

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 9	20.01.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 57	19.05.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	17.11.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 28	10.03.2016
Kaupunginhallitus	§ 120	21.03.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	24.05.2016
Kaupunginhallitus	§ 214	30.05.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 84	25.08.2016
Kaupunginhallitus	§ 291	05.09.2016
Kaupunginvaltuusto	§ 79	14.09.2016

L42 Keskilohjan kaupunginosan korttelin 343 (Saajos) ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343

539/10.02.03/2014

KASULK 20.01.2015 § 9

Saajos-Kiinteistöt Oy esittää hakemuksellaan 19.8.2014 asemakaavan muuttamista Keskilohjan kaupunginosan korttelin 343 tontilla 6. Hakijan tavoitteena on tontin rakennusoikeuden kasvattaminen tavoitteena rakentaa kohtuuhintaisia pienvuokra-asuntoja/senioriasuntoja paikkakunnan kasvamaan tarpeeseen.

Tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaiset sopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäväksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

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.

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Asemakaavan muutoshakemus 19.8.2014
- sijaintikartta

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Saajos-Kiinteistöt Oy:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että asemakaavan muutos käynnistetään erikseen 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 19.05.2015 § 57

Korttelin 343 (Saajos) asemakaavamuutos (L42) sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017.

Saajos-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa oleva kortteli 343 sijaitsee Keskiloh-

jalla Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Korttelissa on kaksi tonttia, 5 ja 6. Korttelin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennukset sijaitsevat pääosin tontilla 5.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaisille pienvuokra-/senioriasunnoille huomioiden alueen lähipalveluiden tarve.

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu lähipalveluiden alueeksi, jolle voidaan tarkempien selvitysten perusteella ja perustellusta syystä asemakaavoituksessa tutkia myös keskustamaista asumista ehdolla, että se ei haittaa rittävien lähipalveluiden toteutumista ja ympäristöhäiriöt voidaan ehkäistä. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty suunnittelun alueen alustava rajaus, ja jota täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa. Suunnittelun lähtökohtia on tarkennettu erillisessä asiakirjassa.

Maankäytösopimuksen tarve selvitetään ja sopimus valmistellaan ja tuodaan päätettäväksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2015
- 1 Suunnittelun lähtökohdat 19.5.2015

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä korttelin 343 (Saajos) asemakaavamuutoksen (L42) osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 17.11.2015 § 128

Korttelin 343 asemakaavamuutoksen (L42), Saajos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat ovat olleet nähtävillä 1.-30.6.2015 MRL 63 § mukaisesti. Suunnitelmissa esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista on annettu kymmenen palautetta, joita on käsitelty esityslistan liitteenä olevassa kaavaselostuksessa.

Palautteissa ei pääosin ole ollut huomautettavaa. Caruna Oy on lisäksi informoinut kaupunkia kaava-alueella olevasta maakaapeloidusta sähköjakaiverkostosta. Museovirasto on todennut, ettei muinaisjäännösten sijainti

alueella ole todennäköistä, eikä edellytä kaava-alueella tehtäväksi arkeologisen kulttuuriperinnön lisäselvityksiä.

Niissä palautteissa, joissa on ollut huomautettavaa, on kommentoitu mm. asemakaavamuutoksen tavoitteita so. nykyisen kaavan muuttamista asuinrakentamiseen ja sopivuutta alueelle. Erityisesti Hanko-Hyvinkää-radan raideliikenteen melu- ja värinähaittoihin, radan tulevaan sähköistykseen ja asemapaikan sijaintiin sekä liikenteen lisääntymiseen ja autopaikoituksen tilatarpeisiin on kiinnitetty huomiota.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut, ettei kaavan päätavoite ole ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa, mutta on toivonut alueen rakennuskannan esittelyn tarkentamista. Em. syystä maakuntamuseon edustajalle on järjestetty katselmus kaava-alueen tehdas- ja toimistorakennuksissa 3.11.2015. Maakuntamuseo arvioi mahdollisen suojelutarpeen myöhemmin katselmuksen ja valmisteluvaiheen aineiston perusteella. Muistio katselmuksesta on esityslistan liitteenä.

Kaavamuutoksen liittyen on laadittu kaupallinen selvitys ja asemapaikkaselvitys sekä alustava selvitys liikenteen aiheuttamasta melusta nyky- ja ennustetilanteessa (v. 2035). Meluselvitykseen liitetään kaavaprosessin aikana melumallinnos myös kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta. Kesällä 2015 paikalla tehdyn värinämittauksen perusteella on laadittu selvitys liikenteen aiheuttamasta värinästä ja runkomelusta. Mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitystyö on käynnissä. Selvitysten johtopäätöksiä ja vaikutusta kaavaratkaisuun on käsitelty kaavaselostuksessa, ja selvitykset ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutosalueeseen on liitetty korttelin 343 eteläpuoleinen Puistokadulta Lehtolankadun ja Kumpulankadun risteysalueelle ulottuva valtion omistaman rautatiealueen läpi kulkeva ja radan alittava katu, joka sijaitsee kokonaisuudessaan voimassaolevan kaavan rautatiealueella, ja jota kutsutaan nykyisin hieman virheellisesti Kumpulankaduksi. Ko. osan sekä naapurikorttelin 342 viereisen suojaviheralueen muutos kaduksi ja niemeäminen on tarkoituksenmukaista arvioida tämän kaavan yhteydessä. Alue on kaupungin omistuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty muutosten osalta, ja se on esityslistan liitteenä.

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja koko korttelin 343 käyttötarkoituksen osalta, ja arvioitu miten asuinrakentaminen ja riittävät lähipalvelut voidaan sovittaa keskenään. Ympäristöön sopivaa rakentamisen määrää ja laatua on arvioitu huomioiden aiemmin kootut lähtötiedot ja valmisteluvaiheessa laadittujen selvitysten tuottamat reunaehdot. Kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista valmisteluvaiheen luonnosta A ja B. Kaavan laadinnan aikana tutkittuja muita vaihtoehtoja on esitelty kaavaselostuksessa.

Molemmissa vaihtoehdoissa korttelin 343 pohjoisosan tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko, 17995 m², on säilytetty voimassaolevan kaavan mukaisena; liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue KTY, 7900 kem². Kaupallisen selvityksen perusteella korttelialueen rakennusoikeudesta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille. Rakennusalojen rajauksia on väljennetty ja kerrosluvuksi on esitetty III nykyisen toimistorakennuksen todellisen kerrosluvun mukaan. Rakentamisen osalta suositellaan vanhan rakennuskannan ilmeen huomioimista.

Korttelin 343 eteläosan tontin 6 osalle on esitetty kaksi vaihtoehtoista ratkaisua KTY-korttelialueen muuttamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, joissa ajoneuvoliittymät korttelista Puistokadulle on pyritty minimoimaan ja autopaikoitus ohjaamaan radan puoleiseen osaan. Vaihtoehdossa A asuinkerrostalojen korttelialuetta AK on kolmella tontilla 7-9, yhteensä noin 9500 m², ja autopaikoitus pääosin omalla tontilla 10 rautatien puoleisella autopaikoituksen korttelialueella LPA, noin 4200 m². Vaihtoehdossa B koko nykyinen tontti 6 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m², ja autopaikoitus on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatien puolelle rakennusalalle, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

Rakennusoikeutta on osoitettu asuinkerrostaloille molemmissa vaihtoehdoissa yhteensä 9100 kem². Kaupallisen selvityksen perusteella asuinkerrostalojen korttelialueille saa asuinkerrostalojen lisäksi osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi korttelialueille saa sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat on molemmissa vaihtoehdoissa sijoitettu vähintään 55 metrin etäisyydelle raideliikenteen keskilinjasta radan häirtavaikutusten (tärinä ja runkomelu) minimoimiseksi. Asuinkorttelialueen pihatilat on pyritty suojaamaan liikennemelulta kaavamääräyksiin ja mm. osoittamalla alueen radan puoleiselle osalle meluste, joka voi olla rakenne tai rakennus, kuten autotalli. Kaavassa on määräyksiä myös rakenteiden ääneneristävydestä.

Asuinkerrostaloille on molemmissa vaihtoehdoissa esitetty suurin sallittu kerrosluku vaihteluvälillä V-VI. Kaavassa osoitettua rakentamisen määrää, eri kerroslukuja ja soveltumista ympäristöön on havainnollistettu havainneaineistoin, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Uudelle radan alittavalle katualueelle, jota muodostuu noin 6780 m², on ehdotettu nimeksi Arolankatu tai Kalliopuistonkatu. Kadun viereen on osoitettu pieni kevyen liikenteen väylän osuus radan eteläpuoleisille kortteille 378 ja 379 sekä kaistale uutta suojaviheraluetta em. kortteihin kiinni.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem², ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartat 17.11.2015
- Voimassaolevat kaavat
- Kaavaselostus 17.11.2015 (jaetaan ennen kokousta)
- Havainneaineisto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.11.2015
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelun lähtökohta-aineistosta saadut mielipiteet
- Muistio katselmuksesta 3.11.2015
- Lähipalveluselvitys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvitys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy

Yj Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa 11. kaupunginosan Keski-
lohja korttelin 343 (L42), Saajos, asemakaavamuutoksen valmisteluaineis-
ton vaihtoehtoiset luonnokset nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista
(MRA 30 §) varten ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

KASULK 10.03.2016 § 28

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen (L42) Saajos, ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343, valmisteluaineiston vaihtoehtoiset luonnokset ovat olleet nähtävillä 2.12.2015 - 11.1.2016 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) ja niistä on pyydetty lausunnot. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.12.2015 Metsolan koululla.

Valmisteluaineiston vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa mielipiteissä ja osassa lausuntoja on kiinnitetty huomiota erityisesti asuinalueen melusuo-
jaukseen ja raideliikenteestä johtuvaan tärinä ja runkomeluun. Lausun-
noista ja mielipiteistä on laadittu yhteenveto, joka on esityslistan liitteenä.

Kaava-alueesta on valmisteluvaiheen jälkeen laadittu lisäselvityksiä; lopul-
linen tie- ja raideliikennemeluselvytys ja sitä rakentamisen vaiheistuksen
osalta täydentävä toinen tie- ja raideliikennemeluselvytys sekä selvitys
maaperän pilaantuneisuudesta. Asiakirjat ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mieli-
piteet on huomioitu ehdotuksen laadinnassa mahdollisuuksien mukaan.
Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu lisäselvitysten perusteella
erityisesti melua koskevilta osin.

Ehdotus on laadittu valmisteluaineiston luonnosvaihtoehdon B pohjalta,
jossa korttelin 343 koko nykyinen tontti 6 on asuinkerrostalojen kortteli-
aluetta AK jaettuna tonteiksi 7-9, yhteensä noin 13700 m2. Autopaikoitus
on sijoitettu pääosin em. tonttien rautatiealueen puoleiselle rakennusalalle,
johon saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksia (myös auto-
talleja). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9100
kem2. Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi
osoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Lisäksi AK-korttelialueelle saa
sijoittaa vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluita, joita
voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuintilat tulee sijoittaa vähintään 55 metrin etäisyydelle radan keskilinja-
sta rautatieliikenteen haittavaikutusten (tärinä ja runkomelu) minimoimisek-
si. Asuinkerrostaloille on esitetty suurin sallittu kerros-luku VI. Asuinkortteli-
alueen asuntojen sisätilat ja pihojen oleskelu- ja leikkialueet on pyritty suo-
jaamaan liikennemelulta kaavamääräyksin. Korttelialueen radan puoleisel-
le osalle on osoitettu meluste, joka voi olla rakenne tai rakennus kuten
autotalli. Asuinrakennusten rakenteille on esitetty määräyksiä ääneneristä-
vyydestä.

Kuten valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdoissa korttelin 343 pohjoisosan
tontin 5 pääkäyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja tontin koko, 17995
m2, on säilytetty voimassaolevan asemakaavan mukaisena; liike- ja toi-
mistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusraken-
nusten korttelialue KTY, 7900 kem2. KTY-korttelialueen rakennusoikeu-
desta tulee 15 % osoittaa kaupallisille lähipalveluille.

Uudelle radan alittavalle kadulle on osoitettu nimeksi Arolankatu, jota Lohjan nimistötyöryhmä on kokouksessaan 3.12.2015 päättänyt suositella kadun nimeksi. Radan alittavan kadun leveyttä on hieman kavennettu valmisteluvaiheesta, ja naapurikorttelin 342 viereen on em. osalle osoitettu voimassaolevaa asemakaavaa kapeampi suojaviheralue EV. Suojaviheralueen kohdalla asemakaavan alue on laajentunut verrattuna valmisteluvaiheen luonnoksissa esitettyyn rajaukseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä korttelin 343 tonteille 7-9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17 000 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassaolevaan kaavaan nähden on 5890 kem², ja se sijoittuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Maankäyttösopimus on tarvittaessa tehtävä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Kaavaselostus ja sen liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Asiakirja on esityslistan liitteenä. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Kaavakartta 10.3.2016
- Kaavaselostus 10.3.2016
- Valmisteluaineistosta saadut lausunnot
- Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet
- Yhteenvedo valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja kaupungin kannanotto niihin
- Tie- ja raideliikennemeluserveys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluserveys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuuserveys 15.1.2016, Tapio Strandberg Oy
- Tonttijakokartta

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavamuutosehdotuksen L42 Saajos (10.3.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343 ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 343 ja liikenne- ja erityisaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 343 ja katu- ja erityisaluetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti pitää kymmenen minuutin tauon klo 18.58.

Kokousta jatkettiin klo 19.08 ja se todettiin edelleen lainvoimaiseksi.

Esityslistan oheismateriaali

- Kaavakartta 10.3.2016
- Kaavaselostus 10.3.2016
- Valmisteluaineistosta saadut lausunnot
- Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet
- Yhteenveto valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja kaupungin kannanotto niihin
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys 26.11.2015, Promethor Oy
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / rakentamisen vaiheistus 24.2.2016, Promethor Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, Tapio Strandberg Oy
- Tonttijakokartta

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavamutosehdotuksen L42 Saajos (10.3.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343 ja asettaa sen julkisesti nähtävälle MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 343 ja liikenne- ja erityisaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 343 ja katu- ja erityisaluetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 24.05.2016 § 59

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30.3.-29.4.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm. maaperän puhdistamiseen pilaantuneiden maiden osalta ja palveluasumisen merkintätapaan kaavassa. Saaduissa muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. raideliikenteen aiheuttamaan tärinään ja mahdolliseen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun heijastumiseen uusista rakennuksista lähiympäristön asuinalueille. Lisäksi on kiinnitetty huomiota mm. asemakaavan muutoksen vaikutukseen tulevan asemapaikan sijoittumisen kannalta ja alueen kaavoittamiseen kuusikerroksisille asuinkerrostaloille. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun osalta on laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä. Lisäksi maaperän pilaantuneisuusselvitys on päivitetty näytteenoton syvyystietojen ja tekstitiedennysten osalta.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole sen nähtävilläolon jälkeen muutettu em. selvitysten perusteella. Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu siitä saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asuinkerrostalojen korttelialueen kerrosluvun ja määräystekstien teknisten tarkistusten osalta. AK-korttelialueen sallittu kerrosluku on muutettu kuudesta (VI) viideksi kerrokseksi (V) ja käyttötarkoituksmerkintään AK on lisätty /pal, mikä osoittaa aiempaa selvemmin palveluasumisen mahdollisuuden. Kaavaselostus on päivitetty, ja se on esityslistan liitteenä. Tonttijakokarttaan (24.5.2016) ei

ole tehty muutoksia.

Maankäyttösopimuksen tarve on selvitetty, ja maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

MRA 32 §:n mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville, mikäli asemakaavan muutosehdotusta on nähtävilläolon jälkeen oleellisesti muutettu. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole oleellisesti muutettu, mutta laadittu lisäselvitys melutasosta kaava-alueen ympäristössä ja maaperän pilaantuneisuusselvityksen täydennys ovat olennaisia täydennyksiä asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon, mistä syystä asemakaavan muutosehdotus on tarkoituksenmukaista asettaa uudelleen nähtäville. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- Kaavakartta 24.5.2016
- Kaavaselostus 24.5.2016
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet 24.5.2016
- Saadut lausunnot
- Saadut muistutukset
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys / melutaso kaava-alueen ympäristössä 13.5.2016, Promethor Oy
- Vt 25 meluselvitys 2012, A-Insinöörit
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, päivitys 29.4.2016, Tapio Strandberg Oy
- Tonttijakokartta 24.5.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävilläolleen 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan muutosehdotuksesta L42 Saajos saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet (24.5.2016),

2. hyväksyy 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan tarkennetun muutosehdotuksen L42 Saajos (24.5.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343 sekä täydennetyin valmisteluaineiston ja

3. asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutoksen uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 11. Keskilohjan kaupunginosan korttelia 343 ja liikenne- ja erityisalueita, ja tonttijaon muutos koskee korttelin 343 tonttia 6. Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. Keskilohjan kaupunginosan kortteli 343 ja liikenne-, katu- ja erityisalueita sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 30.05.2016 § 214

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavakartta 24.5.2016
- Kaavaselostus 24.5.2016
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet 24.5.2016
- Saadut lausunnot
- Saadut muistutukset

- Tie- ja raideliikennemeluselvitys/melutaso kaava-alueen ympäristössä 13.5.2016, Promethor Oy
- Vt 25 meluselvitys 2012, A-Insinöörit
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 15.1.2016, päivitys 29.4.2016, Tapio Strandberg Oy
- Tonttijakokartta 24.5.2016

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävilläolleesta 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan muutosehdotuksesta L42 Saajos saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet (24.5.2016),

2. hyväksyä 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan tarkennetun muutosehdotuksen L42 Saajos (24.5.2016), ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen osaan korttelia 343 sekä täydennetyt valmisteluaineiston ja

3. asettaa asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutoksen uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee 11. Keskilohjan kaupunginosan korttelia 343 ja liikenne- ja erityisalueita, ja tonttijaon muutos koskee korttelin 343 tonttia 6. Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. Keskilohjan kaupunginosan kortteli 343 ja liikenne-, katu- ja erityisalueita sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK

Korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaon muutos osaan korttelia 343 ovat olleet uudelleen julkisesti nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 8.6.-1.7. ja 1.-12.8.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa ei ole ollut huomautettavaa. Saadussa muistutuksessa on kiinnitetty huomiota mm. mahdolliseen raide- ja ajoneuvoliikenteen melun heijastumiseen uusista rakennuksista lähiympäristön asuinalueille, liikenneturvallisuuteen ja katujärjestelyihin, kaupunkikuvaan ja asemakaavan muutoksen vaikutukseen tulevan asemapaikan sijoittumisen kannalta. Tonttijakoon ei ole ollut huomautettavaa.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu vastineet, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotusta ja tonttijaon muutosta ei ole niiden uudelleen nähtävilläolon jälkeen muutettu.

Maankäyttösopimuksen tarve on selvitetty, ja maankäyttösopimus tehdään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Anitta Ojanen)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 25.8.2016
- Kaavaselostus 25.8.2016
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksesta ja vastineet 25.8.2016
- Saadut lausunnot
- Saatu muistutus
- Tonttijakokartta 25.8.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy uudelleen nähtävilläolleen 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan muutosehdotuksesta L42 Saajos saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen annetut vastineet (25.8.2016), ja

2. esittää 11. kaupunginosan Keskilohja kortteliin 343 ja liikenne- ja erityisalueille laaditun 25.8.2016 päivätyn L42 Saajos asemakaavan muutosehdotuksen ja osaan korttelia 343 laaditun tonttijaon muutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, katu- ja erityisaluetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 05.09.2016 § 291

Esityslistan oheismateriaali

- Kaavakartta ja -määräykset 25.8.2016
- Kaavaselostus 25.8.2016
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet 25.8.2016
- Saadut lausunnot ja muistutus
- Tonttijakokartta 25.8.2016

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä uudelleen nähtävilläolleen 11. kaupunginosan Keskilohja asemakaavan muutosehdotuksesta L42 Saajos saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen annetut vastineet (25.8.2016), ja

2. tehdä kaupunginvaltuustolle seuraavan päätösesityksen:

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 11. kaupunginosan Keskilohja kortteliin 343 ja liikenne- ja erityisalueille laaditun 25.8.2016 päivätyn L42 Saajos asemakaavan muutosehdotuksen ja osaan korttelia 343 laaditun tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, katu- ja erityisaluetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

KV 14.09.2016 § 79

Esityslistan oheismateriaali

- Kaavaselostus 25.8.2016
- Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet 25.8.2016
- Saadut lausunnot ja muistutus
- Tonttijakokartta 25.8.2016

Esitys

V a l t u u s t o p ä ä t t ä ä

hyväksyä 11. kaupunginosan Keskilohja kortteliin 343 ja liikenne- ja erityisalueille laaditun 25.8.2016 päivätyn L42 Saajos asemakaavan muutosehdotuksen ja osaan korttelia 343 laaditun tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 11. kaupunginosan Keskilohja kortteli 343 ja liikenne-, katu- ja erityisaluetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liite 3/kv 14.9.2016

- Kaavakartta ja -määräykset 25.8.2016
