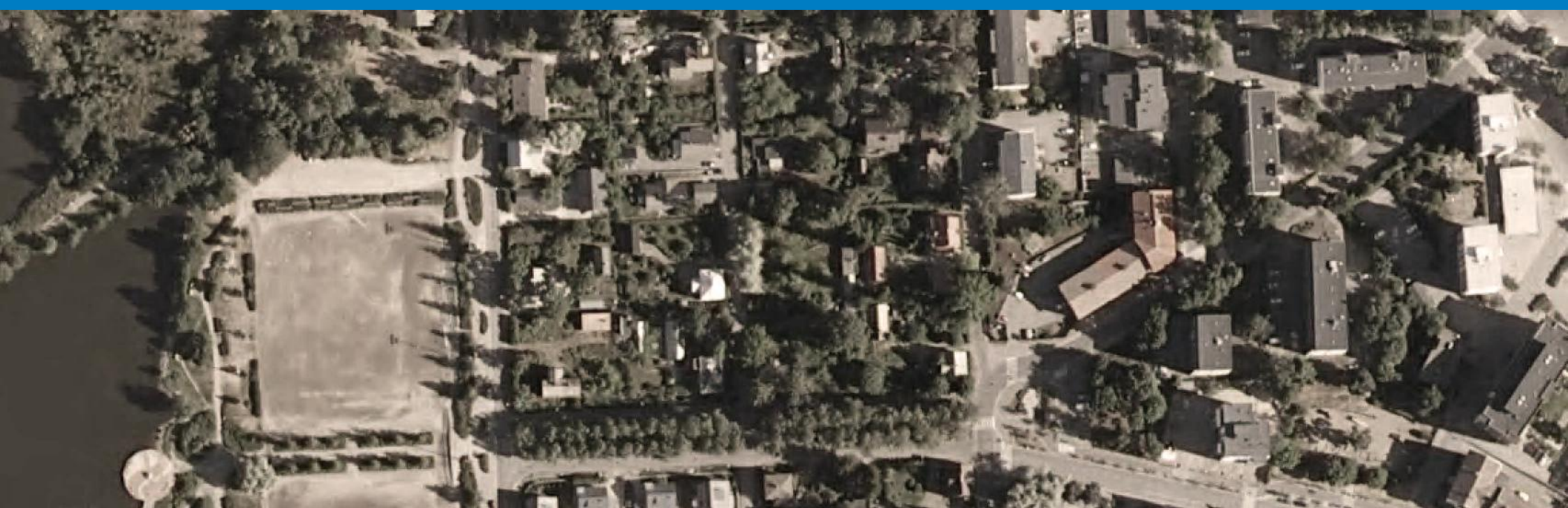




LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 14 OSAN (TONTTI 1) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Valmisteluvaiheen kuuleminen



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | A.R. | 10.12.2013

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti: [ymparistotoimi\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila,
puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku,
puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Margit Hietamäki,
puh. 044 369 4454



VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §
Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §
Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Paikkarinkatu 4-6 asemakaavamuutoksen valmistelussa tehdään valmisteluvaiheen kuuleminen vaihtoehtojen luonnossuunnitelmien avulla. Vaihtoehtoisia

suunnitelmia ovat tuottaneet maanomistajan valtuut-
tama rakennusliikkeen arkkitehtikonsultti (vaihto-
ehdot 1, 3, 4, 5a ja 5b) sekä Lohjan Ympäristötoimen
kaavoitus (vaihtoehto 2).

Valmisteluvaiheen kuulemisen materiaaleihin
sisältyy tiiviisti osallistumis- ja arviointi suunnitelma,
johon on kerätty asemakaavamuutoskohteen lähtö-
tietoja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy
tämän valmisteluvaiheen liitteisiin.

Paikkarinkadun 2-4 kaavamuutoksen tavoitteet ovat
osittain ristiriitaiset, koska ko. alueella sijaitseva lei-
pomorakennus on arvotettu paikallishistoriallisesti
merkittäväksi rakennukseksi. Kiinteistön omistajan
tavoitteena on alueen uudelleen rakentaminen asu-
miskäyttöön. Omistajan valtuuttama rakennusliike
pitää toteutettavimpana vaihtoehtona leipomon
purkua ja kahden uuden pistetalon rakentamista
Paikkarinkadun varteen.



Sijainti opaskartalla

Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen ratkaisujen avulla
halutaan osoittaa ko. kaavamuutosalueen erilaisia
vaikutuksia kaupunkikuvaan ja paikallishistorian
säilyttämiseen.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot asetetaan
osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti
nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelu-
keskukseen (1. kerros) sekä kaupungin nettisivuille
MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kuulutuksessa
esitetyn aikataulun mukaisesti. Valmisteluvaiheen
vaihtoehtoista pyydetään lähettämään kirjalliset
muistutukset.

Kaavaehdotusta tullaan valmistelemaan valmiste-
luaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden
pohjalta.

KEKSITEHDAS

Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007, Lohjan
kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström (s.
77):

Paikallishistoriallisesti arvokas rakennus

Rakennusvuosi 1951

Suunnittelija: Seppo Hytönen

*Arvottaminen: Rakennukseen liittyy paikallishistori-
allisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäi-
sessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistu-
neesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.
Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.*

Edustaa 1950- luvun teollista rakentamista.

*Kulmatontilla sijaitseva satulakattoinen G.V. Sund-
manin entinen leipomo-, varasto ja asuinrakennus,*

*jossa ovat rapatut julkisivut. vuonna 1957 kunnos-
tettiin ullakko ja lisättiin paloportaati. Rakennus
toimii monipalvelukeskus Lovakin työ, koulutus- ja
toimistotiloina.*

Arkkitehtooninen arvo 2 (1-4)

*Edustaa hyvää rakentamistapaa/ toiminnallisesti
ja rakennustaiteellisesti tasapainoinen kokonai-
suus/ rakentamisaikansa tai talotyyppinsä edustava
esimerkki*

Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 2 (1-4)

Paikallishistorian kannalta merkittävä rakennus

Säilyneisyys 2 (1-4)

*Rakennus tai alue on säilynyt alkuperäisessä
asussaan*

Maisemallinen arvo ja ympäristöllinen arvo 1 (1-4)

*Kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan tai maiseman
kannalta olennainen rakennus tai alue/ luonteen-
omainen osa kokonaisuutta/ tärkeä maamerkki*

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti
merkittävällä paikalla Lohjan
ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelualueen etelä-
puolella sijaitsee aukio, joka
kokoaan keskustan oleellisia katulinjoja yhteen
rannan tuntumaan. Aukio toimii visuaalisena päät-
teenä Aurlahdenkadulle.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuval-
lisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaa-
vassa ja maisemassa on näkyvissä piirteitä Birker

Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asema-kaavasta vuodelta 1929.

Kaupunkikuvallisesti keksitehtaan rakennus on maamerkki ja se merkkää aukiolle eritysarvon.

Kiinteistö on yksityisomistuksessa ja rakennuksessa on vuokralaisia.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Kristillinen keskus. Keskus on remontoanut tilansa nykyistä käyttöä vastaaviksi.

Kuntoarvio

Kuntoarvioraportti on tehty Raksystems Anticimexin toimesta kiinteistössä tehdyn tarkastuksen perusteella. Kuntoarvio on laadittu liike- ja

palvelurakennuksen kuntoarvion suoritusohjetta (KH 90- 00246) noudattaen täydennettynä sovituin lisäyksin.

21.12.2011 päivätyssä kuntoarvioraportissa todettiin mm. seuraavaa:

Liike- ja palvelurakennuksen kuntoarvion tilaajaohjeen (KH 90 - 00245) mukaisesti kuntoarvion tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Kuntoarvio on sovitusti laajennettu Technical Due Diligenceksi eräin sovituin täydennyksin koskien rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön.

Kohteen kokonaiskunto

Rakennuksen korjaustarpeet ovat normaalista ikääntymisestä johtuvia. Yleisesti kiinteistön rakennustekniikka on välttävissä kunnossa. Kiinteistöjen LVI-tekniset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat niin ikään välttävissä kunnossa. LVI- ja sähkötekniset järjestelmät tullee uusiksi kokonaan, kun kiinteistön käyttötarkoitusta muutetaan.

Kuntoluokitus:

Välttävissä kunnossa, uusittava tai korjattava lähivuosina.



Korjausehdotukset vuosille 2012 – 2021

Välittömät tai lähiaikojen (0 – 1 v) toimenpiteet

- Kuntotutkimukset
- Hanke- ja toteutussuunnittelu

1 – 4 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Kiinteistön saneeraus

5 – 10 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Vesikaton huoltomaalaus

Korjauskustannusarvio

PTS-ehdotuksen kustannukset perustuvat karkeaan määrääarviointiin ja tarkastusvuoden alun kustannustasoon (v. 2011). PTS-ehdotuksessa ei ole esitetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä. Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Kiinteistön käyttötarkoituksen (asuinkäyttöön) muuttamisen kustannukset

Karkea arvio kiinteistön muuttamisesta täysin asuinrakennukseksi olisi:

Rakennetekniikka: n. 1 450 000 €

LVI-tekniikka: n. 1 450 000 €

Sähkötekniikka: n. 200 000 €

Rakennustekniikan tekninen PTS

Kustannustaso 2011. Hinnat alv 0%							
Toimenpide-ehdotukset	Kuntoluokka	Määrä-arvio		Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
				2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Kuntotutkimukset	3	1	erä	8			8
Salaojien ja perusmuurin vedeneristysten uusiminen	3	1	erä		180		180
Ikkunoiden uusiminen ja muutostyöt	3	1	erä		160		160
Ulkko-ovien kunnostus / uusiminen	3	1	erä		50		50
Julkisivujen kunnostus ja parvekkeiden rakentaminen	3	1	erä		550		550
Märkätilojen rakentaminen sekä putkisaneraukseen liittyvät rakennustekniset toimenpiteet	3	1	erä		500		500
Vesikaton huoltomaalaus	2-3	1	erä			20	20
Rakennustekniikka yhteensä				8	1440	20	1468

LVI-järjestelmien tekninen PTS

Kustannustaso 2011. Hinnat alv 0%							
Toimenpide-ehdotukset	Kuntoluokka	Määrä-arvio		Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
				2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Lämmöntuotannon uusiminen (suunnittelu - toteutus)		1	erä	5	30		35
Lämmitysjärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	20	600		620
Käyttövesijärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	25	400		425
Ilmanvaihtojärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	20	350		370
LVI-tekniikka yhteensä				70	1380		1450

Sähkötalustekniikan tekninen PTS

Kustannustaso 2011. Hinnat alv 0%							
Toimenpide-ehdotukset	Kuntoluokka	Määrä-arvio		Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
				2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Sähkösaneerauksen hanke- ja toteutussuunnittelu		1	erä	10			10
Sähkösaneeraus		1	erä		180		180
Sähkötekniikka yhteensä				10	180		190

Kiinteistön teknisen kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmat ja kustannusarviot kuntoarvion mukaan (Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen täysin asuinkäyttöön)

ALUETARKASTELU

Alueen tehokkuusluvut:

Kiinteistö sijoittuu kaupunkirakenteessa murros-kohtaan, jossa asemakaavan sallimat tehokkuudet muuttuvat radikaalisti. Rantakantin pientaloalueen tehokkuusluku on 0,3 ja suurin karttaotteessa näkyvä tehokkuus sijaitsee Laurinkadun korttelissa 222 (mm. Shellin tontti). Tässä korttelissa ajantasa-asemakavassa esitetty tehokkuus on $e=1.3$

Alueen kerrosluvut:

Karttaan on merkitty olemassa olevien rakennuksien kadun varteen toteutunut kerrosmäärä.

Kadun varren kerrosmäärä (ja rakennuksen korkeus) ja kadun leveys muodostavat yhdessä hahmotettavan katutilan.

Katuhierarkia:

Kiinteistön edustalla sijaitsee Lohjan kaupunkikuvassa erityinen kadun päätteenä oleva puisto. Puisto toimii kaupunkirakenteessa useamman merkittävän kadun yhdistävänä nivelenä.

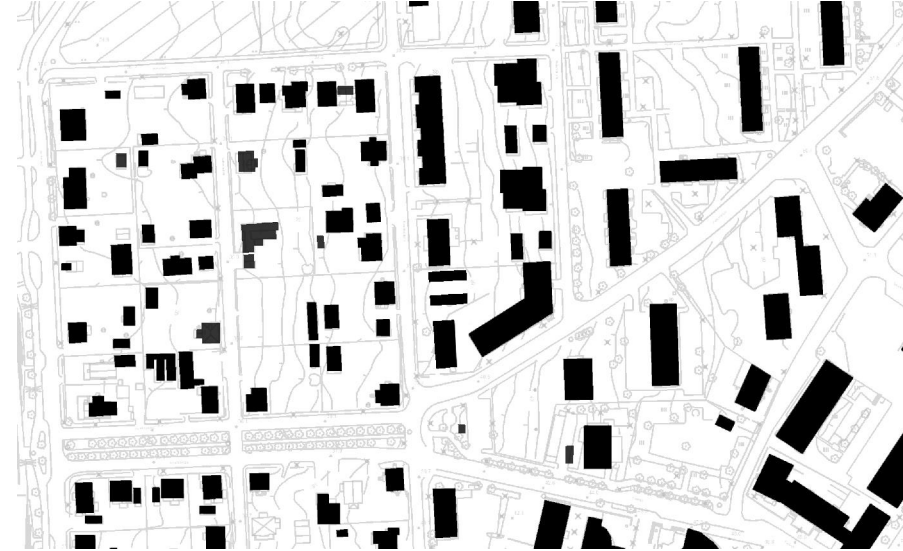
Paikkarinkatu, Karnaistenkatu ja Postikatu on osoitettu keskustan osayleiskaavassa (Kv 13.11.2013, mahdollisen muotovirheen takia käsitellään myöhemmin uudestaan kaupunginvaltuustossa, ei hyväksytty) pääkokoojakaduiksi.

Paikkarinkatu tilallisesti sopii pääkokoojakaduksi, Karnaistenkatu on intiimimpi ja tilamitoitus tiukempi. Aurlahdenkatu on bulevardimainen ja päätteinä ranta tai puisto.

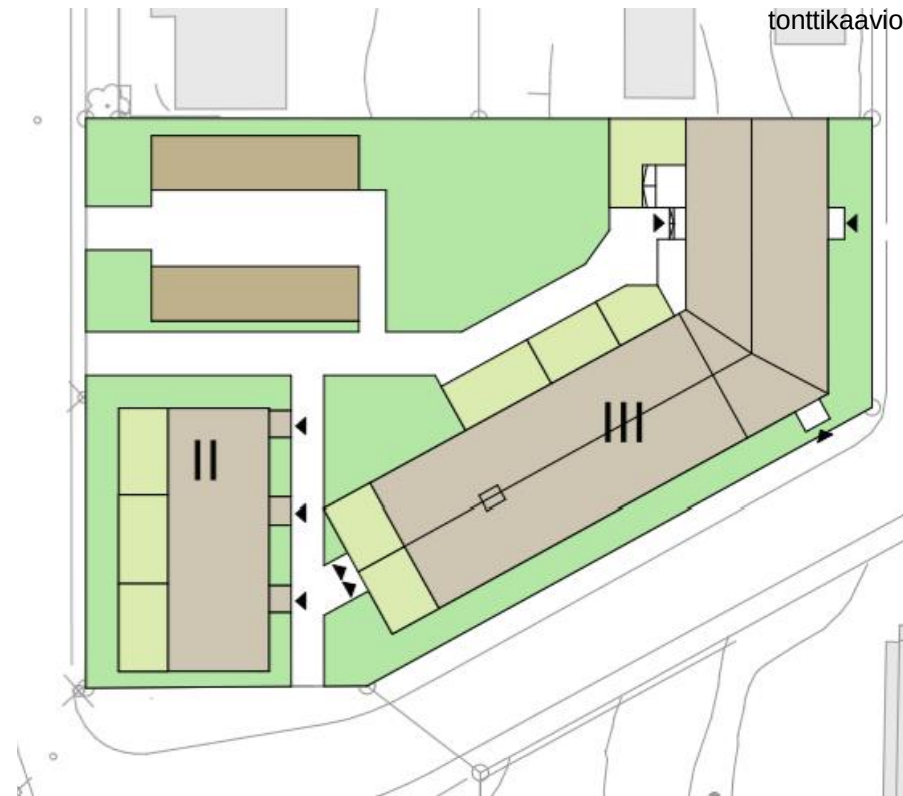


-  6 kerrosta (tai enemmän) maantason yläpuolella
-  5 kerrosta maantason yläpuolella
-  4 kerrosta maantason yläpuolella
-  3 kerrosta maantason yläpuolella
-  2 kerrosta tai vähemmän maantason yläpuolella

VAIHTOEHTO 1, LUONNOS



rakeisuustutkielma



tonttikaavio

Tunnusluvut:

Toteutuvakerrosalaonyhteensä 1800 kem², joka koostuu rivitalosta 430 kem² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta kerrosalasta 1370 kem².

Lisärakennusoikeutta ei muodostu.

Tehokkuus $e = 0.6$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, kolme asuntoa uudisrakennuksessa
Autopaikka tarve 13 autoa, jotka osoitettu katoksiin pihan pohjoislaidalle.

Kerrosuku:

Rivitalon kerrosuku on II.

Kaupunkikuvallinen arvio:

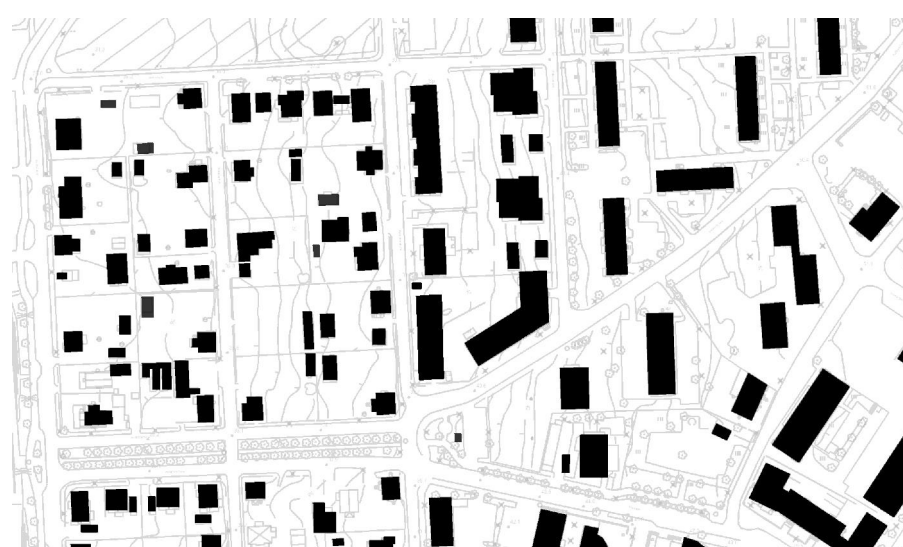
Kaupunkikuvaa vahvistava leipomorakennus säilyy, uudisrakennus sijoittuu luontevasti reunustamaan risteuksen katutilaa.

Rivitalo rajaa Karnaistenkadun katutilaa, kun taas autokatokset ovat poikkeavia Karstun kadun kaupunkikuvasta.

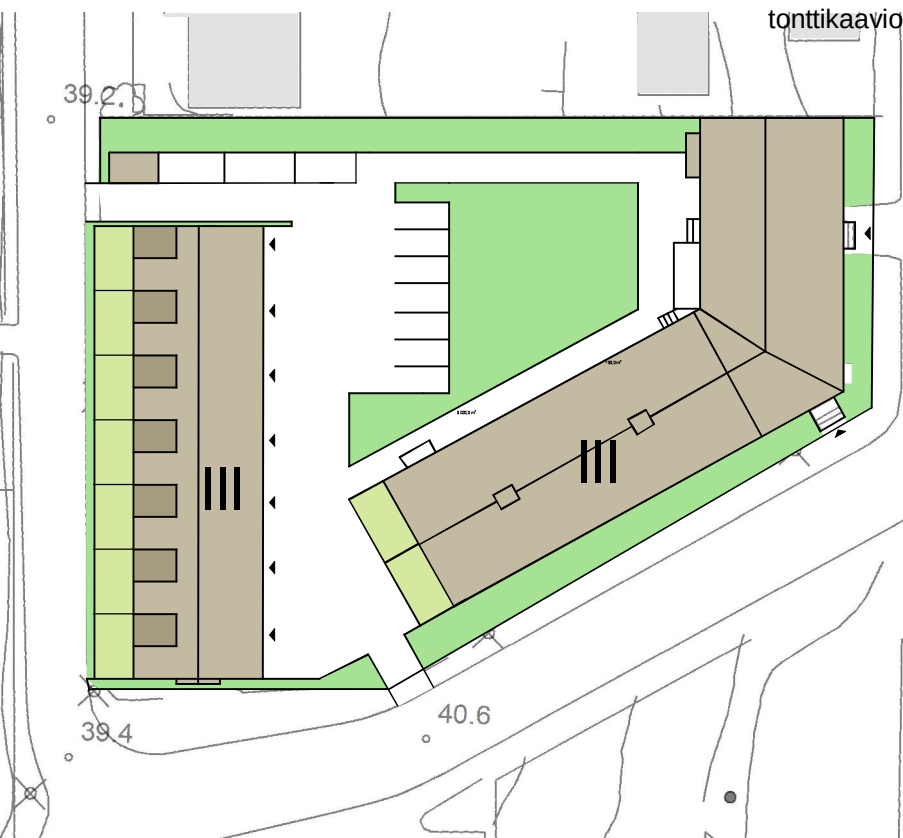
Uudisrakennus yhdistyy kerroslukunsa puolesta enemmän Rantakantin pientaloalueeseen kuin keksitehtaan rakennukseen.

Keksitehdas:

Keksitehdasta on vaihtoehtoisesti mahdollista käyttää nyky muodossaan myös kokoon-tumistilana ja rakennuksen olemassa olevat asunnot/asunnoiksi helposti muutettavat tilat (n. 420 kem²) kunnostetaan nykypäivän vaatimustason asunnoiksi.



rakeisuustutkielma



Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on yhteensä 2740 kem², joka koostuu townhouse-asuinrakennuksesta 1260 kem² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta tilasta 1370 kem².

Lisärakennusoikeutta muodostuu noin 943 kem².

Tehokkuus $e = 0.9$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/ asunto):

10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, seitsemän asuntoa uudisrakennuksessa. Suunnitelmassa osoitettu suuria perheasuntoja uudisrakennukseen.

Autopaikka tarve 17 autolle, jotka osoitettu asuntokohtaisesti townhouse-asuntojen yhteyteen ja pihapaikoille. Sisäänkäynnit ja sisäänkäynti autotalleihin on mahdollista osoittaa joko pihanpuolelle tai Karnaistenkadun puolelle.

Kerrosluke:

Townhouse-rakennuksen kerrosluke III, räystäskorko mahdollisuuksien mukaan yhteineväinen leipomorakennuksen matalammassa tuotanto-osan räystäskoron kanssa.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Kaupunkikuvaa vahvistava leipomorakennus säilyy, uudisrakennus sijoittuu luontevasti reunustamaan risteyksen katutilaa. Uudisrakennus rajaa Karstun-

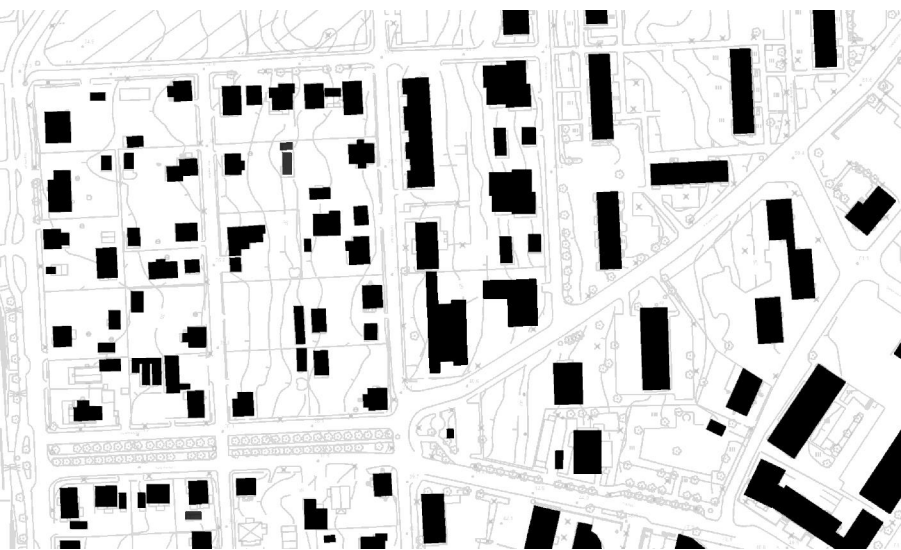
VAIHTOEHTO 2, LUONNOS

tien katutilaa voimakkaasti. Rakennuksen päätyä käsitellä niin, että päätyä korostetaan näkymän päätteenä (erkkeri, ikkuna tms.)

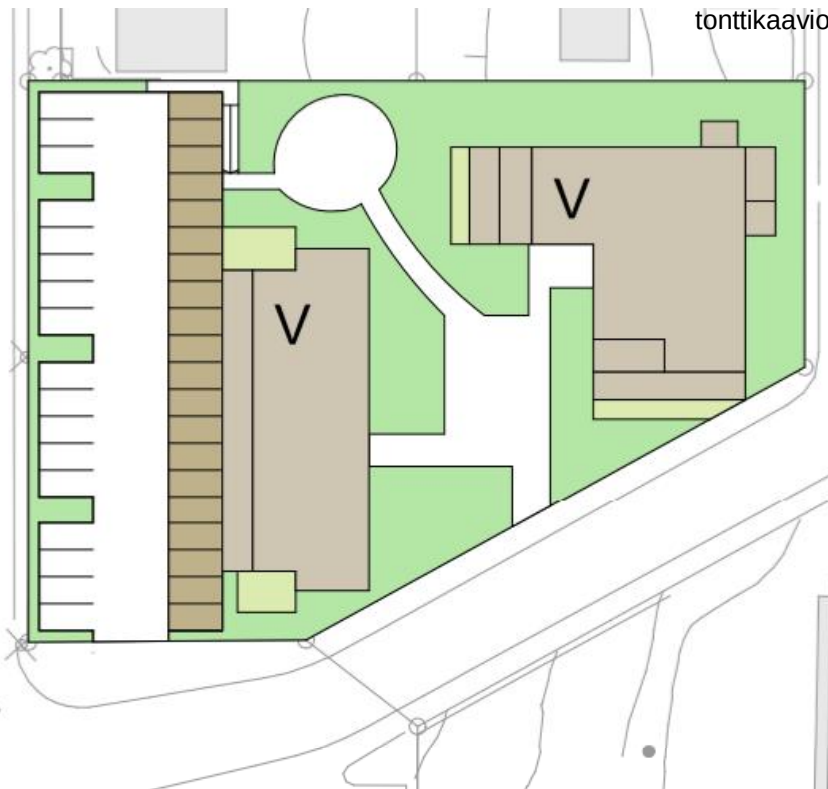
Uudisrakennus yhdistyy kerrosrukunsa puolesta Karnaistenkadun itäpuolisten pienkerrostalojen rivistöön. Tukee Karnaistenkadun kaupunkikuvaa.

Keksitehdas:

Keksitehdasta on vaihtoehtoisesti mahdollista käyttää nyky-muodossaan myös kokoon-tumistilana ja rakennuksen olemassa olevat asunnot / asunnoiksi helposti muutettavat tilat (n. 420 kem²) kun-nostetaan nykypäivän vaatimustason asunnoiksi.



rakeisuustutkielma



tonttikaavio

Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on yhteensä 3250 kem², joka jakautuu kahden pistetalon välille.

Lisärakennusoikeutta muodostuu noin 1453m².

Tehokkuus $e = 1.1$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Yhteensä kummassakin pistetalossa asuntoja 37.

Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja.

Autopaikka tarve 37 paikkaa. Suunnitelmassa 36 paikkaa on

osoitettu pihan länsiosaan Karnaistenkadun varteen.

Kerrosluke:

Rakennusten kerrosluke V (Luonnosten mukaan: Karnaistenkadun puoleisessa pistetalossa kellarikerros ja viisi asuinkerrosta, Pellervonkadun varren rakennuksessa viisi asuinkerrosta).

Kaupunkikuvallinen arvio:

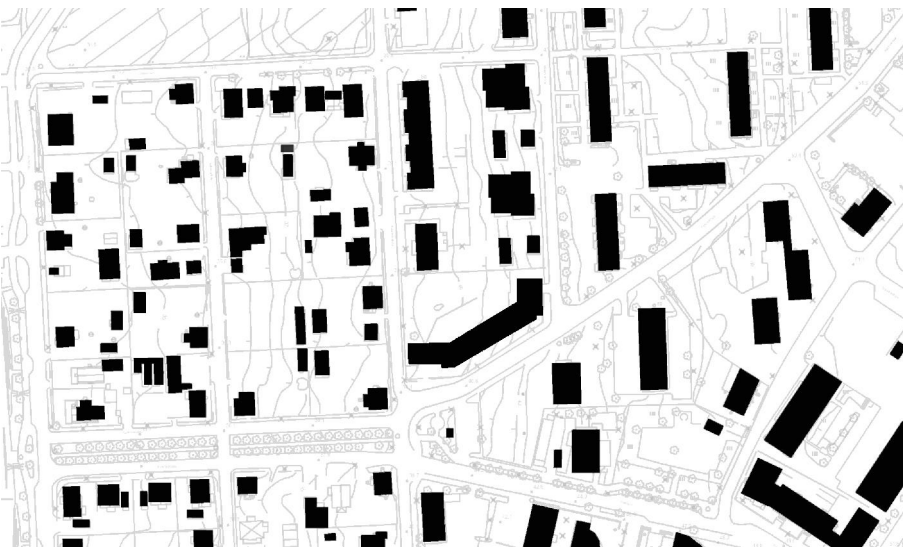
Autopaikoituksen osoittaminen tontin länsireunaan kaupunkikuvallisesti heikko ratkaisu. Ei tue Karnaistenkadun katutilaa eikä Aurlahdenkadun päätepuiston tilarajausta.

Suunnitelman mukaiset piha- ja kerrostalot edellyttävät voimakasta maanpinnan muotoilua.

VAIHTOEHTO 3, LUONNOS

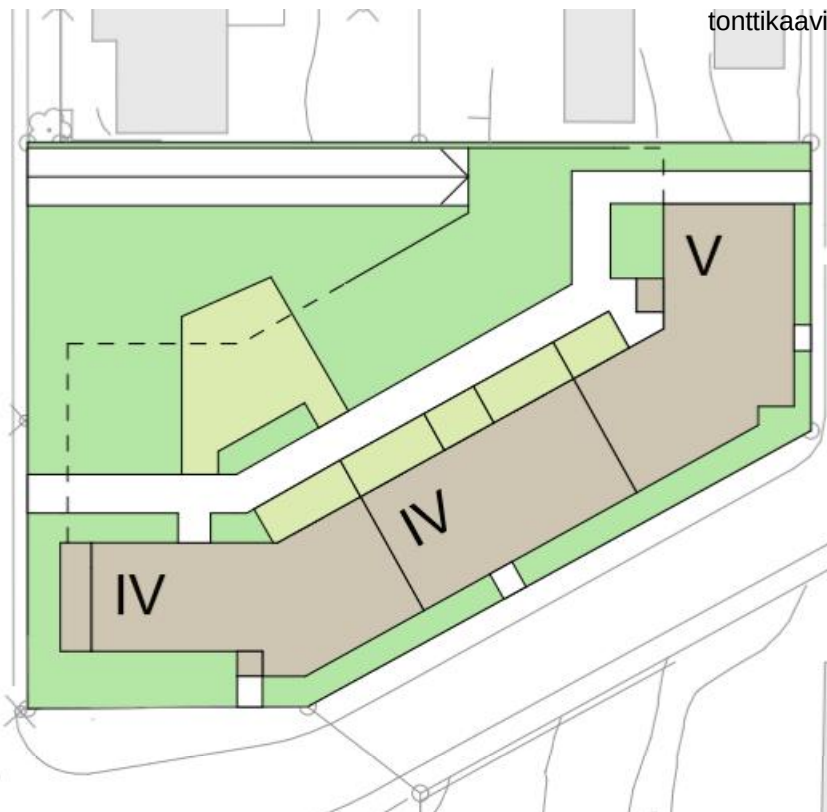
Maanpinnan muotoilun suhdetta kaupunkikuvaan ei ole esitetty.

Karnaistenkadun puoleinen alin pistetaloista mieltyy kuu-sikerroksisena osittaisesti maanpäällisesti toteutettavan kellarikerroksen takia. Tontin oleskelupiha on Karnaistenkatua 3 metriä korkeammalla.



rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 4, LUONNOS



tonttikaavio

Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on 3800 kem², joka sijoittuu Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 1.2$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Lamellitalossa asuntoja noin 42. Kolme porrashuonetta. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja. Autopaikka tarve 42 paikkaa. Paikoitus osoitettu kannen alle.

Kerrosluku:

Rakennusten kerrosluku on

Pellervonkadun varressa V ja Karnaistenkadun varressa IV.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Paikkarinkadun viisikerroksinen osa poikkeaa kadun pohjoisosan muista rakennuksista, joissa kerroksia on kadun varressa 3.

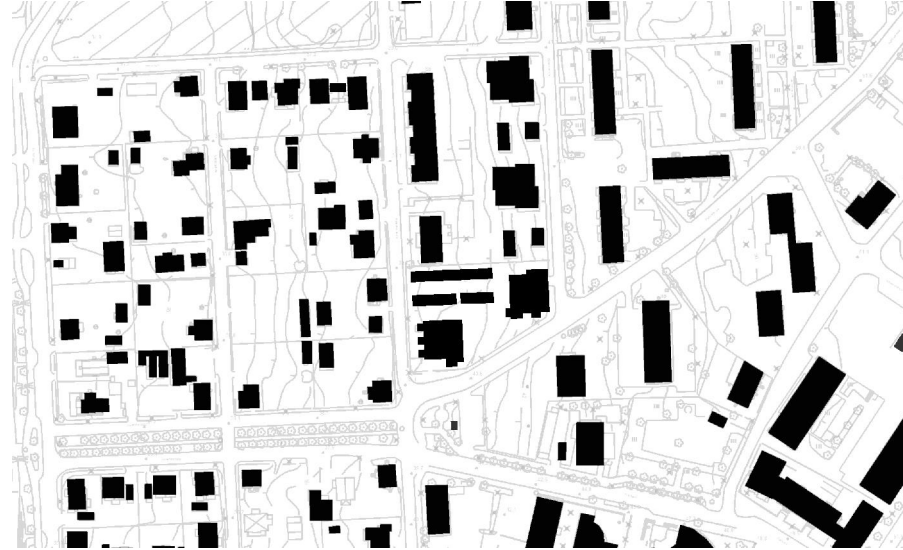
Autopaikoituksen osoittaminen pysäköintihalliin edesauttaa turvallisen pihapiirin muodostumista, suuri osa pihasta on kansirakennetta. Kansi noudattelee kuitenkin olemassa olevaa maanpinnan muotoa. Karnaistenkadulle mahdollista muodostaa hieno pääte massan rannan puoleisesta osasta.

Rakennus rajaa voimakkaasti olemassa olevaa katutilaa.

Vaikka uudisrakennus noudatteleekin osittain leipomorakennuksen pohjan muotoa, eroaa uudisrakennus massaltaan voimakkaasti siitä, koska kerrosluku on huomattavasti suurempi.

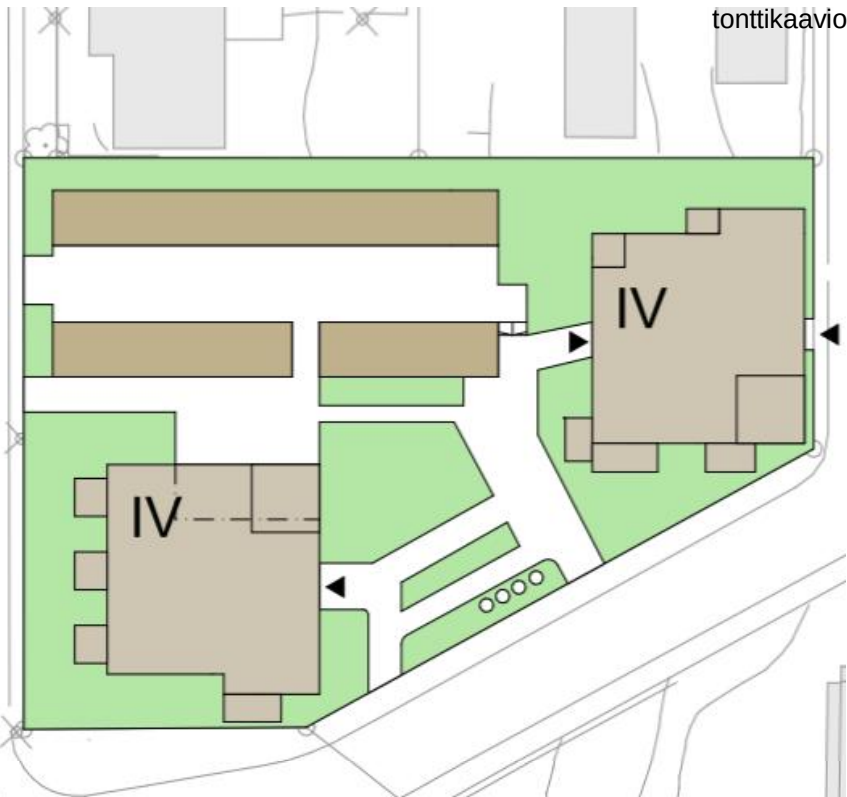
Kerrosluku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

Tehokkuus poikkeaa suuresti ympäristön tehokkuuksista.



rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 5a, LUONNOS



Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on 2800 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 0.9$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Pistetaloissa on yhteensä noin 32 asuntoa. Autopaikotus on osoitettu tontin pohjoisosaan katoksiin. Parkkipaikoista noin 30 on autokatoksissa ja 4 on osoitettu rakennuksen yhteyteen talliin.

Kerrosluku:

Rakennusten kerrosluku on IV

ovat poikkeavia Karnaistenkadun kaupunkikuvassa.

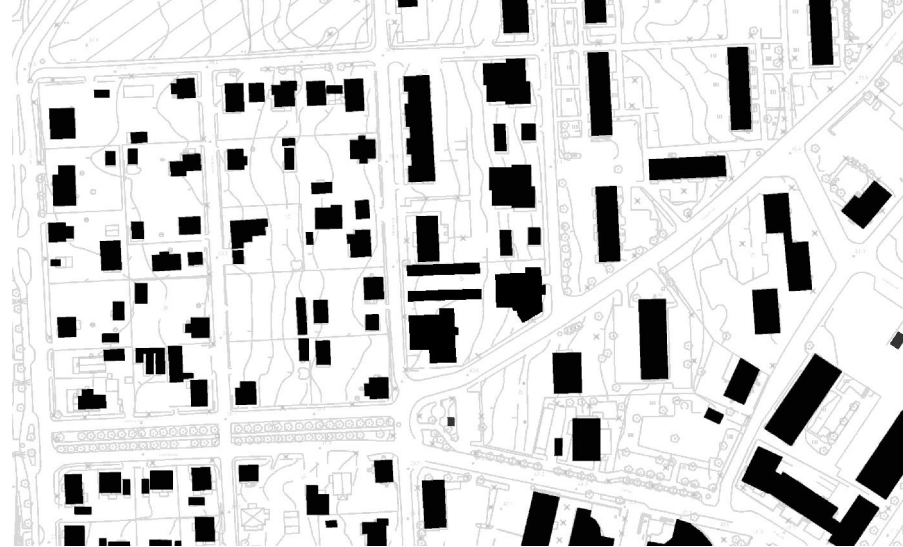
Kaupunkikuvallinen arvio:

Ratkaisu ei korosta kaupunkirakenteen erityistä paikkaa.

Kaupunkikuvallisesti noppamaiset massat poikkeavat Paikkarinkadun kaupunkikuvasta. Rakeisuus sopii Peltorin kadun rakeisuuteen, joskin massat ovat suunnitelmassa massiivisempia kerrosluvun takia.

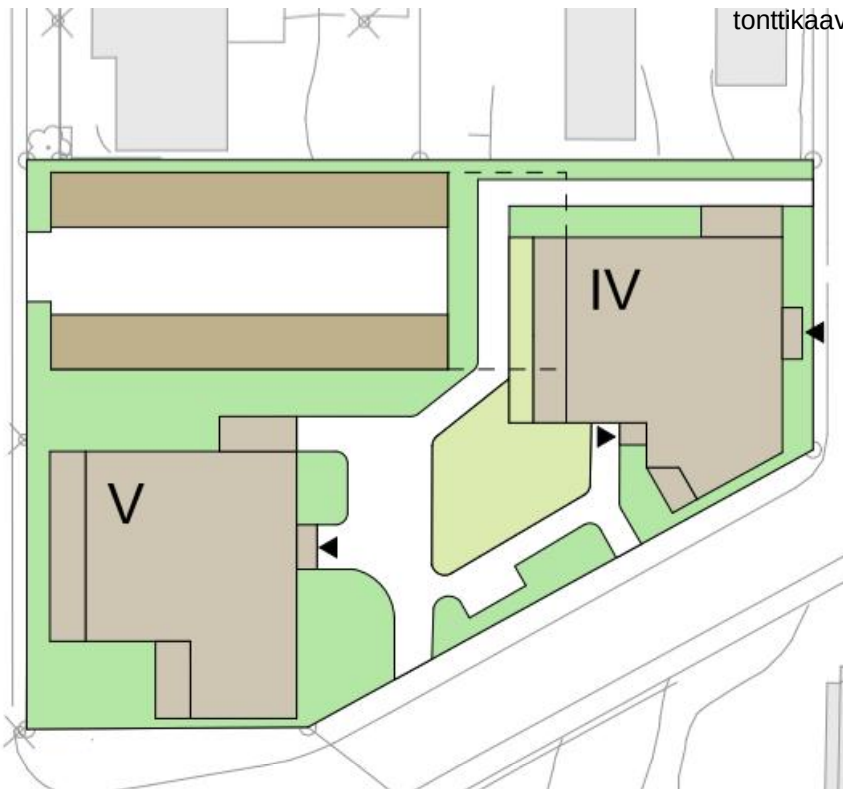
Kerrosluku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

Autopaikotusratkaisu lähes kokonaan pihatasolla vie mitävän osuuden piha-alueesta. Pitkät autokatokset myös tuntuvat vieraille alueella. Katokset



rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 5b, LUONNOS



tonttikaavio

Tunnusluvut:
Toteutuva kerrosala on 3200 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 1.1$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Pistetaloissa on yhteensä noin 34 asuntoa. Autopaikoitus on osoitettu tontin pohjoisosaan katoksiin ja osittain pihakannen alle. Osoitettu paikoitusalue mahdollistaa noin 40 auton paikoituksen.

Kerrosuku:

Pellervonkadun rakennuksen kerrosuku on IV ja rannan puoleisen Karnaistenkadun varren rakennuksen kerrosuku on V. Rakennusten räystäskorko on lähes yhtenevä.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Kaupunkikuvallisesti noppamaiset massat poikkeavat Paikkarinkadun kaupunkikuvasta. Rakeisuus sopii Pellervon kadun rakeisuuteen, joskin massat ovat suunnitelmassa massiivisempia kerroskuvun takia.

Kerrosuku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

Autopaikoitusratkaisu lähes kokonaan pihatasolla vie mitävän osuuden piha-alueesta. Pitkät autokatokset myös tuntuvat vieraille alueella. Katokset ovat poikkeavia Karnaistenkadun kaupunkikuvassa.

Ratkaisu ei korosta kaupunkirakenteen erityistä paikkaa.

ASEMAKAAVA

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

