Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

LAUSUNTO

UUDELY/515/07.01/2013

28.4.2015

Lohjan ympäristötoim.
Saap. 28.4.2015
Tunnus/säil.paikka
270/10.02.03/13

Lohjan kaupunki / kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 10.3.2015 270/10.02.03/2013

Lausunto kaavan L 13 Nahkurinraitti, 1. kaupunginosa Anttila, korttelinosa 222 tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotuksesta ja tonttijaon muutoksesta

Lohjan kaupungin kaavoitus on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta sekä siihen sisältyvästä tonttijaon muutoksesta koskien kaavaa L 13 Nahkurinraitti 30.4.2015 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia ja suunnittelualue on ollut käytössä paikoitusalueena.

Asemakaavan L 13 muutos mahdollistaa yhdistetyn asuin- ja liikerakentamisen.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella sekä kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettävällä taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustan keskustatoimintojen alueelle on osoitettu seutukeskus-merkintä.

Lohjan vielä lainvoimaa vailla olevassa taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueeseen C1. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille.

Lohjan keskustan osayleiskaavan (ei vielä lainvoimainen, KV 2014) asemakaavan muutosalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi KA, jonka tavoitteellinen kerrosluku on VI.

Alueella on voimassa vuonna 1972 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla olevan asemakaavamuutosehdotus täydentää yhdyskuntarakennetta ja on yleispiirteisempien kaavojen mukainen. ELY-keskus on lausunut kaavan L13 valmisteluaineistosta 17.9.2014. Tämä aiempi lausunto on pääosin huomioitu nyt lausunnolla olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa.

Nyt lausunnolla olevasta muutosehdotuksesta ELY-keskus katsoo, että parvekkeiden lasitusten osalta tulee määräyksin taata, ettei melutaso parvekkeilla ylitä 55 dB tasoa. Kaava-alue sijaitsee keskustassa vilkkaasti liikennöidyssä ympäristössä.

Piha-alueen osalta ELY-keskus katsoo, että melutasot eivät selvitysten mukaan ylitä ohjearvoja merkittävästi, alueella kuitenkin suositellaan pyrkimään akustisesti/äänimaiseman ja viihtyvyyden kannalta ehdotettua parempaan vaihtoehtoon. Nyt lausunnolla olevan kaavan alueella se on saavutettavissa vähäisellä lisäsuunnittelulla ja kohtuullisilla kustannuksilla. Kaavan L 13 meluselvityksestä selviää, että autojen parkkipaikoilla päästään parempaan akustiseen laatuun, kuin oleskelu- ja leikkialueilla. Näin ollen ELY-keskus suosittelee jatkamaan eteläisen naapurikorttelin rakennetta esim. sulkemalla rakennuksella pohjoispään, jolloin syntyisi hyvä ja rauhallinen sisäpiha, jossa ihmiset oikeasti voisivat viihtyä ilman kaupungin melua.

Alueen ilmanlaadusta ei ole tehty selvitystä tai arvioitu mahdollista haittaa tai puutetta. ELY-keskus katsoo, että ilmanlaadun arviointia on tehtävä kaavassa sekä lisättävä tarpeelliset määräykset ilmanoton sijainnista.

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa

Sanna Andersson, puh. +358 295 021 252

e-mail: sanna.andersson@ely-keskus.fi

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja Sanna Andersson

JAKELU

Uudenmaan liitto
UUDELY / Larri Liikonen

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 4.5.2015
Tunnus/säil.paikka
270/10.02.03/13

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

29.4.2015

Viite: Lausuntopyyntönne 10.3.2015

Asia: L13 Nahkurinraitti, kaupunginosa Anttila, korttelinosa 222 tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutos, ehdotus

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Tontilla on vuodet 1962–1997 sijainnut polttoaineen jakeluasema, minkä jälkeen alue on ollut käytössä paikoitusalueena. Taajamaosayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1) ja voimassa olevassa asemakaavassa ja osayleiskaavaehdotuksessa tonteille on osoitettu asuin- ja liikerakentamista (AL-6 ja KA). Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Maakuntamuseo on aiemmin 26.9.2013 ottanut kantaa saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja 4.9.2015 valmisteluvaiheen suunnitelmaan. Valmisteluvaiheessa nähtävillä oli kolme luonnosvaihtoehtoa (A, B ja E), ja ehdotusvaiheessa suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon B pohjalta. Kuten todettu valmisteluvaiheessa, maakuntamuseo pitää kerroslukua VI hieman liian korkeana. Kaavaan sisällytettyjä määräyksiä rakentamisen ulkoasusta ja sen sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen maakuntamuseo pitää hyvinä ja riittävinä.

Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Dan Lindholm
museonjohtaja

Sara Tamsaari
vt. rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

www.raasepori.fi/museo
museum@raseborg.fi
(019) 289 2500

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta: Anttila, korttelinosa 222 (L13 Nahkurinraitti)

270/10.02.03/2013

YMRAKLK 23.04.2015 § 48

Lohjan kaavoitus pyytää ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoa Nahkurinraitin kaavamuutosehdotuksesta (L13) . Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistöjen omistajilta 28.1.2013 päivätyllä kirjeellä.

Asemakaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa suunnittelualueelle asuin- ja liikerakennuksen toteutuminen, joka tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa. Kaavamuutosalue rajautuu Nahkurinkatuun, Linnaistenkatuun ja Laurinkatuun. Eteläsuunnassa alue rajautuu kiinteistöön n:o 444-1-222- 9. Alue tunnetaan myös nimellä "Shellin tontti".

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia ja suunnittelualue on ollut käytössä niin kaupungin maksullisena kuin yksityiskäyttöisenä paikoitusalueena.

Alueella on toiminut polttoaineen jakeluasema vuoteen 1997 asti. Entisen huoltoasemakiinteistön ja sen lähikiinteistöjen orsi- ja pohjaveden tilaa on seurattu 1997 alkaen. Suunnittelualuetta koskeviin tehtäviin selvityksiin on osoitettu selvitys maaperän mahdollisesta kunnostustarpeesta.

Yhteistyössä maanomistajien kanssa on laadittu kolme erilaista asemakaavaluonnosvaihtoehtoa. Kaavoituksessa on laadittu asemakaavan muutosehdotus, joka perustuu luonnosvaihtoehtoon B. Rakennussuunnittelu on ollut vireillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen laatimisen kanssa. Ehdotuksessa on kaksi yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten rakennusalaa, jotka on sijoitettu kaava-alueen kahteen kadunkulmaan. Rakennusoikeutta on yhteensä 3900 kerrosneliömetriä, joista vähintään 200 k-m2 on varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten.

Alueen melutasoista on laadittu selvitys. Samoin on pyydetty lausunto liikennesuunnittelijalta (Trafix Oy, Jouni Ikäheimo) Linnaistenkadun ajoliittymän vaikutuksista keskustan osayleiskaavan mukaiseen kävelypainotteiseen keskusta-alueeseen.

Ympäristönsuojelun tulosalueen mielestä kaavassa on otettu riittävästi ympäristöasiat huomioon. (Risto Murto)

Kaavan mahdollistama rakennuksen korkeus noudattaa samaa räystäslinjaa kuin vanha kaupungintalo ja Säästöpankin rakennus. Sama korkotaso jatkuu Postikadun toiselle puolelle aina Laurinkadun päähän asti. Uuden rakennuksen korkeus jää kuitenkin Karhutorneja matalammaksi.

Hanke sijaitsee Laurinkadun pohjoispuolella, eikä siten varjosta Larinkadun toisella puolella olevia kiinteistöjä. Autopaikkojen sijoittaminen autokannen

alle on kustannuksia kasvattava, mutta myös ympäristön viihtyisyyttä lisäävä tekijä.

Laurintornissa ja Karhutorneissa on puupaaluperustukset. (Paula Mäenpää)

Kaavamateriaali löytyy kokonaisuudessaan osoitteesta: www.lohja.fi/kaavoitus

Erikseen jaettavat asiakirjat
- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Pohjapiirroskuva
- Havainnekuva
- Liikennemeluselvitys
- Liikennesuunnittelijan lausunto

Esitys
Yj

Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Anttilan kaupunginosan korttelinosaa 222 laaditun Nahkurinraitin (L13) 24.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Tontin rakentamisessa on varmistettava, ettei maaperään ole jäänyt pilaantuneita maa-aineksia kiinteistöllä olleen jakeluaseman toiminnasta, vaikka siellä jo onkin tehty maaperän puhdistustoimenpiteitä.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä edellytetään perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitystä, jonka tulee sisältää selvitys pohjaveden pinnasta ja sen muutoksesta. Pohjarakennesuunnitelman tulee sisältää tieto valmiiden rakenteiden vaikutuksesta rakennuspaikan ympäristöön ja tieto siitä, miten vaara ja haittavaikutukset estetään.

Päätös

Hyväksyttiin.

Esteellisyys

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsen Matti Selenius ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian kohdalla (maanomistaja Länsi-Uudenmaan Säästöpankin isännistössä) ja poistui kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

LOHJA
LOJO
Ympäristöterveyspalvelut

Päivämäärä Datum	Nro Nr
30.4.2015	270/10.02.03/2013

Lohjan kaupunki, kaavoitus
ymparistotoimi@lohja.fi

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 30. 4.
Tunnus/säil.paikka
270/10.03.00/13

LAUSUNTO L13 NAHKURINRAITIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Lohjan kaupungin kaavoitustoimisto on pyytänyt lausuntoa 30.4.2015 mennessä Lohjan ympäristöterveyspalveluilta 1. kaupunginosan Anttila, korttelinosan 222 tonttien 5 ja 7 (L 13 Nahkurinraitti) asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaava-aineistona on mm. kaavaselostus, -kartta ja -määräykset, meluselvitys ja havainnekuva. Kaavan suunnittelualue sijoittuu Lohjan keskustaan. Suunnittelualueelta on purettu huoltoasema, pohjavettä on tarkkailtu vuoden 2013 loppuun. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 2090 m^2.

Kaava-aineistossa on esitetty kaava-alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle tulee kaksi asuinkerrostaloa ja autopaikoitusta, myös maanalle. Kerrostalot on suunniteltu kuusi kerroksisiksi, joiden alimpiin maanpinnan kerroksiin on osoitettu liiketilaa ja asuintiloja palvelevia tiloja. Selostuksessa on arvioitu tulevaksi asukasmääräksi 80. Tontit liitetään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Meluselvityksessä on esitetty, että suunnittelualueella ulkomelutaso ylittää päivällä pihan oleskelualueilla 55 dB vuonna 2035 arvioiduille liikennemäärille.

Kaavamääräyksien mukaan asuinrakennuksen kokonaisuudessaan ulkoseinärakenteelle edellytetään 35 dB ääneneristävyyttä. Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee rakentaa siten, että ne ovat melulta suojattu, lisäksi parvekkeet tulee lasittaa. Tonteille ei saa rakentaa maalämpöjärjestelmää, aurinkopaneelien asentaminen on mahdollista. Rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöön.

<u>Kaava-aineiston perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavia huomioita jatkosuunnittelua varten.</u>

Huomioi kiinnittyi Linnaistenkadun ja Laurinkadun risteysalueen liikenneturvallisuuteen. Havainnekuvassa kadun varteen on esitetty pelkästään puustoa. Nykyinen Laurinkadun kadunvarsipysäköinti on haasteellinen liikenteen näkyvyyden kannalta, mikä saattaa huonontua rakennettaessa kerrostalo kadun kulmaan. Kaavamateriaalissa on myös esitetty, että Laurinkatu ja Linnaistenkatu olisi suunniteltu kävelyalueiksi tai kävelypainotteisiksi alueiksi. Nahkuritorin asemakaavaehdotuksessa Linnaistenkadun toiselle puolelle on suunniteltu kauppakeskusta. Miten kaavoituksen aikana on arvioitu näiden muutoksien vaikutuksia Nahkurinkadun liikennemääriin ja melutasoihin.

Kaavamääräyksissä on esitetty, että asuinrakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, ravintola- ja kokoontumistiloja tai julkisia lähipalveluita. Olisi hyvä todeta, että kadunpuoleisille sivustoille ei saa rakentaa asuintiloja maantasokerroksiin.

Maarit Haveri
vt. ympäristöterveyspäällikkö

LOHJA

Ympäristötoimi

Lausunto

2.4.2015

Lohjan ympäristötoimi
Saap.
Tunnus/säil.paikka

DNRO 1230/10.02.03/2013

270/10.02.03/13

Lausunto kaupunginosan 1. Anttila, korttelin 222 tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotuksesta ja tonttijaon muutoksesta

Kiinteistö- ja kartastopalvelut ei ole lausuttavaa. Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Riku Korhonen
vs. kaupungingeodeetti

Gasum

LH

Lausunto

12.3.2015

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 12.3.2015
Tunnus/säil.paikka
270/10.02.03/13

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Viite Lausuntopyyntönne 10.3.2015

Asia 1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, KORTTELINOSAN 222 TONTTIEN 5 JA 7 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS JA TONTTIJAON MUUTOS (L13 NAHKURINRAITTI)

Lohjan kaupunki / Kaavoitustoimisto pyytää lausuntoa Anttilan kaupunginosan, korttelinosan 222, tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotuksesta ja tonttijaon muutoksesta.

Gasum Paikallisjakelu Oy:ssä on tutustuttu muutosehdotusta ja tonttijakoa koskevaan aineistoon. Yrityksellämme ei ole alueen välittömässä läheisyydessä olemassa olevaa maakaasun jakeluverkostoa. Gasum Paikallisjakelulla ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa eikä lisättävää asiaa koskien.

Yhdyshenkilö maakaasun käyttöön liittyvissä asioissa on asiakasryhmäpäällikkö Timo Jokila, puh. 040 702 1439. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, yhdyshenkilö jakeluputkiston osalta on verkostovalvoja Lauri Hemming, puh. 040-774 3329.

GASUM PAIKALLISJAKELU OY

Lauri Hemming

Verkostovalvoja

caruna | Hyvää energiaa
Caruna Oy

Lausunto

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 27.4.2015
Tunnus/säil.paikka 27b/10.02.03/14

27.4.2015

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Lausuntopyyntö 10.3.2015.

LAUSUNTO, L13 NAHKURINRAITTI

JAKELUVERKKO 0,4/20 kV

Ei huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Caruna Oy
Asset Management

Jussi Rönkkö

Jussi Rönkkö
Program manager
p. 040 158 7781
jussi.ronkko@caruna.fi

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 27.4.2015
Tunnus/säil.paikka
270/10 02 03/1

Hietamäki Margit

Lähettäjä: Vihersaari Riitta
Lähetetty: 28. huhtikuuta 2015 8:24
Vastaanottaja: Hietamäki Margit
Aihe: VL: Lausunto L 13 Nahkurinraitti

Lähettäjä: Matti Holmsten
Lähetetty: 27. huhtikuuta 2015 16:55
Vastaanottaja: Anja Aaltonen; Anja Åvall; Tuomo Paaso; Veikko Häyrinen; Ympäristötoimi
Aihe: Lausunto L 13 Nahkurinraitti

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- LAUSUNTO 27.04.2015
Lojonejdens Egnahemsförening ry

LohjanSeudun Omakotiyhdistys
Ympäristötoi / Kaavoitus

Asia: Lausuntopyyntö L 13 Nahkurinraitti asemakaavan muutosehdotukseen.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L 13 Nahkurinraitti asemakaavam muutosehdotukseen.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ilmoittaa, ettei sillä ole kommentoitavaa asiassa.

Lohjalla 27 päivänä huhtikuuta 2015

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys-
Lojonejdens Egnahemsförening ry

Hallitus