

L47 Orthex, Immula, asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon muutos sekä asemakaavan kumoaminen

592/10.02.03/2014

KASULK 18.11.2014 § 181

Oy Orthex Ab on toimittanut kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen, jossa pyydetään viiden hakijan omistaman kiinteistön yhdistämistä sekä kiinteistön tehokkuusluvun kasvattamista 0,4:stä 0,6:een Immulan kaupunginosassa korttelissa 1. Tällä turvattaisiin Oy Orthex Finland Ab:n riittävä rakennusoikeus toiminnalleen sekä varmistettaisiin, että nykyinen rakennuskanta mahtuu kaavan sallimaan rakennusoikeuteen.

Immulan kaupunginosan korttelin I asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2001. Kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tehokkuudella $e=0,4$. Oy Orthex Ab:n tilat on rakennettu nykyiseen laajuuteensa poikkeusluvin.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa asemakaava vastaamaan toteutunutta kiinteistön laajuutta ja rakennusoikeutta, joten muutosta voidaan pitää luonteeltaan teknisenä.

Kaavoitusohjelma vuosille 2015-17 on tarkoitettu valmistella kaupunkisuunnittelulautakunnalle tammikuussa 2015.(Leena Iso-Markku)

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Oy Orthex Ab:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että asemakaavan muutos käynnistetään seuraavan hyväksyttävän kaavoitusohjelman mukaisessa aikataulussa. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 25.08.2016 § 82 Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alue sijoittuu Immulantien varteen asemakaava ja asemakaavamuutos koskee 29. kaupunginosan Immula, korttelia 1 ja sen lähiympäristöä. Suunnittelualueella toimii Orthex Groupin tehdas.

Valmisteluvaiheessa L47 Immula (Orthex) asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan. Asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon muutos on käynnistynyt kaavamuutoshakemuksella (29.8.2014) maanomistajan aloitteesta.

Orthexin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on
- osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus
- selkeyttää alueen liikennejärjestelyitä ottaen huomioon mm. liikennetur-

vallisuus ja pysäköinti

- muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus
- päivittää katujen nimistö vastaamaan käytössä olevaa osoitteistoa.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) merkintä säilyy ja laajenee hieman etelä-pohjoissuunnassa asemakaavoittamattomalle alueelle. T-korttelialueen, tontin 1 tehokkuus on muutettu 0,5, joka on lähellä poikkeusluvin toteutunutta tehokkuutta. T-korttelialueen, tontin 1 pysäköinti on osoitettu sen eteläpuolelle autopaikkojen korttelialueelle.

Olemassa olevalle asuin- ja talousrakennukselle on osoitettu rakennusala teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tontille 2. Tontin 2 tehokkuusluku on 0,4. Kulku tontille 2 tapahtuu tontin 1 osoitetun ajoyhteyden avulla.

Muodostuvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelin reuna-alueet on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kiertää Kurjenniityn katualue, jonka varteen on osoitettu liittymäkielto Orthexin tehtaan pohjoispuolelle saakka.

Ympäristöjohtaja hyväksyi 21.8.2015 § 8 vaikutukseltaan vähäisen L47 Im-mula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston. L47 Im-mula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 28.8.-28.9.2015 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavan nähtävilläoloaikana järjestettiin keskustelutilaisuus 17.9.2015 alueen asukkaiden pyynnöstä.

Valmisteluvaiheen aineistosta saatiin kaksi mielipidettä sekä yhdeksän lausuntoa. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. Kurjenniityntien näkyvyyteen sekä teollisuusalueen ulkoarastointiin. Kaavahankkeen itäosaa esitettiin osoitettavaksi taajamaosayleiskaavan mukaisesti asumiseen ja todettiin kaavan aiheuttavan kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Korttelin itäosan istutettavaa alueen osaa ei tulisi laajentaa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin kaavahankkeen olevan taajamaosayleiskaavan vastainen, alue tulee merkitä merkinnällä TY ja Immulantie tulee osoittaa katualueeksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo katsoi tarpeelliseksi esitellä kaavaselostuksessa kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskantaa. Lohjan kaupungin ympäristönsuojelun tulosalue ei pitänyt hyvänä ratkaisuna sijoittaa asuinrakennusta teollisuusalueelle. Lisäksi esitettiin muita teknisluontoisia täydennyksiä.

Kaavamuutosehdotuksessa voimassa oleva asemakaava kumotaan osayleiskaavan mukaiselta A2 -alueelta. Alue on tarkoitus osoittaa tulevaisuudessa taajamaosayleiskaavan mukaisesti asumiseen, mutta alueen asemakaavoittaminen sisältövaatimukset täyttäen vaatii laajemman kokonaisuuden suunnittelua. Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman (Kh 13.6.2016 § 231) mukaisesti Perttilän suunnitellun asemanseudun alueen asemakaavoitus käynnistyy 2021-2024.

Kaava-alueen länsiosa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueen ulkoarastointi ja huoltopihat on suunniteltava siten, etteivät ne aiheu-

ta maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointiin käytettävät alueet ja huoltopihat on rajattava riittävän suojaavilla ja siisteillä aidoilla. Immulantie poistuu asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,3 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu noin 14300 k-m², josta toteutumatta on noin 650 k-m². (Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 25.8.2016
- Kaavaselostus 25.8.2016
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2016
- Tonttijaon muutokartta
- Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden vastineet 25.8.2016
- Saadut lausunnot
- Saadut mielipiteet

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. hyväksyä 29. kaupunginosan Immula asemakaavan, asemakaavan ja muutosehdotuksen ja asemakaavan kumoamisen L47 Immula (Orthex) (25.8.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
