

L64 Amerikankatu, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tonttien 1, 8, 17, 22 JA 23 asemakaavan muutos

40/10.02.03/2017

173/10.02.03/2016

KASULK 02.06.2016 § 69

Jatke Uusimaa Oy on tehnyt Lohjan kaupungille hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 2. kaupunginosa Anttilan korttelin 12 tonteilla 1, 22 ja 23. Jatke Oy on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen kyseisten tonttien omistajien kanssa ja saanut valtakirjan hoitaa asemakaavan muutosta tonttien omistajien puolesta. Asemakaavan muutoshakemus koskee tontteja 444-002-0012-0001, 444-002-0012-0022 ja 444-002-0012-0023.

Hakijan tarkoituksena on nostaa kaavamuutoksen kautta tonttien nykyistä tehokkuutta siten, että alueen rakentaminen on mahdollista toteuttaa keskusta-alueelle sopivana kerrostalorakentamisena.

Kaavamuutosta haetaan oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan keskustatoimintojen alueella (C1). Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.1.2014 § 3. Osayleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitukset eivät kohdistu kortteliin 12. Kaavamuutoshakemus koskee valtuuston hyväksymän osayleiskaavan mukaista kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisreunassa julkisten palvelujen alueeseen (PY).

Lohjan kauppalan keskustan asemakaavan muutos on vahvistettu sisäasiainministeriössä 15.5.1968. Muutoshakemus kohdistuu voimassa olevan asemakaavan asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tehokkuusluku $e=0,60$ ja kerrosluvut $\frac{1}{2}$ II - III. Korttelialueella sijaitsevat hakemukseen sisältyvien kiinteistöjen lisäksi kiinteistöt 444-002-0012-0008 ja 444-463-0004-0652.

Haetulla kaavamuutosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo. Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr).

Kiinteistöjen 444-002-0012-0008 ja 444-463-0004-0652 omistajia on kuultu kaavamuutoshakemuksen johdosta. Kiinteistön 444-463-0004-0652 omistajat ovat tapaamisen jälkeen lähettäneet kaupungille lisäksi kirjallisen viesti, jossa kertovat vastustavansa kerrostalohanketta ja ilmaisevat huolensa paalutusten vaikutuksesta nykyisiin rakennuksiin.

Asemakaavan tavoitteellisesta aikataulusta päätetään erikseen kaavoitusohjelman tarkistamisen yhteydessä. Lohjan kaupunki laskuttaa hakijalta asemakaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvat kulut maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti kaavoituksen palveluille määrätyn taksan perusteella. (Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Asemakaavan muutoshakemus 5.4.2016, jonka liitteenä ote ajantasa-
asemakaavasta
- Kiinteistön 444-463-0004-0652 omistajien sähköposti

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteellinen aikataulu päätetään, kun kaavoitusohjelma tarkistetaan seuraavan kerran kesälomakauden jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta toteaa samalla, että siitä päätetään erikseen kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti maanomistajan edustajana olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 13.10.2016 § 114

Yhteistyössä Jatke Oy:n ja Ark7 Oy:n kanssa on laadittu kolme luonnosvaihtoehtoa valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavamuutosalueeseen on otettu mukaan koko AK-4 asuinrakennusalueen korttelialue. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu Senaatti Oy:n kanssa. Maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaselostus valmisteluvaiheessa
- valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutoksen L64 Amerikankatu, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat 13.10.2016 tiedoksi,

2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja

3. asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3 nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 11.05.2017 § 57

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRA 63 §:n mukaisesti ja asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.10.2016 – 25.11.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston auki-oloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla

www.lohja/kaavoitus.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista pyydettiin lausunnot. Määräaikaan mennessä saatiin 16 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Suunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehdoista 3:n pohjalta. (Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Viitesuunnitelma Jatke Oy
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipite

Esitys

Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu 11.5.2017, ja asetetaan sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19/27 §:n mukaisesti.

Esteellisyys

Jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta maanomistajan edustajana ja poistui kokouksesta klo 19.58 eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Jäsen Juhana Salmenpohja ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta, koska lähiomaisella on asunto-osake ko. kiinteistössä ja poistui kokouksesta klo 20.10 eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Kuitunen ja Salmenpohja palasivat kokoukseen klo 20.11.

Päätös

Hyväksyttiin.

Puheenjohtajan esityksestä pidettiin tauko klo 20.12 - 20.20.

Yleiskaavoittaja Iiris Koivula poistui kokouksesta klo 20.15.

KH 22.05.2017 § 184

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus
- Viitesuunnitelma Jatke Oy
- Tiivistelmä ja vastineet
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipite

Esitys

Kj

Kaupunginhallitus hyväksyy 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu 11.5.2017, ja asetetaan sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19/27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
