

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 208	09.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 46	21.04.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 115	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 404	02.11.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 38	07.04.2016
Kaupunginhallitus	§ 163	18.04.2016
Kaupunginvaltuusto	§ 47	11.05.2016

L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

633/10.02.03/2014

KASULK 09.12.2014 § 208

Lemminkäinen Talo Oy on toimittanut kaupungille asemakaavan muutos-hakemuksen Lohjan keskustassa korttelissa 43 sijaitsevien tonttien 15 ja 16 kehittämiseksi. Tontilta 16 on purettu entinen polttoaineenjakuasema ja tontilta 15 on tarkoitus purkaa nykyinen Sokoksen tavaratalo ja rakentaa näiden paikalle uusi liikekeskus ja asuntorakentamista. Lemminkäinen tavoittelee kauppakeskukselle vähintään 14.000 liikekerrosneliömetrin rakennusoikeutta ja asuintontille vähintään 3.000 asuinkerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014 § 3 (ei lainvoimainen). Osana kaupunkikeskustan liikennejärjestelyjä Suurlohjankadun ja Nummentien risteykseen on osayleiskaavassa osoitettu kiertoliittymä, johon myös Nummentaustantie yhdistyy. Uusi tieyhteys tulee jakamaan korttelin 43 kahteen osaan. Länsipuolinen osa on osoitettu merkinnällä KM (kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), ja itäpuolinen osa merkinnällä KA (liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alue).

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1979 ja 1987.

Kaavoitusohjelma vuosille 2015-17 on tarkoitus valmistella kaupunkisuunnittelulautakunnalle tammikuussa 2015. (Juha Anttila)

Esitys
Kaav.pääll.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä Lemminkäinen Talo Oy:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavamuutoksen aikataulusta päätetään seuraavan hyväksyttävän kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä,
2. merkitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja
3. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.1.-20.2.2015, ja siitä saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä. Uudenmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että nykyisen tavaratalon suojeluarvot on syytä selvittää. Rakennushistoriallinen selvitys on tekeillä.

Yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n ja Vuorelma arkkitehdit Oy:n kanssa on laadittu kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavamääräyksiä tarkennetaan myöhemmissä kaava-prosessin vaiheissa. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaava-alueen lähtötiedot
- valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot A ja B
- havainnekuvat A ja B
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot ja mielipiteet

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa L40 Suurlohjankatu,1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot A ja B ja siihen sisältyvä muu valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 6.5.–4.6.2015 MRA 30 §:n mukaisesti. Aineistosta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualue, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan liitto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Caruna Oy, DNA Palvelut Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Loher Oy, Kuitua Oy, Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyspalvelut, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry., Tekninen toimi, Sivistystoimi ja Perusturva. Lausunto ja saatiin 12 kappaletta. Valmisteluaineistosta jätettiin 2 mielipidettä.

Kaavoituksessa on laadittu asemakaavan muutosehdotus joka perustuu luonnosvaihtoehtoon A. Rakennussuunnittelu on ollut vireillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen laatimisen kanssa. Ehdotuksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue jolla on rakennusoikeutta yhteensä 6500 kerrosneliometriä, lisäksi autojen säilytyspaikan rakennusala 350 k-m². Vähintään 200 k-m² tontin kerrosalasta on varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten.

Kortteli 43 on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu- ja toimistotiloja. Rakennusoikeutta on yhteensä 15 000 k-m². Suurlohjankadun puoleisen julkisivun korkeus on sidottu vastapäiseen kiinteistöön 444–1–37–17 (Lohjan teatteri).

Suur-Seudun Osuuskaupan rakennuksesta on laadittu rakennushistoria selvitys, johon Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon pyynnöstä on lisätty

vertailu myös muihin vastaaviin tavarataloihin Suomessa.

Kaavamuutosalueelle on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- Suunnittelun lähtökohdat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennushistoriaselvitys
- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet
- Saadut lausunnot ja mielipiteet
- Tonttijakokartta
- Havainnekuva

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. hyväksyä vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja
2. esittää 20.10.2015 päivätyn L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja Mika Herpiö ilmoitti olevansa SSO:n hallintoneuvoston jäsenenä esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KH 02.11.2015 § 404

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- Suunnittelun lähtökohdat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennushistoriaselvitys
- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet
- Saadut lausunnot ja mielipiteet
- Tonttijakokartta (karttaa valmistellaan, saadaan kokoukseen mennessä)
- Havainnekuva

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 20.10.2015 päivätyn L40 Suurlohjankatu, 1. kaupunginosa Anttila, kortteleiden 43 ja 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen sekä asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 07.04.2016 § 38

1. kaupunginosa Anttila, korttelin 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen

asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos (L40 Suurlohjankatu) pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 11.11.–11.12.2015 Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus

Asemakaavan muutoslouonnos lähetettiin tiedoksi kirjeitse ja pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Kiinteistö- ja kartastopalvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyspalvelut, Tekninen toimi, Sivistystoimi, Perusturva, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan liitto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Caruna Oy, DNA Palvelut, Länsi-Uusimaa, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Loher Oy, Kuitua Oy, Lohjan seudun ympäristöyhdistys, Lohjan seudun omakotiyhdistys, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi muistutusta. Asemakaavaehdotukseen on tehty ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Kaavakarttaan on lisätty rajoittuvien alueiden liittymiskiellot
- Korttelin 49 tonttijakoon on tehty pieni muutos
- KM-korttelialueen pakottava kerroslukumerkintä on poistettu, koko korttelialuetta koskee: suurin sallittu kerrosluku III.
- KM-korttelialueen kaavamääräystä on täsmennetty mahdollistamaan myös opetus- ja kokoontumistilojen sijoittamisen korttelialueelle .
- KM-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä opetus- ja kokoontumistiloja varten: opetustoiminta 0,5 ap / henkilö ja kokoontumistila 0,1 ap / henkilö.
- KM-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty maininta: pysäköintitilat eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.
- Korttelin 49 tontin 11 at- ja a-alueet on yhdistetty yhdeksi rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa autotalleja tai katoksia.

(Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavan muutosehdotus
- Kaavaselostus
- Tonttijakokartta
- Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet
- Lausunnot ja muistutukset

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet, ja

2. esittää 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutoksen (L40 Suurlohjankatu) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 1. kaupunginosan Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja Mika Herpiö on SSO:n

hallintoneuvoston jäsenenä esteellinen ja jatkoi poissaoloaan kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti naapuritaloyhtiön hallituksen jäsenenä olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Maankäyttöinsinööri Riku Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.05.

KH 18.04.2016 § 163

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavan muutosehdotus
- Kaavaselostus
- Havainnekuva
- Tonttijakokartta
- Meluselvitys 20.3.2015
- Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet
- Saapuneet lausunnot ja muistutukset

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää, että se

1. hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet, ja

2. esittää 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutoksen (L40 Suurlohjankatu) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 1. kaupunginosan Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KV 11.05.2016 § 47

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavan muutosehdotus
- Kaavaselostus
- Havainnekuva
- Tonttijakokartta
- Meluselvitys 20.3.2015
- Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet
- Saapuneet lausunnot ja muistutukset

Esitys

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutoksen (L40 Suurlohjankatu).

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 1. kaupunginosan Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Liite 1/kv 11.5.2016 Kaavan muutosehdotus, kaavakartta

Päätös Hyväksyttiin.

Liite 3/kv/11.5.2016 Kaavan muutosehdotus, kaavakartta
