

## L20 Routio (Taka-Routio) kortteleiden 720-729 asemakaava

616/10.02.03/2014

105/61.613/2008

YMPLK 26.6.2008 § 151 Taka-Roution asemakaavan laajentaminen on ollut kaavoitusohjelmassa muutamia vuosia. Länsi-Lohjan kaavoitus on ollut pysähdyksissä lokakuusta 2006 vuoden 2007 loppuun asti ratalinjausselvitysten johdosta. Selvityksen uuden Helsingin ja Turun välisen radan linjausvaihtoehdoista Lohjan kaupungin alueella valmistui loppuvuonna 2007. Selvityksessä esitettyjä eteläisiä linjausvaihtoehtojen maastokäytäviä ei voida ottaa huomioon Länsi-Lohjan keskeisen alueen kaavoituksessa.

Kaavoituksen aloittamisen on tehnyt ajankohtaiseksi ratalinjausselvitysten valmistuttua kaupungin tekemä asemakaavoituksen käynnistämissopimus yksityisten maanomistajien kanssa koskien Vähä-Roution tilan RN:o 1:235 pinta-alaltaan noin 1,88 ha:n määrääalaa. Asemakaavoituksen käynnistämisen ja maankäyttösopimuksen edellytyksenä oli se, että maanomistaja myy kaupungille omistamistaan eri kiinteistöistä noin 28,68 hehtaaria maa-alueita. Ensimmäinen sopimuksen mahdollinen irtisanominen voi tapahtua 31.12.2008 mennessä, jolloin sopimus voidaan irtisanoa päättyväksi 31.12.2009.

Sopimuksen mukaisen määrääalan kaavoittaminen on liian pieni yksinään kaavoitettavaksi, joten aluetta on tässä vaiheessa laajennettu koskemaan myös noin kahdenkymmenen muun maanomistajan alueita. Kaupunki omistaa alueella Routiontien alueen sekä eteläosaan toteutetun pumppaamon alueen. Lisäksi kaupunki sai em. kaavoituksen käynnistämissopimuksen johdosta ostaa maata alueen pohjoisosasta, josta Routiontien länsipuolelle sijoittuva alue liitettiin kaava-alueeseen.

Asemakaava-alue sijoittuu lähelle asemakaavoitettua aluetta Routionmäen taakse. Maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi, jonka länsipuolelle on suunniteltu yhdystie Karnaisten liittymästä Karstuntielle (läntinen sisääntulotie moottoritiele).

Kaava-alueelle on rakennettu haja-asutusmaisesti 20 omakotirakennusta sekä talousrakennuksia. Halukkuus alueelle rakentamiseen on lisääntynyt, mutta aluetta ei voida enää toteuttaa poikkeusluvilla keskeisen sijainnin vuoksi. Osa alueesta on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaavaluonnoksessa alueelle on suunniteltu yksityisten omistamalle maalle noin 70 omakotitonttia, joista noin 20 on rakennettuja, ja kaupungin alueelle 19. Olemassa oleva tiestö säilyy ja sitä on täydennetty. Routiontie säilyy alueen kokoojatienä. Teerimäentien ja Halmeenlaidan liittymät Routiontielle säilyvät. Lisäksi on suunniteltu kaksi uutta liittymää. Nykyiset ja suunnitellut omakotirakennusten liittyvät kokoojatienä toimivalle Routiontielle säilyvät, mikäli muunlainen ratkaisu ei ole ollut mahdollinen.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä suojelukohteita. Alueelle ei ole kaavoitettu tontteja palveluja varten vaan lähipalvelut sijoittuvat Roution keskustaan ja Sammatintien eteläpuolelle Paloniemeen. Muut palvelut sijoittuvat kaupun-

gin keskustaan. Alueelle on suunniteltu varaukset leikkikenttä- ja virkistys-alueille alueen eri osiin. Kaupungilla on maata Routiontien itäpuolella järven rannalla, jonne voidaan lisäksi osoittaa lähivirkistysaluetta asukkaiden tarpeisiin. Kaava-alueelta on osoitettu kaksi kapeaa VL-aluetta kulkuyhteytenä Routionmäen suuntaan.

Kaupungin omistaman alueen kunnallistekniikka on tutkittu, mutta sitä joudutaan vielä maaston vaikeudesta johtuen tarkistamaan.

Rakennusten kerrosluvut ja rakennusoikeuden määrittelyä myöhemmin, kun rakennuskanta on tarkemmin tutkittu ja asukkaita haastateltu nähtävilläoloajan kuluessa. (Leena Snellman-Kihlman)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2008, 13.6.2008
- ote voimassa olevasta asemakaavasta
- asemakaavaluonnos 26.2.2008, 13.6.2008

Esitys

Kaav.joht.

Ympäristölautakunta päättää varata osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla Taka-Roution asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen alustavasti nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

YMPLK 24.9.2009 § 154

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet alustavasti nähtävillä 6.10.-4.11.2008. Nähtävillä oloajan kuluessa on pyydetty lausunnot Uudenmaan ympäristökeskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan liitolta, Fortum Sähkönsiirto Oy:ltä, DNA Palvelut Oy:ltä, Lohjan museolta, kunnallistekniikalta, ympäristönsuojelulta ja terveysturvallisuudelta.

DNA Palvelut ei ole jättänyt lausuntoa. Ympäristöyksiköllä ei ole huomautettavaa.

Huomautuksia jätettiin seitsemän, joista yksi yhteinen huomautus.

Lausunnot

1. Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

- Alue sijoittuu neljän kilometrin päähän kaupungin keskustasta ja vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle.
- Vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueen itäpuolitse viheryhteyden tarve (Hiidensalmen ja Karnaisten) välille ja länsipuolelle yhdystie ( E18- moottoritien sisääntulotie).
- Aluetta koskee maakuntakaavassa osoitettu ratayhteystarve Helsingistä Lohjan ja Salon kautta Turkuun.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä. Maakuntakaava on alueella voimassa, koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa ole . Taajamaosa-yleiskaava on käynnistynyt.

Haja-asutusmaisen alueen tiivistäminen kaupunkimaiseen pientaloasumiseen ja alueen liittäminen kunnallistekniikan verkostojen piiriin on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluevarauksen periaatteiden mukaista. Keskustan läheisyydessä on erityisen tärkeää, että kaavalla varmistetaan myös toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen

toimintamahdollisuudet.

Maakuntakaava edellyttää, että Helsingin ja Turun välinen ratayhteystarve otetaan huomioon kuntien yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa ja että säilytetään mahdollisuus ratayhteyden toteuttamiseen tulevaisuudessa.

Lohjan kaupunki on valinnut maankäytön kehittämisen lähtökohdaksi E18-moottoritietä mukailevan vaihtoehdon eikä vie eteläisiä linjausvaihtoehtoja eteenpäin Länsi-Lohjan kaavoituksessa.

Uudenmaan maakuntahallitus on todennut Paloniemen asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 1.12.2008, että moottoritiehen tukeutuva ratalinjaus on Lohjan kohdalla selvityksen (SITO, 2007) perusteella järkevä eikä sulje pois radan länsipään muita vaihtoehtoja.

Kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen ja antaa hyvän pohjan jatkovalmistelulle.

2. Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausunnossaan samoja asioita kuin Uudenmaan liitto ja lisäksi mm. seuraavaa:

- Selostuksessa on osoitettava viheralueverkon jatkuvuus laajemmalta alueelta.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee tarkastella perusteellisemmin liikenteen osalta.
- Aineistoa on täydennettävä meluselvityksellä ja esitettävä torjuntatoimenpiteet.
- Kaavan täydentämistä kaavamääräyksillä, jotka määrittelisivät osa-alueiden identiteettiä.

Vastine

Maakuntakaavassa viheryhteystarve sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle Routiontien länsipuolelle. Väylä voidaan voidaan huomioida ja toteuttaa jatkuvana yhteytenä vielä suureksi osaksi kaavoittamattomalle alueelle osittain Routiontien vesialueen läheisyyteen moottoritien ja Lohja-Sammatti maantien välille.

Kaavaselostuksen liitteenä esitetään luonnos virkistysalueverkon jatkuvuudesta laajemmalta Länsi-Roution alueelta samoin katuverkkosuunnitelma. Liikenteen osalta alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tarkastellaan kaavaselostuksessa.

Rakentamistaohjeet laaditaan erillisinä korttelikohtaisesti tai muuten yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostaen huomioiden alueen 16.7.2008 päivätty rakennusinventointi. Esitys tarpeellisista melutorjuntatoimenpiteistä otetaan huomioon kaavamääräyksiä tarkennettaessa ja täydentämällä kaavaselostusta.

3. Länsi- Uudenmaan Maakuntamuseo ja

4. Lohjan museo toteavat lausunnoissaan rakennuskannan olevan iältään ja tyyliltään vaihtelevaa ja rakennetun n. 1950-2000-luvulla sekä osittain ulkoasultaan korjauksissa muuttunutta. Rakennuskanta ei enää muodosta sellaisia yhtenäisiä kokonaisuuksia, joilla olisi erityisiä suojeluarvoja. Kaavan toivotaan antavan mahdollisuuden yksittäisten hyvin säilyneiden 1940-1950- lukujen pientalojen toimimiseen mallina lisärakentamisessa ja niitä ympäröivien melko kookkaiden pihojen säilyttämiseen saamaan tapaan kuin vastapäätä suunnittelualueita Routiontien itäpuolella. Alueen kehitystä voitaisiin ohjata tähän suuntaan ja uusien pientalojen mitoitus ja rakennustapa voisivat ainakin osittain noudattaa tätä esimerkkiä.

Tontit on pääosin rajattu melko pieniksi. Suunniteltu tontti-/rakennusmäärä on alueelle liian suuri etenkin vanhan asutuksen sekaan muodostettavissa kortteleissa 722, 723 ja 724, jos rakennusoikeudet määrätään niin suuriksi,

että uudesta rakennuskannasta tulee huomattavasti vanhaa rakennuskantaa kookkaampaa. Tältä osin kaavaluonnosta tulisi kehittää.

Vastine lausuntoihin 3 ja 4

Alue on rakentunut samalla tavalla kuin Routiontien itäpuolinen alue rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikkojen tuli olla suuria, jotta tulevaa kaavoitusta ei vaikeuteta.

Alue sijoittuu taajamaosayleiskaava-alueelle moottoritien läntisen sisääntulotien läheisyyteen. Alueen tiivistäminen kaupunkimaiseksi pientaloalueeksi ja alueen liittäminen kunnallisteknisen verkoston piiriin on maakuntakaavan taajamatoimintojen aluevarausten periaatteiden mukaista.

Rakennuspaikkoja on vähennetty vanhan rakennuskannan alueella.

Rakennusalat on esitetty pienempinä kuin aikaisemmassa luonnoksessa.

Rakennusoikeuksien suunnittelussa on huomioitu lähirakennusten toteutuneet kerrosalamäärät erityisesti täydennysrakentamiskortteleissa. Uudisrakennusten kerrosalamäärät vaihtelevat 120-250 km<sup>2</sup>. Suurimmat rakennusoikeudet on suunniteltu tonteille, jotka sijoittuvat pohjoisosaan rakentamattomalle alueelle. Rakennusten a/t-tilat sijoittuvat pienemmissä rakennuksissa asuinrakennukseen sisältyen niiden rakennusoikeuteen, suuremmilla tonteilla tai suurempien rakennusten yhteydessä ne sijoittuvat erillisiin rakennuksiin.

Olemassa oleville rakennuksille on osoitettu jonkin verran rakennusoikeutta laajentamista varten.

Rakennusten kerrosaluku on mahdollisuuksien mukaan suunniteltu olemassa olevien rakennusten mukaan kokonaisuuksia muodostaen.

Erilliset rakentamistapaohjeet, jotka sisältävät materiaalit ja värit, laaditaan kaikkia AO-rakennuksia koskeviksi.

5. Kunnallistekniikka esittää lausunnossaan tarkistettavaksi mm. katualueiden leveyksiä, pituuksia ja kääntöpaikkoja sekä lisättäväksi kevytliikenneyhteyden uudelle Roution sisääntulotielle. Kevytliikenneyhteyksiä ei rakenneta katujen varsille muualle kuin Routiontien varrelle.

Haasteellisin katuverkon osa on Teerimäentie. Nykyisen Teerimäentien katualueelle on sallittava jatkossakin pysäköintiä alapuolisten tonttien ajoyhteyksien jyrkkyyden vuoksi. Kadun tasausta ei voi oleellisesti muuttaa, joten uusien yläpuolisten tonttien kulku, varsinkin korttelin 720 itäreunassa jää erittäin jyrkäksi ja vaatii vielä tarkempaa suunnittelua. Uutelantien liittyminen Teerimäentiehen vaatii korkean penkereen ja luiskien pysyminen Uutelantien katualueella on epävarmaa.

Tonttien lopullinen määrä ja niiden muodostuminen vaikuttaa vielä katuverkon lopulliseen suunnitteluun.

Vesihuollon osalta alue liitetään painovoimaisesti olemassa olevaan pumpaamoon (ET-alue). Olemassa olevat jätevesikaivot on kartoitettu. Myös vesihuollon osalta lopullinen tonttien määrä vaikuttaa mm. rasitteiden muodostamiseen ja kaupungin rakentaman vesihuollon pituuteen.

korttelien 726 ja 725 alapuolella kulkevia vesihuoltolinjoja voidaan siirtää alaspäin lähemmäksi oja.

Vastine

Uutelantie on poistettu kaavasta.

6. Ympäristöterveys toteaa lausunnossaan:

- Vesihuoltoverkoston rakentaminen alueelle poistaa porakaivojen fluori- ja radon-ongelman sekä tiheän yksittäisviemäristön aiheuttamat hygieniahaitat.

- Moottoritiestä aiheutuva melu on sen tasoista, ettei se estä kaavoituksen toteutusta.

- Kaava toteuttaa moottoritiehen ja muuhun yhdyskuntaan tukeutuvaa eheytyvää rakennetta eikä ympäristöterveyden kannalta ole nähtävissä esteitä kaavan toteuttamiselle.
- Palveluja on Routiolla sekä rakenteilla Karnaisten moottoriteliittymässä ja sen oheisrakenteissa.

7. Fortum sähkönsiirto Oy toteaa rakennetun alueen tiivistämisen ja uusien asuntoalueiden sähkön tarpeen kasvun aiheuttavan uusien muuntamoiden rakennustarpeita. Liitteessä on esitetty alueella tarvittavat muuntamopaikat. Kaapeloiminen tapahtuu muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Vastine

Muuntamoiden sijoituspaikat varataan lausunnon mukaisesti.

Huomautukset

1. Elma Hormavirta, Kirsi ja Jouni Väinölä, Anja ja Tauno Mamia, Tiina ja Mikael Piippo, Eila ja ja Risto Välimäki sekä Margareta ja Onni Toivonen tuovat huomautuksessaan mm. esille seuraavaa:

- Teerimäentie kuuluu kunkin kohdalla olevan kiinteistön maihin. Uusi tie tulee rakentaa kokonaisuudessaan sen ulkopuolelle.
  - Tilojen 1:60 ja 1:61 väliin suunniteltu putkivaraus tulee siirtää.- Tilojen 1:58-1:61 uusien rakennuspaikkojen tulisi olla pienempiä kuin olemassa-olevien.
  - Teerimäentietä kulun järjestäminen tonttien alaosiin on maaston jyrkkyyden vuoksi hankalaa. Kulkuyhteydet alapuolisille tonteille pirstovat vanhat kiinteistöt
  - Teerimäentien ja Halmeenlaidan väliin ehdotetaan pyörätietä, jolta on ajo-yhteys tonteille.
  - Routiontieltä ehdotetaan rakennettavaksi puistoon päättyvä vastaavanlainen tie.
  - Uutelantie ehdotetaan katkaistavaksi ja kavennettavaksi 6 metrin levyiseksi, jotta vältytään korttelirallilta.
  - Tilojen 1:58 ja 1:59 alueelle tulee suunnitella kummallekin yksi rakennuspaikka.
  - Teerimäen yläpuolelle olisi jätettävä yhtenäinen lähivirkistysalue uuden Roution sisääntulotien rinnalle tehdyn pyörätien suuntaisesti alkaen Teerimäentien päästä ja jatkuen Routiontien ja uuden sisääntulotien risteykseen.
- Teerimäentien päästä se voisi aikanaan jatkua Routionmäelle asti kaava-alueen ulkopuolelle. Uusi asuinrakentaminen on keskitettävä käsiteltävän kaava-alueen pohjoispuolelle.

Vastine

Teerimäentietä ei voida rakentaa kokonaan uuteen paikkaan maaston korkeussuhteiden vuoksi. Kahden tontin kohdalla tietä on ko. syystä jouduttu leventämään.

Ajoyhteydet alapuolisille tonteille tapahtuvat jatkun Halmeenlaidan sekä uuden lyhyen tieyhteyden (Rauttilankujan) kautta.

Uutelantie on poistettu. Tonttien rajalle on suunniteltu vain maanalaista johtoa varten tarpeellinen aluevaraus.

Teerimäentien yläpuolelle ei jätetä laajaa virkistysaluetta. Virkistysaluetta (VK/VL) sijoittuu kaava-alueelle ja uuden sisäänajotien varrelle, josta se voi jatkua kaavoituksen edetessä alueen lounais- ja eteläpuolelle.

Muilta osin huomautukset ja mielipiteet on voitu huomioida.

2. Juha Granström (1:64) esittää huomautuksessaan mm.:

- Teollisuusrakennus, jonka laitteet mahdollistavat monipuolisen teollisen toiminnan, on huomioitava kaavassa.
- Vastapäätä, Teerimäen toiselta puolelta, on poistettava yksi rakennuspaikka, teollisen toiminnan aiheuttamien mahdollisten haittojen vuoksi.
- Alueella sijaitsee maakellari ja lämpöeristetty kaivuhuone, jotka on tarkoitus säilyttää.

Vastine

Alueella sijaitsevalle teollisuusrakennukselle on myönnetty lupa huonekalujen verhoilua varten. Teollisuusrakennus on huomioitu kaavassa. Kaavamääräyksellä on osoitettu millaisia ympäristöhäiriöitä toiminnasta ei saa aiheutua.

Teerimäen toiselta puolelta ei poisteta AO-tonttia. Muilta osin huomautus on otettu huomioon.

3. Hannu ja Terhi Stick esittävät huomautuksessaan seuraavaa:

- Toivomme saavamme Terhilä-tilalle kaksi tonttia, joissa on jo nyt kunnallistekniikka ja tieliittymät valmiina.
- Yhdystie Roution palveluiden sijaintipaikkaan puuttuu.

Vastine

Keskeiselle paikalle on osoitettu alueelle tarpeellinen leikkikenttäalue, jonka johdosta alueelle ei mahdu kahta erillistä tonttia vaan yhdelle tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa. Sen lisäksi on osoitettu yksi tontti, johon voidaan toteuttaa pieni rakennus.

Routiontien yhteyteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteenväylä.

4. Eija ja Timo Nyman ehdottavat mm. seuraavia muutoksia:

- Ukonmäen ja Toivolan vanhan päärakennuksen väliin suunniteltu tontti tulee poistaa. Maa-alue jää vanhan päärakennuksen yhteyteen.
- Ukonmäen molemmat rakennukset samalle tontille.
- Ukonmäen alapuolelle on suunniteltu 4 tonttia, tilalle kaksi suurempaa.
- Grönvikintie halutaan muuttaa Nummisentiekseksi alueen aikaisemmin omistaneen pitkäaikaisen kunnan luottamusmiehen Leo Nummisen mukaan.

Vastine

Grönvikintietä ei voida muuttaa sekaannusten välttämiseksi Nummisentiekseksi, koska Sammatissa on Nummilantie.

- Muilta osin mielipiteet on voitu huomioida.

5. Terttu ja Pentti Virtanen tuovat esille huomautuksessa 4 mainittujen asioiden lisäksi:

- Grönvikintietä tulisi siirtää sen verran, että juomavesikaivo säilyy.

Vastine

Kaivo jää tontin rajan sisäpuolelle.

6. Matti Välimäki esittää huomautuksessaan mm. seuraavaa:

- Markkulantien päässä oleva VL-alue on muutettava rakennuspaikaksi.
- Kevytliikenteen yhteys Teerimäentieltä sisääntulotien kevyenliikenteen väylälle.
- Ei rasiitteita tonteille.
- Kevyenliikenteen väylä pois Markkulantien ja Grönvikintien väliltä.
- Kulku tilalle 1:66 järjestettävä Markkulantien päästä.

Vastine

Markkulantien ja Grönvikintien välistä kevytliikenneyhteyttä ei voida poistaa ei myöskään VL-aluetta. (Alueelle on suunniteltu runsaasti tonttimaata, viisi AO-tonttia.)

Muilta osin mielipide on huomioitu.

7. Tarja Kotkatniemi ja Seppo Tallqvist tuovat esille mm. seuraavaa:

- Läntisen rajan siirto muodostuneiden kahden rakennuspaikan väliin.
- Autotallien sijaintiin esitetään muutoksia.
- Lisäksi esitettiin myös muissa huomautuksissa esille tulleita toivomuksia, jotka käsitellään niiden yhteydessä.

Vastine

Mielipide on huomioitu.

Nähtävillä ollutta kaavaluonnosta on lisäksi tarkistettu seuraavasti:

Kaupungin omistamalle alueelle pohjoisosaan on suunniteltu tehokkaampi maankäyttövaihtoehto muuttamalla 13 AO-tonttia AR- alueeksi.

Kortteli 727 on liitetty kortteliin 726 sekä muutettu AP-alueeksi.

Halmeenlaitaa on jatkettu korttelien 722 ja 723 välissä ja aikaisempi kevytliikenneväylä on muutettu ajoyhteydeksi. Alueen keskiosaan on suunniteltu kevytliikenneväylän alkuosa, jonka loppuosa kaavoitetaan asemakaavoitusta jatkettaessa. Uutelantie ja Väinölantie on poistettu kaavaluonnoksesta.

Grönvikintie on muutettu Rauttilantieksi ja uusi kuja on nimetty Rauttilankujaksi.

Alustavasti 6.10.-4.11.2008 nähtävillä olleeseen asemakaavaluonnokseen on tehty tarkistuksia maanomistajien mielipiteiden ja virallisten lausuntojen pohjalta. Maanomistajilla on ollut mahdollisuus tutustua tarkistettuun kaavaluonnokseen ja esittää toivomuksia 20.4.-22.4.2009 välisenä aikana sekä erikseen asemakaava-arkkitehdin kanssa sovittuna aikana samalla viikolla.

Tarkistettu luonnos ei tuonut merkittäviä muutostarpeita esille. Uutelantie oli muutettu Teerimäenpoluksi, joka suunniteltiin siten, että tievaraus sijoituisi molempien rajanaapureiden alueelle. Suunnitellun väylän sijoituessa jyrkkään maastokohtaan sekä toisen rajanaapurin vastustaessa suunnitelmaa, osoittautui kuitenkin paremmaksi luopua kokonaan tiealueiden sijoittamisesta alueelle ja sijoittaa rajalle vain vesi- ja viemärijohdot. (Leena Snellman-Kihlman)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- ote voimassa olevasta asemakaavasta
- asemakaavaluonnos 13.6.2008
- tarkistettu asemakaavaluonnos 1.6.2009
- kaavaselostus 1.6.2009

Esitys

Kaav.joht.

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä 1.6.2009 päivätyn Taka-Roution kortteleita 720-729 koskevan tarkistetun asemakaavaluonnoksen ja esittää sen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja asetettavaksi virallisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 28.5.2012 § 174

ESA- oikoradan linjauksen suunnittelun tarkennuttua Lohjan kaupungin alueella Roution alueen maankäytön suunnittelua ei enää rajoita ratalinjauksen alavaihtoehto Ee, joka on osoittautunut selkeästi muita huonomaksi ja vaihtoehdosta voidaan luopua. Sillä seikalla, ettei Espoo-Lohja-Salo - junaradan linjausta ole vielä voitu sitovasti valita, ei edellä lausut-

tuun nähden ole asiassa ratkaisevaa merkitystä.

Tekeillä olevassa Uudenmaan 2. maakuntavaihekaavassa on vain yksi moottoritien varteen sijoittuva Helsinki-Turku ratalinjausvaihto Lohjan kaupungin alueella.

Tilojen RNo:t 1:359, 1:66 ja 1:258 maanomistajien kanssa tarpeellisia maankäyttösopimusneuvotteluja on käyty loka- marraskuusta 2011 alkaen. Neuvotteluissa on päästy yksimielisyyteen. Sopimukset on tarkoitus allekirjoittaa ennen valtuuston käsittelyä. Kaavoitussopimusten aikaansaamiseksi tilojen alueella on jouduttu tarkistamaan kaavaluonnosta seuraavasti:

- Kevytliikenneyhteyttä (Markkulanpolku) on pidennetty sekä aluevarausta tarkistettu. Rauttilantietä on lyhennetty. Nimet on tarkistettu Signenpoluksi ja Nummisenkujaksi.

- Alueelle suunniteltu VL-alue on poistettu ja lisätty kahden tontin pinta-alaan sekä lisätty erilliset a/t- rakennukset tonttien pinta-alan suurennuttua. Tonttien lukumäärä ei muutu.

- Korttelissa 724 Routiontiehen rajoittuvalla n.3300 m<sup>2</sup>:n suuruisella tontilla sijaitsevan ison autotallirakennuksen (a/t 150) tilalle on tehty mahdolliseksi joskus toteuttaa toinen asuinrakennus sekä lisätty pienempi a/t-rakennus.

- Rakennusalojen sijainteja ja tonttijakoja on tarkistettu kortteleissa 724 ja 725.

-Tilan RN:o 1:359 maanomistajalla ei ollut toiveita tarkistaa kaavaluonnosta.

Kaavaluonnokseen on tehty lisäksi seuraavia tarkistuksia:

-Tilan RN:o 1:62 alueella tonttijakoa, rakennusaloja ja a/t -rakennuksen rakennusoikeutta on tarkistettu v. 2007 myönnetyn rakennusluvan pohjalta toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

- Halmeenpolun ruotsinnois on tarkistettu Åkerstigeniksi.  
(Leena Snellman-Kihlman)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- ote voimassa olevasta asemakaavasta
- tarkistettu asemakaavaluonnos 1.6.2009
- tarkistettu asemakaavaluonnos 4.5.2012
- kaavaselostus 10.5.2012

Esitys

Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Taka-Roution 4.5.2012 päivätyn kortteleita 720-729 koskevan tarkistetun asemakaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen virallisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

YMPLK 13.9.2012 § 178

Taka-Roution kortteleita 720-729 koskeva 4.5.2012 päivätty asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 4.-29.6.2012. Nähtävillä oloaikana pyydettiin lausunnot ELY- keskukselta, Lohjan museolta, ympäristöyksiköltä, kiinteistö- ja kartastotoimelta, kunnallistekniikalta, rakennusvalvonnalta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Mielipiteitä jätettiin kuusi sekä yksi Teerimäentien varren asukkaiden yhteinen mielipide, joka koski Teerimäentien aluevarauksen sijaintia.

Lausunnot

1. ELY-keskus ei ole antanut uutta lausuntoa, vaan kiinnittää huomiota aikaisemmassa lausunnossa mainittuun ääneneristävyysvaatimuksen kertovaan desibelilukuun .Lisäksi esitetään sisääntulotien ja asutuksen välisen

lähivirkistysalueen muuttamista suojaviheralueeksi liikennemelun takia. Edellä mainittujen tarkennusten jälkeen kaavasta tulee ELY-keskuksen mukaan melun kannalta kelvollinen meluselvityksen puuttumisesta huolimatta.

Kaavaehdotuksessa korttelissa 727 on desibeliluku, mutta se on ollut huonosti havaittavissa. Osa virkistysalueesta, jossa virkistysalueelle sallittu melutaso ylittyy, on muutettu suojaviheralueeksi. Roution sisääntulotien suunnittelun yhteydessä on tutkittu sisääntulotien liikenteen aiheuttaman melun leviäminen. Suunnittelun pohjana on käytetty yleiskarttaa 12.1.2007, jossa on esitetty 45 dBA:n ja 55 dBA:n melukäyrät.

2. Lohjan museo pitäytyy alustavan nähtävillä oloaikana antamassaan lausunnossa. Lausunto ei antanut aihetta muuttaa kaavaluonnosta. Lausunnossa todettiin, ettei rakennuskanta enää muodosta kokonaisuuksia, joilla olisi erityisiä suojeluarvoja.

Rakennusvalvonnan lausunnossa pidetään alueelle laadittavia erillisiä rakentamistapaohjeita hyvänä asiana. Tällöin voidaan huomioida sellaiset rakentamista koskevat ohjeet, joita ei kuulu esittää kaavamääräyksissä sekä mm. vanhojen pientalojen mahdollinen toimiminen mallina uudisrakentamisessa ainakin osittain.

3. Ympäristöyksiköllä ei ole huomautettavaa.

4. Kunnallistekniikan lausunnon johdosta Markkulankujan ja Nummisenkujan välisen pp-tien tonteille ajo-oikeuksien suuntia on tarkistettu sovitulla tavalla. VK/VL-merkintä alueen pohjoisosassa on muutettu lausunnon johdosta VL:ksi. Lausunnossa todetaan lisäksi, että viime vuosina Halmeenlaidan varrelle (ilman kaavaa) myönnetyt rakennusluvut haittaavat tulevaa kunnallistekniikan rakentamista monin tavoin.

5. Rakennusvalvonnan lausunnossa pidetään alueelle laadittavia erillisiä rakentamistapaohjeita hyvänä asiana. Niissä on mahdollisuus selventää /tarkentaa palomääräyksistä aiheutuvia velvollisuuksia, kun rakennetaan 2 metrin päähän rajasta. Samoin lienee syytä tarkentaa autosuojaa koskevia monenlaisia määräyksiä mm. mittasuhteita, jotta ne eivät muodostu liian hallitseviksi. Korttelinosien rajauserkintää on selvennetty epäselvissä kohdissa. Kartalta hävinnyt pty-merkintä on lisätty.

6. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa varsinaiseen kaavaehdotukseen. Lausunnossa todetaan, että alueelle tulee rakentaa maanpäällinen palopostiasema, jonka vähimmäistuotto on 2400 l/min. Signenpolku ja Halmeenpolku tulee rakentaa raskaalle kalustolle liikennöitäväksi mm. kantavuuksien osalta, jotta pelastusajoneuvoilla päästään riittävän lähelle rakennuksia.

7. Kiinteistö- ja kartastotoimi esittää lausunnossaan, että maankäyttösopimukset tulee olla allekirjoitettu ja hyväksytyt ennen asekaavan hyväksymistä. Routiontie on lausunnon mukaan kaupungin edun mukaista ottaa mukaan asemakaava-alueeseen. Muilta osin lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta. Kiinteistönmuodostaminen tapahtuu suoraan kaavaan suunniteltujen tonttien rajamittojen mukaan helposti.

#### Muistutukset

1. Hannu Stick esittää kulkuyhteyden järjestämistä tilalle RN:o 1:390. Kaavaehdotuksessa tilalle sijoittuvalla tontilla on esitetty kahden rakennuksen sijoittamismahdollisuutta, koska kaava-alueen keskeiselle alueelle on suunniteltu leikkikenttävaraus. Kaavaehdotuksessa tontilla ajo tapahtuu Halmeenpolun kautta. Voidaan kuitenkin tarkistaa kaavaehdotusta siten,

että tontin toiselle rakennukselle on ajoyhteys Halmeenlaidan kautta. Ehdotettu leikkikentän aluevarauksen poisto ja nimien muuttaminen eivät anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta. Kaavan nimistö on laadittu yhteistyössä Lohjan Museon kanssa.

2. Onni Toivonen esittää, että tilojen RN:ot 1:63 ja 1:64 väliin tulevan vesiviemäriputken ympärille jäävän rakentamattoman alueen on oltava yhtä suuri kummankin kiinteistön puolella kiinteistöllä 1:63 alueelle sijoittuvan kaivon takia. Rakentamattoman alueen rajoja tarkistetaan huomioiden rakentamattoman alueen leveys eri tonttien kaavatilanteen mukaisesti.

3. Juha Granström ja Anne-Marie Koivisto (RN:o 1:64) haluavat varmistaa tilalla toimivien monien yritystensä toimintamahdollisuuden jatkossakin. Heidän kanssaan on keskusteltu muistutuksesta, joka johtui siitä, että kaavakartalta oli hävinnyt tilalla sijaitsevan pienteollisuusrakennuksen osoittava kaavamerkintä pty. Heillä ei ole muuta muistutettavaa kuin se, että tontille osoitetaan lisäksi autotallin rakennusoikeus a/t 60. Tältä osin kaavaehdotusta tarkistetaan merkitsemällä rakennus ohjeellisella rakennusalan rajalla.

4. O.I.Myllymäen (RNo 1:99) muistutuksessa kiinnitetään huomiota mm. kunnallistekniikkaan ja sen toteuttamiseen, tilan alueesta katu- ja virkistysalueeksi menevään osaan, tilan läpi menevän tien siirtoon etelään päin sekä ajoyhteyden turvaamiseen autotalliin.

Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että Halmeenlaidan katualuetta siirretään jonkin verran etelään päin. Ratkaisusta on keskusteltu kunnallistekniikan kanssa. Kahden rakennuksen rakennusoikeutta on hieman nostettu, koska tonttialuetta on tullut enemmän. Lisäksi tonttien välistä rajaa tarkistetaan siten, että olemassa olevan rakennuksen autotalliin ajo helpottuu. Muilta osin muistutus ei anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta.

5. Pentti ja Terttu Virtanen (RNo 1:257) esittävät muistutuksessaan poikkeuksia niihin asioihin, joista jo yhteisesti sovittiin maankäytösopimusneuvotteluissa. Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että korttelien 724 ja 725 neljä liittymää Routiontielle säilytetään. Korttelissa 724 nykyisen autotallin rakennusalan kaavamerkintä muutetaan sellaiseksi, joka mahdollistaa joko omakotirakennuksen tai autotalli/talourakennuksen rakentamisen (ao, a/t). Autotallirakennukset on voitu kääntää kadun suuntaisiksi. Nummisenkujaa ei kavenneta. Sen kautta on ajoyhteys 6-7 tontille. Asiasta on keskusteltu kunnallistekniikan kanssa.

6. Timo ja Eija Nyman (RNo 1:387) esittävät huomautuksen koskien Nummisenkujan leveyttä ja muuttamista jalankulku ja polkupyörätieksi, kääntöpaikan poisjättämistä ja vanhojen liittymien säilyttämistä. (Tilan alue ei sijoitu Routiontien varrelle.) Liittymäasia on käsitelty edellisen muistutuksen yhteydessä samoin Nummisen tie, joka säilyy ajoväylänä kääntöpaikkoineen. Muistutuksessa esille tuodut muut asiat eivät myöskään anna aiheutta tarkistaa kaavaehdotusta.

7. Teerimäentien asukkaiden yhteinen muistutus koskien Teerimäentien sijaintia ei anna aiheutta tarkistaa Teerimäentien aluevarauksen sijaintia. Katualuetta ei voida siirtää ylemmäs. Tiealueelle sijoittuva ajoradan osuus sijoitetaan ylemmäksi maastoon kuin nykyinen ja sen sijainti voidaan tarkemmin suunnitella katusuunnitelmassa. Lisäksi Teerimäentien alapuolisilla tonteilla on poikkeuksellisesti kaavamääräyksen mukaan mahdollisuus käyttää istutettavaa alueenosaa pysäköintiin, mikäli ajo tonteille ei ole mahdollista.

Lisäksi kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että Routiontie on otettu mukaan kaavaan. Aluevaraus ulottuu tässä vaiheessa kaupungin omistamaan rajaan saakka.

Alueelle sijoittuvat Teerimäenpuisto 1, Teerimäenpuisto 2, Halmeenpuisto ja Väinölänpuisto. (Leena Snellman-Kihlman)

Kaava voidaan viedä valtuuston käsittelyyn tässä laajuudessa vasta, kun maankäytösopimukset kolmen maanomistajan kanssa on allekirjoitettu.

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- ote voimassa olevasta asemakaavasta
- asemakaavaehdotus 4.5.2012
- tarkistettu asemakaavaehdotus 3.9.2012
- kaavaselostus 3.9.2012

Esitys

Kaav.joht.

Ympäristölautakunta hyväksyy Taka-Roution kortteleita 720-729 koskevan 3.9.2012 päivätyn tarkistetun asemakaavaehdotuksen ja esittää sen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH § 453

Ennen 1.1.2013 tehtyä kuntaliitosta asemakaavojen valmistelu kuului Lohjan ympäristölautakunnan toimivaltaan. Ympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 13.9.2012 Taka-Roution asemakaavan ja päätti esittää sen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Esittelytekstin mukaan asemakaava saatetaan valtuustoon vasta kun tarvittavat kolme maankäytösopimusta on tehty.

Kiinteistö- ja kartastopalvelut on neuvottelut maankäytösopimukset ja ne on hyväksytyt kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.10.2014.

Ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia: kaavamerkintöjen esitystapaa on täsmennetty, karttakoordinaatisto on päivitetty ja pohjakartta on tarkistettu ajan tasaiseksi. Em. teknisten korjausten johdosta kaavan raja-alue on muuttunut vähäisessä määrin siten, että se noudattaa täsmällisesti voimassa olevia kiinteistörajoja. Tehdyt muutokset eivät ole oleellisia eivätkä vaikuta asemakaavan sisältöön tai oikeusvaikutuksiin. (Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- ote voimassa olevasta asemakaavasta
- asemakaava 3.9.2012/tarkistettu 3.11.2014
- kaavaselostus 3.9.2012
- lausunnot
- muistutukset

Esitys

Kj

Kaupunginhallitus päättää tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösesityksen:

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 3.9.2012 päivätyn ja 3.11.2014 tarkistetun 22. kaupunginosan

Roution kortteleita 720-729 sekä virkistys-, katu- ja erityisalueita koskevan asemakaavan.

Päätös Hyväksyttiin.  
-----

KV 12.11.2014 § 117 Erikseen jaettavat asiakirjat  
- sijaintikartta  
- ote voimassa olevasta asemakaavasta  
- asemakaava 3.9.2012/tarkistettu 3.11.2014  
- kaavaselostus 3.9.2012  
- lausunnot  
- muistutukset

Päätös Hyväksyttiin.

Liite 1/kv 12.11.2014 - asemakaava 3.11.2014  
-----