

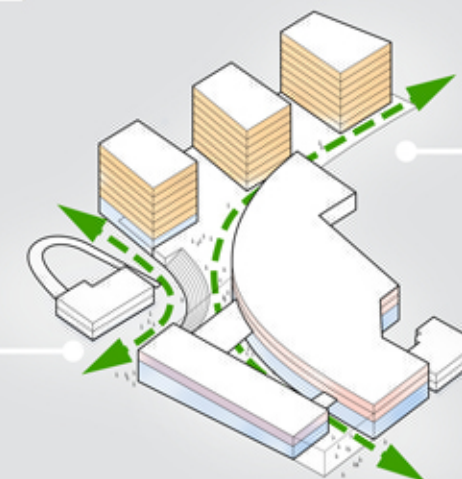
## ASEMAPIIRROS

1:500



## KONSEPTIKUVAUS

MIELIKUVIA

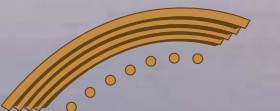




## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

#### 1. VIISTOILMAHAVAINNEKUVA ALUEESTA



HIIDENKAARI

BY YIT



## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS



## 2. HIIDENAUKIO JA AURINKOPORTAAT



HIIDENKAARI

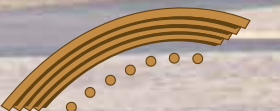
BY YIT



## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

### 3. PÄÄSISÄÄNKÄYNTI LAURINKADULTA



HIIDENKAARI

BY YIT



## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

#### 4. AURINKOPORTAAT



HIIDENKAARI

BY YIT

# ASIAKIRJA 2.

## KONSEPTIKUVAUS

TORITASO, 0-KERROS

### 5. POHJAPIIRROKSET



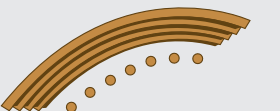


## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

KATUTASO, 1-KERROS

### 5. POHJAPIIRROKSET



HIIDENKAARI

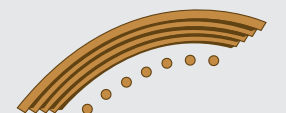
BY YIT

## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

ELOKUVATASO, 2-KERROS

### 5. POHJAPIIRROKSET



HIIDENKAARI

BY YIT



ASIAKIRJA 2.

KONSEPTIKUVAUS

3-KERROS

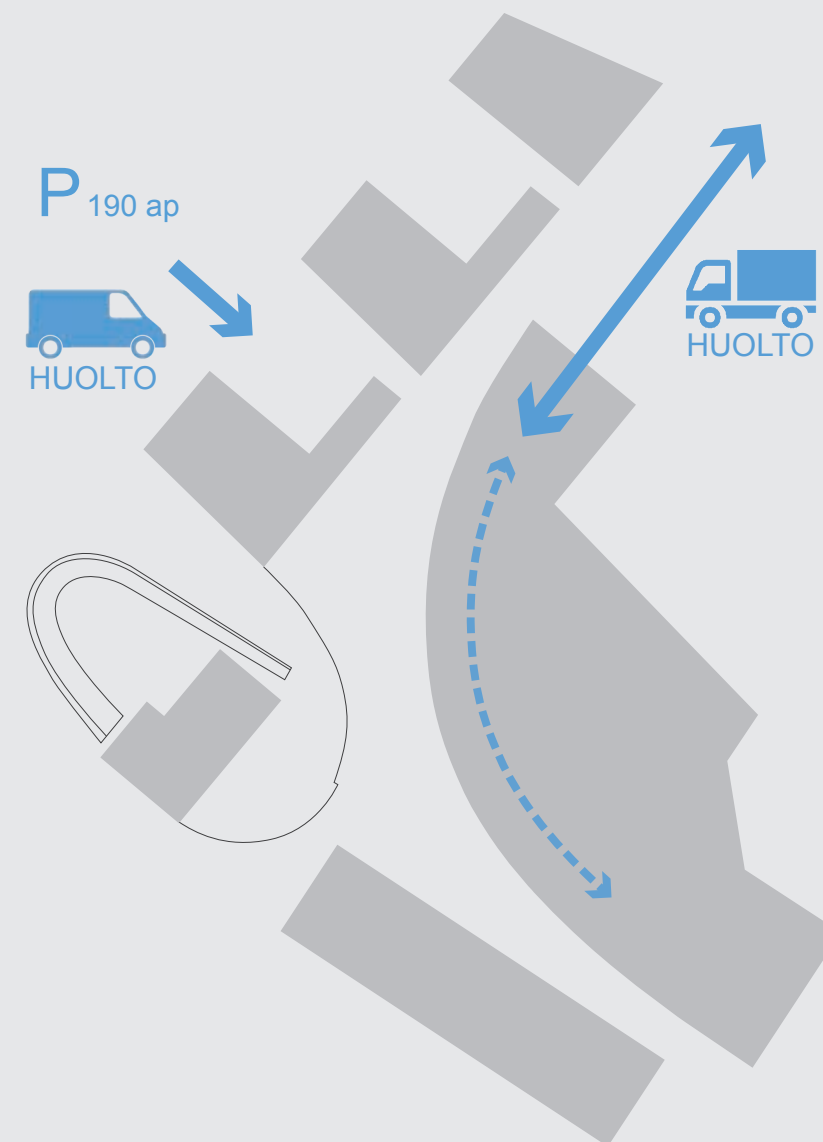
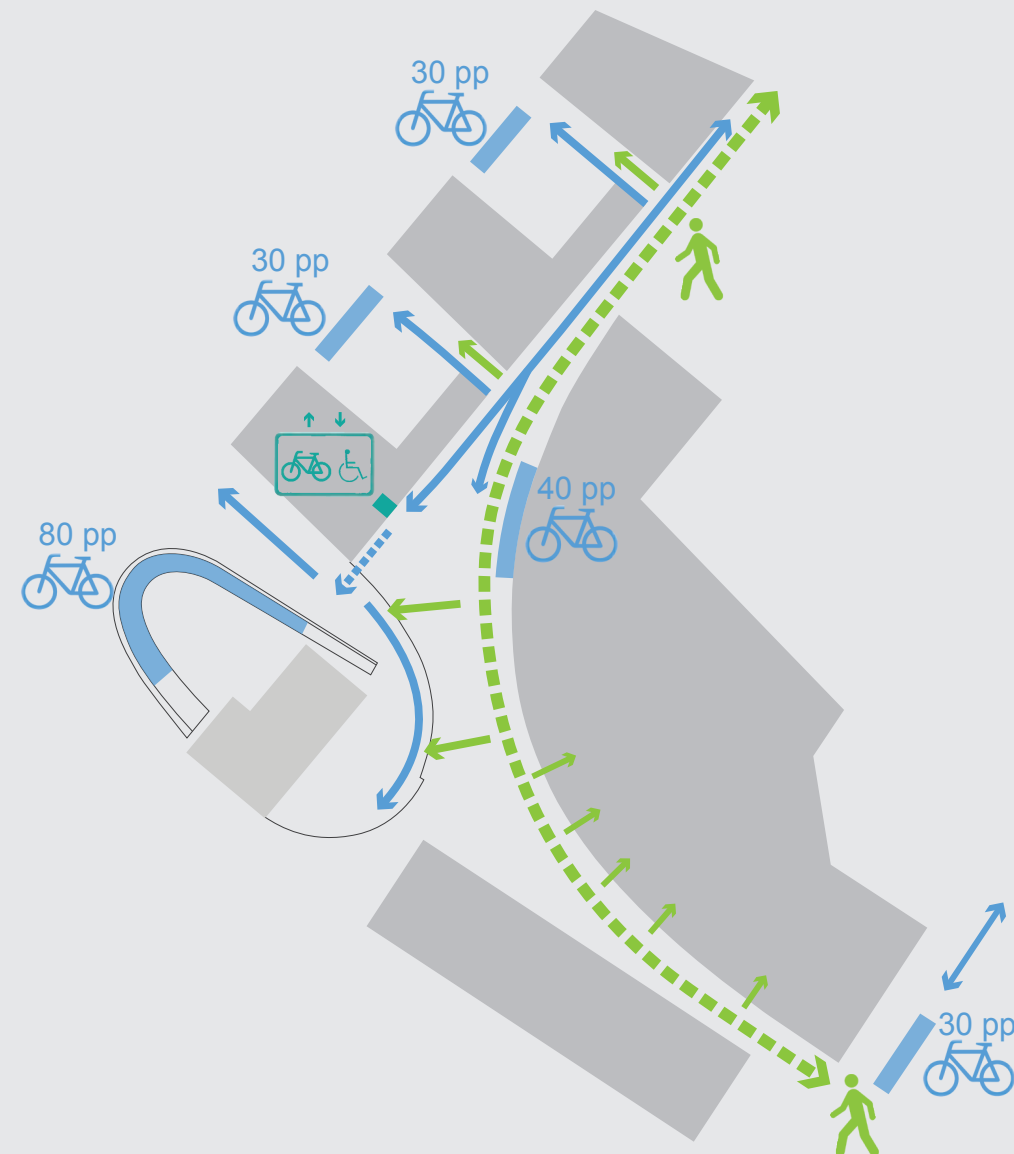
5. POHJAPIIRROKSET





## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS



### 9. PYÖRÄILYN, JALANKULUN SEKÄ HUOLLON JA AUTO- LIIKENTEEEN KAAVIO

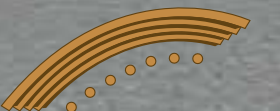


## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS



## 7. TORITASON RAVINTOLA



HIIDENKAARI

BY YIT



## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS



### 8. KAUPALLINEN PÄÄSISÄÄNKÄYNTI



HIIDENKAARI

BY YIT

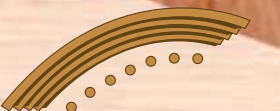


## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS



## 9. HIIDENKAARI KATETTU SISÄTILA



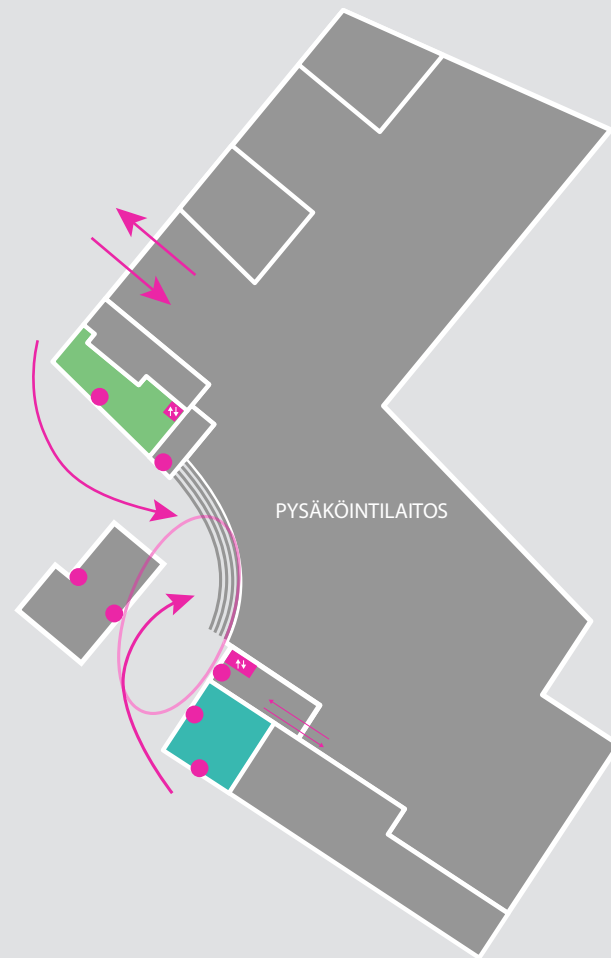
HIIDENKAARI

BY YIT

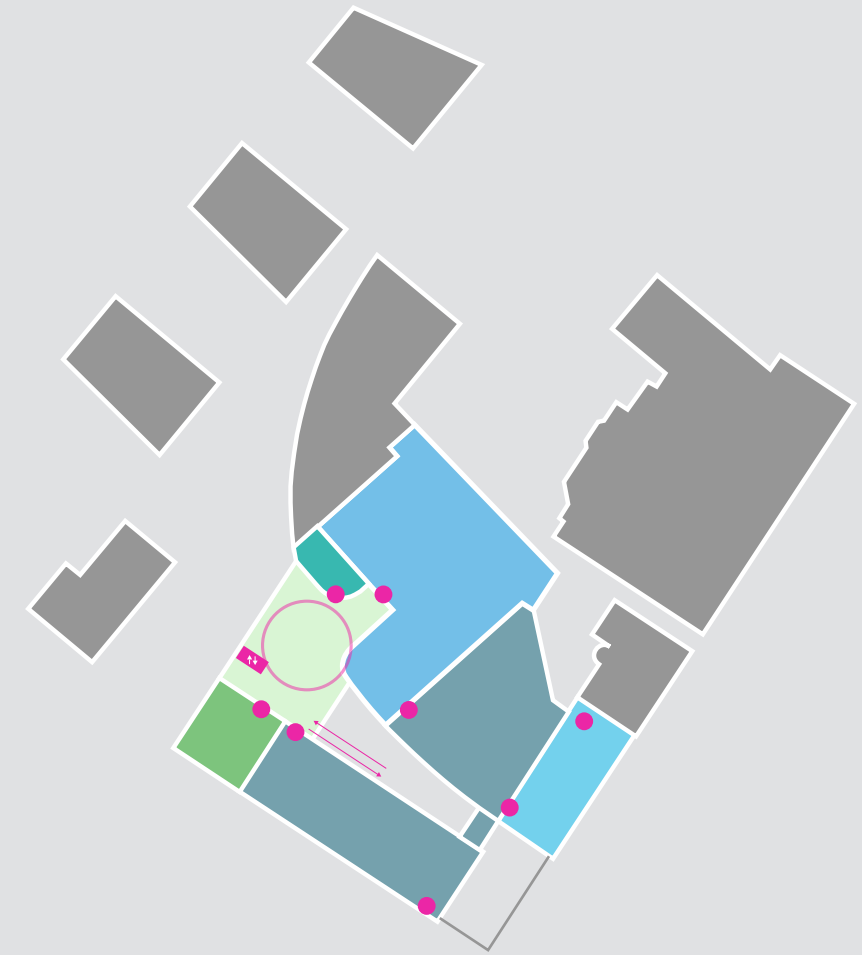
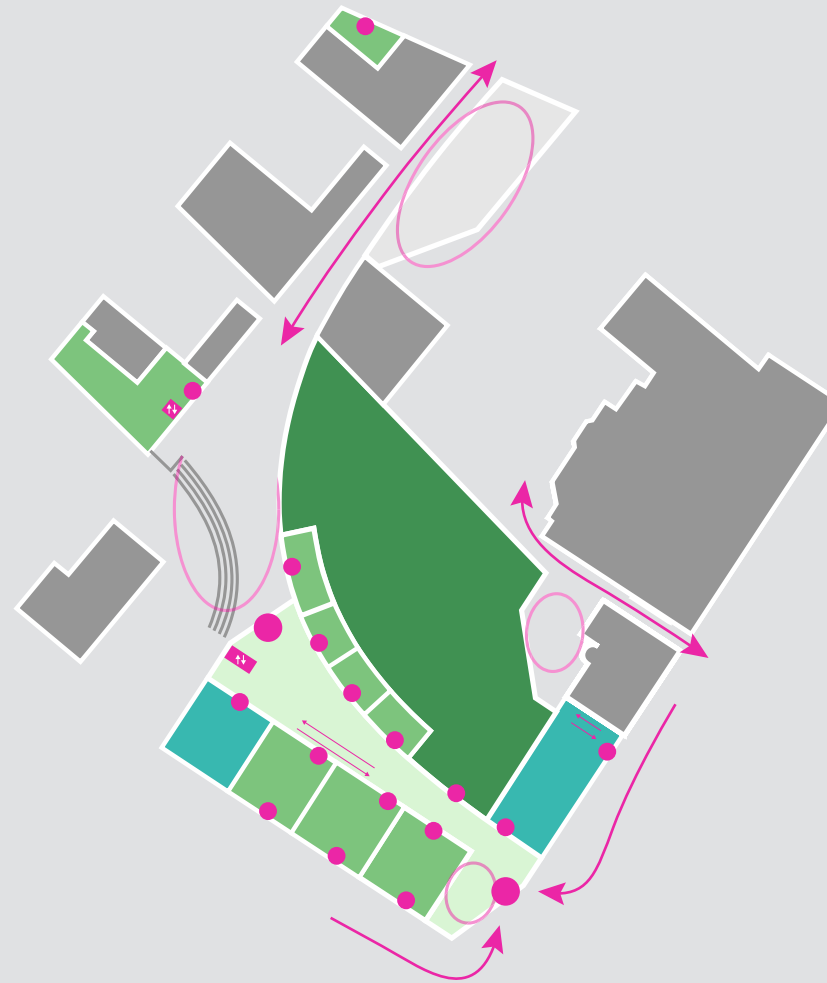


## ASIAKIRJA 2.

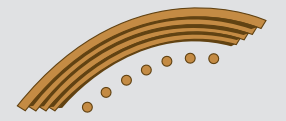
### KONSEPTIKUVAUS



TORITASO



### 10. KAUPALLISET TILAT, KOHTAAMISPAIKAT JA ASIAKASKIERTO



HIIDENKAARI

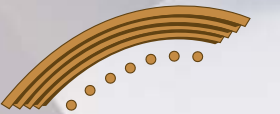
BY YIT



## ASIAKIRJA 2.

### KONSEPTIKUVAUS

#### 11. HAVAINNEKUVA YLHÄÄLTÄ



HIIDENKAARI

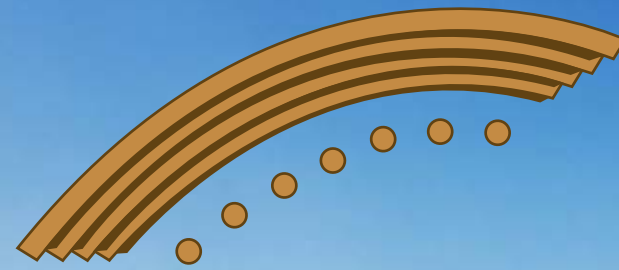
LOHJA

BY YIT



## ASIAKIRJA 3.

### EHDOTUKSEN PERUSTELUT



# HIIDENKAARI

LOHJA

BY YIT

**KAUPALLISTA VETOVOIMAA  
JA KAUPUNKIKULTTUURIA**

**MODERNIA TOIMISTOTILAA  
JA JULKISIA PALVELUITA**

**KESKUSTA-ASUMISTA UPEILLA  
NÄKYMILLÄ LOHJANJÄRVELLE**



# EHDOTUKSEN PERUSTELUT

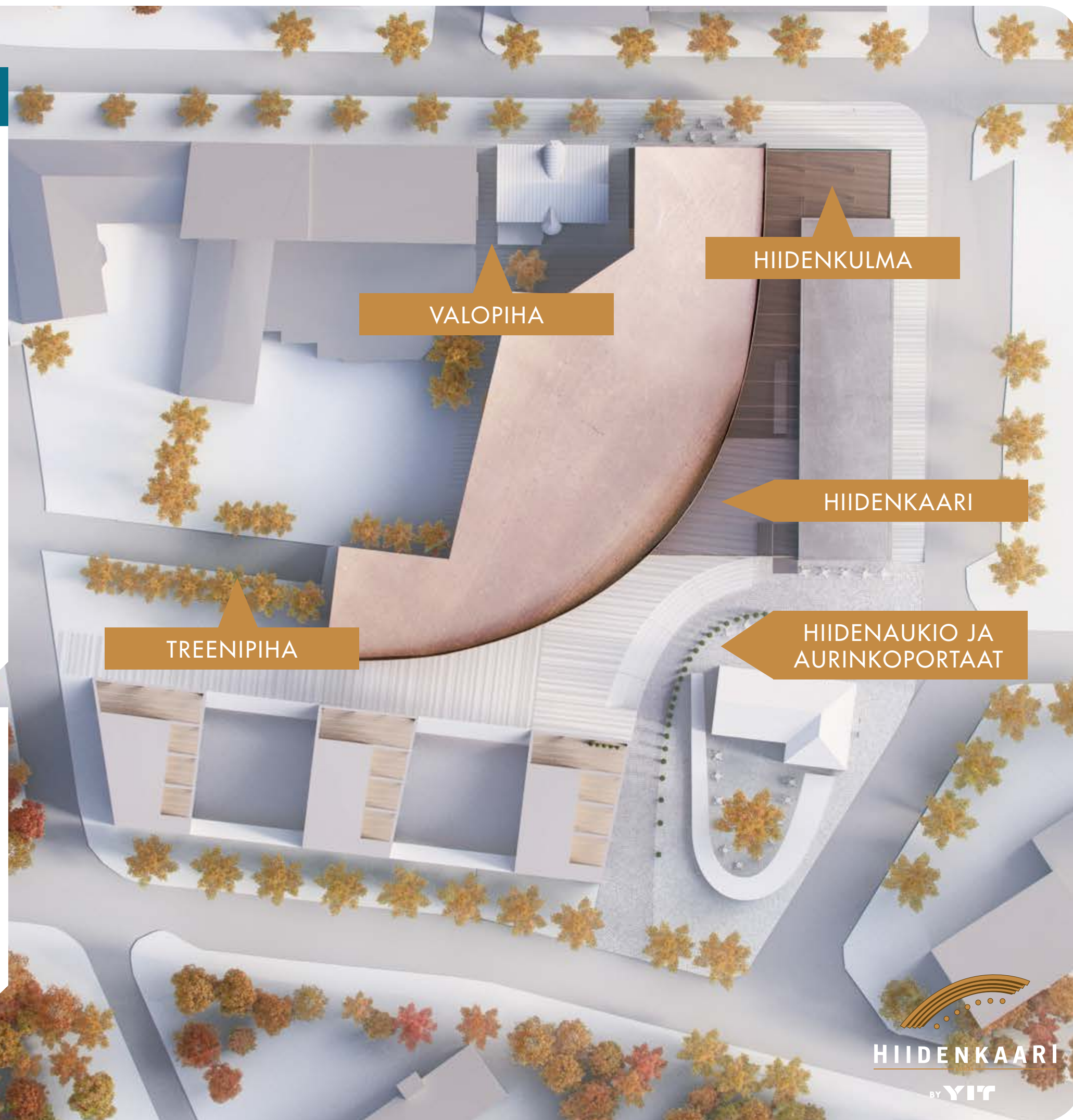
## SISÄLTÖ:

- S. 3-4. KAUPALLINEN KONSEPTI
- S. 5. TOIMITILAKONSEPTI
- S. 6. KESKUSTA-ASUMINEN
- S. 7. KESTÄVÄ KEHITYS
- S. 8. JALANKULKU, PYÖRÄILY, HUOLTO JA PYSÄKÖINTI
- S. 9. KAUPUNKIKUVALLISET PÄÄPERIAATTEET
- 10. TEKNISTEN RATKAISUJEN PÄÄPERIAATTEET

Hiidenkaari on Lohjan uusi monipuolinen, vetovoimainen, elinvoimainen ja tehokas keskustakortteli, jossa yhdistyy keskusta-asuminen, upeat julkiset kaupunkitilat, arjen lähipalvelut sekä laadukkaat ravintolat. Hiidenkaarella on myös elokuvateatteri, toimisto- ja opiskelutilaa.

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>KAUPALLINEN TILA</b><br>(sis. päivittäistavara 1960 m²) | <b>4000 M²</b> |
| <b>TOIMISTOTILAT</b>                                       | <b>570 M²</b>  |
| <b>ASUMINEN</b>                                            | <b>5730 M²</b> |
| <b>OPPILAITOS</b>                                          | <b>570 M²</b>  |
| <b>ELOKUVA/AUDITORIO</b>                                   | <b>1680 M²</b> |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>KOKONAISLAAJUUS:</b>       |                 |
| <b>KAUPPAKESKUS TILOINEEN</b> | <b>8160 M²,</b> |
| <b>ASUINTORNIT TILOINEEN</b>  | <b>6840 M²</b>  |





## HIIDENKAAREN KAUPALLINEN KONSEPTI

Lohja kasvaa osana metropolialuetta, mikä luo edellytykset ja tarpeen kehittää ydinkeskustan kaupallisia palveluita. Lohjan keskustassa on toteutumassa samanaikaisesti useita merkittäviä kaupan kehittämishankkeita ja keskustan palvelurakenne on uudistumassa poikkeuksellisen voimakkaasti. Hankkeet on syytä profiloita sisällöltään erilaisiksi ja sovitaa kokonaismarkkinaa siten, että Lohjan alue kehittyy tasapainoisesti. Hiidenkaaren kaupallisen konseptin mitoituksen lähtökohtana on Melban kauppakeskuksen toteutuminen hankkeen kehittäjien esittämässä laajuudessa. Hiidenkaaren mitoitus perustuu kokonaismarkkinan arvioituun kehitykseen ja arvioon lisäliiketilän tarpeesta. (Propdea, 2016 & Uudenmaan liitto).

Teettämämme kaupallisen selvityksen (Propdea, 2016) mukaan Lohjan ydinkeskusta-alueelle ei ole taroituksenmukaista kehittää toista suoraan kilpailevaa kauppakeskushanketta. Hiidenkaarella onnistuneeseen lopputulokseen päästään tarkalla keskustakorttelin kaupallisen palvelutarjonnan profiloinnilla ja brändäyksellä. Kaupallisen konseptin palvelutarjonnan onnistuminen on avain vetovoimaisen keskustakorttelin luomiseen. Tarkka kaupallinen suunnitelma kehitetään hankekehitysvaiheessa, jolloin Lohjan keskustan kaupallinen tarjonta uuden kauppakeskuksen osalta on tarkentunut.

### "ARJEN LÄHIPALVELUT, ELOKUVATEATTERI SEKÄ KAUPUNGIN PARAS KAHVILA- JA RAVINTOLATARJONTA"

Arkipäivän lähipalvelut, päivittäistavarakauppa ja kulttuuri- sekä viihde ovat elinvoimaisen keskustakorttelin peruspilareita. Hiidenkaaren kaupalliset palvelut tukevat lohjalaisten sujuvaa arkea ja vuokralaiset valitaan tähän profiiliin soveltuvaksi. Mitoitusanalyysin (Propdea, 2016) mukaan keskustan alueen supermarket-laajuisen päivittäistavarakaupan kilpailu on vähäistä sekä vähittäiskaupan tarjonta on puutteellista. Myös kahvila- ja ravintolapalveluita on toivottu lisäävän ja monipuolistettavan.

Hiidenkaarella päätoimijana on päivittäistavarakauppa, jota tukevat muut nopeaan ostamiseen ja sujuvaan arkeen liittyvät lähipalvelut. Ravintolapalvelut laadukkaana ravintolan, kahvilan ja lounasta tarjoilevan viihtyisän pubin muodossa ovat myös avainasemassa Hiidenkaarella. Esimerkkejä Hiidenkaareen soveltuvista toimialoista ovat muun muassa kodin sisustaminen ja elektroniikka, muoti, kahvilat, erikoistuneet ravintolat, tarjontaa lapsille sekä vapaa-ajan palveluita.

Hankekehitysprosessin aikana toteutettavassa kaupallisessa suunnittelussa määritetään tarkka toimialajakauma, jotta lopullinen kaupallisten palveluiden jakauma voidaan lukita. Kilpailuvaiheen kaupallisen konseptin toimialajakauma perustuu teettämämme selvitykseen ja kokemukseemme Suomen johtavana kaupunkikeskustakehittäjänä. Suunnitelma mahdollistaa tilajakauman kehittämisen ja tilojen sijoittumisen päivittämisen vuokrauksen tarpeiden mukaan sekä suunnitteluvaiheessa että elinkaaren aikana.

#### ALUSTAVA TOIMIALAJAKAUMA

|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA                                                                | 31 % |
| ARJEN LÄHIPALVELUT (esimerkiksi konditoria ja apteekki)                               | 16 % |
| KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (esimerkiksi kodin sisustaminen ja lastentarvikeliike) | 10 % |
| KULTTUURI JA VIIHDEPALVELUT                                                           | 9 %  |
| RAVINTOLAT JA KAHVILAT                                                                | 16 % |
| KAUPALLISET JA JULKISET PALVELUT                                                      | 18 % |





# HIIDENKAAREN KAUPALLINEN KONSEPTI

Hiidenkaari on aktiivisille lohjalaisille suunnattu urbaani keskustakortteli. Kaupallisen konseptin ydin on vihteessä ja laajassa lähipalvelutarjonnassa. Hiidenkaarella on tiloiltaan monipuolinen ja joustava elokuvateatteri, suuri päivittäistavarakauppa, arkipäivän lähipalvelut sekä Lohjan viihtyisimmät kahvilat ja ravintolat.

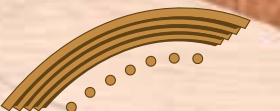
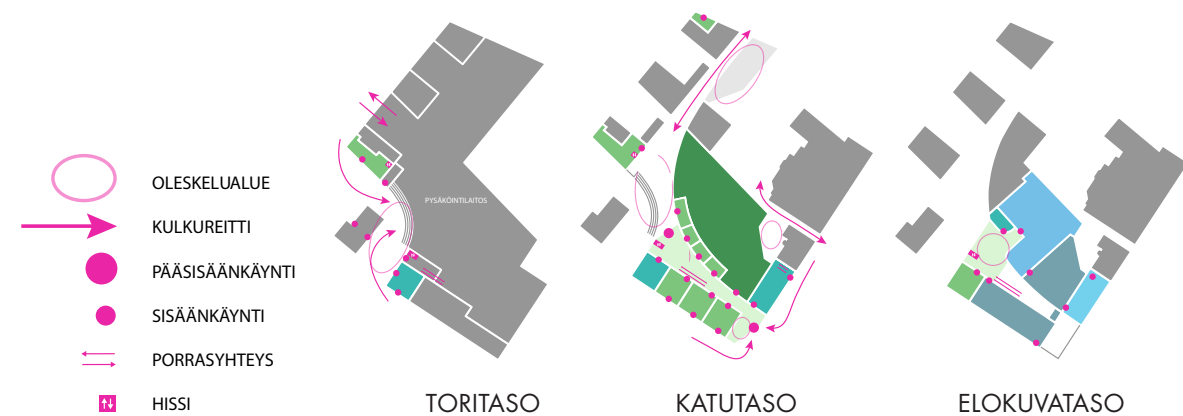
Liiketilat sijoittuvat pääsääntöisesti tori- ja katutasolle. Ratkaisu tuo palvelut katutilaan ja lisää sen aktiivisuutta. Linnaistenkadun puolelta on sisäänkäynnit pienempiin liiketiloihin. Pysäköintitasolta on suora yhteys kauppagalleriaan, toisen kerroksen kinomaailmaan sekä toimistopalveluihin. Viihtyisät julkiset kaupunkitilat ja korkeatasoinen ravintolatarjonta houkuttelevat lohjalaisia alueelle. Ravintola- ja kahvilatilat sijoitetaan kadulle aukeaviksi niin Laurinkadulle kuin Linnaistenkadullekin.

**Toritaso ja aurinkoportaat** muodostavat upean paikan nauttia iltapäivän ja illan auringosta. Samalla se nostaa suojellun ravintolarakennuksen arvoiselleen paikalle. Torin Paikkarinkadun puoleisella laidalla on kaksikerroksista liiketilaa, jonka kaksikerroksiset julkisivut luovat vetovoimaista katukuvaa. Linnaistenkadun puolella on paikka kaksikerroksiselle ravintolalle terasseineen, jonka alakerta olisi esimerkiksi kokoontumispaikkana toimiva laadukas ravintola ja kahvila terasseineen ja yläkerrassa viihtyisä viinibaari juttelemaan viihtymiseen.

**Katutasossa** on Hiidenkaari, eli kaarimainen kävelyreitti Laurinkadun ja Linnaistenkadun risteyksestä Tehtaankadulle. Laurinkadulta Aurinkoportaille Hiidenkaari on katettu ja lämmitetty kauppagalleria, jonka molemmille puolille avautuu ravintoloita, keskustahakuista erikois kauppaa, arjen lähipalveluita ja päivittäistavarakauppa. Linnaistenkadun liiketilat avautuvat sekä Linnaistenkadulle että Hiidenkaaren galleriakujalle. Pienissä alle sadan neliömetrin myymälöissä on lähipalveluita konditoriasta kukkakauppaan ja apteekkiin. Linnaistenkadun puolella sijaitsee erikois kauppaja: esimerkiksi lastentarvike- tai asusteliikettä. Tehtaankadun ja Paikkarinkadun kulmassa on tilat esimerkiksi kioskille ja eteläisimmän asuintornin kivijalassa on liiketilaa esimerkiksi pankki- tai terveydenhoitopalveluille tai vaikka Lohjan kaupungin julkisille palveluille. Laurinkadulle avautuvaan ravintolatilaan on alustavasti sijoitettu laadukas konseptiravintola nopeampaan asiointiin ja kiireettömämpään hetkeen.

**Elokuvataso** on Hiidenkaaren muuntojoustava ja ympäri vuorokauden elävä toinen kerros, jonne voidaan sijoittaa kilpailuohjelmassakin esitetty oppilaitoksen ja elokuvakeskuksen muodostama kokonaisuus yhteiskäyttöisesti ja käyttöjoustavasti toteutettuna. Toiseen kerrokseen sijoittuu myös muita toimistotyyppistä toimitilaa kysynnän mukaan joustavasti toteutettuna. Konseptia tukee moderni coworking-monitoimitila Lohjan keskustassa. Tästä tarkemmin seuraavassa kappaleessa. Toiseen kerrokseen sopisi luontevasti myös moderneja hyvinvointipalveluja, sillä jatkossa alueella asuu entistä enemmän asukkaita. Toisen kerroksen tilat suunnitellaan ennakkomarkkinoinnin tulosten mukaisesti tarkasti vasta hankekehitysvaiheessa.

**Ylätasolla** on elokuvateatterin projektorihuoneita sekä hätäpoistumisreitti.



HIIDENKAARI

BY YIT



## HIIDENKAAREN JOUSTAVA UUDEN TYÖN KONSEPTI

Korttelin toiseen kerroksen Linnaistenkadun puolelle sijoitetaan tilat oppilaitokselle ja elokuvakeskukselle sekä toimitilaa. Toimitilat soveltuvat moderniin ja etättyötä tukevaan toimistotyöhön tai erilaisia hyvinvointipalveluita varten. Lopullinen palvelujakauma tarkennetaan hankekehitysvaiheessa ja tilat suunnitellaan muuntojoustavaksi, jotta Hiidenkaaren toinen kerros pysyy houkuttelevana vuosikymmenten päästäkin.

Työnteko on murroksessa lisääntyneen liikkuvuuden ja digitalisoitumisen myötä. Työn tekeminen ei enää ole sidoksissa paikkaan, sillä uudet teknologiat mahdollistavat etättyön tekemisen. Alueelle rakennetaan mm. uudet nopeat tietoliikenneyhteydet. Etättyö ja yhteisöllinen työ ovat voimakas tulevaisuuden trendi. Lohjalaisia työssäkäyviä on 20 500, joista kolmannes eli yli 6 500 käy töissä pääkaupunkiseudulla tai lähikunnissa. Modernin, vuorovaikutteiseen asiantuntijatyöhön kannustavan etättyökeskittymän eli hubin sijoittuminen keskeiselle paikalle Lohjan keskustaan tarjoaisi merkittävää sijaintietua Lohjalle ja lohjalaisille sillä ulkopaikkakunnalla työskentelevä jättää euroja työskentelypaikkakunnalleen tai matkan varrella oleviin ostospaikkoihin. Etättyöhub Lohjan keskustassa osaltaan pysäyttäisi tätä ostovoimasiirtymää sekä elävöittäisi keskusta-aluetta päiväsaikaan.

Hiidenkaaren konseptissa uuden työn toimistotilat, coworking hub ja oppilaitos sekä kaupalliset palvelut tukevat toinen toisiaan arkisin niin päivä kuin iltai- aikaan. Alueella työssäkäyvät hyödyntävät esimerkiksi Hiidenkaaren kahvila- ja ravintolapalveluja. Hubissa on tarjolla asiakkaille yksittäisiä pöytäpaikkoja, neuvottelutiloja ja tai pienryhmätyöskentelytiloja. Työtiloissa on myös tilan operaattorin tarjoamat tietoverkot, tulostuslaitteistot ja tärkeimpänä se antaa mahdollisuuden verkostoitua muiden käyttäjien kanssa. Tilan operaattorin toimintaan on erilaisia malleja, mutta asiakas voi esimerkiksi ostaa erilaisia jäsenyyksiä päiväksi, viikoksi, kuukaudeksi tai jopa vuodeksi. Ryhmätyöskentelytilat ovat vuokrattavissa myös iltai- aikaan muuhunkin käyttöön, joten käyttöaste pysyy tiloissa korkealla tasolla.

Oppilaitoksen ja elokuvateatterin tilat on sijoitettu vierekkäin, jotta teatterisalien käyttöastetta voidaan nostaa oppilaitoksen avulla. Päiväsaikaan saleja voidaan hyödyntää seminaareihin, auditorioina ja luentosaleina. Teatterisali erinomaisine audiovisuaalisine laitteistoineen mahdollistaa esimerkiksi maailman parhaiden asiantuntijoiden esiintymisen lohjalaisille opiskelijoille esimerkiksi etänä, joka voi olla oppilaitokselle erinomainen kilpailuetu.

Mikäli hankekehitysvaiheen tarkka kaupallinen mitoitus osoittaa kasvavaa kysyntää hyvinvointipalveluille niin toiseen kerrokseen voitaisiin sijoittaa myös kuntosali, fyysikaalinen hoitolaitos tai muuta liikuntapalvelua.



3. KRS. PÄIVÄ

3. KRS. ILTA



HIIDENKAARI

BY YIT



# HIIDENKAAREN KESKUSTA-ASUNNOT

Kaupungistuminen ja keskusta-asumisen suosion kasvu ovat merkittäviä kehitystrendejä Suomessa. Viime vuosina tämä on korostunut erityisesti kasvukeskuksissa ja Lohja Länsi-Uudenmaan keskuksena on kehityksessä mukana. Keskusta-asuntoihin palvelujen ääreen hakeutuvat niin lapsiperheet, pariskunnat, sinkut kuin eläkeläisetkin, minkä vuoksi asuinrakentamiselle myös Lohjan keskustassa on kysyntää.

Kilpailualue on mitä luonnollisin ympäristö toteuttaa lohjalaisille uusia keskusta-asuntoja. Se on palvelujen keskellä, mutta kävelyetäisyyden päässä viehättävästä järvenrannasta ja sen tarjoamista ulkoilumahdollisuuksista sekä lähistön harrastusmahdollisuuksista. Julkiset liikenneyhteydet sekä Lohjan kävelyn ja pyöräilyn verkostot mahdollistavat vaivattoman liikkumisen eikä oma auto ole välttämätön. Hiidenkaaren arki sujuu ja aikaa jää myös kodin ulkopuolisiin aktiviteetteihin. Hiidenkaaren kolme asuin kerrostaloa muodostavat modernin asuin ympäristön palvelujen ytimeen ollen kuitenkin sopivasti erillään kadun vilinästä. Asunnot sijoittuvat kolmeen kerrostaloon Paikarinkadun varteen. Asuinrakennukset ovat kaupunkikerrostaloja, joiden viihtyisyyttä parantavat sisäänvedetyt parvekkeet ja suojaisat piha-alueet. Miellyttävät ja vehreät asuntopihat sijoitetaan pihakansille rakennusten väliin. Asuintorneista avautuva näköala järvelle varmistaa alueen veto voiman. Rakennusten suunnittelussa ympäristö huomioidaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti avaamalla useimmista asunnoista näköalat kahteen ilmansuuntaan.

Autopaikoitus on järjestetty rakennusten alle. Autopaikoitukseen on suora yhteys kustakin asuin kerroksesta. Asumisen yksiköt ovat vaihteittain toteutettavissa ja näin ollen markkinaa istuvia ja rakennusvaiheessa niin asukkaiden, keskustassa asioivien kuin rakentajankin kannalta mukavasti hallittavissa.

Keskustakotien varustelu on nykyaikainen ja modernia tekniikkaa monin eri tavoin hyödyntävä varmistaen samalla sujuvan ja esteettömän asumisen. Asunnot liitetään uuteen YIT Plus -palveluun joka on kaikille YIT Kodin ostajille tarkoitettu uusi ja asiakaslähtöinen sähköinen palvelu. Se on tulevien yhtiöiden oma foorumi, jolla saa vaivattomasti yhteyden mm. naapureihin, huoltoyhtiöön ja isännöitsijään sekä pysyy perillä taloyhtiön ja oman kodin tärkeistä asioista jo rakentamisvaiheesta lähtien.

Hankkeissa on mahdollista hyödyntää YIT:n uutta kohtuuhintaista, toiminnallista ja muuntojoustavaa Smartti-konseptia. Tarkkaan hiottujen suunnitteluratkaisujen myötä konseptin kompakteja asuntoja on helppo muunnella mieltymysten ja elämäntilanteiden mukaan. Smartti avaa näin ollen aivan uudentyyppisen mahdollisuuden erilaisissa elämänvaiheissa olevien asukkaiden keskusta-asumiseen.



HIIDENKAARI

BY YIT



# KESTÄVÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

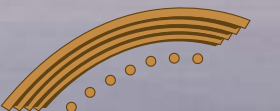
Ilmastomuutoksen hidastaminen pakottaa etsimään uusia ratkaisuja liikkumiseen, energiantuotantoon ja -jakeluun, asumiseen ja ylipäättäänkin vähähiilisempään elämään. Tähän myös Lohjan kaupunki on sitoutunut yhtenä Kohti hiilineutraalia kuntaa -hankkeen (HINKU) kuntana. Näin ollen kestävä kaupunkiympäristö on kaupunkikehityksen kannalta ratkaisevinta, minkä olemme huomioineet kilpailuesityksessämme mm. seuraavilla tavoilla:

**1. Ekologiseen kestävyyteen** vaikuttavat joukkoliikenteen saavutettavuus ja tehokas jätehuolto ovat itsestäänselvyys näin keskeisellä sijainnilla. YIT pitää hankkeissaan yhtä lailla itsestäänselvyytinä rakennusten energiatehokkuuden varmistamisen. Lisäksi tarjoamme asiakkaillemme entistä yksinkertaisempia tapoja seurata omaa energiakulutustaan ja vaikuttaa siihen.

**2. Taloudellinen kestävyys** tarkoittaa alueen vetovoiman vahvistamista pitkällä aikajänteellä sekä kiinteistöjen arvon säilymistä ja kasvamista. Kustannustehokas ja suunnitelmallinen huolto ja ylläpito edistävät osaltaan kiinteistön arvon kehittymistä.

**3. Hiidenkaareissa palveluiden läheisyys**, hankkeen inhimillinen mittakaava, elävät katutilat, sekä turvallisuus ja paikallisidentiteetti luovat **sosiaalista kestävyyttä**. Asukkaille kestävä kaupunkiympäristö tarjoaa tässä tapauksessa arjen sujuvuutta, viihtyisyyttä ja mahdollisuutta kestäväan elämäntapaan. Vetovoimainen alue houkuttelevat puoleensa osajia ja investointeja. Kun mahdollistetaan uusien palvelujen tulo kaupungin keskustaan, voidaan samalla kehittää markkinoita myös pienille palveluyrityksille. Lähipalveluiden ansiosta mahdollistetaan asukkaille tilanne, jossa omaa autoakaan ei välttämättä enää tarvita.

Edellä mainituin keinoin kestävää kaupunkiympäristöä luomalla Hiidenkaari edesauttaa myös Lohjan kaupungin mahdollisuuksia saavuttaa HINKU-hankkeen tavoitteet kasvihuonepäästöjen vähentämisestä ja paikallisen hyvinvoinnin vahvistamisesta.



HIIDENKAARI

BY YIT



## JALANKULUN JA PYÖRÄILYN YHTEYDET

Suunnitelma jatkaa Laurinkadun tiivistä kaupunkikorttelirakennetta, muodostaen vetovoimaisen ja modernin näyteikkunamaailman jalankulkijan tasolle vahvistaen **kävelypainotteista** ja elävää keskustaa. Nyt syntyy uusi kaupunkireitti – Hiidenkaari – joka kulkee Linnaistenkadun ja Laurinkadun risteyksestä korttelin halki Tehtaankadulle.

**Pyöräilijät** otetaan huomioon sijoittamalla pyöräpysäköintipaikkoja uusien kaupunkiaukioiden tuntumaan sisäkävelykatujen sisäänkäyntien lähistölle. Tehtaankadun puoleiselle tontin osalle rakennetaan leikki- ja oleskelualue ulkoiluvälineineen. Myös asuinrakennusten yhteyteen varataan asukkaille polkupyöräpaikkoja.

Laurinkadulta säilyy yhteys sisäpihoille ja uudelle Hiidenkaarelle.

**Aurinkoportaat** ovat oleskelu- ja istuskelualue esimerkiksi katsomo erityyppisille tilaisuuksille, jossa on kaksi kulkuporrasyhteyttä aukiotasolta sisäänkäynnille.

## HUOLTO JA PYSÄKÖINTI

### PYSÄKÖINTI

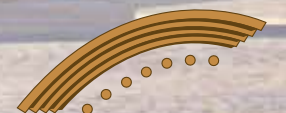
Tasolle +51 rakennettava maanalainen paikoitustalo palvelee niin liiketilojen ja toimistojen käyttäjiä kuin asukkaitakin. Kerrostaloihin on hissi- ja porrasyhteys autohallitasolta.

Autopaikkanormiksi esitetään seuraavaa normeja:

- Asunnot 1 ap / 100 m<sup>2</sup>
- Päivittäistavarakauppa 1 ap / 30m<sup>2</sup>
- Liike- ja toimistotilat 1 ap / 65m<sup>2</sup>

### HUOLTO

- Pienten liiketilojen vaatima huolto sijoitetaan pysäköintihalliin.
- Päivittäistavarakaupan ja kauppakäytävän liiketilat huolletaan Tehtaankadulta huoltokatokseen.
- Ravintolat voidaan huoltaa myös suoraan Laurinkadulta tai Linnaisten kadulta.



HIIDENKAARI

BY YIT



## KAUPUNKIKUVALLISET PÄÄPERIAATTEET

Nahkurintorin alueen katujen korkeusasemien vaihtelut tuottavat toiminnallisen ratkaisumallin, jossa sisäänkäyntejä kaupunkikeskukseen on tasolta +54 ja toinen tasolta +51. Tarkoitus on, että kaupunkikeskuksen välimatkat ovat lyhyitä ja toiseen kerrokseen sujuva kulku. Kaikki näkyy sisään tullessa niin Hiidenaukiolta tai Hiidenkulmasta. Kaarimainen korttelin oikaiseva **Hiidenkaari** on uusi kaupunkireitti.

Vilkaan Laurinkadun ja Linnaistenkadun risteykseen syntyy uusi **Hiidenkaari-kaupunkikeskus**, jonka liiketilat tuovat uutta kuhinaa Lohjan ydinkeskustaan. Paikkarinkadun varrelle nousee kolme asuinkerrostaloa. Tarkoituksena on synnyttää aktiivista elämää aamusta iltaan. **Kinomaailman auditoriot** voivat olla päivisin opetuskäytössä ja iltaisin elokuvien tai esitysten käytössä. Samoin mahdollisen oppilaitoksen tiloja voidaan käyttää kerhojen ja yhdistysten kokoontumisiin, harrastuksiin iltapäivisin ja iltaisin.

Linnaistenkadun ja Hiidenkaaren välille ulkotilassa rakennetaan **aurinkoportaat** eli mieluisa lämmin julkinen kaupunkitila ravintoloitten terassien lähellä. Se on kaupunkilaisten uusi yhteinen kohtaamispaikka oleskelulle ja tapahtumille ja pyhähdyspaikka kaupunkikävelyllä. Portailla vastaanotetaan kevättä ja istahdetaan helteisen illan hämärässä.

**Hiidenaukio** varustetaan sähköliittymillä mahdollistaen esitykset, pienet konsertit ja yleisötapahtumat. Ympärillä oleva ravintolamaailma on osa tätä kaikkea julkista yhteistilaa. Matalan kynnyksen tapahtumia voisi järjestää vaikka päivittäin. Maamerkkinäinen kaariseinä erottuu poikkeavana muotona ruutukaavassa ja nousee iltapäiväauringon paisteeseen mainosseinäksi. Kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ratkaisu, jossa kaksi ensimmäistä jalustakerrosta muodostaa tiiviin kauppakujan ja yksilöllisiä liikepaikkoja kahviloille, ravintoloille, erikoisliikkeille ja palveluille.

Hiidenkaareen suunnitellaan näyttävä puu-lasikonstruktioinen sisääntulohalli, jonne on käynnit sekä Linnaistenkadulta että Laurinkadulta. Rakentamisen ja arkkitehtuurin korkea laatu pohjautuu toimivaan ja omaperäiseen, inhimillistä mittakaavaa noudattavaan kokonaisratkaisuun. Sisä- ja ulkokatujen julkisivujen ja miljööön ilme pidetään yhtenäisenä. Suunnittelussa korostetaan julkisten tilojen ilmettä, alueen aktiivisuutta ja viihtyvyyttä.

Keskusta-asumista sijoitetaan Paikkarinkadun puolelle kolmeen asuinkerrostalotoriin, joissa on sisäänvedetyt parvekkeet ja terassit. Torneihin sijoittuvista asunnoista aukeaa näköala keskustaympäristöön ja Lohjajärvelle. Asukkaiden käytössä ovat intiimit ja turvalliset piha-alueet liittyen Hiidenkaaren kävelyraittiin matalilla asukkaiden yhteistilarakennuksilla. Aktiivista kaupunkitilaa lisätään kortteliin rakentamalla tehtaankadun puolelle puistoalue. Puisto voisi olla esimerkiksi treeni-puisto kuntoilulaitteineen kaikkien lohjalaisten käyttöön.

Suunnitelma jalostaa kaupunkikeskusta moderniin, urbaaniin ja avoimeen suuntaan. Ehdotus tukee myös naapurikerrostaloasukkaiden palvelutarjontaa korostamalla avointa kaupunkikeskusmaisuuutta erillisen kauppakeskusratkaisun sijasta. Kävelypainotteiseen keskustaan tukeutuva ratkaisu korostaa jalankulun ja pyöräilyn merkitystä ja hankkeen ekologisuutta.

Vanhat suojeltavat rakennukset kytetään osaksi elävää toiminnallista kokonaisuutta ja ne pääsevät näin rikastamaan rakennetun ympäristön ajallista kerrostumaa. Ajoneuvopysäköinti on toteutettu luontevasti kokonaisratkaisuun liittyvänä pysäköintitasona, joka palvelee sekä asumista että liiketiloja, sisäaajo Paikkarinkadulta. Huoltopiha sovitetaan kaupunkikuvaan rikastavana elementtinä.



HIIDENKAARI

BY YIT



## TEKNISTEN RATKAISUJEN PÄÄPERIAATTEET

**Teknisen ja taloudellisen toteutettavuuden** kannalta keskeistä on, että ratkaisu voidaan toteuttaa vaiheittain. Liiketilojen ja kävelykatuakselin sekä pysäköintihallin toteuttaminen ensimmäisessä vaiheessa on tärkeää alueen identiteetin, ilmeen ja toimivuuden kannalta, mutta asuntotornien osalta voidaan toteutus tehdä hyvin osissa. Vaiheittaisen toteutuksen mahdollistaminen on hankkeen taloudellisuuden kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Autohallikerrokseen sijoittuvat asuintalojen väestösuojat, tekniset tilat ja varastot. Pysäköintilaitoksen rakentaminen keskitettynä pysäköintitalona on tehokas ratkaisu, joka palvelee sekä liiketiloja että asumista. Pysäköintitaso on suunniteltu huomioidun olemassa olevat maastotasot ja maaperän ominaisuudet. Pysäköinnin osalta ei tarvitse mennä näin pohjaveden kannalta kriittiselle tasolle, jolloin voidaan varmistua kestävästä ratkaisusta. Lisäksi pysäköintitaso sijoittuu olemassa olevaan katuverkostoon siten, että luiskat ja rampit pystytään toteuttamaan minimaalisin korkeuseroin mikä vaikuttaa oleellisesti pysäköinnin käytettävyyteen.

Asuntotornit on sijoitettu erilleen kaupallisista rakennuksista, jotta kaupallinen osuus voidaan ottaa käyttöön, ennen kuin kaikki asuntohankkeet valmiina. Näin asunto-osuus pystytään toteuttamaan turvallisesti siten, että esimerkiksi nostotöitä ei tehdä käytössä olevien tilojen yllä tai läheisyydessä. Toisen kerroksen toimistomaailma on joustavaa ja muunneltavaa tilaa kysynnän ja käytön mukaan.

Huoltoliikenne on eriytetty ratkaisussa siten, että se ei kohtaa asiakasliikenteen kanssa ja näin häiritse tätä. Lisäksi huoltopiha suojataan katoksin ym. rakentein siten, että se ei häiritse asumisen piha-alueitten käyttöä. Pienimuotoisempi huolto kadunvarsien liiketiloihin voi tapahtua joko suoraan kadulta tai pysäköintitasolta hisseillä tai varastoista suoraan yläpuolen liikkeisiin. Koska Tehtaankadun puolelta ohjataan vain kaupunkikeskuksen huoltoliikennettä asiakas- ja asukasliikenteen suuntautuessa keskukseen muuta kautta, ei suunnitelman toteuttaminen edellytä Paikkarinkadun ja Tehtaankadun risteyksen kierto-  
liittymän toteuttamista.



## ASIAKIRJA 4.

### AIKATAULU

## EHDOTETTU AIKATAULU

Kaupunkikeskuksen hankekehitys ja suunnittelu, tilavuokraus ja sijoittajahankinta etenevät rinnan kaavoituksen kanssa. Kaupallisen keskuksen ja ensimmäisen asuinkerrostalon rakentaminen käynnistyy heti, kun kaava ym. tekniset edellytykset ovat valmiit. Kaupunki-infraan mahdollisesti tarvittavat muutostyöt, tontinmuodostus ja rakennuslupakäsittely ja niiden tarvitsema aika otetaan huomioon aikataulutavoitetta asetettaessa. Korttelin kaikkien kolmen asuinkerrostalon rakentaminen on näkemyksemme mukaan realistista ja mahdollista toteuttaa noin kolmen vuoden aikana rakentamisen käynnistymisestä. Korttelialue valmistuu näin ollen kokonaisuudessaan vuonna 2021.

KUMPPANIN  
VALINTA



ASEMAKAAVOITUS JA LUVAT

AS OY 1 RAKENTAMINEN

AS OY 2 RAKENTAMINEN

AS OY 3 RAKENTAMINEN

KAUPALLISEN KESKUKSEN JA TOIMITILOJEN RAKENTAMINEN



HIIDENKAARI  
PÄÄTOIMINNOT VALMIIT

2016

2017

2018

2019

2020

2021