

L48 Kullervonkatu, 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Tiivistelmä ja vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 21.11.2017

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.6 – 30.6.2017 ja 3.8. – 11.8.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoista seuraavilta tahoilta:

rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
kunnallistekninen suunnittelu
logistiikkakeskus
kiinteistö- ja kartastopalvelut
rakennusvalvonta
Lohjan ympäristöterveyspalvelut
ympäristönsuojelu
hyvinvointi
Lohjan museo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Uudenmaan liitto
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry.
Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry.
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan Liikuntakeskus Oy
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
Caruna Oy
Fingrid Oy
Gasum Oy
Auris Kaasunjakelu Oy
Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 11.9.2017 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

sanomalehtikuulutuksessa kerrottiin, että asemakaavan muutosehdotuksesta annettavat muistutukset tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoista saatiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta.

L48 ehdotusvaiheen lausunnot:

Caruna Oy, 25.8.2017

”Nykyinen sähköverkko 20 kV 1 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Tämän johdosta alueella tarvitaan pienjännitemaakaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.”



Lausunnon karttaliite:

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavan hyväksymisestä tullaan tiedottamaan lausujaa.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut, 4.8.2017

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		Ei tonttijakoa kaavan yhteyteen
Kartastopalvelut	MK	
Tonttipalvelut		Maankäyttösopimusneuvottelu ovat menossa; niille on kuitenkin varattava aikaa. Sopimus yhtä aikaa lautakuntaan ja hallitukseen kaavan viimeisen käsittelyn kanssa. Maankäyttösopimus ei koske AO-osaa.
Geodeetti		Ylläolevin huomautuksin.
		Lohja 4.8.2017
		Tapio Ruutiainen
		kaupungeingeodeetti

Vastine: Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty tonttijakoa. Kortteliin määrätään laadittavaksi erillinen sitova tonttijako.

Uudenmaan liitto, 30.8.2017

”Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Lohjan L48 Kullervonkatu, 1. kaupunginosa Anttila asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksesta.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 25.8.2017

”Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseo on aiemmin 15.12.2015 antanut lausunnon saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja 15.12.2016 hankkeen valmisteluaineistosta. Maakuntamuseo katsoi alun alkaen, että kaavaratkaisu tulee suunnitella alueen suojeltavat rakennukset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioiden ja kannatti luonnosvaiheessa kaupungin kaavoittajan laatimaa maltillisempaa maankäyttöluonnosta, jossa suurempi osa nykyisestä rakennuskannasta säilyi ja uusi rakentaminen sopeutettiin olevaan.

Jatkovalmisteluun on valittu vaihtoehto, jota maakuntamuseo ei puoltanut. Siinä alueelle esitetään uutta korkeaa kerrostalorakentamista, joka korvaa suunnittelualueen nykyisen 1900-luvun alkupuolella rakennetun, kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja katutilallaan hyvin säilyneen pientaloalueen kahta osayleiskaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennusta lukuun ottamatta. Maakuntamuseo arvioi jo luonnosvaiheessa, että alueelle luonnosteltu uusi kerrostalorakentaminen on liian korkeaa ja sijoittuu liian lähelle suojeltaviksi osoitettuja terijokelaishuviloita. Pienistä muutoksista huolimatta suunnitelma ei ole maakuntamuseon mielestä näiltä osin parantunut luonnosvaiheen jälkeen eikä ota huomioon olevan pientaloalueen rakennussuojelluisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Maakuntamuseo ei edelleenkään kannata kaavan muuttamista ehdotuksessa esitetyllä tavalla vaan edellyttää, että alueen kaavam muutoksen pohjaksi valitaan aiemmin esitetyistä vaihtoehtoista toinen, maltillisempi ja alueen kaupunkikuvalliset ja suojelulliset arvot paremmin huomioiva vaihtoehto.

Kaavan suojelumerkintöjen ja määräysten osalta maakuntamuseo toteaa, että korttelialueen AO/s-6 osalta merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty ja ne ovat kaavaehdotuksessa asianmukaiset ja riittävät. Suunnittelualueen muuta nykyistä rakennuskantaa tonteilla 3, 4 ja 6 ei ole huomioitu vaan kaavaehdotus osoittaa sen poistuvaksi, mitä maakuntamuseo ei pidä hyvänä ratkaisuna.

Suunnittelualueelta on laadittu hyvä rakennushistoriaselvitys, joka tosin kattaa vain korttelin tontit 3, 4 ja 6. Yleensä olisi toivottavaa esitellä koko alue samalla tarkkuudella, vaikka selvityksen ulkopuolelle jätetyt rakennukset onkin osoitettu suojeltavaksi jo aiemmin. Nyt terijokelaistalojen tontteja koskevat tiedot puuttuvat selvityksestä, vaikka niiden arvot onkin todettu kaavassa.

Selvityksen perusteella maakuntamuseo katsoo edelleen, että korttelin nykyiset pientalot talousrakennuksineen ja vehreine pihoineen muodostavat miljöökokonaisuuden, jolla on suojelullista arvoa. Rakennukset ovat keskenään erilaisia, mutta niiden yksilöllinen ilme periytyy osin jo rakennusajalta. Muutoksista huolimatta ne edustavat edelleen aikansa tyyppillistä, tavanomaista rakentamista, joka alkaa jo olla harvinaista. Alueella onkin arvoa etenkin yhtenä niistä harvoista, vielä jäljellä olevista aluekokonaisuuksista, joka edustaa vanhaa Lohjankylän aikaista taajamaluonteista pienasutusta. Siitä syystä alueen pientalot pihapiireineen eli terijokelaistalot ja niiden lisäksi ainakin tonttien 3 ja 4 asuinrakennukset pihapiireineen, tulee osoittaa kaavassa säilytettäväksi ja sallia kortteliin vain maltillista, alueen nykyisen mittakaavan mukaista lisä- ja täydennysrakentamista.

Kaavaehdotuksessa osoitetun AK-korttelialueen sijoittaminen alueelle hävittää pientaloalueen ja sen eri yhteyksissä todetut kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot eikä maakuntamuseo siitä syystä voi puoltaa nähtävillä olevaa korttelin 63 kaavamutosehdotusta nyt esitetyssä muodossa.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.”

Vastine: Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset ovat liian nuoria antamaan kuvan vanhasta Lohjankylän taajamaluonteisesta pienasutuksesta. Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 alue MK6, jota kutsutaan nimellä Kullervonkadun ympäristö, käsittää myös Pengerkadun ja Kasarminkadun. Inventoinnin kuvaus: ”alueella on yhä näkyvissä piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan rakenteesta” pätee Karjalohjankadun länsipuoliseen osaan, mutta ei itäpuoliseen. Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan asemakaavassa (1920/1921) koko kortteli on ollut vielä rakentamaton, eikä sen muotoakaan ole nykyisen kaltainen.

Nykyinen kortteli ja rakennuskanta on alkanut rakentua vasta Lohjan tultua kauppalaksi. Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset edustavat rakennus- ja

muutosajankohdalle tyypillisiä, melko tavanomaisia ratkaisuja. Pihan puolelle on rakennettu uusia sisäänkäyntejä ja laajennuksia ja kellareita on syvennetty. Rakennusten ulkoasussa näkyvät 1900-luvun loppupuolella rakennetut laajennukset ja muutokset, jotka eivät aina ole sopusoinnussa alkuperäisten ominaispiirteiden kanssa.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 säilyneen rakennuskannan ominaispiirteet muistuttavat muuallakin Lohjalla 1900-luvun alun säilyneitä asuinalueita Lohjan keskustassa ja kirkon ympäristössä, joiden tyypillisiä ominaispiirteitä on analysoitu taajamaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Hiidensalmen pientaloalue, Kiviniemen työväen asuinalue, Moisio-Ristahteen pientaloalue ja Vellamonkadun ympäristö edustavat suuremman laajuutensa, yhtenäisyytensä ja paremman säilyneisyytensä vuoksi 1900-luvun alun tyypillistä rakentamista korttelia 63 paremmin.

Selvityksiin perustuen ei voida katsoa tonttien 3, 4 ja 6 rakennuksilla olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamia erityisiä arvoja, joiden vuoksi po. rakennukset tulisi suojella tai säilyttää asemakaavassa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 11.9.2017

”Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alue sijaitsee kehittämisperiaatemarkinnalla tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Lohjan taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Vailla lain voimaa olevassa keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinalueutta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta, ja alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.

Kulttuuriympäristön osalta Uudenmaan ELY-keskus on valmisteluvaiheen aineistosta 6.2.2017 antamassaan lausunnossa muun muassa todennut, että mikäli kaava-alueen rakennetulla ympäristöllä on selvityksiin perustuen maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamia erityisiä arvoja, ei niitä saa hävittää.

AO/s-6 määräys on asianmukainen. Korttelin kahdelle rakennukselle on annettu lisäksi sr-määräys. Selkeyden ja johdonmukaisuuden vuoksi määräys on syytä antaa myös korttelin kolmannelle rakennukselle.

Suunnittelualueelta on laadittu asiantunteva ja kattava rakennushistoriaselvitys (Kati Salonen ja Mona Schallin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2016). Selvityksen perusteella Kullervonkadun varren rakennuksilla on muutoksista huolimatta kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa osana Lohjan vanhempaa, kerroksellista ja vaatimattomampaa puurakentamista. ELY-keskus huomauttaa, että rakennushistoriallisen selvityksen arvoja ei ole huomioitu kaavaratkaisussa, ja asemakaavaselostuksessa ei ole perusteltu ratkaisua tältä osin.”

Vastine: Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset ovat liian nuoria antamaan kuvan vanhasta Lohjankylän taajamaluonteisesta pienasutuksesta. Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 alue MK6, jota kutsutaan nimellä Kullervonkadun ympäristö, käsittää myös Pengerkadun ja Kasarminkadun. Inventoinnin kuvaus: ”alueella on yhä näkyvissä piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan rakenteesta” pätee Karjalohjankadun länsipuoliseen osaan, mutta ei itäpuoliseen. Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan asemakaavassa (1920/1921) koko kortteli on ollut vielä rakentamaton, eikä sen muotoakaan ole nykyisen kaltainen.

Nykyinen kortteli ja rakennuskanta on alkanut rakentua vasta Lohjan tultua kauppalaksi. Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset edustavat rakennus- ja muutosajankohdalle tyypillisiä, melko tavanomaisia ratkaisuja. Pihan puolelle on rakennettu uusia sisäänkäyntejä ja laajennuksia ja kellareita on syvennetty. Rakennusten ulkoasussa näkyvät 1900-luvun loppupuolella rakennetut laajennukset ja muutokset, jotka eivät aina ole sopusoinnussa alkuperäisten ominaispiirteiden kanssa.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 säilyneen rakennuskannan ominaispiirteet muistuttavat muuallakin Lohjalla 1900-luvun alun säilyneitä asuinalueita Lohjan keskustassa ja kirkon ympäristössä, joiden tyypillisiä ominaispiirteitä on analysoitu taajamaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Hiidensalmen pientaloalue, Kiviniemen työväen asuinalue, Moisio-Ristahteen pientaloalue ja Vellamonkadun ympäristö edustavat suuremman laajuutensa, yhtenäisyytensä ja paremman säilyneisyytensä vuoksi 1900-luvun alun tyyppillistä rakentamista kortteliä 63 paremmin.

Selvityksiin perustuen ei voida katsoa tonttien 3, 4 ja 6 rakennuksilla olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamia erityisiä arvoja, joiden vuoksi po. rakennukset tulisi suojella tai säilyttää asemakaavassa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 11.9.2017

"Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L48 muutosehdotuksen aineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aikaisempiin lausuntoihin lisättävää."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, 24.8.2017

"Lohjan Anttilan kaupunginosan Kullervonkadun kolme kiinteistönomistajaa ovat pyytäneet asemakaavamuutosta kirjeellään, jossa rakennusten purkamista ja korvaamista kahdella pistetornitalolla perustellaan "ekologisilla" seikoilla. Voissa olevassa asemakaavassa kortteli on erillispientalojen korttelialuetta. Korttelin kahden läntisimmän kiinteistön alueilla on asemakaavassa suojellut rakennukset. Keskustan osayleiskaavassa on merkintä A, jota koskee määräys:

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuinalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovitaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Keskustan osayleiskaavan kaavaselostuksen kartan mukaan kortteli 63 kuuluu harjun rinteeseen alla olevaan kokonaisuuteen, joka on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja katutilaltaan hyvin säilynyt pientaloalue 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta (Kaavaselostus s. 63). Siksi rakennusten purkaminen on keskustan osayleiskaavan vastaista, koska määräys on yksiselitteinen. Vetoaminen maakuntakaavaan on väärin, koska osayleiskaava on ohjeena suoraan asemakaavaa laadittaessa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet (28.11.2011). Taajamaosayleiskaavan selostuksen liite Sivulla 28 esitetyssä taulukossa Kullervonkadun ympäristöä (MK6) kuvataan seuraavasti: Harjun rinteellä sijaitsevan pientaloalueen vanhimmat rakennukset lienevät 1890-luvulta. Se onkin kaupunginosista ainoa, joka vielä antaa kuvan vanhasta Lohjankylän taajamaluonteisesta pienasutuksesta.

Asemakaavamuutosalueen kiinteistönomistajia kohdellaan eriarvoisesti. Suojelukohteiden omistajat eivät saa mitään etuisuuksia, vaan todennäköisesti asumisen olosuhteet ja kiinteistöjen arvo heikkenevät, samalla kun muut kiinteistönomistajat hyötyvät. Tämä ei ole naapureiden tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaista.

Alueelle on mahdollista rakentaa lisää, mutta siten että se sopeutetaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakennusten purkaminen ei ole "ekologista", mutta hienovarainen lisärakentaminen voi olla. Kaikki korttelin rakennukset tulee merkitä suojelumerkinnöin. Perusteena ei ole rakennuksen päästäminen huonoon kuntoon, koska MRL 166 §:n mukaan kaikilla kiinteistönomistajilla on kunnossapitovelvollisuus."

Vastine: Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset ovat liian nuoria antamaan kuvan vanhasta Lohjankylän taajamaluonteisesta pienasutuksesta. Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 alue MK6, jota kutsutaan nimellä Kullervonkadun ympäristö, käsittää myös Pengerkadun ja Kasarminkadun. Inventoinnin kuvaus: "alueella on yhä näkyvissä piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan rakenteesta" pätee Karjalohjankadun länsipuoliseen osaan, mutta ei itäpuoliseen. Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan asemakaavassa (1920/1921) koko kortteli on ollut vielä rakentamaton, eikä sen muotoakaan ole nykyisen kaltainen.

Nykyinen kortteli ja rakennuskanta on alkanut rakentua vasta Lohjan tultua kauppalaksi. Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset edustavat rakennus- ja muutosajankohdalle tyypillisiä, melko tavanomaisia ratkaisuja. Pihan puolelle on rakennettu uusia sisäänkäyntejä ja laajennuksia ja kellareita on syvennetty. Rakennusten ulkoasussa näkyvät 1900-luvun loppupuolella rakennetut laajennukset ja muutokset, jotka eivät aina ole sopuisuudessa alkuperäisten ominaispiirteiden kanssa.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella tonttien 3, 4 ja 6 säilyneen rakennuskannan ominaispiirteet muistuttavat muuallakin Lohjalla 1900-luvun alun säilyneitä asuinalueita Lohjan keskustassa ja kirkon ympäristössä, joiden tyypillisiä ominaispiirteitä on analysoitu taajamaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Hiidensalmen pientaloalue, Kiviniemen työväen asuntoalue, Moisio-Ristahteen pientaloalue ja Vellamonkadun ympäristö edustavat suuremman laajuutensa, yhtenäisyytensä ja paremman säilyneisyytensä vuoksi 1900-luvun alun tyypillistä rakentamista korttelia 63 paremmin.

Selvityksiin perustuen ei voida katsoa tonttien 3, 4 ja 6 rakennuksilla olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamia erityisiä arvoja, joiden vuoksi po. rakennukset tulisi suojella tai säilyttää asemakaavassa.

Perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta on noudatettu korttelin kaavoituksessa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset. Samanlaisissa olosuhteissa maanomistajia kohdellaan samoin. Koska osalla korttelin 63 tonteista on suojelumerkinnällä merkitty tai suojeltavaksi todettu rakennus, ja osalla ei, eivät kaavan vaikutuksetkaan ole kaikille samanlaiset.

L48 ehdotusvaiheen muistutukset:

Muistutus A, 11.8.2017

"Kaupungin vastineet kaavamuutoksen aikaisempien vaiheiden mielipiteisiin, sekä meidän että muiden, ovat puutteelliset ja asenteelliset. Vastineet eivät vastaa kaikkiin kannanottoihin. Vastineissa on otettu kantaa valikoidusti vain AO-kortteliin asioihin. Kritiikkiin jotka ovat kohdistuneet AK-alueelle ei olla käytännössä vastattu ollenkaan. Vastineet eivät ole tasapuolisesti ja puolueettomasti laadittuja, vaan selkeästi ottavat kantaa AK alueen muodostamisen puolesta. Näin ollen prosessi ei täytä lain ja kaavoitusprosessin, eikä hyvää kaavoitus- ja virkamiestyön vaatimuksia.

Uudistamme kaavoitusprosessin aikaisemmissa (aloitus- ja valmistelu-) vaiheissa esittämämme mielipiteet. Niissä esitetyt asiat ovat suurimmilta osin edelleen relevantteja. Huomautamme että niihin ei ole vastattu asianmukaisesti ja vaadimme niihin nyt tässä vaiheessa kunnolliset vastineet. Kaikkiin kohtiin kuuluu antaa vastine.

Lisäksi esitämme seuraavaa:

Olemme edelleen sitä mieltä, että paras vaihtoehto olisi edelleen säilyttää koko kortteli OKT-alueena, kuten aiemmin olemme todenneet ja perustelleet. Emme kannata kerrostaloja alueelle. Nyt nähtävillä oleva ehdotus ei täytä kaavaselostuksessa esitettyjä tavoitteita. Mitkä ovat näin ollen perustelut kerrostaloille ja miten ristiriita on selitettävissä?

Korttelin jakaminen ehdotuksen mukaisesti kahtia AK- ja AO/s-alueisiin (uusiin pienempiin kortteleihin) ei täytä lain vaatimuksia mm. maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, emmekä hyväksy sitä. Emme myöskään hyväksy AO/s-merkintää (pelkästään) meidän kiinteistöillemme. Koska koko kortteli on osayleiskaavassa merkattu A, niin se pitää myös asemakaavoituksessa käsitellä yhtenä kokonaisuutena, lähtökohtaisesti niin, että kaikille tulee samat kaavamerkinnot. Millä perusteella kortteli on jaettu ja kiinteistönomistajat asetettu eriarvoisen asemaan, sekä rakennusoikeuksien että suojeluvelvoitteiden suhteen? (huom. koko kortteli on mainittu Lohjan Kaupungin itsensä teettämässä Lohjan Keskustan Rakennusinventoinnissa (27.2.2008) ja kuvattu sanoin "Alueella on yhä näkyvissä piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan rakenteesta", sekä merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi)

Viranomais on lain mukaan velvollinen kohtelevaan kaikkia tasapuolisesti, sekä noudattamaan objektiiviteettiperiaatteita. Nämä eivät nyt toteudu.

Vastustamme myös Kullervonkadun leventämistä aikaisemmin esitetyistä syistä.

Ns. Keksitehtaan kaavan käsittelyssä Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta totesi että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa... – Tässä tapauksessa esitetty kaavamuutos aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin kahdelle muulle kiinteistönomistajalle, sekä tuhoaa käytännössä SR merkittyjen rakennusten suojelun tarkoituksenmukaisuuden. Tästä saattaisi näin syntyä vahingonkorvausvaatimusoikeus allekirjoittaneille (vrt. Ympäristöjohtaja Pekka Puistosalon lausunto valtuustolle Keksitehtaasta, LU 17.9.2015). Millä perusteella nyt voidaan ehdottaa Kullervonkadulle tällaista kaavaa ja miten kaupunki nyt suhtautuu mahdollisiin vahingonkorvausvaatimuksiin?

AK-kaavaa ajava rakennusyhtiö on tehnyt meille muille korttelin kiinteistönomistajille kompromissiehdotuksen, josta voisi olla mahdollista neuvotella kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Ratkaisusta, ja sen keskeisistä elementeistä, on myös neuvoteltu kaupungin kanssa. Ehdotamme että tätä kaavaa ei nyt esitettyä

muodossa viedä eteenpäin, vaan että pyrittäisiin ensin neuvotteluteitse yhteistyössä saada aikaan kompromissiratkaisu, joka olisi kaikkien osapuolten hyväksyttävissä. Toivomme Lohjan kaupungin kaavoituksen tukevan tätä pyrkimystä ja huomioimaan myös meidän intressit. Olemme edelleen valmiit keskustelemaan kaikista tasapuolisista ratkaisuehdotuksista. Emme hyväksy sellaista vaihtoehtoa, joka on epätasapuolinen ja aiheuttaa meille kohtuutonta haittaa.”

Vastine: On vakava syytös väittää virkamiehen toimivan puolueellisesti ja asenteellisesti. Objektiviteettiperiaate on yksi hallinnon oikeusperiaate. Objektiviteettiperiaate edellyttää sitä, että hallintotoiminnan on oltava asianmukaista ja puolueetonta. Virkamies ei saa esimerkiksi suosia ystäviään tai tavoitella itselleen hyötyä. Virkamiehet eivät myöskään saa olla esteellisiä. Virkamies ei myöskään saa ottaa lahjuksia vastaan.

Objektiviteettiperiaatteen mukaan hallintotoiminta ei saa perustua epäasiallisiin tai hallinnolle muuten vieraisiin perusteisiin. Tällaisia perusteita voivat olla esimerkiksi ystävien suostusta, henkilökohtaisen hyödyn tavoittelu tai julkisyhteisön erityisten taloudellisten etujen tavoittelu. Viranomaisen päätöksenteon ja toiminnan yleensäkin on oltava puolueetonta ja objektiivisesti perusteltavissa.

Kaavaprosessi on viety läpi tarkasti lakien ja asetusten mukaan. Kaikki antamanne palaute ja mielipiteet on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa. Asemakaavaprosessi ei kuitenkaan aina johda siihen että muodostuvassa asemakaavassa voidaan täyttää kaikkien osallisten toiveet. Kaikki aloitusvaiheen palaute ja kaikki valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot on viety päätöksentekijöille tiedoksi. Lautakunnan ja kaupunginhallituksen päätökset on siis tehty tietoisena antamastanne palautteesta.

Kullervonkatua ei ole missään vaiheessa esitetty levennettäväksi asemakaavassa. Katua ei ole tarkoituksenmukaista myöskään kaventaa asemakaavan nykyisestä n. 10 m:n leveydestä.

Perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta on noudatettu korttelin kaavoituksessa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset. Samanlaisissa olosuhteissa maanomistajia kohdellaan samoin. Koska osalla korttelin 63 tonteista on suojelumerkinnällä merkitty tai suojeltavaksi todettu rakennus, ja osalla ei, eivät kaavan vaikutuksetkaan ole kaikille samanlaiset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan 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.

Tämän säännöksen on katsottu kuvaavan asemakaavan sosiaalista funktiota (Ekroos, Maja-maa; Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita 2015): asemakaavaa laadittaessa kohdistetaan ensisijaisesti huomio yhteiskunnan menestyksen ja sen jäsenten hyvinvoinnin kannalta tärkeisiin näkökohtiin ja vasta sen jälkeen, jos se voi tapahtua mainittuja sosiaalifunktionaalisia näkökohtia syrjäyttämättä, on huomiota kiinnitettävä asemakaavasta yksityiselle maanomistajalle koituviin rajoituksiin.

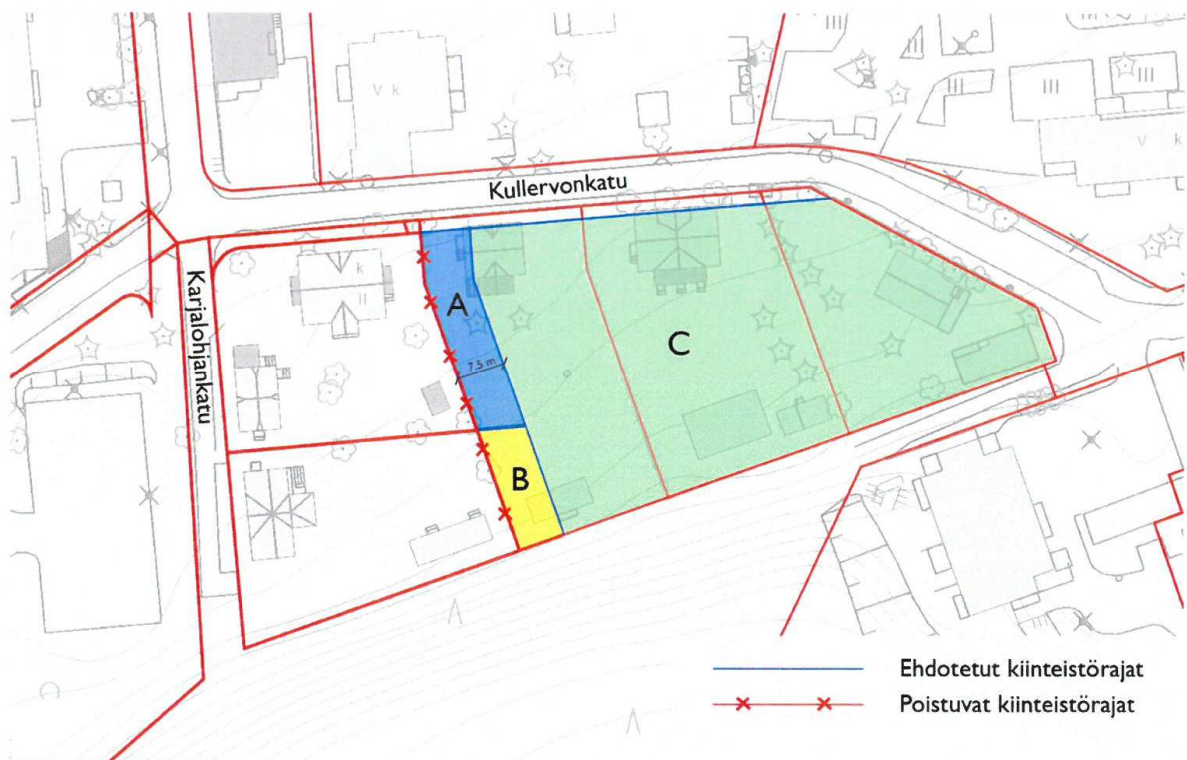
Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54.3 §:n tarkoittamaa kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Muistutus B, 18.8.2017

”Asemakaavan muutoksessa pitäisi ottaa huomioon seuraavat seikat:

1. Pyydämme asemakaavaehdotuksessa esitetyn AO- ja AK-korttelialueiden välisen rajan siirtoa 7,5 metriä idän suuntaan, siten että korttelin tonttien 10 ja 11 itäraja siirtyy vastaavasti, aiemmin esitetyn suunnitelman mukaisesti (ks. karttaliite). Näin saadaan varmistettua AO-korttelialueen terijokelaishuviloiden pihapiirien väljyys ja parannettua edellytyksiä suojeltujen talojen säilyttämiselle.
2. Kaavaehdotuksessa esitetyt rakennusoikeudet tulisi merkitä lukuina korttelialueilla (AK alueella 5000 k-m² ja AO-alueella yhteensä 665 k-m² (tontti 444-1-63-10: 342 k-m² ja tontti 444-1-63-11: 323 k-m²) eli kortteli-tehokkuus säilyisi kaavaehdotuksen mukaisena.
3. Pohjola Rakennuksen hankesuunnitelman mukaisesti pitäisi järjestää mahdollisuus tonttiliittymään Kuller-vonkadulta nykyisen tontin nro 4 kohdalta. Ajoneuvoliittymäkielto pitäisi poistaa asemakaavaehdotuksessa esitettyjen rakennusalojen välistä.
4. AK-korttelialueen kerroslukumerkintä tulisi muuttaa Pohjola Rakennuksen hankesuunnitelman mukaiseksi VI u½ (kuusi kokonaista kerrosta ja puolet ullakosta kerrosalaan laskettavia tiloja).
5. AO/s-6-korttelialueen merkintä tulisi muuttaa AO-korttelialueeksi ilman korttelialueen suojelu merkintää.

Tämä muistutus on kompromissiratkaisu, joka on kokonaisuutena, kaikkien em. kohtien toteutuessa, kaikkien korttelin kiinteistönomistajien hyväksyttävissä.”



Karttaliite muistutukseen B.

Vastine: Maakuntamuseon lausunnon 20.12.2016 perusteella korttelinosan AO/s-6 merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty muotoon:

”Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Pihapiirien ja rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinympäristöön sopivaa liiketoimintaa, kuten kahvila tai verstaas- ja työtiloja, joista ei ole häiriötä asumiselle.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on noin 1:1,5.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta.

Korttelialueesta tulee vähintään kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.”

Maakuntamuseo katsoo lausunnossaan 25.8.2017, että kaavamääräykset ovat AO/s-6 alueen osalta kaavaehdotuksessa asianmukaiset ja riittävät. Pihapiirien väljyyden lisääminen muuttaisi kaupunkimaisten pihapiirien ominaispiirteitä. Laajentamisella ei ole parantavaa vaikutusta suojeltujen talojen säilymiselle. Jos tonttia laajennettaisiin, olisi päinvastoin vaarana että keskeisen sijaintinsa vuoksi suurempi maa-alue saatettaisiin tulevaisuudessa nähdä houkuttelevana rakentamistehokkuuden lisäämiselle.

Rakentamisoikeuden määrät on merkitty AK-64 korttelinosalla kahdelle erilliselle rakennus- alalle, jotta ei muodostuisi yhtä muurimaista rakennusta kadun eteläpuolelle. AO/s-6 korttelinosalla tehokkuuden ilmaiseminen tonttikohtaisina kerrosneliömetreinä tai tehokkuusluvulla tuottaa tässä tapauksessa aivan saman vaikutuksen. Kumpikin tapa on ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä mukaisia ilmaisutapoja.

AK-alueen täysi rakennusoikeus johtaa minimissäänkin autoliikenteen lisääntymiseen Kullervonkadulla. Kaavaehdotuksen liittymäkielto estää Kullervonkadun miellyttävän puistokatu- maisuuden heikkenemisen. Koska tonttiliittymä voidaan ratkaista paremmin kohdassa, jossa katualue on leveämpi, on perusteltua rajoittaa autoliikenteen vaikutuksia.

AK-alueen suurinta sallittua kerroslukua on vähennetty VI:een valmisteluvaiheen kaavapalautteen perusteella.