

Vetovoimalautakunta	§ 10	24.01.2018
Vetovoimalautakunta	§ 65	24.04.2019
Vetovoimalautakunta	§ 20	13.02.2020
Kaupunginhallitus	§ 63	02.03.2020
Vetovoimalautakunta	§ 87	03.06.2020
Vetovoimalautakunta	§ 98	16.06.2020

L78 Talkoomäki, 31. kaupunginosa Hevoskallio, asemakaava ja tonttijako

821/10.02.03/2017

VEVO 24.01.2018 § 10

AKH Häkkinen Oy on tehnyt kaupungille kaavoitushakemuksen, joka koskee Nummenkylän kaupunginosassa kiinteistöä 444-425-0003-102. AKH Häkkinen omistaa myös naapurikiinteistön 444-425-0003-0260. Kiinteistöllä toimii Helsingin Metallipurkaus Oy, joka on metalliromun kierrätystä harjoittava yritys. Samassa osoitteessa toimii myös Sandvik Mining and Construction Finland Oy.

Alueelle on rakennettu vaihteittain yhteensä yli 9000 k-m2 pääasiassa teollisuus- ja varastotilaa, josta noin 660 k-m2 on toimistotilaa. Kiinteistöllä 444-425-0003-102 on noin 6000 k-m2 ja kiinteistöllä 444-425-0003-0260 noin 3000 k-m2. Rakentaminen on edellyttänyt useita suunnittelutarveratkaisuja vuosina 2008-2017. Alueella ei ole asemakaavaa.

Oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Teollisuus- ja varastoalue rajautuu luoteisreunastaan kyläalueeseen (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle maaseutumaiselle kyläasutukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Myönteistä suunnittelutarveratkaisua ei ole mahdollista tehdä, jos rakentaminen suunnittelutarvealueella johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Alueen rakentamisen määrä on vaikutuksiltaan niin merkittävä, että alueen kehittäminen elinkeinotoiminnassa ei ole mahdollista ilman asemakaavan laatimista.

AKH Häkkinen Oy:llä on tarkoitus hakemuksen mukaan kasvattaa toimintaa, johon tarvitaan jatkossa lisää katettua tilaa mm. rautaromun lajitteluun ja pilkkomiseen sekä mahdollisesti myös varastointiin. Kaavoituksella on tarkoitus turvat hallittu jatkorakentaminen alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, milloin asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai – haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, leena.iso-markku@lohja.fi

Oheismateriaali:

-hakemus

-kartat

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan laatimiseksi Nummenkylän kaupunginosassa. Lautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Tarvittavat maankäyttö Sopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäviksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 24.04.2019 § 65

L78 Nummenkylä, Vanha Turuntie asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavoitushakemuksella ja se sisältyy vetovoimalautakunnan 19.12.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2019–2021.

Asemakaava koskee 31. kaupunginosan Nummenkylän kiinteistöjä 444-425-3-6 ja 444-425-3-260 sekä osia kiinteistöistä 444-425-3-218 ja 444-425-3-137. Kaava-alueen pinta-ala on 11,7 ha. Kaava-alue sijaitsee Vanhan Turuntien varressa, moottoritien Hevoskallion liittymän välittömässä läheisyydessä, n. 15 km Lohjan keskustasta koilliseen.

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on tutkia nykyisen teollisuusalueen laajentamista pohjoiseen ja lisärakennusoikeuden osoittamista. Asemakaava noudattaa taajamaosayleiskaavassa määriteltyä yhdyskuntarakennetta ja tarkentaa sen aluevarauksia.

L78 OAS:n, suunnittelun lähtökohdat ja valmisteluvaiheen kaavakartan ja kaavaselostuksen on laatinut yhteistyössä kaupungin kanssa maanomistajan konsultti Juha Riihiranta, Ramboll Finland Oy.

Kaava-alueelle on tarkoitus toteuttaa käytetyn metallin kierrätyspuisto. Teollisuusalueen laajentamiseksi kaava-alueen pohjoisosassa on tarkoitus louhia kalliota siten, että laajennusalueen maanpinta saadaan tasattua ja laskettua alemmaksi. Alustava louhintasuunnitelma on listan liitteenä.

Asemakaavalla muodostuu 31. kaupunginosan Nummenkylän kortteli 2, katu- ja liikennealuetta. Valmisteluvaiheen kaavakartassa kortteli 2 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Kortteliin saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä kierrätettävien jätteiden vastaanottopaikan tiloja. Kortteliin saa sijoittaa ympäristöluvanvaraisia toimintoja.

Korttelissa on kolme rakennusala, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 500 k-m²

Nykyisen yksityistien Veikonpolun alkuosa on osoitettu katualueena. Ajo pohjoiselle rakennusalueelle on osoitettu Veikonpolun jatkeena ohjeellisen huoltotiemerkin k kautta.

TY-1-korttelin koillisosa on tarkoitettu säilytettäväksi suojaviheralueena (ev-1), jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Suojaviheralueen tarkoitus on verhota laajennusalueen näkyvyyttä maantielle ja naapureiden suuntaan sekä toimia myös meluesteenä.

Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2019 - Havainnekuva (Ramboll 2019) - Kallion louhinnan ja murskauksen melumallinnus (Ramboll 2019) - Alustava louhintasuunnitelma (Ramboll 2019) - Kaavarunkovaihtoehdot (Ramboll 2018) - Kooste nykyisen toiminnan ympäristövaikutuksista (Envimetria 2019)
Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää asettaa L78 Nummenkylä, Vanha Turuntie asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.
Liite 3	Valmisteluvaiheen kaavakartta (15.4.2019) 24.4.2019
Liite 4	Valmisteluvaiheen kaavaselostus 15.4.2019

VEVO 13.02.2020 § 20

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 8.5.–27.6.2019. Valmisteluaineisto oli esillä myös kaavaillassa Lohjan pääkirjastolla 11.6.2019. Aineistosta saapui yhteensä yhdeksän lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat kokousasian liitteenä.

Kaava-alueelle on laadittu ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisu, joka perustuu kaavam muutoksen tavoitteisiin, tehtyihin selvityksiin ja valmisteluvaiheessa tulleetseen palautteeseen.

Kaavaratkaisu vastaa pääosin valmisteluvaiheen ratkaisua, sisältöön on tehty täydennyksiä ja korjauksia. Tontilla 1 sijaitsevan eteläisemmän rakennusalan rakennusoikeutta on nostettu 5000 kerrosneliömetriä valmisteluvaiheeseen verrattuna. Muutoksella turvataan elinkeinotoiminnan toiminta- ja kehittämis edellytykset alueella. Kerrosalan lisäys koskee nykyistä teollisuusaluetta tasossa + 65 metriä. Lisäys ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemakuvaan kohdistuvissa vaikutuksissa valmisteluvaiheen ratkaisuun verrattuna

TY-1-kortteliin on lisätty määräys, joka sallii puistomuuntamoiden rakentamisen. Melumääräyksiä on täydennetty. Ympäristövaikutusten vähentämiseksi kaavassa on annettu yleismääräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta. Aiemmin laadittua liittymän suunnitelmaa on tarkennettu ja vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen toimivuuden osalta.

Kaavan pohjakartta on päivitetty.

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

Oheismateriaali	-L78 Päivitetty OAS 13.2.2020 -L78 Kaavaselostus 13.2.2020 -L78 Havainnekuva 13.2.2020 -L78 Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet 13.2.2020 -L78 Veikopolun asemapiirustus 13.2.2020 -L78 Saapuneet lausunnot -L78 Louhinnan ja murskauksen melumallinnus 24.4.2019 -L78 Alustava louhintasuunnitelma 24.4.2019 -L78 Kaavarunko- ja katulinjausvaihtoehdot 24.4.2019 -L78 Kooste nykyisen toiminnan ympäristövaikutuksista 24.4.2019
Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää 1. merkitä tiedoksi päivitetyn OAS:in, yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja 2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 31. kaupunginosan Hevoskallion asemakaavaehdotuksen L78 Talkoomäki (13.2.2020) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.
Liite 1 Liite 2 -----	L78 Kaavakartta 13.2.2020 L78 Tonttijakokartta 13.2.2020
KH 02.03.2020 § 63	
Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	-L78 Päivitetty OAS 13.2.2020 -L78 Kaavaselostus 13.2.2020 -L78 Havainnekuva 13.2.2020 -L78 Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet 13.2.2020 -L78 Veikopolun asemapiirustus 13.2.2020 -L78 Saapuneet lausunnot -L78 Louhinnan ja murskauksen melumallinnus 24.4.2019 -L78 Alustava louhintasuunnitelma 24.4.2019 -L78 Kaavarunko- ja katulinjausvaihtoehdot 24.4.2019 -L78 Kooste nykyisen toiminnan ympäristövaikutuksista 24.4.2019
Esitys Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 31. kaupunginosan Hevoskallion asemakaavaehdotuksen L78 Talkoomäki (13.2.2020) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.
Liite 3/kh 2.3.2020 Liite 4/kh 2.3.2020	L78 Kaavakartta 13.2.2020 L78 Tonttijakokartta 13.2.2020
Täytäntöönpano	ote/email kaavoituspäällikkö Iso-Markku, kaavasuunnittelija Jägel-Balcan, toimistosihteeri Lintuniemi

VEVO 03.06.2020 § 87

Asemakaavan L78 Talkoomäki ehdotus ja tonttijako pidettiin nähtävillä 18.3.–17.4.2020. Aineistosta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa. Aineistosta ei jätetty muistutuksia. Lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat kokousasian liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen on palautteen perusteella tehty seuraavat muutokset: Koska kaavan toteuttamisessa saattaa muodostua jyrkkäluiskaisia kallioleikkauksia, kaavaan on lisätty seuraava yleismääräys: ”Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kallioperän laatuun sekä kallioleikkausten toiminnallisuuteen, pysyvyyteen ja turvallisuuteen. Jyrkkäluiskaiset yli 2 metrin korkuiset kallioleikkaukset tulee aidata yläpuolelta turvallisuussyistä.” Kaavaan on myös lisätty olemassa olevalle muuntamolle ohjeellinen rakennusala.

Lisätiedot kaava-suunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Oheismateriaali

- L78 Kaavakartta 3.6.2020
- L78 Tiivistelmä ehdotusvaiheesta saapuneista lausunnoista ja niiden vastineet
- L78 Tonttijakokartta 3.6.2020
- L78 Kaavaselostus liitteineen 3.6.2020
- Saapuneet lausunnot

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävillä olleesta 31. kaupunginosan Hevoskallion asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastin

2. esittää 31. kaupunginosan Hevoskallio 3.6.2020 päivätyn asemakaavan ja tonttijaon L78 Talkoomäki kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 444-425-3-6 ja 444-425-3-260 sekä osia kiinteistöistä 444-425-3-218, 444-425-3-137, 444-895-2-8 ja 444-895-2-1.

Asemakaavalla muodostuu: Lohjan kaupungin 31. kaupunginosa Hevoskallio, kortteli 5 sekä liikenne- ja katualuetta.

Tonttijaolla muodostuu: Kortteli 5, tontit 1 ja 2

Lisäksi vetovoimalautakunta päättää, että se tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa, jotta asia voi edetä kaupunginhallituksen 8.6.2020 kokoukseen.

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

VEVO 16.06.2020 § 98 Vetovoimalautakunta jatkaa kaavan L78 käsittelyä.

Lisätiedot kaupunginarkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali

- L78 Kaavakartta 3.6.2020
- L78 Tiivistelmä ehdotusvaiheesta saapuneista lausunnoista ja niiden vastineet
- L78 Tonttijakokartta 3.6.2020

- L78 Kaavaselostus liitteineen 3.6.2020
- Saapuneet lausunnot

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävillä olleesta 31. kaupunginosan Hevoskallion asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet;
2. esittää 31. kaupunginosan Hevoskallio 3.6.2020 päivätyn asemakaavan ja tonttijaon L78 Talkoomäki kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 444-425-3-6 ja 444-425-3-260 sekä osia kiinteistöistä 444-425-3-218, 444-425-3-137, 444-895-2-8 ja 444-895-2-1.

Asemakaavalla muodostuu: Lohjan kaupungin 31. kaupunginosa Hevoskallio, kortteli 5 sekä liikenne- ja katualueita.
Tonttijaolla muodostuu: Kortteli 5, tontit 1 ja 2.

Päätös

Hyväksyttiin.
