Kaavaselostus

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS, L80 PUU-ANTTILA

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, KORTTELI 103 SEKÄ KATUALUE

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Konsultti Johan Pfeifer, info(a)johanpfeifer.fi, puh. 045 1233 404

SISÄLLYSLUETTELO

0. PERUSTIEDOT **1**
TUNNISTETIEDOT 1
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 1

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT **2**
ALUEEN YLEISKUVAUS 2
LUONNONYMPÄRISTÖ 2
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 3
SUUNNITTELUTILANNE 10

2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE **14**
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 14
LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 14

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISUT JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET **15**
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 15
PUU-ANTTILAN KORTTELIN VAIHTOEHTOISET RATKAISUT 15
ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 16
JATKOTOIMENPITEET 17

0. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

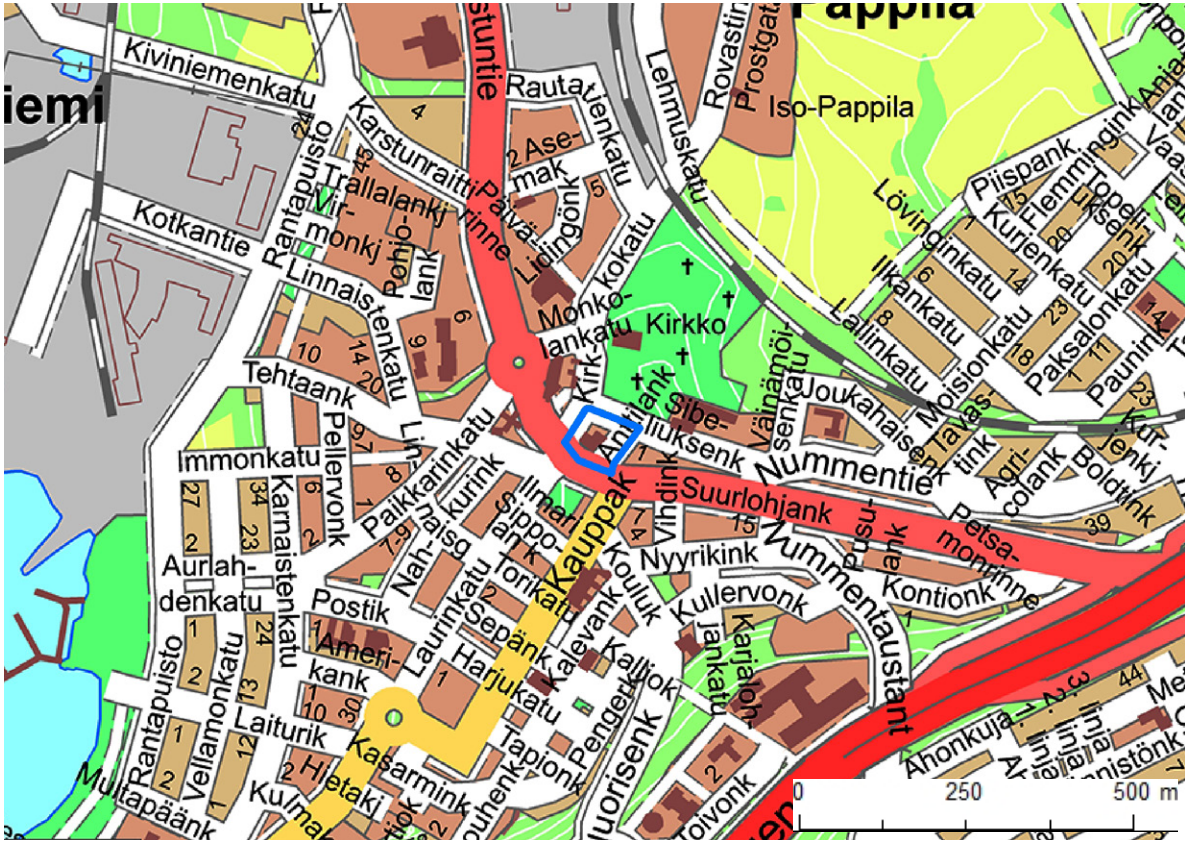
Kaava-alue muodostuu kiinteistöistä 441-1-103-2 ja 441-1-103-7. Kaava-alueeseen kuuluu myös katu-aluetta (vaihtoehdossa 1 osa Sibeliuksenkatua, vaihtoehdossa 3 ja 3b osa Anttilankatua, vaihtoehdoissa 4 ja 4b osa Anttilankatua).

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa Lohjan kirkon eteläpuolella. Raaseporiin on ajomatkaa noin 53 kilometriä ja Helsinkiin noin 60 kilometriä.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on L80 Puu-Anttila. Kaavan tarkoituksena on suojella olemassa olevia puurakennuksia (Puu-Anttila, vanha renkitupa) ja laajentaa niiden käyttötarkoitusta niin, että syntyy luontevat taloudelliset edellytykset niiden säilymiselle. Kaavan tarkoitus on myös mahdollistaa korttelialueen kehittäminen niin, että kortteliin voi sijoittaa lisärakentamista. Muutoksen tarkoituksena on muuttaa käyttötarkoitusta niin, että kortteliin voi sijoittaa keskustapalveluita, asumista ja yleisiä palveluita. Tarkoituksena on myös, että tuleva lisärakentaminen eheyttää ja tasapainottaa kaupunkikuvaa. Tarkoituksena on myös sijoittaa lisärakentaminen niin, että osayleiskaavan mukainen kävely-yhteys keskustasta kirkolle toteutuu niin, että keskustasta säilyy visuaalinen yhteys kirkkoon.



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä; suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue on Lohjan keskustassa oleva niin kutsuttu Puu-Anttilan kortteli. Aluetta leimaa ja hallitsee Puu-Anttilan nimellä tunnettu vanha koulurakennus. Sen länsipuolella sijaitsee myös toinen vanha, pienempi puurakennus. Tontin pohjoisosa toimii pysäköintialueena.

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa Lohjan keskustan rakennettua ympäristöä. Alue on suhteellisen tasainen ja se viettää loivasti länteen. Alueella on puustoa lähinnä Puu-Anttilan rakennuksen ja korttelissa sijaitsevan toisen puurakennuksen ympäristössä sekä korttelin pohjoisreunalla.

MAAPERÄ

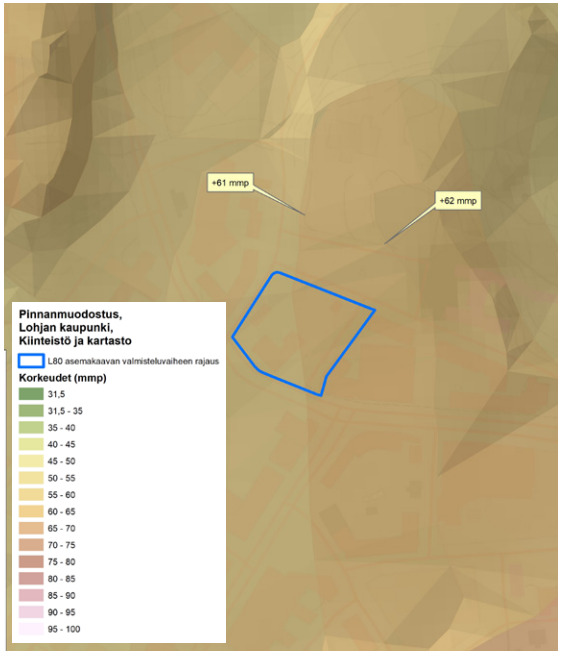
Alueen maaperä on yleisluonteisten maaperäkarttojen mukaan muun Lohjan keskusta-alueen tavoin humusmaihin lukeutuvaa saraturvetta. Ennen rakentamisen aloittamista tulee maaperäolosuhteet selvittää tarkemmin pohjatutkimuksen avulla.

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOHTEET

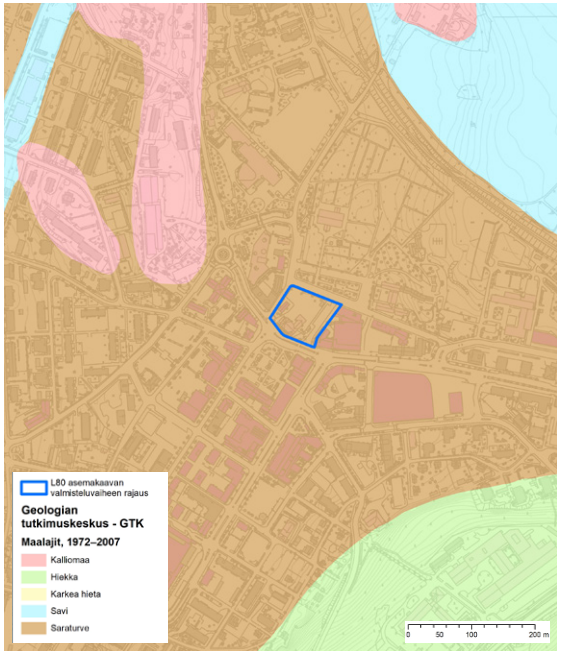
Kaava-alueen alkuperäinen, luonnonvarainen kasvillisuus on hävinnyt rakentamisen myötä jo aikaa sitten. Tontin pohjoisreunalla sekä olemassa olevien rakennusten ympärillä on istutettuja puita.

VESIOLOSUHTEET

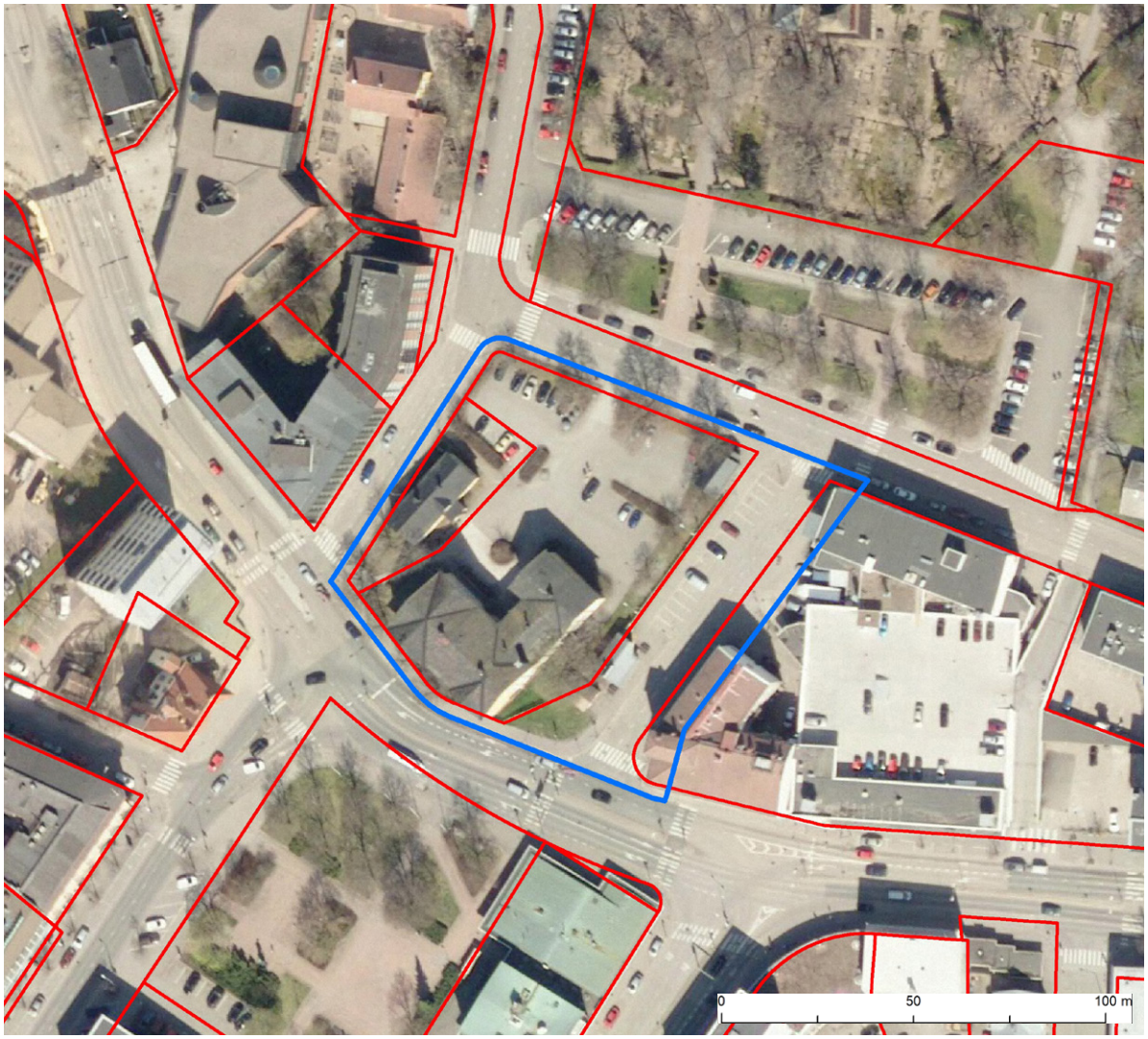
Kaava-alueella ei ole pysyviä pintavesimuodostumia. Kaava-alue ei myöskään ole pohjavesialuetta. Se ei lukeudu vedenottamoiden valuma-alueisiin.



Ote Lohjan keskusta-alueen pintamuodostumista; suunnittelualue rajattu sinisellä.



Ote Lohjan maaperämuodostumista; suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.



Ilmakuva kaavamuutosalueelta, 2016; kaava-alue rajattu sinisellä.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita.

YHDYSKUNTARAKENNE

Alueella toimiva vanha koulurakennus on ollut osittain tyhjillään, osittain vajaakäytössä. Sen vieressä oleva vanha puurakennus on kahvila-käytössä. Kaava-alueen koillisnurkassa sijaitsee taksiaseman rakennus (taukotupa). Kaava-alueen itäpuolella Anttilankadulla sijaitsee kioskirakennus ja muuntaja (kaava-aluetta vaihtoehdoissa 3b, 4 ja 4b).

Kaava- alueen länsipuolella on neljä- ja viisikerroksisia asuin- ja liiketaloja. Kaava-alueen itäpuolella on kolmekerroksinen liiketalokokonaisuus. Lohjan kirkko sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella.

PALVELUT

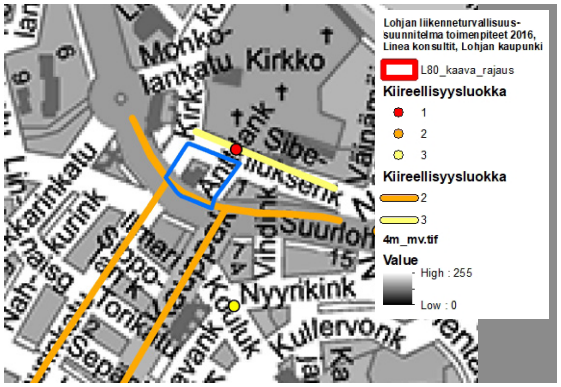
Kaikki keskustapalvelut sijaitsevat alueen välittömässä tuntumassa.

TYÖPAIKAT

Alueella on tällä hetkellä muutama työpaikka.

LIIKENNE

Alueen ympäristössä on suhteellisen vilkkaita kes-



Liikenneturvallisuussuunnitema, 2016.

kustakatuja. Lohjan liikenneturvallisuussuunnitelman 2016 (Linnea konsultit, Lohjan kaupunki) mukaan osa korttelia ympäröivistä kaduista on tarkoitus rauhoittaa tulevaisuudessa. Laurinkadulle on laadittu uusi katusuunnitelma, jossa ajoneuvoväylää kavennetaan ja kaava-alueen viereen rakennetaan pp/kevyen liikenteen väylä. On mahdollista, että asemakaavamuutokseen otetaan mukaan myös katualueita ja katujen rauhoittaminen ratkaistaan kaavatyön kuluessa.

Kaava-alueen pohjoisosa on tällä hetkellä pysäköintialuetta. Sibeliuskadun pohjoispuolella on tällä hetkellä pääasiassa Kirkkoa ja hautausmaata palveleva pysäköintialue. Anttilankadun länsireuna toimii myös tällä hetkellä pysäköintialueena.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Alueella on kaksi suojeltua puurakennusta. Puu-Anttila on aikanaan ollut koulurakennus, mutta se on viime vuosina ollut vajaakäytössä. Korttelin länsireunalla oleva puurakenteinen Anttilan tilan entinen renkitupa toimii kahvilana.

Korttelin Pohjoispuolella oleva Lohjan vanha kivikirkko on Lohjan kaupunkikuvassa erittäin merkittävä rakennus. Se on luokiltetu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Korttelin pohjoispuolella sijaitsee myös istutettu kirkkokenttä, jossa on merkittäviä muistomerkkejä.

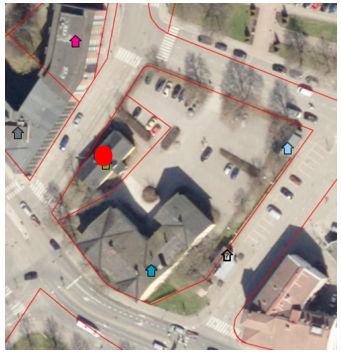
Maakunnallisesti arvokas Lohjan kirkon kulttuuriympäristö ulottuu kaava-alueelle sisältäen Puu-Anttilan rakennuksen ja viereisen vanhan Anttilan tilan renkituvan. Suunnittelualueen puurakennukset sijaitsevat kerrostaloasutuksen ja liikerakennusten ympäröiminä.

Korttelin rakennukset sisältyvät Arkkitehtitoimisto Kristiina Karlssonin laatimaan keskustakortteleiden kaupunkikuva- ja suojeluselvitykseen (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus 2018). Selvityksessä todetaan, että Puu-Anttila ja Anttilan renkitupa muodostavat koulualueen tunnusomaisen kokonaisuuden. Naapurirakennuksista Kekon hotelli- ja liikerakennus ja etenkin Laurinkadun varrella oleva Lohjan Linna ovat kokeneet merkittäviä julkisivumuutoksia, joiden seurauksena rakennusten ilme on muuttunut ja alueen kaupunkikuva on kärsinyt. Rakennuksia on selvityksessä kuvattu tarkemmin seuraavasti:

Näkymä Puu-Anttilan kortteliin etelästä.

4.1.1 ANTTILAN RENKITUPA

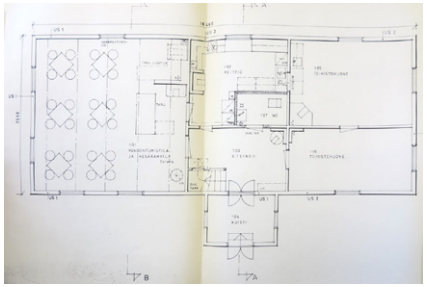
Katuosoite	Laurinkatu 61
Kiinteistötunnus	444-001-0103-0001
Pysyvä rak.tunnus	113604
Käyttötarkoitus	Seura- ja kerhorakennukset yms.
Kokonaisala (kiint.rek)	212 m^2
Rakennusvuosi	1800-l puoliväli (1866)
Rakennusvuoden määritys	Aiemmat inventoinnit
Aiemmat inventoinnit ja suojelumerkinnät	Keskustan rakennusinventointi 2002
	Luettelointiperuste: Rakennushistoriallinen, Maisemallinen
Lähteet	Keskustan rakennusinventointi 2002 Lohjan yhteiskoulu 1914-1939



Valokuvat museoajalta ennen vuotta 1978. Lohjan museo.

Anttilan renkitupa ja päärakennus 1910-luvulla. Edustalla näkyy Anttilan uuden koulurakennuksen kivijalkaa. Kuva Lohjan museo.

Näkymä kirkon suunnalta lounaaseen. Uuden koulutalon rakentaminen Anttilan pihalle on alkanut keväällä 1916. Vanha päärakennus on purettu. Renkitupa on pihan reunalla kuvan oikeassa laidassa. Pihapiiriä rajaavat talousrakennukset edustalla ja kuvan vasemmassa laidassa. Pihaa reunustaa lisäksi puuaita, jonka sisäpuolella näyttää olevan vehreä puutarha.
Kuva Lohjan yhteislyseon arkisto.



1.krs pohjapiirros vuoden 1988 rakennuslupahakemuksesta. Kuva Lohjan rakennusvalvonnan arkisto.

Arvot
Rakennuksella on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa Lohjan keskustan vanhimpiin asuinrakennuksiin lukeutuvana, 1800-luvun puolivälissä rakennettuna, kylän kantatilaan kuuluneena renkitupana. Omat kulttuurihistorialliset kerrostumansa tuovat yhteiskoulun aika, jolloin rakennus osana koulun pihapiiriä toimi rehtorin asuntona, sekä myöhempi museo- , yhdistys- ja kahvilakäyttö.

Rakennuksella on erityistä rakennushistoriallista arvoa hyvin alkuperäisessä asussaan säilyneenä 1800-luvun lohjalaista talonpoikaisarkkitehtuuria edustavana asuinrakennuksena.

Rakennuksella on erityistä kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa Lohjan Pyhän Laurin kirkon läheisyydessä ja Kouluaukion reunalla Suurlohjankadun varressa näkyvästi sijoittuvan rakennuksena. Rakennus liittyy Anttilan pihapiiriin 1900-luvun alussa toteutetun yhteiskoulun kokonaisuuteen.

Suojelusuositus
Rakennus, sen alkuperäiset rakenteet ja ulkoinen ilme tulee säilyttää. Suojelu tulisi ulottaa myös hyvin säilyneisiin sisätiloihin. Suojelumerkinnän tarkempi sisältö tulee arvioida yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.
Piha-alueiden kunnostus– ja muutostöissä tulee ottaa huomioon perinteinen rakennustapa ja pinnoitteet. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa ettei renkituvan ja Puu-Anttilan rakennusten kaupunkikuvallista asemaa heikennetä. Mahdollisten muutostöiden ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kirkkokentän eteläpuolella sijaitsevalla tontilla on ainoana Anttilan kantatilan rakennuksista säilyneenä 1800-luvun puolivälissä rakennettu renkitupa. Talon tuvassa olevan taulun mukaan on rakennus vuodelta 1866, ja on siten vanhimpia jäljellä olevia rakennuksia Lohjan keskustassa. Renkituvan vieressä sijainnut tilan vanha päärakennus, jossa vuosina 1914-1915 toimi Lohjan yhteiskoulu, purettiin vuonna 1916 ja sen edustalle Suurlohjankadun varteen rakennettiin Lohjan yhteiskoulun rakennus, nykyinen Puu- Anttila. Anttilan tilakeskuksen siirryttyä yhteiskoulun käyttöön on renkitupa toiminut kanttorin ja yhteiskoulun rehtorin asuntona vuosina 1914- 1958. Rakennuksessa on myös tilapäisesti ollut oppilaskoti. Vuonna 1926 rakennuksessa tehtiin korjauksia, suuri osa uuneista uusittiin ja eteinen tehtiin lämpimäksi, yläkerroksen huoneita lisättiin yhdellä ja ullakon portaat uusittiin. Vuonna 1929 varustettiin rakennus peltikatolla.

Lohjan kauppala luovutti rakennuksen vuonna 1958 Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry:n käyttöön. Rakennuksessa toimi kotiseutumuseo vuoteen 1978 saakka, jolloin Lohjan Museo muutti nykyiselle paikalleen Isoon Pappilaan. Vanhasta Anttilasta tuli vuonna 1983 Kotiseututalo ja seuraavana vuonna avattiin rakennuksessa kahvila. Vuoden 1988 rakennusluvalla rakennus muutettiin virallisesti kokoontumis- ja toimistokäyttöön. Tällöin rakennettiin alakerran eteisen yhteyteen wc-tila ja uunilämmitys korvattiin sähkölämmityksellä. Nykyään rakennuksessa on kahvila ja käsityömyymälä. Yläkerta on Kotiseutuyhdistyksen kokoontumistilana. Kotiseututalon tontti on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Lohjan kotiseutututkimuksen ystävät ry:lle

Anttilan vanha renkitupa sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvästi Laurinkadun reunaan, Puu-Anttilan entisen yhteiskoulun viereen. Rakennus on hyvin hahmotettavissa myös lounaasta Suurlohjankadulta, koillisesta kirkon suunnalta ja Sibeliuksenkadulta.

Satulakattoinen 1½-kerrroksinen hirsirunkoinen paritupatyyppinen asuinrakennus on perustettu luonnonkivisokkelille. Julkisivuverhouksena on vanhempi keltaiseksi maalattu vaakapaneeli ja katteena on tummaksi maalattu saumattu pelti. Rakennuksen itäjulkisivulla on loivalla satulakatolla varustettu myöhemmin uusittu tai muutettu umpikuisti. Vanhoissa valokuvissa näkyvään kuistiin liittyy nykyistä jyrkempi satulakatto. Kuistin yläpuolella on myöhempänä lisäyksenä tehty frontoni jossa on suurehko ikkuna joka tuo valoa ullakkohuoneeseen. Kahdeksanruutuiset ikkunat vastaavat typiltään vanhoissa valokuvissa näkyviä ikkunoita. Ikkunoiden päällä on puinen otsalista ja sen alla koristeellinen ja leveä nk. rombikuvio. Pohjoisen päätykolmion ikkunan yläpuolella on puolipyöreä ikkuna.

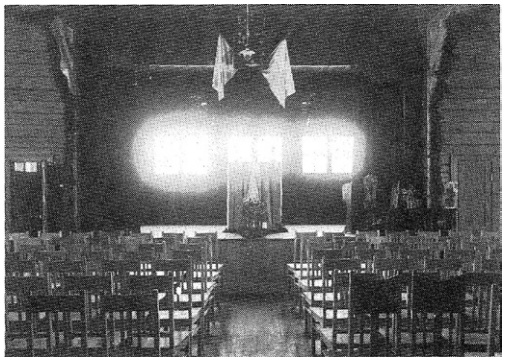
4.1.2 PUU-ANTTILA

Katuosoite	Suurlohjankatu 2
Kiinteistötunnus	444-001-0103-0002
Pysyvä rak.tunnus	3926
Käyttötarkoitus	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset
Kokonaisala (kiint.rek)	1570 m2
Rakennusvuosi	1916, laajennus 1925
Rakennusvuoden määritys	Aiemmat inventoinnit
Suunnittelija	arkkitehti Albert Leidenius laajennus 1925: rakennusmestari Vilho Siikonen
Aiemmat inventoinnit ja suojelumerkinnät	Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo
Lähteet	Luettelointiperuste: Rakennushistoriallinen Historiallinen Maisemallinen Keskustan inventointi Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo Lohjan yhteiskoulu 1914-1939 Anttilan koulu

Vuonna 1914 perustettiin Länsi-Uudenmaan maaseudun ensimmäinen suomenkielinen oppikoulu, Lohjan yhteiskoulu. Koulu toimi vuosina 1914-1915 ja 1916-1917 kirkon vieressä sijainneen Anttilan kantatilan vanhan päärakennuksen alakerrassa, josta se oli vuokrannut tilat. Yläkerrassa asuivat ”syytinkiläisenä” talon isännän sisar. Vanhan päärakennuksen länsipäässä oli asuinhuoneita ja itäpäässä luhti. Rakennuksen pohjoispuolella oli puutarhamaata jonka korkeahko puuaita erotti selluloosatehtaan kapearaiteisesta rautatiestä. Luhtirakennuksen päätyyn liittyi ulkosuoja ja tonttialueen itäpäässä oli navetta ja muita talousrakennuksia. Tila kävi jo toisena vuonna ahtaaksi ja koulu siirtyi osoitteessa Koulukatu 6 sijainneeseen Lönnqvistin huvilaan.

Puu- Anttila 1940-luvulla. Taustalla näkyy vanha renkitupa ja sen takana edelleen tiilipintaisena oleva Lohjan Linna. Kuva Lohjan museo.

Talvinen näkymä Koulupuiston suunnalta 1920-luvulla. Kuva AJ Pesonen. Lohjan museo.



Vasemmalla kuva vastavalmistuneen koulun juhlasalista. Kuva kirjasta Lohjan yhteiskoulu 1914-1939 s.28.

Yhteiskoulu vuonna 1925. Pihan puoleinen laajennus on juuri valmistunut. Kuvat kirjasta Lohjan yhteiskoulu 1914-1939 s.28.

Puu- Anttilan piha vuonna 1951. Kuva Lohjan museo.

Arvot
Rakennuksella on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa paikkakunnan vanhimpana oppikoulurakennuksena joka toimi lähes 40 vuotta yhteiskoulun käytössä. Tämän jälkeen koulu on edelleen ollut julkisessa käytössä palvellen koulua ja työväenopistoa sekä toimiessaan kurssikeskuksena 2010-luvulle saakka.

Rakennuksella on erityistä rakennushistoriallista arvoa ulkoisesti varsin hyvin alkuperäisessä asussaan säilyneenä poikkeuksellisen suurikokoisena jugendvaikutteita omaavana 1910-luvun koulurakennuksena.

Rakennuksella on erityistä kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa Lohjan Pyhän Laurin kirkon läheisyydessä ja Kouluaukion reunalla Suurlohjankadun varressa näkyvästi sijoittuvan rakennuksena. Rakennus muodostaa parin samalla tontilla sijaitsevan Anttilan vanhan renkituvan kanssa.

Suojelusuositus
Rakennus, sen alkuperäiset rakenteet ja ulkoinen ilme tulee säilyttää. Sisätiloissa säilyneet vanhat rakenteet tulee säilyttää. Korjausten yhteydessä tulee tutkia julkisivujen alkuperäisten jugendaiheiden ja värityksen palauttamista. Rakennuksen asema kaupunkikuvassa tulee säilyttää. Piha-piirin kunnostamisen yhteydessä tulee tutkia pihaa jäsentävän puuston ja kasvillisuuden lisäämistä.
Piha-alueiden kunnostus– ja muutostöissä tulee ottaa huomioon perinteinen rakennustapa ja pinnoitteet. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa ettei renkituvan ja Puu-Anttilan rakennusten kaupunkikuvallista asemaa heikennetä. Mahdollisten muutostöiden ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Vuonna 1916 osti Lohjan yhteiskoulun osakeyhtiö G.H. Karlssonilta Anttilan tontin uutta koulutaloa varten. Koulun silloiset neljä luokkaa sijoitettiin lukuvuodeksi 1916-17 Anttilan uuteen ja vanhempaan asuinrakennukseen. Uuden koulutalon, nykyisen Puu- Anttilan rakennustyöt aloitettiin tiettävästi toukokuussa 1916 ja koulun vihkijäiset pidettiin 25.3.1917. Hirsirunkoinen kaksikerroksinen koulurakennus *oli suunniteltu viisiluokkaista keskikoulua varten. Alakerroksessa oli 2 luokkahuonetta, juhlasali ja kanslia. Yläkerroksessa oli kolme luokkahuonetta, luonnonhistoriallinen luokka kokoelmahuoneineen ja opettajahuone. Juhlasalia suunniteltaessa oli pidetty silmällä myös paikkakunnan seuratalon tarvetta ja sovitettu sen yhteyteen pienehkö näyttämö pukusuojineen. ´Sama juhlasali sai edelleen täyttää voimistelusalin tarpeet. Pihapiirissä oli lisäksi vahtimestarin asunto, aitta puunsuojat ja käymälät.* (Hirsjärvi, Kuussaari s. 23-31)

Rakennusta laajennettiin vuonna 1925, jolloin kouluun saatiin neljä uutta luokkahuonetta. Samanaikaisesti vuorattiin vanha rakennus paneelilla ja katon suojaksi asennettiin peltikate. Ennen vuoden 1925 laajennusta yhdyskäytävän kohdalla sijaitsi 8-kulmainen, pyramidikattoinen porrastorni. Päätykolmioissa on ollut koristelistoja ja katolla pieni kaide. Alkuperäiset piirustukset laati arkkitehti Albert Leidenius ja laajennuksen suunnitteli rakennusmestari Heikki Siikonen.

Rakennus toimi yhteiskouluna vuoteen 1954. Sen jälkeen siinä toimi muun muassa työväenopisto, uusi Lohjan yhteiskoulu ja 1970- luvun alusta lähtien osia Lohjan yhteislyseosta ja sittemmin Anttilan yläasteesta. Lohjan kaupunki möi Puu-Anttilan koulurakennuksen yläasteen jakaannuttua kahdeksi yläasteeksi vuonna 1994. Sisätiloihin rakennettiin uusia wc-tiloja. Rakennus toimi tämän jälkeen koulutus- ja kurssikeskuksen. Vuonna 2017 rakennus myytiin edelleen yksityiselle sijoittajalle.

Kaksikerroksinen satulakattoinen hirsirakenteinen koulurakennus sijoittuu aivan Suurlohjankadun reunaan Kouluaukion ääreen kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvälle paikalle. Julkisivussa on aukion suuntaan symmetrisesti sijoittuvat satulakattoiset frontonit joissa on pyöreät ikkunat. Näihin liittyneet jugendaiheiset koristelaudoitukset on myöhemmin poistettu. Suurikokoiset alkuperäisen tyylisinä säilyneet ikkunat peittävät laajalti julkisivupintaa. Sisäänkäynti sijoittuu aukiolle avautuvan pienen avokuistin kohdalle. Pihan puolelle vuonna 1925 tehty laajennus on Anttilankadun suuntaan jäsennelty pääjulkisivun tavoin kahdella frontonilla ja suurilla ikkunapinnoilla. .Pihalla on toinen sisäänkäynti.

Julkisivuissa on nykyään keltaiseksi maalattu vaakapaneeli ja niitä jäsentävät ikkunoiden ohella hirsirunkoa tukevat ns. följarit. Vanhojen valokuvien perusteella on rakennus alkujaan ollut tumma, oletettavasti punaiseksi maalattu, myöhemmässä vaiheessa vaalea, mahdollisesti valkoinen.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Alueen läpi kulkee kunnallisteknisiä johtoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

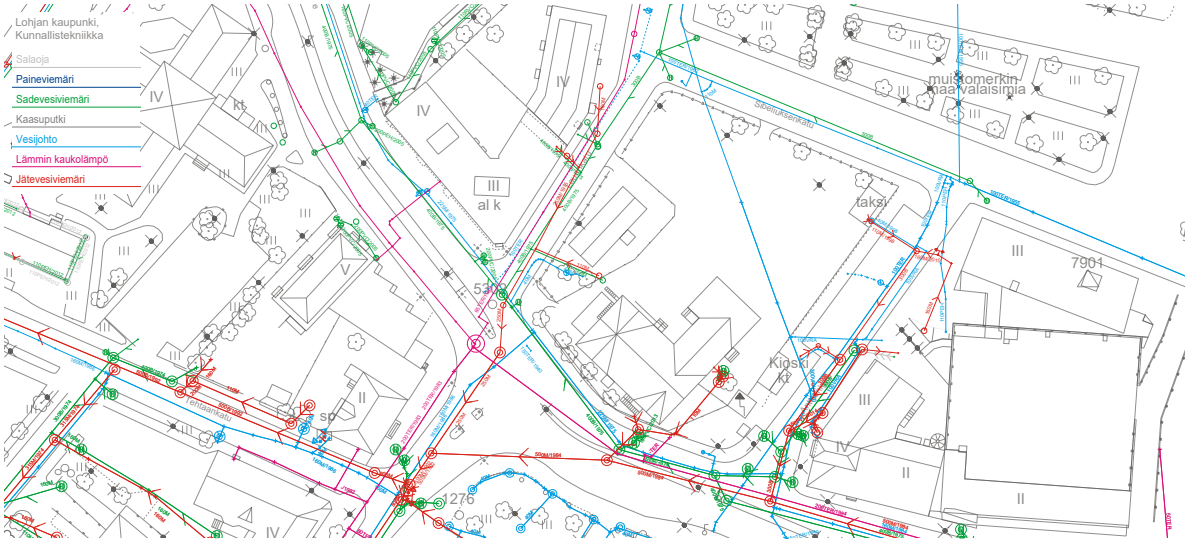
Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä lukuun ottamatta normaalia keskustaliikenteestä aiheutuvaa häiriötä.

ALUEEN RAKENNUSKANTA JA MUU YMPÄRISTÖ

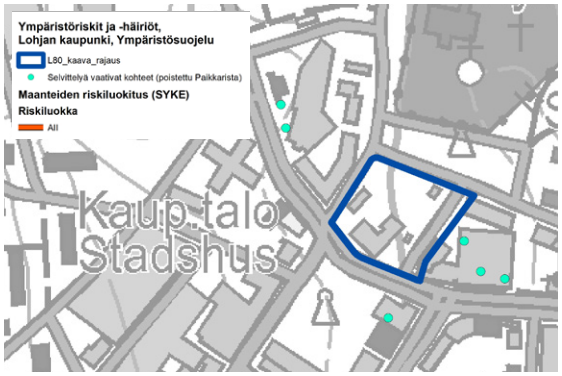
Suojeltujen puurakennusten lisäksi alueen koilliskulmassa on taksinkuljettajien taukotupana toimiva rakennus.

MAANOMISTUS

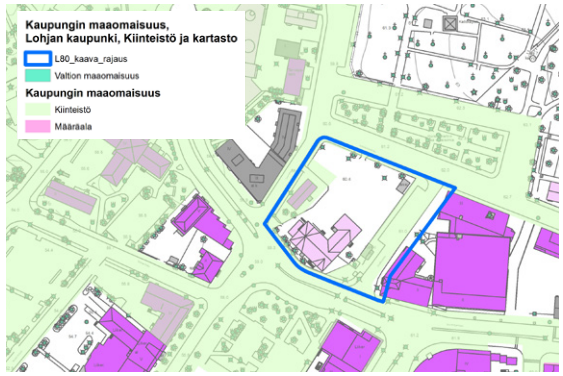
Lohjan kaupunki omistaa tontin 1, jolla sijaitsee vanha kahvilakäytössä oleva puurakennus. Tontti 2, joka muodostaa suurimman osan korttelista ja jolla Puu-Anttilan rakennus sijaitsee, on yksityisomistuksessa. Katu-alueet ovat Lohjan kaupungin omistuksessa.



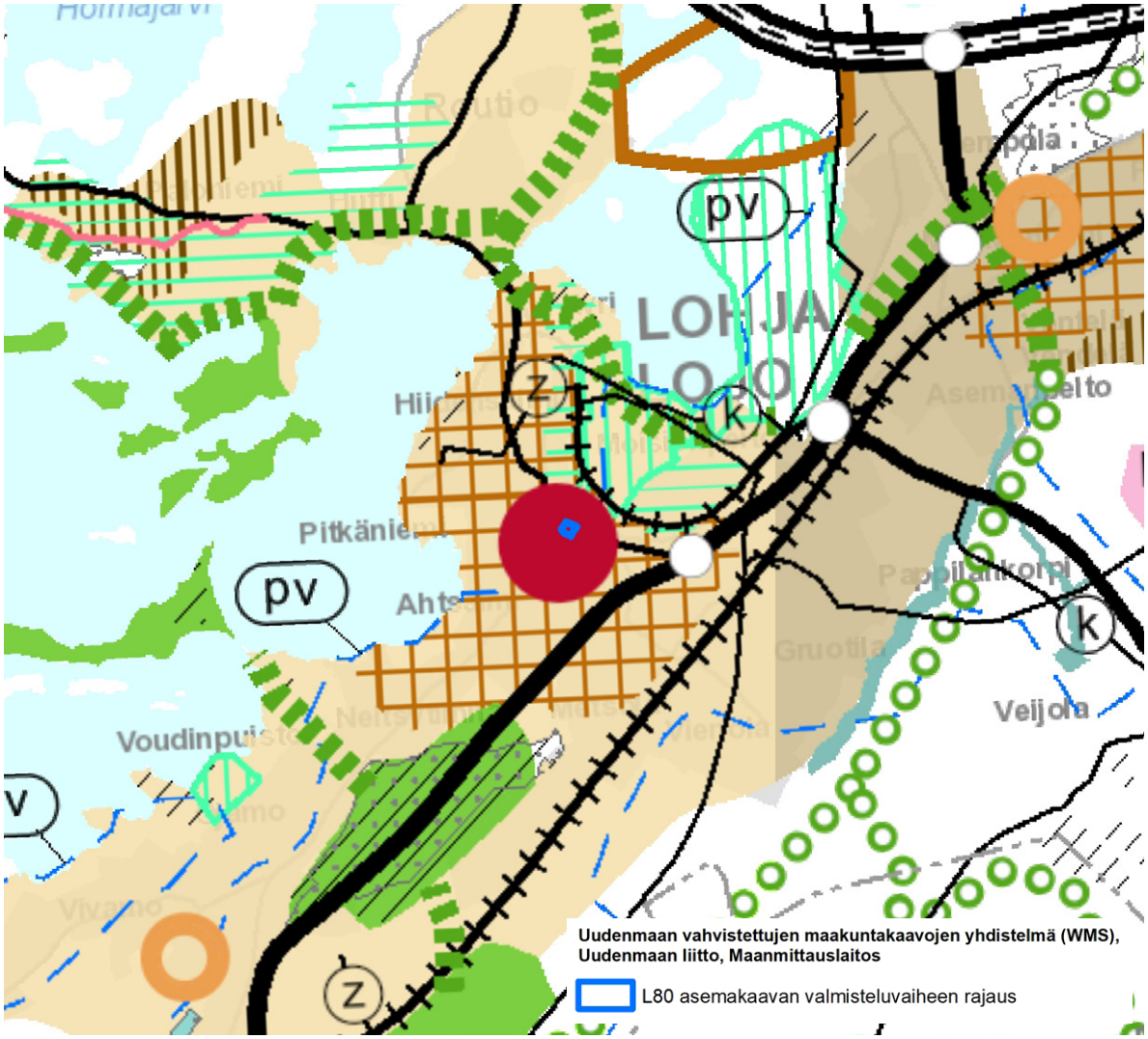
Lohjan keskustan tekninen huolto.



Ympäristöriskit ja -häiriöt.



Lohjan kaupungin maanomistus.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä; suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- tehokas liikennejärjestelmä,
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen:

- valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuri-ympäristöjen arvojen turvaamiseen,
- palveluiden saavutettavuuteen,
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä

8.11.2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, joka on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatähtäin on vuodessa 2050. Maakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen alueella, jota koskee määräys keskustatoimintojen alue, keskus.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

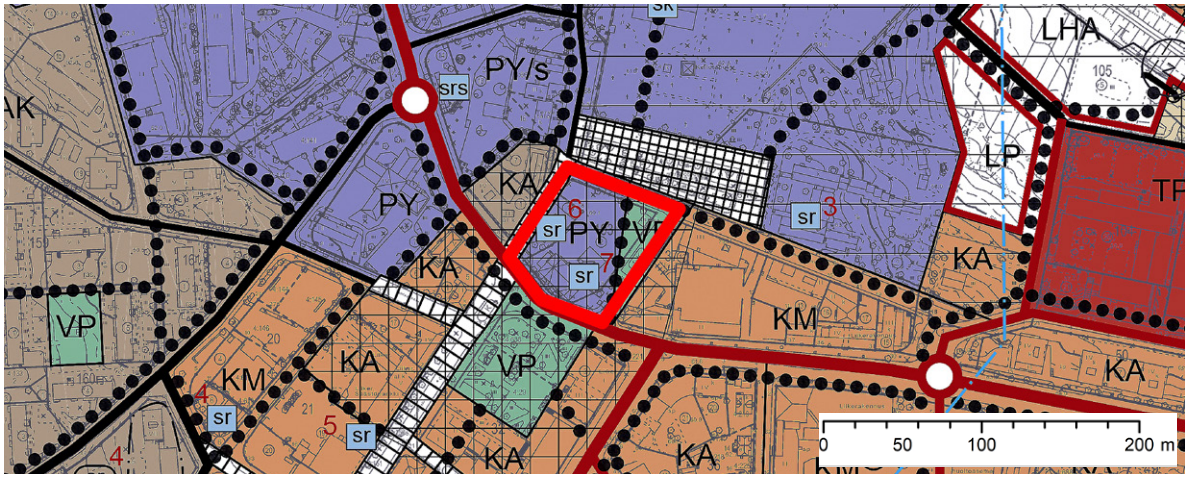
Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla 2013 — 2037. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa. Aluetta koskee määräys: Lohjan keskusta on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500 - 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Lohjan maankäytön rakennemalli. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

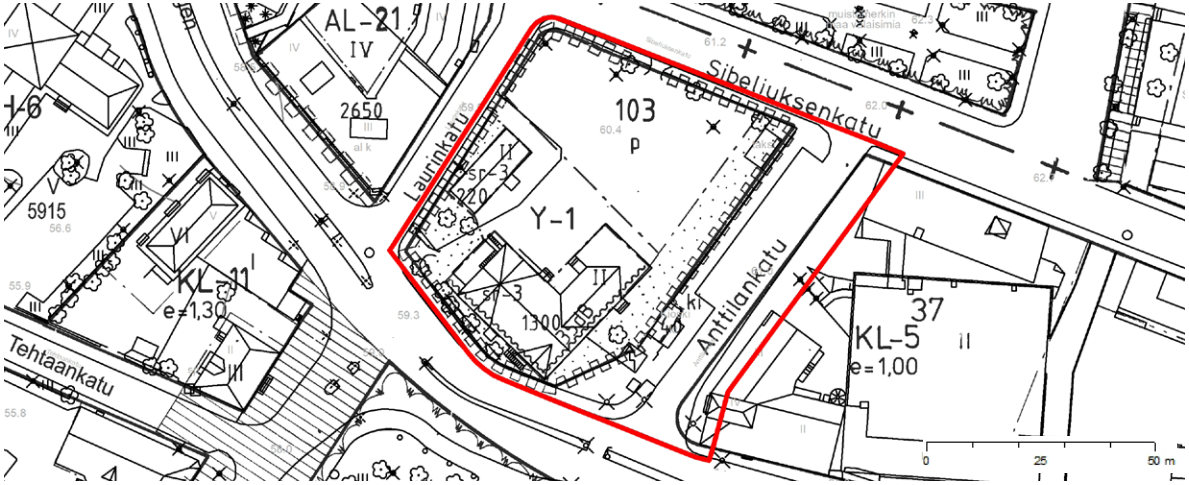
LOHJAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kortteli sisältyy kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Aluetta koskeva määräys on seuraava: Kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää jasäilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Keskustan osayleiskaavassa kortteli on merkitty PY-alueeksi, eli julkisten palvelujen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu



Ote osayleiskaavasta; suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella.



Ote asemakaavasta; suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Korttelin läpi kulkee jalankulkuväylä, ja sen itäpuolella oleva osa tontista on VP-aluetta, eli puistoa. Kaava-alueella sijaitsevat vanhat koulurakennukset on suojeltu rakennuslainsäädännön nojalla. Niitä koskee määräys: rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja kunnostustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sovittaminen kohteen kulttuurihistorialliseen ja kaupunkikuvalliseen arvoon. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Kohteen numeroviittaa kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.

ASEMAKAAVAT

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Molemmat tontilla olevat puurakennukset on suojeltu.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

Kaava-alue on jaettu kahteen tonttiin.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Varsinaisella kaava-alueella ei tällä hetkellä ole käynnissä muita suunnitelmia. Laurinkadulle on laadittu uusi katusuunnitelma, jossa ajoneuvoväylää kavennetaan ja kaava-alueen viereen rakennetaan pp/kevyen liikenteen väylä.

SELVITYKSET

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa eikä rakennuslain mukaisia suojelupäätöksiä. Kaava-alueen vanhat puurakennukset on suojeltu kaavalla.

Näkymä Puu-Anttilan kortteliin kaakosta.

2. TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskee erityisesti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen. Puu-Anttilan ja Anttilan vanhan renkituvan suojeleminen on yksi kaavan kaikkein keskeisimpiä tavoitteita. Suojelumääräys on laadittu muotoon, jonka ELY-keskuksen edustajat esittivät neuvottelussa 4.6.2019.

Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

MUUT TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa kortteliin uusia asuinrakennuksia niin, että tuleva rakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan ilmeeseen. Erityisesti tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva rakentaminen liittyy luontevasti Puu-Anttilan vanhaan koulurakennukseen ja korttelissa olevaan Anttilan tilan entiseen renkitupaan. Kokonaisuuden tulee liittyä luontevasti myös kirkkoon ja naapurikortteleihin.

Uudisrakennuksen sijoittelussa ja massoittelussa on tavoitteena löytää sellainen ratkaisu, joka muodostaa kaupunkikuvallisesti Puu-Anttilan kanssa luontevan kokonaisuuden ja samalla kytkeytyy ympäröiviin kerrostalo- ja liiketalokortteleihin. Erityisenä tavoitteena on aikaansaada sellainen rakennusten massoittelu, että Lohjan keskustasta säilyy visuaalinen yhteys Lohjan vanhaan kirkkoon.

Tavoitteena on myös, että kaavatyö voisi edetä niin ripeästi, että rakennettava kohde voisi toimia Lohjalla järjestettävien asuntomessujen keskustan oheiskohteena.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISUT JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavavaihtoehtojen ratkaisun pohjana on periaate, että sijoittamalla korttelin 103 pohjoisosaan uudisrakentamista, luodaan taloudellinen pohja sille, että Puu-Anttilan vanha koulurakennus voidaan säilyttää ja ylläpitää. Uudisrakennus on asuinrakennus, mutta sen katutasokerrokseen on myös mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Vastaavasti Puu-Anttilan rakennuksen osalta on sen käyttötarkoitusta laajennettu niin, että rakennukseen saa sijoittaa myös kaupallisia palveluja ja toimistotilaan julkisten palvelujen lisäksi. Näin luodaan edellytykset sille, että rakennus on täysimääräisesti käytössä, ja että se osaltaan elävöittää Lohjan keskustaa.

Kortteli 103 on osoitettu osittain palvelu- ja julkisten palvelujen korttelialueeksi (PY). Korttelin pohjoisosa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Palvelurakennusten korttelialueella voi olla kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, liike-, ravitsemustiloja ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja.

Puu-Anttilan rakennus ja Anttilan tilan entisen renkitupa ovat alkuvuodesta 2018 valmistuneessa kaupunkikuva- ja suojeluselvityksessä (kuvattu tämän kaavaselostuksen sivuilla 5-8) todettu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi. Rakennukset on osoitettu sr-merkinnöillä.

Kortteliin on laadittu seitsemän vaihtoehtoista ratkaisua, jotta uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan saadaan riittävän hyvin selvitettyä. Kaikissa vaihtoehdoissa uudisrakennus on toteutettu julkisivuiltaan puurakennuksena. Lähtökohtana on ollut se, että vain näin voidaan varmistaa Puu-Anttilan korttelin muodostavan riittävän yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti sopusuhtaisen kokonaisuuden. Samalla vaihtoehdot on laadittu niin, että kortteliin sijoittuu sen verran rakentamista, että hanke on taloudellisesti mahdollista toteuttaa ja luo taloudelliset edellytykset Puu-Anttilan koulurakennuksen säilyttämiselle. Rakentamien määrää rajoittaa kuitenkin ennen kaikkea talouteen perustuva tavoite, että pysäköinti voidaan toteuttaa maatasoratkaisuna. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee myös tutkia ratkaisua, jossa räystäslinjaa on pudotettu kerrosta matalammaksi ja ylin kerros on toteutettu kattomaisin ratkaisuin.

PUU-ANTTILAN KORTTELIN VAIHTOEHTOISET RATKAISUT

Kaavan salliman uudisrakentamisen periaatteellinen ratkaisu pohjautuu osittain niihin ajatuksiin, jotka sisältyvät Birger Brunilan laatimaan Lohjan kauppalan asemakaavaan. Rakentaminen perustui siinä nelikerroksisiin umpikortteleihin. Kaavaratkaisussa (vaihtoehdot 1-3) kerroslukua on kuitenkin osittain rajattu matalammaksi (III kerrosta) Sibeliuksenkadun puolella ja sen ja Laurinkadun risteyksen kohdalla (II kerrosta), jotta visuaalinen yhteys kirkkoon säilyy Laurinkadun puolella. Vaikka rakennusmassat sijaitsevat vaihtoehdoissa 1-3 ja 3B hieman eri paikoissa, ovat kokonaiserot niin pienet, että kerrosala on kaikissa vaihtoehdoissa sama (2500 k-m^2).

Vaihtoehdossa 1-3 lähtökohtana on ollut visuaalisen yhteyden säilyttäminen Lohjan kirkkoon keskustan ydinalueelta katsottuna. Rakennusmassojen sijoittelu ja rakennusten kerrosluvun määrittely on tehty sillä periaatteella, että kirkko näkyy sekä Anttilankadun että Laurinkadun puolelta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä pysäköintiratkaisujen osalta. Vaihtoehto 3 B:ssä Anttilankatu on muutettu pihakaduksi ja eteläosastaan torialueeksi. Näkymäkuvissa ei kioskia ja muuntajarakennusta ole purettu, vaikka se onkin pitkän tähtäimen tavoite ja parantaa merkittävästi näköyhteyttä keskustasta kirkkoon. Vaihtoehto 3C on muutoin samanlainen kuin 3 ja 3B, mutta se

eroaa niistä pysäköintiratkaisujen suhteen. Vaihtoehdossa 3C liikennesuunnittelija on ottanut kantaa pysäköintiratkaisuihin ja sen on katsottava olevan aikaisempien vaihtoehtojen pohjalta muodostettu suositeltava kaavaratkaisu.

Ratkaisua 3C on kehitelty edelleen Juha Anttilan toimesta niin, että se on esille pantava vaihtoehto I.

Elinvoimalautakunnan käsittelyn perusteella on laadittu myös vaihtoehto II, jossa uudisrakennusmassa on korkeintaan kolmikerroksinen. Tällöin, ottaen huomioon Puu-Anttilan kerroskorkeuden, uudisrakennusmassa hahmottuu keskustan suuntaan alisteisena suhteessa Puu-Anttilan vanhaan koulurakennukseen. Lähtökohtana on, että vain vaihtoehdot I ja II asetetaan nähtäville.

Vaihtoehdossa 4 visuaalinen yhteys kirkkoon katkeaa. Nelikerroksinen rakennusmassa jatkuu koko tontin pohjoisreunan pituisena Sibeliuksenkadun puolella. Jalankulkuyhteys kirkolle on kuitenkin mahdollista toteuttaa niin, että rakennuksen Sibeliuksenkadun puoleiseen osaan jätetään avoin kulkuaukko tontin puolivälin kohdalle. Vaihtoehto 4 B:ssä nelikerroksinen rakennusmassa katkeaa niin, että visuaalinen yhteys kirkkoon säilyy osittain Anttilankadun suunnalta katsottaessa. Vaihtoehto 4:n ja 4 B:n osalta pysäköinnin sijoittaminen kokonaan maantasoon on erittäin vaikeata, etenkin jos halutaan varmistaa, että rakennusten edustalla on kohtuullisesti kasvullista piha-aluetta. Vaihtoehdoissa 4 ja 4B on korttelin pohjoispuolella merkittävämpi rakennusmassa ja näin ollen kerrosalaa on myös enemmän (vaihtoehdossa 4 yhteensä 3400 k-m^2 ja vaihtoehdossa 4B 2600 + 800 k-m^2).

Vaihtoehdot 4 ja 4B eivät toteuta tavoitetta siitä, että visuaalinen yhteys keskustasta kirkkoon säilyy sekä Laurinkadun että Anttilankadun suunnalta katsottuna. Niissä myös pysäköinti on välttämätöntä toteuttaa ainakin osittain maanalaisena. Näistä syistä johtuen vaihtoehtoja ei ole sisällytetty jatkosuunnitelmiin eikä niistä ole tehty tarkempia kaavakarttoja. Kyseisiä vaihtoehtoja ei myöskään ole tarkoitus laittaa nähtäville, mutta ne on tuotu esiin tässä selostuksessa havainnollistavassa mielessä.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan kaava-alueen osalta alueen nykytilanteeseen verrattuna. Yksi kaavamuutoksen päätavoitteista, arvokkaiden rakennusten suojeleminen ja kaavan ajantasaistaminen, toteutuu kaavamääräysten kautta. Palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kokoontumis-, koulutus-, toimisto-, liike-, ravitsemus- ja kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, jotka mahdollistavat sekä nykyisen toiminnan jatkumisen että tarvittaessa sallivat myös uusien palveluiden kehittämisen ennen kaikkea Puu-Anttilan talossa, joka on nykyisin pääosin tyhjillään ja parhaimmillaan vajaakäytössä.

Toinen kaavan päätavoite, Puu-Anttilan säilytettävän rakennuksen kanssa yhteensopiva kokonaisuus, varmistetaan riittävän tarkoilla asemakaavamääräyksillä (mm. puuverhous) ja kaavassa tarkoin määritetyllä rakentamisen sijoittelulla. Samalla tarkalla sijoittelulla varmistetaan, että uudisrakentaminen on sijoitettu niin, että visuaalinen yhteys keskustasta kirkolle säilyy.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttämisen
- mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden
- parantaa alueen yleisilmettä ja lähialueen asuinympäristön laatua
- tekee Lohjan keskustasta entistä monipuolisemman luomalla uusia asuntoja ydinkeskustan alueelle

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei merkittävästi vaikuta luonnonympäristöön, sillä tontti on pääosin rakennettu ja asfaltoitu

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan toteutuminen

- edellyttää mahdollisesti maakauppoja
- ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista
- edellyttää vaihtoehto 1:n osalta osittain Sibeliuksenkadun varrelle sijoitettavasta pysäköintialueesta johtuvaa muutosrakentamista; vaihtoehto 3B:ssä Anttilankadun rakentaminen pihakaduksi ja torialueeksi aiheuttaa kustannuksia

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen
- mahdollistaa lähiympäristön kevyen liikenteen yhteyksien säilymisen ja parantamisen
- monipuolistaa Lohjan ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta
- parantaa vaihtoehto 3B:n osalta jalankulkuympäristöä merkittävästi

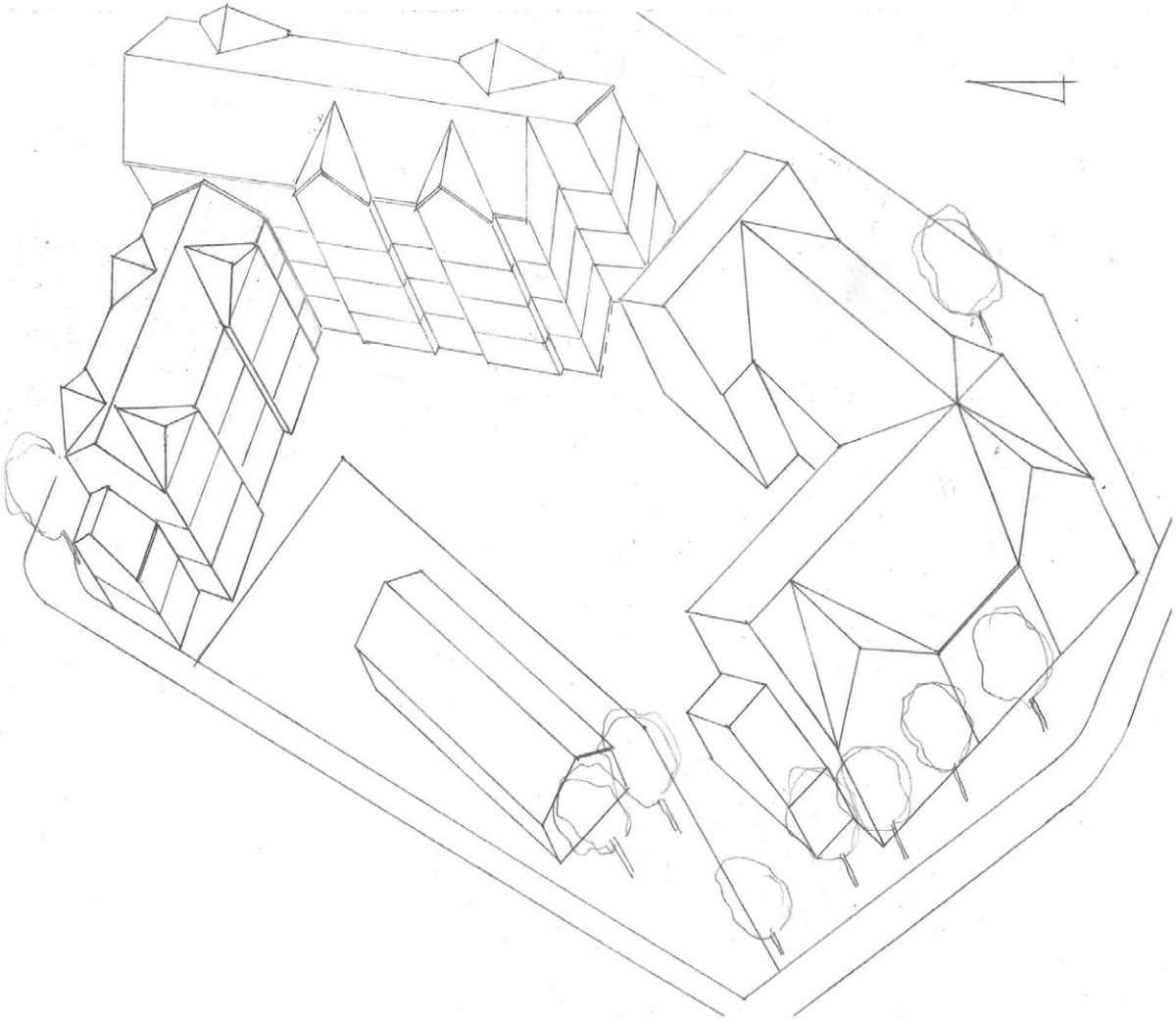
SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Asemakaavan mukainen rakentaminen

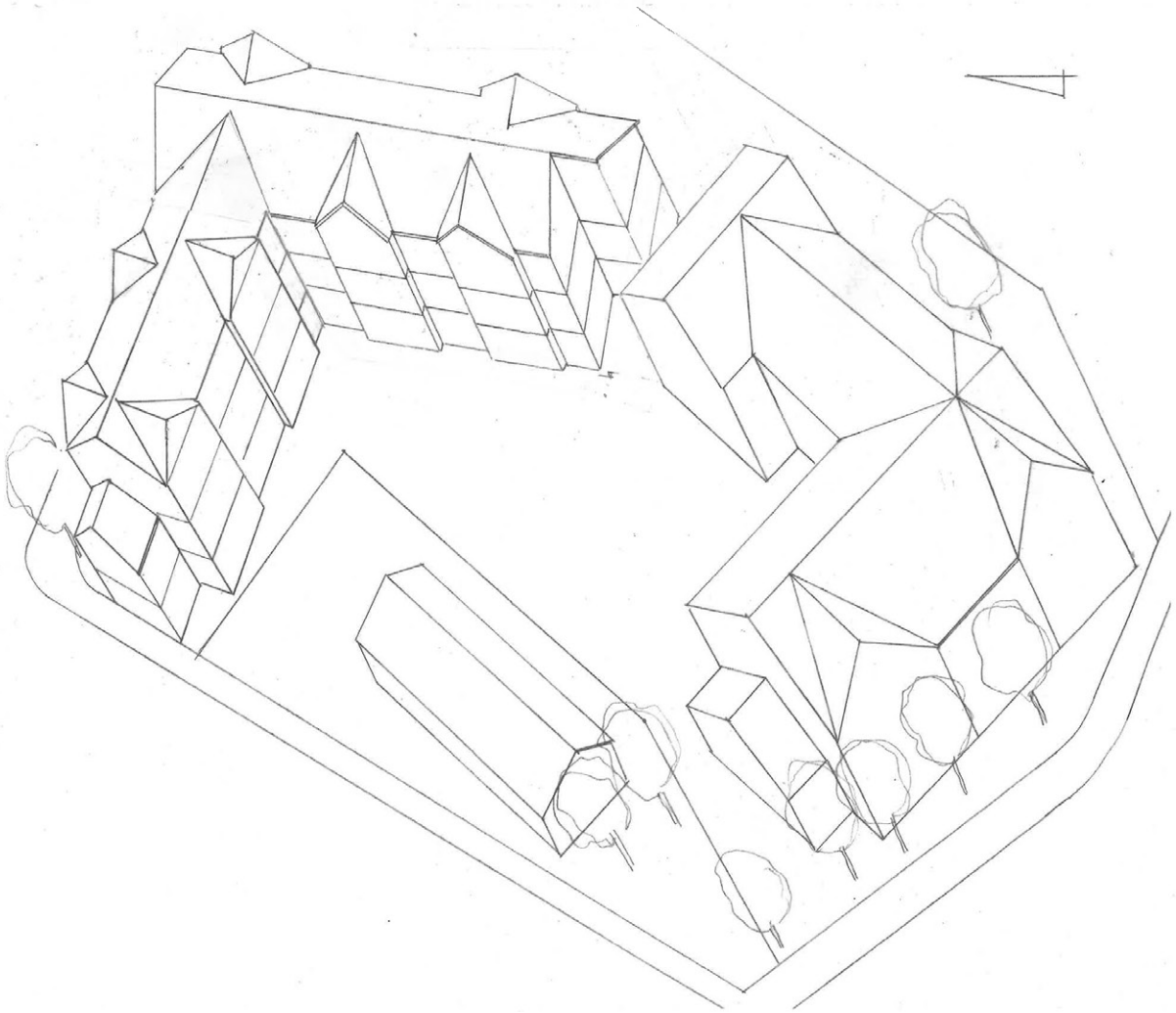
- mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkumisen
- voi synnyttää uusia palveluja, jotka voivat suuntautua sekä alueen ulkopuolelle että alueen sisälle
- elävöittää Lohjan keskustaa luomalla uusia asuntoja keskeiselle paikalle

JATKOTOIMENPITEET

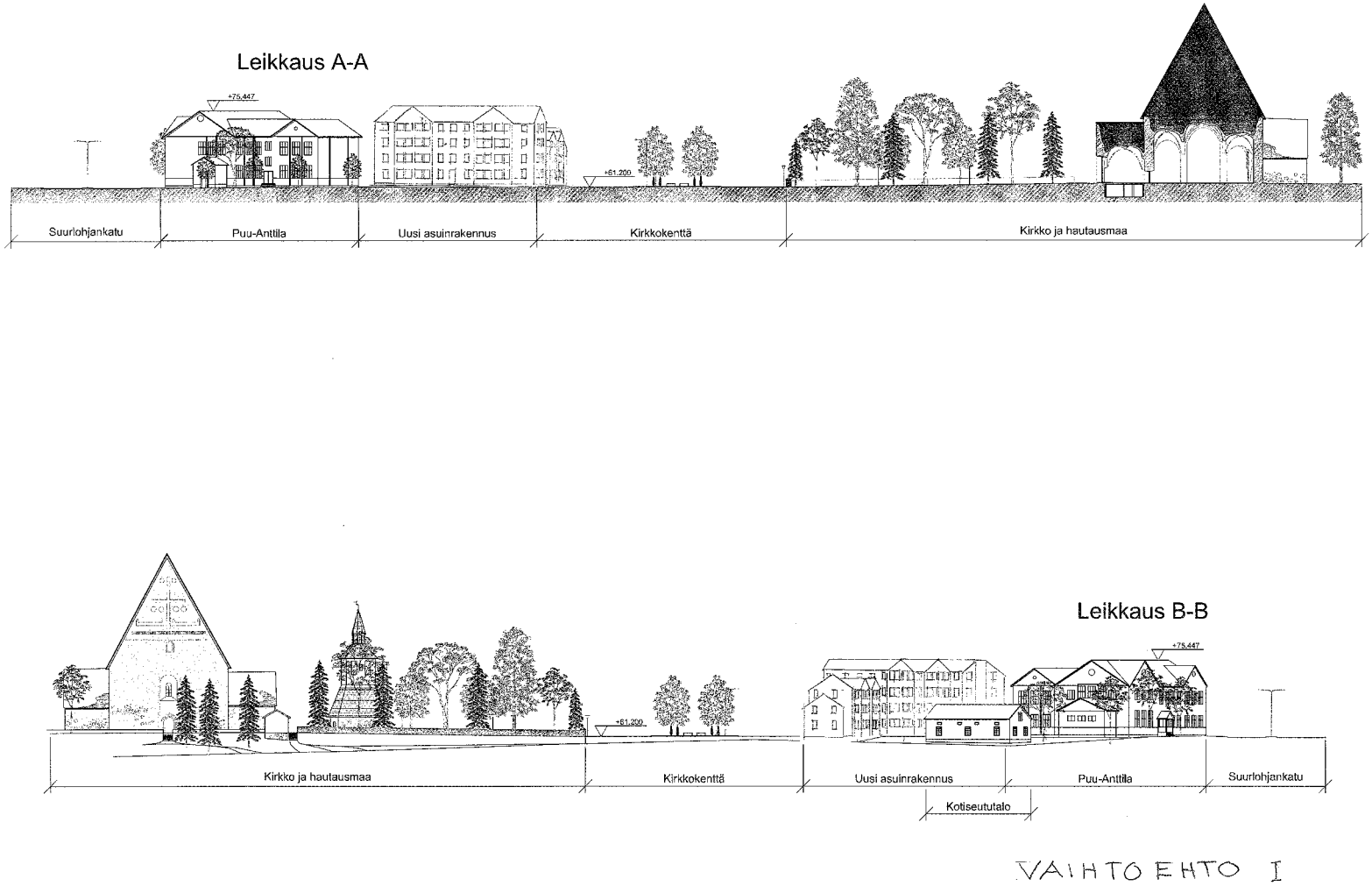
Lähtökohtana asemakaavatyössä on, että lopullinen kaavaratkaisu muodostetaan nähtävillä olon aikana saadun palautteen pohjalta.



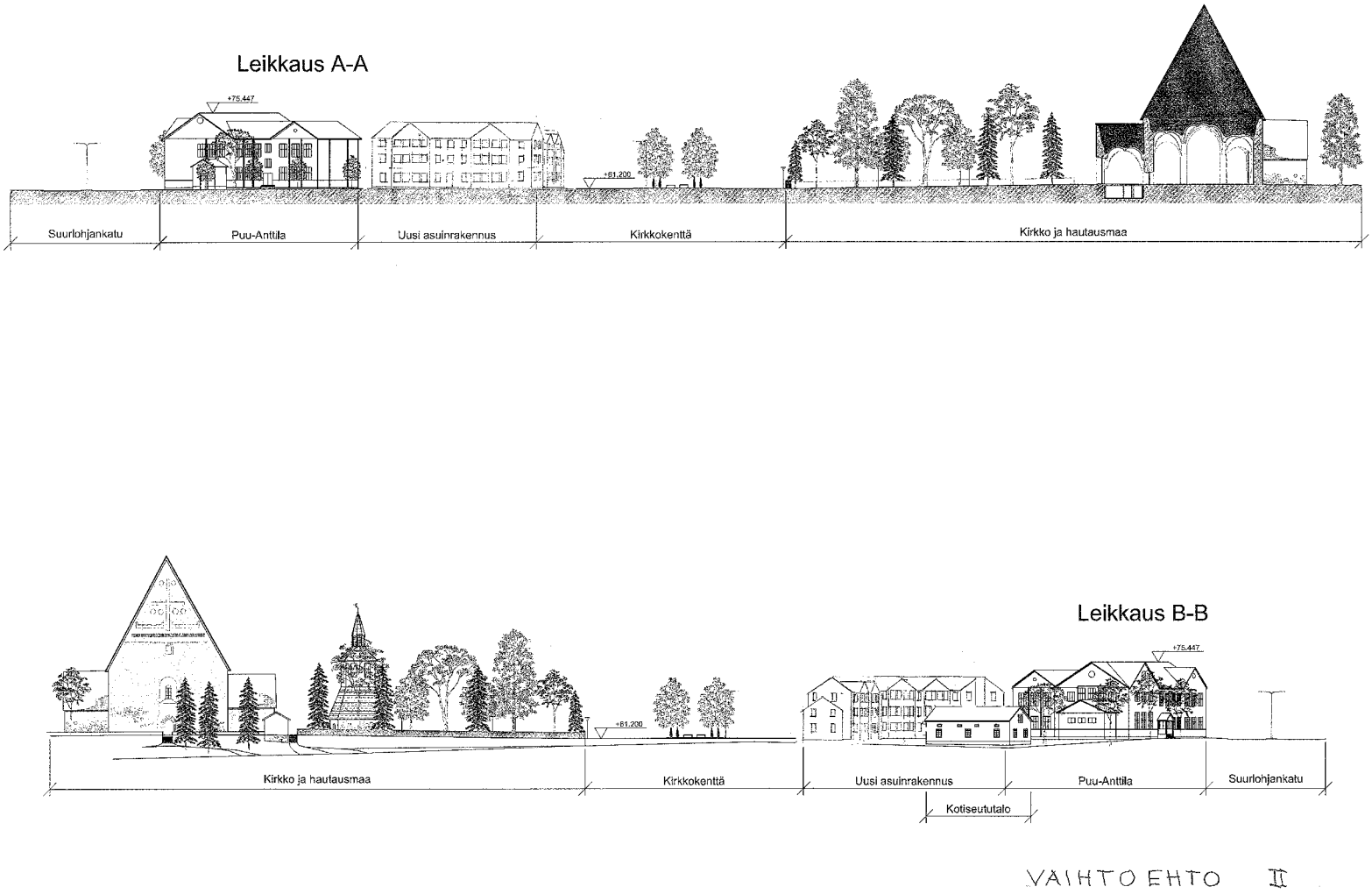
Aksonometria nähtäville asetettavasta vaihtoehdosta I. Ei mittakaavassa.



Aksonometria nähtäville asetettavasta vaihtoehdosta II. Ei mittakaavassa.



Leikkaukset esille asetettavasta vaihtoehdosta I. Ei mittakaavassa.



Leikkaukset esille asetettavasta vaihtoehdosta II. Ei mittakaavassa.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta I Karstuntieltä katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta II Karstuntieltä katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta I Anttilankadun suunnasta katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta II Anttilankadun suunnasta katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta I Sibeliuksenkadulta katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta II Sibeliuksenkadulta katsottuna.

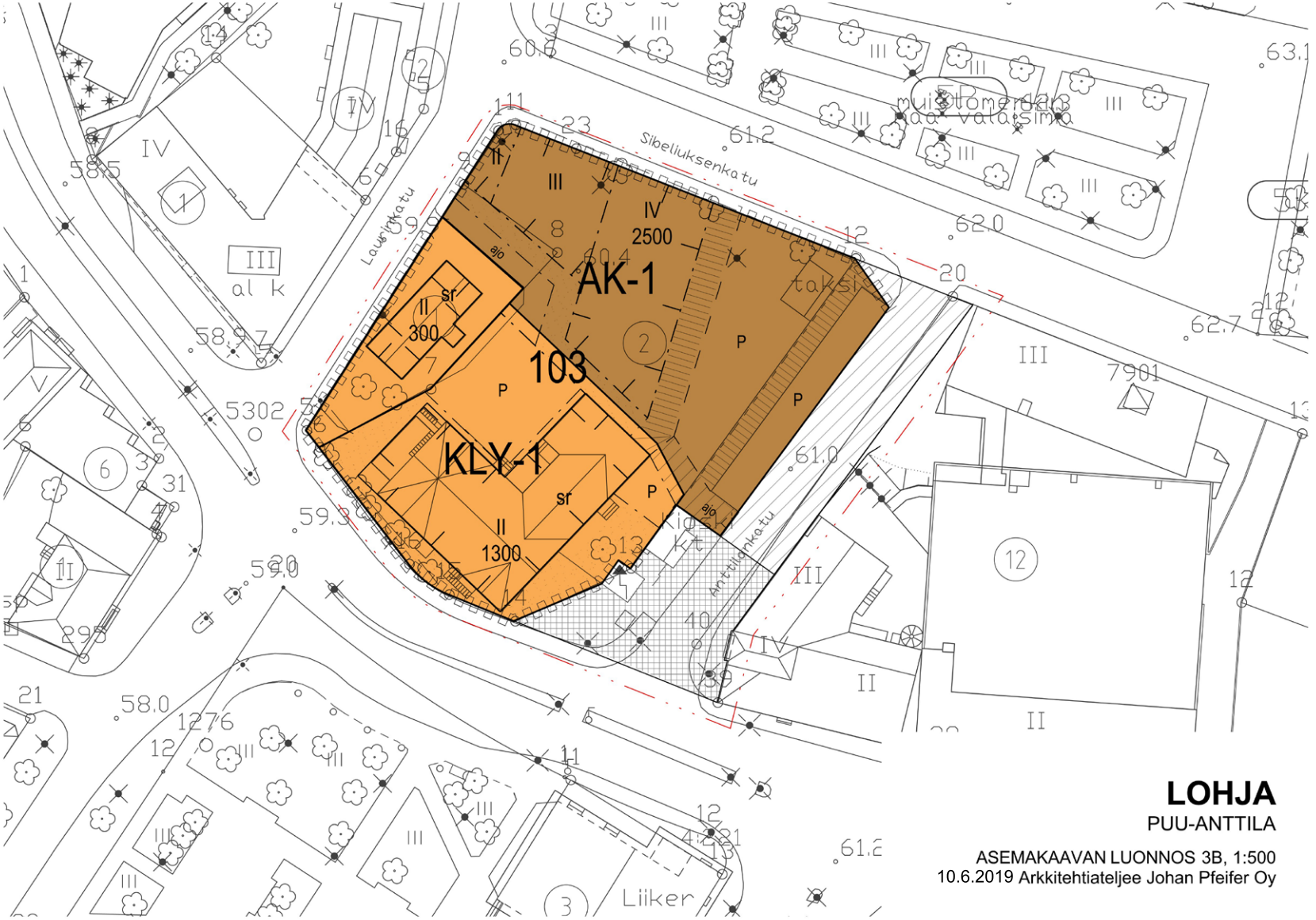
Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta I Kirkkokadulta katsottuna.

Esimerkkihavainnollistus vaihtoehdosta II Kirkkokadulta katsottuna.

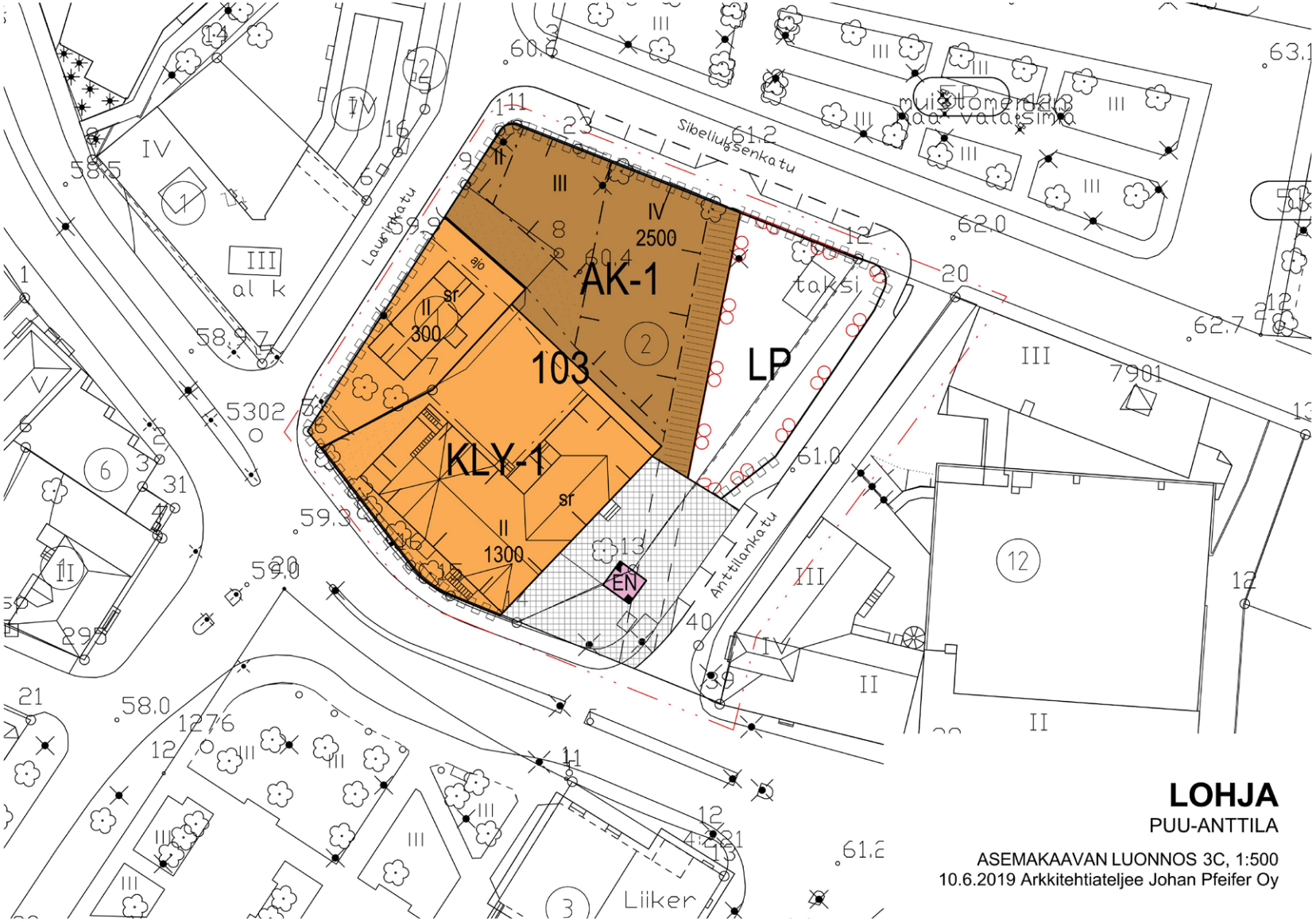
Vaihtoehto 1: havainnepiirros ja asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

Vaihtoehto 2: havainnepiirros ja asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

Vaihtoehto 3: havainnepiirros ja asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

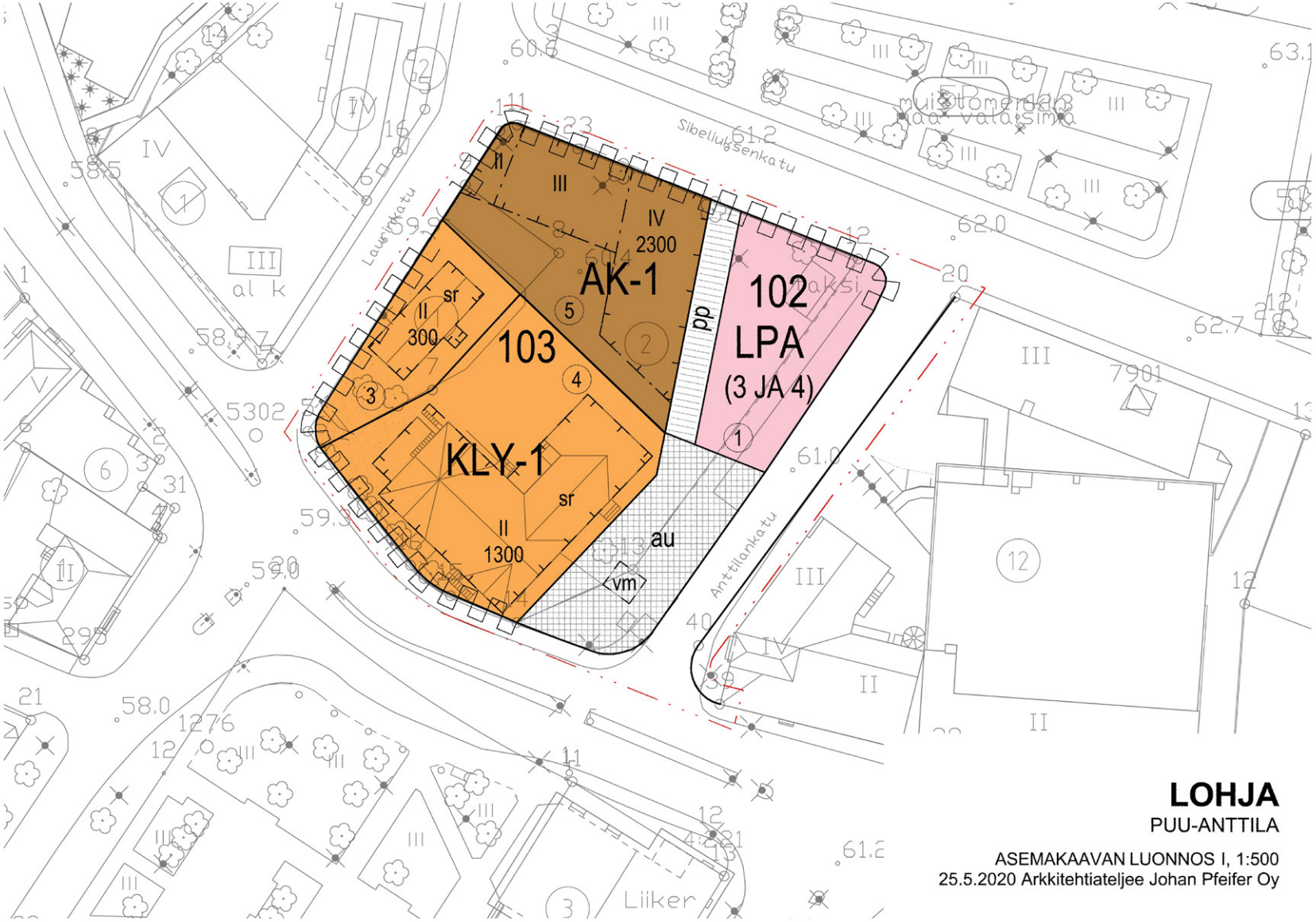


Vaihtoehto 3B: asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

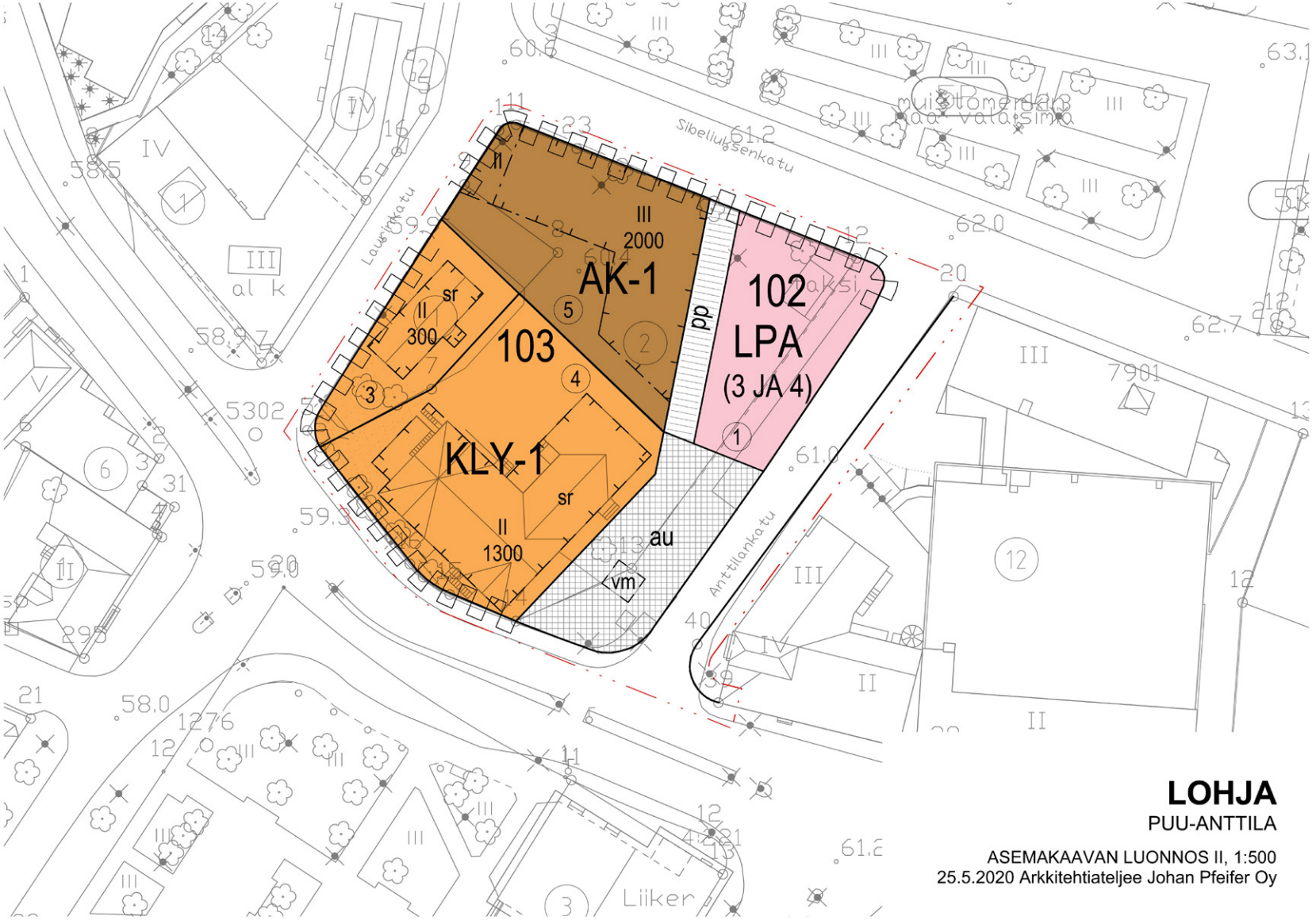


Vaihtoehto 3C: asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

Vaihtoehto 4 ja 4B: havainnepiirros. Ei mittakaavassa.



Nähtäville asetettava vaihtoehto I: asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.



Nähtäville asetettava vaihtoehto II: asemakaavaluonnos. Ei mittakaavassa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat tulee sijoittaa asunnon pohjakerrokseen.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla.

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

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 vieras-ap/800 asunto-kerros-m², sekä 1 liikuntaesteisen autopaikka. Asunnoille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

KLY-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä kaupallisten ja julkisten palvelurakennusten korttelialue.
Myymälä- ja kokoontumistilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen. Autopaikkoja on varattava toimistotiloille 1 ap/70 k-m², myymälätiloille 1 ap/65 k-m² ja kokoontumistiloille 0,1-0,5 ap/henkilö siten, että käytävätilat eivät mitoita autopaikkojen määrää. Autopaikat tulee sijoittaa kortteliin viereiselle LPA-alueelle.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa korttelin 103 tonttien 3 ja 4 autopaikkoja.

Korttelialuetta on järjestettävä istutuksilla pienempiin kokonaisuuksiin. Ne osat alueesta, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä kasvullisena huolitellussa kunnossa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

103

Korttelin numero.
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(4)

Sitovan tonttijaon mukainen tontin numero.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2300

Korttelialueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

α1

Kattokulma. Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kattokulma on vähintään 1:2 ja enintään 1:1,5.

Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr

Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja ympäristön kannalta merkittävä arvo säilyy. Tontin uudisrakentamisessa tulee huomioida suojelurakennuksen arvo siten, että uudisrakentaminen sopeutetaan ulkoasultaan pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen. Tontin niillä alueen osilla, joita ei käytetä rakentamiseen tai liikennealueina, olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suojeltua rakennusta ja sitä ympäröivää pihapiiriä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Entisen koulurakennuksen sisätilojen käytävistä, luokkahuoneista ja juhlasalista koostuva tilakokonaisuus tulee säilyttää. Luokkatiloja ja juhlasalia ei saa jakaa kiintein väliseinin, jotta tilojen avonainen luonne säilyy.

vm

Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

au

Katuaukio/tori.

pp

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Liikkumisesteisten käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista täyskorkean (3 m) pakettiauton pysäköinti.