



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 21.11.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus ehdotusvaiheessa

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN,
KORTTELEITA 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-,
VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
[kaavapalaute\(a\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(a)lohja.fi)
[etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLTÖ

KAAVASELOSTUS EHDOTUSVAIHEESSA

0. PERUSTIEDOT	6
Kaavan nimi	7
Tunnistetiedot	7
Asemakaavan muutos koskee:	7
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	7
Kaava-alueen sijainti	7
Kaavan tarkoitus	7
Suunnittelun käynnistyminen	7
Hyväksyjä	7
Osallistuminen ja vuorovaikutus	7
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
Alueen yleiskuvaus	10
Pinnanmuodostus	10
Maisemarakenne	10
Maaperä	10
Rakennettavuus	10
Vesistöt ja vesitalous	10
Kasvillisuus ja eläimistö	11
Yhdyskuntarakenne	11
Väestö	11
Työpaikat ja palvelut	11
Virkistys	11
Liikenne	11
Rakennettu kulttuuriympäristö	11
Muinaismuistot	12
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	12
Ympäristöhäiriöt	12
Maanomistus	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
Maakuntakaava	12
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037	12
Taajamaosayleiskaava	13
Asemakaavat	14
Rakentamistapaohjeet	15
Rakennusjärjestys	15
Rakennuskiellot	15
Pohjakartta	15
Selvitykset ja inventoinnit	15
2. TAVOITTEET	33
Valtakunnalliset alueidenkäyttöperiaatteet	34
Toimiva aluerakenne	34
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	34
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	34
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	35
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
Kaupungin asettamat tavoitteet	35
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	35
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	35
3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA	36
Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen vertailu	37
Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehto 1	38

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehto 2	39
Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehto 3	40
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset	41
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	41
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	41
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	41
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	41
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	41
4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE	42
Nähtävillä olo	43
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	43
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	43
Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä valmisteluvaiheessa sekä vastineet	44
Caruna Oy, 22.12.2016	44
Uudenmaan ELY-keskus, 6.2.2017	44
Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö, 4.1.2017	46
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, 7.2.2017	46
Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 18.1.2017	47
Lohjan liikuntakeskus Oy, 7.2.2017	47
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry, 7.2.2017	47
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 7.2.2017	47
Lohjan vammaisneuvosto, 27.1.2017	48
Lohjan vanhusneuvosto, 27.1.2017	48
Ympäristönsuojelu 2.2.2017	48
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 19.12.2016	49
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 7.2.2017	50
Uudenmaan liitto, 27.1.2017	50
Asunto-osakeyhtiö Lohjan Hippatammi 1, 31.12.2016	50
Asunto Oy Lohjan Unelma, 4.1.2017	50
Mielipide A., 5.1.2017	51
Mielipide B, 30.12.2016	64
Mielipide C, 4.1.2017	65
Mielipide D, 4.1.2017	65
Lohjan Seudun Latu	66
5. KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA	67
Mitoitus	68
Aluevaraukset	68
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR-3	68
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR-4	69
Erillispientalojen korttelialue AO-1	69
Erillispientalojen korttelialue AO-2	70
Erillispientalojen korttelialue AO-3	70
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään AL/s	70
Palvelurakennusten korttelialue P	70
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään RM/s	70
Yleiset määräykset	70
Rakennussuojelu	71
Liikenne	71
Palvelut	71
Esteettömyys	71
Yhdyskuntatekninen huolto	71
Tulviin varautuminen	71
Ympäristöhäiriöt	71
Nimistö	71

Kaavan arvioidut vaikutukset	71
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	71
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	71
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	71
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	71
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	72
Kaavaehdotus 21.11.2018	74

0. Perustiedot

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA
419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-,
VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

0. PERUSTIEDOT

KAAVAN NIMI

L7 Haikari asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 7. kaupunginosa Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelin 432 tonttia 2 sekä katu-, pysäköinti-, virkistys- ja venevalkama-aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 7. kaupunginosa Myllylammen, korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys- ja venesatama-alue ja korttelin 432 tonttia 2 sekä katu-, lähivirkistys- ja venevalkama-aluetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Haikarinniemen Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven ranta-alueella. n. 2 km Lohjan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalue käsittää Haikarinkadun pohjoispuolella korttelit 419 ja 427, Huvila Haikarin ja Huvila Laguksen kiinteistöt, sekä Jakobinpuiston, Laguksenpuiston ja säilytettävän suurruoholehdon sisältävä lähivirkistysalue, ja Haikarinkadun eteläpuolella korttelin 423.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi, ja määrittää myös sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaproessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä asemakaavamuutos L7 Haikari kuulutettiin vi-reille 9.12.2013. Asemakaavan muutos L7 sisältyy Vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2020.

HYVÄKSYJÄ

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

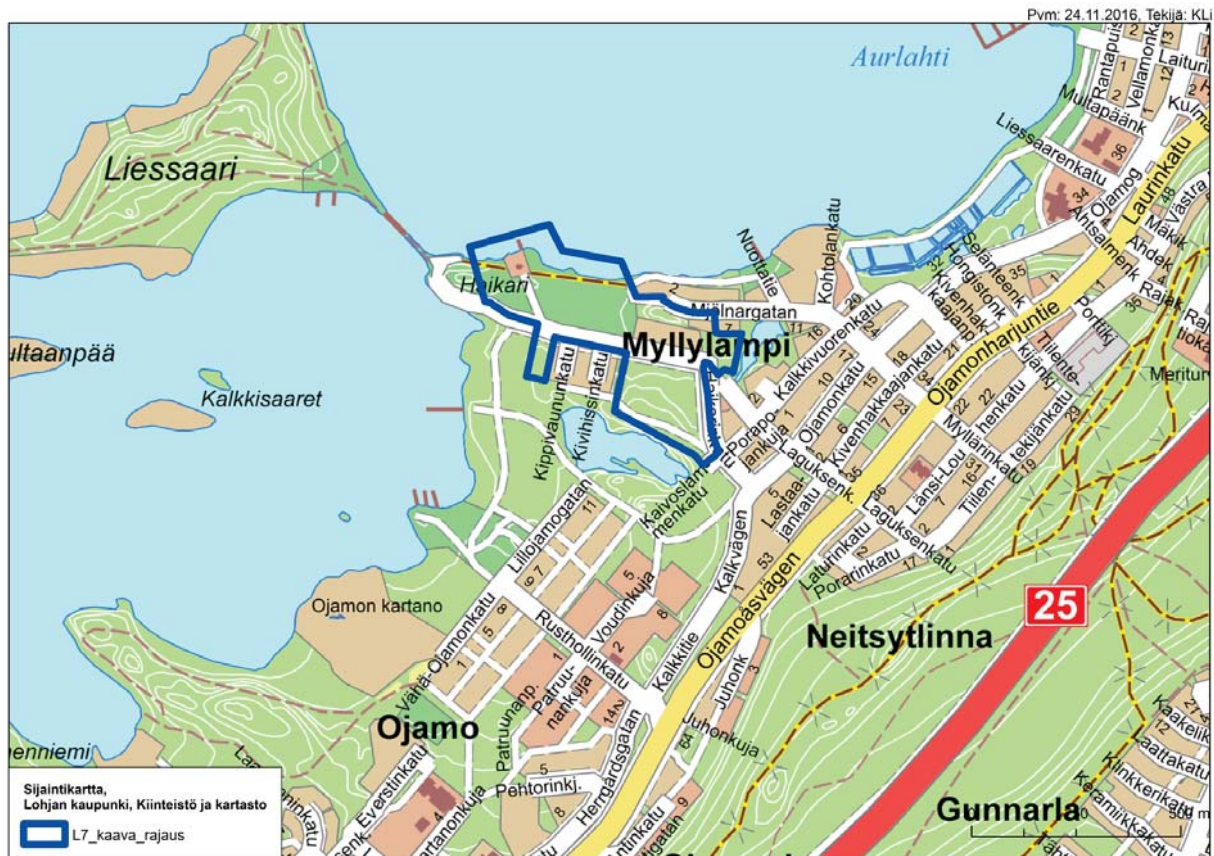
Kaavaproessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute sekä osassa 6 Ehdotusvaiheen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.

1. Suunnittelun lähtökohdat

L7 HAIKARI

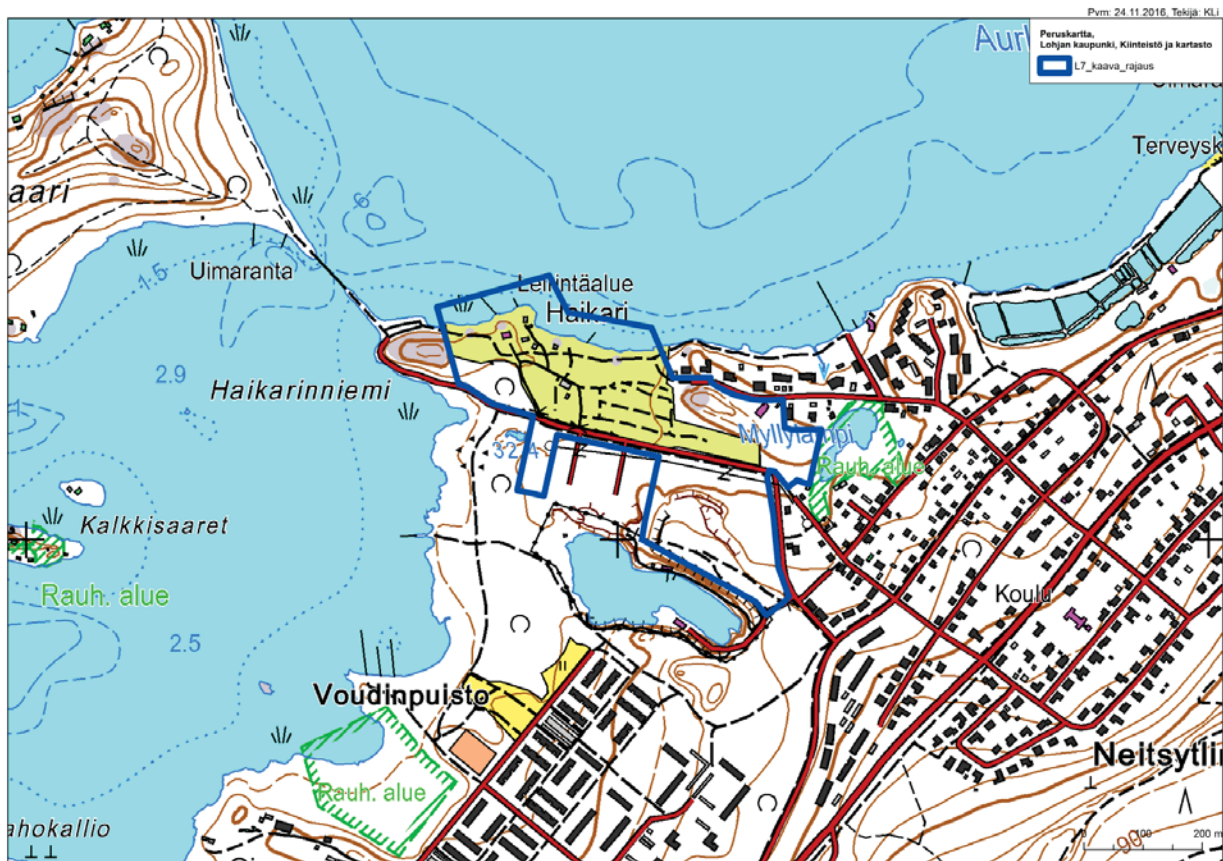
LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA
419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-,
VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue opaskartalla

Suunnittelualue peruskartalla



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Haikarinniemen Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven ranta-alueella. n. 2 km Lohjan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalue käsittää Haikarinkadun pohjoispuolella korttelit 419 ja 427, Huvila Haikarin ja Huvila Laguksen kiinteistöt, sekä Jakobinpuiston, Laguksenpuiston ja säilytettävän suurruoholehdon sisältävä lähivirkistysalue, ja Haikarinkadun eteläpuolella korttelin 423.

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 14,6 hehtaaria. Alue sijaitsee n. 2 km:n päässä Lohjan keskustan palveluista ja n. 2 km:n päässä Ojamon/Tynninharjun palveluista. Kaava-alueen vieressä on aluevaraus päiväkodille.

Haikarin alue kuului valtakunnalliseen Moderni puukaupunki- hankkeeseen (1997 – 2013), joka oli Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston Puustudion käynnistämä valtakunnallinen sateenvarjoprojekti, jonka tehtävänä oli saada aikaan puurakentamisen avulla asukaslähtöisiä, viihtyisiä ja esimerkillisiä asuinmiljöitä ja muita puurakentamisen esimerkkikohteita eri puolille Suomea. Hankkeessa puumiljöörakentamisen lisäksi pääteemoja olivat puujärjestelmärakentamisen kehittäminen, puun käytön edistäminen piha- ja ympäristörakentamisessa ja sisustamisessa sekä puurakentamisen myönteisten ympäristöarvojen esilletuominen. Hanketta hallinnoi vuoden 2010 alusta alkaen Puuinfo Oy.

Haikarin alue oli myös yksi Puurakentamisen edistämishankkeen 2004-2010 valtakunnallisista pilottihankkeista. Alue oli tarkoitus toteuttaa ympäristöministeriön Tiivis ja matala -projektin hengessä; Haikarin oli määrä edustaa uutta ajattelua ja tekniikkaa, minkä tuli ilmetä sekä taiteellisesti että teknisesti kestävinä ratkaisuin.

Haikarinniemen luonto on rehevää lehtometsää. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen Läpi kulkeva Haikarinkatu on ainoa tieyhteys Liessaareen.

Kaava-alueen lopullinen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue nousee loivasti kaakkoa kohti. Haikarinniemen kärjessä ja Myllärinkadun ja haikarinkadun välissä on korkeammat kallioiset alueet. Korkeusvaihtelua alueella on n. 15 metriä.

MAISEMARAKENNE

Suunnittelualue on pääasiassa metsäistä, peitteistä maisematilaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunastaan Lohjanjärveen. Alueelta on pitkät näkymät järven yli mm. kaupungin keskustaan.

Alue on laakso/ranta-alue <40 mpy.

MAAPERÄ

Alueen maaperä on kalliomaata, karkeaa hietaa ja savea.

RAKENNETTAVUUS

Kaava-alue on rantavyöhykettä, jonka rakennettavuus voi vaatia selvitystä.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on Lohjanjärven säännöstelyjaksolla 1956-2016 N2000 +32,71 metriä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Lohjanjärven ranta-alueella N2000 +33,35 metriä. Suosituskorkeus koskee varsinaisten rakennusten ohella myös yhdyskuntatekniikan rakenteita. Alue sijaitsee osittain tulvavaara alueella.

Alueen kaakkoiskulma sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, pohjave-

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

den muodostumisalueella ja vedenottamoiden valuma-alueella.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella on runsaasti pistemäisiä arvokkaita luontokohteita, sekä lähivirkistysalueella suurruoholehto, joka on luonnonvaraisena säilytettävä lehtoalue, sekä Laguksenpuiston alueella sijaitseva Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. alue tulee säilyttää rakentamattomana.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee n. 1 km:n päässä Lohjan keskustasta, joka on Lohjan kaupungin keskustajama. Alue ei ole rakentunut, lukuunottamatta korttelin 419 tonttia 2 ja korttelin 432 tonttia 2.

VÄESTÖ

Kaava-alueella on 14 asuntoa, joita käytetään vakituiseen asumiseen.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Asemakaavassa on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, ja yleisten rakennusten korttelialue. Suunnittelu-alueella ei kuitenkaan ole nykyisin työpaikkoja eikä palveluita. Kaava-alueen vieressä on päiväkodille tarkoitettu palvelurakennusten korttelialue. Kaava-alue sijaitsee lähellä Lohjan keskustaa, jonka palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

VIRKISTYS

Aluetta käytetään osin virkistyskäyttöön. Suunnittelualueella on aiemmin sijainnut leirintä alue ja kahvila. Alueella on kävelyreittejä.

LIIKENNE

Alue on hyvin saavutettavissa yksityisellä liikenteellä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Ojamonharjuntien, n. 500 metrin päässä kaava-alueesta

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu. Rakennus on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (2007) rakennushistoriallisin ja historiallisin perustein:

”Haikarinniemi ja sen pohjoispuolinen alue Ojamon tilasta erotettiin 1870-luvulla Vähä-Ojamon huvilatilaksi Laguksen suvun omistukseen. Helsingin yliopiston kreikan kielen professori Jakob Johan Wilhelm Lagus rakennutti tilalle huvilamaisen vanhemman päärakennuksen lisäksi 1900-luvun alussa jugend-tyylisen puurakenteisen rantahuvilan Haikarinniemen kärkeen. Huvila ympäristöineen siirtyi Lohjan kaupungin omistukseen 1930-luvun lopussa ja on toiminut sen jälkeen muun muassa retkeilymajana ja kesäkahvilana. Nykyisin rakennuksessa toimii ravintola.

Vuonna 1981 tehtiin väliseinämuutoksia. 1990- ja 2000-lukujen vaihteessa nostettiin perustuksia ja rakennettiin kuisti. Vuonna 2002 ravintolanpitäjä teki sisäremontin. Rakennuksen pohjoispuolella on puinen terassi.

Huvila Haikari sijaitsee Haikarinniemen kärjessä, puistomaisessa ympäristössä. Talo on tyylinä edustavin huvilarakennus Lohjalla.”

Suunnittelualueella sijaitsee myös aiemmin Lagus-kotina tunnettu nuorten vastaanottokoti ja perhekuntoutusyksikkö Villa Ruben. Lohjan kaupungin perusturva siirtää toimintonsa Ojamonkankaalle 2016-2017 rakennettavaan uudisrakennukseen. Laguksen huvilan eteläpuolella on Kenraalimajuri Ernst Ruben Laguksen (12.10.1896 - 15.7.1959) muistomerkki. Rakennus on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu.

Suunnittelualueen vieressä, kortteleissa 420-422 on toteutettu seitsemällä tontilla AO ja AKR puutaloja Moderni puukaupunki -hankkeen hengessä 2010-luvun alussa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Alueella on kaukolämpö.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa. Alue kuuluu osittain Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

MAANOMISTUS

Kaavamuuotosalue on suurimmaksi osaksi Lohjan kaupungin omistuksessa, lukuunottamatta korttelin 419 tonttia 2 ja korttelin 432 tonttia 2.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee Sininen Lohja -alueella: Lohjanjärvi saaristoinen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle. Suositeltava maankäyttö: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisenalue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä. Suositeltava maankäyttö: Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatukäytävä.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alueen pohjoispuolella kulkee mahdollinen vesireitti, joka on Lohjanjärven ympäristön keskustaa, nauhataajaman alakeskuksia, palvelutaajamia, sinisiä kyliä ja matkailukohteita yhdistävä mahdollinen vesireitti. Reitti on osoitettu rakennemallikartalla summittaisesti yhteystarpeena eri pisteiden välillä ja satamien/rantautumispaikkojen sijainnit ovat likimääräisiä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016

Kaavamuutos-alue on asuntoaluetta A2, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pienimuotoisia asuin ympäristöön sopivia työpaikkoja. Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP1

Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP2

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle. Suositus: Jos aluelle sijoitetaan erillispientaloja, tonttien koon on oltava keskimääräistä pienempi.

LÄHIVIRKISTYSALUE VL

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Laguksen puiston kautta, suunnittelualueen pohjoispuolelta on osoitettu viheryhteystarve Myllärinkadulta Liessaaren sillalle.

"Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea."

Virkistyskohteita eli "Uimaranta ja/tai venevalkama ja/tai muu virkistyskohde" on alueen läheisyydessä kaksi: uimaranta Huvila Haikarin vieressä sekä venelaituri nuottatien päässä. Laguksen puistoon ja suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

"Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset."

Jakobin- ja Laguksenpuistojen läpi sekä Hiidensalmenkatua seuraten kulkee kevyenliikenteen reitit.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Huvila Haikari on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi, jota koskee seuraava määräys:

”Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavoitettavilla alueilla yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.”

ASEMAKAAVAT

Alueella voimassaolevat asemakaavat ovat pääasiassa vuosilta 1984, 1990, 2004 ja 2011. Aluetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontilla sijaitsee suojeltava alue, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maa- ja puuston hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

A-21 Asuinrakennusten korttelialue: Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto. Kaksikerroksisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:2 ja muiden 1:1,5. Kadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita. Kadunpuoleiselta julkisivulta ei saa järjestää pääsisäänkäyntejä asuntoihin. Auton säilytystä varten saa rakentaa yksikerroksisia, pinta-alaltaan korkeintaan 100 m² ja runko-syvyydeltään korkeintaan 5,5 m rakennuksia. Muutoin kuin määrättyyn kaavassa osoitettuun talousrakennuksen paikkaan saa tontille rakentaa yksikerroksisia alle 12 m² talousrakennuksia vähintään 2 m päähän tontin rajasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla kone-saumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta. Julkisivumateriaaleina on talousrakennuksissa ja auton säilytyspaikoissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksessa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleisella tontinrajalla ei saa toteuttaa lauta-aitaa julkisivulinjan ja katualueen väliin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto. Vierasparkkoja varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 k-m² kohti. Katamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kentiin ja ympäröitävä istutuksin, aitauksin tai matalin muurein.

AO-57 Erillispientalojen korttelialue: Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto tai kaksipulttikatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Mikäli auton säilytyspaikka rakennetaan kiinni asuinrakennukseen, saa ajoyhteyden puoleisen julkisivun pituus olla enintään 11 m. Talousrakennusten harjan tulee olla asuinrakennuksen harjan suuntainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla kone-saumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta. Julkisivumateriaaleina on auton säilytyspaikassa ja talousrakennuksissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksessa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleiselle tontinrajalle ei saa tehdä lauta-aitaa. Autopaikkoja on varattava 2 ap/asuinrakennus.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

VL/s-2 Lähivirkistysalue, suuruusohje: Luonnonvaraisena säilytettävä lehtoalue. Täydennys- ja uudistus-tiluksissa käytetään luonnostaan esiintyviä tai kasvupaikan mukaan kuuluvia kasveja. Luonnon kulumisen välttämiseksi alueelle osoitetaan liikkumisalueet.

VV Uimaranta-alue.

LV-2 Venevalkama-alue, jolle saa sijoittaa toimintaa palvelevia varasto- ja huoltotiloja.

VP Puisto.

Villa Haikarin läheisyydessä rakennusoikeus 150 k-m². Laguksenpuiston alueella sijaitsee

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

suojeltava alueen osa sl-3, jota koskee määräys: Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alue tulee säilyttää rakentamattomana.

YSA-3 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen: Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu-ta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu. Rakennus on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (2007) rakennushistoriallisin ja historiallisin perustein:

"Haikarinniemi ja sen pohjoispuolinen alue Ojamon tilasta erotettiin 1870-luvulla Vähä-Ojamon huvilatilaksi Laguksen suvun omistukseen. Helsingin yliopiston kreikan kielen professori Jakob Johan Wilhelm Lagus rakennutti tilalle huvilamaisen vanhemman päärakennuksen lisäksi 1900-luvun alussa jugend-tyylisen puura-kenteisen rantahuvilan Haikarinniemen kärkeen. Huvila ympäristöineen siirtyi (nykyisen) Lohjan kaupungin omistukseen 1930-luvun lopussa ja on toiminut sen jälkeen muun muassa retkeilymajana ja kesäkahvilana. Nykyisin rakennuksessa toimii ravintola." - - "Huvila Haikari sijaitsee Haikarinniemen kärjessä, puistomaisessa ympäristössä. Talo on tyylinsä edustavin huvilarakennus Lohjalla."

Suunnittelualueella sijaitsee myös aiemmin Lagus-kotina tunnettu nuorten vastaanottokoti ja perhekuntou-tusyksikkö Villa Ruben. Lohjan kaupungin perusturva siirtää toimintonsa Ojamonkankaalle 2016-2017 rakennettavaan uudisrakennukseen. Laguksen huvilan piha-piirissä on Kenraalimajuri Ernst Ruben Laguksen (12.10.1896 - 15 .7.1959) muistomerkki. Rakennus on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu.

RAKENTAMISTAPOHJEET

Kortteleita 419 ja 423 koskevat rakentamistapaohjeet

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

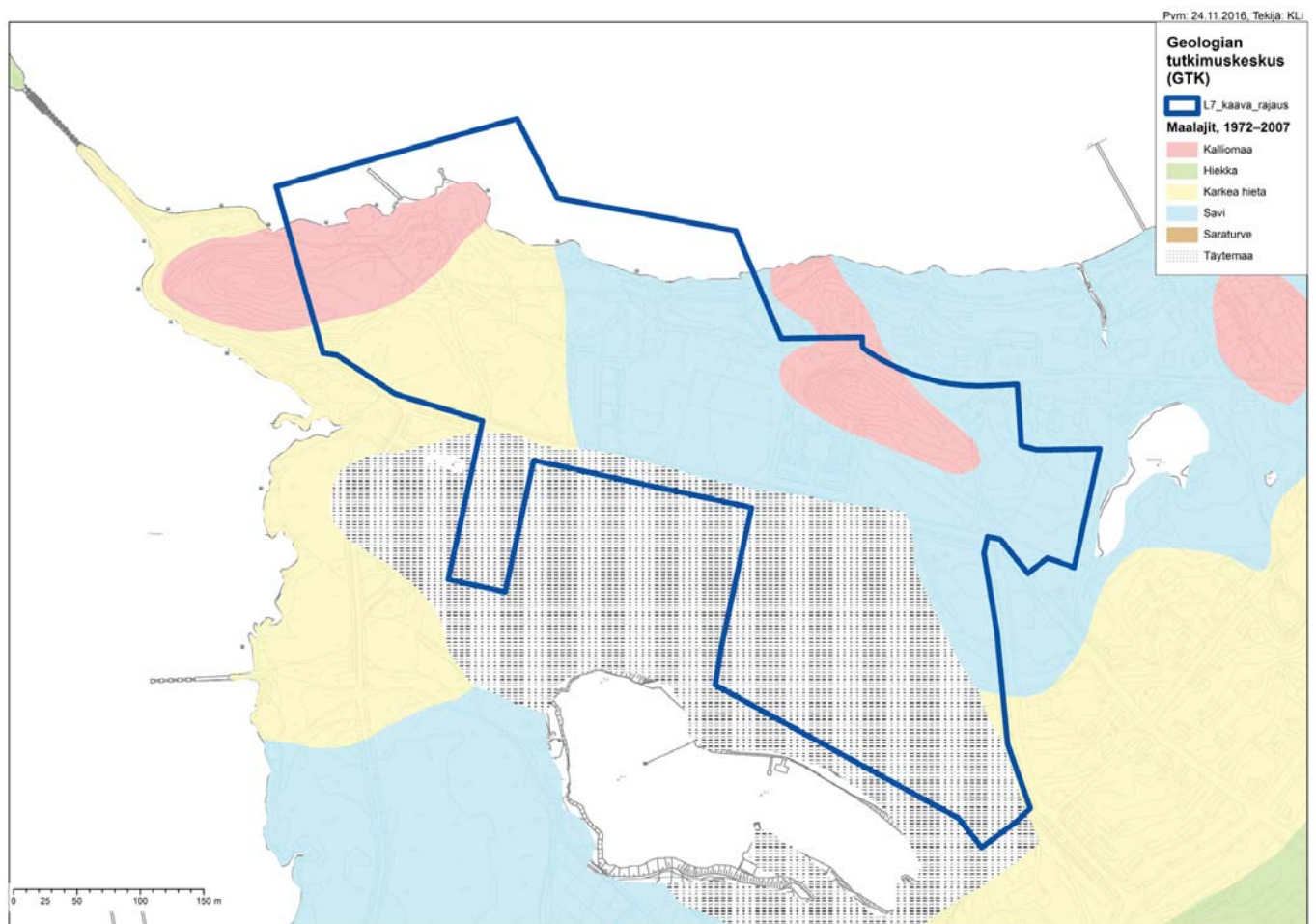
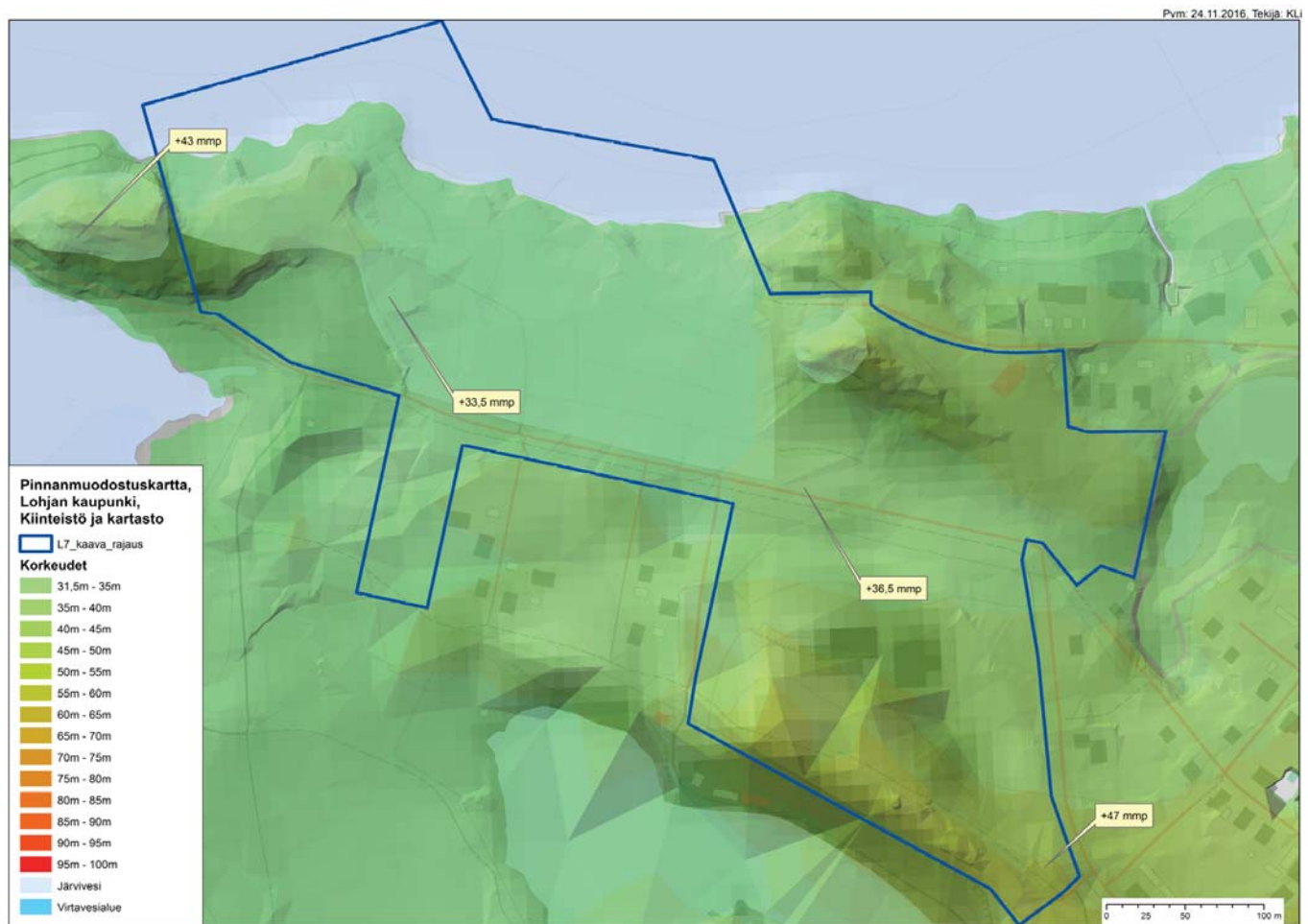
POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

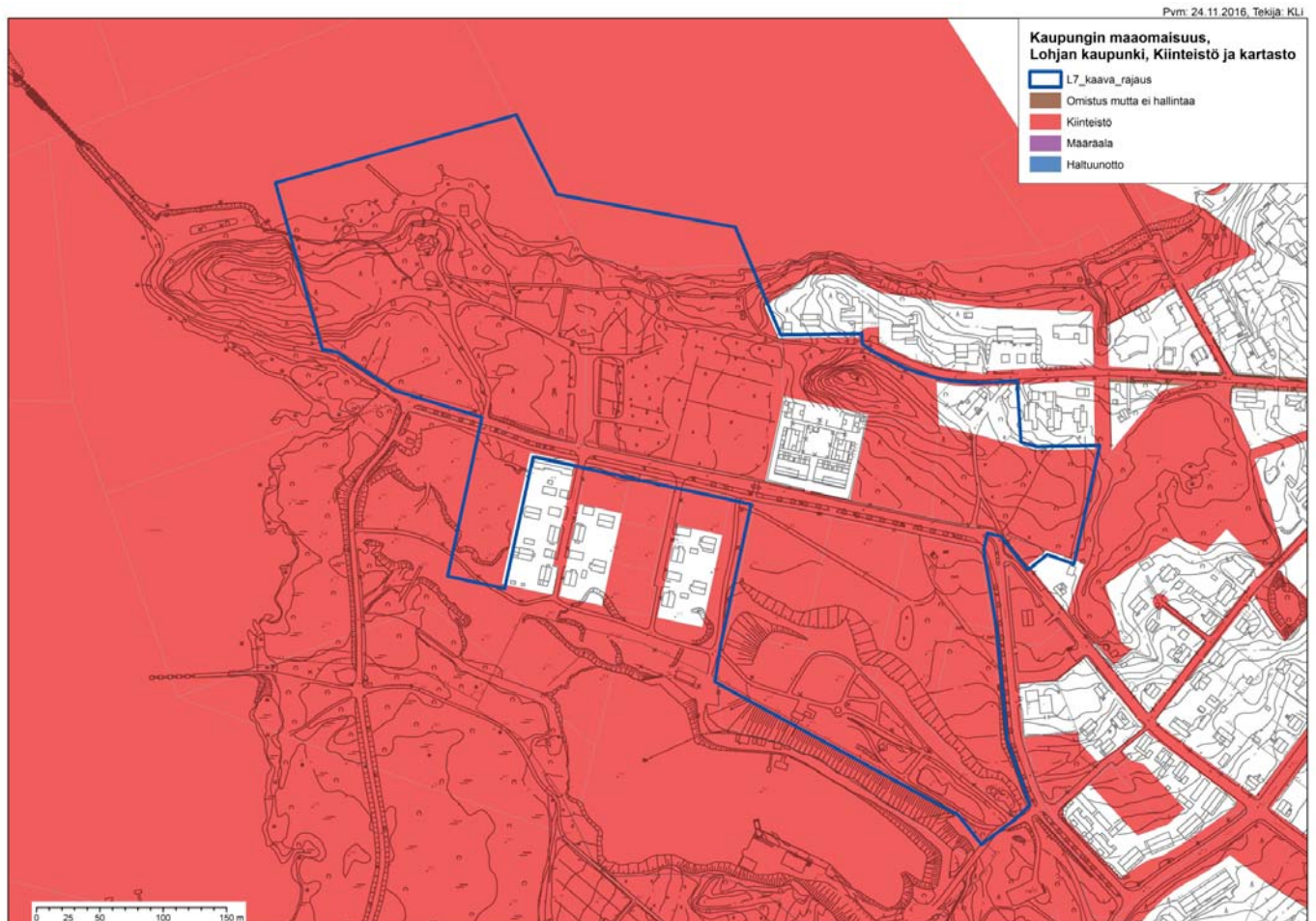
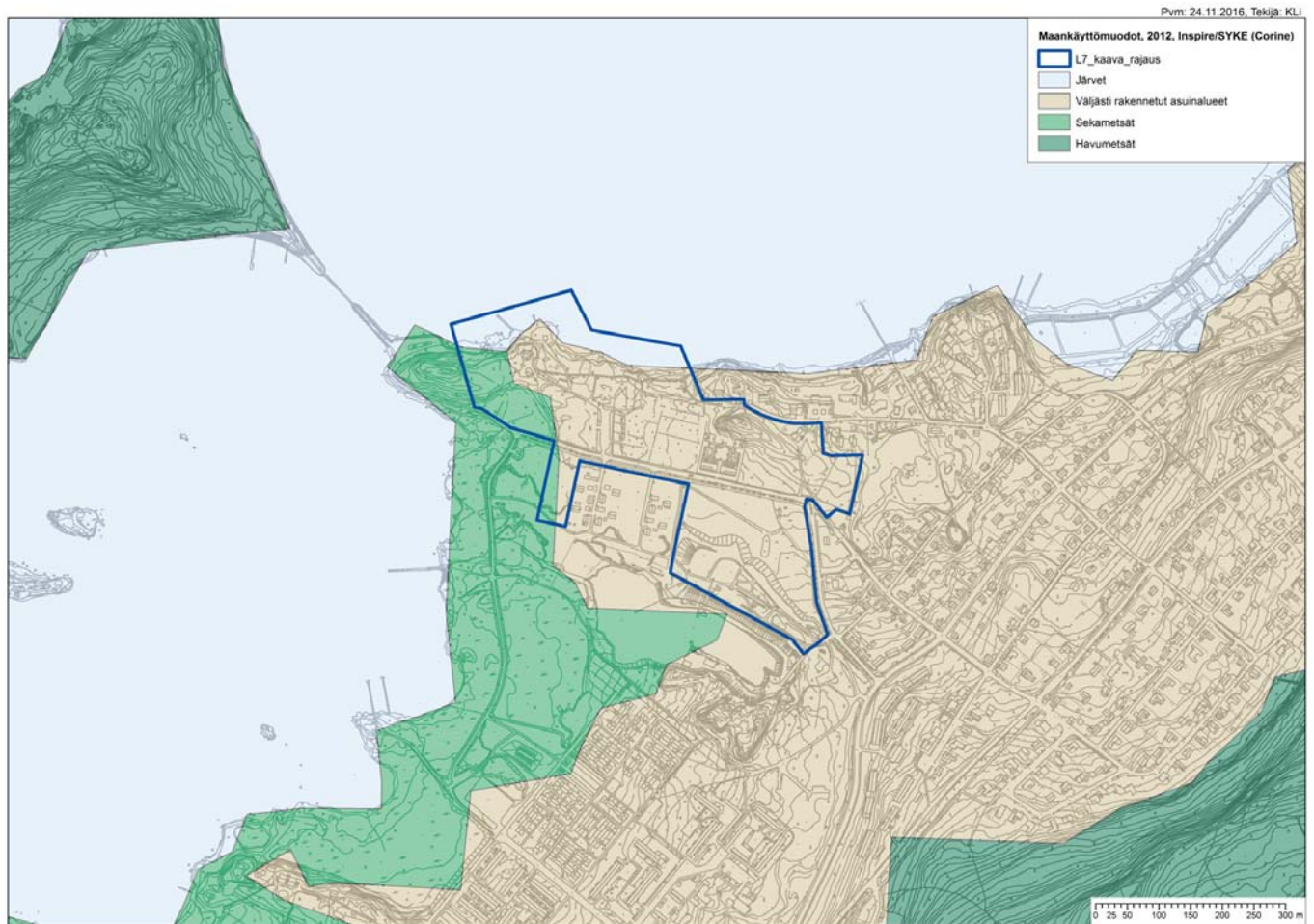
SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo 2007.

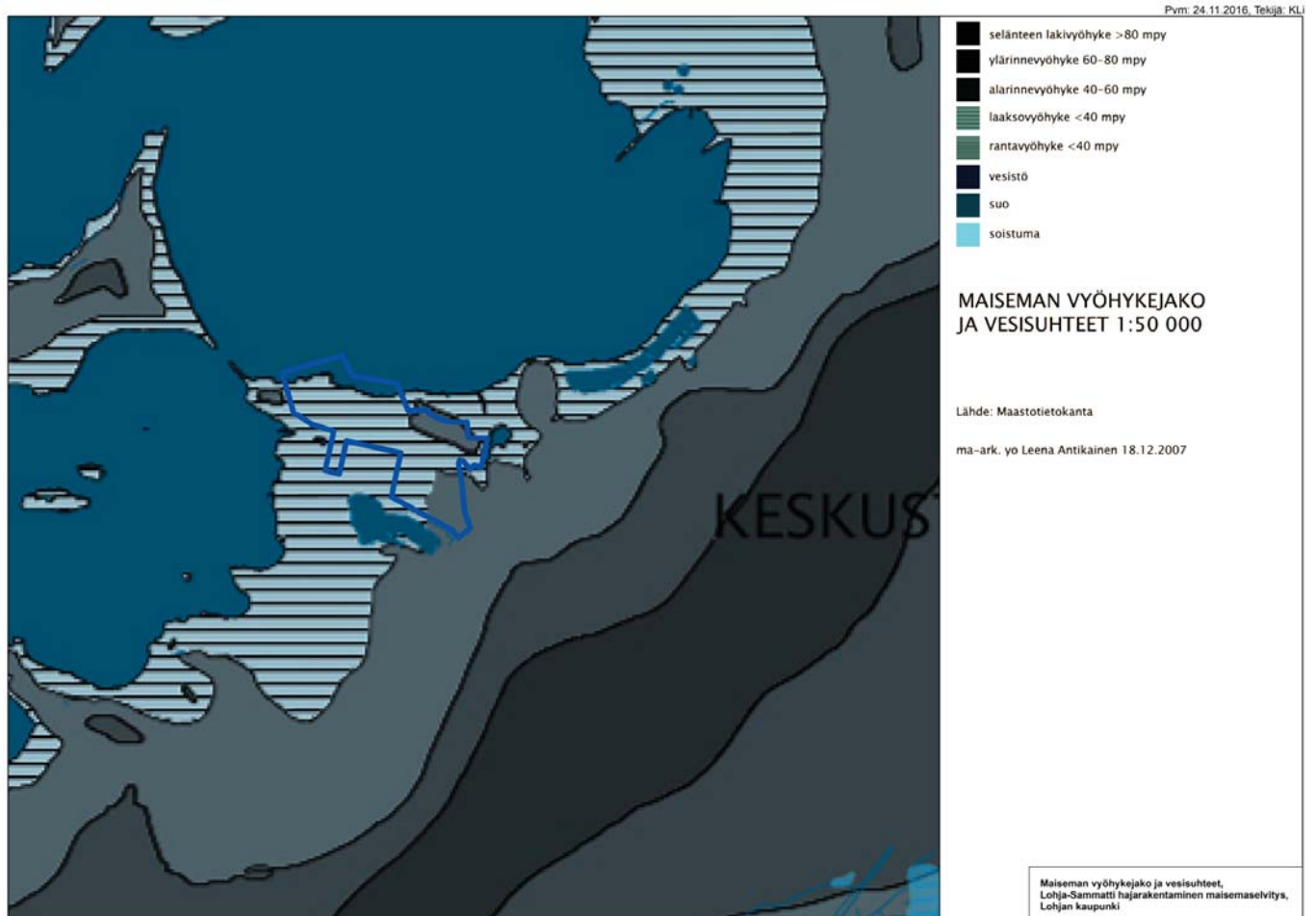
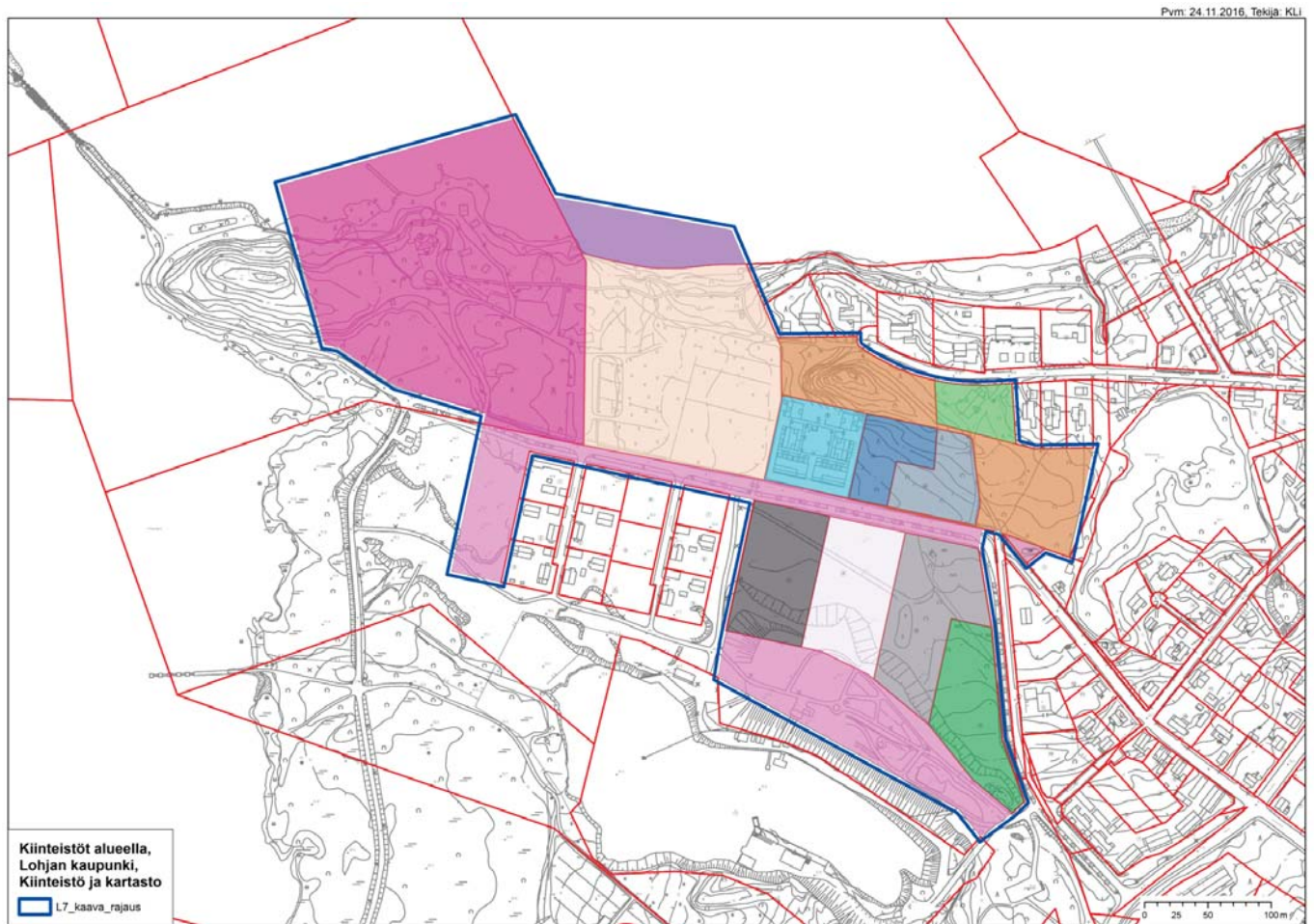
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



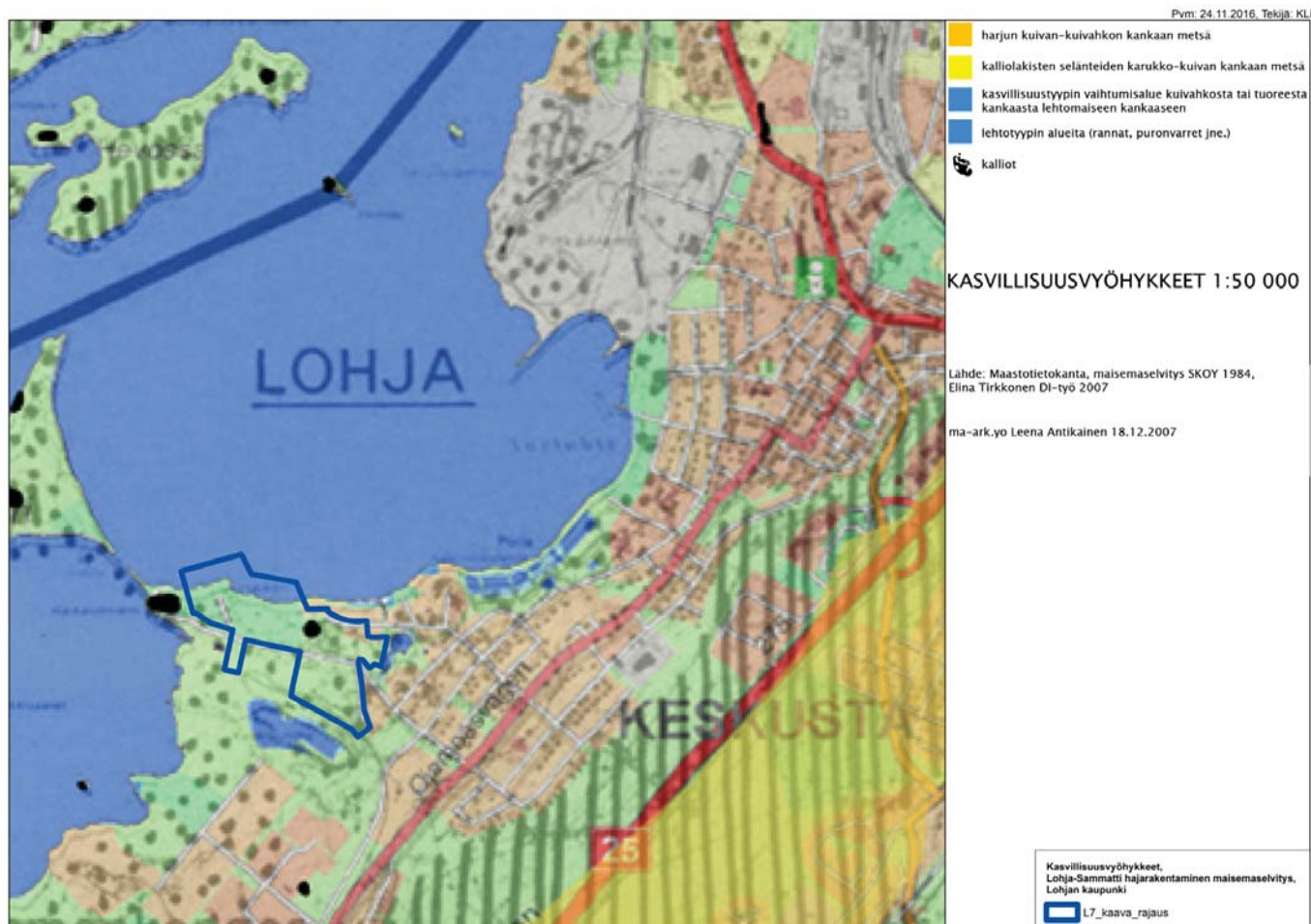
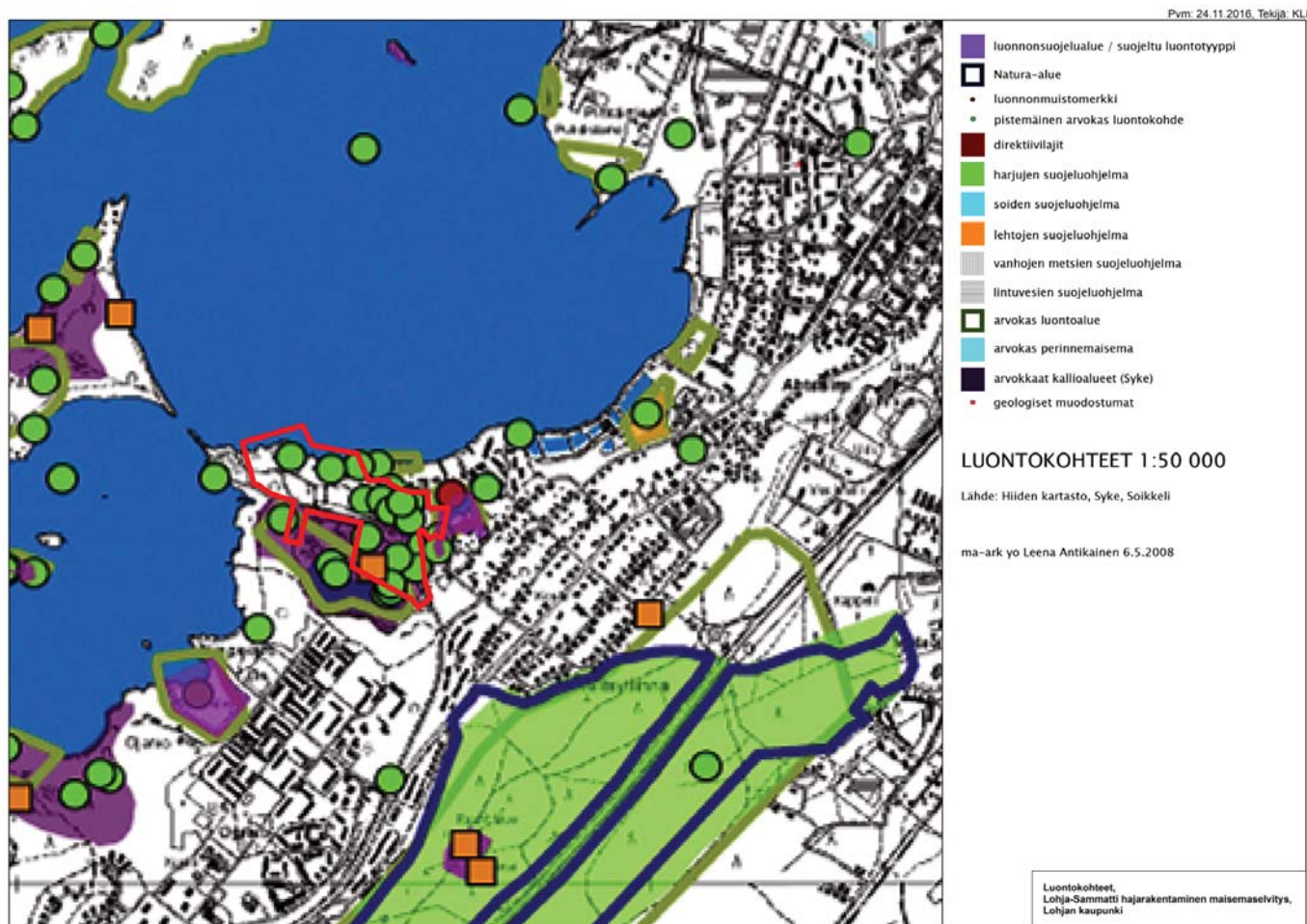
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



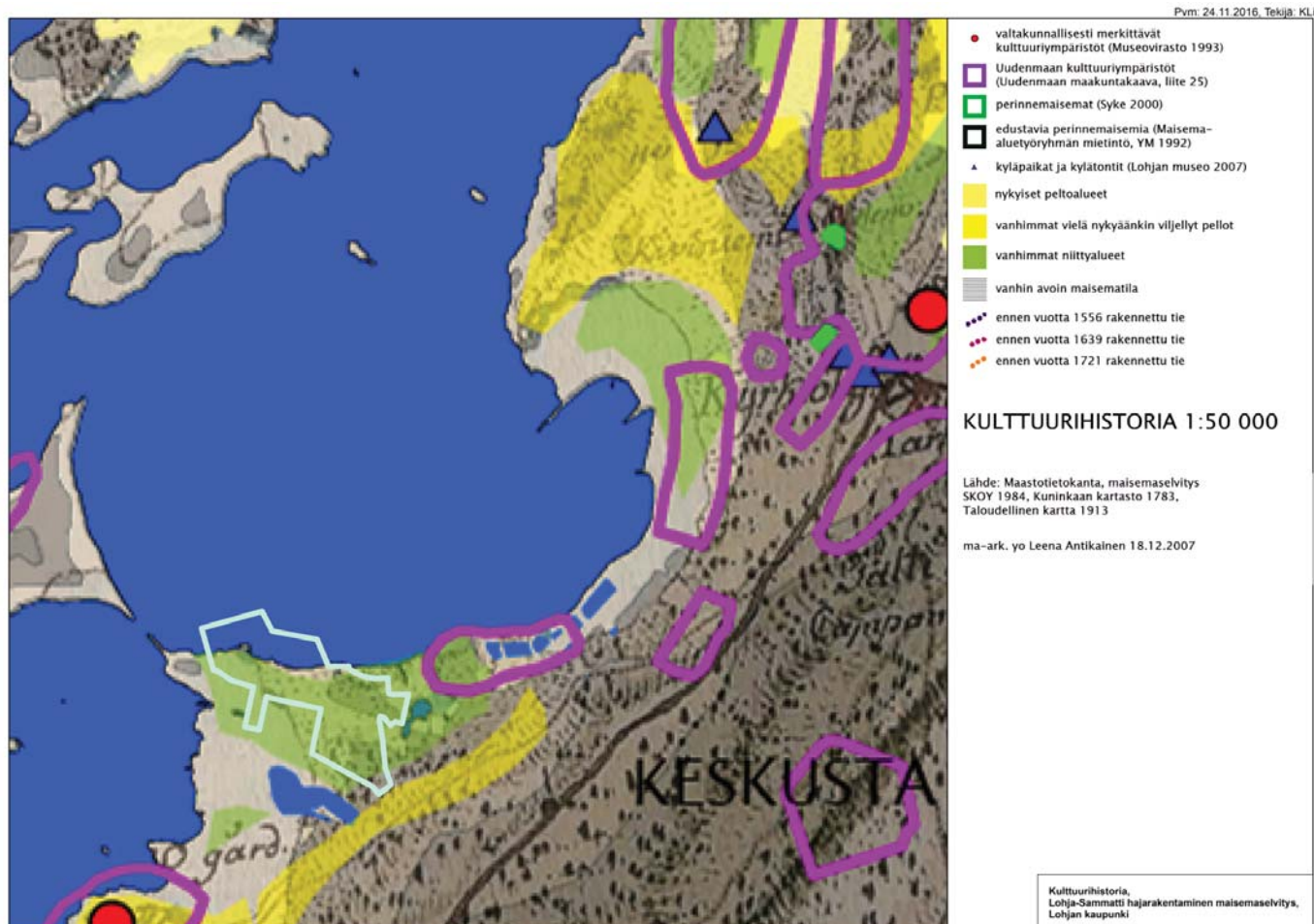
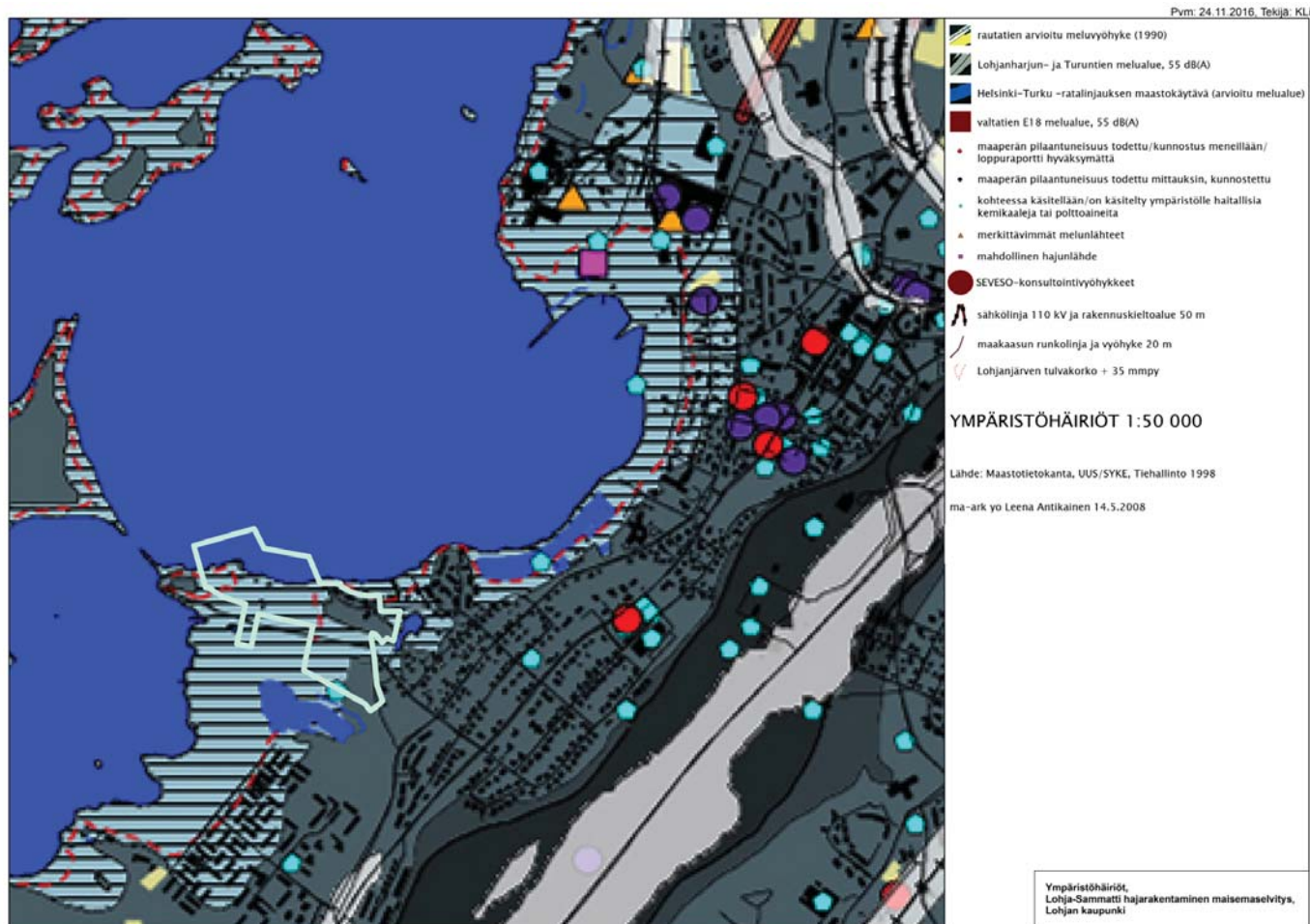
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



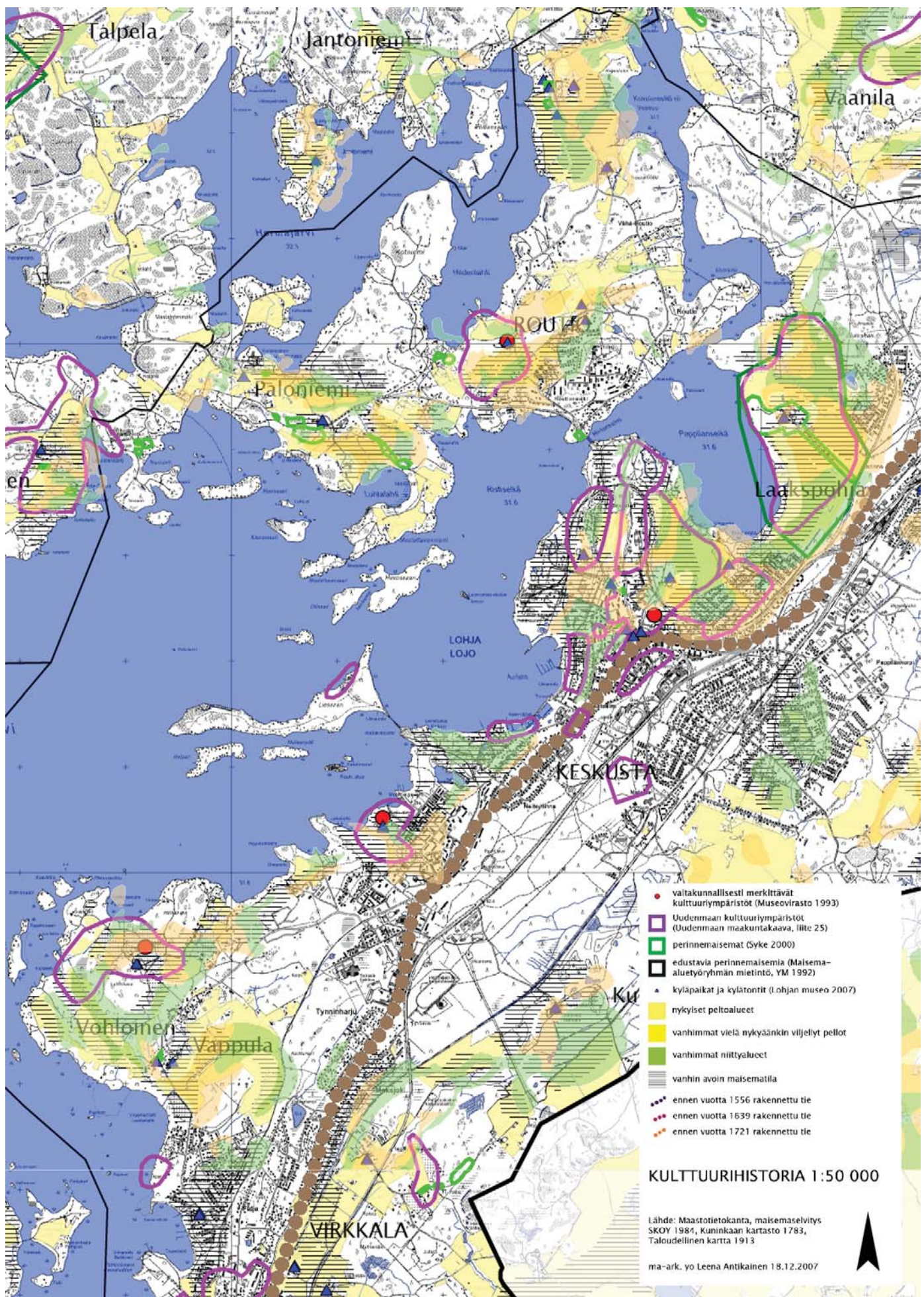
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



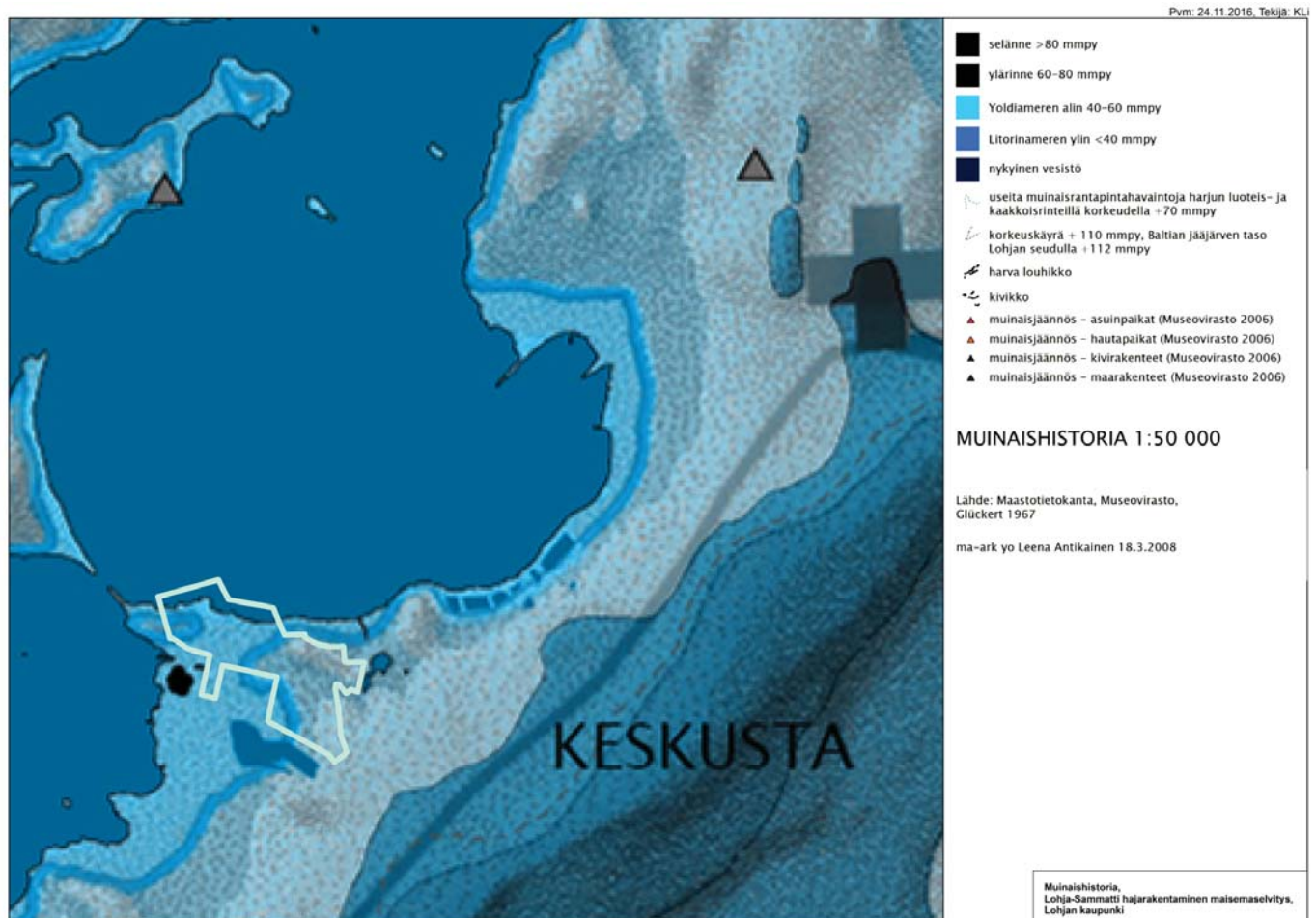
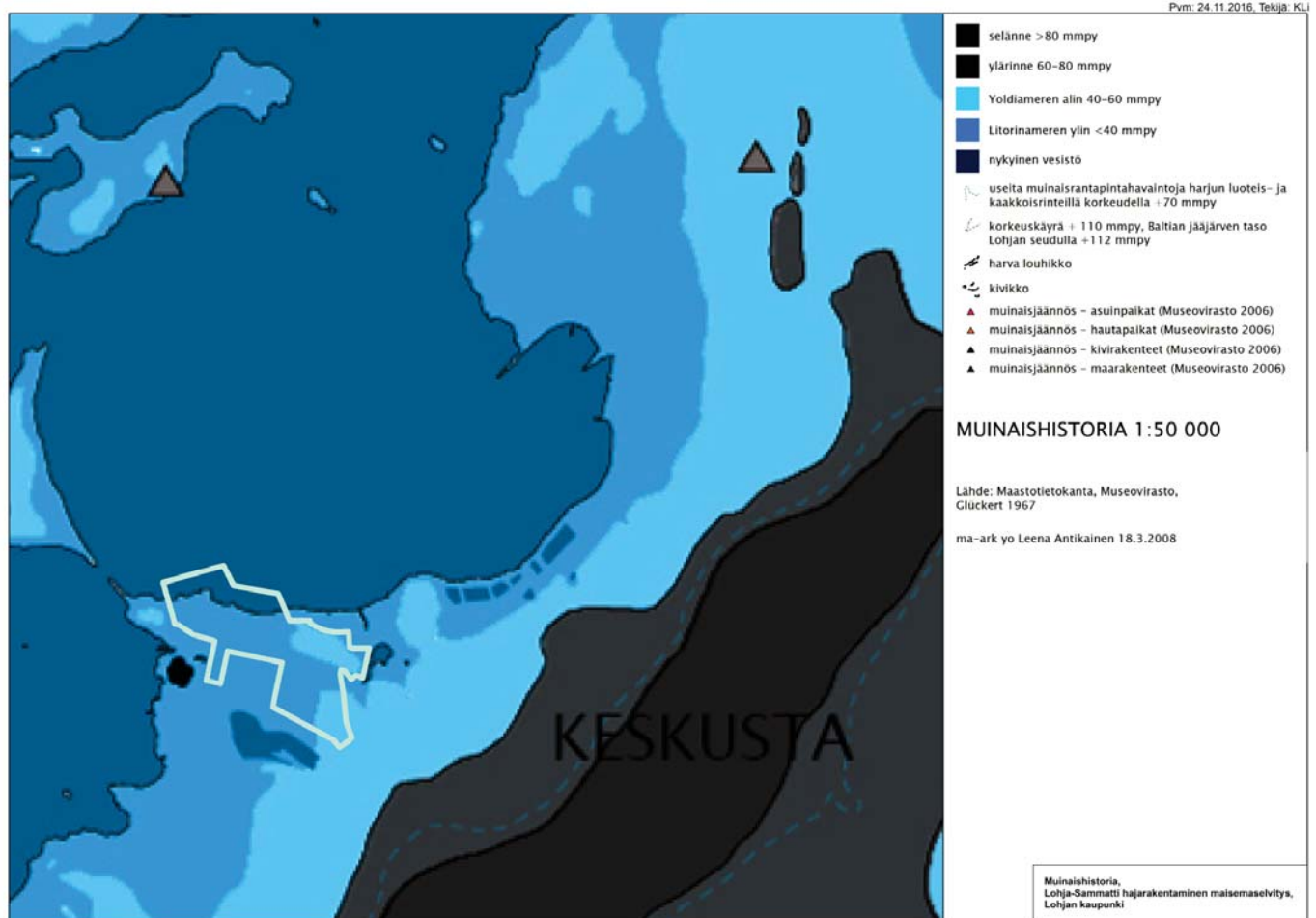
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



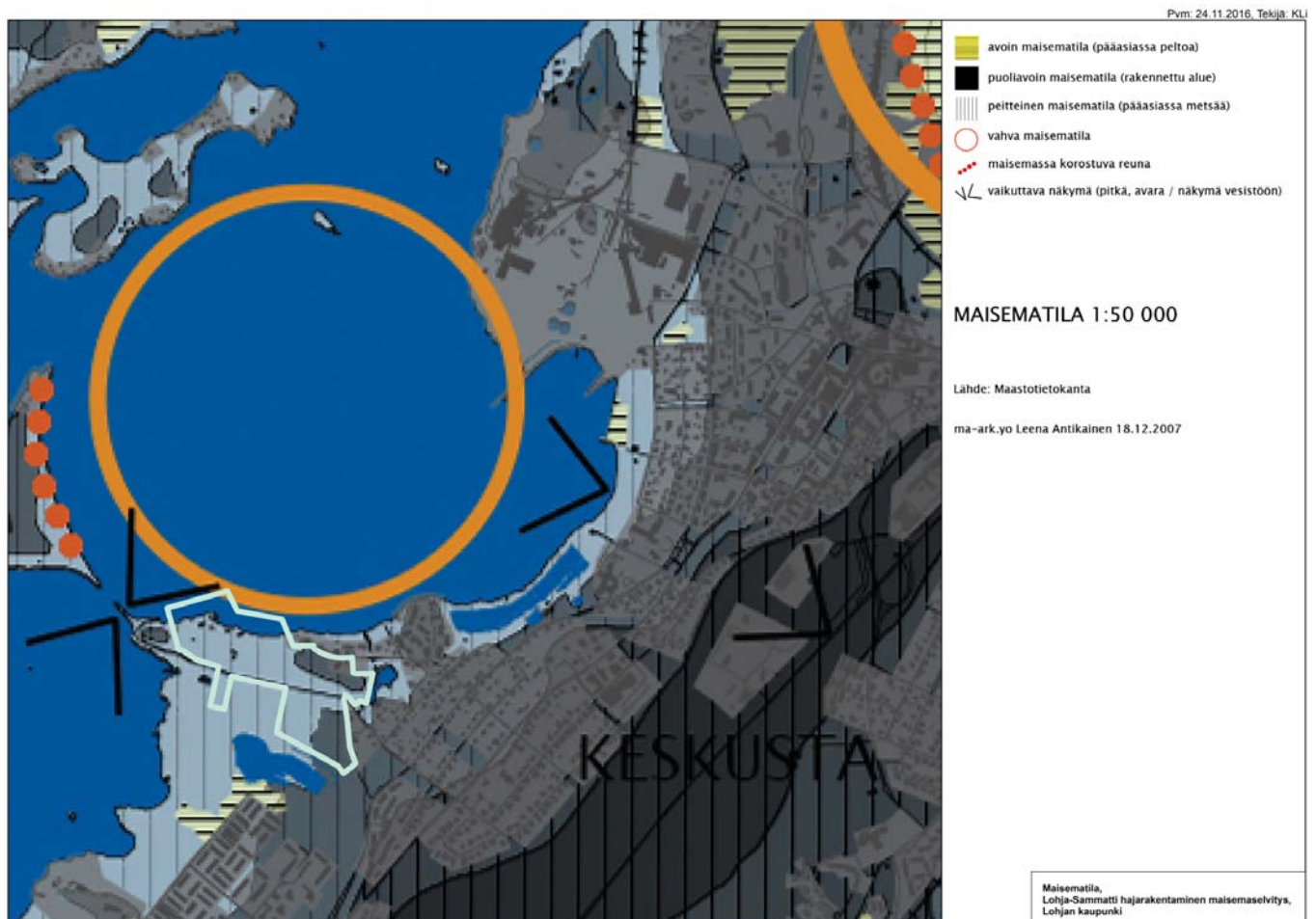
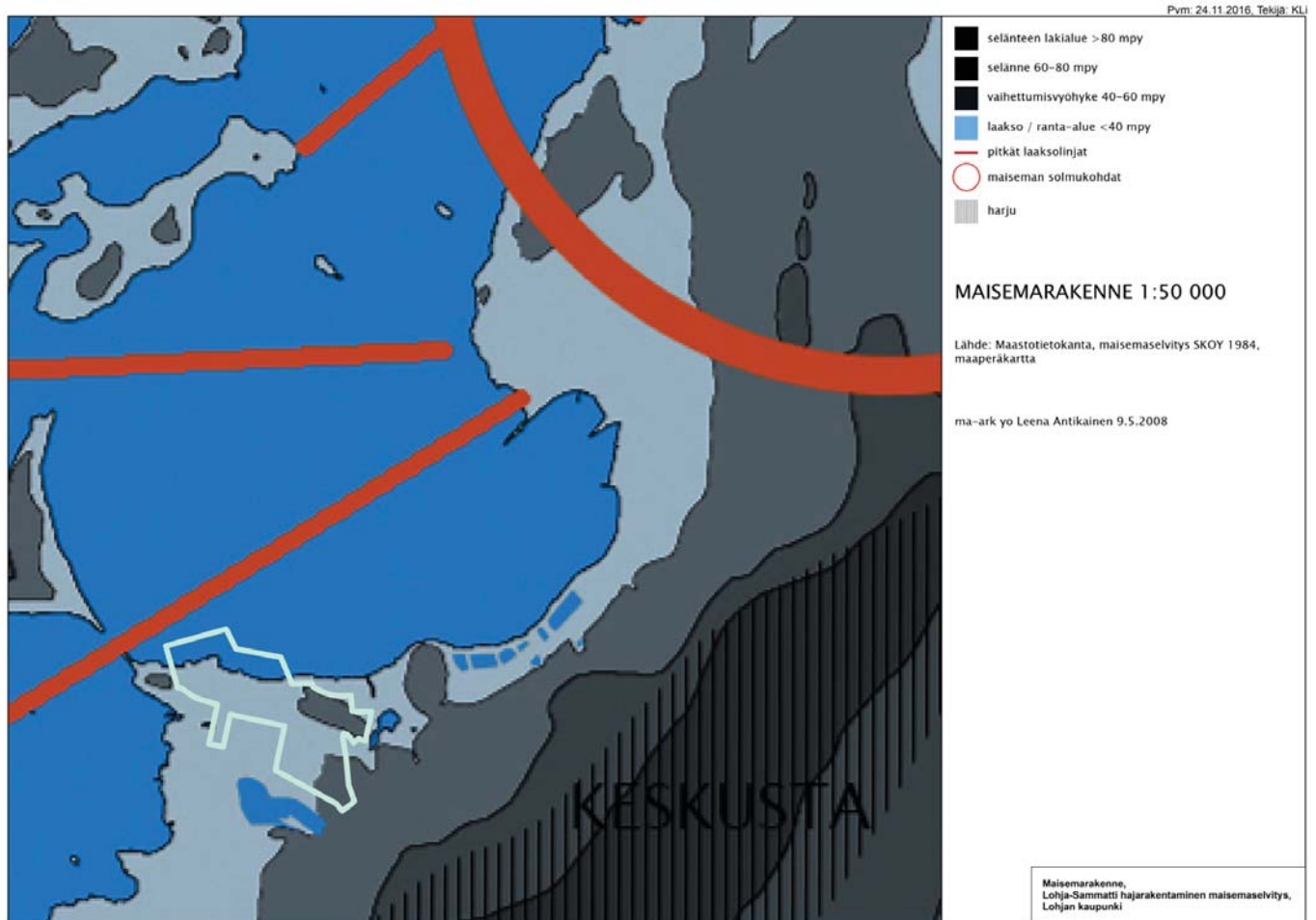
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



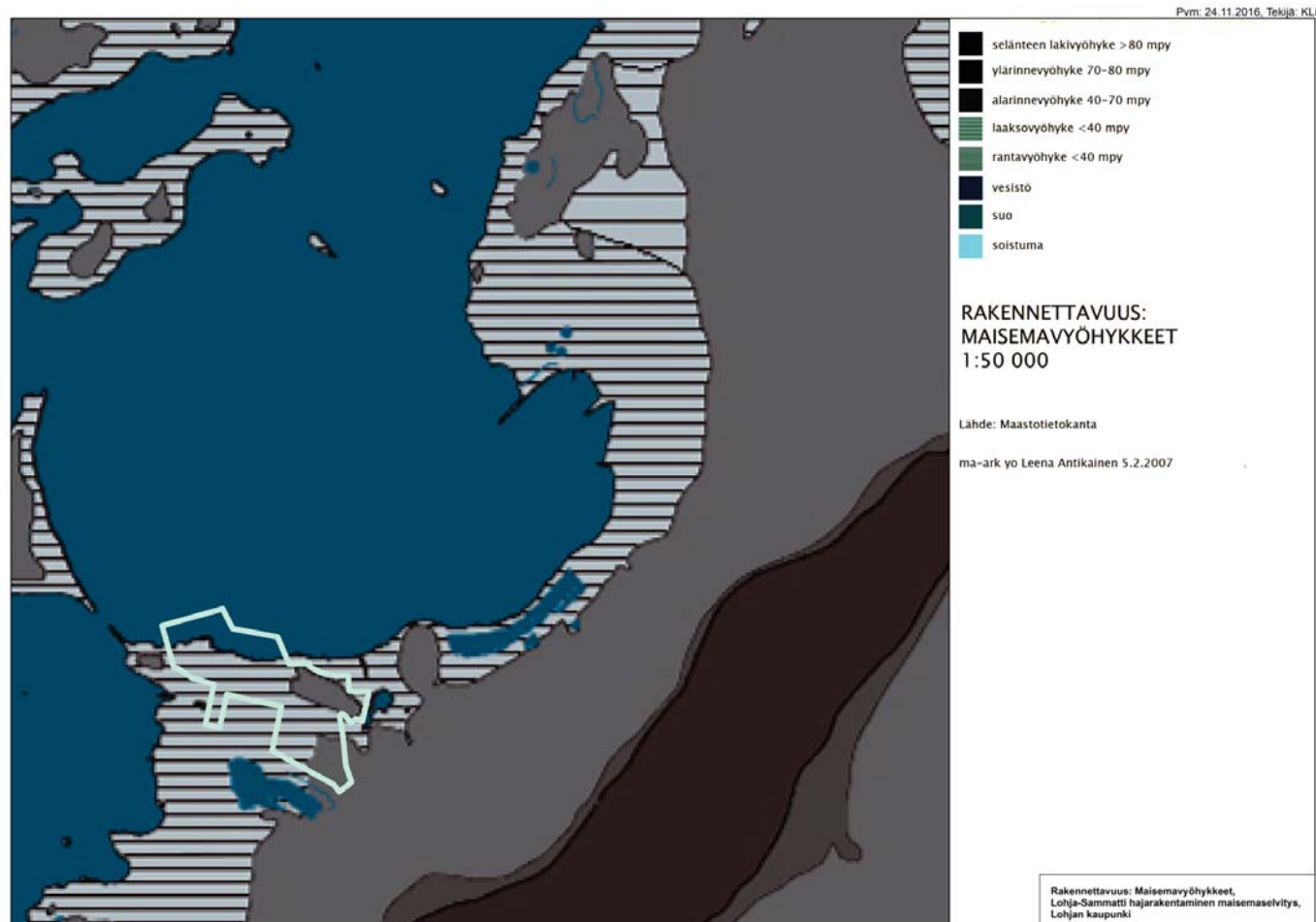
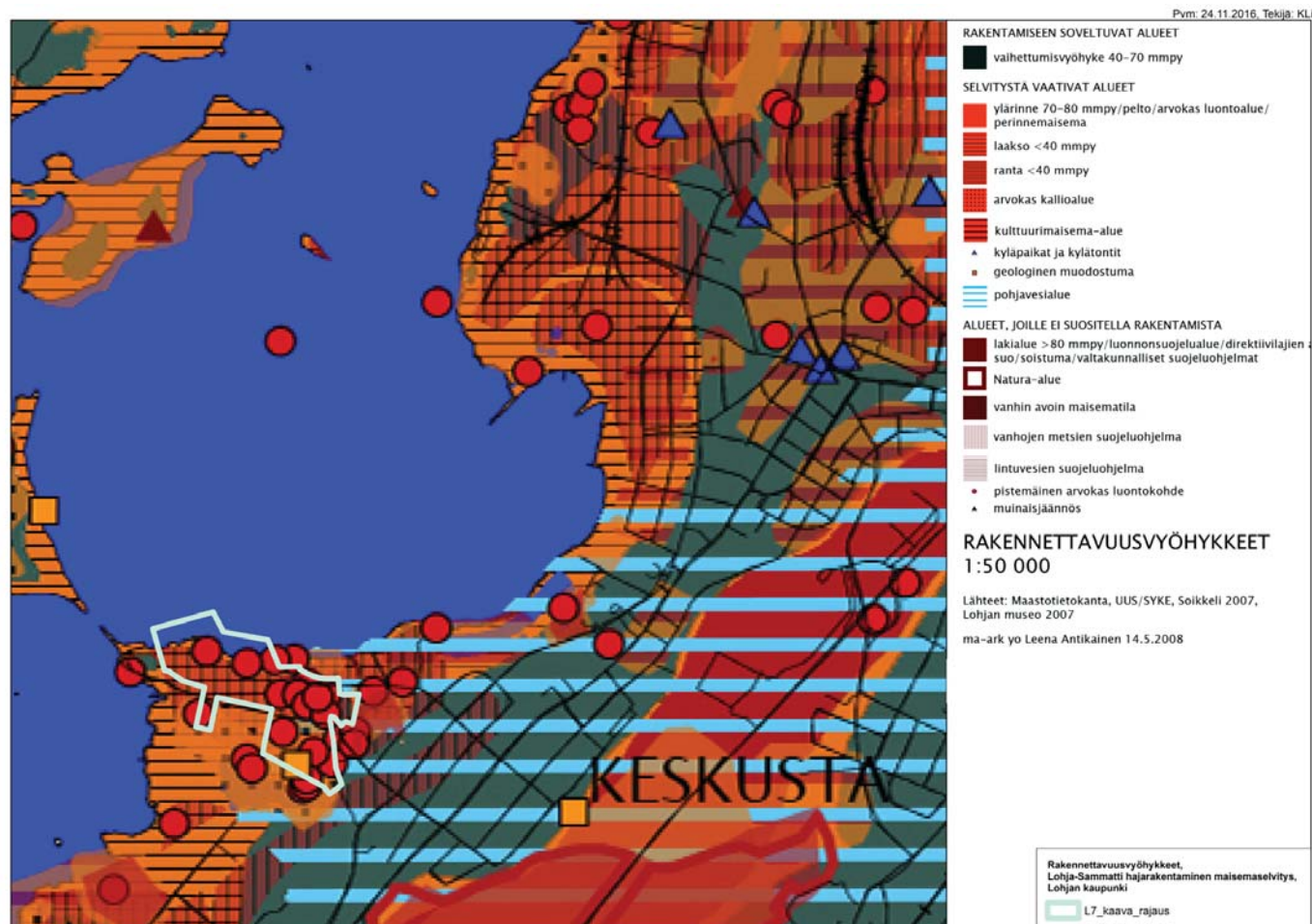
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



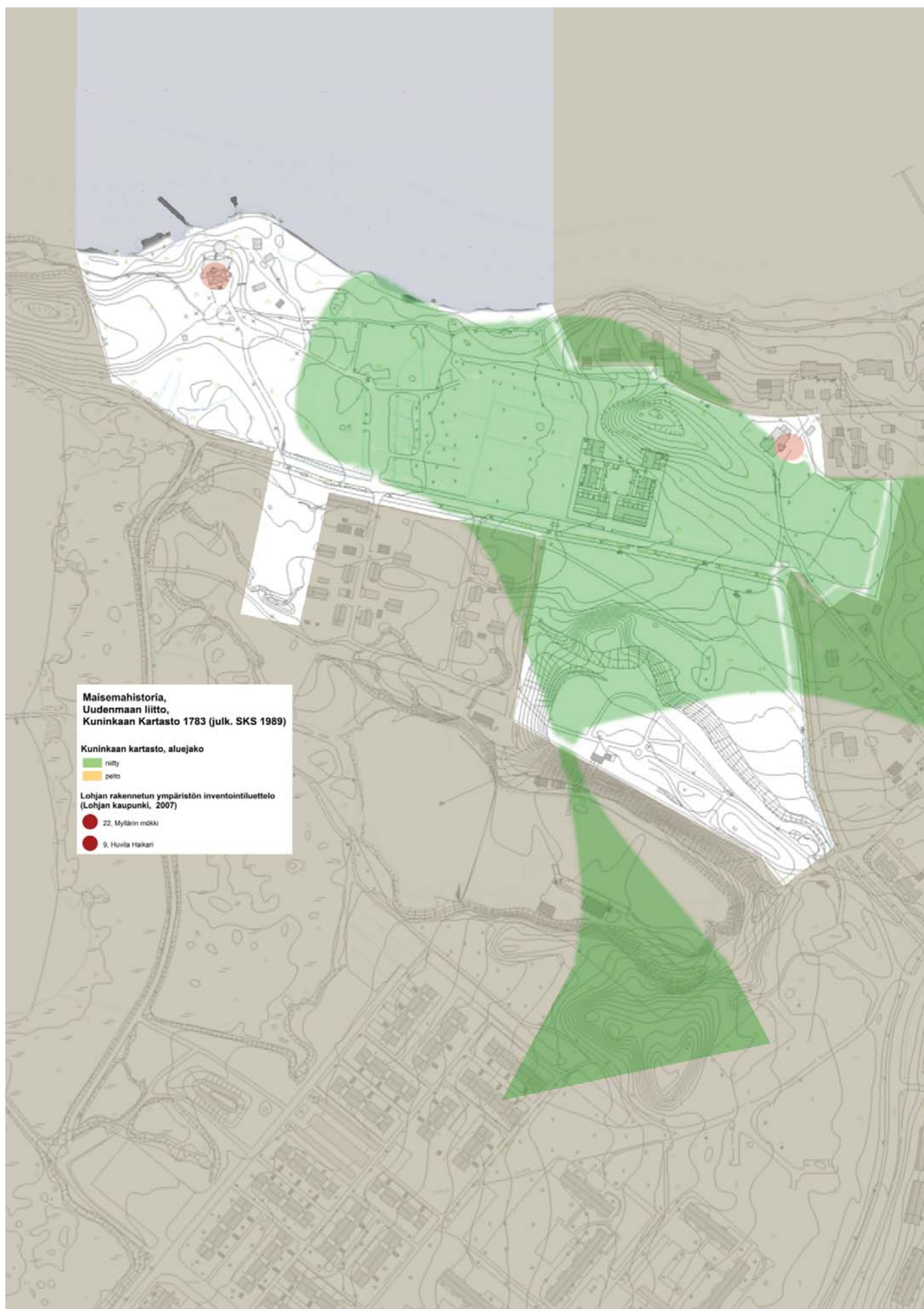
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



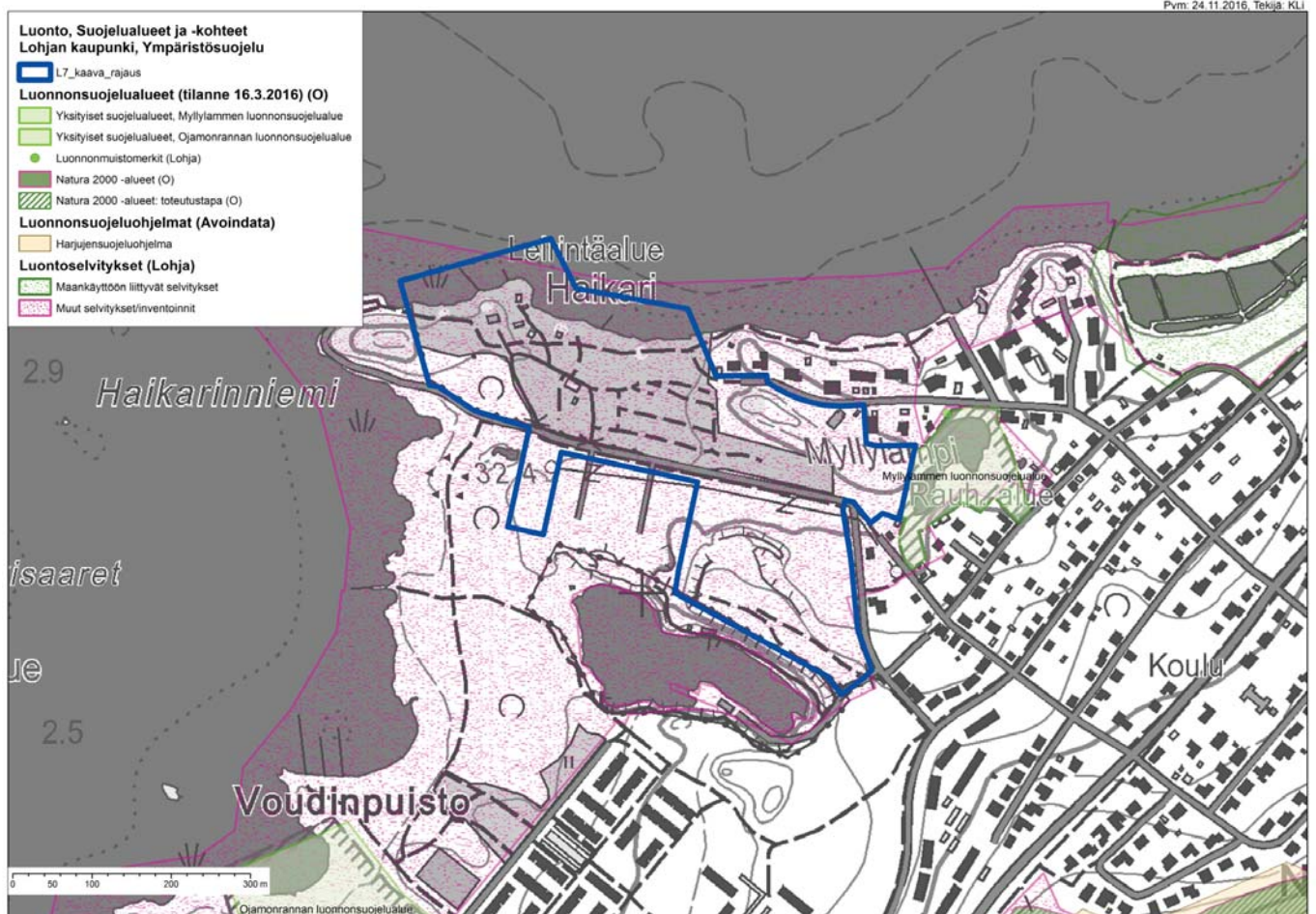
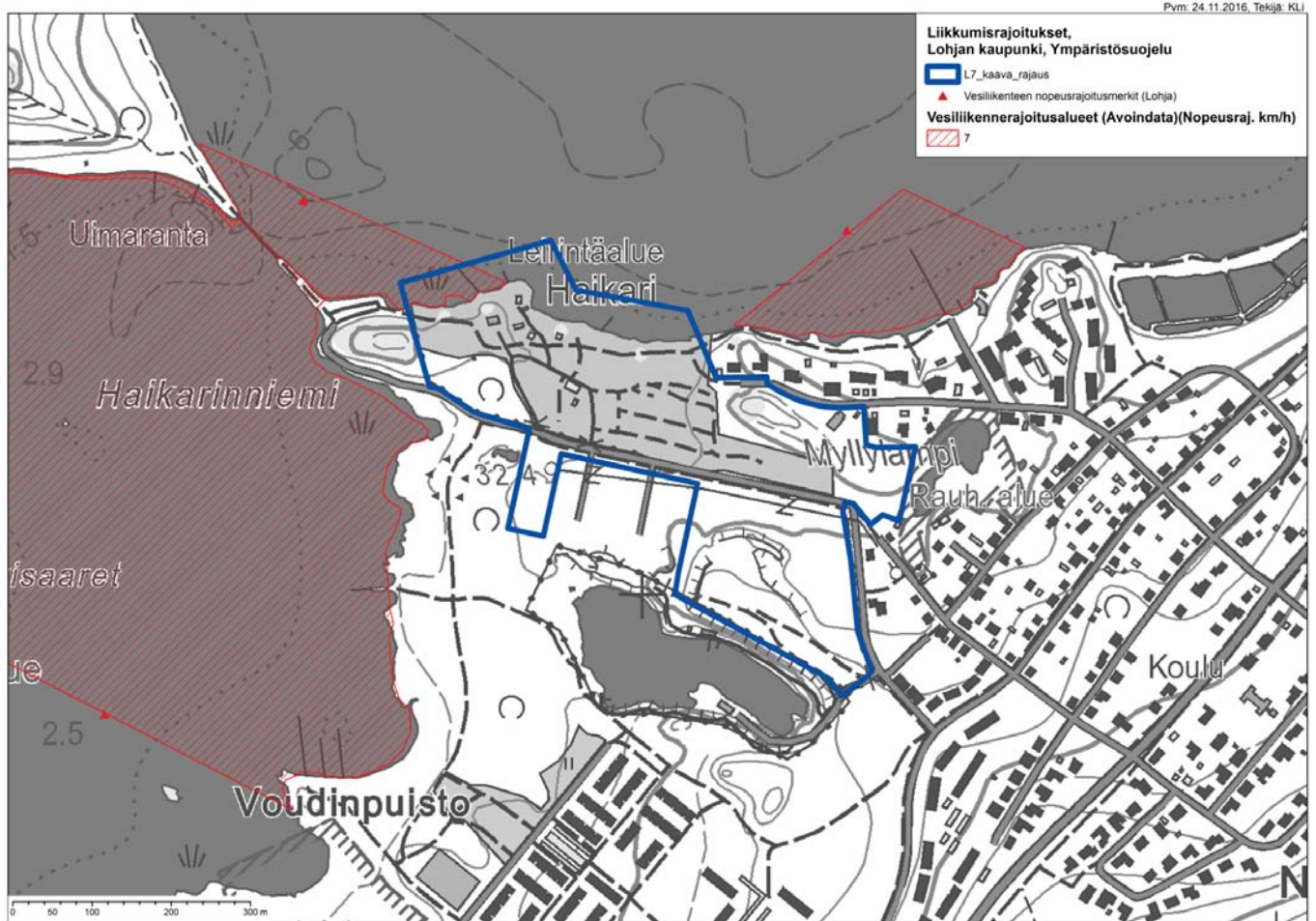
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



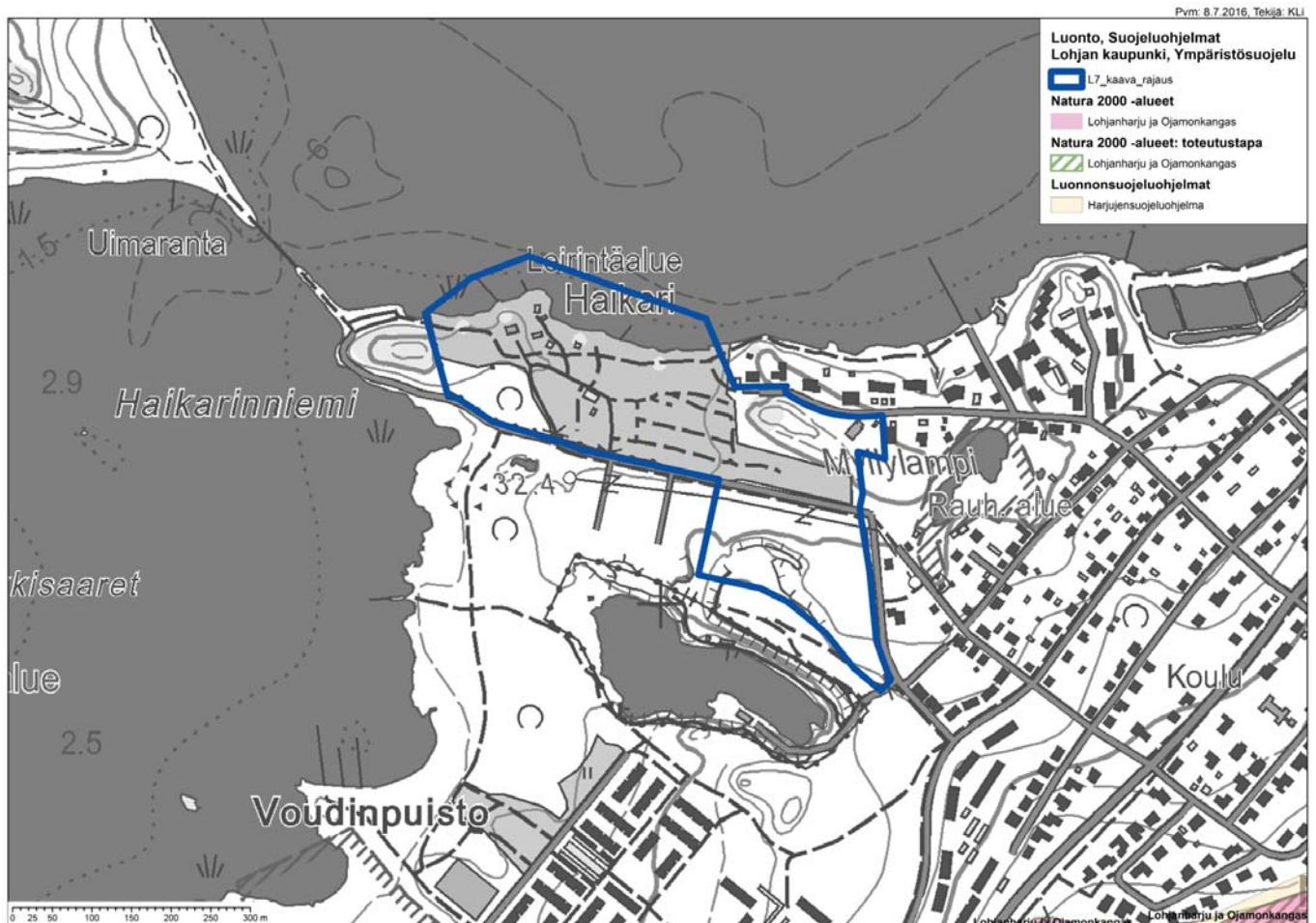
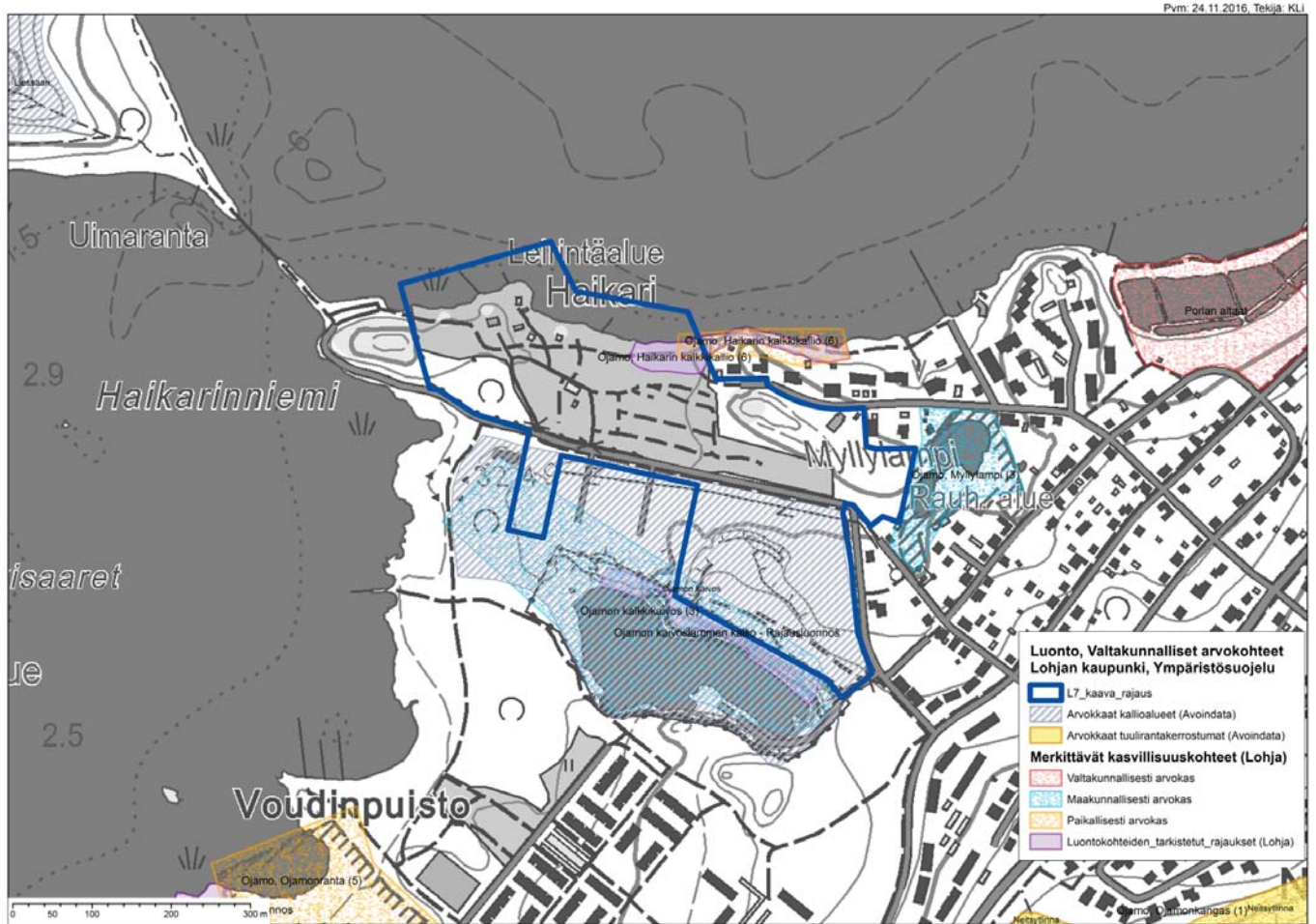
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



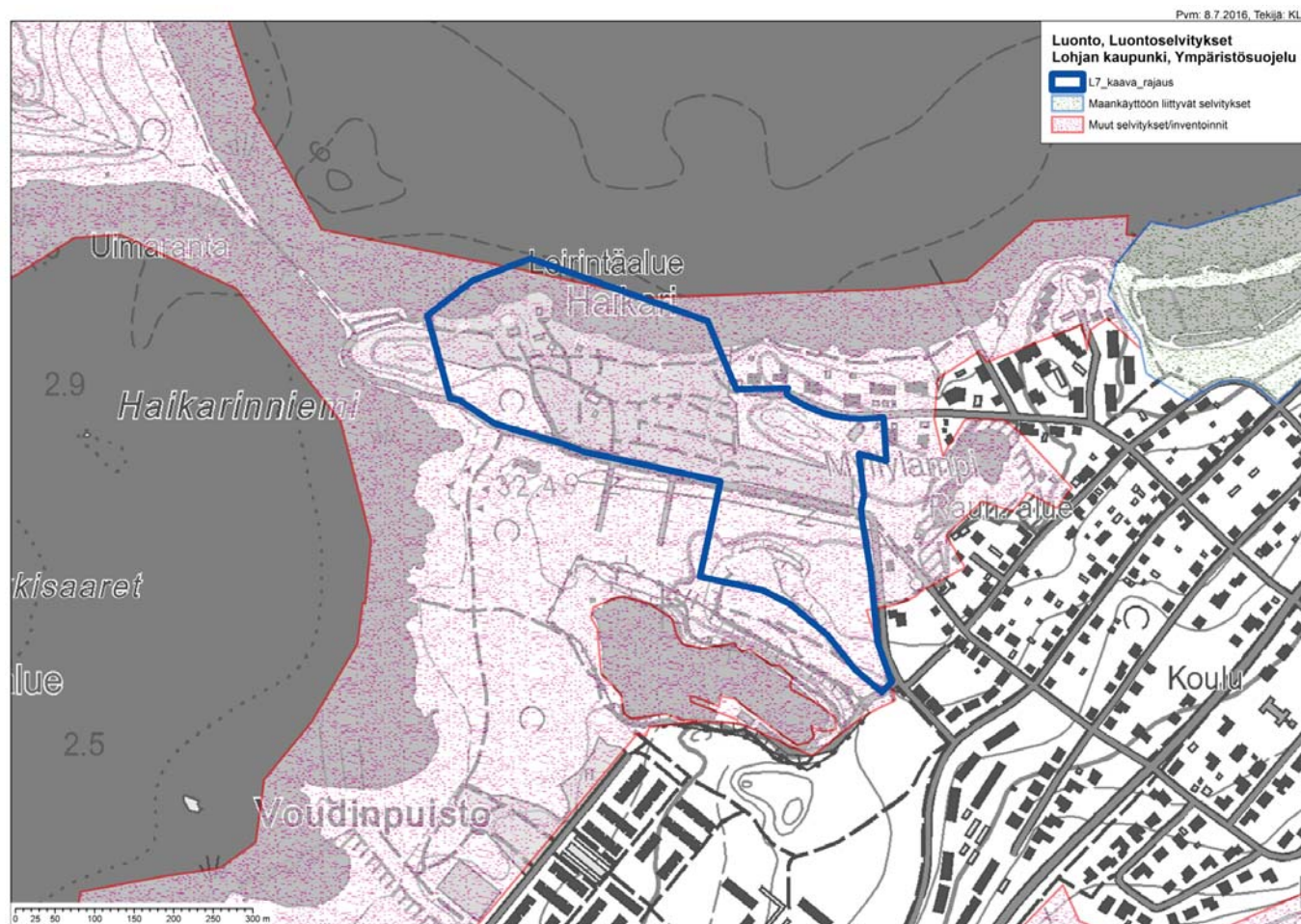
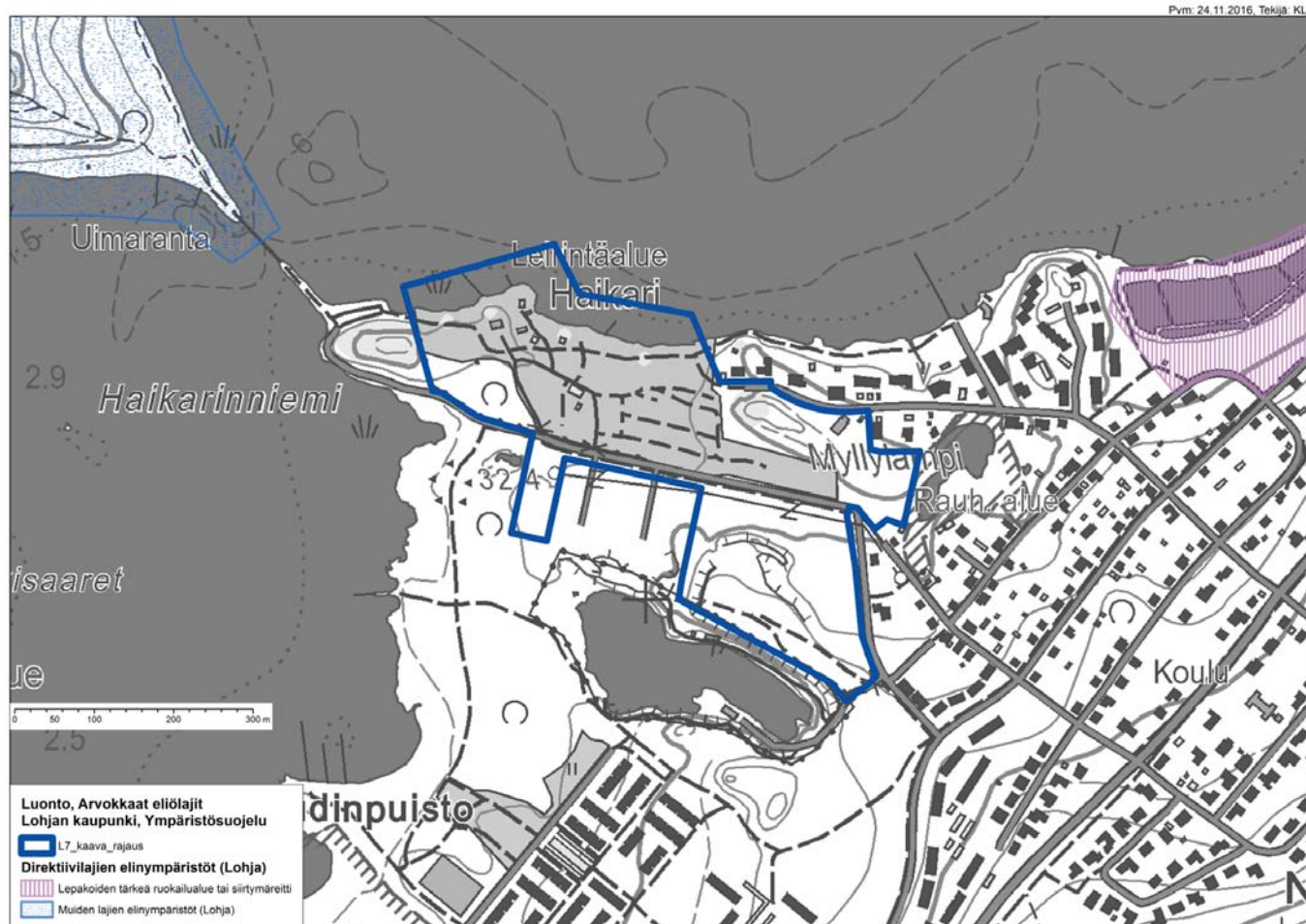
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



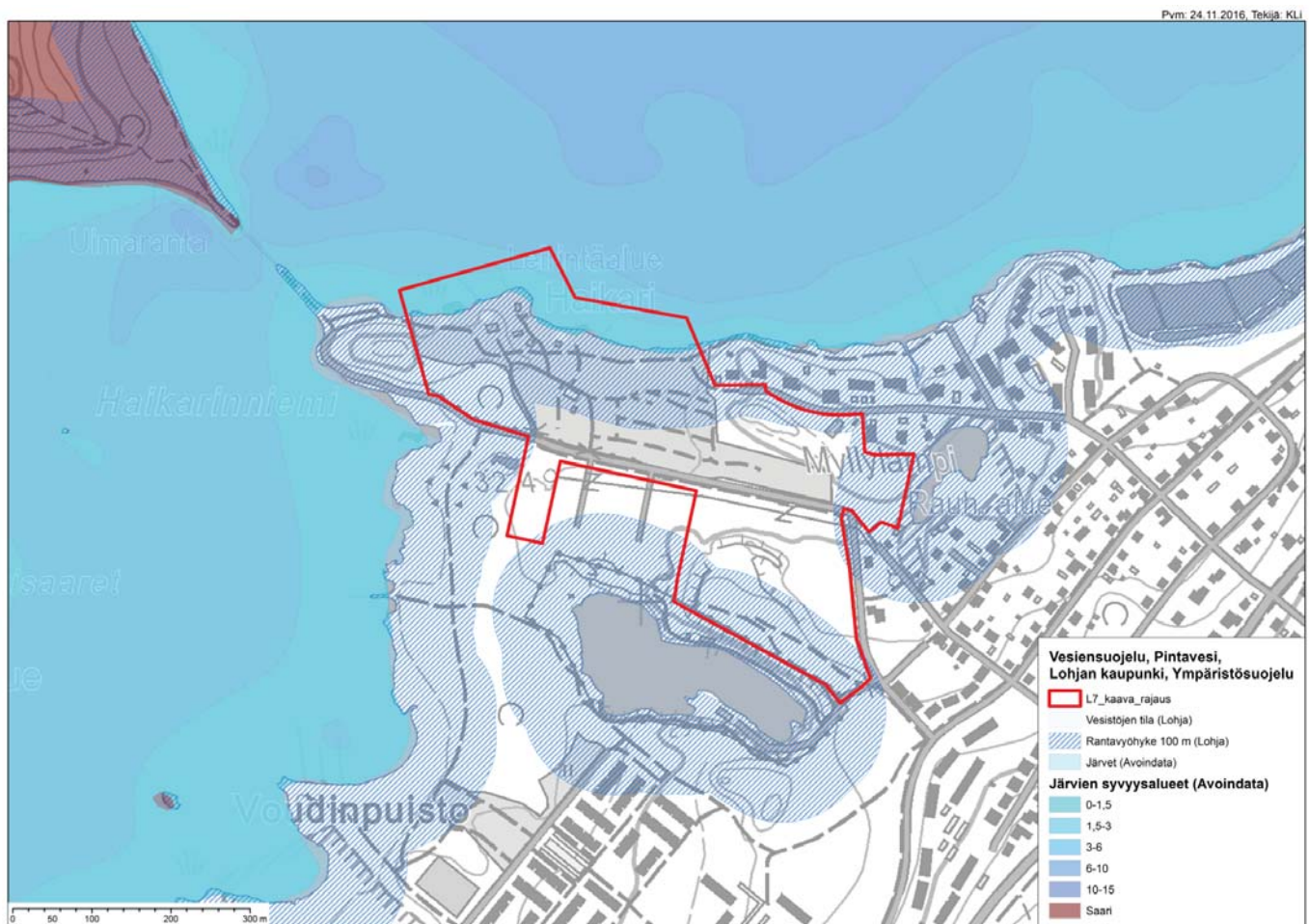
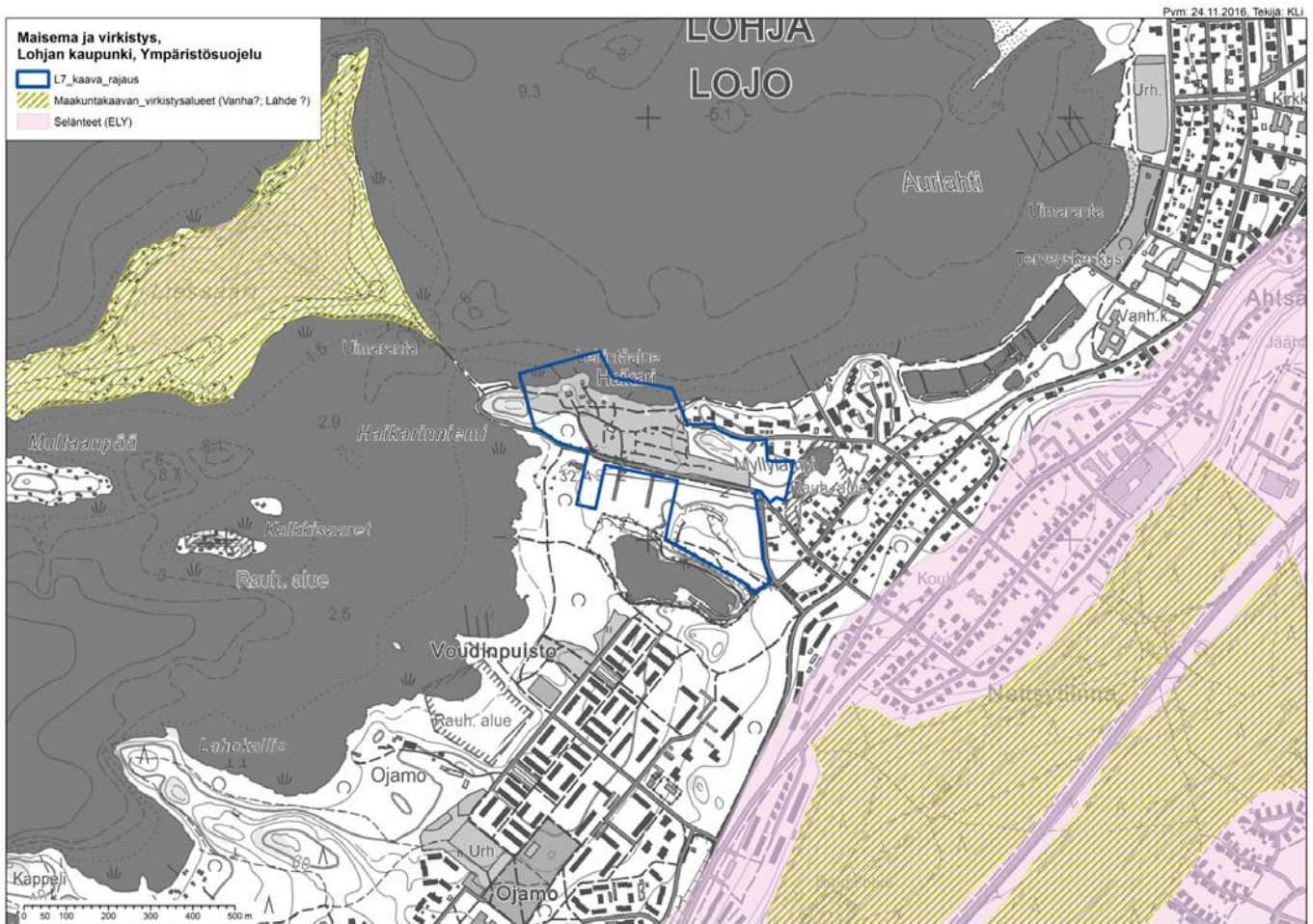
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



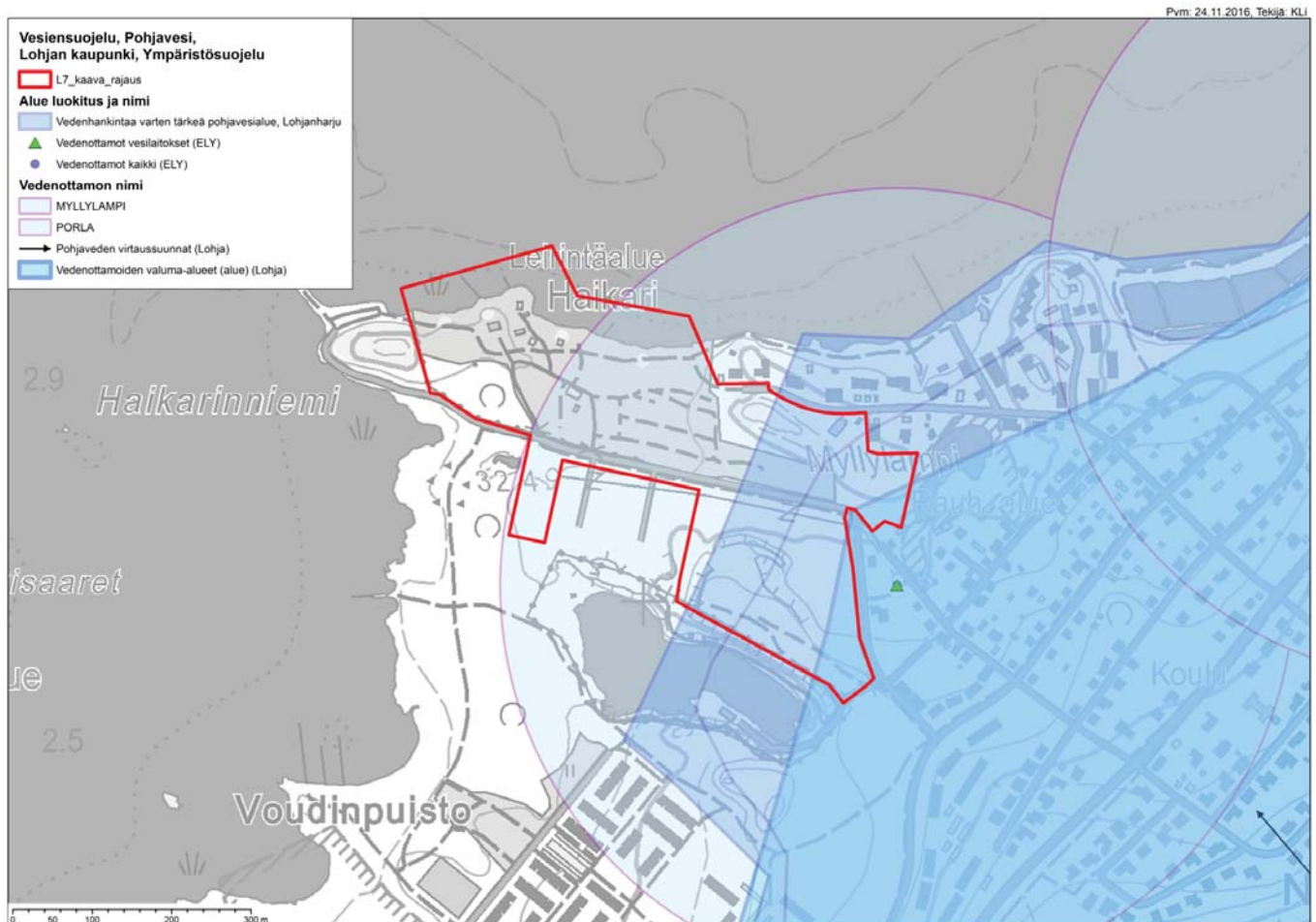
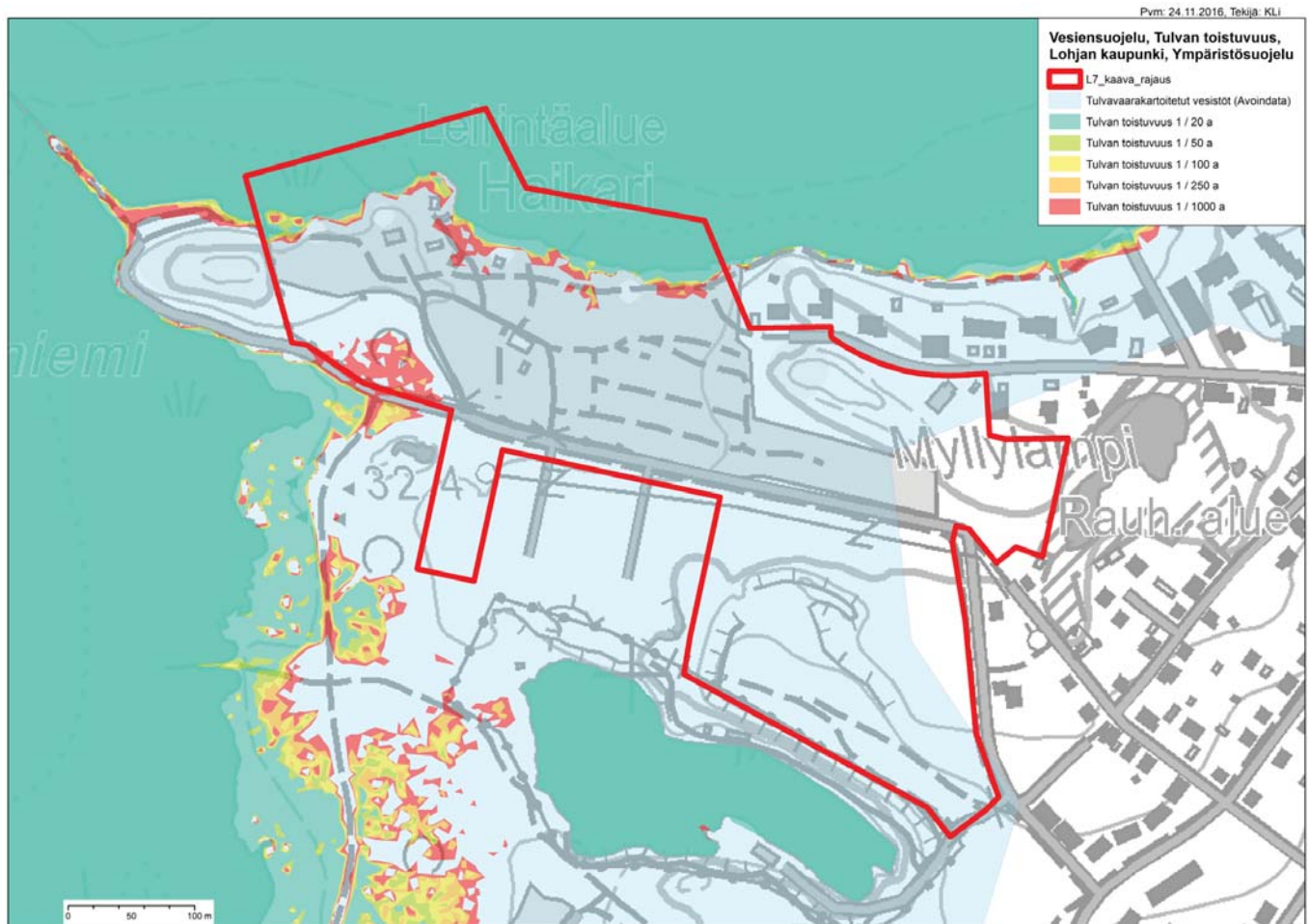
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



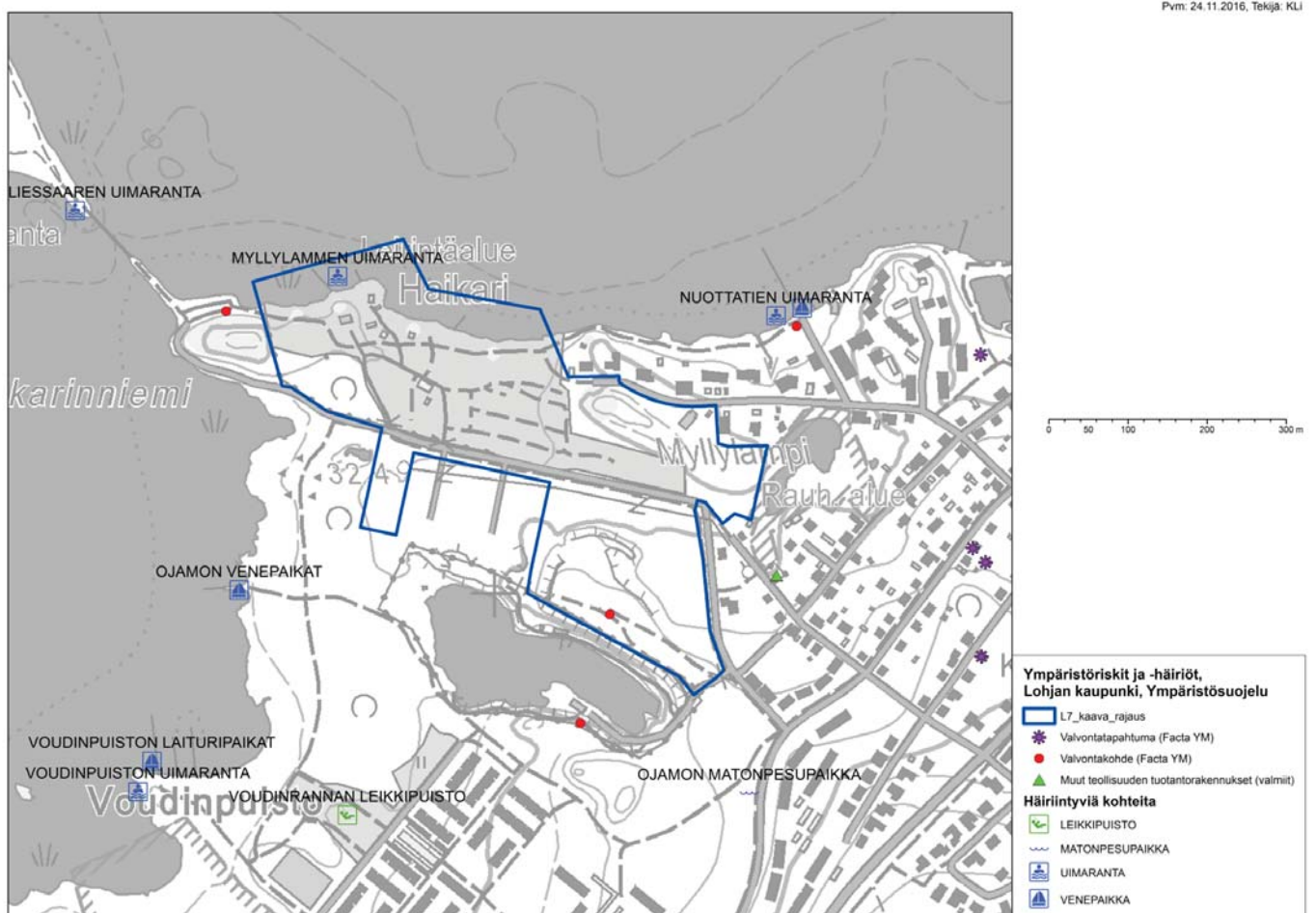
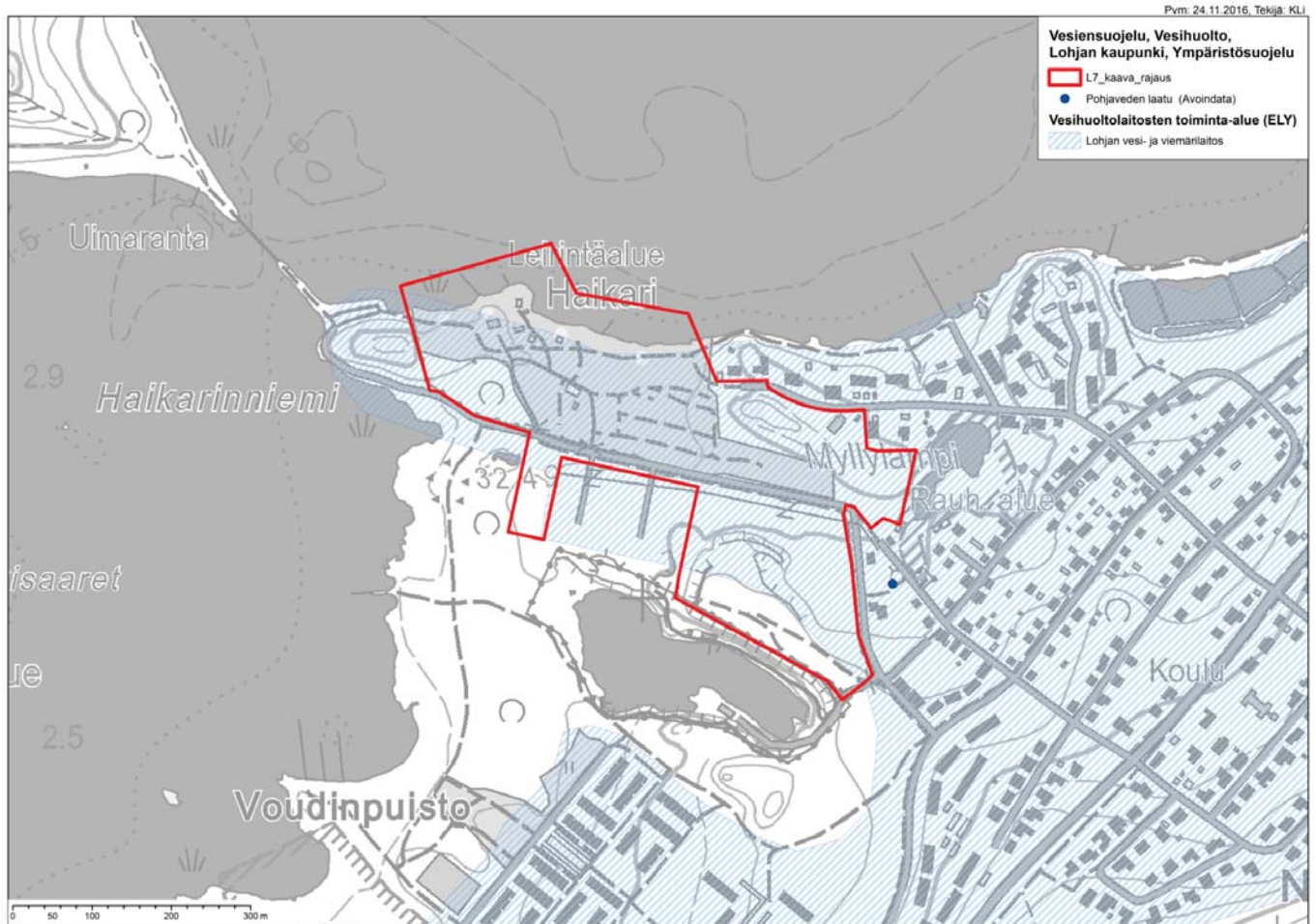
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



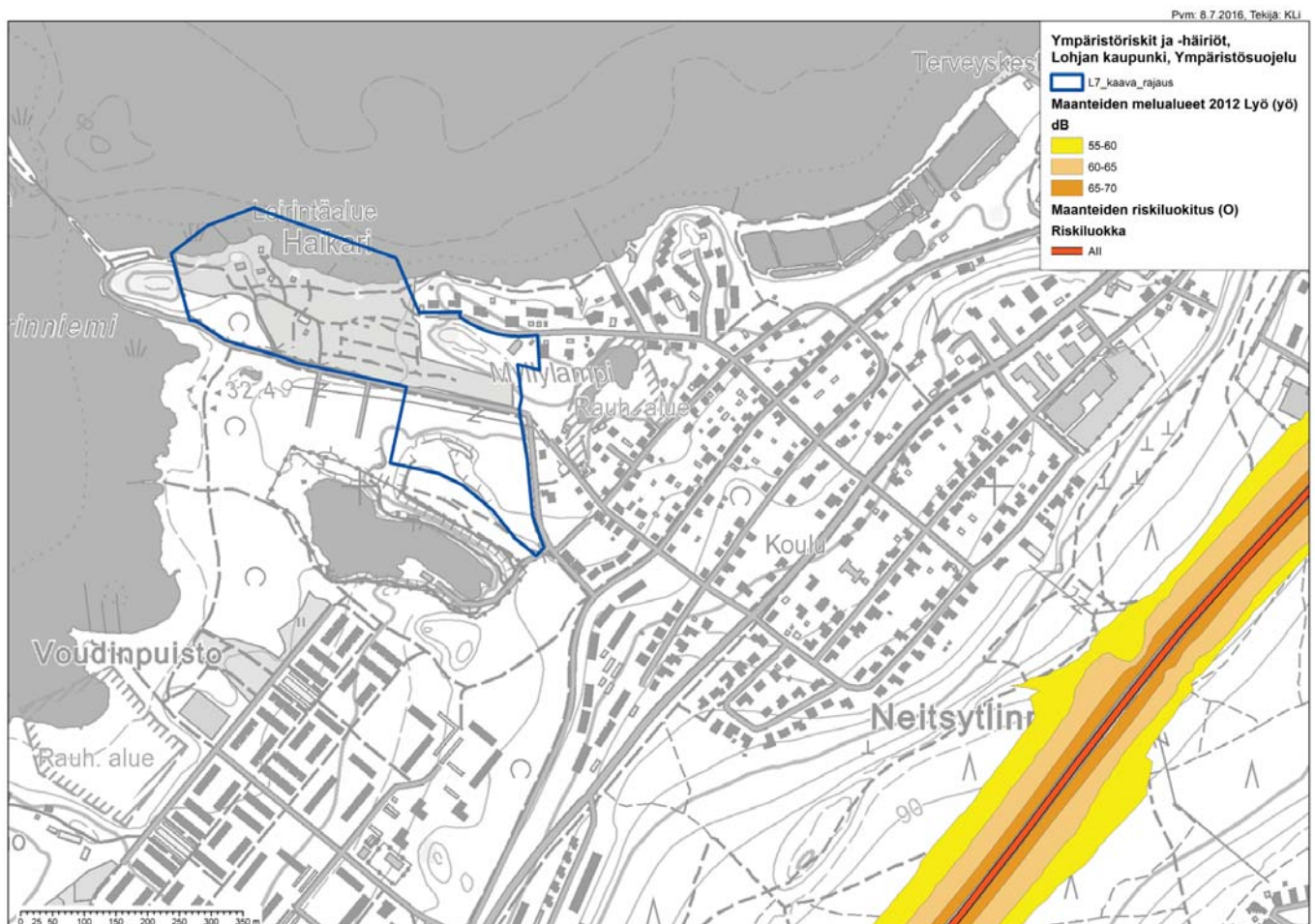
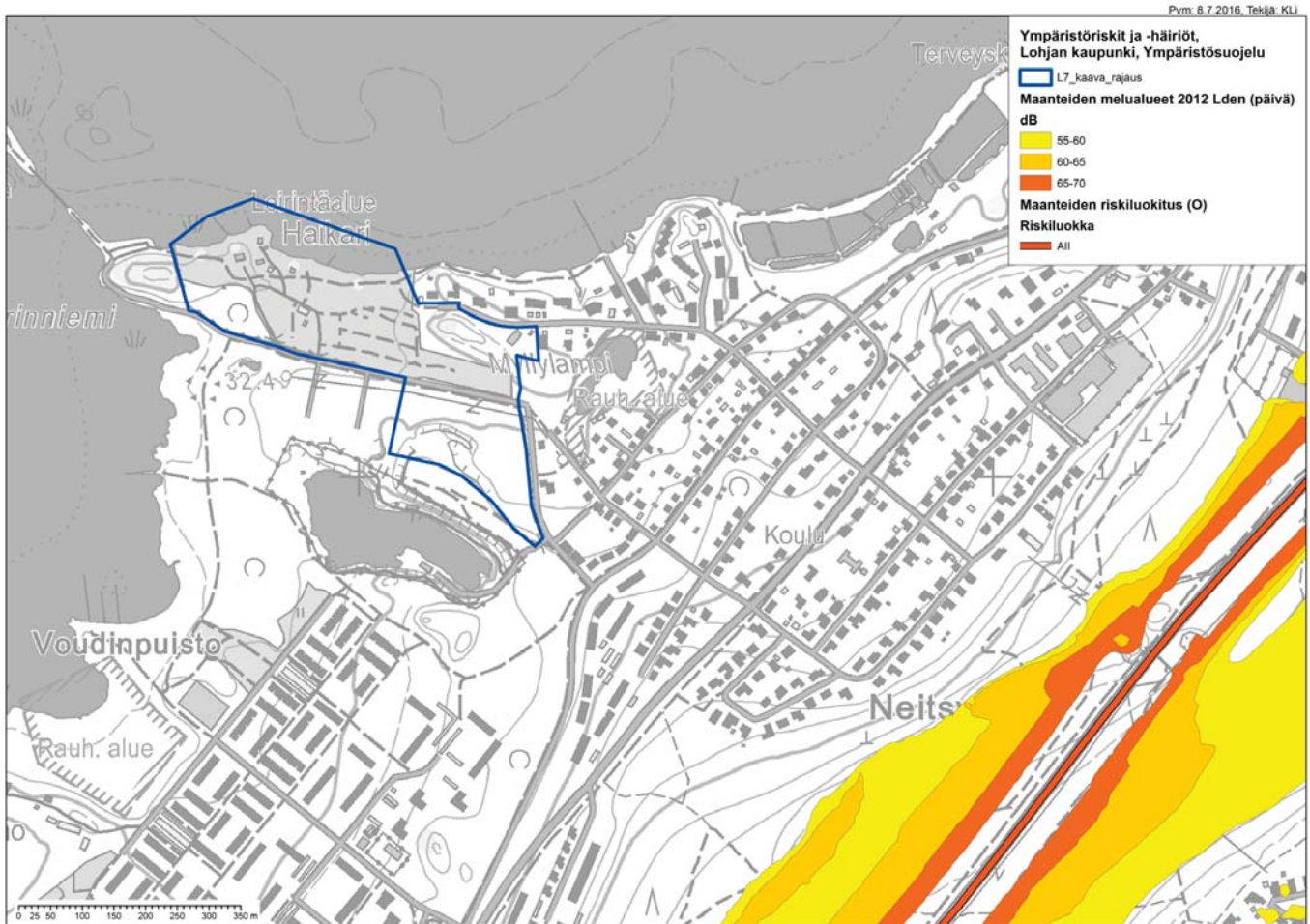
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



2. Tavoitteet

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA
419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-,
VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖPERIAATTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua paran-

2. TAVOITTEET

tamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Alueidenkäytössä edistetään kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilymistä.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Alueidenkäytössä edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan Haikarin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen jatkaminen. Tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö jatkossakin myös yleiseen virkistykseen, sekä rannan viheralueen ja kevyenliikenteen kulkuyhteyden turvaaminen. Haikarin alueella on runsaasti erilaisia merkittäviä luonnonkohteita jotka huomioidaan tulevassakin asemakaavassa

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut osittain poikkeusluvilla. Kaavamuutoksen yhteydessä saatetaan kaava ajantasalle myös tältä osin. Tavoitteena on myös tarkastella voimassa olevan asemakaavan toteutettavuutta siltä osin kuin se ei ole toteutunut.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037 tulevia tavoitteita: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä oma-toiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet. Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatukäytävä.

Taajamaosayleiskaavasta tulevia tavoitteita: Keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen kestävyys. Joukkoliikenteen hyvän palvelutason säilyttäminen pääkaupunkiseudulle suuntautuvalla laatukäytävällä ja sen edellyttämä riittävä asukasmäärä joukkoliikenneyhteyksien varrella (vähintään 20 as/ha), Länsiradan taajamajunaliikenteen asemiin varautuminen ja niiden toteutumista edistävä maankäyttö, sisäisen joukkoliikenteen kehittäminen, joukkoliikenteen, palvelujen ja lähivirkistysalueiden saavutettavuus turvallisilla kevyen liikenteen yhteyksillä asuntoalueilta, erityisesti turvalliset koulumatkat, liityntäpysäköinnin kehittäminen, keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus asuntoalueilta yleensä ja erityisesti ikääntyneille ja lapsiperheille, nuorten palvelut ja viihtyminen, mahdollisuus puutarhaviljelyyn omalla pihalla tai erillisillä viljelypalstoilla, kaupunkikuvan eheyttäminen, pohjaveden suojeleminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA
419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-,
VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Valmisteluvaiheessa kaavamutoksesta on nähtävillä kolme vaihtoehtoista luonnosta. Vaihtoehtojen eri osa-alueita voidaan yhdistellä toisiinsa.

Kortteli 423 on kaikissa vaihtoehtoissa samanlainen. Siihen on esitetty 24 omakotitonttia, jotka soveltuisivat yksikerroksisille 180 kerros-m² omakotitaloille. Ylärinteessä olevilla 6 tontilla sallitaan myös kaksikerroksisuus. Ennen tonttien myyntiä korttelin maasto tulee tasata loivasti etelään nousevaksi. Tonteilla on tilaa erilliselle kahden auton autotallirakennukselle.

Samassa korttelissa on yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös tiloja tavanomaista asumista varten. Alue soveltuu esimerkiksi vanhusten palvelukeskukselle, mutta myös muille julkisille ja yksityisille palveluille sekä hallinnolle. Toimijana voi olla kaupunki, seurakunta, järjestö tai yksityinen. Voimassaolevassa asemakaavassa alue on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelin 419 tontti 2 on voimassaolevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, mutta se on rakennettu poikkeamisluvalla rivitalotyyppisenä. Kaavamutoksessa merkintä muutetaan vastamaan toteutunutta tilannetta. Korttelin toiseen päähän on sijoitettu väljiä omakotitontteja suurille omakotitaloille. Alue liittyy Myllärinkadun pientaloasutukseen. Koska tontit ovat väljiä, voidaan rakennusten ulkoasua koskevat määräykset jättää väljiksi, kuitenkin huomioiden suojeltu rakennuskanta.

Villa Ruben korttelissa 432 on osoitettu joko pientalo- tai rivitalomerkinnällä asumiskäyttöön. Pihapiiriin on osoitettu uusi rakennusala autokatokselle.

Korttelin 427 kohdalle on osoitettu taajamaosayleiskaavan mukaisesti osoitettu kaava-alueen tehokkain asuinrakentaminen kerros- ja/tai rivitaloina. Vaihtoehdossa 3 osa pysäköinnistä on osoitettu katualueelle, joka voi tulevassa kaavaehdotuksessa olla hallinnollisesti myös LPA-alue (pysäköintialue asuinkorttelien tarpeisiin).

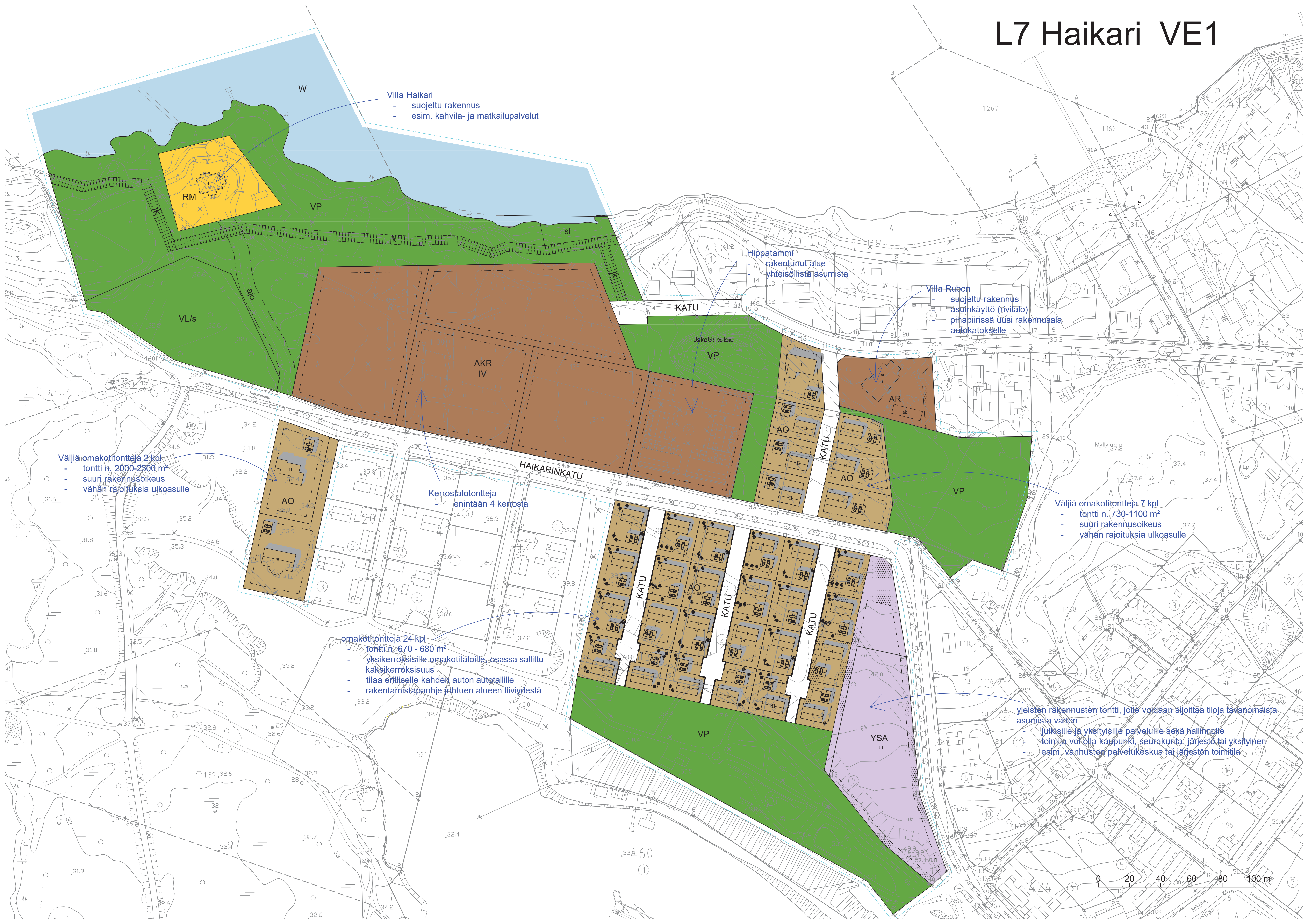
Villa Haikarin alue on matkailupalveluiden korttelialuetta, kuten voimassaolevassa asemakaavassa. Vaihtoehtoissa on mahdollistettu myös matala lisärakentaminen ja asuntovaunujen ja -autojen leiriytyminen (enintään n. 20 paikkaa).

Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu korttelin 421 vieressä asuinrakentaminen ulottumaan n. 40 m nykyisestä korttelialueen rajasta länteen. Vaihtoehtoissa on tälle alueelle sijoitettu omakoti- tai rivitaloasumista. Vaihtoehdossa 3 on 10 miniomakotitonttia yksi- tai kaksikerroksisille miniomakotitaloille, kerrosalaltaan enintään 60 kerros-m². Niiden pysäköinti on osoitettu katualueelle.

Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Niissä otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoituksmerkintä
- pysäköinnin mitoitus ja sijoitus
- liike- tai toimistotilat ja muut asuinympäristöön soveltuvat työtilat
- rakennusten ulkoasu
- jätehuolto-, huolto-, varasto ja tekniset tilat
- leikki- ja oleskelualueet
- istutukset

L7 Haikari VE1



Villa Haikari

- suojeltu rakennus
- esim. kahvila- ja matkailupalvelut

Hippatammi

- rakentunut alue
- yhteisöllistä asumista

Villa Ruben

- suojeltu rakennus
- asuinkäyttö (rivitalo)
- piha- ja uimahallin uusi rakennusala
- autokatokselle

Väljiä omakotitontteja 2 kpl

- tontti n. 2000-2300 m²
- suuri rakennusoikeus
- vähän rajoituksia ulkoasulle

Kerrostalotontteja

enintään 4 kerrosta

omakotitontteja 24 kpl

tontti n. 670 - 680 m²

- yksikerroksisille omakotitaloille, osassa sallittu kaksikerroksisuus
- tilaa erilliselle kahden auton autotallille
- rakentamistapaohje johtuen alueen tiivyydestä

Väljiä omakotitontteja 7 kpl

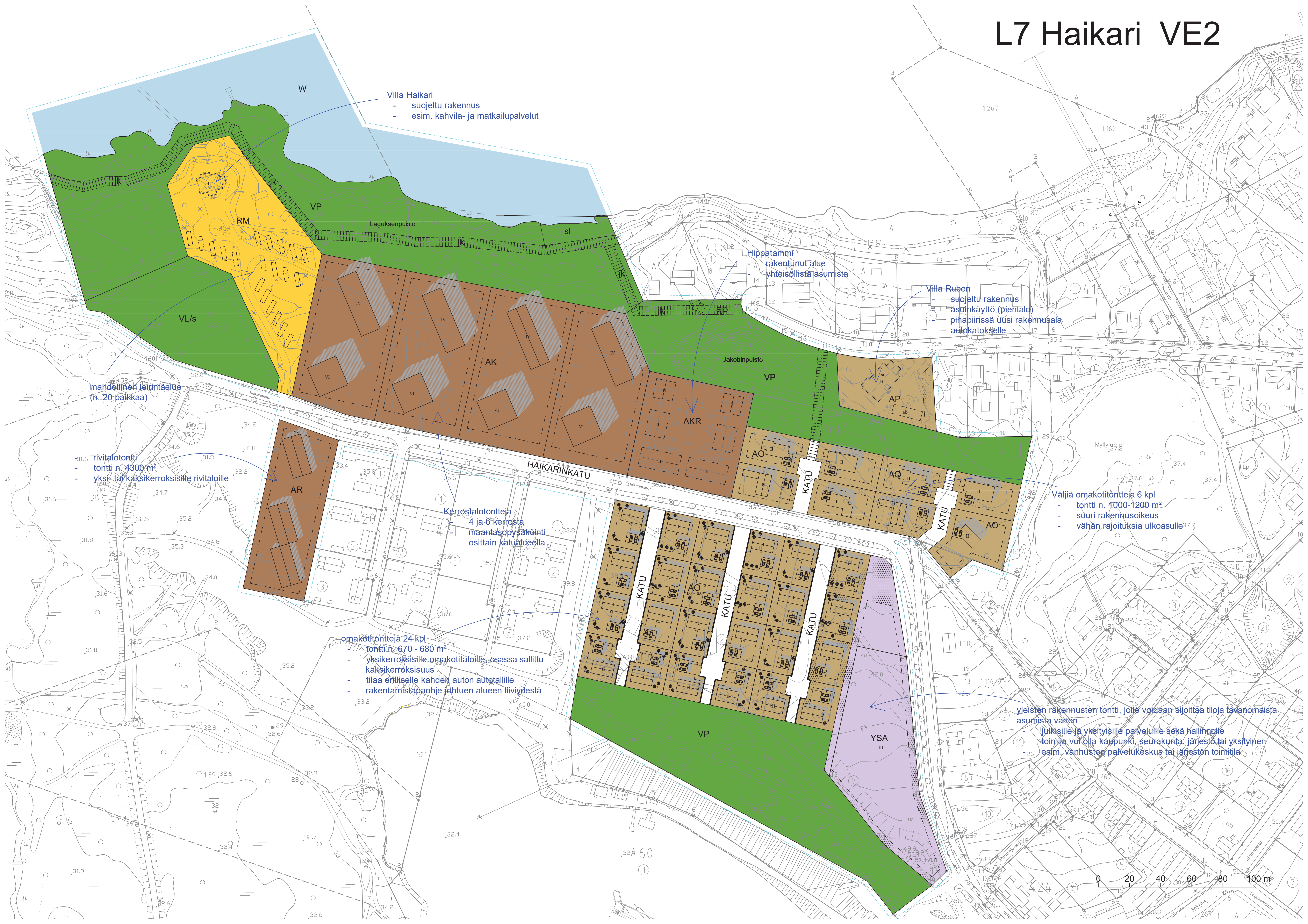
- tontti n. 730-1100 m²
- suuri rakennusoikeus
- vähän rajoituksia ulkoasulle

yleisten rakennusten tontti, jolle voidaan sijoittaa tiloja tavanomaisesta asumista varten

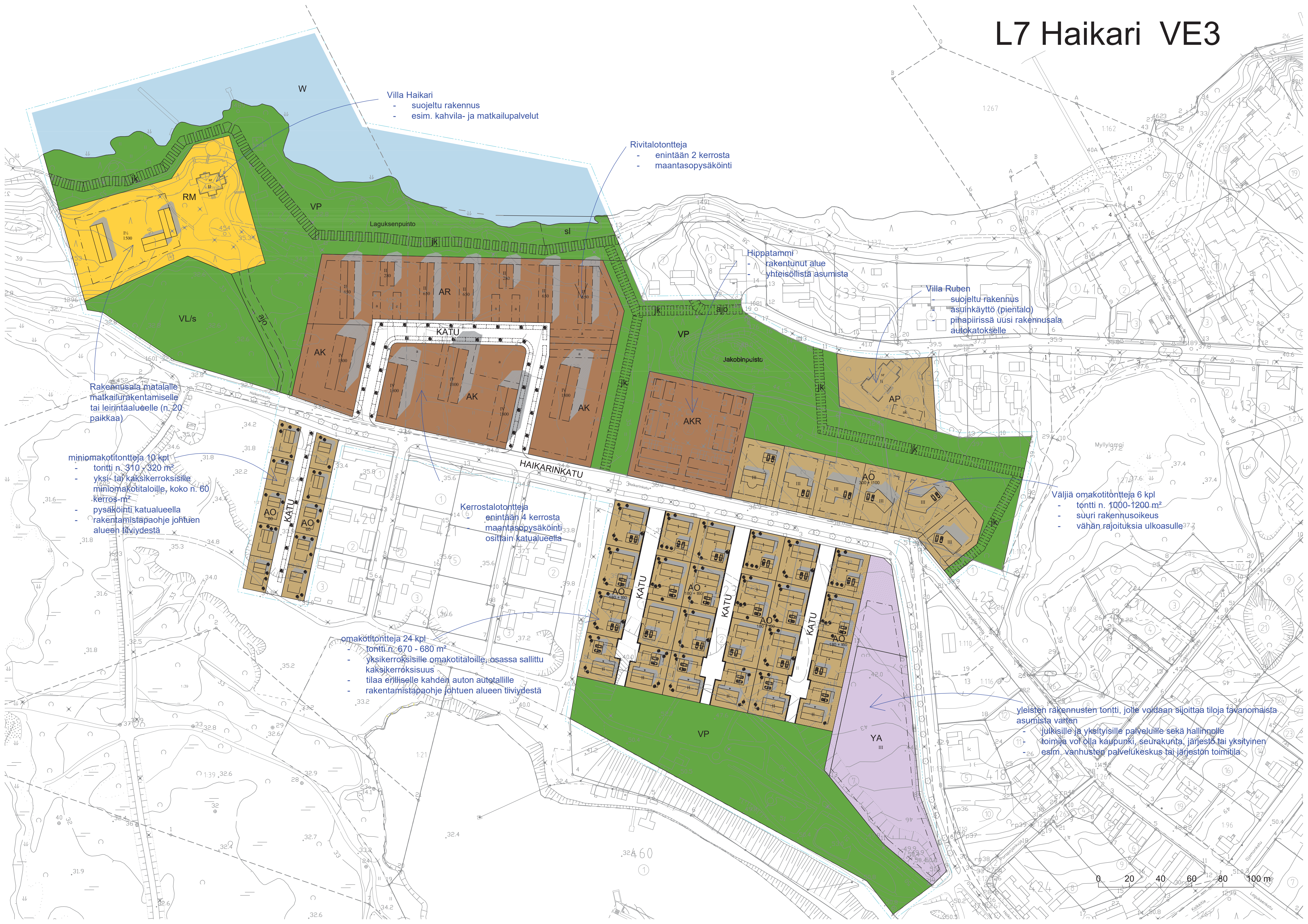
- julkisille ja yksityisille palveluille sekä hallinnon toimijoita voi olla kaupunki, seurakunta, järjestö tai yksityinen esim. vanhusten palvelukeskus tai järjestön toimitalo

0 20 40 60 80 100 m

L7 Haikari VE2



L7 Haikari VE3



3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, värinä, tai hajuhaitat.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen nauhataajama-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- Mahdolliset muutokset katuverkostoon

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Keskeneräiseksi jääneen alueen toteutumisedellytysten paraneminen.

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA 419, 423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-, VIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

NÄHTÄVILLÄ OLO

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.11.2016 – 5.1.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukuksessa viraston aukioloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja/kaavoitus.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

tekninen toimi
tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
tekninen toimi, 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
Kaupunkialueen 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
Auris Kaasunjakelu Oy
Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 7.2.2017 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 lausuntopyynnössä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 16 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 4 mielipidettä. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

TIIVISTELMÄ SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ VALMISTELUVAIHEESSA SEKÄ VASTINEET

Caruna Oy, 22.12.2016

- Pyydän, että varaatte kaavaan olemassa olevalle puistomuuntamolle tarvittavat maa-alueet. Esitetyistä vaihtoehtoista vaihtoehto 2 on sellainen, johon tarvitaan mahdollisesti varaus uudelle puistomuuntamolle.
- Pyydämme mahdollisuutta saada antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine: Olemassa oleva puistomuuntamo ei sijaitse kaavamuutosalueella, kaavamuutos-alueen rajaa kuvaava viiva on 3 metriä varsinaisen kaavarajan ulkopuolella. Lausuntopyyntö lähetetään myös kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Uudenmaan ELY-keskus, 6.2.2017

- ELY-keskus katsoo, että vaihtoehtoissa on huomioitu rakennussuojelun tavoitteet ja se noudattaa kulttuuriympäristön osalta Lohjan taajamaosayleiskaavan tavoitteita.
- Lohjanjärven ranta-alueen tulvariski on huomioitu kaavaselostuksessa, eikä rakentamista ole lähtökohtaisesti osoitettu tulvavaara-alueelle missään esitetyistä vaihtoehtoista.
- Korkeuslukemat tulee mmpy -merkinnän sijaan ilmoittaa N2000 +m -järjestelmässä korkeustason yksiselitteisyyden varmistamiseksi.
- Kaavaselostuksen mukaan lähivirkistysalueita VL suositellaan käytettäväksi hulevesien luonnon-mukaiseen käsittelyyn. Kiinteistöjen alueella mm. rakennusten katoilta muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Muiden hulevesien viivytys tulee järjestää kiinteistökohtaisesti tai alueellisesti. Viivytystilavuuden tulee olla 1 m³/1 00 m² vettä lä-päisemätöntä aluetta. Hulevesien käsittelyalueiden valinnassa tulee ensisijaisesti käyttää jo nykyi-sellään kosteita ja luontaisia painanteita. Yleiset käsittelyperiaatteet tulee merkitä kaavamääräyk-siin ja aluevaraukset kaavakarttaan.
- Lausunnolla olevasta materiaalista poiketen kaava-alueen itäosa sijaitsee Lohjanharjun pohjavesi-alueella n:o 0142851A. Kaavan itärajasta noin 60 metriä itään sijaitsee Lohjan kaupungin Myllylammen vedenottamo, jolla on vedenottolupa 2000 m³/d ottoon. Ottomäärältään vedenottamo on merkittävä ja sen suojelemiseen on panostettava. Pohjavesialueen ulkoraja tulee merkitä kaavaan. Tämän lisäksi on annettava pohjavesialueelle suojelumääräykset ottaen huomioon Myllylammen vedenottaman läheinen sijainti sekä varustettava pohjavesialueelle sijoittuvat tontit merkinnällä /pv.
- Alueelle on laadittava rakennettavuusselvitys. Rakennettavuusselvitykseksi ei riitä maaperäkartan perusteella tehty tulkinta, vaan asemakaavassa tulee olla kairauksiin ja pohjavesiselvityksiin ym. maastotutkimuksiin perustuva selvitys. Rakennettavuusselvityksen pohjalta voi varautua mahdolliseen sulfidisaven esiintymiseen Lohjanjärven rannoilla sekä mahdollisiin pohjavedestä aiheutuvien maan alle sijoittuvien parkkipaikka tms. kellarirakenteiden toteuttamisen haasteisiin.
- Liikenteen osalta vaihtoehtojen vertailussa tulee tarkastella myös alueen vaihteittain toteuttamisen liikenteelliset vaikutukset alueen arvioitavan toteutusjärjestyksen mukaisesti.

Vastine: Korkeuslukemat on muutettu N2000 +m -järjestelmään. Suositus lähivirkistysalueiden käyttämiseen hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn on lainvoimaisen Lohjan taajamaosayleiskaavan kaavamääräyksessä (tullut voimaan kuulutuksella 2.3.2016). Hulevesien yleiset käsittelyperiaatteet Lohjalla on esitelty kattavasti Lohjan kaupungin rakennus-järjestyksessä (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.3.2015 § 33, noudatetaan 1.5.2015 alka-en) http://www.lohja.fi/Liitetiedostot/Rakennusvalvonta/rakennusjarjestys_1_5_2015.pdf.

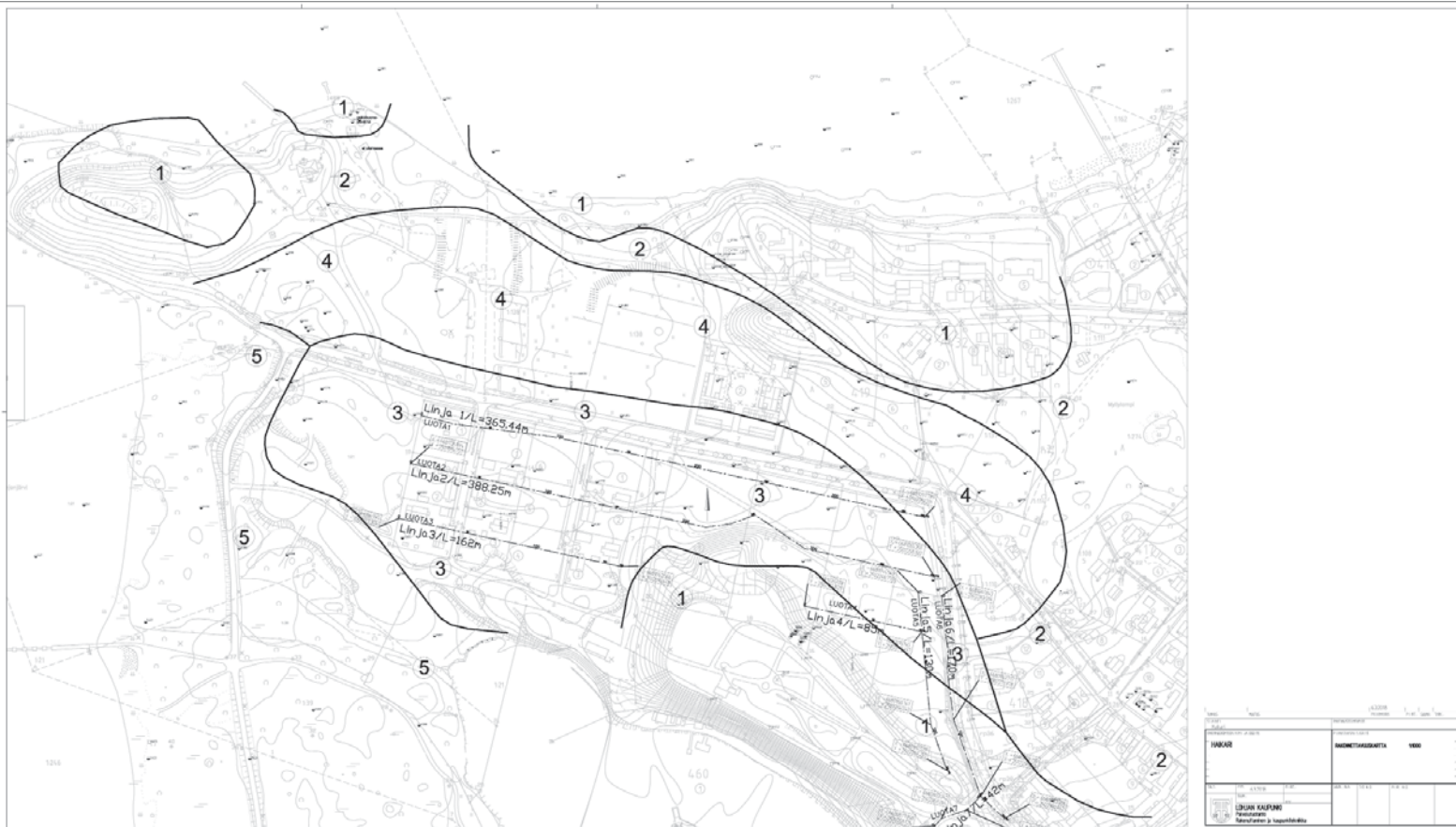
Lausunnolla olevassa materiaalissa on kaavaselostuksen sivulla 35 teemakartta pohjavedestä, josta käy ilmi yksiselitteisesti, että kaava-alueen itäosa sijaitsee pohjavesialueella. Havainnekuvamaiset kaavaluonnosvaihtoehtojen kartat eivät ole tarkoitettu vielä kaikilta yksityiskohdiltaan täysin valmiiksi kaavakartoiksi. Pohjavesialueen ulkoraja on merkitty kaavaan ja kaavamääräyksissä on huomioitu pohjaveden suojeleminen.

Lausunnosta poiketen alueen rakennettavuudesta ei ole tehty tulkintaa maaperäkarta. Kohdassa "maaperä ja rakennettavuus" on summattu teemakarttojen Maalajit

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

1972-2007 (lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK) ja Rakennettavuusvyöhykkeet 1:50 000 (lähde: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Soikkeli 2007, Lohjan museo 2007) sisältö. Kaavaehdotuksessa ei määrätä perustamistapaa tai valittavaa rakennustekniikkaa. Myöskään ei vaadita pysäköinnin järjestämistä maanalaisessa laitoksessa.

Kaavamuutosalueesta on laadittu 1987 rakennettavuusselvitys, joka on liitteenä. Pääasiassa rakentaminen kohdistuu vyöhykkeille 3 ja 4.



1. Kallion ja kantavan maan alue. Perustaminen suoraan kalliolle tai maanvaraisesti normaalilla tavalla ilman esirakennustarvetta.
2. Välimaa-alue, luonnonmaa. Kevyet, yksittäiset, pienialaiset rakennukset voi perustaa maanvaraisesti. Raskaat rakenteet (kerrostalot, kaksikerroksiset talot) on varauduttava perustamaan tukipaaluille tai syvälle maanpinnasta ulotettavin perustuksin maanvaraisesti tai kalliolle.
3. Välimaa-alue, vanha täyttöalue. Kevyet rakenteet voi todennäköisesti perustaa maanvaraisesti. Esirakentaminen (osittainen massanvaihto, kuormitus ylipenke-reellä tai kevennys maata leikkaamalla) on suotavaa. Raskaat rakenteet on varau-duttava paaluttamaan.
4. Pehmeikköalue. Rakennukset perustetaan tukipaaluille. Putkijohtojen perustamis-tapa riippuu täytöistä ja painumista.
5. Pehmeikköalue. Ei suositella rakennettavaksi muuta kuin puisto-, ulkoilu- yms. tar-koituksiin. Painumat mahdollisia. Vanhan täytön pohjoisrajalle ja nykyisen Haika-rinkadun alueelle ei suositella tehtäväksi täyttöä ja runsasta lisäkuormitusta aiheut-tavia rakenteita. Tälle alueelle voitaneen tehdä esim. leveä kaistale, joka käsittää pääkadun, nauhamaiset paikoitusalueet sen sivuille, jalkakäytävät ja putkijohdot.

Johtopäätöksenä voidaan todeta:

Alue 3: ei järkevää kaksikerroksisille omakotitaloille, mutta yksikerroksisille ja kerrosta-loille sopivaa.

Alue 4: ei järkevää omakotitaloille, mutta kerrostaloille sopivaa.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Geologian tutkimuskeskuksen kartoitustietojen perusteella (Ennakkotulkinta 1:250 000 - esiintymisen todennäköisyys, <http://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>) happamien sulfaatti-maiden esiintymisen todennäköisyys Lohjanjärvellä on pääasiassa joko pieni tai hyvin pieni, ja L7 kaavamuutosalue sijaitsee yli 2 km:n päässä lähimmästä alueesta jolle on voitu määrittää todennäköisyys (esiintymisen todennäköisyys hyvin pieni). On luultavaa, että mikäli kaavamuutosalueella sulfidisedimentejä olisi ollut, niiden hapettuminen olisi tapahtunut jo Lohjanjärven pinnan laskemisen yhteydessä 1800-luvun puolivälissä. Hasu-maiden esiintyminen ei sinänsä ole este rakentamiselle, vaan edellyttää mm. maaperän ja sulfidikerroksen esiintymisen yksityiskohtaisempaa kartoitusta ja tapauskohtaista pohjarakenteiden suunnittelua, kuivatus- ja valumavesien ja kaivettujen maamassojen neutralointia.

Alueiden vaiheittaisella toteuttamisella ei juurikaan ole liikenteellisiä vaikutuksia. AKR-3 korttelialue on jo täysin rakentunut ja AL/s korttelialueella on mahdollista ainoastaan täydennysrakentaminen. AKR-4 ja P korttelialueiden rakennusvolyymit ovat suhteellisen pieniä, eikä niiden toteuttaminen aiheuta läpikulkevaa liikennettä kaavamuutosalueella.

Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö, 4.1.2017

- 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

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, 7.2.2017

- Matkailupalvelualueet ovat kaikissa vaihtoehtoissa pieniä, etteivät ne välttämättä ole toimivia.
- kerrostaloja Haikarinkadun ja rannan väliin. Tätä voi pitää kyseenalaisena, koska maaperä on suurimmaksi osaksi savea ja kuuluu happaman saven riskialueeseen.
- huonoa uusien pientalojen rantanäkymien peittäminen kerrostalomassoilla.
- Hippatammen kortteli, joka on Haikarinkadun varrella, näyttää liiterikokoelmalta. Se sopii varoitta-vaksi esimerkiksi huonosta asemakaavoituksesta ja sen toteuttamisesta. Siihen on huonon maaperän vuoksi ajettu uutta maata, jonka päälle ikään kuin patjalle on rakennettu.
- Asemakaavoitettavalla alueella pitää jättää kerrostalorakentaminen kokonaan pois, varata riittävästi aluetta matkailupalvelujen alueeksi ja virkistysalueeksi Haikarinkadun ja rannan väliin. Hippatammen alueesta itään päin voidaan Haikarinkadun varteen rakentaa pientaloja, ellei maaperä aiheuta ongelmia.

Vastine: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, koskeva kaavamääräys mahdollistaa pienimuotoisen leirintäaluetoiminnan pysäköimispaikaksi merkityllä alueenosalla.

Geologian tutkimuskeskuksen kartoitustietojen perusteella (Ennakkotulkinta 1:250 000 - esiintymisen todennäköisyys, <http://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>) happamien sulfaatti-maiden esiintymisen todennäköisyys Lohjanjärvellä on pääasiassa joko pieni tai hyvin pieni, ja L7 kaavamuutosalue sijaitsee yli 2 km:n päässä lähimmästä alueesta jolle on voitu määrittää todennäköisyys (esiintymisen todennäköisyys hyvin pieni). On luultavaa, että mikäli kaavamuutosalueella sulfidisedimentejä olisi ollut, niiden hapettuminen olisi tapahtunut jo Lohjanjärven pinnan laskemisen yhteydessä 1800-luvun puolivälissä. Hasu-maiden esiintyminen ei sinänsä ole este rakentamiselle, vaan edellyttää mm. maaperän ja sulfidikerroksen esiintymisen yksityiskohtaisempaa kartoitusta ja tapauskohtaista pohjarakenteiden suunnittelua, kuivatus- ja valumavesien ja kaivettujen maamassojen neutralointia.

Järvinäkymiä alueella on tutkittu kaavaselostuksessa. Kaavaehdotuksessa pientalotontit on sijoitettu Haikarinkadun pohjoispuolelle ja eteläpuolelle asuin- ja kerrostalojen ja

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

rivitalojen korttelialuetta.

Hippatammen kortteli on toteutettu poikkeamislavin, eikä ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 18.1.2017

- Tulee huomioida, että osa korttelista ja tonteista on jo muodostettu ja ne tulisi ottaa huomioon.
- Tulee huomioida, että Hippatammen osoite on Haikarinkatu 15. Jos eteen tulee paljon rakennus-paikkoja ei riitä numeroita!
- Ei katua/puistoa olevalla yksityisomisteiselle Y -tontille.
- VE2 on kannatettavin, leirintäalue varauksella. AR yksikerroksisena. AK:ta vielä tutkittava kuin myös Haikarinkadun pohjoispuolista AO:ta.
- Suunnitelmien hyvät asiat: VE1; 7 kpl omakotitonttia Myllärinkadun ja Haikarinkadun väliin rakentuvan uuden kadun varrella. VE2; Villa Haikarin matkailua palveleva rakennusten alue. VE3; 10 kpl miniomakotitonttia ja Haikarinkadun pohjoispuolella asunekerrostalojen sekä rivitalojen alue.
- Erityisesti miniomakotitontit VE2:n mukaan olisi tarpeellista saada mukaan. Yksitasoratkaisut etusijalle.

Vastine: Kaavaehdotusta on kehitetty palautteen perusteella.

Lohjan liikuntakeskus Oy, 7.2.2017

- mikäli kaavamuutos ei takaa talviuintitoiminnan jatkuvuutta, tulee sille osoittaa vastaa toimipaikka muualta Lohjan järviolueelta.
- Liikuntatoimi pitää kaavavaihtoehtoista VE2:ssa hyvä koska, että vaihtoehdossa suunnitellun asutuksen ja järven välinen VP-alue on riittävän laaja ja väljä. Vastaavasti VE3:ssa rantaraitin ja sen puistoalueen saavutettavuus on paras ajatellen mm. Haikarin kadun Ojamon puolen asutusta. Tässä vaihtoehdossa myös VP-aluetta jää asuntorakentamisen väliin.
- rantaraitia kehitetään pyöräilyyn ja jalankulkuun soveltuvaksi kevyenliikenteenväyläksi, koska raitilla pyöräillään jo nyt yleisesti sekä kaavamuutos mahdollistaa alueen virkistystoiminnan kehittämisen. Muutoin yhtiöllä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Vastine: Kaavaehdotus mahdollistaa talviuintitoiminnan. RM-korttelialueelle on osoitettu 150 k-m² rakennusala, jota voidaan käyttää talviuintitoimintaan. Rantaraitti jatkuu yhtenäisenä kaavamuutosalueen läpi.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lohjonejdens Egnahemsförening ry, 7.2.2017

- tärkeää, että nyt rajatussa kohteessa varaudutaan riittävän väljästi keskeisen kohteen ympäristön jatkokehittelylle. Eli Omakotiyhdistyksen mielestä rakentamispaineita kannattaa lisätä pieteetillä, kun ranta-alueena on näin keskeisen kohteen rajapinnan kannalta tärkeä alue. Omakotiyhdistyksen mielestä valmisteluvaihtoehdot 1 tai 2 ovat kehityskelpoisimmat.

Vastine: Keskeiset sijainnit eivät pääsääntöisesti puolla tehokkuudeltaan väljää rakentamista. Lainvoimainen Lohjan taajamaosayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Kaavaehdotuksessa on sijoitettu pientalotontteja Haikarinkadun pohjoispuolelle ja eteläpuolelle asunekerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 7.2.2017

- Pientalon omistajien kiinteistöjen arvo laskee, mikäli järvinäköalat menevät Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä, vaan tehokkaasti ja kaupunkimaisesti voidaan rakentaa myös matalasti
- Maaperä tuottaa omat rajoituksensa, koska se on savea, joka lukeutuu sulfiittisaven riskialueisiin.

Vastine: Tässä tarkoitettaneen Kippivaununkadun ja Kivihissinkadun kiinteistöjen järvinäköalaa. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelien 420, 421 ja 422 pohjoisreunassa on asunekerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR-1, ja rakennukset on merkitty

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

pakottavalla merkinnällä rakennettavaksi korttelin levyisiksi ja pakottavalla kerrosluvulla II. Näin ollen ei AKR-1 alueen eteläpuolella pakottavalla kerrosluvulla lu2/3 olevien pientalojen rakennus-aloilla ei ole alkuaankaan ollut tarkoitus olla järvinäkymää. Järvinäkymiä alueella on tutkittu kaavaselostuksessa. Kaavaehdotuksessa pientalotontit on sijoitettu Haikarinkadun pohjoispuolelle ja eteläpuolelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta.

Geologian tutkimuskeskuksen kartoitustietojen perusteella (Ennakkotulkinta 1:250 000 - esiintymisen todennäköisyys, <http://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>) happamien sulfaatti-maiden esiintymisen todennäköisyys Lohjanjärvellä on pääasiassa joko pieni tai hyvin pieni, ja L7 kaavamuutosalue sijaitsee yli 2 km:n päässä lähimmästä alueesta jolle on voitu määrittää todennäköisyys (esiintymisen todennäköisyys hyvin pieni). On luultavaa, että mikäli kaavamuutosalueella sulfidisedimenttejä olisi ollut, niiden hapettuminen olisi tapahtunut jo Lohjanjärven pinnan laskemisen yhteydessä 1800-luvun puolivälissä. Hasu-maiden esiintyminen ei sinänsä ole este rakentamiselle, vaan edellyttää mm. maaperän ja sulfidikerroksen esiintymisen yksityiskohtaisempaa kartoitusta ja tapauskohtaista pohjarakenteiden suunnittelua, kuivatus- ja valumavesien ja kaivettujen maamassojen neutralointia.

Lohjan vammaisneuvosto, 27.1.2017

- Lohjan vammaisneuvostolla ei ole huomauttamista L7 Haikarin asemakaavan muutokseen mutta vammaisneuvosto esittää sekä vammais- että vanhusneuvoston lisäämistä L7 Haikarin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin (IV) Muut yhteisöt.

Vastine: Vammais- että vanhusneuvosto on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin (IV) Muut yhteisöt.

Lohjan vanhusneuvosto, 27.1.2017

- Lohjan vanhusneuvostolla ei ole huomauttamista L7 Haikarin asemakaavan muutokseen mutta vanhusneuvosto esittää sekä vanhus- että vammaisneuvoston lisäämistä L7 Haikarin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin (IV) Muut yhteisöt.

Vastine: Vammais- että vanhusneuvosto on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin (IV) Muut yhteisöt.

Ympäristönsuojelu 2.2.2017

- Kaivoslammenpuiston kallioalueet ja kalkkisorakentät tulee säästää.
- Kaivoslammenpuiston kaavamerkinnäksi ympäristönsuojelu esittää VP/s, joka korostaisi alueen luonnonsuojelullista arvoa. Alueen kaavamääräykseen tulisi lisätä maininta "aluetta tulee hoitaa niin, että harvinaisten ja uhanalaisten lajien elinympäristöt turvataan". Tämä edellyttää mm. alueen pitämistä riittävän avoimena siten, etteivät kalliit ja kalkkisorapaljastumat kasva umpeen tai joudu varjostukseen.
- kaavaan olisi hyvä lisätä määräys, että ennen rakentamista tulee varmistaa, ettei alueella ole pi-laantuneita maita.
- VE3:ssa esitetty rakentaminen Villa Haikarin lounaispuolelle ei ympäristönsuojelun mielestä sovi arvokkaan niemen rantamaisemaan. Sen sijaan pienimuotoiselle karavaanari- ja leirintäaluetto-minnalle on Lohjalla tarvetta, joten sille on perusteltua osoittaa kaavassa paikka, kuten VE2:ssa on tehty. Leirintäalueeksi suunnitellulla alueella kasvaa useita kookkaita mäntyjä ja tammia, joiden säilyminen tulee turvata kaavamääräyksellä.
- VL/s-alue on kostea suurruoholehtoa, jossa kasvaa mm. pähkinäpensaita ja isoja tervaleppiä sekä reunaosissa kookkaita mäntyjä. Alue tulee kaavassa määrätä säilytettäväksi luonnontilaisena siten, että sen hoitaminen luontoarvot huomioiden on mahdollista. Nykyinen kaavamääräys liikkumisalueiden osoittamisesta luonnon kulumisen välttämiseksi on ympäristönsuojelun mielestä tarpeellinen.
- Haikarin kalkkikallion sl-alueen tulisi jatkaa noin 40 metriä länteen päin ja noin 20 metriä kevyen liikenteen väylän eteläpuolelle
- Laguksenpuistossa nykyisen leirintäalueen pohjoispuolella on paikallisesti arvokas rantalehto, jossa kasvaa kookkaita tervaleppiä. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että tervalep-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

pälehto varustettaisiin osa-aluemerkinällä luo (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue), jolla lehto säilytetään luonnontilaisena kuitenkin siten, että alueen hoitamisen sen luontoarvot huomioiden on mahdollista.

- Suunnittelualueen itäosa kuuluu Lohjanharjun vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (luokka I, tunnus 0142851 A). Myllylammen vedenotto sijaitsee välittömästi kaava-alueen itäpuolella. Kaavaluonnokseen tulee lisätä voimassa olevan asemakaavan tapaan merkintä ja kaavamääräys pohjavesi-alueesta.

Vastine: Kaivoslammenpuiston kaavamääräykseksi on laitettu VP/s, joka sisältää maininnan "aluetta tulee hoitaa niin, että harvinaisten ja uhanalaisten lajien elinympäristöt turvataan".

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, koskeva kaavamääräys mahdollistaa pienimuotoisen leirintäaluetoiminnan pysäköimispaikaksi merkityllä alueenosalla.

VL/s-alueen kaavamääräys on pidetty ennallaan.

Haikarin kalkkikallion sl-aluetta on jatkettu noin 40 metriä länteen päin ja noin 20 metriä kevyen liikenteen väylän eteläpuolelle.

Tervaleppälehdon luo-merkintä on lisätty.

Kaavaehdotuksessa on määräys pohjaveden suojelusta.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 19.12.2016

- Haikarinkadun eteläpuoliset korttelialueet samoin kuin Hippatammin jo rakentuneen alueen itä-puoliset korttelit voidaan toteuttaa minkä tahansa esitetyn vaihtoehdon VE1 - VE3 mukaisesti.
- 4-6 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (kortteli 427) maakuntamuseo ei pidä alueelle soveltuvana.
- Kerrostalojen sijaan alue soveltuu paremmin omakotitaloille
- rakentamaton alue rannan puolella tulee jättää mahdollisimman leveäksi niin, että korttelialue 427 rajataan kapeammaksi kuin nähtävillä olevissa vaihtoehdoissa nyt on esitetty
- olevan asemakaavan asettamat reunaehdot ovat paremmat ja kannatettavammat ja turvaavat alueen puistomaisen miljööseen ja Huvila Haikarin lähiympäristön säilymisen huomattavasti paremmin kuin uusissa vaihtoehdoissa esitetty rakentaminen. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavaa tulisikin korttelin 427 osalta kehittää rakennusoikeuden ja rakennustenkorkeuden osalta maltillisempaan, olevan asemakaavan mukaiseen suuntaan.
- Huvila Haikarin osalta oleellista on, että uusi rakentaminen ei tule liian lähelle suojeltua huvilaa.
- leirintäalueen osoittaminen alueelle mahdollista, kunhan uusi matkailurakentaminen sijoitetaan riittävän etäälle siten, että huvilan pihapiiri jää ennalleen ja uusi rakentaminen sovitetaan huolella olevaan ja alueen puistomainen ilme säilyy.
- Huvila Haikari ja Huvila Lagus tulee osoittaa kaavassa sr-merkinnöillä ja niiden piha-alueet /s-merkinnöillä. Villa Laguksen pihapiiriin on mahdollista osoittaa uuden autokaton rakennusala.
- Huvila Haikaria ympäröivät, osittain puistoalueelle sijoittuvat piha-/talousrakennukset tulee esitellä kaava-aineistossa, jotta myös niiden suojeluarvoon voidaan ottaa kantaa. Rakennusten lisäksi maiseman arvot tulee huomioida kaavassa riittävin merkinnäin ja määräyksin, ja uudisrakentamisen sijoittamista ja sopeuttamista miljööseen tulee ohjata riittävin määräyksin.
- Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine: Kaavaehdotuksessa on sijoitettu Haikarinkadun varrelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, kuten voimassa olevassa asemakaavassa Kippivaununkadun ja Kivihissinkadun kortteleissakin on. Rakennettavuusselvityksen perusteella AKR-4 alueella kerrosluvuksi on merkitty IV.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla historiallisesti ja rakennushis-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

toriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, koskeva kaavamääräys mahdollistaa pienimuotoisen matkailuvaunu- ja autoalueen pysäköimispaikaksi merkityllä alueenosalla.

Huvila Haikari ja Huvila Lagus on osoitettu kaavaehdotuksessa sr-merkinnöillä ja niiden piha-alueet /s-merkinnöillä. Villa Laguksen pihapiiriin on osoitettu lisärakennusoikeutta 150 k-m².

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 7.2.2017

- 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 rakkaalla ajo-neuvokalustolla 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.

Vastine: Kaavaehdotusta on kehitetty palautteen perusteella.

Uudenmaan liitto, 27.1.2017

- Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan OAS päivityksestä ja valmisteluvaiheen aineistosta " L7, Haikari, 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelien 419, 423, 427 ja korttelin 432 tontin 2 se-kä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksesta".

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Asunto-osakeyhtiö Lohjan Hippatammi 1, 31.12.2016

- Haikarin alueen kaavoituksen eteneminen on hyvä asia ja että rakentamattomat maa-alueet saataisiin hyötykäyttöön ja alue viimeistelyä viihtyisäksi pientaloalueeksi.
- Alue tulee säilyttää pientaloalueena
- emme voi missään nimessä hyväksyä leirintäalueen paluuta Haikariin missään muodossa.
- toivomme, että aikanaan asukkaiden määrän kasvaessa alueen lisääntyvä kuormitus otetaan riittävästi huomioon. Kevyen liikenteen väylät, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus, lapsiperheiden tarpeet, luontoarvot sekä esimerkiksi lisääntyvä venepaikkojen tarve on syytä huomioida jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine: Hippatammen kiinteistö on kaavaehdotuksessa muutettu voimassaolevan asemakaavan erillispientalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi, koska kiinteistö on rakennettu poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. Muutoin kaavaehdotuksessa on sijoitettu Haikarinkadun varrelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, kuten voimassa olevassa asemakaavassa Kippivaununkadun ja Kivihissinkadun kortteleissakin on. Rakennettavuusselvityksen perusteella AKR-4 alueella kerrosluvuksi on merkitty IV.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, koskeva kaavamääräys mahdollistaa pienimuotoisen matkailuvaunu- ja autoalueen pysäköimispaikaksi merkityllä alueenosalla.

Asunto Oy Lohjan Unelma, 4.1.2017

- Nykyisen kaavan pohjalta tonttikauppa ja rakentaminen ei selvästikään ole edennyt toiveiden mukaisesti. Uskomme, että suurin syy tähän on se, että tontit on kaavoitettu useamman talon yhteisiksi tonteiksi.
- Jos Haikarin alueelle on välttämättä rakennettava kerrostaloja, on niiden luontevin sijainti Haikarinkadun ja kaivoslammen välinen vielä rakentamaton osa kaavamuutosalueesta. Tällä, vähän kauempana rantaviivasta ne eivät samalla tavalla muuta ranta-alueen luonnetta. Samalla ne muodostaisivat taustaa alueen matalammalle rakennuskannalle. Korkeam-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

mista taloista järvinäköala toteutuu silti, vaikka eivät ihan rannassa kiinni olekaan.

- Haikari tulee säilyttää ja sitä tulee kehittää yhtenäisenä modernin puurakentamisen alueena
- kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella tulee jatkossakin määritellä riittävän selkeät suuntaviivat rakennusten ulkoasulle ja sijoittelulle
- alueelle ei tule kaavoittaa korkeita kerrostaloja vaan mieluiten enintään kaksikerroksisia puurakennuksia
- massiivinen kadunvarsipysäköinti ja isot parkkialueet eivät sovi modernin puutaloalueen imagoon, vaan autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti sisäpihoille
- entistä karavaanarialuetta ei tule rakentaa umpeen, vaan alueen läpi on tärkeää säilyttää luontevia kulkuyhteyksiä Haikarinkadun ja rannan välillä
- ajoväylät Haikarinkadulta on luontevinta sijoittaa kohdakkain Haikarinkadun vastakkaisen puolen liittyvien kanssa
- nykykaavan tavoite yhtenäisestä katujulkisivusta tulee säilyttää myös alueen uudessa kaavassa.
- Haikarin alueelle tulee uudisrakentamisen myötä seuraavan vuosikymmenen kuluessa muutta-maan suuri joukko lapsiperheitä, jotka kaipaavat erilaisia aktiviteettimahdollisuuksia. Leikkipuistoa, skeittiramppia, höntsäilynurmea ym.

Vastine: Kaavaehdotuksessa on sijoitettu Haikarinkadun varrelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, kuten voimassa olevassa asemakaavassa Kippivaununkadun ja Kivihissinkadun kortteleissakin on. Rakennettavuusselvityksen perusteella AKR-4 alueella kerrosluvuksi on merkitty IV.

Kaavamääräyksillä on varmistettu alueen toteutuminen puutaloalueena, ja kaavamääräykset on säilytetty ennallaan silloin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista. Pysäköinti on osoitettu pääasiassa hajautetusti sisäpihoille. Entisen karavaanarialueen läpi on osoitettu luontevia kulkuyhteyksiä Haikarinkadun ja rannan välillä. Myllypuiston VP-alueelle voidaan sijoittaa erilaisia liikunnallisia aktiviteettimahdollisuuksia.

Mielipide A., 5.1.2017

- Lausumaani sisältyvät vaatimukset ovat mm.
 - 1) Vaatimus esteellisyys selvityksen aloittamisesta liittyen ”salaiseen” sopimukseen kaavamuuotksesta Villa Laguksen nykyomistajan kanssa.
 - 2) Vaatimus valmisteluasiakirjoihin sisältyvien virheellisten asumisviihtyvyyttä ja liikennemäärämuutoksia koskevien kirjausten korjaamisesta ja tuollaisista muutoksista luopumisesta yleisten teiden ja kerrostalo- ja rivitalokaavamuutosten osalta.
 - 3) Vaatimus puistoksi kaavoitetun alueen koskemattomuudesta ja räjäytystöiden kieltämisestä.
 - 4) Vaatimus siitä, että valmisteluasiakirjoja täydennetään Villa Laguksen nykyomistajan samanaikaisia laittomia jo aloittamia suojelupäätöstä rikkovia tuhoamistoimia koskevalla faktalla ja niiden kaavamuutokseen liittyviä lainvastaisia tarkoituksia sekä samanaikaisesta poikkeamalapahakemuksesta ilmeneviä kaavamuutosyhteyksiä koskevilla tiedoilla.
 - 5) Vaatimus kaavamuutoksen kieltämisestä Villa Laguksen tontilla siihen liittyvien em. epäasiallisten sopimusten ja rakennuksen kerros- ja rivitaloasumiseen soveltumattomuuden perusteella. Y-kaava tulee säilyttää, koska rakennus ei sovellu edes yhden henkilön asunnoksi sen terveyshaittojen perusteella, saati kerros- tai rivitaloasumukseksi. Tontin V-kaavaa ei myöskään ole laillista muuttaa sopimalla suojellun rakennuksen tuhoamisesta nykyomistajan kanssa siinä tarkoituksessa, että kaavaa muutetaan ja tuhotun rakennuksen tilalle rakennetaan uusia kerros- ja rivitaloja.

Vastine: Kaavamuutoksen valmistelija ei ole tietoinen mistään salaisesta sopimuksesta eikä ole osallistunut kiinteistökaupan valmisteluun. Erillistä selvitystä esteellisyydestä ei tarvita. Normaaliin hallintokäytäntöön kuuluu, että esteellinen henkilö itse jäävää itsensä. Epäilystä esteellisyydestä ei ole esitetty muiden kuin kaavan valmistelijan osalta. Kaavan valmistelija ei ole millään tavalla esteellinen.

Kaavamuutokseen ei liity mitään salaista sopimusta. Kuten mielipiteen antaja itsekin toteaa, millään suullisilla välipuheilla ei ole merkitystä kiinteistönkaupan yhteydessä eikä siten vaikutusta myöskään kaavaprosessiin. Kuten mielipiteen antaja kirjoittaa, on aivan saman-tekevää, mitä ostaja on suullisesti aikomuksistaan ilmoittanut.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

MRL 9§: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.”

Kiinteistönomistajan toimet eivät sinänsä kuulu kaavamuutokseen. Poikkeamislupa käsitellään erikseen.

Räjäytystöiden luvittaminen ei kuulu kaupungin toimivaltaan, eikä kaavalla voida kieltää räjäytyksiä. Räjäytys- ja louhintatyöhön sovelletaan valtioneuvoston asetusta räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta.

Kaupunki voi harkita koska asemakaavamuutos on tarpeellinen. Y-merkintä Villa Laguksen tontilla ei ole tarkoituksen mukainen, koska rakennukselle ei ole julkista käyttöä.

- Lähetän vielä valokuvat Villa Laguksen nykyomistajan toteuttamista tuhoista liitteeksi kirjelmääni erikseen uudelleen, koska olen ne toimittanut juuri samaiseen ympäristötoimen s-postiosoitteeseen jo 21.8.16, mutta Juha Anttila tai joku muu ympäristötoimessa on ilmeisen tahallisesti jättänyt aineiston pois valmisteluasikirjoista 30.11.16 niitä laatiessaan, vaikka on ymmärtänyt näin toimimalla eli olennaisia nykytietoja salaamalla tahallaan vääristävänsä valmistelun ja kuulemismenettelyn sisältöä. Oikeiden tietojen salaamisella ja niitä pois jättämällä on pyritty vaikutta-maan kaavapäätöksenteon sisältöön epäasiallisesti.

Vastine: On vakava syytös väittää virkamiehen tarkoituksellisesti vääristävän kaavaprosessia tietojen salaamisella ja pyrkivän vaikuttamaan kaavapäätöksenteon sisältöön epäasiallisesti. Toisin kuin mielipiteessä väitetään, asemakaavamuutoksen mielipiteen yhteydessä ei ole ollut liitteenä valokuvia. Henkilö on lähettänyt tuntomerkkeihin sopivia valokuvia 21.8.2016 poikkeamisluvan kuulemisen yhteydessä, ja ne on arkistoitu poikkeamisluvan mukana.

- Kaavamuutosta koskevaa asiaa ei voida asianmukaisesti valmistella eikä siis edes saa valmistella ottamatta huomioon alueella sijaitsevaa Lagus-kiinteistöä koskevaa, samanaikaisesti vireillä olevaa poikkeamalupa-asiaa. Kaavamuutos, sen taustasyt (jotka vaikuttavat liittyvän edeltäneeseen Villa Laguksen kiinteistönkauppaan) ja poikkeamalupahakemus ovat myös ristiriidassa rakennusta koskevan olemassa olevan suojelupäätöksen kanssa.

Vastine: Poikkeamislupahakemus käsitellään erikseen. Villa Lagus on suojeltu asema-kaavalla, eikä suojelumääräys koske sisätiloja. Rakennuksesta ei ole olemassa asema-kaavan lisäksi mitään erillistä suojelupäätöstä.

- Villa Laguksen kiinteistönkauppaan sisältyy epäselvyyksiä eli ostajan väittämä ”salainen”, kiinteistökauppanormeista poikkeava sopimus juuri sellaisesta kaavamuutoksesta, josta 30.11.16 asiakirjanipussa on kyse. Virkatointintaa säätelevät normit kieltävät tällaisen yksityisen etuja hyödyttävän, kirjalliseen kauppakirjaan kirjaamattoman salaisen sopimisen ja aiheuttavat esteellisyttä koskevan selvitystarpeen. Kaavoitusta koskevan suunnitelman toteutusta ei ole sallittua jatkaa ennen kuin tuon epäasiallisen sopimisen vaikutus esteellisyteen ja koko kaavamuutoksen tarkoitusperiin on perusteellisesti selvitetty. Kunnan virkamiehen toimintaa sääntelee normisto, joka kieltää yksityishenkilön elinkeinotoiminnan tukemisen ja sellaista tukemista tarkoittavat salaiset sopimiset. Koska Villa Laguksen nykyomistaja on jo kirjallisesti myöntänyt tällaisen epäasiallisen sopimuksen olemassaolon (tehnyt väitteen sellaisen salaisen sopimuksen olemassaolosta), kaa-voitusta koskeva valmistelu tulee keskeyttää esteellisyttä ja kaavamuutoksen mahdollista lain-vastaista taustasyttä koskevan selvittelyn ajaksi.

Vastine: Kaavamuutokseen ei liity mitään salaista sopimusta, kaavamuutoksen valmistelijalla ei ole tietoinen mistään salaisesta sopimuksesta eikä ole osallistunut kiinteistökaupan valmisteluun. On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan lainvastaisesti.

- Kaavamuutosasiakirjat sisältävät puutteellista valmistelua ja suoranaisesti virheellisiä, ei-mihinkään perustumattomia johtopäätöksiä, joissa mm, epätodesti väitetään, että muutoksilla ei muka olisi vaikutusta aleen muuhun olemassa olevaan asutuskäyttöön, liikennemääriin ja asumis-viihtyvyyteen. Vastustan kaavamuutokseen sisältyviä yleisten teiden muutoksia, kerrostalokaa-voitusta, muutoksia puistoalueeseen ja muutoksia Villa Laguksen

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

kaavaan, koska muutostarve puuttuu, negatiiviset vaikutukset Myllärinkadun omakotialueeseen ovat kaikilta osin merkittäviä ja Y-kaavan poistaminen ja siihen olennaisesti liittyvät nykyomistajan lainvastaiset purkutoimet rikkovat suojelupäätöstä ja estävät sen toteutumisen. Ne myös tarkoittaisivat merkittäviä muu-toksia liikennemäärissä ja kaavamuutosasiakirjoihin sisältyy sivulla 54 tätä koskevia suoranaisesti totuudenvastaisia ja vääriä johtopäätöksiä.

Vastine: Selvityksiä ei tarvita enempää kuin asemakaavan laatimisen kannalta on välttämä-töntä. Kaavamuutosalueella ei ole ollenkaan yleisiä teitä, ainoastaan katualuetta. Kaupunki voi harkita koska asemakaavamuutos on tarpeellinen. Y-merkintä Villa La-guksen tontilla ei ole tarkoituksen mukainen, koska rakennukselle ei ole julkista käyttöä. Kaavaselostuksen arviot asemakaavan vaikutuksista koskevat nähtävillä olleita luon-nosvaih-toehtoja. Kaavaehdotuksen kaavamääräys asuin- ja liikerakennusten kortteli-alue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, sallii käyttää rakennusoikeudesta enintään 50 % sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Liiketoiminta saattaa aiheuttaa liikenteen lisäänty-mistä jonkin verran.

- Puistoksi kaavoitettu alue tulee säilyttää puistona, peruskallioon ei tule koskea ja uudet räjäytystyöt tulee todeta kielletyiksi aiemmin jo aiheutettujen vahinkojen perusteella Puistok-si kaavoitettuun alueeseen ei tule koskea. Nykyinen kaavamerkintä tulee säilyttää, koska kaavamuutokselle ei ole esitetty mitään tosiasiallisia tarpeita. Puistoksi kaavoitetulla tontilla sijaitsee suuri ja korkea peruskallio, joka on osa kivikautista alkuperäistä alueen luontoa. Kun kallion toiselle puolelle rakennettiin puutaloaluetta ja kalliota räjäyteltiin toiselta puolel-ta, räjäytyksissä aiheutettiin jo vaurioita tiilirakenteiselle asuinkiinteistöni (murtumia tiilien saumoissa) ja saamani tiedon mukaan ainakin myös osoitteessa Myllärinkatu 2A sijaitsevan kiinteistön rakenteille. Kun tiedossa on etukäteen, että jo kauempana asutuksesta aiheutu-vista räjäytyksistä aiheutui lähialueen asuinrakennuksille vaurioita, tuollaisia räjäytyksiä ei enää voida toistaa siten, että aiheutetaan uusia vaurioita tietoisina jo aiheutetuista vaurioista. Jos kalliota räjäytettäisiin, uudet räjäytysalueet lisäksi sijaitsisivat jopa lähempänä näitä jo kertaalleen vaurioitettuja rakennuksia. Mikäli ko. kallioon siis kohdistuu toimenpiteitä, Lohjan kaupunki aiheuttaa jatkossa lisäräjäytyksillä tahallaan tai vähintään törkeällä tuottamuksel-la vahinkoa yksityishenkilöiden omaisuudelle toteuttaen uudet vauriot tietoisena räjäytysten aiheuttamista vahingoista ja teko rinnastuu tahalliseen vahingontekoon. Lisäksi peruskallio sijaitsee pohjavesialueella ja on olemassa tutkimustietoa siitä, että pohjavesialueella suorit-etut räjäytystyöt voivat aiheuttaa arvaamattomia haitallisia muutoksia pohjavesien vir-tauksiin.

Vastine: Kaavaehdotuksessa Jakobinpuiston muotoa on muutettu, samoin Kaivoslam-men-puistoa. Puistojen yhteenlaskettu pinta-ala pysyy kuitenkin lähes alkuperäisenä. MRL 54 §:n mukaisesti kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riit-tävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Haikarin kaavamuutoksen L7 muutosalueella puistoja ja lähivirkistykseen sopivia alueita on erityisen runsaasti. Räjäytystöiden luvittaminen ei kuulu kaupungin toimivaltaan, eikä kaavalla voida kieltää räjäytyksiä. Räjäytys- ja louhintatyöhön sovelletaan valtioneuvoston asetusta räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta.

- Kaavamuutoksesta vastaavan Juha Anttilan ristiriitaiset lausumat 4.1.17 puistoaluees-ta ("muutos-alue, johon ei ole tulossa muutoksia") Soitin kaavamuutosasiakirjoissa yhteys-henkilöksi mainitulle Juha Anttilalle 4.1.17 ja tiedustelin mm. omaa kiinteistöäni vastapäätä sijaitsevan puistoksi merkityn alueen muutoksista. Anttilan laatimissa asiakirjoissa ko. alue on osa kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta. Puhelimessa hän kuitenkin väitti, että alueelle ei olla suunnittelemassa mitään muutoksia. Miksi tuo alue sitten mainitaan erityises-ti kaavamuutoksen kohteena olevana alueena? Tähän Anttila ei minulle vastannut riittävän yksilöidysti, kuten ei siihenkään, MITÄ muutoksia ja MILLOIN tuohon puistoon on tulossa? Vaadin saada tähän kirjallisen vastauksen.

Vastine: Kaavan valmisteluvaiheen luonnoksina on ollut nähtävillä kolme erilaista vaih-toehto, joissa alueen käyttötarkoitukset vaihtelevat. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu puistoa ja yksi erillispientalojen AO-tontti. Asemakaava voidaan toteuttaa, kun se on tullut lainvoimaiseksi ja alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekieltoa.

- Suunnitelmamateriaalissa esitetty virheellinen/totuudenvastainen väite siitä, että

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

suunnitelmalla ei muka olisi vaikutusta liikennemääriin, ympäristöön ja asumisviihtyvyyteen Aineistossa useissa kohdin ja mm. sen sivulla 54 esitetään virheellinen, ei-mihinkään perustuva "arvio"/väite siitä, että suunnitelmalla ei muka olisi mitään "merkittävää vaikutusta" ympäristön häiriötekijöihin, kuten liikennemääriin ja meluun ym. Väite on totuudenvastainen ja se tulee poistaa totuudenvastaisuuden vuoksi. Kuka tuon epätoden väitemuotoisen arvio on kirjoittanut ja mihin se perustuu? Oi-keat tiedot ovat: Myllärinkadun varrella sijaitsee rauhallinen, lähinnä omakotitaloista koostuva pientaloalue. Nykytilanne on se, että Myllärinkatu on ns. päättävä tie eli alkupäästään se loppuu asuinkiinteistö 2A:n kohdalla eikä kadulta ole läpikulkua muille vilkkaasti liikennöidyille teille eli tie päättyy ja Myllärinkadun varrella on myös liikennemerkki, joka sallii ainoastaan pihoilta ajon eli kieltää yleisen ajelun kotirauhan suojaaman alueen välittömässä läheisyydessä. Koska kadun varrella on lähinnä vain yhden perheen omakotiasutusta eli Myllärinkadulla ei ole kerrostaloja, myös tämä tarkoittaa, että liikennemäärät vastaavat rauhallisen omakotialueen liikennemääriä. Suunnitelma sisältää kaksi suunnitelmavaihtoehtoa ja muutosta, joilla on ratkaiseva, koko alueen luonteen muuttava vaikutus. 1) Vaihtoehto, jossa ehdotetaan jatkettavaksi yleistä tietä 2A:n jälkeen ja lisättäisiin liittymä muuhun tiehen eli tehtäisiin muutos, jonka jälkeen kyseessä ei enää olisi vain kadunvarren koteihin tapahtuva liikennöinti ja mahdollistettaisiin suuret liikennemäärät ja läpiajo suuria ihmisvirtoja aiheuttaville yleisille virkistysalueille. 2) Kerrostalorakentamisen mahdollistavat muutokset omakotialueelle. Näitä muutoksia ei tule toteuttaa eikä varsinkaan tule toteuttaa eikä ole laillista toteuttaa erehdyttämällä kaavamuutosta koskevassa kuulemisessa virheellisillä valmis-teluasiakirjan tekstityksillä, joissa totuudenvastaisesti väitetään, että muutoksilla ei muka olisi alueen luonteeseen, ympäristöön, asuinvihtyvyyteen ja liikennemääriin vaikuttavia seurauksia. Juuri sellaisia seurauksia ja vieläpä radikaaleja seurauksia muutoksilla on: 1) Läpiajo vaikuttaa ratkaisevasti liikennemääriin eikä se ole tarpeellista muiden alueiden käytön kannalta (tarveharkinta puuttuu), mutta se aiheuttaa olennaista haittaa Myllärinkadun varren omakotiasumiselle. Muutoksella on siis ainoastaan haitallisia seurauksia ilman osoitettavissa olevaa mitään hyötyä eikä kaavoituksen tarkoituksena voi olla haitan perusteeton aiheuttaminen tai lisääminen. 2) Läpiajon salliminen Myllärinkadun rauhallisen omakotialueen läpi ei ole perusteltavissa minkäänlaisilla muilla alueen käyttötarkpeilla. Se ei ole tarpeellista, koska jo nykyisellään liikennöinti puistoalueen toisella puolella olevalle asuinalueelle ja kesäaikaan Liessaareen yleiselle ulkoilu- ja möllialueelle, uimarantalalle ja Haikarin kahvilaan tapahtuu Laguskadun ja Haikarinkadun kautta.

Vastine: MRL 9§: "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."

Kaavaselostuksen arviot asemakaavan vaikutuksista koskevat nähtävillä olleita luonnosvaihtoehtoja. Kaavaehdotuksen kaavamääräys asuin- ja liikerakennusten kortteli-alue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, sallii käyttää rakennusoikeudesta enintään 50 % sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Liiketoiminta saattaa aiheuttaa liikenteen lisääntymistä jonkin verran.

Kaavaehdotuksessa Myllärinkadulle ei ole osoitettu kerrostalorakentamista.

On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan tarkoituksella totuudenvastaisesti tai pyrkivän erehdyttämään asukkaita.

- Liikennemääriin ja asumisviihtyvyyteen epäedullisesti ja merkittävästi vaikuttavat yleisiä teitä koskevat muutosvaihtoehdot tulee korjata ja poistaa. Kaavamuutosasiakirjoihin ei tule sisällyttää tarkoituksella totuudenvastaisia perusteluja, jotta muutokset saataisiin läpi tällaisen alueen asukkaisiin kohdennetun tarkoituksellisen erehdyttämisen avulla. Nykytilanne on seuraava: Myllärinkadun varrella ei sijaitse yleistä kahvilaa ja Myllärinkadulta ei ole nykyisellään läpiajoa suuria liikennevirtoja tarkoittaville yleisille alueille. Silti kaavamuutosasiakirjoissa siis totuudenvastaisesti väitetään, että mikään ei muka liikennemäärissä ja Myllärinkadun kiinteistöjen käytön ja asuinvihtyvyyden kannalta muuttuisi, vaikka koko Lohjan retkeily-, mökkeily ja uimarantaliikennöinti ja ym-pärivuotinen läpiajo mahdollistettaisiin Myllärinkadun kautta kaikille ympäröiville muille alueilla suuria liikennevirtamuutoksia tarkoittavalla tavalla. Virheellinen selvästi totuudenvastainen johtopäätös tulee poistaa aineistosta ja valmistelu tulee suorittaa tältä osin asianmukaisesti uudelleen. Valmistelun tulee perustua todelliseen tietoon nykyisistä Laguskadun ja Haikarinkadun liikennemääristä ja sen perus-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

teella valmisteluasiakirjassa tulee todeta tällaisen muutosvaihtoehdon vaikuttavan merkittävästi ja pelkästään haitallisesti alueen liikennemääriin ja muuttavan omakoti-alueen luonteen perusteettomalla tavalla. Muutosvaihtoehtoa ei tule toteuttaa lainkaan, koska tarveharkinta puuttuu ja ehdotus on tehty virheellisen/puuttuvan selvityksen perusteella pelk-kään totuudenvastaiseen väittämään perustuen.

Vastine: Kaavamuutosalueella ei ole ollenkaan yleisiä teitä, ainoastaan katualuetta.

On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan tarkoituksella totuudenvastaisesti tai pyrkivän erehdyttämään asukkaita.

- Kerrostalojen rakentaminen ei sovi alueen luonteeseen. Myllärinkadun varrelle eikä varsinkaan Lagus-kiinteistölle tule toteuttaa kerrostalorakentamista mahdollistavaa kaavaa, koska se ei sovi rauhalliselle omakotialueelle, on ristiriidassa Villa Laguksen olemassa olevan suojelupäätöksen ja siihen liittyvän Y-kaavamerkinnän ja ko. rakennusta koskevan samaan aikaan vireillä olevan poik-keamalapahakemuksen kanssa.

Vastine: Villa Laguksen kaavamerkinnäksi ei ole esitetty kerrostaloa mahdollistavaa käyttötarkoitusta. Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa käyttötarkoitukseksi on esitetty joko AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) tai AP (asuinpientalojen korttelialue). Kaavaehdotuksen käyttötarkoituksimerkintä AL mahdollistaa asuntojen sijoittamisen päällekkäin, mutta rakentaminen on merkitty enintään II-kerroksiseksi.

- Liittyykö kaavamuutokseen salainen, kiinteistökauppaa koskevista normeista poikkeava sopimus Villa Laguksen nykyisen omistajan kanssa, kuka sen on Lohjan kaupungin puolelta tehnyt ja onko sama henkilö/henkilöt esteellisenä osallistunut kaavamuutoksen valmisteluun? Näyttää sekä ajallisten tosiasioiden että Villa Laguksen nykyomistajan loppuvuonna 2016 tekemän poikkeamalapahakemuksen tekstin ja suojelupäätöstä tahallisesti rikkovien heti kaupanteon jälkeen aloitettujen rakennuksen tuhoamistoimien perusteella siltä, että tämä 30.11.16 kaavamuutos toteutetaan "sopivasti" juuri Villa Laguksen nykyomistajan elinkeinotoimintatarkoituksiin liittyen ja liittyy nimenomaan hänen itsensä poikkeamalapahakemuksessaan mainitsemiin "salaisiin" kunnan virka-miesten lupauksiin kaavamuutoksesta: 1) Kaavamuutosta on ryhdytty "sopivasti" valmistelemaan juuri heti sen jälkeen, kun hakijan poikkeamislupaa on vastustettu. 2) Ei voi olla "sattumaa", että hakija poikkeamislupahakemuksessaan viittaa "salaiseen", kiinteistönkauppaa koskevaa kauppakirjaan merkitsemättömään epäasialliseen (lainvastaiseen) sopimukseen siitä, että joku kiinteistönkaupan valmisteluun ja siitä sopimiseen osallistunut Lohjan kaupungin virkamies olisi "tiskin alta" luvannut tälle Villa Laguksen halvalla ostaneelle henkilölle toteuttaa välittömästi sellaisen kiinteistön arvoa merkittävästi nostavan kaavamuutoksen, josta nyt tullessa 30.11.16 laaditussa valmisteluasiakirjanipussa on kyse. 3) Vaikuttaa siis siltä, että Villa Laguksen ostanut henkilö ja joku/jotkut kiinteistönkauppaan osallistuneet Lohjan virkamiehet olisivat olleet yhdessä sopimassa kielletyllä, virkatoimintaan kuulumattomalla tavalla siitä, että a) Villa Lagus myydään poikkeavan halvalla hinnalla tälle nykyiselle ostajalle käyttäen hinnoittelussa perusteena juuri sitä, että tontilla sijaitsee suojeltu rakennus ja on vain Y-kaava, joka ei mahdollista hakijan suunnittelemaa kiinteistösijoitustoimintaa. b) Tätä poikkeavan alhaisella hinnalla toteutettua kiinteistökauppaa sopimassa olleet henkilöt olisivat jo tuona ajankohtana sopineet, että heti kaupan jälkeen aletaan valmistella ostajan yksityisiä tarpeita palvelevaa kaavamuutosta, jonka avulla tontin arvo nousee moninkertaiseksi ja aikaansaa tuolle yksityishenkilölle tulon lähteestä. perusteetonta huomattavaa etua vuokraustoiminnan tulonlähteestä. c) Suojelupäätöstä pyritään rikkomaan ja tuo suojelu mitätöimään sallimalla puuttumattomuudella hakijan toteuttamat suojelupäätöstä rikkovat tuhoamistoimet, jotka hän myös tosiasiallisesti on aloittanut välittömästi kiinteistönkaupan jälkeen ja jotka sopivat juuri tähän poikkeamalapaja kaavamuutosasiaan liittyvään tarkoitukseen.

Vastine: Kaavamuutokseen ei liity mitään salaista sopimusta, kaavamuutoksen valmistelija ei ole tietoinen mistään salaisesta sopimuksesta eikä ole osallistunut kiinteistökaupan valmisteluun. Mieliä ei tältä osin koske nähtävillä olleita valmisteluvaiheen luonnoksia, vaan kiinteistökauppaa ja poikkeamislupahakemusta Villa Laguksen kiinteistölle. Villa Laguksen kiinteistökauppa on hallinto-oikeudellisesti lainvoimainen eikä kaupasta ole nostettu myöskään siviilikannetta. Poikkeamislupahakemus käsitellään

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

erikseen.

Villa Lagus on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksesta ei ole olemassa asemakaavan lisäksi mitään erillistä suojelupäätöstä.

Kaavamuutos on kuulutettu vireille jo 9.12.2013. Kaupungin valtuusto päätti 16.9.2015 oikeuttaa kaupunginhallituksen myymään kiinteistön 444-465-1-137 2399 m² suuruisen määräalan rakennuksineen ja liittymineen Villa Lagus Oy:lle 186 000 euron kauppahintaan.

On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan lainvastaisesti.

- Vaatimus kaavamuutoksen keskeyttämisestä esteellisyyttä ja kiellettyä yksityisen elinkeinon tukemista koskevan kaavoituksen taustasyyn selvittämiseksi. Kunnan virkamiehen toimintaa sääntelee normisto, joka kieltää yksityishenkilön elinkeinotoiminnan tukemisen ja sellaista tukemista tarkoittavat salaiset sopimiset. Koska Villa Laguksen nykyomistaja on jo kirjallisesti myöntänyt tällaisen epäasiallisen sopimuksen olemassaolon (tehnyt jo kirjallisen väitteen sellaisen salaisen sopimuksen olemassaolosta), kaavoitusta koskeva valmistelu tulee keskeyttää esteellisyyttä ja kaavamuutoksen mahdollista lainvastaista taustasyytä koskevan selvittelyn ajaksi. Vaadin myös saada kirjallisen vahvistuksen siitä, onko kaavamuutoksesta vastaava henkilö Juha Anttila tietoinen tästä "salaisesta" sopimuksesta ja onko hän osallistunut kiinteistökaupan valmisteluun, sopimiseen tai muuhun yhteydenpitoon Villa Laguksen ostaneen henkilön kanssa?

Vastine: Kaavamuutoksen valmistelija ei ole tietoinen mistään salaisesta sopimuksesta eikä ole osallistunut kiinteistökaupan valmisteluun tai sopimiseen. Kaavaprosessiin liittyy aina vuorovaikutusta kaavoittajan ja osallisten kesken. MRL 62§: kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Erillistä selvitystä esteellisyydestä ei tarvita. Normaaliin hallintokäytäntöön kuuluu, että esteellinen henkilö itse jäävää itsensä. Epäilystä esteellisyydestä ei ole esitetty muiden kuin kaavan valmistelijan osalta. Kaavan valmistelija ei ole millään tavalla esteellinen. Kaavamuutokseen ei liity mitään salaista sopimusta. Kuten mielipiteen antaja itsekin toteaa, millään suullisilla välipuheilla ei ole merkitystä kiinteistökaupan yhteydessä eikä siten vaikutusta myöskään kaavaprosessiin. Kuten mielipiteen antaja kirjoittaa, on aivan samantekevää, mitä ostaja on suullisesti aikomuksistaan ilmoittanut.

On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan lain vastaisesti.

- Suojelupäätöksen tahallinen rikkomisen kaava-alueella tulee mainita valmisteluasiakirjoissa ja Villa Laguksen ostajan välittömästi aloittamat toimet ja poikkeamalupakäsittelyn yhteys kaavamuutokseen viittaavat "salaiseen" kiellettyyn sopimukseen kaavamuutoksesta Valmisteluasiakirjoista on jätetty tahallaan kokonaan pois selvitys Villa Laguksen nykytilanteesta ja samaan aikaan vireillä olevasta uuden omistajan omistamisesta poikkeamalupahakemuksesta, joka olennaisesti liittyy juuri tähän kaavamuutoksen em. "salaisen sopimuksen" perusteella. Kiinnitän huomiota siihen, että aineisto valokuvineen Villa Laguksen nykyomistajan heti kaupanteon jälkeen toteuttamista suojellun rakennuksen tuhoamistoimista on tullut valokuvineen s-postillani todisteellisesti Lohjan kaupungin tietoon 21.8.16 eli on tullut lisätä olennaisena tietona 30.11.14 kaavoitusasiakirjoihin, joissa nyt totuudenvastaisesti muka väitetään kunnioitettavan suojelupäätöksiä ja että kaikki olisi muka ihan kunnossa. Lähetän kuvamateriaalin uudelleen lausumani liitteenä ja kehotin myös 2016 yhteydenotossani ja uudelleen eilen 4.1.17 Anttilaan tutustumaan tuohon materiaaliin ja tekemään kaavoitus-suunnitelmiin korjaukset, joissa nykytilanne kuvataan totuudenmukaisesti. Villa Laguksen Lohjan kaupungilta ostanut henkilö on ryhtynyt rakennuksen suojelupäätöksen vastaisiin toimenpiteisiin heti kaupanteon jälkeen. Hän on rikkonut rakennuksen ulkopuolisia rakenteita Ratu-määräysten vastaisilla ja suojelupäätöksen nimenomaan kieltämillä purkutoimenpiteil-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

lä. Hän on talon jokaiselta ulkokuoren sivulta ilman huputusta rikkonut ja repinyt mineriittilevyjä auki altistaen vuorivillat, eristeet, käsittelemättömät puuosat kosteudelle ja homeelle ja jättäen rikkomiaan mahdollisesti asbestia ympäristöön levittäviä levyjä sikinsokin tontille. Näiden toimenpiteiden ilmeisenä tarkoituksena on tahallaan rikkoa suojelupäätöstä, joka kieltää talon ulkomuotoon puuttumisen ja tuhota suojeltu rakennus, jotta omistaja voisi rakentaa tilalle juuri sellaisia kerrostaloja ja rivitaloja, joista kaavamuutoksessa on ko tontin osalta kyse. Tähän epäasialliseen tarkoituksensa ja lainvastaisiin purku- ja tuhoamistoimiinsa liittyen hän on hakenut poikkeamalupaa kaavasta juuri rivitalo- ja pienkerrostalorakentamiselle. Villa Laguksen omistaja on hakemuksensa saan nimenomaan esittänyt väitteen siitä, että myyjä Lohjan kaupunki olisi ollut myyntihetkellä tietoinen hänen tarkoituksistaan ja asiasta olisi ollut "suullisesti" puhetta. Hakija ilmeisesti vih-jaa, että hänelle olisi jollakin tavoin "suullisesti luvattu" kaavamuutos, jos hän ostaa tontin. Oikeat tiedot ovat: Villa Laguksen ostaja on ammattimainen kiinteistösijoittaja tai siihen verrattava näissä asioissa kokenut ja kiinteistösopimusoikeuteen erityisesti perehtynyt henkilö. Hän tietää kokeimuksensa ja asiantuntijuutensa perusteella varmasti, että kiinteistönkauppa on määrämuotoinen kirjallinen sopimus, jossa suullinen sopimus ei ole pätevä. Kaikki kaupan ehdot otetaan ts. kirjalliseen sopimukseen, jonka kaupanvahvistaja vielä vahvistaa. Hän ei ole esittänyt kauppakirjaa, joka sisältäisi myyjän lupauksen hotelli- tai asuntolatoimintaan liittyvästä poikkeamaluvasta Y-kaava-alueella. Päinvastoin: Hän on saanut kiinteistön huomattavasti kiinteistön arvoa alemmalla hinnalla juuri siksi, että rakennus on suojeltu (sitä koskevat ostajan tieteen monet rajoitukset) ja koska rakennus lisäksi sijaitsee V-kaava-alueella, joka EI mahdollista hänen suunnittelemaansa huoneisto-hotelli- ja huoneistoasuntolatoimintaan lainkaan. On ts. aivan samantekevää, mitä ostaja on suullisesti tarkoituksistaan ennen kauppaa puhellut. Näillä suullisilla puheilla kaavamerkintä ei muutu V:stä kerrostalotontiksi eivätkä nämä hakijan "suulliset etukäteistavoitteet" muodosta luonnollisesti myöskään mitään relevanttia perustelua kaavamuutosasiassa, koska ne eivät ole eivätkä lain mukaan jälki- tai etukäteen edes voi tulla osaksi määrämuotoista kiinteistönkauppaa. Olen naapurin kuulemismenettelyssä jo tuossa poikkeamaluksi-asiassa käyttänyt lausumisoikeuttani, vastustanut hakijan suunnitelmia niiden lainvastaisen, suojelupäätöstä törkeällä tavalla rikkovan toteutus-tavan perusteella ja todennut 21.8.16 laatimassani kirjallisessa vastauksessa mm. seuraavaa: "Hakija väittää virheellisesti, että hänen hakemuksensa ei muka lainkaan edellytä kaavamuutoksia, ja että kaavasta poikkeaman myöntämiselle olisi lailliset ja asialliset perusteet. Hakijan väite on väärä ja hakemuksen perustelut ovat sekä virheellisiä että epäselviä/epämääräisiä. Oikeat tiedot ovat: 1) Hakijan hanketta ei voida alla esittämästäni syistä käsitellä pelkkänä poikkeamaluksi-asiana eikä hakijan hakemuksessaan antamalla epämääräisillä ja virheellisillä perusteilla poikkeamaluksi tule myöntää eikä myöskään kaavamuutosta toteuttaa. 2) Tontilla on voimassa kaavamerkintä "Y-1" (yleisten rakennusten kortteli-alue) ja tontilla sijaitseva rakennus on erityisesti suojeltu kaavamerkinnällä "sr". Tämä on ollut jo ostohetkellä hakijan tiedossa. 3) Hakija ei ole lainkaan Y-kaavamerkinnän tarkoittama julkisen hallinnon eli kunnan tai valtion toimija. Hän on yksityinen henkilö, jonka nimenomaisena tarkoituksena on hakemuksensa avulla ryhtyä harjoittamaan kaa-vamerkinnän vastaisesti kiinteistöllä yksinomaan yksityistä liiketoimintaa. iota ei minkään lainsäädännön perusteella rinnasteta Y- ja Y-1 merkintöihin kuuluvaksi "julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen" tuottamiseksi. 4) Hakijan aikeena on muuttaa KOKO rakennus (sen koko kerrosala) liike-rakennukseksi eli kerrostaloksi, jossa hakija ryhtyisi harjoittamaan elinkeinotoimintaansa huomattavaa maksua vastaan hankkiakseen itselleen merkittävää taloudellista hyötyä asunnonvuokraus-liiketoimintansa vuokrilla. Hän pyrkii pääsevänsä harjoittamaan sellaista alueen muuhun rakennuskantaan sopimatonta, Y-kaavamerkintään kuulumatonta ja rakennuksen suojelu-päätöksen olennaisesti vaarantavaa YKSITYISTÄ (eli ei-julkista) majoitus- ja asuntola-liiketoimintaa, jollaista toimintaa varten kaavamerkinnät Y-1 ja sr eivät ole tarkoitettu lainkaan. ja joka olennaisesti vaa-rantaa alueen muun kaavoituksen toteutumisen normaaliin asuinkäyttöön ja rakennuksen suoje-lupäätöksen toteutumisen. 5) Asemakaava-alueella majoitusliikkeille ja asuntolatoiminnalle on ihan omat kaavamerkinnät eikä yksityisiä majoitusliikkeitä harjoiteta eikä poikkeamaluksi-menette-lyn avulla kaavamerkintöjä kiertäen tule harjoittaa Y-kaavamerkinnän mukaisilla alueilla. 6) Hakija suunnittelee puuttuvansa mm. suojellun rakennuksen seinä rakenteisiin rakentamalla lisäväliseini-llä rakennuksen sisään 7 asuntoa, joista 5 yksiotä. Vain yläkerran asunnon osalta (3-4 h +k) on mainittu, että asunnossa on keittiö. Yhteenkään asuntoon ei liity merkintää wc- ja suihkutiloista eikä rakennukseen teknisesti mahdu em. huoneiden lisäksi 7 wc:tä ja 7 pesuhuonetta eli kaikilla asunnoilla on ilmeisesti tarkoitettu olevan yhteiset sosiaalitilat. Tämä olennainen muutos asunnon rakenteisiin ja asunnon käyttötarkoituksen täydellinen olennainen muutos ei ole

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

mahdollista vaa-rantamatta rakennuksen suojelupäätöksen merkitystä ja aiheuttamatta olennaista haittaa alueen muulle rakennetulla ympäristölle ja kaavoituksen toteuttamiselle.

7) Lisäksi hakija on antanut ha-kemuksessaan totuudenvastaista tietoa siitä, että hän ei muka puuttuisi ulkoseiniin ja julkisivuun. Hakemukseni liitteinä ovat valokuvat, joista näkyy hakijan suojelupäätöksen vastaisesti jo repi-neen seinälevyjä kaikilla ulkoseinillä ja lisäksi lainvastaisella purkutavalla sekä aiheuttaa vaaraa ympäristölle että pyrkii homehuttamaan suojellun rakennuksen purkukuntoiseksi ilmeisesti tar-koituksenaan saada koko rakennus purettua sille aiheuttamien vakavien vaurioiden avulla. 8) Ha-kija ts. suunnittelee keskelle rauhallista omakotialuetta kerrostaloa, jossa hän harjoittaisi tosiasi-assa sosiaalista asukas-toimintaa, josta kokonaan puuttuisivat Y-kaavamerkinnän edellyttämä ym-päri- vuorokautinen henkilökunta ja julkiseen hallintoon liittyvä asianmukainen valvonta. On haki-jan esittämän asuntorakenteen (yhteiset pesuja wc-tilat) perusteella selvää, että tällaisiin asun-toihin ha-keutuisivat ainoastaan tai pääasiassa ne, jotka mm. liiallisen päihteiden käytön, siitä joh-tuvan väkivaltaisuuden, rikollisuuden, häiriökäyttäytymisen ja muun epäsosiaalisen käyttäyty-mi-sen vuoksi eivät voi saada asuntoa tavanomaisilta vuokra-asuntomarkkinoilla. Yhden hengen huo-neisiin ja hakijan suunnittelemaan ”kaksioon” kommuunityyppisessä rakennuk-sessa yhteisellä wc:llä ja suihkulla ilman keittiötä eivät huonekoon pienuuden perusteella lähtökohtaisesti voi lain-kaan hakeutua lapsiperheet. Aukkaat, joilla saattaisi olla taustal-laan esim. häätö edellisestä asun-nosta (edellisen asunnon tuhoamisen, siivottomuuden, alkoholinkäytön, meluamisen tms. perus-teella), majoitettaisiin siis asumaan suojeltuun ra-kennukseen keittelemään puurakenteisessa ta- lossa 7 –kertaisen paloturvallisuusriskin ai-heuttavalla tavalla kukin ruokiaan näissä kommuuni-tyyppisen parakkimaisen asumuksen lokeromaisissa huoneissa ja peseytymään kommuunityyppi-sesti. 9) Pääosa rakennuksesta (5 asuntoa) käsittäisi vain yhden huoneen ilman mainintaa keittiös-tä, w:stä ja peseytymisti-loista. Näin suuret puutteet perusvarustetasossa (”yksiö ”, joka on käy-tännössä vain yksi huone ilman mahdollisuutta normaaleihin päivittäistoimiin) ei täyty edellytyksiä hakijan väit-tämään tarkoitukseen eli ei sovellu pitkäaikaiseen tai pysyväisluonteiseen asumiseen. 10) Jo hakijan suunnittelemat muutostyöt aiheuttaisivat vahinkoa rakennuksen suojeluille ra-ken-teille. Koska yksityishenkilön bisneksenä toteutettuun sosiaaliasumiseen ei liity lainkaan Y-kaavassa tarkoitettua ympärivuorokautista valvontaa ja henkilökuntaa, asumisesta 5 yh-den hengen ”kopissa” ja muissa puutteellisesti varustelluissa huoneissa ja asukkaiden taustasta johtuvasta mahdollisesta häiriökäyttäytymisestä aiheutuneet vauriot olisivat ilmeinen lisäris-ki suojellun ra-kennuksen kunnolle hakijan jo toteuttamien kosteusvaurioiden ohella. 11) Hakijalle oli jo aiemmin todettu, että rakennus ei sovellu huoneistohotellitoimintaan mm. paloturvallisuusriskin ja muiden puutteiden vuoksi, joten samoilla perusteilla se ei sovellu muuhun sosiaaliseen asutustoimintaan eikä varsinkaan pitkäkestoiseen asumiseen. Lisäksi terveystarkastaja on jo aiemmin kieltänyt kai-ken asumisen ja työskentelyn rakennuksessa homeesta johtuvan terveysvaurion perusteella eikä terveysvaurioita tule aiheuttaa myös-kään esim. alkoholisteille tai rakennusalan keikkatyöntekijöil-le, jollaisia asukkaita tällaiseen hakijan suunnittelemaan asuntolakommuuniin valikoituisi. 12) Haki-ja suunnittelee tekevän-sä kulttuurihistoriallisesta suojelukohteesta lähinnä työmaaparakkiosuh-teita vastaavan ahtaaksi kopeiksi jaetun tilan. Asunto ilman wc:tä ja suihkua (ja normaalia keittiötä) ei ole nykystandardien mukaan sovelias ja riittävä asunto kenellekään pysyvään asumiseen. Nor-maaliin pysyvään asumiseen tulee aina liittyä vähintään peseytymismahdollisuus, wc ja keit-tiö. Jo-pa putkassa on oma wc. Nyt näissä suojellun kulttuurirakennuksen vessattomissa ja suihkuttomis-sa (yhtä asuntoa lukuun ottamatta myös ilmeisesti keittiöttömissä)”selleissä” olisi hakijan mukaan tarkoitus kuitenkin muka järjestää jollekin ”pysyvä asunto”. Näillä asu-misen perusedellytystenkin osalta puutteellisilla sellikoppiasunnoilla hakija aikoo ”pistää ra-hoiksi” harhauttamalla kuntaa myöntämään hänelle tällaiseen epäasialliseen hankkeeseen poikkeuslupan. Kaavamerkinnöistä Y ja Y-1 todetaan ympäristöministeriön ohjeessa (kaava-merkinnät ja -määräykset, s. 37-38) seuraa-vaa: ”Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallin-non ja julkisten palvelujen rakennuksia.” ”Y-merkinnän käytöllä voidaan varmistaa palvelujen toteutuminen alueella muodostamalla kunnalle lunastusoikeus silloin, kun tiloja osoitetaan pääasiassa kunnan ylläpitämiä julkisia palveluja varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunnalla on lunastusoikeus yleisen rakennuksen tonttiin, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Valtiolle tai kuntayhtymälle on lunastusoikeus ylei-sen rakennuksen tonttiin, joka on tarkoitettu niiden tarpeisiin. Vastaavasti myös maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n sään-nökset kunnan (tai eräissä tapauksissa valtion) lunastusvelvollisuudesta edellyttävät, että asemakaavasta voidaan nähdä, onko maa osoitettu muuhun kuin yksityiseen rakennustoi-mintaan. ” ”Kunnan ylläpitämät palvelut kuten peruskoulu, sosiaali- tai terveyden-huollon toimipaikka, kirjasto, museo ja kunnan hallintotoimi kuuluvat luonnollisesti yleisten ra-ken-nusten korttelialueelle (ks. 13 YL). ”Yksityisluonteiseen asumiseen verrattuna yleisten ra-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

ken-nusten korttelialueella sijaitsevan asumisen ominaisuuksia ovat muun muassa hoivapalveluja edellyttävä, pääasiallinen vastuu muilla kuin asukkailla, pysyvä henkilökunta, ympärivuorokautinen päivystys tai palvelujen tarjoaminen myös ulkopuolisille. Asumisen ja siihen liittyvien erilais-ten palvelujen (hoitopalvelut, palvelutalot) suhdetta käsitellään tarkemmin merkinnän 16 YS kohdalla.” Kaavamerkinnoista AK ja AS todetaan ympäristöministeriön ohjeessa (kaavamerkinnot ja -määräykset, s. 32) seuraavaa: AK: ”Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuinrakennusten korttelialueelle voidaan osoittaa erityisellä kaavamääräyksellä tai merkinnällä mahdollisuus päiväkotitai muille sellaisille tiloille, jotka hyvin soveltuvat asuinympäristöön.” ja ”Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä. AS: ” Asuntolarakennusten merkintää voidaan käyttää, kun kysymys ei ole tavanomaiseen rinnastettavasta asumisesta ja asuntolaluonne halutaan ilmaista. Asuntola on usein tarkoitettu suhteellisen lyhytaikaiseen itsenäiseen asumiseen, johon lisäksi liittyy tavanomaista asumista enemmän yhteistiloja.” Ympäristöministeriön ohjeen mukaan on selvää, että kaavamerkintöjä ”Y-1 ” ja ”sr” koskevalla kiinteistöllä ei ole lainkaan tarkoitettu harjoitettavan sellaista hakijan suunnittelemaa sosiaalista asuntolatoimintaa, joka 1) sisältää ”tavanomaista asumista enemmän yhteistiloja”. 2) ei lainkaan sovellu rauhalliselle omakotialueelle (jonne on kaavoitettu välittömään läheisyyteen lisääkin perheasuntoja entisen leirintäalueen tontille) 3) lisää liikennettä alueella merkittävästi 4) aiheuttaa konkreettisen riskin suojellun rakennuksen tuhoutumiselle. Kyseessä vaikuttaa olevan kaavamerkintään AS liittyvä toiminta, koska a) kyse ei ole tavanomaiseen rinnastettavasta asumisesta. b) asumiseen liittyy tavanomaista enemmän yhteistiloja. c) siihen liittyy olennaista asumisviihtyvyyteen ja kotitalouksien omien asuntojen käyttöön liittyvää häiriötä naapurustolle ja d) kyse ei ole julkisesta V-kaavaan sopivasta toiminnasta.”

Vastine: Selvityksiä ei tarvita enempää kuin asemakaavan laatimisen kannalta on välttämätöntä. Kaupunki vastaa selvityksistä ja asiakirjoista, eikä ole velvollinen liittämään osallisten lähettämää aineistoa asiakirjoihin. Villa Lagus on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksesta ei ole olemassa asemakaavan lisäksi mitään erillistä suojelupäätöstä.

Kuten mielipiteen antaja itsekkin toteaa, millään suullisilla välipuheilla ei ole merkitystä kiinteistönkaupan yhteydessä eikä siten vaikutusta myöskään kaavaprosessiin. Kuten mielipiteen antaja kirjoittaa, on aivan samantekevää, mitä ostaja on suullisesti aikomuksistaan ilmoittanut. Poikkeamislupahakemus käsitellään erikseen. Kerrostalo ei ole liikerakennus, vaikka se tuottaisi omistajalleen vuokratuloja.

Villa Laguksen kaavamerkinäksi ei ole esitetty asuntolaa mahdollistavaa käyttötarkoitusta. Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa käyttötarkoitukseksi on esitetty joko AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) tai AP (asuinpientalojen korttelialue). Kaavaehdotuksen käyttötarkoituksimerkintä AL ei tarkoita asuntolatoimintaa.

Entisen leirintäalueen alueelle ei ole kaavoitettu perheasuntoja vaan se on edelleen matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tämä vastine koskee mielipidettä, joka on annettu juuri kyseisen entisen leirintäalueen asemakaavamuutoksesta.

- Suunnitellun kommuuniasuntolatoiminnan luonteesta aiheutuva olennainen haitta lähi-kiinteistöille ja myöhemmälle muun kaavoituksen toteutukselle Villa Laguksen nykyomistaja pyrkii perustamaan osoitteeseen Myllärinkatu 3 asuntolakommuunin, johon erittäin suurella todennäköisyydellä sijoittuisi asumaan 7 sellaista asujaa, jotka eivät voi saada päihde- ja häiriökäyttäytymisen vuoksi asuntoa tavanomaisilta vuokramarkkinoilta. Häiriökäyttäytymisen ja päihteiden väärinkäyttö alkaisi keskellä lapsiperhealuetta, jonne on hiljattain rakennettu runsaasti perheasuntoja myös Laguksenkadulle ja Haikarinkadulle, ja on tarkoitus rakentaa perheasumista myös lisää markkinoimalla aluetta ”rauhallisena asuntoalueena”. Alueen viihtyvyyteen vaikuttaa ratkaisevasti, jos keskelle perheasuntojen aluetta sallittaisiin Y-kaavamerkinän vastaisesti ja ilman asianmukaista valvontaelementtiä rakentaa kommuunityyppinen asuntola, johon liittyy rauhattomuutta ja merkittävä liikennemäärän kasvu. Villa Laguksen nykyomistaja ei aio itse asua rakennuksessa, jonka käytön hän aikoo muuttaa ympäristölle häiriötä aiheuttavaksi kommuuniasuntolaksi. Hän aikoo rahastaa itselleen taloudellista hyötyä arviolta 5000-7000 euroa/kk muuttamalla arvokas suojeltu rakennus asuntolakommuuniksi välittämättä hankkeensa aiheuttamasta olennaisesta haitasta kaikil-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

le muille asuntolakommuunin naapurustossa asuville perheille, joista useilla on lapsia. Itse hän asui kaiken aikaa kaukana (postinumeroalueella ---) tästä naapureilleen järjestämästä häiriöstä omassa rauhallisessa kodissaan, jonka naapuriksi hän ei asuntolakommuuniaan varmasti itsekään halua eikä suunnittele. Hän aiheuttaisi maksimaalisen haitan koko alueelle käytännössä tuhoamalla koko rauhallisen omakotialueen tällä rauhattomien asujien asuntolatoiminnallaan, rahastaisi alueen asukkailla aiheuttamallaan haitalla maksimaaliset voitot itselleen ja asui itse kaiken aikaa tämän rauhattomuushaitan ulottumattomissa eli ei siis aio itse tässä asuntolakommuunissaan asua. Ei ole oikein, että täysin itsekkäistä taloudellisista tarkoituspäristä toimiva yksi yksityishenkilö voisi tuhota hankkeenaan koko rauhallisen asuinalueen ja viedä alueen kaikilta muilta asukkailla oikeuden jatkaa elämistä siinä rauhallisessa asuinympäristössä, jonka he ovat alueen asuntoihin sijoittamalla hankkineet nimenomaan kodeikseen elääkseen rauhallisella eikä rauhattomalla alueella. Lisäksi hakija samalla tulisi tuhonneeksi Lohjan kaupungin mahdollisuudet toteuttaa aluetta markkinointikelpoisena asuinalueena alkuperäisen suunnitelman mukaisesti entisen leirintäalueen alueella, koska alueen rauhattomaksi asuntola-alueeksi muuttuminen veisi pois alueen veto-voimaisuuden tavanomaiseen perheasuntojen asuinrakennustoimintaan.”

Vastine: Villa Laguksen kaavamerkinnäksi ei ole esitetty asuntolaa mahdollistavaa käyttötarkoitusta. Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa käyttötarkoitukseksi on esitetty joko AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alue) tai AP (asuinpientalojen kortteli-alue). Kaavaehdotuksen käyttötarkoituserkintä AL ei tarkoita asuntolatoimintaa.

Maanomistajan kotipaikan ominaisuuksilla ei ole vaikutusta kaavamuuotukseen.

- Hometalotausta, edeltävästi todettu asuinkelvottomuus sekä kaavamuuotuksen aikaan tekeillä oleva suojeltua rakennusta vakavasti lisävaurioitava ja suojelupäätöstä rikkova Villa Laguksen nykyomistajan toiminta. Miksi Villa Laguksen kaavaa on ryhdytty muuttamaan kerros- ja rivitalokaavaksi. vaikka tontilla sijaitseva rakennus ei tällä hetkellä eikä mahdollisesti enää koskaan sovellu mihinkään asuinkäyttöön nykyomistajan tahallaan toteuttamien tuhoamistaimien ja jo sitä ennen todetun homeen vuoksi? Kaavamuuotuksen vaikuttimena ja ajoituksen syynä vaikuttaisi nimeen omaan olevan tuo "salainen" kielletty sopimus, jonka tarkoituksena on jo alun perin ollut se, että suojeltu rakennus tuhoetaan tahallaan ja tilalle rakennetaan nykyomistajan elinkeinotoimintaan sopiva uusi kerrostalo- tai rivitalorakennuskompleksi. Villa Laguksen nykyomistajan poikkeamalapahakemuksessaan ilmoittamaan tarkoitukseen ei voida terveystarkastajan edeltävästi toteaman terveyshaitan perusteella tällä hetkellä lainkaan myöntää poikkeuslupaa, koska rakennus ei täytä asumistoiminnan terveyskriteereitä eikä hakija ole ennen lupahakemustaan ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin saattaakseen kiinteistöä käyttökuntoiseksi mihinkään ihmisasumista mahdollistavaan toimintaan. Jotta hän siis voi hakea poikkeuslupaa asutustoimintaan, hänen tulee ENSIN saattaa rakennus sellaiseen kuntoon. joka edes sinänsä mahdollistaa asumisen terveyshaittaa aiheuttamatta. Asun osoitteessa --- ja olen --- voinut seurata päivittäin --- Myllärinkatu 3:n tilannetta. Uusi omistaja EI ole toteuttanut siellä käytännössä mitään korjauksia. Hän on suullisesti kahden kesken keskustelussamme minulle erityisesti maininnut. että ei ole toteuttanut mitään korjauksia. Lisäksi vastaukseni liitteenä olevista valokuvista ilmenee, että hän on heti ostohetken jälkeen ryhtynyt purkamaan julkisivua suojelupäätöstä räikeästi rikkovalla, suojellulle rakennukselle vakavia uusia kosteusvaurioita aiheuttavalla tavalla. Hän on repinyt ja poistanut talon jokaiselta ulkoseinän sivulta ulkoverhouksena käytettyjä seinälevyjä. Poistettuja levyjä on levällään tontilla osittain rikkoutuneena ja hän on jättänyt talon eristeitä, puu- ja muita sisempiä seinära-kenteitä täysin avoimiksi ulkoa tulevalle sadevedelle ja kosteudelle. Rakenteet ovat olleet avoimina osittain jo loppuvuodesta 2015 lukien ja hän on repinyt seinäpintoja merkittävästi lisää auki alkukeväästä 2016 lukien. Tämän osittaisen seinien purkamisen jälkeen hän on jättänyt koko rakennuksen auki revityt seinäpinnat alttiiksi sadevedelle ja kosteudelle kullakin talon sivulla jo yli puolen vuoden ajaksi aiheuttaen suojellulle rakennukselle mahdollisesti jo nyt huomattavaa taloudellista vahinkoa (rakenteellisia kosteusvaurioita koko rakennuksessa). Hän on rakennusta vaurioittaviin seinälevytysten poistamisiin ryhtyessään ollut täysin tietoinen siitä, että rakennuksessa on ennen toiminut vanhusten demantiyksikkö ja lastensuojeluyksikkö, jotka ovat jo joutu-neet lopettamaan terveysviranomaisen todettua kiinteistön homevaurion vuoksi terveydelle vaaralliseksi ja asuinkelvottomaksi jo siinä tilanteessa, jossa ulkoseinälevyt olivat paikoillaan. Vauriot ovat tämän jälkeen ehtineet pahentua, koska hän ei ole tehnyt mitään toimenpiteitä suojellun rakennuksen säilyttämiseksi ja sen saattamiseksi asuinkelpoiseksi, vaan päinvastoin tahallisesti

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

ryhtynyt suojelupäätöksen vastaisesti repimään suojellun rakennuksen ulkopintaa altistaen koko rakennuksen sisäpuoliset rakenteet ja eristeet vakavasti rakennusta vaurioittaville lisävahingoille. Kiinteistöä ei ole saatu edeltävän omistajan Lohjan kaupungin kalliilla satojen tuhansien eurojen korjauskustannuksilla asuinkelpoiseksi terveeksi rakennukseksi eikä rakennuksen tilanne siis omistajavaihdoksen jälkeen ole millään tavalla parantunut, päinvastoin. Villa Laguksen uusi omistaja on esittänyt poikkeuslupahakemuksen tilanteessa, jossa hän ei ole tosiasiaassa oikeutettu majoittamaan rakennukseen ketään rakennuksessa todettujen vakavien terveysongelmien vuoksi eikä ole esittänyt myöskään hakemuksessaan selvitystä siitä, että rakennus täyttää hakemushetkellä asumistoiminnan edellytykset pakottavien terveyden suojaamiseksi annettujen normien ja määräysten kannalta. Villa Laguksen omistaja on tahallaan repinyt ulkoverhouksen rikki talon jokaisella seinällä eli tahallaan altistanut kaikki verhouksen alla olevat eristeet ja sisäpuoliset rakenteet suoraan avoimiksi sateelle ja ulkopuoliselle kosteudelle. Tämä kosteusvaurio on jo aivan tois-ta suuruusluokkaa kuin aiemmin. Teon tärkeyttä alleviivaa se, että 1) Hän on toteuttanut nämä suuria lisävahinkoja aiheuttavat ulkoverhousten repimiset rakennuksessa, jossa jo entuudestaan on ollut korjausta edellyttävä vakavaa terveyshaittaa aiheuttava kosteusvaurio. 2) Hän on repinyt seinät talon JOKAISELLA sivulla, jotta kosteutta pääsee rakenteisiin maksimaalisesti joka suunnasta. 3) Näiden lainvastaisten toimenpiteiden tavoitteena on tuhota rakennus ja nopeuttaa rakennuksen täystuhoa suojelupäätöstä avoimesti rikkoen. Valokuvien perusteella on selvää, että nämä purkutoimet rikkovat räikeästi olemassa olevaa rakennuksen suojelupäätöstä eikä hänellä ole ollut laillista oikeutta tahallaan rikkoa rakennuksen ulkoverhousta ja altistaa rakennusta yhä paheneville vaurioille. Hän ei myöskään ole ostohetken jälkeen lainkaan asunut kiinteistöllä, vaan se on ollut tyhjiään (kylmänä), mikä edelleen nopeuttaa rakennuksen tuhoutumista.

Vastine: Villa Laguksen kaavamerkinäksi ei ole esitetty kerrostaloa mahdollistavaa käyttötarkoitusta. Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa käyttötarkoitukseksi on esitetty joko AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) tai AP (asuinpientalojen korttelialue). Kaavaehdotuksen käyttötarkoituksimerkintä AL mahdollistaa asuntojen sijaitsemisen päällekkäin, mutta rakentaminen on merkitty enintään II-kerroksiseksi.

Kysymykset rakennus- ja muutostöistä kuuluvat rakennusvalvontaviranomaisen toimialaan.

- Villa Laguksen nykyomistajan epätosinen väite siitä, että hänen tarkoituksenaan ei muka ole muuttaa julkisivua. Villa Laguksen nykyomistaja siis väittää samaan aikaan kaavamuutoksen kanssa vireillä olevassa poikkeamalapahakemuksessaan, että hänen hankkeessaan ei muka puututtaisi rakennuksen ulkomuotoon ja julkisivuun. Väite on epätosinen, koska hän on jo ryhtynyt muuttamaan ulkoverhousta ja lisäksi toteuttanut kauttaaltaan rakennusta repien toimenpiteitä, joiden avulla aikoo tahallaan lopullisesti homehduuttaa ja turmella korjauskelvottomaksi suojellun rakennuksen. Hän on siis jo tehnyt julkisivuun muutoksia ja tahallisesti suojelupäätöstä rikkovia toimenpiteitä, vaikka hakemuksessaan muuta totuudenvastaisesti väittää. Vaikuttaa siltä, että hänen tarkoituksenaan on tahallisesti erehdyttää kaavoitusviranomaista sisällyttämällä hakemukseensa vääriä tietoja. Vai onko kyse siitä, että hän saa vapaasti tuhota rakennusta siksi, että siitä on tuolla hänen mainitse-mallaan "salaisella" sopimuksella sovittu, kun rakennuksen tuhoaminen on osa kaavamuutoksen tarkoitusta? Vaikuttaa siis tapahtuneiden tosiasioiden perusteella vahvasti siltä, että hakija aktiivisesti pyrkii vahingoittamaan ostamansa suojellun rakennuksen purkukuntoiseksi, jotta voisi näillä vaurioitavilla toimenpiteillä aikaansaada suojellun rakennuksen purkupäätöksen ja sen jälkeen hyödyntää hakemuksensa avulla saamaansa poikkeamalapaa rakentaakseen tilalle heti tämän jälkeen uuden kerrostalon. Onko Villa Laguksen omistajan ja "salaisen" kiinteistökauppaan liittyvän sopimisen nimenomaisena tarkoituksena näillä poikkeavilla repimistoimenpiteillä vaurioittaa rakennus purkukuntoiseksi, jotta voisi näillä vaurioitavilla toimenpiteillä aikaansaada suojellun rakennuksen purkupäätöksen ja rakentaa tilalle uuden kerrostalorakennuksen juuri tätä 30.11.14 aineistosta ilmenevää kerrostalo- ja rivitalokaavaa hyödyntäen? Eli saada aikaan kaavasta poikkeaminen tai kaavamuutos ja sitten tuhota Villa Lagus mahdollistaakseen varsinainen (uusi) kerrostalo- tai rivitalohanke bisneksiään varten, josta osana em. "salaista" sopimusta on sovittu? Käsittääkseni Villa Laguksen uuden omistajan repimä Laguksen ulkoverhous on mineriittilevyä, jonka kuidut ovat terveydelle vaarallisia ja leviävät ympäristöön. Hakija on purkanut ja murtanut levyjä sekä jättänyt rikkoutuneita levyjä tontille pilaamaan ympäristöä. Hakija on tehnyt kaikki purkutyöt huputtamatta lainkaan

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

rakennusta eli suojaamattomasti lainvastaisella tavalla.

Vastine: Mielipide ei tältä osin koske nähtävillä olleita valmisteluvaiheen luonnoksia, vaan poikkeamislupahakemusta Villa Laguksen kiinteistölle. Poikkeamislupahakemus käsitellään erikseen.

- Suojellulle rakennukselle muutoshankkeilla aiheutuvat lisävahingot ja suojelupäätöksen merkitys Rakennuksen suojelu tarkoittaa, että rakennusta ei saa purkaa. Suojelupäätöksen tarkoituksena on säilyttää suojeltu rakennus mahdollisimman muuttumattomana juuri rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon ja ainutkertaisuuden vuoksi. Julkisivun lisäksi suojelukohteessa tulee pääsääntöisesti säilyttää mm. alkuperäinen huonejärjestys, samoin kiinteät sisäosat kuten ovet, ikkunat, listat ja paneelit. Villa Laguksen uusi omistaja ei ole hakemuksessaan tuonut esiin mitään konkreettisia suunnitelmia siitä, miten hän aikoo suojelupäätöstä toteuttaa. Jotta hakemus ja kaavamuuos ylöpäänsä olisi mahdollista edes käsitellä, siihen olisi tullut liittää yksityiskohtainen selvitys aiotuista muutoksista nimenomaan suojelupäätöksen kannalta. Kommuuniasuntolaksi muuttaminen ei rakennuksen suojelutarkoitusta toteuta. vaan käytännössä johtaa rakennuksen tuhoutumiseen. Samantyyppinen asumisjärjestely (yksittäisiä koppiasuntoja yhteisellä sosiaalitylalla) on käytössä lähinnä työmaaparakissa, jotka puretaan tällaisen käytön jälkeen. Kunnalla on kokemusta alkoholien asutamiseen liittyvistä vaurioista Sahakadulla (kiinteistö oli asukkaiden siivottoman elintavan vuoksi käytännössä purkukuntoinen ja lopulta paloi) ja Puistokadulla. Kaikissa näissä osoitteissa asumistavasta ja asukkaiden sosiaalisesta tausta johtuen asunnot ovat vaurioituneet. Nyt Villa Laguksen omistaja suunnittelee tällaista vaurioittavaa asuntolatyypistä toimintaa suojeltuun rakennukseen. Lisäksi hän on käsitykseni mukaan jo nyt vakavalla tavalla rikkonut suojelupäätöstä ryhtymällä em. tavalla omavaltaisesti ja virheellisesti purkamaan juuri sitä talon ulkokuorta, joka julkisivuineen on suojelupäätöksellä suojeltu.

Vastine: Suojelumääräyksiä on erilaisia. Villa Lagus on suojeltu asemakaavalla, eikä suojelumääräys koske sisätiloja. Rakennuksesta ei ole olemassa asemakaavan lisäksi mitään erillistä suojelupäätöstä.

MRL 9§: "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."

Kaavaehdotuksen käyttötarkoitusmerkintä AL ei tarkoita asuntolatoimintaa.

- Edeltävästi todettu huoneistohotelliksi soveltumattomuus, 7-kertainen palovaarariski suojelukohteessa sekä suojellun rakennuksen soveltumattomuus kerrostaloksi tai "rivitaloksi" sisäseiniä muuttamalla eli soveltumattomuus asuntolaksi yhteisillä saniteettitiloilla Y-kaava-alueella keskellä rauhallista omakotialuetta Villa Laguksen rakennuksen käyttö huoneistohotellina on jo todettu palovaarallisuuden perusteella kielletyksi. Rakennus on siis jo edeltävästi todettu soveltumattomaksi huoneistohotellitoimintaan, soveltumattomaksi terveydelle vaarallisena lastensuojelun, vanhustenhuollon ja kaikkien kunnalliseen toimintaan. Aivan samoilla paloturvallisuus- ja homevauriooperusteilla rakennus on soveltumaton hakijan suunnittelemaan asuntolakommuunitoimintaan, joka rinnastuu huoneistohotellitoimintaan sekä kaavamutoksen tarkoittamaan rivitalo- tai kerrostaloasumiseen. Jos kaava muutettaisiin kerrostalo- tai rivitalokaavaksi ja suojellun rakennuksen muuttaminen "kerrostaloksi" tai "rivitaloksi" sisäseiniä muuttelemalla sallittaisiin suojellussa rakennuksessa, se tarkoittaisi käytännössä suojelun rakennuksen muuttamista "asuntolaksi", joka tuhoaisi rakennuksen nopeasti. Lisäksi asuntolatyypinen, työmaaparakkiolosuhteita vastaava asumismuoto seitsemällä erillisellä keittiöllä kasvattaa rakennuksen paloturvallisuusriskit 7-kertaisiksi. Lisäksi on päivänselvää, että kyseessä ei ole nykymittapuun mukaan mikään "normaali" kerrostalo tai rivitalo eikä muutenkaan normaali asumismuoto, koska mm. kunnallisia vuokra-asuntoja ei edes tarjota näin puutteellisella varustelutasolla. Kunnallinen tai mikään muukaan normaaleilla vuokramarkkinoilla vuokrattava vuokrayksio, kaksio tai muu huoneisto ei siis ole ilman wc:tä ja suihkua (ja keittiötä), jollainen rakenne olisi Villa Laguksen omistajan suunnittelemassa asuntolassa. Poikkeamislupahakemuksessa kuvattu asuntola rinnastuu nimenomaan sellaiseen huoneistohotelliin. johon rakennus ei sovellu. Juuri siksi kuhunkin yksittäiseen hakijan asuntolan asuntoon hakeutuisi tai valikoituisi asukkaiksi ns. sosiaalitypauksia tai rakennusalan tilapäistyövoimaa esim. Virosta lieveilmiöineen. Jokaisessa 7 asunnossa

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

keittelisi paloturvallisuusriskillä ruoki-aan jokaisen asukkaan itse valitsemilla epämääräisillä sähkölaitteilla, kun vain yhdessä asunnossa mm. vireillä olevan poikkeamalupahakemuksen mukaan edes olisi varsinainen keittiö) kukin näistä henkilöistä, joilla taustansa vuoksi on vaikeuksia elämänhallinnassa tai jotka päihtymistilansa vuoksi eivät muistaisi sulkea keittolevyjään. Tällainen 7 erilliskeittolevyjen, mikrojen yms. ratkaisu ilman mitään julkiseen toimintaan verrattavaa rakennuksen valvontaa tarkoittaisi, että kukin asukas omalla toiminnallaan voisi vaarantaa 6 muun asunnon asukkaiden hengen ja tuhota hetkessä yhdellä (esim. päihtymistilasta johtuvalla) virheellä koko suojellun rakennuksen. Puurakenteinen rakennus on palolle erittäin herkkä ja se ehtisi palaa maan tasalle ennen kuin yksikään palo- ja pe-lastustoimen yksikkö ehtii paikalle (vrt. Sahakadun tuhoutuminen maan tasalle). Jos rakennus olisi tuolloin esim. virolaisten keikkatyöntekijöiden parakkiasumiskäytössä, korvausten saaminen ko-timaihinsa siirtyneiltä ulkomaisilta rakennusalan tilapäistyöntekijöiltä suojellun rakennuksen tuhoutumisesta olisi käytännössä mahdotonta. Jos rakennuksen palovahingon aiheuttaneella henkilöllä on päihde- ja häiriöasumistausta, myös silloin suojellun rakennuksen tuhoutumisen korvauksia on mahdoton saada perittyä. Seitsemän erillisen asunnon toteuttaminen yhteisillä sosiaalililoi-la on erittäin poikkeava asumisjärjestely, jolle ei ole mitään kestäviä perusteita Y-kaavatontilla ei-kä perusteita myöskään muulla perusteella perheasumiseen kaavoitetulla ympäristön asuinalu-eella, koska 1) Rakennuksen suunniteltu käyttötarkoitus tällaisena "poikkeavana kerrostalona" tai "poikkeavana rivitalona" ei sovi ympäristöönsä, vaan aiheuttaa huomattavaa haittaa ja olennaisen muutoksen asumisviihtyvyyteen laajasti koko ympäröivällä asuinalueella ja vaarantaa jatkossa alueen koko muun kaavoituksen toteuttamisen myös pitkällä aikavälillä ja muuttaa koko asuinalueen luonteen ratkaisevalla tavalla sitä heikentäen. 2) Rakennuksen käyttötarkoitus ei sovi toteuttavaksi etenkin suojeltuun rakennukseen 7- kertaisen paloturvallisuusvaaran vuoksi sekä hakijan suunnitteleman asutustoiminnan luonteesta ja asukasrakenteesta aiheutuvan rakennuksen muun tuhoutumisvaaran vuoksi. 3) Rakennuksen olemassa oleva paha terveyshaitta ja hakijan ak-tiiviset kosteus- ja homevaurioita aiheuttaneet toimet estävät rakennuksen käytön asuntolina yh-den henkilön asuttamiseen, saati kerros- tai rivitalokaavan mukaiseen asumiseen.

Vastine: Mielipide ei tältä osin koske nähtävillä olleita valmisteluvaiheen luonnoksia, vaan poikkeamislupahakemusta Villa Laguksen kiinteistölle. Poikkeamislupahakemus käsitellään erikseen.

Villa Laguksen kaavamerkinnäksi ei ole esitetty asuntolaa mahdollistavaa käyttötarkoitusta. Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa käyttötarkoitukseksi on esitetty joko AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) tai AP (asuinpienalojen korttelialue). Kaavaehdotuksen käyttötarkoituserkintä AL ei tarkoita asuntolatoimintaa.

- Villa Laguksen uudelta omistajalta on osana kaavamuutoksen valmistelua pyydettyä kirjallinen lisäselvitys Olen jo 21.8.14 poikkeamislupaa vastustaessani esittänyt vaatimuksen siitä, että Villa Laguksen uudelta omistajalta tulee pyytää alla oleva lisäselvitys ja minulle tulee ilmoittaa kirjallisesti. onko lisäselvitys pyydetty ja mitä Villa Laguksen omistaja on vastannut. En ole saanut selvi-ystä vielä kukaan eli yli 4 kuukaudessa. Olen eilen 4.1.17 kaavamuutosta valmistelevalle virkamiehelle Juha Anttilalle soittamalla uudistanut vaatimukseni saada kirjallinen selvitys s-postiini siitä. onko Villa Laguksen omistajalta pyydetty mitään selvitystä ja mitä hän on vastannut. Anttila lupasi selvityksen lähettää käytyään eilen asiaa koskevassa kokouksessa. mutta en ole myöskään Anttilan lupaamaa s-postia saanut. Uudistan tässä kaava-asiassa vaatimuksen siitä, että samaan aikaan vireillä oleva poikkeamalupa-asia tulee yhdistää kaavamuutosasiaan, kaavamuutoksen epäasialliset liittymät nykyomistajan mainitsemaan "salaiseen" sopimukseen ja esteellisyyskysymykset tulee selvittää perusteellisesti ja samaan aikaan poikkeamalupaa hakeneelta Villa Laguksen nykyomistajalta tulee pyytää seuraava kirjallinen selvitys: 1) Suojelupäätöksen vastaisesta rakennuksen ulko-verhouksen repimisestä, jonka hän on jo em. tavalla toteuttanut loppuvuonna 2015 ja keväällä 2016. Onko julkisivun repiminen tapahtunut ilman maakuntamuseon lupaa suojelupäätöksen vas-taisesta ja miksi hän on jättänyt tahallaan lähes vuoden ajaksi kaikki levytyksen alla olleet sisäpuoli-set seinärakenteet ja eristeet sateelle ja kosteudelle alttiiksi? 2) Onko hän tehnyt lainsäädännön edellyttämän rakennusmateriaalien kartoituksen ennen ulkoseinien purkutoimenpiteiden toteutusta? 3) Mitä home-, kosteus- ja muita rakenneturvallisuusmitauksia hän on toteuttanut ennen poikkeamalupahakemuksensa jättämistä eli minkälaisen terveydellisten selvitysten perusteella hän osoittaa rakennuksen ylipäänsä asuinkelpoiseksi,

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

kun terveystarkastaja on päinvastoin edeltävästi todennut rakennuksen asuinkelvottomaksi? 4) Kuinka monta neliötä kukin "yksiö": "kaksio" ja 3-4 huoneen asunto sisältävät? 5) Kuinka monta wc:tä, suihkutilaa ja keittiötä rakennukseen on tarkoitus rakentaa? 6) Miten 7 perheen (mahdollisesti yli 10 henkilön) asuttaminen vaikuttaa suojellun rakennuksen paloturvallisuuteen? Jos rakennus ei sovellu paloteknisistä ja suojelullisista syistä huoneistohotelliksi, millä perusteella se hakijan mukaan muka sitten soveltuisi yhtään paremmin 7 huoneiston täyteen asuttamiseen?

Vastine: Omistajaa on kuultu kaavamuutoksen yhteydessä, kuten muitakin osallisia. Kaavaprosessissa voi esittää mielipiteen tai muistutuksen, mutta se ei ole pakollista. Kysymykset rakennus- ja muutostöistä kuuluvat rakennusvalvontaviranomaisen toimialaan.

- Selvityspyyntö maastossa liikkuneesta "mastontutkijasta" Saatua tiedoksi 30.11.14 päivätyin asiakirjanipun joulukuun alussa 2016, tonttiani vastapäätä olevalla puistoksi kaavoitetulla alueella (joka on siis nyt kaavamuutosalue) liikkui jalan keski-ikäinen naishenkilö ikään kuin etsimässä jotain noin klo 16.15 jälkeen iltapäivällä. Kysyin häneltä, etsiikö hän jotain. Hän väitti olevansa Lohjan kaupungin ympäristötoimen virkamies ja tulleen kaavamuutoksiin liittyen selvittämään kaavassa näkyvää rasitetta eli kertomansa mukaan radioamatöörien 15 metriä korkeaa mastoa, joka olisi ollut jonkin sopimuksen perusteella tuolla puistoksi kaavoitetulla tontilla 1990-luvulta lähtien. Hänellä ei ollut mitään kunnan nimikylttiä eikä hän esitellyt itseään. Rinnassa naisella oli roosa nauha-tunnus. Soitin 4.1.17 Anttilalle ja kysyin häneltä tuollaisesta tutkimuksesta ja rasitemerkin-nästä eikä Anttilan mukaan mitään mastorasitetta kaavassa ole eikä hänellä ole tietoa siitä, että kukaan ympäristötoimesta olisi tuollaista selvittellyt. Miksi nainen olisi edes tullut etsimään mastoa metsästä, kun 15-metrinen mastohan näkyy kauas tieltäkin katsottuna? Miksi tutkimus olisi tehty virka-ajan jälkeen? Onko nainen ollut kukaan Lohjan kaupungin virkamies? Olen asunut osoitteessa --- jo vuodesta 1996 lukien eikä asumisaikana vastapäisellä tontilla ole ollut koskaan mitään mastoa. Miksi hän ei olisi soittanut ensin radioamatööreille ja tiedustellut sopimuksesta ja onko mastoa rakennettu? Nainen poistui heti kysymykseni jälkeen metsästä ja poistui paikalta Lagus-kiinteistön viereen parkkeeraamallaan autolla, jossa ei ollut kunnan tunnuksia. Rekisterinumeroa en erottanut ilman silmälaseja tonttini etäisyydeltä. Vaadin saada kirjallisen vahvistuksen siitä, 1) Mitä rasitteita vastapäiselle tontille kaavaan on merkitty? 2) Onko tontille suunniteltu maston rakentamista tai muuta rakentamista? 3) Mitä selvittelyjä tuohon puistoksi kaavoitettuun tonttiin liittyen kaavamuutoksen yhteydessä ylipäänsä on tehty ja onko tuntomerkkeihin sopiva nainen kukaan ympäristötoimesta ja onko hän tehnyt tuollaista mastoselvitystä kaavoitukseen liittyen?

Vastine: Kaavaehdotukseen ei ole merkitty mitään rasitteita. Kaavan valmistelijan tietoon ei ole tuotu mitään mastosuunnitelmaa alueella tai sellaista koskevaa selvittelyä. Keski-ikäisestä naisesta, jolla oli rinnassa roosa nauha –tunnus ei tehdä mitään erillistä selvitystä.

Mielipide B, 30.12.2016

- Toivomme, että Myllärinkadun liikennemääriin ei tulisi lisäystä. Myllärinkatua ei tulisi jatkaa Haikarin suuntaan eikä tehdä siitä kulkuväylää uusille kerrostaloille. Myllärinkadun ja Laguksenkadun välille ei mielestämme myöskään ole tarpeen tehdä katua - kevyen liikenteen väylä riittää.
- Esitetyistä vaihtoehtoista kannatamme vaihtoehtojen VE2 ja VE3 yhdistelmää siten, että esityksen pohjana on VE2, mutta Hippatammen länsirajan muodostaman linjan länsipuoli voisi olla vaihtoehdon 3 mukainen (kuva ohessa).
- Villa Ruben tulisi pientalona sellaiseen käyttöön, mihin se on alun perin rakennettu
- Myllylammelta säilyy luonnollinen, yhtenäinen viheryhteys Jakobinpuiston kautta Villa Haikarin läheisyydessä olevaan Laguksenpuistoon
- Jakobinpuiston kallio säilyy ehjänä
- VE3-mukainen toteutus sellaisenaan olisi jättänyt tarpeen kevyen liikenteen väylän rakentamiselle myös Laguksenkadulta Myllylammien vierestä kaupungin varaamaa aluetta pitkin Myllärinkadulle (ja siitä edelleen vanhan varauksen mukaisesti Nuottatien uimaranta-alueelle)
- Kaavoitetut kerrostalot eivät ole alueen yleisilmeeseen nähden liian korkeita ja siten

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

ovat myös maisemallisesti (järveltäkin päin nähtynä) sopivampia

Vastine: On valittu sellainen vaihtoehto, jossa Myllärinkadulle ei tule kerrostaloja, eikä ajoyhteyttä Haikarinkadulle. Villa Laguksen kaavamääräys asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, sallii käyttää rakennusoikeudesta enintään 50 % sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Liiketoiminta saattaa aiheuttaa liikenteen lisääntymistä jonkin verran.

MIELIPIDE C, 4.1.2017

- VE3 on ehdottomasti paras, tietysti ilman kerrostaloja.
- Kerrostalojen tilalle voisi sovittaa hienon alueen vaikka komeita pari ja erillistaloja.
- Mallia voisi ottaa kiviniemenrannasta, vaikka tässä maasto onkin tasainen.
- Talot olisivat puusta
- Avoimen oloisena ranta kumminkin tulisi säilyttää, mikä olisi varmasti kaikkien kannalta mieluisinta.
- Alueelle yhteinen pieni leikkipuisto lapsille, ehkä mieluiten Villa Haikarin puoleiselle osalle tonttia.
- Leirintäalue karavaaraneineen laskee kyllä alueen tasoa, ei kuulu näin lähelle kaupunki aluetta, ei edes väliaikais ratkaisuna.
- Villa Haikari olisi kunnostettava arvolleen sopivalla tavalla, paras olisi varmasti houkutteleva tasokas ympärivuotinen kahvila
- Villa haikarin lähellä oleva rakennusala sopii hyvin täydentämään itse rakennuksessa toimivaa matkailupalvelua
- Muut tässä vaihtoehdossa olevat suunnitelmat sopivat alueelle

Vastine: Kaavamääräyksillä on varmistettu alueen toteutuminen puutaloalueena, ja kaavamääräykset on säilytetty ennallaan silloin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, koskeva kaavamääräys mahdollistaa pienimuotoisen matkailuvaunu- ja autoalueen pysäköimispaikaksi merkityllä alueenosalla.

Huvila Haikari ja Huvila Lagus on osoitettu kaavaehdotuksessa sr-merkinnöillä ja niiden piha-alueet /s-merkinnöillä.

Mielipide D, 4.1.2017

- Emme tule hyväksymään Kaivoslammenpuiston kortteliin 420 rajoittuvan rajan muuttamista nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta paikasta, vaan se tulee säilyttää alkuperäisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistoalueena.
- Jos alueelle jotain kaavoitettaisiin, jota emme tule hyväksymään, pitäisi rakennusten noudattaa korttelin 420 mukaista suunnitteluhenkeä ja lisäksi uusien rakennusten sijoittua niin, että ne eivät häiritse olemassa olevien asuntojen näkymiä. Emme hyväksy vähillä rajoituksilla ja nykyisen hengen vastaisia rakennuksia tai kiinteistöjä. Alueesta tulee kehittää harmoninen ja toimiva kokonaisuus.
- Alueella liikkuu paljon ulkoilijoita, joten toivomme, että eri puolilta aluetta olisi mahdollisimman hyvät ja esteettömät näkymät kauniille Lohjanjärvelle
- venelaituri

Vastine: Kaavaehdotuksessa alue korttelin 420 vieressä on osoitettu puistoksi.

Kaavamääräyksillä on varmistettu alueen toteutuminen puutaloalueena, ja kaavamääräykset on säilytetty ennallaan silloin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista.

Kaavaehdotuksessa on paikka venesatamalle/venevalkamalle nykyisen venelaiturin kohdalla.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Lohjan Seudun Latu

Lohjan Seudun Ladun edustajat kävivät tapaamassa kaavoittajaa 16.3.2017. Keskustelussa todettiin että yhdistyksen toiveena olisi:

- luonnosvaihtoehto 1:n rantaraitin sijainti olisi parhain
- on tarve korvata olemassa oleva uimalaituri uudella
- laiturin pituus voisi olla n. 20 m
- pysäköintalue ei nykyisellään ole riittävä, tarvittaisiin 20% enemmän autopaikkoja
- kaavaehdotukseen voitaisiin merkitä 100 kerros-m²:n rakennusoikeus nykyisen saunan paikalle.

Vastine: Kaavaehdotus mahdollistaa talviuintitoiminnan. RM-korttelialueelle on osoitettu 150 k-m² rakennusala, jota voidaan käyttää talviuintitoimintaan.

5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L7 HAIKARI

LOHJAN KAUPUNGIN 7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMMEN, KORTTELEITA 419,
423, 427 JA KORTTELIN 432 TONTTIA 2 SEKÄ KATU-, PYSÄKÖINTI-, VIRKISTYS-
JA VENEVALKAMA-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

MITOITUS

Asemakaavan muutosalueen koko on noin 14,8 ha.

Yhteisalat:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AKR-3	0,47	1600	0,34
AKR-4	3,58	28845	0,81
AL	0,24	625	0,26
AO-65	0,42	832	0,2
AO-66	0,14	380	0,26
Katualue	0,85	0	0,00
LV	0,21	0	0,00
P-5	0,65	2275	0,35
RM	0,76	430	0,06
VL	0,60	0	0,00
VP	5,32	100	0,00
VV	0,10	0	0,00
W	1,24	0	0,00
pp	0,24	0	0,00
Kaikki	14,82	35087	0,237

Kaavamuutosalueella asuinrakentamisen rakennusoikeutta on yhteensä 32282 kerros-m², joka teoreettisesti mahdollistaa noin 720 asukasta

ALUEVARAUKSET

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR-3

Tontille saa rakentaa yksikerroksisia alle 12 m² talousrakennuksia vähintään 2 m päähän tontin rajasta. Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa kohtuullisessa määrin lämpimiä porrashuoneita. Haikarinkadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksissa ja autokatoksissa voi käyttää myös bitumikermikatetta.

Kadun varrelle sijoittuvien asuinkerrostalojen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeus-aseman tulee olla vähintään 0,9 metriä kadunreunan korkeusaseman yläpuolella.

Haikarinkadun puoleinen tontinraja tulee aidata lauta- tai pensasaidalla.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 85 asunto-k-m. Vierasmaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 asunto-k-m² kohti. Autopaikoista 2/3 on toteutettava katoksina tai talleina. Tallit saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saavat olla enintään kuuden autopaikan mittaisia. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kentiin ja ympäröivä istutuksin, aitauksin tai matalin muurein.

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR-4

Tontille saa rakentaa yksikerroksisia alle 12 m² talousrakennuksia vähintään 2 m päähän tontin rajasta. Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa kohtuullisessa määrin lämpimiä porrashuoneita. Haikarinkadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita. Haikarinkadun varteen sijoittuviin rakennuksiin ei saa sijoittaa sisäänkäyntiä kadun puolelta.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksissa ja autokatoksissa voi käyttää myös bitumikermikatetta.

Rakennusten päätyjen leveys saa olla enintään 8 metriä. Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 11 metriä. Runkosyvyyteen ei lasketa porrashuoneita, sivu- ja luhtikäytäviä eikä parvekkeita.

Kadun varrelle sijoittuvien asuinkerrostalojen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 0,9 metriä kadunreunan korkeusaseman yläpuolella.

Rakennusten välit tulee rajata piharakennuksin tai portein varustetuin puuaidoin siten, että kadun varsi tulee kokonaan rajatuksi. Haikarinkadun puoleisella tontinrajalla ei saa toteuttaa aitaa julkisivulinjan ja katualueen väliin.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 85 asunto-k-m. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 asunto-k-m² kohti. Autopaikoista 2/3 on toteutettava katoksina tai talleina. Tallit saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saavat olla enintään kuuden autopaikan mittaisia. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröivät istutuksin, aitauksin tai matalin muurein.

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksissa ja autokatoksissa voi käyttää myös bitumikermikatetta.

Haikarinkatuun rajautuva tontinraja tulee aidata lauta- tai pensasaidalla.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO-2

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä tai bitumikermikatetta.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / asunto.

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

Erillispientalojen korttelialue AO-3

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap / asunto.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään AL/s

50 % rakennusoikeudesta saa käyttää sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle.

Tontille saadaan toteuttaa AL- ja AO-rakennus.

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja 1 ap/85 asuin-k-m² ja liike-, toimisto- ja työtiloja varten 1 ap/50 k-m².

Korttelialueella on varattava vapaa-alueutta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuin-kerrosalasta.

Alueella olevaa päärakennusta ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusten kerrosluku, kattokaltevuus, räystääskorkeus ja runkosyvyys on sopeutettava ympäröiviin rakennuksiin.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

AL/s-2 korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala on merkitty asuinrakennuksen rakennus-
nusalaksi as. Mainittua rakennusala ei siis voi käyttää liike- ja toimistorakennusten rakentamiseen.

Palvelurakennusten korttelialue P, jolle saa sijoittaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimein.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään RM/s

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoinen matkailuvaunu- ja matkailuautoalue pysäköimispaikaksi merkitylle alueenosalle.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Liikkumisesteisten käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä TAI sijoit-

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

tettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

RAKENNUSSUOJELU

Villa haikari ja Villa Lagus on merkitty asemakaavassa sr-merkinnällä (suojeltava rakennus), ja niiden pihapiirit merkinnällä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään).

LIIKENNE

Haikarinkadusta erkanee viisi uutta tonttikatua. Muulta osin katuverkko säilyy entisellään.

PALVELUT

Kaava-muutosalueelle ei sijoitu palveluita.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueella on mahdollista rakentaa normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Rakentamista ei ole osoitettu tulvavaara-alueelle.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella muodostuu uutta nimistöä. Haikarinkadusta erkaneville uusille tonttikaduille on merkitty nimiksi:

Hugonkuja / Hugosgränden, Hugo Wilhelm Laguksen mukaan, Haikarin eli Harbonäsin huvilan rakennuttaja.

Jakobinkuja / Jakobsgränden, Jakob Johan Wilhelm Laguksen mukaan, edellisen isä. vrt. olemassaoleva Jakobinpuisto.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä, tai hajuhaitat.
- Asemakaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuottaa energiatehokasta rakennuskantaa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Asemakaavamuutoksen yhteydessä on ajantasaistettu alueen monipuolisten luontoarvojen aluerajaukset ja suojelumääräykset.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen taajama-alueelle mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tii-

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

vistämistä

- Rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.
- Villa Laguksen kaavamääräys asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla historiallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, sallii käyttää rakennusoikeudesta enintään 50 % sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Liiketoiminta saattaa aiheuttaa liikenteen lisääntymistä jonkin verran

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Kaavamääräyksillä on varmistettu alueen toteutuminen puutaloalueena



Kaavamuutosalue etelästä

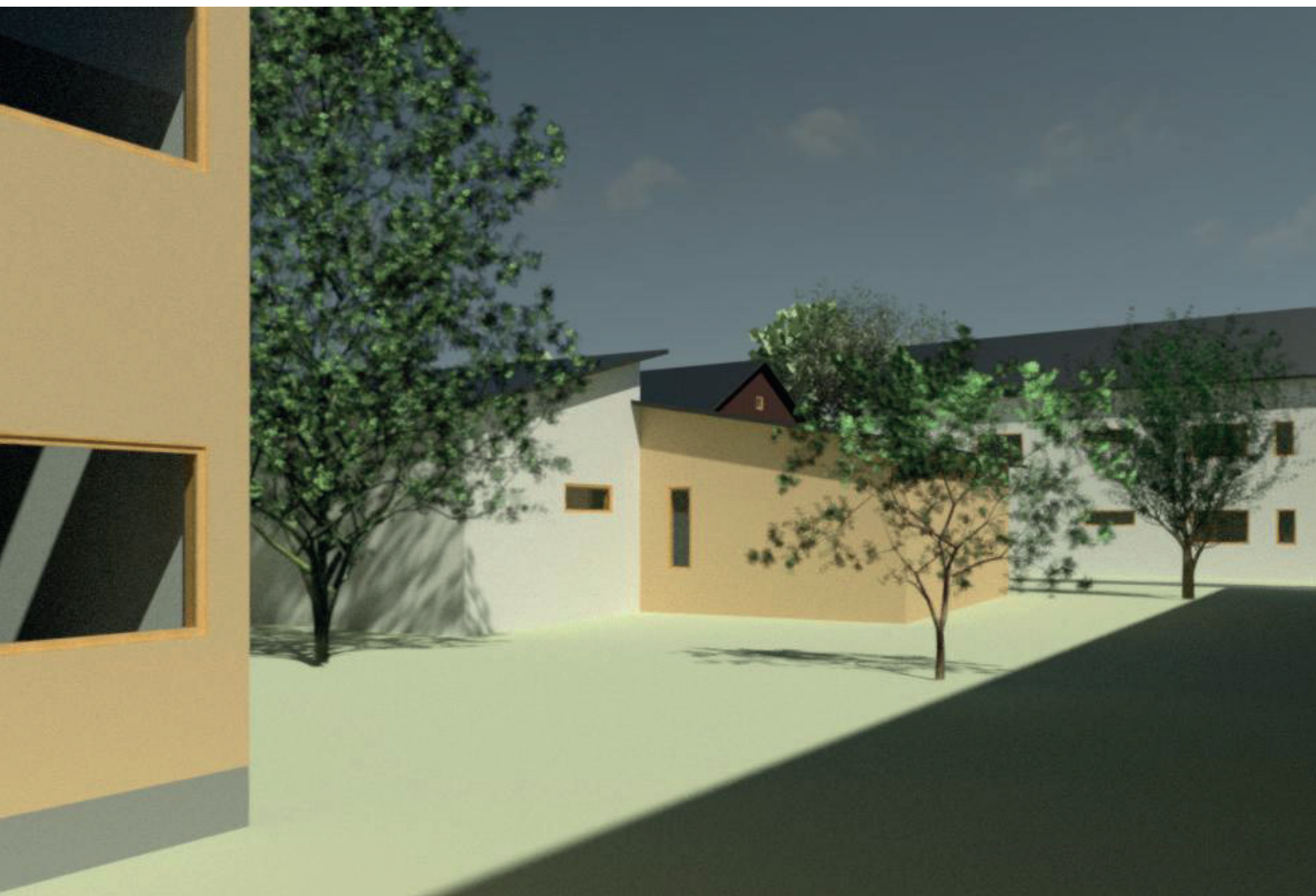


Haikarinkadulta itäänpäin

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



Kaavamuutosalue luoteesta



Korttelipiha

