

Vetovoimalautakunta	§ 8	24.01.2018
Vetovoimalautakunta	§ 46	26.03.2020
Vetovoimalautakunta	§ 184	15.12.2020

L80 Puu-Anttila, 1. kaupunginosa Anttila korttelin 103 ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

8/10.02.03/2018

VEVO 24.01.2018 § 8

Eero Lehti hakee asemakaavan muutosta Anttilan kaupunginosan kortteliin 103. Korttelissa sijaitsee vuosina 1916-17 rakennettu Puu-Anttilan rakennus, jonka nykyinen käyttötarkoitus on ammatillisten oppilaitosten rakennus. Rakennuksessa on viimeksi toiminut Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä Luksia. Korttelissa sijaitsee erillisellä tontilla myös Kotiseututalo (Anttilan renkitupa) 1800-luvun puolivälistä, jonka käyttötarkoitus on seura- ja kerhorakennukset. Lohjan kauppala on luovuttanut vuonna 1958 renkituvan Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry:lle. Kotiseututalon tontti on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Lohjan kotiseutututkimuksen ystävät ry:lle vuoden 2020 loppuun saakka. Korttelin koilliskulmassa Puu-Anttilan tontilla sijaitsee taksiasema. Anttilankadulla sijaitsee kortteliin rajautuva grillikioski, jolle on vuokrattu pala katualuetta vuoden 2024 loppuun saakka.

Korttelin asemakaavan muutos on vahvistettu vuonna 1994. Asemakaavassa kortteli on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Puu-Anttilan ja kotiseututalon rakennukset on osoitettu merkinnällä suojeltu rakennus (sr). Rakentaminen on rajattu suojeltujen rakennusten rakennusaloille. Anttilankadun reunassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin. Laurinkadun jatke on osoitettu kotiseututalon kohdalla kävelykaduksi.

Oikeusvaikutteisessa keskustan osayleiskaavassa korttelin käyttötarkoitus on julkisten palvelujen alue (PY). Rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde (sr). Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja kunnostustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Asemakaavaa muutettaessa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sovittaminen kohteen kulttuurihistorialliseen ja kaupunkikuvalliseen arvoon. Korttelin Anttilankadun puoleiseen reunaan on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys, joka toimii samalla näkymäakselina kirkkoon. Yhteyden Anttilankadun puoleinen osa on osoitettu puistoksi (VP).

Kortteli sisältyy osayleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kysymyksessä on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Kortteli rajautuu pohjoispuolella välittömästi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Lohjan kirkko ympäristöineen". Lohjan kirkkoympäristöön, jonka rakenne periytyy keskiajalta, kuuluvat keskiaikainen harmaakivikirkko kirkkotarhoineen ja hautakappeleineen sekä 1800-luvun loppupuolella rakennettu pappila pihapiireineen ja viljelymaisemineen.

Yleiskaavalla on oikeusvaikutuksia muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan "Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista."

Hakijan tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Puu-Anttilan talon säilyttämisen sekä siihen liittyvää täydennysrakentamista. Kortteliin sijoittuu julkista toimintaa, liikerakentamista ja asuinrakentamista. Tarkoitus on laatia vaihtoehtoja, joissa tutkitaan kortteliin sijoitettavan täydennysrakentamisen määrää ja kaupunkikuvallista ratkaisua.

Maankäyttö- ja rakennuslakia on täydennetty 21.4.2017: "Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista."

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016) todetaan, että yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja.

Ottaen huomioon alueen sijainnin ja osayleiskaavamerkinnän asemakaavamuutoksen laatiminen edellyttää useampien täydennysrakentamisvaihtoehtojen tutkimista sekä vaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointia erityisesti kaupunkikuvallisten ja suojeluarvojen osalta. Koska alueen maankäytössä on tapahtunut merkittävä muutos (koulutuskuntayhtymän julkisen palvelun mukaisen käytön loppuminen) oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen jälkeen, täydennysrakentamisen vaihtoehtona voidaan tarkastella myös asumiseen perustuvia ratkaisuja. Yleiskaavan mahdollinen vanhentuneisuus koskee ainoastaan kaavamuutoshakemuksen kohdealuetta ja tällä alueella vain käyttötarkoitusta. Suojelutavoitteiden kannalta on tärkeää löytää rakennuksille ja mahdolliselle täydennysrakentamiselle uusi vitaali ympäristöön sopiva käyttötarkoitus. Muutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä ei kuitenkaan hyväksytä alueen käyttötarkoitusta eikä muutenkaan päätetä asemakaavan sisällöstä vaan ne määräytyvät erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavamuutosprosessissa.

Kaavamuutos on tarkoituksenmukaista ulottaa koskemaan myös

kaupungin omistaman Anttilankadun katualuetta.

Hakija on samanaikaisesti pannut vireille myös poikkeamishakemuksen, joka koskee Puu-Anttilan talon käyttötarkoitusta nykyisistä kaavamääräyksistä niin, että rakennukseen saa sijoittaa myös liiketoimintaa.

Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry on tehnyt aloitteen määräalan ostamiseksi kiinteistöstä, jolla kotiseututalo sijaitsee.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, milloin asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai – haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, leena.iso-markku@lohja.fi

Oheismateriaali:

-hakemus

-kartat

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisesta Anttilan kaupunginosan korttelissa 103.

Vetovoimalautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä. Ottaen huomioon alueen sijainnin ja osayleiskaavamerkinnän asemakaavamuutoksen laatiminen edellyttää useampien täydennysrakentamismuutosten tutkimista sekä vaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointia erityisesti kaupunkikuvallisten ja suojeluarvojen osalta.

Tarvittavat maankäytösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäväksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 26.03.2020 § 46

Asemakaavamuutoksen valmistelu aloitettiin helmikuussa 2019, kun haki-
jan omistusoikeus tonttiin oli lainvoimaisesti ratkaistu. Asemakaavaproses-
sin valmistelun aikana tutkittiin useita vaihtoehtoja. Kuvaus vaihtoehtoista
on oheismateriaalina. Kaupunkitekniikka teetti lisäksi selvitystä korttelia
ympäröivien katujen tilatarpeesta ja pysäköinnistä. Valmistelutyön perus-
teella päädyttiin siihen, että asemakaavan muutosluonnos laaditaan vain
vaihtoehdon 3C pohjalta.

Asemakaavamuutoksen on laatinut kaupungin ohjauksessa konsulttityönä
Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer.

Asemakaavamuutoksella ns. Puu-Anttilan vanhalle koulurakennukselle va-
rataan erillinen tontti ja sen käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistoraken-
nusten sekä kaupallisten ja julkisten palvelurakennusten korttelialueeksi
(KLY-1). Osa korttelista muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK),
mikä mahdollistaa 2000 k-m² uudisrakentamisen korttelissa. Puu-Anttilan
pysäköintipaikat on osoitettu erilliselle LPA -korttelialueelle. Rakentaminen

on sovitettu Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Erityisestä sijainnista johtuen asuinkerrostalojen autopaikkoja koskeva kaavamääräys poikkeaa tavanomaisesta eli edellytetään vain vieras- ja liikuntaesteisille varattujen paikkojen rakentamista.

Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille valmisteluvaiheen nähtävilläolo-kuulutuksen yhteydessä.

Lisätiedot	Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi
Oheismateriaali	- Valmisteluvaiheen kaavaluonnos 26.3.2020 - Valmisteluvaiheen kaavaselostus 26.3.2020 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2020 - Kuvaus vaihtoehtoista
Esitys Elinvoimajohtaja	Vetovoimalautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos 13.2.2020) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Samalla kuulutetaan MRL 63 §:n mukaisesti asemakaavamutoksen vireille tulosta.
Vastaesitys	Eija Hasu teki Taina Lackmanin, Janne Turusen, Ilkka Lähteenmäen, Minna-Mari Romsin, Teija Ristaniemen ja Ari-Pekka Rauttolan kannattamana seuraavaan vastaesityksen: ”Palautetaan uudelleen valmisteluun. Valmisteluaineistoa on täydennettävä, mm. selkeämmät havainnekuvat, myös näkymä Laurinkadulta kirkolle”
Äänestys	Puheenjohtajan esityksestä äänestys suoritettiin sähköisenä ja kättennostoäänestyksenä siten, että esittelijän päätösesitystä kannattaneet äänestivät JAA ja Eija Hasun vastaesitystä kannattaneet EI. JAA 3 ääntä (Juhana Salmepohja, Minna Välimäki, Petteri Åström) EI 8 ääntä (Birgit Aittakumpu, Eija Hasu, Taina Lackman, Ilkka Lähteenmäki, Teija Ristaniemi, Janne Turunen, Ari-Pekka Rauttola, Minna-Mari Roms) TYHJÄ 0 ääntä.
Päätös	Vetovoimalautakunta päätti äänin 8-3 palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Valmisteluaineistoa on täydennettävä, mm. selkeämmät havainnekuvat, myös näkymä Laurinkadulta kirkolle.
VEVO 15.12.2020 § 184	Lautakunnan jäsenet kävivät 26.3.2020 kokouksen jälkeen vielä sähköpostilla epävirallisen lähetekeskustelun. Toiveena oli kohteen keskeisen sijainnin ja kulttuurihistoriallisen merkityksen vuoksi, että laadittaisiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Maanomistajan konsulttia on ohjeistettu täydentämään valmisteluaineistoa lautakunnan päätöksen ja keskustelun mukaisesti. Lautakunnassa olleessa luonnoksessa uudisrakentaminen muodostaa kooltaan tasaveroisen vastaparin Puu-Anttilalle. Toisessa luonnoksessa tulisi tutkia visuaalisesti matalampaa, enemmän Puu-Anttilalle alisteista vaihtoehtoa. Tahtotila oli myös se, että jo tässä valmisteluvaiheessa suunnitelman tulee olla yksityiskohtaisempi, jotta lautakunta pystyy arvioimaan sitä, miltä lopputoteutus näyttäisi ympäristössään: miltä katunäkymä näyttäisi, miten ra-

kennukset liittyvät katutilaan, millainen pysäköinti- ja aukioiden tila olisi kaupunkiympäristössä, mikä on suhde kirkkoon. Leikkauskuvilla tulee esittää maksimi korkeusasemat ja kattomuodot. Kumpaakin luonnosvaihtoehtoa tulee havainnollistaa hyvillä näkymäkuvilla jalankulkijan näkökulmasta.

Konsultti on toimittanut uuden version kaavaselostuksesta.

Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali

- Valmisteluvaiheen kaavaluonnos 26.3.2020
- Valmisteluvaiheen kaavaselostus 19.10.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2020
- Kuvaus vaihtoehtoista

Esitys

Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos 13.2.2020) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Samalla kuulutetaan MRL 63 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.
