

Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineet

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 27.3-27.4.2020 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavoitus.

Kaava-aineistosta saapui kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille: (Lihavoituna tahot, jotka antoivat kaavaehdotuksesta lausunnot.)

- Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- **Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut**
- Lohjan kaupungin rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- **Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu**
- Lohjan kaupungin matkailu
- Lohjan museo
- **Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**
- Länsi-Uudenmaan Museo
- Uudenmaan liitto
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**
- **Caruna Oy**
- DNA Palvelut Oy
- **Lounea Oy**
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Suninhaka-Seura ry

Tiivistelmä lausunnoista ja niiden vastineet

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut, 8.4.2020

Rakennusoikeudet ylittyy. Onko tasapuolisuus huomioitu.

Vastine: L82 Gruotilan vaiheasemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa talousrakennusten sijoituspaikkojen osalta ja selkeyttää rakennusoikeuden määrän merkintätapaa kaavakartalla. Kokonaisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus muuttaa.

Alueella on tontteja, jossa toteutunut kerrosalan määrä on isompi kuin voimassa oleva kaava sallii. Kyse on rakennuslupien käsittelyssä tehdyistä päätöksistä ja tulkinnoista, eikä asiaan voida vaikuttaa kaavamuutoksella.

L82 vaiheasemakaavalla selkeytetään asemakaavalla osoitetun rakennusoikeuden määrän esitystapaa, rakennusoikeuden määrässä ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Kerrosalamäärien tulkintatapaa voimassa olevista kaavoista on tarkistettu ja yhdenmukaistettu sekä kortteli- että katutasolla. Tarkistukset ovat kuitenkin sen verran pieniä, että maanomistajien rakentamismahdollisuuksissa ei ole käytännössä muutosta voimassa oleviin kaavoihin nähden.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 8.4.2020

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy, 22.4.2020

Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lounea Oy, 24.4.2020

Ei kommentoitavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu, 5.5.2020

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6.5.2020

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan alueella on voimassa 14 eri asemakaavaa, jotka on hyväksytty vuosina 1956-2000. Alue on pääasiassa rakentunut 1950-70 -luvulla, ja rakennukset ovat tyyppillisiä omien rakennuskausiensa esimerkkejä. Ottaen huomioon, että nyt ollaan lieventämässä talousrakennuksia koskevaa kaavaratkaisua ja määräyksiä, jää epäselväksi, onko kaavoituksen yhteydessä tarve tutkia myös muita osakokonaisuuksia, esimerkiksi selvitystä alueen rakennushistoriallisista arvoista ja sitä kautta mahdollisia rakennussuojelukysymyksiä. Näin ollen ei voida varmistua voiko tässä tapauksessa vaiheasemakaavalla ratkaista pelkästään talousrakennusten sijoittelua tutkimatta muita asemakaavan osakokonaisuuksia.

Vastine: L82 Gruotilan vaiheasemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa talousrakennusten sijoituspaikkojen osalta ja selkeyttää rakennusoikeuden määrän merkintätapaa kaavakartalla. Vaiheasemakaavaa laadittaessa ei kosketa muihin voimassa oleviin kaavamerkintöihin- tai määräyksiin.

Alueen asemakaavat ovat asuinrakennusten osalta kokonaisuudessaan toteutuneet. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan on asuinrakennukset sitovilla rakennusaloilla sijoitettu kadun reunaan. Tällä tavalla rakennuksista on muodostunut kaduille selkeät linjat. Asuinkorttelien sisäpuolella on vehreä piha-alue, johon sijoittuvat talousrakennukset, piharakennelmat, istutukset ja muut oleskelupaikat, esimerkiksi terassit.

Kaavojen osoittama talousrakennusten sijaintia sen sijaan ei ole alueella yleisesti noudatettu, eikä siitä ole muodostunut alueen ominaispiirrettä, minkä mahdollisia suojeluarvoja tulisi tutkia.

Kaavoittaja on tutustunut vaiheasemakaavan laatimisen alkuvaiheessa alueen rakennuskantaan ja arvioinut mm. maastokäynneillä vaiheasemakaavan mahdollisia vaikutuksia osakokonaisuuksiin.

Lähtökohtia selvitetessä todettiin, etteivät vaiheasemakaavan vaikutukset tule olemaan merkittäviä korttelien eikä suunnittelualueen tasolla. Samalla todettiin, että talousrakennuksia koskevien määräysten lieventäminen ei tuo alueelle merkittävää muutosta toteutuneeseen tilanteeseen nähden eikä alueen rakennushistoriallisten arvojen tarkempi tutkiminen ole tarpeellista. Vaiheasemakaavalla ei muuteta asuinrakennusten sijoitteluun tai korkeuteen liittyviä kaavamääräyksiä, joten vaiheasemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen mahdollisiin rakennushistoriallisiin arvoihin.

Vaiheasemakaavan kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaupunki on laatimassa kaavatyön yhteydessä myös rakentamistapaohjeet, joiden tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että lopputuloksena muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. ELY-keskus huomauttaa, että rakennustapaohjeesta ei ole mahdollista saada kaavaan liittyvää sitovaa asiakirjaa, ellei kaupunki omista kaava-alueita ja rakentamistapaohjeita sisällytetä tontin luovutusehtoihin. Ellei kaupunki omista aluetta, tulisi rakentamistapaohjeiden sisältö aina avata tarpeellisessa määrin kaavamääräyksiin, mikä tässä tapauksessa lisää epävarmuutta siitä, onko vaiheasemakaava oikea väline ratkaista talousrakennusten sijoittelu tonteilla.

Edellä esitettyihin seikkoihin perustuen ELY-keskus kehottaa kaupunkia uudelleen puntaroimaan suunnitteluvälineen valintaa.

Vaiheasemakaava on laadittu alueelle ensisijaisesti, jotta vältettäisiin toistuvia MRL §171:n mukaisia poikkeamismenettelyjä alueen talousrakennuksien rakennuslupakäsittelyissä.

Alueen rakennuskanta on sen verran vaihteleva, että rakentamistapaohjeiden tasoinen sitovilla määräyksillä ohjaaminen ei olisi tarkoituksenmukainen tai toimiva ratkaisu.

Rakentamistapaohjeet eivät ole asemakaavan tavalla sitovia mutta ovat kuitenkin tärkeä apuväline rakennusvalvonnan työskentelyssä ja asiakkaiden ohjaamisessa. Rakentamistapaohjeet tällaisina ovat riittävät kaupungin tarkoituksiin.

Vaiheasemakaavan yleisissä määräyksissä on myös seuraava lause: ”Talousrakennusten ulkoasussa ja sijoittamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, josta laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.”

Muistutus ja vastine

Mielipide A, 27.4.2020

Pyytäisin tarkistamaan ja yhdenmukaistamaan K 520 tontti 6:n kerrosalaneliömetrit tontin kokoa vastaavaksi.

Vastine: Ko. tontin kerrosalaneliömetrit on yhdenmukaistettu lähiympäristön tonttien kanssa ja tontille on osoitettu rakennusoikeudeksi 250 k-m².

Samalla pyytäisin merkitsemään tehdyn kaavamuutosehdotuksen tontin jakamisesta kahdeksi rakennuspaikaksi.

Vastine: Tontin mahdollinen jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen edellyttäisi koko alueen samanlaista kokonaisvaltaista tarkastelua, joten asian ratkaiseminen L82 kaavaprosessilla ei ole tarkoituksenmukaista. Tontin jakamisen toive merkitään tiedoksi.

Ko. tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta on vielä vähän jäljellä, joten toisen pienen asuinrakennuksen rakentaminen olisi mahdollista ilman, että rakennusoikeutta lisätään kaavamuutoksella. Tontilla on asemakaavan mukaan yksi sitova rakennusala, joten lisärakentaminen voi edellyttää tältä osin poikkeamislupakäsittelyä.