

L38 Suninhaka, asemakaavan muutos

68/10.02.03/2017

KASULK 19.08.2014 § 121

L38, Suninhaan asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2014-16.

Kaavoituksessa on valmisteltu asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa, kerrotaan hankkeen lähtökohdista ja tavoitteista sekä määritellään osalliset.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Virkkalan kaupunginosassa, Virkkalan taajaman koillisosassa. Alueeseen sisältyvät 1920 - 1930 -luvulla rakennettu Suninhaan asuinalue lähiympäristöineen. Asemakaavan muutos on käynnistynyt teknisen toimialan kunnallistekniikan katuverkon saane-raustarpeiden johdosta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa oleva asemakaava ja mahdollistaa toimivat liikennejärjestelyt alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioiden. (Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi L38 Suninhaan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 16.08.2017 § 18

Asemakaavan muutoksen L38 osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRL 63 §, MRA 30 §:n mukaisesti 16.2.-17.3.2015

L38 asemakaavamuutoksen OAS:sta antoivat lausunnon Museovirasto, Pelastuslaitos, ympäristönsuojelu ja Etelä-Lohjan aluetoimikunta. Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseon kanssa käytiin maastossa ja pidettiin palaveri.

Ympäristönsuojelu huomautti lausunnossa, että kaavatyössä tulee ottaa huomioon kantatien 25 sekä Virkkalantien meluvaikutus ja tulee selvittää hulevesien käsittely kaduilla ja tonteilla. Lisäksi alueella on kiinnitettävä huomiota vanhan pientalovaltaisen asuinalueen ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseon mukaan tehdyissä inventoinneissa ei ole riittäväällä tarkkuudella esitetty alueen rakennuksia asemakaavatasolla. Alueen nykytila tulisi kartoittaa tarkemmin.

Nähtävillä olo aikana on tullut neljä mielipidettä, sen jälkeen vuonna 2017 lisäksi yksi mielipide. Kaavasta on keskusteltu asukkaiden kanssa Lohjan

kaupungin kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa keväällä 2017. Yhteenveto saapuneista mielipiteistä löytyy kaavaselostuksesta.

Kaava-alueelle on laadittu valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu, joka perustuu kaavam muutoksen tavoitteisiin ja saatuun palautteeseen. Suunnittelualue on rajattu tarkentuneiden tavoitteiden johdosta.

Alue on pääosin osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen (AO ja AP). Virkkalantien varrelle on Virkkalan kaupallisen keskustan jatkona osoitettu osa korttelista 1990 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asuinalueen ja kantatien 25:n välinen peltoalue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Kantatien aiheuttaman meluvaikutuksen vähentämisen mahdollisuudet asuinalueella ja mahdollisen meluvallin korkeus suojaviheralueella tutkitaan kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa.

Kaavaselostuksessa on ollut tarpeen luonnehtia alueiden ominaispiirteitä ja niiden huomioon ottamisen keinoja. Kaavamääräyksiin on lisätty täydennys- ja uudisrakentamista ohjaavat määräykset. Kaavalla on mm. määrätty, että tonttien rakentamattomasta alueesta saadaan päälystää vain tarvittavat ajo- ja kulkutiet, muu osa on pidettävä puutarhamaisena alueena.

Kaavassa esitetty katuverkosto vastaa pääasiassa nykytilannetta. Kirsikkakujaa on pidennetty ajoneuvojen kulkutienä Suninhaantiehen asti. Katualueiden rajaukset on tutkittu yksityiskohtaisesti jokaisen katualueeseen rajautuvan kiinteistön rajalla ottaen huomioon (/s) ympäristön ominaispiirteiden säilyttämisen tarve.

Suninhaan vanhempi asuinalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-63) ja siihen kohdistuu melkein kokonaan säilytettävän ympäristön alueen merkintä (/s-1). Korttelissa 1995 oleva 1970-luvulla rakennettu yhtenäinen kokonaisuus on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-64). Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva uudempi asuinalue, jossa on olemassa olevia pientaloja sekä rivitaloja, on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-16).

Virkkalantien varrelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-27) ja (/s-2) -alue jolla ympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden rakennusten ominaispiirteet säilytetään. AL-27 korttelialueella sijaitsee myös sr-merkinnällä osoitettu rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Osoitetussa rakennusoikeuden määrässä ei ole muutoksia lukuun ottamatta yksi uusi AO-tontti korttelissa 1995. Rakennuspaikka on kaupungin omistuksessa ja sinne on osoitettu rakennusoikeutta 180 + 60 k-m² Ko. rakennuspaikka oli edellisessä kaavassa VK-alueetta. Tällä hetkellä alue ei ole kuitenkaan käytössä viheralueena eikä kaupungilla ole suunnitelmia rakentaa sinne leikkikenttää. Tarkat rakennusalat osoitetaan kaavaprosessin edetessä.

Oheismateriaali:

-Kaavakartta 16.8.2017

-Kaavaselostus 16.8.2017

-Päivitetty osallistumis- ja arvionitusuunnitelma 16.8.2017

-Kiinteistörajojen muutokset ilmakuvalla

(Lisätiedot: iris.jagel-balcan@lohja.fi)

Eesitys
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (19. kaupunginosan Virkkalan) asemakaavanmuutoksen L38 Suninhaka päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (16.8.2017) tiedoksi, ja

2. asettaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 16.8.2017) nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
