

L69 Raviradankatu, kaupunginosien 20. Maksjoki ja 13. Gunnarla, katu- ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutos

471/10.02.03/2017

KASULK 11.05.2017 § 59

Raviradankadun asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-19. Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Tynninharjun eritasoliittymän tiesuunnitelman suunnitteluvaiheiden myötä syntyneestä tarpeesta yhdistää ja osoittaa Ravitie ja Raviradankatu ajoneuvoliikenteelle sekä kevyelle liikenteelle.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on osoittaa Ravitien ja Raviradankadun välinen alue katu- ja liikennealueeksi, niin että se mahdollistaa niiden välisen ajoyhteyden toteuttamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös muuttaa korttelin 350 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen sekä huomioida alueen maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot näkyvällä tienvarsi- ja liittymäalueella. Lisäksi tavoitteena on ohjata alueen hulevesien hallintaa ja tutkia Vt 25 vaikutusalueella mahdollisen suojavyöhykkeen tarve.

Suunnittelualue sijaitsee Tynninharjun ja valtatie 25:n liittymän eteläpuolella, Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosissa. Kaava-alueeseen kuuluu pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva raviradan alue, ravaradan ja valtatie 25 välinen alue sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistön osia valtatie 25 läheisyydestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu valtatie 25 länsipuolella kaupungin omistuksessa metsäinen vyöhyke.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja suunnittelun lähtökohdat. (yleiskaavasunnittelija Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.5.2017
- Suunnittelun lähtökohdat 11.5.2017

Esitys

Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 20. kaupunginosan Maksjoki ja 13. kaupunginosan Gunnarla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L69 Raviradankatu, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (11.5.2017) tiedoksi ja

2. kuuluttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat on ollut nähtävillä 24.5-22.6.2017 välisen ajan MRL 62 §:n mukaisesti. Lisäksi kaavan nähtävillä olo aikana pidettiin kaavailta 31.5.2017, jolloin oli mahdollisuus tutustua aineistoon ja antaa palautetta.

Alueen suunnittelusta, esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista saapui palautetta. Palautteessa oli kiinnitetty huomiota seuraaviin asioihin: Suunnittelualueen rakennuskannan, nykytilan ja historian kuvausta tulee täydentää. Lisäksi kaavalla tulee tutkia alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot, vaikutukset pohjaveteen ja raviharrastukseen. Kaavan suunnittelussa tulee huomioida ravi- ja hevostoiminta ja toiminnan säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Korttelin 350 käyttötarkoitusta tulee tutkia sekä hevosurheilutoiminnan mahdollistavaksi ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Raviradankadun tielinjaus tulee siirtää väistämään kavioura. Lisäksi kaavaprosessin osallistumista tulee laajentaa ja täydentää kaavan osallisia. Voimassa olevan asemakaavan kaavaprosessin aikana laadittuja selvityksiä tulee ajantasaistaa. Kaavan laadinnan aikana tulee selvittää ja tutkia korttelialueen maaperän puhtaus ja meluhaitat.

Saapuneen palautteen johdosta L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavamutoksen alueen rajausta on supistettu. Korttelin 350 ja Raviradankadun osa on erotettu erilliseksi kaavaprosessiksi (L76 Raviradankatu) pilaantuneiden maiden selvityksen, suunnittelualueen historian ja nykytilan kuvauksen sekä alueen kulttuuriympäristön arvojen tutkimisen takia. L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavamuutos etenee kiireellisemmällä aikataululla eritasoliittymän rakennusaikataulun vuoksi. Kaavaprosessi L76 Raviradankatu etenee hitaammalla aikataululla, koska tarvitaan lisää aikaa selvitysten laadintaa varten.

L69 Raviradan asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin kaupunginosien 20. Maksjoki ja 13. Gunnarla katu- ja liikennealuetta. Kaava-alueen koko on 3,7 hehtaaria. Kaava-alueeseen kuuluu pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva raviradan ja Vt 25 välinen alue sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistön osia Vt 25 läheisyydestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Vt 25 länsipuolella pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva metsäinen vyöhyke.

Kaavaratkaisussa on esitetty Vt 25:n ajoväylät ja sitä reunustaa noin 75 metrin levyinen vyöhyke maantiealueeksi (LT). Liikennealueen rajausta perustuu jo voimassa olevan asemakaavan liikennealueen rajaukseen, jossa on varmistettu Tynninharjun eritasoliittymän vaatima tilatarve.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisuun sisältyy kaksi katualuetta, jotka yhdistyvät liikennealueella olevan alikulun(k-1) ja katuyhteyden avulla.

Lisäksi kaavassa on osoitettu olemassa oleva puistomuuntamo, Gunnarlan ja Maksjoen kaupunginosien rajausta sekä ohjeellinen ulkoilureitti Maksjoentielle. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Ravitien ja Raviradankadun katusuunnitelmaluonnos yhteistyössä Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikan - tulosalueen kanssa.

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

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 18.10.2017

- Kaavaselostus 18.10.2017

- Ravitien ja Raviradankadun katusuunnitelmaluonnos, 6.10.2017
- Rakennuskannan kuvaus 18.10.2017
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2017
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (20. kaupunginosan Maksjoki, 13. kaupunginosan Gunnarla) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L69 Raviradankatu, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (18.10.2017) tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (Kaavakartta 18.10.2017) ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 18.10.2017) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
