K4 Vanha Passi, Karjalohjan kaupunginosan asemakaava

242/10.02.03/2018

VEVO 20.06.2018 § 103

Akrieer Oy on tehnyt kaupungille kaavoitushakemuksen, joka koskee Karjalohjan kaupunginosassa kiinteistöä 444-448-0001-0078. Kiinteistön pinta-ala on 18948 m2 . Kiinteistöllä sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä neljä maatalouden talousrakennusta, joita on käytetty matkailu- ja majoitustoimintaan.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen pohjoisreuna sijaitsee alle 50 m etäisyydellä asemakaavoitetun alueen reunasta. Kylpylähotelli Päiväkumpu sijaitsee alle 500 m päässä asemakaava-alueella. Matkailu- ja majoitustoiminnan laajuus ja sen vaikutukset edellyttävät asemakaavan laatimista alueelle.

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

Hakemukseen liitetyn selvityksen mukaan maatalousrakennukset on rakennettu 1800-luvulla. Ne on viimeisten 10 vuoden aikana saneerattu käytettäviksi majoitukseen sekä monitoimitiloina kokous-, juhla-, liikunta- ym. tarkoituksiin. Näitä toimintoja palvelemaan on rakennettu Savusauna ja Löylyluola ja suunnitelmissa on saneerata nykyinen Viljasiilo majoitus- ja em. monitoimikäyttöön. Alunperin tilapäiseksi tarkoitettu toiminta näyttää kehittyvän pysyväksi ja on välttämätöntä turvata toiminnan jatkuvuus pysyvästi. Kiinteistö haluaa liittyä noin 200 metrin päässä kulkevaan viemäriverkkoon.

Rakennuksille on haettu tilapäiset rakennusluvat käyttötarkoituksien muuttamiseksi. Pysyvien lupien myöntäminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

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.

Asemakaavamuutoksen tavoitteellinen aikataulu päätetään erikseen, kun kaavoitusohjelma tarkistetaan seuraavan kerran kesälomakauden jälkeen.

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

Oheismateriaali:
- hakemus
- hankkeen kuvaus

- sijaintikartta

Esitys
Kkj

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

Mahdollisesti tarvittavat maankäyttösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäviksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 18.09.2019 § 122

K4 Vanha Passi asemakaavan laatimisesta on tiedotettu vetovoimalautakunnan 22.8.2018 hyväksymässä kaavoitusohjelman 2018-2020 päivityksessä.

K4 Vanha Passi on Karjalohjan kaupunginosan, kiinteistön 444-488-1-78 ja 444-488-2-1 asemakaava. Lisäksi Mikolanraitin osalta kaava-alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 444-488-2-58. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Asemakaavan päätavoite on tutkia Vanhan Passin alueen ja asuin-, talous- ja maatalousrakennusten osoittamista matkailukäyttöön, mahdollistaen siten liiketoiminnan jatkuvuus.

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä - Karjalohjan kirkonkylän-Lohjantaipaleen kulttuurimaisemaa. Karjalohjan keskustassa sijaitsee RKY-kohde Karjalohjan kirkonkylän kulttuurimaisema. Maakuntakaavan ja Lohjan maankäytön rakennemallin mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen, suunnittelun reunaehtona on arvioida hankkeiden vaikutus maisemaan. Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Vanha Passin kiinteistöä koskeva kulttuuriympäristöselvitys on laadittu kevään 2019 aikana. Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Lohjantaipaleen kylätontti, lisäksi alueen eteläreunaan on merkitty löytöpaikka Hakala. Suunnittelualueella suoritettiin 2019 kesän aikana arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvitettiin maastohavainnoin ja koekuoppien avulla, onko muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita ja kulttuurikerroksia säilyneenä kaava-alueella ja jos on, niin missä laajuudessa. Väliraportti on toimitettu Lohjan kaupungille elokuussa 2019, loppuraportti on valmistumassa loppuvuodesta 2019. Selvitykset ovat kokousasian liitteinä.

Tavoitteiden, suunnittelun lähtökohtien ja selvityksien perusteella on laadittu valmisteluvaiheen aineisto.

Kortteli 110 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Mikolanraitin kohdalle on osoitettu 8m leveä katualue. Mahdolliset kiinteästä muinaisjäännöksestä aiheutuvat rajoitukset rakentamiseen lisätään kaavaan ehdotusvaiheessa, arkeologisen inventoinnin loppuraportin pohjalta.

AO-korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Alueella on rakennusoikeutta 350 k-m2 + 150 k-m2 talousrakennuksiin. RM/s on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas ympäristö säilytetään. Alueelle voidaan sijoittaa majoitus-, kokoontumis-, koulutus-, näyttely- ja hyvinvointipalveluiden tiloja. Asumistiloja voidaan sijoittaa sille erikseen sallituille alueille. Korttelialueen pohjoisosassa vanhaa pihapiiriä reunustavat rakennukset ovat osoitettu sr-merkinnöillä. Päärakennus ja väentupa ovat sr-1, liiteri ja navetta sr-2. Sr-1 rakennuksien käyttäminen asumiseen on sallittu.

Tämän lisäksi viljasiilon kohdalle on osoitettu rakennusoikeutta 390 k-m2. Maanomistajalla on mahdollisuus saneerata rakennus tai rakentaa sen sijalle majoitus-talvipuutarharakennus. Kaavamerkinnöillä on rajoitettu rakennuksen koko ja korkeus kahdella eri tasolla. Korkeampi taso ja massa olisi nykyisen viljasiilon kokoinen, matalampi olisi laajennus - esimerkiksi talvipuutarha. RM/s alueen itäosaan, jossa on uusia saunarakennuksia, on osoitettu rakennusala. Alueella on rakennusoikeutta 225 k-m2, rakennukset voivat olla enintään yksikerroksiset.

Rakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että rakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassaolevaan rakennuskantaan ja ympäröivään miljööseen. Kaavassa on uudisrakentamista ja korjausrakentamista ohjaavia määräyksiä.

Lisätiedot — Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Oheismateriaali
- K4 Vanha Passi, Valmisteluvaiheen kaavakartta 18.9.2019
- K4 Vanha Passi, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2019
- K4 Vanha Passi, Kaavaselostus 18.9.2019
- Vanha Passi - kulttuuriympäristöselvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2019
- Lohjantaipale. Historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi 2019. Tuija Väisänen, Museovirasto; väliraportti 8/2019.

Esitys
Kaupunkikehitysjohtaja — Vetovoimalautakunta päättää asettaa K4 Vanha Passi asemakaavan valmisteluaineiston (Valmisteluvaiheen kaavakartta 18.9.2019) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös — Hyväksyttiin.
