

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 osassa

408/10.02.03/2018

LUPJ 13.09.2018 § 66 Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi koskee Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 osan tontteja 444-001-0034-0001 ja 444-001-0034-0002, jotka muodostavat yhdessä AK-korttelialueen osan.

Lohjan kaupunki on hakenut lupaa toimistorakennuksen purkamiseksi Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 tontilla 444-001-0034-0002, Sepänkatu 7 (Lupatunnus LP-444-2018-00138). Asemakaava on hyväksytty vuonna 1970 eikä kaavanmukainen käyttötarkoitus ole toteutunut tontilla. Rakennusvalvonta pyytää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Rekisteritietojen mukaan käyttötarkoitukseltaan toimistorakennuksen kerrosala on 504 k-m². Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon mukaan Sepänkatu 7 (Torilinna I) on ns. osuuskaupafunktionalismia edustava vuonna 1938 valmistunut asuin- ja liiketalo, jonka suunnitteli Antero Hasari. Rakennuksessa oli alun perin vaatturimestari Nestori Vainion vaatturinliike ja perheen asunto. Rakennus siirtyi vuonna 1975 kaupungin omistukseen ja vuonna 1991 taloa peruskorjattiin. Huonejärjestys säilyi lähes entisellään. Rakennus on tyylinsä ainoa edustaja Lohjalla. Kauppatorin laidalla sijaitseva rakennus on julkisivuiltaan hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt. Lohjan keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan Lohjan kulttuurihistoriallisesti arvokas kauppatori on säilyttänyt alkuperäisen käyttötarkoituksensa. Sepänkatu 7 eli ns. Torilinna rajaa toria lounaissivulta.

Hakemukseen liitetyn erillisen lausunnon mukaan Lohjan kaupunki on hankkinut Sepänkatu 7 kiinteistön vuonna 1975. Hankinnan tärkeimpänä syynä oli Kauppakadun rakentaminen osalle kiinteistön aluetta. Hankinnan perusteluina olivat myöskin paloaseman lisätilatarpeet. Tilapäiskäytöksi oli arvioitu 5-10 vuotta. Kaupunginhallituksen toimeksiannosta alettiin välittömästi valmistella rakennuksen purkamista. Rakennus on sen jälkeen ollut monenlaisessa käytössä lähes 30 vuotta. Lämpö rakennukseen tulee Sepänkatu 9 (entinen paloasema) lämmönvaihtimen kautta. Kun entinen paloasema puretaan, katkeaa Sepänkatu 7 lämmötoimitus. Lämpöliittymän siirto töineen ja vaihtiminen tai sähkölämmitysjärjestelmän rakentaminen maksaa huomattavan paljon. Rakennuksessa on 2 kerrosta ja kellarikerros. Sen kerrosala on 374 m² ja tilavuus 1650m³. Lisäksi maanalaisen kellarikerroksen pinta-ala on 160 m². Mikäli rakennus säilytettäisiin, se on kunnostettava perusteellisesti. Talossa olisi tehtävä mm. seuraavia korjaustöitä: julkisivuja on korjattava (lautavuori, jonka päällä rappauskerros kanaverkolla) ja maalattava, vesikatto (tasakatto) on korjattava ja kattopinnoite uusittava, ikkunat ja ulko-ovet on uusittava, lämmönvaihdin hankittava ja -liittymä siirrettävä talon kellariin, lämpö- ja vesijohtoputkistot, -patterit, venttiilit yms. on uusittava ikänsä puolesta, sähköistys on nykyaikaistettava, on rakennettava nykynormit täyttävä ilmanvaihto, katto-, seinä- ja lattiapinnoitteita on uusittava ja maalattava.

Hakemukseen liitetyn vuonna 2011 laaditun kuntoarvion mukaan kiinteistössä ei ole tehty merkittäviä rakennusteknisiä toimenpiteitä viime

vuosina. Kiinteistö on varsin heikossa kunnossa ja siihen tulisi tehdä perusteellisia korjaustoimenpiteitä. LVI- järjestelmien uusimisen lisäksi korjausta ja uusimista vaativat julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto sekä sisätilat. Ennakoivia korjaus- ja huoltotoimenpiteitä on tärkeää toteuttaa jatkossa, jotta korjaus- ja ylläpitokustannukset pysyisivät kohtuullisina. Kohde on rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan osalta välttävissä tai heikossa kunnossa (uusittava tai korjattava lähivuosina tai välittömästi).

Tonttia koskevan asemakaava on hyväksytty 6.11.1970. Korttelin 34 kahdesta kiinteistöstä muodostuva osa on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialue, jolla 10% kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusala muodostaa Kauppakadun reunaan yhtenäisen III-kerroksisen rakennusmassan. AK-alueen tehokkuusluku $e=1,0$ eli 1200 k-m². Koska asemakaava on hyväksytty vuonna 1970, rakennukseen on mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa korttelin osa on osa kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa kaupan suuryksikön (KM). Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupallisten palvelujen yläpuolelle on suositeltavaa osoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista. Mikäli aluetta ei tarvita kaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, se voidaan vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain osoittaa asemakaavassa myös liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA), jolloin asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevat KA-alueen kaavamääräykset. Rakennuksen kohta on osoitettu alamerkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (sr). Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydyttävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

Alueella on ollut vireillä asemakaavan muutoksen laatiminen. Asemakaavan valmisteluvaiheen muutosluonnos on ollut nähtävillä 23.4.-22.5.2012. Vireillä ollut hanke ja alueella ollut suunnitteluvaraus ovat rauenneet. Asemakaavan muutos ole tullut lainvoimaiseksi eikä asemakaavan muutoksen laatiminen sisälly kaupungin nykyiseen kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-20.

Uudenmaan ympäristökeskus on päätöksellään 12.3.2008 tehnyt rakennussuojelulain mukaisen väliaikaisen toimenpidekiellon koskien Sepänkatu 7 rakennusta. Museovirasto on esittänyt lausunnossaan, että rakennuksella on huomattavaa paikallista merkitystä ja että rakennuksen säilyminen tulee ratkaista ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt 30.8.2013 rakennussuojelupäätöksen, jossa se on hylännyt suojeluhakemuksen. Perusteluna ELY-keskus toteaa, että suojelukysymys tullaan ratkaisemaan asemakaavassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla. Ympäristöministeriö teki päätöksen rakennussuojeluasiaa koskevasta valituksesta 24.10.2014. Se hylkäsi valituksen mm. sen perusteella, että osayleiskaavan merkintä ja määräykset edellyttävät, että rakennuksen säilyttäminen tutkitaan ja siitä päätetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että vuonna 1970 hyväksytty asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut. Maakuntamuseo ei puolla asuin- ja liikerakennuksen purkamista vaan katsoo, että useissa inventoinneissa mainittu ja osayleiskaavan suojelumerkinnällä osoitettu rakennus on kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja tulee siitä syystä säilyttää ja kunnostaa asianmukaisella tavalla. Asemakaavan uudistamisen yhteydessä rakennuksen suojeluarvo tulee huomioida myös asemakaavassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. Jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kaavan muuttamista ja alueelle tulee voimaan rakennuskielto. Päätöksestä, jonka mukaan kaava ei ole ajanmukainen, voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Päätös asemakaavan ajanmukaisuudesta koskee korttelissa sijaitsevia tontteja 444-001-0034-0001 ja 444-001-0034-0002, jotka on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AK. Asemakaavan toteutumista on arvioitava tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen puitteissa. Arvioinnin tarpeeseen vaikuttaa, onko kaavan toteutumatta oleva osa vaikutuksiltaan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta merkittävä. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin aiheuttaa asianmukaisten suojelumääräysten puuttuminen, jos rakennuksen purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida sen suhteen, vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavan mukainen, ovatko kaavan mitoitus ja kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ajan tasalla tai minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen. Rakennusperinnön suojelun huomioon ottamiseen liittyvien kaavamääräysten puuttumisella voi olla merkittävä vaikutus kaavan ajanmukaisuuteen.

Sepänkatu 7 purettavaksi esitetyn rakennuksen osalta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen säilyttämistä ei ole selvitetty eikä siitä ole päätetty asemakaavoituksen yhteydessä voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti. Aiemmin tehdyt päätökset rakennussuojeluasiassa perustuvat siihen, että asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavan muuttamisen yhteydessä. Voimassa oleva asemakaava ei ole osayleiskaavan mukainen eikä vastaa kaupungin nykyisiä tavoitteita.

Lohjan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 31.3.5. kohdan 8 mukaan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi kuuluu kaavoituspäällikön toimivaltaan. Hallintosäännön 5. luvun 28.8. kohdan mukaan viranhaltija voi saattaa asianomaisen toimielimen ratkaistavaksi asian joka hänellä on oikeus ratkaista, jos asialla on laajempaa ja/tai periaatteellista merkitystä.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku,
leena.iso-markku@lohja.fi

Oheismateriaali:
- asemakaavaote, Sepänkatu

Esitys
Kp

Vetovoimalautakunnan lupajaosto päättää, että Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 tontteja 444-001-0034-0001 ja 444-001-0034-0002 koskeva asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti ajanmukainen, koska asemakaava ei ole toteutunut vaikutuksiltaan alueiden käytön ja ympäristökuvan kannalta merkittävältä osalta, asemakaava ei ole oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen, eikä alueella olevan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä.

Vastaesitys

Puheenjohtaja Taina Lackman esitti jäsen Kari Kyttälän kannattamana seuraavaa päätösesitystä:

Vetovoimalautakunnan lupajaosto päättää,

1. että Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 tontteja 444-001-0034-0001 ja 444-001-0034-0002 koskeva asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti ajanmukainen, koska asemakaava ei ole toteutunut vaikutuksiltaan alueiden käytön ja ympäristökuvan kannalta merkittävältä osalta, asemakaava ei ole oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen, eikä alueella olevan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä;
2. lähettää asian tiedoksi vetovoimalautakunnalle ja edellyttää, että se käsittelee kaavoituksen tarpeen viivytyksettä, koska po. kortteli ja sillä olevat rakennukset ja mahdolliset toimenpiteet vaativat kaavoituksellisia ratkaisuja ja alueen maankäyttö tulisi suunnitella kokonaisuutena.

Puheenjohtajan tiedustellessa vastustaako joku muutettua päätösesitystä, ei kukaan jäsenistä ilmoittanut vastustavansa sitä. Puheenjohtaja totesi, että vastaesitys hyväksytään yksimielisesti.

Päätös

Vetovoimalautakunnan lupajaosto päättää,

1. että Lohjan kaupungin Anttilan kaupunginosan korttelin 34 tontteja 444-001-0034-0001 ja 444-001-0034-0002 koskeva asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti ajanmukainen, koska asemakaava ei ole toteutunut vaikutuksiltaan alueiden käytön ja ympäristökuvan kannalta merkittävältä osalta, asemakaava ei ole oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen, eikä alueella olevan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä;
2. lähettää asian tiedoksi vetovoimalautakunnalle ja edellyttää, että se käsittelee kaavoituksen tarpeen viivytyksettä, koska po. kortteli ja sillä

olevat rakennukset ja mahdolliset toimenpiteet vaativat kaavoituksellisia ratkaisuja ja alueen maankäyttö tulisi suunnitella kokonaisuutena.

Juhana Salmenpohja poistui kokouksesta klo 16.30.