



Valmisteluvaiheen kaavaselostus

**L104 Laurinkatu 53, 55 ja 57 asemakaavamuutos
Anttilan kaupunginosa 1, kortteli 30, tontit 6 ja 9
sekä kortteli 32, tontti 1 sekä osaa katualuetta**

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkikehitys / kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 040 188 6100

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:

[kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

[etunimi.sukunimi\(at\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström, puh. 040 686 7079
Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot 2

Sisällys 3

0. PERUSTIEDOT 4

Tunnistetiedot 5

Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus 5

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 6

Alueen yleiskuvaus 7

Luonnonympäristö 7

Rakennettu ympäristö 7

Suunnittelutilanne 9

Muut suunnitelmat ja selvitykset 10

2. TAVOITTEET 12

Tavoitteet 13

3. VALMISTELUVAIHE 15

Valmisteluvaiheen kuvaus 16

Arvioidut vaikutukset 21

0. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 444-1-30-6, 444-1-30-9, 444-1-32-1 sekä Ilmari Sippolan kadun katualueesta.

Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa Keskusaukion, Laurinkadun, Torikadun ja Kaupakadun rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Lohjan ydinkeskustaa. Keskustan osayleiskaavassa alue on arvotettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi ja sillä on kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Suunnittelualueen sijainti on kaupunkikuvallisesti merkityksellinen saavuttaessa Lohjan keskustaan.

Suunnittelualueen kaupunkikuva katuverkkoineen muotoutui nykyiselleen Kauppakadunkin osalta vuonna 1959 Helsingin Osakepankin (HOP) rakennuttaman Koy Lohjan Hermeksen myötä. Useat tunnetut liike-, osuus- ja säästöpankit rakennuttivat suunnittelualueelle tai sen lähituntumaan liikerakennuksen, johon sijoittui pankki-konttori. Alue sai arkkitehtuurisen muotonsa 1920-luvulta 1960-luvuilla. Kaupunkirakenteeltaan Lohjan keskusta on ruutukaavaa- aluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,66 ha.

Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutoksen tavoitteena on edistää suunnittelualueen Lohjan keskusta-alueen osayleiskaavan tavoitteen mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen.

Erityisenä tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva korjaus- ja lisärakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan kaupunkikuvaan.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi yksityisten maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.

Kartta alla, suunnittelualueen sijaintikartta



Käsittelyvaiheet

Vireilletulo

L104 Laurinkatu 53, 55 ja 57 asemakaavan muutos on kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän (13.12.2022 §173) kaavoitusohjelman 2023–2025 sekä kaavoituskatsauksen 2023-24 mukainen hanke. Kaavahanke kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2023-24.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Lohja on Länsi- Uudenmaan seutukeskus ja kaupungin keskusta sijaitsee Lohjanjärven rannassa Salpausselän Lohjanharjun kupeessa. Lohjanjärvi on Uudenmaan suurin järvi ja se muodostaa saaristoinen omaleimaisen kulttuuri- ja luonnonympäristön.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa Keskusaukion, Laurinkadun, Torikadun ja Kauppakadun rajaamalla alueella. Suunnittelualan ympäristössä on ajallisesti ja arkkitehtuuriltaan monimuotoista rakentamista, joka liittyy keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jolla on merkittäviä kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Lähiympäristö on toiminnoiltaan keskusta-alueelle tyypillisesti monimuotoista. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristöön sijoittuu kaupallista toimintaa, julkishallinnon toimintoja sekä asumista.

Suunnittelualan kaupunkikuvaa jäsentää koillispuolelle sijoittuu Keskusaukion puistoalue, kaakkoispuolelle Koy Sampotalon liikekeskus ja luoteispuolelle voimassa olevan asemakaavan mukainen yleiselle jalankululle varattu katualue, Laurinkatu.

Luonnonympäristö

PINNANMUODOSTUS, MAAPERÄ JA MAISEMA

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa Lohjan keskustan rakennettua ympäristöä. Alue on Lohjanharjun tuntumassa. Suunnittelualueella maanpinta kokoa tasaisesti itään, kohti harjua noin 4 metriä. Alue sijaitsee harjuhiekkavyöhykkeen reunalla. Alueen maaperä on yleisluonteisten maaperäkarttojen mukaan muun Lohjan keskusta-alueen tavoin humusmaihin lukeutuvaa saraturvetta.

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOhteet

Suunnittelualueella ei ole vihreää luonnonympäristöä, kaikki pinnat ovat katettuja ja rakennettuja. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee puistona hoidettu Keskusaukio, jossa on kookkaita lehtipuita, istutuksia ja nurmea.

Rakennettu ympäristö

YHDYSKUNTARAKENNE

Suunnittelualan ja sen lähiympäristöin yhdyskuntarakenne on kaupungin ydinkeskusta-alue, jossa on sekoittunutta yhdyskuntarakennetta, useamman tyyppistä toimintaa kuten asumista, työpaikkoja tai palveluita. Suunnittelualue on osa Lohjan

ruutukaava-alue.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT, PALVELUT

Kaavamuutosalueella on asukkaita noin 40 sekä työpaikkoja noin 50. Kaikki keskustapalvelut sijaitsevat alueen välittömässä tuntumassa.

VIRKISTYS

Lohjanharju ja Lohjanjärvi ranta-alueineen ovat ydinkeskustan merkittäviä virkistysalueita. Suunnittelualan vieressä on Keskusaukion puisto ja lähiympäristössä on joitakin pienehköjä ”taskupuistoja”.

LIIKENNE

Suunnittelualuetta rajaavat vilkasliikenteiset Kauppakatu ja Laurinkatu ovat Lohjan ydinkeskustan tärkeimpiä kokoojakatuja. Kauppakatu ja Laurinkatu tuottavat melu- ja pölypäästöjä, joista laaditaan selvitykset. Suunnittelualan kohdalla Laurinkadun ja Kauppakadun yhdistävät yksisuuntaiset Ilmari Sippolan katu ja Torikatu. Ilmari Sippolan katu ajetaan Kauppakadulta Laurinkadulle ja Torikatua ajetaan Laurinkadulta Kauppakadulle. Kauppakatu on myös keskustan keskeinen kehitettävä pyöräilyn pääreitti.

Pysäköintiä on toteutettu maanalaisena pysäköintinä Koy Keskusaukion kiinteistöllä, johon kulku on Ilmari Sippolan kadulta ja joka on yksityisessä omistuksessa. Laurin-, Tori- ja Kauppakadulla on runsaasti rinnakkaispysäköintiruutuja ajoradan molemmilla puolilla.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Suunnittelualan lähiympäristöön Laurinkadun, Torikadunkadun ja Kauppakadun katualueille on toteutettu kattavasti kunnallisteknistä verkostoa (muun muassa kaukolämpö, vesi- ja viemäriverkosto, teleliikennekaapeleita jne.). Suunnittelualan kiinteistöihin on toteutettu myös muuntamotiloja tonttien sähkönsyöttöä varten. Alueella sijaitsee myös maanalaista yhdyskuntateknistä/tietoliikenneverkkoa.

SUUNNITTELUALUEEN RAKENNUSKANTA

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on eri aikoina syntyntä liike- ja asuinrakentamista. Alue on arkkitehtuuriltaan ja rakennusajankohdiltaan rikkaasti vaihtelevaa kaupunkitilaa. Keskeisten liikekortteleiden tonttitehokkuudet vaihtelevat, kuten rakennusten kerrosluvutkin. Ympäristöön on syntynyt lähinnä 1900-luvun lopulta lähtien tonttitehokkuudeltaan suurempaa ja laajarunkoisempaa liikerakentamista. Keskusta-alueen kaupunkirakenne perustuu ruutukaavaan.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme rakennusta.

Koy Laurinlinna, Laurinkatu 53 (444-1-30-9) sijaitsee arkkitehti Esko K. Mäkelän suunnittelema neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennus on rapattu ja sen ensimmäisessä kerroksessa on useita liikehuoneistoja. Rakennuksessa on myös kellarikerros. Rakennuksen ominaispiirteisiin lukeutuu taitteinen pulpettikatto. Julkisivuiltaan melko hyvin säilyneen rakennuksen liiketiloja on muutettu 1960- ja 1970-luvuilla sekä 2020-luvulla. Kaupunkikuvallisesti rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla.

Koy Laurinkatu 55, Laurinkatu 55 (444-1-30-6) sijaitsee arkkitehti A.A. Heneliuksen suunnittelema kolmekerroksinen liike- ja hotellirakennus (Hotelli Lohja). Rakennus on tiilirunkoinen ja julkisivut on rapattu. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja on yksi harvoista funktionalismin tyyli-suunnan edustajista Lohjan keskustassa-alueella. Rakennus on säilyttänyt melko hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Sisätilat on muutettu kauttaaltaan.

Koy Keskusaukio, Laurinkatu 57 (444-1-32-1) sijaitsee arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema klinkkeripintainen kolmekerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Rakennus on betonirakenteinen ja valmistui kauppakauden jälkeen vuosien 1969–1970 aikana. Rakennuksen rakennutti Kansallis-Osake-Pankki (KOP). Rakennus jakautuu rakennusmasaltaan korkeaan ja matalaan osaan. Rakennus on säilyttänyt melko hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Kaupunkikuvallisesti rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla.

SUUNNITTELUALUETTA RAJAAVA RAKENNUSKANTA

Koy Sampotalo. Rakennus on rekisterin mukaan valmistunut vuonna 1988. Rakennus sijoittuu Kauppakadun, Ilmari Sippolan kadun ja Torikadun rajaamaan kortteliin vastapäätä suunnittelualueen pohjoiskulmaa. Rakennuksessa toimii Tokmannin myymälä. Rakennus on betonirakenteinen, ja siinä on kolme kerrosta. Suurelle kauppa- ja liikerakennukselle ominaisesti rakennuksen perusmassa on suuri.

Koy Lohjan Hermes, Suurlohjankatu 1 valmistui vuonna 1959 Helsingin Osakepankin (HOP) rakennuttama liike- ja asuintaloksi. Rakennuksen sijainti on keskeinen: rakennus

rajaa Keskusaukiota kaakosta. Rakennusmassa koostuu matalammasta osasta, jossa sijaitsevat rakennuksen liiketilat sekä kolmikerroksisesta asuinkeuhkosta. Rakennus on betonirakenteinen. Kerrostalon pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili. Rakennuskokonaisuus on melko hyvin säilynyt ja on selkeästi tunnistettavissa oman aikakautensa edustajaksi.

Koy Op-Kulma on vuonna 1976 valmistunut Osuuspankin liikerakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Veijo Martikainen. Rakennus sijaitsee Lohjan keskustassa Kauppakadun päätteenä osoitteessa Kauppakatu 13, korttelissa 36. Kortteli nro 36 on ainoa Lohjan keskustassa-alueella oleva liikerakennusten kortteli, joka on toteutettu Birger Brunilan laatiman, vuonna 1931 vahvistetun, asemakaavan periaatteiden mukaan. Katujulkisivultaan suurelta osin umpinaisen korttelin asuin- ja liikerakennukset on sijoitettu kiertämään alueen keskellä olevaa sisäpihaa.

Laurinkatu 52 on alun perin Kansallis-Osake-Pankille vuonna 1925 valmistunut pankkitalo. 1920-luvun klassismia edustavan rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Annikki Paasikivi. Rakennus sijaitsee Suurlohjankadun ja Laurinkadun risteyksessä. Kaakkoispuolella sijaitsee Keskusaukio. Rakennus toimii kaupunkikuvallisena kiintopisteenä pääkatujen risteyksessä Keskusaukion laidalla. Laurinkatu 52 on sileäksi rapattu tiilirakennus, jossa on tiilillä katettu aumakatto. Rakennus on yleisilmeeltään vaalea ja sillä on graniitista tehty kivijalka. Rakennukseen tehdyistä muutostöistä huolimatta rakennus on edustava esimerkki 1920-luvulla valmistuneesta julkisesta rakennuksesta.

Laurinkatu 50 on kolmikerroksinen kivirakennus, joka on valmistunut vuosien 1928–1929 aikana. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Tehtaan kadun ja Laurinkadun risteyksessä, Keskusaukion tuntumassa. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehtiveljekset Jussi ja Toivo Paatela. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismin ja orastavan funktionalismin välivaihetta. Rakennus edustava esimerkki 1920-luvun lopulla valmistuneesta liikerakennuksesta.

Laurinkatu 48 sijaitsee Laurinkadun varrella. Rakennus on valmistunut vuonna 1958. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Kosti Torppe ja Ilkka Martas. Rakennus edustaa 1950-luvun arkkitehtuuria Lohjan keskustassa. Rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja ja se on osa 1950–1960-lukujen kerrostumaa Lohjan kaupungin alueella.

Laurinkatu 46 on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu kohde Lohjan keskustan osayleiskaavassa. Rakennus sijaitsee Laurinkadun varrella. Matalampi liikerakennus on kiinni sen lounaisjulkisivussa. Leipuri ja kauppias Gustaf Walfrid Sundman rakennutti kohteen vuonna 1926. Rakennus oli Lohjan kolmas kivitalo ja edustaa

tyylliltään myöhäisjugendia. Katutasen tilat ovat edelleen myymälätiloina. Koillispuolella on pieni kuja, jonka toisella puolella Laurinkadun varrella kohoaa korkea liikerakennus. Vanha jugend-rakennus tuo oman kerrostumansa Laurinkadun kaupunkikuvaan.

Koy Lohjantähti on kauppatorin pohjoislaidalla sijaitseva neljäkerroksinen liikerakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula. Rakennuksen suunnittelusta järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka Brunow & Maunula voitti vuonna 1987. Rakennus otettiin käyttöön vuonna 1991.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä lukuun ottamatta normaalia keskustaliikenteestä aiheutuvaa häiriötä.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja katualueiltaan Lohjan kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa 2050 kokonaismaakuntakaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Kaavan kokonaisuus korvaa pääosan Uudellamaalla voimassa olevista maakuntakaavoista.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Tulkintaa helpottaa epävirallinen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartta sekä merkinnot ja määräykset: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, keskustatoimintojen alue, vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue ja joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Kaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2022-2052

Lohjan kaupunginvaltuuston 9.3.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2022–2052 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2022–2052 välillä. Maankäytön rakenne on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu merkinnät:

Lohjan keskusta

Seudullisesti merkittävä monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen alue, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä.

Alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita, kävelypainotteisia alueita, kevyen liikenteen yhteyksien laatua ja jatkuvuutta sekä viheralueita, kaupunkivihreää ja korttelivihreää.

Suosittelava maankäyttö: Kauppa, hallinto, koulutus, kulttuuri, keskustaan sopivat työpaikat, monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut, monimuotoinen kaupunkiasuminen erilaisille asutokunnille, julkiset kaupunkitilat ja eheyttävä täydennysrakentaminen.

Suunnittelun reunaehdot: Ulkoilumahdollisuuksien ja kaupunkiviljelyn kehittäminen, kaupunkivihreän ja korttelivihreän lisääntyminen, ikääntyneiden asumisen ja palveluiden edistäminen ml. yhteisöasumisen kehittäminen, ajallinen kerrostuneisuus, kaupunkikulttuurin mahdollistaminen, vuokra-asuntojen riittävyys ja asumismuotojen sekoittuminen.

Nauhataajaman ydinalue

Monimuotoisen, viihtyisän, tiivistyvän ja täydentyvän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, virkistysalueet ja hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Pyöräilyn laatukäytävä

Nauhataajaman alueet yhdistävä kevyen liikenteen runkoyhteys, joka mahdollistaa nopean, sujuvan ja turvallisen pyöräilyn.

Ohjauskeinot: Laatukäytävän yleissuunnitelma. Asemakaavat ja asemakaavan muutokset.

Tieyhteys, musta viiva

Kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys

Tieyhteys, Punainen viiva

Sisäisen joukkoliikenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alue (KA).

- Alue on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille tai yhdistetyille liike-, toimisto- ja asuinrakennuksille.
- Kadunvarsirakennusten ensimmäinen kerros on varattava pääosin myymälä- tai palvelutiloiksi.
- Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista.

Kehittämistavoitemerkinnät

Suunnittelualueen luoteisrajalle on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.

- Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

ASEMAKAAVA

Asemakaavamutoksen suunnittelualueella on voimassa:

Lohjan kauppalan keskustan asemakaavan muutos (vahv. 15.5.1968).

- Laurinkatu ja Ilmari Sippolan kadun Laurinkadun puoleinen pää on asemakaavassa varattu yleiselle jalankululle.
- Suunnittelualueen kiinteistöt kuuluvat liikerakennusten korttelialueelle AL1.

”Rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa rakennuksen huollolle tarpeellista henkilökuntaa varten. Mikäli muita asuntoja rakennetaan on osoitettava, että ne tar-

vittaessa voidaan muuttaa liike- ja toimistotiloiksi. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoilta, kellareihin ja maanalle. Maanalaisten auton säilytyspaikkojen lattiakorkeudet on sovitettava naapuritonttien maanalaisten auton säilytyspaikkojen lattiakorkeuksiin.”

- Suunnittelualueiden kiinteistöjen rakennuksen tai sen osan suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kaksi (II) tai kolme (III).
- Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty tehokkuusluvulla, tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan, $e = 1$.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

Kaava-alue on jaettu kortteleihin 34 ja 39. Korttelissa 34 on neljä (4) tonttia ja korttelissa 39 suunnittelualueella kolme (3) tonttia.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat ja selvitykset**SUUNNITELMAT**

Suunnittelualueella ei ole käynnissä muita kaavahankkeita.

Lohjan ydinkeskustan osalle on käynnistynyt yleispiirteinen maankäytön suunnitelma/selvitystyö: M2 Keskustavisio, jossa tutkitaan keskustan osayleiskaavan toteuttamisperiaatteita.

Tavoitteena keskustan vetovoiman lisääminen. Visiolla osoitetaan kaupungin tahotila keskusta-alueen kehittämisestä noin 2050-lukuun mennessä. Tarkasteltavia aiheita mm. täydennysrakentamisen mahdollisuudet, kävelypainotteisuus sekä pysäköintiratkaisut. Visiolla autetaan kaavamutosten hakijoita suuntaan, joka palvelee kaupunkikeskustan kokonaiskehittämistä. Työ on käynnistynyt etupainotteisesti viitesuunnitteluvaihtoehtojen tutkimisella jo syksyllä 2023.

SELVITYKSET

- Lohjan keskusta-alue, rakennusinventointiraportti 20.12.2023.
- Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennusinventointikohteet.
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon kohteet (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo 2007) <https://lohja.emmi.fi/l/fjb8Mnn7qb2P>
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 <https://lohja.emmi.fi/l/CJhFvGnSCt85>
- Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys 2008 <https://lohja.emmi.fi/l/CJhFvGnSCt85>
- Melumittaus Kauppakadun ja Laurinkadun kohdalla, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja suunnitelma, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Alustavat katusuunnitelmat ja hulevesien yleissuunnitelma, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Keskustan osayleiskaavan selvitysaineisto.

2. TAVOITTEET

Tavoitteet

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi yksityisten maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimukset. Haetut asemakaavan muutokset edellyttävät muun muassa rakennusoikeuden ja rakennusalojen määrittämisen, rakentamistapaa ohjaavien kaavamääräysten määrittelyn soveltamiseen täydennysrakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja näiden rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on edistää suunnittelualueen Lohjan keskusta-alueen osayleiskaavan tavoitteen mukaisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen. Erityisenä tavoitteena on luoda ohjaus keinot tulevan lisärakentamisen sopeutumiseen eri aikakausina valmistuneiden rakennusten arkkitehtuuriin. Tavoitteina on myös että,

- Koy Laurinlinnan, Laurinkatu 53 (444-1-30-9) osalta muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, jonka tavoite ei mahdollista rakennuksen säilyttämistä. Samalla tutkitaan

edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla ja hissin rakentaminen rakennusrungon ulkopuolelle. Myös asumiseen liittyvien oleskelu- ja leikkialueiden toteutusta pienelle tontille tutkitaan.

- Koy Laurinkatu 55, Laurinkatu 55 (444-1-30-6) osalta muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, jonka tavoite ei mahdollista rakennuksen säilyttämistä. Samalla tutkitaan rakennuksen käyttötarkoituksen palauttamista sekä edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla ja katutasoon Ilmari Sippolan kadun katualueelle.
- Koy Keskusaukio, Laurinkatu 57 (444-1-32-1) voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan mahdollistamaan myös asumisen käyttötarkoitus. Samalla tutkitaan edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla sekä uuden ravintolakerroksen rakentaminen liikesiiven päälle.

Alustaviin maanomistajan havainnekuvista on pyydetty palautetta Arkkitehtuurimuseolta ja Länsi-Uudenmaan museolta lokakuussa 2020. Kaavoitus sai evästystä hankkeeseen seuraavasti:

”Olemaan julkisivuun ei pitäisi tehdä muutoksia, etenkin julkisivun pintamateriaali, yleishahmo ja ikkunajaotus tulee säilyttää. Ullakon päälle ei tulisi korottaa lisäkerroksella. Muodoltaan suoralinjainen / laatikkomainen yleisilme tulee säilyttää. Tarvitseeko parvekkeita tehdä? Voisiko vaihtoehtona olla katolle tehty yhteinen ”kattopuutarha” /terassi ja vaikkapa pieni saunanoppa tms., jotka voidaan toteuttaa katon keskelle siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän alkuperäistä arkkitehtuuria? Jos parvekkeita tehdään, paras vaihtoehto on, että ne toteutetaan olevan julkisivupinnan taakse sisennettyinä tai eräänlaisina ”viherhuoneina”, jolloin rakennuksen oleva hahmo ja ikkunapintakin voisi ehkä jäädä paikoilleen. Keskusaukion puolelle esitetyt uudet ”ranskalaiset parvekkeet laatikoissa” saattaisivat olla harkittavissa oleva /tutkimisen arvoinen uusi elementti rakennuksessa.”

Myös asumiseen liittyvien oleskelu- ja leikkialueiden toteutus mahdollisuuksia tutkitaan.

L104 Laurinkatu 53, 55 ja 57 asemakaavan muutos on kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän (13.12.2022 §173) kaavoitusohjelman 2023–2025 sekä kaavoituskatsauksen 2023-24 mukainen hanke. Kaavahanke kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2023-24.

Lisäksi tavoitteena on

- lisärakentamisen mahdollistaminen rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle hyödyntämään olemassa olevaa kapasiteettia, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.
- lisärakentamisen mahdollistaminen ydinkeskustan asukasmäärän ja palveluiden kasvattamiseksi, millä on vaikutuksia muun muassa keskustan elinvoimaisuuteen.
- kaavaratkaisu, jossa täydennysrakentamisen lisäksi tontin pysäköinti, huoltoliikenne ja riittävät oleskelualueet on huomioitu.
- mm. toimiva infrastruktuuri, hulevesien käsittely ja vihreä siirtymän periaatteita tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

3. VALMISTELUVAIHE

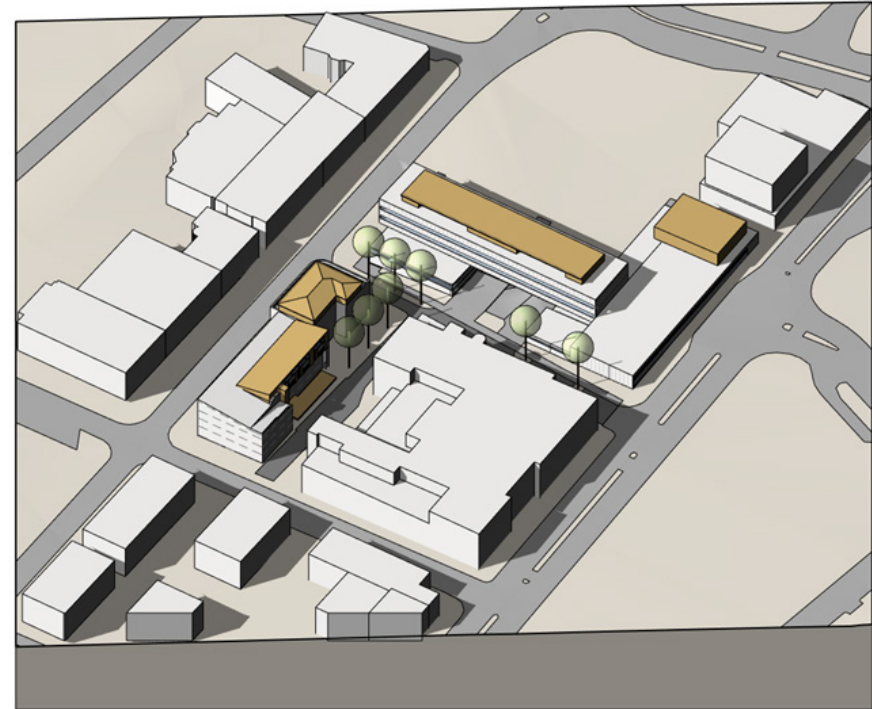
Valmisteluvaiheen kuvaus

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-29). (Laurinkatu 53).

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan asuin- ja liikerakennuksen säilymisen ja osoittaa katutasan liikehuoneistoille ja olemassa olevalle asumiselle jo toteutuneen rakennusoikeuden sekä lisärakennusoikeuden mahdollisten uusien asuntojen lisärakentamiseksi ullakon tasolle. Asemakaavamuutoksella osoitetaan kiinteistölle oleskelu- ja leikkialueen toteuttamisperiaatteet kuten myös pysäköinnin periaatteet autoille ja polkupyörille.

Kaavoitus on laatinut havainnekuvan, jossa on tutkittu rakennuksen laajentamista ullakon tasolle. Lisärakentaminen toteutettaisiin vastapulpetilla, esimerkiksi puurakenteisena. Kattomuoto mahdollistaa huoneistoihin matalan parvikerroksen.

- Rakennuksessa on kaksi hissitöntä porrashuonetta, joten rakennus ei ole esteetön. Toiseen porrashuoneeseen osoitetaan rakennusrungon ulkopuolelle rakennusala hissi-kuilulle. Toinen hissi on mahdollista toteuttaa porrashuoneeseen.
- Kiinteistölle muodostuu (AL-29) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa toteutuneen rakennusoikeuden 2206 k-m² ja 260 k-m² lisärakentamisen rakennuksen ullakon tasolle. Lisärakentaminen sijoittuu korttelialueen sisäpihan puolelle siten, että Torikadun puoleinen pääty taitteisen pulpettikaton osalta ei muutu. Myöskään Laurinkadun puoleiseen julkisivuun ei tule muutoksia. Katujen puoleisia julkisivukorkeuksia ohjataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan merkinnöillä.
- Asemakaavaluonnokseen on esitetty kiinteistön 444-1-30-14 voimassa olevan asemakaavan Ak231 (hyv. 18.6.1986) mukainen rasite läpiajolle ja pelastustielle. Rasitealue tulee tarvittaessa päivittää kiinteistöjen 444-1-30-9 ja 444-1-30-14 kesken.
- Pysäköinnin saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 m etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta. Korttelin 39 asukaspysäköinti toteutetaan osin rinteeseen upotettuna, ns. rakenteellisena pysäköintinä. Asukaspysäköintimäärästä voidaan poiketa, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä voidaan osoittaa pysyvä ratkaisu, jolla pysäköintipaikkojen tarve on vähäisempi.



Havainnekuva ylhäällä, lisärakentaminen on esitetty ruskein rakennusosin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, korttelialueelle sallitaan myös hotellitoiminta (AL-30). (Laurinkatu 57).

Kaavamuutos mahdollistaa maanomistajan tavoitteita kiinteistön kehittämiseksi. Ensimmäinen tavoite on mahdollistaa asuminen olemassa olevaan liikerakennukseen ja osoittaa lisärakentamista asumiselle ullakon tasolle sekä uuden ravintolakerroksen rakentaminen koillispuolelle liikesiiven päälle toiseen kerrokseen. Vaihtoehtoisesti asumisen sijaan voidaan toteuttaa kiinteistölle hotellitoimintaa. Asemakaavamuutoksella osoitetaan kiinteistölle oleskelu- ja leikkialueen toteuttamisperiaatteet kuten myös pysäköinnin periaatteet autoille ja polkupyörille.

Maanomistajan toimesta on tutkittu asumisen lisärakentamista ullakon tasolle sekä käytötarkoituksen muuttamista asumiseksi toimisto-osan toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Asunnot pyritään varustamaan joko parvekkein tai olemassa olevan vesikaton päälle huoneistokohtaisin terassein. Asunnot toteutettaisiin yksi- ja tai kaksikerroksisina.

Lisä- ja muutosrakentamista on tutkittu maanomistajan toimesta asemakaavamuutoksen hakemus- ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa.

- Kiinteistölle muodostuu (AL-29) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa toteutuneen rakennusoikeuden 4524 k-m² ja 495 k-m² lisärakentamisen rakennuksen ullakon tasolle. Lisärakentamisen korkeutta ohjataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan merkinnöillä olemassa olevilla julkisivukorkeuksilla. Olemassa olevaa ullakkokerrosta korotetaan noin yhdellä metrillä, jotta saavutetaan asuinhuoneiden asetusten mukainen huonekorkeus. Ullakon päälle rakennettavasta teknisestä kerroksesta on luovuttu. Ullakkokerroksen rakennusala on kasvatettu syvyysuuntaan siten, että Ympäristöministeriön ohje ympäristöoppaassa 72/2000 kohdat 2.2. ja 3.1 täyttyvät: *"Rakennuksen ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikatto tason – todellisen tai kuvitellun – alapuolelle. Asemakaava-alueella ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa vain, jos kaava sen sallii."*
- Keskusaukion puoleisen julkisivun parvekeaihe on aiemman asemakaavamuutoksen hakemuskuvien mukainen. Ilmari Sippolan kadun parvekeratkaisua on kevennetty edellisestä vaiheesta. Käytännössä Laurinkadulta katsottuna toisen kerroksen parvekkeet jäävät pääosin liikeosan taakse. Osa parvekkeista sekä oleskelu- ja leikkialueista sijoittuvat ensimmäisen ja kolmannen kerroksen vesikatoille.



Ylempi havainnekuva, asemakaavamuutoksen hakemuskuvissa.
Alempi havainnekuva, asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.



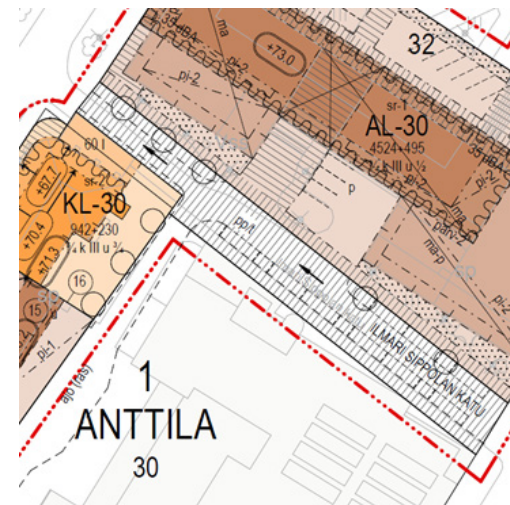
Ylempi havainnekuva, asemakaavamuutoksen hakemusaiheesta.
Alempi havainnekuva, asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheesta.

- Valmisteluvaiheessa on tutkittu Ilmari Sippolan kadun liikennejärjestelyitä. Läpiajoliikenne Kauppakadulta Laurinkadulle on koettu haasteelliseksi. Ilmari Sippolan kadun katualueelle on myönnetty Laurinkatu 55:den määräaikainen rakennuslupa lasikatteiselle ravintolaosalle, joka kaventaa Ilmari Sippolan kadun ajorataa.

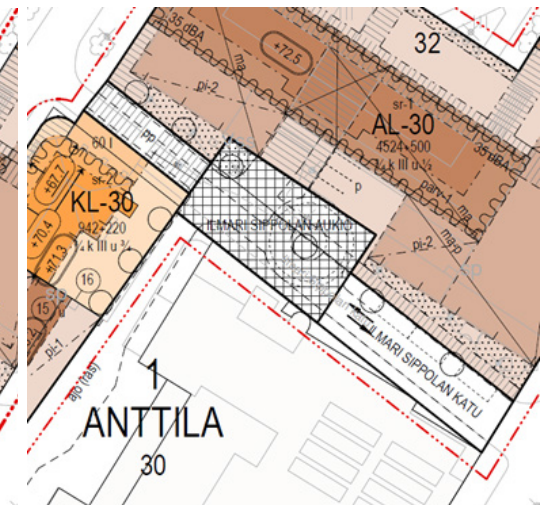
Ilmari Sippolan katu on yksisuuntainen katu (nykyinen järjestely). Asemakaavaluonnoksessa katualue on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille / rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Laurinkadun puoleinen pää on erotettu ajoneuvoliikenteelle sekä kävelyille ja pyöräilylle erotuskaistan avulla.

Vaihtoehtotarkastelussa Ilmari Sippolan katu on osittain kaksisuuntainen. Asemakaavaluonnoksessa katualuetta on laajennettu kääntöalueen tilatarpeella. Laurinkadun puoleinen pää on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä.

Asemakaavaluonnoksen mukainen
Ilmari Sippolan kadun katujärjestely



Vaihtoehtoinen
Ilmari Sippolan kadun katujärjestely



Liikerakennusten korttelialue (KL-30). (Laurinkatu 55).

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan liikerakennuksen säilymisen ja osoittaa alkuperäisen käyttötarkoituksen hotelli- ja liiketoimintaan. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan asuntojen lisärakentamisen ullakon tasolle sekä pysäköinnin periaatteet autoille ja polkupyörille. Lisäksi asemakaavaluonnoksessa osoitetaan rakennusala hotellitoimintaan liittyen Ilmari Sippolan kadulle katutasoon.

- Kiinteistölle muodostuu (KL-29) liikerakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa toteutuneen rakennusoikeuden 2206 k-m² ja 260 k-m² lisärakentamisen rakennuksen ullakon tasolle. Lisärakentaminen sijoittuu ullakkokerroksen rakennuslalle katusivujen puolelta sisäänvedettynä. Katujen puoleisia julkisivukorkeuksia ohjataan olemassa olevan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan merkinnöillä.
- Hotellin asiakaspysäköinnin saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 m etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta. Korttelin 39 asukaspysäköinti toteutetaan osin rinteeseen upotettuna, ns. rakenteellisena pysäköintinä. Asukaspysäköintimäärästä voidaan poiketa, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä voidaan osoittaa pysyvä ratkaisu, jolla pysäköintipaikkojen tarve on vähäisempi.



Kuva ylhäällä, julkisivujen havainnepiirustus.
All havainnekuvaLaurinkadulta.

**MITOITUS**

Asemakaavaluonnokseen osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-29 ja AL-30) ja liikerakennusten korttelialuetta (KL-30) sekä katualuetta. Olemassa olevaa rakennettua rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 7 672 k-m² ja lisärakennusoikeutta yhteensä 1 045 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä noin 5 765 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee kaava-alueella 2 952 k-m².

Väestömäärä kasvaa kaava-alueella noin 80 hengellä ja asuntoja lukumäärä on noin 30 kpl. Työpaikkoja syntyy kaava-alueella hotellin tarpeisiin.

RAKENNE

Asemakaavamuutos noudattaa keskustan osayleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta ja tarkentaa sen aluevarauksia ja tavoitteita.

MÄÄRÄYKSET**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (AL-29)**

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta on käytettävä vähintään 75% liiketiloja varten.

Neljännän kerroksen uudisosan tulee muodostaa rakennuksen kanssa hallittu kaupunkikuvallinen kokonaisuus mittasuhteiden, julkisivupintojen, aukotuksen, väriyksen sekä kattokaltevuuden osalta. Parvekkeiden tulee olla rakennuksen runkoon integroitua, eivätkä ne saa ulottua rakennusalan rajan yli.

Uusille asunnoille on osoitettava oleskelu- ja leikkipihaa vähintään 5 m²/asunto. Piha-alue voidaan osoittaa paikoitus- /huoltopihatilan päälle. Kattopinnalle tulee toteuttaa viherrakenteita esim. istutusaltain asumisviihtyvyyden parantamiseksi.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistohuoneistoa kohti ja asuinkerrosalan 100 m² kohti. Korttelialueelle sijoittuvat autopaikat tulee osoittaa ensisijaisesti liikkumisesteisten ja asumisen käyttöön. Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi kutakin asuin-, liike- ja toimistohuoneistoa kohti.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Korttelinosaa koskeva suojeltavan rakennuksen määräys (sr-3).

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, tulee korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä.

Rakennuksen neljännen kerroksen sisäpihan puoleisia ullakkotiloja saa korottaa ja rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, ettei vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin tehdä muutoksia. Porrashuoneiden yhteyteen voidaan rakentaa hissikuilut. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle sallitaan myös hotellitoiminta (AL-30).

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta on käytettävä vähintään 75% liiketiloja varten. Rakennuksen päämassaan saa sijoittaa asuntoja toisesta kerroksesta lähtien.

Uusille asunnoille on osoitettava oleskelu- ja leikkiäpihaa vähintään 5 m²/asunto. Kattokoroksien asuntojen terrassien tulee olla sisäänvedettyjä ulkoseinälinjasta. Piha-alue voidaan osoittaa rakennuksen liikeosan vesikatolta. Katopinnalle tulee toteuttaa viherrakenteita esim. istutusaltain viihtyvyyden parantamiseksi.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistohuoneistoa kohti sekä yksi autopaikka hotelli- ja asuinkerrosalan 100 m² kohti. Autopaikkoja saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi kutakin asuin-, liike- ja toimistohuoneistoa kohti.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Korttelinosaa koskeva suojeltavan rakennuksen määräys (sr-2).

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita pintakäsittelyineen ja lämmityspattereita syvennyksineen. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, tulee korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä.

räisiä ominaispiirteitä.

Ilmari Sippolan katuun ja Laurinkatuun rajautuvan rakennuksen ullakolle saa rakentaa ilman katujulkisivumuutoksia asuinkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 230 k-m². Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Liikerakennusten korttelialue (KL-30).

Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin ja sen toimintaan liittyviä ravintola ym. tiloja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta on käytettävä vähintään 75% liiketiloja varten.

Ullakkokerrokseen voi sijoittaa asuntoja. Ullakkokerroksen kadun puoleiset julkisivupinnat tulee olla sisäänvedetyt. Sisäänvedetylle osalle voidaan rakentaa asuntojen terassit, joita ei saa kattaa eikä lasittaa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisosan arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja toteutuksen korkeaan tasoon.

Tontilla tulee varmistaa asemakaavamuutoksen mukaisten puiden kasvuedellytykset.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistohuoneistoa kohti sekä yksi autopaikka hotelli- ja asuinkerrosalan 100 m² kohti. Korttelialueelle sijoittuvat autopaikat tulee osoittaa ensisijaisesti liikkumisesteisten ja asumisen käyttöön. Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi kutakin asuin-, liike- ja toimistohuoneistoa kohti.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Korttelinosaa koskeva suojeltavan rakennuksen määräys (sr-1).

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita kattoikkunoideen. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, tulee korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä.

Ilmari Sippolan katuun, Laurinkatuun ja Keskusaukioon rajautuvan rakennuksen toimisto-osan ullakolle saa rakentaa ilman katujulkisivumuutoksia asuinkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 495 k-m². Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä

on kuultava museoviranomaista.

Yleiset määräykset

Suojellun rakennuksen kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavan mukaisen rakennusoikeuden estämättä.

Määräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa mm. melun, pölyn hu-
levesien ja rakennustavan määräyksillä.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

Arvioidut vaikutukset

Kaavan arvioituja vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista kokonaisuuteen nähden maltillisesti. Lähiympäristö on keskusta-alueelle tyypillisesti jo ennestään suhteellisen tiiviisti rakennettua. Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja eheytyksen. Uusi rakentaminen sopeutuu muuhun lähiympäristön korttelirakentamiseen täydentäen sitä. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA MAISEMAAN

Olemassa olevien rakennusten lisärakentaminen hieman korkeampina sijoittuu olemassa oleviin ullakkokerroksiin. Rakennusten korkeusvaikutukset lähimaisemaan ja kaupungin silhuettiin ovat vähäiset. Lähimaisemaan uudet parvekerakenteet vaikuttavat jonkin verran. Nämä tekijät edellyttävät rakentamiselta korkeaa kaupunkikuvallista laatua, joiden saavuttamiseksi asemakaavassa esitetään verrattain tarkkoja rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.

Uudisrakentamisella on jonkin verran vaikutuksia lähialueen rakennuksista avautuviin näkymiin tarkasteltaessa kohdetta lähinaapurissa sijaitsevien kiinteistöjen suunnasta.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Vaikutukset ovat rakennetun kulttuuriympäristön kannalta myönteiset. Asemakaavan muutoksessa kolme Laurinkadun varren rakennusta suojellaan asemakaavallisesti.

LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista noin 3 000 k-m².

Keskusta-alueella etäisyyksien ollessa lyhyitä ja joukkoliikenteen palvelutason ollessa houkutteleva, voidaan olettaa henkilöautoliikenteen kokonaismäärän oleva muita alueita vähäisempää matkoja kuljettaessa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

SOSIAALLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat melko vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa asumisen täydennysrakentamista Lohjan keskustan-alueelle. Lohjan keskusta ja sen vieressä keskusta-alueeseen liittyvät Puistolan ja Pohjolanmäen alueet ovat asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä, mikä saattaa vaikuttaa rakentamisen aikana varsinkin ympäröivään asumiseen, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Lisärakentaminen saattaa aiheuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa vastustusta muun muassa näkymien muuttumisen vuoksi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehittymisestä johtuvaa ja väijäämätöntä kaava-alueen kaltaisten kaupunkikeskustojen alueella. Asemakaavalla on kokonaisuuden kannalta vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Suunnittelualue on katualuetta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joten asemakaavan yhteydessä laaditaan mahdollisia maankäyttösopimuksia ja alueen toteuttamisesta vastaa pääsääntöisesti yksityinen toimija. Mahdollisilla maankäyttösopimuksilla kaupunki perii osan kaavoituksella syntyvästä arvonnou-
susta, käyttäen tulot muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ja parantamiseen. Kokonaisuudessaan alueen lisärakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Alueen lähiympäristöön on toteutettu infrastruktuuri sekä kattava palveluverkko. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä investointeja uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamiseen tai palveluverkon toteuttamiseen.

