

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	18.11.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 20	24.02.2015
Kaupunginhallitus	§ 83	02.03.2015

L35 Rajavartiostonkatu, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

690/10.02.03/2014

KASULK 18.11.2014 § 179

Rajavartiostonkadun asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2016. Asemakaavan muutos on käynnistynyt teknisen toimialan ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta, ja sen on tarkoitus valmistua vuonna 2015. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Kaava-alue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Alue on osa entisen rajavartioston aluetta, jolla on kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen luonnos. Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelin laajentamiseksi, myös katualueen sijainnin muutosta, ja arvioitu ympäristöön ja rakennuskantaan sopivaa lisärakentamisen määrää ja autopaikoituksen sijoittumista. Katualueen siirtämisestä koituvaa hyötyä on arvioitu myös suhteessa syntyvään lisärakentamisen määrään.

Voimassaolevan asemakaavan Y-korttelialue on luonnoksessa muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-62/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Korttelialuetta on laajennettu myös viereiselle lähivirkistysalueelle sekä osaan toteutumatta jäänyttä urheilu- ja virkistysalueen pysäköinti-alueita. Loppuosa pysäköinti-alueesta on liitetty osaksi laajempaa urheilu- ja virkistysaluetta VU. Asuinkorttelialueella sijaitseva, tällä hetkellä Hiiden Opiston käytössä oleva ja alunperin upseereille tarkoitettu kaksikerroksinen asuinrakennus on merkitty suojeltavaksi ulkoasunsa osalta eikä sitä saa purkaa. Valtatie 25:n, Lohjanharjuntien viereinen lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi EV ja autopaikoituksen korttelialueeksi LPA uutta asuinkorttelia varten. Olemassaolevalle muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET.

Rajavartiostonkadun katualue on säilytetty vanhalla paikallaan. Asuinkortteli on voitu säilyttää alueelle tyyppillisesti väljänä ja piha-alue suojaisana sijoittamalla autopaikoitus kadun toiselle puolelle. Ratkaisu mahdollistaa vähintään saman määrän lisärakentamista asuinkerrostaloille kuin ne vaihtoehdot, joissa on tutkittu katualueen siirtämistä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,05 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2100 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 1600 kem², ja se sijoittuu lisärakentamiselle osoitetulle rakennusalueelle. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnos
- asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavaselostus
- havainneaineistoa

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30§) varten ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 24.02.2015 § 20

Rajavartiostonkadun (L35) asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto ovat olleet nähtävillä MRL 63 § ja MRA 30§ mukaisesti 1.-31.12.2014, ja valmisteluaineistosta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota asuinalueen melusuojaukseen. Saadussa mielipiteessä on vastustettu kaavassa esitettyä uudisrakentamisen määrää ja kokoa. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet, jotka ovat erillisenä liitteenä. Mielipiteen esittäjille on järjestetty keskustelutilaisuus 10.2.2015. Muistio tilaisuudesta on erillisenä liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty, ja se on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus, johon on sisällytetty uutena merkintänä melun leviämistä rajoittava määräys. Korttelialueiden rajauksia ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu. Rajavartiostonkadun katualuetta on levennetty vastaamaan kadun ja kevyen liikenteen väylän todellista ulottuvuutta.

Kaava-alueen koko on yhteensä noin 1,04 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 224 osaan asuinkerrostalojen AK-62/s-korttelialuetta 4420 m² ja rakennusoikeutta 2100 kem². Rakennusoikeuden lisäys on 1600 kem² ja se sijoittuu lisärakentamiselle osoitetulle rakennusalalle. Korttelialueella olemassaolevalle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 500 kem². Kaavan mukaan ko. rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.

Asuinrakennusten korttelialuetta palvelevaa autopaikoituksen korttelialuetta LPA muodostuu 1195 m² osaan korttelia 98. Lisäksi muodostuu katualuetta, harjun urheilualueeseen liittyvää urheilu- ja virkistysaluetta VU sekä valtatie puoleiselle osalle suojaviheraluetta EV ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ET. Selostuksen liitteenä on tilastolomake.

AK-62/s- ja LPA-korttelialueille on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 98 tontille 3 ja korttelin 224 tontille 4. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 24.2.2015

- Voimassaolevat kaavat
- Kaavaselostus 24.2.2015
- Havainneaineisto 24.2.2015
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteestä ja vastineet 24.2.2015
- Saadut lausunnot
- Saatu mielipide
- Tonttijakokartat
- Muistio keskustelutilaisuudesta 10.2.2015

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää 2. Ahtsalmen kaupungin-
osan korttelin 224 osaan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueille laaditun
Rajavartiostonkadun (L35) 24.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdo-
tuksen ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen kaupunginhallitukselle hy-
väksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27
§ mukaisesti

Päätös

Hyväksyttiin.

KH § 83

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 24.2.2015
- Voimassaolevat kaavat
- Kaavaselostus 24.2.2015
- Havainneaineisto 24.2.2015
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteestä ja vastineet 24.2.2015
- Saadut lausunnot
- Saatu mielipide
- Tonttijakokartat
- Muistio keskustelutilaisuudesta 10.2.2015

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 2. Ahtsalmen kaupunginosan korttelin
224 osaan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueille laaditun Rajavartios-
tonkadun (L35) 24.2.2015 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen ja
siihen liittyvän tonttijaon muutoksen sekä asettaa sen julkisesti nähtäville
MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.