

L48 Kullervonkatu, 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 asemakaavan ja tonttijaon muutos

27.11.2015 Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 tonttien 7, 8, ja 9 maanomistajat edustajanaan Mikko Uusitalo jättävät asemakaavan muutoshakemuksen Lohjan kaupungille:
”Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkutella hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m².”

Kaavan tavoitteeksi kirjattiin:

Korttelin 63 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa erillispientalojen korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja määrittää myös sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä.
Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa toimii hankkeessa rakennuttajana konsulttinaan Suunnitteluhuone Oy; arkkitehdit Mikko Juntura ja Päivi Kelhä.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 20.10.2015



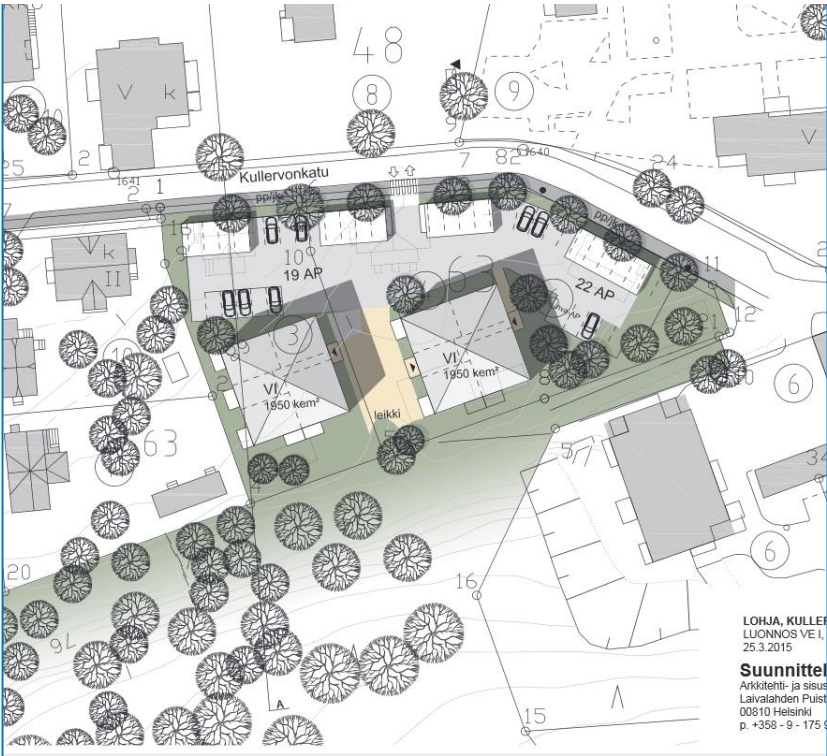
LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

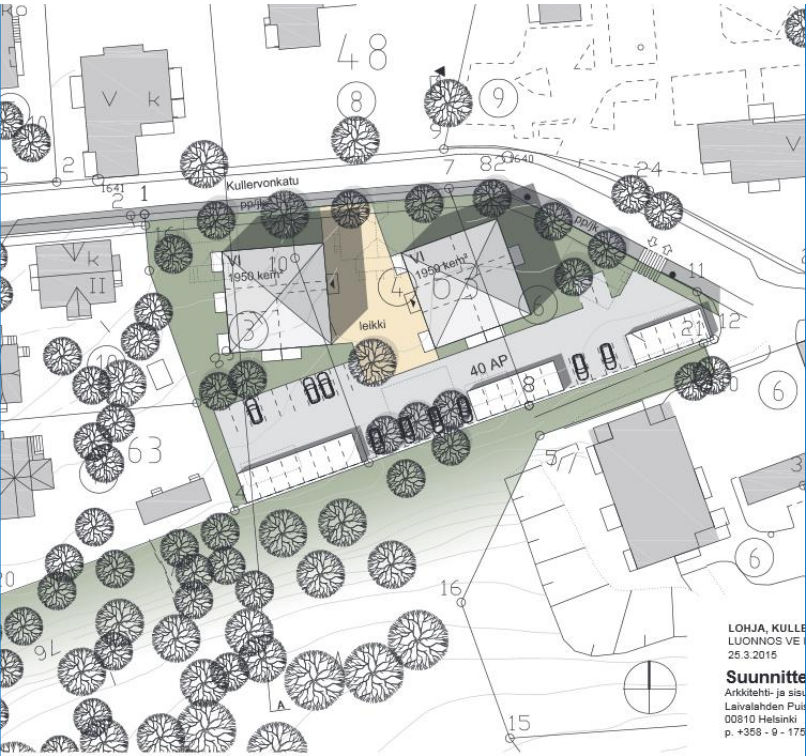
L48 KULLERVONKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTILA

KORTTELIN 63 ASEMAKAAVAN JA TONTTIAJON MUUTOS

Maaliskuussa 2015 tehtiin kolme maankäyttöluonnosta.



VEI
Pistetalomassat ok, mutta Kullervonkatuun rajautuvat pysäköintikentät luovat ikävän katutilan. Rakennusoikeus jää melko kauas maanomistajien alkuperäisestä tavoitteesta.



VEII
Rakenteellinen pysäköinti puistoa vasten hyvä. Kehitetään pistetalovaihtoehtoa. Rakennusoikeus jää melko kauas maanomistajien alkuperäisestä tavoitteesta.

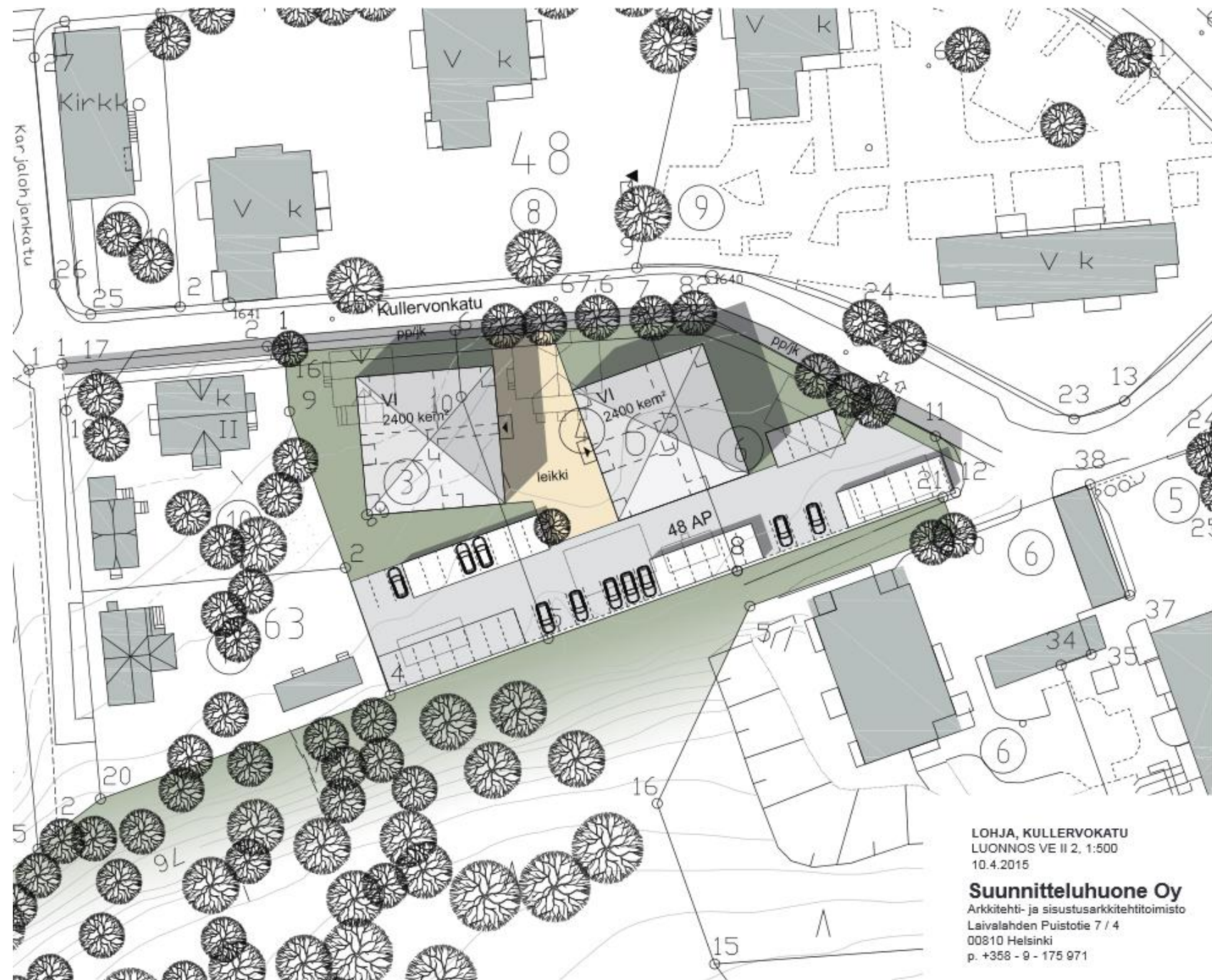


VEIII
Lamellit tukkivat näkymiä puistoon päin, pysäköintikenttä kadun varrella ongelmallinen. Tutkitaan vielä lamellia kadun varteen. Rakennusoikeus jää melko kauas maanomistajien alkuperäisestä tavoitteesta.

4/ 2015

Pysäköinti saadaan maastoutettua osittain rinteeseen. Yhteys puistoon säilytettävissä. Pysäköintilaitoksen suhdetta sr-rakennuksien pihapiiriin tulisi tutkia. Voiko pistetalon massaa hajottaa osiin visuaalisen ilmeen keventämiseksi?

Rakennusoikeutta on nostettu, mutta suunnitelma on silti kehityskelpoinen.



LOHJA, KULLERVOKATU
LUONNOS VE II 2, 1:500
10.4.2015

Suunnitteluhuone Oy
Arkkitehti- ja sisustusarkkitehtitoimisto
Laivalahden Puistotie 7 / 4
00810 Helsinki
p. +358 - 9 - 175 971



4/2016

Suunnitelmassa otettu etäisyyttä vanhaan pihapiiriin ja rakennusmassa yksi tehokas kokonaisuus. Tämä ratkaisu on raskas mittakaavaltaan.

Palataan pistetalovaihtoehtoon ja pudotetaan hieman rakennusoikeutta tästä vaihtoehdosta.



5/2016

Massaa on porrastettu ja koordinaatisto haettu rinteessä sijaitsevilta kerrostaloilta. Rakenteellinen pysäköinti rinnettä vasten ok.

Sr-rakennusten pihapiirin vierellä sopivasti väljyyttä. Tutkitaan asuntojen porrastamista poispäin sr-rakennusten pihapiiristä.



TALO A	
kellari	0 krs +67.3 230.0 k-m ²
Maantasokerros	1. krs +70.4 400.0 k-m ²
Asuinkerrokset	2. krs +73.4 400.0 k-m ²
	3. krs +76.4 400.0 k-m ²
	4. krs +79.4 400.0 k-m ²
	5. krs +82.4 400.0 k-m ²
	6. krs +85.4 400.0 k-m ²
	7. krs +88.4 270.0 k-m ²
yht	2900.0 k-m ²

TALO B	
Maantasokerros	1. krs +70.4 230.0 k-m ²
Asuinkerrokset	2. krs +73.4 400.0 k-m ²
	3. krs +76.4 400.0 k-m ²
	4. krs +79.4 400.0 k-m ²
	5. krs +82.4 400.0 k-m ²
	6. krs +85.4 400.0 k-m ²
	7. krs +88.4 270.0 k-m ²
yht	2500.0 k-m ²

KERROSALA YHTEENSÄ A+B 5400 k-m²

autopaikkavaade 1/90->	yht 60 ap
+vieraspaikat 1/800	yht 7 ap
yht	67

BRUTTOLALA	
talo A	410*7 + 280 ->3150m ²
talo B	40+410*6 + 280 ->2780m ²
yht	5930 m ²
maenalsinen paikoitus	710m ²

NORMAALIKERROS 6as/krs	
asuntojakeuma:	
2H+AVOK	39m ²
2H+AVOK	39m ²
2H+K+S	62m ²
2H+K+S	62m ²
3H+K+S	63m ²
3H+AVOK+S	63m ²

KULLERVONKATU, LOHJA
Maankäyttöluonnos 1:500
luonnos A, 2 ASUINKERROSTALOJA VI-VII krs

31.05.2016

Arkkitehtitoimisto
Suunnitteluhuone Oy
Laivalahden puistote 7L74

5/2016

Koordinaatiston muutosta tutkittu. Tässä voisi luoda lisää hengittävyyttä kadulle päin (ja kohti sr-rakennusta) kääntämällä talo A samansuuntaiseksi talon B kanssa.

Pysäköintialue rajataan istutuksin pihalle päin. Rakennusmassat porrastetaan kadulle päin, jolloin kattoterassit eivät avaudu kohti sr-rakennusten pihapiirejä.



TALO A			
Kellari	0.krs	+67.0	230.0 k-m ²
Maantasokerros	1.krs	+70.0	400.0 k-m ²
Asuin kerrokset	2.krs	+73.0	400.0 k-m ²
	3.krs	+76.0	400.0 k-m ²
	4.krs	+79.0	400.0 k-m ²
	5.krs	+82.0	400.0 k-m ²
	6.krs	+85.0	400.0 k-m ²
	7.krs	+88.0	270.0 k-m ²
	yht		2900.0 k-m ²

TALO B			
Maantasokerros	1.krs	+70.0	230.0 k-m ²
Asuin kerrokset	2.krs	+73.0	400.0 k-m ²
	3.krs	+76.0	400.0 k-m ²
	4.krs	+79.0	400.0 k-m ²
	5.krs	+82.0	400.0 k-m ²
	6.krs	+85.0	400.0 k-m ²
	7.krs	+88.0	270.0 k-m ²
	yht		2500.0 k-m ²

KERROSALA YHTEENSÄ A+B	5400 k-m ²
autopalkkavaade 1/800	yht 60 ap
+vieraspaikat 1/800	yht 7 ap
yht	67

BRUTTOLALA	
talo A	410*7 + 280 -> 3150m ²
talo B	250+410*5 + 280 -> 2950m ²
yht	6100 m ²
maanalainen paikoitus	900m ²

NORMAALIKERROS 6as/krs	
asuntojakauma:	
2H+AVOK	39m ²
2H+AVOK	39m ²
2H+K+S	62m ²
2H+K+S	62m ²
3H+K+S	63m ²
3H+AVOK+S	63m ²

KULLERVONKATU, LOHJA
Maankäyttöluonnos 1:500
luonnos B, 2 ASUINKERROSTALOA VI-VII krs

31.05.2016

Arkkitehtitoimisto
Suunnitteluhuone Oy
Läivälän puolesta TLT4
00810 Helsinki

ARK



10/2016

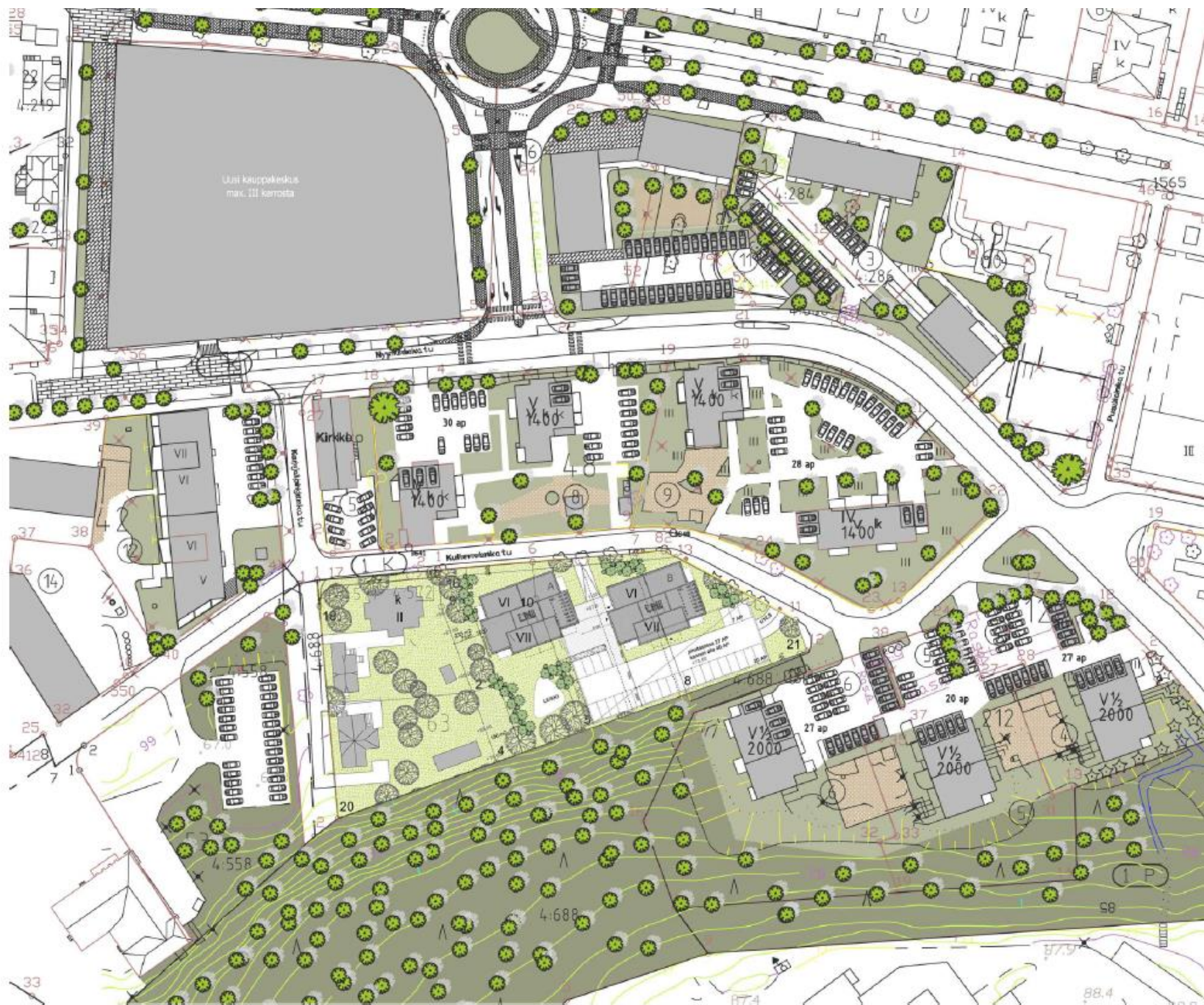
Ratkaisun periaatteet:

Sr-rakennusten pihapiirin ympärille jätetään puustoista piha-alueita. Uudisrakennusten koordinaatisto otetaan alueen kaakkoispuolen kerrostalojen koordinaatistosta.

Uudisrakennukset porrastetaan kadulle päin.

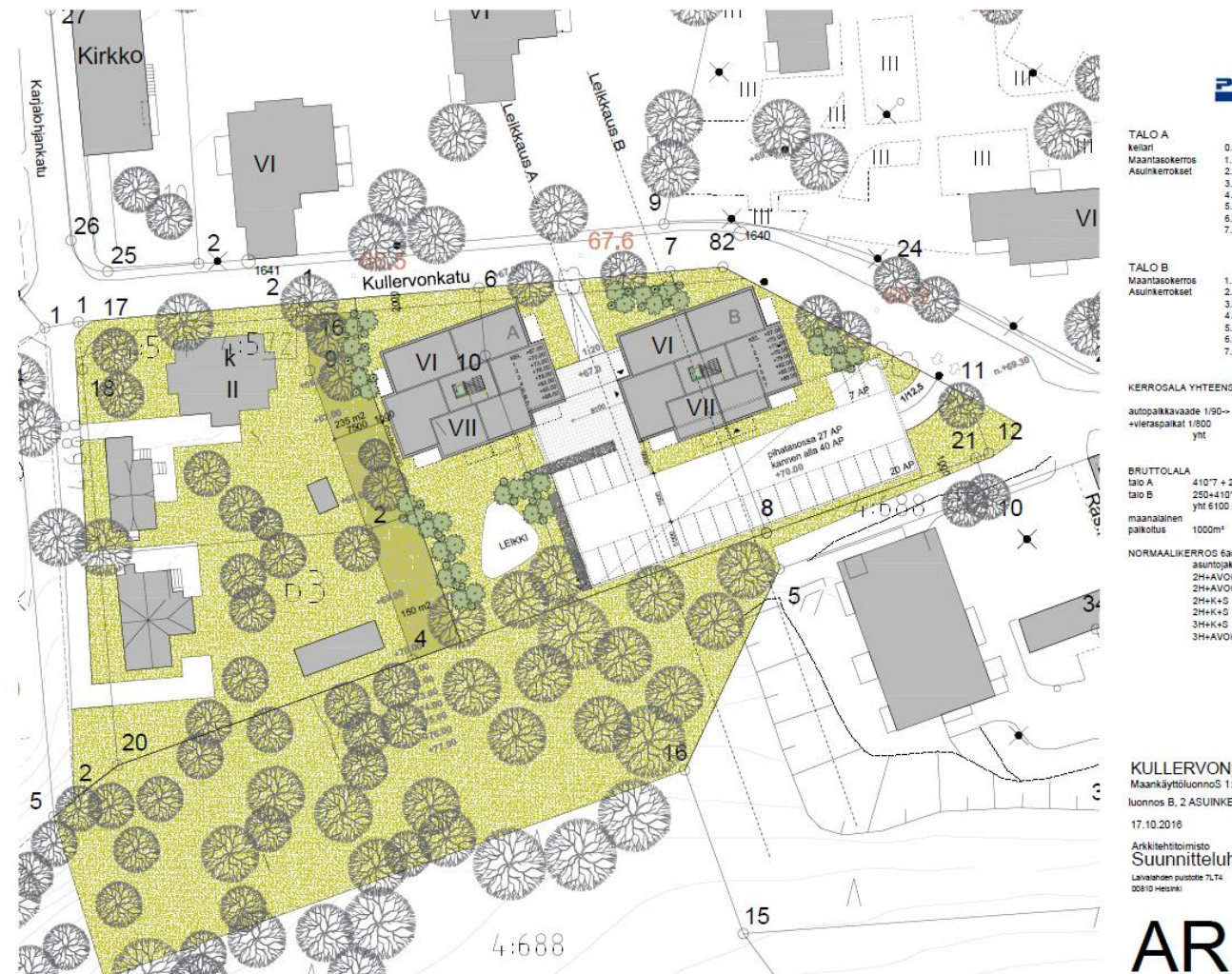
Katualueen reunustalle luodaan vihertaskut, jotka pehmentävät ja jäsentävät katutilaa.

Uudisrakentamisen kerrosteruokkeudet sovitetaan ympäristön kerrostalovaltaiseen rakennuskantaan. Massoja jäsennellään myös värin ja materiaalin avulla.





Vanhan rakennuskannan ja uudisrakentamisen väliin sijoittuu istutettava kaistale koordinaatiston muutoksen seurauksena. Tämä luo visuaalista keveyttä suunnitelmaan ja tuo lisäksi säilytettävän rakennuskannan osaksi kapeaa katutilaa.



ARI

Johtopäätöksiä osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteeseen liittyen:

- Terijokelaishuviloiden pihapiirit jätetään nykytilaansa.
- Sr-rakennusten ja uudisrakennusten väliin riittävästi väljyyttä.
- Kohteen purettaviksi esitetyt rakennukset dokumentoidaan/arvotetaan erillisessä selvityksessä.
- Uudisrakennukset eivät saisi varjostaa olemassa olevia rakennuksia.
- Näkymiä harjun suuntaan olisi hyvä jättää avoimeksi.
- Kullervonkadun kevyen liikenteen turvallisuus ei saisi heikentyä. (mm. mitoitus ja näkemäalueet)
- Virkistysyhteys tulisi säilyttää harjulle.
- Suunniteltavat rakennukset eivät saisi olla tiiviisti sijoitettuja.
- Tehokkaampaa kerrostaloaluetta toivottiin sovitettavaksi kaupungin siluettiin ja toteutettavaksi siten että se 'istuu' harjun rinteeseen (suunnitelmassa rakentamisen ja harjun välissä on vapaata tilaa ja pysäköintikansi sovitetaan maastoon).
- Rakentamisen kerrosneliömetrimäärä on asettunut tässä puoleen väliin maanomistajien alkuperäisen esityksen (6500k-m²) ja suunnittelun alkuvaiheen keveimpien ratkaisujen (4000k-m²) suhteen ollen nyt noin 5000 k-m².
- Rakennusten kerroslukumäärä on pudonnut maanomistajien alkuperäisestä VIII-krs esityksestä lukuihin VI ja VII kaupunkikuvallisista syistä johtuen.

