

Vetovoimalautakunta	§ 17	16.08.2017
Vetovoimalautakunta	§ 19	14.02.2019
Vetovoimalautakunta	§ 96	16.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 217	10.08.2020

L72 Hiidenlinna 22. Roution kaupunginosan korttelin 667 asemakaavan muutos

707/10.02.03/2017

VEVO 16.08.2017 § 17

Norecom Oy esittää 3.8.2017 kirjatulla hakemuksellaan asemakaavan muuttamista Roution kaupunginosan korttelissa 667. Hakijan tavoitteena on osoittaa alueelle nykyisen teollisen toiminnan sijaan erillisiä ja/tai kytkettyjä asuinpienaloja.

Tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaiset sopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäviksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

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

Oheismateriaali:

- Asemakaavan muutoshakemus 3.8.2017
- sijaintikartta

(Lisätiedot: kaavasuunnittelija Kaisa Långström, kaisa.langstrom@lohja.fi)

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä Norecom Oy:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että asemakaavan muutos käynnistetään erikseen hyväksyttävän kaavoitusohjelman mukaisessa aikataulussa.

Vetovoimalautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ari Pihlström ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (intressijäävi = rajanaapuri, vuokralainen; hallintolaki 28 § 1 mom. 3. kohta) ja poistui kokouksesta klo 18.20-18.25 tämän asian käsittelyn ajaksi eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

VEVO 14.02.2019 § 19

Korttelin 667 KLT-alueen, RA-alueen osan ja vesialueen osan asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella ja se sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2019-2021 (Vevo 20.12.2018 §192).

Kaavamuutoksen päätavoitteena on suunnitella alueelle nykyisen teollisen

toiminnan sijaan ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja asuintaloja. Asunnot voivat olla erillisiä pientaloja tai kytkettyjä pientaloja. Tavoitteena on rakentaa korkeatasoinen, tiivis ja viihtyisä asuinalue.

Kaava kuulutettiin vireille 1.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot olivat nähtävillä ä MRL 63 §:n mukaisesti 1.11.-30.11.2017. Lisäksi kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 15.11.2017 Lohjan pääkirjastolla.

Asemakaavamuutoksen OAS:n, suunnittelun lähtökohdat ja valmisteluvaiheen kaavaselostuksen sekä kaavakartan on laatinut maanomistajan konsultti (Seppo Lamppu tmi ja alikonsultti Studio MAYKO).

Aloituvaiheessa marras-joulukuussa 2017 saatiin lausunnot Museovirastolta, Pelastuslaitokselta, Lohjan kaupungin Kiinteistö- ja kartastopalveluilta ja Ympäristösuojelulta, Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseolta, Caruna Oy:ltä ja Fingrid Oyj:ltä. ELY-keskus ei antanut lausuntoa aloitusvaiheessa. Lausuntojen perusteella kaava-alueelle on laadittu muinaisjäännösselvitys, rakennusselvitys (rakennustarkastelu sekä rakennusten dokumentointi ja rakennushistoriallinen tarkastelu) ja Silvestris Oy:n laatima kasvillisuus-, vesistö- ja linnustonselvitys. Lisäksi maaperä on tutkittu ja melumallinnus laadittu. Selvitykset ovat listan liitteenä ja niistä kerrotaan tarkemmin suunnittelun lähtökohdissa.

Keväällä 2018 on asemakaavan muutosalueeseen lisäksi otettu naapurikiinteistöjen omistajien sekä kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen alueen länsipuolelle sijoittuvan saman korttelin RA-alueen kiinteistöjen 444-405-1-76 Rantamo ja 444-405-1-77 Untola sekä 444-405-1-75 Helmilä maa-alueet. Yhteensä koko asemakaavan muutosalue on noin 2,8 ha, josta maa-alaa on 2,5 ha ja vesialuetta on 0,28 ha.

Alueella säilytetään rantaan sijoittuva erillispientalo rantasaunoineen sekä luoteiskulman omakotitalo. Länsiosan RA –alueiden käyttötarkoitus muuttuu AO ja AP alueiksi ja rakentamistehokkuus kasvaa.

Alueelle on osoitettu yhteensä 6930 k-m² rivitalo- tai muuta kytkettyä asumista (AP1, AP2 ja AP3) ja 968 k-m² erillispientaloasumista (AO2 ja AO3).

AP-1 ja AP-2 alueet ovat kokonaan nykyisen teollisen toiminnan korvaavaa rakentamista. AP-3, AO-3 sekä rannan AO-2 -alueet tiivistyvät taajamaosayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueiden tehokkaamman käytön ja luo mahdollisuuksia mm. kahden sukupolven asuinratkaisuille ja palvelee muutenkin muuttuneita nykyasumisen tarpeita paremmin. Tehokkaampi uudisrakentaminen rannalla sijoittuu jo rakennetuille alueille tai jopa kauemmas rannasta. Täten yleisilme järveltä katsottuna ei muutu merkittävästi ja uudet rakennukset istuvat hyvin rinnetonteille sekä taemmas maastoon.

Autopaikkoja on AP-1, AP-2 ja AP-3 alueilla varattava vähintään 1,5 ap/asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/5 asunto. AO-2 ja AO-3 alueilla autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/ asunto. Pysäköinti on keskitetty pääasiassa LPA-alueille.

Karstuntien ja Hossantien liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan on varauduttu suunnittelemalla rakennukset niin, että rakennukset toimivat

melua vaimentavana esteenä. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennukset rakennettavaksi tiiviiksi, liikennemelua estäväksi muuriksi korttelialueen pohjois-, koillis- ja itäisivulle. Määräämällä kattojen lappeet viettäväksi pohjois-, koillis- ja itäsuuntaan vältetään mahdollisimman hyvin liikennemelun heijastuminen takaisin tielle päin (esim. tien suuntaan olevasta pulpettikaton harjaräystästä). Rakennusten sijoittuminen mahdollistaa samalla melulta suojaisten pihojen muodostumisen etelän ja lännen suuntiin.

Liittyminen alueelle tapahtuu Karstuntieltä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen koillis- ja luoteiskulmista ja Hontinrinne-katua pitkin. Hontinrinne-katu säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena eikä sisälly nyt laadittavaan asemakaavamuutokseen. Kaava-alueelle ei muodostu uusia katualueita.

Vesialueelle (VV) on osoitettu venevalkama(lv), joka on tarkoitettu alueen maanomistajille ja haltijoille korttelin 667 tonteilla 4, 6 ja 7.

Korttelialueilla AP-1 ja osin AP-2 alueella sekä LPA-2 alueella on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita (PIMA). Maaperän pilaantuneisuus on selvítettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkostoon.

Alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti paikallisesti arvokas ja alueen luonteen kannalta tärkeä asuinrakennus, joka säilytetään.

Koko suunnittelualue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muuta peittävää kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa.

Alueelle on tarkoitus laatia rakentamistapaohjeet.

Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus.

Oheismateriaali:

- L72 valmisteluvaiheen kaavakartta 14.2.2019
- L72 valmisteluvaiheen kaavaselostus 14.2.2019
- L72 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2019
- Aloitusvaiheesta saapuneet lausunnot
- Luontoselvitys, 2018
- Meluselvitys, 2018
- Muinaisjäännösselvitys, 2018
- Rakennushistoriallinen tarkastelu, 2019
- Maaperän alustava pilaantuneisuusselvitys, 2005
- Havainnekuva

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

Esitys
Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (22. kaupunginosan Roution) asemakaavamuutoksen L72 Hiidenlinna päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun

lähtökohdat (14.2.2019) tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavamuutoksen 14.2.2019 päivätyn valmisteluaineiston nähtävillä MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 16.06.2020 § 96

L72 Hiidenlinna asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 27.2.- 29.3.2019. Valmisteluaineisto oli esillä myös kaavaillassa 26.3.2019. Aineistosta saapui yhteensä yhdeksän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat kokousasian liitteenä.

Saapuneen palautteen perusteella asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartan ja - määräysten sisällön, vastineet sekä kaavaselostuksen on laatinut kaupungin ohjauksessa konsultti Seppo Lamppu tmi.

Kaavaselostukseen sisältyy myös havainnekuva ja kaavan toteutumista havainnollistava karkea maasto- ja massamalli.

Alueelle on osoitettu AP-, AO- ja AH -korttelialueille rakennusoikeutta yhteensä 7972 k-m².

Vanhojen teollisuusrakennusten alueet on osoitettu AP-1 ja AP-2 -korttelialueina, joihin sijoittuvat kaavaehdotuksen suurimmat rakennusmassat, mitkä toimivat myös meluesteinä. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa townhousetyyppistä tehokasta rivitaloasumista. Pysäköinti sijoittuu pääosin LPA-1 ja LPA-2 -alueille. AO-3 ja AO-2 -alueille on osoitettu uutta asuinrakentamista ja myös sauna-, työtila- ja talouksrakennuksien rakennusaloja. AO-3-korttelialueella nykyinen asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi (as-sr) ja se toimii korttelialueen ydinelementtinä.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) ja vesialue (W-1) on osoitettu ainoastaan AP-1 ja AP-2 -korttelialueiden käyttöön. W-1 alueelle on mahdollista sijoittaa oleskelulaituri ja pieni venelaituri. Laitureiden sijainti ja enimmäiskoko on kaavamerkinnoilla määritelty. AP-3 ja AO-3 -korttelialueilla sekä ja AO-2 -tontit rajautuvat kiinteistöjen omiin vesialueisiin.

Kaavassa on määräyksiä luonnonympäristön ja maisemakuvan säilyttämisestä, rakentamistavasta sekä melusta ja pilaantuneista maista.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaikkien asemakaavamuutoksessa mukana olevien tilojen vesialueet.

Lisätiedot

kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi / 10.6.2020
jälkeen yleiskaavasuunnittelija Kaisa Leppikangas,
kaisa.leppikangas@lohja.fi

Liitteet

- L72 Hiidenlinna, ehdotusvaiheen kaavakartta 16.6.2020

Oheismateriaali

- L72 Hiidenlinna, ehdotusvaiheen kaavaselostus, osat 4-5, 16.6.2020
- L72 Hiidenlinna, tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet 16.6.2020

- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet palautteet

- L72 valmisteluvaiheen kaavaselostus osat 1--3, 14.2.2019

Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää 1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja 2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 22. kaupunginosan Roution asemakaavamuutosehdotuksen L72 Hiidenlinna (16.6.2020) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, korttelin 667 KLT-alueetta, RA-alueen osaa ja vesialueen osaa. Asemakaava muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, osa korttelia 667 ja vesialuetta.
Päätös -----	Hyväksyttiin.
KH 10.08.2020 § 217	
Lisätiedot	yleiskaavasuunnittelija Kaisa Leppikangas, kaisa.leppikangas@lohja.fi
Oheismateriaali	<ul style="list-style-type: none">- L72 Hiidenlinna, ehdotusvaiheen kaavaselostus, osat 4-5, 16.6.2020- L72 Hiidenlinna, tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet 16.6.2020- Saapuneet lausunnot- Saapuneet palautteet- L72 valmisteluvaiheen kaavaselostus osat 1-3, 14.2.2019
Esitys Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 22. kaupunginosan Roution asemakaavamuutosehdotuksen L72 Hiidenlinna (16.6.2020) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, korttelin 667 KLT-alueetta, RA-alueen osaa ja vesialueen osaa. Asemakaava muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, osa korttelia 667 ja vesialuetta.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan. Kaupunkikehitysjohtaja Tapio Ruutiainen saapui kokoukseen asiantuntijaksi tämän asian käsittelyn alkaessa klo 17.36.
Liite 1/kh 10.8.2020	L72 Hiidenlinna, ehdotusvaiheen kaavakartta 16.6.2020

Täytäntöönpano

ote/email yleiskaavasuunnittelija Leppikangas

ote/email kaavoituspäällikkö Iso-Markku

ote/email toimistos sihteeri Lintuniemi
