

L52 Hiidensalmi 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutos

295/10.02.03/2017

KASULK 21.04.2015 § 45 Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.4.2014 §37 Hiidensalmen kaupunginosan kortteleiden 190-192 ja 195 asemakaavan muutoksen (kaavakartta ja -määräykset 18.3.2014).

Hiidensalmen Asukasyhdistys ry ja Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry valittivat kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 4.3.2015.

Asemakaavan muutoksen kaavaprosessi aloitetaan uudelleen.
(Juha Anttila)

Erikseen jaettavat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Suunnittelun lähtökohdat
- Hiidensalmen asukasyhdistys ry:n kirje

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 22.09.2015 § 105

Kaupunkisuunnittelulautakunnan merkittyä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman Hiidensalmen itäosien asemakaavamuutoksesta (L37) rajattiin pois osa, joka liittyy Hiidensalmen pohjoisosien asemakaavan (L2) pysäköinti- ja lähivirkistysalueiden varaamiseen. On myös tarkoituksenmukaista ainakin asemakaavan valmisteluvaiheessa tarkastella alkuperäistä Hiidensalmen ideakilpailun aluetta koko laajuudessaan niin, että erillisenä asemakaavahankkeena ollut Hiidensalmen ranta-alue (L9) otetaan mukaan. Näin varmistetaan, että alkuperäisestä ratkaisusta muokattu korttelirakenne sovitetaan yhteen ranta-alueen kortteleiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä 21.4.2015 ei pantu täytäntöön eli Hiidensalmen asemakaavan muutoksen vireille tulosta ei ole kuulutettu ja tämä päätös korvaa kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemman päätöksen.

Asemakaavan muutokset L2 Hiidensalmen pohjoisosat ja L9 Hiidensalmen ranta-alue, sekä L37 Hiidensalmen itäosat -asemakaavamuutoksesta pois jätetty alue yhdistetään uudeksi kaavamuutokseksi L52.

Kaavamuutoksesta on laadittu koko aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat.
(Juha Anttila, Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Suunnittelun lähtökohdat

Eesitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 18.10.2017 § 41

L52 Hiidensalmen asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 9.10.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat olivat nähtävillä 9.10. - 30.11.2015 välisen ajan. Tiivistelmä palautteesta on oheismateriaalina.

Lohjan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 15.03.2017 hakea Osuuskunta Asuntomessuilta, että asuntomessut järjestetään Lohjalla ja tarjosi messualueeksi Hiidensalmen aluetta.

Päätösehdotuksen mukaan messualueen optimaalinen mitoitus Hiidensalmeen on n. 20-25, pientalotonttia, joista osa voi olla rivitalo- tai muuta kytkettyä rakentamista. Asuntomessujen asuintyyppijakauman monimuotoisuutta ajatellen on syytä rakentaa myös 2-3 kerrostaloa eri asumisen omistusmuodoin sekä esimerkiksi yksi townhouse- tai rivitalokohde.

Asuntomessujen pääteema on asuminen ja hyvinvointi. Teemaan sisältyvät alueen hyvät palvelut hyvinvointia tuottavina asumisen elementtinä: asuminen luonnonläheisessä järvimaisemassa, helposti saavutettavat liikunta-aktiviteetit, älykkäät ja uusimuotoiset rakentamisen ja palveluiden ratkaisut.

Asuntomessuhakemusta varten Hiidensalmen aiemmasta kilpailu- ja kaavamateriaalista kehitettiin asuntomessukonseptia vastaava alustava havainnekuva alueen maankäytöstä.

Hiidensalmen alueen keskeiset kaupunkikuvalliset periaatteet vastaavat Lohjan Hiidensalmen alueen yleisen ideakilpailun voittanutta ehdotusta nimimerkki "verso", jonka pohjalta laadittiin aiempi Hiidensalmen pohjoisosan asemakaava, joka ei kuitenkaan tullut lainvoimaiseksi. Nämä keskeiset periaatteet ovat:

- Hiidensalmesta muodostuu kaupungin pohjoinen portti keskustaan saavuttaessa.
- Hiidensalmi on identiteetiltään yhtenäinen veden ääreen rakentuva kaupunginosa.
- Kerrostalokorttelit muodostavat pohjoisreunaan polveilevan, suojaavan ja

tehokkaammin rakennetun seinämän, joka nousee Hiidensalmen sillan ja Lohjanjärven suuntiin maamerkiksi.

- Alueen halki kulkeva sisääntulotie eli Karstuntie on vahva akseli, joka jakaa alueen.
- Liikenneyhteyksien solmukohta kiertoliittymineen on alueen keskus, johon sijoittuu tehokkain rakentaminen sekä myös mahdolliset julkiset ja yksityiset palvelut.
- Kerrostalokortteleista on mahdollisuus muodostaa omia selkeästi rajautuvia ja yhdeltä reunaltaan viheralueille avautuvia suojaisia yksiköitä.
- Alueen sisäisenä yhteytenä toimivasta pääkadusta/katuaukiosta muodostuu tiivis ja polveileva kaupunkimainen tila, jolta avautuu viheryhteyksien kautta yhteys luontoon. Katu alkaa kiertoliittymästä ja päättyy aukoiden kautta rantaan ja virkistysalueelle.
- Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolisilla rannoilla on varaukset venesatamille.
- Viheralueet ja viheryhteydet soljuvat rantaa myötäillen ja muodostavat monipuolisia lähiliikuntamahdollisuuksia. Ns. rantaraitti jatkuu katkeamatta koko alueen läpi.

Hiidensalmen aluetta on edelleen muokattu asuntomessualueeksi ja ympäristön maankäyttöön sopivaksi ja keskeisimpiä muutoksia tai täydennyksiä rakenteeseen ovat:

- Taimistonkadun jatkaminen eteläpuoleiselta pientaloalueelta pohjoiseen ja uusien suunniteltujen pientalokortteleiden kytkeminen kaupunkikuvassa osaksi alueen eteläpuolella vallitsevaa pientalomaista kaupunkimaisemaa.
- Lähimmäs rantaa sijoittuvan korttelin siirtäminen kiinteän maan puolelle rakennettavuuden riskien vähentämiseksi.
- Kokkokallion alueen osoittaminen palvelutoimintojen korttelialueeksi.

Kaavoituksessa on edellä mainituilla periaatteilla valmisteltu valmisteluvaiheen luonnos asemakaavan muutokseksi.

Valmisteluvaiheessa osoitetaan pääpiirteissään korttelialueiden, liikenne- ja katualueiden sekä viheralueiden rajaukset. Korttelialueet on osoitettu kerrostaloille, pientaloille sekä asumiseen yleispiirteisesti siten, että suunnittelu tarkentuu ehdotusvaiheessa. Asemakaavamuutosta on mahdollista valmisteluvaiheen aineiston pohjalta viedä eteenpäin vaiheittain niin, että ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavamuutosehdotus asuntomessujen ja sen oheistoimintojen kannalta oleelliselle alueelle. Valmisteluvaiheen yleispiirteisyys tarjoaa hyvän pohjan jatkaa kaavan laatimista yhdessä osallisten, sidosryhmien ja mahdollisten kumppanien kanssa. Kaavaratkaisua kehitetään sekä kumppanien tarkemman suunnittelun että katu- ja viheraluesuunnittelun edistymisen myötä.

Valmisteluvaiheen työstämisessä ehdotukseksi otetaan huomioon myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelun lähtökohdista saatu palaute soveltuvin osin.

Kaavoitusohjelman kohde L16 Taimisto-Tennarin asemakaavan muutos ja sen aikataulu liittyvät oleellisesti asuntomessualueen suunnitteluun. Taimiston liikuntapuiston rakentaminen ja Tennarin kehittäminen pyritään ajoittamaan asuntomessuihin sopivasti. Taimiston alue on myös yksi vaihtoehto asuntomessujen aikaiseksi pysäköintialueeksi.

(Lisätiedot: Leena Iso-Markku, leena.iso-markku@lohja.fi
Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi)

Oheismateriaali

- Asuntomessuhakemus
- L52 Hiidensalmi, asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnos, kartta ja määräykset, kokouksessa esillä ollut
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- päivitetty suunnittelun lähtökohdat
- tiivistelmä palautteesta

Eesitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä 4. kaupunginosa Hiidensalmen asemakaavan muutoksen L52 Hiidensalmi, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat 18.10.2017 tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (kaavaluonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 18.10.2017) nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
