

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	29.04.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	26.11.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 202	10.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	13.05.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 161	21.10.2014
Kaupunginhallitus	§ 422	27.10.2014

---

## **L11 Anttilan kaupunginosa, korttelin 14 osan (Paikkarinkatu, Keksitehdas) asemakaavan muutos**

492/10.02.03/2013

210/61.613/2012

KEJ 4.6.2012 § 28

Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt seuraavan esityksen asemakaavan muuttamiseksi:

"Yhtiömme Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt Lohjan Anttilan kaupungin-  
osassa 3.151 m<sup>2</sup> (voimassaolevan tonttijaon mukainen pinta-ala 2.995 m<sup>2</sup>)  
suuruisen kiinteistön, kiinteistötunnus 444-1-14-1, omistajien kanssa esiso-  
pimuksen kiinteistön osalta. Kohteella on tällä hetkellä rakennusoikeutta  
1.797 k-m<sup>2</sup> ja kaavamerkintä AK-2. Kohde sijaitsee osoitteessa Paikkarin-  
katu 2-4, 08100 Lohja. Esisopimuksen allekirjoituksin kiinteistöjen omistajat  
ovat antaneet Lemminkäiselle valtakirjan hoitaa puolestaan kaavassa  
muuttamiseen tarvittavia viranomaisneuvotteluja.

Olemme käyneet kaavan muuttamisesta alusta lähtien keskusteluja kau-  
pungin kanssa, sekä esittäneet kaupungille mielestämme toteuttamiskel-  
poiset vaihtoehdot. Lähtökohtana keskusteluille ja ehdotuksille on ollut Ark-  
kitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n laatima suunnitelma alueen kehittämi-  
seksi.

Anomme kohteliaimmin, että ko. tonttien asemakaavan rakennusoikeus  
muutettaisiin yleissuunnitelman mukaisesti siten että,

- asuinrakennusoikeus olisi vähintään 2.600 k-m<sup>2</sup>
- autopaikoitus järjestetään maanpäällisenä
- porrashuoneesta lasketaan kerrosalaa 15 k-m<sup>2</sup> / kerrostaso
- asukkaita palvelevaa yhteistilaa kuten varasto-, harraste- ja teknistä tilaa  
sallitaan 15 % yli kerrosalan

Nyt jätettävä ehdotuksemme pohjautuu kahden massan ratkaisuun, joka  
tarjoaa mielestämme tulevien asukkaiden sekä kaupunki-ilmeen kannalta  
parhaan ratkaisun.

Olemme kaavoitusvaiheessa valmiit antamaan tarvittavan suunnitteluavun  
(mm. erilaiset visualisoinnit). Arkkitehdiksi olemme kiinnittäneet Arkkiteh-  
titoimisto Jukka Turtiainen Oy:n."

Tontilla sijaitsee vanha teollisuusrakennus, jonka muuttamisesta asunto-  
käyttöön on esityksessä tarkasteltu.

Tarkastelun perusteella katsotaan, että rakennusta ei voida saneerata rea-  
listisesti asutuskäyttöön.

Rakennus on ollut viime vuodet tyhjänä.

Rakennus on rakennettu vuonna 1951 ja Lohjan kaupungin keskustan rakennusinventoinnissa vuodelta 2007 todetaan seuraavaa:

"Arvottaminen: Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Edustaa 1950-luvun teollista rakentamista."

Keskusteluissa on tullut esille myös rakennuksen hankkiminen kaupungin omistukseen, jolloin rakennuksen käyttötarkoitukseksi on esitetty mm. kulttuuritoimintaa, kierrätystä tai järjestötoimintaa.

Tällöin kaupungin tulisi hankkia rakennus tontteineen omistukseensa ja investoida rakennuksen kunnostamiseen ja sen toimintoihin. Kaupungin talousarviossa eikä kuntasuunnitelmassa kuitenkaan ole suunnitelmia uusien toimintojen käynnistämisestä.

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- sijaintikartta
- voimassa oleva asemakaava
- tontinkäyttösuunnitelma 22.5.2012 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)

Esitys  
Ksj.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto päättää hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvitettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Pöydällepano

Jäsen Erja Vaarala esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys raukesi kannattamattomana.

Muutosesitys

Jäsen Päivi Kuitunen esitti seuraavan muutosesityksen:

Kehittämis- ja elinkeinojaosto päättää olla hyväksymättä korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämistä esitetyllä tavalla. Korttelin käyttötarkoitusta tulee vahvistaa ensin keskustan osayleiskaavalla.

Muutosesitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Kehittämis- ja elinkeinojaosto hyväksyi alkuperäisen päätösesityksen.

-----  
KASULK 29.04.2013 § 79

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti "kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista".

Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut Lemminkäinen Talo Oy:ltä 21.3.2012 päivätyllä kirjeellä.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto 04.06.2012 § 28 on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Käynnistymisesityksen liitteenä oli Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tontinkäyttösuunnitelma, jossa esiteltiin kahta eri luonnossuunnitelmaa. Toisessa luonnoksessa oli esitelty vaihtoehto, jossa tontille sijoittuisi kaksi nelikerroksista pistetaloa, ja jossa vanha leipomo oli esitetty purettavaksi. Toisessa luonnossuunnitelmassa esitettiin leipomorakennuksen säilyttävä ratkaisu. Tässä luonnoksessa leipomon käyttötarkoitus muuttuisi asuinhuoneistoiksi ja tontille osoitettaisiin kolmen huoneiston uudisrakennus Karinaistenkadun varteen. Luonnossuunnitelman lisäksi oli listattu teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen haasteita.

Lemminkäinen Talo Oy:n mukaan toteuttamiskelpoinen vaihtoehto oli vanhan leipomon purku ja kahden pistekerrostalon sijoittaminen tontille, joten sitä oli esitetty kaavatyön pohjaksi.

Asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee Anttilan kaupunginosan korttelin 14 tontin 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 26.11.2013 § 183

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan valmisteltaessa kaavaa on alueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisille ja yhteisöille, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen) varattava tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Keskustan osayleiskaavassa (KV 13.11.2013, mahdollisen muotovirheen takia käsitellään uudestaan kaupunginvaltuustossa 11.12.2013, ei hyväksytty) Paikkarinkatu 4-6 sijaitsevalle tontille on käyttötarkoituksmerkinnäksi osoitettu:

Kerrostalovaltainen asuntoalue.

*Alue on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi.*

Tontilla sijaitsevalle leipomo-, varasto- ja asuinrakennukselle kohdistuu määräys: *Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.*

Paikkarinkatu 4-6 asemakaavamuutoksen valmistelussa tehdään valmiste-

luvaiheen kuuleminen vaihtoehtoisten luonnossuunnitelmien avulla. Vaihtoehtoisia suunnitelmia ovat tuottaneet maanomistajan valtuuttama rakennusliikkeen arkkitehtikonsultti sekä Lohjan ympäristötoimen kaavoitus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteiden asetelussa halutaan kuulla mahdollisimman monta tahoja, koska alueelle kohdistuu maanomistajan valtuuttaman rakennusliikkeen tavoite kokonaisvaltaisen uudisrakentamisen puolesta ja paikallishistoriallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvallisesti edustavan leipomorakennuksen säilyttämisen mahdollistava tavoite.

Vaihtoehtojen arvottamista on mahdollista tehdä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden avulla. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Valmisteluvaiheen kuuleminen, vaihtoehdot
- Paikkarinkatu 2, kuntoarvio
- Havainnekuva vaihtoehdosta 5 a, luonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet (6 kpl)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä esitetyt vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat liittyen Paikkarinkatu 2-4 asemakaavamuutokseen.

2. varata osallisille tilaisuus mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville (MRA 30 §).

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Ann Roberts poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.30.

KASULK 10.12.2013 § 202

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2013 hyväksyttävänä ollut valmisteluvaiheen kuulemisen valmisteluaineistoa on tarkistettu siten, että siihen on liitetty havainnekuvat vaihtoehtoluonnoksista. Lisähavainnekuvat ovat Lohjan kaupungin ympäristötoimen kaavoituksen tekemiä. Havainnekuvilla havainnollistetaan rakennusmassojen soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, eikä niissä ei ole tarkoitus esittää yksityiskohtaisia ratkaisuja rakennuksien arkkitehtuuriin tai teknisiin ratkaisuihin. (Ann Roberts)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Valmisteluvaiheen kuuleminen, vaihtoehdot 10.12.2013
- Paikkarinkatu 2, kuntoarvio
- Havainnekuvat vaihtoehtoluonnoksista, 10.12.2013 (valmistuvat kokoukseen mennessä)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet (6 kpl)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä esitetyt vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat liittyen Paikkarinkatu 2-4 asemakaavamuutokseen.

2. varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30 §).

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 13.5.2014 § 81 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.12.2013 § 202 Anttilan kaupunginosan korttelinosan 14 asemakaavan muutokseen sisältyvät vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat ja päätti varata osallisille tilaisuuden lausua asiasta mielipiteitä asettamalla valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30 §).

Kaavoitettava alue sijaitsee Lohjan keskustassa rajautuen Paikkarinkatuun, Karnaistenkatuun ja Pellervonkatuun. Tontilla sijaitsee vuonna 1951 rakennettu teollisuusrakennus (ns. keksitehdas).

Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 5.2.-7.3.2014 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa ja kaupungin verkkosivulla

Asiasta järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 13.2.2014 osoitteessa Paikkarinkatu 2, Lohja.

Luonnosvaiheen vaihtoehtoisista suunnitelmista pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Lohjan museo  
Rantakantin asukasyhdistys ry  
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta  
Ympäristöyksikkö  
Kiinteistötoimi  
Kunnallistekninen suunnittelu  
Rakennusvalvonta

Asiasta saatiin neljä lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa 25.2.2014 lausunnossaan:

*"kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäväällä paikalla Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä piirteitä Birger Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asemakaavasta vuodelta 1929.*

*Alueelta laaditussa rakennusinventoinnissa entisellä keksitehtaalla on todettu olevan sekä rakennushistoriallisia että kaupunkikuvallisia arvoja. Mainitut seikat ovat myös olleet perusteena rakennukselle keskustan osayleiskaavassa osoitetulle sr-määräykselle. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu. Rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta asemakaavan mukaiset suojelutavoitteet voidaan määrittellä"*

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa 18.2.2014 lausunnossaan:

*"Maakuntamuseo katsoo, että olevalla leipomorakennuksella on sellaista*

kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista, paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, että se tulee säilyttää. Siitä syystä maakuntamuseo pitää parhaina suunnitelmavaihtoehtoja 1 ja 2, joissa leipomorakennus säilyy. Samasta syystä maakuntamuseo ei voi puoltaa suunnitelmavaihtoehtoja 3, 4 sekä 5a ja b, joissa vanha rakennus on korvattu uudisrakennuksella. Vaihtoehdot 3 sekä 5a ja b ovat ratkaisuiltaan muita huonompia myös kaupunkikuvallisesta näkökulmasta eivätkä ne siitäkään syystä voi tulla kyseeseen. Parhaana suunnitelmavaihtoehtona maakuntamuseo pitää luonnosvaihtoehtoa 2, joka on hyvä sekä kaupunkikuvallisesti että rakennussuojelun näkökulmasta arvioituna.

Maakuntamuseo esittää, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan suunnitelman luonnosvaihtoehto 2. Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitseva, kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös tulevassa kaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä."

Lohjan lähidemokratia / Kaupunkikeskustan aluetoimikunta toteaa 5.3.2014 lausunnossaan:

"Lohjan kaupungin keskustan osayleiskaava on vahvistamatta, koska siitä on tehty valituksia. Ihmettelemme sitä, että kaupunki on suostunut panemaan vireille asemakaavamuutoksen, vaikka voimassaolevaa oikeusvaihtoehtoa yleiskaavaa alueella ei ole.

Lohjan keskustan rakennusinventoinnin 2007 perusteella entinen Sundmanin keksitehdas on suojeltava asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta vaihtoehdot 3, 4, 5a ja 5b pitää heti hylätä, koska ne perustuvat arvotarkennuksen purkamiseen. Ne tuottavat lähiömäistä ja ankeaa ympäristöä, mitä Lohjalle ei kaivata. Vaihtoehdot 1 ja 2 sopivat jatkosuunnittelun pohjaksi. Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin uusi parikolmekerrosinen talo, joka on kerrosluvultaan sama ja samassa linjassa kuin kadunvarren muut kerrostalot. Lisäksi ne ovat esitetyiltä kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia. Autopaikoitus pitää siirtää tontin sisäosiin kaupunkikuvaa pilaamasta."

"Ympäristönsuojelun tulosalue toteaa 24.2.2014 lausunnossaan:

Keksitehdas on todettu Lohjan rakennusinventoinneissa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota voidaan kunnonsa puolesta käyttää moneenkin eri tarkoitukseen. Rakennukseen on ehdotettu sijoitettavan mm. kulttuuri- ja taidekeskusta tai monitoimikeskusta, jossa voisi olla kierrätys- ja nykyisen monitoimikeskuksen työpajoja sekä tuotteiden ja kierrätystavaroiden myyntitiloja. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kierrätystoiminta on koko ajan voimakkaassa kasvussa ja ne työllistävät nykyisin jo n. 350 henkilöä. Viimeksi avattiin Kilon Nihtisillan iso yli 7 000 m<sup>2</sup> kierrätyskeskus (työllistää 150-200 henkilöä). Lohjan kierrätys-keskuksessa on tilan ahtautta ja uusia lisätiloja kaivattaisiin ja keksitehdas olisi siihen oiva apu.

Lohjan ympäristönsuojelun tulosalue pitää tärkeänä keksitehtaan rakennuksen säilyttämistä. Sen tontille voidaan sijoittaa keksitehtaan rakennustyylisiin sopiva lisärakennus ensisijaisesti vaihtoehdon 1 pohjalta. Mikäli päädytään uudisrakentamiseen, niin vaihtoehto 4 vaikuttaisi sopivimmalta."

Naapurustosta mielipiteitä lausuivat Karnaistenkatu 26, 28, 30:n ja Paikkarinkatu 3-5:n maanomistajat. Kaikki saadut mielipiteet vastustivat leipomorakennuksen purkamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §: "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §: "Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia."

Catella Oy on kaupungin toimeksiannosta laatinut arviolausunnon, jossa selvitetään eri kehittämisvaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset (Catella Property Oy, 28.3.2014):

*" Rakennuksen peruskorjaaminen nykykäytön pohjalta ei ole taloudellisesti kannattavaa. Käytännössä todennäköinen tulevaisuuden skenaario on se, että rakennukselle ja tontille löytyy satunnaista tilapäiskäyttöä niin kauan kuin talotekniikka toimii ja tilat ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta rakennus rapistuu vähitellen käyttökeltvottomaan kuntoon. Ostajan löytyminen kiinteistölle on tämän skenaarion pohjalta epätodennäköistä. Lähivuosien välttämättömät peruskorjauskustannukset ovat arviomme mukaan ainakin 400.000 - 600.000 €. Korjaukset kohdistuvat rakenne-, LVI- ja sähkötekniikkaan eikä niillä ole tilojen vuokratasa kohottavaa vaikutusta.*

*Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, jos Raksystems arvio muutuskustannuksista pitää paikkansa. Tilannetta ei pelasta se, että vaihtoehtoissa 1 ja 2 tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta, sillä lisärakennusoikeuden määrä on niin pieni, että se ei riitä kompensoimaan vanhan rakennuksen muutuskustannuksista aiheutuvaa tappiota.*

*Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna vaihtoehdot 3, 4, 5a ja 5b ovat kaikki toteuttamiskelpoisia. Eri vaihtoehtojen markkina-arvoon vaikuttaa rakennusoikeuden määrä ja pysäköintipaikkojen toteutustapa. Kiinteistön ostajapotentiali muodostuu käytännössä rakennusliikkeistä, joiden näkökulmasta houkuttelevin vaihtoehto lienee sellainen, jossa pysäköintipaikat voidaan toteuttaa tontille maantasopysäköintinä. Maanalaisen pysäköintihallin*

*rakentaminen todennäköisesti maksaa enemmän kuin mitä autohallipaikoista saadaan myyntituloja, vaikka autopaikan hinta hallissa olisi 15.000 – 18.000 €. Myös autopaikkojen myytävyyteen tällä hinnalla liittyy riskejä. Toisaalta, jos autopaikat sijoitetaan maanlaiseen pysäköintihalliin, niin todennäköisesti tontille saadaan enemmän rakennusoikeutta ja kokonaisuudesta muodostuu viihtyisämpi"*

VAIHTOEHTO	MARKKINA-ARVO	RAKENNUS-OIKEUS	TOTEUTUMIS-EDELLYTYKSET
0-vaihtoehto	340.000 €	1.797 kem <sup>2</sup>	- on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista
Vaihtoehto 1	negatiivinen	1.800 kem <sup>2</sup>	- ei toteuttamisedellytyksiä
Vaihtoehto 2	negatiivinen	2.740 kem <sup>2</sup>	- ei toteuttamisedellytyksiä
Vaihtoehto 3	760.000 €	3.250 kem <sup>2</sup>	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 4	695.000 €	3.800 kem <sup>2</sup>	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5a	630.000 €	2.800 kem <sup>2</sup>	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5b	715.000	3.200 kem <sup>2</sup>	- on toteutettavissa

(Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- sijaintikartta
- voimassa oleva asemakaava
- kuntoarvio
- saadut lausunnot ja mielipiteet
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että entisen keksitehtaan rakennuksen säilyttävän vaihtoehtoon valinta asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi tuottaisi asemakaavamuutosta varten laaditun taloudellisten vaikutusten arvioinnin perusteella maanomistajalle kohtuutonta haittaa, ja päättää, että asemakaavamuutosta valmistellaan pistetalovaihtoehtojen pohjalta. Jatko-suunnittelussa:

- kaavamuutos alue tulee rajata noudattamaan voimassa olevan kaavan korttelirajoja, jotta katualueelle mahtuu jalkakäytävä.
- autopaikoituksen sijoitteluvaihtoehtoja tulee selvittää ja pysäköintialueita tulee jäsentää pienemmiksi kokonaisuuksiksi, ja
- osa pysäköinnistä tulee sijoittaa maaston luonnollista korkoeroa hyödyntäen pihakannen alle.
- Karnaistenkadun varren rakennus tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin sopivaksi.
- Pellervonkadun varren rakennuksen tulee olla samassa linjassa olemassaolevien rakennusten kanssa, ja täydentää kadun kulmaa kaupunkikuvalisesti rakentamalla rakennus kiinni nykyiseen julkisivulinjaan.

Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvitettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kokouksen keskeytys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti keskeyttää kokouksen neuvotteluja varten kesken tämän asian käsittelyn klo 19.20.

Kokousta jatkettiin klo 19.45 ja se todettiin edelleen lainvoimaiseksi.



## Asian käsittelyn keskeytys

Asian käsittely keskeytettiin klo 19.45 lisäinformaation hankkimista varten. Keskeytyksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi muiden asioiden käsittelyä.

## Asian käsittelyn jatkaminen

Asian käsittelyä jatkettiin klo 19.52 § 82 käsittelyn jälkeen.

## Päätös

Hyväksyttiin.

## KASULK 21.10.2014 § 161

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus, jonka tavoitteena on suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla. Kaavan havainneaineistoa on tarkennettu pistetalovaihtoehtojen osalta.

Kaavamuutoksesta on pidetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 2.10.2014.

5.2.-7.3.2014 MRA 30§ mukaan nähtävilläolleesta valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, ja se on selostuksen liitteenä.

Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan Karnaistenkadun puoleinen naapuritontti 10, jolla on voimassa sama kaava kuin Keksitehtaan tontilla 1. Naapurikiinteistön omistajan edustajaa on kuultu asiassa. Tontti 1 on rakennuskiellossa, koska sitä ei ole lohkottu voimassaolevan tonttijaon mukaiseksi tontiksi 9.

Kaavamuutosalue noudattaa voimassaolevan kaavan korttelirajoja, eikä tonttijakoa muuteta kaavan yhteydessä. Kaava-alueen koko on yhteensä noin 4118 m<sup>2</sup>, josta Keksitehtaan tontin osuus on noin 2995 m<sup>2</sup>. Voimassaolevan kaavan mukaan (e=0,60) kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 2471 kem<sup>2</sup>, josta Keksitehtaan osuus on noin 1797 kem<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti

- kaavamuutosalueen rajaus mahdollistaa jalankäytävän rakentamisen
- ehdotuksen mukaan autopaikoitus tulee jäsentää pienemmiksi kokonaisuuksiksi, ja osa autopaikoituksesta tulee sijoittaa pihakannen alle maaston luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen
- Pellervonkadun puoleisella osalla asuinrakennukset on esitetty kadun kulman kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi rakennettavaksi samaan linjaan olemassa olevien rakennusten kanssa
- Karnaistenkadun puoleisen naapuritontin viereen osoitetulla rakennus- alalla rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on ehdotuksessa asuinkerrostalojen korttelialue kuten voimassaolevassa kaavassa. Naapuritontin korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta. Keksitehtaan korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Keksitehtaan tontille on osoitettu lisää rakennusoikeutta tehokkuudella

e=1,00. Naapuritontin rakennusoikeus on säilytetty ennallaan. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 3669 kem<sup>2</sup>, josta Keksitehtaan tontin osuus on noin 2995 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä noin 1198 kem<sup>2</sup>.

Paikkarinkadun ja Pellervonkadun puoleiselle rakennusalalle on sallittu enintään neljäkerroksisten ja Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulmaan enintään viisikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen. Karnaistenkadun naapurin puoleisella rakennusalalla on sallittu enintään kolmekerroksiset asuinrakennukset. Rakentamista ja autopaikoitusta ohjataan tarkoin kaavamääräyksin.

Kaavaehdotus mahdollistaa uudisrakentamisen, mutta antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle. Vanhalle keksitehtaalle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Maankäytösopimuksen tarve on selvitettävä ja sopimus on tarvittaessa tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 21.10.2014
- Kaavaselostus 21.10.2014
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet 21.10.2014
- Saadut lausunnot
- Saadut mielipiteet
- Viranomaisneuvottelun muistio
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 21.10.2014 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtävälle MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Vastaesitys

Jäsen Rolf Oinonen jäsen Irmeli Järvisen kannattamana esitti seuraavan vastaesityksen:

ELY-keskuksen kannanottoihin viitaten esitetään, että keksitehdasrakennus merkitään suojelukohteeksi asemakaavassa.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä äänestys suoritettiin sähköisenä äänestyksenä siten, että ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattaneet äänestivät JAA ja jäsen Rolf Oinosen vastaesitystä kannattaneet EI.

Ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Ilkka Lähteenmäki, Piritta Poikonen, Lassi Huhtala, Iiro Jääskeläinen, Päivi Kuitunen, Leena Levonperä, Juha Lipponen, Juhana Salmenpohja, Pirjo Savolainen, Pirjo Sjögren ja Jari Åström. Jäsen Rolf Oinosen vastaesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Irmeli Järvinen ja Rolf Oinonen.

Ympäristöjohtajan päätösesitys sai 11 ääntä ja jäsen Rolf Oinosen vastaesitys 2 ääntä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi äänin 11 – 2 ympäristöjohtajan päätösesityksen.

---

KH § 422

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 21.10.2014
- Kaavaselostus 21.10.2014
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet 21.10.2014
- Saadut lausunnot
- Saadut mielipiteet
- Viranomaisneuvottelun muistio
- vaikutusten vertailutaulukko
- Catella Oy:n taloudellisten vaikutusten arviointi

Esitys  
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 21.10.2014 päivätyn 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Muutosesitys

Kaupunginhallituksen varajäsen Paula Nordström teki seuraavan muutosesityksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa 1. Anttilan kaupunginosan korttelin 14 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun vaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta, ja että Keksitehdas määrätään asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Esitys raukesi, koska sitä ei kannatettu.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.

-----