

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo, asemakaavan muutos

KASULK 17.11.2016 § 124

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään 22.9.2016 päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Anttilan ja Tytyrin koulujen alueelle on suunnitteilla uusi koulu/monitoimijatalo (Laurentius-talo). Kaupunginhallituksen asettamassa Lohjan keskustan koulujen ja ruotsinkielisen päivähoidon tilajärjestelyjen työryhmässä on keväällä 2016 arvioitu em. alueen nykyisten asemakaavojen antamia mahdollisuuksia ja puitteita tavoitellulle uudisrakentamiselle ja alueen kehittämiseksi. Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt Laurentius-talolle ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan kulttuurikeskustassa lähellä kirjastoa, Pyhän Laurin kirkkoa, museota ja lukiota. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen samassa korttelissa olevan asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Vuoden 2016 aikana tehtävät päätökset kaupungin keskustan koulujen sijoittumisesta ja koulun alueen kehittämishankkeet vaikuttavat kaavamuutoksen sisältöön.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuu vuonna 2018. Kaavoitusprosessia on tarkoitus viedä eteenpäin yhtä aikaa alueelle suunnitteilla olevan Laurentius-talon rakennushankkeen suunnittelun kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena, jossa rakennushankkeen eri suunnitteluvaiheet kytkeytyvät kaavaprosessin eri vaiheisiin. Rakennushankkeen tarveselvityksen laadinta on käynnistynyt syksyllä 2016.

Suunnittelualueen alustavan rajauksen mukaan asemakaavan muutos koskee 1. Anttilan kaupunginosan kortteleita 25 ja 162 sekä katualueita (Monkolankatu, Lidingöncatu, kevyen liikenteen väylä Päivärinne, osat Kirkkokadusta ja Rautatienkadusta) sekä 5. Pappilan kaupunginosan katualueita (Asemakatu, kevyen liikenteen väylä ja osa Rautatienkadusta) sekä rautatie- ja virkistysaluetta. Alue rajautuu Karstuntiehen, kirjastokortteliin, kirkon seutuun, rautatiehen ja pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuunottamatta yksityisomistuksessa olevaa korttelin 25 tonttia 19 (asuin- ja liikerakennusten korttelialue), osaa Rautatienkadusta ja valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirja suunnittelun lähtökohdista. Aineistossa on esitetty suunnittelualueen alustava raja, jota täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.11.2016

- 1 Suunnittelun lähtökohdat 17.11.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä (1. kaupunginosan Anttila ja 5. kaupunginosan Pappila) asemakaavan muutoksen L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja

2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.32.

KASULK 06.04.2017 § 38

Asemakaavan muutoksen L63 laatimisen on tarkoitus olla osa allianssimalliin sisältyvää suunnitteluprosessia. Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentius-talon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot (alustavan aikataulun mukaan syyskuussa 2017). Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon (joulukuu 2017). Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (helmikuu 2018).

Asemakaavalle asetettavien tavoitteiden tulee olla pääpiirteissään tiedossa jo allianssimallin strategiavaiheessa, jolloin tulee määritellä tilaajan tavoitteet ja reunaehdot.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.3.2017 Laurentius-talon tarveselvityksen jatkovalmistelun pohjaksi siten, että huomioidaan jäljempänä olevia valtuuston asettamia tavoitteita;

Lintulan päiväkodin ja avoimen päivähoidon tilatarpeet huomioidaan jatkosuunnittelussa siten, että toiminta Lintulan kiinteistöissä lakkaa;

Jatkovalmistelu tapahtuu allianssimallin mukaisesti tilaajan, käyttäjien, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden tiiviissä yhteistyössä;

Suunnitelmat tuodaan valtuuston käsittelyyn ennen vuoden 2018 talousarvion hyväksymistä;

Eriyistavoitteita Laurentius-talon jatkovalmistelulle ovat:

a) tilojen yhteiskäyttöä on selvitettävä tarkasti huomioiden sekä vanhan Anttilan koulun, että uudisrakentamisen kaikki tilat; tavoitteena on, että Laurentius-talon tilat ovat tehokkaassa käytössä vuorokauden eri aikoina, eri viikonpäivinä ja ympäri vuoden. Samalla on suunniteltava niitä toiminta-

tapoja, joilla tällainen yhteiskäyttö saadaan käytännössä sujumaan;

b) jatkosuunnittelussa voi tarvittaessa lähteä siitä, että vanha Labanin talo puretaan pois;

c) jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakennuksen muoto, rakenneratkaisut ja materiaalit ovat sellaisia, että ns. riskirakenteita ei synny. Käytettyjen materiaalien tulee olla hyväksi havaittuja ja tavanomaisia.

d) jatkosuunnittelussa tulee huomioida Lohjan HINKU-tavoitteet: on kiinnitettävä huomiota energiansäästöön ja uuden teknologian mahdollistamaan uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen lämmön- ja sähköntuotannossa;

e) jatkosuunnittelussa tulee kehittää ja innovoida Laurentius-talon ympäristöön liittyviä seikkoja: hyvän suunnittelun myötä rakennuskompleksi ympäristöineen voi muodostua lohjalaisten julkiseksi olohuoneeksi ja oleskelualueeksi, jossa voidaan toteuttaa ja tuottaa uusia kaupunkisisältöjä. Tästä syystä jalankulkuratkaisut, ulkoalueet, oleskelutilat, pysäköintiratkaisut ja ympäröivä kaupunkiympäristö tulee huomioida jatkosuunnittelussa monipuolisesti.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä 23.11.–23.12.2016 välisen ajan. Palautetta pyydettiin antamaan nähtävillä olon aikana kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Palautetta antoivat Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Caruna Oy, Lohjan vammaisneuvosto, Lohjan vanhusneuvosto, kiinteistö- ja kartastopalvelut, ympäristöterveyspalvelut. Uuden koulun paikka on kaupunkikuvallisesti hyvin merkityksellinen.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa palautteessaan, että alueen maisema ja rakennukset ja niiden aiemmin todetut arvot on esitelty kaavaselostuksessa hyvin ja riittävästi, ja että maiseman ja rakennusten arvot tulee huomioida laadittavassa asemakaavassa siten, että uuden rakentamisen massoittelua muotoa, sijoittamista ja miljööseen sopeuttamista ohjataan riittävin määräyksin:

- Labanin talo tulee osoittaa suojelumerkinnöillä
- Anttilan koulun ja Laurentius-salin suojeluarvo tulee arvioida
- Asemakadun päätteenä oleva sotaan lähteneiden muistomerkki ja puistojen taideteokset tulee huomioida
- Kirkkokadun varren tammet ja katua molemmin puolin reunustavat puistoalueet, Asemakadun puurivit sekä muut kookkaat, vanhat ja arvokkaat puut ja niiden säilyttäminen tulee huomioida kaavassa
- uudisrakennuksesta ei saa tulla liian massiivista ja alueen väljyys etenkin kirkon suuntaan ja kirkon hallitseva asema maisemassa säilyvät.
- Kirkkokadun varteen tulee jatkossakin jäädä riittävästi väljyyttä.
- väljän ja puistomaisen ilmeen tulisi säilyä myös alueen sisällä
- olevilla rakennuksilla tulee säilyttää riittävät piha-alueet
- rakennusten korkeuden tulee säilyä maltillisena
- Anttilan koulun ja uudisrakennuksen välisen etäisyyden ...
- rakennuksia yhdistävää käytävää maakuntamuseo ei puolla.

Caruna Oy toteaa palautteessaan, että ”kaava-alueen pohjois- ja itäreunassa Rautatienkadun vieressä kulkee 110 kV maakaapelimme, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohto merkitään

kaavaan niiltä osin kun se ei sijoitu tiealueille "Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa" - merkinnällä. Voimajohdon kaapelialue on 5 metriä leveä, eikä sille saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia".

Ympäristöterveys toteaa palautteessaan, että "kaavamuutoksen vaikutus alueen toimintoihin on todennäköisesti liikennettä lisäävä, joten liikennemeluntaso on tosiaan syytä arvioida. Liikenteen lisääntymisen vuoksi olisi syytä jatkosuunnittelussa tarkastella mahdollisuutta Karstuntien alittavan tunnelin rakentamiselle. Alikulku mahdollistaisi myös sujuvamman ja turvallisemman Rantapuiston pysäköintimahdollisuuden käytön.

Rautatiealueen maan pilaantuneisuus tulee arvioida, mikäli maa-alueita suunnitellaan esimerkiksi oleskelu- tai virkistyskäyttöön."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan asemakaavan muutoksen päätavoitteena olevan tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen, samassa korttelissa olevan asuin-kerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen alueeksi PY/s, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Alueen itäpuolella on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue YK, josta alkaa Lohjanjärven rantaan ulottuva maisemallisesti arvokkaaksi merkitty alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuumaluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueella on edelleen nähtävissä Lohjan ensimmäisen asemakaavan (Birger Brunila 1931) elementtejä. (Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, asemakaava-arkkitehti Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- L63 kaavoituksen aikataulu

Esitys
Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo, asemakaavan muutokselle asetettavat seuraavat tavoitteet:

Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentius-talon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen

luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot. Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon. Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaava-alue osoitetaan pääosin julkisten palvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettyvä lausunto museoviranomaisilta.

Lidingönkadusta voidaan luopua ja se voidaan liittää korttelialueeseen. Asemakaavan muuttamisen yhteydessä voidaan tutkia myös Rautatienkadun poistamista Asemakadun ja Kirkkokadun välillä ja sen liittämistä kortteli- tai pysäköintialueeseen. Korttelin läpikulkuun pitää olla riittävästi sujuvia kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia. Kevyen liikenteen yhteys Tennarin suuntaan on oleellinen alueiden yhteiskäytön kannalta.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt tulee järjestää koko alueen tarpeiden mukaan ja niiden tulee perustua erilliseen liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaan. Erityisesti julkisen liikenteen saavutettavuus ja saattoliikenteen sujuvuus ja tilantarpeet tulee selvittää ja ottaa huomioon suunnittelussa.

Uudisrakentamisen tulee olla alisteinen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti kirkkorakennuksen suhteen. Kirkon läheisyydessä Kirkkokadun reunassa rakentaminen on sijoitettava riittävän etäälle kirkosta ja alueen on oltava ilmeeltään väljä. Näkymät kirkkoon ja kirkolta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suunnittelun tulee perustua laadittavaan kaupunkikuvaselvitykseen, joka sisältää rakennetun ympäristön ja olevat viheralueet puustoineen.

Solbrinkenin koulua ja Tytyrin koulua lisärakennuksineen ei tarvitse säilyttää. Labanin talon, Anttilan koulun ja Laurentius-salin suojeluarvot tulee selvittää ja arvioida. Asemakadun päättänä oleva sotaan lähteneiden muistomerkki ja puistojen taideteokset tulee huomioida.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspykälän 6.4.2017 esittelytekstissä asemakaavan muutoksen L63 alustavana aikatauluna esitettiin: Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentiustalon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot (alustavan aikataulun mukaan syyskuussa 2017). Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon (joulukuu 2017). Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (helmikuu 2018).

Lautakunnan päätöksen jälkeen kävi ilmi, että toisin kuin esimerkiksi Nah-

kurintorin kumppanuushaussa, monivaiheisen allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamia Laurentiustalon vaihtoehtoisia ehdotussuunnitelmia ei voidakaan asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina julkisesti nähtäville ennen kuin kaupunginhallitus on valinnut allianssikumppanin.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.12.2017 Laurentiustalon allianssikumppaniksi Skanska Talonrakennus Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n.

Asemakaavamuutoksen L63 valmisteluvaiheenluonnoksina asetetaan nähtäville edellä mainitun työyhteisöliittymän laatima ehdotus Laurentiustalon toteuttamissuunnitelmasta. Asemakaava-arkkitehti on ollut mukana kaa-voituksen edustajana työpajoissa, joissa suunnitelmaa on kehitetty. Ehdotuksessa on kolme vaihtoehtoista asemapiirrosta, jotka eroavat Monkolan-kadun ja Labanin talon osalta. Vaihtoehdossa 2 Labanin talo on säilytetty, ja Monkolan katu on katkaistu Laurentius-aukion kohdalta, jolloin aukio jatkuu yhtenäisenä Lohjan pääkirjastoon asti. Vaihtoehdossa 3 on esitetty asuinkerrostalo Asemakadun varteen, nykyisen Solbrinkenin koulun paikalle.

Aloitusvaiheessa saatu palaute on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 6.4.2017, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavan muutokselle asetettavat tavoitteet.

Kaavamuutokselle on laadittu uusi tavoitteellinen aikataulu. Asemakaavaehdotuksen on tarkoitus tulla toukokuun 2018 vetovoimalautakuntaan, ja 4.6.2018 kaupunginhallitukseen. Hyväksymisvaihe alkaisi lokakuun 2018 vetovoimalautakunnasta ja kaavamuutoksen lopullinen hyväksyminen olisi marraskuun 2018 kaupungin valtuustossa.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila(a)lohja.fi

Oheismateriaali:

- Ehdotussuunnitelma ja vaihtoehtoiset asemapiiirrokset 24.1.2018
- Kaavaselostusluonnos valmisteluvaihe 24.1.2018
- Aloitusvaiheessa saatu palaute

Esitys
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. asettaa 1. kaupunginosan Anttila asemakaavan muutoksen L63 Laurentiustalo valmisteluaineiston (Ehdotussuunnitelma ja vaihtoehtoiset asemapiiirrokset VE1, VE2 ja VE3, 24.1.2018) nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti;

2. että pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.