

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 206	09.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 83	25.08.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 132	08.12.2016
Kaupunginhallitus	§ 416	19.12.2016

L29 Karstunraitti, asemakaavan ja tonttijaon muutos

732/10.02.03/2014

KASULK 09.12.2014 § 206

Karstunraitin asemakaavamuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014 - 2016. Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta, ja sen on tarkoitus valmistua vuonna 2015.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia 1. Anttilan kaupunginosassa keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asuinkerrostalojen kortteli-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuus osassa kortteliä 166. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista arvioida asukaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn tarve osassa kortteliä 166, kortteleissa 167 ja 181 sekä em. kortteleiden viereisten puistoalueiden, kevyen liikenteen väylien ja muiden katualueiden muutostarve sekä ottaa mukaan osa kortteliä 4 ja 16. Alue on osittain kaupungin omistuksessa. Alueelle laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä myös tonttijaon muutos.

Suunnittelualue sijaitsee Karstunraitin, Rantapuiston, Linnaistenkadun ja Pohjolankadun välisellä alueella. Voimassaolevassa asemakaavassa alueella on asuinkerrostalojen, liikerakennusten, yleisten rakennusten ja auto-paikoituksen korttelialuetta sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty suunnittelualueen alustava rajaus, jota täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa.

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Kaav.pääll.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä Karstunraitin asemakaavan muutoksen (L29) osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 25.08.2016 § 83

Karstunraitin asemakaavan muutoksen (L29) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.-13.2.2015 MRL 63 §:n mukaisesti.

Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutus-

mahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista annetuissa palautteissa ei ole pääosin ollut huomautettavaa. Joissakin palautteissa on huomautettu, että alueen läheisyydessä harjoitetaan ympäristöluvan alaista kaivos- ja louhostäyttötoimintaa, jota suunniteltu kaavamuutos ei saa rajoittaa ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat melu-, pöly- ja värinä Haitat tulee huomioida rakentamistavan osalta. Lisäksi tulee ottaa huomioon myös vieressä olevan teollisuuden ja katualueen ympäristövaikutukset mm. melu ja pöly, eikä teollisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi suositella asuinrakentamista teollisuuden lähelle. Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseo on kiinnittänyt huomiota Karnaistenkadulla sijaitsevan Trallalan talon kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Karstunraitin asemakaavan muutosalueella on voimassa useita asemakaavoja, ja se on osin yksityisessä ja osin kaupungin omistuksessa. Alueella on asuinkerrostalojen, liikerakennusten, yleisten rakennusten ja auto-paikoituksen korttelialuetta sekä virkistys- ja katualuetta. Kaava-alue ei ole kaikilta osiltaan toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti. Osaan aluetta ei ole myöskään laadittu voimassaolevan asemakaavan mukaista tonttijakoa. Osaan aluetta laaditaan asemakaavan muutoksen yhteydessä myös tonttijaon muutos.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.8.2015 § 87 päättänyt varata asemakaavan muutosalueelta Lohjan Vuokra-asunnot Oy:lle osan kaupungin omistamasta määräalasta M603 kiinteistöllä 444-463-4-22. Varausalueen summittainen rajauskartta on esityslistan liitteenä. Nykyinen tonttijako ko. osalla ei ole voimassaolevan kaavan mukainen, eikä em. kiinteistö ole toteuttamiskelpoinen. Em. kiinteistön ja yksityisomistuksessa olevan naapuritontin välinen tonttijako on tarkoituksenmukaista muuttaa asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavaa laadittaessa alueelle on tutkittu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka on esitetty maankäyttökaavioina (mk 1:2000). Lisäksi Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n suunnitteluvarausalueelle on esitetty em. kaavioita tarkempia kaavaluonnosvaihtoehtoja (mk 1:1000). Em. luonnosvaihtoehtoisissa on esitetty myös vaihtoehtoisia alustavia tonttijaon muutoksia.

Kaava-alueen rajausta on tarkistettu. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Maankäyttökaaviot 25.8.2016 mk 1:2000
- Kaavaluonnosvaihtoehdot 25.8.2016 mk 1:1000 ja havainnekuvat
- Voimassaolevat kaavat
- Kaavaselostus 25.8.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
- Päätös LoVa Oy:n suunnitteluvarauksesta ja kartta

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa (1. kaupunginosan Anttila) asemakaavan muutoksen L29 Karstunraitti valmisteluaineiston (maankäyttökaaviot ja kaavaluonnosvaihtoehdot 25.8.2016) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 08.12.2016 § 132

Karstunraitin asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistot ovat olleet nähtävillä 14.9.-14.10.2016 valmisteluvaiheen kuulemistä varten (MRA

30§) ja aineistosta on pyydetty lausunnot.

Valmisteluvaiheen aineistosta saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa on kiinnitetty huomiota erityisesti kaava-alueen vieressä olevan teollisuuden ympäristövaikutuksiin, kaivostoiminnasta mahdollisesti aiheutuvaan tärinä- ja runkomeluun, em. toimintojen toimintaedellytysten turvaamiseen, riittäviin suojavihervyöhykkeisiin ja kevyen liikenteen reitteihin, asuinrakentamisen sijoitukseen alueella sekä alueella olevan arvokkaan ympäristön ja rakennuskannan suojeluarvoihin.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ehdotuksen laadinnassa mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 166 osaan on laadittu ehdotus tonttijaoksi.

Ehdotus on laadittu maankäyttökaavioiden laajimman vaihtoehdon mukaan, jossa ovat mukana koko kortteli 166, LPA-korttelit 167 ja 181 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat ja virkistys- ja katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Korttelin 166 LoVan kaupungin omistuksessa olevan suunnitteluvarausalueen osalla ehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon C pohjalta, jossa kevyen liikenteen väylän suuntaan laajennetulle tontille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalolle 3000 kem² ja autopaikoitus on osoitettu samalle tontille. Ko. osaan on laadittu em. osan uudisrakentamisen mahdollistava tonttijako, jolla muodostuvat tontit 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 31771 kem². Rakennusoikeus pienenee voimassaolevaan kaavaan nähden noin 1207 kem². (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta, ehdotus 8.12.2016
- Kaavaselostus 8.12.2016
- Voimassaolevat kaavat, ajantasa 17.8.2016
- Valmisteluvaiheen aineistosta saadut mielipiteet
- Valmisteluvaiheen aineistosta saadut lausunnot
- Yhteenvedo mielipiteistä ja lausunnoista ja kaupungin kannanotto 8.12.2016
- Tonttijakokartta 8.12.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan Anttila asemakaavamuutosehdotuksen L29 Karstunraitti (8.12.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan kortteliä 166 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan Anttila kortteleita 166, 167 ja 181 sekä osaa kortteleista 4 ja 16 ja virkistys- ja katualueita. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 166. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella muodostuvat korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat, virkistys- ja katualuetta sekä korttelin 166 tontit 8 ja 9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 19.12.2016 § 416

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavakartta, ehdotus 8.12.2016
- Kaavaselostus 8.12.2016
- Voimassaolevat kaavat, ajantasa 17.8.2016
- Valmisteluvaiheen aineistosta saadut mielipiteet
- Valmisteluvaiheen aineistosta saadut lausunnot
- Yhteenveto mielipiteistä ja lausunnoista ja kaupungin kannanotto 8.12.2016
- Tonttijakokartta 8.12.2016

Esitys

Kj

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä 1. kaupunginosan Anttilan asemakaavamuutos- ehdotuksen L29 Karstunraitti (8.12.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan korttelia 166 ja

2. asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan Anttila kortteleita 166, 167 ja 181 sekä osaa kortteleista 4 ja 16 ja virkistys- ja katualueita. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 166. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella muodostuvat korttelit 165 ja 166 sekä kortteleiden 4 ja 16 osat, virkistys- ja katualuetta sekä korttelin 166 tontit 8 ja 9.

Päätös

Hyväksyttiin.
