

Muistutus 17.4.2015

Lohjan ympäristötoimi  
Saap. 17.4.2015  
Tunnus/säil.paikka  
270/10.02.03

Vastaanottaja:  
Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus  
Ympäristötoimi

## **L13 Nahkurinraitti, asemakaavan muutos**

### **Tyhjä liiketila ei elävöitä kaupunkia**

Kaavamuutosehdotuksessa todetaan

Korttelin kerrosalasta on vähintään 200 m<sup>2</sup> varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti ympäröivien katujen kulmiin molemmissa rakennuksissa.

Tällä hetkellä Lohjan keskusta-alueella on tyhjää liiketilaa tarjolla silmiinpistävän paljon. Liiketilavaatimuksissa tulisi ottaa huomioon tilan muuntojousto – tiloja tulee pystyä erottamaan ja yhdistämään mahdollisimman pienin kustannuksin, jotta tilat voidaan muokata moneen eri käyttöön ja näin laajentaa käyttäjäpotentiaalia. Tämä tavoite olisi syytä kirjata osaksi kaavamääräyksiä, muutoin toteutus vastanee minimivaatimuksia.

### **Kaavamääräykset vaativat tarkennusta**

Rakennusluvan yhteydessä edellytetään ”pohjaveden hallintasuunnitelmaa”. Pohjaveden vaikutukset tulee selvittää jo perustamistavan yhteydessä, ml. vaikutukset viereisten kiinteistöjen perustuksiin.

Hulevesien hallintasuunnitelma tulee edellyttää osaksi rakennuslupaa, myös Uudenmaan maakuntakaava kyseistä alleviivaa (vrt. kaavaselostukseen s. 5).

Uvv ja vastaavat tulee edellyttää katutasoon sijoitettaviksi, jos oletetaan, että kohde tulee edistämään jalankulkua ja pyöräilyä. Nyt selostuksessa annetaan ymmärtää, että varastotilat ja vastaavat tulee sijoittaa kellaritilaan – tunnetusti kellarit ovat huonoja säilytyspaikkoja esim. pyörille, mikä suoraan vaikuttaa asukkaiden haluun ja kykyyn niitä käyttää päivittäisessä liikkumisessa.

### **Vaikutusten arviot ovat puutteelliset**

- o koetun kaupunki- ja *kulttuuriympäristön* eheytyminen - millä perusteella?
- o Rakentaminen tiivistää ja muuttaa ympäristöä – lohjalaiset ovat arvostaneet keskustan tilan ja avaruuden tunnetta. Tämä miljöö muuttuu. Ei arviota.

- Rakentaminen tiivistää ja vie pois avoimia alueita – minne poistuvat pysäköintipaikat? Lumienkasaus? Ei tehtyä arviota.
- Pölyhaittojen ehkäisy – miten? Entä rakennusaikaiset pöly- ja meluhaitat? Vaikutukset? Ehkäisy? Ei tehtyä arviota.
- Em. liittyen, selostuksessa mainitaan, että parvekelasitukset vaaditaan. Lasitetut etelä-länsisuuntaan avautuvat parvekkeet ilman varjoa tai viilennystä ovat kesällä erittäin kuumat – tämä on jo terveyshaitta ikäihmisille. Asuntojen kesälämpötilojen hallinta on asia, johon toivoisi kiinnitettävän enemmän huomiota – myös parvekkeiden osalta.
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen... - kerrostalorakentaminen Lohjalla on ensisijaisesti ikäihmisten asuttamista keskustaan. Tämä jatkaa ikärakenteen vääristymistä. Vaikutukset ovat siis ensisijassa negatiiviset.
- Onko Lohjan kaupunki tehnyt tutkimusta kuinka monella keskusta-asukkaalla on auto? Vain perustuuko väite kävelypainotteisesta asumisesta ns. mutu-tietoon? Tutkimusten mukaan suhteessa useampi keskusta-asukas omistaa/on käytössä kesämökki, mikä yleensä vaatii auton omistamista. Autopaikkamitoituksesta tinkiminen kunnioitettavaa, mutta toivottavaa olisi se, että mitoitus perustuisi faktoihin, jotka taas olisi hyvä esittää selostuksessa.
- Vaikutukset kaupunkikuvaan: uudet rakennusmassat muuttavat maisemaa ja luovat varjostusvaikutuksia. Kansipiha on pieni eikä lisää julkisen kaupunkitilan oleskelumahdollisuuksia. Mihin viihtyisyyden paraneminen todellisuudessa perustuu? Kirjoittakaa auki.
- 
- Millä tavoin suurmaisema on otettu huomioon suunnittelussa?
- Millä tavoin kerrostalomassa lisää viihtyisää kaupunkitilaa? (Etenkin jos liiketilat jäävät tyhjiksi) Vaikutukset tulee arvioida vaikutuksina, ei suunnittelulle asetettuina tavoitteina.
- Vaikutusten arvioinnissa pyöräilyn uskotaan lisääntyvän. Mihin perustuen? Vaatisi vähintään pyöräsäilytyksen käytettävyyden korostamista kaavamääräyksissä.
- Autopaikat kansirakenteen alla. Kansirakenteilla keskimäärin 30 vuoden käyttöikä – tämä asettaa omat haasteensa rakentamisen ekologisuudelle ja taloudelliselle kestävyydelle. Ei kuitenkaan mukana vaikutusten arvioinnissa.

Lohjalla 17.5.2015

Eija Hasu

Muistutus  
16.4.2015

L13 Nahkurinraitti, asemakaavan muutos

Viitaten esillä olevaan asemakaavan muutokseen, esitän seuraavan muistutuksen:

- ennen kaavan vahvistamista tulisi odottaa että keskustan osayleiskaava saa lainvoiman
- suunniteltujen kerrostalojen pohjapinta-ala ja/tai tontin tehokkuusluku on liian suuri ko. tontille ja aiheuttaa mm. seuraavanlaisia ongelmia:
  - Linnaistenkadun puoleinen jalkakäytävä on liian kapea (kaupungin omien linjauksien mukaan)
  - Piha-alue jää liian pieneksi. Viheralue ja oleskelu/leikkialueet ovat asukaslukuun nähden riittämättömiä. Tämä saattaa aiheuttaa ongelmia myös lumien käsittelyn kanssa talvella.
  - Rakennukset ovat liian massiiviset ympäristöön nähden.
- autopaikkoja on liian vähän. Vaikka keskustassa voisi ehkä periaatteessa selvitä ilman autoa, niin tosiasia on että yhä useampi kuitenkin sellaisen omistaa (mm. työmatkoja varten). Mihin autot, sekä omat että vieraiden käytännössä pysäköidään?
- Tämän alueen rakentamisen myötä poistuu x kpl yleisiä pysäköintipaikkoja ydinkeskustasta. Mihin nämä siirtyvät?
- suunniteltuja liiketiloja varten pitäisi myös osoittaa asiakkaille riittävät pysäköintipaikat.
- Lisääntyvä liikenne Nahkurinkadulla voi muodostua ongelmaksi, miten tämä on arvioitu ja huomioitu?
- Rakennusten sijainti saattaa olla liian lähellä ajorata, miten tämä on arvioitu ja huomioitu, jotta se ei myöhemmin aiheuta ongelmia?
- Kaavaselostuksessa on esitetty mm. että:
  - Tukee viihtyisän katutilan ja kohtaamispaikkojen muodostumista
    - miten?
  - Korttelialueelle muodostuu keskusta-aluetta elvyttävä viheralue
    - miten?
  - Melu- ja pölyhaittojen ehkäisy on huomioitu kaavassa
    - miten?
  - koetun kaupunki- ja kulttuuriympäristön eheytyminen
    - miten (kulttuuriympäristö)?

Yleisesti ottaen haluan vielä esittää kaavoituksesta että:

Kaavoituksessa pitäisi kiinnittää enemmän huomiota Lohjan kehittämiseen (kaavoitusnäkökulmasta) nykyisten ja tulevien asukkaiden (kaiken ikäisten) parhaaksi, ei pelkästään rakennusliikkeiden intressien ja heidän voittojen maksimoimiseksi.

Kaavoissa tulisi edistää monimuotoista rakentamista. Pääkatujen varrella on oikeutettua rakentaa korkeitakin kerrostaloja, mutta niitä ei pidä yrittää sovittaa joka paikkaan, eikä rakentaa liian tiivisti ja ahtaasti. "Laatikkomaisuudelle" olisi hyvä löytää vaihtoehtoja ja myös vihreyttä, sekä viihtyvyyttä edistäviä ratkaisuja pitäisi ydinkeskustassa vaalia enemmän.


Tässä yhteydessä on myös syytä muistaa Lohjan ydinkeskustan asukasrakenne. Asukkaista 75% on yli 65 vuotiaita (Leena Iso-Markku, maapolitiikan seminaari 4.2.2014). Monimuotoisemmalla

kaavoituspolitiikalla, tarjoamalla erilaisia asumismuotoja ja ratkaisuja, olisi mahdollista houkutella keskustaan myös eri-ikäisiä ihmisiä, erilaisilla perhekoonpanoilla, mikä elävöittäisi keskustaa. (esimerkkinä mainittakoon että keskustan Hietakujalle juuri valmistuneesta kerrostalosta ei minun saamieni tietojen mukaan ole yksikään lapsiperhe ostanut /varannut asuntoa)

Uskon että sopivalla tavalla em. asiat huomioiden Lohjan keskustastakin on mahdollista saada viihtyisämpi, vetovoimaisempi ja elinvoimaisempi.

Toivon, että yllä olevista asioista käytäisiin rakentavaa keskustelua, ja osallistun tähän keskusteluun mielelläni, jos niin halutaan.

Lohjalla 16.4.2015



Jan Tallqvist