

L 40 Suurlohjankatu

Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 7.4.2016

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 11.11.2015–11.12.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavilta tahoilta:

Kiinteistö- ja kartastopalvelut
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu
Ympäristöterveyspalvelut
Tekninen toimi
Sivistystoimi
Perusturva
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Museovirasto
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Uudenmaan liitto
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Caruna Oy
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Loher Oy
Kuitua Oy
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys
Lohjan seudun omakotiyhdistys
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta.

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 14.1.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annettavat muistutukset tuli esittää kirjallisesti 11.12.2015 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistokeskus@lohja.fi.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta.

1.) Uudenmaan ELY-keskus 4.3.2016

"...Alueella on runsaasti katuliikennettä, joka aiheuttaa sekä melua, että päästöjä ilmaan. Kaava-aineistoissa ei ole selvitetty kummankaan edellä mainitun haitan osalta riittävästi haittojen suuruutta tai niiden lieventämiskeinoja. Näin ollen kaavamääräykset jäävät näiden haittojen osalta vähäisiksi ja todennäköisesti riittämättömiksi. Asuinrakennuksia tai huoneistoja ei tule sijoittaa niin, että ne aukeavat pelkästään rakennuksen meluisalle, ohjearvot ylittävälle puolelle. Parvekkeiden osalta tulee selvittää, saavutetaanko ohjearvot normaaleilla parvekelasituksilla. Ilmanlaadun osalta tulee myös selvittää ja määrätä mistä rakennusten tuloilmanotto tulee tehdä, jotta asuntoihin tuleva ilma on riittävän puhdasta."

Vastine: Kaava-aineistoa on täydennetty meluselvityksellä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 20.3.2015). Selvityksen perusteella kaavaan merkitty ääneneristävyysvaatimus 35 dBA on riittävä ja oikeassa paikassa. Selvityksessä on myös esitetty keinot miten ohjearvot voidaan saavuttaa.

Kaavamääräyksissä todetaan, että: "Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa."

Lohjalla on mitattu vuosina 2004–2011 jatkuvatoimisesti typpimonoksidin, typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuuksia. Vuosina 2007–2011 on mitattu myös pienhiukkasten pitoisuuksia. Mittausasema sijaitsi vuosina 2004–2005 ja 2009 – 2011 Nahkurintorin pysäköintialueella, alle 400 m päässä suunnittelualueelta.

Raporteissa Ilmanlaatu Uudellamaalla 2011, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, raportteja 97/2012 sekä Ilmanlaatu Uudellamaalla 2012, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, raportteja 54/2013 todetaan, että: "Vuonna 2011 hengitettävien hiukkasten pitoisuudet olivat Lohjalla selvästi sekä raja-arvojen että ohjearvon alapuolella. Vuorokausiraja-arvotaso (50 µg/m³) ei ylittynyt vuoden aikana kertaakaan. Ylityksiä oli vuosina 2009–2011 huomattavasti vähemmän kun vuosina 2004 tai 2005, jolloin mittausasema sijaitsi samassa paikassa. Myös pitoisuuksien vuosikeskiarvot olivat selvästi vuosia 2004 ja 2005 matalampia. Sekä kaupungin toimenpiteillä että säätiloilla lienee ollut vaikutusta pitoisuuksiin: Hiekoitusmateriaalina on käytetty pääasiassa hiekoitussepeleitä. Katuja on kasteltu ennen harjausta ja kiinteistöjen hoitoyritykset ovat uusineet kalustojaan. Yhteistyötä kiinteistöhoitoyritysten kanssa on kehitetty siten, että jalkakäytävät on puhdistettu samanaikaisesti katujen kanssa.

Pienhiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli Lohjalla 7 µg/m³, eli sama kuin vuotta aiemmin. Pitoisuus on selvästi EU:n vuosiraja-arvon (25 µg/m³) alapuolella. Lohjalla pitoisuudet alittivat myös WHO:n pien-hiukkasten enimmäispitoisuuksille antaman vuosiohjearvon (10 µg/m³). WHO:n vuorokausiohjearvo (25 µg/m³) ylittyi kolmena päivänä loka-marraskuussa kaukokulkeumien vuoksi. Kaukokulkeumat vaikuttavat Uudellamaalla merkittävästi pienhiukkasten pitoisuuksiin, ja niiden voimakkuus ja kesto vaihtelevat vuosittain. Vuonna 2011 kaukokulkeumaepisodit olivat melko heikkoja ja lyhytkestoisia, minkä vuoksi ne heikensivät ilmanlaatua vähän verrattuna moniin aiempiin vuosiin. Pientaloalueilla, joilla on paljon puun polttoa, voi esiintyä lämmityskaudella ajoittain korkeita hiukkasten ja polyaromaattisten hiilivetyjen pitoisuuksia. Jatkuvatoimisella ilmanlaadun mittausasemalla typpidioksidin pitoisuudet olivat vuonna 2011 matalia ja selvästi vuosi- ja tuntiraja-arvon alapuolella. Myöskään ohjearvot eivät ylittyneet.

Ilmanlaatuindeksin perusteella arvioituna ilmanlaatu oli vuonna 2011 Lohjalla enimmäkseen hyvää tai tyydyttävää (98 % vuoden tunteista Lohjalla). Välttäväksi ilmanlaatu luokiteltiin melko harvoin (Lohjalla noin 2 % ajasta). Huonon ja erittäin huonon ilmanlaadun tunteja oli Lohjalla kaksi."

Ilmanoton sijaintia ei ole määrätty asemakaavassa, jotta asuntokohtainen ilmanvaihto olisi mahdollinen. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo asuntojen ilmanvaihdon terveellisyyttä rakennusmääräyskokoelman mukaisesti.

2.) Kartasto- ja kiinteistöpalvelut 4.12.2015

- "Rajoittuvien alueiden liittymiskiellot
- Pieni esillä ollut muuton tonttijakoon AL-korttelissa As Oy Suurlohjankadun osalta. Muutos on ok SSO:lle ja Lemminkäiselle."

Vastine: Liittymiskiellot rajoittuviin alueisiin on merkitty kaavakarttaan. Tonttijakoa on korjattu kaavakarttaan.

3.) Ympäristönsuojelun tulosalue 29.12.2015

"Kaava-alueella on ollut maaperää pilaavaa toimintaa ja siellä on jo tehty maaperän kunnostustöitä. Alueen rakentamisessa on kuitenkin varmistettava, ettei alueelle, mm. katualueille, ole jäänyt pilaantuneita maita. Tämä tulee huomioida kaavatyössä ja asiasta mainittava kaavaselostuksessa. Uudenmaan EL Y -keskus hoitaa pilaantuneisiin maihin liittyviä viranomaisasioita."

Vastine: Asia on otettu huomioon kaavatyössä.

4.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 4.1.2016

"Maakuntamuseo on antanut 27.8.2015 lausunnon saman kaavamuutoshankkeen luonnoksesta. Maakuntamuseo esitti lausunnossaan, että olevan tavaratalorakennuksen vanhimpien ja parhaiten alkuperäisasussaan säilyneiden julkisivujen säilyttämistä osana tulevaa uudisrakennusta tulisi vielä tutkia.

Maakuntamuseo on tutustunut nyt nähtävillä oleviin ehdotusvaiheen suunnitelma-asiakirjoihin ja ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmasta. Maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa nyt esitettyyn kaavamuutosehdotukseen.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5.) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 12.1.2016

"Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aineistoon lausuttavaa."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6.) Lohjan kaupungin perusturvatoimi 13.1.2016

"Lohjan kaupungin perusturvatoimi toteaa, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7.) Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry 14.1.2016

"Lohjan Seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry kiittää sille varatusta mahdollisuudesta antaa lausunto L40 Suurlohjankatu asemakaavan muutokseen. Lohjan Seudun Omakotiyhdistys ilmoittaa, ettei sillä ole tässä vaiheessa kommentoitavaa asiassa."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8.) Muistutus Asunto Oy Lohjan Kalevatalo (Vihdinkatu 2) 9.12.2015

"Asunto Oy Lohjan Kalevatalo huomauttaa kaavamuutoksen kohdasta, jossa Vihdinkatu muuttuisi kävelykaduksi seuraavaa:

Asunto Oy Lohjan Kalevatalolla ei ole omia vuokrattavia autopaikkoja asukkaille. Asukkaiden mahdollisuus pysäköidä Vihdinkadun varressa heikkenee oleellisesti, jos katu muuttuu kävelykaduksi. Samoin yhtiössä toimivien yritysten asiakaspysäköinnin mahdollisuus Vihdinkadulla heikkenee.

Asunto Oy Lohjan Kalevatalolle on aiheutettu jatkuvia häiriöitä ravintolatoiminnan asiakkaiden taholta Vihdinkadulla: Ilkivaltaa, kadun varren ikkunoiden rikkomisia, ulostamista ja sotkemista pihan sisääntulon kongissa sekä yöllistä metelöintiä ja huutelua. Todennäköisesti kadulle tulee kävelykadun myötä terassi- ja katuravintolat ja tämän tyyppiset häiriöt lisääntyvät entisestään. Häiriötilanteissa poliisi ei poista kadulta häiriöiden tuottajia vaan ainoastaan huomauttaa heitä.

Asunto Oy Lohjan Kalevatalon toive on, että Vihdinkatu säilyisi liikennejärjestelyjen osalta entisellään.

Muilta osin kaavamuutokseen Asunto Oy Lohjan Kalevatalolla ei ole huomauttamista."

Vastine: Kiinteistöjen asukaspaikoituksen tulisi ensisijaisesti sijaita kiinteistön alueella, eikä kaualueella. Kiinteistön sisäpihaa on mahdollista käyttää pysäköintiin.

9.) Muistutus Jan Tallqvist 11.12.2015

"Koska alue sijaitsee Lohjan kaupungin sisääntulo ja pääväylän varrella, tulee kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun laadukkuuteen ja näyttävyyteen, sekä toiminnallisesta että visuaalisesta näkökulmasta (ei tylsiä "laatikkoratkaisuja", vaihtelevia ja monimuotoisempia ratkaisuja).

Kerroskorkeutta Suurlohjankadun varrella voi myös ehkä nostaa pykälän verran, varsinkin jos sillä saisi kerrostalojen piha-aluetta suurennettua (pienempi pohja, kerros ylös, sama kem -> suurempi piha-alue)

Kerrostalojen autopaikat pitäisi pyrkiä saamaan kaikki tai ainakin osittain kannen alle, jotta piha-alueista ei tulisi liian ahtaita, vaan niistä saisi oikeasti rakennettua viihtyisiä, väljiä ja vehreitä, sekä edustavan näköisiä (vrt. esim. Hietakujan uusi kerrostalo, jonka piha on erinomainen esimerkki siitä mitä tulisi välttää).

Asuintalojen sijainti tiehen nähden tulee miettiä, rakennetaanko tiehen kiinni, vai jätetäänkö vähän tilaa muille ratkaisuille

Asuintalojen asuntoratkaisuissa (huoneistokoot) pitäisi myös huomioida enemmän lapsiperheet. Pitäisi olla riittävästi perheasuntoja tarjolla, jotta Lohjan keskustaan saisi houkutelua myös lapsiperheitä elävöittämään keskustaa ja ikärakennetta nuorentamaan.

Selostuksessa todetaan että liikennemäärät tulevat kasvamaan huomattavasti. Nyyrikinkadulta Suurlohjankadulle ajettaessa, liikenne on jo nyt hieman tukkoinen ruuhka-aikaan. Miten liikennejärjestelyjen toimivuus on arvoitu, onko liikennevirroista suunnitelmia ja miten ne otetaan huomioon?

Yleisesti ottaen haluan kuitenkin todeta, että on hyvä että ko. alueen suunnittelua viedään eteenpäin, nykytilanne kun ei ole kovin edustava.”

Vastine: Kaavamääräyksissä todetaan, että liikerakennuksen räystäslinjan korkoaseman Suurlohjankadun ja kiertoliittymän puoleisilla julkisivuilla tulee olla vähintään suoraan vastapäätä sijaitsevien rakennusten räystäslinjan tasolla. Asiakkaiden käyttämiä sisäänkäyntejä tulee korostaa pystysuuntaisella aiheella ja muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai käsitteilyllä.

Rakennusten ja kiinteiden mainoslaitteiden ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelista tulee rakentua yhtenäinen kokonaisuus. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä talotekniikan vaatimat rakenteet eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.

Maanalainen pysäköinti on sallittu AL-korttelialueella. Koska kortteli sijaitsee kokonaan tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, ei maanalaista pysäköintiä ole pakotettu.

AL-korttelialueella on jätetty tilaa rakennuksen julkisivun ja jalkakäytävän välille. Nummen-taustantien varrella alue on istutettava alueen osa.

Katusuunnitelma on ollut asemakaavan kanssa rinnakkain vireillä Kadut ja yleiset alueet -tu-losyksikössä.