

L64 Amerikankatu, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12asemakaavan muutos

Tiivistelmä ja vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 20.12.2017

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 asemakaavam muutoksen luonnosvaihtoehdoista 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.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 7 muistutusta.

L64 ehdotusvaiheen lausunnot:

Auris Kaasunjakelu Oy, 12.6.2017

”Lohjan kaupungin kaupunkikehitys/kaavoitus pyytää lausuntoa L64 asemakaavamuutoksesta. Auris Kaasunjakelu Oy:ssä on tutustuttu asiaa koskevaan asiakirja-aineistoon. Kyseisellä alueella sekä sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009.

Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaasunjakelu Oy: lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojausten toteuttamiseksi.

Lohjan kaupungin alueella on kattava Auris Kaasunjakelu Oy:n maakaasun jakeluputkiverkosto. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta, yhdyshenkilö jakeluputkiston osalta on verkostovalvoja Lauri Hemming, puh. 040 774 3329 / lauri.hemming@auriskaasunjakelu.fi.

Yrityksellämme ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa tai lisättävää asiaa koskien”

Karttaliite lausuntoon:



Vastine: Merkitään tiedoksi.

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 yhtenäisenä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä pienjänniteverkkoa tulee mahdollisesti vahvistaa.

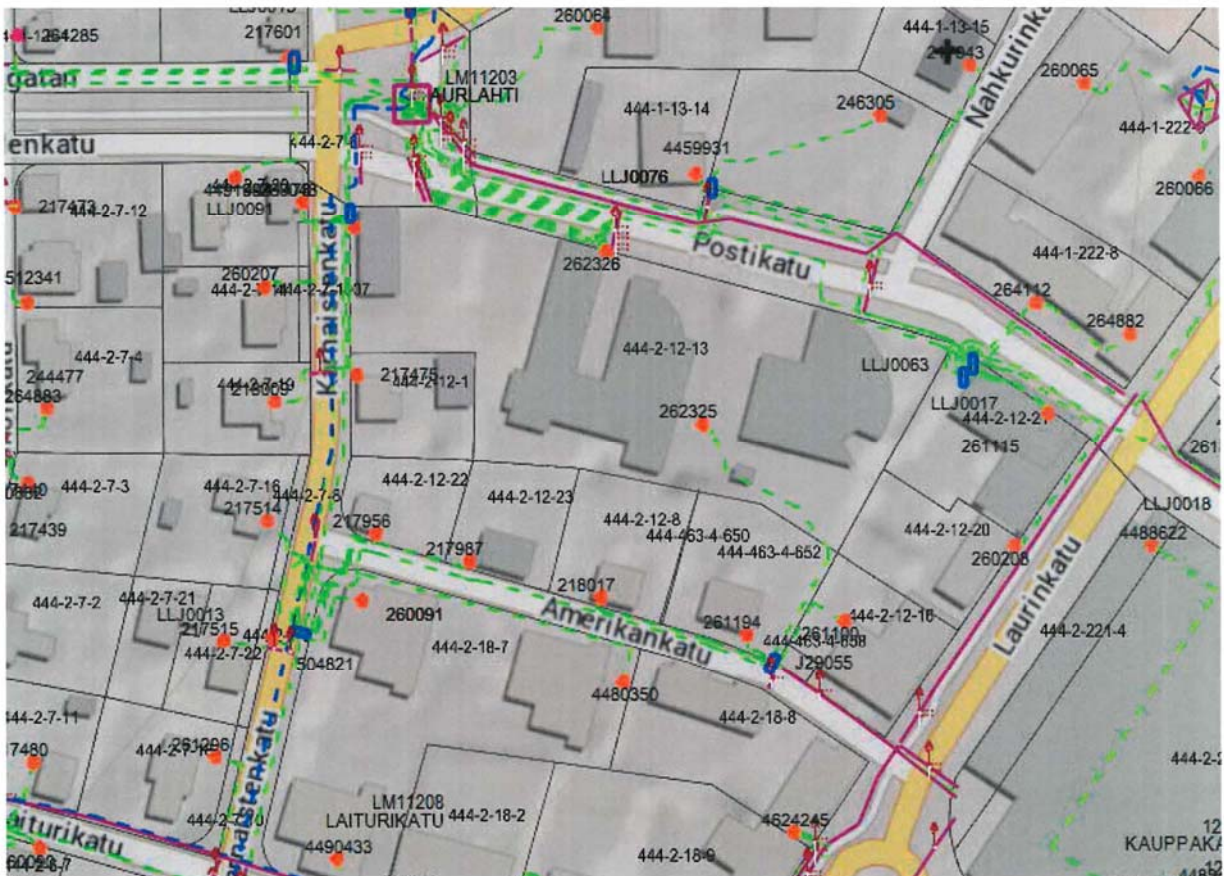
Siirtokustannusten jako

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 muuta huomautettavaa. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty."

karttaliite lausuntoon:



Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavan hyväksymisestä tullaan tiedottamaan lausujaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 11.9.2017

”Ohjaavat kaavat

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

Taajamaosayleiskaavassa (KV 2.3.2016) alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille. Keskustan osayleiskaavassa (KV 14.9.2016) tontit 1, 22 ja 23 (kaavoitettavan alueen länsipää) ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK. Tontti 17 (kaavoitettavan alueen itäpää) on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP.

Suunnittelualueella on voimassa 15.5.1968 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan AK-4 Asuinkerrostalojen korttelialuetta. Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole rakennussuojelumerkintöjä.

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

ELY -keskus huomauttaa, että kaavakartassa on asianmukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueella merkintä AK, mutta kaavaselostuksessa merkintä on AR. Asia on syytä korjata.

Kulttuuriympäristö

Tontilla 17 Amerikankatu 6:ssa oleva rakennus on paikallishistoriallisesti merkittävän henkilön, Sigurd Hartmannin, rakennuttama. Rakennuksen arvo on tunnistettu useammassa selvityksessä ja huomioitu myös keskustan osayleiskaavassa suojelumerkinnällä.

Kaavahistoriallisesti suunnittelualueen rakentuminen on perustunut löyhästi arkkitehti Birger Brunilan vuonna 1929 laatimaan ja vuonna 1931 vahvistettuun Lohjan kauppalan asemakaavaan. Kerrostalovaltaisen umpikortteliratkaisun sijaan Kamaistenkadun varteen rakennettiin pientaloja 1940- ja 1950-luvulla. Amerikankadun varren vanhimmat talot noudattavat pidemmälle Brunilan kaavan tavoitteita.

Asemakaavaehdotuksen yhtenä tavoitteena on historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen sekä niiden vahvistaminen suunnitteluratkaisuin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että toteutuessaan asemakaavamuutos merkitsee alueen 1930–1950-lukujen välisenä aikana muotoutuneen ja vuosikymmenien saatossa vakiintuneen kaupunkikuvan lähes täydellistä muuttumista. Toteutuessaan kaava mahdollistaa Brunilan asemakaavan mukaisen, V.A. Parkallin suunnitelmien mukaan vuonna 1939 rakennetun pienkerrostalon purkamisen. ELY-keskus toteaa, että alueen rakennusten ominaispiirteiden selvityksen (Ark-byroo 2017) arvoja ei ole huomioitu kaavaratkaisussa, ja asemakaavaselostuksessa ei ole perusteltu kaavaratkaisua tältä osin.

Arkkitehti Matti Finellin vuonna 1937 suunnittelema asuinrakennus on suojeltu asianmukaisesti.”

Vastine: Asuinkerrostalojen korttelialueen merkintä on korjattu kaavaselostukseen.

Asemakaavamuutos perustuu alueen rakennusten ominaispiirteiden selvitykseen (Ark-byroo 2017). Sen tärkeänä näkökulmana ovat olleet Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentumisen vaiheet sekä kaupunkikuva. Birger Brunilan laatimassa asemakaavassa Laurinkadun ja Karnaistenkadun varteen oli sijoitettu korkeampia nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, niin, että korttelin kulmat olivat umpimaisia.

1950-luvun loppuun mennessä Brunilan kaavan mukaan toteutui neljä rakennusta: kolme pienempää asuinrakennusta Amerikankadun varrelle (2a, 4 ja 6) sekä pohjaratkaisultaan L-kirjajai-

men muotoinen nelikerroksinen kerrostalo Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan. Kerrostaloa korotettiin jo 1940-luvulla kahdella kerroksella, mikä muutti sen mittakaavaa oleellisesti suhteessa Brunilan pyrkimykseen muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Amerikankadun kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta, ja ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteessa. Korttelin 12 nykytilalle leimaa-antavin piirre on rakennusvaiheet 1960-luvulta nykypäivään ja aikaisempaa massiivisempi rakentaminen.

Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinkerrostaloineen ei tukeudu Brunilan ideoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaistenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Kaupunkikehitys / Kiinteistö- ja kartastopalvelu, 4.8.2017

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		Sitova tonttijako laadittava -merkintä kaavaan.
Kartastopalvelut		-
Tonttipalvelut		Maankäyttösopimusneuvottelu ovat menossa; niille on kuitenkin varattava aikaa. Sopimus yhtä aikaa lautakuntaan ja hallitukseen kaavan viimeisen käsittelyn kanssa. Maankäyttösopimus ei koske A-osaa.
Geodeetti		Edellä olevin huomautuksin. Lohja 4.8.2017 Tapio Ruutiainen kaupungeingeodeetti

Vastine: Kortteliin määrätään laadittavaksi erillinen sitova tonttijako.

Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry, 6.9.2017

”Lohja kaupungin keskustan osayleiskaava hyväksyttiin viime vuonna, mutta se on jo jäänyt jälkeen ajankoh-
taisuudessaan. Se on ylivoimainen, koska se perustuu oletukseen kaupungin asukasmäärän kasvusta. Tilanne
on kuitenkin se, että väkiluku on pienentynyt vuodesta 2013 ja jatkaa edelleen vähenemistään. Siksi raken-
tamisen tehokkuusluvun korottaminen voimassaolevasta asemakaavasta on perusteetonta, etenkin, kun kes-
kustaan paraikaa rakennetaan ja on kaavoitettu uusia kerrostaloja. Nyt pitäisi kannustaa kiinteistön omistajia
pitämään kunnossa nykyistä omaisuuttaan, mikä on vaarantumassa muuttotappion vuoksi.

1930-luvun Birger Brunilan laatimassa historiallisessa asemakaavassa Karnaistenkadun puolen rakennusten
kerrosluku oli merkitty 4:ksi ja Amerikankadun kerrosluvuiksi 2. kyseinen asemakaava ei toteutunut Karnais-
tenkadun puolella kuin kaksikerroksisena, koska se oli ylivoimainen, eikä tästä syystä ollut kuin pieneltä osin

toteutuskelpoinen. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaava-alue on merkitty kokonaan kerrostalokorttelialueeksi, jossa kerrosluku vaihtelee Y2 II:n ja III:n välillä, ja kaikilla tonteilla on sama rakennusoikeus, $e=0,6$.

Esitetty asemakaava-alue on ns. postimerkkikaava, jossa ei mietitä kokonaisuuksia lainkaan. Näistä vain yhden korttelin sisällä olevan muutaman tontin asemakaavojen laatimisesta on päästävä eroon. Se, että kolme kiinteistönomistajaa esittää asemakaavamuutosta, ei riitä perusteeksi ryhtyä prosessiin.

Asemakaava-alueen rakennusten uudet inventoinnit on tehty, mutta mikä niistä puuttuu, on kohteiden arvottaminen Museoviraston luomien yleisvaltakunnallisten arvotuskriteereiden mukaisesti. Niissä todetaan pelkästään tiettyjä faktoja. Kaava -alueen vesiolosuhteiden selvittäminen puuttuu edelleen, vaikka kaava-alue on maakuntakaavan mukaisen tärkeän pohjavesialueen tuntumassa. Maaperä on kysymysmerkki, koska kaava-aineiston perusteella se on saraturvetta, mikä ei ehkä pidä paikkaansa. Mitään maaperäselvityksiä ei ole tehty, mutta mitä todennäköisimmin se on joko savea tai hiekkaa tai niitä molempia. Siksi maaperä on tutkittava, koska rakentamisen vaikutuksia ympäristön rakennuskantaan ei voi arvioida ennen kyseistä tietoa. Rakentaminen voi tuottaa korvaamattomia vaurioita arvokkaille rakennuksille, kun massiivisten kerrostalojen takia paalutetaan. Amerikankadun varren kerrostalojen rakentamisessa tuli tiettävästi ainakin kahden kiinteistön alueella vaurioita. Vasta edellä mainittujen selvitysten jälkeen on mahdollista suunnitella asemakaavamuutoksen sisältöä. Asemakaava ei täytä MRL 5 §:n vaatimuksia riittävästä selvityksistä.

Kaavaselostuksessa on puoli sivua kaavan arvioiduista vaikutuksista. Esitys on niin suppea ja ylimalkainen, mikä todistaa sen, ettei vaikutuksia ole arvioitu. Tästä syystä asemakaavamuutos ei täytä MRL 9 §:n vaatimuksia, koska kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Koska riittäviä selvityksiä ei ole tehty, asemakaavamuutoksen vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi. Täten kaavamuutos ei myöskään täytä MRL 9 §:n vaatimuksia riittävästä selvityksistä.

Kyseinen asemakaava-alue on nykyisellään kokonaisuus, joka on ajallisesti kerrostunut, mutta yhtenäinen rakennusten sijoittelun suhteen. Myös tonttien puutarhamaisuus kadulta päin katsottuna luo yhtenäistä vaikutelmaa. Kun kaikki rakennukset säilytetään, kaava-alue toimii upeana linkkinä keskustan ja ranta-alueen välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n todetaan, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuoro-vaikutteisen suunnittelun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Tämä ei toteudu seuraavista syistä:

1. Asukkaiden toiveet on sivuutettu

Kaava-alueella olevia kiinteistöomistajia kohdellaan epätasa-arvoisesti: kolme kiinteistöistänsä luopuvaa hyötyy aiheettomasta kiinteistön arvon noususta, kun samanaikaisesti kahden omistajan kiinteistöjen arvo mitä todennäköisimmin laskee. Amerikankadun toisella puolella olevat taloyhtiöt ovat lausunnoissaan suhtautuneet penseästi asemakaavamuutokseen, koska tulevat kerrostalot pilaisivat näkymät ja osin varjostaisivat. Asemakaavamuutosalueen rakennusten varjojen vaikutuksia ei ole tutkittu.

2. Rakennetun ympäristön kauneutta eikä kulttuuriarvoja vaalita

Kaupunkikuvallisesti asemakaavaehdotuksessa ei ole ymmärretty katutilan merkitystä, joka on syntynyt Birger Brunilan v. 1929 laatiman asemakaavan pohjalta. Kyseisessä asemakaavassa innoituksena oli englannista lähtöisin ollut puutarhakaupunki-ideologia, jossa ajatuksena oli yhdistää kaupungin ja maaseudun parhaat puolet, joista oleellisin oli vehreys puutarhoineen. Nyt esitetty asemakaavaehdotus on täysin piittaamaton siitä, mitä hyvää Brunilan asemakaava on tuottanut. Brunilan asemakaavassa kadun kulmassa on aina rakennus, kuten nyt, eikä parkkialuetta, joka on esitetty asemakaavaehdotuksessa. Rakennukset eivät myöskään ole viitesuunnitelman mukaisesti sijainniltaan, massailtaan eikä julkisivuiltaan ympäristöön sopivia, koska ne

poikkeavat täysin näiltä osin ympäristöstänsä. Näin ympäristön kauneus ja kulttuuriarvoja tuhotaan ja siten toimitaan MRL 5 §:n vastaisesti.

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 pykälän vaatimukset eivät toteudu, koska asemakaavamuutos aiheuttaa elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Asemakaava-alueen kaksi pohjoisinta kiinteistöä saavat merkittävimmät varjostus- ja maisemahaitat, kun kerrostalot rakennetaan. Tästä syystä asemakaavaehdotusta voi pitää edellä mainituilla perusteilla maan käyttö- ja rakennuslain vastaisena, koska se aiheuttaa suurelle osalle lähialueen kiinteistön ja taloyhtiöiden osakkeen omistajille kohtuutonta haittaa. Karnaistenkadun länsipuolen kiinteistöt menettävät aamuaurion kerrostalojen varjostavuuden takia. Myös asunto-osakeyhtiöt Amerikankadun toisella puolen kärsivät samoista haitoista, etenkin maisemallisista. Asunto-osakkeiden arvo laskee, kun mm. järvinäkymät menetetään ja illalla kaavan mukainen kerrostalo varjostaa parveketta. Lisäksi kerrostalot korkeutensa takia lisäävät tuulisuutta ja tämän takia pienilmasto huononee.

Rakentamismääräyskokoelmassa kohdassa 2.4.1 todetaan: Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä tulee kuitenkin olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa saa mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin. Tämä ei toteudu, koska asemakaavan mukaan kerrostalon, jonka korkeus on yli parikymmentä metriä, saa sijoittaa kaavan mukaan 17,5 metrin päähän pientalosta, kun vähimmäisetäisyys on ainakin 20 metriä. Etäisyys ei myöskään riitä Amerikankadun varrella oleviin kerrostaloihin. Näin pieni etäisyys on kaiken edellä mainitun olosuhteiden heikentämisen lisäksi myös korostunut paloturvallisuusriski. Rakentaminen ei näin ollen täytä rakentamismääräyskokoelman vaatimuksia.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry esittää, että asemakaavaprosessi keskeytetään ja kaavoitusta jatketaan vasta sitten, kun se on osa laajaa kokonaisuutta.”

Vastine:

Koska kaupunkikeskustan maanomistus on sirpaleinen, täydennysrakentamisessa joudutaan usein laatimaan pinta-alaltaan pieniä asemakaavamuutoksia. Vaikka Suomessa kunnilla on kaavoitusmonopoli täytyy asemakaavoja laadittaessa ottaa huomioon myös maanomistajat. Yksinkertaistaen: maanomistaja joutuu maksamaan korvauksena kaupungille määrätyn osuuden asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Asiasta on säädetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Lohjan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa on määritelty kaupungin toimintaperiaatteet.

Suunnittelualue ei sijaitse ollenkaan pohjavesialueella. Pohjavesialueet ovat nähtävissä Lohjan kaupungin karttapalvelussa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/>.

Asemakaavassa ei oteta kantaa perustamistavan valintaan. L64 Amerikankatu asemakaavan selostuksen sivulla 12 on teemakartta Maalajit, 1972-2007. Aineisto on Geologian tutkimuskeskuksen keräämää ja siihen voi tutustua GTK:n sivuilla <https://hakku.gtk.fi/fi/locations/search>. Käytetyistä määrittelymenetelmistä kerrotaan maaperäkartan käyttöoppaassa <http://weppi.gtk.fi/aineistot/mp-opas/maalajimaaritus.htm>. Maaperä 1:20 000 / 1:50

000 sisältää maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuotettua aineistoa. Kartoituskartta-kaava on pääsääntöisesti ollut 1:10 000. Aineistossa on esitetty pohjamaana 1 metrin syvyydessä oleva maalaji (muokattu RT-luokitus). Pohjamaakuvion minimikoko on yleensä 2 hehtaaria; poikkeuksena saaret, suo- ja peltoosaarekkeet sekä geologisesti merkittävät kohteet. Pohjamaan päällä oleva 0,4 - 0,9 metrin paksuinen maakerros on kuvattu pintamaana. Pintamaan minimikuviokokoo on yleensä 4 hehtaaria. Maalajien lisäksi aineistossa kuvataan eri tavoin syntyneitä geologisia maaperämuodostumia, kuten harjuja ja kumpumoreeneja. Muita kartoituskohhteita, esimerkiksi dyynit ja muinaisrannat on esitetty viivamaisina tietoina.

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 kaava-alueen tonteista on suojelumerkinnällä merkitty tai suojeltavaksi todettu rakennus, ja osalla ei, eivät kaavan vaikutuksetkaan ole kaikille samanlaiset.

Arkkitehti Birger Brunila sai 1926 tehdäkseen vastaperustetun Lohjan kauppalaan asemakaavan, joka valmistui 1931. Englantilaisen puutarhakaupunki-ideologian keskeisenä ajatuksena oli muodostaa suurkaupunkien ympärille pikaraideliikenteen yhdistämä pikkukaupunkien kehä. Nämä satelliittikaupungit olivat keskustoiltaan silti hyvin tehokkaasti rakennettuja. Lohjan asemakaavan Innoituksena voitaisiin sanoa pikemminkin olleen itävaltalaisen Camillo Sitten kirjoituksissaan ihannoima, keskiaikaisten kaupunkien vapaasti syntynyt ja vaihteleva muoto. Sille luonteenomaisia olivat keskustan umpikorttelit ja katunäkymän pääterakennukset. Brunilan laatima asemakaava on mitoitettu suurelle tehokkuudelle, ja muistuttaa paljolti Helsingin Etu-Töölön asemakaavaa.

Asemakaavatyön aikana 1920-luvulla oli Lohjan toinen rakennusvaihe, jolloin keskustan pääkatujen varsille nousivat ensimmäiset kivirakennukset. Samalla ensimmäiset puurakennukset saivat väistyä niiden tieltä. Vuonna 1929 Laurinkadun länsipuolelle valmistui kolmen kolmeneljäkerroksisen liike- ja asuintalon rivistö, jossa pyrittiin toteuttamaan valmisteilla olevan asemakaavan kortteli-ideoita. Joitakin erillisiä asemakaavan mukaisia kivirakennuksia tehtiin muualle keskustaan, esimerkiksi Harjula tyypilliseksi kadunpääterakennukseksi.

Asemakaavamuutos perustuu alueen rakennusten ominaispiirteiden selvitykseen (Ark-byroo 2017). Sen tärkeänä näkökulmana ovat olleet Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutuneisuus selvitysalueella ja alueen rakentumisen vaiheet sekä kaupunkikuva. Birger Brunilan laatimassa asemakaavassa Laurinkadun ja Karnaistenkadun varteen oli sijoitettu korkeampia nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, niin, että korttelin kulmat olivat umpinaisia.

1950-luvun loppuun mennessä Brunilan kaavan mukaan toteutui neljä rakennusta: kolme pienempää asuinrakennusta Amerikankadun varrelle (2a, 4 ja 6) sekä pohjaratkaisultaan L-kirjaimen muotoinen nelikerroksinen kerrostalo Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan. Kerrostaloa korotettiin jo 1940-luvulla kahdella kerroksella, mikä muutti sen mittakaavaa oleellisesti suhteessa Brunilan pyrkimykseen muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Amerikankadun kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta, ja ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteessa. Korttelin 12 nykytilalle leimaa-antavin piirre on rakennusvaiheet 1960-luvulta nykypäivään ja aikaisempaa massiivisempi rakentaminen.

Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinkerrostaloineen ei tukeudu Brunilan ideoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaistenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksella ei saa aiheuttaa sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen varjostusvaikutus tai muutokset maisemassa eivät ole sellaisia lain tarkoittamia kohtuuttomia haittoja, jotka kaupungin keskusta-alueella olisi vältettävissä. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjostustutkielmilla, jotka ovat kaavaselostuksessa. Uudenmaan ELY-keskus valvovana viranomaisena katsoo lausunnossaan 11.9.2017, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.

Rakentamismääräyskokoelman määräyksessä 2.4.1. on nimenomaisesti lause: ellei asemakaavasta muuta johdu. Asemakaavaehdotus mahdollistaa rakennusmääräysten noudattamisen. Rakennusvalvonta valvoo määräysten toteutumista aikanaan rakennussuunnittelussa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 29.8.2017

"Länsi-Uudenmaan maakuntamuseoita on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista.

Maakuntamuseo on aiemmin 7.11.2016 ottanut kantaa saman kaavahankkeen valmisteluaineistoon, jossa esiteltiin kolme luonnosvaihtoehtoa Amerikankadun viiden tontin kaavamuutukseksi. Maakuntamuseo ei kannattanut yhtäkään esitetyistä vaihtoehtoista. Maakuntamuseo katsoi, että olevan rakennuskannan esittely on puutteellinen eikä inventoinneissa jo aiemmin tunnistettuja arvoja oteta luonnoksissa huomioon riittävällä tavalla. Maakuntamuseo esitti, että useampi alueen pientaloista tulee säilyttää ja osoittaa suojeltavaksi ja uusi rakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen niin, että "Amerikankadun pientalot" -niminen, Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa (2007) maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi osoitettu rakennuskokonaisuus ja sen arvot säilyvät.

Kaavasuunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehdon VE3 pohjalta siten, että kaavaehdotuksessa Amerikankadun itäpään tontit on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jossa sallitaan kolmikerroksinen rakentaminen suojeltavan asuinrakennuksen ympärillä, ja Amerikankadun länsipään tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on merkitty viisi- ja kuusikerroksisen kerrostalon rakennusalat Länsipään nykyiset rakennukset eivät säily, itäpäässä yksi rakennus on suojeltu ja toinen mahdollista säilyttää. Lisäksi A-korttelialueella määrätään uudisrakentamisen sopeuttamisesta olevaan miljööseen.

Maakuntamuseo voi puoltaa kaavaehdotuksen ratkaisuja sen idänpuoleisen A-korttelialueen osalta, mutta ei läntisen AK-korttelialueen osalta. Idänpuoleisilla tonteilla 17 ja 8 kaavaehdotus antaa mahdollisuuden säilyttää olevat rakennukset ja tonttien täydennys- ja lisärakentaminen on maltillista, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä ratkaisuna. Sen sijaan AK-korttelialueeksi osoitettujen tonttien 1, 22 ja 23 nykyinen rakennuskanta ei säily ja sen tilalle on osoitettu uudisrakentamista, joka poikkeaa täysin nykyisestä, mitä maakuntamuseo ei pidä hyvänä ratkaisuna. Purettavaksi osoitetun rakennuskannan osalta maakuntamuseo pitää erityisen valitettavana, että tontilla 23 sijaitsevaa vuonna 1939 rakennettua asuinrakennusta ei osoiteta säilytettäväksi ja suojeltavaksi. Maakuntamuseon mielestä tontin 23 rakennus tulee säilyttää. Sen sijaan tonttien 1 ja 22 rakennuskannan osalta maakuntamuseo katsoo, että ehdotettua maltillisempi lisä- ja uudisrakentaminen saattaisi olla niiden osalta mahdollista kuitenkin niin, että Amerikankadun yhtenäisen katunäkymä ja

yhteys Amerikankadun itäpäässä sijaitsevan A-korttelialueen ja suunnittelualueen länsipuolelta alkavan pientaloalueen välillä säilyy. Nyt uusi korkea rakentaminen Amerikankadun länsipäässä uhkaa katkaista näkymän ja yhteyden kahden matalamman asuinalueen väliltä, mikä ei ole kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Maakuntamuseo edellyttääkin, että suunnittelualueen länsipään osalta tutkitaan vielä maltillisempia lisä- ja täydennysrakentamisen vaihtoehtoja siten, että lähtökohdaksi otetaan alueen nykyiset rakennukset ja miljöö ja pyritään luomaan kerroksellista, nykyiset arvot asianmukaisella ja riittävällä tavalla huomioivaa uutta kaupunkirakentamista.

Alueen rakennuskannan esittelyä kaavaehdotuksessa on täydennetty. Esittely on hyvä ja tarkoitukseen riittävä ja se tulee myös huomioida.

Kaavamääräysten osalta maakuntamuseo toteaa, että sr-merkintää koskeva kaavamääräys on hyvä ja asianmukainen, samoin A-korttelialueella tapahtuvaa uudisrakentamista koskeva määräys.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.”

Vastine: Rakennusten ominaispiirteiden selvityksessä 18.4.2017 todetaan, Amerikankatu 2:n, Karnaistenkatu 19:sta ja Amerikankatu 4:n rakennusten rakennustaiteellisen merkityksen olevan yksittäisinä rakennuksina vähäinen. Amerikankatu 2a:n (tontti 23) kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy ennen kaikkea rakennuksen typologiaan.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 11.9.2017

”Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L64 muutosehdotuksen aineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aikaisempiin lausuntoihin lisättävää.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto, 30.8.2017

”Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Lohjan L46 Amerikankatu 2. kaupunginosa Ahtsalmi korttelin 12 tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaupunkikehitys / Ympäristönsuojelu, 7.9.2017

”Lohjan ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa yllä mainitusta 11.05.2017 päivätystä asemakaavan muutosehdotuksesta.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

L64 ehdotusvaiheen muistutukset:

Muistutus A, 2.6.2017

”Hienoa että kaksiosainen vaihtoehto meni eteenpäin.

Tämä on massailtaan yhteneväinen Amerikankadun eteläpuolen talojen kanssa. 3.10. -päivätyssä materiaalissa pohjoinen rakennus oli kuitenkin kauempana Karnaistenkadusta. Mielestämme tämä vastaisi paremmin viereisten kerrostalojen sijoittumista tontilla. Uudisrakennus on laatikkomaisempi kun taas rakennukset Karnaistenkadun varrella etelään ovat syvempiä julkisivultaan jatkuen hyvinkin syvälle tontille. Sijoittamalla uudisrakennus niin ikään syvemmälle ja kauemmas Karnaistenkadusta vastaisi se paremmin em talojen julkisivujen keskimääräistä linjaa ja tekisi tontista avaramman oloisen, joka taas sopisi pohjoisen puolella olevaan avaruuteen jonka tuo poliisiaseman matala rakennus parkkipaikoineen, risteyksen puisto ja sen yläpuolella olevan Postikadun-Paikkarinkadun tontin alalaidan puistomaisuus. Karnaistenkadun länsipuolella on matalaa omakoti asutusta jolloin myös korkeusero tien eripuolilla jakautuisi pidemmälle etäisyydelle mikä vähentäisi myös omakotitalojen varjostusta.

Eli muuten hyvä mutta mielellään pohjoinen talo tontin takareunaan kuten 3.10-versiossa olikin.”

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu 3.10.2017 päivättyjen luonnosten vaihtoehdon ve3 mukaisesti. Siinä pohjoinen talo sijaitsee lähempänä Karnaistenkatua kuin vaihtoehdossa ve1.

Muistutus B, 9.8.2017

”Asemakaavamuutos on hylättävä.

Ahtsalmen kortteli 12 tonttien 1, 22 ja 23 kerroslukua ollaan kaavamuutoksessa kasvattamassa kuuteen kerrokseen. Tonttien 8 (Amerikankatu 4) ja 17 (Amerikankatu 6) kerrosluvut pysyisivät ennallaan kolmessa kerroksessa. Näin ollen kaupunki on nostamassa tonttien 1, 22 ja 23 rahallista arvoa, kun taas tonttien 8 ja 17 arvo todennäköisesti laskisi. Tämä on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain sekä perustuslain 6 § säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen hengen vastaista. Helsingin hallinto-oikeus on kumonnut mm. Järvenpään kaupunginvaltuuston asemakaavaan liittyvän päätöksen vedoten oikeudenmukaisuuteen ja yhdenvertaiseen kohteluun (Helsingin HAO 31.03.2010 10/0238/5).

Amerikankadun savea ja hiekkaa sisältävä maapohja (kaavaselostuksessa puhutaan vain 'saraturpeesta'!?) soveltuu huonosti kerrostalorakentamiseen ja paaluttamiseen. Amerikankadun eteläpuolen paalutustyöt aiheuttivat merkittävää vahinkoa tonttien 8 ja 17 rakennuksille. Pelättävissä on suuremmat vahingot, kun paalutukset tapahtuisivat Amerikankadun alapäässä. Kaupunki on pyytänyt mielipiteitä ja lausuntoja ja on niitä saanutkin ja on tietoinen ongelmista.

Kaavaselostuksessa mainitaan 'Alue ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella'. Mutta joka tapauksessa alue sijaitsee pohjavesialueella ja laki kieltää pohjaveden pilaamisen (YSL 17 §). Mahdollisen rakentamisen vaikutukset pohjavesille pitää selvittää. On myös selvitettävä mahdollisen rakentamisen vaikutus hulevesiin.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 7.11.2016, katsoo, että Amerikankatu 6:lla on suojeluarvoa ja etenkin Amerikankatu 2A:ssa sijaitseva vuonna 1939 rakennettu asuinrakennus tulee säilyttää ja suojella. Maakuntamuseo katsoo myös, että Amerikankadun etelälaidalla on kyllä uutta 5-kerroksista rakentamista, mutta koska katu on kapea, korkea rakentaminen myös kadun pohjoislaidalla tekisi kadusta helposti kuilumaisen. Korkea rakentaminen välittömästi suojellun ja alueen muiden pientalojen ympärillä ei ole niiden miljöönsä kannalta hyvä vaihtoehto ja heikentää niiden suojeluarvoja.

Jatke Uusimaa Oy tilasi selvityksen © Arkkitehtitoimisto ark-byroolta, joka pitää tärkeänä Birger Brunilan vuonna 1929 laatimaa asemakaavaa, joka kaavan mukaisena toteutuu Amerikankadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta. Todetaan, että ne muodostavat kaupunkirakenteessa eräänlaisen fragmentin, yhtenäisen palasen kaavasta, jolla on maisemallista ja kulttuuriympäristöllistä arvoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n 2 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun heikkenemistä. Uudisrakennuksilla olisi merkittävää haittaa, nuo kaksi jäljelle jäävää pientaloa menettäisivät ilta-aurion ja näkymän järvelle. Tällä olisi suuri vaikutus oleskeluviihtyvyyteen, elämänlaatuun sekä pientalojen arvoon. Onko varjoanalyysia tehtykään, ainakaan siitä ei ole tiedotettu. Jatke Oy:n toimittamien piirustusten mukaan uudisrakennukset eivät täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G 1 asunot-suunnittelun vaatimusta enintään 45 asteen katselukulmasta, kun 21 metriä betoniseiniä olisi tulossa vain 17,5 metrin päähän Amerikankatu 4:n olohuoneen ikkunasta.”

Vastine: 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 kaava-alueen tonteista on suojelumerkinnällä merkitty tai suojeltavaksi todettu rakennus, ja osalla ei, eivät kaavan vaikutuksetkaan ole kaikille samanlaiset.

Asemakaavassa ei oteta kantaa perustamistavan valintaan. L64 Amerikankatu asemakaavan selostuksen sivulla 12 on teemakartta Maalajit, 1972-2007. Aineisto on Geologian tutkimuskeskuksen keräämää ja siihen voi tutustua GTK:n sivuilla <https://hakku.gtk.fi/fi/locations/search>. Käytetyistä määrittelymenetelmistä kerrotaan maaperäkartan käyttöoppaassa <http://weppi.gtk.fi/aineistot/mp-opas/maalajimaaritus.htm>. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000 sisältää maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuotettua aineistoa. Karttoitusmittakaava on pääsääntöisesti ollut 1:10 000. Aineistossa on esitetty pohjamaana 1 metrin syvyydessä oleva maalaji (muokattu RT-luokitus). Pohjamaakuvion minimikoko on yleensä 2 hehtaaria; poikkeuksena saaret, suo- ja peltosaarekkeet sekä geologisesti merkittävät kohteet. Pohjamaan päällä oleva 0,4 - 0,9 metrin paksuinen maakerros on kuvattu pintamaana. Pintamaan minimikuviokoko on yleensä 4 hehtaaria. Maalajien lisäksi aineistossa kuvataan eri tavoin syntyneitä geologisia maaperämuodostumia, kuten harjuja ja kumpumoreeneja. Muita kartoituskohteita, esimerkiksi dyynit ja muinaisrannat on esitetty viivamaisina tietoina.

Suunnittelualue ei sijaitse ollenkaan pohjavesialueella. Pohjavesialueet ovat nähtävissä Lohjan kaupungin karttapalvelussa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/>.

Rakennusten ominaispiirteiden selvityksessä 18.4.2017 todetaan, Amerikankatu 2:n, Karnaisenkatu 19:sta ja Amerikankatu 4:n rakennusten rakennustaiteellisen merkityksen olevan yksittäisinä rakennuksina vähäinen. Amerikankatu 2a:n kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy ennen kaikkea rakennuksen tyologiaan.

Toisin kuin muistutuksessa valheellisesti väitetään, selvityksessä ei sanota Amerikankatu 2a, 4 ja 6 rakennusten muodostavan yhtenäisen palasen (Brunilan) kaavasta, jolla on maisemallista ja kulttuuriympäristöllistä arvoa. Selvityksessä todetaan: Amerikankadun etelänpuoleisen korttelin 11 toteutuneisuus poikkeaa täysin Brunilan kaavan ideoista. Tämän työn kohteena olevan katuosuuden kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta. Ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteessa. Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinrakennuksineen ei tukeudu Brunilan ideoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaisenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Muistutus C, 11.8.2017

"Viitaten nähtävillä olevaan asemakaavanmuutosehdotukseen, esitän seuraavaa:

- Kaava näyttäisi olevan keskustan osayleiskaavan mukainen ja siltä osin ok.

- Viitaten kaavoitusprosessin aikaisemmassa vaiheessa esittämäni mielipiteeseen, niin millä tavalla on nyt huomioitu kaava-alueen muut kiinteistönomistajat (joille ei tule AK-kaavaa), miten heitä on kuultu ja huomioitu, sekä onko neuvoteltu mahdollisista kompromissiratkaisuista, joka olisi kaikkien hyväksyttävissä?"

Vastine: Kaava-alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa on käyty useita neuvotteluja joissa on käyty läpi useita erilaisia vaihtoehtoja.

Muistutus D, 29.8.2017

"Alueen maapohja tutkimaton

Amerikankadun varrella olevan Ahtsalmen korttelin no 12 asemakaavan muutosehdotuksen kaavaselostuksessa sanotaan korttelin maaperän olevan "saraturvetta". Kuitenkaan kukaan kaupungin virkamiehistä, ei myöskään GTK:n eikä Finnmap Oy:n edustajista ole tietoinen minkäänlaisesta maaperätutkimuksesta tällä ko. korttelin alueella. Ohut kerros saraturvetta varmasti löytyy maanpinnalta, vaan mitä on syvemmällä pinnan alla? Pitäisi tietää, ennen kuin aletaan tehdä kaavaa. Tiedon pitää myös olla julkista. L64 asemakaavan muutosehdotuksen myötä Amerikankadun alueelle tulisi ahtaalle alueelle huomattavan raskasta korkeaa uudisrakentamista ja olemassa oleva ympäristön rakennuskanta on vaarassa.

Kaavaselostuksessa mainitaan termi vaihettumisvyöhyke. Mielenkiintoinen termi, mutta kukaan ei oikein tunnu tietävän mitä se tarkoittaa. Silti selostuksessa sanotaan L64 kaava-alueen olevan "rakentamiseen soveltuvaa vaihettumisvyöhykettä."?

Yllätyksiä

Tietämättömyys maaperän ominaisuuksista on todella outoa! Kuitenkin tiedetään kyllä se, että jo aikoinaan Amerikankadun eteläpuolen kerrostalojen (Esim. Amerikankatu 3:n ja Amerikankatu 5:n) paalutukset tuottivat rakennusliikkeelle sekä ympäristölle harmillisia yllätyksiä. Esimerkiksi paaluja upposi höttöiseen maaperään paljon kaavailtua suurempi määrä.

Meille tapahtunutta

Meille melkoinen katastrofi oli se, kun naapurissa Amerikankatu 3:n kerrostalon rakentaminen alkoi. Suuren kuopan kaivuun ja paalutuksen seurauksena, kadun vastakkaisella puolella sijaitsevalla tontillamme no. 8 (Amerikankatu 4), laaja maakerrostuma siirtyi paikoin yli 20 cm ko. kuopan suuntaan. Rakentamista varten kaivetun kuopan reunojen ponttisuojuukset pettivät. Tontillamme maa myös vajosi kymmeniä senttimetrejä! Siirtymä ja vajoama oli tontillamme helppo havaita. Talomme kadunpuoleiselle seinustalle syntyi leveä syvä railo, kadunpuoleisen pääoven edessä olevat portaat roikkuivat ilmassa, halkeamia näkyi pitkin nurmikkaa, pitkin kivetystä ja asfalttia ym. Tästä todistavat liitteenä olevat valokuvat. LIITTEET 1 ja 2

Rakennusliike Palmberg Oy, joka oli silloin Amerikankatu 3:n rakentaja, tuli kyllä hyvin pikaisesti peittämään jälkensä, peittäen tosin vain näkyvimmit tontillemme aiheuttamansa vauriot. Mutta maa allamme vieläkin elää, vajoaa ja siirtyilee ja aiheuttaa ongelmia. Halkeamia ilmestyy aika ajoin talon kivijalassa ja seinissä, vääntymiä putkistossa, repeämiä pihan asfaltilla. Oletamme tämän johtuvan noista vuosia sitten tehtyjen kerrostalojen pohjatöiden aikaansaamista muutoksista maaperässä.

Korttelin 12 maaperä saattaa kelvata vahvasti paalutetuille kerrostalorakennuksille. Vaan entäpä mikä tulee olemaan näiden kahden, Amerikankatu 6:n ja Amerikankatu 4:n, kaiken keskelle jäävän omakotitalon kohdalo? Miten ne tulevatkaan keikkumaan saraturvetilkun varassa, petteävän savipatjan päällä paaluttamattomina? Kaksi pientaloa isojen kerrostalojen puristuksessa ja ympäröimänä olisi muutenkin melko kummallinen ratkaisu.

Uusi uhka

Nyt kun alueelle kerrostaloja suunnitellaan lisää, pelkäämme pahoin, että uuden katastrofin vaara on olemassa. Varsinkin kun suunnitellun kerrostalon kuoppaa kaivettaisiin aivan tonttimme länsirajalla, alaspäin viettävällä rinteellä. Oletettavasti maaperä koostuu erilaisista kerroksista hiekkaa ja silttiä, sekä välissä enemmän tai vähemmän upottavaa liukasta laihaa savea! Näkemys upottavuudesta perustuu silminnäkihavaintoihimme monia paalutustöitä seurattuamme vuosien varrella, kun naapuriin on rakennettu ympärillemme useita kerrostaloja, sekä myös poliisitalo. Paalut välillä uppoavat kuin itsestään maan sisään ilman juntausta. Ja edellämainitun kokemuksemme perusteella voimme sanoa, että kerrokset myös saattavat liukastella sivusuunnassa. Maa voi myös vajota orsivesikerrostumien kuivuessa, eli valuessa pois paalutuksen seurauksena, paalujen puhkottua vesitaskut.

Rakentamisen riskit ympäristölle tiedossa

Olemme haastatelleet useita Lohjan kaupungin maankäytöstä vastaavia virkamiehiä kyseessä olevan maan pintakerrostumien liikkumisherkkyden tiimoilta. Asia, mitä tonttillemme on aikaisemmin tapahtunut, tuntuu olevan monilla muistissa. Siksi ihmettelemmekin miksi maaperää ei oikeasti ole paremmin tutkittu, ennen kuin ruvetaan muuttamaan kaavaa näinkin raskaalla kädellä kuin nyt ko. ehdotuksessa L64, vaarantaen naapurien turvallisuuden, tai ainakin turvallisuuden tunteen!

Kotiamme lähin Amerikankadun vastapäisellä puolella sijaitseva kairauspiste, mistä Suomen IPTekniikka Oy on tehnyt tutkimuksen, on toistaiseksi se mihin voidaan viitata. Ohut vajaan 5 m:n kerros "täytettä, hiekkaa ja silttiä" jonka alla 6-10 m "savi, laiha savi". Hieman alempana rinteestä otetun kairausnäytteen perusteella maan alla "Laiha savi n. 5:n metrin syvyydessä on vesipitoisuudeltaan n. 66 %" ! LIITTEET 3 ja 4 ja 5 ja 6

Kaavamutosta ajavan rakennusliike Jatke Uusimaa Oy:n edustaja on myös hyvin tietoinen maansiirtymistä aikaisempien Amerikankadun rakennushankkeiden yhteydessä. Hän toimi kyseisellä Amerikankatu 3:n rakennustyömaalla Palmberg Oy:n palveluksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on pykälää siitä, ettei ympäristölle saa aiheutua haittaa uudisrakentamisesta. Toivommekin ettemme joudu koskaan enää tilanteeseen, jossa tonttiamme pahoinpidellään ja rikotaan yhtä väkivaltaisesti kuin silloin Amerikankatu 5:n rakentamisen yhteydessä.

Tietysti vahinkoja sattuu, kuten jo Rakennusliike Palmbergille aikoinaan. Nyt kuitenkin tuleva tilanne on erilainen ja tulee olemaan vakavampi, koska alueen maaperän aiheuttamat mahdolliset riskit on tiedossa.

Vastuukysymykset tuottamuksellisen "vahingon" sattuessa

Haluamme muistuttaa, että jos samanlainen "vahinko", siis tonttimme tai talomme halkeilemista tapahtuu vastaisuudessa, suojauksista huolimatta uudisrakentamisen yhteydessä, olisi se tuottamuksellinen ja oikeudenvastaisena johtaisi vahingonkorvausvastuuseen. Varsinkin jos on laiminlyöty maaperän perusteellinen tutkiminen ja analysointi jo kaavoitusvaiheessa, tietäen minkälaisia ongelmia saattaa olla odotettavissa.

Pitää selvittää etukäteen, mitä sitten jos vaurioita ympäristölle aiheutuu rakentamisesta? Onko vastuu silloin kaupungin kaavoittajalla, joka on sulkenut silmänsä ongelmista ja on mahdollistanut rakentamisen? Vai onko vastuu lautakunnalla tai valtuustolla, joiden maallikkojäsenet on erehdytetty hyväksymään omaa etua tavoit-

televan rakennusliikkeen alkuunpanema ja eteenpäin ajama, alueelle sopimaton asemakaavan muutosehdotus? Ei voi olettaa, että lautakuntien ja valtuuston maallikkojäsenet tietävät maaperän erityisistä ominaisuuksista! Vai onko vastuu rakennusliikkeellä, joka kaivaa kuopat varmasti tietäen, mitä savi tai "laiha savi" voi aikaansaada? Seuraamme tilannetta herkällä silmällä ja korvalla. Tiedämme miten ikävää ja hankalaa on jälkikäteen etsiä ja löytää vahingoista vastuussa olevia tahoja!

Julkisuus

Kokemuksiimme vedoten epäilemme, että kaltevan korttelin "alajuoksulle" suunnitellut mittavat rakennustyömaat voivat aiheuttaa maaperän pintakerrosten valumista laihan saven päällä siinä määrin, että myös naapurimme Amerikankatu 6:n omakotitontti liikahtelee sen mukana ja tontilla sijaitseva arvokas suojeltavaksi ehdotettu rakennus vahingoittuu. Sellaisen aikaansaama negatiivinen julkisuus olisi vahingollista kaikille osapuolille.

Amerikankadun asukkaiden elinympäristön merkittävä huononeminen

Lisäksi muistutamme, että L64 ehdotuksen myötä:

- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu.
- Kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään korttelin miljöökokonaisuuden rikkoutuessa. Sekin kulttuurihistoria, joka jäljelle jäisi, tulisi olemaan ison uuden kerrostalomöhkäleen varjossa. Varjostava vaikutus olisi haitallinen niin viherkasvillisuudelle, kuin myös asukkaille.
- Lainvoimaiseen osayleiskaavaan ja aikaisempiin kaupungin tekemiin alueen inventointeihin luottaneita, olemassa oleviin Amerikankadun taloihin muuttaneita, ihmisiä petettäisiin. Monet menettäisivät kalliilla hinnalla ostamansa näköalan järvelle.
- Kaavoituksessahan tuli ottaa huomioon Amerikankadun kapeus. Lohjalaisille tärkeä järven ja harjun välinen kulkureitti kaventuu entistä epäviihtyisämmäksi pimeäksi kuiluksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on varmasti pykälä, joka on tällaista liian tiivistä rakentamista vastaan. Jos L64 muutosehdotus hyväksyttäisiin, kaikki edellä mainittu tulee aiheuttamaan alueen asukkaiden elinympäristön merkittävää huononemista.

Asemakaavan muutosehdotus L64 Amerikankatu on siis hylättävä!"

Vastine: Asemakaavassa ei oteta kantaa perustamistavan valintaan. L64 Amerikankatu asemakaavan selostuksen sivulla 12 on teemakartta Maalajit, 1972-2007. Aineisto on Geologian tutkimuskeskuksen keräämää ja siihen voi tutustua GTK:n sivuilla <https://hakku.gtk.fi/fi/locations/search>. Käytetyistä määrittelymenetelmistä kerrotaan maaperäkartan käyttöoppaassa <http://weppi.gtk.fi/aineistot/mp-opas/maalajimaaritus.htm>. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000 sisältää maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuotettua aineistoa. Kartoituskartta-kaava on pääsääntöisesti ollut 1:10 000. Aineistossa on esitetty pohjamaana 1 metrin syvyydessä oleva maalaji (muokattu RT-luokitus). Pohjamaakuvion minimikoko on yleensä 2 hehtaaria; poikkeuksena saaret, suo- ja peltosaarekkeet sekä geologisesti merkittävät kohteet. Pohjamaan päällä oleva 0,4 - 0,9 metrin paksuinen maakerros on kuvattu pintamaana. Pintamaan minimikuviokoko on yleensä 4 hehtaaria. Maalajien lisäksi aineistossa kuvataan eri tavoin syntyneitä geologisia maaperämuodostumia, kuten harjuja ja kumpumoreeneja. Muita kartoituskohteita, esimerkiksi dyynit ja muinaisrannat on esitetty viivamaisina tietoina.

Suunnittelun lähtökohdissa mainittu Rakentamiseen soveltuva vaihettumisvyöhyke perustuu UUS/SYKE Maastotietokantaan, Soikkeli 2007. Lähde on mainittu sivun 17 teemakartan yhteydessä.

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 kaava-alueen tonteista on suojelumerkinnällä merkitty tai suojeltavaksi todettu rakennus, ja osalla ei, eivät kaavan vaikutuksetkaan ole kaikille samanlaiset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksella ei saa aiheuttaa sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen varjostusvaikutus tai muutokset maisemassa eivät ole sellaisia lain tarkoittamia kohtuuttomia haittoja, jotka kaupungin keskusta-alueella olisi vältettävissä. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjostustutkielmilla, jotka ovat kaavaselostuksessa. Uudenmaan ELY-keskus valvovana viranomaisena katsoo lausunnossaan 11.9.2017, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.

Amerikankatu on vain yhden korttelin mittainen, eikä sitä ole merkitty keskustan osayleiskaavaan kevyen liikenteen yhteystarpeena.

Muistutus E, 11.8.2017

”Vastustamme suunniteltua kaavamuutosta.

Asemakaavaa ei tule muuttaa. Suunnitelman mukainen korkea ja tiivis rakentaminen muuttaa alueen ominaisilmettä oleellisesti huonompaan suuntaan tekemällä Amerikankadun alueesta ahtaan ja slummimaisen. Suunniteltu rakentaminen muuttaa alueen ominaispiirteitä tavalla, joka ei ole kaupunkikuvan kannalta toivottavaa. Myös osa Lohjan kulttuurihistoriaa tuhoutuu, mikäli kaavamuutos toteutuu.

As Oy Lohjan Helmen talo Laurinkadulla ja omakotitalot Amerikankadun varrella muodostavat nykyisellään kerrostaloympäristössä poikkeavan maisemallisen kokonaisuuden, joka nyt jatkuu luontevasti Karnaistenkadun toisella puolella omakoti- ja rivitaloalueena ja sen jälkeen ranta-alueena. Alue on positiivisella tavalla omaleimainen.

Arkkitehdin näkemys alueen suojeluarvoista on ammattilaisen näkemys rakennusten rakennushistoriallisesta arvosta, siinä ei oteta kantaa suunniteltujen uusien rakennusten vaikutuksista alueen viihtyvyyteen. Selvitys on tehty ammattilaisen näkökulmasta. Kuitenkin suurin osa alueella asuvista ja liikkuvista arvostaa sitä, että alue on kokonaisilmeeltään viihtyisä ja turvallisen tuntuinen.

Lohjan tavoittelema viihtyisä luonnonläheinen rakentaminen ei toteudu suunnitelmassa. Vaikka talot tulisivatkin lähelle linja-autoasemaa ja alueelta periaatteessa on hyvät kulkuyhteydet pääkaupunkiseudulle, niin tuskin alue houkuttelee Pääkaupunkiseudulla työssä käyviä muuttamaan Lohjalle. Jos suunnitelma toteutuu, alue ei poikkea ainakaan edukseen pääkaupunkiseudun lähiörakentamisesta (niissäkin löytyy useimmista vielä enemmän väljyyttä ja viheralueita). Koska työmatkaan kuluu enemmän aikaa ja myös rahaa, tulisi asuin-ympäristön olla viihtyisä. Lohja on tähän asti ollut houkutteleva asuin-ympäristö juuri omaleimaisen pikku-kaupunkimaisuutensa vuoksi – myös keskusta-alueen rakentaminen on ollut väljää ja matalaa ja Aurlahden ranta-alueen läheisyys tuo oman lisäarvonsa alueen viihtyvyyteen.

Amerikankatu on erittäin kapea katu. Jos sen molemmille puolille rakennetaan korkeita kerrostaloja, tulee siitä kuilumainen ja synkkä. Aiemmin rakennetut kerrostalot sijaitsivat osittain jalkakäytävän päällä. Jos kadun toisellekin puolelle rakennetaan korkeita taloja, katu tulee vaikuttamaan entistä kapeammalta ja ahtaammalta ja pimeämmältä, vaikka uudet rakennukset tulisivatkin täsmälleen samalle etäisyydelle kadusta kuin millä purettavaksi aiotut omakotitalot nyt sijaitsivat.

Kerrostalojen rakentaminen vaikuttaa myös liikennemääriin (jo nykyisellään liikennejärjestelyt ongelmalliset); liikennemäärien kasvu aiheuttaa jo olemassa olevien kadunvarsitalojen asukkaille lisää melu- ja päästöhaittoja. Lisäksi liian tiiviissä rakentamisessa muodostuu "kaikukäytäviä"; jotka moninkertaistavat äänenvoimakkuuden. Tämä on havaittavissa Amerikankadun varrella jo nykyisin.

Jos kadunvarteen aiotaan rakentaa kerrostaloja, olisi ollut järkevää suunnitella koko alue tai edes saman kadun varteen tulevat rakennukset yhdellä kertaa. Pienissä paloissa suunnittelu siten, että kaavaa muutetaan aina kun joku tontin omistajista haluaa myydä tonttinsa rakennuttajalle, johtaa siihen, että lopputulos on lähinnä kaotinen.

Jos asemakaavaa halutaan muuttaa, luontevinta rakentamista olisi Karnaistenkadun ja Amerikankadun kulmaan sijoittuva tiivis townhouse-tyyppinen, matala (kaksikerroksinen) rakentaminen.

Jos kuitenkin halutaan pitää kiinni kerrostalorakentamisesta, ei parvekkeita tule sijoittaa Amerikankadun puolelle. Ne tulevat silloin lähes yhtä lähelle jo olevia kerrostaloja kuin Vegan asuntojen parvekkeet. Kun As Oy Vega rakennettiin Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan, tuli se niin lähelle Amerikankatu 3:n taloa, että joistakin asunnoista on kiusallisen suora näköyhteys naapuritalon huoneistoihin. Lasiset parvekkeet eivät anna lainkaan näkösuojaa ja naapurista näkee turhankin paljon asioita, joita ei välttämättä edes haluaisi tietää. Sama ongelma on varmasti osassa As Oy Lohjan Helmen asunnoissa.

Nyt esitettyä kaavaluonnosta ei tule hyväksyä suunnitelman pohjaksi, vaan alueen suunnittelu tulisi aloittaa kokonaan uudelta pohjalta ja miettiä mahdollisuutta kehittää aluetta ensisijaisesti nykyisen kaltaisena omakotitaloalueena. Toiseksi paras vaihtoehto olisi matala townhouse-tyyppinen rakentaminen. Viimeisenä eikä toivottuna vaihtoehtona on kerrostalorakentaminen - mikäli tähän päädytään, tulee kerrosluku pitää alhaisena (max 3 kerrosta) ja talojen sijoitteluun tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Toivon, että lohjalaisilla päätäjillä on rohkeutta miettiä asiaa uudelleen. Lohjalla ei liene niin suurta pulaa kerrostaloasunnoista, ettei harkinnalle olisi aikaa."

Vastine: Amerikankadun eteläpuolella, korttelin 18 voimassaolevissa asemakaavoissa 420 ja 446 on kadun laidassa korttelialueen puolella n. 3 m leveä, sitovalla merkinnällä osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Rakennusala on merkitty ohjeellisella merkinnällä kiinni jalankululle varattuun osaan. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan. Asemakaavan 446 osalta myös erkkerit ja kantavat rakenteet voivat ulottua yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle. Asemakaavassa 420 on nuolella osoitettu sitovasti, että rakennus tulee rakentaa kiinni jalankululle varattuun osaan.

Silloinen ympäristölautakunta on myöntänyt rakennusluvan suunnitelmille, joissa parvekkeiden lisäksi myös varsinaista kerrosalaa on sijoitettu pilareille yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Asemakaavassa 231 on erikseen määrätty, että liikerakennusten korttelialueella Torikadun varteen on rakennettava arkadi. Siinä myös nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun johon rakennus on rakennettava kiinni, on merkitty kiinteistön rajalle.

Muistutus F, 25.6.2017

”Asumme Karnaistenkadulla tontti numero 1 vastapäätä. Valittu versio 3 on huonompi vaihtoehto kuin 1. Jos kerrostalo vielä tulee samaan linjaan kuin nykyinen purettava talo, ei jalkakäytävän ja talon väliin jää juuri-kaan istutettavaa aluetta. Tulisiko puurivi jatkumaan? Tarvitaan jotain näkösuoja vastapäiseen taloon, muuten voimme katsoa silmästä silmään toisiamme. Ykkös versiossa tätä ongelmaa ei olisi. Talon on sijoitettu tontin takarajalle ja piha-alue istutuksineen talon edessä. Ilta-aurinko paistaisi talon pihalle. Tämä suunnitelma sopisi myös paljon paremmin omakoti asutuksen miljööseen.

Millä perustella on valittu versio 3?”

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu selvitysten ja osallisilta saadun palautteen perusteella. On totta, että asemakaavamuutos voi aiheuttaa elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, mutta ei sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Uudenmaan ELY-keskus valvovana viranomaisena katsoo lausunnossaan 11.9.2017, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.

Muistutus G, 18.6.2017

”Vastustan nyt ehdotettua vaihtoehtoa, jossa talot on sijoitettu lähemmäs Karnaistenkatua eli versiota 3.

Näin tehtynä häiritsevät ja vievät alapuolen omakoti pihailta rauhan, koska parvekkeilta suora näköyhteys takapihallemme.

Lisäksi tulee huomioida, että talvisin poltetaan takkaa, jonka savu todennäköisesti aiheuttaa ongelmia kerrostalojen sisäilmaan.

Tästä syystä on vaihtoehto, jossa talo on kauempana tiestä paras. Eli versio 1. Se antaa myös eniten mahdollisuutta toteuttaa puistomaista maisemaa, joka on määrätty ominaiseksi rantakantille.”

Vastine: On totta, että asemakaavamuutos voi aiheuttaa elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, mutta ei sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Uudenmaan ELY-keskus valvovana viranomaisena katsoo lausunnossaan 11.9.2017, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.