



Lohjan kaupunki | Elinvoima - Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 24.1.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus, valmisteluvaihe

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN
SEKÄ 5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Elinvoima - Kaupunkikehitys / kaavoitus

Postiosoite

PL 71
08101 Lohja

Käyntiosoite

Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti

kaavapalaute@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Puhelinvaiht. 019 3690

Kaavaselostus, valmisteluvaihe	
Kaavoituksen yhteystiedot	2
Postiosoite	2
Käyntiosoite	2
Sähköposti	2
0. Perustiedot	
Kaavan nimi	7
Tunnistetiedot	7
Asemakaavan muutos koskee:	7
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	7
Kaava-alueen sijainti	7
Kaavan tarkoitus	7
Suunnittelun käynnistyminen	7
Esisuunnittelu	7
Kaavoitusohjelma	7
Vireilletulo	7
Hyväksyjä	8
Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
Käsittelyvaiheet	8
1. Suunnittelun lähtökohdat	
Alueen yleiskuvaus	10
Luonnonympäristö	11
Pinnanmuodostus, maisemarakenne	11
Maaperä ja rakennettavuus	12
Vesistöt ja vesitalous	12
Kasvillisuus ja eläimistö	13
Rakennettu ympäristö	14
Yhdyskuntarakenne	14
Rakennuskanta	15
Rakennettu kulttuuriympäristö	19
Kiinteistöt	22
Maanomistus	22
Väestö, työpaikat ja palvelut	22
Virkistys	22
Liikenne	24
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	26
Ympäristöhäiriöt	
Maaperä	27
Päästöt	27
Melu ja värinä	27
Tärinä / kaivostoiminta	27
Sähkölinja	27
Suunnittelutilanne	28
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	28
Maakuntakaava	28
Lohjan maankäytön rakennemalli	28
Keskustan osayleiskaava	30
Asemakaava	32
Ajantasa-asemakaava	32
Rautatiealue	32
Kortteli 25	32
Kortteli 162 ja Päivärinne	33
Muut katualueet	33
Kaava-alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavojen Kehitysvaiheita	34
Asemakaavan muutostarve / alueella voimassaolevat asemakaavat	45
Rakennusjärjestys	46
Pohjakartta	46
Tonttijako	46

Rakennuskiellot	46
Kaava-alueen muut suunnitelmat	46
Selvitykset	46
Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:	46
Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset	47
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lohjan kirkko ympäristöineen, Museo- virasto (RKY).	47
Kuvaus	47
Historia	47
2. Tavoitteet	
Aloitusvaiheessa saatu palaute	50
Kaupungin asettamat tavoitteet	50
Kaupunginvaltuuston päätös 15.3.2017	50
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 6.4.2017	52
Aikataulu	52
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	53
Toimiva aluerakenne	53
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	53
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	54
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	54
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	54
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	54
Maakuntakaava	54
Lohjan maankäytön rakennemalli	54
Keskustan osayleiskaava	55
3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa	
Valmisteluvaiheen luonnokset	57
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset	57
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	57
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	57
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	57
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	57
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	57

0. Perustiedot

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA
KATUALUEIDEN SEKÄ 5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

0. PERUSTIEDOT

KAAVAN NIMI

L63 Anttilan ja tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttila, korttelit 25 ja 162 ja katualuetta sekä 5. kaupunginosa Pappila katu-, liikenne- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttila, korttelit 25 ja 26 ja katualuetta

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa osana kaupungin kulttuurikeskustaa lähellä kirjastoa, Pyhän Laurin kirkkoa, museota ja lukiota. Alue rajautuu Karstuntiehen, kirjastokortteliin, kirkon seutuun, rautatiehen ja pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Kaava-alueella on koulu- ja päiväkotirakennuksia ja em. toimintoja palvelevia laajahkoja pihajärjestelmiä useammalla tontilla sekä yksi asuinkerrostalo omalla tontillaan. Alueeseen kuuluvat myös em. korttelialueita rajaavat katualueet; etelässä Monkolankatu, kirkon seudun viereinen osa Kirkkokatua, osa rautatien suuntaisesta Rautatienkadusta, siltä erkaneva Asemakatu ja alueen sisäiset kadut Lidingöncatu ja kevyen liikenteen reitti Päivärinne, jota pitkin pääsee kulkemaan koulualueen läpi. Rautatienkadun itäpuolella on osin metsittyä ja osin paikoitusalueeksi muutettua rata-aluetta.

Kaava-alueen koko on noin 5,9 hehtaaria.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt alueelle suunnitteilla olevalle uudelle koululle / monitoimijatalolle (Laurentius-talo) ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen samassa korttelissa olevan asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaisuus.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaproessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Esisuunnittelu

Rakennushankkeen ehdotussuunnitelman on laatinut Allianssikumppaniksi valittu Skanska Talonrakennus Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n muodostama työyhteisö.

Kaavoitusohjelma

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin asemakaavan muutos sisältyy vetovoimalautakunnan hyväksymään 16.8.2017 päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä kokouksessaan 17.11.2016 § 124 kaupunginosien 1. Anttila ja 5. Pappila L63 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 23.11.2016.

HYVÄKSYJÄ

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute sekä osassa 6 Ehdotusvaiheen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.

KÄSITTELYVAIHEET

- 17.11.2016 § 124 kaupunkisuunnittelulautakunta, asemakaavamuutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat
- 6.4.2017 § 38 kaupunkisuunnittelulautakunta, asemakaavan muutokselle asetettavat tavoitteet
- 24.1.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta, valmisteluvaiheen aineisto

1. Suunnittelun lähtökohdat

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

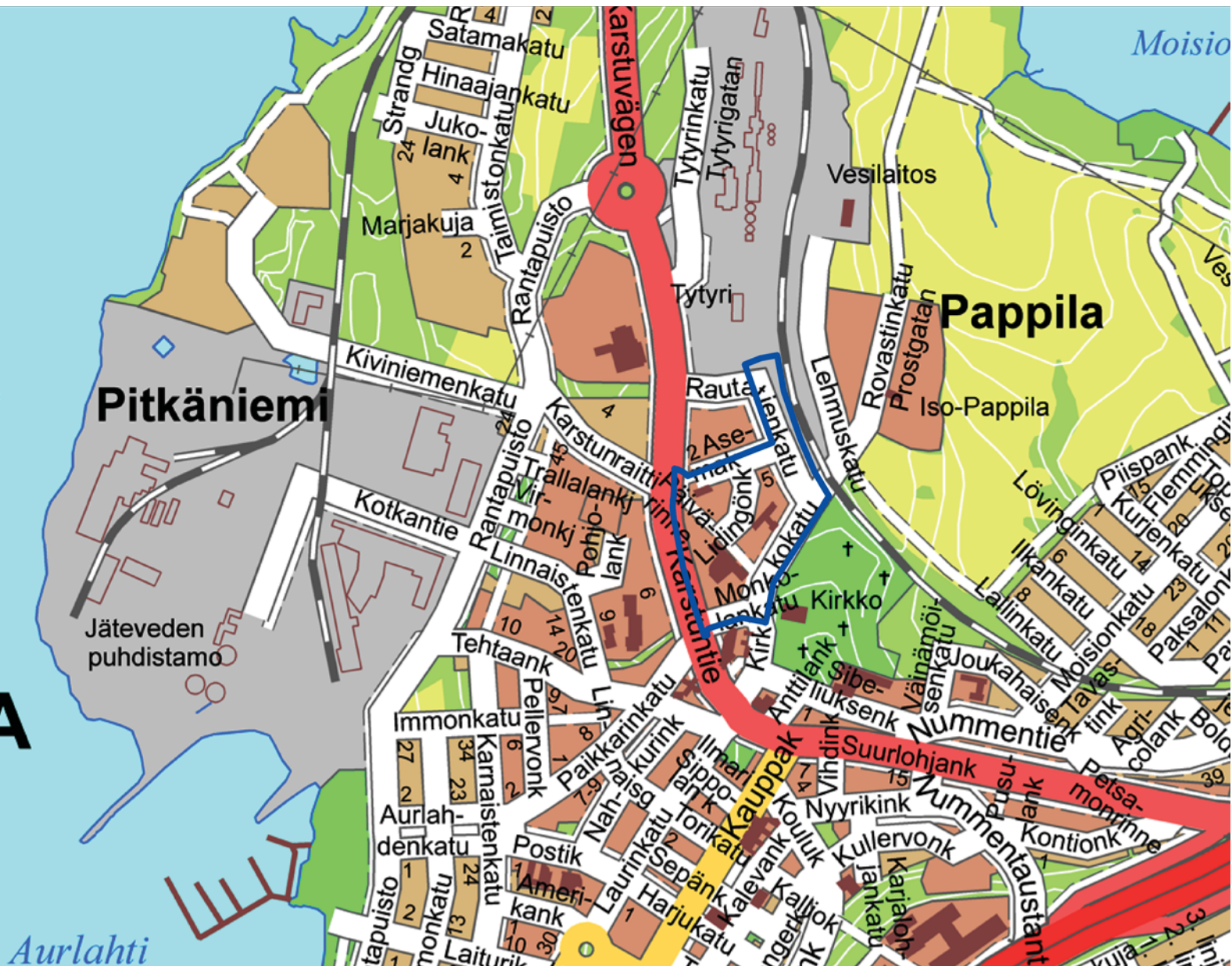
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA
KATUALUEIDEN SEKÄ 5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa osana kaupungin kulttuurikeskustaa lähellä kirjastoa, Pyhän Laurin kirkkoa, museota ja lukiota. Alue rajautuu Karstuntiehen, kirjasto-kortteliin, kirkon seutuun, rautatiehen ja pohjoisessa asuinkeuhkojen korttelialueeseen.

Kaava-alueella on koulu- ja päiväkotirakennuksia ja em. toimintoja palvelevia laajahkoja piha-alueita useammalla tontilla sekä yksi asuinkeuhko omalla tontillaan. Alueeseen kuuluvat myös em. korttelialueita rajaavat katualueet; etelässä Monkolankatu, kirkon seudun viereinen osa Kirkkokatua, osa rautatien suuntaisesta Rautatienkadusta, siltä erkaneva Asemakatu ja alueen sisäiset kadut Lidingöncatu ja kevyen liikenteen reitti Päivärinne, jota pitkin pääsee kulkemaan koulualueen läpi. Rautatienkadun itäpuolella on osin metsittynyttä ja osin paikoitusalueeksi muutettua rata-aluetta.

Kaava-alueen koko on noin 5,9 hehtaaria.



Ote opaskartasta suunnittelualan rajauksella (11.11.2016 KLi)

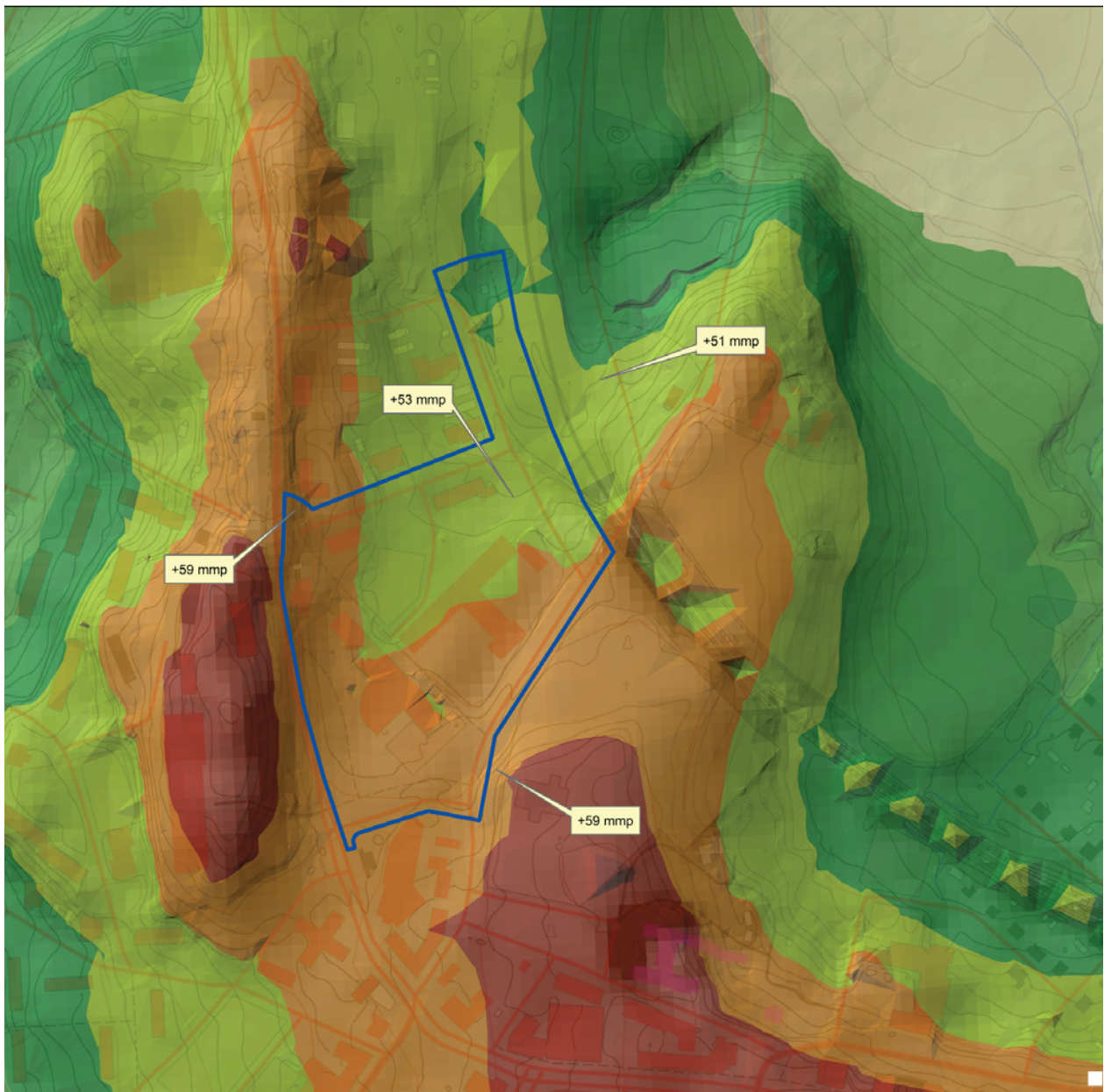
LUONNONYMPÄRISTÖ

Pinnanmuodostus, maisemarakenne

Kaava-alueen korttelialueen keskiosa on hieman muuta osaa matalammalla, laaksossa noin +55,5 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella). Kirkkokadun korkeusasema on noin +56,5 -57 mmpy. Alueen korkein kohta on alueen luoteisosassa noin +58,5 mmpy .

Ko. osalla viereinen Karstuntie nousee noin kaksi metriä eli noin +59,5 mmpy:hyn Monkolankadun risteyksen noin +57,5 mmpy:stä. Ko. osa on samaa selännettä kuin alueen länsipuolella oleva lukion rinne ja mäki (noin +65 mmpy). Koulualue on kokonaisuudessaan Karstuntietä alempana. Kuva-aineistossa on esitetty korkeuskäyrät viiden metrin välein.

Lukion mäeltä avautuu näkymä Pappilan ja Moisio peltolaaksoon. Alue sijoittuu maisemassa kaupunkimaiseen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkimaisiin puistoalueisiin. Maisemaan vahvasti vaikuttavina elementteinä ovat länsipuolinen lukion mäki, kirkko ja kirkon seutu ja koillispuolinen Lohjanjärveen asti ulottuva peltolaakso.

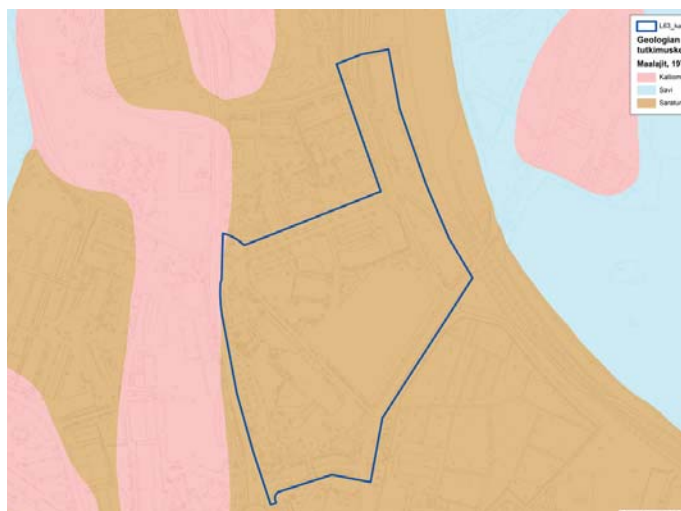


Pinnanmuodostus, Lohjan kpki (11.11.2016 KLi)

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperältään alue on saraturvetta. Alueen länsipuolella oleva selänne on kalliomaata ja itäpuolella oleva laakso pääosin savimaata, osin kalliota.



Maaperä Geologinen tutkimuskeskus, GTK (11.11.2016 KLi)

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Sen itäpuolella Pappilan ja Moisioin alueella on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, Lohjanharju. Alueen länsiosaan on arvioitu vedenjakaja. Kaupungin vesilaitos on alueen pohjoispuolella. Vedenottamot ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Lohjan kaupungin taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömalleille annettujen valumakerroin-arvojen avulla päällistetyin pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksessa. Kaava-alue kuuluu Karjaanjoen päävesistöalueeseen ja Lohjanjärven valuma-alueen pienalueeseen A5, jolla on korkea valumakerroin (0,21-0,30). Nykyisen ja taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällistetyin pinnan määrä on merkittävä. Pintavalunnan muutos alueella on vähäinen (0-14 %). Alueen hulevedet valuvat Lohjan harjulta ja laskevat pinnanmuotojen mukaisesti kaava-alueen koillipuolelle. Alueella on sadevesiviemärijärjestelmä, joka ohjaa hulevesiä.



Vesien suojeleminen, pohjavesi Lohjan kpi ympäristönsuoja (11.11.2016 KLi)

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä radan vierusaluetta lukuunottamatta. Alueen Karstuntien puoleista osaa on ylläpidetty puistomaisena, ja se liittyy luontevasti lukionrinteen rakennettuun kaupunkimaiseen puistoalueeseen. Kaava-alueen pohjoisreunalla Asemakadulla puurivistöt antavat ko. kadulle boulevardimaisen ilmeen. Kirkkokadun varren tammet korostavat puolestaan ko. katualueen kulttuuriympäristön luonnetta. Asuinkerrostalon pihalla on pihapuustoa ja nurmikkoa. Kaava-alueen rautatien viereinen osa on osin metsittynyt. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

Alueen länsipuolella on kirkon hyvin hoidettua puistoaluetta ja kirkkomaa. Radan länsipuolella museon alue on metsäinen ja sen vieressä on peltoa, jonka Uudenmaan liitto on vuonna 2011 arvioinut alueen olevan osa maatalouden kannalta hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita Uudellamaalla.



Valokuvat kesältä 2016 Bloomstreet/CycloMedia; vasemmalta Karstuntie, Asemakatu, Kirkkokatu



Ilmakuva 2016, Lohjan kpmi (11.11.2016 KLi)

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

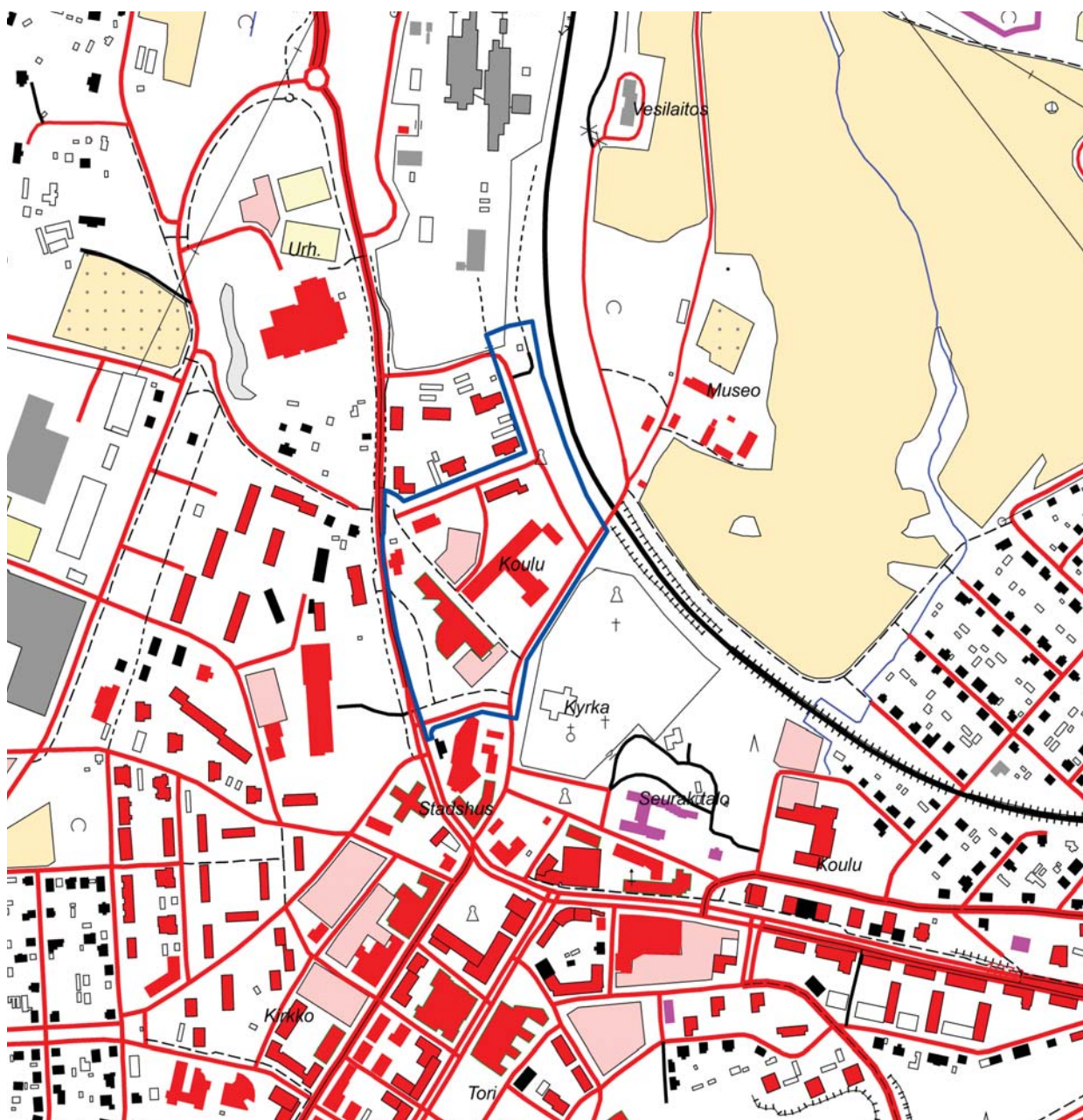
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, ja se on kiinteä osa kaupungin pääosin julkisten rakennusten muodostamaa kulttuurikeskustaa, jonka eteläpuolelta alkaa kaupallinen ydinkeskusta.

Alueen lähistöllä on mm. lukio, kaupungintalo Monkola, kirjasto, kirkko ja hautausmaa ja museo. Museon aluetta ja keskustaan kiinteästi liittyvää kaava-aluetta erottaa toisistaan vuonna 2014 käytöstä poistunut teollisuusrata.

Alueen pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta kuten myös koulukorttelin koillisnurkassa.

Aluetta reunustaa Karstuntie, joka on alueellinen / seudullinen vilkasliikenteisen pääväylä. Alueen kadut ovat osa keskustan katuverkkoa.



Maastotietokanta, Lohjan kpk (11.11.2016 KLi)

Rakennuskanta

Alueella on neljä koulu/päiväkotikäytössä olevaa rakennusta / rakennuskokonaisuutta ja yksi asuinkerrostalo sekä talousrakennuksia.

(Valokuvat kesältä 2016
(Bloomstreet/ CycloMedia)



Ilmakuva 2016, Lohjan kpk
(11.11.2016 KLi)



Karstuntien puoleisen korttelin 25 tontilla 23 on Anttilan yläkoulu ja Laurentius-sali, joiden osalla on vuonna 2015 aloitettu laajamittainen peruskorjaus. Anttilan koulussa on myös Länsi-Uudenmaan musiikkiopiston tilat.

Rakennus on kolmikerroksinen, ja se on rakennettu vaihteittain. Vanhin osa on rakennettu 1980-luvulla, uusimmat osat 2000-luvulla. Rakennuksen laajuus on noin 7858 kem2.



Anttilan koulu ja Laurentius-sali

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Samalla tontilla aivan Karstuntien vieressä alueen luoteisnurkassa on Labanin päiväkoti (Daghemmet Laban), jossa toimii toistaiseksi ruotsinkielinen päiväkoti/esiopetus.

Pääosin kaksikerroksisen alunperin asuin-ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä. Vanhin osa on rakennettu v 1956. Rakennusta on laajennettu ja pihalle on rakennettu piharakennus 2000-luvun alussa. Päärakennus on kooltaan noin 483 kem2 ja siihen liittyvä piharakennus on noin 22 kem2.



Talo Laban



Kaava-alueen keskellä tontilla 20 sijaitseva Tytyrin alakoulu ja päiväkoti/esikoulu ovat tyhjillään. Rakennukset ovat käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi, ja ne tullaan purkamaan korjauskelvottomina lähiaikoina. Tytyrin koulutilat ovat olleet myös Hiiden opiston ja kiviharrastajien käytössä.

Tytyrin koulukokonaisuus on kooltaan noin 4716 kem2. Tytyrin koulun vanhin osa on rakennettu v 1962, ja se on arkkitehtitoimisto Reino Koivulan suunnittelema.

Koulutoiminta on Anttilan ja Tytyrin koulujen osalta siirretty väistötiloihin.



Tytyrin koulu



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Korttelin 162 tontilla 5 Asemakadun varressa on Solbrinkenin koulu (Solbrinkens skola), joka on ruotsinkielinen alakoulu. Rakennuksen koko on noin 597 kem2. Rakennus on rakennettu 1990-luvun alussa.



Solbrinkenin koulu

Koulualueen vieressä Asemakadun eteläpuolella korttelin 25 tontilla 19 on vuonna 1950 rakennettu nelikerroksinen asuinkerrostalo (ns. Kalmakulma, Asemakatu 5-7). Rakennus on kooltaan noin 1990 kem2 (huoneistoala noin 1811 m2), ja siinä on 32 asuntoa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Ole Gripenberg.

Asemakatu 5-7



©CycloMedia

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lohjan keskustan rakennusinventoinnin 2007 (27.2.2008, Ockenström) mukaan kaa-va-alueella on yksittäisiä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. (oheiset kuvat selvityk-sestä)

Paikallishistoriallisesti arvokkaiksi on arvioitu edellä esitetty Karstuntie 17 (Laban); Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennus on säilynyt osin alkuperäises-sä asussaan. Arkkitehtoninen arvo 1, Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 2, säily-neisyys 2, maisemallinen ja ympäristöllinen arvo 2 (asteikolla 1-4)

Käyttökelvottomana purettava Tytyrin koulu on samoin arvioitu paikallishistoriallisesti arvokkaaksi; Rakennukseen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Rakennuksessa on tehty useita muutoksia. Alkuperäinen käyttötarkoitus on säilynyt. Arkkitehtoninen arvo 2, Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 2, säilyneisyys 3, maisemallinen ja ympäris-töllinen arvo 2 (asteikolla 1-4)



Lähialueelta on osoitettu paikallishistoriallisesti arvokkaita kohteita mm. Kauppalan en-tinen terveystalo / neuvola /nyk. päiväkotiki Lintula (insinööri Aarne Kohola), Kirkkokatu ja samasta osoitteesta puinen päiväkotiki Puu-Lintula (arkkitehti Eric von Ungern-Sternberg) ja Laurinkatu 58 As Oy Lohjan Säästöitalo (arkkitehti Pentti Petäjä).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi on arvioitu viereisessä korttelissa oleva As Oy Lohjan Tytyri (arkkitehti Ole Gripenberg) Tytyrinkatu 3 sekä saman suunnittelijan edellisellä sivul-la esitelty As Oy Lohjan kaupungin Asemakatu 5-7; Rakennus noudattaa Brunilan asema-kaavaa vuodelta 1931. Rakennuksen arkkitehtuuri yksityiskohtineen on erittäin harkittua ja viimeisteltyä. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassaolevaan rakennukseen. Alkuperäiseltä nimeltään ”Lohjan SATO”. Arkkitehtoninen arvo 1, Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 1, säily-neisyys 1, maisemallinen ja ympäristöllinen arvo 1 (asteikolla 1-4). Kts. myös vier. sivu.



Kaava-alueen lähistöllä on myös useita Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa 2007 olevia kohteita; mm. Pyhän Laurin keskiaikainen kirkko, Lindkulla Karstuntien toisella puolella, Luoman talo (arkkitehti Oiva Kallio 1932) uuden keskustakirjaston vieressä, Pappila ja Pedagogio museolla ja Pohjolanmäen koulu, lukio (arkkitehti Aarne Ervi 1954).



Asemakadun päätteenä Rautatiekadun varressa on sotaan lähteneiden muistomerkki alueella aikoinaan sijainneen rautatieaseman tietämillä.

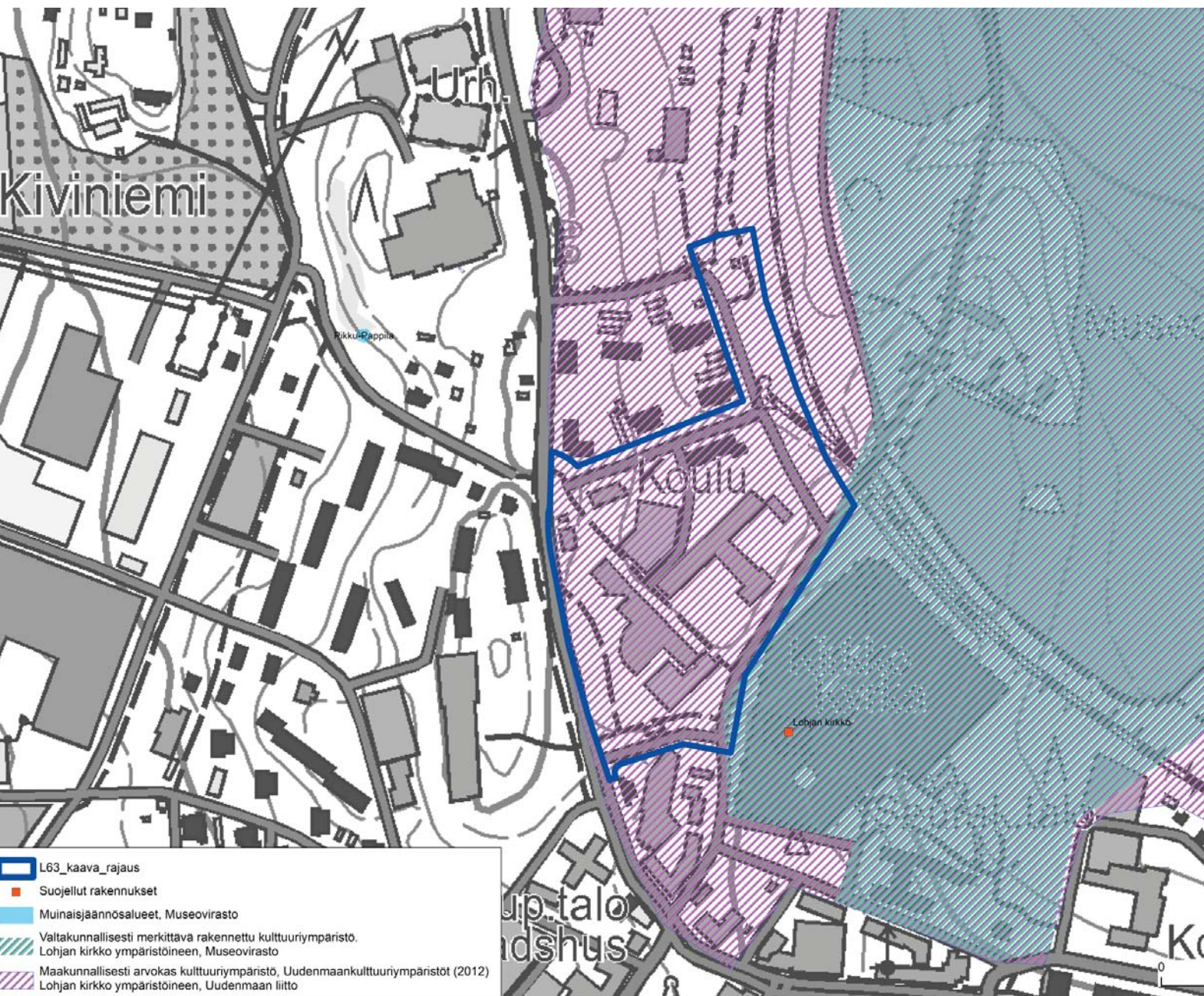
Kulttuurikeskustan uusinta rakennettua kulttuuriympäristöä edustaa Lohjan pääkirjasto, joka valmistui vuonna 2006. Uuden pääkirjaston arkkitehtisuunnittelusta järjestettiin yleinen suunnittelukilpailu v. 2002, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki. Punatiilisen rakennuksen pääsuunnittelijana toimi arkkitehti, professori Ilmari Lahdelma.



Kaava-alue on osa Maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä / Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012) Lohjan kirkko ympäristöineen, Uudenmaan liitto;

Lohjan kirkon ympäristö on peräisin keskiajalta, ja siihen kuuluvat 1300- ja 1400-lukujen vaihteen harmaakivikirkko kirkkotarhoineen ja hautakappeleineen, 1800-luvun loppupuolella rakennettu pappila pihapiireineen ja viljelymaisemineen sekä korkeatasoinen 1950-luvun seurakuntatalo. Kirkolta avautuvan laajan, avoimen maiseman itäosassa on Kustaa Vaasan 1556 perustama Laakspohjan kartano, joka kertoo maallisen ja kirkollisen vallan yhteydestä keskiajalla. Maantieltä kartanoon on johtanut lähes kilometrin pituinen puukuja ainakin 1600-luvun loppupuolelta lähtien. Maakunnallisesti arvokkaana Lohjan kirkon ympäristön rajaukseen kuuluu myös Moisiopellon hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden asuntoalue sekä Tytyrin 1800-luvun lopussa perustettuun kalkkikaivokseen liittyviä rakennuksia lähinnä 1940- ja 1950-luvuilta.

Kaava-alueen vierestä kirkon seudulta alkaa laaja Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lohjan kirkko ympäristöineen, Museovirasto (RKY).



RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyyppittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt –inventointiin sisältyvät alueiden kuvaukset ovat tärkeitä kaavoituksen lähtökohtia.

Pyhän Laurin keskiaikainen kirkko (noin 1470-1490) on suojeltu Kirkkolailla. Kirkko on omistettu Pyhälle Laurentiukselle eli Pyhälle Laurille.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt –inventointiin sisältyvä kuvaus Lohjan kirkosta ympäristöineen on Selvitys-osiossa.

Kiinteistöt

Alueella on lukuisia eri kiinteistöjä. Opetustoimintaa palvelevaa ja muuta yleisten rakennusten tonttialuetta (korttelin 25 tontit 20 ja 23 ja korttelin 162 tontti 5) on yhteensä noin 3,45 ha ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (korttelin 25 tontti 19) noin 0,30 ha. Muut kiinteistöt ovat katu-, liikenne- ja virkistysalueita, yhteensä noin 2,15 ha.

Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuunottamatta yksityisomistuksessa olevaa korttelin 25 tonttia 19 (asuin- ja liikerakennusten korttelialue), osaa Rautatienkadusta ja valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Alueella on asuinkerrostalo, jossa on 32 asuntoa, joissa on asuu yhteensä noin 55 asukasta. 50 metrin etäisyydellä on yhteensä noin 200 asukasta.

Työpaikkoja on alueen kouluissa ja päiväkodeissa.

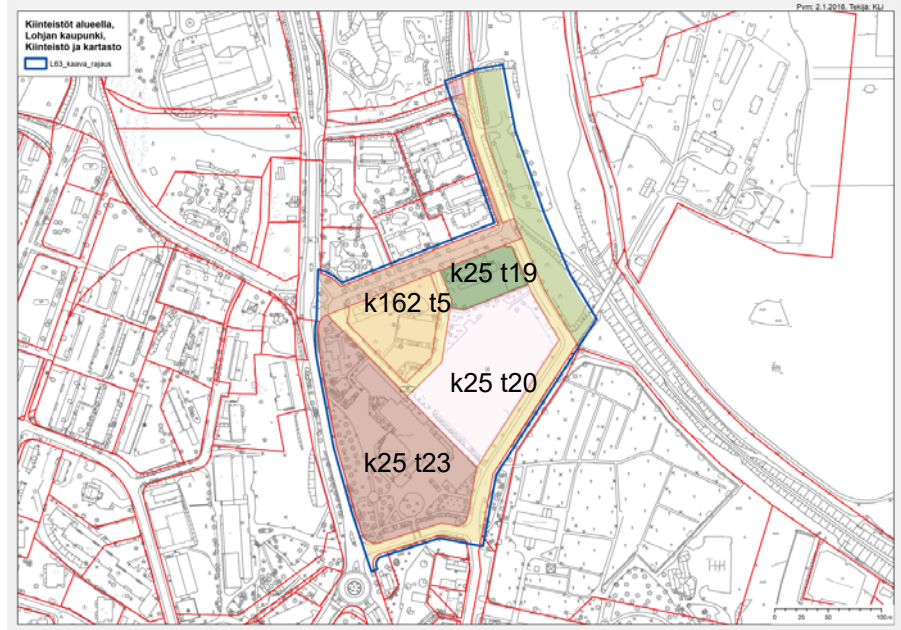
Alueen koulut ja päiväkodit ovat osa keskustan julkisia palveluita. Keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Virkistys

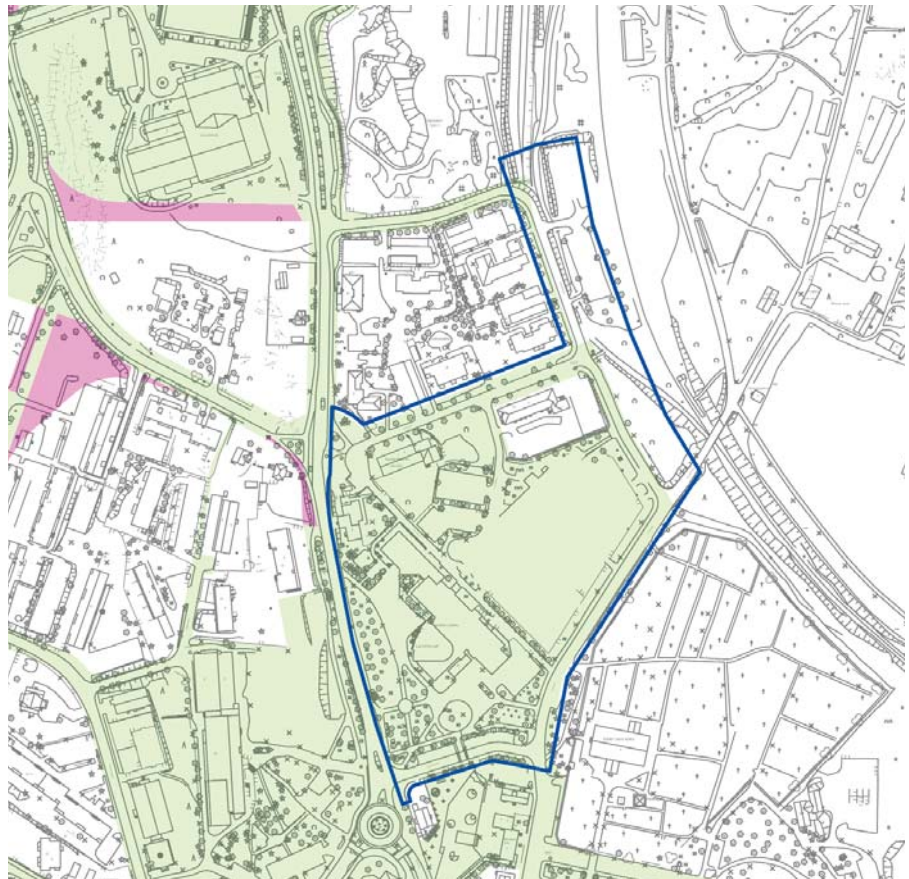
Suunnittelualan läheisyydessä Karstuntien toisella puolella alueesta pohjoiseen on 1980-luvulla rakennettu Sporttikeskus Tennari, joka on Lohjan toiseksi suurin urheilukeskus. Sisäliikuntatiloissa on tilat eri palloilulajien sekä kamppailu- ja voimailulajien harrastamiseen sekä kuntosaleja. Tilat ovat myös lähiympäristön koulujen käytössä. Ulkoalueella on kuusi kesäkaudella käytössä olevaa massatenniskenttää sekä paikoitusaluetta.

Taimisto-Tennarin alueen asemakaavoitus on vireillä ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018. Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia Sporttikeskus Tennarin kehittämistarpeet ja sen pohjoispuolisen viljelyaukean muutos osin Taimiston liikuntapuistoksi ja osin asuinrakentamiseen.

Koulualueelta on myös luonteva kävely-yhteys museolle ja rantaan vieville jalankulkureiteille.



Kiinteistöt alueella, Lohjan kpki (11.11.2016 KLi)

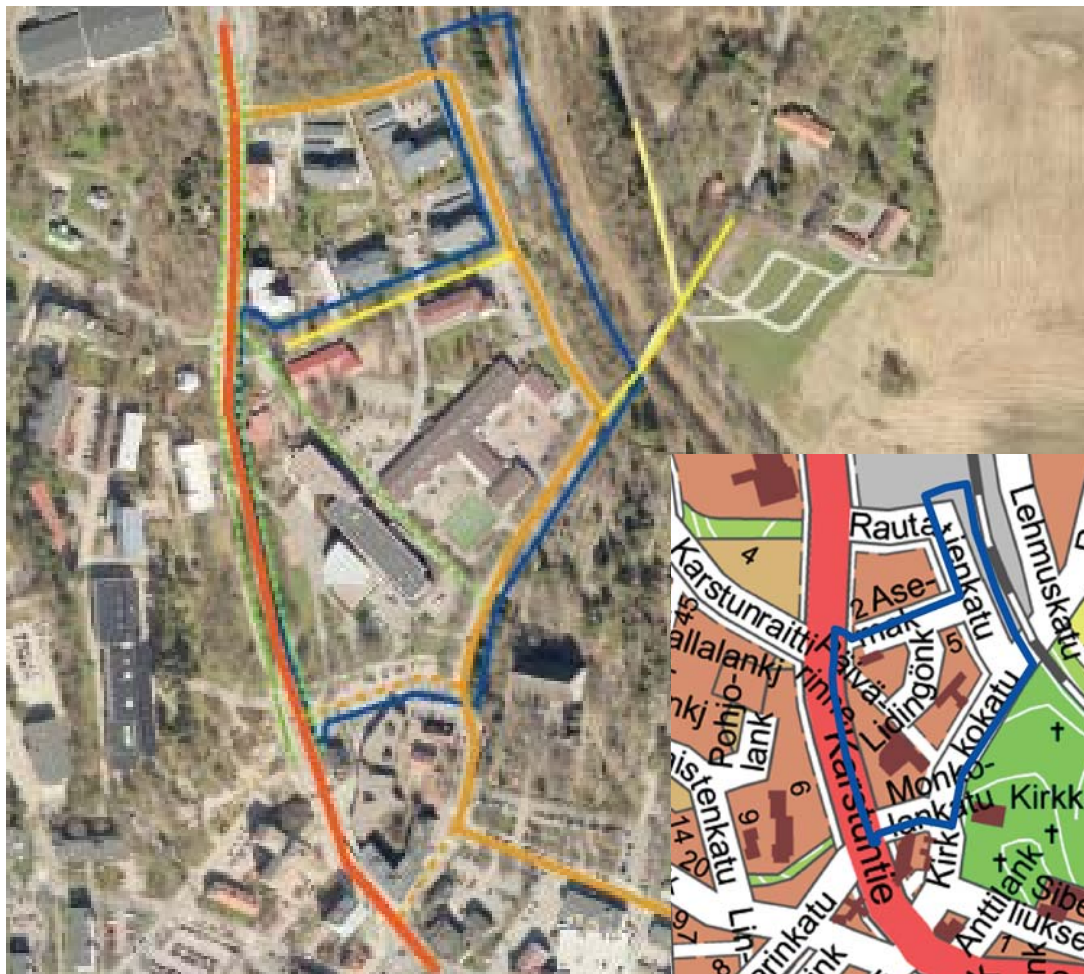


Kaupungin maanomistus, Lohjan kpki (11.11.2016 KLi)

Liikenne

Suunnittelualueelle ja -alueelta on hyvät ajoneuvojen ja kevyen liikenteen yhteydet. Alueen kadut ja kevyen liikenteen väylät ovat osa keskustan katuverkkoa. Yhteys Karstuntielle on Monkolankadulta ja Rautatienkadulta.

Kaava-alueetta rajaava Karstuntie on alueellinen / seudullinen vilkasliikenteinen pääväylä, jolta on yhteys moottoritiele E18. Hallinnolliselta luokaltaan Karstuntie on yhdystie. Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen 2012 mukaan keskimääräinen liikenne Suurlohjankadulta Rautatien suuntaan on ollut noin 14600 ajon/vrk vuonna 2011.



Karstuntien uusi vuonna 2016 valmistunut kiertoliittymä on aivan kaava-alueen lounaiskulman vieressä Monkolankadun eteläpuolella Luoman talon edessä. Karstuntien varressa on jalankulkuväylä ja bussipysäkki.

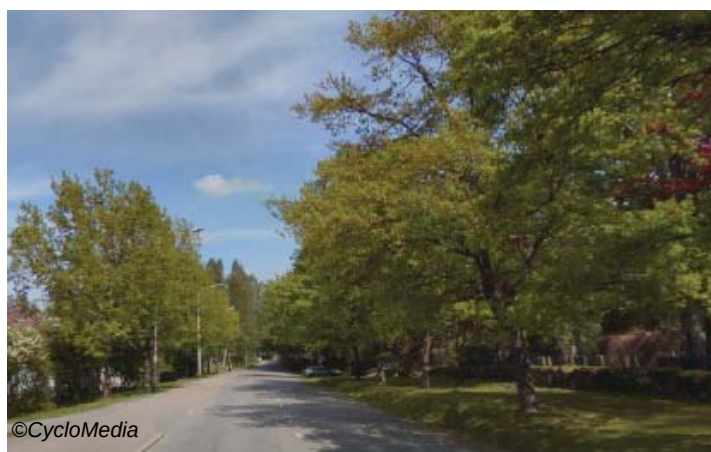
Monkolankatu, joka on vilkasliikenteinen kokoojakatu, alkaa Karstuntieltä alueen eteläosasta liittyen Kirkkokatuun kirkon seutuvilla. Monkolankadun varrelle koulun tontille on rakennettu paikoitusruutuja.

Kirkkokadun kautta on luonteva kevyen liikenteen yhteys museolle. Museolle on rautatien ylittävä Rovastinkadun silta, jota ennen kadusta erkanee rautatien suuntainen Rautatienkatu, jolta puolestaan erkanee Asemakatu. Kaava-alueeseen kuuluva Asemakatu on päättävä katu, joka palvelee myös kaava-alueen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelia. Rautatienkatu jatkuu takaisin Karstuntielle em. korttelin pohjoispuolitse.

Asemakadulta erkanee koulukorttelin sisään ulottuva tonttikatu Lidingönkatu. Lidingönkadun kautta on kulku sekä Anttilan, Tytyrin että Solbrinkenin kouluille. Solbrinkenin koulun aluetta käytetään myös muiden koulujen pysäköintiin.

Karstuntieltä alkava kirkkoa kohti kulkeva kevyen liikenteen väylä Päivärinne ja sen Kirkkokadulle asti ulottuva jatke erottaa Labanin päiväkodin ja Solbrinkenin sekä Anttilan ja Tytyrin koulut toisistaan.

Rautatienkadun itäpuolella on osin metsittyä ja osin paikoitusalueeksi muutettua rautatien raiteiden viereistä rata-aluetta.

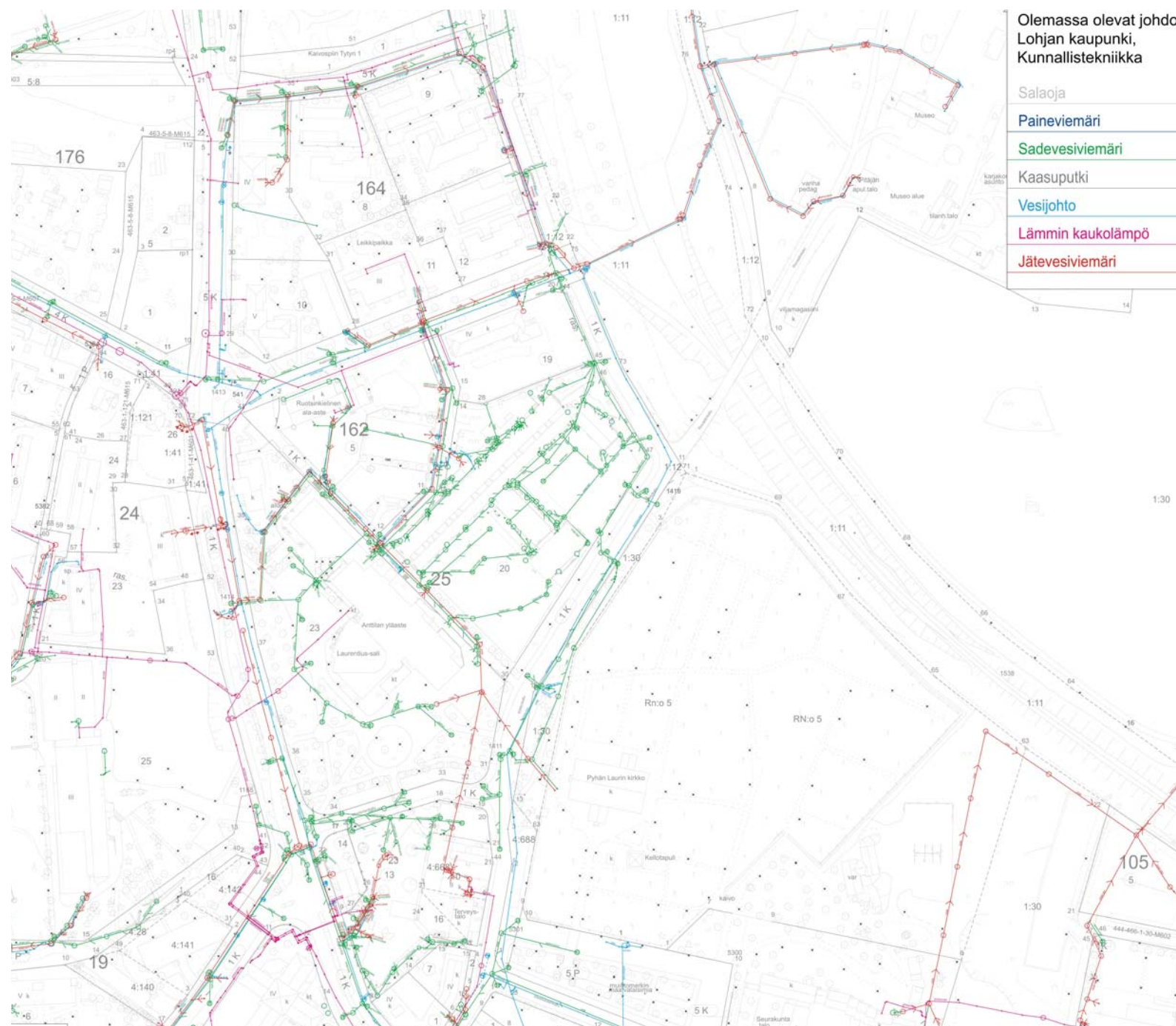


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaava-alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät.

Alue on liitetty kaukolämpöverkkoon.



Ympäristöhäiriöt

Maaperä

Rautatiealueella on pitkä rautatieliikenteen historia, ja maaperän puhtaus tulee tarvittaessa selvittää, kun alueen tuleva käyttötarkoitus on selvillä. Kaava-alueella on Rautatiekadun tuntumassa ollut aikanaan asema.

Päästöt

Lähialueella olevan Nordkalk Oy:n ja pölyjä sekä hiilivetypäästöjä tarkkaillaan säännöllisin mittauksin.

Tytyrin kalkkitehtaan ulkoilman hiukkaspitoisuusmittausten mittauspisteissä vuonna 2014 ei ylitetty mittausten aikaisissa olosuhteissa ohjearvoja. Mittauspisteet sijaitsivat kalkkitehtaan itäpuolella 150-300 metrin etäisyydellä päästöjen aiheuttajasta. Tytyrin kalkkitehtaan hiukkaspäästöt ovat peräisin kalkkikiven käsittelystä ja prosesseista sekä piha-alueiden ja kivivarastokasojen pölyämisestä. Tehdasalueella hiukkaspäästöjä voi syntyä myös lastauksessa ja liikenteen vaikutuksesta.

Kalkkitehtaan kiertouunin vuonna 2014 tehdyn päästömittauksen mittaustulokset alittivat tehtaalle ympäristöluvassa annetut raja-arvot. Tytyrin tuotantolaitoksen kuilu-uunin jatkuvatoimisten päästömittausten aikana vv 2012-2013 ei esiintynyt vuorokausiohjearvojen ylittymistä minkään komponenttien kohdalla.

Melu ja värinä

Liikenteen ja teollisuuden alueelle aiheuttamat melu- ja värinäarvot tarkistetaan ja melu-suojauksen tarve ja värinän huomioonottaminen tutkitaan tarpeellisessa määrin kaavatöön aikana.

Värinä / kaivostoiminta

Kaava-alueen pohjoisosassa on Tytyrin kaivostoiminnan alueella. Nordkalk Oy:n louhintaräjätysten aiheuttamaa värinää Hiidensalmen ja Moisionpellon alueella on tutkittu vuonna 2009. Tutkimuksen yhteenvedossa todetaan, että mittaustulosten perusteella rakennusten vaurioriski ei ole este alueiden kaavoittamiselle rakennuskäyttöön. Räjätystöiden aiheuttamaan värinään tulee jatkossakin kiinnittää huomioita vaurioiden välttämiseksi. Lisäksi uusien rakennusten suunnittelussa tulee välttää värinäherkkiä rakenteita. Ihmisen kokemuksen värinähaitan tulosten perusteella alueiden kaavoittaminen rakennuskäyttöön on mahdollista. Kaavoittamisen, rakentamisen ja kohteiden markkinoinnin yhteydessä värinä on kuitenkin otettava huomioon. Rakennussuunnitelmien yhteydessä täydentävien värinäselvitysten laadintatarve tulee harkita. Värinään tulee alueella suhtautua riittävällä vakavuudella, mutta värinä tapahtumien kokonaismäärän ollessa kuitenkin hyvin rajallinen ja niistä oleellisimpien vielä rajallisempi, ei värinä estä alueiden suunnittelua asuinrakentamiseen.

Sähkölinja

Alueen pohjoisosassa ja rautatiealueella kulkevan voimalinjan (maakaapeli) aiheuttamat ympäristövaikutukset arvioidaan kaavaprosessin aikana.

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville loppuvuonna 2016.

Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä. Suunnittelualueita sivuaa seututie ja rautatieliikenteen yhdysrata.

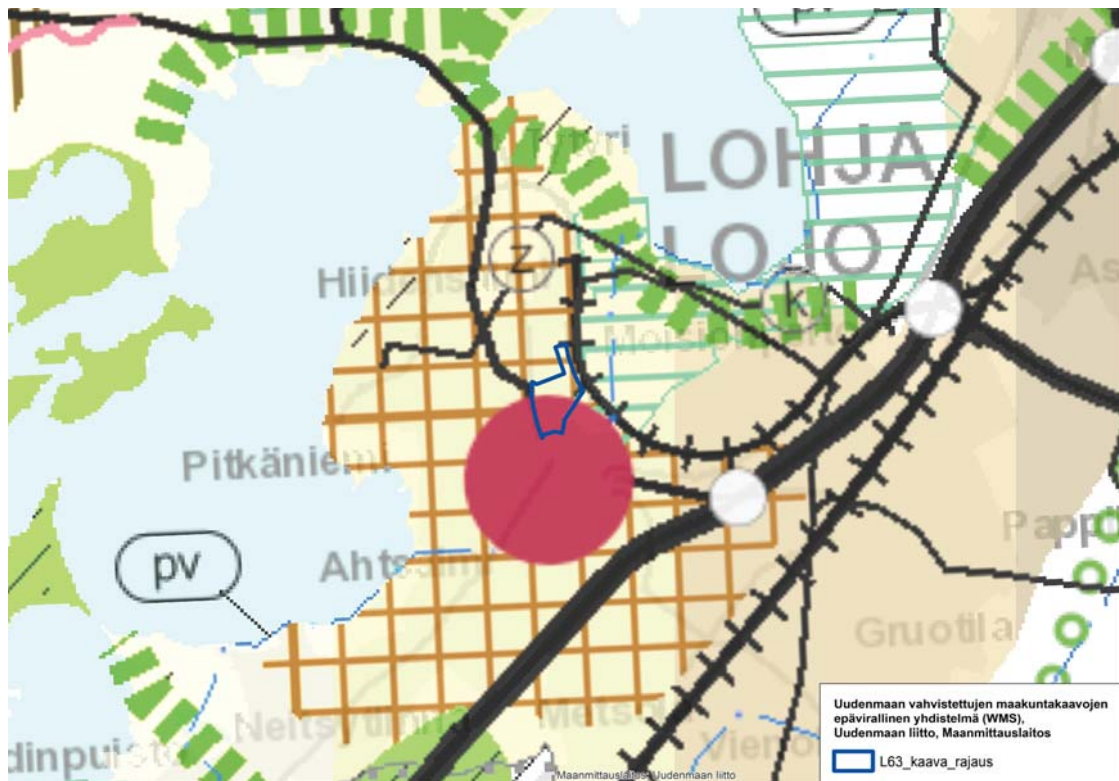
"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen."

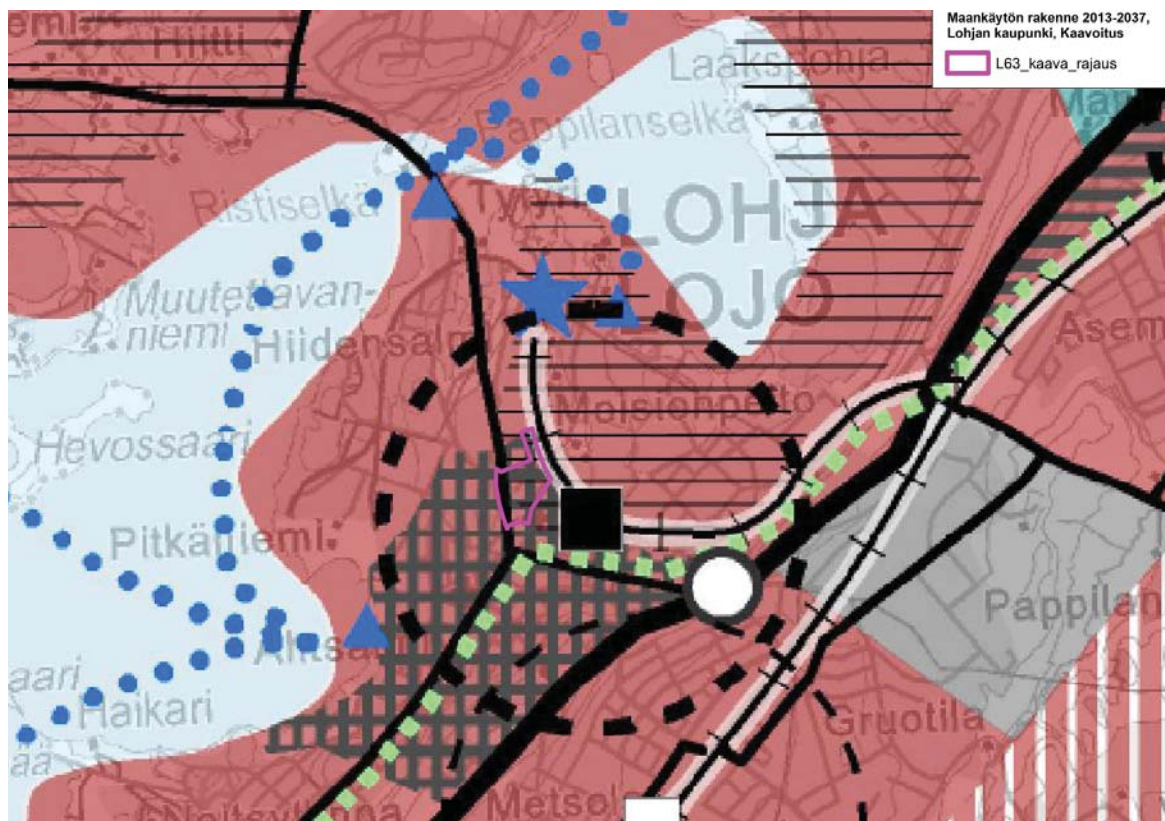
Lohjan maankäytön rakennemalli

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, nauhataajamassa Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutus-alueella. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostamaa kokonaisuutta. Aluetta sivuaa lännessä kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys ja idässä Länsiradan osa. Alue on lähellä kevyen liikenteen laatukäytävää.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (11.11.2016 KLi)



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista (11.11.2016 KLi)

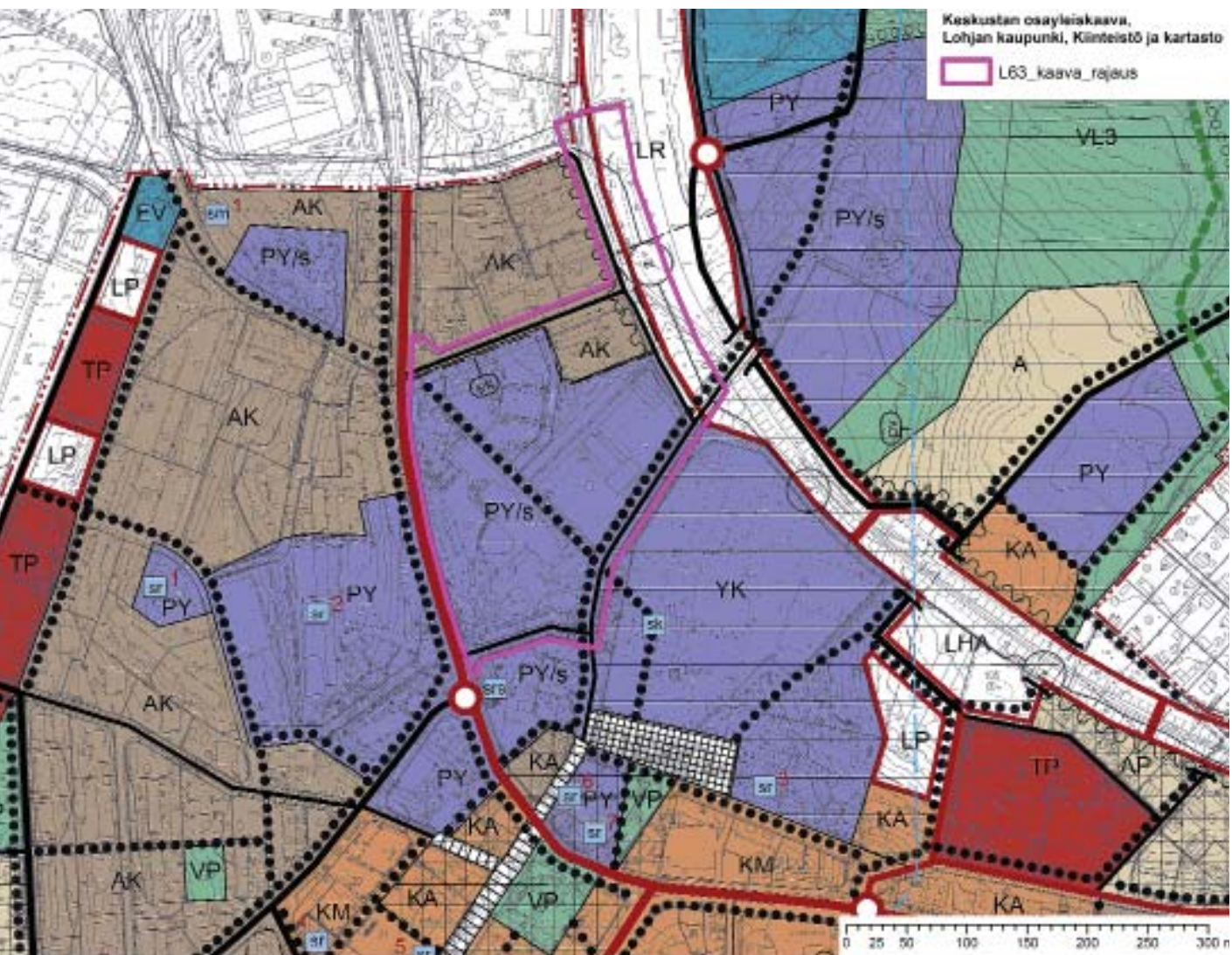
Keskustan osayleiskaava

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. 14.9.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava käsittää ydinkeskustan ja sen lähiympäristön alueet.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen alueeksi PY/s, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Alueelle on osoitettu lisäksi kerrostalovaltaista aluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Rautatiealueen puoleiselle osalle on osoitettu meluntorjuntatarve. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava meluntorjuntakeinot.

Kaava-alue sijoittuu rautatieliikenteen alueelle LR, jolla kulkee suurjännitejohtolinja (z).





Ajantasa-asemakaava

Rautatiealue

Kortteli 25

32

tontilla 19.

Tehokkuus YO-korttelialueella (tontti 20) on $e=0,50$ (tontin pinta-ala 12507 m² = > 6253 kem²) ja rakennukset saa rakentaa kahteen kerrokseen. Tontille on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rakennusoikeutta on tontilla käytetty noin 4716 kem², käyttämättä on noin 1537 kem². Tontilla on jalankulku- ja pyöräilyreitti Karstuntien suunnasta Kirkkokadulle. Autopaikkoja on osoitettu koulurakennuksen taakse Solbrinkenin tontille.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL (tontti 19) tehokkuus $e=0,70$ (tontin pinta-ala 3015 m² => 2110 kem²) ja rakennukset saa rakentaa neljään kerrokseen. Tontille on osoitettu myös auton säilytyspaikan rakennusala. 1/6 asuntokerrosalaa vastaava määrä korttelin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Rakentamisen yhteydessä on korttelialueelle rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti ja yksi autopaikka liikekerrosalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa myös maan alle. Vaadittavien autopaikkojen määrästä 60 % järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput tarvittaessa rakennuslautakunnan määräämässä järjestyksessä.

Rakennusoikeutta on AL-korttelialueella käytetty noin 1990 kem², käyttämättä on noin 120 kem². Kaavan mahdollistamia autokatoksia ei ole toteutettu. Tontilla oleva rakennus on asuinkerrostalo, jossa on 32 asuntoa. Miltei jokaiselle asunnolle on osoitettu autopaikka tontilta.

Vuodelta 2001 oleva asemakaava korttelissa 25 koskee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO tontilla 23, Anttilan koulu ja Talo Laban. Tehokkuus YO-alueella (tontti 23) on $e=0,50$ (tontin pinta-ala 16745 m² = > 8373 kem²) ja rakennukset saa rakentaa kolmeen kerrokseen. Autopaikkavaade on 1 ap / 100 kem². Korttelialueelle on liittymäkielto Karstuntieltä.

Rakennusoikeutta on käytetty noin 8363 kem², käyttämättä on noin 10 kem². Autopaikkoja on sijoitettu koulun tontille Monkolankadun varteen, tontin sisäosaan ja Tytyrin koulun taakse Solbrinkenin tontille sekä Labanin pihalle. Autopaikkoja ei ole riittävästi.

Kortteli 162 ja Päivärinne

Korttelissa 162 ja korttelin viereisellä Päivärinne-nimisellä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla on voimassa asemakaava vuodelta 1990. Päivärinteen kevyen liikenteen väylän kautta on tontille ajo sallittu. Tehokkuus yleisten rakennusten korttelialueella Y tontilla 5 on $e=0,50$ (tontin pinta-ala 5310 m² = > 2655 kem²) ja rakennukset saa rakentaa kahteen kerrokseen. Autopaikkavaade on 1 ap / 50 kem².

Rakennusoikeutta on käytetty noin 597 kem², käyttämättä on noin 2058 kem². Tontille on osoitettu paljon autopaikkoja, jotka palvelevat myös Anttilan ja Tytyrin kouluja. Päivärinteen kevyen liikenteen reitti Karstuntieltä kohti kirkkoa yhdistyy Tytyrin reittiin. Karstuntien puoleisella osalla on Asemakadun kääntöpaikka.

Muut katualueet

Asemakadun, sen päätteenä olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun ja pienen puiston asemakaava on vuodelta 1998. Kevyen liikenteen reitit on toteutettu, myös puistoon. Asemakadun katualueen ajoväylä on toteutunut kaavaa kapeampana, ja katualueelle on jäänyt tilaa sekä pysäköinnille että puustutuksille. Kaava-alueen ulkopuolella, sen luoteiskulman vieressä on voimassa asemakaava vuodelta 1980, jossa on merkintä ”jalankulku alittaa katualueen”. Merkintä mahdollistaa kaava-alueen kevyen liikenteen reittien jatkumisen Karstuntien alitse Karstunraitille. Alikulkua ei ole toteutettu.

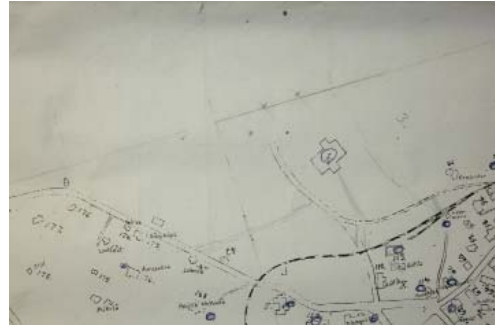
Lidingön- ja Monkolankadun ja Rautatienkadun naapurikorttelin 164 viereisen osan kaavat ovat vuodelta 2004. Kadut ovat kaavan mukaisia. Rautatienkadun pohjoisin osa on toteutunut kaavaa kapeampana.

Korttelin 25 viereisen Kirkkokadun ja Rautatienkadun osan kaavat ovat vuodelta 1980 (kuten viereinen Tytyrin koulualue).

KAAVA-ALUEEN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA ASEMAKAAVOJEN KEHITYSVAIHEITA

Valokuva-aineisto saatu kulttuuripäällikkö Eero Ahtelalta Lohjan museon kokoelmista.

Kartta vuodelta 1916, Lohjan museon kokoelmat

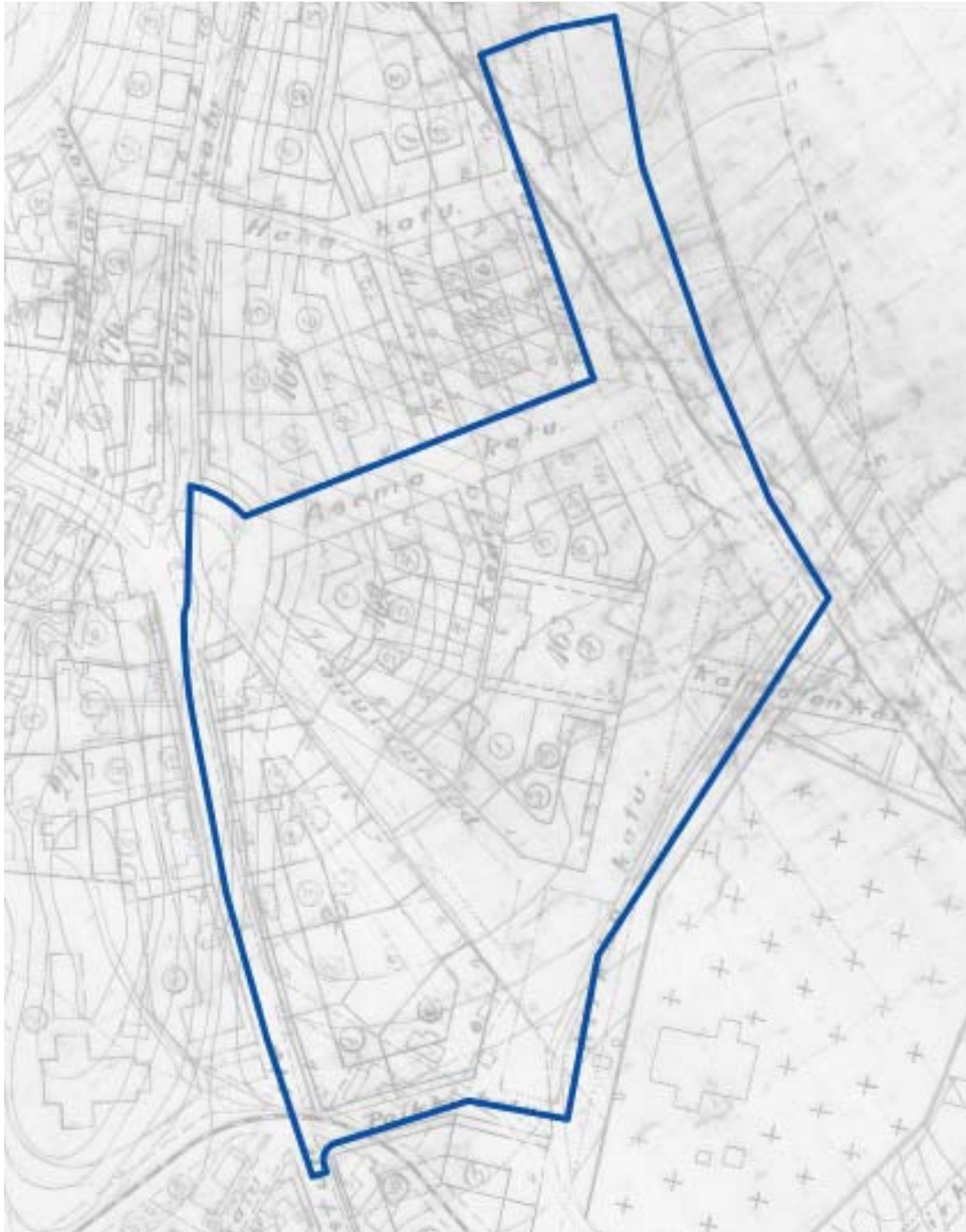


Ilmakuva Lohjan keskustasta etelän suunnasta, 1930-luku, Lohjan museon kokoelmat

Kirkon viereinen alue on nykyisen Tytyrin koulun kohdalla heinäpeltona Pappilaan vievän tien vasemmalla puolella. Anttilan koulun kohdalla kiviveistämö ja asuinrakennuksia. Puu-Lintulan rakennus (nykyisin viereisessä korttelissa) heti kirkon vasemmalla puolella ja Luoman talo (1932) kiviveistämön pihan eteläpuolella. Karstuntien eteläpuolella Monkola.



Ilmakuva, 1930-luku, Lohjan museon kokoelmat



1. asemakaava / Briger Brunila 1931. (Lohjan kpk, 11.11.2016 KLi)

Asemakatu (aseman suuntaan) ja Karstuntie ovat kaavassa nykyisillä sijoillaan, mutta liittymää Asemakadulta Karstuntielle ei ole. Karstuntien ja Tytyrinkadun risteyksestä on leveä näkymä kirkolle, Päivärinne ja puisto, myös kirkon edessä. Em. risteyksessä korttelien nurkat muodostavat risteykselle kaarevat kehukset. Voimassaolevassa kaavassa Asemakadun pohjoispuolella korttelissa 164 on pala em. kaarevuutta jäljellä.

Korttelirakenne on nykyistä pienimuotoisempaa. Kortteli 163 on erillään korttelista 25. Kortteli 162 jo olemassa. Kaartokatu, nykyinen Lidingöncatu jatkuu kortteliin 164. Kirkkokadun linjaus, Kalmistonkatu ja Rautatienkatu poikkeavat puistoineen nykyisestä. Monkolankadun tietämillä on Poikkikatu. Rautatiealueen raja on näkyvä.



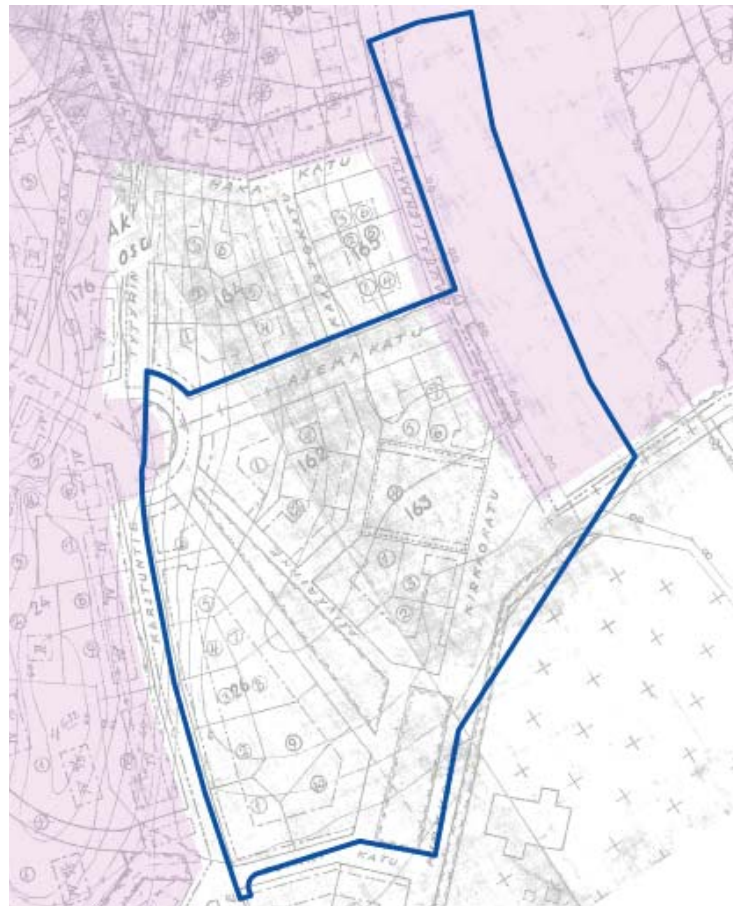
Ilmakuva luoteesta, 1930-luku, Päivärinne rakenteilla, Lohjan museon kokoelmat

Kirkon etupuolella kuvassa Päivärinteen asuinrakennus nykyisen Anttilan koulun alueella, työmaa käynnissä. Nykyisen Tytyrin koulun alue kuvan vasemmassa reunassa on heinäpeltona.



Näkymä Karstuntieltä kirkolle, 1950-luku, Lohjan museon kokoelmat

Rautatiealueen rajaus tarkentuu. Kaava-alueen LR-alueen osa on tämän asemakaavan mukaisena voimassa.



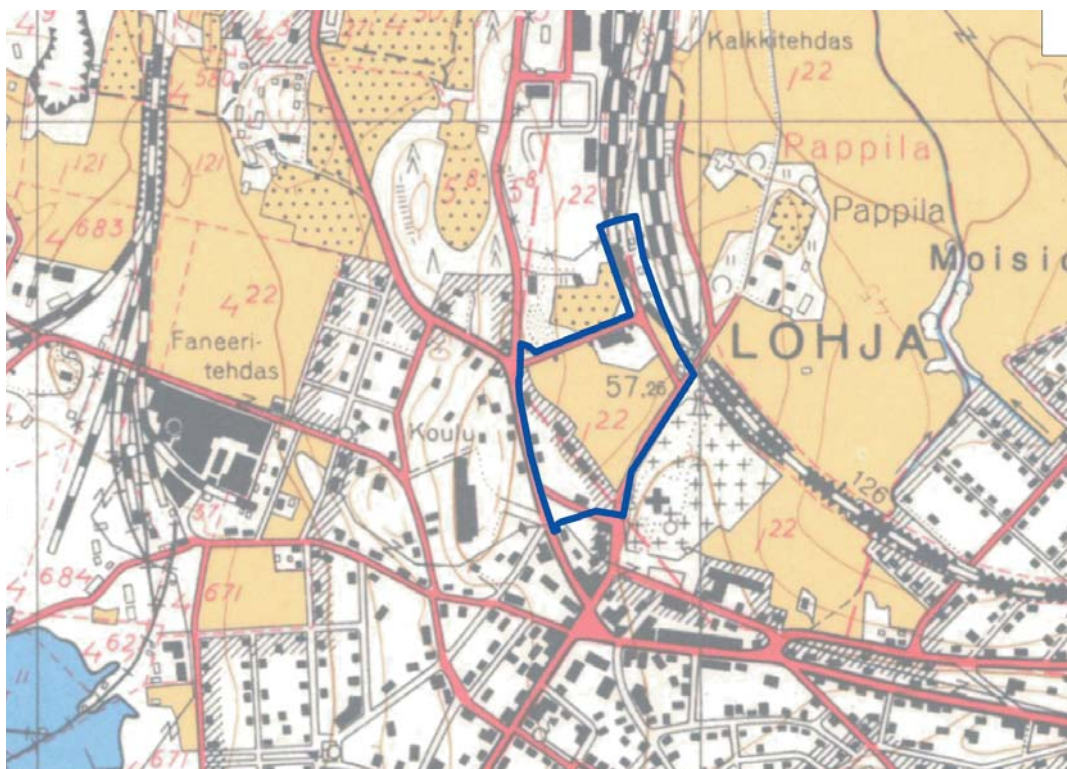
Asemakaava ak18, 1951 , Lohjan kpmi (KLi 11.11.2016)



Näkymä Kirkkokadulta, 1956, Lohjan museon kokoelmat

Kaava-alueelle on rakentunut As Oy Asemakatu 5-7 asuinkerrostalo (1950). Sen etupuolella on vielä rakentamaton niitty nykyisen Tytyrin koulun paikalla. Kuvan oikeassa reunassa Lintulan rakennus, vasemmalla kirkko.

Korttelissa 25 on Päivärinteen ja muita asuinrakennuksia (mm. Talo Laban 1956) ja katuja. Asemakadun kulmassa on em. asuinkerrostalo. Rautatienkatu on paikoillaan. Kaavan mukaista Kaartokatua ei ole toteutettu. Karstuntien toisella puolella Pohjolanmäen koulu (lukio) on rakennettu (1954).



Peruskartta 1959, Lohjan kpmi (11.11.2016 KLi)



Asemakaava ak90, 1959 , Lohjan kpk (KLi 11.11.2016)

Rautatien- ja Kirkkokadun linjaus on nykyisen mukainen. Päivärinne on kavennettu. Korttelia 163 on laajennettu kirkon suuntaan. Muut osat yhä asuin- ja liikerakentamisen alueita.

Alla olevassa kuva; vasemmalla Päivärinteen asuinrakennuksia, taustalla Asemakatu 5-7 asuinkerrostalo. Asemakadulla puurivit kadun varrella. Tytyrin koulun paikalla vielä niittyä.



Ilmakuva, 1950-60-lukujen vaihe, Lohjan museon kokoelmat



Tytyrin koulu, 1960-luvun alkupuoli, Lohjan museon kokoelmat

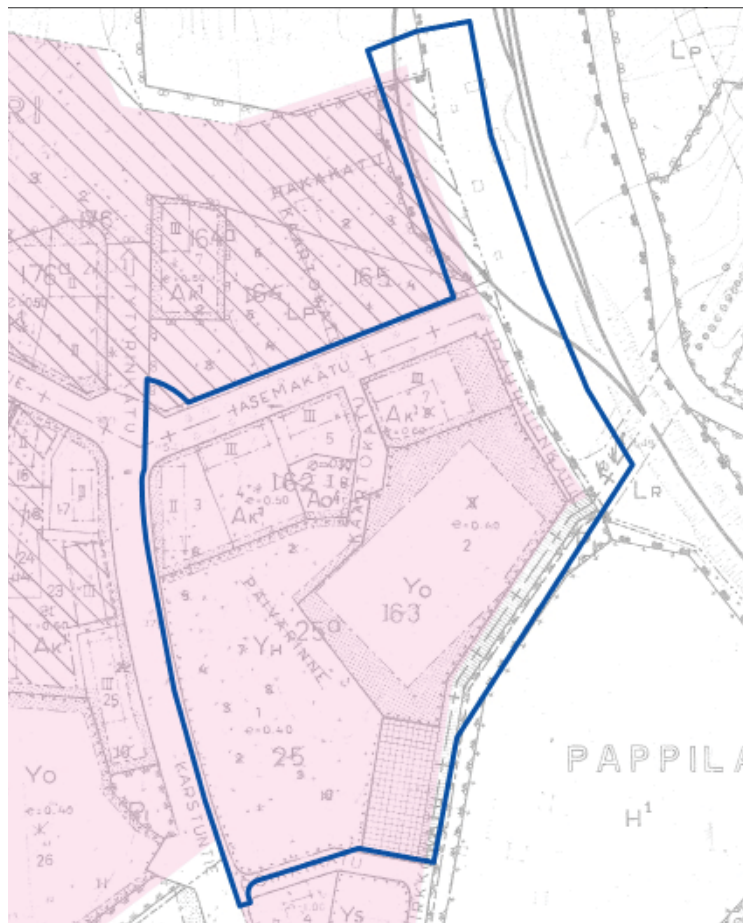
Tytyrin koulu rakennettiin vuonna 1962.



Kirkkokatu ja Tytyrin koulu, kaupunkisuunnittelijat maastokäynnillä, 1960-luvun alku, Lohjan museon kokoelmat



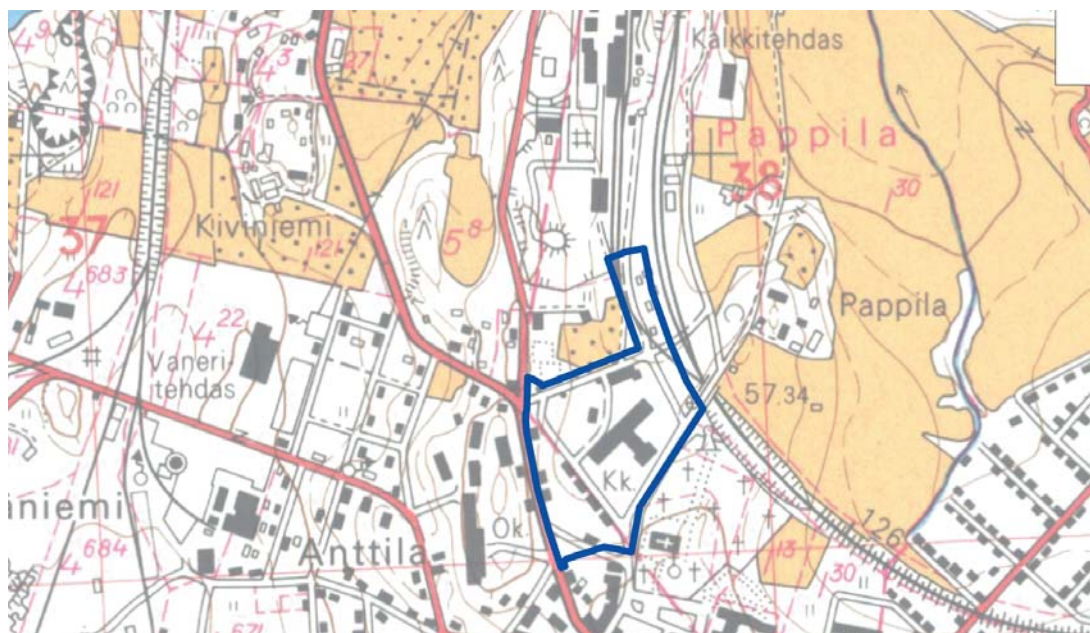
Päivärinteen asuinrakennuksia, 1960-luvun alku, Taustalla Tytyrin koulu, Lohjan museon kokoelmat

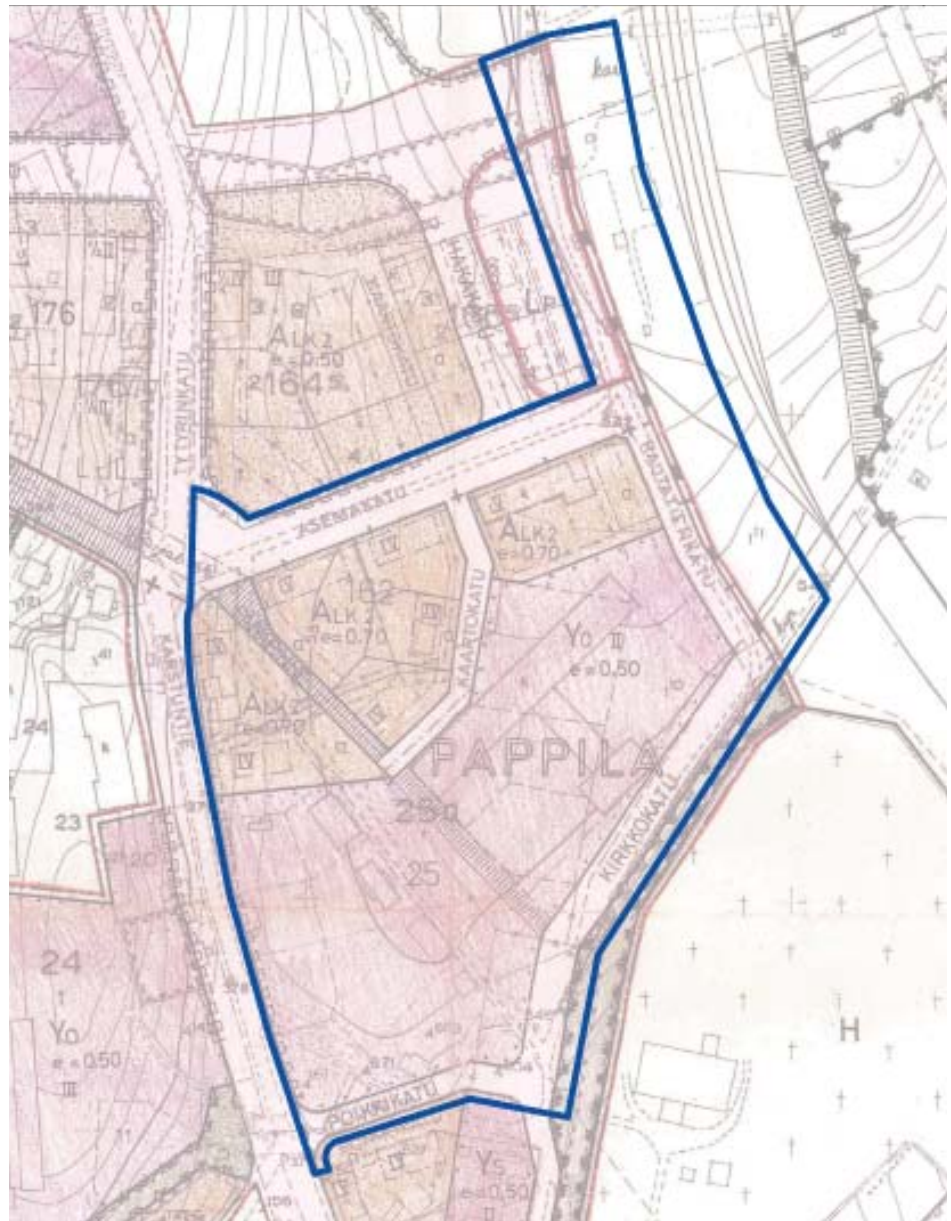


Asemakaava ak152, 1970 , Lohjan kpmi (KLi 11.11.2016)

Vuoden 1970 asemakaavassa korttelit 25, 162 ja 163 on yhdistetty yhdeksi kortteliksi 163. Tytyrin koulualueelle on merkitty opetustoimintaa palveleva korttelialue ja myös Anttilan nykyisen koulun osalle yleisten rakennusten korttelialuetta. Päivärinteen katualue on poistettu ja Kaartokatu on lyhennetty. Asemakadun eteläpuolelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kirkkokadun varteen on osoitettu kirkkoaukio. Rautatienkatua on lyhennetty.

Vuoden 1972 peruskartalla kaava-alueella näkyvissä Tytyrin koulu ja Päivärinteen sekä muita asuinrakennuksia.





Asemakaava ak200, 1980 , Lohjan kpk (KLi 11.11.2016)

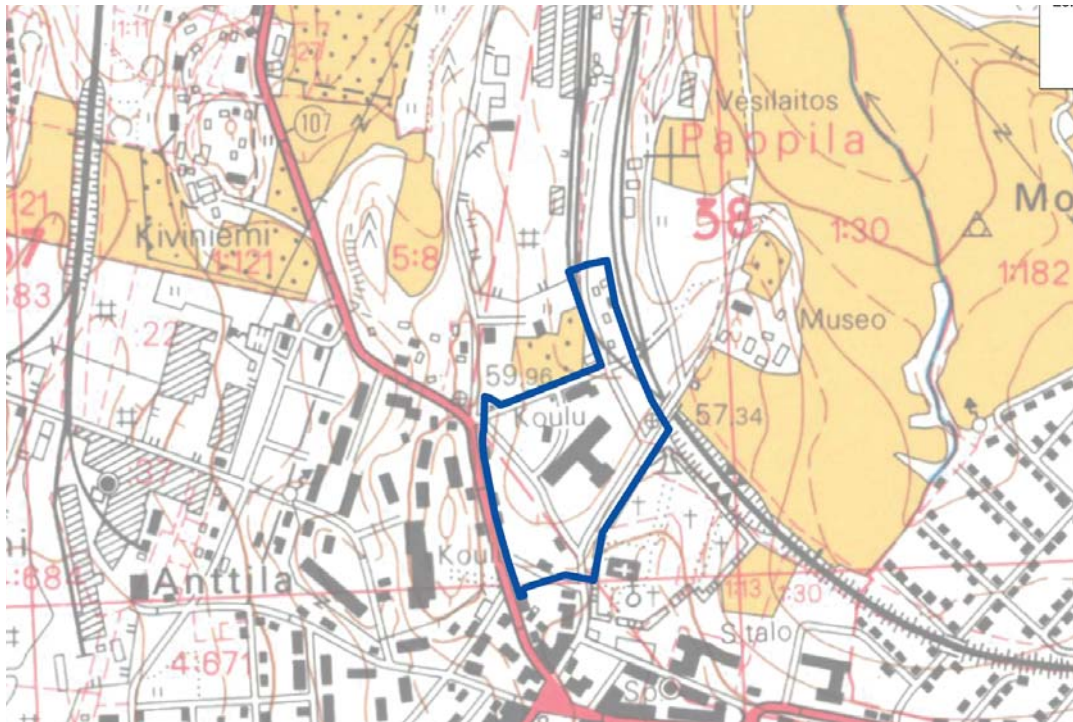
Vuoden 1980 asemakaavassa kaava-alueella on nähtävissä nykyisen kaavan rakenne.

Korttelia 162 on enää vain Asemakadun eteläpuolella Kaartokadun sekä Päivärinteen kevyen liikenteen väylän erottamana. Käyttötarkoituksena on asuin-, liike- ja toimistotilat kuten korttelin 25 koillis- ja luoteisnurkissa. Tavoitteena lienee ollut säilyttää Asemakadun ilme asuinkerrostalojen rajaamana katutilana kuten aiemmissakin asemakaavoissa.

Muu osa korttelia 25 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta tehokkuudella $e=0,50$. Tytyrin koulualueella on kevyen liikenteen reitti Päivärinteen jatkeena.

Tämä kaava on voimassa Tytyrin koulun ja Asemakatu 5-7 asuinkerrostalon osalla ja osassa Kirkkokatua.

Kaavassa on esitetty jalankulkijoille alikulku Karstuntien alta Karstunraitille.



Peruskartta 1984, Lohjan kpk (KLi 11.11.2016)

Vuoden 1984 peruskartalta on nähtävissä, että koulualan rakentaminen ei ole aivan vielä Anttilan koulun osalla käynnistynyt. Rakennuksen ensimmäinen osa rakennettiin kuitenkin 1980-luvulla.

Päivärinteen rakennusten purku oli kuitenkin tuolloin jo käynnistynyt.



Päivärinteen rakennusten purkua, 1980-luku, Lohjan museon kokoelmat



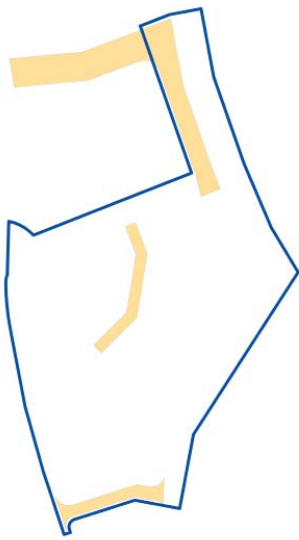
Asemakaava Ak272, 1990, Lohjan kpmi (KLi 11.11.2016)

Korttelin 162 käyttötarkoitus muutettiin yleisten rakennusten korttelialueeksi vuoden 1990 asemakaavamuutoksella.

Vuoden 1998 asemakaavan muutos liittyi pääasiassa viereisen korttelin 164 muutokseen A-korttelialueeksi ja katumuutoksiin, mm. Kaartokadun jatke poistettiin ja Rautatiekatu jatkettiin Kiviniemenkatuna Karstuntielle. Asemakadun yhteys Karstuntielle katkaistiin, tilalle osoitettiin kevyen liikenteen katualuetta ja pieni puisto entisen risteyksen kaartuvaan kulmaan.



Asemakaava Ak369, 1998 Lohjan kpmi (KLi 11.11.2016)



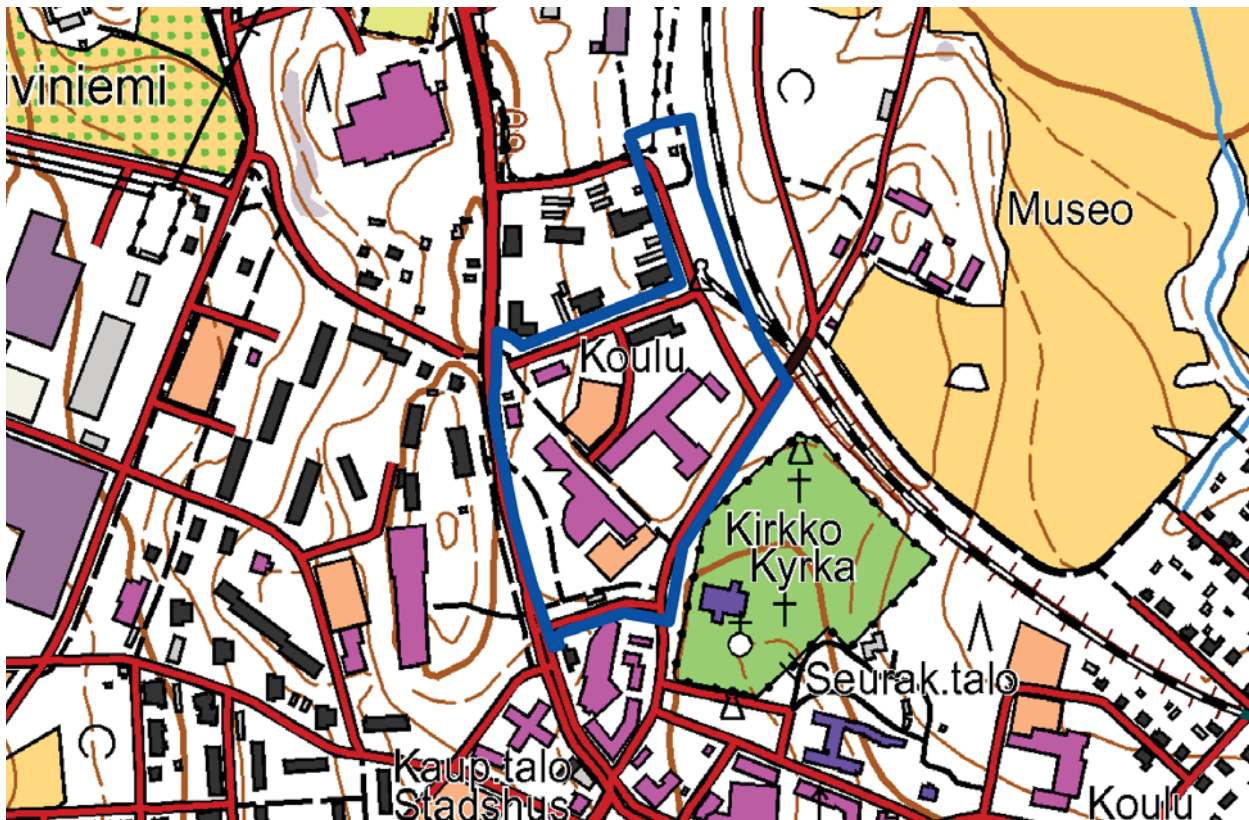
Asemakaava Ak405, 2004 Lohjan kpm (KLi 11.11.2016)



Asemakaava Ak369, 1998 Lohjan kpm (KLi 11.11.2016)

Anttilan koulua oli tarpeen laajentaa 2000-luvulla. Korttelin 25 luoteiskulman asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutettiin opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi vuonna 2001.

Kaartokadun nimi muutettiin Lidingönkaduksi, Poikkikatu Monkolankaduksi ja Kiviniemenkatu kokonaan Rautatienkaduksi vuonna 2004.



Peruskartta 2016 Lohjan kpm (KLi 11.11.2016)

ASEMAKAAVAN MUUTOSTARVE / ALUEELLA VOIMASSAOLEVAT ASEMAKAAVAT

Keskustelu koulun alueen nykyisten asemakaavojen antamista mahdollisuuksista ja puitteista uudelle yhtenäiskoululle on käyty keväällä 2016 kaupunginhallituksen asettamassa Lohjan keskustan koulujen ja ruotsinkielisen päivähoiton tilajärjestelyjen työryhmässä.

Ympäristötoimen kaavoitus selvitti em. työryhmää varten mahdollisuudet alueen yhtenäiskoulun sijoittamiseen alueelle voimassaolevien asemakaavojen puitteissa ja tarpeen asemakaavojen muutokselle.

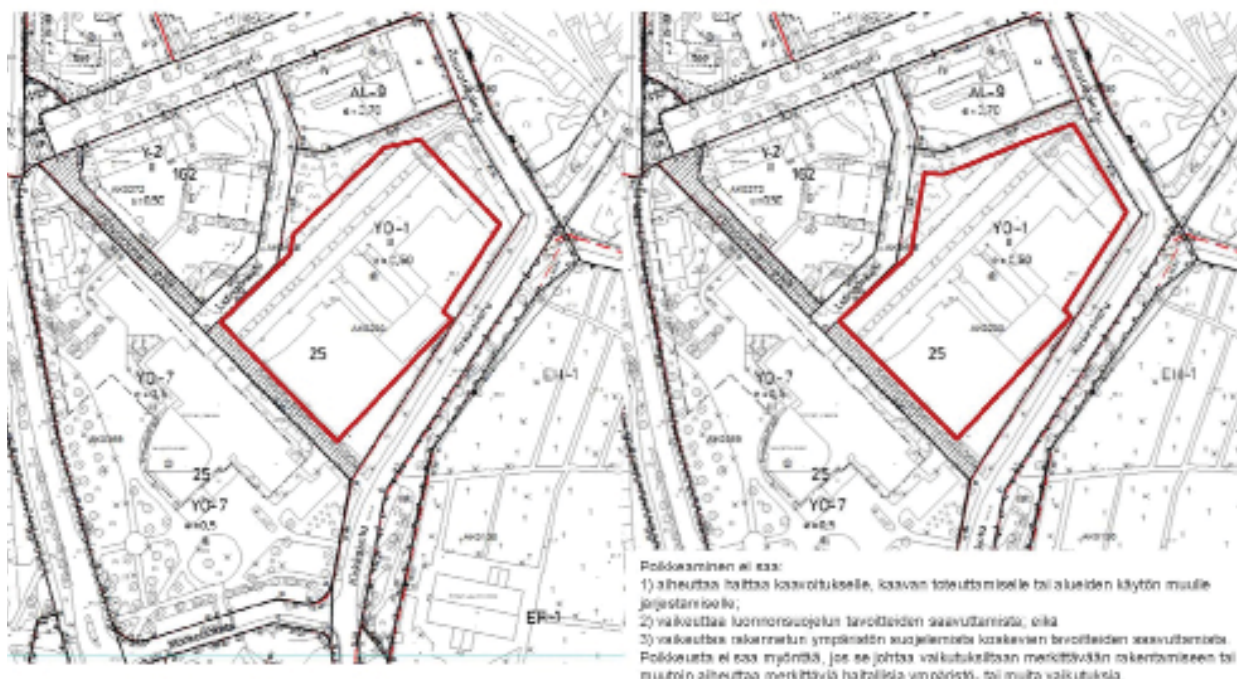
Alueella on voimassa useita asemakaavoja eri kiinteistöillä. Allaolevissa kuvissa on alustavasti selvitetty voimassaolevista asemakaavoista poikkeamisen tarve ja poikkeamisen edellytykset, mikäli rakentaminen sijoittuisi korttelin 25 tontille 20. Rakennusoikeutta korttilla on voimassaolevassa asemakaavassa 6253 kem².

Rakennuslupa

→ vähäinen rakennusoikeuden ylitys

Poikkeamislupa

→ harkinnanvarainen rakennusoikeuden ylitys (MRL)



Uudisrakennuksen kokoon vaikuttaa merkittävästi yhtenäiskouluun sijoitettavaksi suunniteltu oppilasmäärä. Teknisen toimen tilapalvelut teetti keväällä työryhmää varten konsultilla alustavan arvion koulun tilavarauksesta koulutontilla kahdella erisuuruusella oppilasmäärällä ja niistä seuraavalla rakentamisen volyymillä; ve 1 6065 bruttom² (noin 500 oppilasta) ja ve 2 10425 bruttom² (noin 900 oppilasta).

Em. perusteella selvitettiin menettelytavat, joilla koululle ja sen ympäristölle asetetut tavoitteet voitaisiin saavuttaa. Ve 1:ssä (6065 br^m2) esitettiin yhdyskäytävän rakentamista Anttilan koulun ja uuden koulun välille. Yhdyskäytävän rakentaminen ei kuitenkaan ole mahdollista poikkeamisluvalla. Myöskään ve 2:ssä (10425 br^m2) esitetyn suuruinen rakentaminen ei ole mahdollinen ilman asemakaavan muuttamista.

Asemakaavam muutoksen yhteydessä aluetta tulee tarkastella toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Samalla tulee tarkastella liikennejärjestelyt riittävän laajalla alueella ja selkeyttää ja yhtenäistää koko alueen pysäköintijärjestelyt mitoituksineen. Samalla tonttijako voidaan muuttaa, jolloin kiinteistörajat eivät rajoita suunnittelua.

Tavoitteeksi on asetettu koulualueen kehittäminen monikäyttöiseksi koulu/monitoimijataloksi, jolle on annettu nimi Laurentius-talo. Asemakaavam muutoksen valmistelu on käynnistynyt Laurentius-talolle ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueen korttelialueilla on voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako ja kaava-alueen tontit on lohkottu tonttijaon mukaisesti.

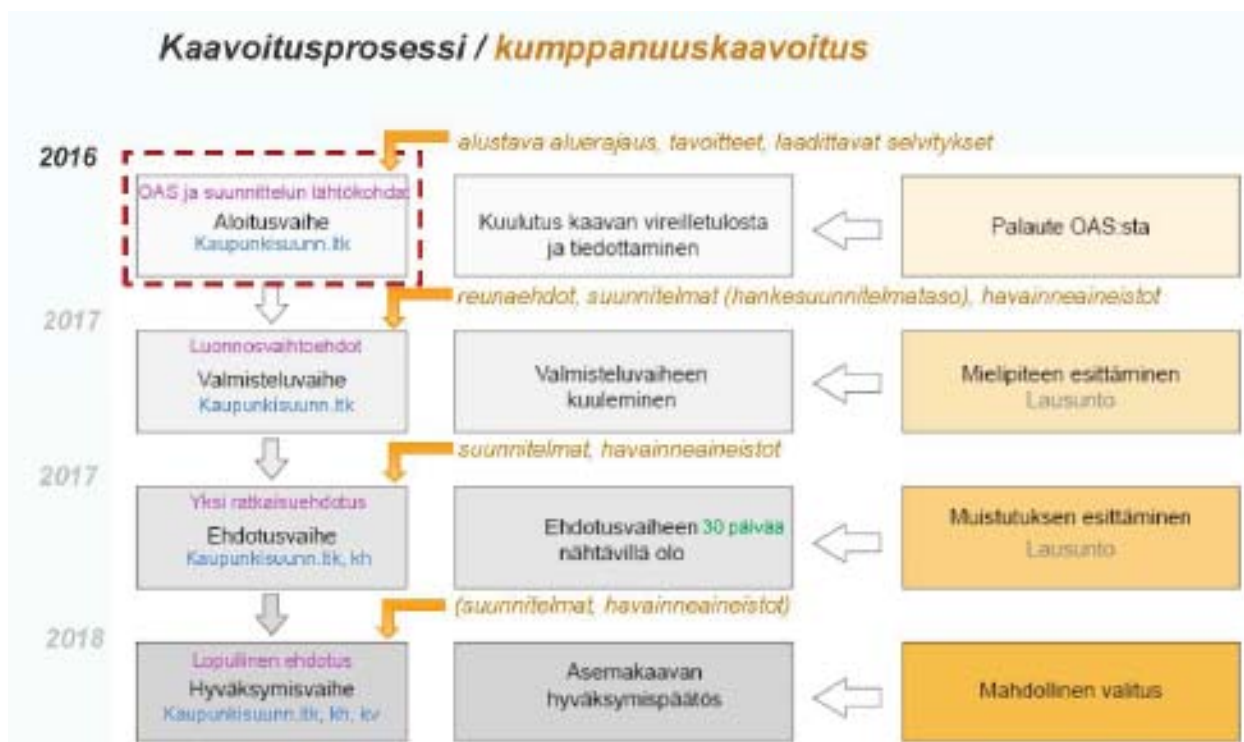
RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Laurentius-talon rakennushankkeen tarveselvityksen laadinta on käynnistynyt v. 2016.

Kaavoitusprosessia on tarkoitus viedä eteenpäin yhtä aikaa alueelle suunnitteilla olevan Laurentius-talon rakennushankkeen suunnittelun kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena, jossa rakennushankkeen eri suunnitteluvaiheet kytkeytyvät kaavaprosessin eri vaiheisiin.



SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:

- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- keskustan osayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- valtakunnallisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristö, Lohjan kirkko ympäristöineen, Museovirasto 2009
- kaavan aloituskokous / kaupungin toimialat 20.10.2016, liite
- havainneaineistoja Karstuntieltä ja koulualueelta, 2016 / arkkitehti Jukka-Veli Heikka, liite

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset

- liikenne- ja pysäköintiselvitys
- kaupunkikuvallinen selvitys
- selvitys olemassaolevien rakennusten suojeluarvoista
- selvitys mahdollisista ympäristöhäiriöistä
- maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ, LOHJAN KIRKKO YMPÄRISTÖINEEN, MUSEOVIRASTO (RKY).

Kuvaus

Lohjan kirkkoympäristöön, jonka rakenne periytyy keskiajalta, kuuluvat keskiaikainen harmaakivikirkko kirkkotarhoineen ja hautakappeleineen sekä 1800-luvun loppupuolella rakennettu pappila pihapiireineen ja viljelymaisemineen. Kirkkoympäristöön kuuluu korkeatasoinen 1950-luvun seurakuntatalo. Laakspohjan kartano on osa laajaa, avointa kirkkomaisemaa ja kertoo maallisen ja kirkollisen vallan yhteydestä keskiajalla.

Lohjan harmaakivikirkko on kolmanneksi suurin Suomen keskiaikaisista kirkoista. Lohjan Pyhälle Laurille omistetun kirkon 1500-luvun alusta peräisin olevat maalaukset tekevät kirkosta yhden maamme kaikkein merkittävimmistä keskiaikaisista kulttuurimuistomerkeistä.

Kellotapulिन kivinen pohjakerros on keskiaikainen, puuosat on tehty rakennusmestari Johan Friedrich Schultzen johdolla 1741. Kelloista vanhin on 1500-luvun lopulta, toinen 1600-luvun alusta ja nuorin vuodelta 1740. Kirkkotarhassa on lisäksi kaksi hautakappelia. Kellotapulिन länsipuolella oleva uusklassillinen 1824 rakennettu kappeli on kuulunut Laakspohjan kartanon omistaneelle majuri Magnus Erik Ehrnrootille. Karnaisten Sedolan rustitilan kappeli kirkon lounaispuolella on vuodelta 1825. Kirkon itäpuolella on lisäksi 1840 muurattu takorautakannen peittämä Otamon ratsutilan hautaholvi vuodelta 1840.

Lohjan pappila on kirkon pohjoispuolella keskiajalta periytyvällä paikallaan. Nykyisessä päärakennuksessa on empiren ja uusrenessanssin piirteitä. Lohjan museona toimiva pappilamiljöö rakennuksineen ja 1700-1800-luvuilta periytyvine puistoineen ja puutarhoineen on tyypillinen esimerkki pappiloiden rakentamistavasta.

Kirkon kaakkoispuolella oleva arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, 1950 valmistunut seurakuntakeskus kappelisaleineen kuuluu nykyarkkitehtuurin parhaimmistoon.

Pappilanselän itärannalla moreenikumpareella olevaa Laakspohjan entistä kuninkaankartanoa ympäröi laaja kirkkomaisemaan liittyvä viljelyaukea. Kartanoon johtaa maantieltä lähes kilometrin pituinen tammikuja. Laakspohjan nykyinen rakennuskanta on peräisin pääasiassa 1910-luvulta ja säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Valter ja Ivar Thomén suunnittelema päärakennus on rationaalista, ruotsalaisvaikutteista jugendia ja harvoja jugend-kauden kartanorakennuksia maassamme. Kartanoa ympäröi puutarha-arkkitehti Svante Olssonin suunnittelema puisto.

Historia

Lohjan Pyhän Laurin kirkko mainitaan asiakirjalähteissä ensimmäisen kerran 1382. Kirkon rakennusrungosta sakaristo on vanhin osa, runkokuoneen rakentaminen ja 1400-luvun lopulla tehty holvaus kuuluvat seuraaviin vaiheisiin. Kirkon maalaukset ajoitetaan 1500-luvun alkuun ja niiden lahjoittajana on mahdollisesti ollut Raaseporin käskynhaltijana vuosina 1490-1513 toiminut Tönne Erikinpoika Tott. Ensimmäiset suuret uudistukset kirkossa tehtiin vasta 1800-luvun alussa, jolloin ikkunat laajennettiin, seinät ja holvit kalkittiin. Kirkon 1800-luvulla uusitusta sisustuksesta on jäljellä vain Jean Wikin piirtämä saarnatuoli. 1880-luvun lopussa maalaukset otettiin esille ja restauroitiin. Niiden uudelleenrestaurointi tehtiin 1953-1957. Kirkko restauroitiin 1966-1968 arkkitehti Esko Järventauksen laatiman suunnitelman mukaan. Länsipään urkuparvi ja urut ovat vuodelta 1982. Niiden suunnitte-

lusta on vastannut arkkitehti Ola Laiho.

Lohjan Iso-Pappila esiintyy kirjallisissa lähteissä tilana 1384. Pappila sijaitsi jo keskiajalla nykyisellä paikallaan. Pappilan nykyinen hirsirakenteinen päärakennus valmistui arkkitehti August Bomanin suunnitelman mukaan 1860. Sisätiloiltaan rakennusta muutettiin jonkin verran 1930-luvun alussa tehdyissä korjauksissa. Ulkoasu on alkuperäinen lukuun ottamatta länsipäätyyn 1911 lisättyä tiilirakenteista arkistosiipeä, joka on ensimmäinen varsinainen pappila-arkisto. Pappila on toiminut vuodesta 1978 Lohjan museon toimisto- ja näyttelytiloina.

Pappilan miespihan länsisivulla on 1780 rakennettu pitäjänapulaisen tupa ja siihen liittyvä aitta ja vajarakennus, itäisivulla tilanhoitajan asunto-leivintupa-muonamiesasunto-vajarakennus 1800-luvun alkupuolelta. Karjapihan ympärillä ovat 1800-luvun loppupuolen puurakenteinen karjakon mökki ja 1937 rakennetut betoni-sementtitiilirakenteinen navetta sekä puurakenteinen maatalousvälinevaja. Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi erillinen 1937 rakennettu tiilinen viljamakasiini. Alueelle on siirretty Lohjan pedagogiorakennus.

Lohjan kirkon viereen rakennettiin 1950 betoni- ja tiilirakenteinen seurakuntatalo, joka käsittää kokoontumis- ja virastotilojen lisäksi asuntosiiven. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Aarne Ervi.

Laakspohjan kartano on Kustaa Vaasan 1556 perustama kuninkaankartano, joka muodostettiin Laakspohjan kylän viidestä talonpoikaistilasta. Vuodesta 1564 kartano oli säätyläisomistuksessa. Maantieltä on johtanut kartanoon lähes kilometrin pituinen puukuja ainakin 1600-luvun loppupuolelta lähtien. Kartanon rakennuskanta uusittiin 1910-luvulla.

2. Tavoitteet

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA
KATUALUEIDEN SEKÄ 5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä 23.11.–23.12.2016 välisen ajan. Palautetta pyydettiin antamaan nähtävillä olon aikana kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä. Palautetta antoivat Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Caruna Oy, Lohjan vammaisneuvosto, Lohjan vanhusneuvosto, kiinteistö- ja kartastopalvelut, ympäristöterveyspalvelut.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa palautteessaan, että alueen maisema ja rakennukset ja niiden aiemmin todetut arvot on esitelty kaavaselostuksessa hyvin ja riittävästi, ja että maiseman ja rakennusten arvot tulee huomioida laadittavassa asemakaavassa siten, että uuden rakentamisen massoittelua muotoa, sijoittamista ja miljööseen sopeuttamista ohjataan riittävän määräyksin:

- Labanin talo tulee osoittaa suojelumerkinnöillä
- Anttilan koulun ja Laurentius-salin suojeluarvo tulee arvioida
- Asemakadun päätteenä oleva sotaan lähteneiden muistomerkki ja puistojen taideteokset tulee huomioida
- Kirkkokadun varren tammet ja katu molemmin puolin reunustavat puistoalueet, Asemakadun puurivit sekä muut kookkaat, vanhat ja arvokkaat puut ja niiden säilyttäminen tulee huomioida kaavassa
- uudisrakennuksesta ei saa tulla liian massiivista ja alueen väljyys etenkin kirkon suuntaan ja kirkon hallitseva asema maisemassa säilyvät.
- Kirkkokadun varteen tulee jatkossakin jäädä riittävästi väljyyttä.
- väljän ja puistomaisen ilmeen tulisi säilyä myös alueen sisällä
- olevilla rakennuksilla tulee säilyttää riittävät piha-alueet
- rakennusten korkeuden tulee säilyä maltillisena
- Anttilan koulun ja uudisrakennuksen välisen etäisyyden tulisi mielellään olla suurempi kuin kapeampi, ja että matalampi uudisrakennus voidaan sijoittaa lähemmäs olevaa rakennusta kuin korkeampi uudisrakennus
- rakennuksia yhdistävää käytävää maakuntamuseo ei puolla.

Caruna Oy toteaa palautteessaan, että ”kaava-alueen pohjois- ja itäreunassa Rautatienkadun vieressä kulkee 110 kV maakaapelimme, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohto merkitään kaavaan niiltä osin kun se ei sijoitu tiealueille ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” - merkinnällä. Voimajohdon kaapelialue on 5 metriä leveä, eikä sille saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia”.

Lohjan kaupungin ympäristöterveys toteaa palautteessaan, että ”kaavamuutoksen vaikutus alueen toimintoihin on todennäköisesti liikennettä lisäävä, joten liikennemeluntaso on tosiaan syytä arvioida. Liikenteen lisääntymisen vuoksi olisi syytä jatkosuunnittelussa tarkastella mahdollisuutta Karsuntien alittavan tunnelin rakentamiselle. Alikulku mahdollistaisi myös sujuvamman ja turvallisemman Rantapuiston pysäköintimahdollisuuden käytön. Rautatiealueen maan pilaantuneisuus tulee arvioida, mikäli maa-aluetta suunnitellaan esimerkiksi oleskelu- tai virkistyskäyttöön.”

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupunginvaltuuston päätös 15.3.2017

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.3.2017 Laurentius-talon tarveselvityksen jatkovalmistelun pohjaksi siten, että huomioidaan jäljempänä olevia valtuuston asettamia tavoitteita: ”Lintulan päiväkodin ja avoimen päivähoidon tilatarpeet huomioidaan jatkosuunnittelussa siten, että toiminta Lintulan kiinteistöissä lakkaa;

Jatkovalmistelu tapahtuu allianssimallin mukaisesti tilaajan, käyttäjien, suunnittelijoiden ja urakoitsi-

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

joiden tiiviissä yhteistyössä;

Suunnitelmat tuodaan valtuuston käsittelyyn ennen vuoden 2018 talousarvion hyväksymistä;

Erityistavoitteita Laurentius-talon jatkovalmistelulle ovat:

- a) tilojen yhteiskäyttöä on selvitettävä tarkasti huomioiden sekä vanhan Anttilan koulun, että uudisrakentamisen kaikki tilat; tavoitteena on, että Laurentius-talon tilat ovat tehokkaassa käytössä vuorokauden eri aikoina, eri viikonpäivinä ja ympäri vuoden. Samalla on suunniteltava niitä toimintatapoja, joilla tällainen yhteiskäyttö saadaan käytännössä sujumaan;
- b) jatkosuunnittelussa voi tarvittaessa lähteä siitä, että vanha Labanin talo puretaan pois;
- c) jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakennuksen muoto, rakenneratkaisut ja materiaalit ovat sellaisia, että ns. riskirakenteita ei synny. Käytettyjen materiaalien tulee olla hyväksi havaittuja ja tavanomaisia.
- d) jatkosuunnittelussa tulee huomioida Lohjan HINKU-tavoitteet: on kiinnitettävä huomiota energiansäästöön ja uuden teknologian mahdollistamaan uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen lämmön- ja sähköntuotannossa;
- e) jatkosuunnittelussa tulee kehittää ja innovoida Laurentius-talon ympäristöön liittyviä seikkoja: hyvän suunnittelun myötä rakennuskompleksi ympäristöineen voi muodostua lohjalaisten julkiseksi olohuoneeksi ja oleskelualueeksi, jossa voidaan toteuttaa ja tuottaa uusia kaupunkisäilytöksiä. Tästä syystä jalankulkuratkaisut, ulkoalueet, oleskelutilat, pysäköintiratkaisut ja ympäröivä kaupunkiympäristö tulee huomioida jatkosuunnittelussa monipuolisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan asemakaavan muutoksen päätavoitteena olevan tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen, samassa korttelissa olevan asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen alueeksi PY/s, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Alueen itäpuolella on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue YK, josta alkaa Lohjanjärven rantaan ulottuva maisemallisesti arvokkaaksi merkitty alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueella on edelleen nähtävissä Lohjan ensimmäisen asemakaavan (Birger Brunila 1931) elementtejä."

Kokouspykälän liitteenä oli 7.2.2017 päivätty alustava aikataulu asemakaavan muutokselle:

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Syyskuu 2017 vetovoimalautakunta asettaa valmisteluvaiheen luonnokset nähtäville

Valmisteluvaihe nähtävillä 1 kk + lausunnonantokausi 1 kk

Joulukuu 2017 vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon

Kaavaehdotus

Helmikuu 2018 vetovoimalautakunta esittää hallitukselle

Helmikuu 2018 hallitus asettaa

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

kaavaehdotuksen nähtäville Ehdotus nähtävillä 1 kk + lausunnonantoaika 1 kk

Hyväksyminen

Toukokuu 2018 vetovoimalautakunta esittää hallitukselle

Toukokuu 2018 hallitus esittää valtuustolle

Kesäkuu 2018 valtuusto hyväksyy

7 + 30 päivää kaava tulee lainvoimaiseksi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 6.4.2017

Allianssimallia käytettäessä asemakaavalle asetettavien tavoitteiden tulee olla pääpiirteissään tiedossa jo allianssimallin strategiavaiheessa, jolloin tulee määritellä tilaajan tavoitteet ja reunaehdot. Aloituvaiheessa saadun palautteen ja valtuuston päätöksen perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.4.2017 § 38 hyväksyä L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo, asemakaavan muutokselle asetettavat seuraavat tavoitteet:

"Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentius-talon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot. Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon. Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaava-alue osoitetaan pääosin julkisten palvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Lidingönkadusta voidaan luopua ja se voidaan liittää korttelialueeseen. Asemakaavan muuttamisen yhteydessä voidaan tutkia myös Rautatienkadun poistamista Asemakadun ja Kirkkokadun välillä ja sen liittämistä kortteli- tai pysäköintialueeseen. Korttelin läpikulkuun pitää olla riittävästi sujuvia kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia. Kevyen liikenteen yhteys Tennarin suuntaan on oleellinen alueiden yhteiskäytön kannalta.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt tulee järjestää koko alueen tarpeiden mukaan ja niiden tulee perustua eriliseen liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaan. Erityisesti julkisen liikenteen saavutettavuus ja saattoliikenteen sujuvuus ja tilantarpeet tulee selvittää ja ottaa huomioon suunnittelussa.

Uudisrakentamisen tulee olla alisteinen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti kirkkorakennuksen suhteen. Kirkon läheisyydessä Kirkkokadun reunassa rakentaminen on sijoitettava riittävän etäälle kirkosta ja alueen on oltava ilmeeltään väljä. Näkymät kirkkoon ja kirkolta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suunnittelun tulee perustua laadittavaan kaupunkikuvaselvitykseen, joka sisältää rakennetun ympäristön ja olevat viheralueet puustoineen.

Solbrinkenin koulua ja Tytyrin koulua lisärakennuksineen ei tarvitse säilyttää. Labanin talon, Anttilan koulun ja Laurentius-salin suojeluarvot tulee selvittää ja arvioida. Asemakadun päätteenä oleva sotaan lähteneiden muistomerkki ja puistojen taideteokset tulee huomioida."

Aikataulu

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspykälän 6.4.2017 esittelytekstissä asemakaavan muutoksen L63 alustavana aikatauluna esitettiin:

- Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentius-talon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot (alustavan aikataulun mukaan syyskuussa 2017).

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

- Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon (joulukuu 2017).
- Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (helmikuu 2018).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspykälän 6.4.2017 esittelytekstissä asemakaavan muutoksen L63 alustavana aikatauluna esitettiin: Allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamat Laurentiustalon ehdotussuunnitelmat asetetaan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti, ja niistä pyydetään lausunnot (alustavan aikataulun mukaan syyskuussa 2017). Palautteen perusteella vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon (joulukuu 2017). Kaavaehdotusta kehitetään yhtäaikaaisesti rakennuksen yleissuunnittelun kanssa niin, että vetovoimalautakunta voi esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (helmikuu 2018).

Lautakunnan päätöksen jälkeen kävi ilmi, että toisin kuin esimerkiksi Nahkurintorin kumppanuushaussa, monivaiheisen allianssimallin muodostamisvaiheen tuottamia Laurentiustalon vaihtoehtoisia ehdotussuunnitelmia ei voidakaan asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnoksina julkisesti nähtäville ennen kuin kaupunginhallitus on valinnut allianssikumppanin.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.12.2017 Laurentiustalon allianssikumppaniksi Skanska Talonrakennus Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n.

Kaavamuutokselle on laadittu uusi tavoitteellinen aikataulu. Asemakaavaehdotuksen on tarkoitus tulla toukokuun 2018 vetovoimalautakuntaan, ja 4.6.2018 kaupunginhallitukseen. Hyväksymisvaihe alkaisi lokakuun 2018 vetovoimalautakunnasta ja kaavamuutoksen lopullinen hyväksyminen olisi marraskuun 2018 kaupungin valtuustossa.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukykyä ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville loppuvuonna 2016.

Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on merkitty kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä. Suunnittelualuetta sivuaa seututie ja rautatieliikenteen yhdysrata.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys."

Lohjan maankäytön rakennemalli

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, nauhataajamassa Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Kaava-alue

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

on osa valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostamaa kokonaisuutta. Aluetta sivuaa lännessä kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys ja idässä Länsiradan osa. Alue on lähellä kevyen liikenteen laatuikäytävää.

Keskustan osayleiskaava

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. 14.9.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava käsittää ydinkeskustan ja sen lähiympäristön alueet.

Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen alueeksi PY/s, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Alueelle on osoitettu lisäksi kerrostalovaltaista aluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostalo-asunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Rautatiealueen puoleiselle osalle on osoitettu meluntorjuntatarve. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava meluntorjuntakeinot.

Kaava-alue sijoittuu rautatieliikenteen alueelle LR, jolla kulkee suurjännitejohtolinja (z). Suositus: Rakennetuilla tai rakennettaviksi tarkoitetuilla korttelialueilla johdot tulisi sijoittaa maan alle. Kaapeloinnin yhteydessä johdon paikkaa on mahdollista muuttaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Voimalinjan läheisyyteen ei tulisi sijoittaa uusia asuinrakennuksia, kouluja, päiväkoteja tai leikkipuistoja. Rautatieliikenteen osalla on varauduttu mahdolliseen rautatieaseman huolto- ja kääntöliikenteeseen.

AK- ja LR-alueiden osalle on osoitettu myös kaivospiiri- tai louhintasopimusaluetta (ek). Alueella harjoitetaan kaivoslain mukaista kaivos- ja louhintatoimintaa. Toiminnan vaikutusalueella yksityiskohtaisemmissa kaavoissa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen. Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaivostöiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.

Suunnittelualuetta sivuaa joukkoliikennepainotteinen pääkatu, ja alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä tai yhteyksiä ja kokoojakatuja. Alueen eteläpuolelle on osoitettu kiertoliittymä.

Alueen itäpuolella on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue, josta alkaa Lohjanjärven rantaan ulottuva maisemallisesti arvokkaaksi merkitty alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sekä maiseman ominaispiirteiden ja alueella olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA
KATUALUEIDEN SEKÄ 5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

Asemakaavamuutoksen L63 valmisteluvaiheenluonnoksina asetetaan nähtäville Skanska Talonrakennus Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n laatima ehdotus Laurentiustalon toteuttamissuunnitelmasta. Asemakaava-arkkitehti on ollut mukana kaavoituksen edustajana työpajoissa, joissa suunnitelmaa on kehitetty. Ehdotuksessa on kolme vaihtoehtoista asemapiirrosta, jotka eroavat Monkolankadun ja Labanin talon osalta. Vaihtoehdossa 2 Labanin talo on säilytetty, ja Monkolan katu on katkaistu Laurentius-aukion kohdalta, jolloin aukio jatkuu yhtenäisenä Lohjan pääkirjastoon asti. Vaihtoehdossa 3 on esitetty asuinkerrostalo Asemakadun varteen, nykyisen Solbrinkenin koulun paikalle.

Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Niissä otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoituksmerkintä
- pysäköinnin mitoitus ja sijoitus
- liike- tai toimistotilat ja muut asuinympäristöön soveltuvat työtilat
- rakennusten ulkoasu
- melusuojaus
- jätehuolto-, huolto-, varasto ja tekniset tilat
- leikki- ja oleskelualueet
- varasto, harrastus-, kerho ja saunatilat
- istutukset

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää muutosvaikutusta ympäristön häiriötekijöihin,
- kuten melu, pöly, tärinä, tai hajuhaitat.
- Alueelle muodostuu 900 oppilaan oppilaitos
- Alueelle muodostuu runsaasti viher- ja piha-alueita
- Alueen läpi muodostuu kevyenliikenteen reittejä
- Saattoliikenteen ja pysäköinnin huomioiminen

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- Vaatii liikuntatilojen järjestämisen Tennarin alueella
- VE3 mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen Asemakadun varteen

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Vahvistaa kulttuurikampuksen identiteettiä
- Kaavamuutos muodostaa Laurentius-aukion Lohjan kirkon, pääkirjaston ja Laurentiustalon välille
- Säilyttää Lohjan keskiaikaisen kirkon alueen dominanttina, ja Laurentius-salin laajentuvan monitoimijatalon dominanttina

Kaavan aloituskokous

Aika: 18.10.2016 klo 14-15.30

Paikka: Kaupungintalo Monkola, Riihi

Paikalla: sivistystoimi
Tapani Tapiola, erikoissuunnittelija
Merja Kuusimurto, varhaiskasvatuspäällikkö, päivähoito- ja varhaiskasvatus
Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö, museotoimi
Juha Lemberg, tukipalvelupäällikkö, paikalla osan aikaa
tekninen toimi
Seppo Lötjönen, katupäällikkö, kunnallistekniikka
Kirsti Puustinen, johtava puutarhuri, tekninen toimi, puistojen, kenttien, metsä-, maa- ja vesialueiden hoito
Ilkka Nyman, projektipäällikkö, tilapalvelut
ympäristötoimi
Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti, kiinteistö- ja kartastopalvelut
Satu Törnroos, toimitusinsinööri, kiinteistö- ja kartastopalvelut
Sanna Laaksonen, lupainsinööri, rakennusvalvonta
Olli Sjövall, ympäristöterveyspäällikkö, ympäristöterveyspalvelut
Kati Lehtonen, terveystarkastaja, ympäristöterveyspalvelut
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö, kaavoitus
Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti, kaavoitus
Kaisa Långström, vs. yleiskaavasunnittelija, kaavoitus
Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti, kaavoitus
Iris Jägel-Balcan, vs. kaavasunnittelija, kaavoitus

Poissa: sivistystoimi
Katri Kalske, sivistysjohtaja
Kiti Ikonen, opetuspäällikkö, perusopetus
Jukka Vienonen, Lohjan liikuntakeskus Oy, liikuntatoimi
tekninen toimi
Timo Mäkinen, suunnitteluinsinööri, kunnallistekniikka
Tapio Heinonen, henkilöliikennelogistikko, hallintopalvelut
ympäristötoimi
Riku Korhonen, maankäyttöinsinööri, kiinteistö- ja kartastopalvelut
Paula Mäenpää, johtava rakennustarkastaja, rakennusvalvonta
Risto Murto, ympäristöpäällikkö, ympäristönsuojelu
Kalle Lindblom, kaavoitusavustaja, kaavoitus
kehittämis- ja elinkeinopalvelut
Eero Soinio, kehittämisjohtaja

Asia: Kaavamuutos L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentiustalo

1 kokouksen avaus

- pj Anitta Ojanen, sihteeri Kaisa Långström

2 kaavahankkeen lähtökohtien esittely

- esittelyaineisto muistion liitteenä, teemakarttojen laatija suunnitteluavustaja Kalle Lindblom, koonti ja esittely Anitta Ojanen

- o sijainti ja kaava-alueen alustava raja; kaupungin kulttuurikeskustassa Anttilan ja Tytyrin koulukortteli 25 sisältäen kerrostalotontin ja Solbrinkenin koulun kortteli 162 sekä ympäröivät katualueet (Monkolankatu, Kirkkokatu, Rautatienkatu, Asemakatu, Lidingöncatu ja kevyen liikenteen katu Päivärinne)
- o asemakaavamuutoksen tavoite; mahdollistaa koulun alueen kehittäminen so. Laurentius-talo-hanke (monitoimijatalo), rakennusoikeuden lisääminen ja yhtenäiset pysäköinti- ja liikennejärjestelyt Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa
- o vuoden 2016 aikana tehtävät päätökset kaupungin keskustan koulujen sijoittumisesta ja koulun alueen kehittämishankkeet vaikuttavat kaavan sisältöön
- o kaavoitusohjelman mukaan tavoitteena on, että kaava valmistuu v. 2018
- o osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat valmistellaan 17.11.2016 kaupunkisuunnittelulautakuntaan => asemakaavan muutos kuulutetaan vireille
- o kaavoitusprosessia on tarkoitus viedä eteenpäin yhtä aikaa rakennushankkeen suunnittelun kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena, jossa rakennushankkeen eri suunnitteluvaiheet kytkeytyvät kaavaproessin eri vaiheisiin
- o arkkitehtisuunnittelun osalta on keskusteltu valittavasta toimintatavasta esim. arkkitehti-/arkkitehtikutsukilpailun tai suunnittelukilpailutuksen (Hilma) järjestämisestä
- o kiinteistöt; alueella olevien kiinteistöjen ja ympäristön merkittävien julkisten kiinteistöjen esittely (kirkko, kirjasto, lukio, museo ja rautatie)
- o maanomistus; kaupunki omistaa kaava-alueen kerrostalotonttia lukuunottamatta
- o keskustan osayleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa (tullut voimaan syksyllä 2016)
- o em. kysymyksessä (kts. tarkemmat tiedot kaupungin www-sivuilla / kaavoitus) kaava-alueella ovat mm. merkinnät PY/s Julkisten palvelujen alue, jolla ympäristö säilytetään, kevyen liikenteen reitit ja yhteydet kortteliin 25 keskellä ja Kirkkokadun varrella, AK nykytilanteen mukaan asuinkerrostalon osalla
- o kysymyksessä kirkon seutu on maisemallisesti arvokasta aluetta, ja aluetta sivuaa Karsuntie, joka on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi väyläksi
- o kulttuuri- ja rakennettu ympäristö; Pyhän Laurin kirkko on kirkkolain mukaan suojeltu rakennus, ja osa laajaa Moisiolle asti ulottuvaa valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY)
- o em. alue ja kaava-alue ovat myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä
- o Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa (2007) kaava-alueen lähiympäristössä on kohdemarkintöjä; Lindkulla, Luoman talo, Pedagogio (museolla), Pohjolanmäen koulu (lukio) ja Pyhän Laurin kirkko
- o Lohjan keskustan rakennusinventoinnissa 2007 kaava-alueelta on mukana Tytyrin koulu (puretaan v. 2016) ja Talo Laban Anttilan koulun pohjoispuolella
- o asemakaavatilanne; alueella on voimassa useita asemakaavoja ja se on osa Lohjan ns. julkista keskustaa
- o nykytilanteen synnyn esittely kaavahistorian (ak001 v. 1931... asemakaava ak369 v 2001) ja peruskartta-aineiston (v. 1959...nykytilanne) avulla
- o ajantasa-asemakaavan mukaan kortteliin 25 on osoitettu toisistaan poikkeavin kaavamääräyksiin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita kukin omalle tontilleen; YO-1/tontti 20 (Tytyrin koulu) ja YO-7/tontti 23 (Anttilan koulu ja Laban)
- o kortteliin 25 koillisosassa on asuin-/liikerakennusten korttelialue AL/tontti 19, joka on toteutunut kerrostalona 1950-luvulla
- o korttelissa 162 on julkisten rakennusten korttelialue Y-2/tontti 5 (Solbrinkenin koulu)

- o voimassaolevien asemakaavojen mukaan Tytyrin tontilla rakennusoikeus on 6253 kem2, josta on käytetty noin 4716 kem2, Anttilan ja Labanin tontilla rakennusoikeus on 8373 kem2, josta on käytetty noin 8363 kem2, ja Solbrinkenin koulun tontilla rakennusoikeus on 2058 kem2, josta on käytetty noin 597 kem2
- o suunnitelmat; keskustelu koulun alueen nykyisten asemakaavojen antamista mahdollisuuksista ja puitteista uudelle koululle on käyty keväällä 2016 kaupungin-hallituksen asettamassa Lohjan keskustan koulujen ja ruotsinkielisen päivähoidon ti-lajärjestelyjen työryhmässä, ja asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt Laurentius-talolle ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi
- o tässä yhteydessä teknisen toimen tilapalvelut on teettänyt konsultilla alustavan arvi-on koulun tilavarauksesta koulutontilla kahdella erisuuruisella oppilasmäärällä ja niistä seuraavalla rakentamisen volyymillä; ve 1 6065 bruttom2 (noin 500 oppilasta) ja ve 2 10425 bruttom2 (noin 900 oppilasta)
- o kaavoituksen kesätyöntekijä arkkitehtiylöppilas Jukka-Veli Heikka on kesällä 2016 laatinut havainneaineistoja Karstuntieltä ja koulualueelta kirkon suuntaan syntyvistä näkymistä, kun Anttilan koulun viereen on sijoitettu kuvitteellinen uudisrakennus

3 valmistelussa esille tulleita kysymyksiä mm.

- o alueelle suunniteltujen oppilasmäärien ja monitoimijatalohankkeen laajuuden tarken-tumisen aikataulu
- o Kirkkokadun viereisen seurakunnan omistaman puistoalueen (P) mukaanotto ja puis-ton liittäminen kirkkomaahan (EH) => myös kirkko ja kirkkomaa jouduttaisiin ottamaan mukaan kaavamuutokseen, koska em. alueen kaava edellyttäisi ajanta-saistamista
- o olisiko kaupungilla mahdollisuus ostaa em. aluetta

4 toimialojen kommentit ja kannanotot, koonti teemoittain

Autopaikoitus ja liikennejärjestelyt

Tapio Heinonen, henkilöliikennelogistikko (ei läsnä, 14.10.2016 saatu sähköpostiviesti referoitu);

- o kohde on tärkeä koulukuljetusten osalta
- o yksi selkeä, mahdollisimman nopea ja suora reitti, mitä pitkin kouluautot ajaisivat mahdollisimman sujuvasti alueen läpi ja jättäisivät oppilaat yhteen tai kahteen paik-kaan nykyisen aikaa vievän joka koulun pihassa käynnin sijaan (ihanne voisi olla reitti Kirkkokadulta Päivärinnettä pitkin Karstuntielle)
- o kouluautot saattavat olla jo nyt 30-paikkaisia ja jatkossa myös isoja linja-autoja
- o turvallinen odotuspaikka ja kävelyväylä kaikkiin kouluihin haku-/ jättöpaikalta
- o Oinolan koulu hyvä esimerkki selkeästä kouluauton paikasta, mitä kautta myös vuo-roliikenne voi ajaa, ja alueella kulkemista selkeyttää myös selkeä opastustaulu

Seppo Lötjönen, katupäällikkö

- o autopaikoituksen järjestäminen ja alueelle tulevan ajon paikan miettiminen tärkeää, ja myös sen vaikutus kerrostalokiinteistöön huomioitava
- o autopaikoitus on tarkoituksenmukaista sijoittaa riittävän lähelle pääkatua läpiajon välttämiseksi, riippuu joka tapauksessa liikenteen määrästä
- o saattoliikenne on osa liikennesuunnittelua
- o liikennesuunnittelija tulee ottaa mukaan alueen suunnitteluun
- o maaperä ei estäne maanalaista autopaikoituksen rakentamista tai useampaan ker-rokseen rakentamista, mutta kustannukset nousevat

Merja Kuusimurto, varhaiskasvatuspäällikkö

- o autopaikoitus aiheuttaa ongelmia nykytilanteessa
- o tulee miettiä miten saattoliikenne saadaan järjestettyä tulevaisuudessa

Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö

- o museolle ja Törmään tulee olla hyvä kulkuyhteys, ja Kirkkokatu on hyvä pitää kunnon katuna
- o saattoliikenne näyttää olevan koulualueella hankalaa
- o alueen yhteen suuntaan kiertävä reitti voisi olla hyvä
- o autopaikotus on hankalaa yleisötilaisuuksien yhteydessä
- o voisiko autopaikotuksen sijoittaa maan alle kellariin / voisiko museon kenttä toimia parkkipaikkana tilaisuuksien yhteydessä

Tapani Tapiola, erikoissuunnittelija

- o alueen liikennejärjestelyt ja kulkuyhteydet ovat tärkeitä
- o keskusteltu yhteyksistä museon alueelle ja kirjastoon

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

- o Kirkkokadun osalta hyvä huomioida kevyen liikenteen väylän merkitys museon suuntaan

Olli Sjövall, ympäristöterveyspäällikkö

- o liikenteen ja autopaikotuksen järjestely tärkeimpiä esiin nousevia osa-alueita

Ilkka Nyman, projektipäällikkö

- o autopaikotus on tärkeä kysymys - miten saadaan Anttilan koulun ja Laurentius-talon ja autopaikotus mahtumaan, kun Anttilan koulun laajennukselle jouduttiin jo osoittamaan paikotusta viereisen Solbrinkenin alueelta
- o autopaikotus ei tule mahtumaan yhteen paikkaan/tilaan
- o tarve suurelle määrälle samanaikaista autopaikotusta ja myös saattoliikenne on haasteellista toteuttaa
- o onko mahdollista liittää rautatien puoleista pysäköintialuetta kaavaan (Senaatti-kiinteistöiltä vuokrattu alue)

Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

- o keskustan osayleiskaavassa em. rautatien puoleinen osa on rautatiealuetta LR, ja tullevaisuuden raideliikenteen kuviot ovat avoinna
- o keskustaan on osoitettu asemanpaikka LHA, mutta kaikki raideliikennetoiminnot eivät todennäköisesti mahdu ko. alueelle, ja kaavassa osoitettua pohjoiseen menevää tila-varausta saatetaan tarvita
- o osayleiskaavan yhteydessä em. osaa ei ole suunniteltu tarkemmin, ja kaava-alueen ulottuminen rautatiealueelle on tässä tilanteessa haastava yhtälö ja edellyttää neuvotteluja Senaatti-kiinteistöjen kanssa
- o henkilöliikenteen kehittämisen osalta taajamaosayleiskaava ja keskustan osayleiskaava perustuvat Liikenneviraston kanssa aikanaan käytyihin neuvotteluihin
- o keskustaan ei voida määrättömästi osoittaa autopaikotusta
- o joukkoliikenne on tähän suuntaan valitettavasti vielä toistaiseksi heikkoa

Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti

- o alueen autopaikotuksen järjestelyt ovat hankkeen kannalta tärkeä asia
- o osa rautatietä kannattanee ottaa mukaan kaavaan
- o voidaanko autopaikotus rakentaa ko. osalla useampaan kerrokseen

Kaava-alueen sisäiset reitit, Päivärintne

Seppo Lötjönen, katupäällikkö

- o Päivärinteestä ja näkymistä kirkon suuntaan on keskusteltu aiemminkin moninaisin painotuksin

Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö

- o Päivärinteen kevyen liikenteen väylä ja näkymä Karstuntieltä ko. osassa ei ole enää niin tärkeä, näkymä Luoman talon ja Anttilan koulun välistä lukion suunnasta on nykyään tärkeämpi

Tapani Tapiola, erikoissuunnittelija

- o esitetystä alueen historiasta on nähtävissä, että ympäristö muuttuu, ja sillä perusteella aluetta voidaan tarkastella nyt uusin silmin, kun arvioidaan esim. alueen keskellä olevan kevyen liikenteen väylän tarpeellisuutta

Kulkuyhteys Tennariin

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

- o oppilaiden kulku koulualueelta Tennariin ja mahd. Taimiston liikuntapuistoon tulee huomioida
- o Karstuntien alikulun tekeminen alueen luoteisosasta Päivärinteen päästä Karstunraitille on mahdollinen nykyisen asemakaavan ja korkeuserojen puolesta
- o alikulku tulee tutkia tulevan maankäytön ideasuunnittelun yhteydessä ja kunnallistekniikan katusuunnittelun tulee osallistua em. suunnitteluun

Tapani Tapiola, erikoissuunnittelija

- o lähtökohtaisesti yläkoulu käy Tennarissa ja alakoulu ei
- o labanilaiset ovat kulkeneet Tennariin (Labanin toiminta siirtyy muualle)
- o Harjun koulun oppilaat käyvät Tennarissa (Harjun koulun oppilaiden sijoitus on vielä avoinna)
- o Karstuntien alikulun mahdollisuus tulee suunnittelun yhteydessä selvittää

Kirkon viereinen puisto

Seppo Lötjönen, katupääällikkö

- o kirkon viereiseen alueeseen, jonka seurakunta haluaa pitää itsellään, on pidetty tarkoituksella etäisyyttä katujen saneerauksen yhteydessä
- o vain kaavateknisten syiden vuoksi em. aluetta ei kannattane liittää kaavaan, vaan pitää kaava-alue kompaktina

Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti

- o kirkon viereistä puistoaluetta ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kaupungille

Kirsti Puustinen, johtava puutarhuri

- o srk hoitaa kirkon viereistä puistoa hyvin, eikä puistopuoli halua aluetta hoitoonsa

Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti

- o Kirkkokadun varressa oleva puisto on hyvä puskuri kaava-alueen ja kirkon välillä

Kaava-alueen luonne

Seppo Lötjönen, katupääällikkö

- o alue on keskeinen osa tiivistä keskustaympäristöä

Kirsti Puustinen, johtava puutarhuri

- o olisi tärkeää, että Anttilan koulun ja Laurentiussalin edessä säilyisi lukiolta katsoen kirkolle päin mahdollisimman paljon vihreää kampusaluetta, jota on nyt pyritty tuomaan esiin alueen kasvillisuutta hoitamalla

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

- o keskustassa on puutetta puistoista (mm. keskustakyselyjen perusteella) ja tulevan monitoimijatalon yhteydessä olisi hyvä miettiä koulualueelle puistoalueen luonteisia osia

Merja Kuusimurto, varhaiskasvatuspääällikkö

- o alue on keskeisellä paikalla, ja siellä on jo nyt paljon iltakäyttöä
- o peliareena on aktiivisessa käytössä ja sinne kerääntyy ihmisiä

Eero Ahtela, kulttuuripääällikkö

- o Anttilan koulu, Kalmakulma ja Laurentius-sali ovat todennäköisesti lähiaikoina suoje-luarvoja sisältäviä kohteita

Juha Lemberg, tukipalvelupääällikkö

- o paikka on kaupunkikuvan kannalta hyvin merkityksellinen

Ilkka Nyman, projektipääällikkö

- o kyseessä on erittäin haastava ja iso hanke ko. alueelle

Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti

- o kaava-alue on laaksomainen, ja myös sillä perusteella olisi hyvä arvioida kuinka korkea uusi koulu voi olla
- o kaava-alueen vieressä on kirkko, ja alue kannattaa tehdä mahdollisimman rakennetuna keskustaympäristönä

Tilat ja suunnitelmat

Tapani Tapiola, erikoissuunnittelija

- o käynnissä oleva tarvesuunnittelu ja tuleva hankesuunnittelu perustuu 1000 oppilaan koulukeskukseen
- o hankkeen kokoon vaikuttavan Harjun koulun osalta päätösten pitäisi olla selvillä loppuvuonna 2016
- o tämän kokoluokan hankkeen suunnittelu on vaativaa
- o rakennushankkeen aikataulu tarkentuu myöhemmin, tavoitteena on, että lupa-asiat olisivat vireillä 2018 keväällä

Ilkka Nyman, projektipäällikkö

- o aiemmin esitetty noin 10000 m2 koulu oli mitoitettu 900 oppilaalle
- o koulutilojen lisäksi koulualueelle tulee kuitenkin myös liikuntasali
- o rakentaminen tulee tavoitellulla määrällä sijoittumaan todennäköisesti kolmeen kerrokseen

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

- o Tennarin alueella käynnissä oleva kehittämisen yhteydessä voisi olla hyvä huomioida myös ison yhtenäiskoulun liikuntasalitarpeet tulevaisuudessa

Juha Lemberg, tukipalvelupäällikkö

- o jonkinlainen sali tarvitaan, mutta ei välttämättä niin suurta, jos suuri sali sijoittuisi Tennariin
- o suunnitelmien osalta haasteena on aikataulujen sovittaminen, on hyvä jos tarveselvitys valmistuu tämän vuoden puolella
- o taloon on tulossa hyvin monipuolista käyttöä ja runsaasti toimijoita, viimeisimpiä ha lukkaita ovat työikäisten palvelualueen toimintaterapia ja fysioterapia
- o aamusta iltaan käytössä olevassa talossa tulee olemaan toimintaa kaikenikäisille
- o tilojen virtausuunnitteluperiaate koskee sekä ulko- että sisätilaa, ja ulkotilat palvelevat laajasti
- o tavoitteena on valmius joustaa tulevaisuudessa ja mahdollistaa muuttuva käyttö
- o nyt kannattaa visioida "hullumminkin"

Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

- o hankkeessa on laadullisia haasteita mm. keskeisyys kaupungin keskustassa ja sovitaminen toteutuneeseen kaupunkiympäristöön ja määrällisiä haasteita mm. onko liikenteen määrällä ns. kipuraja ja pystytäänkö kaikkia tavoitteita ratkaisemaan taloudellisesti järkevällä tavalla - mahtuuko rakennusmassaltaan todella suuri uudisrakennus alueelle
- o vihreys, turvallisuus ja yleinen jalankulku tulee turvata

Kati Lehtonen, terveystarkastaja

- o kommentointi nyt vaikeaa, kun rakennuksista ei ole suunnitelmia
- o todennäköisesti tulee tarve erillisille pihoilta eri-ikäisille lapsille

Osallistuminen / osallistaminen ja yhteistyö

Seppo Lötjönen, katupäällikkö

- o kaavan ja rakennussuunnittelun vieminen rinnakkain eteenpäin on todennäköisesti hyvä tapa edetä tässä tapauksessa

Juha Lemberg, tukipalvelupäällikkö

- o monitoimijahankkeelle on tarkoitus perustaa poliittinen ohjausryhmä, kaupunginhallitus päättää asiasta lähiaikoina
- o tavoitteena on järjestää osallisuusilta, johon kutsutaan kaikki kuntalaiset ideoimaan
- o tilaisuudessa kerätään ideointiaineistoa, joka julkistetaan myöhemmin
- o markkinoinnin osalta keskusteltu konsultin kanssa (TTY), joka on todennut, että kaupungin kannalta parasta markkinointityötä on kuntalaisten osallistuminen ja osallistaminen
- o osallisuussuunnitelmaa laaditaan parhaillaan

Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö

- o resurssien yhdistäminen on järkevää

Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti

- o osallistuminen / osallistaminen ja vuorovaikutus ovat osa kaavoitusprosessia
- o kaava tulee vireille marraskuun lautakunnan jälkeen ja yleensä siinä vaiheessa pidetään yleisötilaisuus, jonka pitämisestä yhdessä sivistystoimen kanssa on keskusteltu
- o kuntalaisten ideointitilaisuudet tuottavat aineistoa myös kaavoitukseen
- o nyt laadittaviin suunnittelun lähtökohtiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan toivotaan sivistystoimelta täydentävää tietoa hankkeen sisällöstä

5 jatkotoimenpiteet

- o tutkitaan mahdollisuus laajentaa kaava-aluetta vähäisessä määrin rautatiealueelle
- o viikolla 43 keskustellaan arkkitehtisuunnittelun osalta valittavasta toimintatavasta esim. arkkitehti-/arkkitehtikutsukilpailun tai suunnittelukilpailutuksen (Hilma) järjestämisestä
- o yhdistetään sivistystoimen ja kaavoituksen resursseja kuntalaisten osallistumisen / osallistamisen ja vuorovaikutuksen edistämisessä
- o selvitetään miten Karstuntien alikulkua on nykyisen kaavan yhteydessä pohdittu / onko siitä mahdollisesti olemassa suunnitelmia

6 muut asiat

- o ei muita asioita

7 kokouksen päättäminen

- o kokous päätettiin klo 15.30

Muistion laati

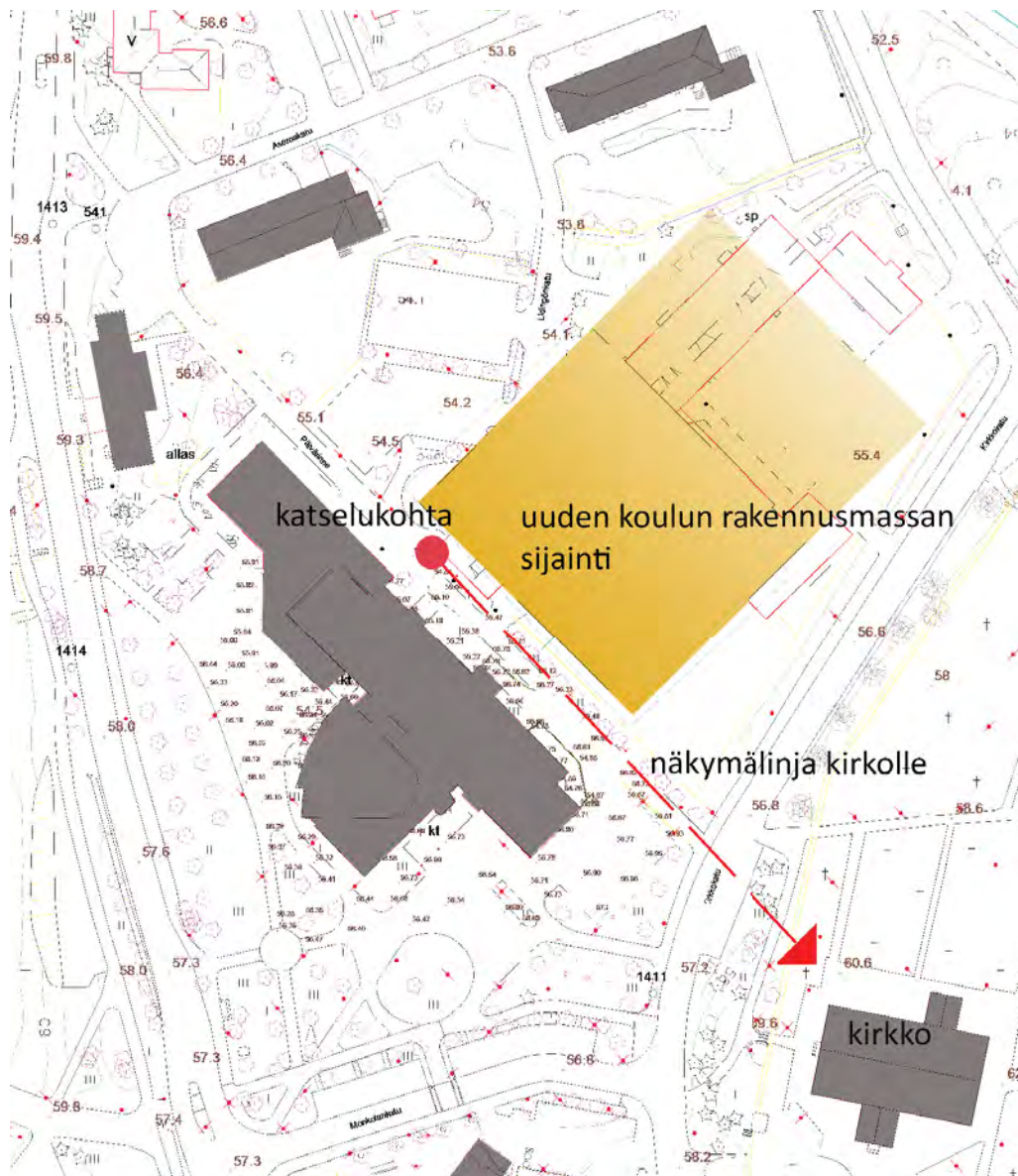
20.10.2016 Anitta Ojanen

Jakelu

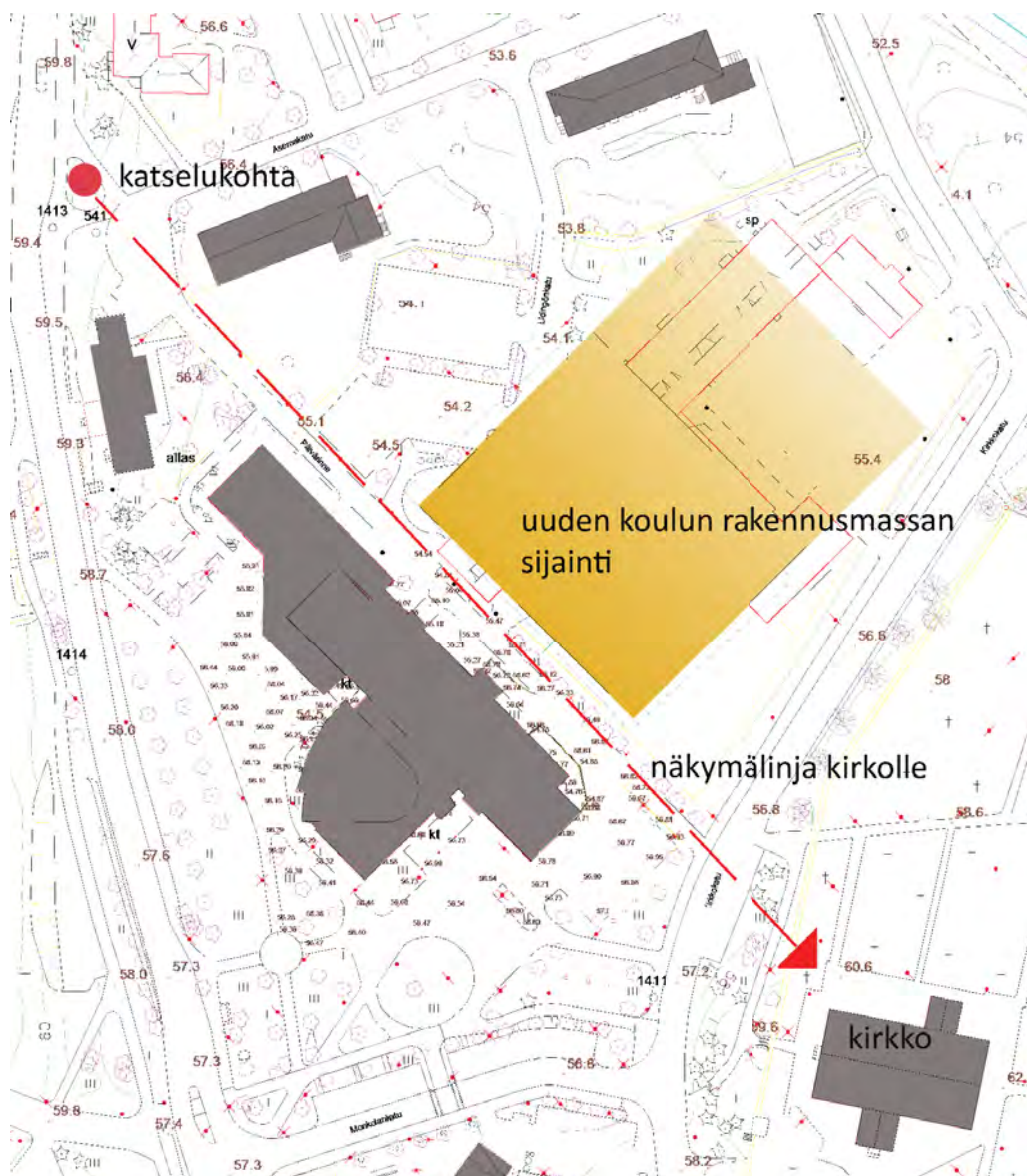
aloituskokoukseen kutsutut

Liitteet

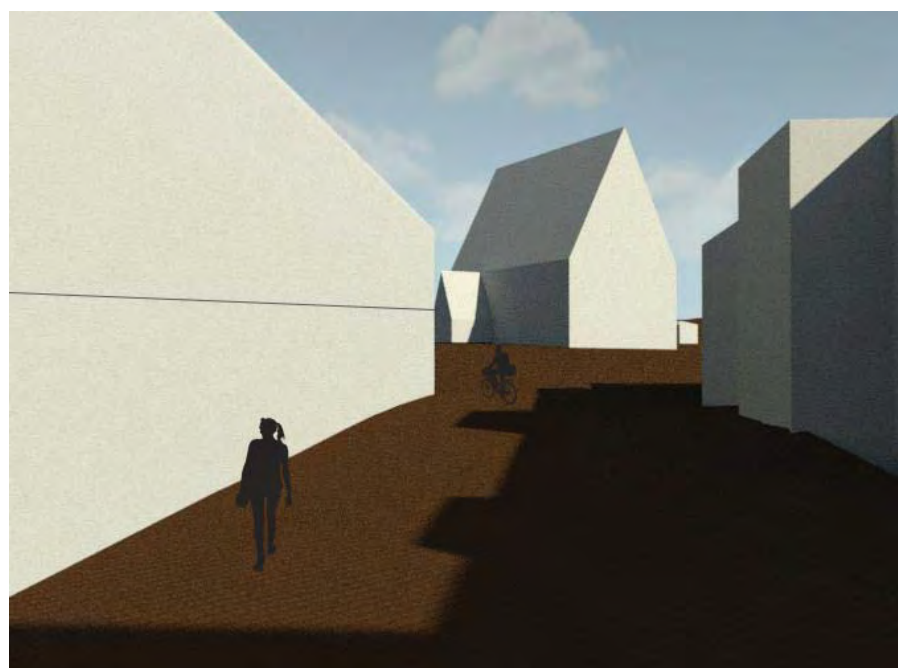
esittelyaineisto 18.10.2016 /ao



Näkymä kujalta kirkolle



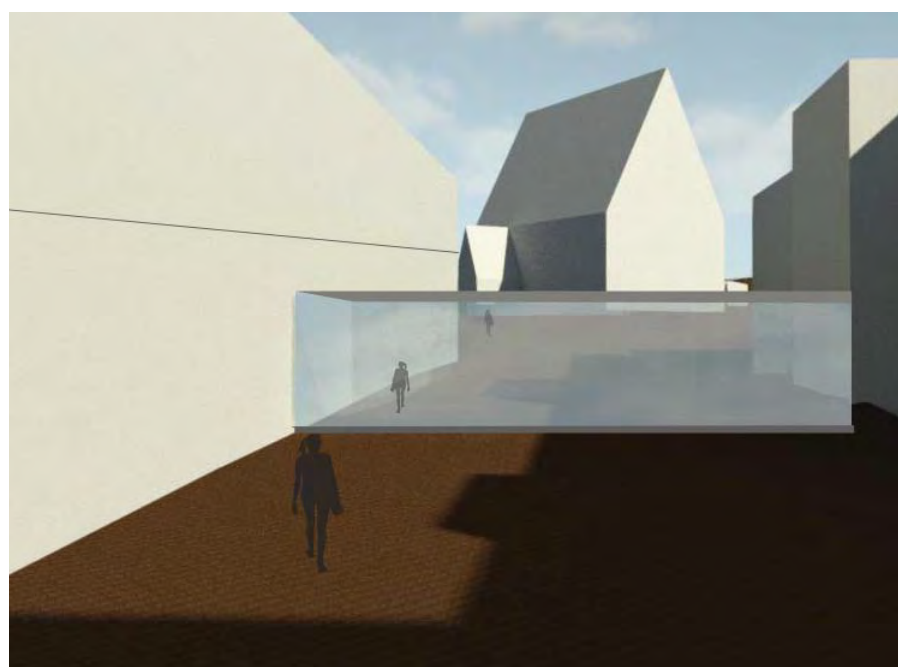
Näkymä Karstuntieltä kirkolle



Uudessa koulussa 2 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 15 m



Uudessa koulussa 2 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 15 m, sisäyhteys 2. krs



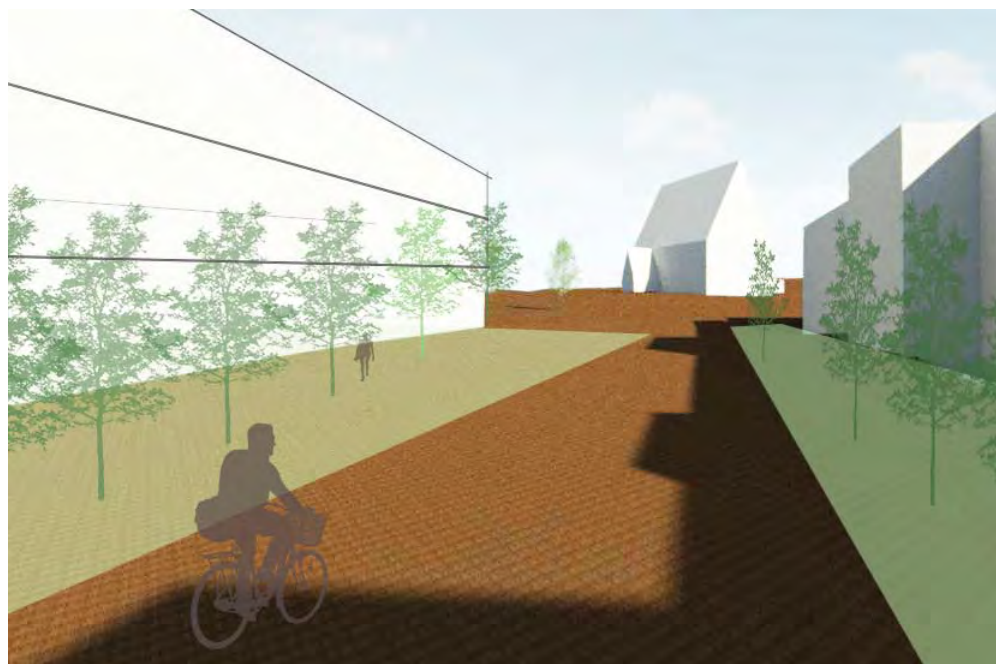
Uudessa koulussa 2 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 15 m, kävelyhteys maantasossa



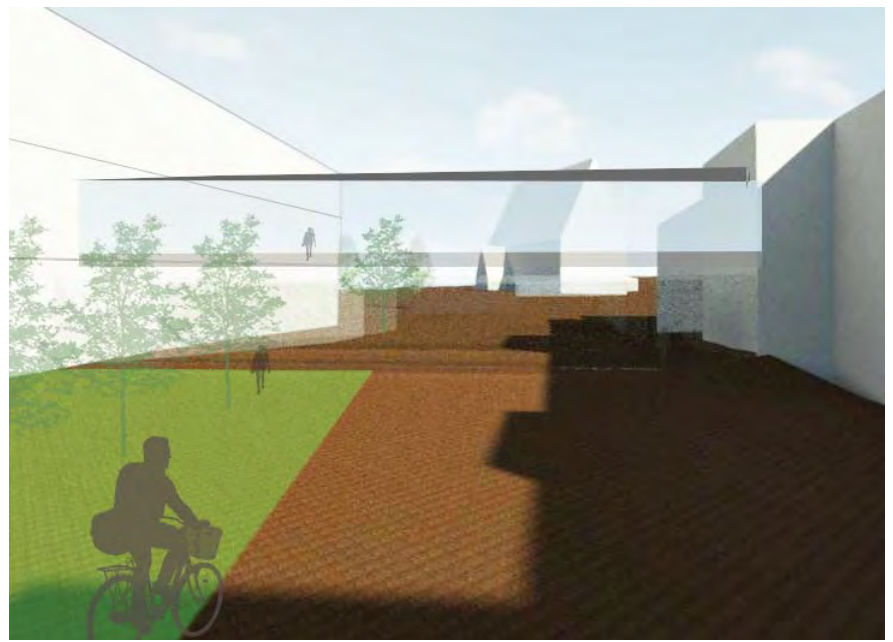
Uudessa koulussa 2 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 15 m, kävelyhteys maantasossa



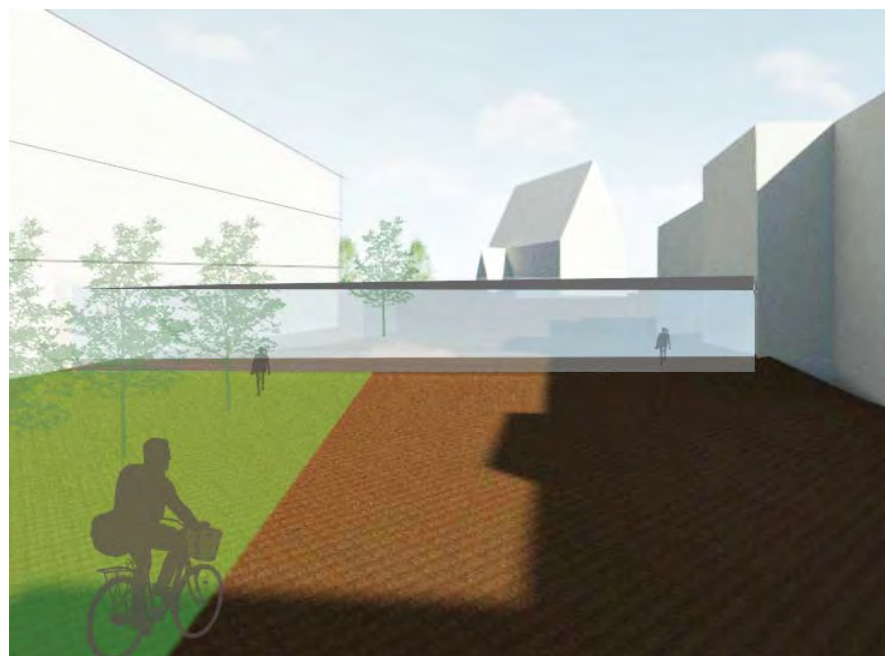
Uudessa koulussa 2 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 35 m



Uudessa koulussa 3 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 35 m



Uudessa koulussa 3 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 35 m, sisäyhteys 2 krs



Uudessa koulussa 3 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 35 m, sisäyhteys maantasossa



Uudessa koulussa 3 kerrosta, rakennusten välinen etäisyys n. 12 m, sisäyhteys maantasossa