkökulmana selvityksessä on ollut Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentumisen vaiheet sekä kaupunkikuva.

Kaavamuutoksen nollavaihtoehto, jossa alueen asemakaavaa ei muuteta ja tilanne säilyy ennallaan, on esitelty valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa kohdassa suunnittelun lähtökohdat, jossa on kuvattu voimassa oleva asemakaava.

Museovirasto, 18.11.2016

Kaavahankealueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole tehty nykyvaatimusten mukaista arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia, mutta kaava-alue on niin rakennettua aluetta, ettei muinaisjäännösten säilyminen paikalla ole mahdollista. Kaavahankkeeseen ei ole muuta kommentoitavaa, eikä kaavaa ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, 23.12.2016

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet

Asuinrakennukset on sijoitettava tonteille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

Muussa tapauksessa tulee tarkastella omatoimisten varateiden toteutumista.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III -direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1000m). Kaavoitusviranomaisten on maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön perusteella selvítettävä kaavan laadinnan yhteydessä rakentamisen vaikutukset. Selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Asemakaavan alueella sijaitsee kuitenkin jo asuinrakennuksia, joten Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ei näe estettä asuinrakentamisen kaavoittamiselle tälle alueelle.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy, 25.10.2016

Nykyinen sähköverkko 20 kV 1 0,4 kV

Kaavamutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamutoksesta aiheutuu mahdollisesti verkonvahvistustarpeita. Kaavan käyttötarkoituksen tarkentuessa voidaan ottaa tarkemmin kantaa tähän.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausunto luonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa

Pyydämme saada antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksesta tullaan tekemään lausuntopyyntö.

Fingrid Oyj, 14.11.2016

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lohjan kaupungin ympäristöyksikkö 22.11.2016

Lohjan ympäristöyksiköllä ei ole tiedossa suunnittelualueella luonnonsuojelulaissa mainittuja suojeltavia luontotyyppisiä tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja tai muitakaan arvokkaita luontokohteita. Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjanharjun 1-luokan pohjavesialueen 0142851 B:n, 1-luokan pohjavesialueen 0142851 A:n, sekä Lohjanjärven läheisyydessä. Rakentamisen vaikutus pohjaveden pinnan korkeuteen tulee selvittää.

Liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyyden vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti) mukaan Ahtsalmen kaduilla (444-2-9901-0) on maankäyttörajoite ja alue on arvioitava tai puhdistettava. Lisäksi kiinteistön 444-2-18-6(x), muodostunut eteen kiinteistöksi 444-2-18-7, kunnostuksen loppuraportin mukaan Karnaistenkadun alueelle ja Amerikankadun reunaan jäi SAMASE -raja-arvopitoisuuden ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia. Näihin rajapintoihin on asennettu eristerekenteet.

Vastine: Asuinympäristölle asetettujen raja-arvojen täyttyminen tutkitaan rakennuslupaa haettaessa. Kaavamääräyksessä todetaan, että AK-alueen asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Kaavamuutosalueeseen ei kuulu katualuetta. Kiinteistö 444-2-18-7 on Amerikankadun eteläpuolella ja on tiivistä asuinrakennettu.

Lohjan kaupungin Ympäristöterveyspalvelut, 22.12.2016

Kaava-alueeseen liittyen on olemassa jo selvityksiä. Terveysturvallisuuden näkökulman mukaan jatkosuunnittelussa on tarpeen selvittää alueelle kohdistuvaa melutasoa.

Alueella olevien nykyisten asuintalojen lämmitysjärjestelmät on syytä selvittää sen arvioimiseksi voiko lämmitysjärjestelmien päästöillä olla merkitystä suunniteltujen rakennusten käytölle, sijoittamiselle ja rakennuskorkeudelle. Vaihtoehdot, joissa on esitetty vähemmän katuliittymiä ovat liikenneturvallisuuden kannalta parempia ja haittanevat vähemmän olemassa olevien rakennusten käyttöä.

Vastine: Asuinympäristölle asetettujen raja-arvojen täyttyminen tutkitaan rakennuslupaa haettaessa. Kaavamääräyksessä todetaan, että AK-alueen asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 14.11.2016

Pohjakartan tarkistusta ei ole pyydetty vielä.

Mahdollisesti tarve maankäyttösopimuksille, joille on varattava reilusti aikaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lausunto koskee kaupungin sisäistä hallinnointia.

Lohjan Liikuntakeskus Oy, 25.11.2016

LLK Oy toteaa palautteessaan, että asemakaavan muutosalueella ei ole virkistysalueita eikä muita liikunta- paikkoja.

Yhtiö ei ota kantaa asuntojen luonnosvaihtoehtoihin, mutta pitää tärkeänä keskustan asuntorakentamisessa, että asukkaille osoitetaan riittävän väljät piha- ja leikkialueet sekä turvalliset katualueet.

Osa asemakaavamuutoksen katualueesta on samansuuntainen keskeisten Aurlahden ranta-alueelle johtavien katujen kanssa. On tärkeää, että kaava-alueelta taatan turvallinen saavutettavuus Aurlahteen johtaville kaduille.

Vastine: Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia katuverkkoon.

As Oy Amerikanraitti, 22.12.2016

As Oy Amerikanraitilla ei ole huomautettavaa kyseiseen kaavamuutokseen.

Toivomus tulevaisuuteen on että, Karnaistenkadun puolelle eli alapuolelle ei suunniteltaisi kerrostaloja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

As Oy Amerikankulma,

1. Suunnitelman mukainen rakentaminen merkitsee liian tiivistä kerrostalorakentamista pienelle kokonaisuudelle. Se muuttaa koko alueen (Amerikankatu ylhäältä alas) ominaisilmettä ja tekee alueesta erittäin ahtaana. Asunto oy Lohjan Helmen rakennus Laurinkadun ja Amerikankadun kulmassa sekä Amerikankadun omakotitalot muodostavat nykyisellään poikkeuksellisen kaupunkimaisemallisen kokonaisuuden, joka jatkuu luontevasti Karnaistenkadun alapuolella omakoti- ja rivitaloalueena ja sen jälkeen heti yleisenä ranta-alueena.

Korkeiden (4 -6 kerrosta) kerrostalojen rakentaminen kapean Amerikankadun varrelle tuhoaa mainitun ympäristön, mikä vaikuttaa alueen nykyisten asukkaiden elinoloihin ja ympäristöön kielteisesti.

2. Tontilla 17 sijaitseva vuonna 1937 rakennettu talo tontteineen on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, jota koskee kaava määräys: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on oltava lähtökohtana

asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Nyt esitetyssä suunnitelmassa (asemakaavan muutosesityksessä) kyseinen rakennus on kyllä säilytetty, mutta sen ympäristö tuhoetaan. Kaavoittajan on erityisesti otettava huomioon myös rakennuksen ympäristö, joka on sekin osa Lohjan kulttuurihistoriaa.

3. Lohjan kaupungissa tuli voimaan 2.3.2016 taajamaosayleiskaava ja 14.9.2016 sai lainvoiman Lohjan keskustan osayleiskaava. Molemmat osoittavat kyseiselle alueelle tonttia 17 lukuun ottamatta pienkerrostaloja korkeudeltaan 2-3 kerrosta. Myös 15.5.1968 hyväksytty ja voimassa oleva asemakaava viittaa matalampaa rakentamiseen kuin mitä nyt on esitetty.

On huomattavaa, että vuonna 2006 valmistuneeseen As Oy Amerikankulmaan kymmenen vuotta sitten muuttaneet ja sen jälkeenkin talosta asunnon hankkineet ovat luottaneet valmisteilla oleviin, tänä vuonna hyväksytyihin kaavasuunnitelmiin. Nyt niitä ollaan tältä osin muuttamassa.

Mikäli kyseiselle alueelle (tontit 1, 22 ja 23) suunnitellaan uudisrakennuksia, tulee niiden olla juuri hyväksytyjen osayleiskaavojen mukaisesti 2-3 kerroksisia pienkerrostaloja.

Nyt kuitenkin esille on noussut suunnitelmat korkeista 4-6 kerroksisista kerrostaloista, joista kaikista kolmesta sijoitteluvaihtoehdosta on haittaa As Oy Amerikankulman pohjoisseinän eli Amerikankadun puolen asunnoille rajoittamalla koillis-pohjoissuuntaan maisemaa kuten myös valonsaantia.

Vaihtoehdoista versiossa Ve2 Karnaistenkadun ja Amerikankadun kulmaukseen syntyy kapean Amerikankadun länsipäähän kahden korkean kivimuurin reunustama kanjoni, jonka peittovaikutus on voimakas erityisesti As Oy Amerikankulman alimpien kerrosten asuntojen osalta.

Vaihtoehdoista samanarvoisina ja väljempinä massakeskittyminä olisivat Amerikan- ja Karnaistenkatujen kulmauksessa vaihtoehdot Ve1 ja Ve3, joissa rakennusmassa on jaettu kahtia. Vaihtoehtoon Ve2 verrattuna Karnaistenkadun itäsvuonon kivimuurissa säilyisi vaihtelevuus ja Amerikankadun kanjonimaisuus vähenisi lisäten pohjoissivulla väljyyden tuntua.

Jos kaikesta huolimatta nyt esille noussutta kaavamuutosta lähdetään kehittämään lähtökohtanaan jokin vaihtoehdoista Ve1-Ve3, kapean Amerikankadun kannalta suosittaisimme Amerikankadun pohjoissivulle vaihtoehdon Ve1 mukaista suurempaa väljyyttä Amerikankadun ja Karnaistenkadun kulmaukseen.

4. Koska kyseessä on näin iso kokonaisuus ja asuntojen määrä suuri, tulee suunnitelmia mahdollisesti jatkettaessa edellyttää, että kaikki autopaikat rakennetaan maan alle. Näin on tehty myös Amerikankadun toisella puolella, jolloin talojen keskelle on jäänyt iso ja viihtyisä, autoton piha laajoine oleskelu- ja leikkialueineen.

Amerikankatu on jo nykyisellään kapea ja mahdollistaa enimmillään kymmenen auton lyhytaikaisen pysäköinnin. Jo nykyisellä kuormituksella se on vilkkaimpina kauppaaikoina ja öisin täynnä. Suunnitelmissa ei käy mitenkään ilmi, miten perheen nk. toisen auton paikat tai vieraspaikat on suunniteltu. Ne tulisi olla tarkasti määriteltä jo asemakaavan muutoksenhakuaiheessa.

Asemakaavan muutosesityksen osallistumis- arviointisuunnitelmassa ei ole arvioitu lainkaan sen vaikutuksia naapurusten elinoloihin eikä elinympäristöön, mikä pitää olla selvää näin mittavassa suunnitelmassa. Jotta tonteille pääsy ei vaikeudu, Amerikankatu on säilytettävä kaksisuuntaisena. Erityisen tärkeää on, ettei katua suljeta enää mahdollisten rakennustöiden vuoksi (kuten vuonna 2012).

Suunniteltujen kerrostalojen (kaikissa vaihtoehdoissa) rakentaminen vaikuttaa liikennemääriin. Suunnitelmassa ei ole arvioitu, mitä kasvu aiheuttaa (melu- ja päästöhaitat). Liian tiiviissä rakentamisessa muodostuu "kaikukäytäviä", jotka moninkertaistavat äänenvoimakkuuden.

5. Suunnitelmassa ei ole arvioitu lainkaan alueen hulevesien johtamista niiden viemäriverkostoon. Jo nyt kovimpien sateiden aikaan hulevedet tulevat Amerikankulman autohalliin lattiakeivojen kautta ja nousevat alapuolella kaduille, koska kaupungin teknisen toimen mukaan Laurinkadun ja ranta-alueen verkosto on vanha eikä yksinkertaisesti vedä vesimäärää. Entä kun suuri osa korttelista rakennetaan piha-alueineen uudelleen?

Vastine: Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suoje-luarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti.

Toisin kuin lausunnossa virheellisesti väitetään, taajamaosayleiskaava ja keskustan osayleiskaava eivät osoita suunnittelualueelle pienkerrostaloja korkeudeltaan 2-3 kerrosta. Valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa on kerrottu voimassaoleva suunnittelutilanne: Taajamaosayleiskaavassa kaavamuu- t-alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnolle, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan osayleiskaavassa tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.

Taajamaosayleiskaavassa ei ole annettu kerroslukuja. Keskustan osayleiskaavan selostusosassa on kartta ohjeellisista kerrosluvuista. Suunnittelualue on merkitty kerrosluvulla IV, paitsi Amerikankatu 6:n kiinteistö, joka on merkitty luvulla II. Annetut kerrosluvut ovat ohjeellisia ja niitä voi tarkentaa asemakaavoituksen yhteydessä erityisesti sovittamalla uudisrakentaminen olemassa olevaan säilyvään rakentamiseen ja katualueiden mittasuhteisiin. Kaavamuu- t- muuttaa voimassaolevaa asemakaavaa.

Kaavasunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta. Amerikankadun laitaa on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katu- kuin nykytilanteessa.

Autopaikat on osoitettu suurimmaksi osaksi pihakannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Autopaikkavaateena on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymää mitoitusnormia keskusta ja joukkoliikennealueille: autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa on esitetty valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Työmaajärjestelyt luvutetaan rakennusluvan yhteydessä.

Huleveden imeyttämiseksi AK-korttelialueen kaavamääräyksessä on määrätty: Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta. Muutokset rakennuskannassa vaikuttavat myös kunnallistekniikan suunnitteluun.

As Oy Amerikanrinne, 15.12.2016

As Oy Amerikanrinne ei hyväksy suunniteltua asemakaavan muutosta.

Perustelut:

1. Suunnitelman mukainen rakentaminen merkitsee liian tiivistä kerrostalorakentamista pienelle kokonaisuudelle. Se muuttaa koko alueen (Amerikankatu ylhäältä alas) ominaisilmettä ja tekee alueesta erittäin ahtaata. Asunto oy Lohjan Helmen rakennus Laurinkadun ja Amerikankadun kulmassa sekä Amerikankadun omakotitalot muodostavat nykyisellään poikkeuksellisen kaupunkimaisemallisen kokonaisuuden, joka jatkuu luontevasti Karnaistenkadun alapuolella omakoti- ja rivitaloalueena ja sen jälkeen heti yleisenä rantaluokituksena.

Korkeiden (4 -6 kerrosta) kerrostalojen rakentaminen kapean Amerikankadun varrelle tuhoaa mainitun ympäristön, mikä vaikuttaa alueen nykyisten asukkaiden elinoloihin ja ympäristöön kielteisesti.

2. Tontilla 17 sijaitseva vuonna 1937 rakennettu talo tontteineen on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä, jota koskee kaava määräys.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on oltava lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Nyt esitettyssä suunnitelmassa (asemakaavan muutosesityksessä) kyseinen rakennus on kyllä säilytetty, mutta sen ympäristö tuhoetaan. Kaavoittajan on erityisesti otettava huomioon myös rakennuksen ympäristö, joka on sekin osa Lohjan kulttuurihistoriaa.

3. Lohjan kaupungissa tuli voimaan 2.3.2016 taajamaosayleiskaava ja vasta 14.9.2016 sai lainvoiman Lohjan keskustan osayleiskaava. Molemmat osoittavat kyseiselle alueelle tonttia 17 lukuun ottamatta pienkerrostaloja korkeudeltaan 2-3 kerrosta. Myös 15.5.1968 hyväksytty ja voimassa oleva asemakaava viittaa matalamman rakentamiseen kuin mitä nyt on esitetty. On huomattava, että vuonna 2007 valmistuneeseen As Oy Amerikanrinteeseen vajaa yhdeksän vuotta sitten muuttaneet ja sen jälkeenkin talosta asunnon hankkineet ovat luottaneet valmisteilla oleviin, tänä vuonna hyväksytyihin kaavasunnitelmiin. Nyt niitä ollaan tältä osin heti muuttamassa, mikä ei osoita kaupungin ympäristötoimelta ja kaavoittajalta pitkäjänteistä ajattelua, mikäli asemakaavan vireillä oleva muutos hyväksytään. Mikäli kyseiselle alueelle (tontit 1,22 ja 23) kaikkien huolimatta suunnitellaan uudisrakennuksia, tulee niiden edellä olevaan viitaten olla juuri hyväksytyjen osayleiskaavojen mukaisesti 2-3-kerroksisia pienkerrostaloja. Suunnitellut korkeat kerrostalot (kaikissa vaihtoehdoissa) haittaavat valonsaantia As Oy Amerikanrinteen pohjoisseinän eli Amerikankadun puolen asunnoille ja peittävät luode-pohjoissuuntaan maiseman kokonaan kuten myös valonsaannin.

4. Koska kyseessä on näin iso kokonaisuus ja asuntojen määrä suuri, tulee suunnitelmia mahdollisesti jatkettaessa edellyttää, että kaikki autopaikat rakennetaan maan alle. Näin on tehty myös Amerikankadun toisella puolella, jolloin talojen keskelle on jäänyt iso ja viihtyisä, autoton piha laajoine oleskelu- ja leikkialueineen. Amerikankatu on jo nykyisellään kapea ja mahdollistaa enimmillään kymmenen auton lyhytaikaisen pysäköinnin. Jo nykyisellä kuormituksella se on vilkkaimpina kauppaa-aikoina ja öisin täynnä. Suunnitelmissa ei käy mitenkään ilmi, miten perheen nk. toisen auton paikat tai vieraspaikat on suunniteltu. Ne tulisi olla tarkasti määritelty jo asemakaavan muutoksenhakuvaiheessa. Asemakaavan muutosesityksen osallistumisarviointisuunnitelmassa ei ole arvioitu lainkaan sen vaikutuksia naapurusten elinoloihin eikä elinympäristöön, mikä pitää olla selvää näin mittavassa suunnitelmassa. Jotta tonteille pääsy ei vaikeudu, Amerikankatu on säilytettävä kaksisuuntaisena. Erityisen tärkeää on, ettei katua suljeta enää mahdollisten rakennustöiden vuoksi (kuten vuonna 2012). Suunniteltujen kerrostalojen (kaikissa vaihtoehdoissa) rakentaminen vaikuttaa liikennemääriin. Suunnitelmassa ei ole arvioitu, mitä kasvu aiheuttaa (melu- ja päästöhaitat). Liian tiiviissä rakentamisessa muodostuu ”kaikukäytäviä”, jotka moninkertaistavat äänenvoimakkuuden.

5. Suunnitelmassa ei ole arvioitu lainkaan alueen hulevesien johtamista niiden viemäriverkostoon. Jo nyt kovimpien sateiden aikaan hulevedet tulevat Amerikanrinteen autohalliin lattiakaivojen kautta ja nousevat alapuolella kaduille, koska kaupungin teknisen toimen mukaan Laurinkadun ja ranta-alueen verkosto on vanha eikä yksinkertaisesti vedä vesimäärää. Entä kun suuri osa korttelista rakennetaan piha-alueineen uudelleen?

Vastine: Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkittehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suoje-luarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti.

Toisin kuin lausunnossa virheellisesti väitetään, taajamaosayleiskaava ja keskustan osayleiskaava eivät osoita suunnittelualueelle pienkerrostaloja korkeudeltaan 2-3 kerrosta. Valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa on kerrottu voimassaoleva suunnittelutilanne: Taajamaosayleiskaavassa kaavamuu- t os -alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan osayleiskaavassa tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.

Taajamaosayleiskaavassa ei ole annettu kerroslukuja. Keskustan osayleiskaavan selostusosassa on kartta ohjeellisista kerrosluvuista. Suunnittelualue on merkitty kerrosluvulla IV, paitsi Amerikankatu 6:n kiinteistö, joka on merkitty luvulla II. Annetut kerrosluvut ovat ohjeellisia ja niitä voi tarkentaa asemakaavoituksen yhteydessä erityisesti sovittamalla uudisrakentaminen olemassa olevaan säilyvään rakentamiseen ja katualueiden mittasuhteisiin. Kaavamuu- t os -alue muuttaa voimassaolevaa asemakaavaa.

Kaavasuunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta. Amerikankadun laitaan on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

Autopaikat on osoitettu suurimmaksi osaksi pihakannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Autopaikkavaateena on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymää mitoitusnormia keskusta ja joukkoliikennealueille: autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa on esitetty valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Työmaajärjestelyt luvitetaan rakennusluvan yhteydessä.

Huleveden imeyttämiseksi AK-korttelialueen kaavamääräyksessä on määrätty: Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta. Muutokset rakennuskannassa vaikuttavat myös kunnallistekniikan suunnitteluun.

As Oy Lohjan Vega, 9.12.2016

1. Maiseman muutos

Amerikankadun varrella olevia asuntoja on myyty sijainnilla ja maisemalla järvelle. Kaavamutoksella maisemaan tulee korkeita taloja, jotka tulevat estämään osasta asuntoja näkymän järvelle.

2. Liikenne

Ennestään ahtaalle alueelle tulee runsaasti lisää asuntoja ja asukkaita.

Tämä lisää liikennettä etenkin Karnaisenkadulla ja osassa vaihtoehtoissa myös Amerikankadulle. Karnaisenkadun kapeus ja risteysten huono näkyvyys tuo jo nykyisin ongelmia ja aiheuttaa vaaratilanteita.

Amerikankadun liikenne on nykyiselläänkin ongelmallista alaosassa olevan pysäköinnin takia, joka tekee siitä osasta käytännössä yksikaistaisen. Lumisena talvena kadun kunnossapito lumettomana on ollut vain teoriaa. Tällöin pysäköidyt autot ovat käytännössä tukkineet kadun.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu lainkaan talossa asioivien pysäköintipaikkoja, josta syystä pelkäämme Amerikankadun pysäköinnin aiheuttavan tilanteita, joissa katu on käytännössä suljettu.

Jalankulkijoiden liikkuminen ei ole turvallista Amerikankadulla, jossa jalkakäytävä on vain toisella puolella ajoratoja.

As Oy Lohjan Vegan autohalliin pääsy Amerikankadulle on turvattava, sekä katu alaspäin, että ylöspäin.

Tämä tulee lisäämään myös luvatonta pysäköintiä As Oy Lohjan Vegan piha-alueelle, jota nyt käyttävät mm. maalikaupan asiakkaat.

Amerikankatu on oltava myös rakentamisen aikana molempiin suuntiin ajettavissa.

3. Kaavavaihtoehdot

Vaihtoehto 1. Ongelmalliset kohdat:

- ajotiet tonteille 8 ja 17
- B-talon korkeus.
- vieraiden pysäköintipaikat

Vaihtoehto 2. Ongelmalliset kohdat:

- autohallin ja pihapaikkojen sijainti
- ajotiet tonteille 8 ja 17.
- vieraiden pysäköintipaikat

Vaihtoehto 3. Ongelmalliset kohdat:

- autohallin ja pihapaikkojen sijainti
- ajotiet tonteille 8 ja 17.
- vieraiden pysäköintipaikat

Vastine: Autopaikat on osoitettu suurimmaksi osaksi pihakannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin. Autopaikkavaateena on käytetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymää mitoitusnormia keskusta ja joukkoliikennealueille: autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Asunto-osakeyhtiö Lohjan Helmi, 19.11.2016

Asunto-osakeyhtiö Lohjan Helmi vastustaa kaikkia tässä asemakaavan muutoshakemuksessa esitettyjä, edellä mainittuja korttelin 12 tonttien 1, 8, 17 ja 22 rakentamiseen liittyviä suunnitelmia. Perusteluina on, että muu kuin omakotitalorakentaminen k.o. tonteille huonontaa merkittävästi alueen elinoloja ja elinympäristöä, vaikuttaa negatiivisesti kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä alueen liikenteeseen.

Vastine: Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkittehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suoje-luuvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Tärkeänä näkökulmana selvityksessä on ollut Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentamisen vaiheet sekä kaupunkikuva.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry, 30.12.2016

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L 64 Amerikankatu 2. kaupunginosa Ahtsalmi korttelin 12 tonttien 1,8,17,22 ja 23 asema-kaavan muutoksen vireilletulosta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys toistaa kaiken sen, jonka olemme tuoneet esiin lausunnossamme touko-kuussa ja ilmoitamme, ettei meillä ole muuta kommentoitavaa asiassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 23.12.2016

Lohja kaupungin keskustan osayleiskaava hyväksyttiin tänä vuonna, mutta se on jo jäänyt jälkeen ajankoh-taisuudessaan. Se on ylimitoitettu, koska se perustuu oletukseen kaupungin asukasmäärän kasvusta. Ti-lanne on kuitenkin se, että väkiluku on pienentynyt vuodesta 2013 ja jatkaa edelleen vähenemistään. Siksi rakentamisen tehokkuusluvun korottaminen voimassaolevasta asemakaavasta on perusteetonta. Nyt pitäisi kannustaa kiinteistön omistajia pitämään kunnossa nykyistä omaisuuttaan, mikä on vaarantumassa muut-totappion vuoksi.

Esitetty asemakaava-alue on ns. postimerkkikaava, jossa ei mietitä kokonaisuuksia lainkaan. Näistä vain yh-den korttelin sisällä olevan muutaman tontin asemakaavojen laatimisesta on päästävä eroon. Se, että yksi-tyinen maanomistaja sitä esittää, ei riitä perusteeksi ryhtyä prosessiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa ei ole tehty selvityksiä, kuten rakennusten inventointeja. Ne pitää tehdä ensiksi. Myös vesiolosuhteet pitää selvittää, koska kaava-alue on maakuntakaavan mukaisen pohjavesialueen tuntumassa. Vasta tämän jälkeen on mahdollista miettiä asemakaavamuutoksen tavoitteita. Asema-kaavaprosessissa on hätiköity, koska Asemakaavaluonnosvaihtoehtoja on tehty ennen tarvittavia selvityk-siä.

Yksikään esitetyistä ”luonnosvaihtoehdoista” ei ole kelvollinen toteutettavaksi. Perusvikana kaikissa vaihtoehdoissa on ympäristöönsä sopimaton, liiallinen kerrosala. Kaupunkikuvallisesti niissä ei ole ymmärretty katutilan merkitystä, joka on syntynyt Birger Brunilan v. 1929 laatiman asemakaavan pohjalta. Kyseisessä asemakaavassa innoituksena oli englannista lähtöisin ollut puutarhakaupunki-ideologia, jossa ajatuksena oli yhdistää kaupungin ja maaseudun parhaat puolet, joista oleellisin oli vehreys puutarhoineen. Nyt esitetyt luonnosvaihtoehdot tuhoavat se, mitä hyvää Brunilan asemakaava on tuottanut.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry esittää, että asemakaavaprosessi keskeytetään ja kaavoitusta jatketaan vasta sitten, kun se on osa laajaa kokonaisuutta.

Vastine: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen asemakaavamuutoshakemuksen hyväksymisestä ei liity perusteluja. Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alue sijaitsee kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella.

Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suojeluarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Tärkeänä näkökulmana selvityksessä on ollut Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentamisen vaiheet sekä kaupunkikuva.

Amerikankadun laitaa on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

Mielipide A, 25.11.2016

- Alueen maaperä on kuvattu vain ja ainoastaan saraturpeeksi. Mielenkiintoista. Saraturpeisen maaperän rakennettavuudesta kuulisi mieluusti enemmän, myös vaikutusten arvioinnissa.
- Selostuksessa kuvataan seuraavaa: Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr), jota koskee kaavamääräys: alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. =>Tämä lähtökohta ei välity mistään kaavavaihtoehdosta. Olevien pientalojen kuristuminen uuden talomassan keskelle vähentää kaava-alueen pientalojen ja koko miljööän kulttuurihistoriallista arvoa, joka on kokonaisuudessaan uhattuna Lohjan keskusta alueella. Kaupunkimaisuuteen kuuluu historiallinen kerrostuneisuus, joka ilmenee osin myös pihamiljöissä.
- Selostukseen on nyt koottu kaikki selvitykset. MRL ohjeistaa tekemään oleelliset selvitykset. MRL 9 § "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."
- Selostuksessa olisi toivottavaa noudattaa tätä periaatetta. Nyt osa selvityskartoista ovat silkkää pikselimössä, eivätkä palvele tarkoitustaan. Osa selvityksistä eivät korreloi suunnittelualueen mittakaavan kanssa, ja ovat siten tarpeettomia. Toki ne voitaisiin liitetiedostoina tallentaa ko. nettisivulle.
- Vaikutuksia ei vastaavasti ole arvioitu kuin nimeksi. Kuitenkin suunnitellulla rakentamisella on vaikutusta mm. säilyvien pientalojen jälleenmyyntiarvoon ja koettuun asumisviihtyvyyteen. Mihin suuntaan, se on selvitetty asukailta. Vaikutukset eivät myöskään kerro omistussuhteiden muutosaineista eikä vaikutuksista kaupunkikuvaan. Vaikutukset tulisi arvioida vaihtoehdoittain.

- MRL 54 § mukaan "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 selaista 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."
- Edellä todettu huomioon ottaen uudisrakentamisen määrä ja massoittelu on ylimitoitettu. Kaava-aineistossa on esitetty ns. townhouse-tyyppistä rakentamista (VE3). Kyseinen rakentaminen on erinomainen ratkaisu, mutta siten, että rakennusmassat rajautuisivat katuun ja loisivat siten yhtenäistä katutilaa. Pihan perällä nämä edut menetetään.
- Olisi suotavaa tutkia täydennysrakentamista ilman lamellikerrostaloja, vain townhouse-talotyyppiä hyödyntäen. Tämä ratkaisu saattaisi luoda sopusuhtaista ja eri rakennustyyppisiä yhdistävää kaupunkimiljöötä. Samalla ratkaisu monipuolistaisi keskustan asuntotarjontaa eikä vaarantaisi suojelullisia arvoja.
- Kaava-aineistossa esitetty V-VI korkeat kerrostalot ovat ylimitoitettut, ja rikkovat jo ennestään rikkonaista miljöötä.
- Kaavamuutoksessa kaupunkikuvalliset tekijät sekä asuinympäristön viihtyisyys ja vetovoimaisuus tulisi saattaa tärkeämpään rooliin. Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajien tasavertainen kohtelu on myös oleellista.

Vastine: Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suoje-luarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Tärkeänä näkökulmana selvityksessä on ollut Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alu-teen rakentamisen vaiheet sekä kaupunkikuva.

Asemakaavamuutoksen tullessa vireille lähtötietoihin on koottu olemassa olevat selvitykset, jotta osalliset ovat voineet arvioida niiden riittävyttä. Käytännössä on myös huomattu, että kaavaa varten laadittujen selvitysten merkittävyys on hyvin subjektiivinen, ja vaihtelee näkökulman mukaan.

Kaavatyössä on neuvoteltu kaava-alueen asukkaiden kanssa. Yksityisten asukkaiden ja maanomistajien mahdolliset omistussuhteiden muutospaineet yms. ovat luottamuksellista tietoa, eikä niitä voida julkaista.

Mielipide B, 25.11.2016.

Pidän erittäin arveluttavana sitä, että Valtuutettu ja Kaupunkisuunnittelu lautakunnan jäsen toimii tässä tapauksessa joidenkin kiinteistönomistajien edustajana. Tämä ei takaa asian puolueetonta käsittelyä.

OAS:ssa on hyvää että on esitetty monta eri vaihtoehtoa. Vaihtoehtoja tulisi kuitenkin olla lisää, esim. nolla-vaihtoehto puuttuu ja myös sellainen jossa rakennusmassa ja korkeus olisi huomattavasti pienempi (pienkerrostalot tai townhouse), tai myös sellainen vaihtoehto jossa koko kortteli/kaavamuutosalue olisi samanaista kerrostaloaluetta (suoje-lusta huolimatta)

Kielteisesti asemakaavanmuutokseen suhtautuneita kiinteistönomistajia olisi kuultava tarkemmin ja heidän lausuntonsa huomioitava. Pyrittävä myös hakemaan ratkaisua joka tyydyttää kaikkia osapuolia, ennen asian edistämistä.

Kaupunkikuvallisesti nyt esitetyt vaihtoehdot ovat ongelmallisia, koska alueella sijaitsee suojeltu rakennus. Sen ympärille ei ole mahdollista luontevasti rakentaa korkeita kerrostaloja. Tavoite näyttääkin nyt olevan vain tiettyjen kiinteistönomistajien taloudellisen hyödyn maksimointi, mikä ei välttämättä ole Lohjan edun mukaista, eikä tasapuolista.

Vastine:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 13.10.2016, ennen tämän kaavamuutoksen käsittelyä, lautakunnan jäsen ilmoitti maanomistajan edustajana olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Epäily kanssapäättäjän esteellisyydestä on syytä tuoda puheenjohtajan tietoon, jonka on tarvittaessa saatettava kokoukseen osallistuvan esteellisyys valtuuston/toimielimen ratkaistavaksi.

Kaikki lausunnot huomioidaan. Kaupunginhallitus ja -valtuusto hyväksyvät asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet

Kaavamuutoksen nollavaihtoehto, jossa alueen asemakaavaa ei muuteta ja tilanne säilyy ennallaan, on esitelty valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa kohdassa suunnittelun lähtökohdat, jossa on kuvattu voimassa oleva asemakaava.

Mielipide C, 28.11.2016

Kolmesta kaavaluonnoksen vaihtoehdoista ensimmäinen on paras. Kaksi erillistä taloa, niiden ympärillä piha- ja viheralueita, maanaluset parkkipaikat. Omakotitonttien 8 ja 17 takapihoilla kaksi pientaloa.

Vaihtoehto 2 on huonoin. Vain yksi kerrostalo, näyttää liian isolta ja massiiviselta. Maanpäälliset parkkipaikat, tontti 8 omakotitalo on purettu.

Luonnos 3 on myös hyvä. Erilliset talot, niiden välissä viheralueita.

Vastine: Kaavasuunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta.

Mielipide D, 29.11.2016

Asun itse omakotitalossa Karnaistenkatu 22 Talot tulevat vastapäiselle tontille, sekä siitä keskustaan päin.

Paras vaihtoehto on nro 1, jossa talojen eteen jää puistikko/nurmialue.

Koko rantakanttihan on puistomainen, runsaasti istutuksia ja pensasaitoja sisältävä alue, johon suuret rakennusmassat heti tien viereen eivät sovi

Kun nurmi/istutusalue on ennen rakennusmassoja, kunnioittaa se tuota em. seikkaa, antaen samalla omakotiasujille enemmän rauhaa omille pihoilleen.

Vastine: Amerikankadun laitaan on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katuja kuin nykytilanteessa.

Mielipide E, Lohja 25.11.2016

Vireillä oleva asemakaavamuutosesitys toteutuessaan mahdollistaisi ko. pientalovaltaiselle asuntoalueelle merkittävän lisä rakentamisen, mikä esitetyssä muodossa erittäin korkeana ja ahtaana kerrostalorakentamisena muuttaisi huomattavasti kaupungin yleiskuvaa. Amerikankadun länsipuoli on jo nyt rakennettu tiiviiksi ja korkeaksi ja paikoitellen jopa kadun ainoan jalkakäytävän päälle. Suunniteltu tiivis rakentaminen,

lisääntyvä liikenne ja useat uudet liittymät vain pahentaisivat Amerikankadun ahtautta. Laurinkadulta/Amerikankadulta järvelle antava näkymäalue ei saisi supistua huomattavan korkeiden ja kadussa kiinni olevien kerrostalojen väliin jääväksi olemattomaksi kuiluksi.

Mikäli asemakaavan muutokseen kuitenkin tullaan päätyään, katsoisin paremmaksi vaihtoehdoksi sijoittaa alueelle kahden erillisen korkean kerrostalon sijaan (luonnosesitykset 1 ja 3) yksi yhtenäinen kerrostalo (luonnos 2:n tapaan), mikä asettuu korttelialueen kulmaan luontevammin. Lisäksi esitän kaupungin yleiskuvan kannalta kerrostalon rajaamista korkeintaan neljään-viiteen ja tontin yläosan pienkerrostalossa kahteen.

Vastine: Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alue sijaitsee kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella.

Kaavasuunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta. Amerikankadun laitaan on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

Mielipide F, 29.12.2016

Mielestämme nyt tehdyssä (L64) kaavan luonnosvaihtoehdossa VE1-VE3 uudet korkeat kerrostalot tulevat olemaan niin lähellä Amerikankatua, että näkymä Laurinkadulta alas järvelle umpeutuu täysin taivasta myöten. Jos tulee betoniseinää liki katua molemmin puolin, se olisi vahinko kaikille Lohjalaisille, mutta etenkin meille kadun varren nykyisille ja tuleville asukkaille.

Amerikankadun pohjoispuolelle pitää jäädä kerrostalojen piha-alueeksi riittävä kaistale, jotta

1. ainutlaatuinen harju-järvi yhteys ja näkymä kadun yläpäästä Helmen kulmalta Lohjanjärvelle toteutuisi avarana.
2. Amerikankadulle jäisi avointa tilaa, joka mahdollistaisi Amerikankadun varrella jo olevien kerrostalojen asukkaiden järvinäköalojen säilymisen.
3. se mahdollistaisi puistokatumaisen vaikutelman kaikkien katua käyttävien silmäniloksi.

Lohja tavoittelee järvi- ja puutarhakaupunki imagoa. Näiden nyt nähtävillä olevien luonnosten myötä Amerikankadun länsipäästä tulee suppilomainen ränni, ankea kuilu, ottaen huomioon jo kadun eteläpuolelle rakennetut betonimuurit ja katualueen päälle ulottuvat pylväskäytävät Lohjalaisilla on oikeus saada vehreämmät, miellyttävämmät kulkureitit järven ja harjun välimaastoon kuin vain kolkot betoniseinät kadun varrella.

Alueen yhtenäinen kokonaissuunnittelu kerrostaloalueena olisi paikallaan. Yhtenäisyyden vuoksi mielestämme tulee säilyttää kerrostalo-oikeus myös tonteille no. 8 ja 17 ja vähintään yhtä korkeille rakennuksille kuin tonteille 1, 22 ja 23 ehdotetut talot. Kerrostalot koko suunnittelualueella pitää kuitenkin sijoittaa siten, että itse Amerikankadulle jäisi riittävästi leveyttä ja avaruutta. Kadun eteläpuoli on jo pilattu, mutta ahdistavaa railomaista vaikutelmaa Amerikankadulla voidaan yrittää vireillä olevilla suunnitelmilla vielä lievittää. Jospa esimerkiksi Jatkeen arkkitehdin kaavamuutosta varten suunnittelema rakennus, joka luonnoksissa ve 1 ja ve 3 tulee Amerikankadun laitaan kiinni, suunniteltaisiin toisin. Kenties siten, että talo sijoitettaisiin tontin pohjoislaitaan.

Kyllä hyväksymme kerrostalorakentamisen Amerikankadulle, koska keskustassa olemme, mutta itse Amerikankatua tulisi kehittää puistomaisena katuna, lisäämällä avaruutta reilulla piha-kaistaleella tulevien kerrostalojen ja kadun välillä.

Vastine: Amerikankadun laitaan on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennusalat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

Amerikankadun taitteen vuoksi Laurinkadulta ei voida nykyisellään nähdä järveä.

Mielipide G, 2.11.2016

Voimassa olevassa asemakaavassa Lohjan kaupungin keskustassa kortteli 12:n tontit nro 1, 8, 17, 22 ja 23 ovat kaikki merkinnällä AK-4. Tonteille 1, 22 ja 23 ollaan suunnittelemassa kerrostaloja, jonka johdosta näille mainittujen viiden tontin alueelle ollaan tekemässä uutta asemakaavaa.

Mielipiteemme ja tahtomme on, että tulevassa uudessa asemakaavassa yllämainittuja tontteja kohdellaan edelleen yhdenvertaisesti. Jos tonteille 1, 22 ja 23 sallitaan jatkossa 6-kerroksiset kerrostalot, niin sama pitää sallia myös tonteille 8 ja 17.

Merkillinen on ajatus, että kaikki korttelin tontit olisivat kerrostalotontteja paitsi ainoastaan yksi tontti kerrostalojen ympäröimänä olisi pientaloaluetta (tontti 17, Amerikankatu 6). Tällaista ajatusta outona pitää myös arkkitehti Vesa Laukkanen Ark7 Oy:stä. Laukkasen mielestä alue tulisi pitää yhtenäisenä, joko pien- tai kerrostaloalueena.

Omakotitaloamme tontilla 17 pidetään kulttuurihistoriallisesti merkittänä. Vaikka tarkoituksemme on säilyttää talo, vastustamme mahdollisia suunnitelmia sen suojelemiseksi. Suojelemista ei tue sekään, että rakennus ei ole enää alkuperäisessä, suunnittelijansa arkkitehti Matti Finellin tarkoittamassa asussa. Rakennukseen on aikojen saatossa tehty muutoksia, on lisätty näkyvimmälle paikalle iso parveke sekä rakennuksesta ulospäin yksi huone.

Vastine: Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017), jotta alueen suojeeluarvot voidaan huomioida kaavaehdotuksessa asianmukaisesti. Tärkeänä näkökulmana selvityksessä on ollut Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentumisen vaiheet sekä kaupunkikuva. Selvityksen perusteella Amerikankatu 6:n rakennuksella on merkittäviä suojeeluarvoja.