

L38 Suninhaka, Virkkalan kaupunginosan korttelien 1983-1994, virkistys- ja erityisalueiden sekä katu- ja maatalousalueen asemakaavamuutos

68/10.02.03/2017

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 -luvuilla 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 riittävällä 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.

Yhteenvedo saapuneista mielipiteistä löytyy kaavaselostuksesta.

Kaava-alueelle on laadittu valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu, joka perustuu kaavamutoksen 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 päälystyä 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 arviointisuunnitelma 16.8.2017
-Kiinteistörajojen muutokset ilmakuvalla

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

Esitys
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 MRL63§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 18.12.2019 § 193

L38 Suninhaka asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 30.8.-29.9.2017. Kaava-aineistoon oli mahdollisuus tutustua myös kaavaillassa 6.9.2017 Lohjan pääkirjaston Järnefelt-salissa. Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin 14.9.2017 yleisötilaisuus ja kävely kaava-alueella.

Kaava-aineistosta saapui kahdeksan (8) lausuntoa ja yhdeksän (9) mielipidettä. Lausunnoissa oli ehdotuksia suojelumääräysten tarkentamiseen, ELY:n lausunnon mukaan myös kaupunkikuvallista inventointia tulisi täydentää. Sen lisäksi ELY-keskus muistutti, että valtatie aiheuttama melu on selvitettävä asianmukaisella meluselvityksellä. Mielipiteistä nousi esiin asukkaiden huoli mahdollisesta ympäristön muuttumisesta verkkosaneerauksien ja suunniteltavien katuremonttien seurauksena.

Kaava-alueelle on laadittu ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu, joka perustuu kaavamuutoksen tavoitteisiin, tehtyihin selvityksiin ja valmisteluvaiheessa tulleeseen palautteeseen. Niiden maanomistajien kanssa, jotka ilmoittivat nähtävilläolon aikana olevansa tyytymättömiä valmisteluvaiheen kaavaratkaisun katualueiden rajaamiseen, on katsottu asiaa uudestaan ja löydetty osapuolille sopiva ratkaisu, joka on välittynyt myös ehdotusvaiheen kaavakarttaan.

Alue on pääosin osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen (AO ja AP) ja se koostuu kymmenestä korttelista.

Suninhaan vanhempi asuinalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-63/s). Korttelissa 1995 oleva 1970-luvulla rakennettu yhtenäinen kokonaisuus on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-64). Suunnittelualan pohjoispuolella oleva uudempi asuinalue, jossa on olemassa olevia pientaloja sekä rivitaloja, on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-16).

Virkkalantien varrelle on Virkkalan kaupallisen keskustan jatkona osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-27). Asuinalueen ja kantatien 25 välinen peltoalue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Pumppaamon kohdalla on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Niiden lisäksi alueella on yksi lähivirkistysalueen varaus (VL) pohjoispuolen rivitalojen lähellä.

Kaavaprosessin aikana on tutkittu katualueiden leveyden riittävyttä ja tarvittaessa niiden siirtämisen/laajentamisen mahdollisuuksia alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioiden. Asemakaava on ajantasaistettu vastamaan toteutunutta tilannetta –vanhentuneina on poistettu kaavasta muutama katualue- ja pp-aluevaraus, Päärynäkujan ja Virkkalantien pp-yhteys on muutettu tavalliseksi katualueeksi, jolla autoliikenne on sallittu. L38 kaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistoon kuuluu liitekartta, josta on mahdollista tarkistaa muutokset tonttikohteisesti.

Rakennusoikeuden määrä alueella vähenee korttelialueiden pinta-alamuutoksista johtuen, samalla osoitetaan uutta rakennusoikeutta kortteliin 1995. Rakennusoikeuden yhteenlaskettu nettomuutos alueella on +40 k-m². Kortteliin 1995 osoitetaan uusi AO-tontti. Rakennuspaikka on kaupungin omistuksessa ja ehdotusvaiheen kaavakartassa sinne on osoitettu rakennusoikeutta 180 +t60 k-m². Tontti on voimassa olevassa kaavassa VK-alue (varaus leikkikentälle). Tällä hetkellä alue ei ole kuitenkaan käytössä viheralueena eikä kaupungilla ole suunnitelmia rakentaa sinne leikkikenttää.

Kaupunkikuvallista inventointia on täydennetty kesällä 2019 ja suojelutavoitteita sekä kaavamääräyksiä on sen pohjalta tarkennettu. Inventointiraportti on kaava-aineiston liitteenä. Suojelumerkintöjä on tarkistettu. Korttelialueen lisämerkintä /s on liitetty osaksi korttelialueen määräystä ja määräyksiä on muotoiltu. Rakennusten osalta on käytetty kohdemerkintöjä sr-1 ja sr-2. Inventoinnin perusteella voi sanoa, että alueen rakennukset ovat suojeluarvoisia nimenomaan osana kokonaisuutta. Rakennusten kunto ja alkuperäisen ulkoasun säilyneisyys vaihtelee melko paljon. Sr-2 määräys sisältää kehotuksen entistämistoimenpiteisiin.

Yhdessä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueen kanssa on määritelty LT- ja EV-alueiden raja. Maantiealueen länsireuna on sijoitettava 20 metrin etäisyydelle valtatie keskikohdasta. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu noin 5m leveä liikennealue (LT), joka liittyy kaavan ulkopuolella olevaan LT-alueeseen.

Alueelle on keväällä 2019 laadittu meluselvitys ja pyydetty tärinälausunto. Melulaskentojen mukaan päivä- ja yöajan keskiäänitaso ylittää ohjeavot kaava-alueen itäpuolella sekä Virkkalantien varren lähimmillä kiinteistöillä tieliikenteen melun johdosta. Osalla kiinteistöistä melutaso on päiväaikaan jopa yli 60 dB(A). LT-alueelle on osoitettu meluesteen likimääräinen sijainti. Meluselvityksen perusteella on raide- ja tieliikenteestä aiheuttavan melun vuoksi yleisiin määräyksiin lisätty määräyksiä liikennemelun ja mahdollisen tärinän huomioon ottamisesta uusien rakennusten rakennuslupaprosesseissa.

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

-Kaavaselostus 18.12.2019
-Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet 18.12.2019

- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Liitekartta - aluevarausten muutokset
- Kaupunkikuvallinen inventointi
- Liikennemeluserveys
- Raideliikenteen tärinälausunto

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liite 5

Kaavakartta 18.12.2019

KH 13.01.2020 § 8

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- kaavaselostus 18.12.2019
- Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet 18.12.2019
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Liitekartta - aluevarausten muutokset
- Kaupunkikuvallinen inventointi
- Liikennemeluserveys
- Raideliikenteen tärinälausunto

Esitys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Esitys asian palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi

Jäsen Toni Hägg teki varajäsen Annmarie Kuurton ja jäsen Hannele Maittilan kannattamana seuraavan vastaesityksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) uuteen valmisteluun, alueen asukkaiden ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon mielipiteen huomioimiseksi katualueiden leveyden suhteen.

Lausunnoissa katuverkon leventäminen nähdään tarpeettomana ja alueen ominaispiirteitä rikkovaksi. Alueen asuinkadut ovat kapeita ja niitä reunustaa pensasaidat ja kaduilta näkyvä puutarhamainen ympäristö on taaja. Katualueiden rajausta tulisi olla nykyisten kiinteistörajoiden mukainen. Katujen leventäminen tuhoaa tämän arvokkaan kokonaisuuden, joka on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti

arvokkaaksi.

Koska kukaan jäsenistä ei puheenjohtajan tiedustellessa asiaa ilmoittanut vastustavansa jäsen Häggin tekemää esitystä asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen palautusesityksen.

Päätös Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Täytäntöönpano ote/email kaavoituspäällikkö Iso-Markku, kaava-suunnittelija Jägel-Balcan, toimistos sihteeri Lintuniemi

KH 27.01.2020 § 20 Kaupunginhallitus palautti asemakaavaehdotuksen uuteen valmisteluun. Palautuksen syynä oli alueen asukkaiden ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon mielipiteen huomioiminen katualueiden leveyden suhteen. Palautuksen perustelujen mukaan lausunnoissa katuverkon leventäminen nähdään tarpeettomana ja alueen ominaispiirteitä rikkovaksi. Alueen asuinkadut ovat kapeita ja niitä reunustaa pensasaidat ja kaduilta näkyvä puutarhamainen ympäristö on taaja. Katualueiden rajausta tulisi olla nykyisten kiinteistörajojen mukainen. Katujen leventäminen tuhoaa tämän arvokkaan kokonaisuuden, joka on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Kaavoitus täydentää asian esittelyä palautuksen johdosta.

Palautusperuste: Alueen asukkaiden ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon mielipiteen huomioiminen katualueiden leveyden suhteen:

Maakuntamuseo on lausunnossaan (16.10.2017) todennut seuraavaa: "Kaavaluonnoksessa s-3-merkinnällä osoitettujen katualueiden osalta maakuntamuseo katsoo, että olevat ajoväylät eivät saa kaavan seurauksena leventyä nykyisestä eikä erillisten kevyenliikenteen väylien rakentamista tule sallia. Kaavassa tulee olla maininta asiasta samoin kuin siinä jo on maininta katualueen pintamateriaaleista s-3-merkityllä alueella. Alueen ominaisluonteelle ovat oleellisen merkittäviä kapeat hiekkasorapintaiset tiet, joita reunustavat avo-ojat ja pensasaidat. Tilanteen säilyminen tulee turvata myös-kaavamääräyksin."

Maakuntamuseo ei ole ottanut kantaa katualueiden leveyteen. Maakuntamuseo on lausunut katualueeseen sisältyvän ajoväylän leveydestä ja kadun pintamateriaalista sekä niiden ympäristöön sopeutumisesta. Pääsääntöisesti asemakaavassa määrätään koko katualueen leveys. Katualueen sisällä kadun rakenne, ajoväylän leveys, pintamateriaalit jne. ratkaistaan erikseen kaupunkitekniikan toimesta laadittavassa katusuunnitelmassa.

Asemakaavaehdotukseen sisältyy katualuetta koskeva määräys, jolla turvataan arvokkaan ympäristön säilyminen (s-1, Kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön katualueen osa): "Kadun päällystysmateriaalin tulee sopeutua katualueisiin rajautuvaan säilytettävään ympäristöön. Olemassaolevien pensasaitojen ja puuston säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Katualueelle ulottuvien olemassa olevien talousrakennusten korjaaminen on sallittu."

Katusuunnittelun periaatteita on valmisteltu yhteistyössä Rakennuttaminen ja Kaupunkitekniikka tulosalueen Suunnittelu ja rakentaminen yksikön (josta käytetään jatkossa nimitystä kaupunkitekniikka) kanssa. Katusuunnitteluvaiheessa on tarkoitus määrittää ympäristöön sopiva kadun päällystysmateriaali ja ottaa huomioon ympäristön ominaispiirteet. Alustava poikkileikkaus katusuunnittelun periaatteista on kaavaselostuksen sivuilla 58 - 59.

Alueen sisälle ei ole tarkoitus rakentaa ajoväylien rinnalla kulkevia kevyen liikenteen väyliä. Katualueen kapeus ei mahdollista erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamista ajoradan viereen.

Nykyajan vaatimuksia vastaava avo-oja olisi huomattavasti leveämpi ja syvämpi kuin nyt alueella olevat ojat. Visuaalisen ilmeen säilymisen vuoksi tulee saneerattaessa kadun kuivatus käytännössä ratkaista kadun alla. Kadunvarressa näkyvien avo-ojien säilyminen osana kokonaisuutta, vaikkakin vain visuaalisena elementtinä, on kuitenkin toivottava. Sekin ratkaistaan katusuunnittelussa.

Maakuntamuseon lausunto on otettu huomioon lukuun ottamatta sitä, että yksilöity pintamateriaali on jätetty katusuunnittelussa päätettäväksi. Kaavamääräyksen mukaan kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön katualueen osalla "päällystysmateriaalin tulee sopeutua katualueisiin rajautuvaan säilytettävään ympäristöön". Maakuntamuseolle varataan mahdollisuus lausua ehdotusvaiheen ratkaisusta sen nähtäville asettamisen jälkeen.

Alueen asukkaiden mielipiteet on otettu huomioon mahdollisimman kattavasti ja niille on laadittu vastineet, jotka ovat ehdotusvaiheen aineiston liitteenä. Vastineissa tehdyt ratkaisut on yksityiskohtaisesti perusteltu. Niiden maanomistajien kanssa, jotka ilmoittivat valmisteluvaiheen kuulemisen aikana olevansa tyytymättömiä kaavaratkaisun katualueiden rajaamiseen, on tarkistettu tilanne. Kaikille on räätälöity eri osapuolille sopiva ratkaisu ja se on välittynyt myös ehdotusvaiheen kaavakarttaan.

Palautusperuste: Lausunnoissa katuverkon leventäminen nähdään tarpeettomana ja alueen ominaispiirteitä rikkovaksi. Alueen asuinkadut ovat kapeita ja niitä reunustaa pensasaidat ja kaduilta näkyvä puutarhamainen ympäristö on taaja. Katualueiden rajausta tulisi olla nykyisten kiinteistörajoihin mukainen. Katujen leventäminen tuhoaa tämän arvokkaan kokonaisuuden, joka on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Viranomaislausunnoissa ei ole otettu kantaa katualueiden leveyteen. Maakuntamuseon lausunnossa ja Suninhaka-seuran lausunnossa on kappaleet ajoväylien leventämisestä.

Kaavamuutoksen tarkoitus ei ole sinänsä leventää katuja vaan mahdollistaa verkostosaneeraukset ja katujen rakenteen uusiminen. Kaksisuuntaisten ajoväylien leveys alueella on tällä hetkellä noin 3,5 - 4,5 m., kun se tavallisella asuntoalueella on minimissään 5 m.

Kaupunkitekniikka on laatinut Suninhaan olosuhteet huomioon ottavan alustavan kadun poikkileikkauksen, jonka mukaan ajoväylän leveys ei tule pääosin muuttumaan verkostosaneerauksen aikana (Kaavaselostus s.58). Poikkeuksena tästä ovat Puutarhakuja, Omenakuja ja Päärynäkuja,

kuten jäljempänä selostetaan.

Kun tulevaisuudessa koko katurakenne uusitaan, on varsinaisen kaksisuuntaisen ajoväylän leveydeksi Puutarhakujalla, Omenakujalla ja Päärynäkujalla varattu 4,5 m sekä Karhuntiellä ja Hurmeen kujalla 4,5 – 5 m, jotta yleisen ylläpidon ja liikenneturvallisuuden takaamisen kannalta oleelliset minimivaatimukset täyttyvät ja samalla ympäristön ominaispiirteet säilyvät (Kaavaselostus s.59).

Katualue levenee Päärynäkujan pohjoisreunassa kahden tontin osalta 1 - 1,3 m. Syynä on, että se on ollut voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle tarkoitettua katualuetta, jonka leveys on noin 5 - 6 m. Päärynäkujalla myös ajoväylän leventämiseen on varattava tilaa (nyt 3,5 - 4 m leveä), koska se on aikaisemmin ollut vain jalankululle mitoitettu väylä. Päärynäkujan muuttaminen tavalliseksi kaduksi on ollut yksi kaavan lähtötavoitteista Suninhaka-seuran puolesta.

Omenakujalla katualue levenee paikoittain (kolmen kiinteistön osalta) enintään 1,1 m, Puutarhakujalla katualue levenee enintään 1,3 m (neljän kiinteistön osalta), jotta 7 m minimivaatimus toteutuisi. Voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue on ollut noin 6 m leveä eikä ota huomioon tällä hetkellä alueella olevaa toteutunutta ympäristöä, kuten pensasaitoja ja kääntöpaikkoja. Omenakujalla ja Puutarhakujalla ajoväylien leveys on pääosin jo nyt noin 3,6 - 4,5 m, joten mahdolliseen ajoväylien leventämiseen on varattu 0 - 0,9 m.

Katualueiden leventäminen vaikuttaa vain noin kymmeneen kiinteistöön. AO 63-/s alueella, jolla ympäristö säilytetään, on yhteensä noin 45 kiinteistöä. Katualueiden rajaamisessa on kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristö otettu huomioon mahdollisimman paljon, joten ajoväylien leventämismahdollisuus kapeilla kujilla liikenneturvallisuuden vuoksi enintään 0,5 - 1 m ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvan säilymiseen. Alueen liikenneturvallisuus ja ylläpitomahdollisuudet paranevat ja hulevesiongelmät vähenevät.

Yksi Suninhaan asemakaavamuutoksen tavoitteista on ajantasaistaa voimassa olevan asemakaavan katualueiden varaukset. Suninhaan alueella on paikkoja, missä nykytilanne ja voimassa oleva asemakaava eivät vastaa toisiaan. Kunnalla on yleisten alueiden osalta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan toteuttamisvastuu, joka edellyttää kunnan maanomistusta. Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupungin tulisi lohkoa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet yleisiksi alueiksi, mutta tähän ei ole ryhdytty, koska asemakaavan muuttamistarve on jo tuolloin todettu. Voimassa olevan asemakaavan mukainen katujen lohkominen ei olisi tarkoituksenmukaista ja katutyöt olisivat mahdollisesti haitallisia sekä kiinteistöille että säilytettävälle ympäristölle.

Kaavaprosessin aikana on tutkittu katualueiden leveyden riittävyttä ja tarvittaessa mahdollisuus niiden siirtämiseen tai laajentamiseen alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioiden. Katualueiden rajaamisessa on myös alueella olevat pensasaidat, istutukset ja rakennelmat otettu huomioon mahdollisimman paljon. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapuneen palautteen perusteella Lohjan kaupunkitekniikka on vähentänyt katualueen minimileveys -vaatimusta kujilla 7 metriin ja kokoojakaduilla 8 metriin. Valmisteluvaiheessa ne olivat vastaavasti 8 m ja 10 m. Jo 7 m kapea katualue on kaupunkitekniikan näkökulmasta haastava ympäristö verkostosaneerauksien ja

katurakenteen uusimisen aikana. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistoon kuuluu liitekartta, josta on mahdollista tonttikohteisesti tarkistaa muutokset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Liitekartasta voidaan todeta, että kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tonttialueesta kaduksi muuttuu noin 440 m² ja kadusta tonttialueeksi muuttuu noin 1166 m² eli kokonaisuudessaan enemmän katualueita voidaan palauttaa tontteihin kuin muuttaa tontteja katualueeksi (erotus on noin 725 m²). Hyödyt ja haitat eivät olosuhteista johtuen jakaudu tasaisesti eri kiinteistönomistajien kesken, mutta kiinteistökohtaisissa tarkasteluissa on ollut tavoitteena, että muutokset ovat kohtuullisia suhteutettuna ympäristöarvoihin.

Ehdotusvaiheen katualueiden rajausta seuraa kiinteistörajoja ja/tai voimassa olevaa asemakaavaa Hurmeenkuja, Karhunkujan loppupäässä ja Päärynäkujan eteläreunassa sekä Heikinkujalla, Vadelmakujalla ja Kirsikkakujalla. Karhunkujan alkupäässä, Puutarhakujalla ja Omenakujalla kiinteistörajat ulottuvat ajoväylien keskelle (katuja ei ole lohkottu), joten kiinteistörajojen mukainen katualueiden rajaaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaavaprosessin aikana on tullut esiin, että saapuneissa mielipiteissä sekoitetaan usein termit katualue ja varsinainen ajoväylä. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuuksissa tuli esiin, että useimmilla asukkailla oli käsitys, että katualue ja ajoväylä ovat sama asia ja että kaupungin on tarkoitus asfaltoida koko katualue siinä leveydessä kuin katualue näkyy kaavakartalla. Kaavaselostuksesta, vastineista ja yllä olevasta tekstistä käy ilmi, että niin ei ole. Osalliset vertaavat myös helposti asemakaavamuutosehdotusta vain nykyiseen toteutettuun fyysiseen ympäristöön ja voimassa olevaan asemakaavaan jää vähemmälle huomiolle, vaikka sillä on merkittäviä kiinteistöihin kohdistuvia oikeusvaikutuksia (kuten mahdollisuus lohkoa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille).

Katualue on aluevaraus, johon sisältyy ajoväylä ja johdot, niiden lisäksi tila kuivatukseen, kaapelointiin, valaistukseen ja lumenauraukseen. Katualueen tulee olla kaupungin tai kunnan omistuksessa. Asemakaavan mukaisella katualueella on kaupungilla oikeus ja velvoite huoltaa johtoja ja kuivatusta sekä korjata ja ylläpitää kadun kuntoa ja valaistusta.

Asemakaavan toteutuminen ehdotusvaiheen kaavamääräysten mukaisesti turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä.

Asemakaavamuutosehdotus on tässä vaiheessa tarkoitus asettaa virallisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään uudestaan lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä ja osallisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Asemakaavamuutos on tarkoitus esittää hyväksyttäväksi myöhemmin tämän virallisen nähtävillä olon jälkeen ja samalla vastataan sen aikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Lisätiedot

kaavoituspäällikkö, Leena Iso-Markku, leena.iso-markku@lohja.fi
kaavasuunnittelija, Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Oheismateriaali

- kaavaselostus 18.12.2019
- Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet 18.12.2019
- Saapuneet lausunnot

- Saapuneet mielipiteet
- Liitekartta - aluevarausten muutokset
- Kaupunkikuvallinen inventointi
- Liikennemeluserveys
- Raideliikenteen tärinälausunto

Esitys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Esitys asian palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi

Jäsen Toni Hägg teki jäsen Hannele Maittilan kannattamana seuraavan esityksen asian palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) uuteen valmisteluun, alueen asukkaiden ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon mielipiteen huomioimiseksi katualueiden leveyden suhteen.

Kaavoituksen täydennys asian esittelyyn ei tuo mitään uutta siihen, että katuverkon leventäminen olisi tarpeellista. Katualueiden leventäminen nähdään edelleen tarpeettomana ja alueen ominaispiirteitä rikkovaksi. Katualueiden rajausta tulisi olla nykyisen olemmassa olevan ajoväylän leveyden mukainen. Katujen leventäminen tuhoaa tämän arvokkaan kokonaisuuden, joka on arvioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

- Kaavoituksen täydennyksessä sanotaan ” Maakuntamuseo ei ole ottanut kantaa katualueiden leveyteen”. Maakuntamuseon lausunnossa sanotaan melko selvästi ”Kaavaluonnoksessa s-3-merkinnällä osoitettujen katualueiden osalta maakuntamuseo katsoo, että olevat ajoväylät eivät saa kaavan seurauksena leventyä nykyisestä”.

- Kaavoituksen täydennyksessä sanotaan ”Puutarhakujalla ja Omenakujalla kiinteistörajat ulottuvat ajoväyliin keskelle (katuja ei ole lohkottu), joten kiinteistörajojen mukainen katualueiden rajaaminen ei ole tarkoituksenmukaista”. Näissä tapauksissa on aivan selvää, että katualueiden leveys määräytyy nykyisen olemmassa olevan ajoväylän leveyden mukaan, joka on tarkoituksenmukaista, kuten maakuntamuseo on todennut.

- Kaavoituksen täydennyksessä sanotaan ”Katualue on aluevaraus, johon sisältyy ajoväylä ja johdot, niiden lisäksi tila kuivatukseen, kaapelointiin, valaistukseen ja lumenauraukseen. Katualueeseen tulee olla kaupungin tai kunnan omistuksessa. Asemakaavan mukaisella katualueella on kaupungilla oikeus ja velvoite huoltaa johtoja ja kuivatusta sekä korjata ja ylläpitää kadun kuntoa ja valaistusta”. Katujen-, vesijohtojen- ja viemärisaneerauksen urakkakilpailutuksessa tulee ottaa huomioon kaluston koko, jolla saneerausurakka toteutetaan. Samoin katujen kunnossa pidossa pitää ottaa huomioon auruskaluston koko.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti:

ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA;
ne, jotka kannattavat jäsen Häggin esitystä asian palauttamiseksi uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI.

JAA: 11 ääntä (Pekka Luoma, Jarmo Aho, Päivi Alanne, Paula Nordström, Aslak Palenius, Tuija Piekkari, Leena Saari, Riikka Slunga-Poutsalo, Kaj Sundqvist, Kari Turunen, Urpo Uotila)
EI: 2 ääntä (Toni Hägg, Hannele Maittila)

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 – 2.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 19. Virkkalan kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L38 Suninhaka (18.12.2019) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Liite 1/kh 27.1.2020

Kaavakartta 18.12.2019

Täytäntöönpano

ote/email kaavoituspäällikkö Iso-Markku, kaavasuunnittelija Jägel-Balcan, toimistosihteeri Lintuniemi
