



Lohjan kaupunki | Elinvoima - Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 23.5.2018



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselosus, ehdotusvaihe

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

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

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Elinvoima - Kaupunkikehitys / kaavoitus

Postiosoite

PL 71
08101 Lohja

Käyntiosoite

Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti

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

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

Puhelinvaihde 019 3690

Kaavaselostus, valmisteluvaihe	
Kaavoituksen yhteystiedot	2
Postiosoite	2
Käyntiosoite	2
Sähköposti	2
0. Perustiedot	
Kaavan nimi	7
Tunnistetiedot	7
Asemakaavan muutos koskee:	7
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	7
Kaava-alueen sijainti	7
Kaavan tarkoitus	7
Suunnittelun käynnistyminen	7
Esisuunnittelu	7
Kaavoitusohjelma	7
Vireilletulo	7
Hyväksyjä	8
Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
Käsittelyvaiheet	8
1. Suunnittelun lähtökohdat	
Selvitys suunnittelualueen oloista	10
Alueen yleiskuvaus	10
Pinnanmuodostus, maisemarakenne	11
Maaperä	13
Vesistöt ja vesitalous	14
Kasvillisuus ja eläimistö	15
Rakennettu ympäristö	17
Yhdyskuntarakenne	17
Rakennuskanta	18
Rakennettu kulttuuriympäristö	22
Muistomerkit ja julkinen taide	24
Kiinteistöt	26
Maanomistus	26
Väestö, työpaikat ja palvelut	27
Virkistys	27
Liikenne	28
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	30
Ympäristöhäiriöt	30
Maaperä	30
Päästöt	30
Melu ja tärinä	31
Tärinä / kaivostoiminta	31
Sähkölinja	31
Suunnittelutilanne	33
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	33
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	33
Tehokas liikennejärjestelmä	33
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	33
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	34
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	34
Maakuntakaava	34
Lohjan maankäytön rakennemalli	36
Keskustan osayleiskaava	36
Ajantasa-asemakaava	38
Rautatiealue	38
Kortteli 25	38
Kortteli 162 ja Päivärinne	39
Muut katualueet	39
Kaava-alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavojen kehitysvaiheita	40
Lohjan 1. asemakaava AK 1 / Briger Brunila 1931	41

Asemakaava AK 18 1951	43
Asemakaava AK 90, 1959	45
Asemakaava AK 152, 1970	48
Asemakaava AK 200, 1980	49
Asemakaava AK 272, 1990	51
Asemakaava AK 324, 1998	52
Asemakaava AK 369, 2001	53
Asemakaava Ak405, 2004	54
Asemakaavan muutostarve / alueella voimassaolevat asemakaavat	55
Rakennusjärjestys	56
Pohjakartta	56
Tonttijako	56
Rakennuskiellot	56
Kaava-alueen muut suunnitelmat	56
Selvitykset	56
Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:	56
Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset	56
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lohjan kirkko ympäristöineen, Museo- virasto (RKY).	56
Kuvaus	56
Historia	57
2. Tavoitteet	
Aloitusvaiheessa saatu palaute	59
Kaupungin asettamat tavoitteet	59
Kaupunginvaltuuston päätös 15.3.2017	59
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 6.4.2017	61
Aikataulu	61
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	62
Toimiva aluerakenne	62
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	62
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	63
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	63
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	63
Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	63
Maakuntakaava	63
Lohjan maankäytön rakennemalli	63
Keskustan osayleiskaava	64
3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa	
Valmisteluvaiheen luonnokset	66
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioitavat vaikutukset	66
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	66
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	66
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	66
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	66
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	66
4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute	
Nähtävillä olo	68
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet	68
Osallistaminen valmisteluvaiheessa	69
Kaavailta	69
Showroom	69
Nettisivu	69
Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset, päätökset ja suunnitelmat	69
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset	69
Kaavamuutosalueen raja	69
5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa	
Mitoitus	72
Rakenne	72
Yleisten rakennusten korttelialue Y	72

Asuinkerrostalojen korttelialue AK	73
Yleinen pysäköintialue LP	73
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	74
Kaavaehdotuksen yleiset määräykset	74
Rakennus- ja rakennetun ympäristön suojelu	74
Asemakatu 5-7	74
Ns. Labanin talo (Karstuntie 17)	75
Puisto VP-14	75
Puisto VP-15	75
Kaupunkikuvallisesti tärkeä näkymäakseli	75
Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue sk	75
Säilytettävä puurivi	75
Suojeltava kohde	75
Liikenne ja pysäköinti	76
Palvelut	76
Esteettömyys	76
Yhdyskuntatekninen huolto	76
Tulviin varautuminen	76
Ympäristöhairiöt	76
Ympäristömeluselvitys	76
Asuinrakennusten piha-alueet	76
Hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	76
Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus	76
Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimus	77
Huoneistojen sijoittelu	77
Nimistö	77
Laurentiustalo-perusratkaisun selostus 3.5.2018	77
Kaavan arvioidut vaikutukset	78
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	78
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	78
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	78
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	78
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	78
Kaavaehdotus 23.5.2018 kartta ja määräykset	79

0. Perustiedot

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

0. PERUSTIEDOT

KAAVAN NIMI

L63 Anttilan ja tytyrin koulukortteli, Laurentius-talo asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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

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

Kaava-alueen koko on noin 6,6 hehtaaria.

Kaava-alueen lopullinen raja-
aus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

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

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Esisuunnittelu

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

Kaavoitusohjelma

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin asemakaavan muutos sisältyy vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

Vireilletulo

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

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 23.11.2016.

HYVÄKSYJÄ

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

KÄSITTELYVAIHEET

- 17.11.2016 § 124 kaupunkisuunnittelulautakunta, asemakaavamuutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat
- 6.4.2017 § 38 kaupunkisuunnittelulautakunta, asemakaavan muutokselle asetettavat tavoitteet
- 24.1.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta, valmisteluvaiheen aineisto
- 23.5.2018 Vetovoimalautakunta, kaavaehdotus

1. Suunnittelun lähtökohdat

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN, SEKÄ

5. KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

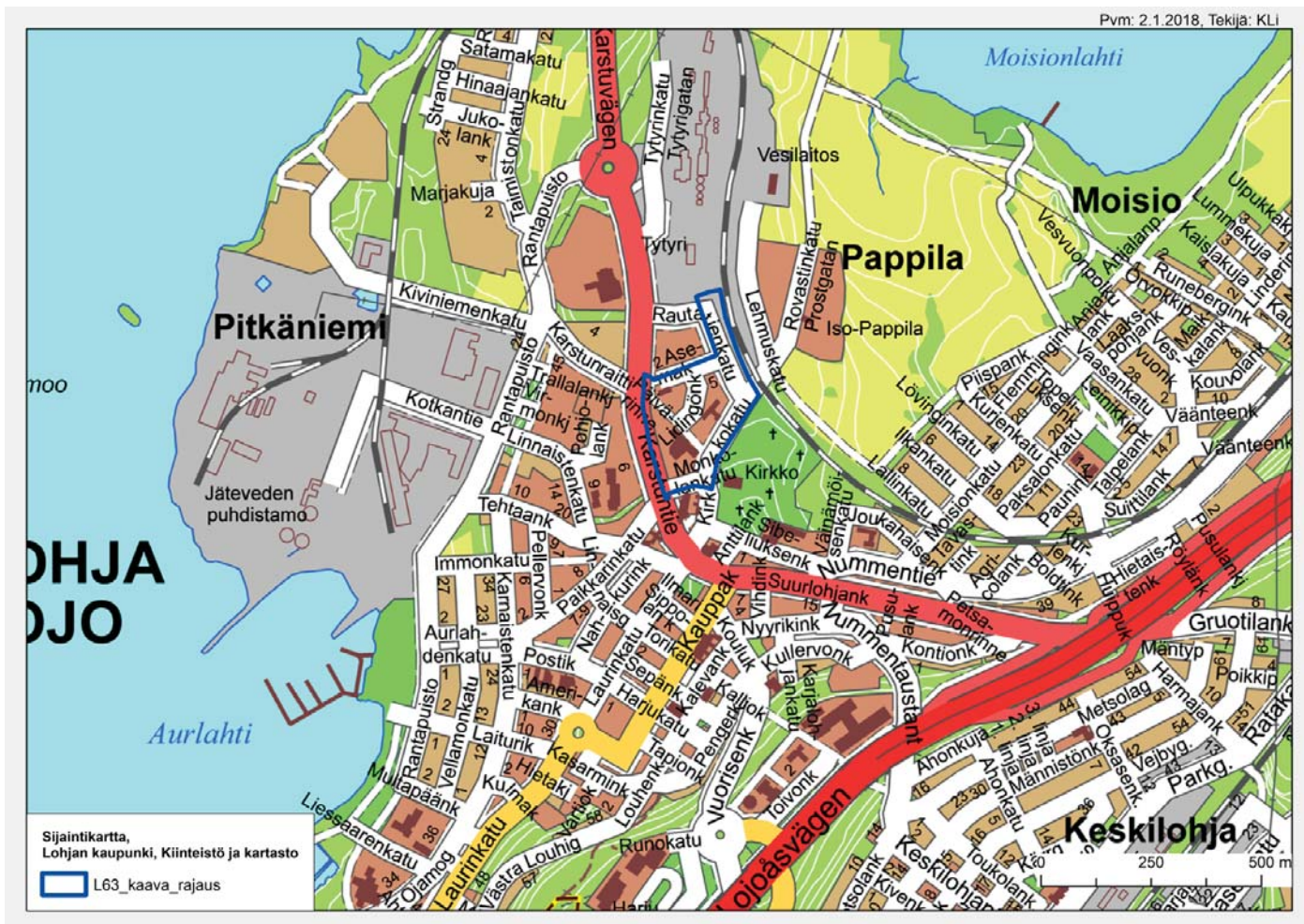
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

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

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

Kaava-alueen koko on noin 6,6 hehtaaria.



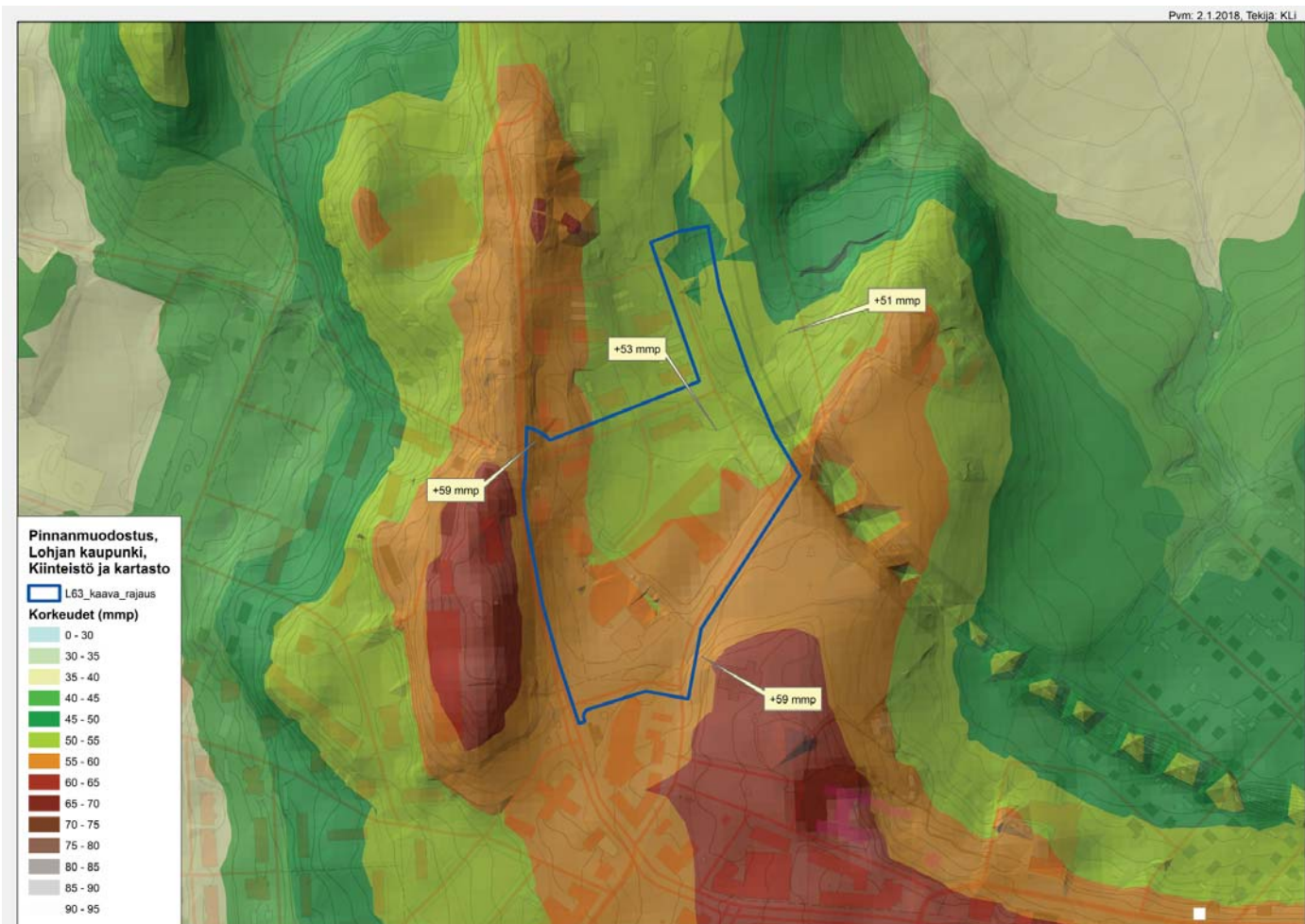
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Pinnanmuodostus, maisemarakenne

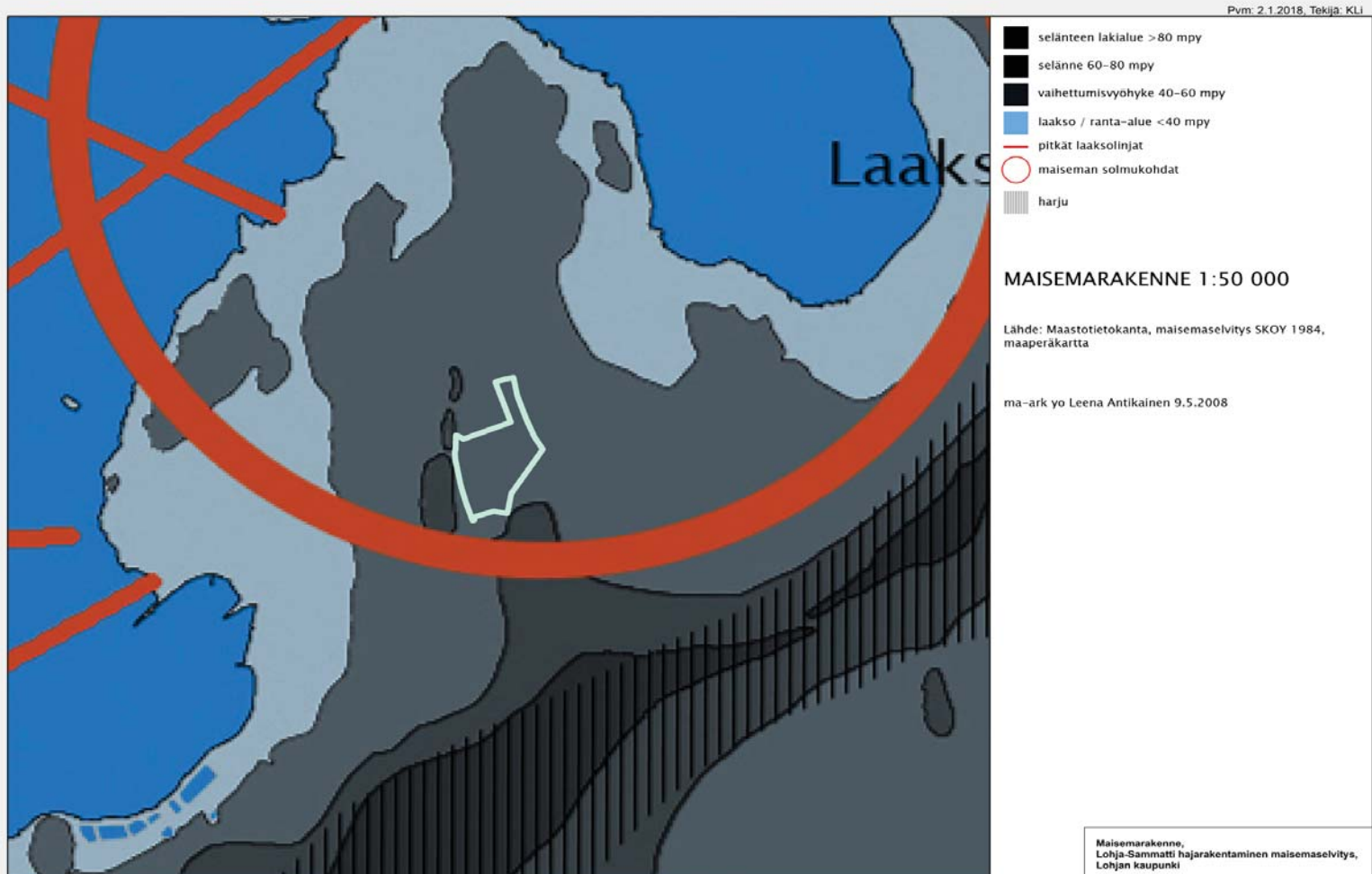
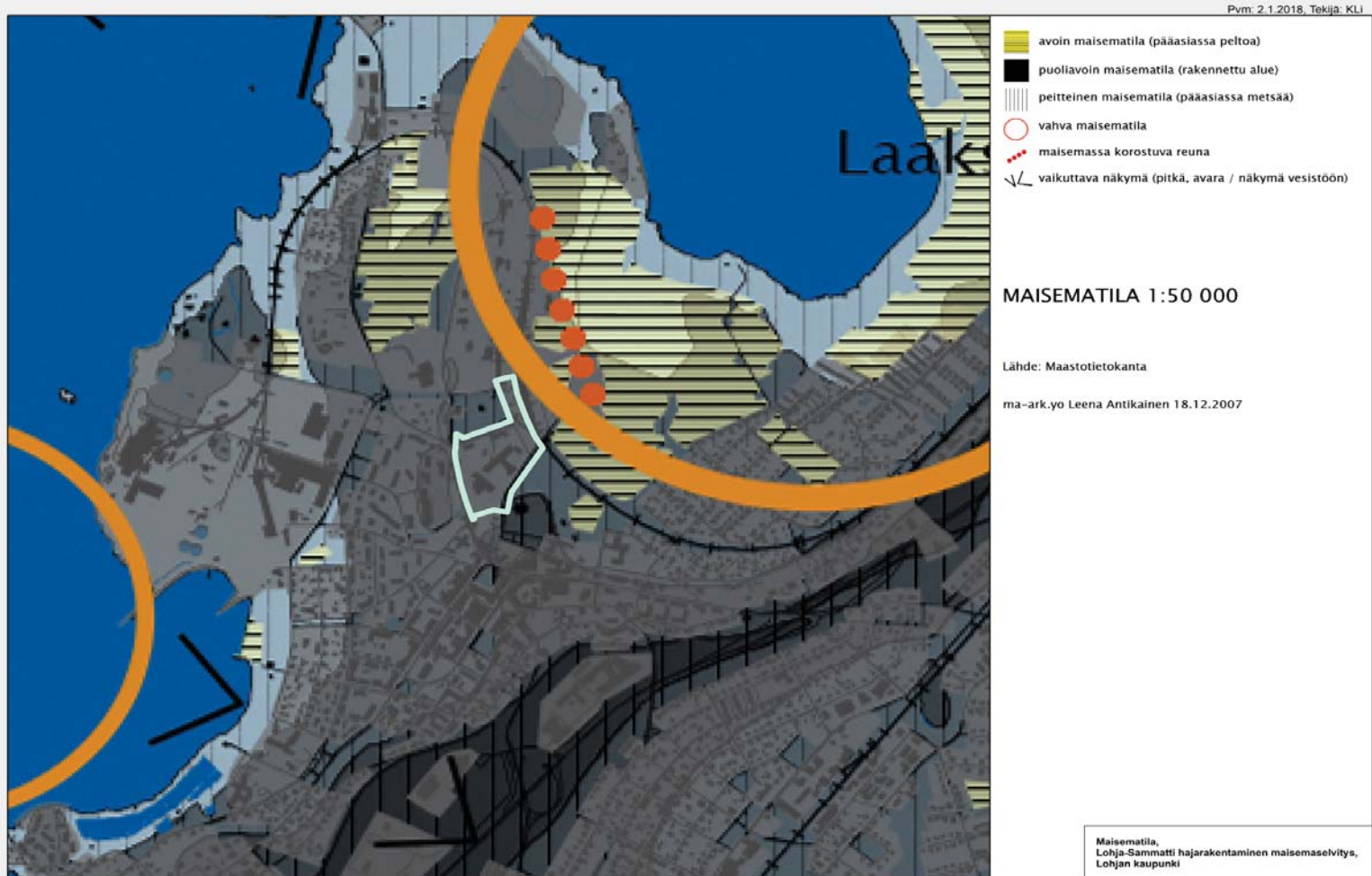
Kaava-alueen korttelialueen keskiosa on hieman muuta osaa matalammalla, laaksossa noin +55,5 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella). Kirkkokadun korkeusasema on noin +56,5 -57 mmpy. Alueen korkein kohta on alueen luoteisosassa noin +58,5 mmpy .

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

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

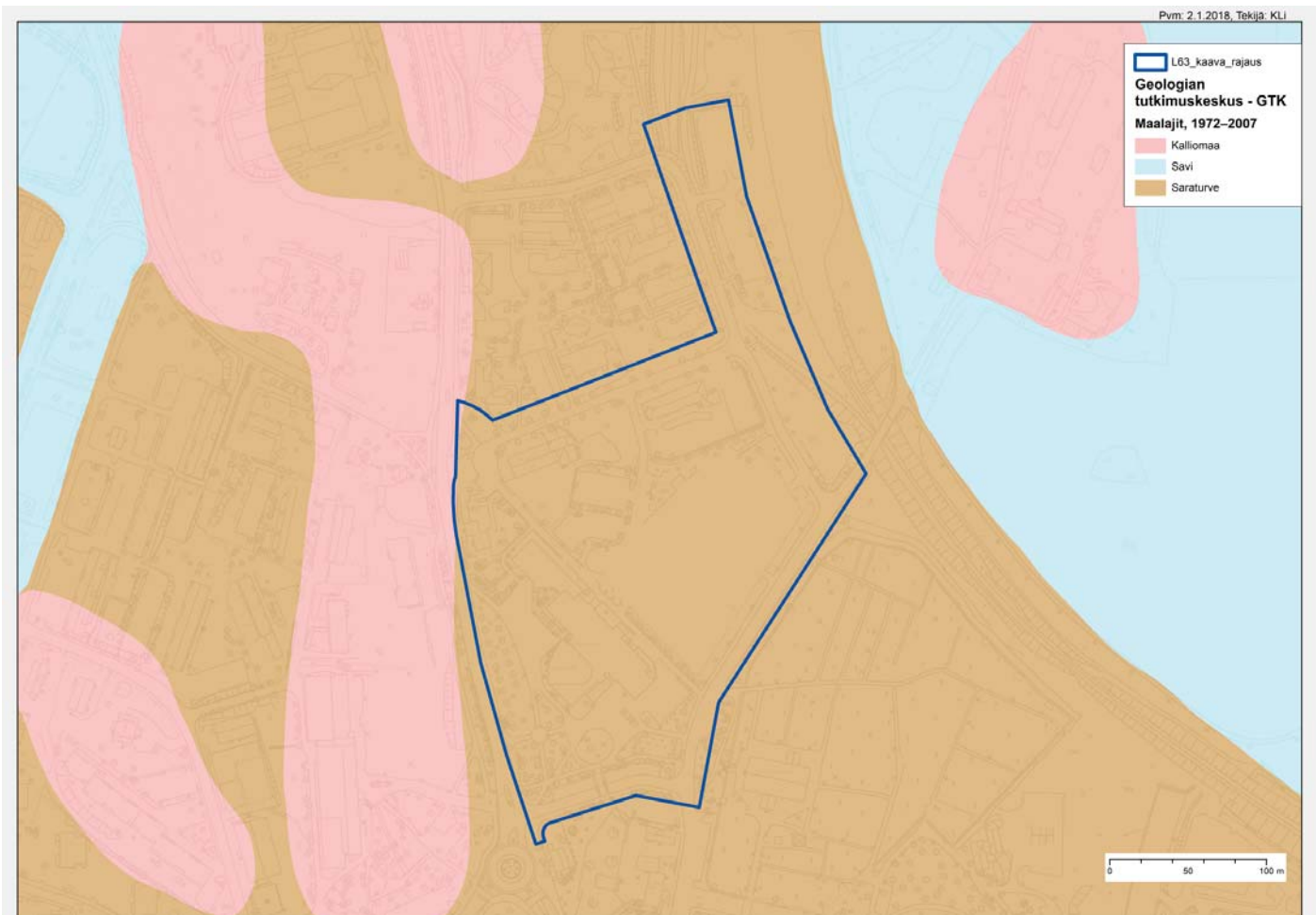


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maaperä 1:20 000 / 1:50 000 paikkatietotuotteen mukaan alueen maaperä on saraturvetta. Alueen länsipuolella oleva selänne on kalliomaata ja itäpuolella oleva laakso pääosin savimaata, osin kalliota. Paikkatietotuote sisältää maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuotettua aineistoa.

Saraturpeet ovat muodostuneet sarakasvien, lehtisammalten, heinien ja ruohojen jäänteistä. Saraturpeissa voi lisäksi olla kortteen varsia, sarojen pähkylöitä ja raatteen siemeniä. Silmävaraisesti määritettävänä aineksina turpeessa voi olla myös puiden ja varpujen jäänteitä. Sarojen juurihuovasto tekee turpeen huopamaiseksi, ja juurien hienot päät näkyvät murtopinnalla ohuina vaaleina rihmoina. Saraturpeissa on runsaasti typpeä, ja niiden kalsiumpitoisuus on suurempi ja pH korkeampi kuin rahkaturpeiden. Saraturpeita ovat ruskosammalsaraturve, utrofinen rahkasaraturve, saraturve, metsäsaraturve ja rahkasaraturve. Saraturpeet ovat viljelys- ja metsäojituskelpoisia.



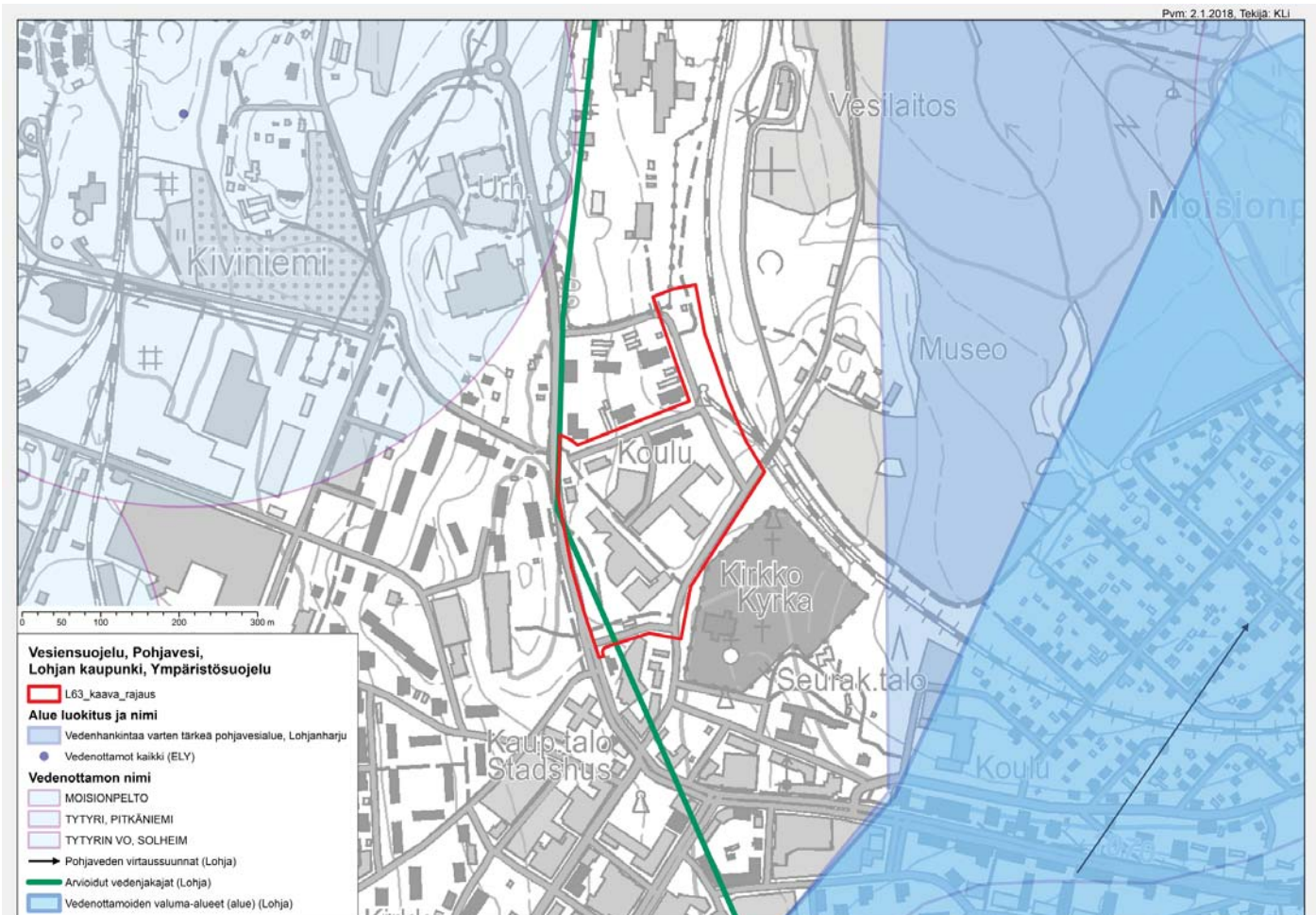
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m. Suunnittelualue ei ole tulvariskialueella.



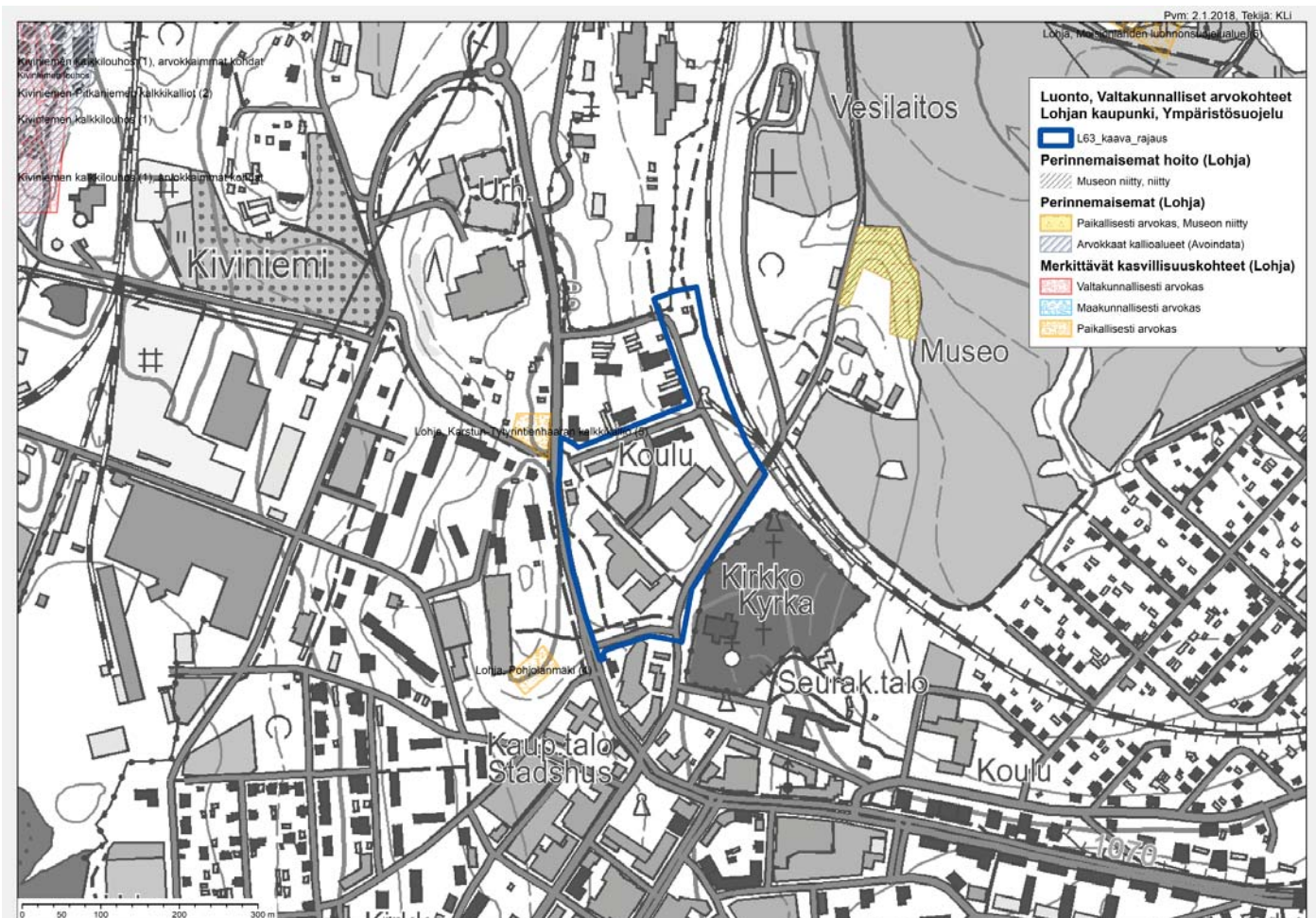
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kasvillisuus ja eläimistö

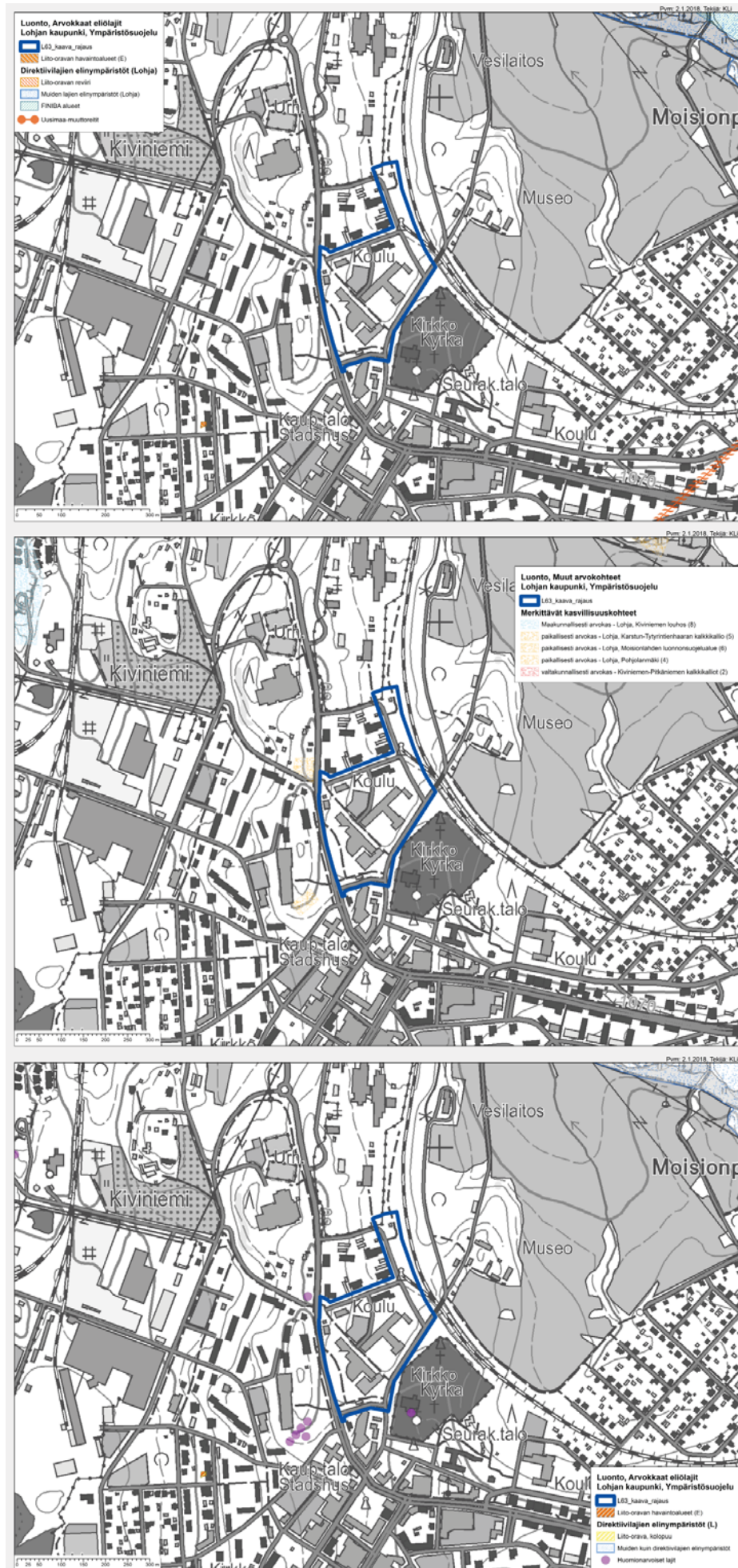
Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jossa ihmisen vaikutus näkyy selvästi. Kaava-alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta tai eläimistöä. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualuetta tai -kohdetta.

Alueen Karstuntien puoleista osaa on ylläpidetty puistomaisena, ja se liittyy luontevasti luki-
on rinteeseen rakennettuun kaupunkimaiseen puistoalueeseen. Kaava-alueen pohjoisreunalla
Asemakadulla puurivistöt antavat ko. kadulle bulevardimaisen ilmeen. Kirkkokadun varren
tammet korostavat puolestaan ko. katualueen kulttuuriympäristön luonnetta. Asuinkerros-
talon pihalla on pihapuustoa ja nurmikkoa. Kaava-alueen rautatien viereinen osa on osin
metsittynyt.

Alueen länsipuolella on kirkon hoidettua puistoaluetta ja kirkkomaa. Radan länsipuolella mu-
seon alue on metsäinen ja sen vieressä on peltoa, jonka Uudenmaan liitto on vuonna 2011
arvioinut alueen olevan osa maatalouden kannalta hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita Uudella-
maalla.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

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

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

Alueen pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta kuten myös koulukorttelin koillisnurkassa.

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



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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Rakennuskanta

Alueella on 3 koulu/päiväkotikäytössä olevaa rakennusta ja yksi asuinkerrostalo sekä talousrakennuksia.

Karstuntien puoleisen korttelin 25 tontilla 23 on Anttilan yläkoulu ja Laurentius-sali, joiden osalla on vuonna 2015 aloitettu laajamittainen peruskorjaus. Anttilan koulussa on myös Länsi-Uudenmaan musiikkiopiston tilat. Rakennus on kolmikerroksinen, ja se on rakennettu vaiheittain. Vanhin osa on rakennettu 1980-luvulla, uusimmat osat 2000-luvulla. Rakennuksen laajuus on noin 7858 kerros-m².



Anttilan koulu ja Laurentius-sali



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

Pääosin kaksikerroksisen alunperin asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehti Esko K. Mäkelä. Vanhin osa on rakennettu v 1956. Rakennusta on laajennettu ja pihalle on rakennettu piharakennus 2000-luvun alussa. Päärakennus on kooltaan noin 483 kerros-m² ja siihen liittyvä piharakennus on noin 22 kerros-m².



Talo Laban. Yllä: näkymä Karstuntieltä. Alla: näkymä takapihalta.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Korttelin 162 tontilla 5 Asemakadun varressa on Solbrinkenin koulu (Solbrinkens skola), joka on ruotsinkielinen alakoulu. Rakennuksen koko on noin 597 kerros-m². Rakennus on rakennettu 1990-luvun alussa.



Solbrinkenin koulu

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

Asemakatu 5-7



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alueen keskellä tontilla 20 sijainneille Tytyrin alakoululle ja päiväkoti/esikoululle on myönnetty purkulupa 24.5.2017, ja ne on purettu. Rakennukset olivat ennen purkamista käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Tytyrin koulutilat ovat olleet myös Hiiden opiston ja kiviharrastajien käytössä.

Tytyrin koulukokonaisuus oli kooltaan noin 4716 kem². Tytyrin koulun vanhin osa oli rakennettu v 1962, ja se oli arkkitehtitoimisto Reino Koivulan suunnittelema. Rakennusta oli muutettu 2000-luvun alussa pihajulkisivujen puolelta.

Koulutoiminta on Anttilan ja Tytyrin koulujen osalta siirretty väistötiloihin.



Tytyrin koulu. Yllä: koulupiha, oikealla hautausmaa. Alla: koulurakennuksen takasivu Lidingön kadulle.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lohjan keskustan rakennusinventoinnin 2007 (27.2.2008, Ockenström) mukaan kaava-alueella on yksittäisiä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. (oheiset kuvat selvityksestä)

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

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



Vasemmalla: Labanin talo. Oikealla: Tytyrin koulu.

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

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alueen lähistöllä on myös useita Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelossa 2007 olevia kohteita; mm. Pyhän Laurin keskiaikainen kirkko, Lindkulla Karstuntien toisella puolella, Luoman talo (arkkitehti Oiva Kallio 1932) uuden keskustakirjaston vieressä, Pappila ja Pedagogio museolla ja Pohjolanmäen koulu, lukio (arkkitehti Aarne Ervi 1954). Asemakadun päätteessä Rautatiekadun varressa on sotaan lähteneiden muistomerkki alueella aikoinaan sijainneen rautatieaseman tietämillä.

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

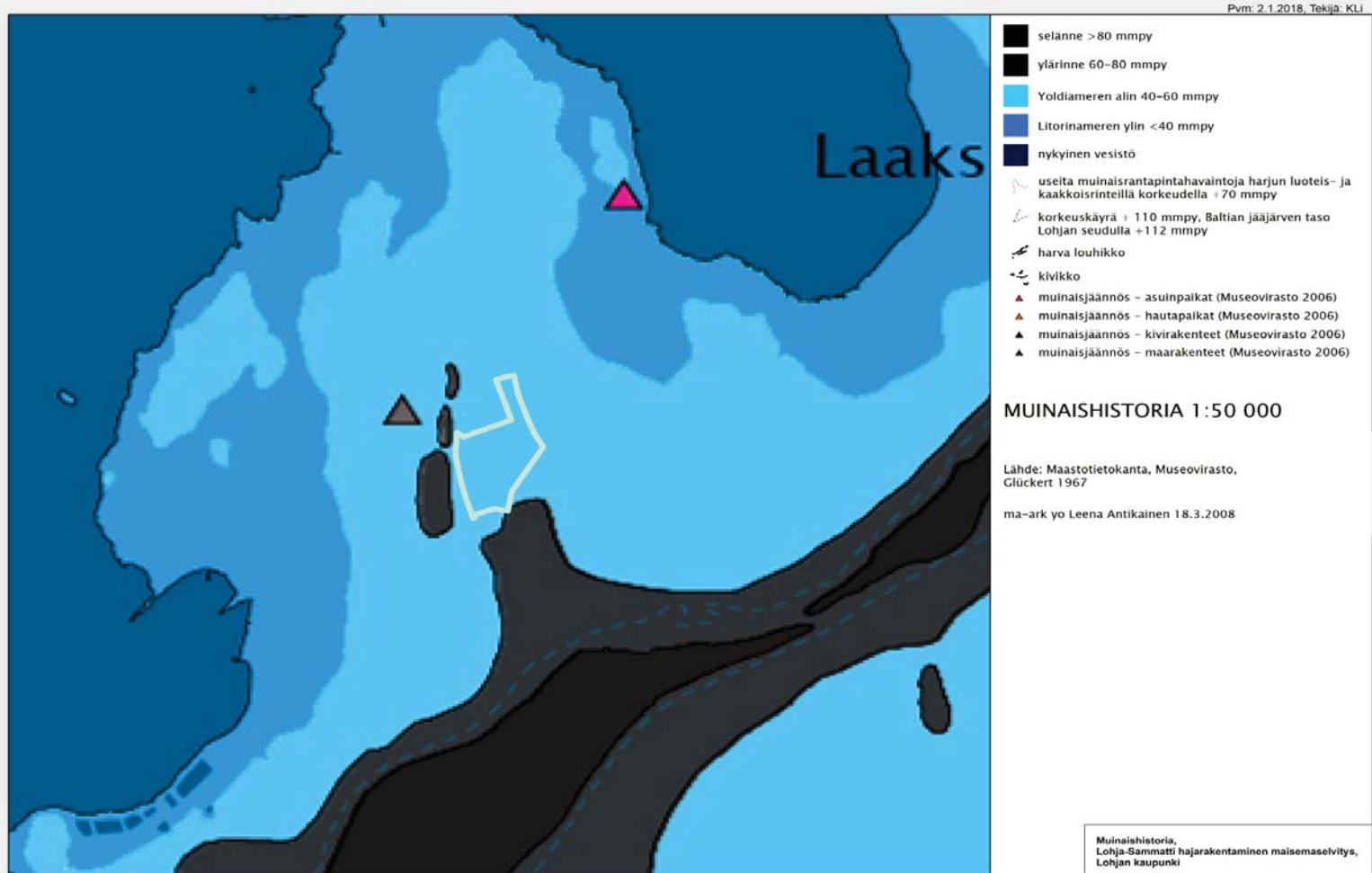
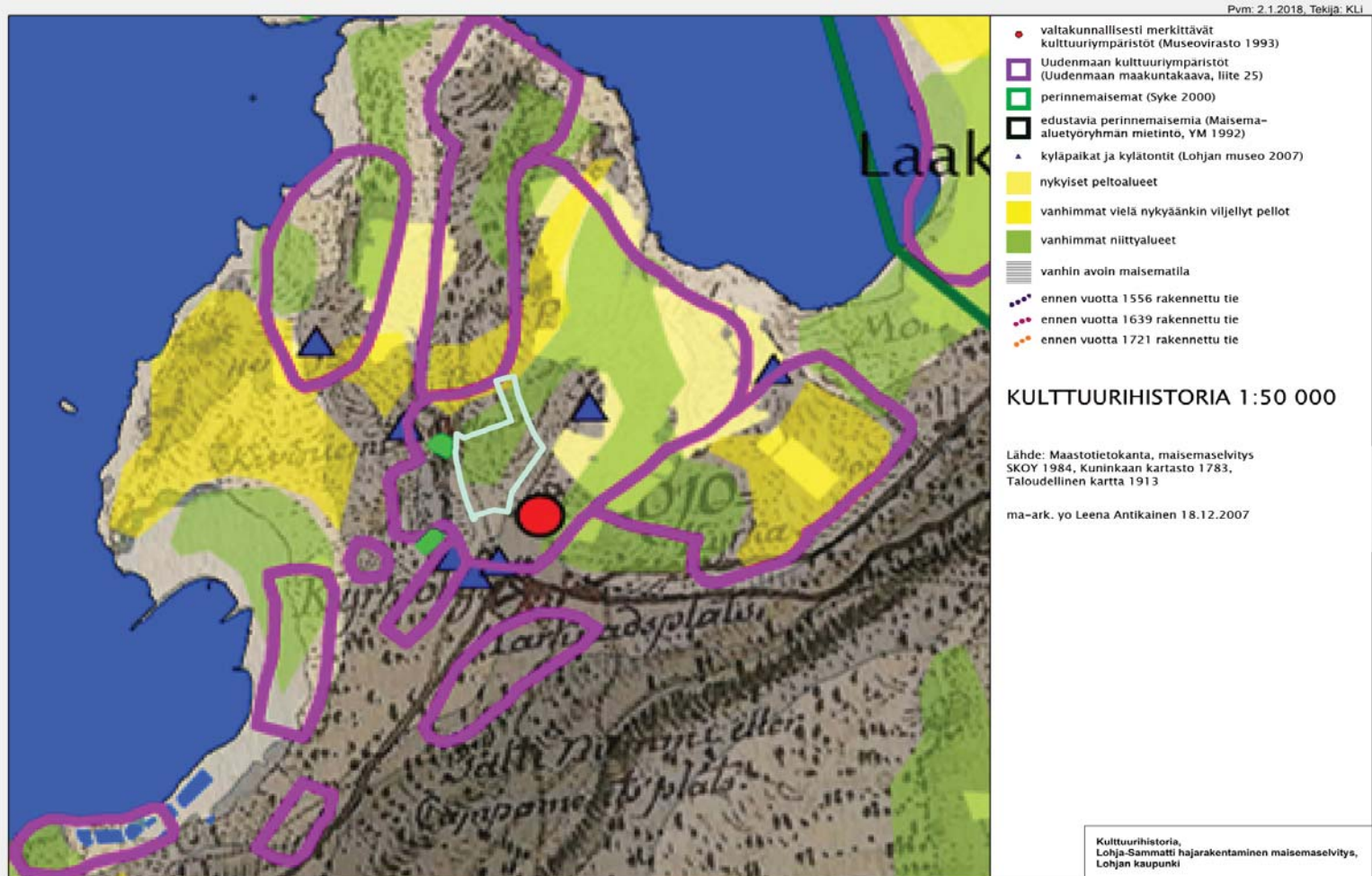


Ylinnä: Lohjan pääkirjasto, Puu-Lintula ja Kivi-Lintula pohjoisesta. Yllä: Pääkirjaston ja kirkon suhde.

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

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



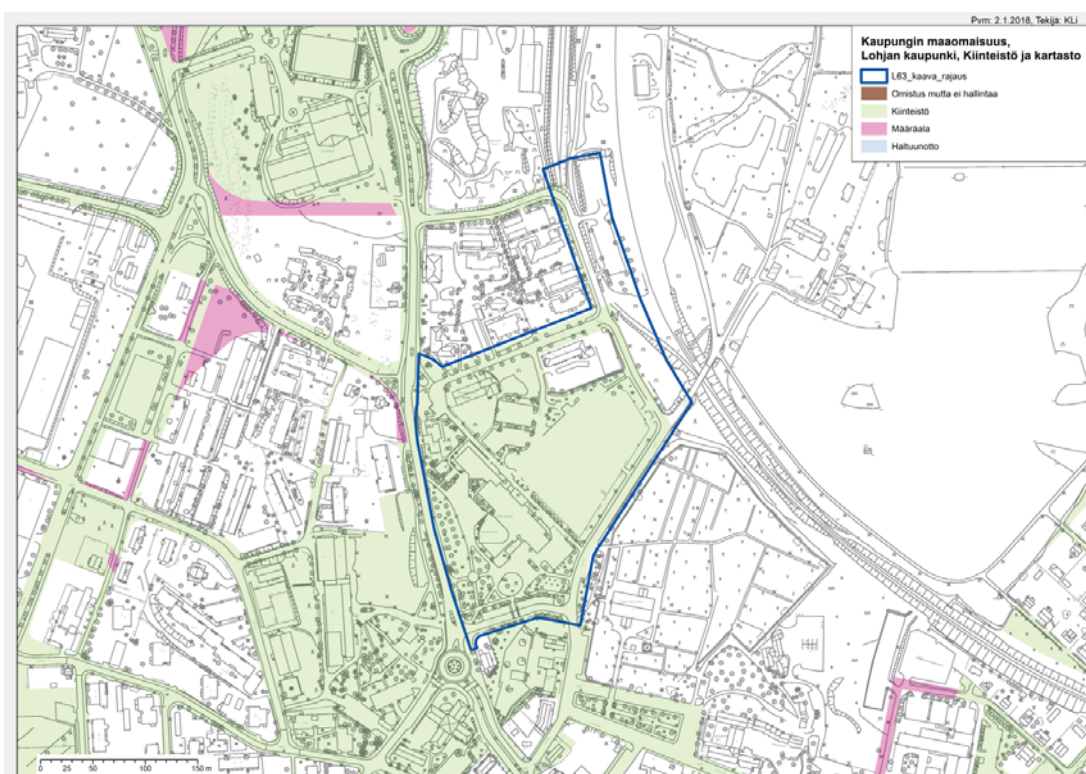
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Kiinteistöt

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

Maanomistus

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Väestö, työpaikat ja palvelut

Alueella olevassa asuinkerrostalossa on 32 asuntoa, joissa asuu yhteensä 42 asukasta. Työpaikkoja on alueen kouluissa ja päiväkodeissa.

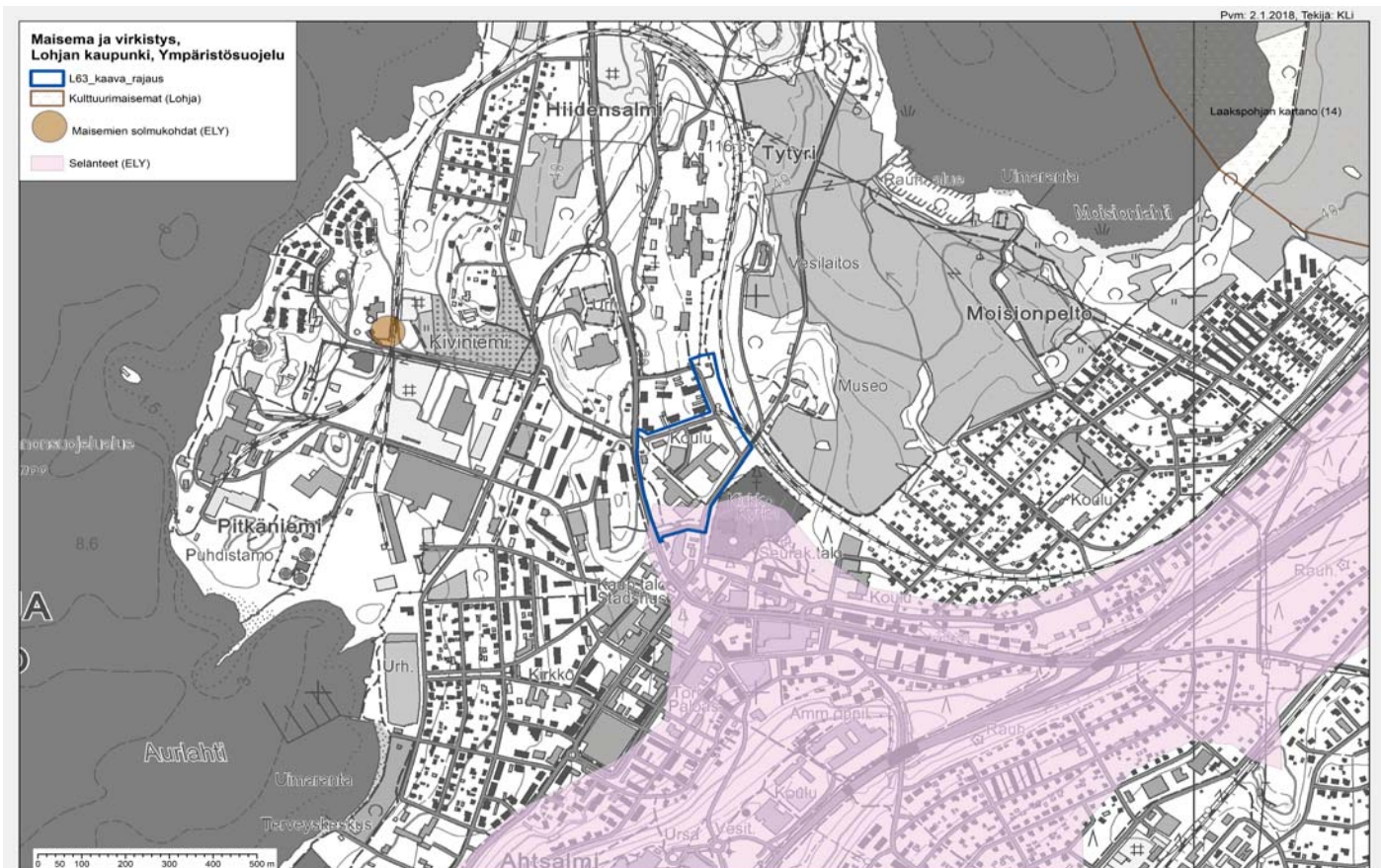
Alueen koulut ja päiväkodit ovat osa keskustan julkisia palveluita. Keskustan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Virkistys

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

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

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

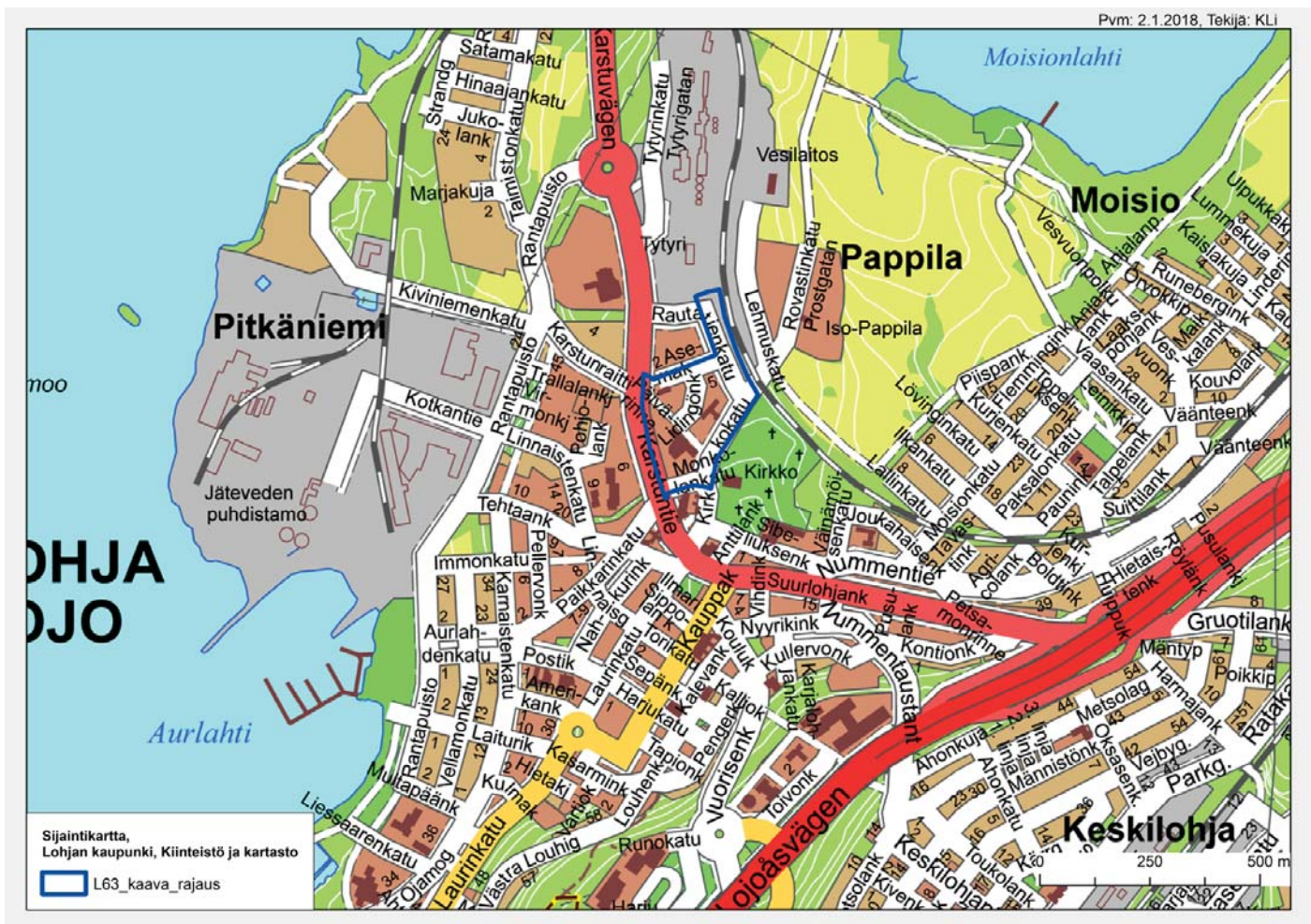
Liikenne

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

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

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

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



Kirkkokadun kautta on luonteva kevyen liikenteen yhteys museolle. Museolle on rautatien ylittävä Rovastinkadun silta, jota ennen kadusta erkanee rautatien suuntainen Rautatienkatu, jolta puolestaan erkanee Asemakatu. Kaava-alueeseen kuuluva Asemakatu on päättävä katu, joka palvelee myös kaava-alueen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelia. Rautatienkatu jatkuu takaisin Karstuntielle em. korttelin pohjoispuolitse. Asemakadulta erkanee koulukorttelin sisään ulottuva tonttikatu Lidingönkatu. Lidingönkadun kautta on kulku sekä Anttilan, Tytyrin että Solbrinkenin kouluille. Solbrinkenin koulun aluetta käytetään myös muiden koulujen pysäköintiin.

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

koulut toisistaan.

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Kaava-alueella on olemassaolevat kunnallisteknisen huollon järjestelmät.

Alue on liitetty kaukolämpöverkkoon.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Maaperä

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

Päästöt

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

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

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Melu ja värinä

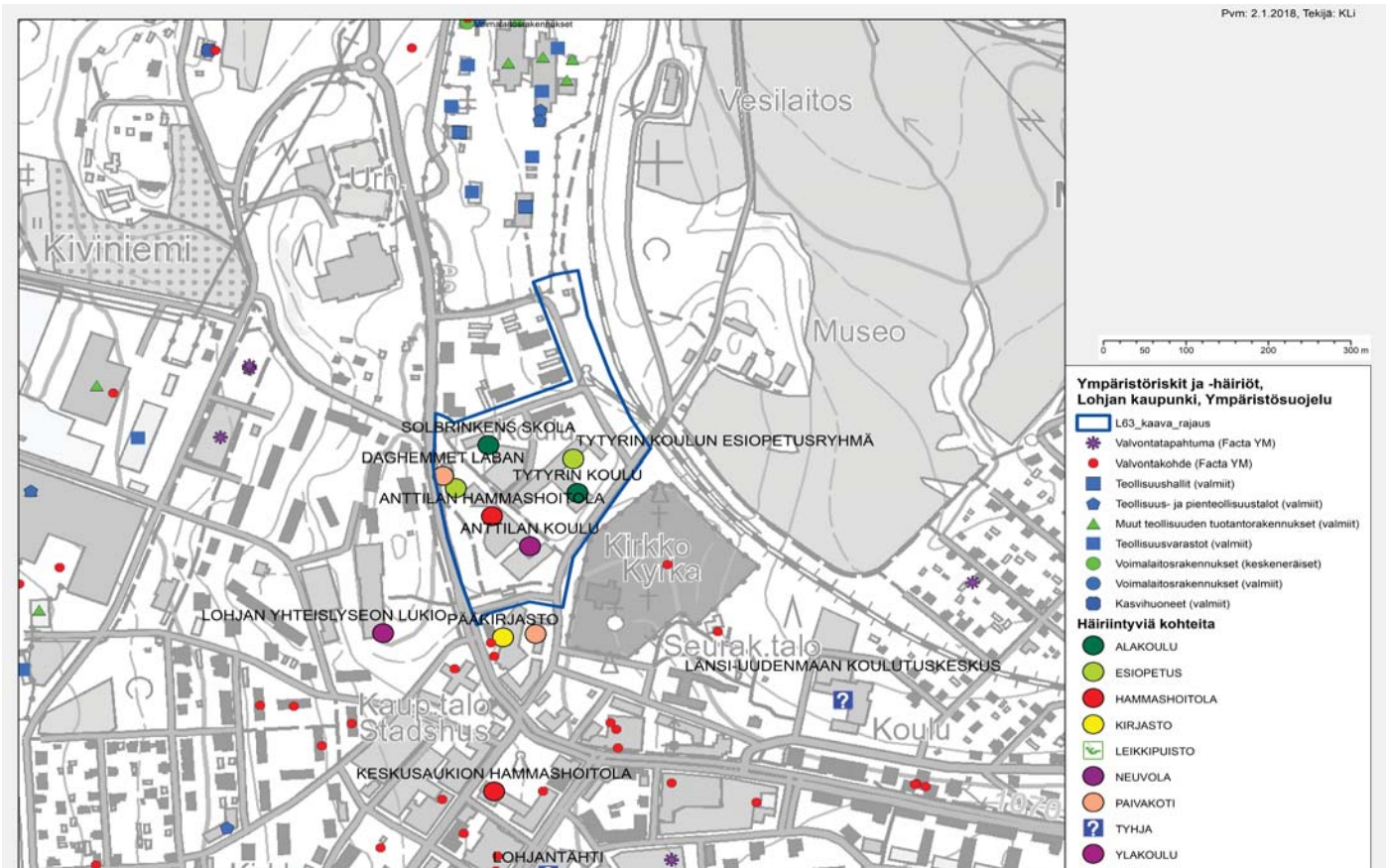
Liikenteen ja teollisuuden alueelle aiheuttamat melu- ja värinäarvot tarkistetaan ja melu- suojausten tarve ja värinän huomioonottaminen tutkitaan tarpeellisessa määrin kaavatyön aikana.

Värinä / kaivostoiminta

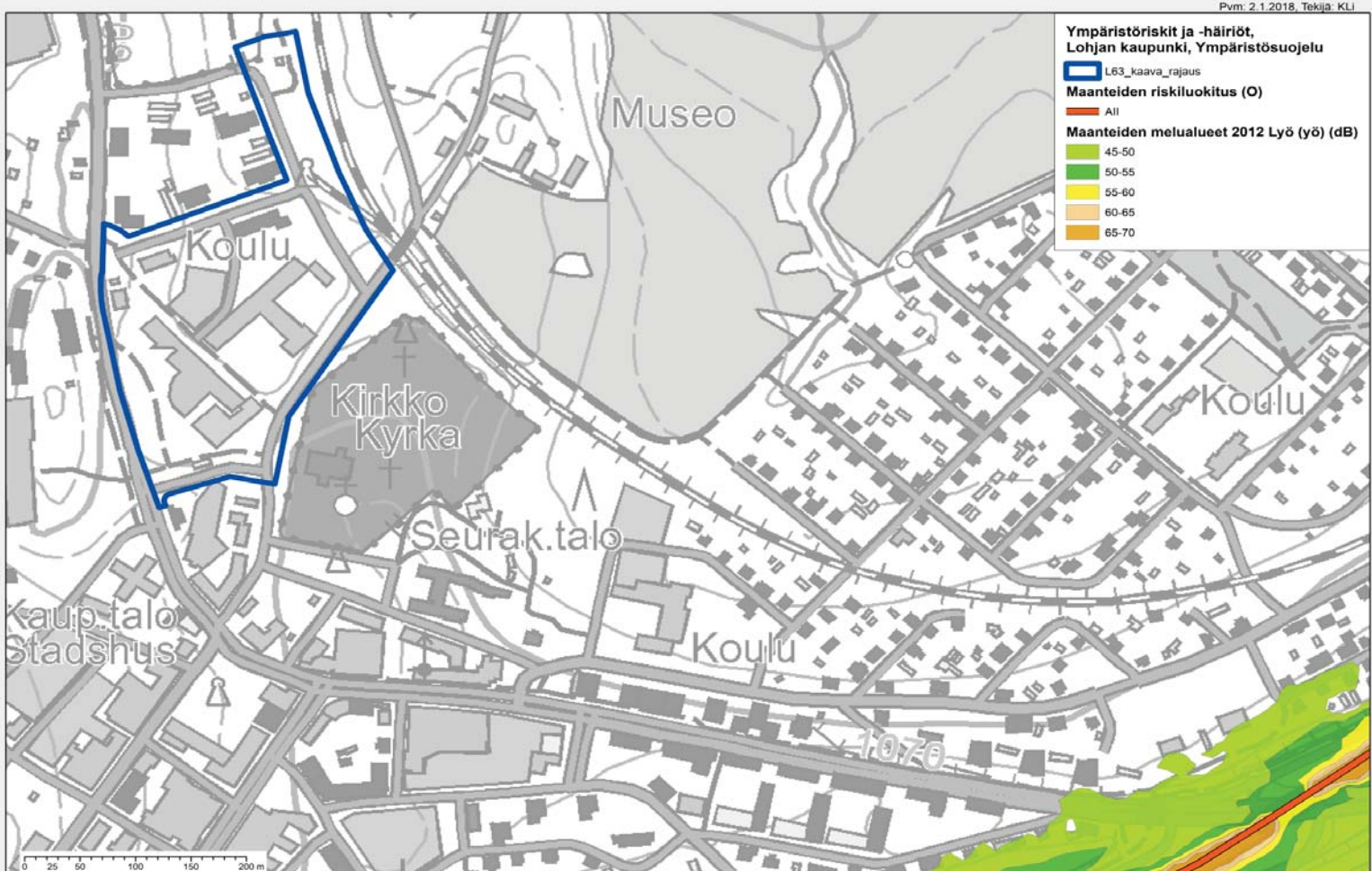
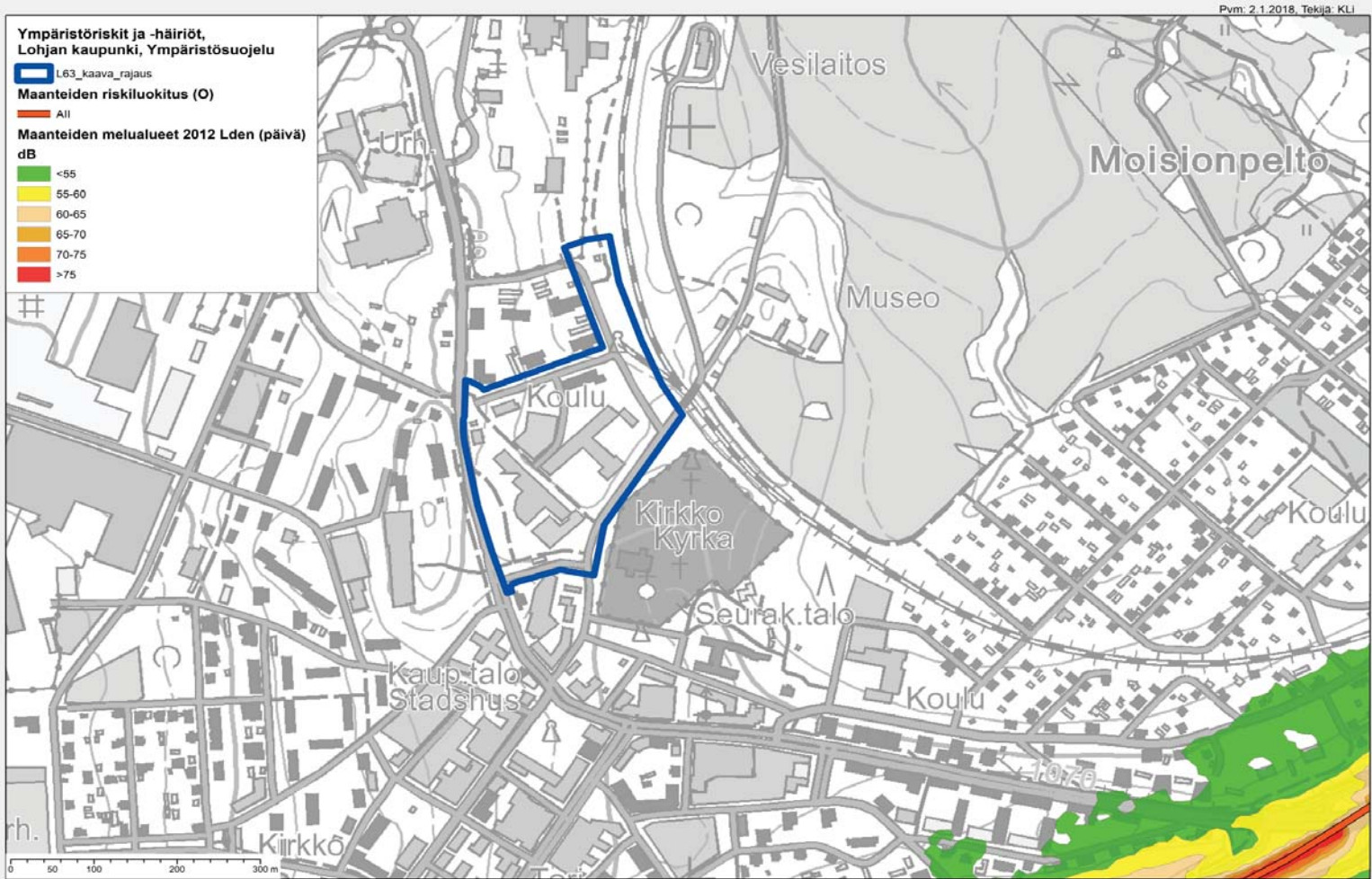
Kaava-alueen pohjoisosassa on Tytyrin kaivostoiminnan alueella. Nordkalk Oy:n louhintaräjätysten aiheuttamaa värinää Hiidensalmen ja Moisio Pellon alueella on tutkittu vuonna 2009. Tutkimuksen yhteenvedossa todetaan, että mittaustulosten perusteella rakennusten vaurioriski ei ole este alueiden kaavoittamiselle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

Sähkölinjat

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat :

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavaraja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvaus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteysien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

MAAKUNTAKAAVA

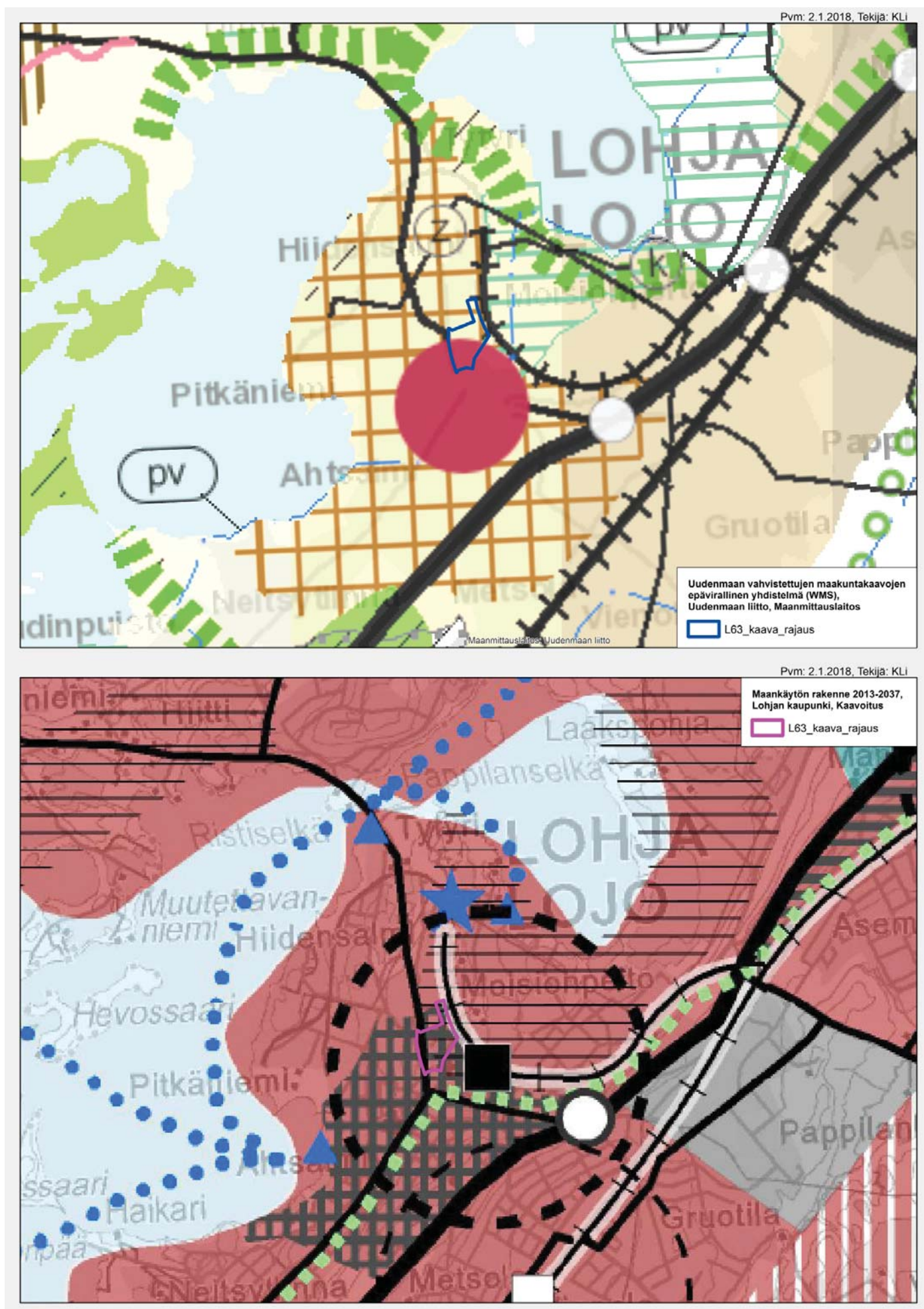
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville loppuvuonna 2016.

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

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

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

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

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

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

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

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

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

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

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

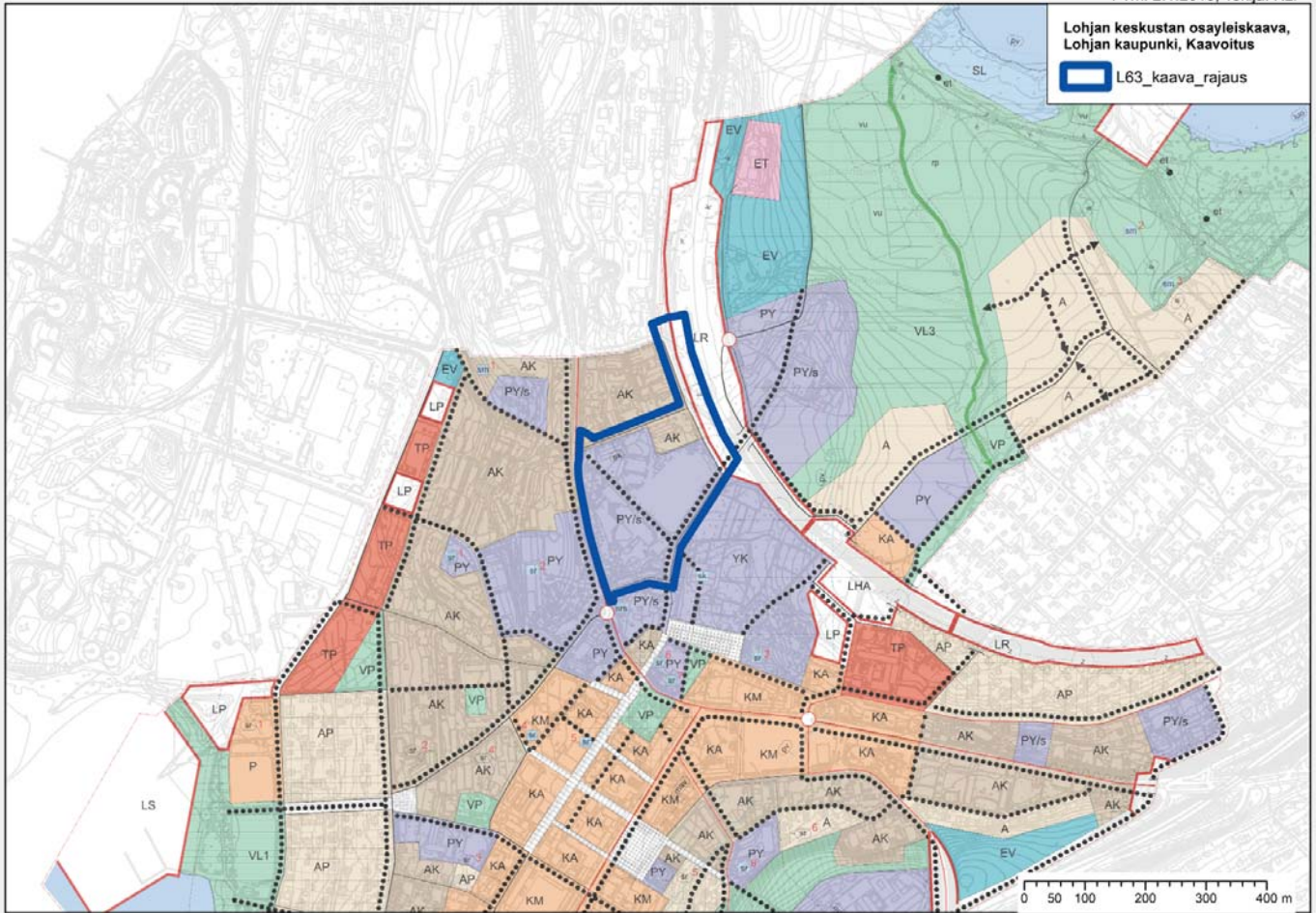
Suunnittelualuetta sivuaa joukkoliikennepainotteinen pääkatu, ja alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä tai yhteyksiä ja kokoojakatuja. Alueen eteläpuolelle on osoitettu kiertoliittymä.

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

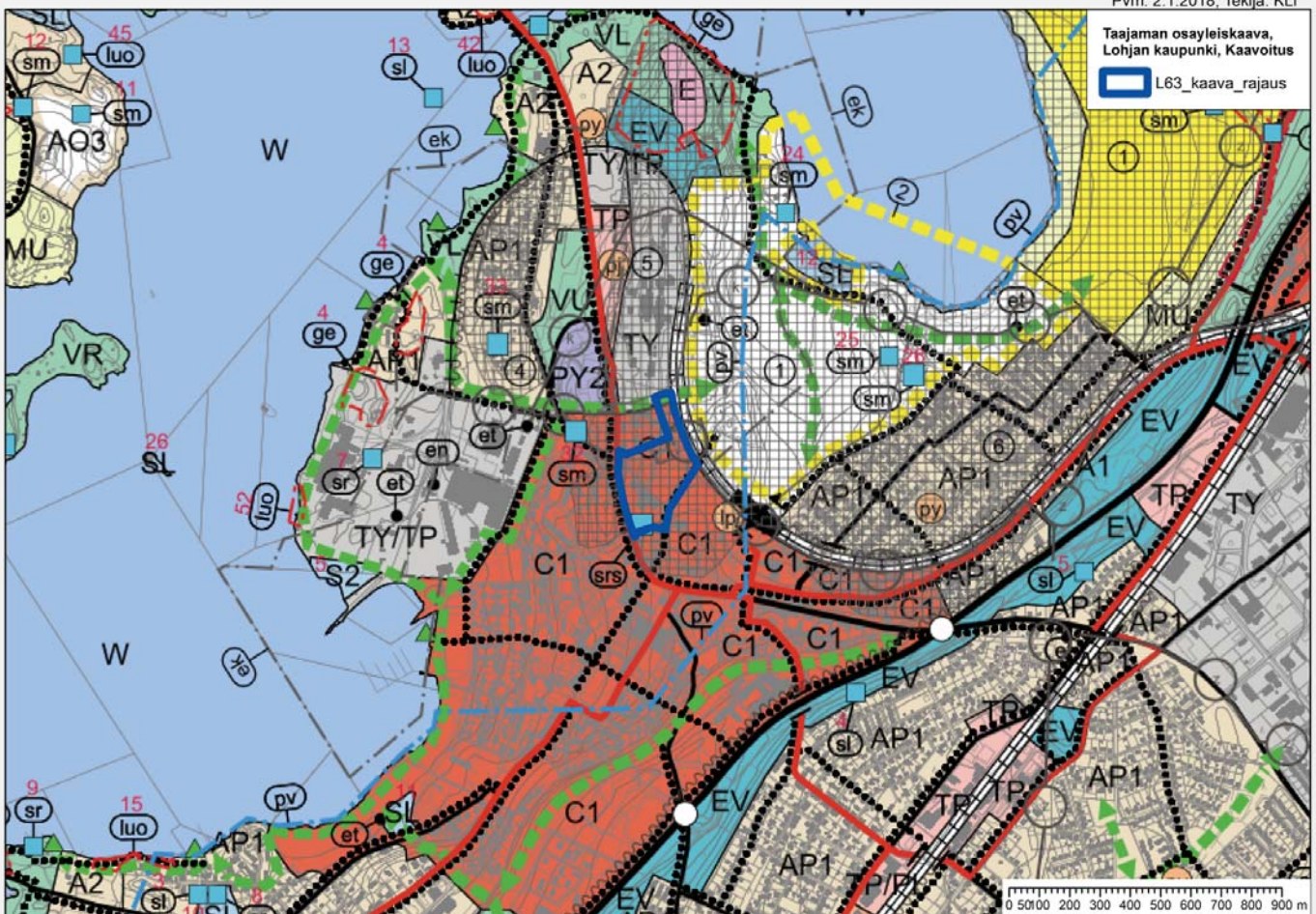
Pvm: 2.1.2018, Tekijä: KLI

Lohjan keskustan osayleiskaava,
Lohjan kaupunki, Kaavoitus
L63_kaava_rajaus

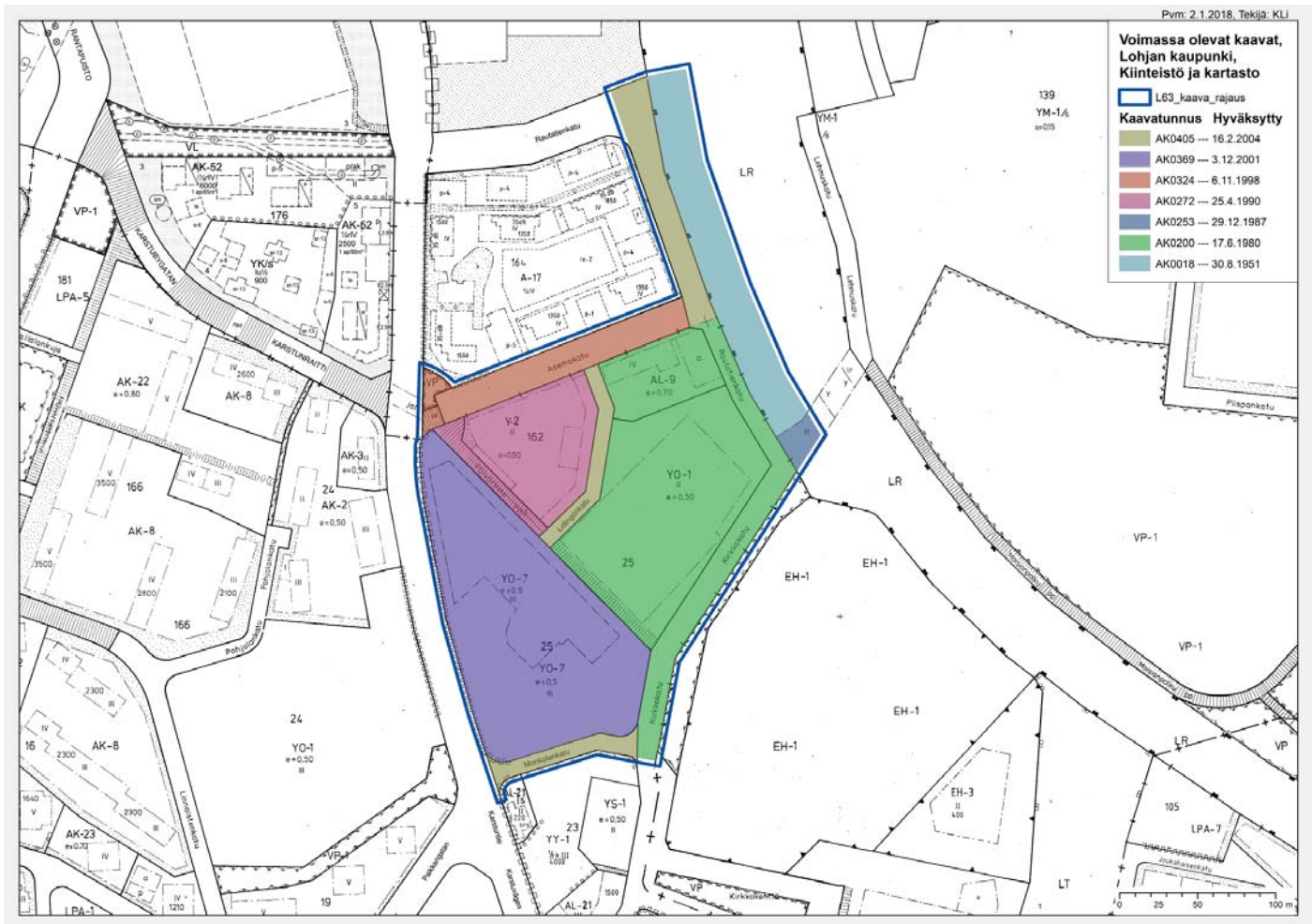


Pvm: 2.1.2018, Tekijä: KLI

Taajaman osayleiskaava,
Lohjan kaupunki, Kaavoitus
L63_kaava_rajaus



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



AJANTASA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa. Lisäksi rautatiealueen ja Rautatiekadun välisessä rajapinnassa on mahdollisesti voimassa pieni kaistale kaavasta ak90 vuodelta 1959. Em. osalla tehdään kaavaprosessin aikana tarvittaessa kaavatulkinta.

Rautatiealue

Vanhin alueella voimassa oleva asemakaava on rautatiealuetta LR koskeva asemakaava ak18 vuodelta 1951. Rautatien ylittävän osan asemakaava ak 253 on vuodelta 1987. Siinä on merkinnällä lr osoitettu liikennealueen osa, jolla yleinen katuliikenne kulkee liikennealueen kautta. Sekä LR- että lr-alue kuuluvat Pappilan kaupunginosaan. Rautatieksi osoitetulla alueella on teollisuuskäytöstä poistunut rautatie ja radan ylittävä silta.

Kortteli 25

Vuodelta 1980 oleva asemakaava on voimassa Tytyrin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella YO tontilla 20 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL tontilla 19.

Tehokkuus YO-korttelialueella (tontti 20) on $e=0,50$ (tontin pinta-ala $12507 \text{ m}^2 = > 6253 \text{ kerros-m}^2$) ja rakennukset saa rakentaa kahteen kerrokseen. Tontille on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rakennusoikeutta on tontilla käytetty noin 4716 kerros-m^2 , käyttämättä on noin 1537 kerros-m^2 . Tontilla on jalankulku- ja pyöräilyreitti Karstuntien suunnasta Kirkkokadulle. Auto-paikkoja on osoitettu koulurakennuksen taakse Solbrinkenin tontille.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL (tontti 19) tehokkuus $e=0,70$ (tontin pinta-ala $3015 \text{ m}^2 \Rightarrow 2110 \text{ kerros-m}^2$) ja rakennukset saa rakentaa neljään kerrokseen. Tontille on osoitettu myös auton säilytyspaikan rakennusala. 1/6 asutokerrosalaa vas-

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

taava määrä korttelin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Rakentamisen yhteydessä on korttelialueelle rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti ja yksi autopaikka liikekerrosalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa myös maan alle. Vaadittavien autopaikkojen määrästä 60 % järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput tarvittaessa rakennuslautakunnan määräämässä järjestyksessä.

Rakennusoikeutta on AL-korttelialueella käytetty noin 1990 kerros-m², käyttämättä on noin 120 kerros-m². Kaavan mahdollistamia autokatoksia ei ole toteutettu. Tontilla oleva rakennus on asuinkerrostalo, jossa on 32 asuntoa. Miltei jokaiselle asunnolle on osoitettu autopaikka tontilta.

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

Rakennusoikeutta on käytetty noin 8363 kerros-m², käyttämättä on noin 10 kerros-m². Autopaikkoja on sijoitettu koulun tontille Monkolankadun varteen, tontin sisäosaan ja Tytyrin koulun taakse Solbrinkenin tontille sekä Labanin pihalle. Autopaikkoja ei ole riittävästi.

Kortteli 162 ja Päivärinne

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

Rakennusoikeutta on käytetty noin 597 kerros-m², käyttämättä on noin 2058 kerros-m². Tontille on osoitettu paljon autopaikkoja, jotka palvelevat myös Anttilan ja Tytyrin kouluja. Päivärinteen kevyen liikenteen reitti Karstuntieltä kohti kirkkoa yhdistyy Tytyrin reittiin. Karstuntien puoleisella osalla on Asemakadun kääntöpaikka.

Muut katualueet

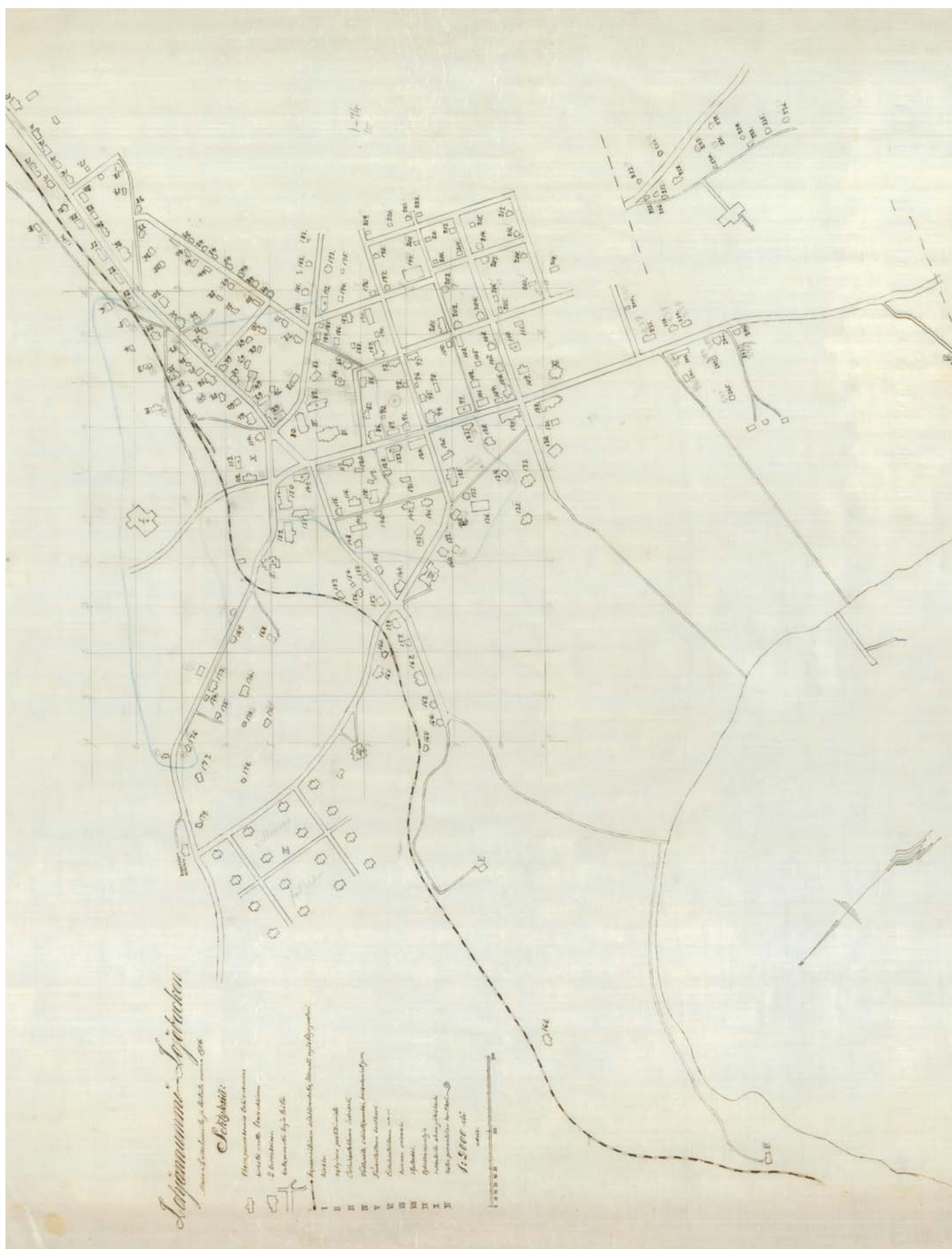
Asemakadun, sen päätteenä olevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun ja pienen puiston asemakaava on vuodelta 1998. Kevyen liikenteen reitit on toteutettu, myös puistoon. Asemakadun katualueen ajoväylä on toteutunut kaavaa kapeampana, ja katualueelle on jäänyt tilaa sekä pysäköinnille että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

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

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KAAVA-ALUEEN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA ASEMAKAAVOJEN KEHITYSVAIHEITA



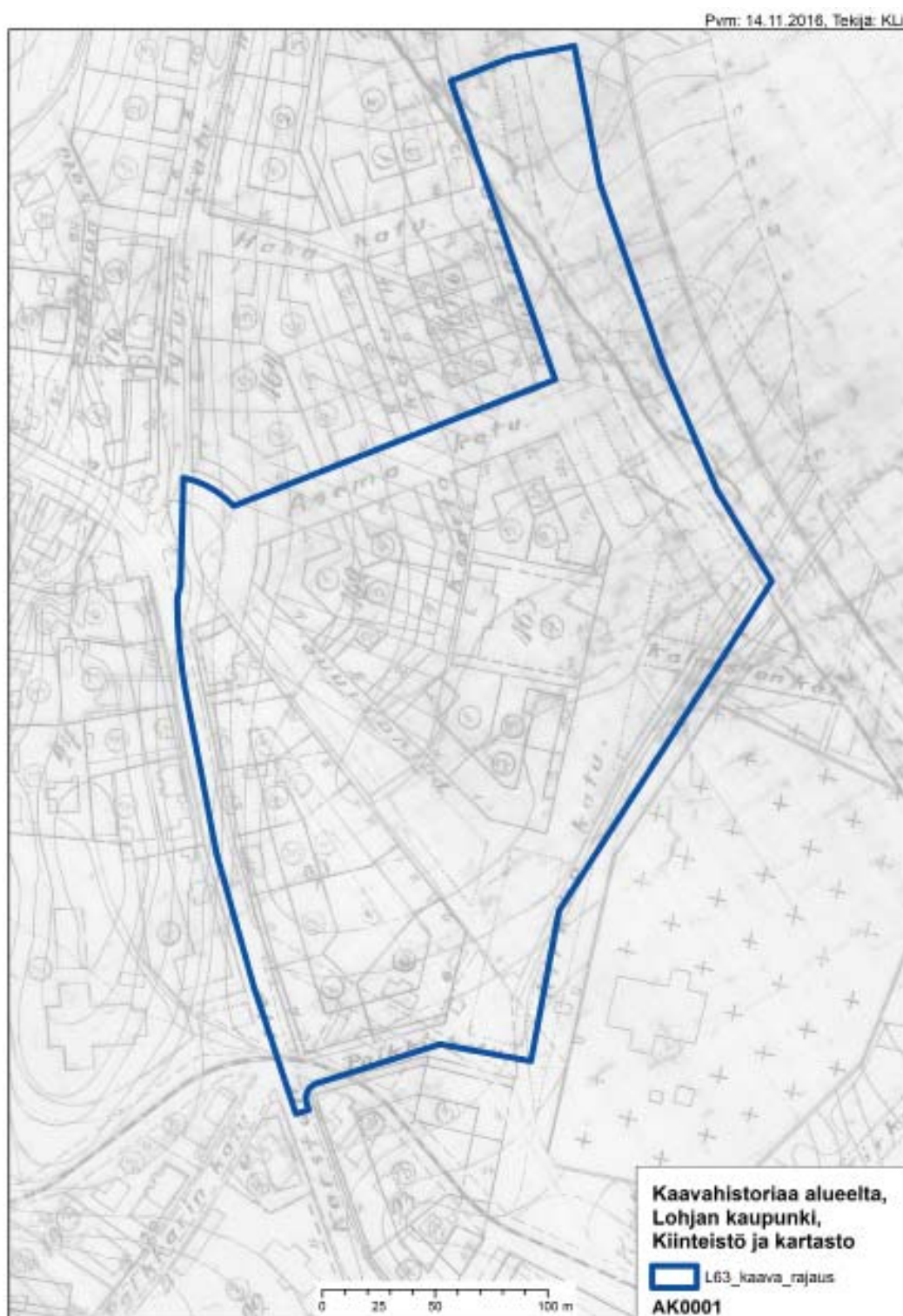
Lohjannummen kartta vuodelta 1916, Lohjan museon kokoelmat

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Lohjan 1. asemakaava AK 1 / Briger Brunila 1931

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

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva Lohjan keskustasta etelän suunnasta, 1930-luku, Lohjan museon kokoelmat. Kirkon viereinen alue on nykyisen Tytyrin koulun kohdalla heinäpeltona Pappilaan vievän tien vasemmalla puolella. Anttilan koulun kohdalla kiviveistämö ja asuinrakennuksia. Puu-Lintulan rakennus (nykyisin viereisessä korttelissa) heti kirkon vasemmalla puolella ja Luoman talo (1932) kiviveistämön pihan eteläpuolella. Karstuntien eteläpuolella Monkola.



Ilmakuva, 1930-luku, Lohjan museon kokoelmat

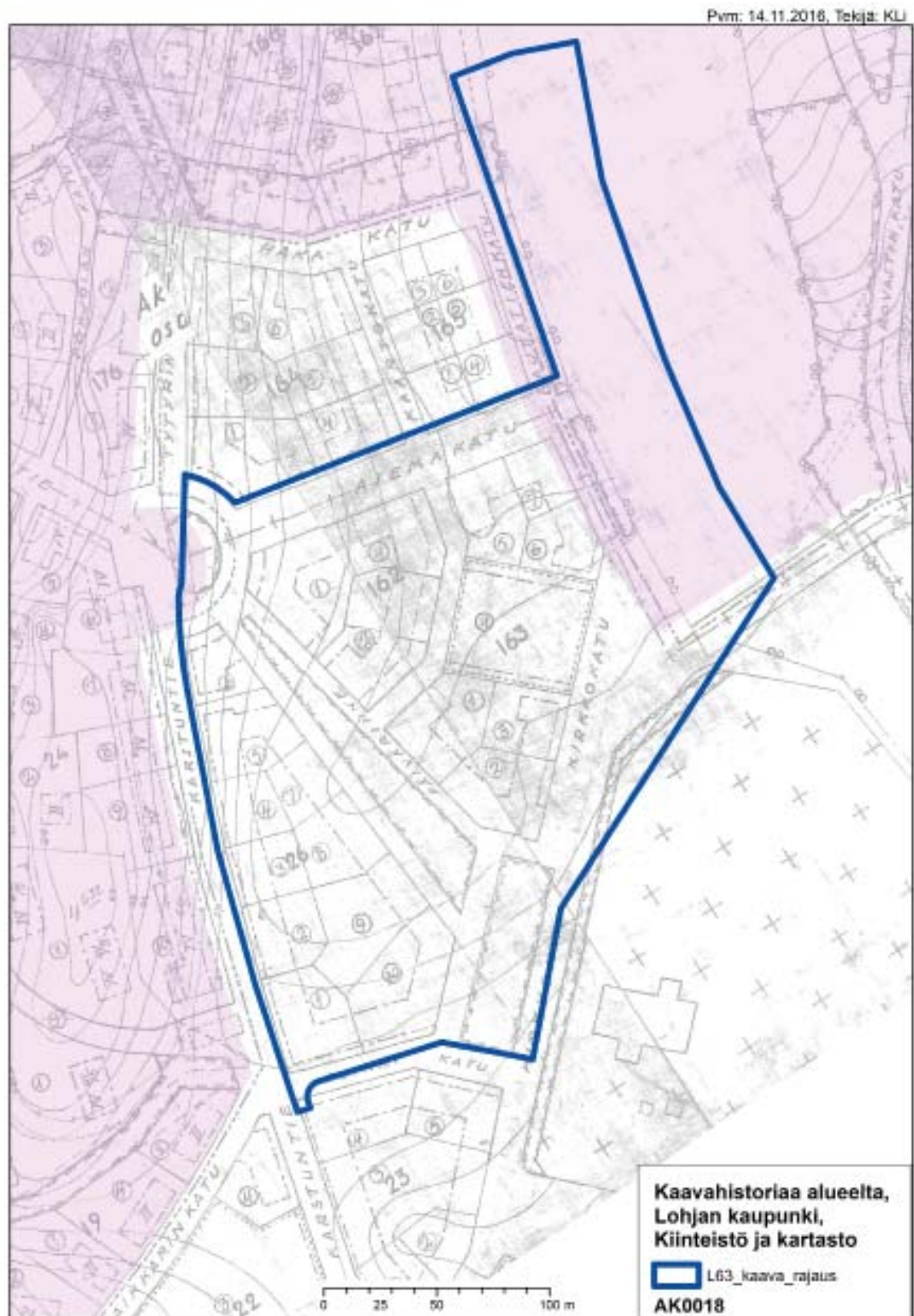


Ilmakuva luoteesta, 1930-luku, Päivärinne rakenteilla, Lohjan museon kokoelmat. Kirkon etupuolella kuvassa Päivärinteen asuinrakennus nykyisen Anttilan koulun alueella, työmaa käynnissä. Nykyisen Tytyrin koulun alue kuvan vasemmassa reunassa on heinäpeltona.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 18 1951

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

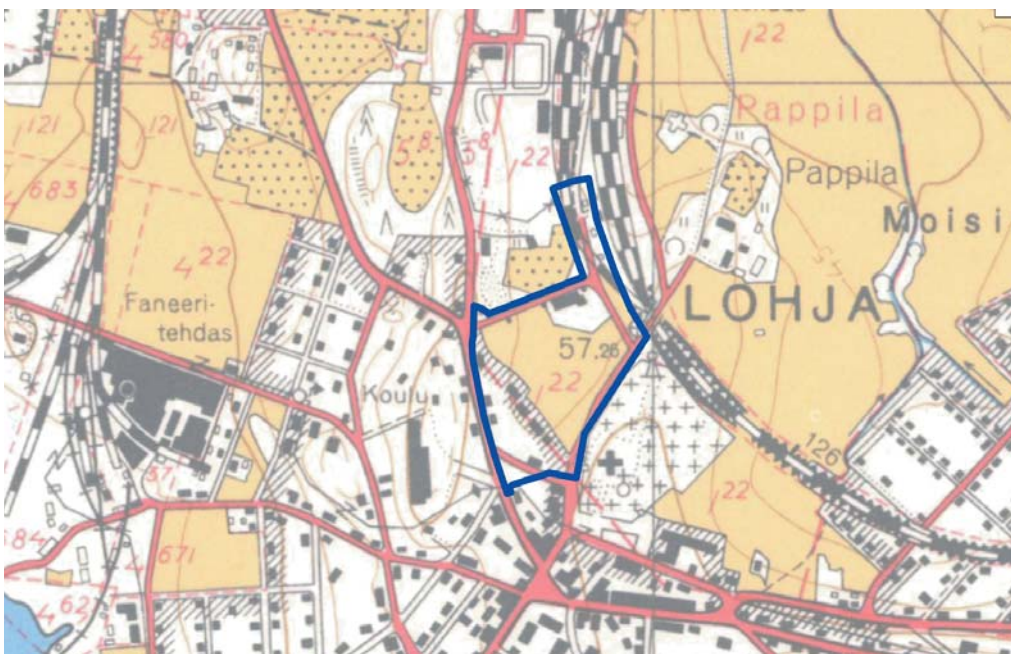


Näkymä Karstuntieltä kirkolle, 1950-luku, Lohjan museon kokoelmat



Näkymä Kirkkokadulta, 1956, Lohjan museon kokoelmat.

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



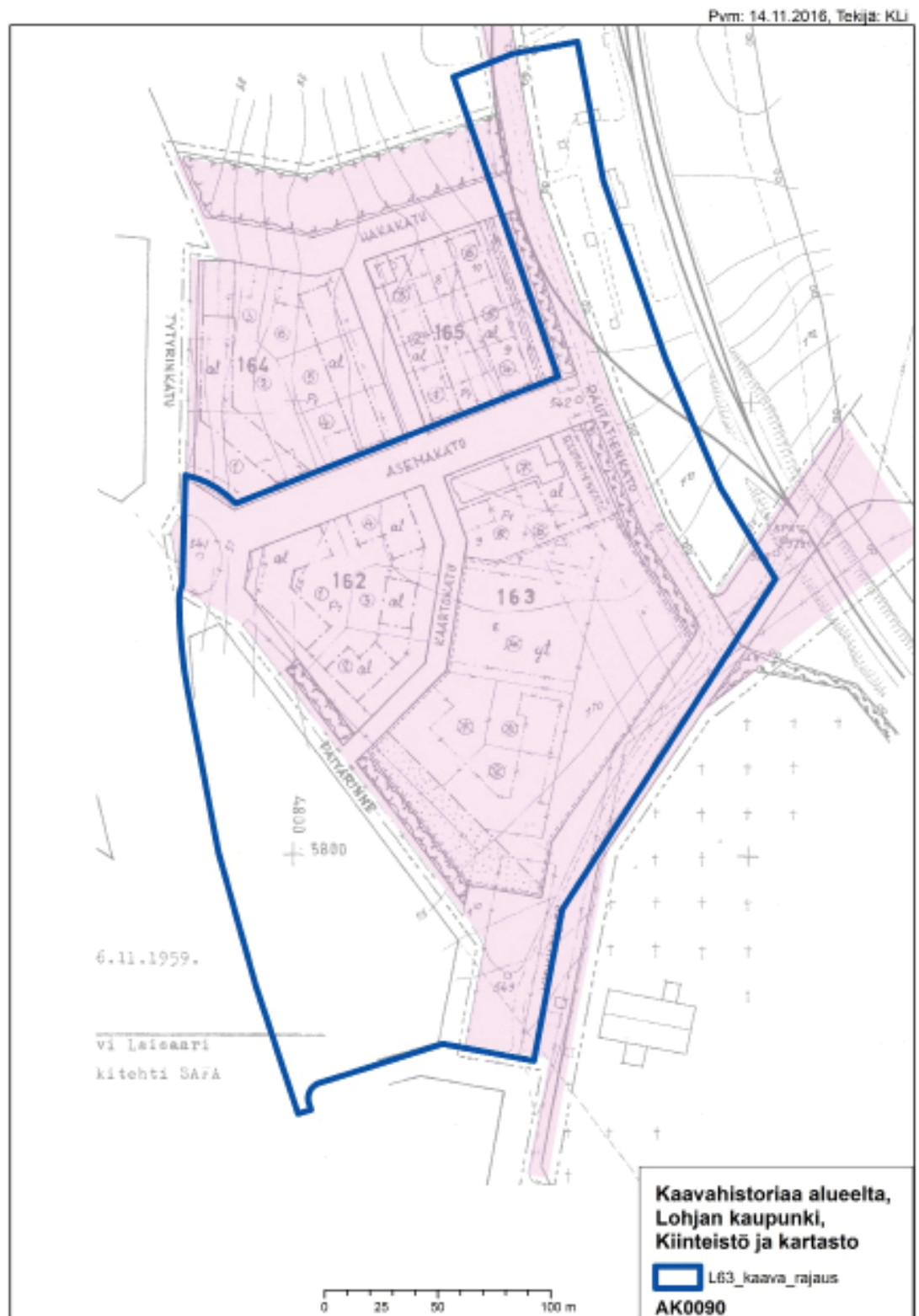
Peruskartta 1959, Lohjan kpi (11.11.2016 KLi).

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 90, 1959

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva, 1950-60-lukujen vaihde, Lohjan museon kokoelmat. Vasemmalla Päivärinteen asuinrakennuksia, taustalla Asemakatu 5-7 asuinkerrostalo. Asemakadulla puurivit kadun varrella. Tytyrin koulun paikalla vielä niittyä. Tytyrin koulu rakennettiin vuonna 1962.



Tytyrin koulu, 1960-luvun alkupuoli, Lohjan museon kokoelmat

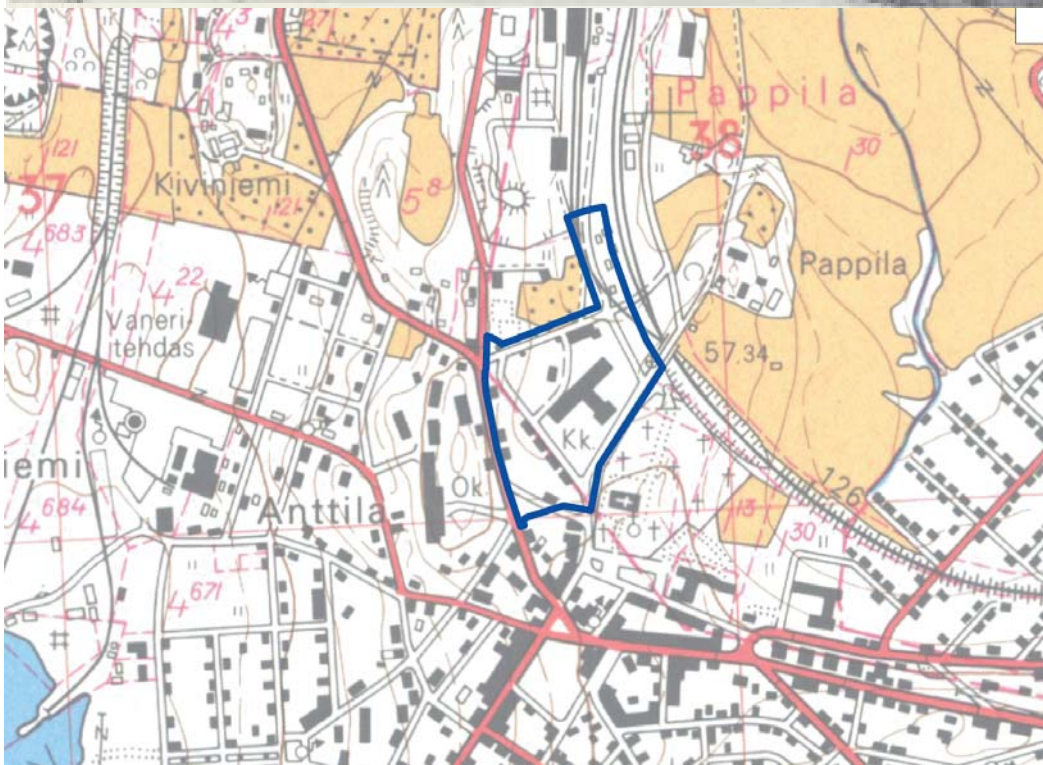


Päivärinteen asuinrakennuksia, 1960-luvun alku, Taustalla Tytyrin koulu, Lohjan museon kokoelmat

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



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

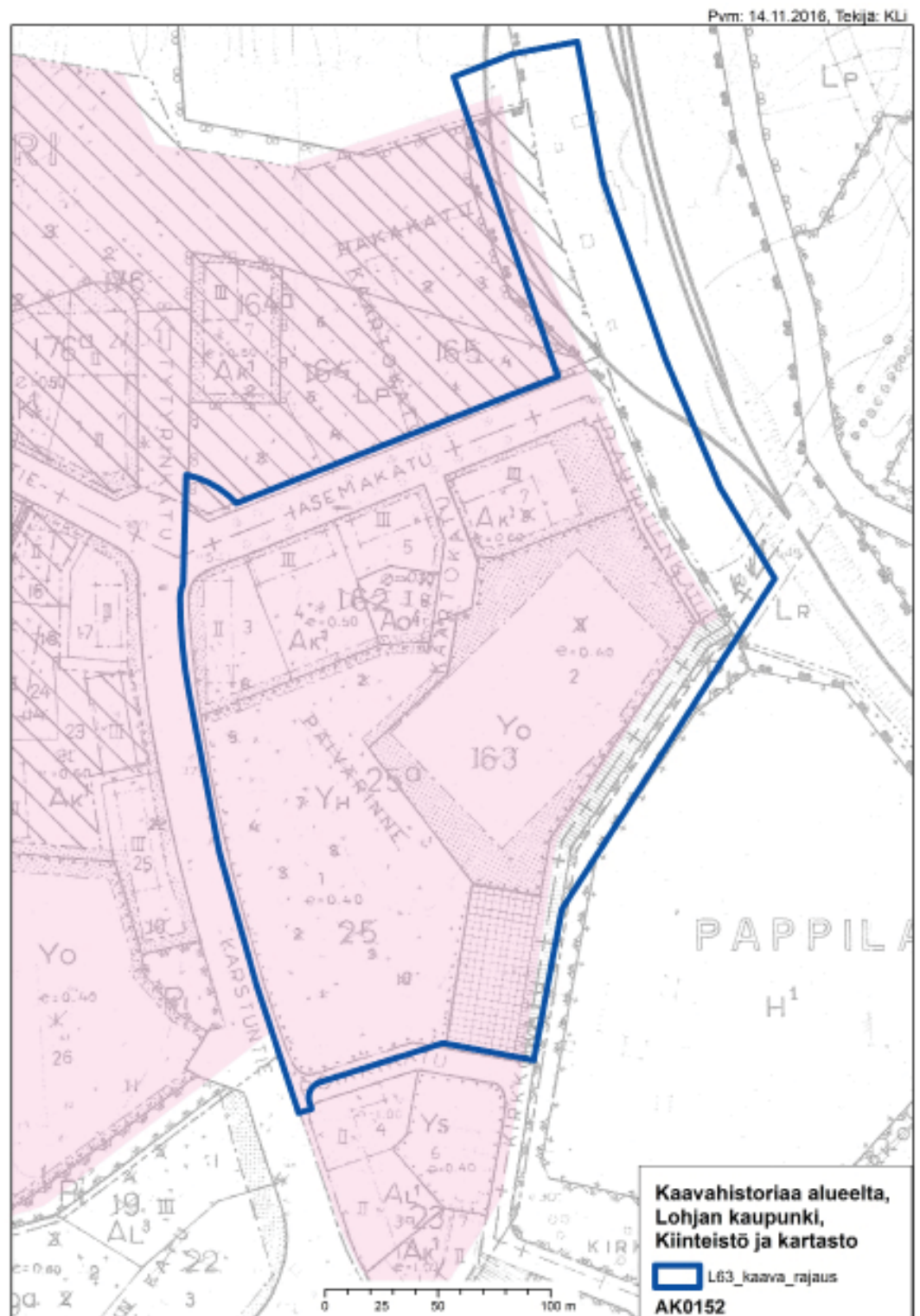


Vuoden 1972 peruskartalla kaava-alueella näkyvissä Tytyrin koulu ja Päivärinteen sekä muita asuinrakennuksia.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 152, 1970

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

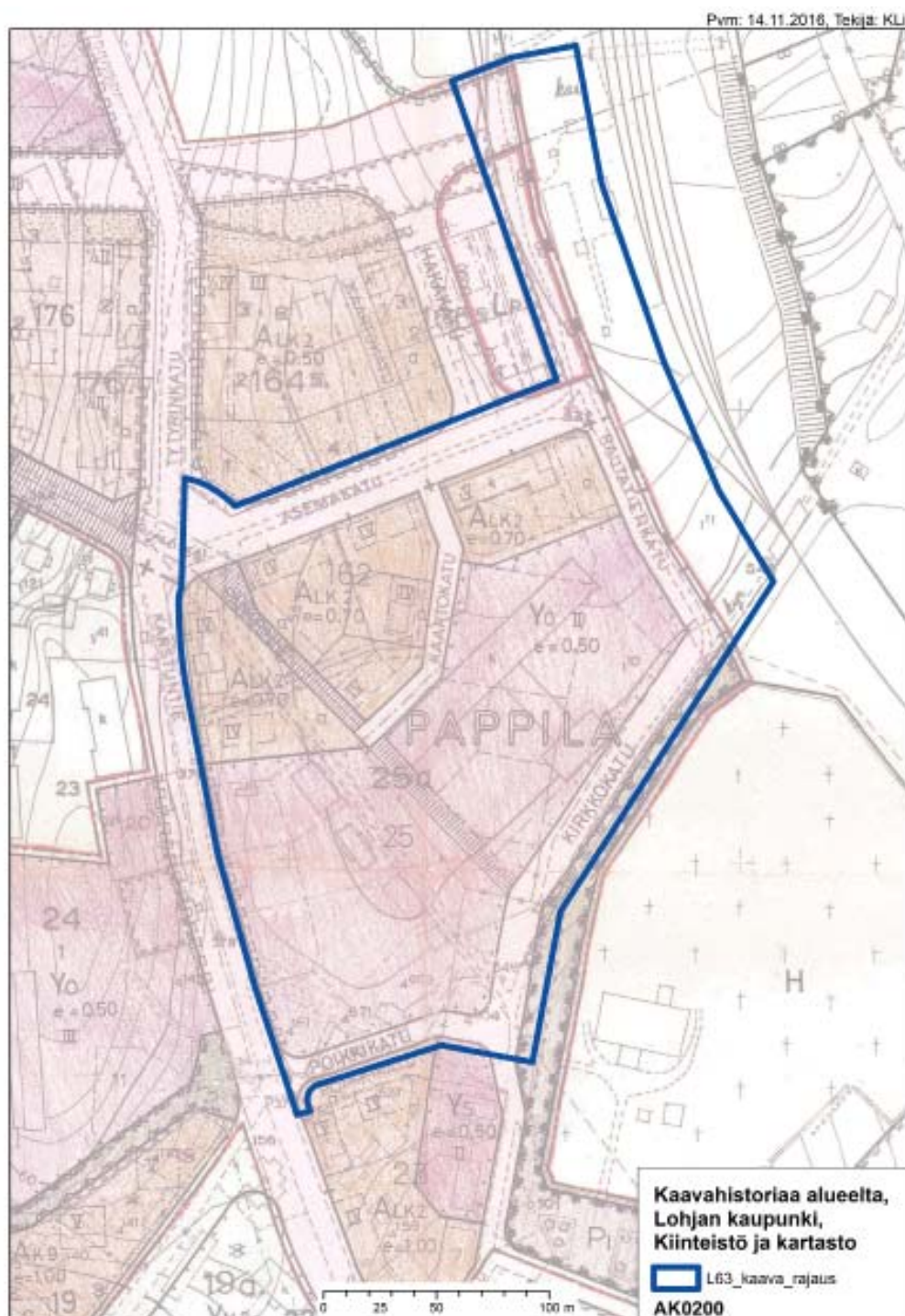
Asemakaava AK 200, 1980

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

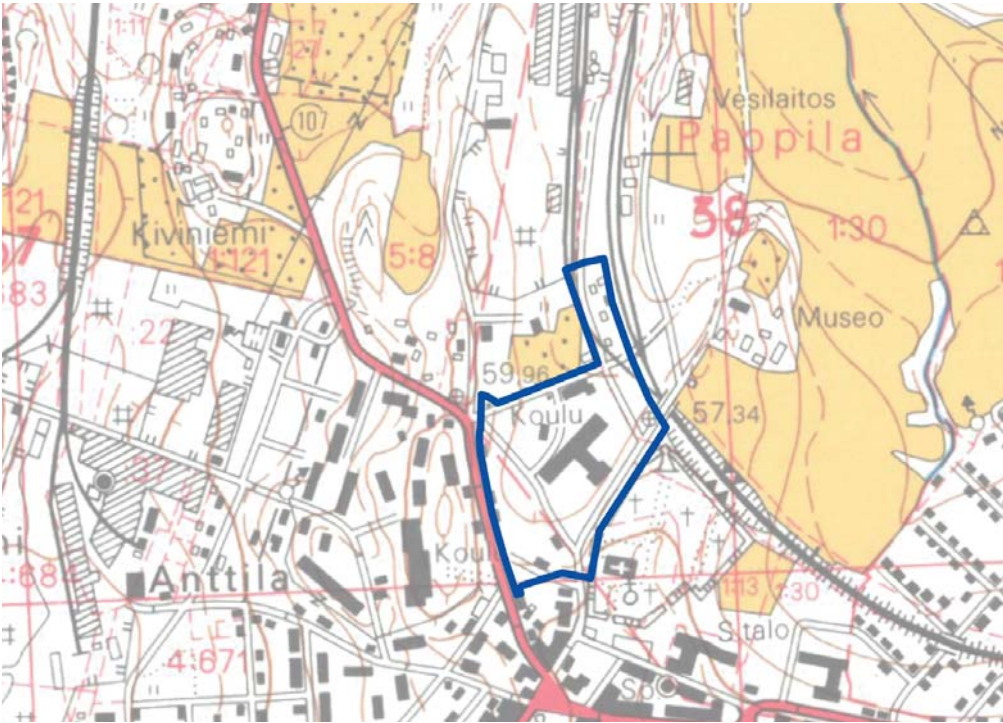
Korttelia 162 on enää vain Asemakadun eteläpuolella Kaartokadun sekä Päivärinteen kevyen liikenteen väylän erottamana. Käyttötarkoituksena on asuin-, liike- ja toimistotilat kuten korttelin 25 koillis- ja luoteisnurkissa. Tavoitteena lieene ollut säilyttää Asemakadun ilme asuinkerrostalojen rajaamana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

Muu osa korttelia 25 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta tehokkuudella $e=0,50$. Tytyrin koulualueella on kevyen liikenteen reitti Päivärinteen jatkeena. Kaavassa on esitetty jalankulkijoille alikuku Karstuntien alta Karstunraitille.

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Peruskartta 1984, Lohjan kpi (KLI 11.11.2016)

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

Päivärinteen rakennusten purku oli kuitenkin tuolloin jo käynnistynyt.

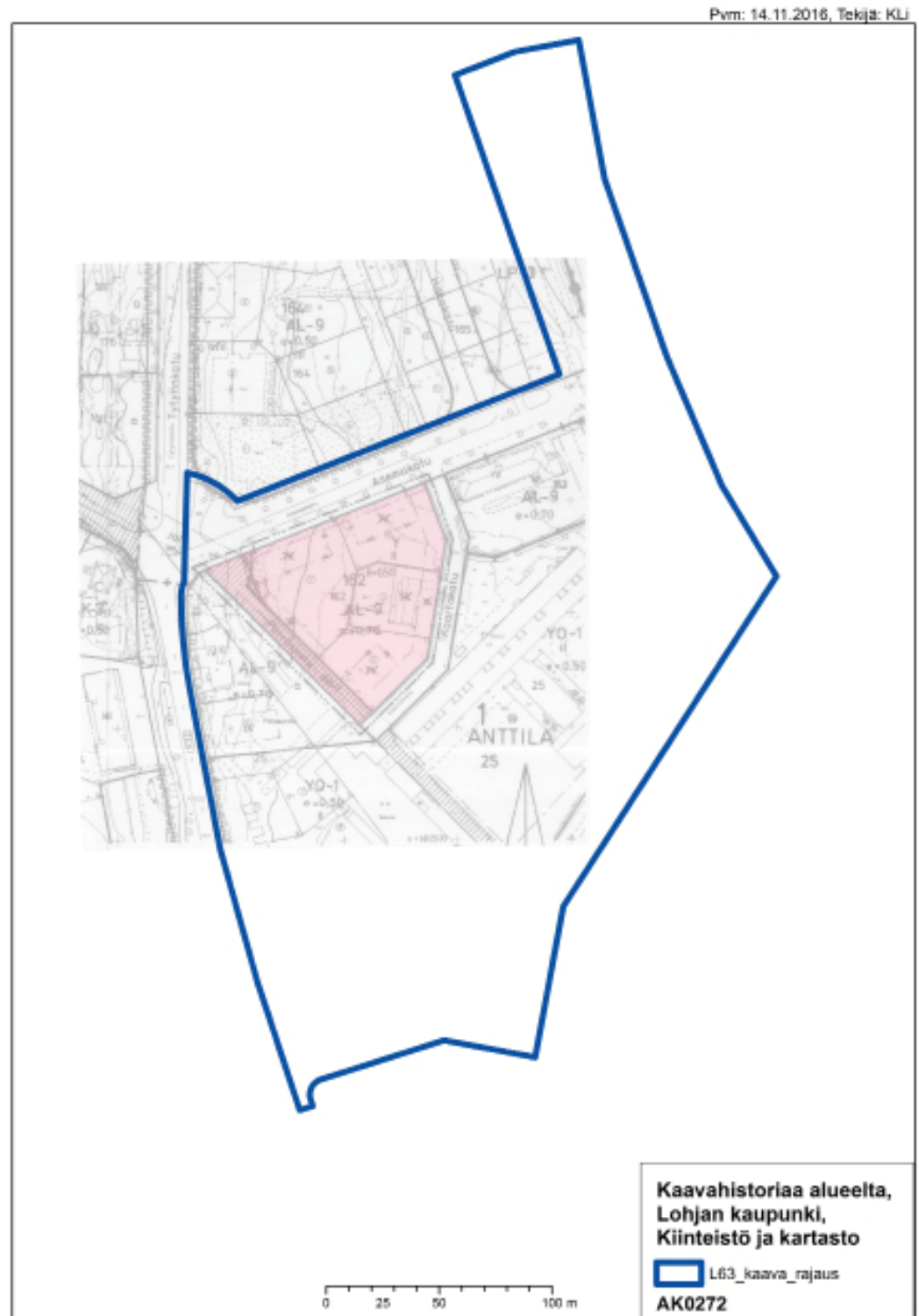


Päivärinteen rakennusten purkua, 1980-luku, Lohjan museon kokoelmat

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 272, 1990

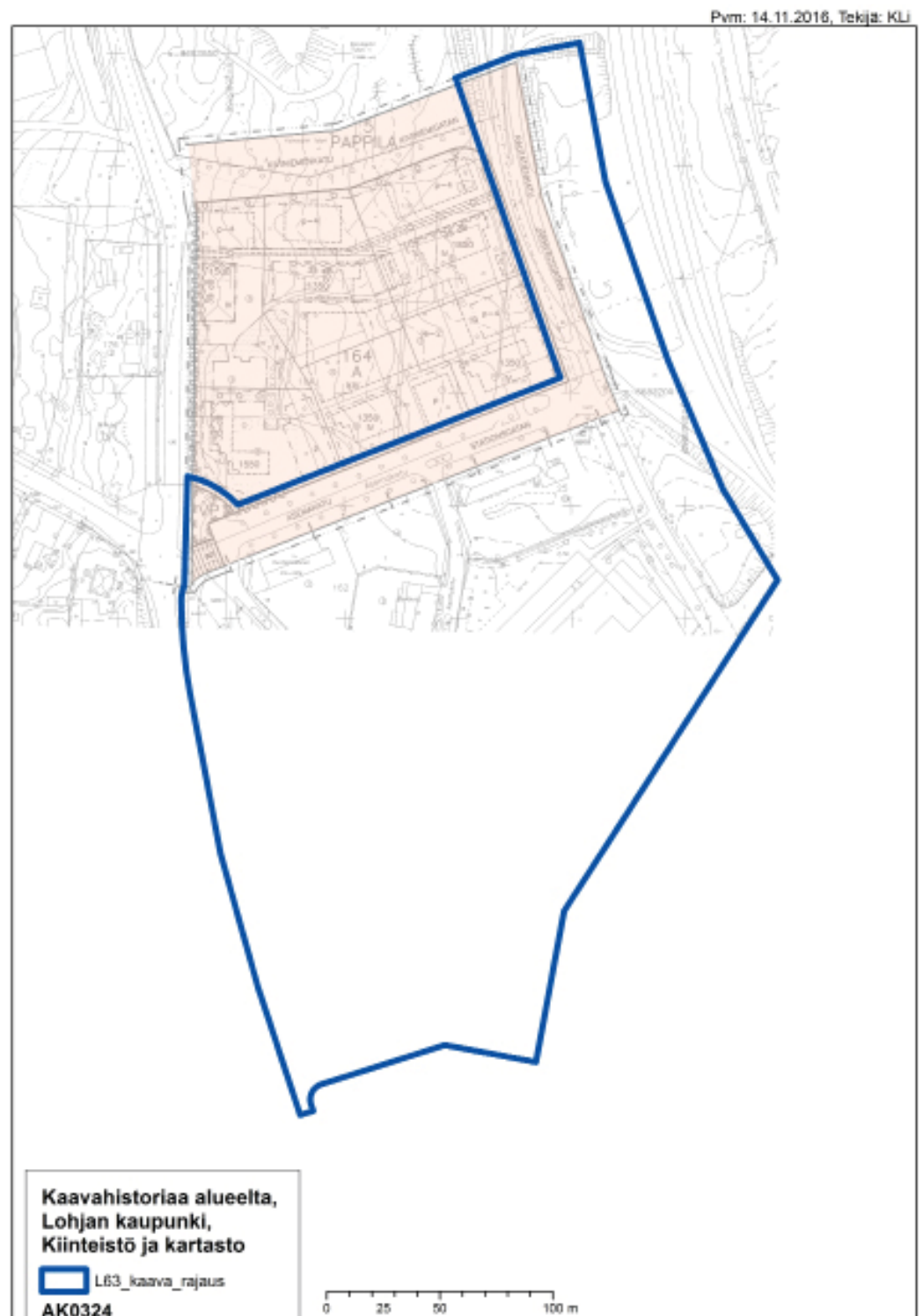
Korttelin 162 käyttötarkoitus muutettiin yleisten rakennusten korttelialueeksi vuoden 1990 asemakaavamuutoksella.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 324, 1998

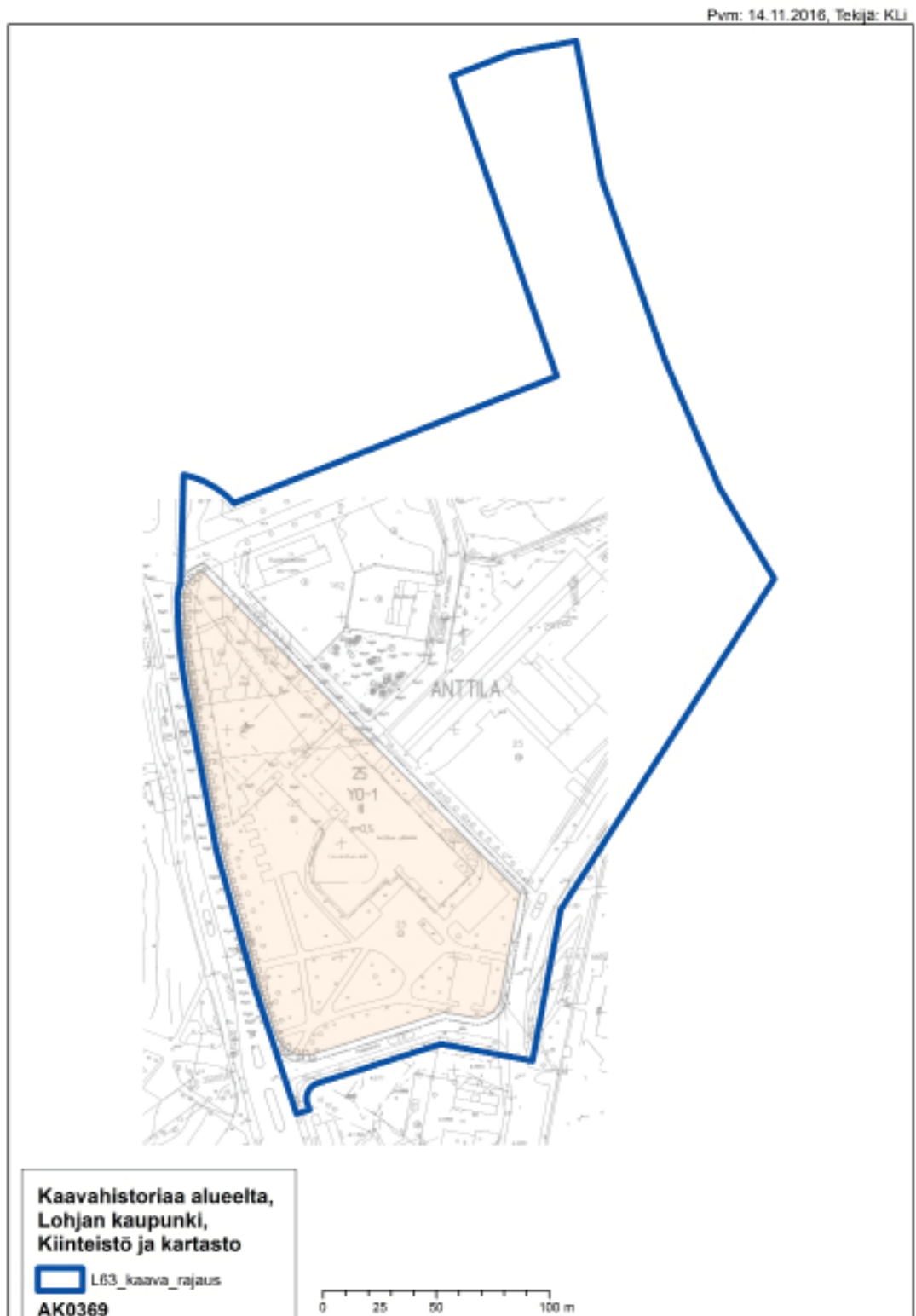
Vuoden 1998 asemakaavan muutos liittyi pääasiassa viereisen korttelin 164 muutokseen A-korttelialueeksi ja katumuutoksiin, mm. Kaartokadun jatke poistettiin ja Rautatiekatu jatketiin Kiviniemenkatuna Karstuntielle. Asemakadun yhteys Karstuntielle katkaistiin, tilalle osoitettiin kevyen liikenteen katualueita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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava AK 369, 2001

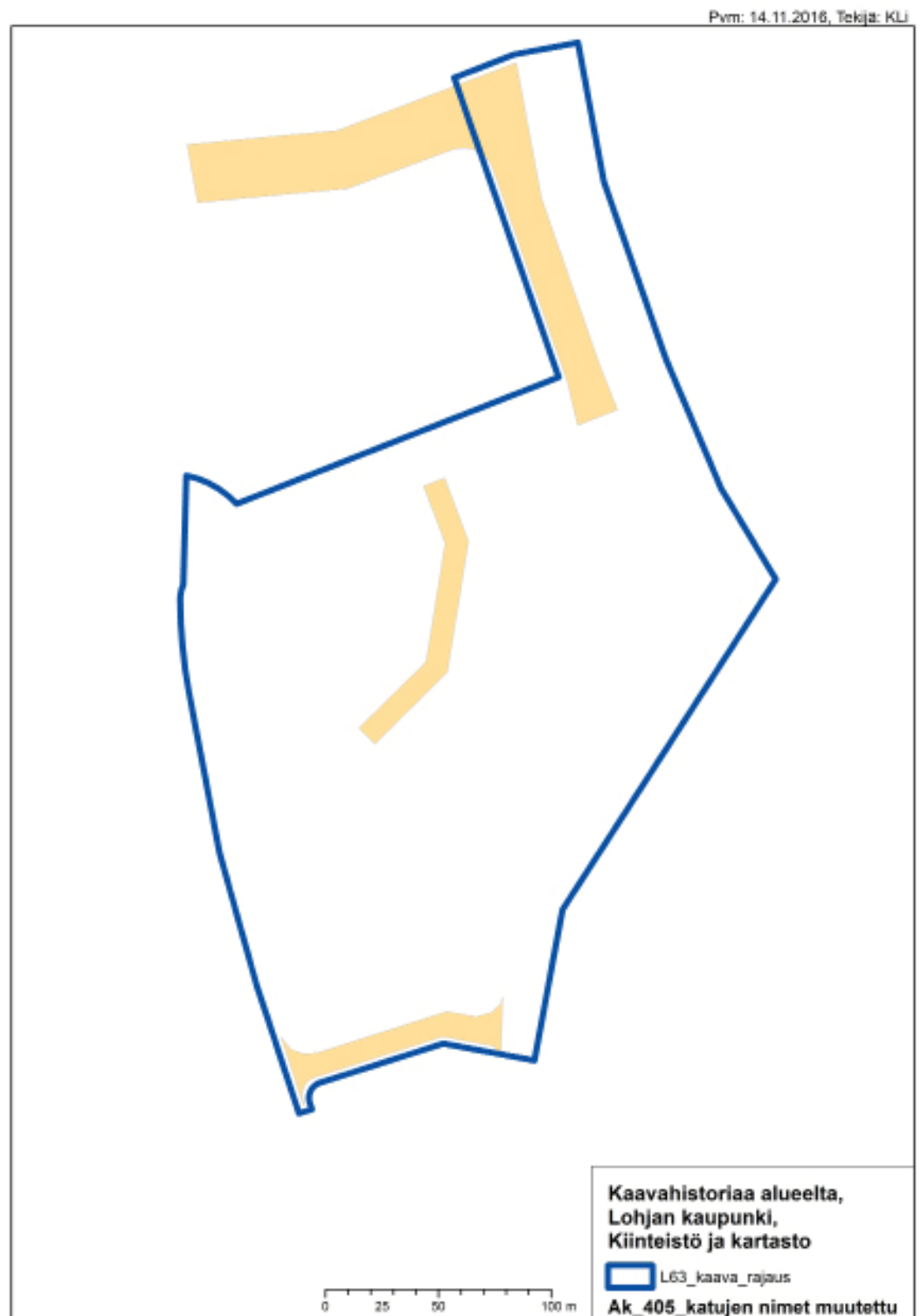
Anttilan koulua oli tarpeen laajentaa 2000-luvulla. Korttelin 25 luoteiskulman asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutettiin opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi vuonna 2001.



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaava Ak405, 2004

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



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAN MUUTOSTARVE / ALUEELLA VOIMASSAOLEVAT ASEMAKAAVAT

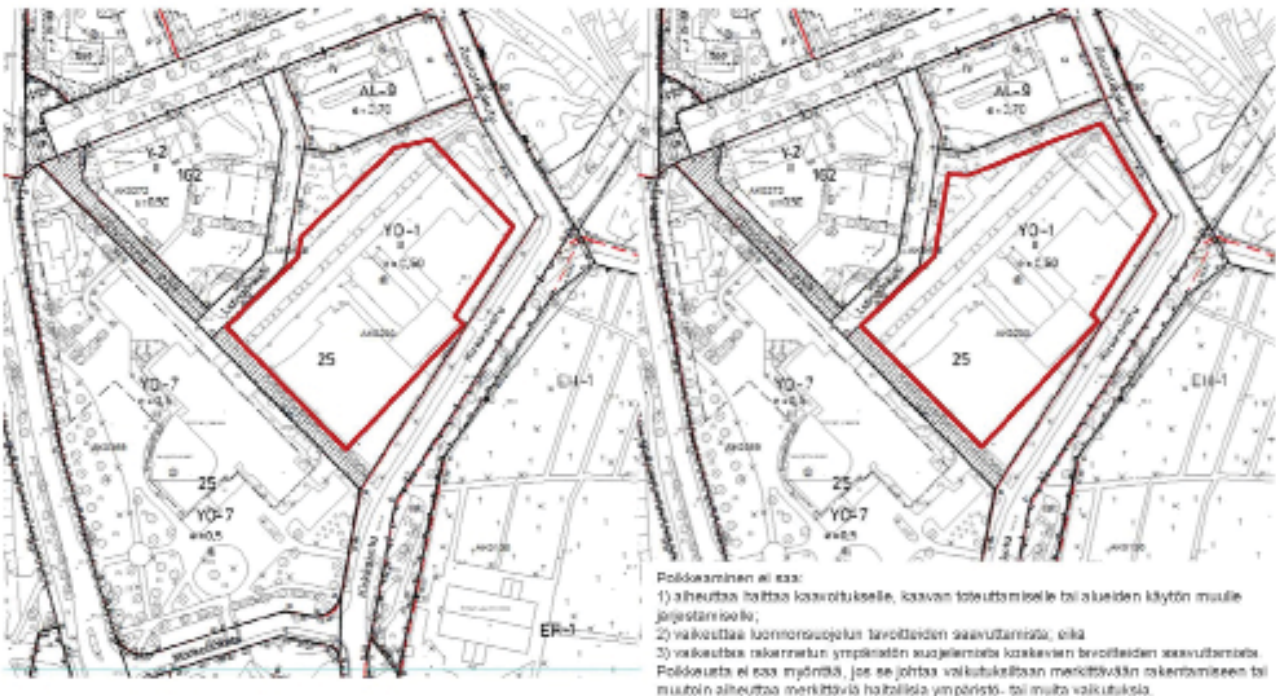
Keskustelu koulun alueen nykyisten asemakaavojen antamista mahdollisuuksista ja puitteista uudelle yhtenäiskoululle on käyty keväällä 2016 kaupunginhallituksen asettamassa Lohjan keskustan koulujen ja ruotsinkielisen päivähoiton tilajärjestelyjen työryhmässä.

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja eri kiinteistöillä. Alla olevissa kuvissa on alustavasti selvitetty voimassa olevista asemakaavoista poikkeamisen tarve ja poikkeamisen edellytykset, mikäli rakentaminen sijoittuisi korttelin 25 tontille 20. Rakennusoikeutta ko. tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa 6253 kem2.

Rakennuslupa
→ vähäinen rakennusoikeuden ylitys

Poikkeamislupa
→ harkinnanvarainen rakennusoikeuden ylitys (MRL)



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

Em. perusteella selvitettiin menettelytavat, joilla koululle ja sen ympäristölle asetetut tavoitteet voitaisiin saavuttaa. Ve 1:ssä (6065 brm2) esitettiin yhdyskäytävän rakentamista Anttilan koulun ja uuden koulun välille. Yhdyskäytävän rakentaminen ei kuitenkaan ole mahdollista poikkeamisluvalla. Myöskään ve 2:ssä (10425 brm2) esitetyn suuruinen rakentaminen ei ole mahdollinen ilman asemakaavan muuttamista.

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

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

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

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

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

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

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

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:

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

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset

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

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

Kuvaus

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

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

Kellotapulivin pohjakerros on keskiaikainen, puuosat on tehty rakennusmestari Johan Friedrich Schultzen johdolla 1741. Kelloista vanhin on 1500-luvun lopulta, toinen 1600-luvun

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

alusta ja nuorin vuodelta 1740. Kirkkotarhassa on lisäksi kaksi hautakappaletta. Kellotapulin länsipuolella oleva uusklassillinen 1824 rakennettu kappeli on kuulunut Laakspohjan kartanon omistaneelle majuri Magnus Erik Ehrnrootille. Karnaisten Sedolan rustitilan kappeli kirkon lounaispuolella on vuodelta 1825. Kirkon itäpuolella on lisäksi 1840 muurattu takorautakannen peittämä Otamon ratsutilan hautaholvi vuodelta 1840.

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

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

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

Historia

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

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

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

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

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

2. Tavoitteet

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

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

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

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

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

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

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

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

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

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

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupunginvaltuuston päätös 15.3.2017

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

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

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

joiden tiiviissä yhteistyössä;

Suunnitelmat tuodaan valtuuston käsittelyyn ennen vuoden 2018 talousarvion hyväksymistä;

Erityistavoitteita Laurentius-talon jatkovalmistelulle ovat:

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

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

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

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

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

Kokouspykälän liitteenä oli 7.2.2017 päivätty alustava aikataulu asemakaavan muutokselle:

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Syyskuu 2017 vetovoimalautakunta asettaa valmisteluvaiheen luonnokset nähtäville

Valmisteluvaihe nähtävillä 1 kk + lausunnonantoaika 1 kk

Joulukuu 2017 vetovoimalautakunta valitsee jatkettavan kaavavaihtoehdon

Kaavaehdotus

Helmikuu 2018 vetovoimalautakunta esittää hallitukselle

Helmikuu 2018 hallitus asettaa

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

kaavaehdotuksen nähtäville Ehdotus nähtävillä 1 kk + lausunnonantoaika 1 kk

Hyväksyminen

Toukokuu 2018 vetovoimalautakunta esittää hallitukselle

Toukokuu 2018 hallitus esittää valtuustolle

Kesäkuu 2018 valtuusto hyväksyy

7 + 30 päivää kaava tulee lainvoimaiseksi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 6.4.2017

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

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

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

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

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

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

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

Aikataulu

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspykälän 6.4.2017 esittelytekstissä asemakaavan muutoksen L63 alustavana aikatauluna esitettiin:

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

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

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

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

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

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

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

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

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

Toimiva aluerakenne

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

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

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

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

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

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

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

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

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

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

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

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

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

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

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

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

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

Lohjan maankäytön rakennemalli

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

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

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

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

Keskustan osayleiskaava

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

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

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

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

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

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

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

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN, SEKÄ

5. KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA

VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

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

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

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

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

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

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN, SEKÄ

5. KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

NÄHTÄVILLÄ OLO

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.2.-5.3.2018 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja/kaavoitus.

Kuulutus nähtävilläolosta julkaistiin 2.2.2018 ilmestyneessä Länsi-Uusimaa -lehdessä. Kaavamuutosalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille lähetettiin tieto kirjeitse.

Asemakaavan muutosta koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Mielipiteet tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai kaavapalaute@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

- Lohjan kaupungin
 - Kiinteistö- ja kartastopalvelut
 - Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Lohjan ympäristöterveyspalvelut
 - Tekninen toimi
 - Kunnallistekninen suunnittelu
 - Tilapalvelut ja logistiikkakeskus
 - Sivistystoimi
 - Lohjan museo
 - Perusturvatoimi
 - Nimistötoimikunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan Vanhusneuvosto
- Lohjan Vammaisneuvosto
- Länsi-Uudenmaan musiikkiopisto
- Lohjan kaupunginorkesteri
- Hiiden opisto
- Lohjan seudun kuvataidekoulu
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- Nordkalk Oy
- Loher Oy
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin yhteensä 14 lausuntoa tai mielipidettä. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä, sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselvityksen liitteenä.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

OSALLISTAMINEN VALMISTELUVAIHEESSA

Kaavailta

Valmisteluvaiheen kuulemisaineistoa esiteltiin 27.2.2018 Lohjan pääkirjastossa ajankohtaisiin hankkeisiin keskittyvässä kaavaillassa. Kaavailta on asukkaille, toimijoille ja muille kaavoituksesta kiinnostuneille tarkoitettu vapaamuotoinen tilaisuus, jossa osallisilla on mahdollisuus tutustua ajankohtaisten kaavojen aineistoon ja keskustella henkilökohtaisesti kaavanlaatijoiden kanssa.

Linderinsalissa oli nähtävillä L63 Laurentiustalon valmisteluvaiheen aineisto ja siitä oli mahdollista keskustella kaavoittajan, liikenneselvityksen laatijan ja Laurentiustalon rakennusprojektin edustajien kanssa. Viereisessä Järnefelt-salissa esiteltiin Hiidensalmen asuntomessualueen, Taimisto-Tennarin ja Laurentiustalon alueiden yhteistä liikenneselvitystä. Kaavoituksen henkilökunta oli tavattavissa klo 17:30–19:00.

Showroom

28.2.2018 avattiin Laurentiustalo-hankkeen showroom Lohjan pääkirjastossa, jossa voi tutustua aina kirjaston aukioloaikoina päivittyvään suunnitteluaineistoon.

Nettisivu

Hankkeen nettisivulla <http://www.laurentiustalo.fi/>, on kerrottu tulevista tilaisuuksista ja osallistumismahdollisuuksista.

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Kaupunkikuva- ja suojeluselvitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy; 2018)
Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018),
Hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2018),
Meluselvitys (Promethor 2018) ja
Liikenneselvitys (Sitowise 2018).

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET

Kaavamuutosalueen raja

Nähtävillä olleissa valmisteluvaiheen luonnoksissa suunnittelualue rajautui Kirkkokadun katualueen itäreunaan. Kirkkokadun asfaltin reuna ja avo-oja sijoittuvat nykyisellään Kirkkokadun ja hautausmaan välissä sijaitsevalle Lohjan ev. lut. seurakunnan omistamalle kiinteistölle 444-466-0001-0030-P0003. Samoin kirkon pysäköintipaikat Päivärinteen kadun kohdalla sijoittuvat puolittain katu- ja puolittain puistoalueelle.

Jotta asemakaavan muutoksesta saataisiin tarkoituksenmukainen kokonaisuus katualueiden osalta, kiinteistön 444-466-0001-0030-P0003 ottaminen mukaan kaavamuutoksen suunnittelualueeseen on perusteltua. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee 7 tammen rivistö, jolle on istutettu vastaparit Kirkkokadun vastakkaiselle puolelle.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Maanomistajalta pyydettiin lausuntoa asemakaavamuutoksen muutosalueen rajauksesta.

Kirkkoneuvosto käsitteli asiaa 8.5.2018. Seurakunta sallii Kirkkokadun vierustaa kulkevan pitkän palstan ottamisen suunnittelualueeseen. Edellytyksenä on, että vallitseva nykytilan mukaisesti puisto puineen säilyy koskemattomana, pysäköinti on pääsääntöisesti järjestetty kadun toiselle puolelle, lukuun ottamatta tällä hetkellä olevia osittain kaupungin ja osittain seurakunnan maalla sijaitsevia epävirallisia parkkipaikkoja, jotka voidaan muodostaa oikeiksi pysäköintipaikoiksi. Seurakunta ei tarvitse niitä yksinomaiseen käyttöönsä, eikä halua ryhtyä mihinkään pysäköintilupamenettelyyn, vaan kokonaisedun kannalta on viisaampaa pitää ne yleisessä käytössä esim. aikarajoituksin.

Samasta syystä kaupungin omistama määräala 444-466-0001-0011-M0501 Kirkkokadun ja hautausmaan välissä on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen. Määräala on voimassaolevassa asemakaavassa liikennealuetta.

5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN, SEKÄ

5. KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA
VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

MITOITUS

Asemakaavan muutosalueen koko on noin 6,2 ha.

Yhteisalat:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AK	0,5431	4200	0,77
Katu	1,2495	0	0,00
LP	0,7447	0	0,00
VP-14	0,0213	0	0,00
VP-15	0,1588	0	0,00
Y	3,4291	8250	0,53
pp	0,0504	0	0,00
Kaikki	6,1969	22450	0,36

Julkisten rakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta yhteensä 18000 k-m² + ns. Labanin talon alkuperäisen osan rakennusoikeus 250 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueella on rakennusoikeutta yhteensä 4200 k-m².

Kaavamutoksella suojeltavan Asemakatu 5-7:n kiinteistöllä on 32 asuntoa, joissa asuu yhteensä 42 asukasta. Rakennuksen päätyyn on osoitettu lisärakennusala talon jatkamista varten. Tontin rakennusoikeus on ollut e=0,7 eli 2110,5 k-m². Kaavaehdotukseen on merkitty rakennusoikeudeksi 2600 k-m². Rakennusoikeus nousee voimassa olevasta asemakaavasta 489,5 k-m². Lisäys ei aiheuta tarvetta maankäyttösopimukselle.

Kaavamutoksella muodostuvaa, uuden asuinkerrostalon rakennusala koskevat määräykset: "korttelialueelle saa sijoittaa asuinkerrostalon tai asuntolan", sekä "asunnot voivat olla kooltaan tavanomaista asuntorakentamista pienempiä, kuitenkin vähintään 15 huoneisto-m²".

Kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä 19391 k-m². Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on 22450 k-m². Rakennusoikeus nousee voimassa olevasta asemakaavasta 3059 k-m².

RAKENNE

Kaavamuutosalue on suurimmalta osin yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakadun eteläreuna on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rautatienkadun itäpuolinen alue on yleistä pysäköintialuetta LP. Kirkkokadun eteläpuolella ja Asemakadun ja Karstuntien risteyksessä on puistoa VP.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Yleisten rakennusten korttelialuetta Y koskee kaavamääräys: "rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää punatiiltä. Kattomuotona tulee olla satula-, pulpetti- tai tasakatto. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 90 neliömetriä kohti. Autopaikat voidaan sijoittaa LP-korttelialueelle.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä puistomaisen ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoltellussa kunnossa.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset."

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

Kirjaston ja kirkon eteen on merkitty Laurentiusaukio, joka on korttelin sisäinen katuaukio/tori. Aukio toteuttaa jo vuoden 1931 asemakaavassa esitetyn ajatuksen torialueesta. Kirkkokadun katualueen osaa aukion kohdalla koskee määräys: katualueen osa, joka liittyy pinta-materiaaleiltaan katuaukioon/toriin.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK koskee kaavamääräys: "Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkerrostalon tai asuntolan. Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, as-kartelu-, kerho-, sauna yms. tiloja jotka saa sijoittaa asuinrakennuksiin ja yksikerroksisena piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asunnot voivat olla kooltaan tavanomaista asuntorakentamista pienempiä, kuitenkin vähintään 20 huoneisto-m². Tällöin maantasokerroksessa tulee olla kahvio-, pesula- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja vähintään 320 k-m² sekä vähintään 30 m² suuruinen terassi. Ullakkokerrokseen tulee sijoittaa saunatiloja ja muita yhteistiloja vähintään 67 k-m² sekä vähintään 60 m² suuruinen terassi. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä puistomaisen ympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta kerrostaloasumisesta poikkeava.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoltellussa kunnossa.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset."

Yleinen pysäköintialue LP

Asemakaavaehdotuksen yleinen pysäköintialue LP on keskustan osayleiskaavassa rautatiealuetta LR. Lohja – Lohjanjärvi -rataosa on nykytilanteessa suljettu liikenteeltä ja sen kunnossapito on lopetettu. Liikennevirasto toteaa lausunnossaan, että sen on tarkoitus selvittää rataosan lakkauttamisen mahdollisuuksia vuoden 2018 aikana, ja että mikäli Laurentiustalon asemakaavoituksen aikana rataosan tilanne ei muutu nykytilanteesta, tulee asemakaavassa

varata LR-aluetta edelleen noin 15 metriä radan keskilinjasta mitattuna.

Muutosalueen raja on siksi merkitty asemakaavaehdotukseen 15 metrin päähän radan keskilinjasta.

Liikennevirasto toteaa lausunnossaan myös, että 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 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.

Kaavoitusehdotukseen alueen osa, joka on keskustan osayleiskaavassa rautatiealuetta, on merkitty kaavaehdotukseen pysäköintialueeksi LP. Pysäköintialue, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mahdollistaa käyttötarkoituksen myöhemmän muutoksen rautatietarpeisiin. Pysäköintikäyttö ei myöskään rajoita LR alueella sijaitsevan kaivospiirin/maanalaisen louhintaoikeuden käyttöä.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

LP-alueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jota koskee määräys: Voimajohdon kaapelialue, jonka leveys on 5 m. Alueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Kaapelialueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto.

Kaavaehdotuksen yleiset määräykset

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Liikkumisesteiden käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä TAI sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Vesi- ja maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty.

RAKENNUS- JA RAKENNETUN YMPÄRISTÖN SUOJELU

Suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä on laadittu kaupunkikuva- ja suojeluselvitys kaavan laadintaa varten (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy; 2018).

Asemakatu 5-7

Vuonna 1950 osoitteeseen Asemakatu 5-7 valmistuneen asuinkerrostalon on suunnitellut arkkitehti Ole Gripenberg. Rakennus oli alkuperäiseltä nimeltään Lohjan SATO. Rakennus noudattaa Brunilan vuoden 1931 asemakaavaa.

Rakennuksella on erityistä rakennushistoriallista arvoa arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelemana 1950-luvun korkeatasoista asuntoarkkitehtuuria edustavana ja ilmeiltään hyvin säilyneenä esimerkkinä. Rakennuksen arkkitehtuuri yksityiskohtineen on erittäin harkittua ja viimeisteltyä.

Rakennuksella on erityistä kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa Brunilan asemakaavaa noudattavana onnistuneesti toteutettuna kohteena.

Asemakatu 5-7:n asuinrakennus on merkitty suojeltava rakennus sr -merkinnällä, jota koskee määräys: Rakennuksella on erityistä rakennushistoriallista, kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa. Rakennus, sen alkuperäiset rakenteet ja ulkoinen ilme tulee säilyttää. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Ns. Labanin talo (Karstuntie 17)

Karstuntien varressa on alunperin asuin- ja liikerakennukseksi suunniteltu rapattu yksi- kaksikerroksinen loivalla satulakatolla varustettu rapattu rakennus. Arkkitehti Esko K.Mäkelän suunnittelemaa, vanhimmalta osaltaan vuodelta 1956 peräisin oleva rakennusta, on 2000-luvun alussa laajennettu pihan suuntaan.

Ns. Labanin talo on aiemmin ollut Hiiden opiston käytössä, mutta tilat ovat sokkeloiset ja epäkäytännölliset aikuisten käyttöön. Rakennus vaatisi peruskorjauksen mikäli se otettaisiin aktiiviseen opetuskäyttöön (esim. Hiidenopisto).

Labanin talosta todetaan kaupunkikuva- ja suojeluselvityksessä, että rakennuksella on paikallishistoriallista arvoa Karstuntien varressa säilyneenä entisenä liike- ja asuinrakennuksena. Rakennuksen suhde tielinjaan on muuttunut merkittävästi ja heikentänyt sen kaupunkikuvallista asemaa. Selvityksessä ei ole annettu Labanin talolle suojelusuositusta.

Kaavaehdotukseen on merkitty Labanin talon alkuperäiset osat rakennusalueella, jolla on rakennusoikeutta 250 kerros-m². Rakennusoikeutta ei voida käyttää muualla Y-korttelialueella. Labanin talo kuuluu alueeseen, jota koskee asemakaavamääräys: Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue sk, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, katujen rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

Puisto VP-14

Lohjan ensimmäisen asemakaavan aukiosommitelmasta (Birger Brunila 1931) muotonsa saava puistoalue Karstuntien ja Asemakadun kulmauksessa.

Puisto VP-15

Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeä puisto. Alueen kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaupunkikuvallisesti tärkeä näkymäakseli ↔

Kaavaehdotukseen on merkitty puiston VP-15 ja Kirkkokadun katualueen ylitse kaksi kaupunkikuvallisesti tärkeää näkymäakselia Lohjan Pyhän Laurin kirkolle, jotka tulee säilyttää avoimena.

Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue sk

Asemakadun eteläpuolinen kaavamuutosalueen osa on merkitty määräyksellä: kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, katujen rakentamis- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

Säilytettävä puurivi

Asemakadun kaksirivinen koivukujanne ja Kirkkokadun kaksirivinen tammikujanne on molemmat merkitty kaavaehdotukseen säilytettävänä puuriveinä. Puita tulee hoitaa niin, että ne säilyvät elinvoimaisina. Tarvittaessa vahingoittuneet puut tulee korvata uusilla.

Suojeltava kohde

Talvisotaan lähtijöiden muistomerkki ja Veikko Haukkavaaran veistos 'Kaverukset' on merkitty kaavaehdotukseen määräyksellä suojeltava kohde.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asemakaavan laatimista varten on teetetty liikenne- ja pysäköintiselvitys (Sitowise, Jani Karjalainen) Liikenneverkko perustuu nykyisiin katualueisiin. Paikotusalueet sijoitetaan pääosin rautatiealueen reunaan. Alueelta järjestetään turvalliset ja helpot yhteydet Laurentiusaukiolle. Saattoliikenteelle järjestetään erillinen pienempi paikoitusalue päiväkodin ja koulun pihojen läheisyyteen. Liikuntaesteisten pysäköinti ratkaistaan Laurentiusaukion ääreen. Monkolankadun pysäköintipaikat poistetaan Laurentiusaukion alta. Kirkkokadun ja Monkolankadun varteen järjestetään helpot jättöpaikat, jotka palvelevat kaikkia aukion äärelle sijoitettavia rakennuksia.

Kirkkokadun varrella olleita epävirallisia pysäköintipaikkoja ei ole merkitty kaavaehdotukseen, koska nille kulku olisi tapahtunut katuaukion kautta. Kaupungin omistama määräala 444-466-0001-0011-M0501 Kirkkokadun ja hautausmaan välissä on osoitettu pysäköimispaikaksi korvaamaan poistuvia autopaikkoja. Määräala on voimassaolevassa asemakaavassa liikennealuetta.

Laurentiustalon huoltoliikenne (keittiön huolto, jätehuolto) on erotettu kokonaan muista toiminnoista nykyisen Anttilan koulun lounaispuolelle (Karstuntien puoli). Asfalttialue toimii sellaisenaan huoltopihana, ja jätteiden syväkeräysastiat kätetään ympäristöön matalin mutta laadukkain rajauksin.

Asemakaavamuutoksella poistuu Lidingönkatu.

PALVELUT

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. AK-korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueella on mahdollista rakentaa normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m. Suunnittelualue ei ole tulvariskialueella.

YMPÄRISTÖHAIRIÖT

Kaavamuutosaluetta koskee kaavamääräys: Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvanvaraista teollisuus- ja kaivostoimintaa. Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

YMPÄRISTÖMELUSELVITYS

Asuinrakennusten piha-alueet

Laskennan perusteella melun keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot asuinrakennusten piha-alueilla selvästi. Ohjearvojen saavuttaminen ei vaadi erityistä meluntorjuntaa.

Hoito- ja oppilaitosten piha-alueet

Laskennan perusteella melun päiväajan keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot oppilaitoksien oleskelupiha-alueilla. Päiväkodin piha-alueella myös yöajan keskiäänitaso täyttää ohjearvot. Ohjearvojen saavuttaminen ei vaadi erityistä meluntorjuntaa.

Julkisivujen ääneneristävyyssvaatimus

Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyyssvaatimus on kaikilla julkisivuilla 30 dB. Hoitokäytön ja oppilaitosrakennuksen julkisivujen ääneneristävyyssvaatimus on korkeintaan 26 dB. Vaatimukset ovat tasoltaan ”normaaleja”.

Parvekelasitusten ääneneristävyyssvaatimus

Uudiskerrostalon länsisivun parvekkeet tulee lasittaa, jotta päiväajan ohjearvo 55 dB(A) niillä täyttyy.

Laskennan perusteella vaimennuksen tarve on 1 dB eli pieni.

Huoneistojen sijoittelu

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot (Uudenmaan ELYkeskus, opas 02/2013, Melun ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) yhdelläkään asuinrakennuksen julkisivulla joten huoneistojen sijoittelu uuden kerrostalon osalta on vapaata.

NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella poistuu Lidingönkatu. Nimi on ollut käytössä vuodesta 2004. Nimi voidaan tulevaisuudessa ottaa käyttöön jollain muulla kadulla tai alueella. Lidingö on Lohjan ruotsalainen kummikaupunki vuodesta 1942 lähtien. Lidingössä toimi suomalaisten sotilaiden koti vuoteen 1943. Ylijääneet varat käytettiin lohjalaisten lasten ruokkimiseen. Lohjan Kirkkokadun varrella sijaitseva neuvolarakennus on Lidingön lahjoittama.

LAURENTIUSTALO-PERUSRATKAISUN SELOSTUS 3.5.2018

Arkkitehti Pekka Salmi, Laurentiustalon pääsuunnittelija.

Laurentiustalon toiminnallisessa perusratkaisussa on painotettu sekä nykyisten rakennusten että uudisrakentamisen muodostamaa kiinteää yhteyttä.

Laurentiustalo muodostaa kokonaisuuden, jossa Laurentiussali toimii edelleen koko rakennusmassan kaupunkikuvallisena dominanttina. Uudisrakennuksen räystääskorkeuksien lähtökohdaksi on otettu nykyinen Anttilan koulu, jotta uusi ja vanha muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden. Pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on valittu poltettu tiili, joka voi ilmeeltään olla Anttilan koulusta hillitysti poikkeava. Erilaisilla tiililadonnoilla elävöitetään julkisivua. Päiväkodin ja koulun pihojen puolella pyritään pienentämään mittakaavaa lasten kokoiseksi. Tällä puolella käytetään myös materiaaleja ja värejä vapaammin selkiyttämään kotipesäalueiden sijainteja. Uudisrakennuksen käsityö- ja taideopetuksen tilat kootaan kokonaisuudeksi, joka muodostaa oman rakennusmassansa. Tämä taidesiipi asettuu Laurentiusaukion pohjoispäähän. Kyseiset tilat ovat helposti tavoitettavissa, ja julkisivu on avoin, mikä ilmentää rakennuksen toimintaperiaatetta sekä rikastuttaa kaupunkikuvaa erityisesti iltapäiväaikaan.

Ulkoalueet on jäsennellyt tarkoituksenmukaisiin kokonaisuuksiin. Kirjaston ja kirkon eteen esitetään rakennettavaksi Laurentiusaukio, joka toteuttaa jo vuoden 1931 asemakaavassa esitetyn ajatuksen torialueesta. Laurentiustalolle sijoitetaan uusi pääovi lähelle uudisosan ydinaluetta. Pääovi erottuu selkeästi aukion suunnasta lähestyttäessä. Uudisrakennuksen toiselle puolelle rajautuvat lasten pihat. Pihat muodostavat jatkumon eri ikäryhmille tarkoitettujen alueiden kesken. Koilliskulmaan sijoitetaan päiväkodin piha, mistä pihat jatkuvat ala- ja yläkoululaisten pihaksi. Luoteiskulmaan sijoitetaan lähiliikuntapaikka. Uudisrakennuksen pääsisäänkäynnin vierestä rakennuksen nivelosan ali kulkee jalankulkureitti, joka yhdistää piha-alueet.

Paikoitusalueet sijoitetaan pääosin entisen junanradan varteen. Alueelta järjestetään turvalliset ja helpot yhteydet Laurentiusaukiolle. Saattoliikenteelle järjestetään erillinen pienempi paikoitusalue päiväkodin ja koulun pihojen läheisyyteen. Liikuntaesteisten pysäköinti ratkaistaan Laurentiusaukion ääreen. Monkolankadun pysäköintipaikat poistetaan Laurentiusaukion alta. Kirkkokadun ja Monkolankadun varteen järjestetään helpot jättöpaikat, jotka palvelevat kaikkia aukion äärelle sijoittuvia rakennuksia. Laurentiustalon huoltoliikenne (keit-

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

tiön huolto, jätehuolto) on erotettu kokonaan muista toiminnoista nykyisen Anttilan koulun lounaispuolelle (Karstuntien puoli). Asfalttialue toimii sellaisenaan huoltopihana, ja jätteiden syväkeräysastiat kätketään ympäristöön matalin mutta laadukkein rajauksin.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää muutosvaikutusta

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

- Mahdollistaa Laurentiustalon rakentamisen
- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen
- Vaatii koulujen liikuntatilojen järjestämisen Tennarin alueella
- Parantaa ja selkeyttää pysäköintijärjestelyjä alueella

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Vahvistaa kulttuurikampuksen identiteettiä
- Kaavamuutos muodostaa Laurentius-aukion Lohjan kirkon, pääkirjaston ja Laurentiustalon välille
- Säilyttää Lohjan keskiaikaisen kirkon alueen dominanttina, ja Laurentius-salin laajentuvan monitoimijatalon dominanttina
- rakennus- ja rakennetun ympäristön suojelumerkintöjen ajanmukaisuus
- ajallinen kerroksellisuus lisääntyy alueella

