



Ympäristötoimi
Kaavoitus

10.2.1015

Keskustelutilaisuus Rajavartiostonkadun kaavamuutoksesta

Aika 10.2.2015 klo 17-18

Paikka Lohja, Monkola, Karstuntie 4

Läsnä As Oy Rajavartionpihan (Rajavartiostonkatu 7) ja As Oy Rajavartiokaaren (Rajavartiostonkatu 14) hallitusten edustajat, Vuokra-asunnot Oy (LoVa)/ toimitusjohtaja Veli Haukka, Lohjan kaupunki/ kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen ja kaavasunnittelija Kaisa Långström

Rajavartiostonkadun kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.-31.12.2014. Osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota asuinalueen melusuojaukseen. Em. asunto-osakeyhtiöt ovat jättäneet valmisteluaineistosta mielipiteen, jonka mukaan valmisteluaineiston mukainen lisärakentamisen määrä ja koko eivät sovi entisen rajavartioston alueelle. Keskustelutilaisuus järjestettiin eri osapuolten näkemysten läpikäymiseksi.

Kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Kaupunki on osana tuottavuushankettaan selvittänyt, mistä kiinteistöistä kaupunki voisi luopua. Kaava-alueella olevaa vanhaa kaksikerroksista rakennusta ns. Solmulan taloa hallinnoi kaupungin tilahallinto. Tästä syntyi yhteinen ajatus, että kaupunki voisi poistaa em. taloudellisesti tuottamattoman rakennuksen rakennuskannastaan ja Lohjan Vuokra-asunnot pystyisi tekemään alueelle vuokra-asuntoja.

Kaavoitus / Ojanen

Kaava-alueella olevassa vanhassa kaksikerroksisessa rakennuksessa olevat toiminnot siirtyvät lähitulevaisuudessa muualle ja rakennus tyhjenee. Rakennus on osa rajavartioston alueen ja Lohjan paikallishistoriaa. Rakennuksen säilyminen on haluttu varmistaa samalla kun sen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ja korttelialueen laajentamista ja täydennysrakentamista kaavatyössä tutkitaan. Alueen on katsottu sopivan vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Suunnitelma poikkeaa liikaa vanhasta kaavasta vaikka tarkoitus olisi hyvä.

Entisen rajavartioston alueen luonteesta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Asukkaita tulee kohdella tasapuolisesti. Alueen piti olla väljästi asuttu. Voimassaolevassa kaavassa on väljyyttä, ja se on ollut osa alueen viehätystä ja syy alueelle muuttamiseen. Alueen luonnonläheisyyttä tulisi kunnioittaa.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Tulevaisuuden kehityssuuntana on yhä enemmän täydennysrakentaminen ja väljästi rakennettujen alueiden tiivistäminen. On myös taloudellisesti järkevää hyödyntää alueilla valmiina olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Kaavoitus / Ojanen

Kaavatyössä on tavoiteltu alueen rakentumista sen luonne ja paikallishistoriallinen arvo huomioiden. Uudisrakentamisen osalta korttelin laajentamista on tutkittu niin, että täydennysrakentaminen ja vanha rakennus muodostavat alueelle ominaisen väljän pihapiirin. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkoja vain liikuntaesteisille. Kaikki muu autopaikat on osoitettu kadun toiselle puolelle autopaikkojen korttelialueelle. Rajavartiostonkatu on esitetty säilytettäväksi entisellä paikallaan.

Uudisrakentamisen sijoituksesta, määrästä ja koosta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Maisema tulee huomioida. Ei ole hyvä, että korkeat rakennukset ovat rinnakkain rakennusmassana, eikä maisemaan sovi kolme rakennusta peräkkäin. Uudisrakennuksen tulisi olla matalampi ja rakennusmassan kasvaa valtatie suunnassa kohti Merikeskusta. Nyt esitetyt rakennusoikeudet ovat liian suuria ja sijoittuvat harjun korkeimmalle kohdalle. Ko. osalle rakentuu muuri, joka pilaa näkymän. Iso rakennusmassa heti sisääntulossa on paljon isompi massa kuin muut. Uudisrakennuksen massa on leveämpi kuin Solmulan talo pituussuunnassa. Periaatteessa ei olla rakentamista vastaan, mutta rakennusmassan tulisi olla pienempi. Alueelle sopisi enintään 1000 m² suuruinen uudisrakennus.

Kaavoitus / Ojanen

Täydennysrakentamiselle on esitetty 1600 kem², joka on arvioitu alueen luonteeseen ja rakeisuuteen sopivaksi maksimimääräksi. Lisäksi esitetyllä rakentamisen määrällä autopaikat saadaan sijoitettua korttelialueen ulkopuolelle niin, että ajoneuvoliikenne ei tule alueelle eikä häiritse olemassa olevaa asuinalueita. Viereiselle korttelialueelle on jo nyt mahdollista toteutua sille voimassaolevassa kaavassa osoitettu 1500 kem² rakentaminen. Valtatie puolelta on laadittu silhuettikuva, joka havainnollistaa miten rakentaminen kooltaan ja korkeudeltaan sopii valtatie puoleiselle osalle Merikeskuksen olemassa olevan kurssirakennuksen ja voimassaolevan kaavan nyt tyhjälle tontille mahdollistaman rakennuksen jatkumoksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut esitetyn kaavamuutoksen sopivan alueen miljööseen.

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Kaavamuutoksen nähtävillä olleen valmisteluaineiston mukaan vanha rakennus on säilytettävä. Jotta vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja uudisrakentamisen kokonaisuus saadaan kokonaisuutena toimimaan, tulee täydennysrakentamiselle olla riittävästi rakennusoikeutta. LoVa on mukana em. ehdoilla. Hanke käynnistyy, jos se täyttää ARA-tuotannon edellytykset. LoValla on useita kohteita, joissa on nyt esitettyä paljon enemmän rakennusoikeutta. Jos alueelle tulisi pienempi rakennus, asunnot olisivat todennäköisesti erityisasumiseen tarkoitettuja.

Vuokra-asunnoista

Lohjan Vuokra-asunnot Oy / Haukka

Lohjalla on paljon tarvetta vuokra-asunnoille ja erityisesti pienille asunnoille on paljon kysyntää. Lohjalla ei ole rakennuspaikkoja saatavilla, ja kaavamuutoksen mukainen paikka olisi hyvä vuokra-asuntojen toteuttamiselle. Entisen rajavartioston alueella on jo nyt muitakin LoVan vuokra-asuntoja. Uudisrakennus tulee olemaan täysin esteetön, mihin on suuri tarve Lohjalla. Esteettömyys mahdollistaa myös vanhusten itsenäisen elämisen. Vanhaan rakennukseen on tarkoitus tulla kaksioita.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Vuokra-asuntoja tarvitaan varmasti, mutta Rajavartiostonkadulle esitetty rakentaminen ei ole sijainniltaan hyvä. Vanhusten kannalta harju ei ole helposti lähestyttävä, vaikka asunnot olisivat esteettömiä. Nouseminen harjun päälle on raskasta. Voisiko rakentamista harkita harjun rinteeseen terveyskeskusta vastapäätä? Asuntojen arvo saattaa laskea, jos alueelle rakennetaan vuokra-asuntoja. Keskilohjalla on noin 1000 m² vuokra-asuintaloja, ja samankokoinen talo soveltuisi alueelle.

Melusta

Kaavoitus / Ojanen

Valtatie reunaan on osoitettu suojaviheralue, jolle on kaavan jatkovalmistelussa esitetty melusuojauksen rakentamista. Lisäksi uudisrakentaminen suojaa koko aluetta valtatieltä tulevalta melulta. Valtatielle on vuonna 2012 laadittu pohjaveden suojauksen yhteydessä meluselvitys. Vuoden 2035 melutason ennusteen perusteella valtio on rakentanut valtatielle 1,4 metrin korkuisen meluaidan. ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa edellyttänyt melusuojauksen riittävyyden tutkimista nyt kun kaava-alueelle ollaan osoittamassa lisää asuinrakentamista. Asuntoalueiden piha-alueilla melu ei saa ylittää 55 dBA. Alueesta tullaan laatimaan meluselvitys kaavaprosessin aikana.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Valtatiellä on kova liikenne, mutta asukkaille melu ei ole ollut haitaksi. Korkeamman uudisrakentamisen tuoma lisämelunsuojaa epäillään.

Suunnitelmien havainnollistamisesta

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Laadittu havainnekuva esittää uudisrakennuksen koon valheellisesti todellisuutta pienemmäksi. Olisi hyvä, jos tehtäisiin havainnekuva eri suunnasta kuin aiemmin, jolloin uudisrakentamisen kokoluokka tulisi paremmin näkyviin.

Kaavoitus / Ojanen

Kaavamuutoksen havainneaineistoa täydennetään kaavatyön aikataulun sallimissa puitteissa.

Liikuntakeskuksen tarpeet

Asunto-osakeyhtiöiden edustajat

Liikuntakeskuksella on tilaisuuksia, jolloin myös Solmulan talon alueella olevaa pysäköintialuetta tarvitaan.

Kaavoitus/ Ojanen

Liikuntakeskuksella ei ole ollut lausunnossaan huomautettavaa kaavamuutokseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaavoitus / Ojanen

Valmisteluaineistosta on laadittu jatkokäsittelyä varten kaavaehdotus pääosin samansisältöisenä kuin nähtävillä ollut valmisteluaineisto. Uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua ei ole muutettu. Kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu ja kaavaan on lisätty melusuojaukseen liittyviä merkintöjä.

Kaavamuutosehdotus on tarkoitus viedä helmikuun kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja sen jälkeen kaupunginhallitukseen sen hyväksymistä ja nähtäville asettamista varten.

Normaalin kaavaprosessin mukaisesti nähtävillä olevasta ehdotuksesta voi jättää muistutuksen ja siitä pyydetään lausuntoja. Ehdotuksen tullessa julkisesti nähtäville asunto-osakeyhtiön edustajille järjestetään uusi keskustelutilaisuus mahdollisesti paikan päällä Solmulan talossa. Mahdollisuuksien mukaan järjestetään myös kaavakävely alueella niin, että saadaan poliittisia päättäjiä mukaan.

Muistion laati

Kaisa Långström ja Anitta Ojanen

Jakelu

osallistujat