

Hietamäki Margit

Lähettilä: Wasenius Kirsi
Lähetetty: 7. tammikuuta 2015 8:14
Vastaanottaja: Hietamäki Margit
Aihe: VL: MUISTUTUS Keksitehtaan asemakaavan muutosehdotuksesta, L11 Anttila, Paikkarinkatu, LOHJA

Kirsi Wasenius
Toimistosuhteeri
Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi
Karstuntie 4
08100 Lohja
p. 044 374 1407
kirsi.wasenius@lohja.fi

Lähettilä: Erkki Pätiälä
Lähetetty: 31. joulukuuta 2014 14:59
Vastaanottaja: Ympäristötoimi
Kopio: Anna-Liisa Pätiälä; Antti Pätiälä
Aihe: MUISTUTUS Keksitehtaan asemakaavan muutosehdotuksesta, L11 Anttila, Paikkarinkatu, LOHJA

Me allekirjoittaneet, jotka omistamme kiinteistön Karnaistenkatu 26, Lohja, esitämme otsikkoasiassa muistutuksenamme seuraavaa:

Aurlahden ranta-alue eli ns. rantakantti on Lohjan kaupunkikuvallisesti ja historillisesti arvokkain alue. Se kuvastaa sitä Lohjaa, joka syntyi menneinä vuosikymmeninä Lohjanjärven ja Lohjanharjun väliin. Alue on edelleen tyylikäs ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sekä kaupunkihistorian kannalta erittäin tärkeä.

Nyt suunniteltu ns. Keksitehtaan asemakaavan valmistelussa ei ole vähäisimmästäkään määrin pyritty tai osattu huomioida sitä, että rantakantin ja Lohjan nykyisen keskustan reuna-alueella tulee kaiken uuden toteutuksen hienovaraisesti sopeutua olevaan rakennuskantaan. Karnaistenkatu on tässä mielessä tärkeä katu, koska juuri se rajaa Aurlahden rantakantin omakotialueen ja Lohjan keskustan uudemman kerrostaloalueen. Tämän kadun varren suunnittelu on asemakaavallisesti hyvin haastava kohde.

Aurlahden rantakantin suunnittelu on ollut esillä useiden vuosikymmenien ajan yleiskaavassa ja osayleiskaavoissa. Nyt valmisteltu asemakaavan muutos ei noudata edellä mainituissa suunnitelmissa korostettuja hyvän suunnittelun arvoja.

On tietysti selvää, että vasta rakennusten suunnittelu lopullisesti näyttää, mitä asemaavan muutosalueelle on tulossa, mutta jo nyt voidaan päätellä, että liian suuri rakennusoikeus johtaa huonoon lopputulokseen.

Jos asemakaavan suunnittelijat ovat ajatelleet, että Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun nurkkaan suunniteltu yli 20 metriä korkea rakennusmassa on jonkinlaisen Aurlahden ranta-alueelle johtavan portin toinen puoli, olisi silloin asemaava-alueeseen tullut ottaa myös toinen "portin" osa eli Postikadun ja Karnaistenkadun nurkka. Suunnittelualueen suppeus on paha virhe nyt tehdyssä suunnittelutyössä.

ESITÄMME asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

- 1) Korttelin AK-60 tehokkuudeksi tulee määrätä $e=60$, kuten korttelissa AK-61. Näin vältetään liian tehokas ja korkea rakentaminen.
- 2) Molempien niin AK-60:n kuin AK-61:n rakennusalan reunaa tulee siirtää Karnaistenkadulta katsottaessa pari kolme metriä itään eli harjulle päin niin, että rakennusalan reuna on linjassa Karnaistenkatu 27-29 jo olemassa olevan kerrostalomassan kanssa.

- 3) Korttelin AK-60 kerrosasluvuksi tulee kauttaaltaan määrätä kolme kerrosta eli III. Muut Karnaistenkadun varren uudemmat rakennukset noudattavat tätä samaa kerroskorkeutta.
- 4) Rakennusten julkisivun Karnaistenkadulle päin tulee olla sellainen, että aina ylempi kerros on 1-1,5 metriä sisäänvedetty. Toisin sanoen julkisivu porrastetaan.
- 5) Asemakaavamääräystä tulee tarkentaa kerho- ja saunatilojen yms. osalta niin, että ne eivät tosiasiallisesti ullakolla saa muodostaa yhtä lisäkerrosta. Nyt esitetty määräys sallisi siis tosiasiallisesti Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmaan kuusi (6) kerroksisen rakennuksen.
- 6) Sanallisia asemakaavamääräyksiä tulisi tarkistaa niin, että ne mahdollistavat myös puukerrostalon toteuttamisen. Puukerrostalo sopisi erinomaisesti Lohjalle onhan kaupungilla pitkät metsäteollisuuden perinteet.
- 7) Asemakaavatyössä tulee tarkastella laajemmin Aurlahden rantakantin aluetta.

8) Koska edellä esittämämme muutokset ovat hyvin merkittäviä, esitämme, että asemakaavan muutosehdotus palautetaan uuteen valmisteluun.

Helsingissä 31.12.2014

Omasta ja valtakirjalla vaimoni Anna-Liisa Pätiälän puolesta

Erkki Pätiälä

dipl.ins.

Lohjan kaupungininsinööri vv. 1978-1985.

Lohjan apulaiskaupunginjohtaja vv. 1986-1990.

Espoon teknisen toimen apulaiskaupunginjohtaja vv.1990-2004.

Eija Hasu

MUISTUTUS

2.

Lohjan ympäristötoimi / kaavoitus

30.12.2014

L 11 Paikkarinkatu (Keksitehdas), asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrittää asemakaavan sisältövaatimukset. Nämä sisältövaatimukset määräävät, että **rakennettua ympäristöä** ja luonnonympäristöä tulee vaalia **eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää**.

Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrää, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka voidaan välttää **ilman, että muista kaavalle asetettavista tavoitteista tai vaatimuksista tingitään**. Nyt kiinteistönomistajan etu on asetettu kaavan tavoitteiden edelle.

Asemakaavamuutos on Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnassa ohjattu keskittymään vaihtoehtoihin 3-5, perusteluna kiinteistön omistajan kokema taloudellinen haitta, joka koituisi Keksitehtaan rakennuksen suojelusta. Samalla on kiinteistön omistajan taloudelliseen etuun vedoten syrjäytetty MRL 54 § vaatimus rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisesta sekä viranomaisneuvotteluissa esitetyt viranomaiskannat säilyttämisestä (Ely).

Keksitehtaan asemakaavan muutosehdotus tulisi palauttaa valmisteluun vaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta, ja että asemakaavamuutoksessa keksitehtaan rakennus osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi.

Asemakaavamuutoksen palauttaminen valmisteluun vaihtoehtoihin 1 ja 2 perustuen on ainoa oikea tapa toimia. Vain siten edellä esitetyt tavoitteet ja sisältövaatimukset eivät ole ristiriidassa, ja saavutetaan niin sanottu win-win tilanne:

- Molemmat vaihtoehdot, 1 ja 2, mahdollistavat lisärakentamisen, mikä vastaa kaupungin päätavoitteeseen eli keskustarakenteen tiivistämiseen.
- Maanomistaja on yhä oikeutettu lisärakentamisen mahdollistamaan maankäyttökorvaukseen. Vaihtoehdot 1 tai 2 eivät siis estä tontin lisärakentamista, eikä maanomistajalle koidu näin ollen kohtuutonta haittaa.
- Ely-keskus kannattaa muun rakennusoikeuden lisäämistä kompensaatina keksitehtaan säilyttämisen kustannuksille.
- Keksitehtaan säilyttäminen vastaa kaupungin arvoiksi kirjattuun kestävä kehityksen vaateeseen.
- Keksitehtaan säilyttäminen vastaa MRL 54 § vaateeseen erityisten arvojen vaalimisesta.
- Keksitehdas on todettu mahdolliseksi säilyttää, eikä se ole vaaraksi turvallisuudelle tai terveellisyydelle.
- Ei ole kaupungin asia arvioida rakennusliikkeen tuottotavoitteita, etenkin kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistorialliset arvot sivuuttaen.

- Lemminkäinen Talo Oy ei ole saneerauskohteisiin erikoistunut toimija. Kiinteistön omistajan olisi suositeltava tutkia useampia yhteistyömahdollisuuksia. Taloudellisen yhtälön toimeenpano ei kuitenkaan ole kaupungin tehtävä, vaan sopimuskumppaneiden. Kaupungin tehtävä ei ole ajaa sopimuskumppaneiden etua, vaan kaupunkilaisten etua kestävän kehityksen periaatteiden mukaan.
- Keksitehtaan säilyttäminen vastaisi kaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lohja haluaa jatkossa tarjota keskusta-asumiseen monimuotoisia vaihtoehtoja. Keksitehdas tarjoaa tähän oivan raamin, kun siihen vain löytyy oikea toteuttaja. Lemminkäinen Talo Oy uudisrakentamiseen keskittyvänä ei välttämättä omaa sitä erikoisosaamista, jota kustannustehokas vanhan rakennuksen saneeraus edellyttää.

Keksitehtaan saneeraus asuinkäyttöön mahdollistaa uusien lohjalaisten keskusta-asukkaiden houkuttelun: asukkaiden, joita tavanomainen keskusta-asuminen ei kiehdo. Loft-tyyppinen, tehdaskiinteistön ominaispiirteitä korostava asuminen saattaa houkuttaa yrittäjähenkistä asukaskuntaa, mikä ei myöskään olisi epäedullista asukaskehitystä taantuvalla kaupungilla. Keksitehdas voi toimia myös imagon rakentajana, ominaispiirteiden vahvistajana. Kaupungeista toisiin samanlaisina toteutettavat pistekerrostalot eivät tuo mitään lisää kaupungin imagoon eikä kilpailukykyyn.

Huomioita kaavan vaikutusten arvioinnista:

- Kaava ei tule missään muodossa lisäämään viherpinnan määrää tontilla, verrattuna nykytilanteeseen
- Liiketilat vaativat pysäköintijärjestelyjä
- Lopullinen asemakaavaehdotus on keskittynyt vaihtoehtoon 5. Vaihtoehtojen arvioinnissa ve 5 asukaskohderyhmäksi arvioidaan pienperheet ja ikääntyneet. Jo nyt Lohjan keskusta-alueen ikärakenne on vinoutunut painottuen ikääntyneisiin. On painotettava, että loft-tyyppinen ratkaisu ohjaisi painotusta päinvastaiseen suuntaan, aktiiviyöikäisiin ja jopa yrittäjähenkisiin asukkaisiin.
- Kaupunkikuvallisessa arvioissa on vaikea tunnistaa perusteluja, miksi kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi tunnistettu Keksitehdas tulisi purkaa vaikutusten arvioinnin mukaisesti liian korkeiden asuinrakennusten vuoksi (5b). Myös autokatokset on tunnistettu liian hallitseviksi ja kaupunkikuvaa rikkoviksi (5a,b).
- Ve 5 havainnekuvan esittämä toteutustapa jättäisi maantasaosunnot täysin vaille yksityisyyttä, lopputuloksena mitä moninaisimmat näköesteet parvekkeille - tämä ennestään sekavoittaisi kaupunkikuvallista ilmettä. Myös asumisviihtyvyys kärsisi asukkaiden ollessa pakotettuja pitämään sälekaihtimet suljettuna - tällä on jopa haitallisia terveysvaikutuksia.

Lohjalla 30.12.2014

Eija Hasu

maisema-arkkitehti, KTM



29.12.2014 Hx

1/32/10.02.03/13

Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus.

Muistutus: L11 Anttila, Paikkarinkatu, Keksitehdas asemakaavan muutosehdotukseen.

On harmillista tällainen nekatiiivinen suhtautuminen 1950 luvun rakentamiseen, jollaista Keksitehdas parhaimmillaan edustaa. Suojellaan ja vaalitaan jonkin verran varhaisempaa rakentamista, kuten 1800-lukua ja 1900 luvun alkua. Kuitenkin Suomalaisuuden kannalta tärkeää ajankohtaa kuin viimesodan jälkeinen yhteishengen ja ponnistelun aika unohtuu.

Suunniteltu viisi kerroksinen pistetalo ei sovellu Karnaistenkadun varteen, vaan ko.katu tulisi säilyttää koko osuudeltaan 2-3 kerroksisina, niinkuin muutkin tämän Karnaistenkadun kerrostalot ovat. Niitä on rakennettu eri aikoina viimeisin 2000-luvulla. Tässä ehdotuksessa on kummallista, kun kerrosluku kasvaa pientaloalueelle päin.

Tulevassa kaavassa tulisi ottaa huomioon, myös miltä tällainen järkälemäinen betoni-, lasirakennus pientaloalueelta päin katsottuna näyttää heijastavineen lasiseinineen ja varjostumineen. Tämä raskas ja tiivis rakentaminen sopii paremmin keskustaan ei pientaloalueelle, missä on perinnerakennuksia hoidettuine pihoineen.

Tällaisella raskaalla ja ahneella rakentamisella hävitetään kaupungistamme pikkuhiljaa kaikki viheralueet, niinkuin tässäkin on suunniteltu. K.o kaavaehdotuksessa ei ole myöskään Karnaistenkadun puolelle varattu tilaa istutuksille eikä varsinkaan minkään laisille puustoille. Kaavoittajan tarkoitus lienee, jotta pientaloasukkaille säilytetään kaikki viheralueiden vaaliminen, eikä rakennusliikkeille kuulu mikään ympäristöön ja viihtyvyyteen liittyvä; eikä varsinkaan viheralueet.

Karnaistenkadun puoleisen piha-alueen nostaminen 1,2 metriin tarkoittaisi sitä; että se nousisi suojelutalomme ikkunoiden korkeudelle. Tämä vaikuttaisi ja häittäisi asumista, koska vastakkaiselta pihalta ajoneuvojen valot häikäisivät tällöin talon sisällä olevia. Emmekä voi ikkunoita poistaa, sillä pientalomme on suojelurakennus, minkä julkisivu tulee säilyttää alkuperäisenä. Tämä pienenä esimerkkinä kaavoittajalle haitoista naapurustolle. Mielestämme asemakaavalla ei saa aiheuttaa naapuruston elinympäristöön merkityksellistä häitää.

Kaavoittajan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta vaikuttaa aika poukkoilevalta. Ostaessamme kiinteistömme noin kymmenen vuotta sitten Lohjan kaupungilta vastattiin tiedusteluihin vastakkaisen eli ns. Keksitehtaan alueesta, että siihen tulisi 2-3 kerroksisia rakennuksia jos tulisi. Myöhemmin on esitetty k.o kiinteistön rakennuksen suojelua.

Yleensä vaikuttaa, jotta Lohjasta yritetään kehittää jotain suurkaupunkimaista. Meitä ainakin Espoosta muuttaessa miellytti Lohjan pienkaupunkimainen ilme järvineen ja

pientaloineen. Missä vaikutti tietylainen kerrosrakentaminen eri aikakausilta.

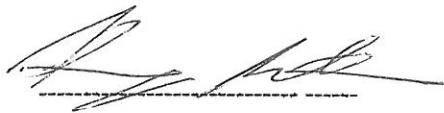
Huolenaiheenamme on myös, Jos tällainen rakennus puretaan, mitä se aiheuttaa ympäristölle: pölyhaitat naapuruston ihmisille pienhiukkaskasineen ja rakennusten likaantuminen, sekä myös tärinä paalutustyöstä ympäristön vanhoille kiinteistöille.

Yhteenvetona esitämme seuraavaa: Karnaistenkadun varteen 2-3 kerroksisia rakennuksia, tällöin kotikatumaisuus säilyisi ja liikenne pysyisi kohtuullisena. Lisäksi ko. kadun ja mahdollisen tulevan rakennuksen väliin tulisi jättää alue istutuksille. Piha-aluetta ei tulisi nostaa Karnaistenkadun puolelta; veden valumat ym. edellä mainitut haitat.

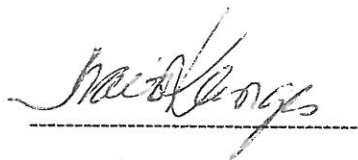
Pyydämme hartaimmin, että mielipiteemme otetaan tälläkertaa huomioon, muuten usko lähidemokratiaan ja kaupunkimme päättäjiin ja vastuuhenkilöihin horjuu.

Lohjalla 27.12.2014

Kunnioittaen



Markku Kangas



Maire Kangas