

L48 Kullervonkatu, 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 11.5.2017

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

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

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

Tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu

Tekninen toimi, logistiikkakeskus

Kiinteistö- ja kartastopalvelut

Rakennusvalvonta

Lohjan ympäristöterveyspalvelut

Ympäristönsuojelu

Sivistystoimi

Perusturvatoimi

Lohjan museo

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Museovirasto

Uudenmaan liitto

Caruna Oy

DNA Palvelut Oy

Fingrid Oy

Lounea Oy

Lohjan Energiahuoltoyhtiö Loher

Lohcase Oy

Fortum Oyj

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry - Lohjonejdens Egnahemsförening ry

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lohjan Liikuntakeskus Oy

Vammaisneuvosto

Vanhusneuvosto

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

Alueen asukasyhdistykset

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 7.2.2017 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosta koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Mielipiteet tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyyntöissä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 13 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Caruna Oy, 22.12.2016

Nykyinen sähköverkko 20 kV 1 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Tämän johdosta alueella tarvitaan pienjännitemaakaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta.

Lausunto kaavaehdotusvaiheessa

Pyydämme mahdollisuutta saada antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttö-tarkoitus tarkentuu.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksesta tullaan tekemään lausuntopyyntö.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 15.12.2016

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseoita on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Maakuntamuseo on tutustunut valmisteluaineistoon ja ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista.

Maakuntamuseo on aiemmin 15.12.2015 antanut lausunnon saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Maakuntamuseo katsoi, että alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja kaavaratkaisu tulee suunnitella ne ja niiden pihapiirien arvot huomioiden kuten aluetta koskeva osayleiskaavan merkintäkin edellyttää. Maakuntamuseo esitti myös joitain reunaehdoja kaavan jatkovalmistelulle ja edellytti lisäksi, että terijokelaishuviloiden talousrakennukset tulee esitellä kaava-aineistossa, jotta niiden suojeluarvoihin voidaan ottaa kantaa.

Nyt nähtäville asetettuun valmisteluaineistoon sisältyy kaksi maankäyttöluonnosta, joista toinen on Pohjola Rakennus Oy Uusimaan ja Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy:n laatima, ja toisen on laatinut Lohjan kaupungin kaavoittaja maakuntamuseon 15.12.2015 antaman lausunnon reunaehtoihin perustuen.

Esitetyistä vaihtoehdoista maakuntamuseo pitää ehdottomasti parempana kaupungin kaavoittajan laatimaa maankäyttöluonnosta, jossa terijokelaistalojen lisäksi tonttien 3 ja 4 asuinrakennukset säilytetään ja tonttien 3 ja 4 eteläosaan ja tontille 6 on sijoitettu korkeudeltaan maltillista, suunnittelualueen olevaan rakentamiseen sopeutuvaa kaksikerroksista uudisrakentamista. Luonnos on maakuntamuseon aiemmassa lausunnossaan esittämien reunaehtojen mukainen ja ottaa hyvin huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelulliset arvot. Maakuntamuseo esittää, että kaavan valmistelua jatketaan kyseisen, kaupungin laatiman vaihtoehdon pohjalta.

Toisessa, rakennusliikkeen ja suunnittelutoimiston laatimassa luonnoksessa alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta seitsenkerroksista asuinkerrostaloa ja tonttien 3, 4 ja 6 vanha rakennuskanta ei säily. Maakuntamuseon mielestä luonnoksessa esitetty uudisrakentaminen on liian korkeaa ja sijoittuu liian lähelle jo osayleiskaavassa suojeltaviksi osoitettuja terijokelaistaloja. Korkea rakentaminen tulisi sijoittaa suhteessa huomattavasti kauemmas suojelluista rakennuksista ja niiden pihapiireistä kuin nykyinen matalampi rakentaminen, jotta suojeltujen rakennusten ympärille jää riittävästi väljyyttä. Lisäksi purettaviksi osoitettuja 1920-1930-lukujen asuinrakennuksia ja niiden arvoja ei ole mitenkään esitelty aineistossa. Rakennukset on esiteltävä ennen kuin niiden purkamiseen ja korvaamisen muulla rakentamisella voi ottaa kantaa. Maakuntamuseo ei puolla esitettyä vaihtoehtoa ja katsoo, että kaavan valmistelua ei tule jatkaa kyseisen vaihtoehdon pohjalta.

Kaavan jatkovalmistelun osalta maakuntamuseo toteaa, että alueen olevat asuinrakennukset ja niihin kuuluvat talousrakennukset tulee esitellä kaava-aineistossa sillä tarkkuudella kuin se niiden suojeluarvojen tarkemman arvioinnin ja käytettävien kaavamerkintöjen määrittämisen kannalta on tarpeen. Alustavasti maakuntamuseo esittää, että terijokelaistalot ja tonttien 3 ja 4 asuinrakennukset osoitetaan kaavassa sr-merkinnöin ja niiden pihapiirit /s-merkinnöin. Lisäksi terijokelaistalojen talousrakennukset tulee tarvittaessa osoittaa sr-merkinnöillä. Uudisrakennusten ulkoasusta ja niiden sopeuttamisesta olevaan suojeltuun rakennuskantaan tulee antaa riittävät määräykset.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.”

Sähköposti Juha Anttila 16.12.2016:

”Hei.

Kiitoksia lausunnoista (L48 ja L63). Ilmeisesti teiltä on jäänyt huomaamatta L48 Kullervonkatu alueesta laadittu rakennushistoriaselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy), joka on nettisivuilla sivun alareunassa kohdassa selvitykset <http://www.lohja.fi/default.asp?kieli=246&sivu=3019&alasivu=3019>. Myönnän toki, että melko huomaamattomassa paikassa se kyllä on, kehitetään toimintaamme.

Onko mahdollista vielä tarkistaa lausuntoa?”

Sähköposti Tellervo Saukoniemi 17.1.2017:

”Hei,

Luulen, että emme tässä vaiheessa täydennä lausuntoa. Edellytämme 15.12.2016 päivätyssä lausunnossa, että oleva rakennuskanta tulee esitellä riittävällä tarkkuudella, ja nythän syksyllä 2016 laaditussa selvityksessä tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset on esitelty, ja terijokelaistalojen suojeluarvo on todettu jo aiemmin. Tonttien 10 ja 11 kaikkia rakennuksia ei kuitenkaan ole edelleenkään esitelty. Jo aiemmassa lausunnos-
samme 15.12.2015 Sara on kirjoittanut, että terijokelaistalojen talousrakennukset on syytä esitellä kaava-
aineistossa, joten toivottavasti aineisto siltä osin täydentyy vielä (kuvat, rakennusvuosi tms).

Koska valmisteluvaiheen luonnoksissa ei vielä ole otettu kantaa kaavamerkintöihin, se jää joka tapauksessa jatkovalmistelun asiaksi, joten mekin otamme asiaan tarkemmin kantaa vasta siinä vaiheessa. Tämänhetkisen tiedon perusteella lausuntoon kirjoittamani alustava arvio sr- ja /s-merkintöjen tarpeesta pätee edelleen. Suojelumerkintöjä voi tarvittaessa olla monentasoisia ja voin myös kommentoida ajatuksia ennalta, jos niin toivot.

Kokonaisuudessaan paras ratkaisu mielestämme on, että alueen pientalomiljöö säilyy ja aluetta täydenne-
tään sen ehdoilla, eli ehkä kaikkein mieluiten kooltaan ja mittasuhteiltaan nykyisten kaltaisilla pientaloilla,
mitä vaihtoehtoa ei ole lainkaan tuotu esiin, enkä itsekään valitettavasti huomannut sitä kirjoittaa lausun-
nossa sanoiksi asti; alueen arvohan on pitkälti myös sen säilyneessä 1920-luvun asemakaavassa, ei yksin
yksittäisissä rakennuksissa.”

Vastine: AK-alueen kerroslukua on vähennetty VII:stä VI:een. Rakennusoikeuden määrää on
vähennetty 5400 kerros-m²:stä 5000 kerros-m²:iin

AK ja AO/s-6 korttelialueiden rajalle on merkitty 7,5 m leveä istutettava alueen osa, jota kos-
kee määräys: alueen osalle on istutettava vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimi-
koko vähintään rym 25-30 ja puun rungon etäisyyden rakennuksista on oltava vähintään 6 m.

AO/s-6 -alueen rakennusten ja ympäristön säilyttämisestä on annettu määräys: Alueella olevia
asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharaken-
nukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn
osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiirien ja rakennusten
ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja
rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Ympäristönsuojelu, 11.1.2017

Lohjanharjun virkistysalue suunnittelualueen eteläpuolella on Lohjan kaupungin harjualueen kasvisto- ja kas-
villisuusselvityksen (Juha Pykälä ja Pertti Uotila, Länsi-Uudenmaan seutukaavaliitto, 1986) mukaan puolukka-
tyypin (VT) kuivahkoa kangasmetsää. Rinteen yläosa on varsin karua ja kasvillisuudessa on runsaasti kulttuu-
rilajeja. Selvityksen mukaan alue on voimakkaasti kulunut ja liikkuminen tulisi ohjata parille pääpolulle.

Kortteli on jo rakennettu. Ympäristönsuojelulla ei ole tiedossa, että suunnittelualueella olisi luonnonsuojelu-
laissa mainittuja suojeltavia luontotyyppejä, erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja tai muitakaan
arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Lohjanharjun pohjavesialueella (luokka I, tunnus
0142851 B). Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista eikä muutoksia pohjaveden laatuun
tai määrään.

Vastine: Pohjaveden suojelusta on annettu kaavamääräys.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 17.1.2017

Kiinteistörajoja tulee kunnioittaa ettei tietien tahtoen aiheuteta kiinteistönomistajille tarpeettomia toimen-
piteitä.

Komentoidaan tarkemmin myöhemmin kun luonnosta on nähtävillä.

Korttelin raja ehdottomasti olevaan kiinteistörajaan ellei katupuoli nimenomaan tarvitse sitä. Maankäyttö-
sopimuksen teolle varattava reilusti aikaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 7.2.2017

"Lohjan Anttilan kaupunginosan Kullervonkadun kolme kiinteistönomistajaa ovat pyytäneet asemakaavamuutosta kirjeellään, jossa rakennusten purkamista ja korvaamista kahdella pistetornitalolla perustellaan "ekologisilla" seikoilla. Keskustan osayleiskaavassa on merkintä A, jota koskee määräys:

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Keskustan osayleiskaavan kaavaselostuksen kartan mukaan kortteli 63 kuuluu harjun rinteeseen alla olevaan kokonaisuuteen, joka on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja katutilaltaan hyvin säilynyt pientaloalue 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta (Kaavaselostus s. 63). Siksi rakennusten purkaminen on keskustan osayleiskaavan vastaista, koska määräys on yksiselitteinen.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet (28.11.2011). Taajamaosayleiskaavan selostuksen liite Sivulla 28 esitetyssä taulukossa Kullervonkadun ympäristöä (MK6) kuvataan seuraavasti: Harjun rinteellä sijaitsevan pientaloalueen vanhimmat rakennukset lienevät 1890-luvulta. Se onkin kaupunginosista ainoa, joka vielä antaa kuvan vanhasta Lohjankylän taajamaluonteisesta pienasutuksesta.

Alueelle on mahdollista rakentaa lisää, mutta siten että se sopeutetaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakennusten purkaminen ei ole "ekologista", mutta hienovarainen lisärakentaminen voi olla."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lohjan vammaisneuvosto, 31.1.2017

Lohjan vammaisneuvostolla ei ole huomauttamista L48 Kullervonkadun asemakaavaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lohjan vammaisneuvosto, 31.1.2017

Lohjan vanhusneuvostolla ei ole huomauttamista L48 Kullervonkadun asemakaavaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L63 aineistoon. Pelastuslaitos ei ota kantaa, mikä vaihtoehtoista toteutetaan.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos pyytää huomioimaan seuraavaa:

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa.

Asuinrakennukset on sijoitettava tonteille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin' tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön. Muussa tapauksessa tulee tarkastella omatoimisten varateiden toteutumista.

Vastine: Kaavassa määrätään että mahdollisten pihakansien tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Museovirasto, 20.12.2016

Museovirasto toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot tosin perustuvat Lohjalta vuonna 1989 tehtyyn ja nykyisin jo vanhentuneeseen muinaisjäännösinventointiin (Jyri Saukkonen/Fibula). Muinaisjäännösten löytymisen kaava-alueelta ei kuitenkaan tunnu todennäköiseltä, koska alue on jo verrattain täyteen rakennettua. Kaavamuuutokseen ei näin ollen ole muinaisjäännösten osalta huomautettavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto, 27.1.2017

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, 6.2.2017

Lohjan taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle sekä alue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Vielä lainvoimaa vailla olevassa keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on asuntoaluetta ja alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että mikäli kaava-alueen rakennetulla ympäristöllä on selvityksiin perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n tarkoittamia erityisiä arvoja ei niitä saa hävittää. Uudisrakentamisen vaikutusta ympäristöön ja kaupunkikuvaan on myös syytä tutkia ja arvioida asemakaavamuutoksen vaikutuksia suunnittelualueen kulttuuriympäristöön ja mahdollisiin kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Vastine: Lohjan keskustan osayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 14.9.2016.

AK-alueen kerroslukua on vähennetty VII:stä VI:een. Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 5400 kerros-m²:stä 5000 kerros-m²:iin

AK ja AO/s-6 korttelialueiden rajalle on merkitty 7,5 m leveä istutettava alueen osa, jota koskee määräys: alueen osalle on istutettava vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimikoko vähintään rym 25-30 ja puun rungon etäisyyden rakennuksista on oltava vähintään 6 m.

AO/s-6 -alueen rakennusten ja ympäristön säilyttämisestä on annettu määräys: Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiirien ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lohjonejdens Egnahemsförening ry, 7.2.2017

Viittaamme 30.12.2015 antamaamme lausuntoon lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja toteamme mielipiteenämme, että Lohjan kaupungin esittämä valmisteluvaiheen luonnos 30.10.2016 asemakaavan muutokseksi toteuttaa kohtuullisen hyvin näkemyksiämme ja kaavamuutoksen tavoitteita.

Keskeiseen sijaintiin perustuva rakennusoikeuden lisääminen on riittävää ja toteutus riittävän väljää. Terijokelaishuviloille jää esitetyssä ratkaisussa minimimäärä tilaa, joskin niiden funktio Lohjanharjun rinteessä on mielestämme edelleenkin hieman kyseenalainen, mutta tällä hetkellä realismia. Myös liikenteellinen yhteys ja autopaikotus näyttäisi ratkaistun asiallisesti.

Sen sijaan maakuntamuseon lausunnon perusteella laadittu luonnos 17.11.1916 näyttää sekavalta ja ah-
taalta, eikä mielestämme ole jatkokehityskelpoinen.

Kokonaisuutena Lohjan Seudun Omakotiyhdistyksellä ei ole muuta kommentoitavaa asiassa.”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

Asemakaavam muutoksen aloitteen tekijänä on Mikko Uusitalo, joka edustaa muitakin hankkeeseen mukaan lähteneitä. Alue on nykyisellään omakotialuetta, jonka rakennuskanta on hyväkuntoista. Siksi on perustetonta muuttaa asemakaavaa sellaiseksi, jossa koko rakennuskanta puretaan ja korvataan uudella. Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa alueella on merkintä A, jossa todetaan:

Asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohdiana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Alue on kokonaisuudessaan yhtenäinen, osa arvokasta kulttuuriympäristöä, joka on viimeisiä rippeitä vanhasta, kauppalan aikaisesta Lohjasta.

Asemakaan laatimisen aloitteessa todetaan: "Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkutella hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m²."

Rakennusten purkaminen ei ole ekologista, eikä tornitalojen rakentaminen varsinkaan, koska korkeat rakennukset hukkaavat tuulisuuden takia energiaa. Rakennusoikeuden lisääminen näin massiivisesti on lisäksi perusteetonta, koska Lohja on muuttotappiopaikkakunta. Lohjalainen houkutin ulkopaikkakuntalaisille on se, että keskustassa voi asua omakotitalossa vieläpä miltei rannan tuntumassa. Kerrostaloihin muutetaan paikkakunnan sisältä olosuhteiden pakossa, eikä ulkopuolelta.

Alue on Lohjan keskustaa, mistä syystä tiivistäminen voi tulla kyseeseen. Tonttien takaosiin voidaan rakentaa uutta, kunhan se suunnitellaan vanhaan rakennuskantaan sopivaksi.”

Vastine: Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alue sijaitsee kehittämisperiaatemarkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella.

Mielipide Asunto Oy Nyyrikinkatu 11-17, 20.12.2016

”Asunto Oy Nyyrikinkatu 11-17:n hallitus on käsitellyt otsikossa mainittua kaavamuutosluonnosta ja haluaa tuoda esiin seuraavaa:

Kaavaluonnoksen mukaan otsikon kortteliin ollaan kaavoittamassa jopa 7-kerroksista rakentamista. Esityksen mukainen rakentaminen tulee ”tukahduttamaan” suojelluksi määrätty Terijokilais-huvilat; ne tulevat jämmään korkeiden rakennusten ”puristukseen”. Kaavaluonnos ei näin edistä kaupunkikuvan myönteistä kehitystä. Lisäksi naapurustoon on jäämässä matala kirkko. Nämä kaikki matalat rakennukset korkeiden keskellä tekevät kaupunkikuvasta ”sillisalaattia”. Mikäli halutaan korkeaa rakentamista, se tulisi keskittää kaupungin ydinkeskustaan, minne se sopii parhaiten, kun huomioidaan jo rakennettu ympäristö.

Edelleen korkea rakentaminen estää näkymät Lohjan harjulle. Lohjan harju on paikallista ominaispiirrettä, jota tulisi vaalia ja hyödyntää esimerkiksi matkailumarkkinoinnissa. Korkea rakentaminen myös ”pimentää” Kullervonkadun.

Esitetyn mukainen rakennustehokkuus johtaa myös merkittävään liikennemäärän kasvuun Kullervonkadulla. Kullervonkatu on jo nykyisellään ahdas.

Asunto Oy Nyyrikinkatu 11:n mielestä Maakuntamuseon lausunnon 15.12.2015 mukaan laaditun luonnoksen mukainen rakentaminen soveltuisi huomattavasti paremmin rakennettuun ympäristöön ja huomioisi selvästi paremmin alueelle jäävän matalan rakentamisen. Sen mukaisesti toteutettuna korttelista ei tulisi ahdasta ”sillisalaattia”. Myös liikenteellisesti pienempi rakennustehokkuus olisi parempi vaihtoehto.”

Vastine: AK-alueen kerroslukua on vähennetty VII:stä VI:een. Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 5400 kerros-m²:stä 5000 kerros-m²:iin

AK ja AO/s-6 korttelialueiden rajalle on merkitty 7,5 m leveä istutettava alueen osa, jota koskee määräys: alueen osalle on istutettava vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimikoko vähintään rym 25-30 ja puun rungon etäisyyden rakennuksista on oltava vähintään 6 m.

Kortteliin 48 kohdistuvan varjostusvaikutuksen vähentämiseksi AK-alueen rakennusten suuntaa on muutettu, jotta rakennusten väli jäisi mahdollisimman suureksi.

Jotta AK-korttelialueen liikenne ei rasittaisi liikaa melko kapeaa Kullervonkatua, sen suoralle osalle on määrätty liittymäkielto, ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu alueen itäreunasta.

Mielipide A, 4.1.2017

"Viitaten nähtävillä oleviin luonnosvaihtoehtoihin ja muuhun valmisteluaineistoon esitämme seuraavaa:

Uudistamme aiemmin ehdotusvaiheessa 29.12.2015 esittämämme mielipiteen (liitteenä) ja esitämme lisäksi seuraavaa:

- Meidän aiemmin ehdotusvaiheessa esitetty mielipiteemme on jätetty täysin huomioimatta.
- Osayleiskaavamerkintä A mahdollistaa eri tyyppistä rakentamista, mutta näyttää siltä että muita kuin kerrostalovaihtoehtoja ei ole edes tutkittu. Esim. townhouse tyyppistä rakentamista alueelle voisi selvittää. Nykyiset tonttitehokkuudet sallisivat myös jo nyt OKT tyyppistä lisärakentamista korttelin suurimmille tonteille. Korttelin jakaminen kahtia siten, että alueilla on eri käyttötarkoituksmerkinnät ja tehokkuudet on kaikin puolin huono ratkaisu.
- Kerrostalorakentaminen ei tue kaavaselostuksessa mainittuja asioita, mm. " Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön." sekä " Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa."
- Alueella sijaitseva lepakkokanta otettava huomioon ja vaikutukset siihen on selvitettävä.
- Kulleronkatu on kaavaselostuksessa kuvattu vähäisesti liikennöitynä asuntokatuna, kuten se onkin. Kadun suunniteltu leventäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa erityisesti Kullervonkatu 9 kiinteistölle, vaikeuttamalla mm. rakennuksen huoltotoimia. Lisäksi se voisi aiheuttaa tarpeettomasti varaa kadulla liikkujille, kun katu kulkisi liian lähellä räystästä, josta talvella voi tippua lunta ja jäätä. Tästä syystä katua ei tule leventää.
- Maakuntamuseon lausunnon perusteella laadittu luonnos ei ole ympäristöön sopiva. Yksi rakennus on sijoitettu Karjalohjankatu 1 ja 3 rajan suuntaisesti ja siitä avautuisi näkymät suoraan näiden tonttien pihalle. Emme kannata tämän tyyppistä täydennysrakentamista, mutta se voisi olla mahdollista mikäli se sijoitettaisiin toisin ja kauemmas rajasta.
- Pohjola Rakennus Oy:n luonnos ei myöskään ole ympäristöön sopiva. Meille aiemmin esitettyyn versioon nähden kerrostalot on nyt käännetty, eivätkä ole enää katulinjan suuntaisia, kuten viereinen Kullervonkatu 9 rakennus. Tämä ratkaisu avaisi näkymät suoraan Karjalohjankatu 1 ja 3 tonttien pihalle, sekä pienentäisi korttelipihaa ja kerrostalon pohjoispuoleiselle pihalle jäisi "turha" kiila, emme näin ollen hyväksy tällaista ratkaisua. Mahdolliset kerrostalot, mitä emme kannata, tulisi muutenkin sijoittaa kauemmas tonttirajoista.
- Mahdollisen lisärakentamisen yhteydessä, riippumatta siitä minkä tyyppistä se olisi, pitää ottaa huomioon em. näkymien lisäksi myös mahdollisten P-alueiden tuomat valohaitat
- Alueen säilyttäminen OKT/pientaloalueena olisi luonnollinen jatkumo vallitsevalle rakennuskannalle koko keskustan harjunrinteen osalta, aina Kontionkadun päähän.
- Tehty Rakennushistoriaselvitys olisi pitänyt kattaa koko kortteli, ei pelkästään tontteja 3,4 ja 6, koska aluetta tulisi käsitellä kokonaisuutena.

Lopuksi todettakoon, että tässä tapauksessa ei ole kysymys muusta kuin tiettyjen kiinteistönomistajien taloudellisen hyödyn tavoittelu, osittain arvottomille ja huonosti ylläpidetyille kiinteistöille. Ikävä piirre tässä on myös se, että valtuutettu Pajuoja on ollut tätä esteellisenä edistämässä ja se asia on nyt KHO:n käsittelyssä.

Lisäksi on huomioitava se, että lain mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, eikä myöskään kohtuutonta haittaa. Asemakaavalla tulee vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä ja asemakaava tulee sopeuttaa jo alueella olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Asemakaavassa tulee myös varmistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja huomioitava että asemakaava ei ole rakennuslupa eikä asemakaavaa käsiteltäessä kuulu käsitellä yksittäisen rakennushankkeen suunnitelmia.

Olemme kuitenkin edelleen avoimia kaikenlaiseen rakentavaan keskusteluun aiheesta. kaikkien eri osapuolten kanssa, edellyttäen että myös meidän intressit huomioidaan. Emme hyväksy sellaista vaihtoehtoa, joka aiheuttaa meille kohtuutonta haittaa.”

Vastine: Kaavamuutos ei levennä Kullervonkadun katualuetta, vaan se pysyy voimassaolevan asemakaavan mukaisena.

Kaavaehdotus mahdollistaa AK-alueen rakennusten sijoittelun usealla tavalla. AK ja AO/s-6 korttelialueiden rajalle on merkitty 7,5 m leveä istutettava alueen osa, jota koskee määräys: alueen osalle on istutettava vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimikoko vähintään rym 25-30 ja puun rungon etäisyyden rakennuksista on oltava vähintään 6 m.

Mahdollisten P-alueiden tuomat valohaitat otetaan huomioon rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.