

## **S3 Sammatin Sateenkaari, 101. kaupunginosa Sammatti, kiinteistön 444-476-1-364, kiinteistön 444-476-1-100 osan, kiinteistön 444-895-2-35 osan ja maantiealueen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako osaan muodostuvaa korttelia 12**

880/10.02.03/2017

VEVO 24.01.2018 § 11

Henri Vainio on tehnyt perustettavan kiinteistö oy Sammatin sateenkaaren puolesta kaupungille kaavoitushakemuksen, joka koskee Sammatin kaupunginosassa kiinteistöä 444-476-0001-0364. Kiinteistön pinta-ala on 33879 m<sup>2</sup> ja sen on rakentamaton. Alueen pohjoisreuna rajoittuu maantiehen (Lönnotintie muuttuu kiinteistön kohdalla Werlanderintieksi).

Alueella ei ole asemakaavaa. Kiinteistö rajautuu luoteiskulmassa asemakaava-alueen erillispientalojen korttelialueeseen (AO).

Alue sisältyy Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 Sammatin palvelutaajamaan. Pusulan, Sammatin ja Karjalohjan asukasmäärän on ajateltu kasvavan kunkin noin 400 asukkaalla palveluiden turvaamiseksi. Tarkoitus on kehittää hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita. Täydennysrakentaminen toteutuu aina asemakaavan perusteella.

Hakemukseen liitetyn selvityksen mukaan tarkoitus on rakentaa yhtiömuotoisesti 19 kpl pieniä omakotitaloja käsittävä asuntoalue. Pääperiaatteena on rakentaa helpon asumisen nykyaikaisia ekotaloja. Asunnot suunnitellaan ensisijaisesti ns. senioreille, kaupunkilaisille, jotka etsivät rauhallisempaa luonnonläheistä asumismuotoa. Tien varteen varataan tila mahdolliselle liike-/palvelurakennukselle. Asuntoalueen tarkoitus on panostaa yhteisöllisyyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, milloin asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai – haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku,  
leena.iso-markku@lohja.fi

Oheismateriaali:  
-hakemus  
-kartat

Esitys  
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan laatimiseksi Sammatin kaupunginosassa. Lautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Tarvittavat maankäyttösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäviksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
VEVO 20.06.2018 § 101 S3 Sammatin Sateenkaaren asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (24.1.2018, vetovoimalautakunta §11) ja se sisältyy vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018-2020.

Kaava-alue sijaitsee Sammatissa Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella, Sammatin keskustan tuntumassa. Kaavamuutosaluetta ympäröi pientaloalue sekä metsä- ja peltomaisemat. Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Sammatin kulttuurimaisemaan. Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Suunnittelun lähtökohtia on tarkennettu erillisessä asiakirjassa.

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus osoita alueelle pientaloasumista ja vähäisellä määrällä palvelu- sekä liiketoimintaa. Lisäksi huomioidaan alueen sijainti Sammatin arvokkaan kulttuurimaiseman välittömässä läheisyydessä ja pohjavesialueella.

Kaavan laatimisen yhteydessä on tavoitteena tarkistaa Sammatin keskusta-alueen ja suunnittelualueen välille jäävän kaavoittamattoman alueen mahdollisia kehityssuuntia sekä ajo- ja/tai kevyen liikenteen yhteyksien tarpeita.

Valmisteluvaiheen kaavakartassa kortteli 12 osa on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) ja palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

Palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 40% saa käyttää liiketiloja varten. Korkein sallittu kerrosluku on II. Korttelialueen itäpuoli on tarkoitettu pysäköintialueeksi. Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti: Palvelutilat vähintään 1ap/90 k-m<sup>2</sup>, liiketilat vähintään 1ap/40 k-m<sup>2</sup>

Ajo tontille ja kevyen liikenteen kulku on osoitettu Werlanderintieltä. Ajoliittymän tarkka sijainti selvitetään kaavaprosessin edetessä. Kulku AO-alueelle järjestetään samasta liittymästä, P-korttelialueen kautta. Rakennus on ulkonäöltään sovitettava maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ja kaupunkikuvaan.

Erillispientalojen korttelialueella (AO) on rakennusoikeutta 2700 k-m<sup>2</sup> ja sinne voidaan rakentaa erillisiä pientaloja sekä autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Pientaloalue rakennetaan yhtiömuotoisena, joten korttelialueesta tullaan muodostamaan yksi tontti. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 2700 k-m<sup>2</sup>. Jos kaikki omakotitalot toteutuisivat 120k-m<sup>2</sup> kokoisena, olisi alueelle mahdollista rakentaa 22 pientalo. AO-alueen halki on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkinnällä varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaavassa on pohjavettä suojaava määräys. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus.

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 20.6.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2018
- Kaavaselostus 20.6.2018
- Havainnekuva alueesta 20.6.2018

Esitys  
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi S3 Sammatin Sateenkaari, 101. kaupunginosa Sammatti asemakaava ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (20.6.2018) ja 1. Suunnittelun lähtökohdat (20.6.2018);

2. asettaa S3 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (20.6.2018) nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----