

L71 Haukilahti, 28. kaupunginosa Paloniemi, korttelin 800 asemakaavan muutos

VEVO 19.09.2018 § 131

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaavamuutoshakemuksella maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaupungin kaavoitusohjelman 2017-2019 päivityksessä (VEVO 16.8.2017).

L71 asemakaavamuutos sisältyy 24.1.2018 vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2020. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2018.

L71 asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava.

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustasta luoteeseen Karstuntien varrella Lohjanjärven rannalla, Haukilahden länsirannalla. Kortteli 800 on vielä rakentamaton kortteli. Voimassa oleva asemakaava hyväksyttiin 17.12.2003. Vuonna 2006 todettiin Palonimen alueen arkeologisessa inventoinnissa alueella oleva muinaisjäännös. Muinaismuistoalue on muinaismuistolain nojalla suojattu ja kaavaa ei ole tältä osin mahdollista toteuttaa. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on ajantasaistaa voimassa oleva pientaloasumista mahdollistava asemakaava osoittamalla rauhoitetulle alueelle sopiva maankäyttö ja tarvittavat suojelumerkinnot siten, että rakentaminen on samalla mahdollista toteuttaa.

Kaavamuutos on tullut vireillä kuulutuksella 11.4.2018.

Valmisteluvaiheen aineisto ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 11.4.2018-25.4.2018. Osallisilta pyydettiin palautetta nähtävilläolon ajan kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä valmisteluaineistosta.

Nähtävilläoloaikana saapui 2 mielipidettä. Seurakunta kannatti kaavan tavoitteita ja ratkaisua. Suunnittelualueen maanomistaja toivoi, että tilan rakennusoikeus säilytetäisiin ennallaan nostamalla asemakaavamuutoksen korttelin 800 rakennusoikeutta, vastaamaan voimassa olevassa asemakaavassa tonteilla 1 ja 2 olevaa rakennusoikeuden määrää (4630 k-m²). Lisäksi pyydettiin rakennusalan %-rajoituksen poistamista sekä ajoneuvoliikenne-yhteyttä suoraan Karstuntielle.

Nykyinen kaavassa osoitettu ajoliittymä Haukilahdenkadulta on turvallinen ja olemassaoleva osa laajempaa katuverkoston kokonaisuutta. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys kulkee SM-alueen rajalla. Ajoneuvoliikenteelle sopivan tien rakentaminen ehdotetun kevyen liikenteen väylän tilalle saattaa vahingoittaa muinaisjäännöstä. Tonttiliittymä suoraan Karstuntielle vaikuttaisi myös merkittävästi länsipuolisen naapurin pihapiirin viihtyvyyteen, esimerkiksi aiheuttamalla melua. Tonttiliittymän järjestäminen suoraan Karstuntielle ei ole tarkoituksenmukaista. .

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja palautteen perustella on laadittu asemakaavan muutosehdotus.

Suunnittelualueen pohjoispuoli on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM). Alueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alue on rajattu arkeologisten tutkimusten perustella. Muinaismuistoaluetta voi käyttää virkistymiseen, esimerkiksi ulkoiluun, jos se ei aiheuta haittaa muinaisjäännöksen säilymiseen.

Eteläpuolinen osa on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-17). Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Maanomistajan toiveesta johtuen on tehokkuuslukua ja rakennusalan %-rajoitusta nostettu. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,4 eli yhteensä 4698 k-m². Rakennusala pienenee voimassa olevaan kaavaan nähden 6732 m², kokonaisrakennusoikeus on melkein sama (+ 68 k-m²).

Tontin pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 30%. Mikäli koko rakennusoikeus halutaan hyödyntää, %-rajoitus johtaa toisen kerroksen rakentamiseen. Jos koko rakennusoikeus toteutuisi yksikerroksisena, tulee asuinympäristöstä liian tiivis ja epäviihtyisä elinympäristö. Massiivinen matala alue ei sopeutuisi myös ympäröivään maisemaan, jossa on huomattavasti väljempi rakenne. Lisäksi tarvitaan tilaa piha-alueille, tontin sisäisille ajoyhteyksille ja huollolle.

Korkein sallittu kerrosluku on II. Asuinrakennuksiin on rakennettava harjaita- tai pulpettikatto. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun väriyksessä tulee suosia murrettuja sävyjä.

AP-korttelin ja Karstuntien välille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä, jotta asukkailla olisi mahdollisuus kulkea helposti Karstuntien bussipysäkille. Kevyen liikenteen väylä on pidettävä talvikunnossapidon piirissä ja se tulee toteuttaa rakennusten rakentamisen yhteydessä. Helpompi reitti pysäkille edistää myös joukkoliikenteen käyttöä.

Korttelialueella on varattava leikkialueeksi ja asukkaiden muuhun oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/ asunto. Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap /asunto. Vieraspaiikkoja on varattava 1 ap / 5 asuntoa. Kattamattomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröitävä istutuksiin. Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta pientalo- tai rivitaloasumisesta poikkeava. Määräys mahdollistaa asunto-osakeyhtiössä esimerkiksi yhteiskäyttöauto-järjestelmän kehittämisen.

Koska alue sijaitsee Lohjanjärven välittömässä läheisyydessä ja maaperä on huonosti vettä läpäisevää savea on kaavaan lisätty hulevesien käsittelyä ohjaava määräys.

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

Oheismateriaali:

- L71 ehdotusvaiheen kaavakartta 19.9.2018

- L71 kaavaselostus 19.9.2018

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista

lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. hyväksyä 29. kaupunginosan Paloniemi asemakaavamuutosehdotuksen L71 Haukilahti (19.9.2018) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kokouksessa päätettiin pitää tauko klo 19.45-19.53.

VEVO 20.12.2018 § 189

Ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.10.-2.11.2018 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Aineistosta saapui 8 lausuntoa. Mielipiteitä ei saapunut.

Saaduissa lausunnoissa ELY-keskus toi esiin Karstuntien ja Haukilahdenkadun liittymän parantamisen tarpeen ja muistutti, että JKP-tien liittämiseen maantien varren jalankulku- ja polkupyörätien varteen tulee hakea asiasta vastaavalta tienpitoviranomaiselta lupaa. Museovirasto kommentoi SM-aluevarausmerkinnän käyttöä ja esitti mahdollisuutena, että muinaisjäännösalue voidaan merkitä lähivirkistysalueeksi VL ja käyttää osa--aluemerkintää sm muinaisjäännöksen osalta. Lausuntoihin on annettu vastineet. Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet löytyvät kaavaselostuksesta alkaen s.19.

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

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

Oheismateriaali:

-Kaavakartta 19.12.2018

-Kaavaselostus liitteineen 19.12.2018

-Saapuneet lausunnot

Esitys

Kkj

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävillä olleesta 28. kaupunginosan Paloniemen korttelin 800 koskevasta L71 Haukilahti asemakaavamuutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet (19.12.2018), ja

2. hyväksyy 28. kaupunginosan Paloniemen kortteliin 800 laaditun 19.12.2018 päivätyn L71 Haukilahti asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 28. kaupunginosa Paloniemien kortteli 800.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH

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

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 19.12.2018

- Kaavaselostus liitteineen 19.12.2018

- Saapuneet lausunnot

Esitys
Hj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

1. nähtävillä olleesta 28. kaupunginosan Paloniemen korttelin 800 koskevasta L71 Haukilahti asemakaavamuutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet (19.12.2018), sekä

2. 28. kaupunginosan Paloniemen kortteliin 800 laaditun 19.12.2018 päivätyn L71 Haukilahti asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 28. kaupunginosa Paloniemien kortteli 800.

Päätös

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano

ote/email kaavasuunnittelija, toimistosihteeri kaavoitus