

## **L42, Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343**

**Asemakaavan muutosehdotus uudelleen julkisesti nähtävillä 8.6.-1.7.2016 ja 1.-12.8.2016 (MRA 32§)**

**Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta, saadut lausunnot lihavoitu**

### **Lohjan kaupungin**

- **kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- ympäristöterveyspalvelut
- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- tilapalvelut ja logistiikkakeskus
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- perusturvatoimi
- nimistötoimikunta

### **Uudenmaan Ely**

Uudenmaan Ely, liikennevastuualue

### **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo**

Liikennevirasto

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi

### **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes**

Nummentaustan asukasyhdistys

### **Lohjan Vanhusneuvosto**

### **Lohjan Vammaisneuvosto**

### **Caruna Oy**

DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

### **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**

Loher Oy

Aurora Kaasunjakelu Oy

Lounea Oy

Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry

## **Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 25.8.2016**

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (9.6.2016)**

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (14.6.2016)**

**Kiinteistö- ja kartastopalvelut (15.6.2016)**

**Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (20.6.2016)**

**Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (8.7.2016)**

**Lohjan Vanhusneuvosto (8.8.2016)**

**Lohjan Vammaisneuvosto (8.8.2016)**

Ei huomautettavaa.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

### **Caruna Oy (9.8.2016)**

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkostoa (20 kV ja 0,4 kV) lausunnon liitteenä olevan liitekartan mukaisesti. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

## Saadun muistutuksen tiivistelmä ja vastine 25.8.2016

### Muistutus A (12.8.2016)

Uudistetaan aiemmin esitetty muistutus (muistutus C 28.4.2016, liitetty 12.8.2016 saatuun muistutukseen A):

Keskelle omakotialuetta esitetään jopa kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähialueen kerrostalot ovat korkeintaan nelikerroksisia. Kerrostalot eivät saisi olla neljäkerroksisia korkeampia, jotta ne istuisivat paremmin jo rakennettuun ympäristöön ja niiden aiheuttamat haitat minimoituisivat. Kaavaselostuksen mukaan kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja rittävät lähialueet voidaan sovittaa keskenään. Tiedustellaan, mitä nämä useat eri tutkitut vaihtoehdot ovat.

Kortteliin mahdollisesti rakennettavat kerrostalot toisivat pienelle alueelle paljon asukkaita ja lähiliikenteen määrä lisääntyisi merkittävästi. Alueella liikkuu paljon lapsia ja nuoria. Tiedustellaan, miten liikenteelliset vaihtokäytännöt/ongelmat on huomioitu ja miten ne ratkaistaan. Liikenteen lisääntyessä liikenneturvallisuuteen erityisesti kevyen liikenteen osalta tulee kiinnittää huomiota. Mm. kauan kaivattu jalkakäytävä/pyörätie rautatien ali Puistokadulta Kumpulankadulle tulisi viimeistään tässä yhteydessä toteuttaa sekä jalankulkijat että autoilijat huomioiden. Pelkkä suunnittelu ja varautuminen ei riitä.

Todetaan Ely-keskuksen ottaneen jo kantaa rautatien aiheuttamaan tärinään ja meluun, ja todenneen ko. paikan olevan erittäin haastava asuinrakentamiselle. Melun osalta on kiinnitetty huomiota vain uusiin kerrostaloihin kohdistuvaan meluun. Uusien rakennusten aiheuttamat mahdolliset meluheijastukset junaliikenteen osalta Vienolan sekä autoliikenteen osalta vastapäisen asuinalueen suuntaan ovat huomioimatta ja selvittämättä.

Alue on yksi vaihtoehto Lohjan taajamaradan rautatieaseman sijoituspaikaksi ja Saajoksen kaava-alueella on ollut vanha juna-asema. Kaavan toteutuminen ehdotuksen mukaisesti rajoittaisi aseman ja liityntäpysäköinnin sijoituspaikkaa, jotka on joissain suunnitelmissa esitetty radan logistisesti väärälle, Vienolan puoleiselle alueelle. Suunnitelmissa esiintynyt tuplaraide levittyisi myös Vienolan suuntaan.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alue laajempina kokonaisuutena sekä jo rakennettu ympäristö. Nyt on väärässä järjestyksessä Lohjan edun vastaisesti ensin kaavoitettu kerrostaloja ja kaavaehdotuksen pohjalta arvioitu mihin rautatieasema ja liityntäpysäköinti on mahdollista sijoittaa. Vaikka taajamaradan toteutumiseen menee vielä muutamia vuosia, se on silti syytä ottaa tässä vaiheessa kaavassa huomioon. Logistisesti luontevin paikka rautatieasemalle ja liityntäpysäköinnille olisi Puistokadun varrella esim. juuri Saajoksen korttelissa. Lohja voisi edistää henkilöjunaliikenteen toteutumista osoittamalla asemalle hyvän paikan ja näyttämällä näin asiasta päättävälle tahoille olevansa tosissaan tavoittelemassa henkilöjunaliikennettä.

Yleisötilaisuuden 3.12.2015 mukaan rautatieasemaa on suunniteltu radan toiselle puolelle Vienolan alueelle Lehtolankadun ja –kaaren läheisyyteen. Ratkaisu on logistisesti väärä, koska liikenteen ohjaaminen asemalle rautatien alikulun kautta kapeaa katua pitkin sumentaa liikenteen täysin. Asemapaikan sijainti olisi parempi ja luonnollisempi Puistokadun varrella, joka on muutenkin vilkkaasti liikennöity katu ja soveltuu myös joukkoliikenteelle. Kaavoituksen edetessä tulisi miettiä aseman sijoittumista esim. Saajoksen tehdasalueelle lunastuksella/ sopimuksin tai Keskon rakentamattoman kaupan tontille tai takaisinlunastuksella tai sen vieheen. Myös tuplaraiteiden vaikutukset tulee arvioida. Vasta sitten tulisi lähteä suunnittelemaan mahdollisesti muuta ympäristöön sopivaa rakentamista alueelle.

Alueelle ehdotettuja asuntoja on markkinoitu sekä julkisuudessa että kaupungin päättäjäille kohtuuhintaisina. Yleisötilaisuudessa 3.12.2015 rakennuttajan edustaja mainitsi asuntojen neliöhintojen asettuvan 3500-4000,- €/ m<sup>2</sup>. Länsi-Uusimaa-lehdessä 31.3.2016 hintahaarukaksi mainittiin 3000-3500,-€. Kohtuuhintaisuus on myös mainittu kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä yhtenä tavoitteena. Tiedustellaan, miten varmistetaan, että kohtuuhintaisuus toteutuu.

Tulee arvioida, millainen ennakkotapaus nyt esitetyn kaavan mukainen työpaikka-alueen muutos asuinalueeksi olisi. Radan varrella on Lohjalla useampia vastaavanlaisia teollisuusalueita. Kysytään tarjotaanko kaikille halukkaille mahdollisuutta vastaavanlaiseen kaavamuutokseen vai millä kriteereillä halukkaat valitaan tasapuolisuus huomioiden. Kysytään miksi ja millä perusteilla juuri Saajokselle on tarjottu tätä mahdollisuutta.

Aiemmin annetun muistutuksen lisäksi todetaan 12.8.2016:

- ehdotus on ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa
- voimassaolevassa kaavassa on ehdotettujen kerrostalojen paikalla LR-merkintä, mikä puoltaisi juna-ase-  
matoimintojen sijoittamista ko. alueelle
- kerrostalojen kaavoitus tulisi keskeyttää ja katsoa aluetta laajempaan kokonaisuutena, koko radan varsi  
Malminkadulta Keskilohjantielle
- tällä voitaisiin varmistaa myös alueen yhtenäisempi kaupunkikuva
- juna-aseman sijainti tulisi päättää ensin
- juna-aseman ml. pysäköintialue, tulisi sijaita Puistokadun varrella, jotta syöttöliikenne ja muu logistiikka toi-  
misi parhaiten, eikä Vienolan puolella, joka olisi logistisesti hankala
- päättämällä juna-aseman ja pysäköinnin paikka ennen kuin alueella kaavoitetaan muuta, vältetään tulevai-  
suudessa myös mahdollisilta valituksilta tämän osalta, erityisesti jos alueelle rakennettaisiin ensin kerrosta-  
loja
- valmiit ja toimivat juna-asesuunnitelmat (laajemminkin Lohjalla) varmasti edistäisivät junaliikenteen  
saantia Lohjalle, kun siitä päättävälle taholle olisi valmiit suunnitelmat esitettävissä
- myös Puistokadun eteläpuolen varteen tulisi varata tila kaavassa kevyen liikenteen väylälle ja toteuttaa se  
samalla, jos kerrostalot toteutuvat
- myös Vienolaan vievän tien varteen (Arolankatu) tulisi suunnitella ja jo nyt rakentaa kevyen liikenteen väylä  
(riippumatta Saajoksen kaavan ratkaisusta)
- Lohjan kaupungilla on työkalut, joilla mahdollistetaan alueen kehitys tasapainoisemmin omistussuhteista  
riippumatta
- esim. viereinen Keskon kauppatorntti lienee mahdollista lunastaa takaisin, kun sitä ei ole rakennettu, ja Saa-  
joksen kanssa on mahdollista kaavoitussopimuksella sopia erilaisista järjestelyistä

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

*Perustelut:*

*Kaupunkikuva, asuntotyypit ja rakentamisen määrä*

*Pientalovaltainen rakentaminen sijoittuu Keskilohjan alueella pääosin Puistokadun ja Rataka-  
dun rajaamille kaupungin puoleisille alueille, joita erottaa toisistaan Keskilohjantie, jonka mo-  
lemmin puolin on muodostunut kerrostaloasumiseen painottunut vyöhyke.*

*Kortteli 343 sijaitsee Puistokadun varrella radan puolella ulottuen Keskilohjantien ja Pitkäka-  
dun risteysalueelle. Hallinnolliselta luokaltaan Puistokatu on alueellinen kokoojakatu kuten  
Keskilohjantie, joka on pääväyläyhteys keskustaan.*

*Kortteli 343 ja sen eteläosaan suunniteltu kerrostalorakentaminen sijoittuu radan viereiseen  
Keskilohjantiehen nivoutuvaan vyöhykkeeseen, ei pientaloalueen keskelle. Asemakaavoitusta  
ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella lähipalvelujen  
alueelle PL voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asu-  
mista ehdolla, että se ei häiritse riittävästi lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voi-  
daan ehkäistä. Suunniteltua asuinkerrostalojen korttelialuetta erottaa viereisestä pientaloalu-  
eesta myös Puistokatu ja Pysäkinpuiston puustoltaan täyskasvuinen metsikkö.*

*Alueen eteläpuolella korttelissa 342 (ns. Keskon kauppatorntti) on voimassa tuore v 2013 voi-  
maan tullut asemakaava, jossa kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on  
taajamaosayleiskaavassa lähipalvelujen aluetta PL. Asemakaavamuutoksen laajentaminen  
ko. alueelle ole tarkoituksenmukaista.*

*Asemakaavan 8.6.-1.7. ja 1.-12.8.2016 uudelleen nähtävilläollessa muutosehdotuksessa  
(24.5.2016) asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu sallittu kerrosluku viisi (V) aiemmin  
esitetyn kuuden (VI) kerroksen sijaan.*

*Kaupunkikuvan osalta korttelin eteläosan asuinkerrostalojen sijoittelussa on pyritty samaan polveilevaan katunäkymään kuin minkä Saajoksen vanhat teollisuusrakennukset saavat aikaan. Vanhat teollisuusrakennukset ja uudisrakentaminen muodostavat Puistokadun puolelle korttelia rajaavan rakennusten nauhan. Ehdotuksessa esitetyt viisikerroksiset rakennukset saavat vanhojen teollisuusrakennusten kanssa aikaan aiemmin esitettyjä kuusikerroksisia kerrostaloja yhtenäisemmän, ympäristöön ja myös Keskilohjantien rakennuskantaan paremmin sopeutuvan ilmeen. Ratkaisu viisikerroksisten rakennusten toteuttamisesta on esitetty havainneaineistossa myös valmisteluvaiheessa.*

*Asuntotyyppien osalta asuinalueilla on hyvä pyrkiä monimuotoisuuteen ja laajaan kirjoon. Ikääntyneiden asukkaiden osalta on lisäksi suotavaa, että alueella on tarjontaa myös muusta kuin omakotitaloista. Samalla parannetaan edellytyksiä palvelujen syntymiselle alueelle. Kaa-vaehdotus ehkäisee lisäksi asuinalueiden erilaistumista (segregaatiota) ja parantaa eri väestöryhmien tarpeiden huomioonottamista.*

*Valmisteluvaiheessa, kun kaavaa laadittiin eteenpäin vietäväksi, kaavatyössä tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin 343 osalta ja arvioitiin, miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten asettamien reunaehtojen pohjalta asuinkerrostalojen rakennusala voitiin kuitenkin osoittaa vain Puistokadun puolelle ja autopaikat ja meluste (esim. autokatos) sijoituivat radan puolelle. Laaditun lähipalveluselvityksen perusteella arvioitiin lähipalveluiden sijoittumista asuinkerrostaloihin sekä liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alueelle KTY. Tarkastelun perusteella päädyttiin vapaaehtoiseen mahdollisuuteen sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja asuinkerrostaloihin ja pakolliseen määräykseen sijoittaa kaupallisia lähipalveluita vähintään 15 % KTY-korttelialueelle sen rakennusoikeudesta. AK-kortteli-alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumisen liittyviä lähipalveluita.*

*Tontit ja pihat muodostuivat valmisteluvaiheen molemmissa luonnosvaihtoehdoissa isoiksi ja väljiksi asuinkerrostalojen sijoituessa Puistokadun puoleiseen osaan ja autopaikoituksen ja melusteen sijoituessa radan puolelle. Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoista laadittu havainneaineisto havainnollistaa hyvin alueen väljyyttä.*

*Asuinkerrostalojen kortteliin on esitetty kolme tonttia, jotka ovat kooltaan jopa 4287 – 4717 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on yhteensä 9100 kem<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus jää kerrostaloalueeksi melko pieneksi  $e = 0,66$ . Leikki- ja oleskelualueita syntyy paljon, kun leikki- ja oleskelualueita tulee kaavamääräyksen mukaan osoittaa vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueet suuntautuvat myös luonnostaan suotuisaan ilmansuuntaan välillä lounas-kaakko, eivätkä Puistokadun suuntaisesti sijoittuvat asuinkerrostalot tule varjostamaan piha-alueita päivällä.*

*Radan puoleisella osalla on rakennusala ainoastaan talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille (a/t). Em. alueiden viereen korttelin rautatien puoleiselle rajalle on esitetty rakennettavaksi piha-alueita ja leikki- ja oleskelualueita suojaava meluste (rakennus, rakenne tai viher-rakenne). Korkea meluste on vähintään noin 20 m etäisyydellä istutettavasta alueen osasta. Meluste ei tule varjostamaan piha-alueita.*

#### Liikenneturvallisuus, katualueet ja liittymäkiellot

*Liikenneturvallisuutta on pyritty parantamaan mm. osoittamalla kortteliin 343 ajoneuvoliittymäkielloilla vain välttämättömät ajoneuvojen liittymäkohdat. Nykyinen yhdistetty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti on Puistokadun Pysäkinpuiston puoleisella osalla. Em. reitti ei risteä korttelin 343 ajoneuvoliittymäkohtien kanssa. Puistokadun katualueen kehittäminen on mahdollista asemakaavan muutoksesta riippumatta. Asemakaavan muutosalue rajautuu korttelin 343 rajaon so. Puistokatuun eikä sisällä ko. katualuetta.*

*Radan alittavan Arolankadun katualueen levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen*

liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä. Kevyen liikenteen reitin rakentaminen edellyttää asemakaavan muutoksessa esitettyä katualueen leventämistä. Ko. katualueen muutos on otettu mukaan tarkoitukseenmukaisuussyistä, eikä sen sisältö ole riippuvainen korttelin 343 asemakaavan muutoksen sisällöstä.

Kaupungin tekninen toimi hallinnoi katujen toteutusta ja suunnittelua, eikä ko. osalle ole tällä hetkellä käynnissä katujen toteutussuunnitelmia.

#### Melu, runkomelu ja tärinä

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen osalta laadittiin Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 19.7.2015. Selvityksen johtopäätösten mukaan mittaus- ja arviointitulosten perusteella alue on kaavoitettavissa asuinkäyttöön. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Johtopäätökset huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. asuinkerrostalojen rakennusalojen sijainnin ja tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä laadittiin tie- ja raideliikennemeluselvityksen luonnos, Promethor Oy, 28.8.2015. Yhteenveto selvityksestä on esitetty kaavaselostuksessa. Selvitys huomioitiin valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa mm. leikki- ja oleskelualueita suojaavan meluesteen ja rakenteiden ääneneristävyyden ja parvekkeiden suuntauksen osalta.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoissa esitetyn maankäytön pohjalta laadittiin lopullinen Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015 ja sitä rakentamisen vaiheistuksen osalta täydentävä Tie- ja raideliikennemeluselvitys, rakentamisen vaiheistuksen melutarkastelu 24.2.2016, Promethor Oy. Selvitykset huomioitiin asemakaavan nähtävilläolleen muutosehdotuksen (10.3.2016) laadinnassa. Ehdotukseen tarkistettiin raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevia kaavamääräyksiä ja –merkintöjä ja rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia (myös muun liikenteen melun osalta). Meluselvitysten perusteella radan puoleisen julkisivun ääneneristävyysmääräyksissä huomioitiin myös junien ohiajojen aiheuttamat enimmäistasot.

Meluesteiden riittävyys ja ominaisuudet arvioidaan myös toteutuksen yhteydessä. Tarvittaessa rakennusten valmistumisen jälkeenkin raideliikenteen tärinää voidaan vielä vaimentaa radan ja rakennuksen väliin maahan asennettavalla tärinäesteellä esim. teräsponttiseinällä, mikäli maassa kulkevat kaivannot, putket ja johdot eivät ole esteenä.

Liikenneviraston 8.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on 13.5.2015 laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä, koska prosessin aikana on tullut esiin huoli liikenteen melun heijastumisesta ympäröiville asuinalueille.

Laaditussa aineistossa on tarkasteltu melutasoa ympäristön asuinrakennuksilla muutamissa havaintopisteissä kaava-alueen luoteis- ja kaakkoispuolella. Heijastuslaskennassa on huomioitu mm. nykyinen maankäyttö ja kaava-alueen voimassaolevan kaavan mukainen maankäyttö sekä suunniteltu maankäyttö aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaisella massoittelulla. Kaikki tarkastellut perustuvat ennusteliikenteeseen(v 2035).

Puistokadun luoteispuoleisella alueella melutaso on suurimmillaan, kun kaava-alueelle suunniteltuja rakennuksia ei ole rakennettu. Melutaso pienenee kaava-

alueen maankäytön toteuduttua, koska merkittävä osa melusta kulkeutuu alueelle rautatieltä. Suunniteltu rakennusmassa toimii alueen kannalta meluesteen tavoin ja estää raidemelun kulkeutumista alueelle. Rakennuksista aiheutuva melun heijastuminen lisää vähäisesti Puistokadun aiheuttamaa melutasoa rakennuksilla, mutta heijastusvaikutus on selvästi suojaavaa vaikutusta pienempi ja siksi kokonaismelutaso pienenee. Suojaava vaikutus on suurimmillaan yöaikaan, koska raideliikennemelun osuus kokonaismelusta on suurempi yöaikaan.

Nykyisen maankäytön heijastusvaikutukset vastaavat likimain rakentamattoman tontin heijastusvaikutusta.

Rautatien kaakkoispuolella lähimmillä asuinrakennuksilla melutaso on suurimmillaan tilanteessa, kun kaava-alueen suunniteltu maankäyttö on kokonaisuudessaan toteutunut. Suunnitellulla rakennusmassalla on pieni heijastusvaikutus asuinalueille. Eniten melua heijastuu radan suuntaisista autokatoksista, asuinrakennuksista aiheutuva heijastus on pienempi. Mikäli autokatosten seinä olisi absorpoiva rakenne, siitä saatava hyöty olisi parhaimmillaankin hyvin pieni. Kerrosmäärällä eli ovatko asuinrakennukset viisi- vai kuusikerroksisia ei ole tähän käytännössä mitään vaikutusta. Laskennan perusteella rakennuksista aiheutuva heijastus lisää melutasoa lähimmillä asuinrakennuksilla noin 0,5...0,9 dB eli vähäisesti. Käytännössä tämän suuruista äänitason muutosta ei voi kullohavainnoin selvästi todeta.

Suunniteltu rakennusmassa vaimentaa radan kaakkoispuoleiselle alueelle kulkeutuvaa Puistokadun melua vähäisesti, koska rakennusmassa sijoittuu kadun ja asuinalueen väliin. Heijastusvaikutus on kuitenkin pääosin suojaavaa vaikutusta suurempi ja siksi melutaso kasvaa.

Nykyisen kaavan mukaisilla rakennuksilla (joita siis alueelle ei ole rakennettu) käytännössä heijastusvaikutus on vähäisesti pienempi kuin suunnitellun uuden kaavan mukaisella massoittelulla, koska radan suuntaista seinäpinta-alaa on vähemmän. Ero on kuitenkin suurimmillaan noin puolen desibelin luokkaa eli hyvin pieni.

Tulosten perusteella voidaan todeta, että suunniteltu maankäyttö (nykyisen kaavan mukainen tai suunnitellun uuden kaavan mukainen) ei oleellisesti muuta ympäröivän alueen melutilannetta.

Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydellä valtatie 25:sta. Valtatien osalta on laadittu vuonna 2012 liikennemeluselvitys liittyen ”Valtatien 25 pohjavedensuojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja” tie- ja rakennussuunnitelmaan. Meluselvityksen tarkastelualue alkaa etelästä Kulmalan ylikulkusillasta ja päättyy Urheilukadun ramppi liittymien pohjoispuolelle. Selvityksen perusteella valtatie aiheuttama liikennemelu ei ulotu Puistokadulle asti. Lähimpänä kaava-aluetta kaupungin Törmäsenkadun ja Kososenkadun puoleisella osalla melutaso on selvityksessä esitetyn kartan perusteella nykytilanteessa (v 2011) 45-50 DBA ja yöllä sen alle. Ennustetilanteessa (v. 2035) tilanne on sama eli alle ohjearvojen. Meluselvityksen karttaotteet on liitetty kaavaselostukseen.

#### Taajamaosayleiskaava ja asemakaavan muutos - Asuinrakennusten korttelialue / asemapaikka

Yleispiirteisen osayleiskaavan on tarkoitus ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä ja 2.3.2016 lainvoiman saaneessa taajamaosayleiskaavassa kaava-alueen eteläosa (tontti 6) on osoitettu lähipalveluiden alueeksi PL. Taajamaosayleiskaavan mukaisesti tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi perustellusta syystä asemakaavoituksessa sijoittaa myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa riittävien

*lähipalvelujen toteuttamista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Ehdotus ei ole ristiriidassa voimassaolevan taajamaosayleiskaavan (PL merkintä) kanssa.*

*Asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu mukaan myös pohjoisen puoleinen tontti 5 (koko korttelissa voimassa olevassa asemakaavassa KTY-merkintä). Ko. osa on taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alueita, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi, jolloin noudatetaan lähipalvelujen kaavamääräyksiä.*

*Kaavamuutosalueen lähialueelle on osayleiskaavassa osoitettu asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka. (Maankäytön rakennemallissa Länsiradan 3. vaiheen mahdollinen asema tai seisake ja sen vaikutusalue). Asemapaikan ja liityntäpysäköinnin sijainti on esitetty yleispiirteisesti.*

*Korttelissa 343 ei ole LR- eli rautatieliikenteen aluetta. LR-merkintä on poistunut ko. alueelta vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan myötä. Voimassaolevassa asemakaavassa korttelin 343 eteläosan tontti 6 on KTY-korttelialuetta (liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten). Asemakaavan muutosehdotuksessa se on osoitettu asuinkeuhkojen korttelialueeksi AK, jolle saa asuinrakennusten lisäksi osoittaa työ-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.*

*Korttelin pohjoisosan pääkäyttötarkoitus on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena, liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena KTY. Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille palveluille.*

*Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalla on aiemmin ollut Keskilohjan asema, jolla on aikoinaan ollut iso piha-alue ja asemarakennuksen lisäksi muita asematoimintaan liittyneitä rakennuksia. Asematoiminnan jälkeen tontti on jäänyt pääosin rakentumatta, ja alueella on vain kaksi siirrettävää varastorakennusta.*

*Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnoista laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja tuki samalla myös vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen. Em. selvityksessä on varauduttu kahteen raiteeseen ja otettu huomioon radan alittavan kadun ahtaus. Asemapaikkaselvityksen sisältö on avattu kaavaselostuksessa.*

*Mahdollisen asemarakennuksen tai asemapaikan laitureiden sijoittuminen rautatiealueella ei edellytä merkittäviä tilavaroja. Ns. aseman ei ole välttämätöntä sijaita samalla puolella rataa kuin tilaa vaativa liityntäpysäköinti tai saattoliikenne, ja laadittujen tilavaraussuunnitelmien perusteella liityntäpysäköinnin sijoittuminen on mahdollista radan molemmin puolin. Radan alittavan Arolankadun levennys antaa myöhemmin mahdollisuuden kevyen liikenteen reitin rakentamiseen ko. kadun varteen silmälläpitäen myös myöhempää raideliikenteen kehittämistä.*

*Keskilohjan taajamaradan aseman toteutumisesta ja aikataulusta ei ole tietoa, eikä asemapaikkaselvitys ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.*

*Asemapaikkaselvityksen perusteella vaihtoehtoiset arvioidut asemapaikat eivät vaikuta korttelialueen 343 kaavamuutoksen sisältöön. Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus*

*eivät ole myöskään esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa.*

*Täydennysrakentaminen myös kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen.*

*Muista Lohjan asemapaikoista on taajamaosayleiskaavaan liittyen laadittu Espoo-Lohja taajamaliikenne- ja asemapaikkojen selvitys v 2008 / Sito Oy.*

#### Asuntojen myyntihinta

*Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa asuntojen myyntihintaan.*

#### Asemakaavan muutoshakemus

*Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. MRL 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.*

*Ko. asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2015 § 9. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt korttelin 343 asemakaavan muutoksen kaavoitusohjelmaan vuosille 2015 - 2018 päätavoitteena tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.*

*Kuntalaisella on oikeus tehdä esityksiä kaavoituksen aloittamiseksi. Maanomistaja voi myös esittää omistamansa alueen kaavoittamista hakemuksella. Kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan. Kaavan laatiminen tai muuttaminen on kunnan harkittava asia. MRL 51 § ja 60 § eivät perusta maanomistajalle oikeutta saada aluetaan kaavoitetuksi. Kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta (MRL 59 §). Lisäksi maanomistajalle mahdollisesti tulevan hyödyn vuoksi maanomistajan ja kunnan välillä tehdään maankäyttösopimus, jossa sovitaan rahakorvauksesta tai tonttimaan luovutuksesta kaupungille. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ja sopimus tehdään ennen kaavan hyväksymistä (MRL 91a §).*

#### Kortteli 342

*Kaava-alueen eteläpuolella kortteli 342, ns. Keskon kauppatontti, ei sisälly eikä sen omistus liity käsiteltävänä olevaan asemakaavan muutokseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi halutessaan ottaa korttelin omistuksen uudelleenjärjestelyt käsiteltäväkseen.*

### **Muistutus A:han määräajan jälkeen saapunut täydennys (22.8.2016)**

Muistutuksen täydennys on saapunut muistutuksille annetun määräajan (12.8.2016) jälkeen. Täydennys on karttaliitteineen liitetty 12.8.2016 saatuun muistutukseen A);

Ei kannateta kerrostaloja alueelle, mutta kompromissina kaavaehdotukseen on laadittu yhteen Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelmavaihtoehtoon vaihtoehtoinen suunnitelma, joka

- ottaisi paremmin huomioon ympäristön
- varautuisi paremmin junayhteyden tuloon
- voisi olla helpommin paikallisten asukkaiden hyväksyttävissä
- huomioisi myös kiinteistönomistajan tavoitteet

Suunnitelmassa on esitetty



- vain kaksi kerrostaloa (tonteille 8 ja 9), jotka jäävät paremmin metsikön suojaan joka suunnasta
- juna-asema (odotus- ja liiketilat) ja pysäköinti Puistokadun ja Arolankadun kulmaan (tontille 7), jolloin se ei nouse niin paljon esiin Lehtolankaarelle kuin KT tekisi
- toinen P toiselle puolelle Arolankatua Puistokadun varteen, joka jo nyt vaihtoehtona, mutta hieman pienempänä
- juna-aseman laitureita siirretään itään siten, että se tulee tontti 7 kohdalle, jolloin se ei tulisi aivan Lehtolankadun OKT takapihoille
- tämä voisi edistää myös kauan tuloa alueelle

Todetaan, että juna-aseman pysäköinnin sijoittaminen radan eteläpuolelle (Vienolaan) olisi kaiken maalaisjärjen vastaista logistisesta näkökulmasta.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

*Perustelut:*

*kts. myös muistutukseen A annettu vastine.*

*Muistutuksessa on perehdytty hyvin asemapaikkaselvityksen aineistoon ja esitetty vaihtoehtoinen ratkaisu.*

*Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtojen laadinnan yhteydessä Keskilohjan asemapaikan asematoiminnosta laadittiin tilavaraussuunnitelma, jossa tutkittiin muutamia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, jotta voitiin arvioida vaikuttaisiko asemapaikan sijoitus korttelin 343 asemakaavan muutokseen ja vaikuttaisiko asemakaavan muutos asemapaikan sijoitukseen.*

*Kaavatyön aikana laadittu asemapaikkaselvitys ei ota kantaa lopulliseen aseman ja liityntäpysäköinnin sijaintiin tai ajoyhteyksiin. Myös ajoyhteydet saattavat tulevaisuudessa sijaita mahdollisesti myös nykyisestä katuverkosta poiketen.*

*Korttelin 343 nykyinen ja suunniteltu käyttötarkoitus eivät ole esteenä Keskilohjan asemapaikan ja liityntäpysäköinnin tai saattoliikenteen sijoittumiselle tulevaisuudessa. Ympäristöhäiriöistä on laadittu selvityksiä, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.*

*Muistutuksessa esitetyssä asemapaikan vaihtoehtoisessa ratkaisussa ei tule esiin seikkoja, joiden perusteella asemapaikan suunnittelu korttelin 343 kaavamuutoksen yhteydessä olisi ajankohtaista tai tarkoituksenmukaista.*

*Lisäksi kaavaehdotuksessa esitetty täydennysrakentaminen kasvattaa väestöpohjaa tulevaisuuden raideliikenteen käyttäjiä silmälläpitäen, ja parantaa edellytyksiä myös palvelujen syntymiselle alueelle.*