

Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Asia: Anna-Liisa ja Erkki Pätiälän mielipide Lohjan kaupungin Anttilan korttelin 14 osan (tontti 1) asemakaavan muutoksesta.

Me allekirjoittaneet, jotka omistamme yhteisesti Lohjalla Karnaistenkatu 26 kiinteistön, esitämme asiakohdassa mainitusta asemakaavan muutoksesta (Anttila, KO 14, to 1) mielipiteenämme seuraavaa. Todettakoon, että tonttimme sijaitsee täsmälleen toisella puolen Karnaistenkatua vastapäätä nyt käsillä olevaa kaavamuutoshanketta ja mahdollisesti tulevaa rakennushanketta.

YLEISTÄ:

Nyt käsillä oleva asemakaava-hanke sijaitsee Aurlahden ranta-alueen kannalta erittäin keskeisellä paikalla. Liikenteellisesti Karnaistenkadun, Aurlahdenkadun ja Paikkarinkadun risteys on alueen solmupiste. Se on kuin portti "rantakantin" alueelle.

Karnaistenkatu on asemakaavallisesti merkittävä kokoojakatu. Liikenteellisen merkityksen lisäksi kadulla on erittäin merkittävä rooli omakotiasutuksen ja kerrostalojen asemakaavallisena rajana. Tämän rakentamistapaa rajaavan roolin takia on kaikki kadun varren rakentamishankkeiden asemakaavamuutokset tutkittava erittäin huolella ja myös hienovaraisesti.

Lohjan "rantakantin" arvo ja arvostus on koko ajan nousussa. Toivottavasti se pikkuhiljaa tulee yhtä tunnetummaksi ja arvostetummaksi kaupungin vanhana ranta-alueena.

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat allekirjoittaneiden mielestä.

1) MASSOITTELU.

Rakennusmassojen tulee Karnaistenkadun suunnalta katsoen nousta loivasti ylöspäin (viistosti). Tämä ajatus näkyy parhaiten vaihtoehdosta 1 tehdyssä illustraatiossa. Kattolinja nousee siinä hyvin Paikkarinkatua myötäillen. Korttelin nurkkaan tuleva rakennus sopeutuu hyvin vanhaan leipomorakennukseen. Näin varsinkin jos/kun rakennusten pintakäsittely ja maalaus on yhtenäinen. Massoittelemalla loiva nousu pehmentää hyvin kerrostaloalueen ja omakotialueen rajaa. Sopiva uusi tehokkuusluku on noin $e=0,6-0,8$, jolla luvulla toteutuu vielä hallittu rakentaminen kerrostaloalueen ja "rantakantin" saumassa.

2) KERROSLUKU.

Kerrosluku erityisesti alueella länsireunassa ei saa nousta 2-3 kerrosta korkeammaksi. Vaihtoehdot 1 ja 2 täyttävät tämän ehdon. Vaihtoehdot 3, 4 ja 5 (pistetaloja) ovat esitetyissä muodoissaan alueelle täysin sopimattomia.

3) KARNAISTENKADUN "PÄÄTE".

Vaihtoehdon 4 perusteluissa todetaan, että "Karnaistenkadulle on mahdollista muodostaa hieno pääte massan rannan puoleisesta osasta". Lisäksi perusteluissa todetaan, että "Kerrosluvu Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea". Tätä vaihtoehtoa tulee kaikissa tapauksissa muokata niin, että massoittelu nousee Karnaistenkadulta asteittain kahdesta kerroksesta kolmeen kerrokseen.

IV- ja V-kerros ovat liikaa, näin korkea rakennus ei kaupunkikuvallisesti soveltuisi alueelle. Ilman tällaista kerrosluvun porrastusta ja alentamista vaihtoehto 4 on täysin sopimaton, koska alkuperäisessä esityksessä vaihtoehdon massoittelu on liian massiivinen.

4) VIHERKAISTA TONTILLA.

Karnaistenkadun länsipuoli eli omakotitalojen puoli on hyvin vihreä puineen ja pensasaitoineen. Tämän takia myös nyt käsillä olevaan asemakaavaan tulee sisällyttää viherkaista (istutettava tontinosa) pensaineen ja puuriveineen Karnaistenkadun reunaan. Kaistan sopiva leveys on 5-7 metriä. Tällainen ratkaisu on hyvin esitetty vaihtoehtojen 1 ja 2 illustraatioissa. Sopiva istutus voisi olla orapihlaja-aita kuten monella tontilla Karnaistenkadulla ja myös omistamallamme tontilla Karnaistenkatu 26. Molemmien puolin katuja oleva orapihlaja-aita olisi hieno portti kadulle.

5) AUTOPAIKAT

Autopaikkoja ei missään vaihtoehdossa tule sijoittaa rakennusten ja kadun väliin kuten vaihtoehdossa 3. Tällainen sijoittelu ei kuulu alueen vihertävään tyyliin. Kadun puolella olevat autopaikat ovat kaupunkikuvallisesti heikko ratkaisu. Autopaikat tulee sijoittaa joko pihalle tai kannen alle tai kellaritasoon.

Jos vaihtoehdossa 2 esitetyt autotallit toteutetaan tulee ajo autotalleihin järjestää pihan puolelta. Näin julkisivu saadaan siistiksi ja rauhalliseksi.

Me allekirjoittaneet toivomme, että mielipiteestämme on hyötyä varsinkin, koska olemme huolella paneutuneet eri vaihtoehtoihin.

Ystävällisin terveisin

Erkki Pätiälä

Anna-Liisa Pätiälä
kosmetologi

Mielipide koskien ns. Keksitehtaan suunnitelmia

Tallqvist Jan

Lähetetty: 7. maaliskuuta 2014 21:44

492/10.02.03/2013

Vastaanottaja: Ympäristötoimi**Kopio:**

keskushallinto kirjaamo

Ympäristötoimi/kaavoitusMielipide koskien ns. Keksitehtaan suunnitelmia

Minun mielestä ns. Keksitehdas tulee säilyttää.

Yhdyn suurimmilta osin julkisesti jo esitettyihin mielipiteisiin ko. rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ja merkityksestä kaupunkikuvaan.

Rakennus on myös esitetty suojeltavaksi keskustan osayleiskaavassa ja se soveltuu hyvin ympäristöön, sekä näyttää ainakin päällisin puolin kohtuullisen hyväkuntoiselta. Se on myös osa vanhaa Lohjalaista kaupunkikuvaa, jota ei enää ole paljon jäljellä.

Ymmärrän omistajan näkemystä ja tahtoa purkaa rakennus, koska se on kallis ylläpitää. En kuitenkaan pidä suunnitelmien massiivista kerrostaloehdotuksista (vaihtoehdot 3-5), eivätkä ne sovellu ympäristöön, vaan ovat puhtaasti rahastusmielessä suunniteltuja.

Korjausarvioiden kustannusarviot vaikuttavat suurilta.

"Hyvityksenä" omistajalle vanhan säilyttämisestä, voisi tontille myöntää hieman suurempi rakennusoikeus, esim. 0.7-0.8, jolla voitaisiin toteuttaa hyvin suunniteltu ja kaupunkikuvaan istuva pienkerrostalo Karnaistenkadun reunaan, noudattaen vaihtoehtoja 1 tai 2, tai niitä soveltaen.

Kaupungin ei tule ostaa kiinteistöä.

Terveisin,
Jan Tallqvist

Lähetetty iPadista

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta

ymparistotoimi@lohja.fi

PL 71, 08101 Lohja

1. kaupunginosan Anttilan korttelin 14 osan(tontti 1) asemakaavan muutos

Kommentit

Mielestämme Anttilan kaupunginosan kortteliosan 14 (tontti 1, Paikkarinkatu 2-4) asemakaavan muutoksessa ei tule sallia sellaisia rakennustehokkuuslukuja, jotka ylittävät käytössä olevat tehokkuusluvut ko. alueella (sijoittuu seuraavien katujen sisäpiiriin Paikkarinkatu-Karnaistenkatu-Immonkatu-Pellervonkatu). Nykyiset tehokkuusluvut ovat 0.6 (3 kerrosta maatasosta ylöspäin) Karnaistenkadun puolella ja 0.7 (4 kerrosta maatasosta ylöspäin) Pellervonkadun puolella (ks.Valmisteluvaiheen kuuleminen, Aluetarkastelu s.6).

Esillä olevassa aineistossa ja katunäkymissä hämmästyttää erityisesti havainto, että Karnaistenkadun puolelle ei ole suunniteltu mikäänlaista jalkakäytävää. Miksi näin? ? Karnaistenkatu on vilkaasti liikennöity, kapea kaksisuuntainen ja kaksikaistainen katu, jossa jalankulkijat,pyöräilijät ja autot liikkuvat samoilla kaistoilla. Katu ei ole turvallinen kävelijöille eikä kevyelle liikenteelle.

Lisäksi osassa suunnitelmia liikenne (myös autot) kiinteistöön/kiinteistöstä suuntautuu suoraan risteysalueelle, joka jo nykyäänkin on osoittautunut hyvin vaaralliseksi ja hankalaksi sekä autoilijoille että erityisesti jalankulkijoille.

Lohjalla 7.3.2014

Asunto Oy Karnaistenkatu 30

Jukka ja Marjatta Ranua

Taisto ja Liisa Korjansalo

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
C/o Karitta Laitinen

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 7.3.2014

492/10.02.03/2013

Lohjan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 71
08101 Lohja
ymparistotoimi@lohja.fi

Mielipide, joka koskee Anttilan kaupunginosan korttelinosan 14 asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehtoja

Ns. entisen Sundmanin keksitehtaan, Mak-keksin kiinteistön omistaja on hakenut asemakaavamuutosta. Omistaja on tehnyt esisopimuksen Lemminkäinen Oy:n kanssa. Lehtitietojen mukaan Lemminkäinen Oy ei suostu muuhun kuin kahden pistetalon rakentamiseen. Muut vaihtoehdot on laadittu, jotta vaihtoehtoja olisi tutkittu. Lohjan kaupunki on lähtenyt asemakaavan laadintaan, jonka toteuttamisen seurauksena kiinteistön omistaja Victoria Ehrnrooth saisi hyötyä omistuksensa **ansiottomasta arvonnoususta**. Tämä on osoitus kaupungin harjoittamasta huonosta maapolitiikasta, jossa veronmaksajien rahoilla (kaavan valmistelusta aina vähintään puolet tekee virkamies) laaditaan yksittäisiä maanomistajia ja gryndereitä hyödyttäviä asemakaavoja. Lohja on jäänyt tässä mielessä ajasta jälkeen, koska muualla Suomessa arvonnousu leikataan kuntien hyödyksi ja lukuun ottamatta poikkeustapauksia kaavoitetaan kunnan omistamalle maalle.

Entinen keksitehdas on arvorakennus. Hyväksytyssä (KV 15.1.2014), mutta vahvistamattomassa keskustan osayleiskaavassa rakennuksessa on sr-merkintä, johon liittyy määräys:

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa on todettu (2007, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström, Liite): Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittäväällä paikalla. Edustaa 1950- luvun teollista rakentamista. Kulmatontilla sijaitseva satulakattoinen G.V. Sundmanin entinen leipomo-, varasto ja asuinrakennus, jossa ovat rapatut julkisivut. vuonna 1957 kunnostettiin ullakko ja lisättiin paloportaati. Rakennus toimii monipalvelukeskus Lovakin työ, koulutus- ja toimistotiloina.

Arkkitehtoninen arvo 2 (1-4) Edustaa hyvää rakentamistapaa/ toiminnallisesti ja rakennustaiteellisesti tasapainoinen kokonaisuus/rakentamisaikansa tai talotyyppinsä edustava esimerkki

Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 2 (1-4) Paikallishistorian kannalta merkittävä rakennus

Säilyneisyys 2 (1-4) Rakennus tai alue on säilynyt alkuperäisessä asussaan

Maisemallinen arvo ja ympäristöllinen arvo 1 (1-4) Kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan tai maiseman kannalta olennainen rakennus tai alue/ luonteenomainen osa kokonaisuutta/ tärkeä maamerkki

Lohjan kaupungin pitää laatia uusi maapoliittinen ohjelma, jossa esitetään tällaisten yksittäisten asemakaavojen laatiminen, jossa ympäristöä, sen arvoja eikä lähiasukkaiden mielipiteitä oteta huomioon. Tämä asemakaava pitää jättää pöydälle odottamaan maapoliittisen ohjelman ja keskustan osayleiskaavan vahvistamista. Kun asemakaavaa joskus jatketaan, **entinen Sundmanin keksitehdas on suojeltava asemakaavassa**. Nyt esitetty asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta **ainoastaan vaihtoehdot 1 ja 2 sopivat jatkosuunnittelun pohjaksi**, koska niissä entinen keksitehdas säilytetään. Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin uusi korkeintaan kolmikerroksinen lamellitalo, joka on korkeudeltaan sama ja samassa linjassa kuin kadun varren muut kerrostalot. Lisäksi ne ovat esitetyltä kerrosalaltaan ja rakeisuudeltansa parhaiten ympäristöönsä sopivia.

Lohjalla 6.3.2014

Karitta Laitinen

varapuheenjohtaja

Marja-Leena Nikander

sihteeri

PAIKALLISHISTORIAALISESTI ARVOKKAAT RAKENNUKSET

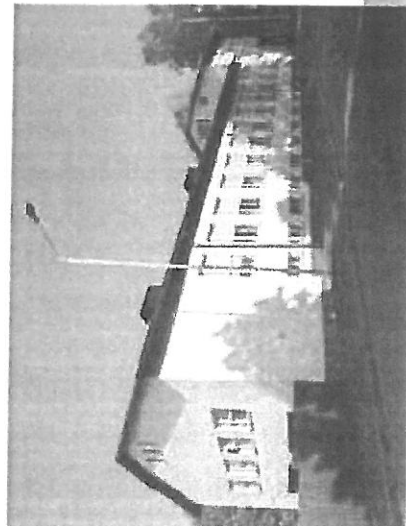
29.

Nimi: Paikkarinkatu 2-4, entinen leipomo-, varasto- ja asuinrakennus
Katuosoite: Paikkarinkatu 2-4
Kiinteistötunnus: 444-1-14-1
Rakennusvuosi: 1951
Suunnittelija: arkkitehti Seppo Hytönen
Kaavatilanne: 1970.

Arvottaminen: Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Edustaa 1950-luvun teollista rakentamista.

Kulmalontilla sijaitseva satulakattoinen G.V. Sundmanin entinen leipomo-, varasto- ja asuinrakennus, jossa ovat rapautuneet julkisivut. Vuonna 1957 kunnostettiin ullakko ja lisättiin palloportaati. Rakennus on nykyisin monipalvelukeskus Lovakin työ-, koulutus- ja toimistotiloina.

A:2 H:2 S:2 M:1

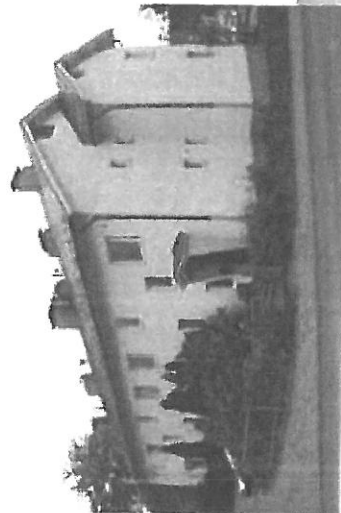


30.

Nimi: Tehtaankatu 26
Katuosoite: Tehtaankatu 26
Kiinteistötunnus: 444-1-22-7
Rakennusvuosi: 1951
Suunnittelija: arkkitehti Erich von Ungern-Sternberg
Kaavatilanne: 1977, YH Hallinto- ja virastokennusten korttelialue
Arvottaminen: Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennukseen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Alun perin "Lohjan kunnantalon asuntosiipi". 1968 "virkaalijarakennuksen" sisätiloihin sijoitettiin lääkärin huoneet, kouluhammaslääkäri-, sosiaalityötoimisto.

A:2 H:1 S:1 M:1

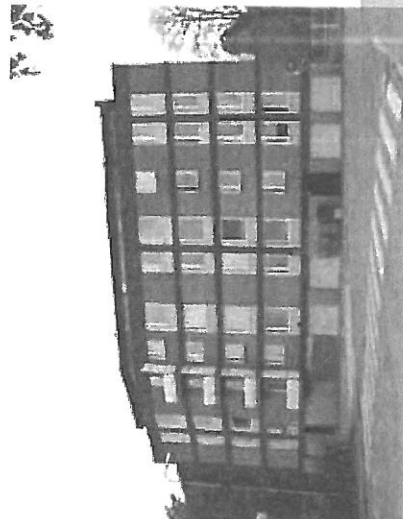


31.

Nimi: As. Oy Lohjan Säästötalokatuosoite: Laurinkatu 58
Kiinteistötunnus: 444-1-23-7
Rakennusvuosi: 1962
Suunnittelija: arkkitehti Pentti Petäjä
Kaavatilanne: 2002, AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Arvottaminen: Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Säästöpankin ensimmäinen asuntosäästökohde.

A:2 H:2 S:1 M:1



Mielipide asemakaavamuutoksesta

Ann-Charlotte Lindeberg

Lähetetty: 6. maaliskuuta 2014 15:35

492/10.02.03/2013

Vastaanottaja: Ympäristötoimi

Mielipide Lohjan kaupungin korttelin nro 14 osan asemakaavan muutoksesta

Sundmanin entisen keksileipomon rakennus Paikkarinkadulla täytyy säilyttää! Talon paikallishistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvostus tuli selvästi esiin yleisön puheenvuoroissa 13.02.2014 pidetyssä kuulemistilaisuudessa. Rakennuksella on kulttuuriarvoa, paitsi puhdastyyllisenä esimerkkinä 1950-luvun arkkitehtuurista, myös osana Lohjan teollisuushistoriaa.

Keksileipomo olisi oivallinen 'olohuone' kaupungin keskustaa elävöittäville kulttuuritoiminnoille, soveltuen myös kokouksiin ja juhliin: Omenakarnevaalien yhteydessä Omenakarkelot, Tenoripäivien yhteydessä Tenoritantsit, jne. Näin toimien talo houkuttelisi matkailijoita kauempaakin.

Keskeisen sijaintinsa ansiosta rakennus sopisi erinomaisesti taidemuseoksi, jota Lohjalla ei ole vaikka kaupungin omistuksessa on runsaasti taideteoksia. Pienissä taidemuseoissa, esim. Tammisaaressa ja Raumalla, vuotuinen kävijämäärä on n. 12.000 (museotilastot.fi).

Hankinta- ja kunnostuskustannuksiin voidaan anoa tukea EU:n rakennerahastoista (www.rakennerahastot.fi) jotka nimenomaan tukevat teollisuuskiinteistöjen uusiokäyttöä kulttuurin ja työllisyyden kehittämiseksi sekä paikkakunnan vetovoiman lisäämiseksi.

Remonttikohteena talo tarjoisi ammattikoululaisille työkokemusta ja työllistäisi muita nuoria, estäen nuorten syrjäytymistä. Kulttuuritalona keksitehdas toisi myös uusia työpaikkoja (ainakin viisi). Esim. Tammisaaren pienen museokahvilan ja -kaupan vuositulot ovat n. 25.000 euroa (Västra Nyland 26.04.2012).

Nykyisten käyttäjien mukaan talossa ei ole homeongelmia. Ennen lopullista päätöstä kaupungin tulisi tehdä perusteellinen kuntokartoitus keksitehtaasta.

Jos tontille on pakko rakentaa asuntoja, ehdottaisin keksitehtaasta diagonaalisesti vastapäistä laitaa, johon tehdään peilikuvana mahtuisi kaksikerroksinen pienkerrostalo. Näin Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulma jäisi ilmavaksi. Tosin olisi sääli uhrata sisäpiha jossa voisi pitää kesäkahvilaa, veistosnäyttelyjä, tai ulkoilmaesityksiä. Kokonaisuutena keksitehdas tuo lisäarvoa kaupunkikuvaamme ja tarjoaa erinomaiset tilat yhteisöllisille toiminnoille.

Ann-Charlotte Lindeberg
FT, Lohjalainen v.1967 lähtien

mielipide Anttilan korttelin 14 osan: tontti 1 asemakaavamuutokseen

i [maire.kangas

Lähetetty: 5. maaliskuuta 2014 19:06

492/10.02.03/2013

Vastaanottaja: Ympäristötoimi

Tontilla sijaitseva keksitehtaan rakennus tulisi ulkopuolisesti säilyttää ja muuttaa mm. asumis- ja kulttuuri käyttöön. Esillä olevista vaihtoehtoista luonnos nr. 1, sopisi parhaiten Karnaistenkadun varteen, kunhan ko. kadulle varataan tila jalkakäytävälle. Tämä vaihtoehto rasittaisi myös vähiten rakennusvaiheessa lähikiinteistöjä. Alueen alkuperäinen suojelutalomme on vain Karnaistenkadusta noin 2 metrin etäisyydellä. Tämä tulisi ottaa huomioon kaavassa ja vastakkaisen rakennuksen korkeudessa.

Terveisin

Karnaistenkadun 28 asukkaat.



**Länsi-Uudenmaan
ISÄNNÖINTIPALVELU OY**

Laurinkatu 48 B, 08100 Lohja p. (019) 320 3360 www.luisp.fi



ISA-tuotoisuus
tunnustustyyppi

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 5.3.2014

Tunnus/säl.paikka

492/10.02.03/13

AS OY LOHJAN LOHJAN SÄÄSTÖTORINIT

Kaupunkisuunnittelulautakunta
c/o ympäristötoimi
PL 71
08101 Lohja

VAIHTOEHTOISET LUONNOSSUUNNITELMAT

Anttilan kaupunginosan (1) korttelinosan 14 ja tontin 1 asemakaavan muutoksesta
ja siihen sisältyvistä vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista
As Oy Lohjan Säästötorinit (katuosoite Paikkarinkatu 3 - 5) hallitus haluaa
mielipiteenään lausua seuraavaa;

- esitetyistä luonnosvaihtoehdoista parhaimmat olisivat vaihtoehdot 1 ja 2

Lohja 5.3.2014

AS OY LOHJAN SÄÄSTÖTORINIT
hallitus psta.


Tapio Sovijärvi
isännöitsijä