

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 59	11.05.2017
Vetovoimalautakunta	§ 42	18.10.2017
Vetovoimalautakunta	§ 14	24.01.2018
Vetovoimalautakunta	§ 70	25.04.2018
Kaupunginhallitus	§ 137	07.05.2018

---

## **L69 Raviradankatu, kaupunginosien 13. Gunnarla ja 20. Maksjoki, liikenne-, katu- ja puistoalueiden asemakaava ja asemakaavan muutos**

471/10.02.03/2017

KASULK 11.05.2017 § 59

Raviradankadun asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-19. Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Tynninharjun eritasoliittymän tiesuunnitelman suunnitteluvaiheiden myötä syntyneestä tarpeesta yhdistää ja osoittaa Ravitie ja Raviradankatu ajoneuvoliikenteelle sekä kevyelle liikenteelle.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on osoittaa Ravitien ja Raviradankadun välinen alue katu- ja liikennealueeksi, niin että se mahdollistaa niiden välisen ajoyhteyden toteuttamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös muuttaa korttelin 350 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa myös merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen sekä huomioida alueen maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot näkyvällä tienvarsi- ja liittymäalueella. Lisäksi tavoitteena on ohjata alueen hulevesien hallintaa ja tutkia Vt 25 vaikutusalueella mahdollisen suojavyöhykkeen tarve.

Suunnittelualue sijaitsee Tynninharjun ja valtatie 25:n liittymän eteläpuolella, Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosissa. Kaava-alueeseen kuuluu pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva raviradan alue, ravaradan ja caltatie 25 välinen alue sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistön osia valtatie 25 läheisyydestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu valtatie 25 länsipuolella kaupungin omistuksessa metsäinen vyöhyke.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja ja suunnittelun lähtökohdat. (yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.5.2017
- Suunnittelun lähtökohdat 11.5.2017

Esitys  
Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 20. kaupunginosan Maksjoki ja 13. kaupunginosan Gunnarla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L69 Raviradankatu, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (11.5.2017) tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

## VEVO 18.10.2017 § 42

L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat on ollut nähtävillä 24.5-22.6.2017 välisen ajan MRL 62 §:n mukaisesti. Lisäksi kaavan nähtävillä olo aikana pidettiin kaavailta 31.5.2017, jolloin oli mahdollisuus tutustua aineistoon ja antaa palautetta.

Alueen suunnittelusta, esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista saapui palautetta. Palautteessa oli kiinnitetty huomiota seuraaviin asioihin: Suunnittelualueen rakennuskannan, nykytilan ja historian kuvausta tulee täydentää. Lisäksi kaavalla tulee tutkia alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot, vaikutukset pohjaveteen ja raviharrastukseen. Kaavan suunnittelussa tulee huomioida ravi- ja hevostoiminta ja toiminnan säilyttäminen ja hulevesien hallinta. Korttelin 350 käyttötarkoitusta tulee tutkia sekä hevosurheilutoiminnan mahdollistavaksi liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena. Raviradankadun tielinjaus tulee siirtää väistämään kavioura. Lisäksi kaavaprosessin osallistumista tulee laajentaa ja täydentää kaavan osallisia. Voimassa olevan asemakaavan kaavaprosessin aikana laadittuja selvityksiä tulee ajantasaistaa. Kaavan laadinnan aikana tulee selvittää ja tutkia korttelialueen maaperän puhtaus ja meluhaitat.

Saapuneen palautteen johdosta L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueen rajausta on supistettu. Korttelin 350 ja Raviradankadun osa on erotettu erilliseksi kaavaprosessiksi (L76 Raviradankatu) pilaantuneiden maiden selvityksen, suunnittelualueen historian ja nykytilan kuvauksen sekä alueen kulttuuriympäristön arvojen tutkimisen takia. L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavamuutos etenee kiireellisemmällä aikataululla eritasoliittymän rakennusaikataulun vuoksi. Kaavaprosessi L76 Raviradankatu etenee hitaammalla aikataululla, koska tarvitaan lisää aikaa selvitysten laadintaa varten.

L69 Raviradan asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin kaupunginosien 20. Maksjoki ja 13. Gunnarla katu- ja liikennealuetta. Kaava-alueen koko on 3,7 hehtaaria. Kaava-alueeseen kuuluu pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva raviradan ja Vt 25 välinen alue sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistön osia Vt 25 läheisyydestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Vt 25 länsipuolella pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva metsäinen vyöhyke.

Kaavaratkaisussa on esitetty Vt 25:n ajoväylät ja sitä reunustaa noin 75 metrin levyinen vyöhyke maantiealueeksi (LT). Liikennealueen rajaus perustuu jo voimassa olevan asemakaavan liikennealueen rajaukseen, jossa on varmistettu Tynninharjun eritasoliittymän vaatima tilatarve. Valmisteluvaiheen kaavaratkaisuun sisältyy kaksi katualuetta, jotka yhdistyvät liikennealueella olevan alikulun(k-1) ja katuyhteyden avulla. Lisäksi kaavassa on osoitettu olemassa oleva puistomuuntamo, Gunnarlan ja Maksjoen kaupunginosien rajaus sekä ohjeellinen ulkoilureitti Maksjoentielle. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Ravitien ja Raviradankadun katusuunnitelmaluonnos yhteistyössä Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikan - tulosalueen kanssa.

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

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 18.10.2017
- Kaavaselostus 18.10.2017
- Ravitien ja Raviradankadun katusuunnitelmaluonnos, 6.10.2017
- Rakennuskannan kuvaus 18.10.2017
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2017
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys

Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (20. kaupunginosan Maksjoki, 13. kaupunginosan Gunnarla) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L69 Raviradankatu, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (18.10.2017) tiedoksi; ja
2. asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (Kaavakartta 18.10.2017) ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 18.10.2017) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
VEVO 24.01.2018 § 14

L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 1.11-30.11.2017 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) ja aineistosta on pyydetty lausunnot. Kaavahankkeeseen oli mahdollista tutustua kaavaillassa 15.11.2017.

Valmisteluvaiheen aineistosta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota pohjavesialueen ja ohjeellisen katualueen kaavamerkintään ja -määräykseen ja tuotiin esiin, että Raviradankadun ja Ravitien välisen ajoyhteyden suunnittelussa tulee huomioida raviratatoiminnan mahdollinen säilyminen alueella ja huolehtia siitä, että uusi tielinjaus on soveltuva raviradan liikenteelle. Lisäksi liikenteen meluvaikutus lähimpiin häiriintyviin kohteisiin tulee selvittää ja sen perusteella arvioida tarvitaanko kaavamääräyksiin asettaa meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. Yhteenveto valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista on kaavaselostuksessa, joka on esityslistan liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavamuutoksesta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Pohjavesialueen ja ohjeellisen katualueen kaavamääräyksiä on tarkennettu. Kaavaratkaisu perustuu tiesuunnitelmaan, jossa on huomioitu melusuojaukset mm. ympäröivään asutukseen. Liikennevirasto on hyväksynyt tiesuunnitelman.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksella muodostuu maantiealuetta (LT) 2,3 hehtaaria, katualuetta 3374 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta 10751 m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavalla on osoitettu ohjeellinen katualue, pohjavesialueen rajausta, ulkoilureitti, Maksjoen ja Gunnarlan kaupunginosien rajaukset sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon. Korttelialueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Kaavaehdotuksella ei muodostu rakennusoikeutta.

Kaavaselostus ja sen liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Asiakirja on esityslistan oheismateriaalissa.

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija, Kaisa Långström,  
kaisa.langstrom@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 24.1.2018
- Kaavaselostus 24.1.2018
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2018
- Saapuneet lausunnot
- Ravitien ja Raviradankadun katusuunnitelmaluonnos, 6.10.2017
- Rakennuskannan kuvaus 18.10.2017

Esitys  
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä (13. kaupunginosan Gunnarla, 20. Maksjoki) asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen L69 Raviradankatu (24.1.2018) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
VEVO 25.04.2018 § 70

L69 Raviradankatu I, 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueiden asemakaava ja asemakaavan muutos on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.2-8.3.2018, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saapuneissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota pohjavesialueen ja maantien alueelle osoitetun alikulun merkintätapaan. Lisäksi tuotiin esiin, että kyseisen kaavahankeen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus raviradan harrastuskäytön jatkumiseen.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nähtävillä olo aikana ei saapunut muistutuksia.

Asemakaavan ja asemakaavan nähtävilläolon jälkeen on kaavan muutettu alikulun merkintätapa lausunnon mukaisesti.

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

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija, Kaisa Långström,  
kaisa.langstrom@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 24.5.2018
- Kaavaselostus 24.5.2018
- Tiivistelmä lausunnoista sekä vastineet 24.5.2018
- Saadut lausunnot

Esitys  
Ej

Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävillä olleesta 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueita koskevan

asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (24.5.2018), ja

2. hyväksyy 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueille laaditun 24.5.2018 päivätyn Raviradankatu I L69 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, maantie-, katu- ja suojaviheralueita.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 07.05.2018 § 137

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija, Kaisa Långström, kaisa.langstrom(a)lohja.fi

Oheismateriaali:

- Kaavaselostus 24.5.2018
- Tiivistelmä lausunnoista sekä vastineet 24.5.2018
- Saadut lausunnot

Esitys  
Kj

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä nähtävillä olleesta 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (24.5.2018), ja

2. hyväksyä 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, liikenne-, katu- sekä puistoalueille laaditun 24.5.2018 päivätyn Raviradankatu I L69 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksella muodostuu 13. kaupunginosan Gunnarla ja 20. kaupunginosan Maksjoki, maantie-, katu- ja suojaviheralueita.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liite 1/kh 7.5.2018

- Kaavakartta 24.5.2018