LIITE D

Kaavaehdotus / Lohtajan kirkonkylä tiealueet – Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 7.9.2026 tulleet muutokset

Ne osalliset, joita muutokset koskevat, on kuultu kirjeitse. Asiasta saatiin yksi muistutus.

Osallinen 1

1.AL/s-korttelialueen määräyksessä todetaan: "Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää koko korttelin tavoiteltu toteutusmalli sekä kaupunkikuvallinen laatu." Haluaisimme täsmennystä siihen, mitä tällä käytännössä tarkoitetaan ja mitä yksittäiseltä kiinteistönomistajalta edellytetään rakentamislupaa haettaessa. Nykyisen sanamuodon voi ymmärtää niin, että yhden kiinteistön omistajan pitäisi suunnitella koko korttelin tulevaa toteutusta, vaikka hänellä ei ole määräysvaltaa muihin kiinteistöihin. Ehdotamme, että vaatimus joko rajataan koskemaan lupahakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä ja sen sovittamista ympäröivään kortteliin, tai sama vaatimus ulotetaan koskemaan koko korttelin kaikkia kiinteistöjä. Näin vaatimus olisi selkeämpi ja kiinteistönomistajien kannalta tasapuolisempi.

2. Pyydämme täsmentämään AL/s-määräystä niin, että museoviranomaisen kanssa neuvottelua ja lausuntoa edellytetään vain sellaisissa luvanvaraisissa toimenpiteissä, joilla on olennaista vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai kaavamääräyksessä tarkoitettuun historialliseen aluekokonaisuuteen.

3. Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä viitataan AKL 127 §:ään. Viittauksella on ilmeisesti tarkoitettu kumotun MRL:n 127 §:ää, joka koski purkamislupaa. Tämä lainkohta ei sellaisenaan näyttäisi olevan peruste yleiselle lausuntovelvollisuudelle rakennuksen korjaamisen yhteydessä. Pyydämme tarkistamaan ja täsmentämään lakiviittauksen. Lisäksi ehdotamme, että korjaustoimenpiteistä pyydetään museoviranomaisen lausunto vain silloin, kun toimenpiteellä on olennaista vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai historialliseen aluekokonaisuuteen.

Kaavanlaatijan vastine:

1.Kyseinen kaavamääräys koskee asemakaavaehdotuksessa osoitettua AL/s-korttelialuetta, joka muodostuu korttelin 31 tontista 1. Määräyksessä tarkoitettu tavoiteltu toteutusmalli koskee siten ainoastaan kyseistä kiinteistöä ja sen alueelle suunniteltavaa kokonaisuutta. Kiinteistönomistajalta ei edellytetä muiden kiinteistöjen tulevan maankäytön tai rakentamisen suunnittelua. Kaavamääräyksen tekstiä on selkeytetty koskemaan tonttia.

2.-Muistutuksessa mainitut rakennuksen ulkoasuun ja historialliseen aluekokonaisuuteen vaikuttavat seikat ovat juuri niitä, joihin museoviranomaisen arviointi ja lausunto kohdistuvat. Museoviranomaisen lausuntoa edellytetään sellaisissa rakentamislupaa edellyttävissä hankkeissa, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen kulttuurihistoriallisiin,

rakennustaiteellisiin tai kaupunkikuvallisiin arvoihin taikka kaavamääräyksessä tarkoitettuun historialliseen aluekokonaisuuteen.
Rakentamislupaa edellyttävät hankkeet käsitellään kaupunkiluvituksessa. Kaupunkiluvitus arvioi yhteistyössä museoviranomaisen kanssa, onko hankkeesta tarpeen pyytää museoviranomaisen lausunto, ja pyytää lausunnon tarvittaessa osana lupahakemuksen käsittelyä. Kaupunkiluvitus myös ohjaa ja neuvoo hakijaa lupamenettelyssä.
Menettelyllä varmistetaan, että museoviranomaisen lausunto pyydetään niissä hankkeissa, joissa toimenpiteellä voi olla merkitystä suojeltavien tai muutoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiselle, mutta lausuntoa ei lähtökohtaisesti edellytetä kaikista rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostoimenpiteistä. Kaavamääräystä ei ole tarpeen muuttaa tai täydentää.

3. Kaavamääräyksen tarkoituksena on turvata ennen vuotta 1960 rakennettujen rakennusten mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen niitä koskevien olennaisten muutosten ja purkamisen yhteydessä. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamista koskevat säännökset ja jäljelle jääneen lain nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Kaavamääräyksessä oleva lakiviittaus on tarkistettu. Kaavamääräyksistä poistetaan viittaus lakipykälään.
Museoviranomaisen lausuntotarve kohdistuu sellaisiin luvanvaraisiin korjaus- ja muutostoimenpiteisiin, joilla voi olla olennaista vaikutusta rakennuksen kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin tai kaupunkikuvallisiin arvoihin taikka historiallisen aluekokonaisuuden säilymiseen. Lausunnon tarve arvioidaan tapauskohtaisesti kaupunkiluvituksessa osana lupahakemuksen käsittelyä hankkeen laadun, laajuuden ja vaikutusten perusteella.