

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

L89 Hiidensalmi II, asemakaavan muutos ja tonttijako

575/10.02.03/2022

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

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

Esitys
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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

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 pientalomaisesta 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. Asemakaavamutosta on mahdollista valmisteluvaiheen aineiston pohjalta viedä eteenpäin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

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

Esitys
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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.06.2022 § 64

Asemakaavan L52 Hiidensalmi valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.11.–22.12.2017. Asemakaavaluonnokseen pääsi tutustumaan ja osallistumaan kaavaillassa keskiviikkona 15.11.2017 Lohjan kaupunginkirjastossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

Valmisteluvaiheesta saatiin 16 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnoista on poimittu vain L89 kaavaprosessin aluetta koskeva. Huomiota on kiinnitetty lausunnoissa ja mielipiteissä pääasiassa melu- ja värinävaikutusten huomioon ottamiseen sekä kaupunkikuvallisiin tekijöihin. Valmisteluvaiheen palaute vastineineen on koottu erilliseksi vastineraportiksi, joka on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Osa L89 Hiidensalmi II ranta-alueesta sisältyi myös L52 ehdotusvaiheeseen. L52 asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako oli nähtävillä 15.11.-17.12.2018. Kyseistä aluetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on suunnittelussa otettu huomioon.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen on kaavantöön tueksi alueelle laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys, meluselvitys, kunnallistekninen esisuunnitelma ja ranta-alueen yleissuunnitelma. Selvitykset täydentävät alueella aiemmin tehtyjä selvityksiä.

Valmisteluvaiheen tavoitteiden ja sisällön, tullut palautteen ja edellä mainittujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella on valmistelu ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

Ehdotusvaiheessa on kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 12,5 ha, josta 3,5 ha on vesialuetta. Asemakaavassa on n. 28 000 kem² uutta asuinrakentamista, mikä mahdollistaa asuntoja noin 550 uudelle asukkaalle. Alueelle voi muodostua myös muutama työpaikka. Rakennusoikeus on määrätty kiinteänä rakennusoikeutena.

L89 Hiidensalmi II asemakaavamuutosalueen rakennusaloista noin puolet on kerrostaloja varten, ja puolet pienimuotoiseen rakentamiseen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Karstuntien puolelle. Korkeimmat korttelit muodostavat Karstuntien länsipuolen kanssa osan Lohjan keskusta-alueen sisäänkäynnistä ja merkitsevät näin kaupunkialueen alkua. Rakennusmassojen korkeudet laskevat kohti järveä ja avolouhosta, alueen rakennukset sulautuvat asteittain sujuvasti metsän ja puiston mittakaavaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kerrostaloja, kaupunkipientaloja, rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillistaloja.

Korttelialueet rajautuvat pohjoispuolella järvenrannan puistoon ja viheralueisiin. Rantaan on jätetty laajat virkistys- ja puistoalueet sisältäen aluevaraukset venevalkamalle, vesiturheilua palvelevalle alueelle sekä alueen toimintaa ja virkistyskäyttöä palvelevalla pysäköinnillä. Ranta- ja puistoalueiden ratkaisuja on tarkemmin avattu alueelle laaditun yleissuunnitelman kuvauksessa.

Alueelle on laadittu alustava kunnallistekninen esisuunnitelma, jonka perusteella on tarkasteltu katualueiden mitoitus ja osoitettu kaavaan tarvittavat rasitteet sekä erityisalueet.

Kaavaratkaisussa ja -määräyksissä on otettu huomioon liikenteestä ja kaivostoiminnasta aiheutuvat ympäristöhäiriöt. Sen lisäksi on otettu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

huomioon liito-oraville soveltuvat alueet ja kulkuyhteydet sekä muut alueella olevat luontoarvot.

Uudisrakennusten varjostusvaikutusten arviointia varten on alueen rakennusmassoista luotu karkea 3D-mallipohjainen varjostustutkielma. Malli antaa sen lisäksi selkeästi hahmottuvan käsityksen koko Hiidensalmen asuinalueesta. Malli on katsottavissa täältä:

<https://arcg.is/WiGfv>

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

Oheismateriaali

- L89 Hiidensalmi II ehdotusvaiheen kaavaselostus 1.6.2022
- Yhteenveto L52 Hiidensalmi valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet koskien L89 Hiidensalmi II aluetta 1.6.2022
- Valmisteluvaiheessa saapuneet lausunnot
- Valmisteluvaiheessa saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva
- Ranta-alueiden yleissuunnitelma (Afry Oy, 2022)
- Kunnallistekninen esisuunnitelma (Lohjan kaupunki, 2022)
- L89 Hiidensalmi II Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.6.2022
- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Oy, 2022)
- Meluselvitys (Promethor Oy, 2022)
- Lausunto sulfidisavien esiintymisestä (FCG, 2018)
- Luontoselvitys Hiidensalmen alueella (Envibio Oy, 2018)
- Lausunto aikasemmista tärinäselvityksistä (Promethor, 2018)
- L52 Meluselvitys (Promethor, 2018)
- Lohjan keskustan asemakaavamuutosten (L16, L52 ja L63) liikenneselvitys (Sitowise, 2018)

Esittelijä Maankäyttöjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 4. kaupunginosan Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (4.5.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

Hiidensalmi, korttelit 205-208 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue;

3. tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa.

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 4. kaupunginosan Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (1.6.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-208 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Liite 1

L89 Hiidensalmi II ehdotusvaiheen kaavakartta 1.6.2022

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan poistui kokouksesta klo 17.20 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 204

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- L89 Hiidensalmi II ehdotusvaiheen kaavaselostus 1.6.2022
- Yhteenveto L52 Hiidensalmi valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet koskien L89 Hiidensalmi II aluetta 1.6.2022
- Valmisteluvaiheessa saapuneet lausunnot
- Valmisteluvaiheessa saapuneet mielipiteet
- Havainnekuva
- Ranta-alueiden yleissuunnitelma (Afry Oy, 2022)
- Kunnallistekninen esisuunnitelma (Lohjan kaupunki, 2022)
- L89 Hiidensalmi II Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 1.6.2022
- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Ramboll Oy, 2022)
- Meluselvitys (Promethor Oy, 2022)

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

- Lausunto sulfidisavien esiintymisestä (FCG, 2018)
- Luontoselvitys Hiidensalmen alueella (Envibio Oy, 2018)
- Lausunto aikasemmista tärinäselvityksistä (Promethor, 2018)
- L52 Meluselvitys (Promethor, 2018)
- Lohjan keskustan asemakaavamuutosten (L16, L52 ja L63) liikenneselvitys (Sitowise, 2018)

Liite 6/kh 20.6.2022 - L89 Hiidensalmi II ehdotusvaiheen kaavakartta 1.6.2022

Esittelijä Kaupunginjohtaja Härmälä Jarkko

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 4. kaupunginosan Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (1.6.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-208 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano kaava nähtäville
tiedoksi kaavoitusarkkitehti Jägel-Balcan, kaavoitussihteeri Lintuniemi

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 168

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako pidettiin MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.8.-16.9.2022. Aineisto oli esillä kaavaillassa Lohjan pääkirjaston Järnefelt-salissa 30.8.2022.

Nähtävilläoloaikana saapui 11 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnoissa kiinnitettiin mm. huomiota kaivostoiminnan toimintaedellytyksien säilymisen turvaamiseen. Sen lisäksi ehdotettiin kerrostalojen kerroslukujen laskemista ja toivottiin enemmän väljyyttä kortteleihin.

Keskeisinä aiheina nousivat esiin myös luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja turvaaminen, kaivostoiminnan ja liikenteen vaikutukset rakentamiseen sekä yleinen tyytyväisyys runsaan viheralueiden määrään ja VL-, VP- ja LPA-alueiden ratkaisuehdotukseen.

Lausunnot ovat kaava-asiakirjojen liitteenä.

Saapuneen palautteen perusteella on tehty kaavaratkaisuun muutoksia, tarkistuksia ja täydennyksiä. Muutoksien katsotaan kokonaisuudessa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

olevan sen verran oleellisia, että asemakaavaehdotus on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Yhteenveto tehdyistä muutoksista:

Pientalokorttelissa (A, 206) on kevennetty korttelirakennetta, korttelista on poistunut yksi tontti sekä Salmenpihan katualue. Korttelialuetta on myös pienennetty, jotta se ei ulottuisi kaivospiirin alueelle.

Koko alueella on tarkistettu ja laskettu harkiten sallittuja kerroslukuja. Korkein rakennus saa olla enintään VI-kerroksinen (edellisessä vaiheessa VIII). Edellä mainittujen muutoksien seurauksella on kaava-alueella laskenut kokonaisrakennusoikeuden määrä n. 3000 kem² (28000-> 25000 kem²).

Korttelissa 205 on optimoitu pysäköintiratkaisua ja tonttijakoa. Korttelin 207 tontilta 3 on poistettu kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollisuus ensisijaisesti kaupunkikuvallisista syistä.

Saa-merkinnällä osoitettu alue, missä tulee tutkia maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Kaivospiirin osa-alueen määräystä on täydennetty. Yleisiin määräyksiin on lisätty maalämpökaivojen, porakaivojen ja mahdollista muuta syvää pystykairausta kieltävä lause. Rakennuksen paalutusrakenteet ovat kuitenkin sallittuja.

Sen lisäksi on tarkistettu kaavakartan esitystapaa sekä määräyksien lauserakenteita ja sanamuotoja.

Kaavaratkaisun kattava kuvaus löytyy kaavaselostuksesta s. 46. alkaen

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

Oheismateriaali Kaavaselostus 12.12.2023
Tonttijakokartat 29.11.2023
Ehdotusvaiheesta saapuneet lausunnot
Ehdotusvaiheesta saapuneet muistutukset
Kunnallistekninen esisuunnitelma, 2023
Lohja Hiidensalmi, Ympäristötekkninen maaperätutkimus. Ramboll 2023

Liite 1 L89 Hiidensalmi II, ehd uudelleen, kaavakartta 12.12.2023

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi kaavaselostukseen sisältyvän yhteenvedon ehdotusvaiheesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista, ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 4. kaupunginosan Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (12.12.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-207 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

3. tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano kaupunginhallituksen listalle
kaava nähtäville
tiedoksi kaavoitusarkkitehti Jägel-Balcan, kaavoitussihteeri Lintuniemi

Kokouksessa päätettiin pitää tauko klo 18.09-18.12.

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 476

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

Oheismateriaali Kaavaselostus 12.12.2023
Tonttijakokartat 29.11.2023
Ehdotusvaiheesta saapuneet lausunnot
Ehdotusvaiheesta saapuneet muistutukset
Kunnallistekninen esisuunnitelma, 2023
Lohja Hiidensalmi, Ympäristötekkinen maaperätutkimus. Ramboll 2023

Liite L89 Hiidensalmi II, ehd uudelleen, kaavakartta 12.12.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 4. kaupunginosan Hiidensalmi asemakaavamuutosehdotuksen L89 Hiidensalmi II (12.12.2022), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-207 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano tiedoksi kaavoitusarkkitehti Jägel-Balcan
ote kaavoitussihteeri Lintuniemi

Oteen oikeaksi todistaa Lohjalla 27.12.2023

Hannele Turunen
Hallintoasiantuntija

*** Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Lohjan kaupungin
asianhallintajärjestelmässä. ***

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 64	01.06.2022
Kaupunginhallitus	§ 204	20.06.2022
Kaupunkikehityslautakunta	§ 168	12.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 476	18.12.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 476

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.