

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

Asemakaavan muutosehdotus uudelleen nähtävillä 12.5.-17.7.2015 (MRA 32§)

Lausuntopyyntö

Uudenmaan Ely-keskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Rantakantin asukasyhdistys ry
Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
Lohjan seudun omakotiyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Sivistystoimi
Kiinteistö- ja kartastotoimi
Tekninen toimi
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet 25.8.2015

Lausuntojen yleisvastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen (6 kpl) avulla arvioitiin korttelin 14 tontilla 1 sijaitsevan ns. Keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Vaihtoehtojen taloudellisen arvioinnin avulla selvitettiin eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheuttavaa haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.

Nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus teki mahdolliseksi asuinkerrostalojen uudisrakentamisen kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti korttelin 14 tontilla 1, jolla Keksitehdas sijaitsee. Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetty Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kaavaehdotus antoi mahdollisuuden myös em. tontin vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei osoitettu suojelumerkintää. Kaavaan liitettiin havainneaineistoa uudisrakentamisesta, pistetalovaihtoehdosta.

Keksitehtaasta valmistui asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.2.2015 rakennushistoriaselvitys, jonka laati Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki. Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voitiin arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitystä esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 18.2.2015, ja sen todettiin olevan asemakaavan muutokselle riittävä tausta-aineisto. Koska em. selvitys oli olennainen täydennys asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon, asemakaavan muutosehdotus laitettiin uudelleen nähtäville, vaikka asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin vain vähäisiä tarkennuksia sen nähtävilläolon jälkeen.

Rakennushistoriaselvityksessä tarkasteltiin rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asemakaavoituksen ja suojelukysymysten vaiheita, rakentamisen historiaa, sen ominaispiirteitä ja arkkitehtuurin säilyneisyyttä. Selvityksen yhteenvedossa laatija esitti näkemyksensä kohteen ominaispiirteistä, säilyneisyydestä ja työn tuloksena syntyneitä pohdintaa kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista. Selvitys antoi lisätietoa ja tarkensi Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia on arvioitu kaavatyössä myös em. selvityksen pohjalta;

- 1) Keksitehtaan rakennuksen keskeisimmiksi arvoiksi voidaan selvityksen pohjalta todeta julkisivun ja porrashuoneen säilyneisyys ja se, että se edustaa ajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa. Paikallisen yrittäjän rakennuttama pieni tehdas ja asuinkiinteistö keskustan läheisyydessä on rakennustyypinä katoavaa lajia. Rakennuksen arkkitehtuuri ei yllä aikansa merkittävimpien teollisuuskohteiden joukkoon, eikä se myöskään ole suunnittelijansa päätyö, vaikka arkkitehtuuri on tasapainoista.
- 2) Vaikka rakennus tunnetaan Keksitehtaana, rakennuksella on ollut monta käyttäjää eikä sillä ole ollut luontevaa tuotannollista käyttöä vuoden 1975 laminaattitehtaan jälkeen. Tilat ovat miltei tyhjiillään, eikä niille nyky muodossaan ole löytynyt vitaalista käyttöä. Elinvoimaisella selvityksen laatija on tarkoittanut tässä yhteydessä käyttöä, jossa kiinteistön omistaja voi kiinteistöstä saamallaan tuloilla myös korjata kiinteistöä eikä koe kiinteistön pitoa taloudelliseksi rasitteeksi.
- 3) Kortteli 14, jossa Keksitehdas sijaitsee, voidaan tulkita toteutuneeksi osaksi Birger Brunilan v. 1929 laatimasta keskustan asemakaavasta, mutta sen toteutuneisuus on varsin fragmentaarista. Kortteli on em. asemakaavassa umpikortteli niin, että taloilla on yhteinen suurpiha ja rakennuskorkeus on neljä kerrosta. Keksitehdas jäi matalammaksi, mutta on kadun varteen sijoittuva kulmatalo, mikä ajatuksena vastaa Brunilan kaavaa. Keksitehtaan tontilla ei kuitenkaan käytetty kaavan sallimaa koko rakennusoikeutta, kun toinen kulma ja Karnaistenkadun puoli jäi rakentamatta. Muissa osissa kortteliä ei toteutettu Brunilan kaavan mukaista rakentamista, vaan kortteli 14 oli pientalovaltainen kortteli aina 1970-luvulle saakka. Em. muiden osien nykyinen rakennuskanta 1970–2000-luvulta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka rakennuskorkeudeltaan ja tehokkuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.5.2015

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esityslistatekstissä todetaan, että tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä ei rakennuksen suojelutarve nouse esiin. Päätöksensä lautakunta toistaa aiemmin 29.1.2015 asemakaavan muutosehdotuksesta antamansa lausunnon:

MRL 54§:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Sundmanin keksitehdas sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan paikallis-historiallisia arvoja. Vanhan keksitehtaan säilyttäminen kokonaisuudessaan on mahdollista ja ympäristön-suojelullisesta ja paikallishistorian näkökulmasta myös erittäin toivottavaa. Keksitehtaan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön tarjoaa mahdollisuuden monipuolistaa keskustan asuntotarjontaa, mikä tukee myös Lohjan strategisia tavoitteita, estämättä kuitenkaan lisärakentamisen tontille. Keksitehdas tulee säilyttää kokonaisuudessaan.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Ehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksiin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualan rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (1.6.2015)

Todetaan kaavamuutosalueen sijaitsevan kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä piirteitä Birger Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asemakaavasta vuodelta 1929.

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymässä Lohjan keskustan osayleiskaavassa, joka ei ole lainvoimainen valitusten takia, Keksitehtaalle on osoitetulle sr-merkintä; Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Ely-keskus toistaa valmisteluaineistosta 25.2.2014 ja muutosehdotuksesta 27.11.2014 antamiensa lausuntojen sekä viranomaisneuvottelussa 2.10.2014 todetun mukaisesti muutosehdotuksesta antamansa lausunnon pääkohdat entisen keksitehtaan rakennushistoriallisista arvoista sekä suojelun perusteista mm.:

Vuonna 1951 valmistunut leipomo-, varasto- ja asuinrakennus kytkeytyy sekä Lohjan että Suomen elintarviketeollisuuden 1950-luvun kehitykseen ja laajemmin Suomen jälleenrakennuskauden teollisuuden kasvuun. Keksitehdas edustaa kaupunkirakenteessa yhä harvinaisemmaksi käyvää keskustan tuntumassa säilynyttä teollisuusrakentamista. Rakennus vaikuttaa sijoittuvan tontille Birger Brunilan vuonna 1929 laatiman asemakaavan 4-kerroksisen kerrostalomuurin umpikortteliajatuksen mukaisesti vaikkakin pienempänä. Brunilan kaava on toteutunut ainoastaan entisen leipomorakennuksen osalla. Rakennus on arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema tiilestä muurattu betonirunkoinen rakennus, joka edustaa 1950-luvulle ominaista laadukasta käsityövaltaista rakentamista. Keksitehtaan julkisivuarkkitehtuurissa on 1940- ja 1950-lukujen arkkitehtuurille tyypillisiä piirteitä. Myös tehtaan piha on suunniteltu kytkeytyväksi kokonaisuuteen.

Keksitehtaasta laadittu rakennushistoriaselvitys vahvistaa ELY-keskuksen näkemystä Keksitehtaan arvoista ja merkityksestä, minkä vuoksi rakennuksella on maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata asemakaavassa suojelumääräyksiin. Esitetyssä muodossaan asemakaava ei täytä MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksiin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Ely-keskuksen valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014 ja asemakaavan muutosehdotuksesta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.4.2015.

Kiinteistö- ja kartastotoimi 15.6.2014

Viitataan soveltuvin osin 22.12.2014 asemakaavan muutosehdotuksesta annettuun lausuntoon: Ko. asemakaavan muutosalueella ei ole maankäyttösopimuksen tarvetta, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutoskustannukset ovat lisärakennusoikeuden arvoa suuremmat.

Asia on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.4.2015 § 44 ja kaupunginhallituksessa 4.5.2015 § 186. Oleva tonttijako on pätevä sellaisenaan.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry (22.6.2015)

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys toistaa asemakaavan muutosehdotuksesta 26.12.2014 antamansa lausunnon:

Todetaan, että Keksitehtaan omistaja on hakenut kaavamuutosta ja tehnyt esisopimuksen Lemminkäinen Oy:n kanssa. Asemakaavassa on ehdotettu keksitehtaan purkamista ja tontille rakennettavaksi kaksi pisteta-
loa, muut vaihtoehdot on suljettu pois. Ko. asemakaavan laadinnan seurauksena kiinteistön omistaja saisi hyötyä omistuksensa ansiottomasta arvonnoususta, mikä on osoitus Lohjan kaupungin harjoittamasta huonosta maapolitiikasta.

Todetaan, että omistaja ei ole yrittänyt myydä keksitehdasta, joka on niin hyväkuntoinen, että sen saisi myytyä esim. toimitiloiksi. Todetaan, että Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin korkeudeltaan sama ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva lamellitalo, joka olisi näin kerrosalaltaan ja rakesuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopiva.

Viitataan keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän sisältöön ja Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 (Ockenström) sekä 2.10.2014 pidettyyn viranomaisneuvotteluun, jossa Ely-keskus ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo esittivät rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Esitetään Keksitehdasta suojeltavaksi asemakaavassa, jotta asemakaava täyttäisi MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset, joiden mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Aiemman lausunnon lisäksi:

Todetaan, että vaikka asemakaavan muutosehdotuksesta saaduista kahdeksasta lausunnosta viidessä (Uudenmaan Ely-keskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry, Kaupunki-keskustan aluetoimikunta, Ympäristö- ja rakennuslautakunta) vaaditaan keksitehtaan säilyttämistä/suojelua ja kahdessa kolmesta muistutuksesta halutaan keksitehtaan säilyvän/tulevan suojelluksi, lausunnot eivät muistutukset ole vaikuttaneet siihen, että keksitehdas suojeltaisiin. Enemmistön linja antaa aihetta laatia uusi ehdotus, jossa keksitehdas suojellaan asemakaavamerkinnällä, vaikka lausuntoja ja muistutuksia ei sinällään tarvitse ottaa huomioon.

Todetaan, että asemakaavaselostukseen on tarkoitushakuisesti lainattu laaditusta rakennushistoriaselvityksestä vain osa tekstistä, eikä ole tuotu esiin muita johtopäätöksessä esitettyjä faktoja.

Rakennushistoriaselvityksessä esille tuodut seikat tukevat keksitehtaan paikallista merkittävyyttä, ja suojelemalla rakennus asemakaavassa MRL 54 §:n sisältövaatimukset toteutuvat.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistajan ja rakennusliikkeen välinen sopimus on yksityisoikeudellinen. Kiinteistön myynti ei liity asemakaavamuutoksen sisältöön. Kaupungin saamien tietojen mukaan omistaja on yrittänyt myydä kiinteistöä ennen kaavamuutoksen hakemista.

*Lohjan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 70. Kiinteistö -ja kartastotoimen asemakaavan muutosehdotuksesta 22.12.2014 antaman ja 15.6.2014 toistaman lausunnon mukaan ko. asemakaavan muutosalueella ei ole maankäyttö-
sopimuksen tarvetta, koska vanhan rakennuksen purku- tai peruskorjaus-/muutoskustannukset ovat lisärakennusoikeuden arvoa suuremmat. Asia on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.4.2015 § 44 ja kaupunginhallituksessa 4.5.2015 § 186.*

Keksitehtaasta on laadittu kuntoarvioraportti v 2011 / Raksystems Anticimex, jossa rakennuksen kokonaiskunnosta todetaan, että rakennuksen korjaustarpeet ovat normaalista ikääntymisestä johtuvia. Yleisesti kiinteistön rakennustekniikka on välttävissä kunnossa eli uusittava tai korjattava lähivuosina. Kiinteistöjen LVI-tekniset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat niin ikään välttävissä kunnossa. LVI- ja sähkötekniset järjestelmät tulee uusida kokonaan, kun kiinteistönkäyttötarkoitusta muutetaan. Taloudellisten vaikutusten arviointi (Catella Oy) sisältää arvioita kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Kaupunki on antanut 17.11.-31.12.2015 nähtävilläolleesta ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin (9 kpl) ja muistutuksiin (3 kpl) yleisvastineet sekä kohdennetut vastineet 21.4.2015.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

Em. rakennushistoriaselvitys on kokonaisuudessaan nähtävillä kaupungin kotisivuilla johtopäätösten tekemistä varten. Kaavoittaja on kaavaselostuksessa kohdassa Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen arvioinut Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia myös em. selvityksen pohjalta ja esittänyt kaavaselostuksessa omana johtopäätöksensä yhteenvedoa selvityksestä. Sama kolmen kohdan kaavoittajan yhteenvedo, jossa on arvioitu Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia myös rakennushistoriaselvityksen pohjalta, on esitetty lausuntoihin annetussa yleisvastineessa.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittamista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista. Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V. Asemakaavassa ei ole estetty lamellitalojen rakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Lohjan lähidemokratia, Kaupunkikeskustan Alue toimikunta (23.6.2015)

Koska mitään sellaista, joka muuttaisi aluetoimikunnan käsitystä keksitehtaan arvoista ei ole tullut esille, toimikunta toistaa asemakaavan muutosehdotuksesta 30.12.2014 antamansa lausunnon ja viittaa sen lisäksi Keksitehtaasta laadittuun rakennushistoriaselvitykseen:

Selvityksen mukaan Keksitehtaan on suunnitellut aikansa tunnettu ja arvostettu arkkitehti Seppo Hytönen, ja se edustaa aikansa tyypillistä rakentamista, joka paikallisen yrittäjän rakennuttamana tehdas- ja asuinkiinteistönä edustaa katoavaa lajia. Rakennus on rakennettu hyvistä materiaaleista viimeistellysti. Pohjapiirroksista voi havaita, että rakennuksen tilat ovat erittäin joustavat eri toimintoihin. Keksitehdas on osa keskustan monikerroksellisuutta, jota kuuluu vaalia maankäyttö- ja rakennuslain hengessä.

Todetaan, että Keksitehtaan omistaja on hakenut kaavamuutosta ja tehnyt esisopimuksen Lemminkäinen Oy:n kanssa, ja että kaupungilla on kaavoitusmonopoli, eikä sillä ole velvollisuutta vastata yksittäisten tontin-

omistajien kaavamuutostoiveisiin. Todetaan, että asemakaavamuutos on käynnistetty, vaikka voimassaoleva oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole, koska keskustan osayleiskaava ei ole tullut voimaan siitä tehtyjen valitusten takia. Kaavaan liittyvien selvitysten todetaan olevan internetsivuilla esillä.

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 (Ockenström), minkä perusteella entinen Sundmanin keksitehdas on suojeltava asemakaavassa. Todetaan Keksitehtaan olevan hyväkuntoinen Catella Oy:n selvityksestä poiketen. Todetaan, että ehdotus tuottaisi lähiömäistä ja ankeaa, ympäristöönsä sopimatonta rakentamista. Uudisrakentaminen Karnaistenkadun puolella tulee sovittaa tehdasrakennuksen henkeen ja kokoon sopivaksi olemassaolevaa arkkitehtuuriympäristöä kunnioittaen. Tiiviimpi rakentaminen sopii kaupungin keskustaan ja on taloudellista ja järkevää, ja rakennuksen omistajalle annetaan taloudellinen mahdollisuus hyödyntää tonttiaan ja säilyttää kaupunkilaisille ko. merkittävä rakennus joko asuinrakennukseksi muutettuna tai vuokrattavaksi esim. yritykselle tai yleishyödylliseen käyttöön.

Viitataan Lohjan arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan, jossa painotetaan Lohjan rakennusperinnön vaalimista, rakennusvarannon ylläpitämistä ja lisäämistä. Ohjelmalla halutaan vaikuttaa rakentamis- ja arkkitehtuurikulttuuriin sekä kaupungin luonteen ja identiteetin vahvistamiseen sekä säilyneen lohjalaisen rakennusperinnön vaalimiseen säilyttäen kulttuuriympäristöjen arvot. Erityisesti on mainittu, että teollisuusperintö kuuluu lohjalaisuuteen tunnistaen kaupungin imagorakennukset ja maisemat kiinnittäen niiden ylläpitämiseen erityistä huomiota. Rakennetun ympäristön hyvä hoito on rakennuskulttuurin perusta, ja rakennusperintöämme vaalimalla vahvistetaan myös paikallista kulttuuria ja yhteisön moniarvoisuutta.

Viitataan Ely-keskuksen lausunnossaan ja viranomaisneuvottelussa toteamaan ”asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu.”

Asemakaavaehdotus on hylättävä MRL 54 §:n vastaisena, koska asemakaavan sisältövaatimukset eivät toteudu. Keksitehtaan menetyksen myötä Lohjan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman ydinajatus ei toteudu, jos tämä ainutlaatuinen rakennusperintö katoaa Lohjalta. Lohjan kaupungin edellytetään sitoutuvan Lohjan kulttuuriympäristön vaalimiseen ohjelmansa mukaisesti.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

*Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.
Perustelut:*

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Lemminkäinen Talo Oy:n esitys Keksitehtaan tontin asemakaavan muuttamiseksi on käsitelty 4.6.2012 § 28 Lohjan kehittämis- ja elinkeinojaostossa, joka on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Keksitehtaasta on laadittu kuntoarvioraportti v 2011 / Raksystems Anticimex, jossa rakennuksen kokonaiskunnosta todetaan, että rakennuksen korjaustarpeet ovat normaalista ikääntymisestä johtuvia. Yleisesti kiinteistön rakennustekniikka on välttävissä kunnossa eli uusittava tai korjattava lähivuosina. Kiinteistöjen LVI-tekniiset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat niin ikään välttävissä kunnossa. LVI- ja sähkötekniiset järjestelmät tulee uusia kokonaan, kun kiinteistönkäyttötarkoitusta muutetaan. Taloudellisten vaikutusten arviointi (Catella Oy) sisältää arvioita kiinteistön käyttömahdollisuuksista.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista. Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Ely-keskuksen valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014 ja asemakaavan muutosehdotuksesta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.4.2015.

Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2009 on strateginen asiakirja, jossa esitetyt toimenpidesuosituksot ohjaavat maankäytön suunnittelua periaatteellisella tasolla. Ohjelma ei syrjäytä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusprosessia eikä ole kaavaprosessiin liittyvä selvitys/tausta-asiakirja.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 1.7.2015

Maakuntamuseo on antanut lausunnon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 18.2.2014 ja asemakaavan muutosehdotuksesta 1.12.2014, joissa se on puoltanut keksitehtaan säilyttämistä ja esittänyt sen osoittamista kaavassa suojelumerkinnällä.

Todetaan, että tarkistetussa asemakaavan muutosehdotuksessa keskitehdasta ei esitetä säilytettäväksi, ja sen tilalle esitetään uudisrakentamista. Rakennus tulee suojella suojelumerkinnällä, koska rakennussuojelunäkökulmasta ei ole riittävää, että kaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen.

Leipomorakennuksella on sellaista kulttuurihistoriallista, arkkitehtonista, paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, että se tulee säilyttää ja osoittaa kaavassa suojelumerkinnällä. Arvot käyvät hyvin ilmi laaditusta rakennushistoriaselvityksestä, ja selvitys vahvistaa maakuntamuseon kantaa. 1950-luvun asussaan säilynyt rakennus edustaa ajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa. Keskustan tuntumassa sijaitseva, paikallisen yrittäjän rakennuttama pienen tehtaan ja asuinkiinteistön muodostama kokonaisuus on rakennustyyppinä verrattain harvinainen ja kertoo lohjalaisen ja laajemmin suomalaisen elintarviketeollisuuden kehityksestä. Korttelialueen uusi rakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan leipomorakennukseen.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Perustelut:

Kts. myös lausuntoihin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.10.2014 ja asemakaavan muutosehdotuksesta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.4.2015.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet 25.8.2015

Muistutusten yleisvastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen (6 kpl) avulla arvioitiin korttelin 14 tontilla 1 sijaitsevan ns. Keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Vaihtoehtojen taloudellisen arvioinnin avulla selvitettiin eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.

Nähtävillä ollut 21.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus teki mahdolliseksi asuinkerrostalojen uudisrakentamisen kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti korttelin 14 tontilla 1, jolla Keksitehtas sijaitsee. Esitetyssä asemakaavan muutosehdotuksessa ei edellytetty Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Kaavaehdotus antoi mahdollisuuden myös em. tontin vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei osoitettu suojelumerkintää. Kaavaan liitettiin havainneaineistoa uudisrakentamisesta, pistetalovaihtoehdosta.

Keksitehtaasta valmistui asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.2.2015 rakennushistoriaselvitys, jonka laati Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki. Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voitiin arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia. Selvitystä esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 18.2.2015, ja sen todettiin olevan asemakaavan muutokselle riittävä tausta-aineisto. Koska em. selvitys oli olennainen täydennys asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon, asemakaavan muutosehdotus laitettiin uudelleen nähtäville, vaikka asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin vain vähäisiä tarkennuksia sen nähtävilläolon jälkeen.

Rakennushistoriaselvityksessä tarkasteltiin rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asemakaavoituksen ja suojelukysymysten vaiheita, rakentamisen historiaa, sen ominaispiirteitä ja arkkitehtuurin säilyneisyyttä. Selvityksen yhteenvedossa laatija esitti näkemyksensä kohteen ominaispiirteistä, säilyneisyydestä ja työn tuloksena syntyneitä pohdintaa kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista. Selvitys antoi lisätietoa ja tarkensi Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia on arvioitu kaavatyössä myös em. selvityksen pohjalta;

- 4) Keksitehtaan rakennuksen keskeisimmiksi arvoiksi voidaan selvityksen pohjalta todeta julkisivun ja porrashuoneen säilyneisyys ja se, että se edustaa ajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa. Paikallisen yrittäjän rakennuttama pieni tehdas ja asuinkiinteistö keskustan läheisyydessä on rakennustyyppinä katoavaa lajia. Rakennuksen arkkitehtuuri ei yllä aikansa merkittävimpien teollisuuskohteiden joukkoon, eikä se myöskään ole suunnittelijansa päätyö, vaikka arkkitehtuuri on tasapainoista.
- 5) Vaikka rakennus tunnetaan Keksitehtaana, rakennuksella on ollut monta käyttäjää eikä sillä ole ollut luontevaa tuotannollista käyttöä vuoden 1975 laminaattitehtaan jälkeen. Tilat ovat miltei tyhjiillään, eikä niille nykymuodossaan ole löytynyt vitaalista käyttöä. Elinvoimaisella selvityksen laatija on tarkoittanut tässä yhteydessä käyttöä, jossa kiinteistön omistaja voi kiinteistöstä saamallaan tuloilla myös korjata kiinteistöä eikä koe kiinteistön pitoa taloudelliseksi rasitteeksi.
- 6) Kortteli 14, jossa Keksitehdas sijaitsee, voidaan tulkita toteutuneeksi osaksi Birger Brunilan v. 1929 laatimasta keskustan asemakaavasta, mutta sen toteutuneisuus on varsin fragmentaarista. Kortteli on em. asemakaavassa umpikortteli niin, että taloilla on yhteinen suurpiha ja rakennuskorkeus on neljä kerrosta. Keksitehdas jäi matalammaksi, mutta on kadun varteen sijoittuva kulmatalo, mikä ajatuksena vastaa Brunilan kaavaa. Keksitehtaan tontilla ei kuitenkaan käytetty kaavan sallimaa koko rakennusoikeutta, kun toinen kulma ja Karnaistenkadun puoli jäi rakentamatta. Muissa osissa kortteliä ei toteutettu Brunilan kaavan mukaista rakentamista, vaan kortteli 14 oli pientalovaltainen kortteli aina 1970-luvulle saakka. Em. muiden osien nykyinen rakennuskanta 1970–2000-luvulta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka rakennuskorkeudeltaan ja tehokkuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetalloista. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Taisto ja Liisa Korjansalo 10.6.2015

Lohjan kaupungille annetussa palautteessa kysytään, miksi Keksitehtaan kaavaan liittyvässä kirjeessä ilmoitetaan nähtävilläoloajaksi vain 11.6.-12.6.2015.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Asemakaavan muutosehdotus kuulutettiin toukokuussa 2015 uudelleen nähtäville MRA 32 § mukaisesti, ja tavoitteena oli, että kaavaehdotus olisi ollut nähtävillä 11.5.-12.6.2015. Kuulutuksessa oli kuitenkin kirjoitusvirhe, jonka mukaan kaava olisi ollut nähtävillä ainoastaan kaksi päivää 11.6.-12.6.2015, mikä tieto oli myös osallisille (ml. naapurikiinteistöjen omistajat) lähteneessä kirjeessä.

Kun virhe huomattiin, kaava kuulutettiin välittömästi uudelleen nähtäville 12.5.-18.6.2015 väliseksi ajaksi. Asiasta ei lähetetty uutta kirjettä. Muotovirheen välttämiseksi kaavaehdotus kuulutettiin kesäkuussa 2015 vielä kerran uudelleen nähtäville 17.6.-17.7.2015 väliseksi ajaksi, ja asiasta lähetettiin uusi kirje. Tämä kuulutus korvasi aiemmat kuulutukset virheellisten nähtävilläoloaikojen vuoksi, ja samalla tiedotettiin, että aikaisemmat em. nähtävilläoloaikoina jätetyt muistutukset otetaan myös huomioon. Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä kokonaisuudessaan 12.5.-17.7.2015.

Maire ja Markku Kangas 11.6.2015

Todetaan positiiviseksi, että kaavaehdotuksessa mahdollistetaan keksitehtaan rakennuksen säilyttäminen ja näin kaupunkikuvan moni-ilmeisyyden säilyminen eri aikakausilta. Tämä mahdollistaa myös kiinteistön omistajan pyytämään suunnitelmia erilaisilta rakennusalan toimijoilta eikä vain Lemminkäinen Talo Oy:ltä.

Karnaistenkadun varteen ei tulisi suunnitella nykyisiä 2-3-kerroksisia korkeampia rakennuksia. Suunniteltu 5-kerroksinen rakennus ei sovellu Karnaistenkadun varteen liian massiivisena. Korkeammat rakennukset tulisi sijoittaa Pellervonkadun puolelle, missä vastakkaiset rakennukset ovat 5-6-kerroksisia eikä kasvattaa kerroslukua pientaloalueelle päin pilaamaan väljää puistomaista ympäristöä. Tällaisten pistetalojen parvekkeita ei tulisi rakentaa avautumaan pientaloalueelle, koska niistä on esteetön näkyvyys piha-alueelle, mikä johtaa pientaloalueen rappeutumiseen.

Kaavassa tulisi ottaa huomioon, miltä iso betoni-lasirakennus näyttää pientaloalueelta päin heijastavine lasiseinineen ja varjostumineen. Raskas ja tiivis rakentaminen sopii keskustaan, ei pientaloalueelle.

Kerrostalarakentamista tulisi ohjata moni-ilmeisemmäksi, ei pelkästään ajattomien ja yleismaailmallisten lasi-betonirakennusten rakentamiseen, jotta rakentaminen sopisi pientalovaltaiseen Lohjan kaupunkiin. Kaavassa tulisi huomioida, miltä iso betoni-lasirakennus näyttää pientaloalueelta päin heijastumineen ja varjostumineen.

Rantakantin ja keskustan raja-alue on arkkitehtuurisesti vaativa alue, eikä sitä tulisi toteuttaa vain rakentajan vaan alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten ehdoilla. Viitataan Keskustan aluetoimikunnan lausuntoon, jossa on esitetty 2-3-kerroksista rakennusta ja pienempää rakennusoikeutta. Lemminkäinen Talo Oy:n massiivisten pistetalojen ratkaisussa ei ole huomioitu naapurustoa, vaan mahdolliset tulevat asukkaat ja omat intressit.

Haitoista naapureille esim. Karnaistenkadun puoleisen piha-alueen nostaminen 1,2 metriin nostaisi pihan Karnaistenkadun toisella puolella olevan suojelutalon ikkunoiden korkeudelle, mikä haittaisi asumista, koska vastakkaisen pihan ajovalot häikäisisivät sisällä olevia. Asemakaavalla ei saisi aiheuttaa merkittävää haittaa naapuruston elinympäristöön.

Tiedustellaan, onko laillista, että kirjeitse ilmoitettu nähtävilläoloaika oli vain kaksi päivää, mikä vaikeutti muistutuksen tekoa.

Yhteenvetona ehdotetaan Karnaistenkadun varteen 2-3-kerroksisia rakennuksia, ei 5-kerroksisia näin pienelle tontille, rakennusoikeus 0,60 sekä mahdollisesti keksitehtaan säilyttäminen ja muuttaminen asunnoiksi. Tällöin pihakatunaisuus säilyy ja liikenne pysyy kohtuullisena. Karnaistenkadun ja mahdollisen tulevan rakennuksen väliin tulee jättää riittävä alue istutuksille. Piha-aluetta ei tulisi nostaa Karnaistenkadun puolelta veden valumisen yms. haittojen vuoksi.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaava-alueen rakentamista ohjataan tarkoin määräyksin, ja rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on laadittu aluetarkastelu, jossa todetaan, että kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteessa murroskohdassa, jossa asemakaavojen sallimat tehokkuudet muuttuvat rajusti. Postikadun ja Karnaistenkadun kulmassa on voimassaolevassa asemakaavassa tehokkuus $e=1,0$ ja kerrosluku 1/2III, mikä tarkoittaa neljän kerroksen korkeista rakennusta.

Keksitehtaan tontin tehokkuus on voimassaolevassa asemakaavassa muistutuksessa mainittu $e=0,60$. Asemakaavamuutoksessa on tutkittu mahdollisuus Keksitehtaan tontin rakennusoikeuden lisäämiseen niin, että suunnittelualueen rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja rakennetta. Tehokkuudeksi on osoitettu $e=1,0$. Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Ehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistajan ja rakennusliikkeen välinen sopimus on yksityisoikeudellinen.

Kaupunkikeskustan Aluetoimikunnan asemakaavan muutosehdotuksesta antamaan lausuntoon on annettu vastine 21.4.2015.

Kaavaehdotuksen mukaan keksitehtaan korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Kolmasosa korttelin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina. Kaavaehdotuksessa on esitetty Karnaistenkadun puolelle tilaa istutuksille sekä puustolle. Korttelialueelle on esitetty istutettavat puurivit ja istutettavat alueet myös Karnaistenkadun varteen ja naapurintontin rajalle. Pihakannet eivät saa tontin kadunpuoleisella

reunalla nousta katua korkeammalle eivätkä muodostaa korttelin sisällä naapuritontteihin nähdän yli 1,2 metriä korkeampaa osaa, ja mahdollinen korkeusero tulee häivyttää kasvillisuudella. Autot sijoitetaan pihakansien alle.

Asemakaavan muutosehdotus kuulutettiin toukokuussa 2015 uudelleen nähtäville MRA 32 § mukaisesti, ja tavoitteena oli, että kaavaehdotus olisi ollut nähtävillä 11.5.-12.6.2015. Kuulutuksessa oli kuitenkin kirjoitusvirhe, jonka mukaan kaava olisi ollut nähtävillä ainoastaan kaksi päivää 11.6.-12.6.2015, mikä tieto oli myös osallisille (ml. naapurikiinteistöjen omistajat) lähteneessä kirjeessä.

Kun virhe huomattiin, kaava kuulutettiin välittömästi uudelleen nähtäville 12.5.-18.6.2015 väliseksi ajaksi. Asiasta ei lähetetty uutta kirjettä. Muotovirheen välttämiseksi kaavaehdotus kuulutettiin kesäkuussa 2015 vielä kerran uudelleen nähtäville 17.6.-17.7.2015 väliseksi ajaksi, ja asiasta lähetettiin uusi kirje. Tämä kuulutus korvasi aiemmat kuulutukset virheellisten nähtävilläoloaikojen vuoksi, ja samalla tiedotettiin, että aikaisemmat em. nähtävilläoloaikoina jätetyt muistutukset otetaan myös huomioon. Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä kokonaisuudessaan 12.5.-17.7.2015.

Jan Tallqvist 15.6.2015

Toistetaan valmisteluaineistosta 7.3.2014 annettu mielipide:

Keksitehtaalla on kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä osana vanhaa lohjalaista kaupunkikuvaa. Rakennuksella 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 kerrostalovaihtoehdot 3-5 eivät sovi ympäristöön. Korjauksen kustannusarviot vaikuttavat suurilta. Tontille voitaisiin vanhan säilyttämisestä osoittaa hyvityksenä hieman suurempi rakennusoikeus esim. 0,7-0,8, jolla voitaisiin toteuttaa hyvin suunniteltu ja kaupunkikuvaan istuva pienkerrostalo Karnaistenkadun varteen vaihtoehtoja 1 ja 2 soveltaen. Kaupungin ei tule ostaa kiinteistöä.

Em. aiemman mielipiteen lisäksi:

Todetaan, että vaihtoehdot 3-5 eivät sisällä perheasuntoja, eivätkä sovellu ympäristöön (kaavoittajan oman selostuksen mukaan). Kaupungin ikärakenne ja erityisesti keskustan on ikääntyvä. Vaihtoehdot 1-2 sisältävät perheasuntoja, mikä houkuttelisi myös nuoria lapsiperheitä Lohjalle, ja ne toisivat myös kaivattua monimuotoisuutta asuntotarjontaan Lohjan keskustassa.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.*

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa.

Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuvaa haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta. Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen suunnitelmaluonnosten vaikutusten vertailutaulukossa esitetyt asukaskohderyhmät eivät ole esteenä asuntojen kohdentamiselle muunlaisille asukaskohderyhmille toteuttamisvai-

heessa. Vaikutusten vertailutaulukossa on todettu vaihtoehtojen 3 ja 5 muuttavan voimakkaasti ympäristöään, ja että vaihtoehdossa 4 lähes koko tontilla joudutaan kaivamaan pysäköintiratkaisun vuoksi.

Asemakaavamuutoksessa on tutkittu mahdollisuus Keksitehtaan tontin rakennusoikeuden lisäämiseen niin, että suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja rakennetta. Tehokkuudeksi on osoitettu $e=1,0$. Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusosalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Ehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksiin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin. Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetalosta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Valmisteluvaiheesta saatuun mielipiteeseen on annettu vastine 21.10.2014.

Kaupungilla ei ole kiinnostusta kiinteistön ostamiseen.

Erkki ja Anna-Liisa Pätiälä 20.7.2015

Todetaan Aurlahden ranta-alueen eli ns. rantakantin olevan Lohjan kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkain alue. Asemakaavan valmistelussa ei ole sovitettu rantakantin ja keskustan reuna-alueella tulevaa uutta rakentamista hienovaraisesti olevaan rakennuskantaan. Karnaistenkatu on rantakantin omakotialueen ja keskustan uudempaa kerrostaloaluetta rajaavana katuna tärkeä ja asemakaavallisesti haastava. Asemakaavan muutos ei ole hyvää suunnittelua kuten rantakantin yleiskaavat. Liian suuri rakennusoikeus johtaa huonoon lopputulokseen.

Asemakaavaan olisi tullut ottaa mukaan Postikadun ja Karnaistenkadun kulma, mikäli Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulmaan suunnitellun yli 20 m korkeaa rakennusmassaa on ajateltu Aurlahden ranta-alueelle johtavan "portin" toisena puolena. Suunnittelualueen suppeus on virhe nyt tehdyssä suunnittelutyössä.

Korttelialueen AK-60 tehokkuus tulee olla $e=0,60$ kuten AK-61:ssa liian tehokkaan ja korkean rakentamisen välttämiseksi. AK-60- ja AK-61-korttelialueiden rakennusalan rajaa tulee siirtää Karnaistenkadun puolella 2-3 metriä itään eli harjulle päin niin, että se on linjassa Karnaistenkatu 27-29 olemassaolevan kerrostalomassan kanssa. AK-60-korttelialueen kerrosluvun tulee olla kauttaaltaan III kuten muut Karnaistenkadun varren rakennukset. Rakennusten julkisivujen yläosat tulee porrastaa Karnaistenkadun puolella so. vetään sisään ylemmissä kerroksissa 1-1,5 metriä, jotta kerrostaloalueen ja omakotialueen raja saadaan paremmin alueelle sopivaksi. Asemakaavamääräys kerho- ja saunatilojen osalla tulee tarkentaa niin, ettei se ullakolla muodosta yhtä lisäkerrosta esim. Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmaan kuutta kerrosta. Ullakkorakentaminen on mahdollista ennemmin tai myöhemmin, mikäli ullakolle halutaan toteuttaa ullakkoasuntoja tms. pienen ase-

makaavamuutoksen kautta. Myös puukerrostalon rakentaminen tulee sallia kaavamääräyksissä, koska Lohjalla on pitkät metsäteollisuuden perinteet. Asemakaavatyössä tulee tarkastella tarkemmin Aurlahden rantakantin aluetta.

Asemakaavan muutosehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteltavaksi ja tarkastella rantakantin aluetta laajemmin kuin vain yhden korttelin osalta. Erityisesti alueen kerrostaloasumisen ja omakotirakentamisen Karnaistenkadun osalla olevaa saumaa tulee tutkia osayleiskaavallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Perustelut:

Kts. myös muistutuksiin annetussa yleisvastineessa esitetyt perustelut kaavaratkaisulle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaava-alueen rakentamista ohjataan tarkoin määräyksin, ja rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on laadittu aluetarkastelu, jossa todetaan, että kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteessa murroskohdassa, jossa asemakaavojen sallimat tehokkuudet muuttuvat rajusti. Muistutuksessa mainittu portti on kaupunkikuvallisesta tärkeä aihe. Postikadun ja Karnaistenkadun kulmassa on voimassaolevassa asemakaavassa tehokkuus $e=1,0$ ja kerrosluku $1/2III$, mikä tarkoittaa käytännössä neljän kerroksen korkuista rakennusta.

Keksitehtaan tontin tehokkuus on voimassaolevassa asemakaavassa muistutuksessa mainittu $e=0,60$. Asemakaavamuutoksessa on tutkittu mahdollisuus Keksitehtaan tontin rakennusoiden lisäämiseen niin, että suunnittelualueen rakentuminen tukee keskustan kaupunkikuvaa ja rakennetta. Tehokkuudeksi on osoitettu $e=1,0$. Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmaan on osoitettu kerrosluku V , mikä tarkoittaa viiden kerroksen korkuista rakennusta. Em. kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta, vaikkei siitä ole erikseen mainintaa kaavamääräyksissä. Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

AK-60- ja AK-61-korttelialueiden rakennusalan raja Karnaistenkadun puolella on samassa linjassa kuin AK-18-korttelialueen (Karnaistenkatu 27-29) rakennusalan raja. Rajan sijainti on kaikilla em. korttelialueilla sama kuin voimassaolevassa kaavassa eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusosalalla suurin sallittu kerrosluku on III , muilla rakennusaloilla $IV-V$. Asemakaava ei estä rakennusten julkisivujen porrastamista, mutta siihen ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi myöskään velvoittaa.

Kaavamääräys sallii kerho- ja saunatilojen sijoittamisen ullakolle 5. kerroksen yläpuolelle, mutta ullakon määritelmä estää ko. kerroksen rakentamisen kokonaiseksi kerrokseksi. IV ja V -kerroksisten rakennusten rakennusaloilla rakennusten korkeutta säätelee lisäksi rakennus-alalle osoitettu asemakaavamerkintä, jossa on esitetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema, jota noudatetaan rakennuksen kaikilla sivuilla.

Asemakaavan muutosehdotus sallii asuinkerrostalojen rakentamisen puurunkoisena ilman erillistä kaavamääräystä. Julkisivumateriaalin osalta ko. kaava-alueella on haluttu säilyttää olemassaolevien rakennusten ilme so. saumaton maalattu betoni tai rappaus. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää yleismääräyksestä poikkeavia materiaaleja.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Ehdotuksessa ei edellytetä Keksitehtaan rakennuksen purkamista. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täydennysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, koska 13.2.2015 laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksiin.

Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin. Kaavan havainneaineistossa on esitetty rakennusliikkeen suunnitelma uudisrakentamisesta, pistetaloista.