

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 36	06.04.2017
Vetovoimalautakunta	§ 62	22.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 393	04.12.2017

L6 Ojamonharjuntie, 9. kaupunginosa Ojamo, asemakaavan muutos

296/10.02.03/2017

430/10.02.03/2015

219/61.613/2011

YMPLK 15.12.2011 § 281

Kiinteistö Oy Forssan Yhtiökadun leipomokiinteistö pyytää, että kaupunki muuttaisi korttelin 490 tonttien 2 ja 3 asemakaavaa siten, että Ruokakesko Oy:n uudistus ja laajennushanke olisi mahdollista toteuttaa tarvittavine pysäköinti- ja liikennejärjestelyineen.

Kyseinen kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu Ruokakesko Oy:lle.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 24.10.2011 Ojamon kaupunginosan korttelin 490 tontteja 2 ja 3 koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Maankäytössä on laadittu asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- voimassa oleva asemakaava
- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Esitys

Kaav. joht.

Ympäristölautakunta päättää asettaa Ojamon kaupunginosan korttelin 490 tontteja 2 ja 3 koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muun valmisteluaineiston osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkisuunnittelujohtaja Jussi Savela ilmoitti olevansa esteellinen (lähiomainen SSO:n hallintoneuvoston jäsen) ja poistui kokouksesta asian käsittelemiseksi.

KASULK 25.08.2015 § 91 § 91

Ojamon kaupunginosan korttelia 490 (Citymarket) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.1.-17.2.2012 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot kunnallistekniikalta, ympäristöyksiköltä, Länsi-Uudenmaan ympäristöterveydeltä, Museovirastolta, Uudenmaan maakuntamuseolta, Lohjan museolta, Fortum Säh-

könsiirto Oy:ltä sekä Gasum Paikallisjakelu Oy:ltä. Lausunnot otetaan huomioon asemakaavan muutoksen suunnittelun edetessä.

Lohjan kaupungin tekninen toimi on laatinut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman / kaavatarkastelun välillä Sairaالاتie - Vappulantie joulukuussa 2014. Suunnitelmassa on esitetty kiertoliittymät nykyisiin Ojamonharjuntien ja Sairaالاتien sekä Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteyskohtiin. Eteläisemmän kiertoliittymän (Sairaالاتie) toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen vähäistä laajentamista kortteli-alueille (kortteleissa 490 ja 1597). Katualueen laajentaminen edellyttää asemakaavan muutoksen tarkastelualueen laajentamista, minkä johdosta asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Tynninharjun kaupallisen selvityksen päivitys on valmistunut 25.4.2014. (Teija Liuska-Eloranta)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.8.2015)
- 15.12.2011 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot
- Ojamonharjuntien yleissuunnitelma/kaavatarkastelu, Lohjan kaupunki/Tekninen toimi 15.12.2014
- Lohjan K-Citymarketin laajennus, Kaupallisten vaikutusten arviointi (Tynninharjun kaupallisen selvityksen päivitys), Ramboll 25.4.2014
- L6 Ojamo (Citymarket) suunnittelun lähtökohdat 25.8.2015 (jaetaan kokoukseen mennessä)

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi 15.12.2011 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot, Tynninharjun kaupallisen selvityksen päivityksen (25.4.2014), Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/kaavatarkastelun (15.12.2014) ja L6 Ojamo (Citymarket) suunnittelun lähtökohdat (25.8.2015)
2. asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 06.04.2017 § 36

Asemakaavan L6 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä 9.10.- 30.11.2015.

L6 asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen aineistosta antoivat lausunnon Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Perusturvatoimi ja Ympäristönsuojelu. (4 kpl) Saaduissa lausunnoissa ei pääosin ollut huomautettavaa. Ympäristönsuojelu huomautti, että kaavatyössä tulee arvioida rakentamisen vaikutukset pohjaveteen, sillä kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Lisäksi on otettava huomioon mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja tarkistettava tehtyjen selvitysten riittävyys. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen Ojamonharjuntien ja Sairaالاتien risteyskohtiin.

Nähtävillä olon aikana saapui yksi mielipide, jossa kiinnitettiin huomiota K-Citymarketin huoltopihalta aiheutuvaan meluun.

Asemakaavanmuutoksen päätavoite on parantaa suunnittelualueen liiketurvallisuutta varaamalla riittävät katualueet kiertoliittymän toteuttamiselle. Kortteliin 490 kerrosalan lisäämisen tutkiminen ei ole tarpeen koska toimija on alustavasti ilmoittanut 10.5.2016 että 24.10.2011 kaupunginhallituksen hyväksytty Ojamon kaupunginosan korttelin 490 tontteja 2 ja 3 koskeva asemakaavoituksen käynnistämissopimus ei ole enää ajankohtainen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartassa on kortteli 490 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelin rakennusala on siirretty nykytilannetta vastaavaksi. Kortteli 1597 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Kiertoliittymän katualueen varauksen tarpeesta joudutaan Citymarketin korttelialuetta (490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 250 m², myös Lidlin kiinteistöstä (tontti nro. 5) korttelista 1597 siirtyy kaupungin katualueeksi noin 136 m². Korttelinosa 1597 levenee länteen noin 3 metriä kiinteistöteknisistä syistä. Kaupunginosan raja siirtyy samalla ja on yhdenmukainen korttelin rajan kanssa. Sairaalan tien ja Ojamonharjuntien risteyksestä etelään jäävä Ojamonharjuntien osa muuttuu liikennealueesta katualueeksi ja sen omistus siirtyy kaupungille.

Asemakaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota Tynninharjun ja Ojamon alueen liikennealueiden vehreän ympäristön säilymiseen ja kaavassa on pohjavettä suojaava määräys.

L6 asemakaavamuutoksella ei muodostuu lisää rakennusoikeutta, joten ei ole tarpeen laatia maankäytösopimusta.

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 6.4.2017
- Kaavaselostus 6.4.2017
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2017
- Saadut lausunnot
- Saapunut mielipide

Esitys
Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä (9. kaupunginosan Ojamon ja 10. kaupunginosan Ojamonkangas) asemakaavanmuutoksen L6 Ojamonharjuntie päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (6.4.2017) tiedoksi, ja

2. asettaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 6.4.2017) nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 22.11.2017 § 62

Asemakaavamuutoksen L6 valmisteluvaiheen kaavakartta, kaavaselostus ja päivitetty OAS pidettiin nähtävillä 12.4.-10.5.2017. Yhteensä saapui 10 lausuntoa ja 3 mielipiteettä.

ELY-keskuksen lausunnossa kiinnitetään huomiota pohjaveden suojelumääräyksiin ja niiden näkyvyydelle kaavakartalla. Hyvinvointi –toimialan lasten, nuorten ja lapsiperheiden palvelualueen lausunnossa kiinnitetään huomiota asemakaavan muutoksessa järjestelyjen turvallisuuden huomioimiseen erityisesti lasten liikkumisen kannalta. Lohjan Liikuntakeskus huomautti, että kaavamuutoksella tulee mahdollistaa nykyisten sekä mahdollisesti laajennettavien tai uusien liikuntapaikkojen turvallinen ja sujuva liikenteellinen saavutettavuus. Maakuntamuseo piti kaupunkikuvan kannalta hyvänä ja tärkeänä alueen kasvillisuuden ja puuston säilyttämistä. Caruna Oy pyysi, että kaavaan varataan paikat olemassa oleville puistomuuntamoille. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettava. Mielenpitoissa on kiinnitetty huomiota Citymarketin ja Wurthin ajoyhteyksien mahdollistamiseen.

Saatuihin lausuntoihin ja mielenpitoisiin on laadittu vastineet, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Alueelle on laadittu alustava katusuunnitelma, jonka pohjalta katualueen varaustarpeet on tarkentunut. Muutosten johdosta kaava-alue laajensi luoteeseen, kaavamuutosalueeseen on liitetty osa korttelista 1596.

Kaavaehdotus mahdollistaa yksisuuntaisen ajoyhteyden Sairaalan tien ja Ojamonharjuntien kiertoliittymästä Citymarkettiin. Korttelin 1596 osalle, Wurthin toiminnalle, on osoitettu uusi ajoyhteys Sairaalan tielle.

Kiertoliittymän katualueen varaustarpeesta johtuen joudutaan Citymarketin korttelialuetta (kortteli 490) pienentämään kaakkoiskulmasta noin 315 m², myös Lidlin kiinteistöstä (tontti nro 6 korttelissa 1597) siirtyy kaupungin katualueeksi noin 168 m². Korttelista 1596 siirtyy katualueeksi noin 61 m².

Katualueen varaustarpeesta johtuen rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden L6 asemakaavamuutosalueella yhteensä noin 202 k-m². Rakennusoikeuden muutos on vähäinen ja se on rakennusluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeamisen rajoissa.

Merkinnällä saa-1 on korttelissa 490 osoitettu alue, jolla on ollut vanha huoltoasema. Huoltoaseman toiminnan aiheuttamia mahdollisia ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu. Saa-1-merkinnällä rajatulla alueella tulee ennen rakentamista ja toimenpiteisiin ryhtymistä tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista alueella.

Merkinnällä saa-2 on korttelissa 1596 osoitettu alue jossa pilaantunut maaperä on puhdistettava uuden rakennuksen rakennuslupavaiheessa. Merkinnällä saa-1 on korttelissa 1596 osoitettu alue, jossa on mahdollisesti pilaantunut maaperä. Saa-alueet ovat rajattu ELY-keskuksen 18.4.2013 päätöksen liitteenä ollut piirustuksen mukaan.

Pohjavedenmääräystä on täydennetty.

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

Oheismateriaali:

-Kaavakartta 22.11.2017

-Kaavaselostus 22.11.2017

-Alustava katusuunnitelma ilmakuvalla

-Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielenpitoista sekä vastineet

- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- ELY-keskuksen päätös (18.4.2013) Sairaالاتie 2 maaperän pilantuneisuudesta
- Lohjan kaupungin vanhat kaatopaikat - riskianalyysin päivitys, 2010

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy (9. kaupunginosan Ojamo ja 10. kaupunginosan Ojamonkangas) asemakaavamuutosehdotuksen L6 Ojamonharjuntie (22.11.2017), ja asetettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosa Ojamo kortteleiden 490 ja 1596 osia ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas korttelin 1597 osaa sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 9. kaupunginosa Ojamo, osa korttelista 490, osa korttelista 1596 ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas, osa korttelista 1597 sekä katualuetta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 04.12.2017 § 393

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 22.11.2017
- Kaavaselostus 22.11.2017
- Alustava katusuunnitelma ilmakuvalla
- Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- ELY-keskuksen päätös (18.4.2013) Sairaالاتie 2 maaperän pilantuneisuudesta
- Lohjan kaupungin vanhat kaatopaikat - riskianalyysin päivitys, 2010

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus hyväksyy 9. kaupunginosa Ojamo ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas asemakaavamuutosehdotuksen L6 Ojamonharjuntie 22.11.2017, ja asetettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosa Ojamo kortteleiden 490 ja 1596 osia ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas korttelin 1597 osaa sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 9. kaupunginosa Ojamo, osa korttelista 490, osa korttelista 1596 ja 10. kaupunginosa Ojamonkangas, osa korttelista 1597 sekä katualuetta.

Päätös

Hyväksyttiin.