

L11, Korttelin 14 osan, Keksitehdas Paikkarinkatu 2-4, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 17.11.-31.12.2015 (MRA 27§)

Lausuntopyyntö

Uudenmaan Ely-keskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Rantakantin asukasyhdistys ry
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Caruna Oy
Gasum Oy
DNA Palvelut Oy
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Kiinteistötoimi
Tekninen toimi
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Lohjan museo
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 21.4.2015

Lausuntojen yleisvastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päättää erikseen asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen (6 kpl) avulla arvioitiin korttelin 14 tontilla 1 sijaitsevan ns. Keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Vaihtoehtojen taloudellisen arvioinnin avulla selvitettiin eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.

Nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus teki mahdolliseksi asuinke-rostalojen uudisrakentamisen kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineis- tosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti korttelin 14 tontilla 1, jolla Keksitehdas sijaitsee. Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetty Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kaavaehdotus antoi mahdollisuuden myös em. tontin vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennuk- selle ei osoitettu suojelumerkintää. Kaavaan liitettiin havainneaineistoa uudisrakentamisesta, pistetalovaihtoehdosta.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.2.2015 valmis- tunut rakennushistoriaselvitys, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki. Selvi- tyksen tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitystä on esitelty Uu- denmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 18.2.2015, ja sen on todettu olevan asemakaavan muutokselle riittävä tausta-aineisto.

Selvityksessä on tarkasteltu rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asema-kaavoituksen 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 tyyppillistä 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 tyhjillään, 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 rakennusoikeutta, 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-luvulta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka rakennuskorkeudeltaan ja tehokkuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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 kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

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

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. 21.4.2015 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja ker-

rosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 2.2.2015

MRL 54§:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Sundmanin keksitehdas sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan paikallis-historiallisia arvoja. Vanhan keksitehtaan säilyttäminen kokonaisuudessaan on mahdollista ja ympäristön-suojelullisesta ja paikallishistorian näkökulmasta myös erittäin toivottavaa. Keksitehtaan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön tarjoaa mahdollisuuden monipuolistaa keskustan asuntotarjontaa, mikä tukee myös Lohjan strategisia tavoitteita, estämättä kuitenkin lisärakentamisen tontille. Keksitehdas tulee säilyttää kokonaisuudessaan.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuuri-historiallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitettyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualan rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry (30.12.2014)

Todetaan, että Keksitehtaan omistaja on hakenut kaavamuutosta ja tehnyt esisopimuksen Lemminkäinen Oy:n kanssa. Asemakaavassa on ehdotettu keksitehtaan purkamista ja tontille rakennettavaksi kaksi pistetaloa, muut vaihtoehdot on suljettu pois. Ko. asemakaavan laadinnan seurauksena kiinteistön omistaja saisi hyötyä omistuksensa ansiottomasta arvonnoususta, mikä on osoitus Lohjan kaupungin harjoittamasta huonosta maapolitiikasta.

Todetaan, että omistaja ei ole yrittänyt myydä keksitehdasta, joka on niin hyväkuntoinen, että sen saisi myytyä esim. toimitiloiksi. Todetaan, että Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin korkeudeltaan sama ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva lamellitalo, joka olisi kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia.

Viitataan keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän sisältöön ja Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 (Ockenström) sekä 2.10.2014 pidettyyn viranomaisneuvotteluun, jossa Ely-keskus ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo esittivät rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Esitetään Keksitehtaan suojelua asemakaavassa, jotta asemakaava täyttäisi MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset, joiden mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistajan ja rakennusliikkeen välinen sopimus on yksityisoikeudellinen. Kiinteistön myynti ei liity asemakaavamuutoksen sisältöön. Kaupungin saamien tietojen mukaan omistaja on yrittänyt myydä kiinteistöä ennen kaavamuutoksen hakemista.

Lohjan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 70. Kiinteistö -ja kartastotoimen asemakaavan muutosehdotuksesta 22.12.2014 antaman lausunnon mukaan ko. asemakaavan muutosalueella ei ole maankäytösopimuksen tarvetta, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutuskustannukset ovat lisärakennusoikeuden arvoa suuremmat.

Keksitehtaasta on laadittu kuntoarvioraportti v 2011 / Raksystems Anticimex, jossa rakennuksen kokonaiskunnosta todetaan, että rakennuksen korjaustarpeet ovat normaalista ikääntymisestä johtuvia. Yleisesti kiinteistön rakennustekniikka on välttävissä kunnossa eli uusittava tai korjattava lähivuosina. Kiinteistöjen LVI-tekniset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat niin ikään välttävissä kunnossa. LVI- ja sähkötekniset järjestelmät tulee uusia kokonaan, kun kiinteistönkäyttötarkoitusta muutetaan. Taloudellisten vaikutusten arviointi (Catella Oy) sisältää arvioita kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiseksi ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu e=1,00, ja ker-

rosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V. Asemakaavassa ei ole esitetty lamellitalojen rakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Lohjan lähidemokratia, Kaupunkikeskustan Alue toimikunta (30.12.2014)

Todetaan, että Keksitehtaan omistaja on hakenut kaavamuutosta ja tehnyt esisopimuksen Lemminkäinen Oy:n kanssa, ja että kaupungilla on kaavoitusmonopoli, eikä sillä ole velvollisuutta vastata yksittäisten tontinomistajien kaavamuutostoiveisiin. Todetaan, että asemakaavamuutos on käynnistetty, vaikka voimassaolevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole, koska keskustan osayleiskaava ei ole tullut voimaan siitä tehtyjen valitusten takia.

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 (Ockenström), minkä perusteella entinen Sundmanin keksitehdas on suojeltava asemakaavassa. Todetaan Keksitehtaan olevan hyväkuntoinen Catella Oy:n selvityksestä poiketen. Todetaan, että ehdotus tuottaisi lähiömäistä ja ankeaa, ympäristöönsä sopimatonta rakentamista. Uudisrakentaminen Karnaistenkadun puolella tulee sovittaa tehdasrakennuksen henkeen ja kokoon sopivaksi olemassaolevaa arkkitehtuuriympäristöä kunnioittaen. Tiiviimpi rakentaminen sopii kaupungin keskustaan ja on taloudellista ja järkevää, ja rakennuksen omistajalle annetaan taloudellinen mahdollisuus hyödyntää tonttiaan ja säilyttää kaupunkilaisille ko. merkittävä rakennus joko asuinrakennukseksi muutettuna tai vuokrattavaksi esim. yritykselle tai yleishyödylliseen käyttöön.

Viitataan Lohjan arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan, jossa painotetaan rakennusperintömme vaalimista, rakennusvarantomme ylläpitämistä ja lisäämistä. Ohjelmalla halutaan vaikuttaa rakentamis- ja arkkitehtuurikulttuuriin sekä kaupungin luonteen ja identiteetin vahvistamiseen sekä säilyneen lohjalaisen rakennusperinnön vaalimiseen säilyttäen kulttuuriympäristöjen arvot. Erityisesti on mainittu, että teollisuusperintö kuuluu lohjalaisuuteen tunnistaen kaupungin imagorakennukset ja maisemat kiinnittäen niiden ylläpitämiseen erityistä huomiota. Rakennetun ympäristön hyvä hoito on rakennuskulttuurin perusta, ja rakennusperintöämme vaalimalla vahvistetaan myös paikallista kulttuuria ja yhteisön moniarvoisuutta.

Viitataan Ely-keskuksen lausunnossaan ja viranomaisneuvottelussa toteamaan ”asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu.”

Asemakaavaehdotus on hylättävä MRL 54 §:n vastaisena, koska asemakaavan sisältövaatimukset eivät toteudu. Keksitehtaan menetyksen myötä Lohjan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman ydinajatus ei toteudu, jos tämä ainutlaatuinen rakennusperintö katoaa Lohjalta. Lohjan kaupungin edellytetään sitoutuvan Lohjan kulttuuriympäristön vaalimiseen ohjelmansa mukaisesti.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan

keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätehtään erikseen asemakaavassa.

Lemminkäinen Talo Oy:n esitys Keksitehtaan tontin asemakaavan muuttamiseksi on käsitelty 4.6.2012 § 28 Lohjan kehittämis- ja elinkeinojaostossa, joka on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi.

Keksitehtaasta on laadittu kuntoarvioraportti v 2011 / Raksystems Anticimex, jossa rakennuksen kokonaiskunnosta todetaan, että rakennuksen korjaustarpeet ovat normaalista ikääntymisestä johtuvia. Yleisesti kiinteistön rakennustekniikka on välttävissä kunnossa eli uusittava tai korjattava lähivuosina. Kiinteistöjen LVI-tekniiset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat niin ikään välttävissä kunnossa. LVI- ja sähkötekniiset järjestelmät tulee uusida kokonaan, kun kiinteistönkäyttötarkoitusta muutetaan. Taloudellisten vaikutusten arviointi (Catella Oy) sisältää arvioita kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitettyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaava-alueen rakentamista ohjataan tarkoin määräyksin, ja rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V.

Ely-keskuksen valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014.

Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2009 on strateginen asiakirja, jossa esitetyt toimenpidesuosituksot ohjaavat maankäytön suunnittelua periaatteellisella tasolla. Ohjelma ei syrjäytä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusprosessia eikä ole kaavaprosessiin liittyvä selvitys/tausta-asiakirja.

Kiinteistötoimi 22.12.2014

Ko. asemakaavan muutosalueella ei ole maankäyttösopimuksen tarvetta, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutoskustannukset ovat lisärakennusoikeuden arvoa suuremmat.

Muu lausunnon sisältö liittyy kaavamuutoksen aineiston esitystapaan, ei sen sisältöön.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Caruna Oy 4.12.2014

Ei lausuttavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, aiheuta toimenpiteitä.*

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 3.12.2014

Ei huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, aiheuta toimenpiteitä.*

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 3.12.2014

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista antamassaan lausunnossa maakuntamuseo kannatti paikallishistoriallisesti arvokkaan ja hyvin alkuperäisessä asussaan säilyneen 1950-luvun teollisuusrakentamista edustavan leipomorakennuksen säilyttäviä vaihtoehtoja. Parhaana museo piti vaihtoehtoa 2 sekä rakennussuojelun että kaupunkikuvan näkökulmasta.

Maakuntamuseo ei puolla jatkosuunnittelun pohjaksi valittua vaihtoehtoa, jossa vanhaa leipomorakennusta ei säilytetä ja sen tilalle esitetään uudisrakentamista. Leipomorakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista, paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, että se tulee säilyttää ja osoittaa kaavassa suojelumerkinnällä. Korttelialueen uusi rakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan leipomorakennukseen.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitetystä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetalosta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (28.11.2014)

Nähtävillä olleessa ehdotuksessa ei ole huomioitu valmisteluvaiheessa vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista annettua lausuntoa, jonka mukaan asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu, ja rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta asemakaavan mukaiset suojelutavoitteet voidaan määrittää. Alueelle laaditussa rakennusinventoinnissa keksitehtaan on todettu olevan sekä rakennushistoriallisia että kaupunkikuvallisia arvoja, ja em. on ollut myös perusteena rakennukselle keskustan osayleiskaavassa osoitetulle sr-määräykselle, jonka mukaisesti vanhan keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet tulee selvittää kaavassa. Vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista on valittu vaihtoehto 5, jossa kaavamuutosta valmistellaan pistetalojen pohjalta, ja jossa v. 1951 valmistunut arkkitehtonisesti arvokas entinen tehdasrakennus korvataan kahdella pistetalolla.

2.10.2014 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa ELY-keskus totesi, että keksitehtaan voi olla tiettyjä arvoja, vaikka siitä ei olekaan laadittu rakennushistoriaselvitystä. Selvitys tarkentaa ja täsmentää arvoja sekä suojelutavoitteita. Keksitehtaan on ELY-keskuksen käsityksen mukaan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

ELY-keskuksen keksitehdasta koskevan arvioinnin mukaan se mm. kytkeytyy sekä Lohjan että Suomen elintarviketeollisuuden 1950-luvun kehitykseen ja laajemmin Suomen jälleenrakennuskauden teollisuuden kasvuun. Keksitehdas edustaa kaupunkirakenteessa yhä harvinaisemmaksi käyvää keskustan tuntumassa säilynyttä teollisuusrakentamista. Se on arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema tiilestä muurattu betonirunkoinen rakennus, joka edustaa 1950-luvulle ominaista laadukasta käsityövaltaista rakentamista. Rakennus vaikuttaa sijoittuvan tontille Birger Brunilan vuonna 1929 laatiman asemakaavan kortteliajatuksen mukaisesti, tarkempaa kaavahistoriallista tarkastelua ei ole tehty. Keksitehtaan julkisivuarkkitehtuurissa on 1940- ja 1950-lukujen arkkitehtuurille tyypillisiä piirteitä. Myös tehtaan piha on suunniteltu kytkeytyväksi kokonaisuuteen.

Keksitehtaasta tulee laatia asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella keksitehtaan MRL 54 §:n tarkoittamat arvot voidaan määrittellä tarkemmin sekä antaa riittävän yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:ssä asetettuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisen osalta.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Ely-keskuksen valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (19.11.2014)

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille 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. kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Asemakaavaratkaisu ei ole esteenä pelastusteiden ja nostopaikkojen asianmukaiselle suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 21.4.2015

Muistutusten yleisvastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen (6 kpl) avulla arvioitiin korttelin 14 tontilla 1 sijaitsevan ns. Keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Vaihtoehtojen taloudellisen arvioinnin avulla selvitettiin eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.

Nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus teki mahdolliseksi asuinkerrostalojen uudisrakentamisen kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti korttelin 14 tontilla 1, jolla

Keksitehdas sijaitsee. Esitettyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetty Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kaavaehdotus antoi mahdollisuuden myös em. tontin vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei osoitettu suojelumerkintää. Kaavaan liitettiin havainneaineistoa uudisrakentamisesta, pistetalovaihtoehdosta.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.2.2015 valmistunut 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;

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 rakennusoikeutta, 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-luvulta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka rakennuskorkeudeltaan ja tehokkuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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 kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

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

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. 21.4.2015 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittamista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Erkki ja Anna-Liisa Pätiälä 31.12.3014

Todetaan Aurlahden ranta-alue eli ns. rantakantin olevan Lohjan kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokain alue. Asemakaavan valmistelussa ei ole sovitettu rantakantin ja keskustan reuna-alueella tulevaa uutta rakentamista hienovaraisesti olevaan rakennuskantaan. Karnaistenkatu on rantakantin omakotialueen ja keskustan uudempaa kerrostaloaluetta rajaavana katuna tärkeä ja asemakaavallisesti haastava. Asemakaavan muutos ei ole hyvää suunnittelua kuten rantakantin kaavat. Liian suuri rakennusoikeus johtaa huonoon lopputulokseen.

Asemakaavaan olisi tullut ottaa mukaan Postikadun ja Karnaistenkadun kulma, mikäli Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulmaan suunnitellun yli 20 m korkeaa rakennusmassaa on ajateltu Aurlahden ranta-alueelle johtavan ”portin” toisena puolena.

Korttelialueen AK-60 tehokkuus tulee olla $e=0,60$ kuten AK-61:ssä. AK-60- ja AK-61-korttelialueiden rakennusalan rajaa tulee siirtää Karnaistenkadun puolella 2-3 metriä niin, että se on linjassa Karnaistenkatu 27-29 olemassaolevan kerrostalomassan kanssa. AK-60-korttelialueen kerrosluvun tulee olla III kuten muut Karnaistenkadun varren rakennukset. Rakennusten julkisivut tulee porrastaa Karnaistenkadun puolella so. vetään sisään ylemmissä kerroksissa 1-1,5 metriä. Asemakaavamääräys kerho- ja saunatilojen osalla tulee tarkentaa niin, ettei se ullakolla muodosta yhtä lisäkerrosta esim. Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmaan kuusi kerrosta. Myös puukerrostalon rakentaminen tulee sallia kaavamääräyksissä, koska Lohjalla on pitkät metsäteollisuuden perinteet. Asemakaavatyössä tulee tarkastella tarkemmin Aurlahden rantakantin aluetta.

Asemakaavan muutosehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaava-alueen rakentamista ohjataan tarkoin määräyksiin, ja rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualan rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on laadittu aluetarkastelu, jossa todetaan, että kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteessa murroskohdassa, jossa asemakaavojen sallimat tehokkuudet muuttuvat rajusti. Muistutuksessa mainittu portti on kaupunkikuvallisesta tärkeä aihe.

Postikadun ja Karnaistenkadun kulmassa on voimassaolevassa asemakaavassa tehokkuus $e=1,0$ ja kerrosluku 1/2III, mikä tarkoittaa neljän kerroksen korkuista rakennusta.

Keksitehtaan tontin tehokkuus on voimassaolevassa asemakaavassa muistutuksessa mainittu $e=0,60$. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan mahdollisuus Keksitehtaan tontin rakennusoikeuden lisäämiseen niin, että suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja rakennetta.

AK-60- ja AK-61-korttelialueiden rakennusalan raja Karnaistenkadun puolella on samassa linjassa kuin AK-18-korttelialueen (Karnaistenkatu 27-29) rakennusalan raja. Rajan sijainti on kaikilla em. korttelialueilla sama kuin voimassaolevassa kaavassa eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusosalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V. Asemakaava ei estä rakennusten julkisivujen porrastamista, mutta siihen ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi myöskään velvoittaa.

Kaavamääräys sallii kerho- ja saunatilojen sijoittamisen ullakolle 5. kerroksen yläpuolelle, mutta ullakon määritelmä estää ko. kerroksen rakentumisen kokonaiseksi kerrokseksi. IV ja V-kerroksisten rakennusten rakennusaloilla rakennusten korkeutta säätelee lisäksi rakennus- alalle osoitettu asemakaavamerkintä, jossa on esitetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema, jota noudatetaan rakennuksen kaikilla sivuilla.

Asemakaavan muutosehdotus sallii asuinkerrostalojen rakentamisen puurunkoisena ilman erillistä kaavamääräystä. Julkisivumateriaalin osalta ko. kaava-alueella on haluttu säilyttää olemassaolevien rakennusten ilme so. saumaton maalattu betoni tai rappaus. Korttelialueen keskiosaan suuntautuviissa julkisivuissa voidaan käyttää yleismääräyksestä poikkeavia materiaaleja.

Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suoje- lumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliik- keen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. 21.4.2015 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vähäisiä teknisiä tar- kennuksia. Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu suunnittelulautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn, ja sitä on esitetty asetettavaksi uudelleen nähtä- ville.

Eija Hasu 30.12.3014

Viitataan MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukseen. Asemakaavan muutosehdotuksessa kiinteistön- omistajan etu on asetettu kaavan tavoitteiden edelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta on ohjannut asemakaa- vamuutosta valmisteluvaiheen vaihtoehtoihin 3-5, perusteluna kiinteistön omistajan kokema taloudellinen haitta, joka koituisi Keksitehtaan rakennuksen suojelusta. Kiinteistön omistajan taloudelliseen etuun vedoten

on syrjäytetty MRL 54 § vaatimus rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisesta sekä viranomaisneuvottelussa esitetyt viranomaiskannat säilyttämisestä (Ely).

Keksitehtaan asemakaavan muutosehdotus tulisi palauttaa valmisteluun vaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta, ja asemakaavamuutoksessa keksitehtaan rakennus tulisi osoittaa suojeltavaksi rakennukseksi, jolloin tavoitteet ja sisältövaatimukset eivät ole ristiriidassa;

- ve 1 ja 2 mahdollistavat lisärakentamisen kaupungin päätavoitteen, keskustarakenteen tiivistämisen
- maanomistaja on yhä oikeutettu lisärakentamisen mahdollistamaan maankäyttökorvaukseen
- ve 1 ja 2 eivät estä tontin lisärakentamista eikä maanomistajalle koidu kohtuutonta haittaa
- Ely-keskus kannattaa muun rakennusoikeuden lisäämistä kompensationsa keksitehtaan säilyttämisen kustannuksille
- Keksitehtaan säilyttäminen vastaa kaupungin arvoiksi kirjattuun kestäväen kehityksen vaateeseen
- Keksitehtaan säilyttäminen vastaa MRL 54 §:n vaateeseen erityisten arvojen vaalimisesta
- Keksitehdas on todettu mahdolliseksi säilyttää eikä se ole vaaraksi turvallisuudelle tai terveellisyydelle
- kaupungin ei tule arvioida rakennusliikkeen tuottotavoitteita, etenkin kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sivuuttaen
- Lemminkäinen Talo Oy ei ole saneerauskohteisiin erikoistunut toimija
- kiinteistön omistajan olisi suositeltavaa tutkia useampia yhteistyömahdollisuuksia
- taloudellisen yhtälön toimeenpano ei ole kaupungin tehtävä, vaan sopimuskumppaneiden
- kaupungin tehtävä ei ole ajaa sopimuskumppaneiden etua, vaan kaupunkilaisten etua kestäväen kehityksen periaatteiden mukaan
- keksitehtaan säilyttäminen vastaisi kaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

Lohja haluaa jatkossa tarjota keskusta-asumiseen monimuotoisia vaihtoehtoja. Keksitehdas tarjoaa tähän oivan raamin, kun siihen vain löytyy oikea toteuttaja. Lemminkäinen Oy uudisrakentamiseen keskittyvänä ei välttämättä omaa sitä erikoisosaamista, jota kustannustehokas vanhan rakennuksen saneeraus edellyttää. Keksitehtaan saneeraus asuinkäyttöön mahdollistaa sellaisten uusien lohjalaisten keskusta-asukkaiden houkuttelun, joita tavanomainen keskusta-asuminen ei kiehdo. Loft-tyyppinen, tehdaskiinteistön ominaispiirteitä korostava asuminen saattaa houkuttaa yrittäjähenkistä asukaskuntaa, mikä myöskin olisi hyvä asukaskehitykseltään taantuvalla kaupungilla. Keksitehdas voisi toimia imagon rakentajana, ominaispiirteiden vahvistajana. Kaupungeista toisiin samanlaisina toteutettavat pistekerrostalot eivät tuo mitään lisää kaupungin imagon eikä kilpailukykyyn.

Kaavan vaikutusten arvioinnista:

- kaava ei tule missään muodossa lisäämään viherpinnan määrää tontilla verrattuna nykytilanteeseen
- liiketilat vaativat pysäköintijärjestelyjä
- asemakaavaehdotus on keskittynyt vaihtoehtoon 5, joka vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa arvioidaan pienperheiden ja ikääntyneiden asukaskohderyhmäksi
- Lohjalla keskusta-alueen ikärakenne on vinoutunut painottuen ikääntyneisiin
- loft-tyyppinen ratkaisu ohjaisi painotusta aktiiviyöikäisiin ja jopa yrittäjähenkisiin asukkaisiin
- vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa kaupunkikuvallisessa arviossa on vaikea tunnistaa perustelua, miksi kaupunkikuvallisesti arvokas Keksitehdas tulisi purkaa liian korkeiden asuinrakennusten vuoksi (5b). Myös autokatokset on tunnistettu liian hallitseviksi ja kaupunkikuvaa rikkoviksi (5a,b)
- ve 5 havainnekuvan esittämä toteutustapa jättäisi maantasaosunnot täysin vaille yksityisyyttä, lopputuloksena mitä moninuisimmat näköesteet parvekkeille, mikä entisestään sekavoittaisi kaupunkikuvallista ilmettä, myös asumisviihtyvyyks kärsisi

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joista on laadittu yhteenveto yleisvastineeseen.

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

Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkeuhkalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiseksi ja tontin täydennysrakentamiseksi. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutoksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Asemakaava sallii monipuoliset vaihtoehdot keskusta-asumiseen. Valmisteluvaiheen arviointitaulukossa esitetyt asukaskohderyhmät eivät ole esteenä asuntojen kohdentamista muunlaisille asukaskohderyhmille toteuttamisvaiheessa.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistajan ja rakennusliikkeen välinen sopimus on yksityisoikeudellinen eikä liity asemakaavamuutoksen sisältöön.

Lohjan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 70. Kiinteistö- ja kartastotoimen asemakaavan muutosehdotuksesta 22.12.2014 antaman lausunnon mukaan ko. asemakaavan muutosalueella ei ole maankäytösopimuksen tarvetta, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutuskustannukset ovat lisärakennusoikeuden arvoa suuremmat.

Kaavaehdotuksen mukaan keksitehtaan korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Kolmasosa korttelin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina. Korttelialueelle on esitetty istutettavat puurivit ja istutettavat alueet. Määräysten tavoitteena on lisätä viherpinnan määrää ja laatua nykyiseen asemakaavaan nähden.

Asemakaavan muutosehdotuksessa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2014 hyväksymiä autopaikkojen mitoitusperiaatteita, jotka on tarkoitettu noudatettavaksi uusien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laadinnassa. Em. mukaan liiketilolle asuinkeuhkalojen yhteydessä osoitetaan 1 autopaikka / liikehuoneisto. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelialue on asuinkeuhkalojen korttelialuetta ja kaavamääräysten mukaan kukaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa varten tulee osoittaa yksi autopaikka.

Mielipiteessä on viivattu asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistoon 5a,b ja vaihtoehtojen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin. Valmisteluvaiheesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu vastineet 21.10.2014.

Maire ja Markku Kangas 29.12.2014

Todetaan kaupungin suhtautuminen negatiiviseksi 1950-luvun rakennuskantaa kohtaan, jota Keksitehdas parhaimmillaan edustaa. Viime sodan jälkeinen yhteishengen ja ponnistelun aika unohdetaan.

Suunniteltu 5-kerroksinen rakennus ei sovellu Karnaistenkadun varteen. Koko katu tulisi säilyttää 2-3-kerroksisena kuten olemassaolevat eri aikoina rakennetut kerrostalot eikä kasvattaa kerroslukua pientaloalueelle päin. Kaavassa tulisi ottaa huomioon, miltä iso betoni-lasirakennus näyttää pientaloalueelta päin heijastavine lasiseinineen ja varjostumineen. Raskas ja tiivis rakentaminen sopii keskustaan, ei pientaloalueelle.

Esitetyllä rakentamisella hävitetään Lohjalta vähitellen kaikki viheralueet. Kaavaehdotuksessa ei ole varattu Karnaistenkadun puolelle tilaa istutuksille eikä puustolle. Rakennusliikkeille kuulunee myös ympäristöön ja viihtyvyyteen panostaminen, viheralueet.

Karnaistenkadun puoleisen piha-alueen nostaminen 1,2 metriin nostaisi pihan Karnaistenkadun toisella puolella olevan suojelutalon ikkunoiden korkeudelle, mikä häiritseä asumista, koska vastakkaisen pihan ajovalot häikäisisivät sisällä olevia eikä suojelutalon ikkunoita so. julkisivuja saa muuttaa. Asemakaavalla ei saisi aiheuttaa merkittävää haittaa naapuruston elinympäristöön.

Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun toiminta koetaan poukkoilevana ja tieto tulevista hankkeista Keksitehtaan tontilla on vaihdellut. Vaikuttaa, että Lohjasta yritetään kehittää suurkaupunkimaista. Lohjan pienkaupunkimainen ilme järvineen ja pientaloineen on viehättänyt, myös eri aikakausien kerrostalorakentaminen.

Todetaan, että Keksitehtaan purkamisesta aiheutuu naapureille pölyhaittaa pienhiukkasineen ja rakennusten likaantumista ja tärinää paalutustyöstä ympäristön vanhoille kiinteistöille.

Karnaistenkadun varteen ehdotetaan 2-3-kerroksisia rakennuksia, jotta kotikatunaisuus säilyy ja liikenne pysy kohtuullisena. Karnaistenkadun ja mahdollisen tulevan rakennuksen väliin tulee jättää tilaa istutuksille. Piha-aluetta ei tulisi nostaa Karnaistenkadun puolelta veden valumisen ja muiden em. haittojen vuoksi.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutoksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on laadittu aluetarkastelu, jossa todetaan, että kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteessa murroskohdassa, jossa asemakaavojen sallimat tehokkuudet muuttuvat rajusti. Postikadun ja Karnaistenkadun kulmassa on voimassaolevassa asemakaavassa tehokkuus $e=1,0$. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuus Keksitehtaan tontin rakennusoikeuden lisäämiseen niin, että suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja rakennetta.

Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V.

Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kuten nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus, tarkistettu 21.4.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkekkosten uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja ker-

rosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Kaavaehdotuksen mukaan keksitehtaan korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Kolmasosa korttelin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina. Määräysten tavoitteena on lisätä viherpinnan määrää ja laatua nykyiseen asemakaavaan nähden.

Kaavaehdotuksessa on esitetty Karnaistenkadun puolelle tilaa istutuksille sekä puustolle. Korttelialueelle on esitetty istutettavat puurivit ja istutettavat alueet myös Karnaistenkadun varteen ja naapurintontin rajalle. Pihakannet eivät saa tontin kadunpuoleisella reunalla nousta katua korkeammalle eivätkä muodostaa korttelin sisällä naapurintontteihin nähden yli 1,2 metriä korkeampaa osaa, ja mahdollinen korkeusero tulee häivyttää kasvillisuudella. Autot sijoitetaan pihakansien alle.

Kaavamuutos Keksitehtaan tontille on ollut vireillä vuodesta 2012 lähtien. Lemminkäinen Talo Oy:n esitys Keksitehtaan tontin asemakaavan muuttamiseksi on käsitelty 4.6.2012 § 28 Lohjan kehittämis- ja elinkeinojaostossa, joka on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

1.5.2015 voimaan tulevassa Lohjan uudessa rakennusjärjestyksessä on säännökset työmaiden hoidosta ja järjestelyistä, 8. luku Työmaat. Säännöksissä otetaan myös työmaiden aiheuttamiin häiriöihin (mm. melu ja pöly).