

Vetovoimalautakunta	§ 43	21.03.2018
Vetovoimalautakunta	§ 60	11.04.2018
Vetovoimalautakunta	§ 97	20.06.2018
Vetovoimalautakunta	§ 166	21.11.2018
Kaupunginhallitus	§ 369	03.12.2018

L7 Haikari, 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelien 419, 423, 427 ja korttelin 432 tontin 2 asemakaavan muutos

25/10.02.03/2017

KASULK 26.11.2013 § 184

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.

Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Haikarin asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuutos tulee virallisesti vireille tämän osallistumis- ja arvioimissuunnitelman kuuluttamisella.

Kaavamuutoksen laidinnasta on tiedotettu Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013.

Suunnittelualue sijaitsee Haikarinniemiällä Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven ranta-alueella. n. 2 km Lohjan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalue käsittää Haikarinkadun pohjoispuolella korttelit 419 ja 427, Huvila Haikarin ja Huvila Laguksen kiinteistöt, sekä Jakobinpuiston, Laguksenpuiston ja säilytettävän suurruoholehdon sisältävä lähivirkistysalue ja Haikarinkadun eteläpuolella korttelin 423.

Kaavamuutosalue on kokonaan Lohjan kaupungin omistuksessa, paitsi korttelin 419 tontti 2 (Hippatammi I).

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan Haikarin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen jatkaminen. Tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö jatkossakin myös yleiseen virkistykseen, sekä rannan viheralueen ja kevyenliikenteen kulkuyhteyden turvaaminen. Haikarin alueella on runsaasti erilaisia merkittäviä luonnonkohteita jotka huomioidaan tulevassakin asemakaavassa

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut osittain poikkeusluvilla. Kaavamuutoksen yhteydessä saatetaan kaava ajantasalle myös tältä osin. Tavoitteena on myös tarkastella voimassa olevan asemakaavan toteutettavuutta siltä osin kuin se ei ole toteutunut. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee 7. kaupunginosa Myllylammen Haikarin ranta-alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 17.11.2016 § 125

Asemakaavamuutoksesta on laadittu kolme vaihtoehtoista asemakaavan muutosluonnosta, sekä luonnos kaavaselostuksesta. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat pysyneet pääosin entisellään, lisäksi on pyritty vastaamaan tämänhetkiseen tonttikysyntään.

Koska kaavamuutosalue on laajentunut korttelin 421 vierelle, tulee kaavamuutos kuuluttaa julkisesti uudelleen. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavaselostus valmisteluvaiheessa
- Luonnosvaihtoehdot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 7. kaupunginosan Myllylammen asemakaavan muutoksen L7 Haikari, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.11.2016 tiedoksi,

2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen uudelleen, ja

3. asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 17.11.2016 nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 21.03.2018 § 43

Asemakaavamuutoksen L7 Haikari valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 30.11.2016-5.1.2017.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.11.2016 – 5.1.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja/kaavoitus. Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista pyydettiin lausunnot. Määräaikaan mennessä saatiin 16 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Palautteen perusteella asemakaavamuutoksesta on laadittu ehdotus.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus, sisältäen tiivistelmän ja vastineet
- Havainnekuva
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Rakennettavuus selvitys

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 7. kaupunginosan Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L7 Haikari 15.2.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelia 432 tonttia 2, ja katu-, virkistys- sekä venevalkama-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys- ja venesatama-alue.

Päätös

Asian käsittely siirrettiin jatkokokoukseen 11.4.2018.

VEVO 11.04.2018 § 60

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus
- Kaavaselostus, sisältäen tiivistelmän ja vastineet
- Havainnekuva
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Rakennettavuus selvitys

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 7. kaupunginosan Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L7 Haikari 15.2.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelia 432 tonttia 2, ja katu-, virkistys- sekä venevalkama-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys- ja venesatama-alue.

Vastaesitys 1

Jäsen Eija Hasu esitti Minna Välimäen, Birgit Aittakummun, Ilkka Lähteenmäen, Piritta Poikosen, Janne Turusen, Minna-Mari Romsin, Lassi

Jääskeläisen, Teija Ristaniemen, Ari Pihlströmin ja Markku Lehtosen kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Kaavan peruslähtökohta, Haikarin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen jatkaminen, on muuttunut merkittävästi kaavaehdotuksen painottuessa kerrostalorakentamisen mahdollistamiseen. Osana uudelleen valmistelua on toteutettava avointa vuorovaikutusta etenkin alueen asukkaiden kanssa sekä tarkennettava mm. puurakentamisen ja hulevesien käsittelyn määräyksiä.

Vastaesitys 2

Jäsen Taina Lackman oli tehnyt sähköisesti jäsen Markku Lehtosen kannattaman seuraavan päätösesityksen: AKR-4 alueen kaavaselostukseen muutetaan viimeisen kappaleen ensimmäisen lauseen kohta "Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 85 neliometriä kohti" kuulumaan seuraavasti:

"Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti." Eli vastaavasti kuin AO-65 alueella.

Päätöskäsittely

Puheenjohtajan tiedustellessa voiko lautakunta olla yksimielinen asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun, ei kukaan lautakunnasta vastustanut esitystä.

Koska asia päätettiin yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteluun, ei jäsen Taina Lackmanin esitystä otettu päätöskäsittelyyn.

Päätös

Vetovoimalautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

VEVO 20.06.2018 § 97

Kaavamuutokselle L7 Haikari on kaavoitusohjelmassa 2018-2020 tavoitteellisena aikatauluna on hyväksyminen alkuvuodesta 2018. Koska lautakunta ei käsitellyt kaavamuutosta kokouksessaan 21.3., ja koska jatkokokouksen 11.4. pöytäkirja tarkastettiin vasta 25.4.2018, tavoiteaikatauluun ei päästä. Jos kaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville seuraavassa kaupunginhallituksessa 6.8.2018, kaavan hyväksyminen voisi olla kaupunginvaltuustossa 12.12.2018.

Avoimesta vuorovaikutuksesta kaavoitusmenettelyssä määrätään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 8, jonka pykälää kaavoituksen viranhaltijat itsestään selvästi noudattavat. Kaavamuutosta on esitelty kuntalaisille kaavaillalla 15.5.2018. Kaavailta on asukkaille, toimijoille ja muille kaavoituksesta kiinnostuneille tarkoitettu vapaamuotoinen tilaisuus, jossa osallisilla on mahdollisuus tutustua kaavojen aineistoon ja keskustella henkilökohtaisesti kaavanlaatijoiden kanssa. Kaavamuutoksen seuraavana vaiheena on asettaa kaava julkisesti nähtäville MRL 65 §:n perusteella. Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja muistutusten ja lausuntojen pyytäminen ovat oleellinen osa kaavaprosessin vuorovaikutusta. Viranhaltija ei kuitenkaan voi itse asettaa kaavaehdotusta nähtäville, vaan se kuuluu hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Puurakentamiseen pakottavaa kaavamääräystä on harkittu. Ns. puukerrostalon määritelmä ei ole täysin yksiselitteinen, vaan käytännössä on erilaisia runkoratkaisuja, joissa puun lisäksi käytetään betonia ja terästä. Pakottava määräys sulkisi pois erilaisia yhdistelmä rakenteita. Voimassaolevan asemakaavan mukaisesti on toteutunut ainoastaan pientaloja. Ammattirakentajia ei olla saatu kiinnostumaan hyvästä sijainnista huolimatta. Yli kaksikerroksisten puurakennusten pakollisen

automaattisen sammutuslaitteiston hinta saattaa muodostua kynnyskysymykseksi rakentamiselle. Mikäli kaupunki todella haluaa velvoittaa rakentamaan puurunkoisia taloja, asia voidaan kirjata tontinluovutusehtoihin.

Hulevesien johtamisesta, käsittelystä ja viivyttämisestä on annettu kattavat määräykset Lohjan kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Autopaikkavaateen tiukentamista on harkittu. Kaupunginvaltuuston päätöksellä (5.9.2012 § 68) Lohjan kaupunki liittyi Hinku-hankeeseen. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta tulisi pääsääntöisesti suosia eheää yhdyskuntarakennetta, energiatehokasta rakentamista, kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä, liikkumistarpeen vähentämistä ja hiilinielujen eli metsien ja soiden säilyttämistä. Asemakaavan muutosalueelta on Ojamonkatua pitkin 1,3 km Laurinkadun alkupäähän. Hankkeen tavoitteiden kannalta ei ole perusteltua määrätä tavanomaisesta suurempaa autopaikkavaadetta.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus 20.6.2018
- Kaavaselostus ehdotusvaiheessa
- Havainnekuva
- Korttelileikkaus AKR-4
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Rakennettavuusselvitys

Esitys
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 7. kaupunginosan Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L7 Haikari 20.6.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelia 432 tonttia 2, ja katu-, virkistys- sekä venevalkama-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys-, uimaranta- ja venesatama-alue.

Vastaesitys

Jäsen Katri Piiparinen jäsen Eija Hasun ja Ilkka Lähteenmäen kannattamana esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtajan tiedustellessa vastustaako joku asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, ei kukaan ilmoittanut vastustavansa. Lautakunta palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

VEVO 21.11.2018 § 166

Asemakaavaehdotusta on muutettu siten, että:

- AKR-4 korttelialueilla kortteleissa 426 ja 427 rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,5$, ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II, niin että Haikarinkadun varrella olevat rakennusmassat on merkitty pakottavalla kerrosluvulla II, kuten kadun eteläpuolella voimassa olevassa asemakaavassa on.

- AKR-4 korttelialueilla kortteleissa 439 ja 440 rakennusoikeuden tehokkuusluvaksi on merkitty 1,1.

- Kaavamääräystä P-5 on täydennetty muotoon: Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

- AL/s-2 korttelialueen uudisrakennuksen rakennusala on merkitty asuinrakennuksen rakennusalaksi as. Mainittua rakennusala ei siis voi käyttää liike- ja toimistorakennusten rakentamiseen.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus 21.11.2018
- Kaavaselostus ehdotusvaiheessa
- Havainnekuva
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Rakennettavuus selvitys

Eesitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 7. kaupunginosan Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L7 Haikari 21.11.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelia 432 tonttia 2, ja katu-, virkistys- sekä venevalkama- aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys-, uimaranta- ja venesatama-alue.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 03.12.2018 § 369

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaehdotus 21.11.2018
- Kaavaselostus ehdotusvaiheessa

- Havainnekuva
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet
- Rakennettavuus selvitys

Pekka Puistosalo oli asiantuntijana tämän asian ajan.

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 7. kaupunginosan Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L7 Haikari 21.11.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelia 432 tonttia 2, ja katu-, virkistys- sekä venevalkama- aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 7. kaupunginosan Myllylammen korttelit 419, 423, 426-430, 437-440 ja korttelin 432 tontti 2 ja katu-, lähivirkistys-, uimaranta- ja venesatama- alue.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pekka Puistosalo poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa klo 20:40.
