

# L44 Pappilankorpi I, kaupunginosien 15. Gruotila ja 24. Ventelä, puisto-, katu-, liikenne- ja raidealueiden asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako osaan korttelia 360

KASULK 25.08.2016 § 88 L44 Pappilankorpi sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018. Asemakaavan muutos liittyy Pappilankorven kaupunginosassa sijaitsevan, kaupungin omistuksessa olevan toteutumattoman ja toistaiseksi kunnallistekniikan ulkopuolella olevan teollisuustonttivarannon tarkasteluun (mm. tonttikoot, tontinmuodot, rakennusoikeudet, katujärjestelyt). Lisäksi on tarkoitus tarkistaa tarpeen mukaan tonttijakoja toteutuneen rakentamisen suhteen Levysepäntien ympäristössä. Ratakadun länsipuolella on tavoitteena tutkia kaupungin omistaman kahden puistoalueen (toisella alueella ei asemakaavaa) muutosmahdollisuutta esimerkiksi liike- tai toimitilakäyttöön vt 25:n liittymän sekä Suintantien ja Ratakadun liittymän läheisyydessä. Uusien tonttiliittymien osoittaminen Ratakadulle edellyttää tarkempaa liikenteellistä selvitystä. (Teija Liuska-Eloranta)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2016
- Suunnittelun lähtökohdat 25.8.2016

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 16. kaupunginosan Pappilankorpi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L44 Pappilankorpi) osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (25.8.2016) tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 13.09.2017 § 31

L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.9-13.10.2016MRL 63 §:n mukaisesti.

Suunnitelmista esitetyistä lähtökohdista, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja kaavan vaikutusten arvioinnista annetuissa palautteissa ei pääosin ollut huomautettavaa. Palautteissa oli kiinnitetty huomiota liikenneturvallisuuden ja -järjestelyjen kehittämistarpeeseen, mahdollisen teollisuusalueen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja turvallisuustason säilymiseen Pelastuslaitoksen kannalta. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida alueen ilmajohdot ja täydentää lähtökohta-aineistoa rakennuskannan esittelyllä.

Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavan muutosalueella on voimassa useita asemakaavoja. Suunnittelualueeseen sisältyy kaupungin omistuksessa olevat Pappilankorven rakentumattomat teollisuuskorttelit alueen kaakkoisosassa sekä Ratakadun varteen sijoittuvat viheralueet. Hanko-Hyvinkää radan ja Levysepäntien väliin jäävällä alueella on

yksityisessä omistuksessa olevia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kaupungin varikko. Lisäksi alueella on muutama asuinrakennus.

Kaava-alue on kaksiosainen. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisun kuvauksessa eteläinen kaava-alue on nimetty osa 1:ksi ja pohjoisempi osa 2:ksi. Osa-alueelle 1 on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua ja osa-alueelle 2 on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua.

Vaihtoehtoisissa kaavaratkaisuisissa on osoitettu korttelialueiden käyttötarkoitukset, ohjeelliset tonttirajat ja aluetehokkuus sekä muut yleisien alueiden rajat. Lisäksi osa-alueella 2 on osoitettu liittymäkiellot. Kaavan vaihtoehtoiset maankäyttökaaviot on esitetty mittakaavassa 1:2500.

Kaava-alueen rajausta on tarkistettu.

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

Oheismateriaali:

- Maankäyttökaaviot, Osa-1 vaihtoehdot 1-3
- Maankäyttökaaviot, Osa 2 vaihtoehdot 4-5
- Kaavaselostus
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys  
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (15. kaupunginosan Gruotila, 16. kaupunginosan Pappilankorpi ja 24. kaupunginosan Ventelä) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L44 Pappilankorpi, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.9.2017) tiedoksi; ja

2. asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (Maankäyttökaaviot VE1-5) ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, 13.9.2017) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 21.03.2018 § 46

L44 Pappilankorven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 20.9-19.10.2017 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA) ja niistä on pyydetty lausunnot. Kaava-aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua kaavaillassa 11.10.2017.

Saapuneiden palautteiden sekä erilaisten aikataulutavoitteiden vuoksi valmisteluvaiheen kaava-alue on jakautunut kaavoitusohjelman pohjalta kolmeksi erilliseksi kaavaprosessiksi. L44 Pappilankorpi I asemakaava ja asemakaavan kaavamuutosehdotus koskee valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää junaradan välistä aluetta.

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista maankäyttökaavioista saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa on tuotu esiin, että vaihtoehdossa 5 kaava-alueen pohjoisosaan esitettyyn KTY -kortteliin ei ole mahdollista toteuttaa uutta liittymää ja se on taajamaosayleiskaavan vastainen. Alue tulee

merkitä EV -alueeksi vaihtoehdon 4 mukaisesti.

Terveysturvaviranomaisen ja kaupungin ympäristönsuojelun kanta on, että pohjavesialueen rakentamaton maa-alue tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Pohjavesien imeyttämisen kannalta paras ratkaisu olisi mahdollisimman suuren alueen jättäminen päällystämättä. Pohjavesialueen kannalta vaihtoehto 4 on suositeltava vaihtoehto.

Pohjaveden suojelun, hulevesien käsittelyn ja KTY -korttelialueen kaavamääräystä tulee täydentää ja arvioida kaupallisia vaikutuksia. Myös rakennettavuusselvityksiä täydentää alueilla, joilla rakennettavuusselvitystä ei ole laadittu.

Lisäksi kaavassa tulee varautua vähäpäästöisen liikenteen ja uusiutuvien energiamuotojen edistämiseen, parantaa Ratakadun kevyen liikenteen yhteyksiä sekä mahdollistaa puistomuuntamon sijoittaminen.

Lisäksi kaavaillassa tuotiin esiin, että vaihtoehto 4 on parempi. Ratakadun ja valtatie 25:n välisen alueen säilyminen EV -alueena edistää harjumaisen ilmeen säilymistä.

Kaavasta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. L44 Pappilankorven asemakaavassa ja asemakaavamuutosehdotuksessa valtatie 25:n osuus sekä Ratakadun pohjoisosa on osoitettu maantiealueeksi. Ratakadun eteläosa on katualuetta. Metsäinen liikennealueiden keskellä jäävä alue on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi. Valtatien 25:n rampin etelän puoleinen osa on toimitilarakennusten korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 2300 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksen pinta-ala on 9,6 hehtaaria.

Kaava-alueella on voimassa Kumi ja Matto Oy:n suunnitteluvaraus 31.12.2018 saakka.

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

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 21.3.2018
- Tonttijakokartta 13.3.2018
- Kaavaselostus 21.3.2018
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2018.
- Saapuneet lausunnot.
- Saapuneet mielipiteet

Esitys  
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman; ja
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy (15. kaupunginosan Gruotilan ja 24. kaupunginosan Ventelän) asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen L44 Pappilankorpi I (21.3.2018), ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

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

Oheismateriaali:

- Kaavakartta 21.3.2018
- Tonttijakokartta 13.3.2018
- Kaavaselostus 21.3.2018
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2018
- Saapuneet lausunnot
- Saapuneet mielipiteet

Esitys  
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä (15. kaupunginosan Gruotilan ja 24. kaupunginosan Ventelän) asemakaavan ja asemakaavanmuutos-ehdotuksen L44 Pappilankorpi I (21.3.2018) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano

ote/email kaavoitus (Iso-Markku, Långström)