

Vetovoimalautakunta	§ 17	16.08.2017
Vetovoimalautakunta	§ 19	14.02.2019

L72 Hiidenlinna 22. Roution kaupunginosan korttelin 667 asemakaavan muutos

707/10.02.03/2017

VEVO 16.08.2017 § 17

Norecom Oy esittää 3.8.2017 kirjatulla hakemuksellaan asemakaavan muuttamista Roution kaupunginosan korttelissa 667. Hakijan tavoitteena on osoittaa alueelle nykyisen teollisen toiminnan sijaan erillisiä ja/tai kytkettyjä asuinpientaloja.

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 asemakaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maaomistajan tai haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Oheismateriaali:

- Asemakaavan muutoshakemus 3.8.2017
- sijaintikartta

(Lisätiedot: kaavasuunnittelija Kaisa Långström, kaisa.langstrom@lohja.fi)

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä Norecom Oy:n hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että asemakaavan muutos käynnistetään erikseen hyväksyttävän kaavoitusohjelman mukaisessa aikataulussa.

Vetovoimalautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ari Pihlström ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian osalta (intressijäävi = rajanaapuri, vuokralainen; hallintolaki 28 § 1 mom. 3. kohta) ja poistui kokouksesta klo 18.20-18.25 tämän asian käsittelyn ajaksi eikä näin ollen ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon.

VEVO 14.02.2019 § 19

Korttelin 667 KLT-alueen, RA-alueen osan ja vesialueen osan asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella ja se sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2019-2021 (Vevo 20.12.2018 §192).

Kaavamuutoksen päätavoitteena on suunnitella alueelle nykyisen teollisen toiminnan sijaan ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja asuintaloja. Asunnot voivat olla erillisiä pientaloja tai kytkettyjä pientaloja. Tavoitteena

on rakentaa korkeatasoinen, tiivis ja viihtyisä asuinalue.

Kaava kuulutettiin vireille 1.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot olivat nähtävillä ä MRL 63 §:n mukaisesti 1.11.-30.11.2017. Lisäksi kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 15.11.2017 Lohjan pääkirjastolla.

Asemakaavamuutoksen OAS:n, suunnittelun lähtökohdat ja valmisteluvaiheen kaavaselostuksen sekä kaavakartan on laatinut maanomistajan konsultti (Seppo Lamppu tmi ja alikonsultti Studio MAYKO).

Aloituvaiheessa marras-joulukuussa 2017 saatiin lausunnot Museovirastolta, Pelastuslaitokselta, Lohjan kaupungin Kiinteistö- ja kartastopalveluilta ja Ympäristösuojelulta, Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseolta, Caruna Oy:ltä ja Fingrid Oyj:ltä. ELY-keskus ei antanut lausuntoa aloitusvaiheessa. Lausuntojen perusteella kaava-alueelle on laadittu muinaisjäännösselvitys, rakennus selvitys (rakennustarkastelu sekä rakennusten dokumentointi ja rakennushistoriallinen tarkastelu) ja Silvestris Oy:n laatima kasvillisuus-, vesistö- ja linnustonselvitys. Lisäksi maaperä on tutkittu ja melumallinnus laadittu. Selvitykset ovat listan liitteenä ja niistä kerrotaan tarkemmin suunnittelun lähtökohdissa.

Keväällä 2018 on asemakaavan muutosalueeseen lisäksi otettu naapurikiinteistöjen omistajien sekä kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen alueen länsipuolelle sijoittuvan saman korttelin RA-alueen kiinteistöjen 444-405-1-76 Rantamo ja 444-405-1-77 Untola sekä 444-405-1-75 Helmilä maa-alueet. Yhteensä koko asemakaavan muutosalue on noin 2,8 ha, josta maa-alaa on 2,5 ha ja vesialuetta on 0,28 ha.

Alueella säilytetään rantaan sijoittuva erillispientalo rantasaunoineen sekä luoteiskulman omakotitalo. Länsiosan RA -alueiden käyttötarkoitus muuttuu AO ja AP alueiksi ja rakentamistehokkuus kasvaa.

Alueelle on osoitettu yhteensä 6930 k-m² rivitalo- tai muuta kytkettyä asumista (AP1, AP2 ja AP3) ja 968 k-m² erillispientaloasumista (AO2 ja AO3).

AP-1 ja AP-2 alueet ovat kokonaan nykyisen teollisen toiminnan korvaavaa rakentamista. AP-3, AO-3 sekä rannan AO-2 -alueet tiivistyvät taajamaosayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueiden tehokkaamman käytön ja luo mahdollisuuksia mm. kahden sukupolven asuinratkaisuille ja palvelee muutenkin muuttuneita nykyasumisen tarpeita paremmin. Tehokkaampi uudisrakentaminen rannalla sijoittuu jo rakennetuille alueille tai jopa kauemmas rannasta. Täten yleisilme järveltä katsottuna ei muutu merkittävästi ja uudet rakennukset istuvat hyvin rinnetonteille sekä taemmas maastoon.

Autopaikkoja on AP-1, AP-2 ja AP-3 alueilla varattava vähintään 1,5 ap/asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/5 asunto. AO-2 ja AO-3 alueilla autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/ asunto. Pysäköinti on keskitetty pääasiassa LPA-alueille.

Karstuntien ja Hossantien liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan on varauduttu suunnittelemalla rakennukset niin, että rakennukset toimivat melua vaimentavana esteenä. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennukset

rakennettavaksi tiiviiksi, liikennemelua estäväksi muuriksi korttelialueen pohjois-, koillis- ja itäisivulle. Määräämällä kattojen lapheet viettäväksi pohjois-, koillis- ja itäsuuntaan vältetään mahdollisimman hyvin liikennemelun heijastuminen takaisin tielle päin (esim. tien suuntaan olevasta pulpettikaton harjaräystästä). Rakennusten sijoittuminen mahdollistaa samalla melulta suojaisten pihojen muodostumisen etelän ja lännen suuntiin.

Liittyminen alueelle tapahtuu Karstuntieltä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueen koillis- ja luoteiskulmista ja Hontinrinne-katua pitkin. Hontinrinne-katu säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena eikä sisälly nyt laadittavaan asemakaavamuutokseen. Kaava-alueelle ei muodostu uusia katualueita.

Vesialueelle (VV) on osoitettu venevalkama(lv), joka on tarkoitettu alueen maanomistajille ja haltijoille korttelin 667 tonteilla 4, 6 ja 7.

Korttelialueilla AP-1 ja osin AP-2 alueella sekä LPA-2 alueella on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita (PIMA). Maaperän pilaantuneisuus on selvittävää ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkostoon.

Alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti paikallisesti arvokas ja alueen luonteen kannalta tärkeä asuinrakennus, joka säilytetään.

Koko suunnittelualue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muuta peittävää kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa.

Alueelle on tarkoitus laatia rakentamistapaohjeet.

Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus.

Oheismateriaali:

- L72 valmisteluvaiheen kaavakartta 14.2.2019
- L72 valmisteluvaiheen kaavaselostus 14.2.2019
- L72 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2019
- Aloitusvaiheesta saapuneet lausunnot
- Luontoselvitys, 2018
- Meluselvitys, 2018
- Muinaisjäännösselvitys, 2018
- Rakennushistoriallinen tarkastelu, 2019
- Maaperän alustava pilaantuneisuusselvitys, 2005
- Havainnekuva

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

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (22. kaupunginosan Roution) asemakaavanmuutoksen L72 Hiidenlinna päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (14.2.2019) tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavamuutoksen 14.2.2019 päivätyn valmisteluaineiston nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
