

## **L11, Korttelin 14 osan, Keksitehdas Paikkarinkatu 2-4, asemakaavan muutos**

### **Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 5.2.-7.3.2014 (MRA 30§)**

#### **Lausuntopyynnöt**

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

#### **Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet**

##### **Lausuntojen yleisvastine:**

*Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei tois-taiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.*

*Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyk-siä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maan-omistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.*

*21.10.2014 laadittu kaavaehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen keksi-tehtaan tontilla suunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnit-telua koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kaavaehdotus antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle. Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoit-taa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.*

*Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu e=1,00, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Pistetalovaihtoehdosta on laadittu uusi suunnitelma ja havainneaineistoa. Rakentamista, vi-heralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin.*

##### **Lohjan lähidemokratia, Kaupunkikeskustan Aluetoimikunta (5.3.2014)**

Asemakaavamuutosta ei olisi tullut käynnistää ennen keskustan osayleiskaavan voimaantuloa. Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007, ja ehdotetaan vanhan keksitehtaan suojelua. Puolletaan van-han keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska Karnaistenkadun puolelle sopii kerrosluvultaan sama ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva 2-3-kerroksinen kerrostalo, ja koska ko. vaihtoehdot ovat myös kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia. Autopaikoitus tu-lee siirtää tontin sisäosiin kaupunkikuvan takia.

**vastine:**        *Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.*

*Toimenpiteet:*

21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V. Autopaikoitus on ohjattu tontin sisäosiin pois kadun puoleisista osista.

### **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (25.2.2014)**

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu. Rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta asemakaavan mukaiset suojelutavoitteet voidaan määrittellä.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.

2.10.2014 käydyin viranomaisneuvottelun perusteella rakennushistoriallisen selvityksen laadinta ei ole tarpeen.

### **Ympäristönsuojelun tulosalue (24.2.2014)**

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventoitiin 2007, ja ehdotetaan vanhan keksitehtaan säilyttämistä. Rakennusta todetaan voitavan käyttää kuntosaa puolesta moneen tarkoitukseen. Käyttöksi on ehdotettu kulttuuri- ja taidekeskusta tai monitoimikeskusta sisältäen kierrätys- ja nykyisen monitoimikeskuksen työpajoja ja kierrätystavaroiden myyntitiloja mm. ratkaisuna nykyisen kierrätyskeskuksen tilanahtauteen. Tontille voidaan sijoittaa keksitehtaan rakennustyyliin sopiva lisärakennus ensisijaisesti vanhan rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon 1 pohjalta. Mikäli päädytään uudisrakentamiseen, vaihtoehto 4 on sopivin.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja

### **Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.2.2014**

Jatkosuunnittelun pohjaksi tulee ottaa vanhan keksitehtaan säilyttävä vaihtoehto 2. Suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös asemakaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.

### **Museovirasto 6.2.2014**

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Alue on jo aiemmin niin voimakkaasti rakennettu, että ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäänneiden löytäminen kaava-alueelta on epätodennäköistä. Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä kaavaa ole tarpeen lähettää Museovirastoon lausunnon enää sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa. Pyydetään huomioimaan, että Lohjan kaupungin alueella on historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventointi tekevä. Maankäytön suunnittelussa ei tule vaarantaa arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä puutteellisten taustatietojen vuoksi.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Historiallisen ajan inventointien laadinta huomioidaan vastaisuudessa erityisesti uusien alueiden kaavoituksen yhteydessä.

Museovirasto on aiemmin lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ja on nyt antanut lausuntonsa siitä uudelleen täydentäen sitä huomautuksella historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventoinnin puuttumisesta. Uusi lausunto on annettu valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolonaikana, joten kaavoitus on tulkinnut sen lausunnon valmisteluaineistosta.

## Saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

### Mielipiteiden yleisvastine:

*Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei tois-  
taiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa  
huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.*

*Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyk-  
siä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä  
kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maan-  
omistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.*

*21.10.2014 laadittu kaavaehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen keksi-  
tehtaan tontilla suunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnit-  
telua koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kaavaehdotus antaa mahdollisuuden myös vanhan  
rakennuskannan säilyttämiselle. Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoit-  
taa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Keksitehtaan rakennukselle  
ei ole osoitettu suojelumerkintää.*

*Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu  $e=1,00$ , ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä.  
Pistetalovaihtoehdosta on laadittu uusi suunnitelma ja havainneaineistoa. Rakentamista, vi-  
heralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin.*

### Anna-Liisa ja Erkki Pätiälä 7.3.3014

Asemakaavamuutoksen lähtökohtia ovat massoittelu, kerrosluku, Karnaistenkadun pääte, viherkaista tontilla ja autopaikat. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2. Rakennusmassojen tulee Kar-  
naistenkadun suunnalta katsoen nousta loivasti ylöspäin (ve1). Korttelin nurkkaan tuleva uudisrakennus sopii  
hyvin vanhaan leipomorakennukseen (ve 1 ja 2). Sopiva tehokkuusluku on 0,60-0,80. Kerrosluku erityisesti  
alueen länsireunassa ei saa nousta yli 2-3 kerroksen (ve 1 ja 2). 4-5 kerrosta on liikaa Karnaistenkadun  
pääteenä eikä sovi kaupunkikuvallisesti alueelle (ve 3-5). Karnaistenkadun puoli on vihreä puineen ja  
pensaineen, ja tontin sille puolelle kadun reunaan tulee osoittaa 5-7 metriä leveä viherkaista pensaineen ja  
puineen (ve 1 ja 2). Autopaikkoja ei tule osoittaa rakennusten ja kadun väliin (ve 3), vaan ne tulee sijoittaa  
pihalle, kannen alle tai kellaritason. Autotalleihin ajo tulee järjestää pihan puolelta.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.*

*Toimenpiteet:*

*21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa kaava-alueen Karnaistenkadun puolelle on osoitettu  
vanhan kaavan mukainen 3 metriä leveä viherkaista ja lisäksi istutettava puurivi. Ehdotuksen  
mukaan keksitehtaan korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väl-  
jiä. Autopaikoitus on ohjattu tontin sisäosiin pois kadun puoleisista osista.*

### Jan Tallqvist 7.3.3014

Keksitehtaalla on kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä osana vanhaa lohjalaista kaupunkikuvaa. Raken-  
nuksella on sr-merkintä keskustan osayleiskaavassa, ja se sopii hyvin ympäristöönsä ja näyttää päällisin  
puolin hyväkuntoiselta. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska massiiviset ker-  
rostalovaihtoehdot 3-5 eivät sovi ympäristöön. Korjauksen kustannusarviot vaikuttavat suurilta. Tontille voi-  
tasiin vanhan säilyttämisestä osoittaa hyvityksenä hieman suurempi rakennusoikeus esim. 0,7-0,8, jolla voi-  
tasiin toteuttaa hyvin suunniteltu ja kaupunkikuvaan istuva pienkerrostalo Karnaistenkadun varteen vaihto-  
ehtoja 1 ja 2 soveltaen. Kaupungin ei tule ostaa kiinteistöä.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.  
:  
Kaupungilla ei ole kiinnostusta kiinteistön ostamiseen.

#### **Jukka ja Marjatta Ranua ja Taisto ja Liisa Korjansalo 7.3.2014**

Rakennustehokkuuksia ei tule nostaa alueen nykyisiä tehokkuuksia 0,6 ja 0,7 isommiksi. Aineistossa ei ole suunniteltu Karnaistenkadun puolelle jalkakäytävää, vaikka katu ei ole turvallinen kävelijöille eikä kevyelle liikenteelle. Osassa suunnitelmia liikenne suuntautuu vaarallisesti suoraan risteysalueelle.

**vastine:** Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

*Toimenpiteet:*

*Karnaistenkadun puolelle on kaavaprosessin aikana rakennettu jalkakäytävä. Kaavamuutokseen ei sisälly katualuetta, ainoastaan asuinkorttelialuetta 21.10.2014 laaditun ehdotuksen mukaan Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmauksen kohdalta risteysalueelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.*

#### **Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 6.3.2014**

Lohjan kaupungin nykyinen maapolitiikka tulee muuttua. Yksittäisiä asemakaavoja ei tule laatia yksityisille maanomistajille ottamatta huomioon ympäristöä, sen arvoja ja lähiasukkaiden mielipiteitä. Asemakaavan muutos pitää jättää odottamaan uutta maapolitiittista ohjelmaa ja keskustan osayleiskaavan vahvistamista.

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 ja keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän sisältöön, ja ehdotetaan entistä keksitehdasta arvorakennuksena suojeltavaksi kaavassa. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin korkeudeltaan sama ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva korkeintaan 3-kerroksinen lamellitalo, ja koska ko. vaihtoehdot ovat myös kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

*Lohjan maapolitiittinen ohjelma on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 70.*

#### **Ann-Charlotte Lindeberg 5.3.2014**

Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2. Mikäli tontille tulee rakentaa asuntoja, kaksi-kerroksinen pienkerrostalo voisi sijaita Karnaistenkadun puolella niin, että Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulma jäisi ilmavaksi.

Entinen leipomorakennus ehdotetaan säilytettäväksi mm. koska rakennuksella on kulttuuriarvoa sekä puhdastyylisenä esimerkkinä 1950-luvun arkkitehtuurista että osana Lohjan teollisuushistoriaa, ja koska se tuo lisäarvoa Lohjalle ja tarjoaa erinomaiset tilat mm. kokouksille ja juhlille, yhteisölliselle toiminnalle, kulttuuritoiminnoille ja matkailijoita houkutteleville tapahtumille.

Rakennus sopisi sijainniltaan taidemuseoksi kaupungin runsaalle taideteosten määrälle. Vuotuiset kävijämäärät pienissä taidemuseoissa ovat noin 12000 museotilastot.fi mukaan. Hankinta- ja kunnostuskustannuksiin voi anoa tukea EU:n rakennerahastoista, jotka tukevat teollisuuskiinteistöjen uusiokäyttöä kulttuurin ja työllisyyden kehittämiseksi sekä paikkakunnan vetovoiman lisäämiseksi. Viitataan www.rakennerahastot.fi.

Korjauskohteena rakennus tarjoaisi ammattikoululaisille työkokemusta ja työllistäisi myös muita nuoria estäen nuorten syrjäytymistä. Kulttuuritalona keksitehdas toisi uusia työpaikkoja. Viitataan esim. Tammissaaren pienen museokahvilan ja –kaupan vuosituloihin, noin 25 000 € (Västra Nyland 6.4.2012).

Rakennukseen tulisi tehdä perusteellinen kuntokartoitus kaupungin toimesta ennen lopullisia päätöksiä.

**vastine:** Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

*Kaupungilla ei ole kiinnostusta kiinteistön ostamiseen. Rakennuksesta on laadittu kuntoarvio-raportti vuonna 2011.*

#### **Karnaistenkadun 28 asukkaat 5.3.2014**

Vanhan keksitehtaan säilyttävää vaihtoehtoa 1 puolletaan mm. koska se sopii parhaiten Karnaistenkadun varteen, kunhan ko. kadulle varataan tila jalkakäytävälle, ja koska se näin rasittaisi vähiten rakennusvaiheessa naapurikiinteistöjä. Keksitehtaan rakennus tulisi säilyttää ulkopuolen osalta ja muuttaa mm. asumis- ja kulttuurikäyttöön. Karnaistenkadun puolen rakennuksen korkeudessa tulisi huomioida tien toisella puolella oleva kaavalla suojeltu rakennus.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä*

*Toimenpiteet:*

*Karnaistenkadun puolelle on kaavaprosessin aikana rakennettu jalkakäytävä. Kaavamuutokseen ei sisälly katualuetta, ainoastaan korttelialuetta. 21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III.*

#### **As Oy Lohjan Säästötornit 5.3.3014**

Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2.

**vastine:** *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.*