



L11 PAIKKARINKATU, KEKSITEHDAS

1. ANTTILAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 14 OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
JOLLA MUODOSTUU 1. ANTTILAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 14 OSA

Asemakaavan selostus

Tämä selostus koskee 21.4.2015 päivättyä kaavakarttaa



YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki

Ympäristötoimi/ Kaavoitus

PL 71, 08101 Lohja

p. 019 3690 (vaihe)

Käyntiosoite: Karstentie 4, 08100 LOHJA

www.lohja.fi

Sähköposti.[ymparistotoimi\(a\)lohja](mailto:ymparistotoimi(a)lohja)

tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja).

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044-374 4414, 4.8.2014 alkaen

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044-374 0147

Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044-369 4454

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, ehdotusvaiheen valmistelu 3.8.2014 asti

Kaavoitusarkkitehti Ann Roberts, aloitus- ja valmisteluvaihe 2013-2014

kartta-aineisto suunnitteluavustajat Kalle Lindblom ja Tuija Savela

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
2. Tiivistelmä	4
3. Suunnittelun lähtökohdat	5
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
5. Asemakaavan kuvaus	24
6. Asemakaavan toteutus	25

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

L11 Paikkarinkatu, Keksitehdas, asemakaavan muutos koskien 1. Anttilan kaupungin-
osan korttelin 14 osaa. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa 1. Anttilan kaupungin-
osan korttelista 14.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Alue sijoittuu Karnaistenkadun, Paikka-
rinkadun ja Pellervonkadun kulmaukseen.

Kaava-alueen, korttelin 14 tonttien 1 ja 10 pinta-ala on yhteensä noin 4118 m².

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L11 Paikkarinkatu, Keksitehdas, asemakaavan muutos

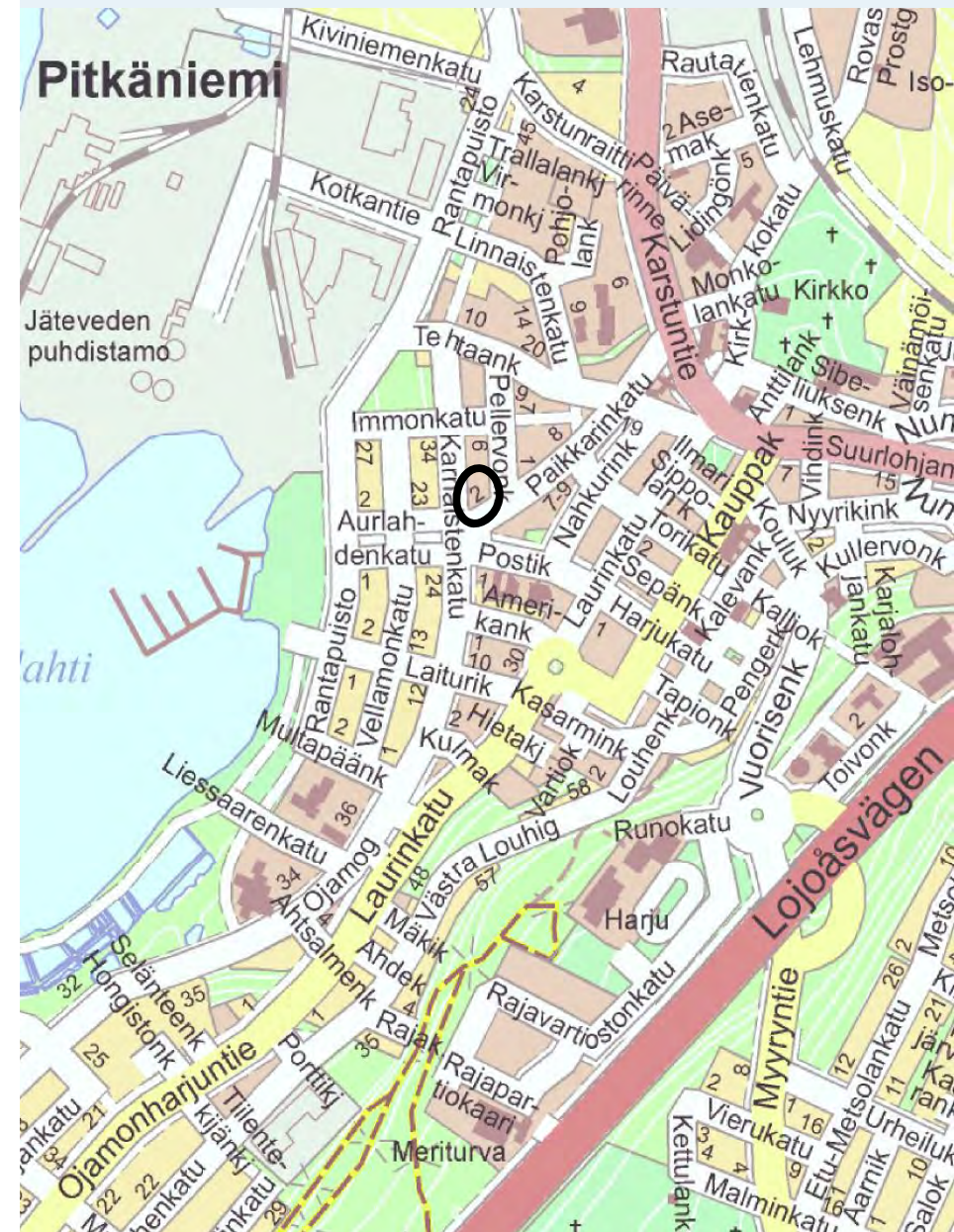
Kaavamuutoksen päätavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskus-
tan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

1.4 SELOSTUKSEEN SISÄLTÄVIÄ ASIAKIRJOJA

- seurantalomake (liitetään asiakirjoihin hyväksymisvaiheessa)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivittyvä (sis. alueen kaavatilanteen kuvauksen)
- asemakaavamuutos; ehdotus 21.10.2014 ja havainneaineistot ja valmisteluvaiheen vaihtoehtoiset ratkaisut ja havainneaineistot
- vastineet valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- selvitykset, otteet
- valokuvia alueelta ja muut suunnitelmat

1.5 MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA

- Lohjan kaupungin rakennusjärjestys 1.2.2011, valtuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2015
- lähialueiden voimassaolevat kaavat, ajantasakaava



ALOITUSVAIHE

VALMISTELUVAIHE

EHDOTUSVAIHE

HYVÄKSYMISVAIHE

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- kaavamuutosaloite 21.3.2012 / Lemminkäinen Talo Oy, jolla on omistajien kanssa esisopimus kiinteistöstä
- kehittämis- ja elinkeinojaosto hyväksyi esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 4.6.2012 § 28
- asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.4.2013 § 79
- asemakaavamuutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloilmoituksen yhteydessä 10.5.2013
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.5.-11.6.2013
- kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt valmisteluaineistoa 26.11.2013 § 183 ja 10.12.2013 § 202
- valmisteluaineiston vaihtoehtoiset suunnitelmat havainneaineistoinen nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 5.2.-7.3.2014
- avoin keskustelutilaisuus nähtävilläoloaikana 13.2.2014
- kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014 § 81; valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden käsittely ja rakennuksen suojelusta maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvan haitan arviointi sekä jatkosuunnittelun ohjeistus
- viranomaisneuvottelu 2.10.2014 ja katselmus kohteessa
- kaavamuutosehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.10.2014 § 161 ja kaupunginhallituksessa 27.10.2014 § 422
- kaavamuutosehdotus nähtävillä 17.11.-31.12.2014 MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
- kaavamuutosehdotus on valmisteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 21.4.2015 ja edelleen kaupunginhallitukseen uudelleen nähtävilleasettamista varten MRA 32 § mukaisesti

2.2 ASEMAKAAVA

Kaavalla muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-60 ja AK-61. Korttelialueelle AK-60 saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- ja palvelutoimintaa. Korttelialueelle AK-61 saa 10 % kokonaiskerrosalasta rakentaa liiketilaksi. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4118 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 3669 kem². Rakennusoikeuden lisäys on noin 1198 kem².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttamista koskevat päätökset tehdään kaavan tultua voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue, korttelin 14 tontit 1 ja 10, sijaitsee kaupungin keskustan kupeessa Anttilan kaupunginosassa Pellervonkadun, Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun rajaamassa kulmauksessa kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Alue on osa pohjois-eteläsuuntaista kerrostalovyöhykettä, jonka itäpuolella on korkeampia kerrostaloja. Molemmilla tonteilla on olemassaolevia rakennuksia. Aluetta rajaavan Karnaistenkadun länsipuolelta alkaa ns. rantakantin vehreä pientaloalue.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

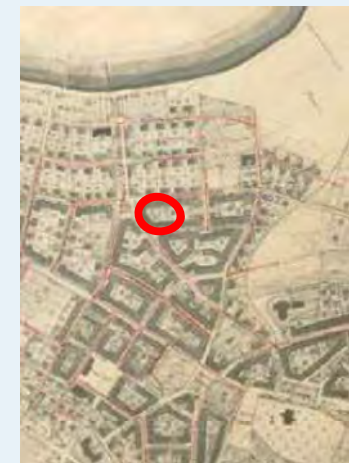
Kaava-alueen pihat ovat väljiä. Keksitehtaan piha on puutarhamainen, ja sillä on vanhaa kasvillisuutta ja puustoa; pensaita, omenapuita ja jalopuita. Pihalla on myös 1950-luvulle tyypillinen vesiallas.

3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaava-alue on osa aluetta, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä piirteitä Birger Brunilan laatimasta kauppalan asemakaavasta vuodelta 1929.

Paikkarinkatu on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alueen eteläpuolella on aukio, joka kokoaa keskustan oleellisia katulinjoja yhteen rannan tuntumaan ja toimii rantaan johtavan Aurlahdenkadun visuaalisena päätteenä.

Tontilla 1 on vuonna 1951 rakennettu V.Sundmanin leipomo-, varasto- ja asuinrakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Seppo Hytönen. Rakennus ei ole enää teollisuuskäytössä. Rakennuksessa on muutamia vuokra-asuntoja ja teollisuustilat on pääosin vuokrattu kokoontumistiloiksi. Tontti on osittain aidattu lauta-aidalla.



Ote Birger Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asemakaavasta v 1929.

Kaava-alueen sijainti kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.





valokuva Iida Fasching 2014



Keksitehdas, valokuvia 2013-2014

Käynti tontille on alueen eteläkulmasta risteysalueen läheltä. Kaavaprosessin aikana Karnaistenkadun puoleinen lauta-aita on korvattu läpinäkyvällä metalliaidalla jalkakäytävän rakentamisen yhteydessä.

Tontilla 10 on vuonna 1999 rakennettu kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Suunnittelualueella asuu yhteensä noin 12 asukasta, pääosa tontin 10 asuinkerrostalossa.

Sundmanin keksitehdas sisältää keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan paikallishistoriallisia arvoja. Inventoinnin mukaan rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan / tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja edustaa 1950-luvun teollista rakentamista.

Keskustan palvelut, työpaikka-alueet ja joukkoliikenne ovat hyvin saavutettavissa. Aurlahden rannan virkistysalue on alueen välittömässä läheisyydessä.

Alueella on olemassa olevat teknisen huollon järjestelmät ja katuverkko. Suunnittelu-alueen reunustavat katujen puolella jalkakäytävät.

Tytyrin kaivoksen toiminta-alue ulottuu kaava-alueelle estäen maalämpökaivojen rakentamisen.

Tontin 1 teollisen historian vuoksi alueen maaperästä on tehty maaperän haitta-ainetutkimus 8.3.2013, Geotek Oy. Selvityksen mukaan tontin maankäyttö ei aiheuta riskiä ihmisille tai ympäristölle.



3.1.4 MAANOMISTUS

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Maankäyttösopimuksen tarve selvitetään ja maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Uudenmaan 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa kaava-alue on keskusta-toimintojen aluetta. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu kehittämisperiaattemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 § 63 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 §3 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Keskustan osayleiskaava ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu.

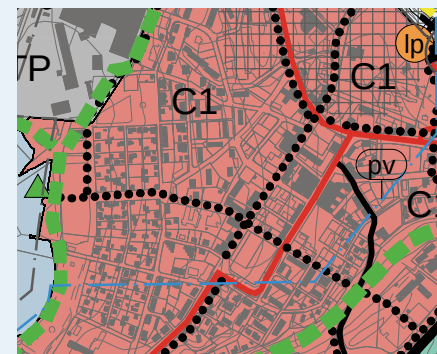
Keksitehtaan tontin leipomorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr; kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

Sr-kohde osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan; Keksitehdas, entinen leipomo- ja varastorakennus, Paikkarinkatu 2-4, arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja siihen liittyy paikallishistoriallisia arvoja.

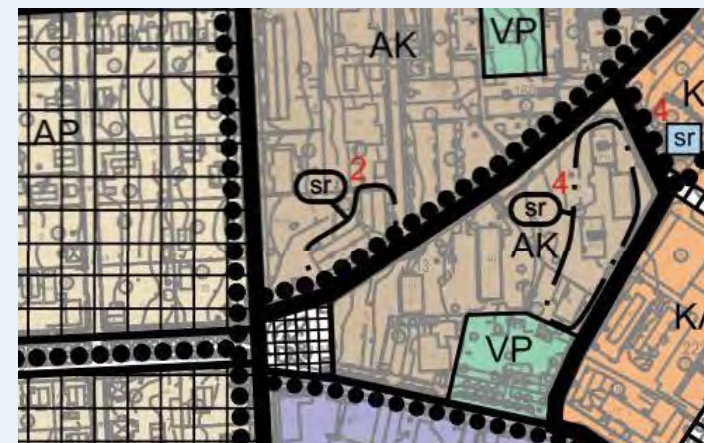


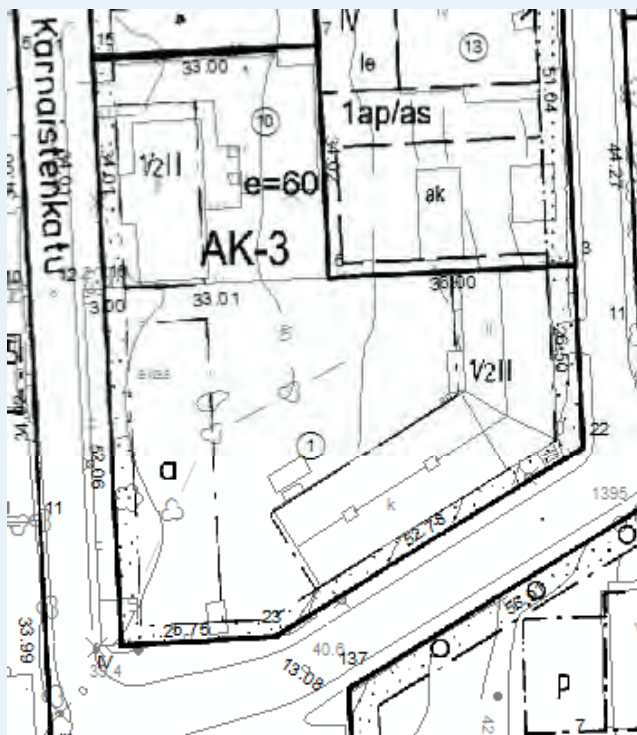
Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote keskustan osayleiskaavasta





Ote ajantasakaavasta

Paikkarinkatu on esitetty keskustan osayleiskaavassa pääkokoojakatuna ja kevyen liikenteen yhteytenä, ja kaava-alueen viereen on osoitettu katuaukio/tori Aurlahdenkadun päätteenä.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa (6.11.1970) kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK (ajantasakaavassa AK-3), jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa tontilla on osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 ap/55 m² asuntopuueistoalaa, 1 ap/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 ap/ 40 m² toimistopuueistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihalle, kellareihin ja maan alle. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla.

Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuina $e=0,60$. Rakennusalat ovat sitovia ja mahdollistavat nykyisten rakennusten säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ II. Autosäilytyksen sijainti on keksitehtaan tontilla osoitettu sitovalla rakennusalalla. Tonttien kadun puoleisille reunoille on osoitettu istutusvyöhykkeet.

Rakennusjärjestys

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011.

Tonttijako

Tonteilla on voimassa kaupunginhallituksen 18.6.1979 hyväksymä tonttijako. Tontin 1 pinta-ala on 2995,3 m² ja tontin 10 1122,6 m².

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Tontti 1 on rakennuskiellossa, koska sitä ei ole mitattu tonttijaon mukaiseksi tontiksi.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Korttelin muut kaava-alueen ulkopuoliset tontit 11-13 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontilla 11 on asemakaava vuodelta 1979, jossa rakennusoikeus on esitetty tehokkuutena $e=0,60$ ja kerrosluku on $\frac{1}{2}$ II. Pellervonkadun puoleisilla tonteilla 12 ja 13 rakennusoikeus on esitetty kokonaislukuina ja suurin sallittu kerrosluku on IV. Kaava on vuodelta 2003.

Alueen länsipuolella on erillispientalojen korttelialuetta, kaava on vuodelta 1998. Pellervonkadun itäpuolella ja Paikkarinkadun eteläpuolella on pääosin asuinkerrostalojen korttelialueita, kaavat ovat 1970-90-luvuilta.

Keksitehdasta koskevat selvitykset ja inventoinnit

Kuntoarvioraportti 21.12.2011 / Raksystems Anticimex;

- kuntoluokituksen mukaan rakennus on välttävissä kunnossa
- uusittava tai korjattava lähivuosina
- korjaustarpeet normaalista ikääntymisestä johtuvia
- rakennustekniikka, lvi-tekniset laitteet ja sähköjärjestelmät ovat välttävissä kunnossa, järjestelmät tulee uusia kokonaan, mikäli käyttötarkoitus muuttuu
- raportissa on esitetty kustannukset, jotka aiheutuvat kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta kokonaan asuinkäyttöön

Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007;

- arvottamiskriteereinä paikallishistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkittävyys
- rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja edustaa 1950-luvun teollista rakentamista.

Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012;

- Paikkarinkatu osa kulttuurireittiä ja aukio tärkeän kulttuurireitin ja kaupunkikeskustareitistön kokoava nivel

Alustava perustamistapalausunto 25.1.2012 / Geotek Oy

Hakemuksen liitteeksi laadittu tontinkäyttösuunnitelma 22.5.2012./ Arkkitehtitoimisto

Ote rakennusinventoinnista

Arkkitehtoninen arvo 2 (1-4)

Edustaa hyvää rakentamistapaa/toiminnallisesti ja rakennustaiteellisesti tasapainoinen kokonaisuus/rakentamisaikansa tai talotyyppinsa edustava esimerkki

Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo 2 (1-4)

Paikallishistorian kannalta merkittävä rakennus

Säilyneisyys 2 (1-4)

Rakennus tai alue on säilynyt alkuperäisessä asussaan

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

29.
Nimi: Paikkarinkatu 2-4, entinen leipomo-, varasto- ja asuinrakennus
Katuosoite: Paikkarinkatu 2-4
Kiinteistötunnus: 444-1-14-1
Rakennusvuosi: 1951
Suunnittelija: arkkitehti Seppo Hylönen
Kaavatilanne: 1970
Arvottaminen: Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Edustaa 1950-luvun teollista rakentamista.

Kulmatontilla sijaitseva satulakattoinen G.V. Sundmanin entinen leipomo-, varasto- ja asuinrakennus, jossa ovat rapatut julkisivut. Vuonna 1957 kunnostettiin ullakko ja lisättiin paloportaat. Rakennus on nykyisin monipalvelukeskus Lova-kin työ-, koulutus- ja toimistotiloina.

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



Näkymä Paikkarinkadun ja Pellervonkadun risteysalueelta 2014

Jukka Turtiainen Oy

- tutkittu kahden pistetalon rakentamista ja vaihtoehtoisesti keksitehtaan säilyttämistä ja sen muuttamista asuinkäyttöön

Maaperän haitta-ainetutkimus 8.3.2013 / Geotek Oy

- selvityksen mukaan tontin maankäyttö ei aiheuta riskiä ihmisille tai ympäristölle.

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtojen taloudellisten vaikutusten arviointi 28.3.2014 / Catella Property Oy.

- arviointi on tehty eri vaihtoehtojen toteutumisedellytysten arviointia varten



Rakennushistoriaselvitys Paikkarinkatu 2-4, Sundmanin Keksitehdas 13.2.2015 / Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki.

- selvityksen tarkoituksena on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia.

- selvityksessä on tarkasteltu rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asemakaavoituksen ja suojelukysymysten vaiheita, rakentamisen historiaa, sen ominaispiirteitä ja arkkitehtuurin säilyneisyyttä

- selvityksen yhteenvedossa laatija on esittänyt näkemyksensä kohteen ominaispiirteistä, säilyneisyydestä ja työn tuloksena syntynyttä pohdintaa kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista

Näkymä Paikkarinkadulta Aurlahdenkadun suuntaan 2014

Korjausehdotukset vuosille 2012 – 2021

Välittömät tai lähiaikojen (0 – 1 v) toimenpiteet

- Kuntotutkimukset
- Hanke- ja toteutussuunnittelu

1 – 4 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Kiinteistön saneeraus

5 – 10 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Vesikaton huoltomaalaus

Korjauskustannusarvio

PTS-ehdotuksen kustannukset perustuvat karkeaan määrääarviointiin ja tarkastusvuoden alun kustannustasoon (v. 2011). PTS-ehdotuksessa ei ole esitetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä. Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Kiinteistön käyttötarkoituksen (asuinkäyttöön) muuttamisen kustannukset

Karkea arvio kiinteistön muuttamisesta täysin asuinrakennukseksi olisi:

Rakennetekniikka: n. 1 450 000 €

LVI-tekniikka: n. 1 450 000 €

Sähköttekniikka: n. 200 000 €

Rakennustekniikan tekninen PTS

Kustannustaso 2011: Hinnat alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto-luokka	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
			2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Kuntotutkimukset	3	1	erä	8		8
Salaajien ja perusmuurin vedeneristysten uusiminen	3	1	erä	180		180
Ikkunoiden uusiminen ja muutostyöt	3	1	erä	160		160
Ulkiovien kunnostus / uusiminen	3	1	erä	50		50
Julkisivujen kunnostus ja parvekkeiden rakentaminen	3	1	erä	550		550
Märkätilojen rakentaminen sekä putkisaneraukseen liittyvät rakennustekniset toimenpiteet	3	1	erä	500		500
Vesikaton huoltomaalaus	2-3	1	erä		20	20
Rakennustekniikka yhteensä			8	1440	20	1468

LVI-järjestelmien tekninen PTS

Kustannustaso 2011: Hinnat alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto-luokka	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
			2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Lämmöntuotannon uusiminen (suunnittelu - toteutus)		1	erä	5	30	35
Lämmitysjärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	20	600	620
Käyttövesijärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	25	400	425
Ilmanvaihtojärjestelmän saneeraus (suunnittelu - toteutus)		1	erä	20	350	370
LVI-tekniikka yhteensä			70	1380		1450

Sähkøjärjestelmien tekninen PTS

Kustannustaso 2011: Hinnat alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto-luokka	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi			Yht.
			2012	2013 - 2015	2016 - 2021	
Sähkösaneerauksen hankke- ja toteutussuunnittelu		1	erä	10		10
Sähkösaneeraus		1	erä	180		180
Sähköttekniikka yhteensä			10	180		190

Kiinteistön teknisen kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmat ja kustannusarviot kuntoarvion mukaan (Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen täysin asuinkäyttöön)

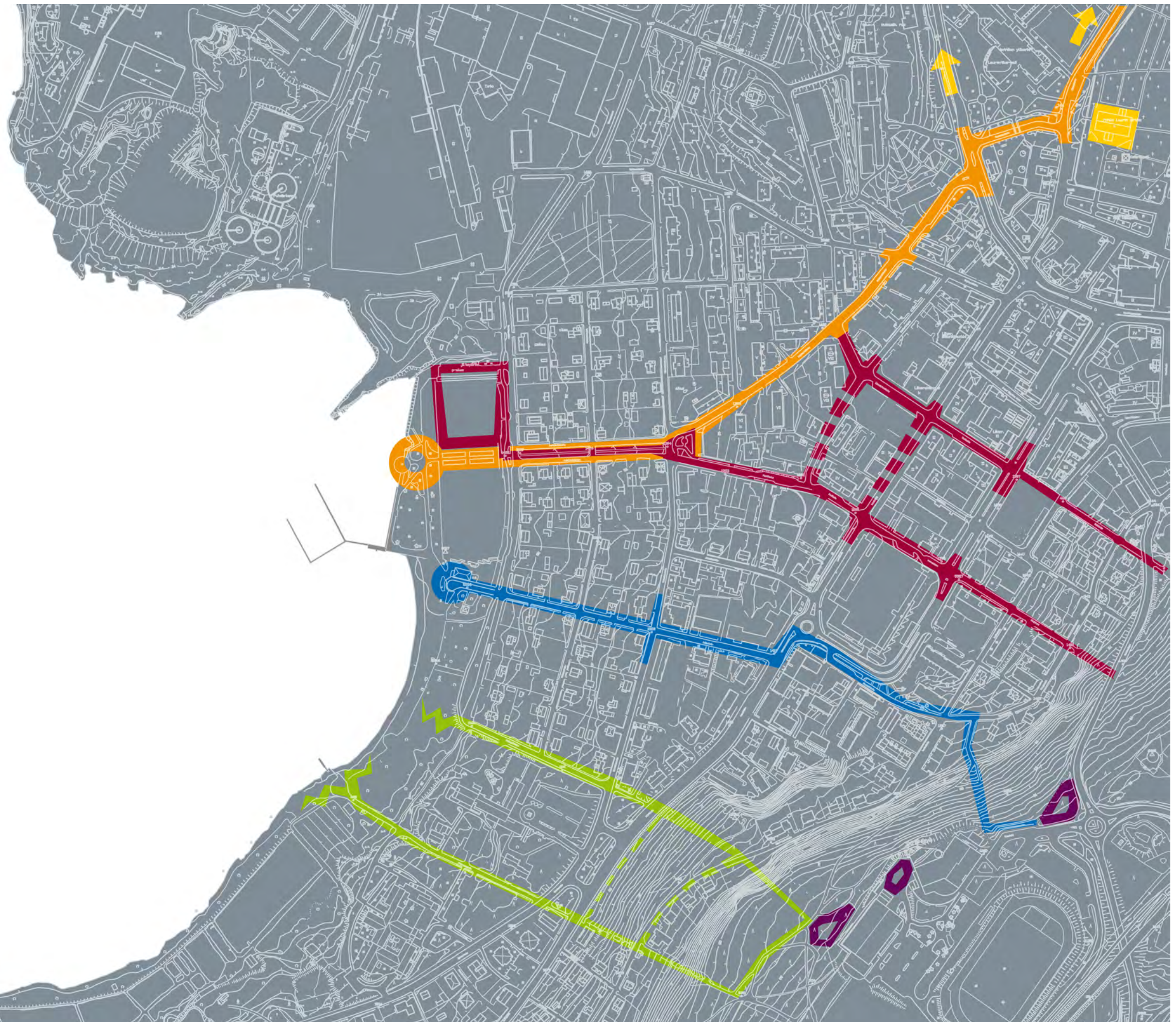
Yhtenäiset, tunnistettavat reitit

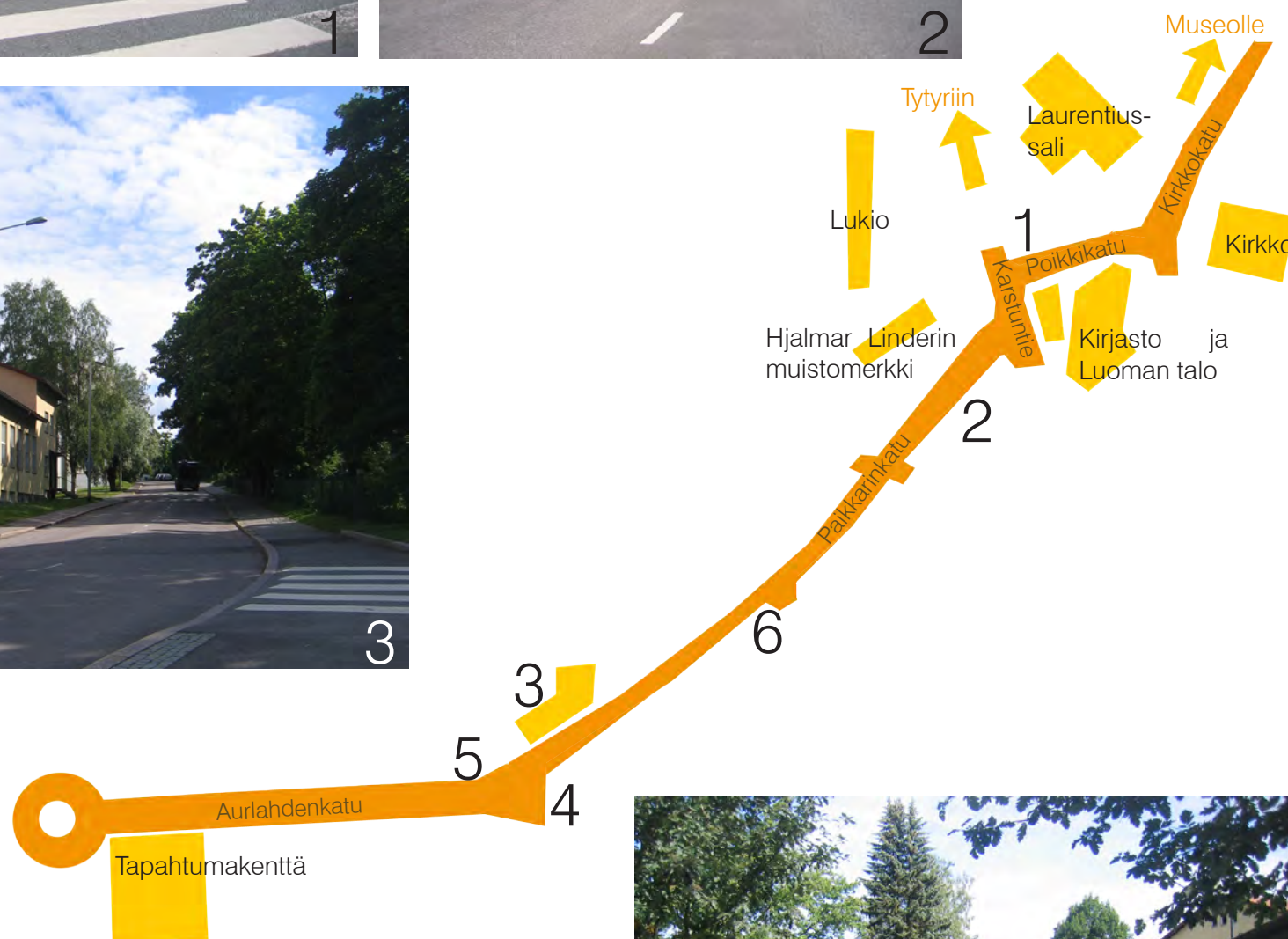
Lohjan keskustasta ei ole suoraa näköyhteyttä järvelle kuin muutamista paikoista. Paikkakuntaa tuntematon henkilö saattaa siis käydä keskustassa tietämättä, että muutamien sadan metrin päässä on uimaranta puistoihin ja palveluihin. Uudisrakentaminen on katkonut vanhoja näkymälinjoja myös korkeammalta, eikä harjulta alas laskeuduttaessa käy ilmi, mitä kautta rantaan pääsisi. Keskustan pääkadut ja pääasiallinen liikenteen suunta ovat poikittaisia rantaan johtaviin reitteihin nähden, joten ne eivät ohjaa kulkijaa järvelle. Jalankulkijoita ja pyöräilijöitä tulisi johdatella rannalle muilla tavoin.

Rannalle johtavien reittien tulisi olla toiminnallisesti sujuvia ja visuaalisesti miellyttäviä. Yksinkertaisin tapa varmistaa reittien toiminnallisuus on tehdä pääsy rannalle mahdollisimman helpoksi selkein, yhtenäinen väylä sekä pyöräilijöille että jalankulkijoille. Tällä hetkellä näiden reittien käytettävyys ei ole sillä tasolla, että ne houkuttelisivat vaeltamaan ja tutkimaan kaupunkia keskustan ulkopuolella. Reitit kääntyilevät ja katkeilevat, ja usein aluetta tuntemattomalle kulkijalle on epäselvää, mihin suuntaan tulisi kulkea. Monelta tärkeältä reitiltä puuttuu myös pyörätie, jolloin rantaan päästäkseen pyöräilijän on ajettava pitkiä matkoja ajoradalla.

Jäljellä olevat näkymälinjat järvelle tulee myös säilyttää, ja näköalapaikkoja voi korostaa eri tavoin. Reittejä voidaan lähteä kehittämään neljän eri teeman kautta:

KULTTUURI
KAUPUNKILAINEN
VESI&NÄKYMÄ
LUONTO JA LIIKUNTA





Kulttuurireitti yhdistää Lohjan kulttuurikampuksen ja rannan Paikkarinkatua pitkin. Se on merkittävä paitsi paikallisille myös matkailijoille, sillä etenkin kesäaikaan kulttuurikohteet ja ranta ovat suosittuja matkailuattraktioita. Selkeä ja kutsuva kulkuyhteys näiden kohteiden välillä on siis tärkeä. Museolla, kirkossa tai Laurentius-salissa vierailija löytää tätä reittiä pitkin rantaan ja aistii samalla lohjalaista historiaa. Reitin varrelta löytyy niin Aarne Ervin suunnittelema lukiorakennus, Hjalmar Linderin muistomerkki kuin vanha lohjalainen leipomokin. Kulttuurireitti ohjaa rannalla sijaitsevalle tapahtumakentälle, jossa voidaan järjestää esimerkiksi musiikkitapahtumia, myyjäisiä, tanssi- ja sirkusesityksiä, ulkoilmaelokuvia... Reitti on erityisen vaivaton pyöräilijälle ja jalankulkijalle, mutta myös autoilija voi käyttää tätä reittiä suunnistaessaan rantaan.

Karstuntien ja Paikkarinkadun risteys on tärkeä sisääntulo moottoritien ja Tytyrin suunnasta. Risteys kaipaa opasteita, sillä se on nykyisellään hieman sekava, eikä jalankulkijakaan välttämättä kykene päättämään, missä suunnassa ranta on (kuva 1). Paikkarinkadun tulisi johdattaa kulkija alas järvelle, mutta nyt katutila on rikkonainen Nahkurintorin avoimuuden takia. Lisäksi reitiltä puuttuu pyörätie (2). Hjalmar Linderin muistomerkki lukion pihalla on aivan tämän reitin varrella, mutta sitä ei huomaa kadulta käsin lainkaan.

Sundmanin entinen leipomo antaa Paikkarinkadulle omaleimaisen ilmeen (3). Paikkarinkatu päättyy aukioon (4), joka on myös Postikadun pääte, ja se kokoaa yhteen kulttuurireitin ja kaupunkilaisen reitin. Aukion sijainti on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Se on myös kulttuurikeskustasta tultaessa ensimmäinen piste, josta on suora näkymä järvelle (5). Aukiolla sijaitsee hieman hämmentävä muuntajakoppi.

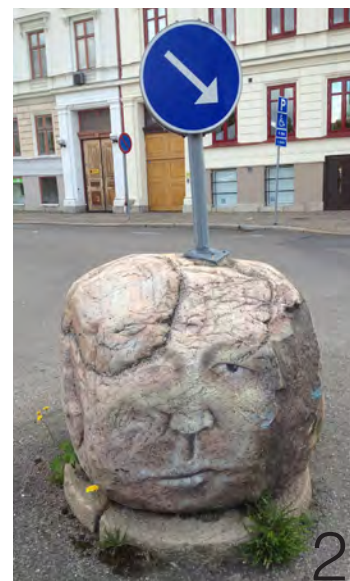
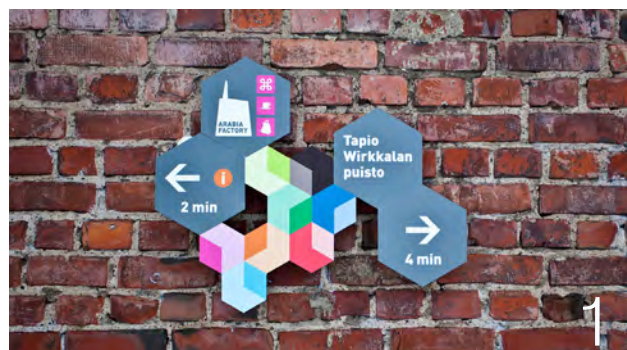
Vanhoja kuvia Linnaistenkadun ja Paikkarinkadun risteyksestä (6).

KULTTUURI

HARJUN JA RANNAN VÄLISTEN REITTIEH KEHITTÄMINEN

fil. yo. Katri Backman, maisema-arkkitehti yo. Iida Juurinen





Kulttuurin ja historian tulisi näkyä reitin katukuvassa. Karstuntien risteykseen voisi sijoittaa opasteen, jonka graafinen ilme olisi erottuva sekä toistettavissa ja varioitavissa muillakin reiteillä (1).

Paikkarinkatu on tärkeä reitti niille, jotka eivät halua pyörällä keskustan läpi, joten joko pyöräkaista tai pyörätie olisi tarpeellinen. Alamäessä kasvavien nopeuksien vuoksi se olisi hyvä sijoittaa erilleen jalkakäytävästä. Pyöräkaistan merkinnät ja opasteet voivat olla värikkäitä ja persoonallisia (2).

Jalankulkua voisi ohjata lukion pihan kautta, sillä Hjalmar Linderin muistomerkki ja Aarne Ervin suunnittelema lukiorakennus liittyisivät hyvin osaksi kulttuurireittiä. Lohjalaista historiaa voi tuoda näkyväksi osaksi katukuvaa myös esimerkiksi sijoittamalla reitin varrelle eri keinoin vanhoja, kyseisiltä paikoilta otettuja valokuvia. Sähkö- ja muuntajakaapit kävisivät hyvin tähän tarkoitukseen (3).

Nahkurintorin korttelia rakennettaessa on otettava huomioon sen rooli osana rantaan johtavan kulttuurireitin katukuvaa. Teema voisi näkyä rakennusten julkisivuissakin (4).

Paikkarinkadun varrella sijaitseva entinen leipomo on paikallishistoriallisesti arvokas (5). Rakennus on osa keskustan ajallista kerrostumaa, ja se olisi syytä yhdistää toiminnallisesti rannalle vievään kulttuurireittiin. Rakennukseen voisi sijoittua esimerkiksi nuoriso-, kulttuuri- ja liiketoimintaa.

Paikkarinkadun päätteenä olevalta aukiolta avautuva näkymä on otettava huomioon ranta-alueen suunnittelussa ja säilytettävä. Aukiolla olisi sopiva paikka jonkinlaiselle maamerkille, kuten taideteokselle. Muuntajakoppia voisi hyödyntää alustana taiteelle tai historiapolulle (6). Reitti ohjaa kulkijan lopulta rantaan suunnitellulle tapahtumakentälle, jossa voidaan järjestää erilaisia kulttuuritapahtumia.

KULTTUURI

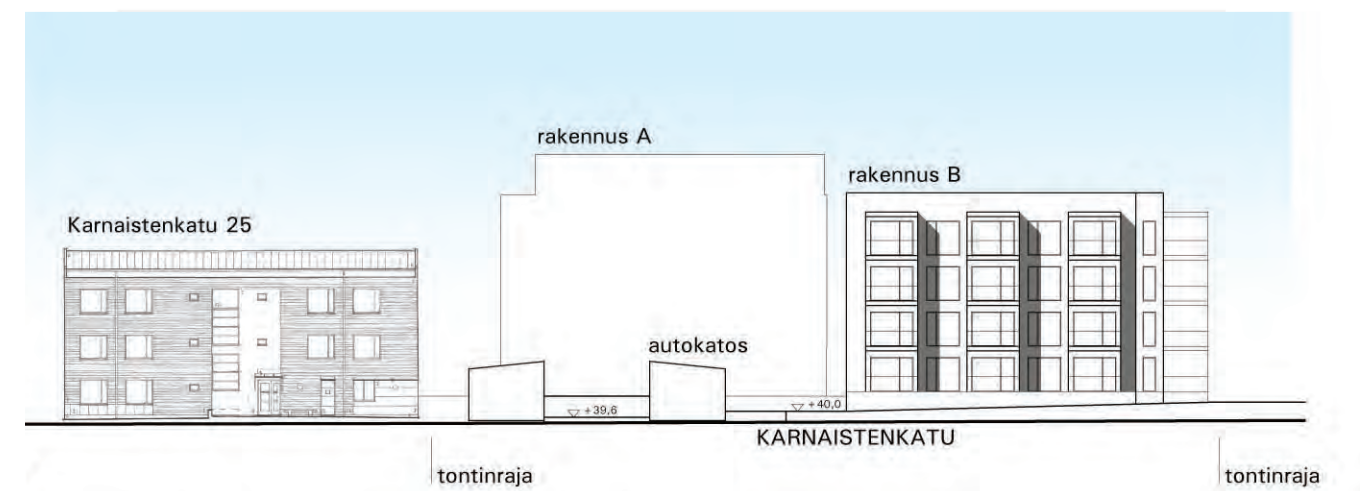
HARJUN JA RANNAN VÄLISTEN REITTIEKKEHITTÄMINEN

fil. yo. Katri Backman, maisema-arkkitehti yo. Iida Juurinen





Asemapiirros.



Julkisivu Karnaistenkadulta.

ASUNTOKERROSALA 2800 k-m²

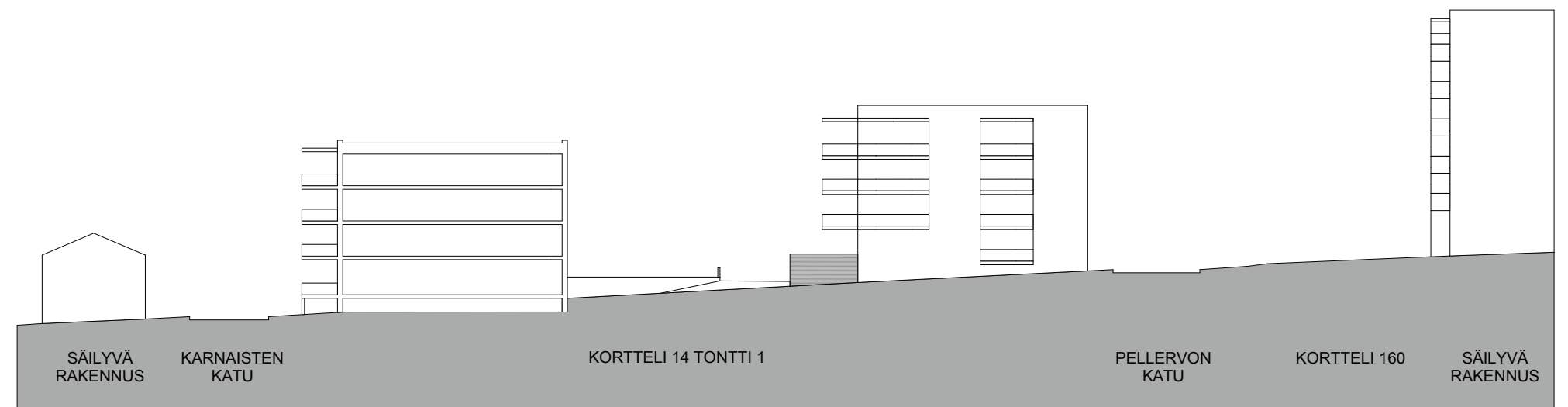
TALOT A JA B

- kerrosluku IV
- A-talossa kellarikerros, jossa väestönsuoja, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja
- asuntoja 16 + 15 kpl, yhteensä 31

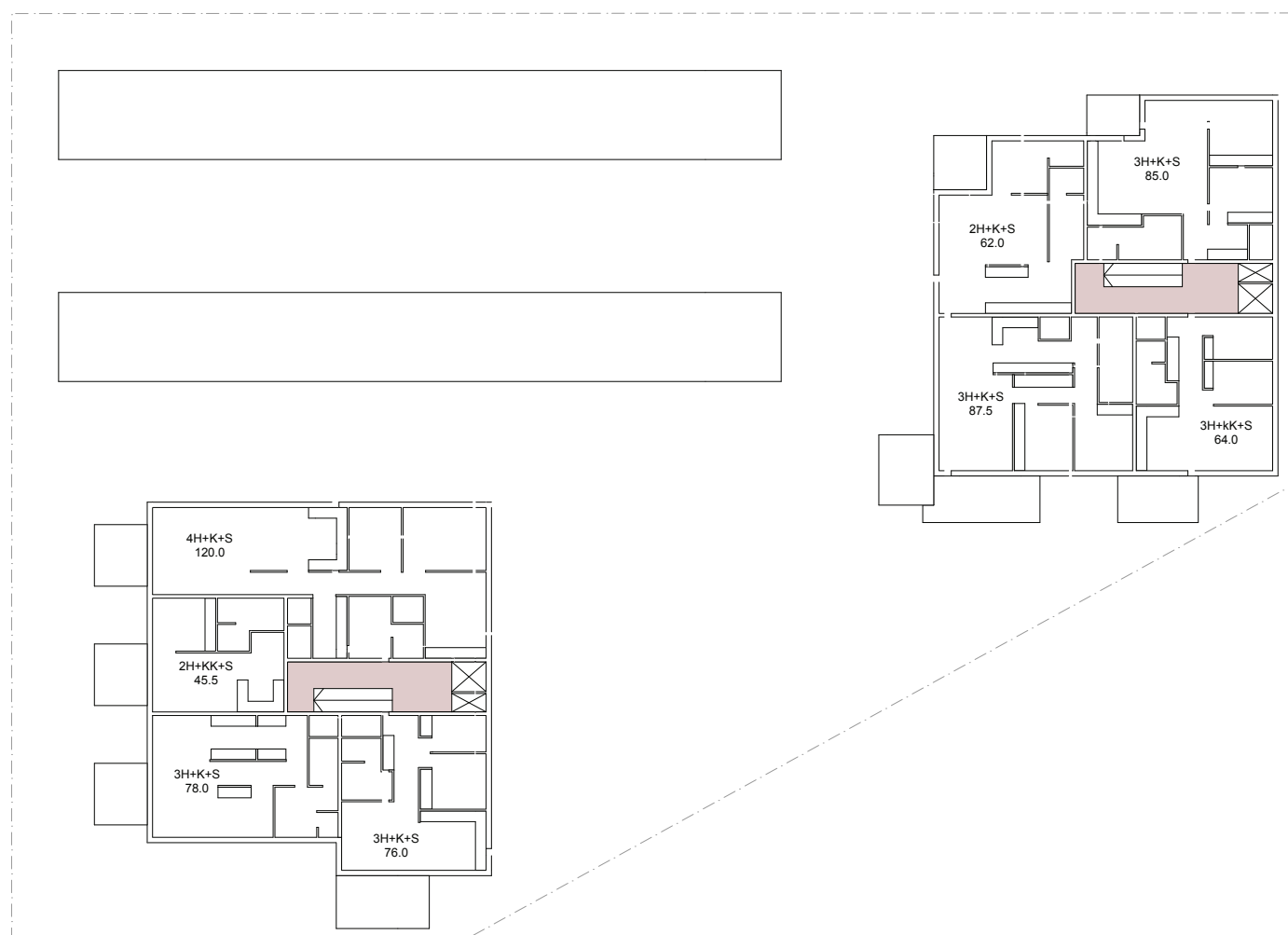
AUTOPAIKAT

- 1 kpl/asunto
- autokatokset 30 kpl
- autotallit (talo B) 4 kpl

Yhteensä autopaikkoja 34 kpl



Alueleikkaus.



Näkymä Paikkarinkadulta





TEOLLISUUSRAKENNUS

Teollisuusrakennus on rakennettu 1951 leipomo- ja varastorakennukseksi, Siinä on kolme kerrosta: pohjakerros on osittain piha- ja katutasen alapuolella. 3. kerros on vain osalla rakennusta. Pohjakerroksessa ja 1. kerroksessa sijaitsevat tuotantotilat ja kolmannessa kerroksessa asuntoja.

Rakennuksen bruttoala on noin 1365 m². Huoneistoala määrä on noin 1180 h-m², (kerroksittain pohjakerros ja 1. kerros noin 490 h-m² ja 3. kerros noin 200 m²).

Rakennuksessa on betonirunko, muuratut ulkoseinät, julkisivut ovat rapatut.

Rakennuksen teollisuuskäyttö on päättynyt 1980-luvulla. sen jälkeen se on toiminut koulutuskäytössä, joka myös on päättynyt. Rakennus on yhtä asuntoa lukuun ottamatta ollut useita vuosia tyhjiillään.

Rakennuksen nykyisestä kunnosta on tehty tarkastus joulukuussa 2011 (Raksystems Anticimex 21.12.2011).

Teollisuusrakennuksen säilyttämismahdollisuus ja käyttötarkoituksen muutos asutokäyttöön.

Rakennuksen muuttamisessa asutokäyttöön huomioon otettavia tekijöitä ovat rakennuksen tilankäyttö sekä rakenteelliset tekijät. Tilankäyttöön vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti se, että rakennuksessa on vain porrashuone, pohjakerros on osittain maan sisässä ja varustettu kadun puolelta vain yläikkunoilla.

Muutettaessa rakennuksen käyttötarkoitusta on muutostyössä noudatettava pääosin MRL:n ja RakMK:n määräysten vastaavan käyttötarkoituksen uudisrakentamista koskevaa laatutasoa. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisissa kohteissa (rakennussuojelu joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla) voi paikallinen rakennusvalvontaviranomainen myöntää vähäisiä perusteltuja poikkeuksia, joista tyypillisimpiä ovat esteettömyyttä ja energian kulutusta koskevat asiat.

Tässä kohteessa kriittisiä kysymyksiä ovat mm:

- seinärakenteiden lämmöneristyskyky ja lisäeristystarve (U-arvot)
- ikkunoiden ja ovien uusiminen
- asuintilojen mahdollinen sijoittaminen osittain piha- ja katutasen alapuolelle (kosteuseristys)
- rakenteiden, erityisesti välipohjien ääneneristys
- ulko-oleskelutilojen kuten parvekkeiden ja terassien sekä uusien sisäänkäyntien rakentaminen eli ylipäänsä julkisivujen muuttaminen
- esteettömyys
- lvi-järjestelmien uusiminen
- sähköasennusten uusiminen

Tilankäytön ratkaisuna voitaisiin toteuttaa oheisissa kaavioissa hahmotellulla tavalla:

- porrashuoneen yhteyteen voidaan toteuttaa nykyiset 2. kerroksen asunnot yksitasoisina ja 1. kerrokseen kaksi asuntoa, joista toiseen tehdään parveke tai terassi nykyisen lastauslaiturin paikalle ja toiseen liitetään pohjakerroksesta osa
- tuotantotilasiipi toteutettaisiin rivitalomaisesti: päädyistä voidaan toteuttaa pihatasosta käynnit kahteen asuntoon, joista tulisi kaksi kerroksisia. Kolme asuntoa toteutettaisiin rivitalotyyppisesti aukaisemalla pihajulkisivuun sisäänkäynti puolitasosta: puolikerrosta ylöspäin ja puolikerrosta alaspäin niin, että voidaan liittää kellaritilat asuntoihin.

Vanhan rakennuksen asunnoista tulee varsin suuria 86... 200 m². Ne pitäisi ratkaista ns. loft-asuntoina, joissa on suuria yhtenäisiä tiloja, koska aukotus on varsin niukka erityisesti pohjakerroksessa. Näillä periaatteilla asumiskäyttöön voitaisiin saada noin 750 huoneisto-m².

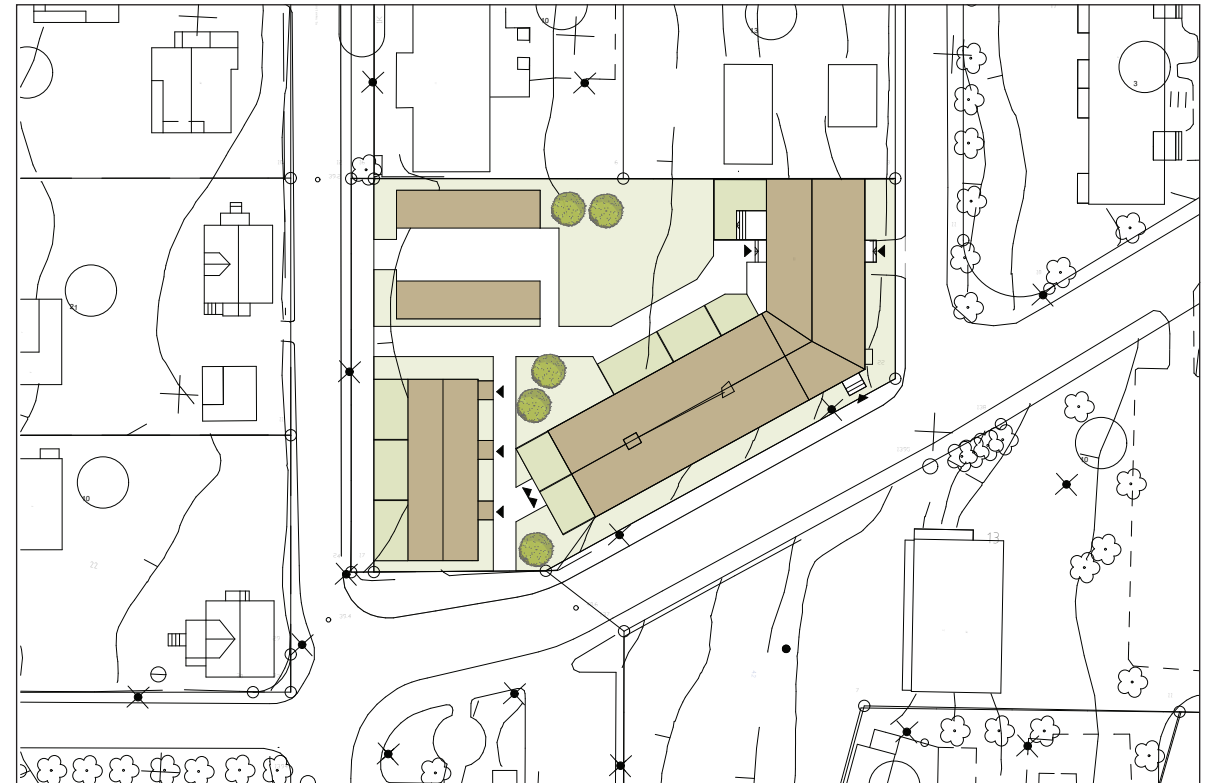
Jos nykyinen teollisuusrakennus säilytetään asutokäyttöön muutettuna, uudisrakentamista voidaan sijoittaa Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmaan. Koska vanhaan rakennukseen sijoitettujen asuntojen aukotus ja sisäänkäynnit suuntautuvat Karnaistenkadun suuntaan ja myös autopaidat on sijoitettava Karnaistenkadun puoleiselle tontin osalle, tilaa uudisrakentamiselle jää niukasti. Uudisrakennus voitaisiin toteuttaa kaksikerroksisena kolmen asunnon (n. 130 h-m²) rivitalona, joka voisi olla harjakattoinen julkisivuiltaan rapattu.

Säilyttämällä teollisuusrakennus asutokäyttöön muutettuna ja käyttämällä uudisrakentamismahdollisuudet hyväksi tontille saataisiin asuintilaa noin 1140 h-m², josta uudisrakennuksessa vajaa 400 m².

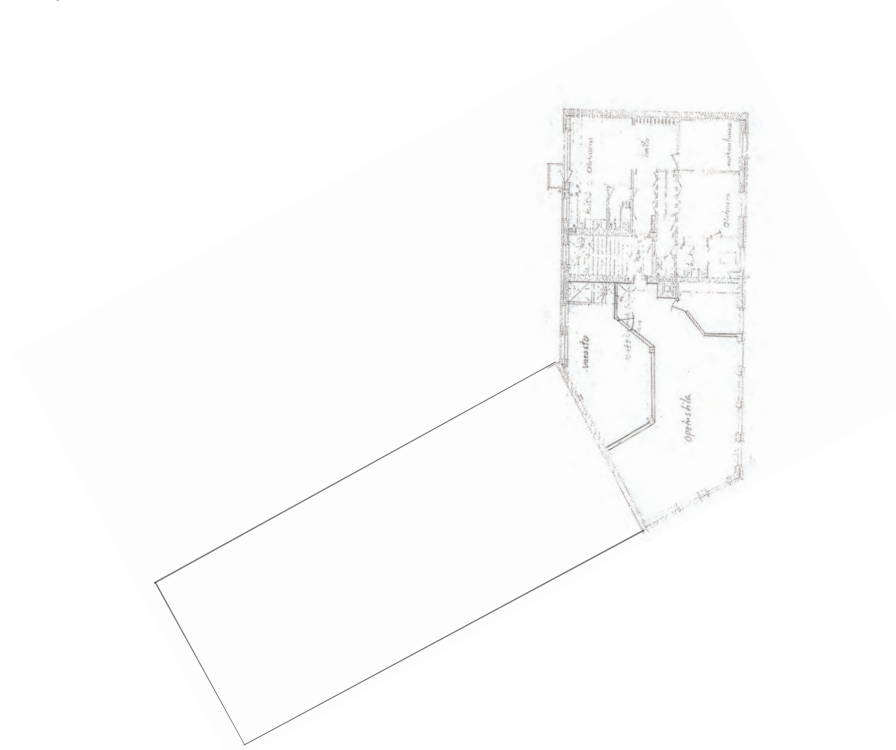
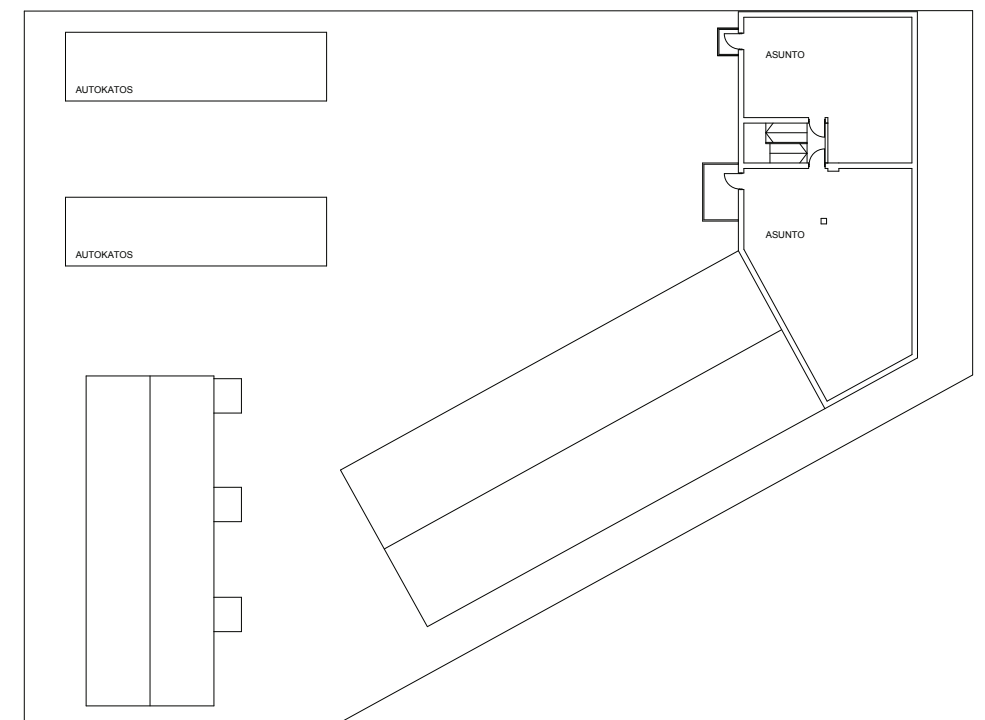
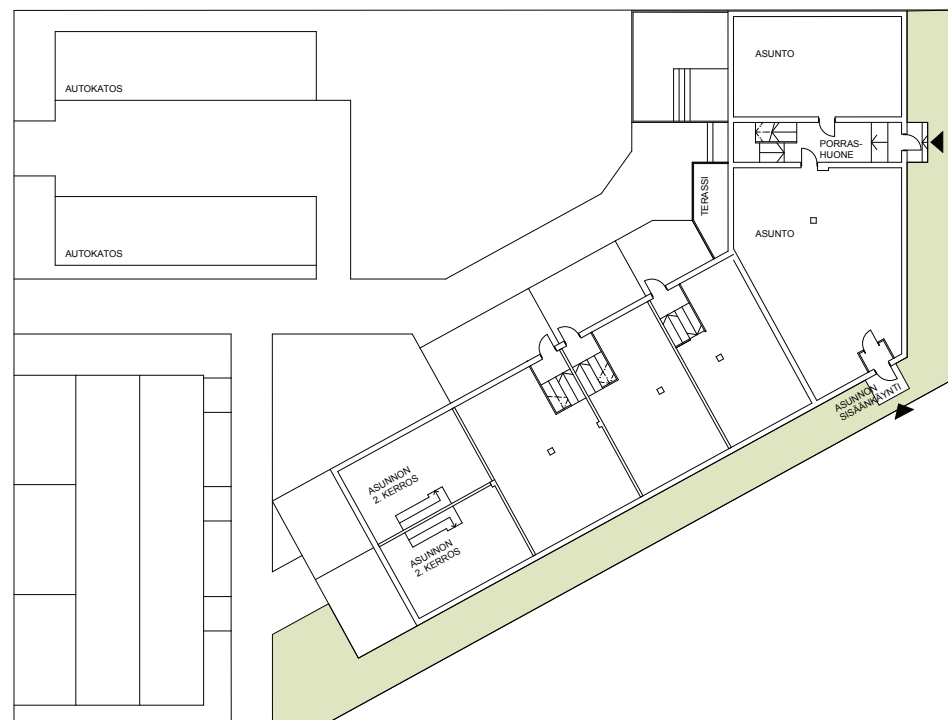
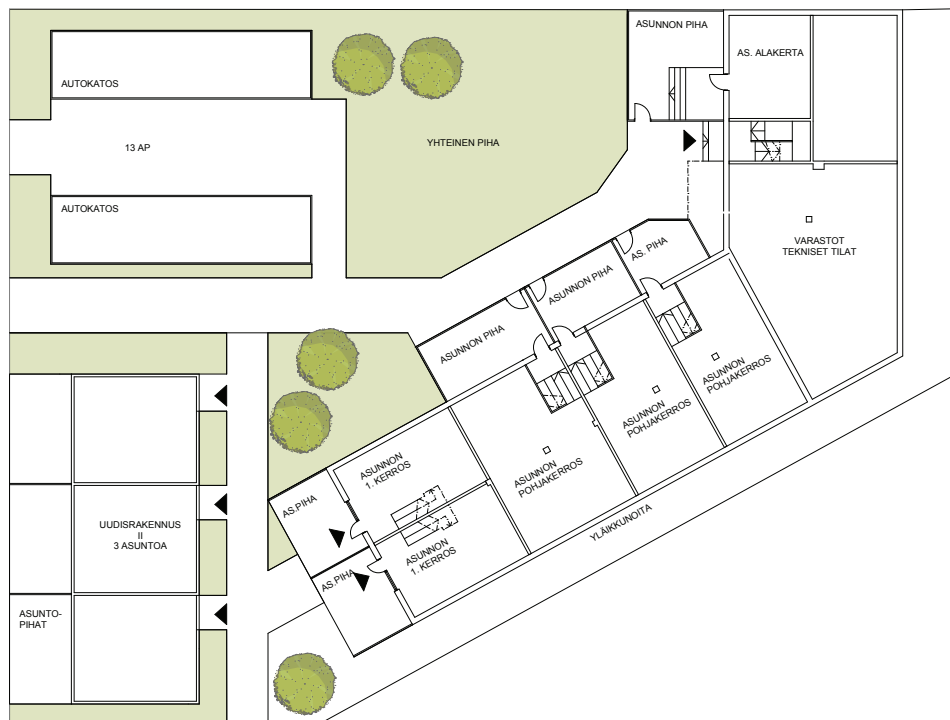
Vanhan rakennuksen asunnot olisivat pohjaratkaisuiltaan yksilöllisiä ja varsin suuria. Uudisrakennuksen rivitaloasunnot voidaan toteuttaa yleispätevämmiin.

Asuntojen toteuttaminen teollisuusrakennukseen merkitsee uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista, kustannuksiltaan uudisrakentamista kalliimpaa.

Mahdollinen asutokäyttö; Asemapiirros.



Teollisuusrakennuksen säilyttäminen muuttamalla se asutokäyttöön ei ole kaupallisesti realistinen mahdollisuus. Toteutajaksi tulisi löytää sellainen taho, joka muuttaa rakennuksen omaan käyttöön. Toisaalta rakennuksen ominaisuudet kuten melko suuri laajuus (n. 1365 br-m²), laaja osin maanpinnan alapuolella oleva pohjakerros, rakennuksen heikohko kunto ja toisaalta keskeinen sijainti (tontin arvo) tekevät hyvin vaikeaksi löytää taho, jolla olisi taloudelliset mahdollisuudet koko kiinteistön muuttamiseksi asutokäyttöön. Alkuperäisen teollisen käytön jatkamiseen rakennus on epätaloudellinen verrattuna nykyaikaiseen tuotanto- ja varastorakennukseen, mitä osoittaa rakennuksen tyhjilleen jääminen jo vuosia sitten. Sama koskee koulutuskäyttöä. Vaihtoehtoina ovat käytännössä rakennuksen ja tontin satunnainen tilapäiskäyttö ja vähittäinen rapistuminen ja rakennuksen purkaminen ja tontin sijainnin potentiaalin hyödyntäminen uudisrakentamisella (tontin sijainti kaupungin keskustassa, keskellä asuntoaluetta ja järven rannan välittömässä läheisyydessä).



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutoksen päätavoitteena on ratkaista suunnittelualan rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutosaloite on tullut 21.3.2012 Lemminkäinen Talo Oy:ltä, jolla on kiinteistön omistajien kanssa esisopimus kiinteistöstä.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto hyväksyi esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 4.6.2012 § 28.

Asemakaavan muutos on sisältynyt Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015 sekä 2014-2016.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Maanomistajat ja asukkaat

-alueen ja lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin toimialat

-rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, terveysvalvonta, kiinteistö- ja kartastopalvelut, kunnallistekniikka, sivistystoimi, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoa, Lohjan museo

Valtion viranomaiset

-Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Muut yhteisöt

-Uudenmaan liitto, Fortum Sähkön siirto Oy, Gasum Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Rantakantin asukasyhdistys ry, Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry, Lohcase Oy

Osallisten listaa on tarkistettu ja täydennetty suunnittelun aikana.

ALUETARKASTELU

Alueen tehokkuusluvut:

Kiinteistö sijoittuu kaupunkirakenteessa murroskohtaan, jossa asemakaavan sallimat tehokkuudet muuttuvat radikaalisti. Rantakantin pientaloalueen tehokkuusluku on 0,3 ja suurin karttaotteessa näkyvä tehokkuus sijaitsee Laurinkadun korttelissa 222 (mm. Shellin tontti). Tässä korttelissa ajantasa-asemakavassa esitetty tehokkuus on $e=1.3$

Alueen kerrosluvut:

Karttaan on merkitty olemassa olevien rakennuksien kadun varteen toteutunut kerrosmäärä.

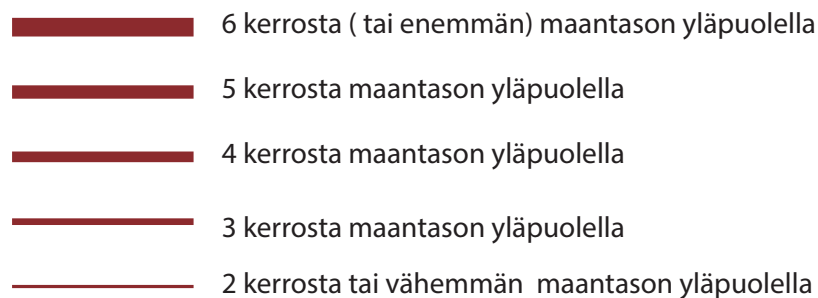
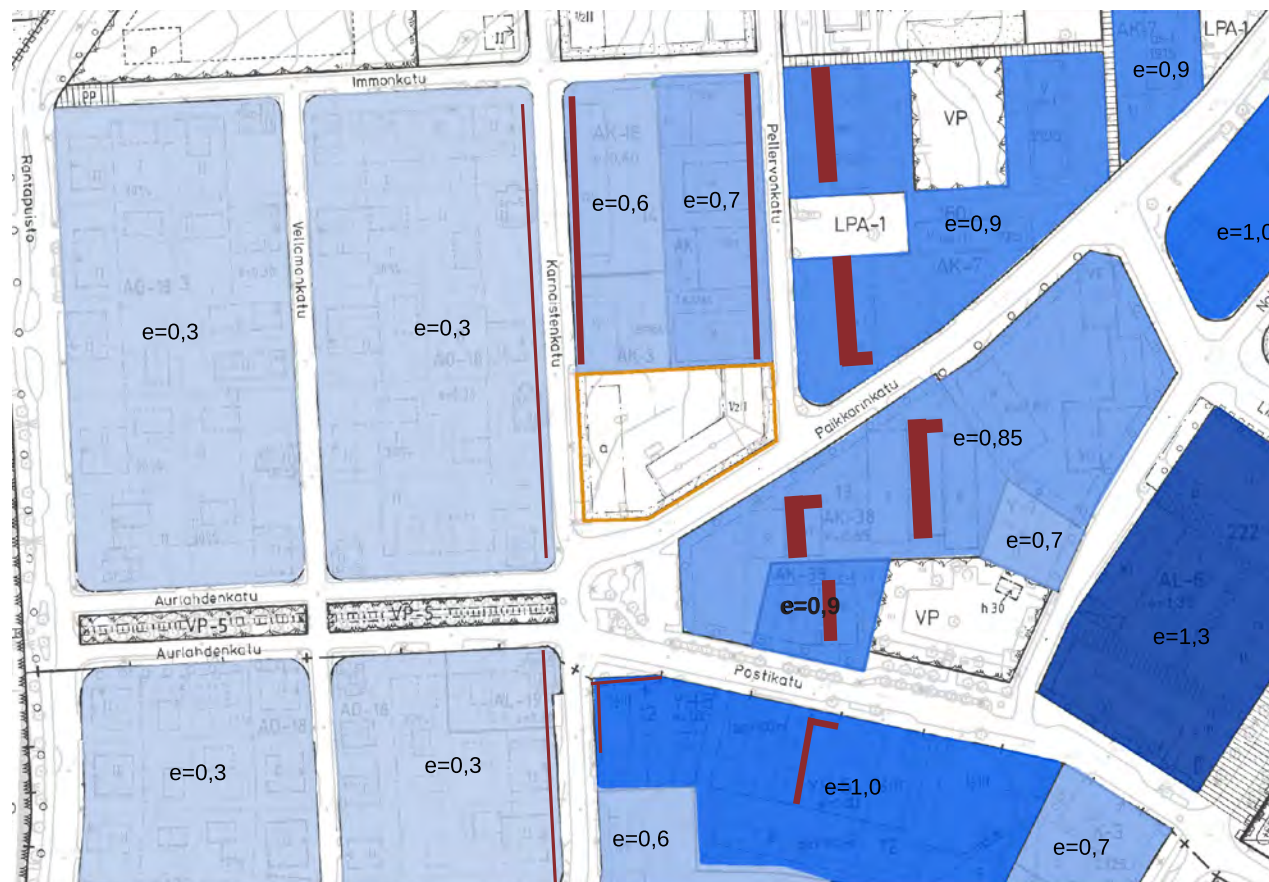
Kadun varren kerrosmäärä (ja rakennuksen korkeus) ja kadun leveys muodostavat yhdessä hahmotettavan katutilan.

Katuhierarkia:

Kiinteistön edustalla sijaitsee Lohjan kaupunkikuvassa erityinen kadun päätteenä oleva puisto. Puisto toimii kaupunkirakenteessa useamman merkittävän kadun yhdistävänä nivelenä.

Paikkarinkatu, Karnaistenkatu ja Postikatu on osoitettu keskustan osayleiskaavassa (Kv 13.11.2013, mahdollisen muotovirheen takia käsitellään myöhemmin uudestaan kaupunginvaltuustossa, ei hyväksytty) pääkokoojakaduiksi.

Paikkarinkatu tilallisesti sopii pääkokoojakaduksi, Karnaistenkatu on intiimimpi ja tilamitoitus tiukempi. Aurlahdenkatu on bulevardimainen ja päätteinä ranta tai puisto.





Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4



Vaihtoehto 5a



Vaihtoehto 5b

Valmisteluaineistoa, vaihtoehdot

4.3.2 VIREILLETULO

Asemakaavamuutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä- oloilmoituksen yhteydessä 10.5.2013.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Ympäristötoimen kaavoitus on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on ollut nähtävillä 13.5.-11.6.2013. (kts. selostuksen liite). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 10.5.2013 kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a§).

Valmisteluvaiheessa laadittiin 6 vaihtoehtoa (1-4 ja 5a ja 5b), joissa arvioitiin sekä keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä että uudisrakentamisen määrää. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 5.2.-7.3.2014 MRA 30 § mukaisesti, ja siitä on pyydetty lausunnot.

Museovirasto ilmoitti mielipiteessään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa kaavan jatkovaiheissa.

Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana järjestettiin avoin keskustelutilaisuus 13.2.2014 Keksitehtaalla.

Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan Karnaistenkadun puoleinen naapuritontti, jolla on voimassaolevassa kaavassa sama korttelin käyttötarkoituksimerkintä kuin Keksitehtaan tontilla. Naapurikiinteistön omistajan edustajaa on kuultu asiassa. Muistio liitteenä.

Kaavamutosehdotus on ollut nähtävillä 17.11.-31.12.2014 MRA 27 § mukaisesti, ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavamutosehdotuksesta järjestettiin yleisötilaisuus 26.11.2014 Lohjan pääkirjastossa.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavasta on pidetty MRL 66§ mukainen viranomaisneuvottelu 2.10.2014. Muistio liitteenä.

Ely:n mukaan Keksitehdas tulee suojella, ja sen suojeluarvo on todettu riittävästi. ELY:n jatkotoimenpiteet riippuvat Lohjan kaupungin jatkotoimenpiteistä.

Kaupungin tahtotilaksi on ilmoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kaavamuutoksen eteenpäin viemisen tavasta, tavoitteena laadukas uudisrakentaminen.

4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Pää tavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, ja maakuntakaavan 2. vaiheen kaavassa alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi osoitettua taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Sijainti keskustan välittömässä läheisyydessä antaa hyvät edellytykset kaupunkirakennetta täydentävään rakentamiseen.

Taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi kuten muukin osa korttelia. Asemakaavan muutos liittyy korttelin luontevaksi osaksi keskustan asuinkerrostalojen vyöhykettä liike- ja palvelutoimintaa unohtamatta.

Ns Keksitehtaan tontin leipomorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr; kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä alue ydinkeskustan kupeessa. Kaava-alueen rakentuminen tulee ratkaista keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla. Keksitehtaan rakennus on paikallishistoriallisesti arvokas ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarpeen arvioida ympäristön muutosta ja riittävän laadukkaan rakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta sekä kaavaratkaisun kaupunkikuvallista merkitystä.



4.4.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipiteitä, joissa on painottunut keksitehtaan säilyttäminen.

Valmisteluaineistoa laadittaessa on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon mielipiteen esittäjien sekä muiden osallisten esille tuomat asiat.

Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuvaa haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta (MRL57§).

Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 5.2.-7.3.2014 MRA 30 § mukaisesti.

Valmisteluaineistosta on saatu lausunnot Uudenmaan Ely-keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Kaupunkikeskustan aluetoimikunnalta, ympäristöyksiköltä ja Museovirastolta sekä 7 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat liitteenä.

Saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa on pääpaino keksitehtaan säilyttämisessä ja lisärakentamisen osoittamisessa vaihtoehtojen 1 tai 2 pohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.5.2014 käsitellyt valmisteluaineistosta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä ja arvioinut rakennuksen suojelusta maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa ja antanut ohjeistuksen jatkosuunnittelulle. Lautakuntaa varten on laadittu vaihtoehtoisten suunnitelmaluonnosten vaikutusten vertailutaulukko.

Lautakunta katsoi, että keksitehtaan säilyttävän vaihtoehdon valinta aiheuttaisi taloudellisten vaikutusten arvioinnin perusteella maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja päätti, että kaavamuutosta valmistellaan pistetalojen eli vaihtoehdon 5 pohjalta.

2.10.2014 käydyssä viranomaisneuvottelussa on todettu, että Uudenmaan Ely:n mukaan keksitehdas tulee suojella, ja sen suojeluarvo on todettu riittävästi. ELY:n jatko-toimenpiteet riippuvat Lohjan kaupungin jatkotoimenpiteistä. Kaupungin tahtotilaksi on todettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kaavamuutoksen eteenpäin viemisen tavasta, tavoitteena laadukas uudisrakentaminen.

Ehdotusta laadittaessa on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon lausunnon antajien ja mielipiteen esittäjien ja muiden osallisten esille tuomat asiat.

VAIHTOEHTO	MARKKINA-ARVO	RAKENNUS-OIKEUS	TOTEUTUMIS- EDELLETYKSET
0-vaihtoehto	340.000 €	1.797 kem ²	- on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista
Vaihtoehto 1	negatiivinen	1.800 kem ²	- ei toteutumisedellytyksiä
Vaihtoehto 2	negatiivinen	2.740 kem ²	- ei toteutumisedellytyksiä
Vaihtoehto 3	760.000 €	3.250 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 4	695.000 €	3.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5a	630.000 €	2.800 kem ²	- on toteutettavissa
Vaihtoehto 5b	715.000 €	3.200 kem ²	- on toteutettavissa

Valmisteluaineiston eri vaihtoehtojen taloudellisten vaikutusten arviointi /
Catella Property Oy

ANTTILAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 14 TONTIN 1(PAIKKARINKATU 2-4) ASEMAKAAVAN MUUTOS Vaihtoehtoisten suunnitelmaluonnosten vaikutusten vertailutaulukko								
Arvioitavat vaikutukset	VE0	VE0+	VE1	VE2	VE3	VE4	VE5b	VE5b
	Tilanne pysyy muuttumattomana	uusi rakennus olemassaolevan kaavan mukaan						
Kerrosala	1370 kem ²	1797 kem ²	1800 kem ²	2740 kem ²	3250 kem ²	3800 kem ²	2800 kem ²	3200 kem ²
Asuntojen lukumäärä	5 kpl	5 - 10 kpl	8 - 13 kpl	12 - 17 kpl	37 kpl	42 kpl	32 kpl	34 kpl
Asumisen vaihtoehdot	kaikki kerrostaloasuntoja	loft- tai kerrostaloasuntoja	10 loft-asuntoa 3 rivitaloasuntoa	10 loft-asuntoa 7 rivitaloasuntoa	kaikki kerrostaloasuntoja	kaikki kerrostaloasuntoja	kaikki kerrostaloasuntoja	kaikki kerrostaloasuntoja
Asuntokoko	Tilanne pysyy muuttumattomana	perheasuntoja keskimääräinen ala 179 m2	perheasuntoja keskimääräinen ala 138 m2	perheasuntoja keskimääräinen ala 161 m2	pieniä asuntoja keskimääräinen ala 88 m2	pieniä asuntoja keskimääräinen ala 90 m2	pieniä asuntoja keskimääräinen ala 88 m2	pieniä asuntoja keskimääräinen ala 94 m2
Rakennustyyppi	tehdasrakennus	½ II-kerroksinen lamellitalo	tehdasrakennus + rivitalo	tehdasrakennus + rivitalo	kaksi pistetaloa	lamellitalo	kaksi pistetaloa	kaksi pistetaloa
Kerrosluku	2	2	2	2 ja 3	5	4 - 5	4	4 ja 5
Ilmansuunnat, asuntojen suuntautuminen	Länteen	Länteen	Länteen	Länteen	Lounaaseen	Pohjoiseen	Lounaaseen	Lounaaseen
Liittyminen lähiympäristöön	Ei muutosta	Ei muutosta	Uudisrakennus sopii kerrosluvultaan pientaloympäristöön. Autokatokset poikkeavat ympäristöstä.	Uudisrakennus jatkaa Karnaistenkadun rakeisuutta ja kerroslukua. Keskustan osayleiskaavan mukainen	Suuri paikoitusalue tontin kulmassa on kaupunkikuvassa hallitseva. Kerrosluku järeeä naapureihin verrattuna	Rakennusmassa poikkeaa ympäristöstään. Jäljitelee osin keksitehtaan pohjan muotoa, mutta kerrosluku on 2 1/2 kertainen	Noppamaiset rakennukset jatkavat Pellervon kadun rakeisuutta, samoin kerrosluku. Autokatokset poikkeavat ympäristöstä	Noppamaiset rakennukset jatkavat Pellervon kadun rakeisuutta, samoin kerrosluku. Autokatokset poikkeavat ympäristöstä
Rakennussuojelu / keksitehtaan säilyminen	säilyy	ei säily	säilyy	säilyy	ei säily	ei säily	ei säily	ei säily
Vaikutukset kulttuuriympäristöön, miljööseen	Leipomorakennus ja hyvin säilynyt miljöö säilyvät	Alkuperäinen pihamiljöö säilyy, leipomorakennus ei	Leipomorakennus säilyy. Pysäköinti olisi mahdollista järjestää hyvin säilynyttä puutarhapihaa säästäen	Leipomorakennus ja alkuperäinen pihamiljöö säilyy.	Muuttaa voimakkaasti ympäristöä	Lähes koko tontilla joudutaan kaivamaan pysäköintiratkaisun vuoksi	Muuttaa voimakkaasti ympäristöä	Muuttaa voimakkaasti ympäristöä
Työpaikat ja elinkeinot	mahdollistaa	mahdollistaa	mahdollistaa	mahdollistaa	ei	ei	ei	ei
Mahdollisuus liiketilaan	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	ei	kyllä	ei	ei
Pysäköintiratkaisu	olemassa olevat autotallit/-halli kellarissa, avopaikkoja pihalla	avo- ja autokatospaikat	autokatospaikat	olemassa olevat autotallit/-halli kellarissa, avopaikkoja pihalla	avo- ja autokatospaikat	pihakannen alla (ei mahdu kaikki)	autokatospaikat	autokatospaikat
Katuliittymät	Nykyinen	Nykyinen	Karnaistenkatu	Nykyinen ja Karnaistenkatu	2 liittymää Paikkarinkadulle	2 liittymää Karnaistenkadulle	Paikkarinkatu ja Karnaistenkatu	Paikkarinkatu ja Karnaistenkatu
Ilmastovaikutukset	Ei muutosta	Soveltuu puurakentamiseen (=hiilinielu)	Soveltuu puurakentamiseen (=hiilinielu)	Soveltuu puurakentamiseen (=hiilinielu)	Ei sovellu puurakentamiseen	Ei sovellu puurakentamiseen	Soveltuu puurakentamiseen (=hiilinielu)	Soveltuu puurakentamiseen (=hiilinielu)
Väestön monipuolisuus	Perheasuntoja	Perheasuntoja	Perheasuntoja	Perheasuntoja	pienperheet, ikääntyneet	pienperheet, ikääntyneet	pienperheet, ikääntyneet	pienperheet, ikääntyneet
Koettu ympäristö, saatu palaute	lausunnot ja mielipiteet puoltavat		lausunnot ja mielipiteet puoltavat	lausunnot ja mielipiteet puoltavat				
Taloudelliset vaikutukset, Catella Oy:n selvitys	on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista	on toteutettavissa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista	ei taloudellisia edellytyksiä	ei taloudellisia edellytyksiä	Taloudelliset edellytykset	Taloudelliset edellytykset	Taloudelliset edellytykset	Taloudelliset edellytykset

Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan Karnaistenkadun puoleinen naapuritontti 10, jolla on voimassa sama kaava kuin Keksitehtaan tontilla 1. Naapurikiinteistön omistajaa on kuultu asiassa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 17.11.-31.12.2014.

Ehdotusaineistosta on saatu lausunnot Uudenmaan Ely-keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Kaupunkikeskustan aluetoimikunnalta, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry:ltä, ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, kiinteistötoimelta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä sekä kolme muistutusta.

Saaduissa lausunnoissa ja muistutuksissa on pääpaino keksitehtaan säilyttämisessä ja lisärakentamisen osoittamisessa muulle osalle tonttia.

Keksitehtaasta on asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 13.2.2015 valmistunut rakennushistoriaselvitys, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Ark-byroo, Helsinki.

Selvityksen tarkoituksen on ollut tuottaa riittävästi tietoa, jotta kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan arvioida uudelleen osana asemakaavoituksen prosessia.

Rakennushistoriaselvityksessä on tarkasteltu rakennuspaikan asemaa Lohjan kaupunkirakenteessa, asemakaavoituksen ja suojelukysymysten vaiheita, rakentamisen historiaa, sen ominaispiirteitä ja arkkitehtuurin säilyneisyyttä.

Selvityksen yhteenvedossa laatija on esittänyt näkemyksensä kohteen ominaispiirteisistä, säilyneisyydestä ja työn tuloksena syntynyttä pohdintaa kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Selvitystä on esitelty Uudenmaan Ely:ssä 18.2.2015, ja sen on todettu olevan asemakaavan muutokselle riittävä tausta-aineisto.

Rakennushistoriaselvitys antaa lisätietoa ja tarkentaa Keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Keksitehtaan säilyttämismahdollisuuksia on arvioitu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen myös em. selvityksen pohjalta.

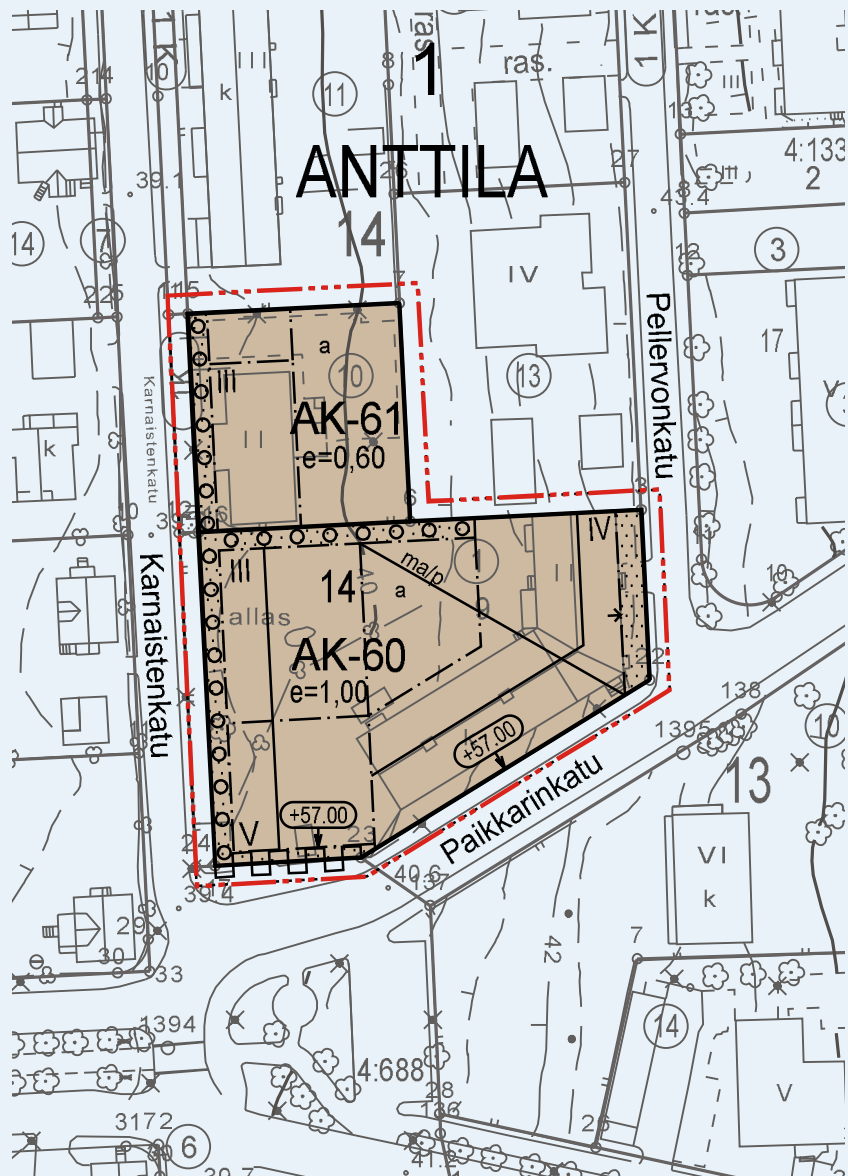
Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muutettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen perusteella.

Rakennushistoriaselvitys, yhteenvetoa;

1) Keksitehtaan rakennuksen keskeisimmiksi arvoiksi voidaan selvityksen pohjalta todeta julkisivun ja porrashuoneen säilyneisyys ja se, että se edustaa ajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa. Paikallisen yrittäjän rakennuttama pieni tehdas ja asuinkiinteistö keskustan läheisyydessä on rakennustyyppinä katoavaa lajia. Rakennuksen arkkitehtuuri ei yllä aikansa merkittävimpien teollisuuskohteiden joukkoon, eikä se myöskään ole suunnittelijansa päätyö, vaikka arkkitehtuuri on tasapainoista.

2) Vaikka rakennus tunnetaan Keksitehtaana, rakennuksella on ollut monta käyttäjää eikä sillä ole ollut luontevaa tuotannollista käyttöä vuoden 1975 laminaattitehtaan jälkeen. Tilat ovat miltei tyhjiillään, eikä niille nykymuodossaan ole löytynyt vitaalista käyttöä. Elinvoimaisella selvityksen laatija on tarkoittanut tässä yhteydessä käyttöä, jossa kiinteistön omistaja voi kiinteistöstä saamallaan tuloilla myös korjata kiinteistöä eikä koe kiinteistön pitoa taloudelliseksi rasitteeksi.

3) Kortteli 14, jossa Keksitehdas sijaitsee, voidaan tulkita toteutuneeksi osaksi Birger Brunilan v. 1929 laatimasta keskustan asemakaavasta, mutta sen toteutuneisuus on varsin fragmentaarista. Kortteli on em. asemakaavassa umpikortteli niin, että taloilla on yhteinen suurpiha ja rakennuskorkeus on neljä kerrosta. Keksitehdas jäi matalammaksi, mutta on kadun varteen sijoittuva kulmatalo, mikä ajatuksena vastaa Brunilan kaavaa. Keksitehtaan tontilla ei kuitenkaan käytetty kaavan sallimaa koko rakennusoikeutta, kun toinen kulma ja Karnaistenkadun puoli jäi rakentamatta. Muissa osissa korttelia ei toteutettu Brunilan kaavan mukaista rakentamista, vaan kortteli 14 oli pientalovaltainen kortteli aina 1970-luvulle saakka. Em. muiden osien nykyinen rakennuskanta 1970–2000-luvulta on toteutunut myöhempien asemakaavojen mukaisesti, jotka rakennuskorkeudeltaan ja tehokuudeltaan pääosin noudattelevat vuoden 1970 asemakaavaa.



Kaavamuutosehdotuksen 21.10.2014 kaavakartan pienennös, ei mittakaavassa

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyksiä, lisärakentamisen mahdollisuutta ja asukaspaikoinnin järjestämistapoja. Vaihtoehtojen avulla on arvioitu myös riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaa vaikutusta.

Vaihtoehtojen taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maanomistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.

Ehdotusvaihe

21.10.2014 päivätty ehdotus laadittiin valmisteluaineistossa esitettyjen vaihtoehtojen sisältöä ja toteuttamistapoja arvioiden ja tarkentaen. Alueelle on ollut suunnitteilla rakennushanke kaavaprosessin aikana. Keksitehtaan tontin pistetalovaihtoehdosta laadittiin uusi suunnitelma ja havainneaineistoa.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus teki mahdolliseksi asuinkerrostalojen uudisrakentamisen keksitehtaan tontilla suunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnittelua koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kaavaehdotus antoi mahdollisuuden myös keksitehtaan vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin lisärakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei osoitettu suojelumerkintää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja

saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sel-
laista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus
huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle
oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta
haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan
välttää.

Rakennushistoriaselvityksen perusteella Keksitehtaalla ei ole katsottu olevan sellaisia
MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata suojelumääräyksiin.

Tarkistettu ehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen olennaisesti muu-
tettu siitä saatujen lausuntojen, muistutusten eikä rakennushistoriallisen selvityksen
perusteella. 21.4.2015 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen on tehty vain vä-
häisiä teknisiä tarkennuksia.

Asemakaavan muutoksen tarkistetun ehdotuksen tavoitteena on suunnittelualueen ra-
kentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

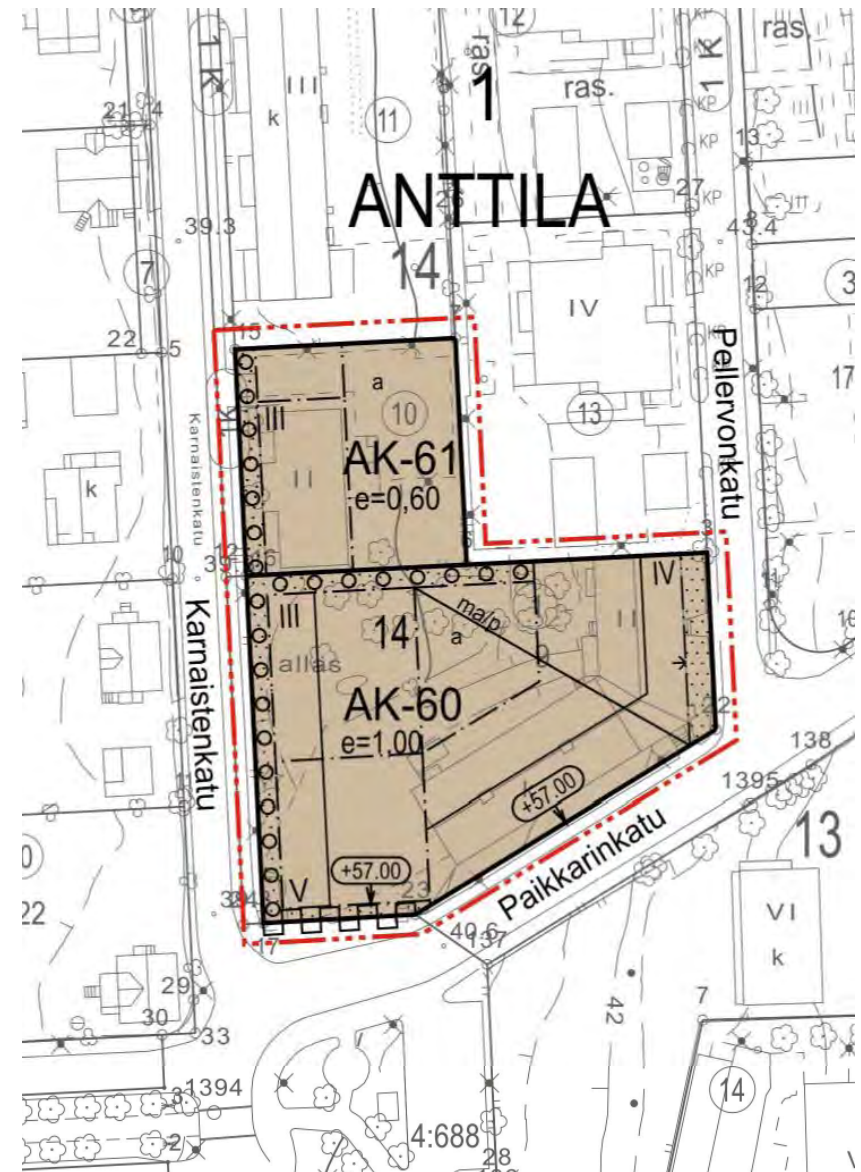
Ehdotus mahdollistaa asuin- ja palvelurakentamisen Keksitehtaan tontilla, ja
antaa mahdollisuuden myös vanhan rakennuskannan säilyttämiselle ja tontin täyden-
nysrakentamiselle. Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Alueelle ei ole osoitettu erikseen korttelialueita palveluille. Asuinrakentamisen lisäksi
keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai
palvelutilaa. Tontille 10 saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta.

Keksitehtaan tontille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuudella $e=1,00$. Naapuriton-
tin rakennusoikeus on säilytetty ennallaan ($e=0,60$). Rakennusoikeutta muodostuu
yhteensä noin 3669 kem², josta Keksitehtaan osuus on noin 2995 kem². Rakennusoi-
keuden lisäys on yhteensä noin 1198 kem².

Keksitehtaan tontilla kerrosluku vaihtelee III-V välillä. Tontille 10 on osoitettu kerros-
luvuksi III nykytilanteen mukaan. Kerrosluvut noudattavat ns rantakantin itäpuolisen
asuin- ja palvelurakentamisen vyöhykkeen kerroslukuja.

Rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin
kaavamääräyksiin. Rakennusalojen sijoittelulla on pyritty suojaamaan piha-alueeseen.
Keksitehtaan tonttiliittymät on kielletty Paikkarinkadun risteysalueelta, ja autopaikoitus
on ohjattu tontin sisäosiin.



Kaavamuutosehdotuksen 21.4.2015 kaavakartan pienennös, ei mittakaavassa

Autopaikoituksen sijoitusvaihtoehtoja on selvitetty keksitehtaan tontin osalla. Ehdotuksen mukaan osa autopaikoituksesta tulee sijoittaa pihakannen alle maaston luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen. Pellervonkadun puoleisella osalla asuinrakennukset on esitetty kadun kulman kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi rakennettavaksi samaan linjaan olemassa olevien rakennusten kanssa. Karnaistenkadun puoleisen naapuritontin viereen osoitetulla rakennusalueella rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen.

4.5.2 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2013 § 79

- asemakaavamuutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilleasettaminen

Asemakaavan vireilletulon kuulutus 10.5.2013 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 13.5.-11.6.2013 (MRA 30 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2013 § 183 ja 10.12.2013 § 202

- valmisteluaineiston (5.12.2013) hyväksyminen ja nähtävilleasettaminen

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 5.2.-7.3.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014 § 81

- valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden käsittely ja rakennuksen suojelusta maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvan haitan arviointi sekä jatkosuunnittelun ohjeistus
- suunnittelua jatketaan pistetalovaihtoehtojen pohjalta

Viranomaisneuvottelu 2.10.2014 ja katselmus kohteessa.

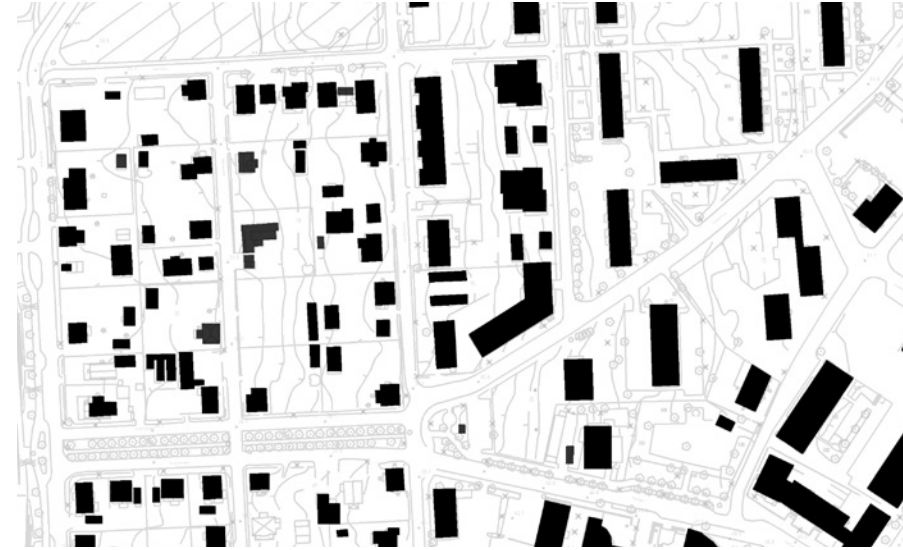
Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.10.2014 § 161, kaupunginhallitus 27.10.2014 § 422.

- asemakaavan muutosehdotuksen (21.10.2014) hyväksyminen ja julkisesti nähtävilleasettaminen

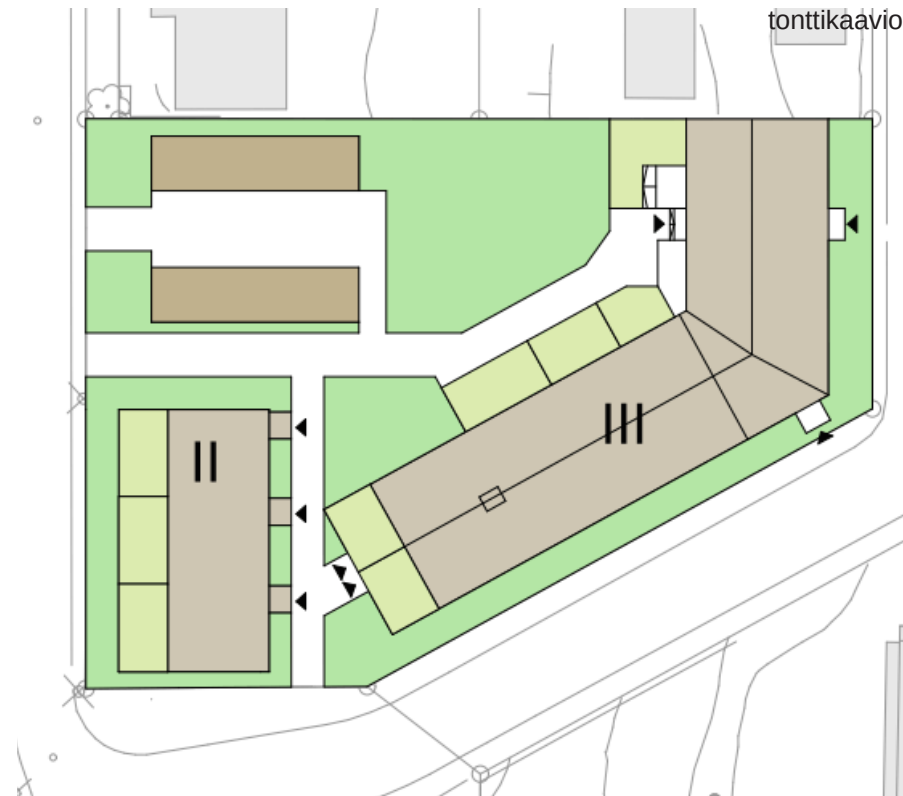
Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 17.11.-31.12.2014.

Kaavamuutosehdotus ja vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin on valmisteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 21.4.2015 ja edelleen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi ja uudelleen nähtävälleasettamista varten (MRA 32 §).

VAIHTOEHTO 1, LUONNOS



rakeisuustutkielma



Tunnusluvut:

Toteutuvakerrosalaonyhteensä 1800 kem², joka koostuu rivitalosta 430 kem² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta kerrosalasta 1370 kem².

Lisärakennusoikeutta ei muodostu.

Tehokkuus $e = 0.6$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, kolme asuntoa uudisrakennuksessa
Autopaikka tarve 13 autoa, jotka osoitettu katoksiin pihan pohjoislaidalle.

Kerrosuku:

Rivitalon kerrosuku on II.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Kaupunkikuvaa vahvistava leipomorakennus säilyy, uudisrakennus sijoittuu luontevasti reunustamaan risteyksen katutilaa.

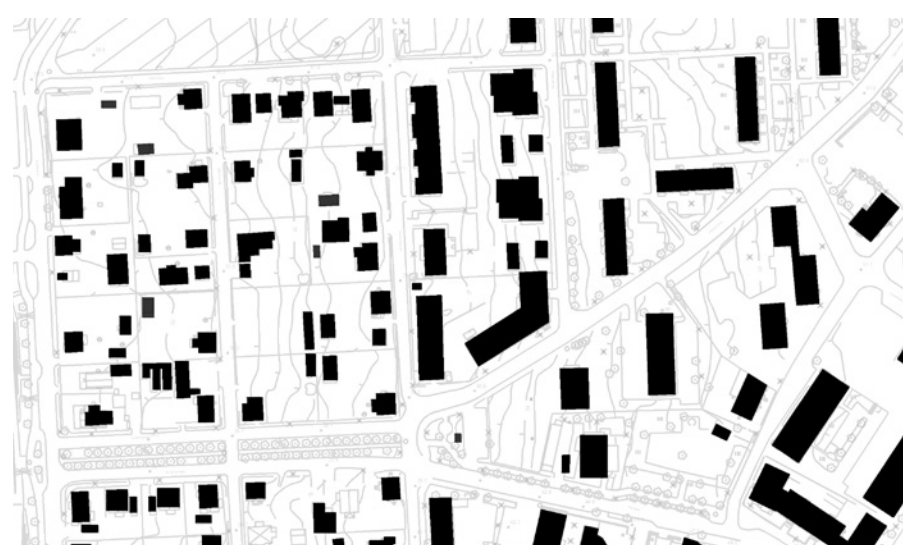
Rivitalo rajaa Karnaistenkadun katutilaa, kun taas autokatokset ovat poikkeavia Karstun kadun kaupunkikuvasta.

Uudisrakennus yhdistyy kerrosukunsa puolesta enemmän Rantakantin pientaloalueeseen kuin keksitehtaan rakennukseen.

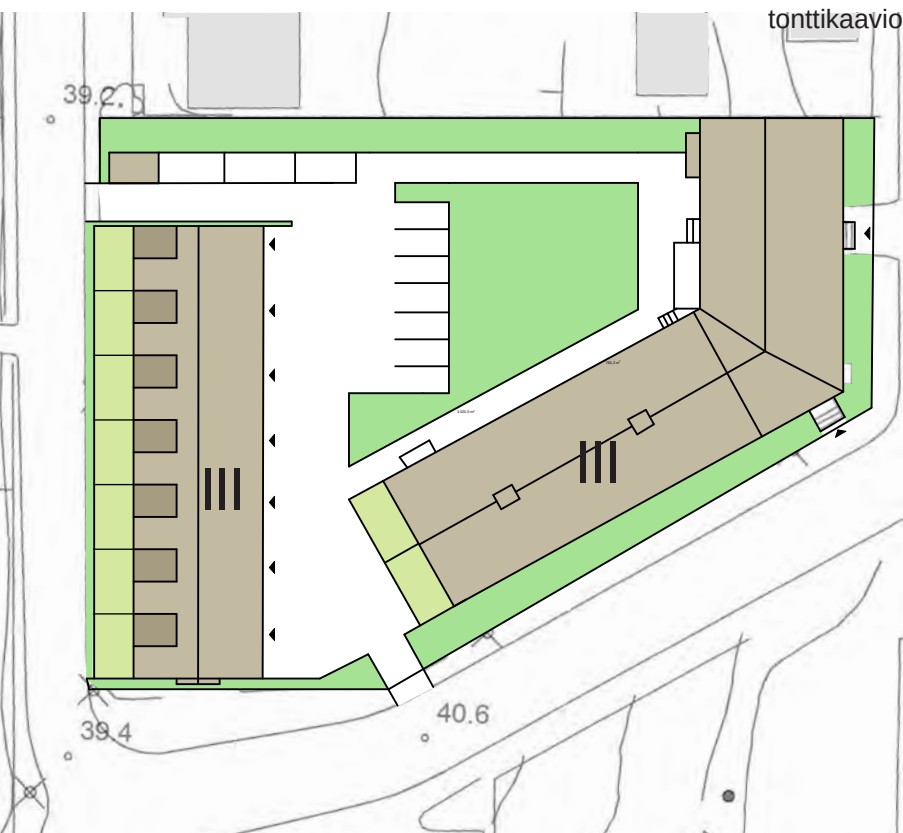
Keksitehdas:

Keksitehdasta on vaihtoehtoisesti mahdollista käyttää nyky muodossaan myös kokoon tumistilana ja rakennuksen olemassa olevat asunnot/asunnoiksi helposti muutettavat tilat (n. 420 kem²) kunnostetaan nykypäivän vaatimustason asunnoiksi.





rakeisuustutkielma



Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on yhteensä 2740 kem², joka koostuu townhouse-asuinrakennuksesta 1260 kem² + keksitehtaan asunnoiksi muutettavasta tilasta 1370 kem².

Lisärakennusoikeutta muodostuu noin 943 kem².

Tehokkuus $e = 0.9$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/ asunto):

10 asuntoa vanhassa leipomorakennuksessa, seitsemän asuntoa uudisrakennuksessa. Suunnitelmassa osoitettu suuria perheasuntoja uudisrakennukseen.

Autopaikka tarve 17 autolle, jotka osoitettu asuntokohtaisesti townhouse-asuntojen yhteyteen ja pihapaikoille. Sisäänkäynnit ja sisäänkäynti autotalleihin on mahdollista osoittaa joko pihanpuolelle tai Karnaistenkadun puolelle.

Kerrosluku:

Townhouse-rakennuksen kerrosluku III, räystäskorko mahdollisuuksien mukaan yhteineväinen leipomorakennuksen matalammassa tuotanto-osan räystäskoron kanssa.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Kaupunkikuvaa vahvistava leipomorakennus säilyy, uudisrakennus sijoittuu luontevasti reunustamaan risteyksen katutilaa.

Uudisrakennus rajaa Karstun-

VAIHTOEHTO 2, LUONNOS

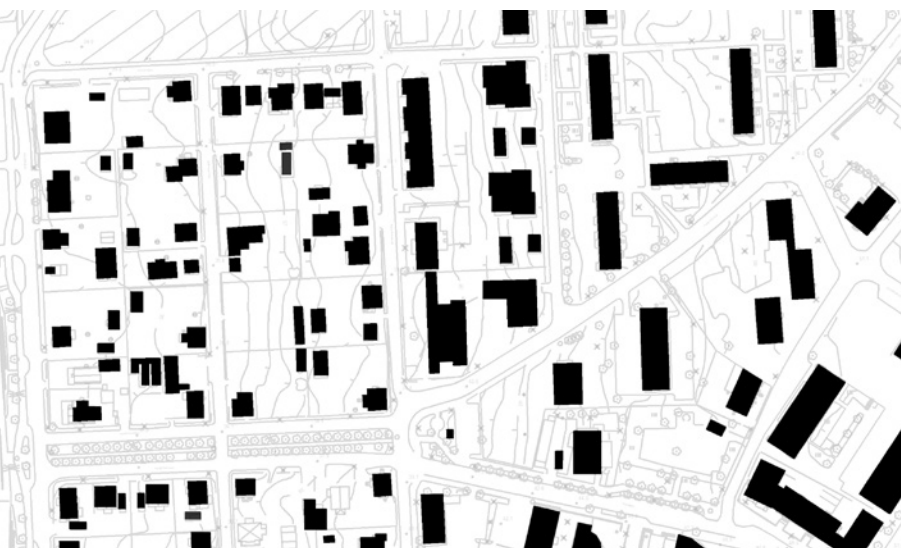
tien katutilaa voimakkaasti. Rakennuksen päätyä käsitellä niin, että päätyä korostetaan näkymän päätteenä (erkkeri, ikkuna tms.)

Uudisrakennus yhdistyy kerroslukunsa puolesta Karnaistenkadun itäpuolisten pienkerrostalojen rivistöön. Tukee Karnaistenkadun kaupunkikuvaa.

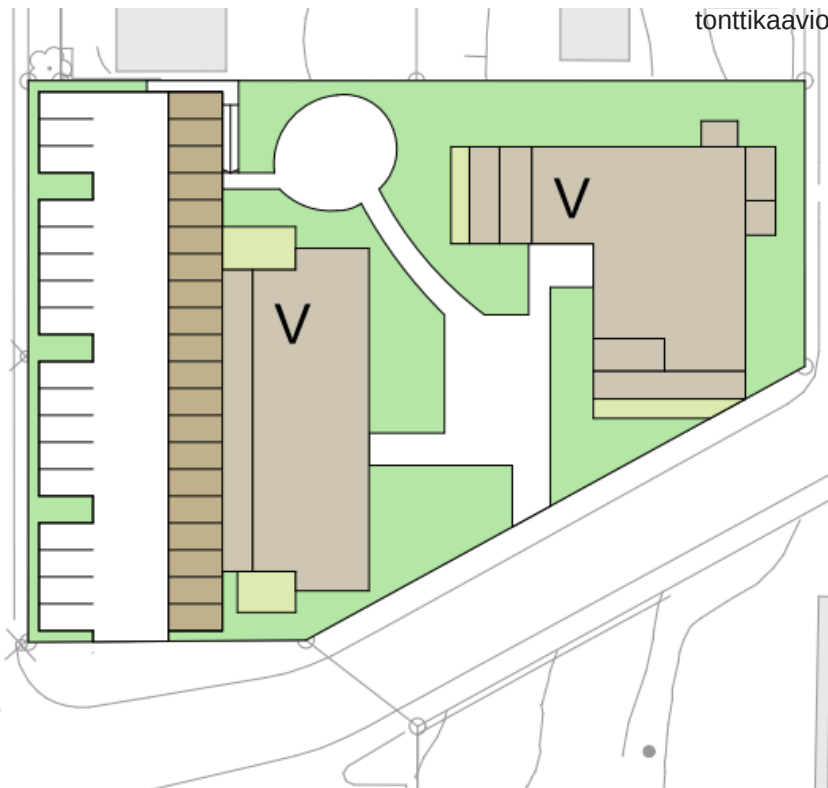
Keksitehdas:

Keksitehdasta on vaihtoehtoisesti mahdollista käyttää nyky-muodossaan myös kokoon-tumistilana ja rakennuksen olemassa olevat asunnot / asunnoiksi helposti muutettavat tilat (n. 420 kem²) kun-nostetaan nykypäivän vaatimustason asunnoiksi.





rakeisuustutkielma



tonttikaavio

Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on yhteensä 3250 kem², joka jakautuu kahden pistetalon välille.

Lisärakennusoikeutta muodostuu noin 1453m².

Tehokkuus $e = 1.1$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Yhteensä kummassakin pistetalossa asuntoja 37.

Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja.

Autopaikka tarve 37 paikkaa. Suunnitelmassa 36 paikkaa on

osoitettu pihan länsiosaan Karnaistenkadun varteen.

Kerrosluke:

Rakennusten kerrosluke V (Luonnosten mukaan: Karnaistenkadun puoleisessa pistetalossa kellarikerros ja viisi asuinkerrosta, Pellervonkadun varren rakennuksessa viisi asuinkerrosta).

Kaupunkikuvallinen arvio:

Autopaikoituksen osoittaminen tontin länsireunaan kaupunkikuvallisesti heikko ratkaisu. Ei tue Karnaistenkadun katutilaa eikä Aurlahdenkadun päätepuiston tilarajausta.

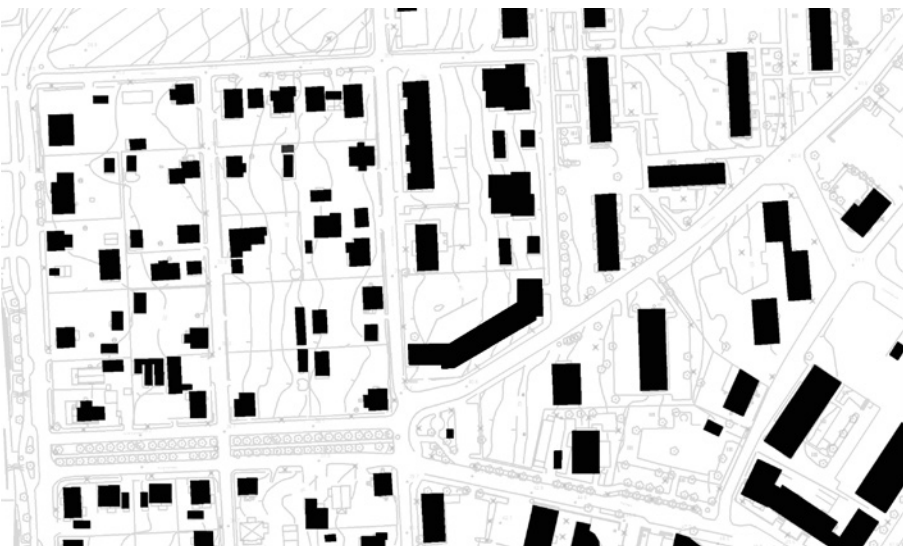
Suunnitelman mukaiset piha- ja kerrostalot edellyttävät voimakasta maanpinnan muotoilua.

VAIHTOEHTO 3, LUONNOS

Maanpinnan muotoilun suhdetta kaupunkikuvaan ei ole esitetty.

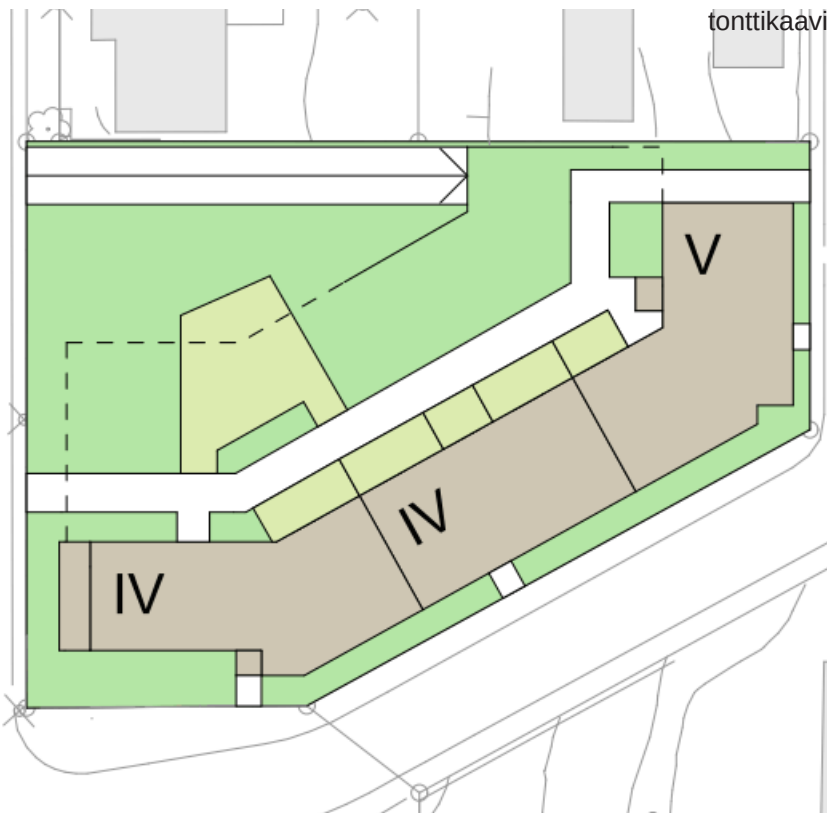
Karnaistenkadun puoleinen alin pistetaloista mieltyy kuu-sikerroksisena osittaisesti maanpäällisesti toteutettavan kellarikerroksen takia. Tontin oleskelupiha on Karnaistenkatua 3 metriä korkeammalla.





rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 4, LUONNOS



Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on 3800 kem², joka sijoittuu Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 1.2$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja auto-paikkatarve (1ap/asunto):

Lamellitalossa asuntoja noin 42. Kolme porrashuonetta. Suunnitelmassa on osoitettu sekä pieniä että suurempia perheasuntoja. Autopaikka tarve 42 paikkaa. Paikoitus osoitettu kannen alle.

Kerrosuku:

Rakennusten kerrosuku on

Pellervonkadun varressa V ja Karnaistenkadun varressa IV.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Paikkarinkadun viisikerroksinen osa poikkeaa kadun pohjoisosan muista rakennuksista, joissa kerroksia on kadun varressa 3.

Autopaikoituksen osoittaminen pysäköintihalliin edesauttaa turvallisen pihapiirin muodostumista, suuri osa pihasta on kansirakennetta. Kansi noudattelee kuitenkin olemassa olevaa maanpinnan muotoa. Karnaistenkadulle mahdollista muodostaa hieno pääte massan rannan puoleisesta osasta.

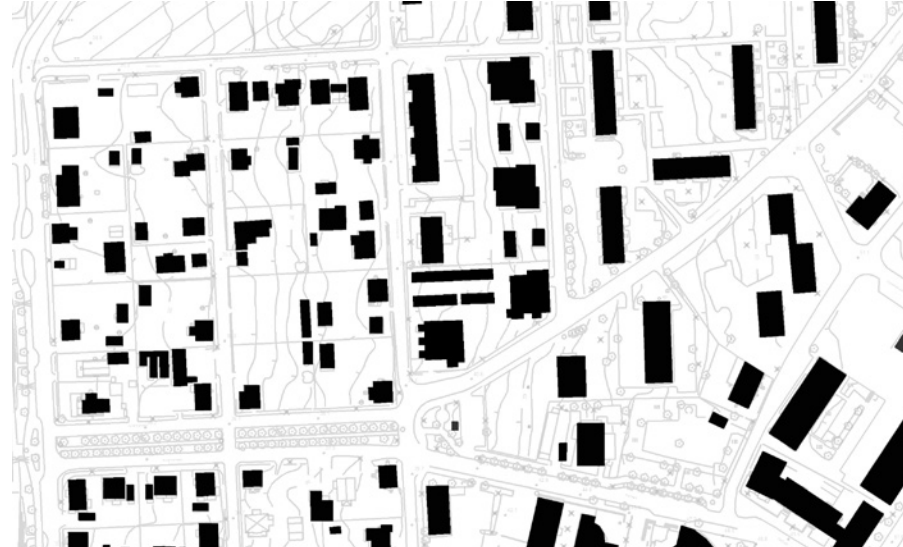
Rakennus rajaa voimakkaasti olemassa olevaa katutilaa.

Vaikka uudisrakennus noudatteleekin osittain leipomorakennuksen pohjan muotoa, eroaa uudisrakennus massaltaan voimakkaasti siitä, koska kerrosuku on huomattavasti suurempi.

Kerrosuku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

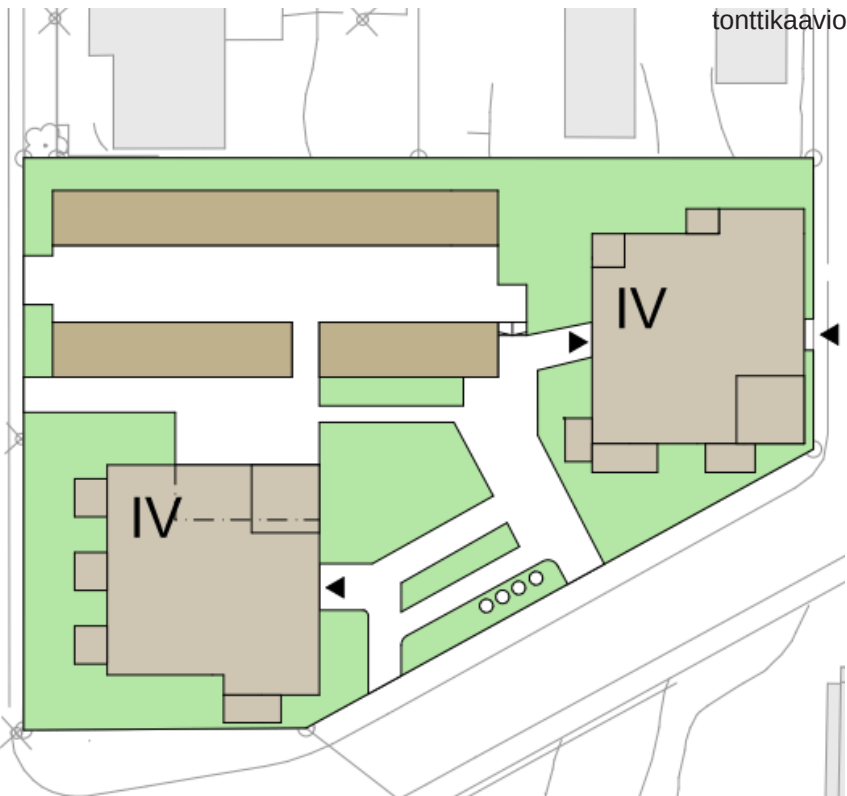
Tehokkuus poikkeaa suuresti ympäristön tehokkuuksista.





rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 5a, LUONNOS



Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on 2800 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 0.9$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Pistetaloissa on yhteensä noin 32 asuntoa. Autopaikotus on osoitettu tontin pohjoisosaan katoksiin. Parkkipaikoista noin 30 on autokatoksissa ja 4 on osoitettu rakennuksen yhteyteen talliin.

Kerrosuku:

Rakennusten kerrosuku on IV

ovat poikkeavia Karnaistenkadun kaupunkikuvassa.

Kaupunkikuvallinen arvio:

Ratkaisu ei korosta kaupunkirakenteen erityistä paikkaa.

Kaupunkikuvallisesti noppamaiset massat poikkeavat Paikkarinkadun kaupunkikuvasta. Rakeisuus sopii Peltuvon kadun rakeisuuteen, joskin massat ovat suunnitelmassa massiivisempia kerrosluvun takia.

Kerrosuku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

Autopaikotusratkaisu lähes kokonaan pihatasolla vie mitävän osuuden piha-alueesta. Pitkät autokatokset myös tuntuvat vieraille alueella. Katokset



PAIKKARINKATU 2-4, LOHJA

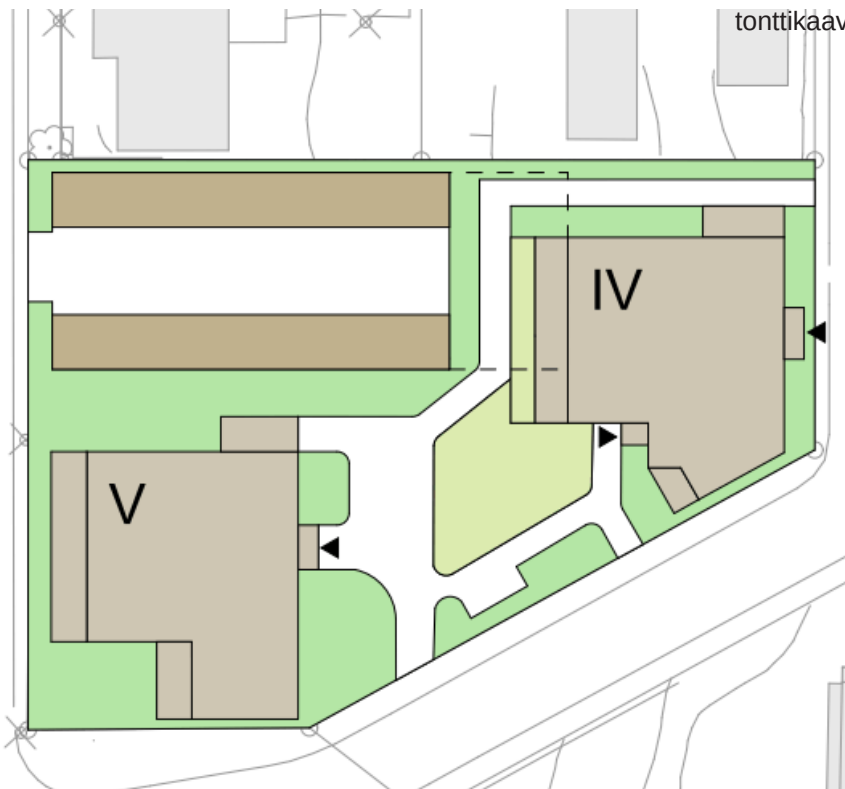
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Luonnos, Katunäkymä
12.11.2013



rakeisuustutkielma

VAIHTOEHTO 5b, LUONNOS



tonttikaavio

Tunnusluvut:

Toteutuva kerrosala on 3200 kem², joka sijoittuu kahteen pistetaloon Paikkarinkadun varteen.

Tehokkuus $e = 1.1$ (voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus 0.6)

Huoneistojakauma ja autopaikkatarve (1ap/asunto):

Pistetaloissa on yhteensä noin 34 asuntoa. Autopaikoitus on osoitettu tontin pohjoisosaan katoksiin ja osittain pihakannen alle. Osoitettu paikoitusalue mahdollistaa noin 40 auton paikoituksen.

Kerrosuku:

Pellervonkadun rakennuksen kerrosuku on IV ja rannan puoleisen Karnaistenkadun varren rakennuksen kerrosuku on V. Rakennusten räystäskorko on lähes yhtenevä.

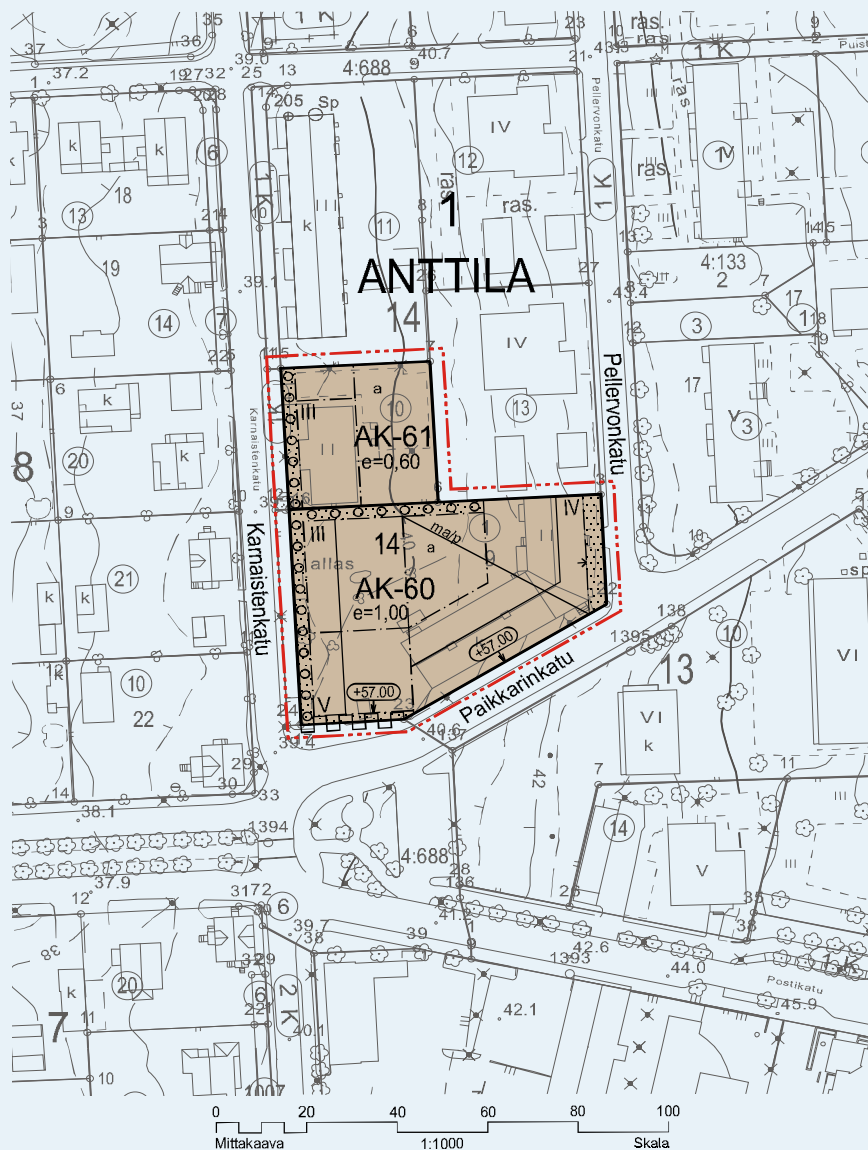
Kaupunkikuvallinen arvio:

Kaupunkikuvallisesti noppamaiset massat poikkeavat Paikkarinkadun kaupunkikuvasta. Rakeisuus sopii Pellervon kadun rakeisuuteen, joskin massat ovat suunnitelmassa massiivisempia kerrosluvun takia.

Kerrosuku Karnaistenkadun suuntaan saattaa olla liian korkea.

Autopaikoitusratkaisu lähes kokonaan pihatasolla vie mitävän osuuden piha-alueesta. Pitkät autokatokset myös tuntuvat vieraille alueella. Katokset ovat poikkeavia Karnaistenkadun kaupunkikuvassa.

Ratkaisu ei korosta kaupunkirakenteen erityistä paikkaa.



Kaavamuutosehdotuksen 21.10.2014 kaavakartan pienennös, ei mittakaava-
sa

LOHJA L11 PAIKKARINKATU, KEKSITEHDAS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-60

Asumakerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Rakennusoikeudesta tulee vähintään 40 % sijoittaa Pellervonkadun puoleiselle rakennusalueelle.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto, ja katemateriaalina tulee käyttää sileää peltiä tai kattotiiliä. Julkisivujen ja kateen värisävyn tulee mukailla 1950-luvun kerrostalorakentamisen sävyjä. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää yleismääräyksestä poikkeavia materiaaleja ja sävyjä.

Korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Istutusalueet tulee rakentaa yhtenäisinä kokonaisuuksina, ja olemassaolevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Paikkarinkadun puoleiset piha-alueet tulee rajata katualueesta enintään 1,5 metriä korkein muurein, joiden pintamateriaalina tulee käyttää liuskekiveä tai rappausta. Tätä korkeampaa muuria voi käyttää osana piharakennusta tai -katosta. Muut kadunpuoleiset osat saa aidata läpinäkyvin maalatuin metalliaidoin.

Korttelialueen autopaikoista tulee vähintään 40 % rakentaa maan / pihakannen alle tai autotalleihin. Pihalle sijoitettavista autopaikoista vähintään kolmasosa tulee olla katettuja. Autokatoksia ja erillisiä autotalleja ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäs katualueen puoleista rakennusalan rajaa lukuunottamatta Karnaistenkadun puoleisia rakennusaloja. Autokatoksiin ja -talleihin tulee aina olla ajo pihan puolelta. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa autotalleja enintään kolmasosan kerroksen alasta.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina, eivätkä ne saa nousta tontin kadun puoleisella reunalla katuja korkeammalle. Pihakansi ei saa muodostaa naapuritontteihin nähden yli 1,2 metriä korkeaa osaa, ja mahdollinen korkeusero tulee aina häivyttää kasvillisuudella.

AK-61

Asumakerrostalojen korttelialue.

Asumakerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Osa-alueen raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ANTTI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

14

Korttelin numero.

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema, jota noudatetaan rakennuksen kaikilla sivuilla.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Yleiset määräykset Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle ja piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Korttelialueilla on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoltellussa kunnossa. Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 90 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap / asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap / porrashuone. Kutakin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa varten tulee osoittaa yksi autopaikka. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta tai maan alta. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksin. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.	

LOHJA 1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, OSA KORTTELISTA 14. ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOLLA MUODOSTUU 1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, OSA KORTTELIA 14

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare TS/KL
-----------------------	--------------------------------------	--------------------------

Anitta Ojanen, arkkitehti SAFA kaavoitusarkkitehti planläggningsarkitekt	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef
--	--

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Ari Piirainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.10.2014 §
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.5.2014 §81
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	5.2.-7.3.2014 MRA 30§
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.12.2013 §202
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	26.11.2013 §183
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUS	21.10.2014
	LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus
	LOJO STAD Miljösektorn Planläggning
L11	



LOHJA

L11 PAKKARINKATU, KEKSITEHDAS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa Anttila, osa korttelista 14, asemakaavan muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, osa korttelia 14; asuinkerrostalojen korttelialue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET. DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-60

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Rakennusoikeudesta tulee vähintään 40 % sijoittaa Pellervonkadun puoleiselle rakennusalueelle.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuvaa kohentava aihe. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappautusta. Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto, ja katemateriaalina tulee käyttää sileää peltiä tai kattotiiliä. Julkisivujen ja katteen värisävyn tulee mukaila 1950-luvun kerrostalorakentamisen sävyjä. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää yleismääräyksestä poikkeavia materiaaleja ja sävyjä.

Korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Istutusalueet tulee rakentaa yhtenäisinä kokonaisuuksina, ja olemassaolevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Paikkarinkadun puoleiset piha-alueet tulee rajata katualueesta enintään 1,5 metriä korkein muurein, joiden pintamateriaalina tulee käyttää liuskekiveä tai rappautusta. Tätä korkeampaa muuria voi käyttää osana piharakennusta tai -katosta. Muut kadunpuoleiset osat saa aidata läpinäkyvin maalatuin metalliaidoin.

Korttelialueen autopaikoista tulee vähintään 40 % rakentaa maan / pihakannen alle tai autotalleihin. Pihalle sijoitettavista autopaikoista vähintään kolmasosa tulee olla katettuja. Autokatoksia ja erillisiä autotalleja ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäs katualueen puoleista rakennusalan rajaa lukuunottamatta Karnaistenkadun puoleisia rakennusaloja. Autokatoksiin ja -talleihin tulee aina olla ajo pihan puolelta. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa autotalleja enintään kolmasosan kerroksen alasta.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina, eivätkä ne saa nousta tontin kadun puoleisella reunalla katua korkeammalle. Pihakansi ei saa muodostaa naapuritontteihin nähden yli 1,2 metriä korkeaa osaa, ja mahdollinen korkeusero tulee aina häivyttää kasvillisuudella.

AK-61

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ANTTI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

14

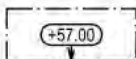
Korttelin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=1,00

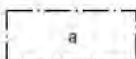
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema, jota noudatetaan rakennuksen kaikilla sivuilla.



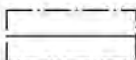
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



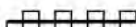
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle ja piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Korttelialueilla on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 90 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap / asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap / porrashuone. Kutakin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa varten tulee osoittaa yksi autopaikka. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta tai maan alta. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksin.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden.	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.4.2015 §
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	17.11-31.12.2014 MRA 27§
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	27.10.2014 §422
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.10.2014 §161
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.5.2014 §81
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	5.2.-7.3.2014 MRA 30§
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.12.2013 §202
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	26.11.2013 §183
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUS (UUDELLEEN NÄHTÄVILLE)	21.4.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	LOJO STAD Miljösektorn Planläggning
L11	

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 MITOITUS

Asemakaavamuutoksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-60 ja AK-61 yhteensä noin 4118 m².

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 3669 kem² asuinrakentamiseen asuinkerrostalojen korttelialueille AK-60 ja AK-61. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä noin 1198 kem².

5.1.2 PALVELUT

Kaava-alue on keskustan välittömässä läheisyydessä, ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja se on lähellä hyviä julkisia liikenneyhteyksiä. Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Alueelle ei ole osoitettu erikseen korttelialueita palveluille. Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoittaa asuimista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Tontille 10 saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta.

Kaavamääräykset antavat mahdollisuuden synnyttää alueen asumisen yhteyteen uusia palveluita, jotka voivat suuntautua sekä alueen ulkopuolelle että alueen sisälle.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa kaupunkikuvaa ja lähialueen asuin ympäristön laatua.

5.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu asuinrakentamisen korttelialuetta.

5.3.1 KORTTELIALUEET

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-60 on noin 2995 m², jolla on rakennusoikeutta noin 2995 kem².

Alueelle ei ole osoitettu korttelialueita palveluille. Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuimista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-61 on noin 1123 m², jolla on rakennusoikeutta noin 674 kem².

Alueelle ei ole osoitettu korttelialuetta palveluille. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta.

Korttelialueille ei ole esitetty ohjeellista tonttijakoa. Suunnittelun lähtöoletuksena on, että alueella noudatetaan voimassa olevaa tonttijakoa. Mikäli tonttijako muutetaan sitä varten tulee laatia sitova tonttijako.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

asemakaavan mukainen rakentaminen

- tiivistää kaupunkirakennetta
- parantaa alueen kaupunkikuvaa ja lähialueen asuin ympäristön laatua
- mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen
- mahdollistaa vanhan keksitehtaan säilyttämisen ja lisärakentamisen
- lisää väestön määrää alueella
- voi synnyttää uusia palveluja, jotka voivat suuntautua sekä alueen ulkopuolelle että alueen sisälle
- voi synnyttää uusia työpaikkoja ja uutta elinkeinotoimintaa
- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

asemakaavan mukainen rakentaminen

- parantaa alueen yleisilmettä ja mahdollistaa kasvillisuuden lisäämisen alueella

5.4.3 VAIKUTUKSET TALOUTEEN

asemakaavan mukainen rakentaminen

- ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen ja katujen rakentamista

5.4.4 VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

asemakaavan mukainen rakentaminen

- lisää ajoneuvoliikennettä alueella
- tonttiliittymäjärjestelyt parantavat liikenneturvallisuutta alueella

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tytyrin kaivoksen toiminta-alue ulottuu kaava-alueelle estäen maalämpökaivojen rakentamisen. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset liitteenä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunnittelualue on valmis rakentamiseen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja tontti 1 on mitattu tonttijaon mukaiseksi ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Keksitehtaan tontin pistetalovaihtoehdosta on laadittu havainneaineistoa.



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

NÄKYMÄ KADULTA
LUONNOS 1.10.2014



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

NÄKYMÄ PIHALTA
LUONNOS 1.10.2014



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

ASEMAPIIRROS 1:400
LUONNOS 1.10.2014



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU LÄNTEEN 1:300
LUONNOS 1.10.2014



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVU ETELÄÄN 1:300
LUONNOS 1.10.2014



385 Lohjan Paikkarinkatu

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

LEIKKAUS A - A 1:300
LUONNOS 1.10.2014

PINTA-ALA LASKELMA

- PORRASHUONEMITOITUS 15 kem²
- YHTEISTILOJA SAA OSOITTAA ENIINTÄÄN 15% KERROSALASTA
- AUTOTALLIT EIVÄT LISÄÄ AUTOPAIKKAVELVOITETTA

TALO 1	ASUINKERROSALA	1403 kem²
	PRH 15 kem²	75 kem²
	AUTOTALLIT	120 kem²
	PRH	119 kem²
TALO 2	YHTEISTILAT (lvv, uvv, var)	125 kem²
	ASUINKERROSALA	1278 kem²
	PRH 15 kem²	60 kem²
	PRH	90 kem²
PIHARAKENNUS	YHTEISTILAT (talovar. jäte)	30 kem²
	YHTEISTILAT (talovar. jäte)	30 kem²
	YHTEISTILAT (talovar. jäte)	30 kem²
	YHTEISTILAT (talovar. jäte)	30 kem²
RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVAKERROSALA YHTEENSÄ		
ASUINKERROSALA		2681 kem²
PRH 15 kem²		135 kem²
AUTOTALLIT		120 kem²
Yhteensä		2936 kem²

RAKENNUSOIKEUDEN YLI RAKENNETTAVATYHTEISTILAT YHTEENSÄ

YHTEISTILAT	200 kem²
-------------	----------

KOKONAISALA

RAK.OIKEUDELLINEN KERROSALA	2936 kem²
YHTEISTILAT	200 kem²
KELLARI	368 kem²
PRH 15 kem² YLITTÄVÄ OSA	209 kem²
YLI 250mm YLITTÄVÄN SEINÄN ALA	Ei laskettu
Yhteensä	3713 kem²

AUTOPAIKKALASKELMA

AUTOPAIKAT:	1 ap / 90 kem² + 2 vieras ap = (2681+135) / 90 +2 = 34 AP
-------------	--

HUONEISTOALA

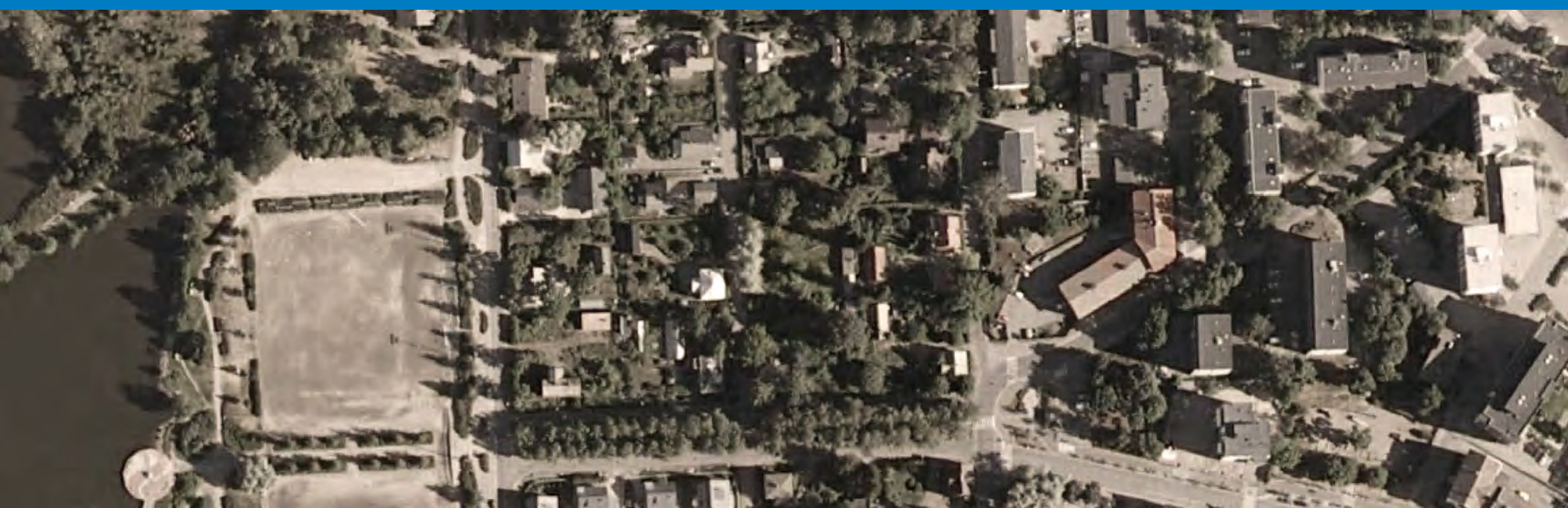
TALO 1	2H+KT	1	38 h-m²
	2H+KT+S	7	338 h-m²
	3H+K+S 4		298 h-m²
	3H+KT+S	9	601 h-m²
	yht.	21	1275 h-m²
TALO 2	2H+KT	1	38 h-m²
	2H+KT+S	6	294 h-m²
	3H+K+S 4		298 h-m²
	3H+KT+S	8	531 h-m²
	yht.	19	1161 h-m²
	yht.	40	2436 h-m²





L11 1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 14 OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:[ymparistotoimi\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen , puh. 044 374 414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupungin osan Anttila, korttelin 14 osan asemakaavan muutoksen laatimista varten.

VIREILLETULO

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut Lemminkäinen Talo Oy:ltä 21.3.2012 päivätyllä kirjeellä. Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt omistajien kanssa esisopimuksen kiinteistöstä.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto 04.06.2012 § 28 on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavanmuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään vuosittain laadittavaan kaavoitusohjelmaan. Asemakaavamuutos on ollut sekä 2013-2015 (19.3.2013), että 2014-16 (18.3.2014) hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa Paikkarinkadun, Karnaistenkadun ja Pellervonkadun kulmauksessa. Kaavamuu-
tosalue on suuruudeltaan noin 4118 m². Kaava-alueen rajausta on tarkistettu prosessin aikana ja siihen kuuluvat tontit 1 ja 10. Tonttia 1 ei ole lohkottu voimassa olevan tonttijäon mukaisesti tontiksi 9, joten se on rakennuskiellossa.

Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvitettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

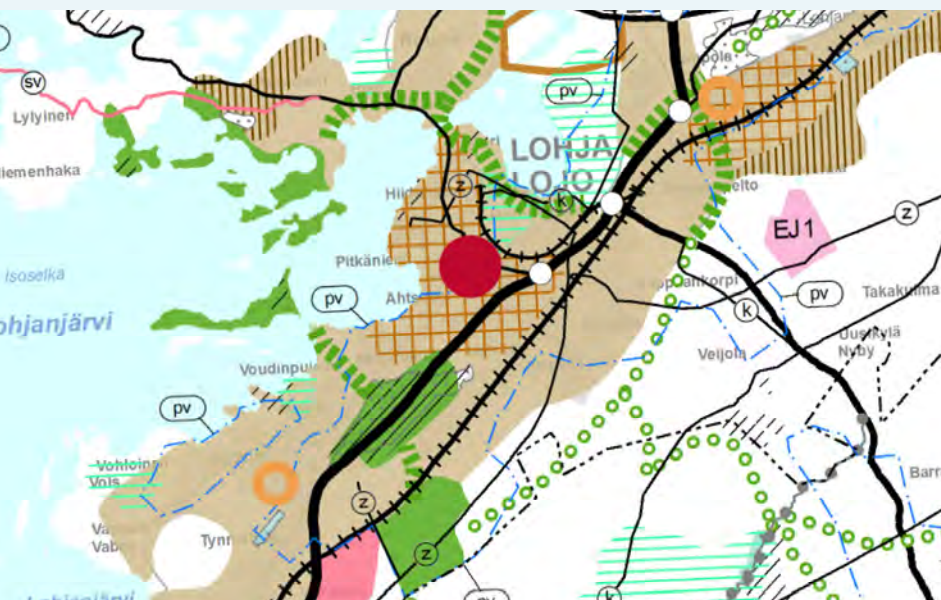
NYKYTILANNE

Kaavamuu-
tosalue sijaitsee kaupunkiku-
vallisesti merkittävällä paikalla Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelu-
alueen eteläpuolella sijaitsee aukio, joka kokoaan keskustan oleellisia katulinjoja yhteen rannan tuntumaan. Aukio toimii vi-
suaalisena päätteenä Aurlahdenkadulle.

Tontilla 1 sijaitsee vuonna 1951 rakennettu teollisuusrakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Seppo Hytönen ja se on toiminut valmistuttuaan G.V. Sundmanin leipomo-, varasto ja asuinrakennuksena.



Sijainti opaskartalla



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

Tontilla 10 on 1999 rakennettu kolmekerroksinen asuinkerrostalo.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Birger Brunilan laatimasta Lohjan kauppalaan asemakaavasta vuodelta 1929.

Tontti 1 on yksityisomistuksessa ja tällä hetkellä rakennuksessa on vuokralaisia.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut. Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Ko. kaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustan keskustatoimintojen alueelle on osoitettu seutukeskus -merkintä.

Taajamaosayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupun-

kikeskustan toiminnolle, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa.

Keskustan osayleiskaava

Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.1.2014 § 3. Keskustan osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Kaavassa on esitetty suojelumerkintä (sr) tontilla sijaitsevalle leipomorakennukselle. kaavaehdotuksen määräys kuuluu seuraavasti: "Sr- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas kulttuuriympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetävä lausunto museoviranomaiselta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon."

Osayleiskaavaehdotuksen kaavaselostuksessa kerrotaan sr-kohteesta seuraavaa " Keksithedas, entinen leipomo- ja varastorakennus, Paikkarinkatu 2-4, Arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja siihen liittyy paikallishistoriallisia arvoja " Yleiskaavassa on huomioitu Paikkarinkadun luonne pääkokoojakatuna ja kevyenliikenteen yhteytynä. Aurlahdenkadun päätteenä oleva aukio on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 6.11.1970. Asemakaavassa tonttien käyttö-tarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue (ajantasa-asemakaavassa AK-3). Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla. Korttelin tässä osassa tehokkuusluku on $e=0,60$. Voimassaolevan asemakaavan mukaisesti AK-3 korttelialuetta koskee seuraava määräys:

”AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa tontilla on osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/55 m² asuntohuoneistoalaa, 1 autopaikka/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoiille, kellareihin ja maan alle.

Rakentamattomat tontinosat joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla.”

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala on osoitettu sitovalla merkinnällä ja suurimmaksi toteutettavaksi kerrosluvuksi määrätään ½II. Autosäilytys on osoitettu sitovana Karnaistenkadun puoleiselle tontin osalle lisäksi määrätään että tontinrajat vasten ka-tuja on istutettava.

Tontin 1 pinta-ala on noin 2 995 m² ja siten nykyinen rakennusoikeus on noin 1797 k-m². Tontin 10 pinta-ala on noin 1129 m² ja rakennusoikeus on noin 674 k-m².

SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä:

- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007, Katariina Ockenström

Tontilla sijaitseva leipomorakennus on listattu Lohjan keskustan rakennusinventointiin (2007), jossa sen arvottamiskriteerit ovat mm. paikallishistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkittävyys.

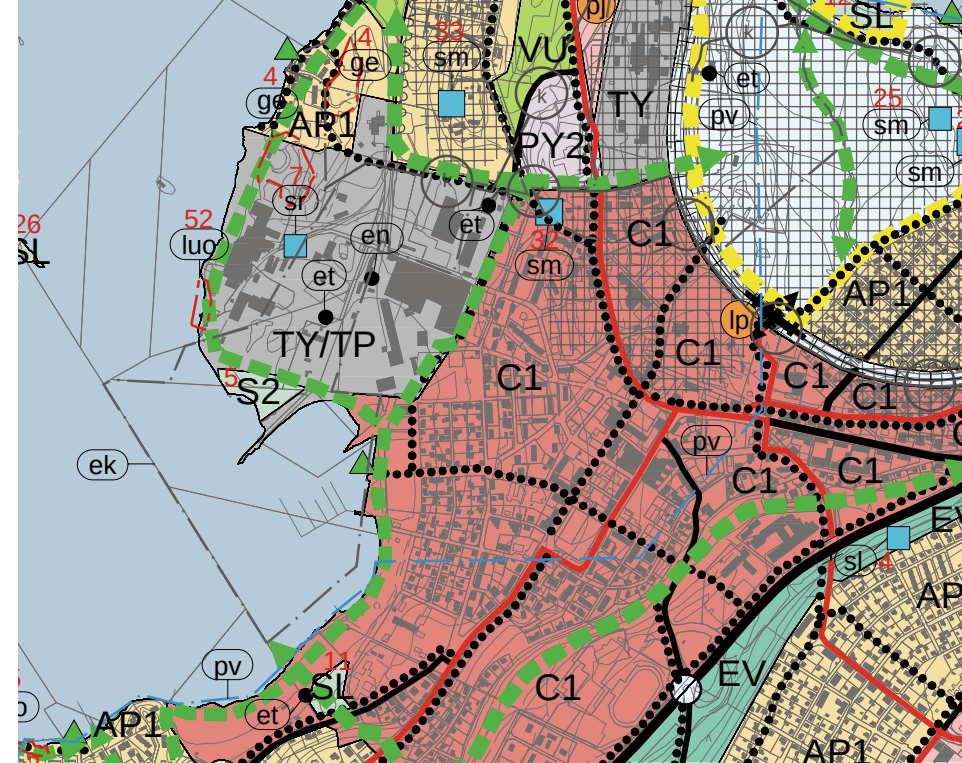
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012, Katri Backman ja Iida Juurinen

Raportissa on tutkittu mm. suunnittelualuetta sivuavaa Paikkarinkatua ja Aurlahden kadun aukiota. Selvityksessä todetaan että Paikkarinkatu on kulttuurireittiin kuuluva ja aukio on tärkeän kulttuurireitin ja kaupunkikeskustareitistön kokoava nivel.

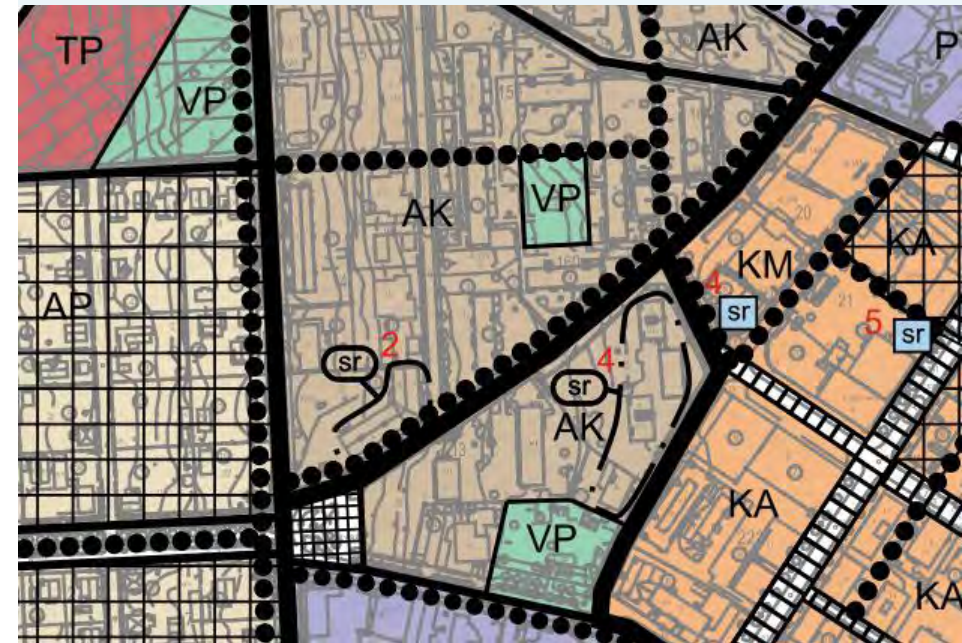
- Alustava perustamistapalausunto (Geotek Oy 25.1.2012)

- Maaperän haitta-ainetutkimus (Geotek Oy 8.3.2012)

- Tontinkäyttösuunnitelma 22.5.2012, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy on



Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote keskustan osayleiskaavan ehdotuksesta

tuottanut tontinkäyttösuunnitelman, jossa esitetään kahta eri luonnossuunnitelmaa. Toisessa luonnoksessa tontille 1 on esitelty vaihtoehto, jossa sille sijoittuisi kaksi nelikerroksista pistetaloa, ja jossa vanha leipomo on esitetty purettavaksi. Toisessa luonnossuunnitelmassa esitetään leipomorakennuksen säilyttävä ratkaisu. Tässä luonnoksessa leipomon käyttö-tarkoitus muuttuisi asuinhuoneistoiksi ja tontille osoitettaisiin kolmen huoneiston uudisrakennus Karnaistenkadun varteen. Luonnossuunnitelman lisäksi on listattu teollisuusrakennuksen asuntokäyttöön muuttamisen haasteita.

Lemminkäinen Talo Oy:n mukaan toteuttamiskelpoinen vaihtoehto on vanhan leipomon purku ja kahden pistekerrostalon sijoittaminen tontille.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavamuutoksen päätavoite on

ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikka-peräisemmin kaavan valmisteluvaiheessa. Lisäksi on tarkoitus tehdä vaihtoehtoisia luonnoksia, joiden avulla kyetään arvottamaan ja tutkimaan tavoitteiden täyttymistä.

Kaavoitusohjelmassa asemakaavamuutoksen valmistumisen tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2014.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan kaupunkikuvaan kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lisäksi tullaan arvioimaan ilmastovaikutukset.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu jos katsotaan että, kaava koskee viranomaisten kannalta merkittäviä asioita.

Aloitusvaihe

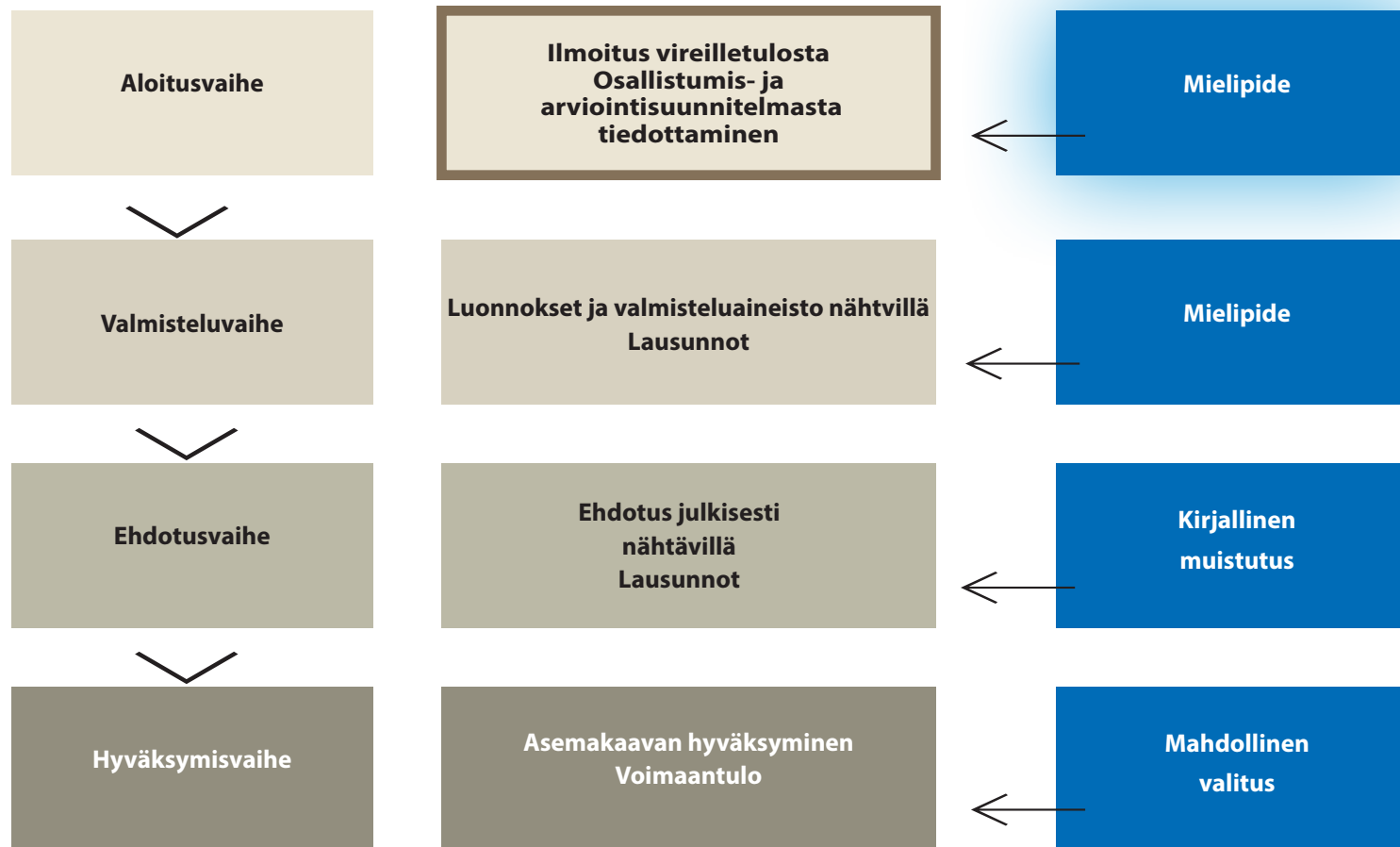
Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arvionnitsuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arvionnitsuunnitelmasta.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen luonnosaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi loppuvuodesta 2013. Kuulutus kaa-

ASEMAKAAVA

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen



van nähtävillä olost asetetaan kaupungin ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallisille ilmoitetaan nähtävillä olost kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta määräaikaan mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnosmateriaalista pyydetään lausunnot osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Osallisten on mahdollista esittää mielipiteensä luonnoksesta/luonnoksista.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaava asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä tiedotetaan osallisille kirjeellä sekä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4).

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Osallisten on mahdollista tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
p. 044-374 414

OSALLISET:

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistajat
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveysvalvonta
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Kunnallistekniikka
- Sivistystoimi
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan museo

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Gasum Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Rantakntin asukasyhdistys ry
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohcase ry

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu / Lohjan Suojeluskuntatalon ja Åsvallan (kaava L10) sekä ns Keksitehtaan (kaava L11) asemakaavan muutokset

Aika:	2.10.2014 klo 13.00 - 14.45
Paikka:	Lohja, kaupungintalo Monkola, kokoushuone Riihi
Läsnä	Uudenmaan ELY-keskus / Sanna Andersson, ylitarkastaja, pj. Henrik Wager, ylitarkastaja Lohjan kaupunki / Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö Pekka Puistosalo, ympäristöpäällikkö Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti Kaisa Långström, kaavasuunnittelija Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti Ida Fasching, harjoittelija, maisema-arkkitehti
Poissa	Tellervo Saukonieniemi, Länsi-uudenmaan maakuntamuseo Anna Yrjölä, Uudenmaan ELY-keskus Oskari Orenius, Uudenmaan liitto

Kokouksen avaus

Kokouksen koollekutsuja ylitarkastaja Sanna Andersson toimi kokouksen puheenjohtajana. Muistion laatijoina toimivat kaavasuunnittelija Kaisa Långström ja kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen. Todettiin, että kaikissa kaava-kohteissa käytiin katselmuksella ennen viranomaisneuvottelua.

1. (L11) ns Keksitehdas, Paikkarinkatu 2-4 asemakaavan muutos**1.1 Suunnittelutilanteen esittely**

Kokoukseen osallistujille on ennen kokousta toimitettu kaavamuutosta koskevia asiakirjoja; päätöspöytäkirjat, OAS, valmisteluvaiheen kuulemisen asiakirjat so. luonnosvaihtoehdot ja havainneaineistot, kiinteistön kuntoarvioraportti, taloudellisten vaikutusten arviointi / Catella Oy ja vaihtoehtoisten suunnitelmaluonnosten vertailutaulukko. Anitta Ojanen esitteli kaava-alueen nykytilan ja kaavatilanteen, kaavamuutoksen tavoitteet, laaditut selvitykset ja kaavaprosessin.

Nykytilanne; Kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Korttelin 14 tontilla 1 (9) on arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema G.V.Sundmanin leipomo-, varasto- ja asuinrakennus vuodelta 1951, joka ei ole alkuperäisessä käytössä. Kiinteistö on yksityisomistuksessa.

Nykyinen kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava

- keskustatoimintojen aluetta

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

- keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään
- Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä

Taajamaosayleiskaava

- keskustatoimintojen aluetta

Keskustan osayleiskaava

- kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jossa leipomorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr; kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laaditta-

essa ja muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

- Paikkarinkatu on esitetty pääkokoojakatuna ja kevyen liikenteen yhteytenä, ja kaava-alueen viereen osoitettu katuaukio/tori Aurlahdenkadun päätteenä

Asemakaava vuodelta 1970

- asuinkerrostalojen korttelialuetta tehokkuudella $e=0,60 \Rightarrow$ rakennusoikeus noin 1797 km^2 , josta 10 % saa rakentaa liiketilaksi (tontin koko noin 2995 m^2)
- kerrosluku $\frac{1}{2}$ II, sitovat rakennusalat, jotka mahdollistavat nykyisen rakennuksen säilyttämisen, tontilla tulee olla vapaa-alaa puolet huoneistoalasta, määräyksiä mm. autopaikoista, julkisivuväreistä ja räystäslinjoista

Kaavamuutosprosessi

Käynnistäminen ja tavoite

- yksityisen maanomistajan hakemuksesta / Tontinkäyttösuunnitelma 2012
- kaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013 - 2015
- päätavoitteena on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla

Selvitykset

- Kuntoarvioraportti 2011; Kuntoluokituksen mukaan välttävissä kunnossa. Uusittava tai korjattava lähivuosina - korjaustarpeet normaalista ikääntymisestä johtuvia. Rakennustekniikka, lvi-tekniiset laitteet ja sähköjärjestelmät välttävissä kunnossa, järjestelmät tulee uusia kokonaan, mikäli käyttötarkoitus muuttuu. Esitetty kustannukset, jotka aiheutuvat kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta kokonaan asuinkäyttöön
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007; arvotamiskriteereinä paikallishistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkittävyys, rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja edustaa 1950-luvun teollista rakentamista
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012; Paikkarinkatu osa kulttuurireittiä ja aukio tärkeän kulttuurireitin ja kaupunkikeskustareitistön kokoava nivel
- Alustava perustamistapalausunto 2012
- Maaperän haitta-ainetutkimus 2012; tontin maankäyttö ei aiheuta riskiä ihmiselle / ympäristölle

Aloitusvaihe

- OAS nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten vuonna 2013
- pääosassa mielipiteitä Keksithedas halutaan säilyttää ja suojella, ja mahdollisten uudisrakennusten tulee sopeutua olemassa olevaan rakennukseen

Valmisteluvaihe

- valmisteluvaiheen vaihtoehtoiset suunnitelmat 6 kpl havainneaineistoinen nähtävillä keväällä 2014
- avoin keskustelutilaisuus, lausunnot ja mielipiteet, joista pääosassa vastustetaan vanhan leipomorakennuksen purkamista

Lisäselvitykset

- arvio taloudellisista vaikutuksista toteutumisdellytysten arviointia varten / Catella Property Oy
- vaihtoehtoisten suunnitelmaluonnosten vertailutaulukko

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014

- käsitteli luonnoksista saatuja lausuntoja ja mielipiteitä, joissa pääosin vastustetaan vanhan leipomorakennuksen purkamista
- arvioi rakennuksen suojelusta maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvaa haittaa
- katsoi taloudellisten vaikutusten arvioinnin perusteella, että rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon valinta asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi tuottaisi maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja päätti, että asemakaavamuutosta valmistellaan pistetalovaihtoehtojen perusteella

Ehdotusvaiheen valmistelu

- toteuttamisesta on laadittu havainneaineistoja lautakunnan päätökseen perusten
- naapuritontti 2 (10) liitetään kaavaan kaavateknisistä syistä ja omistajalle järjestetään kuulemistilaisuus
- saaduille mielipiteille ja lausunnoille on valmisteltu vastineita

1.2 Viranomaisten kommentit ja keskustelu

Uudenmaan liitto, Oskari Orenius / kommentit toimitettu Anderssonille kokousta varten sähköpostitse:

- "Uudenmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutos sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutos sijaitsee keskustatoimintojen alueella, joka on osoitettu seutukeskus -merkinnällä. Asemakaavan päätavoite ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaa ja –rakennetta tukevalla tavalla edistää maakuntakaavan keskustatoimintojen rakentumista tehokkaasti ja joukkoliikenteen edellytyksiä parantavasti. Yksittäisen rakennuksen suojeluarvon arviointia ohjaa Keskustan osayleiskaava, jossa mainitaan että yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta."

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Tellervo Saukonieni / kommentit toimitettu Wagerille kokousta varten puhelimitse:

- Maakuntamuseo toistaa valmisteluvaiheesta aiemmin antamansa lausunnon. Aiempi lausunto; "Maakuntamuseo esittää, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan suunnitelman luonnosvaihtoehto 2. Lisäksi maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös tulevassa kaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisten ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä."

Uudenmaan ELY, Henrik Wager

- Keksitehdas tulee suojella kaavassa
- MRL:n 54§:n sisältövaatimukset tulee täyttää, rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja tule hävittää, eikä asemakaavalla saa aiheuttaa perusteetonta elinympäristön laadun heikkenemistä
- maanomistajan asemaan liittyen hallinto-oikeuden käsittelyssä on ollut ennakkotapaus (Hangon Englanninmakasiini), jossa isoja korjauskustannuksia ei ole pidetty maanomistajalle kohtuuttomina (vrt. MRL 57§)
- Käynnin perusteella keksitehdas ei vaikuta huonokuntoiselta. Itse fyysinen rakennus vaikuttaa kaipaavan lähinnä huoltotoimenpiteitä. Esimerkiksi alkuperäiset ikkunat heloineen olivat hyvässä kunnossa.

Lohjan kaupunki, Eero Ahtela

- 1980-luvulla Keksitehtaalle ei juuri annettu arvoa
- Keskustan rakennusinventoinnissa 2007 sen arvo on kasvanut

Lohjan kaupunki, Leena Iso-Markku

- kohteen sisältyminen inventointiin ei ole suora suojelumääräys, ja keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti Keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavalla
- valmisteluaineiston avulla on arvioitu myös Keksitehtaan säilyttämisen suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä kohentavaan vaikutukseen
- taloudellinen arviointi on teetetty, jotta on voitu selvittää maanomistajalle aiheutuva haitta ja sen mahdollinen kohtuuttomuus

Lohjan kaupunki, Pekka Puistosalo:

- kyseessä on tehdasrakennus, jonka muuttaminen asuinkäyttöön on ongelmallista, koska asuinrakentamisen määräykset ovat muuttuneet ja kasvattavat kustannuksia
- Keksitehtaan säilyttävälle vaihtoehdoille ei ole taloudellisia mahdollisuuksia
- rakennuksen monipuolista käyttöä on yritetty edistää, ja aiemmin on arvioitu myös rakennuksen ostamista tai vuokraamista kaupungin omaan käyttöön, mutta sitä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi
- keskustan osayleiskaavassa on merkintä, että yksittäisen rakennuksen suojelu tutkitaan asemakaavavaiheessa
- kaavatyössä on käynyt ilmi, että Keksitehtaan suojeleva kaava aiheuttaa kiinteistön omistajalle taloudellista vahinkoa, ja rakennus soveltuu huonosti asuinrakentamiseen
- Keksitehtaan kaltaisille kohteille ei ole kysyntää Lohjalla

Keskustelu

Leena Iso-Markku

- määritelmillä paikallinen tai seudullinen merkitystä lienee eroa rakennusten arvottamisessa
- onko rakennushistoriallinen selvitys tarpeen?

Henrik Wager

- rakennusten arvottaminen muuttuu ajan kuluessa riippumatta kohteiden paikallisuudesta tai seudullisuudesta
- rakennushistoriallisen selvityksen laadinta ei ole tarpeen
- suojelusta riippumatta rakennusliikkeet olisivat todennäköisesti kiinnostuneita Keksitehtaan kaltaisesta kohteesta, mikäli se sijaitsisi Helsingin seudulla – kohteen sijainti Lohjalla voi olla haaste rakennuksen uusiokäytölle
- Keksitehtaan suojelun taloudellisia edellytyksiä voitaisiin parantaa lisäämällä rakennusoikeutta enemmän muuhun osaan tonttia

Anitta Ojanen

- rakennusoikeuden lisäys saattaa vaikeuttaa autopaikoituksen sijoittumista tontilla
- rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus ei ole kokonaisuudessaan nykyisen asemakaavan mukainen - osassa rakennusta jo nyt asuinhuoneistoja, teollisuustilan muutos asuinkäyttöön on ongelmallista
- rakennusvalvonta valvoo energiamääräysten toteutumista ja mahdollisia helpotuksia korjauskohteissa, mikäli Keksitehdas olisi suojeltu kohde

1.3 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

- Ely:n mukaan Keksitehdas tulee suojella, ja sen suojeluarvo on todettu riittävästi
- ELY:n jatkotoimenpiteet riippuvat Lohjan kaupungin jatkotoimenpiteistä
- kaupungin tahtotila on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kaavamuutoksen eteenpäin viemisen tavasta, tavoitteena on laadukas uudisrakentaminen

2. L10 Suojeluskuntatalon ja Åsvallan asemakaavan muutos

2.1 Suunnittelutilanteen esittely

Kokoukseen osallistujille on ennen kokousta toimitettu kaavamuutosta koskevia asiakirjoja; OAS, suojelun historiaa, sopimushistoriaa ja otteet rakennusinventoinnista 2007. Kaavoittaja Kaisa Långström esitteli asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet ja saadut mielipiteet, kaavatilanteen, kaava-alueen nykytilan ja sitä koskevat selvitykset sekä rakennussuojelun historian ja maanomistustilanteen.

Kaavamuutosprosessi

Käynnistäminen ja tavoite

- Kaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015
- tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olemassa olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa sekä osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet
- alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön suojelutavoitteet huomioiden

Aloitusvaihe

- OAS nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten vuonna 2014

Nykyinen kaavatilanne

Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

- tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta

Taajamaosayleiskaava

- keskustatoimintojen aluetta ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella
- kaava-alueen eteläreunassa on meluntorjuntatarve-merkintä

Keskustan osayleiskaava

- julkisten lähipalvelurakennusten aluetta PY/s, jolla ympäristö tulee säilyttää
- alueen länsi- ja eteläreunassa on meluntorjuntatarve- ja kevyen liikenteen reitti-merkintä.

Asemakaava

- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, katualuetta ja omakotirakennusten korttelialuetta
- Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat YO- ja katualueella
- kaava-alueelle on laadittu 1989 asemakaavan muutos, mutta kyseisen alueen osalta alistus on osittain peruttu ja jätetty vahvistamatta

2.2. Viranomaisten kommentit ja keskustelu

Uudenmaan liitto, Oskari Orenius / kommentit toimitettu Anderssonille kokousta varten sähköpostitse:

- ”Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tiivistettäväksi tarkoitettulla taajamatoimintojen alueella. Asemakaavan alustavat tavoitteet suojeltujen talojen monipuolisen käytön mahdollistamiseksi niiden suojeluarvot huomioon ottaen edistää rakennusten säilymistä. Uudenmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.”

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Tellervo Saukonieni / kommentit toimitettu Wagerille kokousta varten puhelimitse:

- Maakuntamuseo toistaa aloitusvaiheesta antamansa lausunnon; ”Alueen suunnittelun ensisijaisena lähtökohtana tulee pitää sen kulttuurihistoriallisia arvoja ja niiden säilymistä. Olevat kaksi rakennusta tulee osoittaa kaavassa suojeltaviksi sr-merkinnöin. Tarvittaessa kummastakin rakennuksesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jotta niiden tulevien käyttö- ja korjaustapojen reunaehdot on mahdollista määritellä. Tämä on erityisen tärkeää etenkin siinä tapauksessa, jos rakennuksiin on kohdistumassa muutostarpeita. Maakuntamuseo pitää tärkeänä myös sitä, että kookkaiden suojeltavien rakennusten ympärille jää jatkossakin riittävästi tilaa ja avaruutta ja että alueen uudis- ja lisärakentamisen suunnittelu aloitetaan tästä lähtökohdasta käsin.”

Lohjan kaupunki, Leena Iso-Markku

- osayleiskaavan PY/s-merkintä sallii myös yksityisten järjestämän palvelutoiminnan
- tiealueen ja kevyen liikenteen rajausta tulee selventää

Uudenmaan ELY, Henrik Wager ja Sanna Andersson

- ei huomautettavaa
- kaavamutoksen tavoitteet hyvät
- selvitykset ovat riittävät
- lisärakennusoikeuden sijoittamista tontille voi hyvin harkita

Lohjan kaupunki, Eero Ahtela

- rakennusten suojeluarvoon liittyy avoin näkymä Nummentieltä

Keskustelu

Leena Iso-Markku

- tarvitaanko rakennushistoriallinen selvitys sisätilojen suojelun osalta

Henrik Wager

- sisätilojen suojelu tehdään aina lähtökohtaisesti lailla
- tehty rakennusinventointi on riittävä eikä rakennushistoriallista selvitystä tarvita, mutta sisätilat on hyvä tarvittaessa lisäksi inventoida ja arvottaa yhteistyössä maakuntamuseon kanssa

Juha Anttila

- Birger Brunilan kaavan runko näkyy yhä kadun toisen puolen pyöreän aukion muodossa

2.3 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

- kaavan tavoite suojella olemassa olevat rakennukset ja ympäristö on hyvä lähtökohta
- lisärakentaminen on mahdollista rakennusten ja alueen suojeluarvot huomioiden
- kevyen liikenteen ja tiealueen rajausta tulee tarkentaa, ja Sanna Andersson tarkistaa tiealueen rajauksen Anna Yrjölältä

jakelu kutsutut

L11, Korttelin 14 osan, Keksitehdas Paikkarinkatu 2-4, asemakaavan muutos

Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 5.2.-7.3.2014 (MRA 30§)

Lausuntopyynnöt

Uudenmaan Ely-keskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Lohjan museo
Rantakantin asukasyhdistys ry
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Ympäristöyksikkö
Kiinteistötoimi
Kunnallistekninen suunnittelu
Rakennusvalvonta

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Lausuntojen yleisvastine:

*Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei tois-
taiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa
huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.*

*Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyk-
siä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä
kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maan-
omistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.*

*21.10.2014 laadittu kaavaehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen keksi-
tehtaan tontilla suunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnit-
telua koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kaavaehdotus antaa mahdollisuuden myös vanhan
rakennuskannan säilyttämiselle. Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoit-
taa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Keksitehtaan rakennukselle
ei ole osoitettu suojelumerkintää.*

*Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu e=1,00, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä.
Pistetalovaihtoehdosta on laadittu uusi suunnitelma ja havainneaineistoa. Rakentamista, vi-
heralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksin.*

Lohjan lähidemokratia, Kaupunkikeskustan Aluetoimikunta (5.3.2014)

Asemakaavamuutosta ei olisi tullut käynnistää ennen keskustan osayleiskaavan voimaantuloa. Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007, ja ehdotetaan vanhan keksitehtaan suojelua. Puolletaan van-
han keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska Karnaistenkadun puolelle sopii kerrosluvultaan sama
ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva 2-3-kerroksinen kerrostalo, ja koska ko-
vaihtoehdot ovat myös kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia. Autopaikoitus tu-
lee siirtää tontin sisäosiin kaupunkikuvan takia.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.*

Toimenpiteet:

21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusosalalla suurin sallittu kerrosluku on III, muilla rakennusaloilla IV-V. Autopaikoitus on ohjattu tontin sisäosiin pois kadun puoleisista osista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (25.2.2014)

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana tulee olla entisen keksitehtaan säilymisen turvaava ratkaisu. Rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jotta asemakaavan mukaiset suojelutavoitteet voidaan määritellä.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.

2.10.2014 käydyn viranomaisneuvottelun perusteella rakennushistoriallisen selvityksen laadinta ei ole tarpeen.

Ympäristönsuojelun tulosalue (24.2.2014)

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventoitiin 2007, ja ehdotetaan vanhan keksitehtaan säilyttämistä. Rakennusta todetaan voitavan käyttää kuntonsa puolesta moneen tarkoitukseen. Käytöksi on ehdotettu kulttuuri- ja taidekeskusta tai monitoimikeskusta sisältäen kierrätys- ja nykyisen monitoimikeskuksen työpajoja ja kierrätystavaroiden myyntitiloja mm. ratkaisuna nykyisen kierrätyskeskuksen tilanahtauteen. Tontille voidaan sijoittaa keksitehtaan rakennustyyliin sopiva lisärakennus ensisijaisesti vanhan rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon 1 pohjalta. Mikäli päädytään uudisrakentamiseen, vaihtoehto 4 on sopivin.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.2.2014

Jatkosuunnittelun pohjaksi tulee ottaa vanhan keksitehtaan säilyttävä vaihtoehto 2. Suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti, paikallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä entinen leipomorakennus tulee osoittaa suojeltavaksi myös asemakaavassa. Rakennuksessa voidaan sallia vain sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna sen kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisten suojeluarvojen säilymistä.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia lausuntoja.

Museovirasto 6.2.2014

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Alue on jo aiemmin niin voimakkaasti rakennettu, että ennestään tuntemattomien ja säilyneiden muinaisjäänneiden löytäminen kaava-alueelta on epätodennäköistä. Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä kaavaa ole tarpeen lähettää Museovirastoon lausunnolle enää sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa. Pyydetään huomioimaan, että Lohjan kaupungin alueella on historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventointi tekevä. Maankäytön suunnittelussa ei tule vaarantaa arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä puutteellisten taustatietojen vuoksi.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä.

Historiallisen ajan inventointien laadinta huomioidaan vastaisuudessa erityisesti uusien alueiden kaavoituksen yhteydessä.

Museovirasto on aiemmin lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ja on nyt antanut lausuntonsa siitä uudelleen täydentäen sitä huomautuksella historiallisen ajan muinaisjäänneiden inventoinnin puuttumisesta. Uusi lausunto on annettu valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläoloaikana, joten kaavoitus on tulkinut sen lausunnoksi valmisteluaineistosta.

Saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

Mielipiteiden yleisvastine:

*Keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3, ei tois-
taiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa
huomioon asemakaavoja laadittaessa. Osayleiskaavan sr-merkinnän mukaisesti vanhan keksitehtaan säilyttämismahdollisuudet selvitetään asemakaavassa.*

*Valmisteluvaiheessa on eri vaihtoehtojen avulla arvioitu keksitehtaan säilyttämisen edellytyk-
siä, suhdetta ympäristön muutokseen ja riittävän laadukkaan uudisrakentamisen ympäristöä
kohentavaa vaikutusta. Taloudellisen arvioinnin avulla on selvitetty eri vaihtoehtoista maan-
omistajalle aiheutuva haittaa ja sen mahdollista kohtuuttomuutta.*

*21.10.2014 laadittu kaavaehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen uudisrakentamisen keksi-
tehtaan tontilla suunnittelulautakunnan 13.5.2014 valmisteluaineistosta antaman jatkosuunnit-
telua koskevan ohjeistuksen mukaisesti. Kaavaehdotus antaa mahdollisuuden myös vanhan
rakennuskannan säilyttämiselle. Asuinrakentamisen lisäksi keksitehtaan tontille voidaan sijoit-
taa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Keksitehtaan rakennukselle
ei ole osoitettu suojelumerkintää.*

*Tehokkuudeksi on keksitehtaan tontille osoitettu $e=1,00$, ja kerrosluku vaihtelee III-V välillä.
Pistetalovaihtoehdosta on laadittu uusi suunnitelma ja havainneaineistoa. Rakentamista, vi-
heralueita ja autopaikoituksen sijoittumista tontilla ohjataan tarkoin kaavamääräyksiin.*

Anna-Liisa ja Erkki Pätiälä 7.3.3014

Asemakaavamuutoksen lähtökohtia ovat massoittelu, kerrosluku, Karnaistenkadun pääte, viherkaista tontilla ja autopaikat. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2. Rakennusmassojen tulee Kar-
naistenkadun suunnalta katsoen nousta loivasti ylöspäin (ve1). Korttelin nurkkaan tuleva uudisrakennus sopii
hyvin vanhaan leipomorakennukseen (ve 1 ja 2). Sopiva tehokkuusluku on 0,60-0,80. Kerrosluku erityisesti
alueen länsireunassa ei saa nousta yli 2-3 kerroksen (ve 1 ja 2). 4-5 kerrosta on liikaa Karnaistenkadun
pääteenä eikä sovi kaupunkikuvallisesti alueelle (ve 3-5). Karnaistenkadun puoli on vihreä puineen ja
pensaineen, ja tontin sille puolelle kadun reunaan tulee osoittaa 5-7 metriä leveä viherkaista pensaineen ja
puineen (ve 1 ja 2). Autopaikkoja ei tule osoittaa rakennusten ja kadun väliin (ve 3), vaan ne tulee sijoittaa
pihalle, kannen alle tai kellaritasoon. Autotalleihin ajo tulee järjestää pihan puolelta.

vastine: Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

Toimenpiteet:

*21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa kaava-alueen Karnaistenkadun puolelle on osoitettu
vanhan kaavan mukainen 3 metriä leveä viherkaista ja lisäksi istutettava puurivi. Ehdotuksen
mukaan keksitehtaan korttelialueen piha-alueiden tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väl-
jiä. Autopaikoitus on ohjattu tontin sisäosiin pois kadun puoleisista osista.*

Jan Tallqvist 7.3.3014

Keksitehtaalla on kulttuurihistoriallista arvoa ja merkitystä osana vanhaa lohjalaista kaupunkikuvaa. Raken-
nuksella on sr-merkintä keskustan osayleiskaavassa, ja se sopii hyvin ympäristöönsä ja näyttää päällisin
puolin hyväkuntoiselta. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska massiiviset ker-
rostalovaihtoehdot 3-5 eivät sovi ympäristöön. Korjauksen kustannusarviot vaikuttavat suurilta. Tontille voi-
taisiin vanhan säilyttämisestä osoittaa hyvityksenä hieman suurempi rakennusoikeus esim. 0,7-0,8, jolla voi-
taisiin toteuttaa hyvin suunniteltu ja kaupunkikuvaan istuva pienkerrostalo Karnaistenkadun varteen vaihto-
ehtoja 1 ja 2 soveltaen. Kaupungin ei tule ostaa kiinteistöä.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.
:
Kaupungilla ei ole kiinnostusta kiinteistön ostamiseen.

Jukka ja Mariatta Ranua ja Taisto ja Liisa Korjansalo 7.3.2014

Rakennustehokkuuksia ei tule nostaa alueen nykyisiä tehokkuuksia 0,6 ja 0,7 isommiksi. Aineistossa ei ole suunniteltu Karnaistenkadun puolelle jalkakäytävää, vaikka katu ei ole turvallinen kävelijöille eikä kevyelle liikenteelle. Osassa suunnitelmia liikenne suuntautuu vaarallisesti suoraan risteysalueelle.

vastine: Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

Toimenpiteet:

Karnaistenkadun puolelle on kaavaprosessin aikana rakennettu jalkakäytävä. Kaavamuutokseen ei sisälly katualuetta, ainoastaan asuinkorttelialuetta 21.10.2014 laaditun ehdotuksen mukaan Karnaistenkadun ja Paikkarinkadun kulmauksen kohdalta risteysalueelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry 6.3.2014

Lohjan kaupungin nykyinen maapolitiikka tulee muuttua. Yksittäisiä asemakaavoja ei tule laatia yksityisille maanomistajille ottamatta huomioon ympäristöä, sen arvoja ja lähiasukkaiden mielipiteitä. Asemakaavan muutos pitää jättää odottamaan uutta maapolitiikkaa ja keskustan osayleiskaavan vahvistamista.

Viitataan Lohjan keskustan rakennusinventointiin 2007 ja keskustan osayleiskaavan sr-merkinnän sisältöön, ja ehdotetaan entistä keksitehdasta arvotakuuna suojeltavaksi kaavassa. Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2, koska Karnaistenkadun puolelle sopii hyvin korkeudeltaan sama ja samassa linjassa kadun varren muiden kerrostalojen kanssa oleva korkeintaan 3-kerroksinen lamellitalo, ja koska ko. vaihtoehdot ovat myös kerrosalaltaan ja rakeisuudeltaan parhaiten ympäristöönsä sopivia.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

Lohjan maapolitiikka on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 70.

Ann-Charlotte Lindeberg 5.3.2014

Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2. Mikäli tontille tulee rakentaa asuntoja, kaksi-kerroksinen pienkerrostalo voisi sijaita Karnaistenkadun puolella niin, että Paikkarinkadun ja Karnaistenkadun kulma jäisi ilmavaksi.

Entinen leipomorakennus ehdotetaan säilytettäväksi mm. koska rakennuksella on kulttuuriarvoa sekä puhtaustyylisenä esimerkkinä 1950-luvun arkkitehtuurista että osana Lohjan teollisuushistoriaa, ja koska se tuo lisäarvoa Lohjalle ja tarjoaa erinomaiset tilat mm. kokouksille ja juhlille, yhteisölliselle toiminnalle, kulttuuritoiminnoille ja matkailijoita houkutteleville tapahtumille.

Rakennus sopisi sijainniltaan taidemuseoksi kaupungin runsaalle taideteosten määrälle. Vuotuiset kävijämäärät pienissä taidemuseoissa ovat noin 12000 museotilastot.fi mukaan. Hankinta- ja kunnostuskustannuksiin voi anoa tukea EU:n rakennerahastoista, jotka tukevat teollisuuskiinteistöjen uusiokäyttöä kulttuurin ja työllisyyden kehittämiseksi sekä paikkakunnan vetovoiman lisäämiseksi. Viitataan www.rakennerahastot.fi.

Korjauskohteena rakennus tarjoaisi ammattikoululaisille työkokemusta ja työllistäisi myös muita nuoria estäen nuorten syrjäytymistä. Kulttuuritalona keksitehdas toisi uusia työpaikkoja. Viitataan esim. Tammisaaren pienen museokahvilan ja –kaupan vuosituloihin, noin 25 000 € (Västra Nyland 6.4.2012).

Rakennukseen tulisi tehdä perusteellinen kuntokartoitus kaupungin toimesta ennen lopullisia päätöksiä.

vastine: Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.

Kaupungilla ei ole kiinnostusta kiinteistön ostamiseen. Rakennuksesta on laadittu kuntoarvioraportti vuonna 2011.

Karnaistenkadun 28 asukkaat 5.3.2014

Vanhan keksitehtaan säilyttävää vaihtoehtoa 1 puolletaan mm. koska se sopii parhaiten Karnaistenkadun varteen, kunhan ko. kadulle varataan tila jalkakäytävälle, ja koska se näin rasittaisi vähiten rakennusvaiheessa naapurikiinteistöjä. Keksitehtaan rakennus tulisi säilyttää ulkopuolen osalta ja muuttaa mm. asumis- ja kulttuurikäyttöön. Karnaistenkadun puolen rakennuksen korkeudessa tulisi huomioida tien toisella puolella oleva kaavalla suojeltu rakennus.

vastine: *Merkitään tiedoksi. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä*

Toimenpiteet:

Karnaistenkadun puolelle on kaavaprosessin aikana rakennettu jalkakäytävä. Kaavamuutokseen ei sisälly katualuetta, ainoastaan korttelialuetta. 21.10.2014 laaditussa ehdotuksessa Keksitehtaan tontilla Karnaistenkadun puolella olemassaolevaan naapuriin rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III.

As Oy Lohjan Säästötornit 5.3.3014

Puolletaan vanhan keksitehtaan säilyttäviä vaihtoehtoja 1 ja 2.

vastine: *Merkitään tiedoksi, ei aiheuta toimenpiteitä. Kts. yleisvastine, joka koskee kaikkia mielipiteitä.*

L11 korttelin 14 osan asemakaavan muutos (työnimi Paikkarinkatu 2-4, Keksitehdas)

Aika:	16.10.2014 klo 9.30 -10.30
Paikka:	Lohja, kaupungintalo Monkola, kokoushuone Messi
Läsnä	Suomen Asumisoikeus Oy / korttelin 14 tontti 10, Karnaistenkatu 25 Janne Kuosmanen, kiinteistöpäällikkö Lohjan kaupunki / Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen, kaavoitusarkkitehti, muistion laatija
Asia:	Korttelin 14 tontin 10 maanomistajan kuuleminen kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä

Korttelin 14 ns. Keksitehtaan tontin 1 kaavamuutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuonna 2013. Tontille on laadittu kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka ovat olleet nähtävillä vuoden 2014 keväällä. Tontin 10 omistajaa on informoitu molemmissa vaiheissa. Omistaja ei ole esittänyt mielipidettä asiasta.

Valmisteluvaiheen aineistosta on nyt edetty ehdotusvaiheeseen. Tontin 10 omistajalle on järjestetty kuuleminen, koska keksitehtaan tontin asemakaavan muutokseen on teknisistä syistä otettu nyt mukaan tontti 10, koska sillä on voimassa sama käyttötarkoituksimerkintä ja määräykset kuin keksitehtaan tontilla.

Nykytilanteen, voimassaolevan asemakaavan ja suunniteltujen muutosten läpikäyntiTonttien nykytilanne

Tontilla 10 on 3-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat ovat sisäpihalla. Keksitehtaan tontilla on vanha Sundmanin leipomo-, varasto- ja asuinrakennus, joka ei ole enää teollisuuskäytössä. Teollisuustilat on pääosin vuokrattu kokoontumistiloiksi, ja rakennuksessa on muutamia vuokra-asuntoja.

Voimassaoleva asemakaava

Korttelin 14 tonteilla 1 ja 10 on voimassa asemakaava vuodelta 1970, jonka mukaan kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK (ajantasakaavassa AK-3), jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa tontilla on osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/55 m² asunonhuoneistoalaa, 1 autopaikka/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/ 40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maan alle. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla.

Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna e=0,60. Rakennusalat ovat sitovia ja mahdollistavat nykyisten rakennusten säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on ½ II. Autosäilytyksen sijainti on keksitehtaan tontilla osoitettu sitovalla rakennusallalla. Tonttien kadun puoleisille reunoille on osoitettu istutusvyöhykkeet.

Kaavamuutosehdotuksen vertailu voimassaolevaan kaavaan nähden

Alustavassa kaavakartassa kummallekin tontille on osoitettu omat käyttötarkoituksimerkintänsä ja kaavamääräykset.

Tontti 10

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-61, jolle saa sijoittaa liiketilaa 10 % kokonaiskerrosalasta kuten voimassaolevassa kaavassa
- rakennusoikeus on säilytetty ennallaan ($e=0,60$) = > 674 kem²
- kerroslukumerkintä ½ II on ajantasaistettu ja korvattu kerrosluvulla III nykytilanteen mukaan
- rakennusala ja kadun puolella istutettava tontinosa on esitetty kuten nykyisessä kaavassa
- kadun puolelle on osoitettu uutena merkintänä istutettava puurivi, mikä ei aiheuta muutosta nykytilaan

Keksitehtaan tontti

- asuinkerrostalojen korttelialue AK-60, jolle voidaan lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa
- rakennusoikeutta on lisätty, tehokkuus $e=1,00$ = > 2995 kem², lisäys on noin 1198 kem²
- nykyinen kerrosluku ½ II on poistettu ja uusi vaihtelee III-V välillä
- tontin 10 viereisellä rakennusosalalla kerrosluvuksi on osoitettu enintään III
- rakentamista, viheralueita ja autopaikoituksen sijoittamista pihalle, katoksiin, talleihin ja pihakannen alle on ohjattu tarkoin kaavamääräyksiin – mm. osa keksitehtaan tontin autopaikoituksesta tulee sijoittaa pihakannen alle maaston luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen
- ehdotus mahdollistaa uudisrakentamisen, mutta myös vanhan rakennuskannan säilymisen
- Keksitehtaan rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää
- alueelle on ollut suunnitteilla rakennushanke kaavaprosessin aikana, ja tontin pistetalovaihtoehdosta on laadittu uusi suunnitelma ja havainneaineistoa

Molempia tontteja koskevat uudet yleismääräykset mm

- leikki- ja oleskelualueita tulee osoittaa 10 % asuinkerrosalasta (aiemmin ½ huoneistoalasta) ja korttelialueiden vettä läpäisevien materiaalien osuuden tulee olla 1/3
- esitetyn rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa asumista palvelevia varasto- tms. tiloja 15 % kerrosalasta
- autopaikkamääräystä on väljennetty niin, että autopaikkoja on varattava 1 / 90 asuinkem² ja lisäksi vieraspaikkoja 1 / asuinrakennus tai vähintään 1 / porrashuone sekä 1 kutakin työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa kohti
- maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty, koska Tytyrin kaivoksen toiminta-alue ulottuu kaava-alueelle

Keskustelu

Keskusteltiin mahdollisesta tarpeesta osoittaa kaava-alueelle autojen säilytyspaikan rakennusala autokatosten rakentamista varten. Todettiin, että se ei ole välttämättä tarpeen, mutta asia tutkitaan.

Yhteenveto

Esitetty ehdotus noudattaa tontilla 10 olevaa nykytilannetta, ja mahdollistaa vanhan rakennuskannan ja pihajärjestelmien säilymistä nykyisellään. Tarvetta muuttaa nykytilannetta ei maanomistajan edustajan mukaan ole.

Toimenpiteet

Maanomistajaa informoidaan, kun ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta voi antaa muistutuksen.

Janne Kuosmanen allekirjoittaa tilaisuudesta laaditun muistion, ja toimittaa sen skannattuna muistion laatijalle.

paikka

aika

allekirjoitus

Helsinki

28.10.2014



Janne Kuosmanen
Kiinteistöpäällikkö / Suomen Asumisoikeus Oy
Leankatu 3, 00240 HELSINKI