

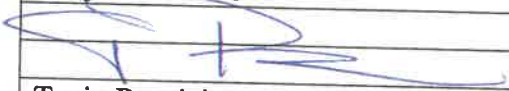
Kaavoitus
Saap. 21.2.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/18.02.03/2017

Kaavalausunto L63_Anttila_Tytyri_koulu_asemakaava_valmistelu

Huomautukset suoraan tänne:

\\lohja.local\levyjaot\m-

asema\Kiint_kart_mittaus\Kaavalausunto\L63_Anttila_Tytyri_koulu_asemakaava_valmistelu_kuul
eminen.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		Korttelin 164 minkään tontin eikä korttelin 25 tontin 19 eikä korttelin 23 tontin 14, eli yksityisten omistamien tonttien, ulottuvuuksiin ei pidä puuttua. Seurakunnan omistaman olevan asemakaavan mukaisen puisto-kaistaleen liittäminen osaksi hautausmaata ehdottomasti mukaan.
Geodeetti		Em huomautuksin Lohja 21.2.2018  Tapio Ruutiainen kaupungegeodeetti



Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys/kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 1.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/2017

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentiustalo, Kaupunginosat 1. Anttila ja 5. Pappila, asemakaavan muutos.

Viite: Lausuntopyyntönnö 25.1.2018

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L63 valmisteluvaiheen aineistoon.
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos pyytää huomioimaan seuraavaa:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.
- Suuret rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Suuren rakennuksen tulisi olla lisäksi ympäristä rajattavissa raskaalla ajoneuvokalustolla tai vaihtoehtoisesti suunnittelussa tulee varata riittävä määrä pelastusajoneuvoille soveltuvia ajoväyliä.
- Alueelle rakennettavan rakennuksen koko tulee edellyttämään rakennuksen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatumukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Lisäksi suunniteltavien rakennusten osalta tulee huomioida uudet rakentamista säätelevät määräykset.


Asko Ryhänen
johtava palotarkastaja



Lohjan kaupunki,
kaupunkikehitys, kaavoitus

Kaavoitus
Saap. 1.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/2017

**PALAUTE ASEMAKAVAMUUTOKSEN VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN, L63 ANTTILAN JA TYTYRIN
KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO, KAUPUNGINOSAT 1. ANTTILA JA 5. PAPPILA**

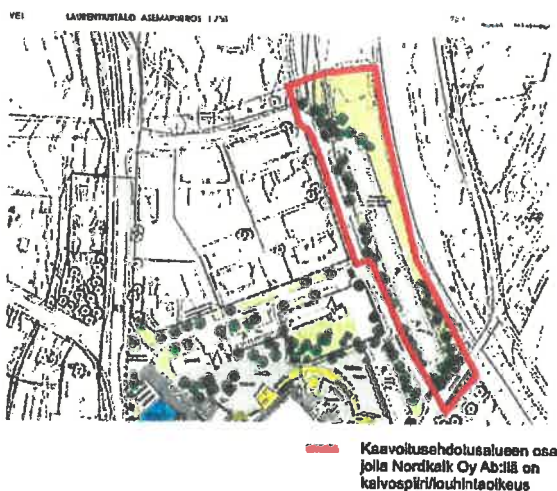
Lohjan ympäristötoimi ja kaavoitus on 25.1.2018 lähettänyt ilmoituksen otsikon asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja pyytänyt esittämään muutosta koskevat mielipiteet. Nordkalk Oy Ab esittää mielipiteenään asiassa seuraavaa:

Nordkalk ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kaivostoimintaa Lohjalla vuodesta 1896 lähtien. Kalkkikiveä louhitaan vuosittain noin 300 000 tonnia. Nordkalkin toiminta edustaa alueella pysyväluonteista perusteellisuutta ja toimintamme aikajänne on hyvin pitkä. Pidämme erittäin tärkeänä sitä, että kaavoituksessa otetaan riittävästi huomioon raskaan teollisuuden toimintaedellytykset sekä mahdollistetaan mineraalivarantojen kestävä ja pitkäjänteinen hyödyntäminen. Geologisten tutkimuksien perusteella Hiidensalmi-Pappila- alueella arvioidaan olevan kalkkikivivarantoja siten, että nykylohuintatasolla malmireservit riittävät ainakin 150 vuodeksi.

Toimintaamme liittyy myös muitakin ympäröiville yhteiskunnalle merkityksellisiä toimintoja, kuten kaivoksen pohjavesi, joka on kaupungin merkittävä raakavesilähde. Kalkkiuunien hukkalämpöä myös hyödynnetään kaupungin tarvitseman kaukolämmön tuottamiseen. Teollinen toiminta ja kaupunkiyhteisö ovat aikain kuluessa löytäneet luonnollisia yhteisen intressin toiminta-alueita.

Kannanottomme kaavaluonnoksen yksityiskohtiin ovat seuraavat:

Toimintamme historian ja pitkäkestoisuuden tulee mielestämme heijastua myös kaavoitussuunnitteluun. Nordkalkin kaivospiirit sekä louhintaoikeudet ulottuvat osin kaavoitettavalle alueelle (kartta 1) sekä sen läheisyyteen. Nordkalkin näkemyksen mukaan kaivospiiri ja tehdasalue sekä näiden toiminnan mahdolliset vaikutukset pitää esittää avoimemmin ja selkeämmin kaavoituksessa eri osapuolten etujen, oikeusturvan sekä turvallisuuden takaamiseksi.



Kartta 1, kaavoitusalueen pohjoisosa ja sen alueelle osuva kaivosoikeus

Member of Rettig Group

Nordkalk Oy Ab
Skräbböläntie 18
21600 Parainen
www.nordkalk.com

puh. 020 753 7000
fax 020 753 7001

Y-tunnus 1796277-5
Kotipaikka Parainen

Kaavoitettavalla alueella sekä sen läheisyydessä Nordkalkilla on siis oikeus harjoittaa kaivostoimintaa sekä siihen liittyvää teollista toimintaa. Nordkalkilla on lisäksi voimassaolevat kaivos- ja ympäristölupa toimintaansa alueella. Näitä voimassaolevia kaivosoikeusalueita, jotka sisältävät sekä louhintaoikeus- että kaivospiirialueita, on ehdottomasti kunnioitettava kaavoituksessa sekä säilytettävä kaivostoiminnan sekä siihen liittyvän teollisentoiminnan hyödyntämismahdollisuudet täysimittaisesti.

Kaivostoimintaan liittyy mahdollisia tärinä-, pöly- ja meluhaittoja. Kaavoituksessa tulee lisäksi huomioida Nordkalkin tehdasalueen läheisyys. Nordkalkin toiminta-alueen ympärille tulee varata riittävästi tilaa toiminnan mahdolliselle laajentamiselle siten, että pysäköintialueeksi kaavailtu alue kaavoitetaan teollisuusalueeksi sekä lisätään viheralueiden määrää teollisen toiminnan ja koulualueen sekä Laurenitustalon väliselle alueelle vähentämään mahdollisen pölyn ja melun leviämistä kaavoitettavalle alueelle.

Nordkalkin toimintaan liittyy myös liikennettä raskaalla kalustolla. Alueen liikennesuunnittelussa tulee huomioida erityisesti turvallinen kulkeminen sekä tienylitykset jalankulkijoille ja muulle kevyelle liikenteelle sekä turvattu Nordkalkin toimintaan liittyvän liikenteen sujuminen.

Rakennusmääräyksissä on huomioitava tärinä ja sen vaikutusten aiheuttamat vaatimukset rakennusturvallisuudelle sekä riittävä äänieristys tärinä- ja meluhaittojen vähentämiseksi. Nordkalk haluaa myös muistuttaa, että kaavoituksessa on edelleenkin pidettävä voimassa kielto kaivojen (vesi- ja maalämpökaivot) rakentamisen osalta maanalaisen kaivostoiminnan takia

Paraisilla 1.3.2018

Nordkalk Oy Ab
per procuram



KARI VAINIO



ANNA-MARIA VITIKAINEN

15.3.2018

LIVI/7375/03.01.02/2016

Kaavoitus
Saap. 17.3.2018
Tunnus/säil.paikka:

35/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus

kaavapalaute@lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 25.1.2018

Lausunto Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentius-talon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta (kaava L63)

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa osana kaupungin kulttuurikeskustaa lähellä kirjastoa, Pyhän Laurin kirkkoa, museota ja lukiota. Alue rajautuu Karstuntiehen, kirjastokortteliin, kirkon seutuun, pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialueeseen sekä idässä Lohja – Lohjanjärvi -rataosaan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden koulun/monitoimijatalon (Laurentius-talo) sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on tutkia mahdollisuus alueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan keskiaikaisen kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla arvioidaan koulualueen viereisen samassa korttelissa olevan yksityisen asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Lohja – Lohjanjärvi -rataosa

Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu Liikenneviraston hallinnoima Lohja – Lohjanjärvi -rataosa. Valmisteluaineistossa radan läheisyyteen on osoitettu pysäköinti- ja viheralueita sekä suunnittelualueen ulkopuolelle radan paikalle on hahmoteltu kevyen liikenteen väylää (baanaa). Lohja – Lohjanjärvi -rataosa on nykytilanteessa suljettu liikenteeltä ja sen kunnossapito on lopetettu. Rataosan lakkauttamisesta ei kuitenkaan ole tehty ratalain (2.2.2007/110) mukaista päätöstä ja se on edelleen osa valtion rataverkkoa. Asemakaavassa radan tarvitsemää aluetta ei voida osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen ennen kuin rataosa on lakkautettu. Rautatien lakkauttaminen tapahtuu ratalain 6 luvun mukaisesti ja edellyttää 79 §:ssä kerrottujen edellytysten täyttymistä. Liikenneviraston on tarkoitus selvittää rataosan lakkauttamisen mahdollisuuksia vuoden 2018 aikana. Liikenneviraston yhteyshenkilönä asiassa toimii projektipäällikkö Laura Aitolehti (Laura.Aitolehti@liikennevirasto.fi, p. 029 534 3240). Mikäli Laurentius-talon asemakaavoituksen aikana rataosan tilanne ei muutu nykytilanteesta, tulee asemakaavassa varata LR-aluetta edelleen noin 15 metriä radan keskilinjasta mitattuna.

Lohja – Lohjanjärvi -rataosan läheisiä alueita kaavoitettaessa on myös hyvä huomioida, että tulevaisuudessa mahdollinen Espoo – Lohja -taajamajunarata asemajärjestelyineen voi radan suunnitelmien tarkentuessa edellyttää uusia rautatiealuevarauksia myös

15.3.2018

Liikenneviraston nykyisin hallinnoiman rata-alueen ulkopuolelle. Nykyisen ratakäytävän välittömään läheisyyteen nyt suunniteltavan uuden maankäytön tulisi olla luonteeltaan sellaista, että käyttötarkoituksen muutos rautatietarpeisiin on pitkällä aikavälillä edelleen mahdollista.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Päivi Nuutinen
johtaja
hankesuunnitteluosasto

Ville Vuokko
maankäytön asiantuntija
hankesuunnitteluosasto

Tiedoksi Eero Liehu
Antero Kaukonen
Kaj Grönqvist, RRM Oy
Laura Aitolehti
Anna Miettinen
Uudenmaan ELY-keskus, L-vastuualue
Uudenmaan ELY-keskus, Y-vastuualue

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

15.3.2018

Viite: Lausuntopyyntönnö 25.1.2018

Asia: L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentiustalo, kaupunginosat 1. Anttila ja 5. Pappila, asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Maakuntamuseo on aiemmin 15.12.2016 antanut asiasta palautetta asemakaavamuutoksen vireilletuloon liittyen rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja rajautuu Lohjan kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueen maisema, rakennukset ja niiden aiemmin todetut arvot oli tuotu hyvin esiin jo valmistelun aiemmassa vaiheessa. Kaavamuutoksen valmistelua on jatkettu mm tuottamalla kolme erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa VE1, VE2 ja VE3, jotka eroavat toisistaan lähinnä pihajärjestelyjen ja säilytettävien olevien rakennusten osalta. Kaikissa vaihtoehdoissa Anttilan koulu ja Laurentiussali säilyvät ja Tytyrin koulun tilalle tehtävä uudisrakennus liitetään niihin välisosalla. Havainnekuvissa esitetty uudisrakennus vaikuttaa sijoitukseltaan, korkeudeltaan ja massoitteeltaan maisemaan ja miljööseen soveltuvalta, ja maakuntamuseo katsoo, että kaavamuutosta voidaan viedä eteenpäin esitetyltä pohjalta. Alueen muista rakennuksista Asemakatu 5-7:ssä sijaitseva vuonna 1950 rakennettu asuinkerrostalo on osoitettu säilytettäväksi kaikissa luonnosvaihtoehdoissa VE1-VE3, vaihtoehdossa VE1 sen lisäksi myös Solbrinkenin koulun talo säilyy, ja vaihtoehdossa VE2 lisäksi 1956 rakennettu Labanin talo.

Maakuntamuseo pitää rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun kannalta tärkeänä etenkin mainitun 1950-luvun kerrostalon säilymistä ja pitäisi suotavana, että myös Labanin talo säilyy. Mainitut säilytettävät rakennukset, jotka on jo aiemmin todettu paikallis- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi, tulee osoittaa asianmukaisin suojelumerkinnöin myös kaavassa. Anttilan koulun ja Laurentiussalin osalta suojelumerkintää tulee myös harkita.

Rakennusten lisäksi kaavassa tulee huomioida Asemakadun päätteenä oleva sotaan lähteneiden muistomerkki ja puistojen taideteokset, samoin Kirkkokadun varren tammet ja katua reunustavat puistoalueet ja Asemakadun puurivit sekä

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Anttilan koulua Karstuntien, Monkolankadun ja Kirkkokadun suuntiin ympäröivät puistoalueet sekä alueen muut kookkaat, vanhat arvokkaat puut. Vaihtoehtoja kuvaavien asemapiirrosten perusteella vaikuttaisi siltä, että asia on huomioitu.

Maakuntamuseo katsoo, että kaavamuutoksen valmistelua voidaan jatkaa esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta.

Maakuntamuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.



Dan Lindholm
museonjohtaja



Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

Kaavapalaute

Lähtettäjä: Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: 23. maaliskuuta 2018 15:08
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Kopio: Suni Reetta (ELY); Kirjaamo Uudenmaan liitto
Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Kaavoitus
Saap 23.3.2018
Tunnus/säil.paikka;
39/10.02.03/2017

Hei,
Kiitos lausuntopyynnöstä.
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa L63 Anttilan ja Tytyrin koulukortteli, Laurentiustalo, kaupunginosat 1. Anttila ja 5. Pappila asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Kirjaamollemme tiedoksi UML DNro 533/05.01/2016

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

Heli Vauhkonen

Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431

heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

23.3.2018

Kaavoitus
Saap. 23.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
ympäristötoimi, kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO ASEMAKAAVAMUUTOS, LUONNOS

Viite Lausuntopyyntöne 26.1.2018

Nykyinen sähköverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

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

Kaapelialueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi. Tätä saadaan tarkennettua vielä, kun kaavavaihtoehdot tarkentuvat.

23.3.2018

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) olemassa olevalle puistomuuntamolle, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neulioällä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta

Lausunto kaavaehdotusvaiheessa

Pyydämme saada antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Kunnioittavasti,

Caruna Oy
Valtakirjalla



Mikko Vainikka
Rejlers Finland Oy
p. 040 801 1676

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.

Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Mikko Vainikka



Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys, kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

kaavapalaute@lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 25.1.2018

Lausunto L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin (Laurentiustalo) asemakaavan valmisteluaineistosta

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin (Laurentiustalo) asemakaavan valmisteluaineistosta 29.3.2018 mennessä. Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt alueelle suunnitteilla olevalle uudelle koululle ja monitoimitalolle, Laurentiustalolle, ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen.

Ohjaavat kaavat

Alueen asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Lohjan keskustan osayleiskaava (2016). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääasiassa julkisten palvelujen aluetta, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Lisäksi alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen alue (AK), rautatieliikenteen alue (LR), radan varren suurjännitesähkölina (z) sekä kevyen liikenteen yhteystarvemerkitöjä. AK- ja LR-alueiden osalle on osoitettu myös kaivospiiri- tai louhintasopimusaluetta (ek).

Kaavaselostuksessa on esitetty kolme vaihtoehtoista asemapiirrosta. Vaihtoehdossa 3 on osoitettu osayleiskaavasta poiketen uusi asuinkerrostalo Asemakadun varteen kaava-alueen luoteisosaan. Yleiskaava ohjaa alueidenkäyttöä kuitenkin yleispiirteisesti, eikä asumisen osoittaminen ko. alueelle vaaranna kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Osayleiskaavassa esitetty kaava-alueen halki kulkeva kevyen liikenteen yhteystarve toteutuu hyvin jokaisessa asemapiirrosvaihtoehdossa.

Kaavoitus
Saap. 28.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/2018

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaselostuksessa on viitattu voimassa oleviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT). ELY-keskus huomauttaa, että valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017 uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulevat voimaan 1.4.2018. Voimaantulosäännöksen mukaan uusia alueidenkäyttötavoitteita sovelletaan, ellei kaavaehdotusta ole asetettu nähtäville ennen päätöksen voimaantuloa ja hyväksytytty 30.9. mennessä. Näin ollen uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee päivittää kaavaselostukseen ja peilata kaavaratkaisua niihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi jälleenrakennuskauteen liittyvää rakennusta, entinen asuin- ja liikerakennus (nyk. päiväkotikielitalo Laban) ja asuinkerrostalo. Ensimmäisen on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä ja jälkimmäisen arkkitehti Ole Gripenberg. Yksikerroksista liikerakennusta on laajennettu, mutta nelikerroksinen asuinkerrostalo on säilynyt valokuvien perusteella ulkoasultaan verraten alkuperäisellään.

1950-luvun arkkitehtuurille tyypillisten, jäsentelyltään selkeiden ja pelkistettyjen rakennusten suojelutavoitteita on syytä selvittää tarkemmin. Esimerkiksi yhteistä toimistoa arkkitehti Sigurd Frosteruksen kanssa pitänyt asuinrakennusten suunnittelijana meritoitunut Ole Gripenberg oli merkittävä kerrostaloarkkitehtuurin kehittäjä 1920-luvulla Helsingissä. Hänen kerrostalosuunnittelulle oli 1920-luvulta lähtien ominaista pelkistyneisyys. Mainittu muotokieli on havaittavissa myös Gripenbergin suunnittelemassa, 1950-luvun alussa valmistuneessa Lohjan asuinkerrostalossa. Rakennuksen merkitystä tulisi tarkastella osana merkittävän asuinrakennusten suunnittelijan tuotantoa. Mikäli mainituilla rakennuksilla todetaan selvitysten perusteella olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamia arvoja, tulee niitä vaalia eikä niitä saa vaarantaa.

Tytyrin koululla on aikakautensa koulurakentamista edustavana rakennuksena sinänsä kulttuuri- ja arkkitehtuurihistoriallisia arvoja, mutta sen ilmeisen huonon kunnon ja vaikean korjattavuuden vuoksi koulun säilymisedellytykset ovat huonot. Lisäksi useat muutokset ovat muuttaneet rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Lohjan kirkon kulttuuriympäristöön. Se ei kuitenkaan sijaitse aluerajauksen sisällä. Voimassa olevan keskustan osayleiskaavan mukaan uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuuriympäristön osalta osayleiskaavan ohjausvaikutus tulee välittyä asemakaavamuutokseen.

Melu

Kaavaselostuksen mukaan meluselvitys laaditaan kaavan jatkotyön aikana. ELY-keskus muistuttaa, että kaavassa tulee turvata riittävän hyvät meluolosuhteet sekä pihan oleskelualueille että sisätiloihin (ääneneristävyys). Lisäksi amfiteatterin sijaintia tulee pohtia erityisesti melun kannalta. ELY-keskus ottaa kantaa melutilanteeseen ehdotusvaiheessa meluselvityksen valmistuttua.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY / Henrik Wager, Hannu Palmén, Larri Liikonen

Tämä asiakirja UUELY/14577/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/14577/2016 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Suni Reetta 28.03.2018 10:43

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 28.03.2018 10:44

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
C/o Karitta Laitinen
Taimistonkatu 27
08100 Lohja
karitta.laitinen@aalto.fi

Kaavoitus
Saap. 6.4.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja
kaavapalaute@lohja.fi

Lausunto, joka koskee Laurentiustalon asemakaavamuutosta L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelia

Nykyinen ruotsinkielisen päiväkodin rakennus, Laban on jätetty suunnitelmista pois, ikään kuin se purettaisiin. Näin varhaisessa suunnittelun vaiheessa pitäisi tehdä rakennusinventoinnit. Laban on ennen ollut mm. Hiiden opiston käytössä, ja ollut siihen toimintaan varsin hyvä rakennus. Ruotsinkielinen ala-aste on merkitty Hiiden opistoksi, mutta väistötilana ja mahdollisena puskuritulana se toimisi parhaiten.

Kaavoitusprosessi on aloitettu hankalassa vaiheessa, eli vaihtoehtoisista pohjapiirrosratkaisuista, kun pitäisi teettää kaikki tarvittavat selvitykset rakennetusta ympäristöstä, maaperästä, kaivoksen räjäytysten vaikutuksista ja niin edelleen. Myös selvitykset suuren oppilasmäärän sijoittamisesta samaan paikkaan puuttuvat. Riittävätkö pihatilat varmasti? Lisäksi liikenne ja pysäköinti tuottavat ongelmia.

Esitystapa on epäselvä, jotta vaihtoehtoja pystyisi asemakaavatasolla vertailemaan. Yhden vaihtoehdon koulu muistuttaa enemmän virastotaloa kuin koulua, mikä ei välttämättä ole parasta arkkitehtuuria kyseiseen paikkaan, keskiaikaisen kirkon viereen.

Rakentamisen laatua on vaadittava niin arkkitehtuurilta kuin tekniikalta. Jotta karmeimmat sisäilmaongelmat vältetään, rakennusmateriaaliin pitää olla joko hirttä tai tiiltä. Myös tasakatto ratkaisuna on ongelmallinen, koska huonosti huollettuna se vuotaa ja on tympeä rakennuksen viiden julkisivu.

Lohjalla 6.4.2018

Karitta Laitinen
varapuheenjohtaja

Minna Laurentz
sihteeri

Lohjan kaupunki
Elinvoima/kaavoitus

Kaavoitus
Saap. 26.3.2018
Tunnus/säil.paikka:
35/10.02.03/0017

Viite: Lausuntopyyntöne 25.01.2018

Lausunto asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta: L63 Laurentiustalo

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä mainitusta asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta seuraavan lausunnon:

Tytyrin koulun purkamistöiden yhteydessä on alueella selvitetty vanhan öljysäiliön ympäristön maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta (Envimetria Oy raportti 18005112R, 23.3.2018). Maaperässä todettiin PIMA -asetuksen kynnsarvon ylittäviä öljyn pilaamia alueita n. 2 m syvyyteen kaivannon nykyisen pohjan tasosta, joka on n. 5,5 m maanpinnan alapuolella. Voimakasta öljyn hajua havaittiin n. 6 m syvyyteen asti nykyisestä pohjasta.

Kohteesta otetuissa pohjavesinäytteissä ei todettu laboratorion määritysrajat ylittäviä pitoisuuksia hiilivetyjä. Näytteissä oli aistinvaraisesti havaittu kuitenkin öljyn hajua. Jatkotoimenpiteistä kohteessa ei ole vielä päätetty. Raportissa kuitenkin suositellaan, mikäli öljyä jää maaperään, niin rakennusten sijoittelua pilaantumiskohteen lähelle tulisi välttää. Tämä asia tulee ottaa huomioon kaavan jatkotyössä.

Kaavassa tulee huomioida uusien ympäristöystävällisten energiamuotojen mahdollistaminen mm. aurinkoenergian hyödyntäminen rakennusten sijoittamisessa.

Hulevesien käsittelyyn ja niiden hyödyntämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, vaikka ei ollakaan tärkeällä pohjavesialueella. Kaava-alueella tulee välttää liiallista maaperän pinnoittamisia vettä läpäisemättömillä materiaaleilla.



Risto Murto
Ympäristöpäällikkö