



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Ympäristötoimi

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA
Tiivistelmät ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja vastineet
22.10.2013

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
vastineiden valmistelu: kaavoitusarkkitehti Ann Roberts
p. 044 374 4414

KESKUSTAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS Kh 24.9.2012

Keskustan osayleiskaavaehdotus oli virallisesti nähtävänä 15.10.2012-16.11.2012 välisen ajan. Vastineet koskevat 17.9.2012 päivätystä kaavaehdotuksesta annettuja lausuntoja.

LAUSUNNONANTAJA
Väliotsikko

1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kulttuuriympäristö

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOSTA

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Aluksi on selostettu maakuntakaavan keskeinen sisältö sekä osayleiskaavaehdotuksen mitoitus ja raideratkaisut.

Kulttuuriympäristöön esitetty mittava kerros- ja pientalorakentaminen on ristiriidassa alueen luonteen ja valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden kanssa. Pappilan- ja Moisionpellon A-korttelien volyymiin ja kerroskorkeuksiin tulee ottaa kantaa jo osayleiskaavavaiheessa. Tämä tulee osoittaa kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Rakentamisen tulee olla pientalovaltaista ja matalaa. Matala-tiivisvaihtoehtoa tutkittaessa on syytä hyödyntää Moision- ja Pappilanpellon alueen maisemaselvitystä ja sen suosituksia. Raideliikenteen aseman yhteydessä rakentaminen voi olla tehokkaampaa.

VASTINE

Pappilan-, ja Moision pellon asuinrakentamisen volyymiä on tutkittu selvitystyössä kesällä 2013. Työn pohjalta todettiin että tarkalla suunnittelulla ja ympäristö huomioon ottaen asuinrakentamista on mahdollista toteuttaa alueelle. Työn eräänä taustamateriaalina oli alueelle tehty maisemaselvitys.

Alueen rakentamisen sitominen tässä vaiheessa johonkin tiettyyn rakennustyyppiin tai kerroslukuun supistaa tulevaisuuden alueen monipuolisen rakentamisen vaihtoehtoja. Käyttötarkoitus merkintä A sopii tiiviin ja matalan rakentamisen merkitsemiseen.

A-aluevarauksen osa johon on osoitettu muinaisjäännöksiä ja niiden selvitysalueita, korvataan A-alue merkintä VP-3 aluemerkinällä. Ko. asuntoalueen korttelinmuotoja ja sen sisäisten liikenneyhteyksien suuntauksia on täsmennetty. Yhdyskuntarakenteen mahdollisen laajenemisalueen kehittämistavoite merkintä poistetaan.

Sr-määräystä kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennetuista ympäristöistä tulee muuttaa /s-määräyksen kaltaiseksi. Lohjan kirkko ympäristöineen on merkitty asianmukaisesti.

Sr-merkinnällä pystytään kohdentamaan suojelluinen näkökohta tarkasti siihen liittyvään rakennukseen. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa. Osayleiskaavan mittakaavasta johtuen velvoittavasuojelun määrittäminen siirretään asemakaavassa ratkaistavaksi. Asemakaavan mittakaavassa on mahdollista tehdä seikkaperäinen selvitys rakennusinventoinneissa esiintyvien rakennuksen kaupunkikuvallisesta merkittävyyydestä ja niiden säilyttämisestä ja suojelusta.

Sr-alue merkinnän määräystekstiä on täsmennetty: Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Muita näkökohtia

Luonnosvaiheen lausunto on huomioitu liikenteen, melun, luonnonsuojelun, pohjavesien ja hulevesien osalta.

Yleinen määräys ”Alueella saattaa ilmetä kaivostoiminnasta johtuvaa tärinää.” on epämääräinen. Kaavassa tulisi esittää tärinäriskialue ja antaa sille määräykset tärinästä aiheutuvien haittojen torjumiseksi.

Merkitään tiedoksi

Kaavan liitemateriaaliin sisältyy selvitys louhinnan aiheuttamasta tärinästä. Tärinämittauksia suoritettiin alueelta 23.1.–14.4.2009 ja 9.7.–15.9.2009. Tutkimus tehtiin lähellä häiriön syntykohdetta Moisio Pellolla ja Hiidensalmessa ja siinä todettiin ettei tärinästä aiheudu rakennuksille tai rakenteille haittaa. Suomessa ei ole määräysarvoja kaivos-tärinän voimakkuudelle ihmisen kokeman haitan kannalta.

Vaihdetaan yleinen määräysteksti soveltaen asema-
kaavassa käytettyyn:

Alueen lähiympäristössä on ympäristöluvanvaraista
teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy
kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä
jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten
perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille
vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia
materiaaleja jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Kaivostärinäriskialueena kokemukseräisesti saattaa
olla koko keskustan alue, havainnoitsijasta riippu-
en.

Yhteenveto

Osayleiskaavaluonnos perustuu monipuolisiin
selvityksiin. Kaava luo pääosin edellytyksiä
keskustan kehittämiseksi yleiskaavan sisältö-
vaatimusten ja valtakunnallisten alueidenkäyt-
tötavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu edistää
yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja palve-
lujen saatavuutta. Kehotetaan järjestämään
neuvottelu Moision- ja Pappilanpellon alueen
maankäyttöön liittyen, jotta ristiriitaiset näkö-
kohdat saavan sovitettua yhteen.

Merkittään tiedoksi

Viranomaisneuvottelu järjestetty 9.10.2013

2. Uudenmaan liitto - Nylands förbund

Uudenmaan liitolla ei ole kaavaehdotuksesta
huomautettavaa.

Merkittään tiedoksi

3. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraa-
vaa:

Moision- ja Pappilanpellon alue
Rakentaminen

Kaavaehdotus ei ole parantunut Moision- ja
Pappilanpellon osalta oleellisesti luonnos-
vaiheen jälkeen. Peltoalueen rakentaminen

Pappilan-, ja Moision pellon asuinrakentamisen
volyyymiä on tutkittu selvitystyössä kesällä 2013.
Työn pohjalta todettiin että tarkalla suunnittelulla

vaarantaa avaran ja avoimen peltotilan, johon alueen arvo perustuu. Rakentamista voi osoittaa yhden pientalokorttelin levyisen alueen Piispankadun luoteispuolelle sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KA) rautatieliikenteelle varatun alueen reunaan.

ja ympäristö huomioon ottaen asuinrakentamista on mahdollista toteuttaa alueelle. Työn eräänä taustamateriaalina oli alueelle tehty maisemaselvitys. A-aluevarauksen osa johon on osoitettu muinaisjäännöksiä ja niiden selvitysalueita, korvataan A-alue merkintä VP-3 aluemerkinällä. Ko. asuntoalueen korttelinmuotoja ja sen sisäisten liikenneyhteyksien suuntauksia on täsmennetty. Yhdyskuntarakenteen mahdollisen laajenemisalueen kehittämistavoite merkintä poistetaan.

Moision- ja Pappilanpellon alue
Vu- ja rp-alueet

Moision- ja Pappilanpellon alueelle on osoitettu vu- ja rp-alueiden aluevarauksia. Vu-alueet ovat soveliaita vain jos niiden tarkoittamat liikuntatoimen kentät on mahdollista toteuttaa ruohikkoalueina ilman aitaamista tai muuta kalustusta. Mikäli merkintä jää kaavaan, sen määräystekstiin tulee lisätä maininta, että aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia. Rp-alueet soveltuvat alueelle.

vu- kaavamääräystä täsmennetään tekstillä: Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on huomioitava alueiden sovittaminen ympäristöön. Alueen ominainen avoin maisematila on säilytettävä. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Moision- ja Pappilanpellon alue
VL3-merkintä

VL3-merkinnän selkeys Moision ja Pappilanpellon alueella on kyseenalainen. Merkintä tulee korvata kaavamerkinällä, joka kuvaa alueen luonnetta maisemallisesti arvokkaana avoimena peltoalueena ja yksiselitteisesti ilmaisee, että alue tulee säilyttää avoimena sen valtakunnallisesti merkittävän luonteen mukaisesti. Määräystekstiin tulee lisätä maininta, että aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia.

VL-3 merkinnällä halutaan osoittaa alueen vahvin luonteenpiirre. Kaavamääräys ottaa kantaa lausunnossa ilmeneviin seikkoihin: ”Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi maisemapuistoksi. Alueen käytön ja suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilu ja virkistys toimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla.”

Suojelumerkinnät

Suojelumerkintöjen osalta kaava on parantunut luonnoksen jälkeen. Kaikkia luonnosvaiheessa esittämiä suojelumerkintöjä ei ole kuitenkaan lisätty. Käyttötarkoituksen säilyminen nykyisellään ei takaa rakennuksen suojeluarvojen säilymistä esimerkiksi korjausten yhteydessä. Kaavaluonnosvaiheessa ehdotetut suojelumerkinnät tulee lisätä kaavaan.

Suojeluarvojen osoittamiseen on käytetty useita kaavamerkintöjä. Ne ja niiden kohdentaminen ovat pääosin hyviä. Määräysteksteihin tulisi tehdä seuraavat tarkennukset:

- ”Maisemallisesti arvokasta aluetta”, ”Kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta” ja ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä” -merkintöihin tulee lisätä maininta, että aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää

VL-3 alue sisältyy Maisemallisesti arvokkaaseen alue-merkintään ja museoviranomaista kuulemisesta määrätään tässä yhteydessä.

Lohjan keskustan lähivirkistysalueille on haluttu korostaa kunkin alueen luontaista olemusta. Keskustan alueelta löytyy siis myös maisemapuiston lisäksi harjupuisto ja rantapuisto.

Osayleiskaavan mittakaavassa ja tarkkuudella ei ole tarkoituksen mukaista merkitä kaikkia Lohjan rakennusinventoinneissa esitettyjä rakennuskohteita. Asemakaavan mittakaavassa on mahdollista tehdä seikkaperäinen selvitys rakennusinventoinneissa esiintyvien rakennuksen kaupunkikuvallisesta merkittävydestä ja niiden säilyttämisestä ja suojelusta.

Asemakaavan sisältövaatimukseen on kirjattu MRL 54 §:n mukaisesti että, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa esiintyvä ”entisen rajavartioston alue” on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen rasterimerkinnällä.

Täsmennetään lausunnon mukaisesti, ja lisätään maininta: Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

museoviranomaisen lausunto.

•Kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen merkintään tulee lisätä maininta, että alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja niiden ominaispiirteet tulee säilyttää.

•Sr-merkinnästä tulee poistaa maininta ”ilman pakottavaa syytä”.

•Srs- ja sk-suojelumerkinnot on kohdennettu oikein. Tarkennukset tulee merkitä Museoviraston ohjeiden mukaan. Merkinnoista tulee ilmetä, että mainittuja kohteita koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

•/s -merkintä on asianmukainen.

/s- ja sr-merkinnöillä tulisi osoittaa useampia kohteita, kuten kaavaluonnoksen lausunnossa on esitetty. Asiassa on kuultava myös Lohjan museota.

Täydennetään kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen kaavamääräystä: Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Poistetaan kaavamääräyksestä:
”ilman pakottavaa syytä”.

Täsmennetään rakennussuojelulain nojalla suojellun kohteen kaavamääräystä lausuntoa mukaellen seuraavasti:

srs- Rakennussuojelulain nojalla suojeltu kohde, Rakennusten ja alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Täsmennetään kirkkolain nojalla suojellun kohteen kaavamääräystä lausuntoa mukaellen seuraavasti: Kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Osayleiskaavan mittakaavassa ja tarkkuudella ei ole tarkoituksen mukaista merkitä kaikkia Lohjan rakennusinventoinneissa esitettyjä rakennuskohteita. Asemakaavan mittakaavassa on mahdollista

4. Museovirasto

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Kaavaehdotus ei ota riittävästi huomioon valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön erityisvaatimuksia. Kirkon ja Moisionlahden väliin on merkitty kaksi asuntoaluetta (A), jotka on tarkoitettu kaupunkimaisiksi ja tiiviiksi. Tavoite on ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen turvaamisen kanssa. Tavoitteena on oltava alueen kehittäminen sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Alueen historiallisen kehityksen ja luonteen ymmärtämiseksi on tärkeää säilyttää avoin maisematila kirkon ympäristön, Moision kartanopaikan sekä Pappilan ja Moisionlahden välillä.

Avoimeen maisematilaan sijoittuvaa asuinrakentamista tulisi välttää kokonaan. A-kortteli-alueita tulee ainakin pienentää aukean reuna-

tehdä seikkaperäinen selvitys rakennusinventoinneissa esiintyvien rakennuksen kaupunkikuvallisesta merkittävydestä ja niiden säilyttämisestä ja suojelusta.

Asemakaavan sisältövaatimukseen on kirjattu MRL 54 §:n mukaisesti että, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Lohjan Museo ja Lohjan kaupungin Kulttuuri- ja vapaaajanlautakunta samaa toimielintä.

Pappilan-, ja Moision pellon asuinrakentamisen volyymiä on tutkittu selvitystyössä kesällä 2013. ”Moision- ja Pappilanpelto Kolme tutkielmaa alueen rakentumisesta ja rakentamisen volyymistä” pohjalta todettiin että tarkalla suunnittelulla ja ympäristö huomioon ottaen asuinrakentamista on mahdollista toteuttaa alueelle. Selvitystyössä alueelle tutkittiin erilaisia tiiviin ja matalan rakentamisen vaihtoehtoja. Työn eräänä taustamateriaalina oli alueelle tehty maisemaselvitys (FCG , 11.8.2009). Osayleiskaavassa osoitetulle arkeologiselle selvitysalueelle tehty (kesällä 2013) muinaisjäännöskartoitus, osoitti selvitysalueen rajauksen pienentämisen.

A- käyttötarkoituksmerkinnän määräyksessä todetaan mm. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakenta-

vyöhykkeille. Kaupunkimaisen tiivis asuinalue on paikkaan liian raskas. Tulevan rakentamisen yksityiskohtaisempaa suunnittelua (tiiviy, volyyti, sijoittelu, suojaavat vihervyöhykkeet jne.) tulee ohjata kaavamääräyksellä kulttuuriympäristöön soveltuvaksi.

miseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Lisäksi Alueen erityisominaisuuksia ilmaisevassa merkinnässä ” Maisemallisesti arvokas alue, Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön, täydennysrakentamisen ja muiden muutoksien sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen.” määrätään ja ohjataan tulevan rakentamisen kulttuuriympäristöön sovittamisesta.

A-aluevarauksen osa johon on osoitettu muinaisjäännöksiä ja niiden selvitysalueita, korvataan A-alue merkintä VP-3 alue merkinnällä. Ko. asuntoalueen korttelinmuotoja ja sen sisäisten liikenneyhteyksien suuntauksia on täsmennetty. Yhdyskuntarakenteen mahdollisen laajenemisalueen kehittämistavoite merkintä poistetaan.

Muinaisjäännökset

Muinaismuistolain tarkoittamat ja suojaamat asuinpaikat on huomioitu asianmukaisesti. Kaavaselostukseen tulisi lisätä, että mikäli muinaisjäännösalueilla muinaismuistolain mukaisesti joudutaan suorittamaan arkeologisia tutkimuksia, vastaa kohteen tutkimuksista muinaismuistolain mukaan hankkeen toteuttaja, mikäli kyse ei ole pienimuotoisesta yksityisestä hankkeesta.

Alueelle suoritettiin arkeologinen inventointi kesällä 2013 ” Lohja Moision ja Moisionpellon muinaisjäännösten kartoitus 2013”. Inventoinnin johtopäätöksenä oli selvitysalueen pienentyminen sekä tutkimuskohteiden sijainnin määrittäminen oikeisiin paikkoihin.

Selostusta täsmennetään lausunnon mukaisesti lisäämällä teksti: mikäli muinaisjäännösalueilla muinaismuistolain mukaisesti joudutaan suorittamaan arkeologisia tutkimuksia, vastaa kohteen

Suojelumerkinnät

Pappilan ympäristöön on osoitettu julkisten palvelujen alue. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Jos alueelle suunnitellaan uudisrakentamista, on muinaisjäännösten olemassaolo ja laajuus selvitettävä.

Kirkkorakennusta koskevaan merkintään srk tulee liittää asemakaavatasoinen määräysteksti, josta ilmenee, että kyseessä on kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus, jonka korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto. Myös hautakappelit ovat kirkkolain tarkoittamia kirkollisia rakennuksia, niiden suojelu voidaan riittävästi todeta /s-merkinnän määräystekstissä esim. seuraavasti: "Kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltujen kirkollisten rakennusten korttelialue. Ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää."

tutkimuksista muinaismuistolain mukaan hankkeen toteuttaja, mikäli kyse ei ole pienimuotoisesta yksityisestä hankkeesta.

arkeologisen selvitysalueen rajausta korjattu kaavakarttaan ja muinaismuistokohteiden sijaintitieto päivitetty kaavakarttaan.

Merkitään tiedoksi.

Täsmennetään kaavamääräystä lausuntoa mukaelen seuraavasti: sk- Kirkkolain nojalla suojeltu kohde. Kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Suojelu sisältyy käyttötarkoituksmerkintään YK, jota täsmennetään seuraavasti:

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue

Alueelle voidaan rakentaa seurakunnan toimintaa varten tarkoitettuja rakennuksia. Vuotta 1917 vanhemmat rakennukset ja rakenteet kirkkotarhassa ja/tai hautausmaalla on suojeltu kirkkolain perusteella. Niitä koskevista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kirkkohallitukselta ja Museovirastolta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset,

rakenteet ja ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suojelumerkintään srs tulee liittää määräysteksti: ”Rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltu kohde. Rakennusten ja alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.”

Täsmennetään lausuntoa mukaellen kaavamääräystä seuraavasti:
Rakennusten ja alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kaavan hyväksymistä koskeva päätös liitteineen tulee toimittaa viipymättä Museovirastolle.

Merkitään tiedoksi

5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kävelykeskustan suunnittelussa on huomioitava, että raskaiden pelastusajoneuvojen liikennöinti on jatkossakin mahdollista alueella.

Merkitään tiedoksi
Kävelykeskustan toteutukseen tähtäävä suunnittelu käsitellään asemakaavassa.

6. Liikennevirasto

Liikenneviraston aiemmassa lausunnossa esille tuomat seikat on otettu huomioon. Lausunto on annettu rautateiden näkökulmasta.

Merkitään tiedoksi

7. Vihdin kunta

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Lohja seutukeskuksena

Kaavalla saadaan aikaan hyvät puitteet Lohjan keskusta-alueen kehittämiseksi. Uuden liike- ja työpaikkarakentamisen määrä vahvistaa Lohjan asemaa seutukeskuksena. Lohjan keskustapalveluiden parantumisella on myönteisiä vaikutuksia seudulliseen tarjontaan.

Merkitään tiedoksi

Länsiratahanke

Länsiratahanke on tärkeä koko Läntisen Uudenmaan kehittämiseksi ja siihen on kaava-

Merkitään tiedoksi

ehdotuksessa varauduttu. Ratavaraus mahdollistaa henkilöliikenteen kaupunkikeskuksen ytimeen, joka elävöittää Lohjan keskustaa ja parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä.

8. Raaseporin kaupunki

Ei huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi

9. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Lautakunnalla ei ole lisättävää osayleiskaavaluonnokseen antamaansa lausuntoon (29.3.2011).

Merkitään tiedoksi

10. Lohjan Liikuntakeskus Oy

Ei huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi

11. Lohjan seurakuntayhtymä

Henkilöliikenteen terminaalialue

Kaavaehdotuksessa henkilöliikenteen terminaalialueen viereinen pysäköintialue (LP) rajoittuu liian lähelle seurakuntakeskuksen asuinosaan päätyä estäen tontin sisäisen liikenteen.

Osayleiskaavan ehdotusvaiheen aluevaraus noudattelee luonnoksen aluevarausta. Alueen käyttötarkoitus on muuttunut siten että, luonnoksen LHA-alue on täsmennetty paikoitukseen varattavaksi alueeksi ja terminaalialueeksi.

LP alue supistaa hautausmaan ja huoltorakennuksen huoltoalueen olemattomaksi. Alueella ovat maa-ainesten laakasiilot, kompostointialue ja muu hautausmaan huoltotoiminta eivät mahdu supistetulle alueelle.

Osayleiskaavaehdotuksessa on pysäköintialueen (LP) aluevaraus tehty pääosin voimassaolevan asemakaavarajauksen mukaisesti. Asemakaavassa ko.alue on osoitettu liikennealueeksi.

Aseman paikka Lohjan kauppalaan vanhan aseman paikalle.

Aseman järjestelyitä on tarkasteltu Keskustan liikenneselvityksen yhteydessä (selvitys valmistui 8/2011) Aseman vaatimat tilat (ml. joukkoliikenne ja pysäköinti) on sijoitettu kahteen tasoon rautatien reunaan keskustan puolelle. Kaupunginhallitus on osayleiskaavaehdotuksen

hyväksyessään hyväksynyt asemapaikaksi ehdotuksessa esitetyn.

12. Nordkalk Oy Ab

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Ek-merkinnän rajat

Aiempi lausunto on otettu huomioon. Ek-merkinnän rajoihin ja määräyksen sisältöön pitää kuitenkin vielä kiinnittää huomiota.

Aurlahden kaivospiirin raja osayleiskaavan länsiosassa on oikein merkitty, mutta kaava-alueen ulkopuolella raja kääntyy länteen, ei jatku pohjoiseen kuten kartasta voisi päätellä. Ohessa liite.

Kaivospiirien kaavakartan aluerajauksen ylittävät linjat ja rajat jätetään esittämättä.

Kaivospiiri Tytyri 1:n rajaa tulee tarkentaa oheisten liitekarttojen esittämällä tavalla. Piirin eteläistä aluetta on supistettu vuonna 1995.

Kaivos- ja louhintasopimuspiirit on selvitetty ja tarkistettu Lohjan kiinteistötoimen puolesta. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty rajausta noudatetaan tässä tarkistusta.

Ek-merkinnän määräyksen sisältö

Ek-merkinnän kaavamääräyksen teksti on mielestämme onnistunut. Varsinaisen kaivospiirialueen ulkopuolelle jää kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen louhintasopimusalueita, joita ei ilmeisesti kaavakarttaan voi merkitä. Myös näillä alueilla pätevät samat kaivostoimintaan liittyvät huomautukset, jotka esitetään varsinaisten kaivospiirialueiden osalta. Kaavoituksessa tulisi huomioida louhintasopimusalueisiin liittyvät mahdolliset haittatekijät ja kaivostoiminnan rakenteelliset tarpeet.

Osayleiskaavaan merkitään sekä itse varsinainen kaivospiiri ja louhintasopimuspiiri samalla merkinnällä, koska niihin liittyvät samat kaavamääräykset.

4 liitettä

13. Gasum Paikallisjakelu Oy

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Liitteenä kartta kaava-alueen maakaasun jakeluputkistosta.

Suojatoimet

Infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakentaessa on toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojatoimet. Suojaetäisyydet rakennuksiin ovat 8 bar putkelle 4 metriä ja 4 bar putkelle yksi metri. Kaivutyöt lähempänä kuin 5 metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävät Gasum Paikallisjakelu Oy:n ohjeiden mukaan. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Gasum Paikallisjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Lohjan kaupungin alueella on Gasum Paikallisjakelu Oy:n maakaasun jakeluputkiverkosto. Maankaivuu ja rakentaminen jakeluputkiverkoston läheisyydessä edellyttää luvan hake-
mista putken omistajalta.

Merkitään tiedoksi

14. Gasum Oy

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Maakaasuputki

Lohjan haaran maakaasuputki on aikaisemmasta poiketen rakennettu muoviputkena, jonka painetaso on 8 bar ja halkaisija 315mm. Se jatkuu suunnitellun teräsputken päätepisteestä yleiskaavaehdotuksen mukaisella suojaviheralueella rautatieliikenteen alueelle ja

Maakaasuputken linjaus on tarkistettu lausunnon pohjalta ja linjaus korjattu kaavakarttaan.

Nordkalkin alueelle. Muoviputken sijainti eroaa osayleiskaavaluonnokseen merkitystä maakaasuputken linjauksesta. Linjaus pyydetään tarkistamaan. Kyseisellä putkityypillä suositeltu suojaetäisyys on 4 metriä. Etäisyyttä voi pienentää, ei kuitenkaan alle 2 metrin. Alueelle ei rakenneta paineenvähennysasemaa.

15. Fortum sähkönsiirto Oy

Voimajohtojen rakenneratkaisut

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Kaavamerkinnot ja -määräykset osuudessa suositellaan johtojen sijoittamista maahan. Voimajohtojen rakenneratkaisuun ei tule ottaa kantaa kaavassa. Suurjännitteen ollessa kyseessä maakaapelointi ei aina ole käyttövarmuuden kannalta paras ratkaisu. Voimajohdon rakenneratkaisut tulisi aina miettiä tapauskohtaisesti. Kyseinen suositus tulee poistaa.

Kyseessä on suositus ja rakenneratkaisut ratkaistaan tapauskohtaisesti. Suositus ei ole sitova kaavamääräys mutta se ilmaisee ympäristön visuaalisen ja kaupunkikuvallisen tavoitteen.

16. Fingrid Oyj

Ei lausuttavaa. Yhtiön voimajohtoja tai muita toimintoja ei sijoitu osayleiskaavan alueelle.

Merkitään tiedoksi

17. Rantakantin asukasyhdistys ry

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Rantakantin alueen määrittäminen kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi, pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi on tyydyttävä ratkaisu.

Merkitään tiedoksi

Rantapuisto-kadun länsipuolinen merkintä P nykyisen palloilukentän kohdalla vähentää alueen käyttömahdollisuuksia ulkoiluun ja virkistykseen. Asemakaavatasolla on jo mahdollistettu kaupallisten palveluiden sijoittami-

Ko. merkintä mahdollistaisi kaupallisia julkisia palveluita esim. hotellin rakentumisen virkistysalueen päähän. VL-merkintä ei sovellu tähän tarkoitukseen.

nen Rantapuiston lähivirkistysalueelle (VL1). Pohjoispäässä olevan kentän P merkintä tulisi korvata merkinnällä VL1.

Viheryhteydet

Väestön liikunnalliset tarpeet ja ikääntyminen korostavat jalankulku- ja pyöräilyreittien merkitystä kaupunginosien ja viheralueiden välillä. Ehdotamme viheryhteyden luomista Rantapuistosta Hiidensalmen ja edelleen Moisio suuntaan korvaamalla TP- ja LP-merkinnät Rantapuiston itäpuolelta VP- tai VL-merkinnöillä.

Työpaikka-alueiden ja niihin liittyvien paikoitusalueiden liittyminen jo olemassa olevaan työpaikka-alueeseen/teollisuusalueeseen on luontevaa. Kevyen liikenteen reitti tai yhteys on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa työpaikka-alueiden ja asuinkortteleiden väliin.

Pitkäniemen teollisuusalue

Pitkäniemen teollisuusalueen tarkastelu olisi ollut tarpeen. Teollisuuden sijainti lähellä keskustaa tulee huomioida osayleiskaavoituksessa, jotta sen aiheuttamat melu- ja päästöhaitat saadaan minimoitua myös kaavoituksellisin keinoin.

Keskustalla on pitkä historia myös työpaikka- ja teollisuusalueena. Pitkäniemen teollisuusalue ei ole ollut osayleiskaava-alueen rajauksessa mukana. Teollisuusalue sisältyy hyväksytyyn taajamaosayleiskaavan rajaukseen.

18.Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Mitoitus

Osayleiskaavan mitoitus on epärealistinen. Tällä hetkellä kasvu on lähellä nollaa. Yli-kaavoitus johtaa nykyisen rakennuskannan rapistumiseen ja tonttispekulointiin. Kerroskorkeudet ovat liian suuria. Tehokkuuteen pitäisi pyrkiä pistetalojen sijaan maksimissaan 5 kerroksen korkuisilla umpikortteleilla.

Osayleiskaavoitus on tulevaisuuteen tähtäävää ja suunnittelua ohjaavaa. Kerrosluvut on esitetty kaavaselostuksessa ohjainvina. Osayleiskaava ei varsinaisesti ohjaa rakentamisen fyysistä rakentumista. Kortteleiden rakenne tutkitaan asemakaavatasolla, ja myöskin jossain tapauksissa umpikortteliratkaisutkin ovat mahdollisia.

Rautatieaseman sijainti

Rautatieaseman sijoittaminen keskustaan on huono idea. Rata pitäisi toteuttaa Vihdistä

Keskustan asemavaihtoehdot on selvitetty ja ratkaistu Taajamaosayleiskaavan yhteydessä. Taaja-

nykyistä Hanko-Hyvinkää rataa pitkin, joka olisi luontevaa myös nauhakaupunkimaisuuden kannalta. Asemat voidaan sijoittaa vanhan radan varteen siten, että keskustaan tulisi liityntäliikenne linja-autolla. Näin asemien yhteyteen voisi rakentaa tarvittaessa tehokkaammin ja enemmän kuin keskustaan.

Ympäristöarvoja ei oteta riittävästi huomioon. Suojelumerkinnot puuttuvat torin funkistalosta, Pohjolanmäen koulusta, Porlan rakennuksista, Vihdinkadun jugend-tyylisestä 1920-luvun talosta, viimeisestä Trallalan työväenasuntolasta, seurakunnan rivitalosta, kappalaisen talosta ja Moisionkadun rautatiesillasta.

Hyväkuntoinenkin rakennuskanta, joka ei ole vielä rakennushistoriallisesti arvokasta, on tehty kaavan vastaiseksi esimerkiksi Laurinkadulla.

Pappilanpellon kulttuurimaisema tuhoutuu ehdotetun rakentamisen toteutuessa. Vuoden 1783 kuninkaankartassa on myös merkintä asuinpaikasta Moisionpellolla, joka on jätetty huomiotta. Alueen maaperä on savea eikä sovi rakentamiseen. Muinaisjäännösten ja ve-

maosayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.2012/17.04.2013.

Lisätään keskustan osayleiskaavaselostuksen liitteisiin: ”Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys”

Torilinna sisältyy kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Pohjolanmäen koulu on merkitty sr-merkinnällä, Seurakunnan rivitalo on merkitty sr-merkinnällä. Porlan alue on rajattu kaavaehdotuksesta ulos. Muut mainitut kohteen on esitetty kaavaselostukseen liittyvässä selvityksessä, näille kohteille ei ole katsottu taroituksenmukaiseksi osoittaa yleiskaavatasoista suojelumerkintää. Asemakaavan mittakaavassa on mahdollista tehdä seikkaperäinen selvitys rakennusinventoinneissa esiintyvien rakennuksen kaupunkikuvallisesta merkittävyyydestä ja niiden säilyttämisestä ja suojelusta.

Osayleiskaavalla ohjataan mahdollisia tulevia kaavamuuutoksia, Nykyinen rakennuskanta ei muutu kaavanvastaiseksi osayleiskaavan voimaantullessa. Rakennuksien suojelua ja säilyttämistä tulee selvittää tarkemmin asemakaavamuuutoksen yhteydessä.

Pappilan-, ja Moision pellon asuinrakentamisen volyymiä on tutkittu selvitystyössä kesällä 2013. Työn pohjalta todettiin että tarkalla suunnittelulla ja ympäristö huomioon ottaen asuinrakentamista on mahdollista toteuttaa alueelle. Työn eräänä taustamateriaalina oli alueelle tehty maisemaselvitys.

Kulttuuriympäristö ja arvot

Luonto- ja virkistysalueet

denalaisten alueiden arkeologisten kohteiden selvitys on laiminlyöty.

Keskusta-alueella ei ole päivitettyä luontoselvitystä eikä maisemaselvitys riitä luontoinventoinnin korvikkeeksi.

Laurinkadun varren virkistysalueen muuttaminen kerrostalokortteliksi turmelee keskustan tärkeimmän yhteyden harjulle. Korttelin torniaihe on tökerö.
Hotellivaraukselle tulisi valita vain yksi paikka. Aikaisemmat hotellihankkeet on hylätty kannattomina.

Yleiskaava pitää laittaa uudestaan valmisteluun, koska selvitykset ovat puutteellisia ja mitoitus epärealistinen. Yleiskaava pitäisi mitoittaa todellisen tilanteen, nollakasvun, mukaan.

lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Hyvä, että liiketilojen ja kerrostalojen rakentaminen keskittyy keskustaan ja kävelykeskustaa kehitetään. Paikoitussuunnitelmat ovat

Kaavakarttaan on esitetty kaikki museoviraston rekisterin mukaiset muinaisjäännökset.
Vastine kohta 4. sivulla 10, arkeologinen selvitys.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus olisi ohjaavana ja valvovana viranomaisena ilmaissut jos selvitykset olisivat puutteelliset näiltä osin.
Luonnosvaiheessa Lohjan ympäristöyksikkö ei ole tuonut esille asiaa luontoselvityksen päivittämisen tarpeesta.

Ko. kortteliin on esitetty kevyenliikenteen yhteys sekä korttelin eteläpuolelle puisto. Korttelin fyysistä rakennetta ei ratkaista osayleiskaavan tasolla.

Useampi vaihtoehtoinen paikka luo monipuolisemman mahdollisuuden hankkeen toteutumiselle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus olisi ohjaavana ja valvovana viranomaisena ilmaissut jos selvitykset olisivat puutteelliset.
Yleiskaavoja ei suunnitella nykytilannetta varten vaan tulevaisuuteen katsoen. Kaavan esittämä mitoitus on suuntaa antava.

Merkitään tiedoksi.

Pitkäaikaispysäköintiin varattavia pysäköintialuei-

Hotellivaraus

Yhteenveto

19. Lohjan Seudun Omakotiyhdistys Lojonejdens Egnahemsförening ry

Keskusta

LAUSUNNONANTAJA
Väliotsikko

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOSTA

VASTINE

tärkeitä kävelykeskustan kannalta. Osa paikoituksesta tulisi osoittaa myös pitkäaikaispysäköintiin. Keskustasta pitää löytyä tarpeeksi tilaa vapaa-ajan toiminnoille, jotta keskusta pysyy elävänä.

den merkitseminen osayleiskaavaan ei palvele tarkoitusta, koska ko. alueiden suunnittelu on yhteydessä koko keskustan paikoitusalueiden järjestämisen suunnitteluun.

Rata- ja asemavaraukset

Rata- ja asemavaraukset Virkkalaan on säilyttävä myös jatkossa.

Keskustan asemavaihtoehdot on selvitetty ja ratkaistu Taajamaosayleiskaavan yhteydessä. Taajamaosayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.2012/17.04.2013.
Lisätään keskustan osayleiskaavaselostuksen liitteisiin: ”Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys”.

Aurlahti ja Porla

Kaavaehdotus mahdollistaa Aurlahden ja Porlan alueiden kehittämisen. Kaavassa tulee osoittaa veneiden tankkauspaikka kuitenkin vaarantamatta ranta-alueen tulevaa kehittämistä. Parhaiten tähän soveltuu Aurlahti.

Merkitään tiedoksi. Polttoaineen jakeluasemat on mahdollista ratkaista asemakaavatasolla. Voimassa olevassa asemakaavassa Aurlahden rantaan on osoitettu polttoaineen jakeluasema.

Moision- ja Pappilanpellon alue

Moision- ja Pappilanpellon alueen kulttuurihistoriallinen merkitys on otettava huomioon. Matkan rakentamisen mahdollistaminen on hyvä. Moision aluetta tulisi kehittää virkistysalueena.

Merkitään tiedoksi.

Anttila

Anttila-kaupunginosassa Nummentien ja Rautatien väliin jäävän Moisionkadun ja Kurjenkadun rajaaman alueen merkintä tulisi muuttaa sellaiseksi, joka tarkoittaa erillispientalojen korttelialuetta, jolla on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Kontionkadulla on tärkeää säilyttää pientalovaltaisuus.

Ko.alueelle on osoitettu kaavamerkintä: Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Kaavamääräystä on täsmennetty seuraavasti: Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Kontiokadun kaavamerkintänä säilyy A, joka mahdollistaa myös pientalotyypin. Kontiokadun

20. Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry

Sodanjälkeinen rakennuskanta

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu sotaa edeltävän ajan arvokkaita suojeltuja rakennuskohteita. Kaupunkisuunnittelukeskus teki 2008 keskustan sodanjälkeisen rakennuskannan inventoinnin, jossa mainittuja kohteita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa.

Laurinkadun eteläpää

Laurinkadun alapäähän harjuriinteeseen ei tule sallia korkeaa rakentamista. Rakentaminen tuhoaa harjulta rantaan suuntautuvan vihervyöhykkeen, joka on maisemallisesti merkittävä. Rakentaminen on teknisesti hankalaa ja epätaloudellista.

Torin alue

Torin eteläreunan vanha liiketalo tulee suojella. Kauppatorin alueen asemakaavamuutos-luonnokseen sisältyy 8-kerroksinen rakennus. Rakennuskorkeutta tulee vähentää 2-3 kerroksella.

itäpäätyyn mahdollistetaan kerrostalorakentaminen. Ko.rakennus toimii jatkeena Suurlohjan kadun kerrostalorakenteelle ja kaupunkiin saavuttaessa merkkirakennuksena.

Inventoituja kohteita sekä Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelosta että Lohjan keskusta rakennusinventoinnista on tuotu esille suojeluun tähtäävillä kohdemerkinnöillä että alueellisilla merkinnöillä. Kaavaselostuksessa on selvitys johon kummankin inventoinnin kohteet on merkitty. Osayleiskaavan mittakaavasta ja tarkastelutarkkuudesta johtuen joidenkin yksittäisten kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymisestä päättäminen siirretään asemakaavatasolle.

Ko. kortteliin on esitetty kevyenliikenteen yhteys sekä korttelin eteläpuolelle puisto. Korttelin fyysistä rakennetta ei ratkaista osayleiskaavan tasolla. Osayleiskaavan selostuksessa esitetään ohjeelliset kerrosluvut.

Torin ” Osuuskauppafunktionalismia” edustava liikerakennuksen säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja päätetään asemakaavatasolla. Kohde on merkitty alueellisella sr-merkinnällä. Osayleiskaavassa ei oteta kantaa kaupansuuryksikön sallivan korttelin kerroslukuun. Kerroslukua tarkastellaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Moision- ja Pappilanpellon alue

Moision- ja Pappilanpellon pohjoisinta A-asuntoaluetta tulee pienentää muuttamalla luoteisin ja kaakkoisin osa lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitsevat 2 muinaismuistokohdetta on sijoitettu virheellisesti karttaan.

Vastine kohta 1 sivu 3.

Muinaismuistokohteiden sijainti on tarkistettu arkeologisen selvityksen yhteydessä. Muinaismuistokohteiden sijaintitieto päivitetty kaavakarttaan. Alueellisia ja koko kaupunkia palvelevia virkistysalueita on osoitettu Moision- ja Pappilanpellon asuinalueen ympärille.

21.Moisio-seura ry

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Moisio-seura ry on antanut lausunnon kaavan luonnosvaiheessa, sen pääkohdat on lueteltu lausunnon aluksi joita ovat mm. Lohjan kirkon kulttuuriympäristön suojeleminen ja rakentamisen sopimattomuun Moision- ja Pappilanpellolle osoitetuille alueille. Keskustan osayleiskaavaehdotus ja kaavaselostus (4.6.2012) ovat keskenään ristiriitaiset, joten on epäselvää mitä määräystä tulee ensisijaisesti noudattaa.

Keskusta osayleiskaavan ehdotukseen liittyvä selostus on päivitetty 4.6.2012/24.9.2012. Jos kaavaselostus ja kaavakartta ovat ristiriitaisia on juridisesti vahvempi kaavakartta ja kaavamääräykset.

Rakentaminen Moisiolla

Peltoalueella merkintä A, joka mahdollistaa myös kerrostalorakentamisen, on Moisio-seura ry:n kantaa vastaa. Suuri osa alueesta on varustettu myös merkinnällä S (=alueella on tehtävä arkeologiset selvitykset rakentamisen sovittamiseksi alueelle). Selvityksiä ei ole tehty, joten alue tulee varustaa merkinnällä AP, jolloin rakentaminen ei vaadi raskasta perustamista, kuten paalutuksia. Alueelle on merkitty VU ja RP alueita, mutta niiden läheisyyteen ei ole osoitettu pysäköintitiloja. Myöskään

Vastine kohta 1 sivu.3

Vastine kohta 4. sivu 10

Alueelle merkittyjen ohjeellisten vu ja rp alueiden mahdollinen paikoitustarve ratkaistaan asemakaavatasolla. Tarkoitus olisi hyödyntää jo olemassa olevia paikoitusalueita.

Museon alueella on korttelimerkintä Py/s tai Py . Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys-, ja vapaa-ajantoiminnalle sekä sosiaali- ja terveystoiminnan laitoksille. Korttelin pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi

LAUSUNNONANTAJA
Väliotsikko

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOSTA

VASTINE

Museon alueelta ei löydy merkintää pysäköintialueesta, vaikka alueella järjestetään yleisötapahtumia.

alueella on mahdollista järjestää käyttötarkoitusta tukevaa toimintaa. Eli tässä tapauksessa myös paikoitusta.

Rautatieasema

Asemapaikka tulee sijoittaa aiemmin rautatieasemakäytössä olleelle Rautatiekadun osalle. Kaavaehdotuksessa oleva asemapaikka on pohjavesialueella. Henkilöliikenteen terminaaliksi ja alueeksi KA merkityllä paikalla on vesilähteitä. Jos pysäköinti sijoitetaan maan alle on tuloksena "uimahalli".

Kaupungin hallitus on kaavaehdotuksen hyväksyessään hyväksynyt myös asemanpaikaksi Väinämöisenkadun päätteenä olleen asemapaikkavaihtoehtoon. Henkilöliikenteen terminaalialue sijoittuu pohjavesialueella joka tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Aseman fyysisessä rakenteessa ja paikoitusratkaisuissa on mahdollista hyödyntää alueen maaston korkeuseroja.

Pohjavesialue

Pv-alueelle kaavailtu mittava rakentaminen ja yhdyskuntarakentaminen edellyttää suuria maamassojen siirtoja. Maaperä on pääosin savea, joka edellyttää paaluttamista. Miten kaavaehdotuksen valmistelussa on varmistettu, että edellä mainittu ei vaikuta pohjaveden laatuun tai määrään?

PV-alueet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Pohjaveden tilaa ja suojelua määräävät ympäristölaki ja vesilaki. Pohjaveden muuttamista käsitellään vesilain 3 luvun 2 §:ssä.

Maalämpöjärjestelmien käyttö asuntojen lämmityksessä tulisi kieltää. Viittaus LU-lehteen (26.11.2012), Risto Murto, Lohjan ympäristöpäällikkö: "[maalämpöpumpun] reikää tai sen sivua pitkin voi pohjaveteen valua haitallisia aineita." Paalutus voi aiheuttaa saman ongelman. Paalutus tulee ulottaa kantavaan syvyyteen ja kallioperän muoto esim. vanhan Moisio alueella vaihtelee jo omakotirakennuksen alalla 3-6 metriä. Kallioperässä on harjoitettu kaivostoimintaa. Ei ole tiedossa onko kallioon syntynyt halkeamia, joista pinta- ja pohjavesi pääsisi sekoittumaan paalutuksen vaikutuk-

Asemakaavatasolla on mahdollista selvittää ja ohjata tarkemmin sallittuja lämmitysjärjestelmiä.

sesta.

Rakennuspaikan kelpoisuus on selvitettävä maaperätutkimuksin jo ennen rakentamisen aloittamista. On ristiriitaista kaavoittaa tehokasta rakentamista ja maaperänmuutoksia alueelle, jonka rakennuskelpoisuudesta tai vaikutuksista pohjavesiin ei ole tietoa.

Yhdistyksemme aikaisemmat lausunnot ovat jääneet huomiotta, josta näytteenä kaavaehdotukseen merkitty kaasuputken reitti, joka kulkee Moisionlahden ranta-alueella sijaitsevien 5 vedenottamon läheisyydessä, jopa ylittäen niistä 2.

Alikulku henkilöliikenteen terminaalialueen kohdalla vaatii huomattavan syvennyksen, jonka seurauksena kadusta tulee liian jyrkkä esim. pyöräilyyn. Tämä hankaloittaa myös ajoneuvojen alikulkua varsinkin raskaan liikenteen osalta, joten liikenne siirtyy Moision kaduille. Myös peltoalueelle sijoitettavat liikuntatoimen kentät lisäävät liikennettä.

Lallinkadun läheisyyteen merkitty PY-alue on sopimattomassa paikassa alueen maaperän vuoksi, joka altistaa rakennukset homeelle. Kaavoittaja ei ole perehtynyt alueen maaperän erityispiirteisiin. Kaavaehdotuksesta ymmärtää, että opetustointia ei tulla jatkamaan Moision päiväkodin yhteyteen kaavaillussa uudessa koulussa. On merkittävää, että kaavaan suunnitellaan uusia opetustiloja vaikka päivä-

Alueen rakennettavuus selvitetään tarkemmin asemakaavatasolla.

Osayleiskaavaan on tarkistettu maakaasuputken (PEH 315) sijainnin osalta. Putken sijainti noudattelee suurelta osin jo ehdotusvaiheessa esitettyä linjausta.

Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvityksessä esitetään luonnos aseman liikennejärjestelyistä. Suunnitelmat tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Katujyrkkyydet suunnitellaan sen hetkisten määräysten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti niin että ne palvelevat tarkoitustaan. Vähäinen mahdollinen ajoneuvoliikenne liikuntatoimen kentille voidaan mahdollisesti ohjata myös Rovastinkadun kautta.

Alueen perustamistapa ja rakenneratkaisut selvitetään alueen asemakaavassa ja yksityiskohtaisemmin rakennusten rakennussuunnittelussa. Osayleiskaava mahdollistaa PY-korttelin rakentamisen Moision- ja Pappilanpellon alueelle. ko.kortteliin on mahdollista toteuttaa myös opetustoimintaa. Osayleiskaava ei ota kantaa nykyisen Moision päiväkodin täydennysrakentamisesta.

Liikennejärjestelyt

Julkinen rakentaminen, koulut

22. Hiidensalmen Asukasyhdistys ry

kodin yhteydessä on tilavaraus opetustilojen rakentamiseen.

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Hyvät puolet

Keskusta-alueen kävelykadut ovat suunnitelman paras puoli. Erityisesti Laurinkatu sopii hyvin kävelykaduksi, mutta ei suunnitellun korkuisena vaan kaakkoispuolella enintään 3 kerroksisena. Lisäksi hyvänä pidetään /s-merkintää arvorakennusten korttelialueilla.

Kaavaselostuksessa esitetään ohjeelliset kerrosluvut.

Mitoitus

Peruslähdekohtana maksimaalinen mitoitus on väärä. Se ei vastaa todellisuutta. Ylimitoitus on ollut Lohjan ongelmana aikaisemminkin. Tästä esimerkkinä nk. Hiekkaparkki. Talot ovat myös liian korkeita, jollaisia on suomessa perinteisesti rakennettu vain nukkumalähiöihin. Korkeiden kerrosluku Lohjalle on 5. Korkeat kerrostalot houkuttavat vain oman kunnan vanhuksia ja ”porttiaiheet” ovat tökeröitä. Kaava tulee muuttaa vastaamaan hidasta kasvua. Korkeat kasvutavoitteet ja ylimitoitettut kaavat eivät muuta realiteetteja.

Yleiskaavoja ei suunnitella nykytilannetta varten vaan tulevaisuuteen katsoen. Kaavan esittämä mitoitus on suuntaa antava. Kaavaselostuksessa esitetään ohjeelliset kerrosluvut.

Suojeluarvot

Pappilanpellolle esitetty kerrostalolähiö ei sovellu kulttuuriympäristöön vaan se tulee säilyttää nykyisellään.

Vastine kohta 1 sivu 3.
Kaavamääräyksissä määrätään Pappilan ja Mois-ionpellon asuinrakentamisen soveltuvuudesta maisemaan ja kulttuuriympäristöön rasterimerkinnässä Maisemallisesti arvokas alue sekä A- asuntoalue.

Paikallisesti merkittävä rakennuskanta pitää merkitä /s-merkinnällä. Merkintä puuttuu Lau-

Paikallisesti merkittävän rakennuskannan säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja ratkaistaan ase-

rinkadun entisen apteekin talosta, torin funkis-
talosta, Porlan rakennuksista, Trallalan viimei-
sestä talosta, Vihdinkadun puu- ja tiilitaloist,
Karstunraitin vanhoista puutaloista, Lohjan
seurakunnan Kanttorila ja sen viereinen rivita-
lo.

makaavatasolla.
Apteekkarintalo on suojeltu asemakaavan ehdo-
tuksessa, Torilinna sisältyy sr-alueeseen, Porla on
rajattu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle, Kant-
torilan viereinen rivitalo on suojeltu rakennus-
lainsäädännön nojalla. Muut mainitut kohteet on
esitetty kaavaselostukseen liittyvässä selvityksessä,
näille kohteille ei ole katsottu tarkoituksenmukai-
seksi osoittaa yleiskaavatasoista suojelumerkintää.
Asemakaavan mittakaavassa on mahdollista tehdä
seikkaperäinen selvitys rakennusinventoinneissa
esiintyvien rakennuksen kaupunkikuvallisesta mer-
kittävydestä ja niiden säilyttämisestä ja suojelusta

Laurinkadun eteläpää

Rantapuiston varrelle osoitettu TP-alue ai-
heuttaisi melu- ym. päästöhaittoja viereiselle
asutukselle. Esitetyn VP-alueen kulmassa on
1920-luvun omakotitalo, joka pitää suojella.

Työpaikka-alueiden ja niihin liittyvien paikoitus-
alueiden liittyminen jo olemassa olevaan työpaik-
ka-alueeseen/teollisuusalueeseen on luontevaa.
Kevyen liikenteen reitti tai yhteys on osoitettu
osayleiskaavaehdotuksessa työpaikka-alueiden ja
asuinkortteleiden väliin. Alueelle sallittavan toi-
minnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan toimis-
tötyöhön rinnastettavaa toimintaa.
Ko. omakotitalosta ei ole merkintää inventoinneis-
sa.

Rannan ja harjun välinen viheryhteys tulee
säilyttää. Ehdotetut pistetalot eivät sovi paik-
kaan maiseman, harjuluonnon, pohjavesien ja
maaston jyrkkyyden kannalta.

Ko. kortteliin on esitetty kevyenliikenteen yhteys
sekä korttelin eteläpuolelle puisto. Korttelin fyy-
sistä rakennetta ei ratkaista osayleiskaavan tasolla.
Osayleiskaavan selostuksessa esitetään ohjeelliset
kerrosluvut.

Aurlahti

Aurlahden rannalle osoitettujen p-alueiden
merkinnät ovat epämääräisiä. Ne esim. mah-
dollistaisivat hotellin vaikka se ei sovi kummal-

Useampi vaihtoehtoinen paikka mahdolliselle
hotellille luo monipuolisemman mahdollisuuden
hankkeen toteutumiselle.

LAUSUNNONANTAJA
Väliotsikko

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOSTA

VASTINE

lekaan alueelle. Hotelli voisi sopia Hiidensalmeen entisen Puukeskuksen alueelle, mutta sielläkin rantavyöhyke pitäisi jättää virkistyskäyttöön.

Hiidensalmen alue ei liity keskustan osayleiskaavan aluerajaukseen.

Amerikankatu ja Kontionkatu

Amerikankadulla ja Kontionkadulla on kerrostalovaraukset hyväkuntoisten omakotitalojen paikalla. Tämä on kestävä kehityksen vastusta.

Osayleiskaavalla ohjataan mahdollista asemakaavamuutosta ko. alueelle. Keskustan alueelle tarvitaan lisää kortteleita kerrostalorakentamiselle. ja Ko. korttelissa on mahdollista toteuttaa kaupunkikeskustalle ominaista tehokkaampaa rakentamista.

Kontiokadun kaavamerkintänä säilyy A, joka mahdollistaa myös pientalotyyppin. Kontiokadun itäpäätyyn mahdollistetaan kerrostalorakentaminen. Ko.rakennus toimii jatkeena Suurlohjan kadun kerrostalorakenteelle ja kaupunkiin saavuttaessa merkkirakennuksena.

Nauhkurintori

Jos kauppakeskus rakennetaan Nahkurintorille, se saisi yksityiseen käyttöön julkista tilaa, Nahkurinkadun. Tämä estää kävelykeskustan toteuttamisen. Kauppakeskus on turha, koska kaupungissa on jo muutenkin tyhjiä liiketiloja.

Osayleiskaavassa esitetään kävelypainotteisen keskustan laajuus eikä Nahkurintorin hanke estä sitä toteutumasta.

Osayleiskaavassa osoitetaan kaupallisen selvityksen pohjalta keskustaan kuusi kaupan suuryksikköä, Nahkurintori on yksi näistä.

23. Lohjan Kylät ry

Lausunnossa todetaan muun muassa seuraavaa:

Osayleiskaavaehdotus ja kaavaselostus ovat keskenään ristiriitaiset, joka aiheuttaa epävarmuutta. Mitä kaavamääräystä tulee ensisijaisesti noudattaa?

Keskusta osayleiskaavan ehdotukseen liittyvä selostus on päivitetty 4.6.2012/24.9.2012. Jos kaavaselostus ja kaava kartta ovat ristiriitaisia on juridisesti vahvempi kaavakartta ja kaavamääräykset.

Pohjavesialue

Moision peltoalueelle on kaavailtu suurien

PV-alueet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laa-

maamassojen siirtoja vaativaa rakentamista. Maaperä on pääosin löysähköä savea, joten rakentaminen vaatii paalutusta, minkä laajuutta ehdotuksessa ei ole esitetty. Paalutus tulee ulottaa kantavaan syvyyteen ja kallioperän muoto esim. vanhan Moision alueella vaihtelee jo omakotirakennuksen alalla 3-6 metriä. Paalujen sivuitse ei voida estää haitallisten aineiden valumista pohjaveteen. Moisionlahden ranta-alueella on 5 vedenottamo. Ehdotuksesta ei näe, miten on varmistettu, että rakentaminen ei tule vaikuttamaan pohjaveden laatuun tai määrään. Esim. Nummelassa maalämpöputket on vaadittu nostamaan pois maasta pohjavesialue sijainnin takia (Ykkös-Lohja 21.11.2012).

Maalämpöjärjestelmien käyttöä asuntojen lämmityksessä ei ole huomioitu. Viittaus LU-lehteen (26.11.2012), Risto Murto, Lohjan ympäristöpäälikkö: "[maalämpöpumpun] reikää tai sen sivua pitkin voi pohjaveteen valua haitallisia aineita."

Rakennuspaikan kelpoisuus on selvitettävä maaperätutkimuksin ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. On ristiriitaista kaavoittaa tehokasta rakentamista ja maaperänmuutoksia alueelle, jonka rakennuskelpoisuudesta tai vaikutuksista pohjavesien ja talousvesien virtauksiin ei ole tietoa. Moision peltoalueen merkintä A mahdollistaa myös raskaan kerrostalorakentamisen vaikka Moision-seura ry

dittaessa. PV-alueet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Pohjaveden tilaa ja suojelua määräävät ympäristölaki ja vesilaki. Pohjaveden muuttamista käsitellään vesilain 3 luvun 2 §:ssä.

Asemakaavatasolla on mahdollista selvittää ja ohjata tarkemmin alueelle sallittuja lämmitysjärjestelmiä.

Alueen rakennettavuus selvitetään tarkemmin asemakaavatasolla.

vastustaa raskasta kerrostalorakentamista.

Ristiriitaista on, että pohjavesialueelle on sijoitettu LHA:n läheisyyteen KA-alue, jossa "[pysäköinti] sijaitsee ensisijaisesti maan alla". Ehdotettu rakentaminen tulee vaikuttamaan pohjaveden määrään ja laatuun.

Ajoneuvojen alikuluksi ehdotetussa paikassa, henkilöliikenteen terminaalialueen vieressä, ratapenger on varsin matala, joten alikulut joudutaan syventämään maantasosta useita metrejä. Alikulku ja Museon Makasiinin suuntaan nousevan kadun nousukulma estävät normaalien ajoneuvojen käytön.

Nykyinen linja-autoasema on poistettu kaavasta ja ilmeisesti siirretty ehdotuksessa merkitylle terminaalialueelle. Siirtämisestä tulisi selvittää kuntalaisten kanta julkisella kyselyllä. Kun tarkastellaan nykyisen linja-autoaseman linja-autojen määriä ja tilantarvetta sekä AMK Laurean riittämätöntä oppilaitospysäköintiä, herää kysymys: miten rautatieliikenteen tuoma lisäys ratkaistaan? Väinämöisenkatu on jyrkkä ja linja-autoliikenteelle sopimaton. Kun huomioidaan vierekkäiset alueet LHA, LP ja KA (Väinämöisenkadun ja Nummentien kulmaus) sekä Nummentien ruuhkat, Väinämöisenkadun nousukulma ja talvikelit, on katu katettava tai varustettava lämmityksellä tai liittyminen Nummentielle on lähes mahdotonta. Moision peltoalueelle merkitylle asuinalueelle liikenne ohjautuu alikulun kautta. Tämä ja muu edellä

Alueen rakennettavuus selvitetään tarkemmin asemakaavatasolla. Pohjaveden tilaa ja suojelua määräävät ympäristölaki ja vesilaki. Pohjaveden muuttamista käsitellään vesilain 3 luvun 2 §:ssä

Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvityksessä esitetään luonnos aseman liikennejärjestelyistä. Suunnitelmat tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Katujyrkkyydet suunnitellaan sen hetkisten määristysten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti niin että ne palvelevat tarkoitustaan.

Keskustan osayleiskaava mahdollistaa linja-autoliikenteen liitynnän myös raideliikenteen aseman yhteyteen. Asemakaavatasolla ja jatkosuunnittelussa on tarkoitus syventää osayleiskaavatason toteutukseen tähtääviä selvityksiä.

Alueelle merkittyjen ohjeellisten vu ja rp alueiden

Liikennejärjestelyt

mainittu tulee vaikeuttamaan alueen liikenteen sujumista tuoden turvattomuutta kaikkeen liikennöintiin.

Julkistapysäköintiä ei ole merkitty Moision peltoalueelle vaikka sinne tulee huomattavasti lisätoimintoja. Pysäköintialueesta ei ole merkintää myöskään Lohjan Museon alueella vaikka alueella järjestetään yleisötapatumia enenevässä määrin.

Asemapaikka tulee sijoittaa aiemmin rautatieasemakäytössä olleelle Rautatiekadun osalle. Kaavaehdotuksessa oleva asemapaikka on pohjavesialueella ja paikalla on vesilähteitä, joka aiheuttaa ristiriidan rakentamisohjeiden ja kaavamääräyksien osalta. Pv-alueen osalta on määrätty: ”Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.”

Lallinkadun läheisyyteen merkitty PY-alue on sopimattomassa paikassa alueen maaperän vuoksi; pohjavesi purkautuu pintaan alueella ympäri vuoden. Kulkeminen alueelle on merkitty kahta kautta, mitkä molemmat lisäävät liikenneturvattomuutta. Kaavoittaja ei ole perehtynyt alueen maaperän erityispiirteisiin. Mikä tarve on kaavoittaa julkista rakentamista pohjavesialueille?

mahdollinen paikoitustarve ratkaistaan asemakaavatasolla. Tarkoitus olisi hyödyntää jo olemassa olevia paikoitusalueita.

Museon alueella on korttelimerkintä Py/s tai Py . Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys-, ja vapaa-ajantoimintoille sekä sosiaali- ja terveystoiminnan laitoksille. Korttelin pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueella on mahdollista järjestää käyttötarkoitusta tukevaa toimintaa. Eli tässä tapauksessa myös paikoitusta.

Kaupungin hallitus on kaavaehdotuksen hyväksyessään hyväksynyt myös asemapaikaksi Väinämöisenkadun päätteenä olleen asemapaikkavaihtoehdon. Henkilöliikenteen terminaali-alue sijoittuu pohjavesialueella, joka tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. PV-alueet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Yleisesti kaikkea rakentamista ohjaa ympäristölakiin kirjattu pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto. Aseman paikoitusratkaisuissa on mahdollista hyödyntää alueen maaston korkeuserot.

Alueen perustamistapa ja rakenneratkaisut selvitetään yksityiskohtaisemmin kohteen rakennussuunnittelussa.

Rautatieasema

Julkinen rakentaminen, koulut

LAUSUNNONANTAJA
Väliotsikko

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOSTA

VASTINE