

MUISTIO

Kaavailta 14.12.2023, kello 17:30-19:15, kirjasto Järnefeltinsali, Lohja

Läsnä yhteensä noin 20 henkeä

Kaavoituksen alustus

1. Asemakaavan lähtökohtia on mm. mahdollistaa alueelle korkeatasoinen ja tulevaisuuteen katsova arkkitehtoninen kokonaisuus ja saada alueelle vetovoimainen liiketoiminnallinen kokonaisuus. Lisäksi tutkitaan mm. alueen, liikenne- ja pysäköintiratkaisuja sekä olemassa olevaa rakennuskantaa.
 - ⇒ Asemakaavamuutos mahdollistaa hotellitoiminta torin laidalla sekä täydentää keskustaa palvelevaa liike- ja asuntorakentamista.
 - ⇒ Uuden rakentamisen tulee luoda uutta ja tukea olemassa olevaa kaupunkikuvaa.
 - ⇒ Torin toiminnallisen ja torin reunojen kaupunkikuvan laadukas toteuttaminen. Sepänkadun katutilan liittäminen osaksi torialuetta.
 - ⇒ Ei uutta rakenteellista pysäköintiä, pysäköinti osittain viereisen Prisman pysäköintilaitokseen.
 - ⇒ Pyöräilyn runkoreitin huomioiminen Kauppakadun kohdalla.
 - ⇒ Hankkeen suhde alueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkitaan vaihtoehtosuunnitelmia Sokeripalan kohtalosta.

Suunnitteluvarauskumppanin alustus

1. Hankkeen suunnittelua on jatkettu yhdessä hotellitoimijan, kehityssuunnitelmien konsultin ja kaupungin kanssa. Suunnitteluvarauskumppani ohjaa osaltaan suunnittelua ja etsii yhteistyökumppaneita asumisen osalle.
2. Asumisen muotoina voivat olla palvelu-, yhteisö- ja tai kunnallinen vuokra-asuminen sekä omistusasuminen.

Hotellitoimijan alustus

1. Näkymät varsinkin järvelle ovat tärkeitä.
2. Hotellin näkökulmasta Sokeripala on hankala yhtälö. Lisäksi se on huonossa kunnossa.
3. Asiakaspysäköintiä osoitetaan viereisen Prisman pysäköintilaitoksessa.

Kehityssuunnitelmien konsultin alustus, suunnitelmavaihtoehdot

Kaikki vaihtoehdot A-E ovat suunniteltu koko suunnitteluvarausalueelle, myös torialue ja osa Sepäncatua on suunnittelualueella.

Hotelli

1. Vaihtoehdoissa on punnittu hotellimassan suhdetta toriin sekä Kalevan-, Harju- ja Kauppakadun katutilaan. Vaihtoehdot luovat erikaltaisia piha- ja välitiloja eri ilman suuntiin.
2. Kalevankadun uuden jatkeen liikennejärjestelyiden tilavarauksia on varioitu eri vaihtoehdoissa aukio- ja katutilaperiaattein.
3. Kaikissa vaihtoehdoissa hotellimassan kerrosluku on VI – VII.
4. Hotellitontilla on vaihtoehdoissa A, C ja D Sokeripala esitetään purettavaksi ja vaihtoehdoissa B ja E Sokeripala esitetään säilytettäväksi.

Asuminen

1. Asumisen suunnittelualueella maasto kohoaa luoteesta, hotellin kohdalla Kauppakadulta kaakkoon noin 11 - 12m (noin 3 – 3,5 kerrosta). Suunnitelmissa rakennusten harjakorkeudet ovat samalla tasolla keskenään.
2. Vaihtoehdoissa rakennusten kerrosluku on III½ - V½ (3,5 – 5,5).
3. Rakennukset on sijoitettu korttelialueen luoteis- ja koillisreunaan rajaen Sepänkadun ja Kalevankadun jatkeen katutilaa. Piha-alue sijoittuu korttelialueen eteläpuolelle sisäpihamaisesti. Piha-alue toimii välitulana korttelin eteläkärjessä olevan rakennuksen ja rakennuksen pihan kanssa.
4. Korttelialueen pysäköinti on osoitettu rinteen korkeuskäyrien suuntaisesti pääosin maan sisään sovitetuksi. Kalevankadun jatkeen suuntaiseen asuinrakennukseen voidaan 1. kerroksen kivijalkaan sijoittaa liikehuoneistoja.

Kaupunkilaisten, toriyrityksien ja muiden osallisten kysymyksiä ja mielipiteitä

1. Sisältääkö hotellihanke Sokeripalan käytön? (Kysymys yleisöstä)
 - ⇒ Rakennus on huonossa kunnossa (hotellitoimija).
 - ⇒ Sokeripalan on liiketoiminnallisesti tontin kulmassa parhaalla paikalla (hotellitoimija).
 - ⇒ Kaupungilla on tarkoitus vähentää rakennuskantaa ja tai näiden omistusta. (Kaupungin edustaja)
 - ⇒ Sokeripalan kantava puurakenne (P3-(palo)luokka on hankala yhteensovittaa P1-luokan palamattomaan kantavaan rakenteeseen.). Jääkö rakennuksesta jäljelle kiinni rakennettaessa historiallisia kerroksia / ominaisuuksia? (Kaupungin edustaja)
2. Onko asuntojen rakentaminen osa tätä hanketta?
 - ⇒ Asuntorakentaminen on osa tätä hanketta (Suunnitteluvarauskumppani).
3. Vaihtoehdot B ja E ovat kaupunkikuvan kannalta parhaita vaihtoehtoja niin pienilmaston kuin torin käytön puolesta. Sokeripala on arvo rakennus. (Mielipide yleisöstä)
 - ⇒ Asuntorakentaminen on osa tätä hanketta (Suunnitteluvarauskumppani).
4. Hotellitoiminta on elävöittäjä tekijä torin reunalla (Kehityssuunnitelmien konsultti).
5. Keskustan asukkaana C,D ja E vaihtoehdot ovat parhaat. Nämä vaihtoehdot mahdollistavat olemassa olevien ja uusien asuntojen näkymät ja luonnonvalon parhaiten. (Mielipide yleisöstä)
6. Harjukadun (Pyhäkaupungin) asukas: Alueen suojeltuja pientaloja tulee korostaa. Hotellista näkymiä on vain harvasta ikkunasta. Alueen ilmavuus tärkeää. Ei korkeaa ja massiivista rakentamista. Näkymät harjulta järvelle on tärkeitä, kuten myös ettei järveltä katsottuna uudisrakentaminen ei erotu häiritsevästi kaupunkikuvasilhuettissa.
7. Hotellin keskeinen sijainti tärkeää. Se lisää keskustan elävyyttä. Rannan kehittäminen osana keskustaa on tärkeää (Hotellitoimija).
8. Asukasmielipide: Prismen pysäköinti alkaa olla täynnä. Torilla käyville tarvitaan pysäköintipaikkoja kuten myös tulevalle asukas-pysäköinnille.
 - ⇒ Prismen autokansilla on noin 100 ap. enemmän, mitä rakennuslupa edellyttää. Vuoropysäköinnillä tms. periaattein on mahdollista osoittaa pysäköintitasoilta pysäköintinormien ja olemassa olevan asemakaavan mukaisia autopaikkoja. Ko. pysäköintijärjestely tukee mm. ekologisia tavoitteita.
9. Asukasmielipide: Prismassa on normaaliaikana käyttämättömiä pysäköintipaikkoja. Sokeripalasta voisi olla hotellin reseption. Hotellin voi velvoittaa säilyttämään Sokeripalan.
 - ⇒ Sokeripala ei ole hotellitoimijan kannalta mahdollista sisällyttää hotellin toimintaan / tilaohjelmaan.
10. Hotelli näyttää olevan hankkeen tärkein rakennus. Voidaanko asuinrakennusten aluetta käyttää viheralueena? (Kysymys yleisöstä)

11. Yleisten- ja katualueiden mitoitus ei ole riittävä lumen varastointiin. (Mielipide yleisöstä)
12. Tori kärsii kävijöiden vähyydestä. Onko hotelli tuomassa muita toimintoja, jotka tukisivat torin elinvoimaisuutta? (Kysymys yleisöstä)
13. Asukasmielipide: Kuka omistaa koilliskulman (väestönsuojan) tontin? Se tulisi osoittaa pysäköintiä varten.
 - ⇒ Kiinteistö on kaupungin omistuksessa ja sille on osoitettu kellariin väestönsuojatilaan 17 ap. (KOY Lohjantähdelle vuokrattuja) ja kannelle 18 ap. (Kaupungin edustaja)
14. Asukasmielipide: Minkä tyyppistä asumista on ajateltu alueelle? Yhteisöllinen asuminen olisi tarpeen.
 - ⇒ Myös yhteisöllistä asumista tutkitaan alueelle (WG).
15. Vaihtoehto D on paras, koska se varjostaa toria vähiten. Torille olisi tärkeää saada toimintaa. (Mielipide yleisöstä)
16. Torikauppiaille kaivataan vesi- ja sähköliitännöitä. (Mielipide yleisöstä)
17. Torin reunoilla varsinkin Kauppakadun puolella näköesteisten kannalta hankalia kynnyksiä ja portaita. (Mielipide yleisöstä)
18. Liittykö Kauppakadun jalankulku /polkupyöräväylä käsillä olevaan hankkeeseen? (Mielipide yleisöstä)
 - ⇒ kaupunki haluaa panostaa toriin (Kaupungin edustaja)
 - ⇒ jalankulku /polkupyöräväylähanke keskeytettiin torin kohdalla odottamaan hotellihankkeen suunnittelua, kuten toteutustakin. (Kaupungin edustaja)

Seuraavalla sivulla työpajaosuuden kommenttikartta



On ok pysäköidä hotelliasiakkaana Prismaantai muuten kauemmas.

Sokeripalan säilyttäminen takaa torin varjottomuuden.

Toripaikkojen vuokrat nyt liian korkeita. Toivottavasti ei korotuspaineita.

Sokeripalan kohdalla hyvä paikka kahvilalle.

Sokeripala purkuun.

Hotellin varjostus torin suuntaan, pitää tulkia -> esityksessä torikahvio jäisi varjoon.

Onko hotellin toiminta vain hotelli? Miten saada viipymään ei hotelliasiakkaat?

Hotellin korkeus max. 4 kerrosta.

Sepänkatu on turha.

Hyvä, että Sepänkadun jatke on suora. Toisaalta mutka tuo eloa.

Kiiteitä, yhtenäisiä torikojuja. Onko nuorten ääntä kuultu?!

Liukuvasti viihtyisä, yhteisöllinen ympäristö, myös elävä!!

Lava avoimempi/ matalampi, edusportaat. Tarvitseeko olla tässä kohtaa?

Asuinalot; Monimuotoisia Yhteisöllinen Muuntautuvatasun not sekä palveluita.

Esteetön palvelu- ja toiminta- ympäristö.

Myös kulttuuriväki mukaan.

Torin pysäköinti: - Mihin toimijat pysäköivät? - Torin asiakkaat?

Ajorampin alue kehitettävä alue.

Lohjantähden luiska piiloon.

Monipuolista asumista, ei pelkästään omistusasumista.