



Valmisteluvaiheen kaavaselostus

L98 Torin ympäristö, asemakaavamuutos

Anttilan Kaupunginosa 1, kortteli 34, tontit 1, 2 ja 4, kiinteistö 463-4-688 sekä osa korttelia 39, tontit 1, 2 ja 9 sekä katu- että torialuetta

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	12
----------------------------------	----

2. TAVOITTEET 13

Tavoitteet	14
------------	----

3. VALMISTELUVAIHE 16

Valmisteluvaiheen kuvaus	17
--------------------------	----

Arviodut vaikutukset	19
----------------------	----

0. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä

444-1-34-1
444-1-34-2
444-1-34-4
444-463-4-688
444-1-39-1
444-1-39-2
444-1-39-2
444-1-39-3
444-1-39-9

Kaava-alueeseen kuuluvat myös Kalevankadun ja Sepänpätkadun katualuetta sekä Kauppatorin alue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

L98 Torin ympäristön asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Kauppakatu, Torikadun jatke sekä Kalevankatu, Sepänkatu, Pengerkatu ja Hariukatu rajaavat kaavamuutosaluetta.

Ydinkeskustaa on rakentunut eri ikäistä ja kokoista liike- ja asuinrakentamista. Alue on rakennustehokkuudeltaan hyvin vaihtelevaa. 1990-2010 vuosikymmenien aikana keskeisten liikekortteleiden tehokkuudet korkeita ja rakennuskannaltaan massiivisia. Myös keskustan reunoille on syntynyt lähinnä 2000-luvulla korkeaa ja samalla tonttitehokkuudeltaan suurempaa asuinrakentamista.

Keskustan rakenne perustuu ruutukaavaan. Rakennusmassat ovat pääosin kiinni katutilassa. Rakennusten päädyt ovat kiinni toisissaan sekä alun perin räystäsinjoissa on pyritty yhtenäisyyteen. Pysäköinti on sijoitettu tontille, myös maanalle kuin katutilaan. Keskusta-alueella on hajautetusti myös rakentumattomia tontteja, joihin on osoitettu pysäköintialueita.

Pientaloalue ”Harjunrinne / Pyhäkaupunki” sijaitsee keskusta-alueella, harjun rinteessä Lohjan-, Kalevan- ja Nyyrikinkatujen itäpuolella kaavaan suunnittelualueen itäosaan lomittuen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

Kuva alla, suunnittelualueen sijaintikartta



Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa Lohjan kaavoitusohjelman mukaista Kauppatorin ympäristön kehittämistä ja mahdollistaa hotellirakennuksen sekä eri asumismuotojen mukaisia asuinrakennusten rakentaminen.

Lisäksi asemakaavamuutoksen tarkoituksena on myös selvittää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen, Sokeripalan säilyttämisen tai purkamisen edellytykset.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat aiemmat päätökset

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi yksityisen tahon suunnitteluvarauksesta. Vetovoimalautakunnan kaupunkisäältäjoasto vahvisti aluetta koskevan suunnitteluvaraushakemuksen 7.4.2021 suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Kaupunkikehityslautakunta jatkoi suunnitteluvarausta 31.12.2024 asti.

Asemakaavamuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025.

Käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille kaupunkikehityslautakunnan hyväksymässä (20.09.2023 § 121) kaavoituskatsauksessa 2023-2024.

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 saaristoineen omaleimaisen kulttuuri- ja luonnonympäristön.

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 1,1 hehtaaria ja se on osa keskeisintä ydinkeskustaa. Suunnittelualuetta leimaa kaupallisessa ja kaupunkitilallisessa merkityksessä Kauppatori ja sen koillisreunaa rajaava Lohjantähden kauppakeskus sekä suunnittelualuetta ympäröivät kadut. Kauppakeskuksen pasaasimainen liikekäytävä luo akselin / tilasarjan Koulukadulta sepänpäädelle akselin kauppatorille.

Kauppatori on hyvin saavutettavissa. Ajoneuvo liikennettä tukee Prismakeskuksen ja Lohjantähden pysäköintitilat. Prismakeskuksessa sijaitsee myös kauko- ja paikallisliikennettä palveleva linja-autoasema.

Keskustan osayleiskaavassa arvoitettua kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä edustavat Työväentalo (v. 1906) ja Sokeripala (v. 1938). Rakennukset luovat suunnittelualueella historiallista syvyyttä, kuten myös Lohjanharjun rinteeseen 1900-luvulta rakentunut historiallinen pientaloalue, Pyhäkaupunki.

Luonnonympäristö

PINNANMUODOSTUS, MAAPERÄ JA MAISEMA

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa Lohjan keskustan rakennettua ympäristöä. Alue on Lohjanharjun reunalla ja suunnittelualueella maanpinta kokoa tasaisesti itään kohti harjua noin 12 metriä. Alue sijaitsee harjuhiekkavyöhykkeen reunalla. Alueen maaperä on yleisluonteisten maaperäkartojen mukaan muun Lohjan keskusta-alueen tavoin humusmaihin lukeutuvaa saraturvetta. Ennen rakentamisen aloittamista tulee maaperäolosuhteet selvittää tarkemmin pohjatutkimuksen avulla.

VESIOLOSUHTEET

Suunnittelualue on osin tärkeällä pohjavesialueella.

Lohjanharju A on osa I Salpausselkää, joka laajenee Lohjan kaupungin alueella leveäksi, jopa 70 metriä ympäristöstään kohoavaksi tasanteeksi. Lohjanharju on leveimmillään 1,5 km. Lohjanharju A sijoittuu Tynninharjun ja Ahtsalmen väliselle alueelle. Korkeimmillaan Salpausselkä on Lohjanharju A:n alueella Neitsytlinnan kohdalla (+104,5 m mpy). Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,64 km², josta muodostumisalueen pinta-ala 4,73 km².

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT YMPÄRISTÖKOHTEET

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kasvillisuutta ole katupuiden lisäksi. Alueen korttelissa 30 on osittain säilynyt purettujen pientalojen pihapiirin kasvillisuutta. Suurimmalta osin pihapiirit on tasattu pysäköintialueiksi ja joitakin kookkaita piha- ja katupuita on samalla kaadettu.

Rakennettu ympäristö

YHDYSKUNTARAKENNE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa, jossa on sekoittunutta yhdyskuntarakennetta, useamman tyyppistä toimintaa kuten asumista, työpaikkoja tai palveluita. Erilaisia toimintoja kokoa suunnittelualueella oleva Kauppatori. Alueella vanha asuin- ja liikerakennus Sokeripala on ollut viimevuodet tyhjiään ja se on käyttökiellossa.

Rakennus siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 1975. Rakennuksen käyttötarkoitus muutettiin liike- ja toimistorakennukseksi peruskorjauksen yhteydessä vuonna 1991. Käyttötarkoituksen muutoksista huolimatta rakennuksen yleisilme on säilynyt alkuperäisen julkisivuarkkitehtuurin mukaisena, ja rakennuksessa on säilynyt joitain alkuperäisiä rakennusosia.

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi kaupungin torin wc-rakennus, joka toimi aiemmin rakennuksen autokatoksena.

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT, PALVELUT

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja. Kaikki keskustapalvelut sijaitsevat alueen välittömässä tuntumassa.

VIRKISTYS

Lohjanharju ja Lohjanjärvi ranta-alueineen ovat ydinkeskustan merkittäviä virkistysalueita. Suunnittelualueen lähiympäristöstä löytyy myös joitakin pienehköjä ”taskupuistoja”.

LIIKENNE

Suunnittelualuetta rajaava vilkasliikenteinen Kauppakatu on Lohjan ydinkeskusta tärkein kokoojakatu. Kauppakatu tuottaa melu- ja pölypäästöjä, joista laaditaan selvitykset.

Kauppakadulle on suunniteltu jatkettavaksi kaksisuuntaista pyöräilyn runkoreittiä välille Sepänkatu-Koulukatu ja sen viereen jalkakäytävää Sokeripalan, Kauppatorin ja Lohjantähden puoleiselle reunalle. Tältä puolelta oikea ajokaista poistuu ja

nykyiset pitkittäispysäköintipaikat/puut siirtyvät nykyisen oikean kaistan kohdalle, pyörätie nykyisten pysäköintipaikkojen/ puiden kohdalle ja jalkakäytävä jää nykyisen jalkakäytävän kohdalle torin/ Lohjantähten reunaan.

Hankkeen rakentaminen on kaupunginvaltuuston päätöksellä siirretty odottamaan Sokeripalan tontin hotellihankkeen suunnittelun valmistumista ja tietoa rakentamisen aloitusajankohdasta, niin että hanke voidaan toteuttaa synkronoidusti hotellihankkeen valmistumisen kanssa. Näin ollen laaditut katusuunnitelmat asetetaan nähtäville vasta, kun tiedetään hotellihankkeen mahdolliset vaikutukset kaupungin keskusta ja siitä aiheutuvat mahdolliset päivitystarpeet nyt laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kauppatori on voimassaolevan asemakaavan mukaan katualuetta.

ALUEEN RAKENNUSKANTA

Vuonna 1938 valmistunut asuin- ja liikerakennus osoitteessa Sepänkatu 7 sijaitsee Lohjan torin lounaissivulla. Rakennus on rapattu, puurakenteinen funktionalistinen asuin- ja liikerakennus. Rakennusta on kutsuttu nimillä Torinlinna ja Sokeripala. Asemakaavassa rakennus sijaitsee alueella AK-3. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Vuonna 1970 hyväksytty asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut. Keskustan osayleiskaavassa Sepänkatu 7:lle on osoitettu sr 5 -aluerajausmerkintä ”Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö”. Merkintää koskevan määräyksen mukaan: ”Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.”

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi kaupungin torin wc-rakennus, joka toimi aiemmin rakennuksen autotallina. Suunnittelualueeseen liittyvät kauppatori ja ajoramppi rakenteineen sekä teräsrakenteinen lasipaviljonki, joka toimii esiintymiskatoksena.

SUUNNITTELUALUETTA RAJAAVA RAKENNUSKANTA

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.

KOY Sampotalo 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 beto-

nirakenteinen, ja siinä on kolme kerrosta. Suurelle kauppa- ja liikerakennukselle ominaisesti rakennuksen perusmassa on suuri.

Harjukatu 6 on Harjukadun ja Kauppakadun risteyksessä sijaitseva kolmikerroksinen pienkerrostalo ja Harjukadun suuntainen liikesiipirakennus. Rakennukset on rekisterin mukaan valmistunut vuonna 1968. Julkisivut on osittain verhoiltu vaalealla tiilellä, osittain sileällä ja vaalealla rappauksella.

KOY Lohjan Prisma, Laurinkatu 37-41 sijaitsee vastapäätä suunnittelualueen länsikulmaa. Viisikerroksisen liikerakennuksen suunnitteli Parviainen arkkitehdit Oy ja se otettiin käyttöön vuonna 2007. Rakennuksen tieltä purettiin vuonna 1977 rakennettu linja-autoasema sekä pienempi liikerakennus. Liikkeiden lisäksi rakennuksessa on noin parikymmentä asuntoa sekä n. 600 autopaikkaa liiketilojen yläpuolella kahdessa kerroksessa ja katolla. Samassa rakennuksessa, Kauppakadun puolella toimii myös Lohjan linja-autoasema.

As. Oy Sorsakartano, Tapiokatu 4 /Harjukatu 11-13. Viisi, osin kuusikerroksinen kolmen porrashuoneen lamellikerrostalo on valmistunut 1978. Harjukadun puoleinen julkisivu myötäilee kaakkoon nousevaa maanpintaa. Sisäpihan puolella on ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa maantaso asuntoja.

Harjukatu 15-17. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi lamellikerrostaloa. Arkkitehti Tuomas Väyrysen suunnittelemat 1968 asunto-osakeyhtiöt Säästölouhi sekä Jalmarinrinne kuuluvat Säästöpankin asuntosäästökohteisiin. Lohjan Säästöpankin asuntosäästötoiminta aloitettiin vuonna 1961 yleisestä kaupunkeihin suuntautuneesta muuttoliikkeestä johtuneen asutuspulan helpottamiseksi. Rakennus on vaaleaksi rapattu, betonirakenteinen asuinkerrostalo. Koilliseen ja luoteeseen avautuvia julkisivuja rytmittävät lasitiiliparvekkeet.

Työväentalo, Kalevankatu 1 sijaitsee Lohjan keskustassa torin laidalla. Torin puolella rakennuksen edessä sijaitsee pieni etupiha. Rakennuksen lounaisjulkisivu rajoittuu Sepänkatuun.

Lohjan työväenyhdistys perustettiin kesällä vuonna 1905. Työväenyhdistys rakennutti rakennuksen pohjoispäädyn, rakennuksen vanhimman osan, vuonna 1906. Vuoden 1922 laajennus- ja muutostöiden yhteydessä Työväentalo sai suurin piirtein sen muodon, joka sillä tänä päivänä on. Rakennus on kaksikerroksinen.

Vastapäätä kauppatorin koilliskulmaa sijaitsee maanalainen S3 -luokan väestönsuoja, joka toimii rauhanaikana pysäköintitilana (18 ap). Maanpäällinen kansi on myös pysäköintiin tarkoitettu.

TEKNINEN HUOLTO

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Alueella on kunnallisteknisiä johtoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Lohjan kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa 2050 kokonaisuusmaakuntakaava 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 merkinnät 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 RAKENNELMALLI 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 kohtauspaikka 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 asutuskunnille, 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 Kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

- Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupallisten palveluiden yläpuolelle on suositeltavaa osoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista.
- Mikäli aluetta ei tarvita kaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, se voidaan vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain osoittaa asemakaavassa myös liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA), jolloin asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevat KA-alueen kaavamääräykset.

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.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP).

- Alue on tarkoitettu pääasiassa pientalo valtaiselle asumiselle.

Kehittämistavoitemerkinnät

Suunnittelualueen luoteisrajalle on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve.

Kaava-alue liittyy kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (Pyhäkaupunki).

- Kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Tärkeä pohjavesialue

- Pohjavesialue (pv), joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilymisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvittävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.

Suunnittelualueella on alueen osa, jolle voi sijoittaa maanalaisia väestönsuoja-, pysäköinti- ja/tai kokoontumistiloja (mav).

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 kaavaslostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa:

Ak 153, Lohjan kauppalan Ristlahden ja Anttilan kauppalan osien kortteleita sekä niihin liittyvien katualueiden ja puistojen asemakaavan muutos (vahv. 6.11.1970).

Asuntokerrostalojen korttelialue (Ak-3), jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennuksen eri sivuilla tulee räystäslinjan olla samalla korkeudella ja rakennuksen värin valkoinen tai vaalea. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan, muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa on tontilla osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1, m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka / 55 m² asuntohuoneistoalaa, 1 autopaikka / 20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka / 40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maan alle.

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-4).

Korttelissa 34

- rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kolme.

- ET-4 korttelialueella tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e = 0,40$.

- AK-3 korttelialueella tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pin-

ta-alaan on $e = 1,00$.

Korttelin osassa 39

- rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kolme.

- AK-3 korttelialueella tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e = 0,60$.

Ak 291, Lohjan kaupungin Ahtsalmen ja Anttilan kaupunginosien kortteleita sekä niihin liittyvien liikenne ja puistojen maanalainen asemakaavan muutos (vahv. 7.5.1992).

Kaavaan on suunnittelualueen kohdalla merkitty

- ohjeellinen ajoväylä

- maanalainen tila väestönsuojia varten (mav).

Mav-tilaan saadaan lisäksi sijoittaa pysäköintilaitoksia, kokoontumistiloja, urheilutiloja katsomo- ja sosiaalitiloineen, arkistoja, viranomaisten erityistiloja ja viestintätiloja, ajo-huoltoliikenneväyliä, poistumisteitä, wc-tiloja, ilmastointikanavia ja -laitteita sekä muita teknisen huollon järjestelmiä.

Mav-tiloihin saadaan sijoittaa valvonta- ja käyttötarpeita palvelevia työtiloja sosiaalitiloineen viidelletoista (15) hengelle.

- maanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten (maah).

Maah-tilaan saadaan sijoittaa ajoväyliä, ajo- ja huoltoyhteyksiä korttelialueille, väestönsuojan ja pysäköintitoimintaan liittyviä tiloja, poistumisteitä, wc-tiloja, ilmastointikanavia ja -laitteita sekä muita teknisen huollon järjestelmiä.

- tasot, joiden väliin maanalaiset tilat suojavyöhykkeineen sijoittuvat (+20---+45).

Maan alaiset tilat (mav ja maah) on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu haittaa maanpäällisille tiloille tai rakennuksille.

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Ak 355, Lohjan kaupungin Ahtsalmen ja Anttilan kaupunginosien kortteleita sekä niihin liittyvien katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutos (vahv. 26.1.2000).

- Asuinrakennusten korttelialue (A-19).

Alueelle voidaan rakentaa asuinrakennustaloja, rivitaloja ja muulla tavoin kytkettyjä pientaloja tai yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Auto-paikat tulee sijoittaa erilliseen autotalliin tai -katokseen. Tontille tulee rakentaa 1 ap./80

k-m2 tai 1 ap./asunto.

- Kiinteistön rakennusoikeus on 350 k-m2.

Lisäksi suunnittelualueella kaavaan on merkitty kerrosluvuista:

- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ($\frac{1}{2}$ l).

- Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (l $\frac{3}{4}$).

Ja alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen ($\frac{1}{2}$ l $\frac{3}{4}$).

Sekä vesikatosta:

- Kattokaltevuus (32°).

Kaavamääräyksiin on merkitty myös:

- Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva; nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni; istutettava tai kasvullisena huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa; istutettava puurivi.

Asemakaavan toteutusta täydentää asemakaavan erityismääräykset sekä alueelle on laadittu rakennustapaohje.

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 tahtotila keskusta-alueen kehittämisestä noin 2050-lukuun mennessä. Tarkasteltavia aiheita mm. täydennysrakentamisen mahdollisuudet, kävelypainotteisuus sekä pysäköintiratkaisut. Visiolla autetaan kaavamuutosten hakijoita suuntaan, joka palvelee kaupunkikeskustan kokonaiskehittämistä. Työ on käynnistynyt etupainotteisesti viitesuunnitteluvaihtoehtojen tutkimisella jo syksyllä 2023.

Kauppakadulle on suunniteltu jatkettavaksi kaksisuuntaista pyöräilyn runkoreittiä välille Sepänkatu-Koulukatu ja sen viereen jalkakäytävää Sokeripalan, Kauppatorin ja Lohjantähten puoleiselle reunalle.

Hankkeen rakentaminen on kaupunginvaltuuston päätöksellä siirretty odottamaan Sokeripalan tontin hotellihankkeen suunnittelun valmistumista ja tietoa rakentamisen aloitusajankohdasta, niin että hanke voidaan toteuttaa synkronoidusti hotellihankkeen valmistumisen kanssa. Näin ollen laaditut katusuunnitelmat asetetaan nähtäville vasta, kun tiedetään hotellihankkeen mahdolliset vaikutukset kaupungin keskustaan ja siitä aiheutuvat mahdolliset päivitystarpeet nyt laadittuihin katusuunnitelmiin.

SELVITYKSET

- Asemakaavaluonnosten kavainnemateriaali, kehittämissuunnitelma 7.2.2024
- Lohjan keskusta-alue, rakennusinventointiraportti 20.12.2023 (liite 2).
- Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennusinventointikohteet (liite 3).
- 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>

- Keskustan korttelit 22,23,103 ja osa korttelista 24 ja 37, kaupunkikuva- ja suojeluvuorokäyttö 14.5.2018 <https://lohja.emmi.fi/l/mXHKG-M6hM5m>
- Sokeripalan kuntotutkimus, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Melumittaus Kauppakadun ja Laurinkadun kohdalla, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja suunnitelma, laaditaan ehdotusvaiheeseen.
- Täydennysrakentamisen periaatteet ja kaupunkikuvallinen selvitys, 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

Asemakaavamuutoksen laatiminen on aloitettu yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa korttelien 34 ja 39 kehittämisen yhteistyössä hotellitoimijan ja kaupungin kanssa. Haettu asemakaavan muutos edellyttää muun muassa rakennusoikeuden ja rakennusalojen määrittämisen, rakentamistapaa ohjaavien kaavamääräysten määrittelyn sovittamaan täydennysrakentamisen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa suunnittelualueelle hotellirakennus palveluiden sekä eri asumismuodon mukaisia asuinrakennuksia. Alueelle voitaisiin sijoittaa myös palveluasumista. Erityisenä tavoitteena on huomioida ympäristöystävällisen, kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut ja luoda kokonaisuus, jossa tuleva rakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan kaupunkikuvaan ja liittyy luontevasti kauppatorin sekä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevaan Pyhäkaupungin kaupunkikuvavallisesti yhtenäiseen alueeseen. Tavoitteena on myös, että kaavatyö voisi edetä niin ripeästi, että hotelliraken-

nuksen rakentaminen alkaisi vuoden 2025 aikana.

Lisäksi tavoitteena on

- rakentamisen mahdollistaminen rakennetun yhdyskuntarakenteen ja palveluiden äärelle hyödyntämään olemassa olevaa kapasiteettia, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.
- rakentamisen 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.
- kaupunkikuvallisesti erittäin laadukas ja korkeatasoinen arkkitehtuuri keskustan kaupunkikuvassa erityisen keskeisen sijainnin asettamien vaatimusten mukaisesti. Tavoitteena on myös laadukkaan ja viihtyisän jalankulku ja pyöräympäristön muodostaminen kadulle avautuvalla laadukkaalla julkisivuarkkitehtuurilla.
- selvittää kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennusten historiallinen arvo sekä selvittää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen, Sokeripalan säilyttämisen tai purkamisen edellytykset.
- selvittää tarvetta osoittaa keskustan osayleiskaavan mukaisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista muualle keskusta-alueella.

Asemakaavamuutoksen suunnittelulla selvitetään

- mm. toimiva infrastruktuuri, hulevesien käsittely ja vihreä siirtymän periaatteita tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.
- ajoneuvo liikenteen vaikutukset ja tarpeet suunnittelualueen ympäristössä sekä toiminnan edellyttämä pysäköintitarpeen selvittäminen ja pysäköinnin järjestely.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena Kauppatorilla on

- muuttaa Kauppatori katualueesta torialueeksi.
- mahdollistaa Kauppatorille jatkossa tehtävän yleissuunnitelman mukaisia muutoksia, kuten uusien torirakennusten, mahdollisen torinalaisen pysäköintilaitoksen sekä siihen liittyvien kulkuyhteyksien rakentaminen.

- järjestää torin toimintoja siten, että saavutetaan toimiva ja tilasarjaltaan selkeä, kaupunkilaisia ja toriyrittäjiä palveleva kaupunkiaukio sekä määritellä ohjeellisena mm. torirakennusten paikat ja torikojualueet.
- kehittää kävelypainotteista kaupunkiympäristöä torialueella ja sen ulkopuolella. Torin uudistamisen tavoitteena on myös parantaa jalankulun esteettömyyttä.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

3. VALMISTELUVAIHE

Valmisteluvaiheen kuvaus

Valmisteluvaiheen asemakaavaluonnokset

Asemakaavaluonnoksia on valmisteltu viisi vaihtoehtoa ja kaavaluonnosten liitteeksi viisi havainne- /kehittämissuunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu (AK-1) asuinkerrostalojen korttelialuetta ja (KL-1) hotelli- ja liikerakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa 4 500 - 6 000 k-m² (AK-1) ja 5 000 k-m² (KL-1) uutta rakentamista 34 kortteliin ja 39 korttelin osaan. Pienimittakaavaisemmassa luonnosvaihtoehdossa Ve E kerrosalasta 700 k-m² osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1).

Suunnittelualueen uudisrakentaminen sijoittuu pääosin kiinni korttelialueiden rajoille mahdollistaen mm. suojaosan piha-alueen. Luonnosvaiheessa rakentamisen korkeutta on rajoitettu yhteneväiseksi rinnettä huomioiden kerroslukumerkinnöin. Ehdotusvaiheessa rakennuskorkeutta täsmennetään julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta merkinnöillä. Rakentamistapaa ohjataan verrattain tarkoilla kaavamääräyksillä.

Kalevankadun katulinjaa jatketaan torin kohdalla lounaaseen samassa linjassa. Järjestely mahdollistaa leveän katualueen kanssa mahdollisesti torilta siirtyvän ajorampin sijoittamisen. Ajorataa ja katupysäköintiä jäsennetään siten, että hotellin edustan huolto- ja saattoliikenne kääntöalueineen toimivat. Kalevankadun pysäköintiratkaisu palvelee suunnittelualueen hotellin ja asuinkerrostalojen sekä torin pysäköintiä. Katualueen pysäköintiruudut suunnitellaan pääsääntöisesti liikkumisesteisten käyttöön.

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.

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus

Valmisteluvaiheessa järjestettiin 14.12.2023 Lohjan kaupungin kaavoituksen toimesta kaavailta, jossa esiteltiin kaavatyön pohjaksi laadittuja havainne- /kehittämissuunnitelmia. Tilaisuus järjestettiin vapaan keskustelun ja pienimuotoisen työpajan muodossa.

MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha, joka kokonaisuudessaan muodostaa asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja hotelli- ja liikerakennusten korttelialuetta (KL-1) sekä tori- ja katualuetta. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä noin 9 500 – 11 000 k-m², joka jakautuu kahdelle korttelialueella tai korttelin osalle. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on yhteensä noin 4 020 k-m², joten asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee 5 480 - 6980 k-m².

Väestömäärä kasvaa kaava-alueella noin 150 hengellä ja asuntoja lukumäärä on noin 100 kpl.

Työpaikkoja syntyy kaava-alueella hotellin toimintotarpeisiin ja mahdollisen palveluasumisen tarpeisiin.

RAKENNE

Asemakaava noudattaa yleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta ja tarkentaa sen aluevarauksia.

Mikäli aluetta ei tarvita kaupan suuryksikön sijaintipaikaksi (KM), se voidaan vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain osoittaa asemakaavassa myös liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA), jolloin asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevat KA-alueen kaavamääräykset.

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.

MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten korttelialue (A-1).

Alueelle voidaan rakentaa yhtiömuotoisia pari-, rivitaloja tai Townhouse-tyyppisiä toisiinsa kytkettyjä erillispientaloja.

Rakennuksen katutasoon voi sijoittaa pienimuotoista asumista häiritsemätöntä työ- ja liiketilaa.

Asuinkäyttötarkoitukseen on osoitettava autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuin-kerrosalan 100 m² kohti sekä yksi vieraspaikka asuin-kerrosalan 800 m² kohti.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi asuin-kerrosalan 100 m² kohti.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja toteutuksen korkeaan ta-soon.

Parvekkeiden tulee olla kadun puolella rakennuksen runkoon upotettuja.

Korttelialueelle on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuin-kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet tulee jakaa toisistaan istutusaluein. Piha-alueita, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita.

Korttelialueelle laaditaan rakentamistapaohje. Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Asuin-kerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle sallitaan myös palveluasuminen. (AK-1).

Rakennuksen katutasoon Kalevankadun varteen tulee sijoittaa asumista häiritsemätöntä liiketiloja vähintään 200 k-m². Liiketiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Korttelialueen autopaikat tulee osoittaa rinteeseen osittain maanalle. Autopaikkoja voi osoittaa muulle korttelialueelle vain, jos asemakaavassa on sitä osoittava merkintä. Pysäköintimäärästä voidaan poiketa, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä voidaan osoittaa pysyvä ratkaisu, jolla pysäköintipaikkojen tarve on vähäisempi.

Asuinkäyttötarkoitukseen on osoitettava autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuin-kerrosalan 100 m² kohti sekä yksi vieraspaikka asuin-kerrosalan 800 m² kohti. Palveluasuminen 0,3 ap / asunto sis. henkilökunnan pysäköinnin.

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään kaksi asuin-kerrosalan 100 m² kohti ja kaksi kutakin liike-, lähipalvelu- ja työtila-huoneistoa kohti.

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaa-

vassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneita 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuoneista on oltava yhteys kadulle sekä sisäpihalle.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja toteutuksen korkeaan ta-soon.

Parvekkeiden tulee olla kadun puolella rakennuksen runkoon upotettuja.

Korttelialueelle on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuin-kerrosalasta. Piha-alueita, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita. Alueita tulee ylläpitää huolitellussa kunnossa. Piha-alue voidaan osoittaa maanalaisen pysäköintitason katolta. Kattopinnalle tulee toteuttaa viherrakenteita viihtyvyyden parantamiseksi.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Hotelli- ja liikerakennusten korttelialue (KL-1).

Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin ja sen toimintaan liittyviä tiloja. Katutasoon, rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta on käytettävä vähintään 20% hotellin toimintaa liittyviä palvelu- ja liiketiloja varten. Tilat tulee avautua Torin ja Kauppakadun suuntaan.

Kahteen ylimpään kerrokseen saa rakentaa ravintola ja kokoontumistiloja. Ravintolaan kuuluvan kattoterassin saa kattaa ja lasittaa mikäli se on sisäänvedetty julkisivupinnasta.

Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla näkyviä.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja toteutuksen korkeaan ta-soon.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin hotelli-, liike- ja toimistokerrosalan 100 m² kohti. Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Järjestely edellyttää yhteisjärjestelyso-pimusta, jonka sisältö kirjataan kiinteistörekisteriin rakennusvalvonnan toimesta. Vaatimus ei koske suojeltua rakennusta (sr-1).

Pyöräpaikkoja on osoitettava vähintään neljä kutakin liike- ja ravintolan ja sen ruuanvalmistustilojen kerrosalan 100 m² kohti.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pi-laantumisen vaaraa.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi on kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Hulevedet

Korttelialueelle on laadittava hulevesisuunnitelma ja ne on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita ja yhtenäisiä istutusalueita, pois lukien pysäköintialueet.

Kattopintojen hulevedet tulee johtaa hulevesiä varastoivaan rakenteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Järjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun ennen kunnalliseen hulevesijärjestelmään liityttäessä, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Yleiset määräykset

Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymää rakennusjärjestystä.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestäväin kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Asuinkerros- ja asuinpienalojen ulkoseinäpintojen tulee olla pääosin puuta.

Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny korkeita sokkeleita. Suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi ei sallita maanpäällisten kellarikerrosten tai ullakko-kerroksen päälle rakentamista.

Rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään kaupunkitilaan ja -miljööseen.

Katoille ja julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria siten, että ne eivät aiheuta häiritsevää heijastusta. Mahdollisuuksien mukaan tulee välttää naapuritonttien aurinkoenergian keräämiseen liittyvien laitteiden varjostamista. Suojellun rakennuksen kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden sitä estämättä.

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

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

Arvioidut vaikutukset

Kaavan arvioituja vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen.

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESSEN

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Ympäristön yhdyskuntarakenne on sekoittunutta, useamman tyyppistä toimintaa kuten asumista, työpaikkoja tai palveluita. Kaavamuutos mahdollistaa yhtiömuotoisten asuinpienalojen, asuin-kerrostalojen ja hotellin rakentamisen. Erilaisia toimintoja täydentää suunnittelualueella oleva Kauppatori ja suunnittelualueen tuntumassa lounaassa sijaitseva lähi- ja kaukoliikenteen linja-autoasema. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Täydennysrakentaminen on hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärellä, joka on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN JA MAISEMAAN

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Uudisrakentaminen sijoittuu länteen viettävälle rinteelle Lohjan harjun kupeessa. Korkeusero Pengerkadun ja Kauppakadun välillä on noin 12 metriä.

Asemakaavaluonnoksia ja näiden havainnekuvia on laadittu viisi vaihtoehtoa. Havainnekuvat ks. liite 1.

A-1 ja AK-1 korttelialueet

Uudisrakennukset on sijoitettu katualueen reunaan katutilaa rajaten. Ratkaisu mahdollistaa yhtenäisemmät, laajemmat piha-alueet asuinkorttelirakenteen sisälle. Rakennusten perustaso nousee rinteeseen suuntaisesti noin kolme kerrosta vesikattolinjan pysyessä linjassa. Näin ollen Pengerkadun / kohti pyhäkaupunkia uudisrakennusten kerrosluku on 2-3 kerrosta matalammat kuin Kalevankadun kohdalla.

Kaukomaisemassa uudisrakennus ei erotu Lohjanjärveltä eikä Lohjanharjulta erityisesti.

KL-1 kortteli

Hotellirakennus on sijoitettu torin lounaisreunaan. Rakennuksen kerrosluku on kuusi ja korkeimmalta osalta seitsemän kerrosta. Kerroskorkeudet ovat 1. ja 7. kerroksessa noin 4,5m ja peruskerroksissa noin 3,5m. Rakennuksen todellinen kerroslukumäärä on tällöin noin 8 kerrosta. Ympäröivä rakennuskanta on arviolta vakio asuinkerroskorkeutena kaksi kerrosta matalampaa. Lähimaisemassa rakentamisen vaikutukset ovat suuremmat vaihtoehdossa B Harjukadun puolella ja vaihtoehdossa A torin suuntaan.

Kaikki vaihtoehdot (A-E) rajaavat toria, kuten myös Kauppakadun rakennukset ja Lohjantähti. Hotelli avautuu laajempaan kaupunkikuvaan myös Kauppakadun akselilla koillisesta.

Edellä mainitut vaikutukset kaupunkikuvaan edellyttävät rakentamiselta korkeaa kaupunkikuvaallista laatua, joiden saavuttamiseksi asemakaavassa esitetään verrattain tarkkoja rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.

Kaukomaisemassa Lohjanharjulta katsottuna hotellirakennus erottuu lähiympäristöstä korkeampana rakennuksena ja katkaisee jonkin verran näkymiä järvelle. Lohjanjärveltä, vedenpinnan tasolta arvioituna hotellirakennus ei muuta kaupungin silhuettia merkittävästi.

Suunnittelualueen uudisrakentamisella on vaikutuksia lähialueen rakennuksista avautuviin näkymiin, erityisesti tarkaseltaessa kohteita lähinaapurissa sijaitsevien kiinteistöjen suunnasta.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Vaikutukset ovat rakennetun kulttuuriympäristön kannalta myönteiset, mikäli Sokeripala suojellaan asemakaavamerkinällä asemakaavan muutoksessa.

LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat kohtalaiset. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle uudisrakentamista noin 9 500 – 11 000 k-m².

Keskusta-alueella etäisyyksien ollessa lyhyitä ja joukkoliikenteen palvelutason ollessa

paras mahdollinen voidaan olettaa henkilöautoliikenteen kokonaismäärän oleva muita alueita vähäisempää matkoja kuljettaessa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Hotellirakennuksen pysäköintiä osoitetaan lähistön kauppakeskuksen pysäköintilaitoksesta, joten sekä saattoliikenne että pysäköintiin liittyvä autoliikenne on vähäisempää.

SOSIAALLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat melko vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa asumisen täydennysrakentamista Lohjan keskusta-alueelle. Lohjan keskusta ja sen lähiympäristö on asumisvaltaista aluetta, joten uudella asuinrakentamisella ei ole kokonaisuuden kannalta korostunutta merkitystä.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisaikaisia häiriöitä, mikä saattaa vaikuttaa hetkellisesti asumis-mukavuuteen, mutta tilanne tasaantuu rakentamistoimenpiteiden valmistuttua. Myös alueelle toteutettava täydennysrakentaminen saattaa aiheuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa vastustusta muun muassa näkymien muuttumisen vuoksi. Täydennysrakentaminen ja olemassa olevien olosuhteiden muuttuminen on kuitenkin normaalia kaupungin kehitymisestä johtuvaa ja vääjäämätöntä kaava-alueen kaltaisten kaupunkikeskustojen alueella. Asemakaavalla on kokonaisuuden kannalta vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia.

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kokonaisuudessaan alueen täydennysrakentaminen 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. Suunniteltu Kalevankadun jatkeen muutostyöt eivät merkittävästi muuta mm. nykyisiä vesihuollon reittejä. Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ole merkittävän suuria.

