

# L77 Pitkäniemen asemakaavamuutos

1205/10.02.03/2022

50/10.02.03/2018

Vetovoimalautakunta 13.2.2020 § 19

Vetovoimalautakunta hyväksyi 15.2.2018 maanomistajien kaavamuutoshakemukset:

1. Hakemus asemakaavan muuttamisesta Pitkäniemen kaupunginosan osassa korttelia 174 ja Anttilan kaupunginosan korttelissa 173 sekä niihin rajautuvilla alueilla, päivätty 11.1.20218, ja

2. Hakemus asemakaavan muuttamisesta Pitkäniemen kaupunginosan kortteleissa 169 ja 174, päivätty 5.12.2017.

Lautakunta merkitsi tiedoksi hakijoiden tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta ”niistä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä. Muutoksen yhteydessä maankäyttöä on tarkasteltava niin laajalta alueelta, että pystytään arvioimaan myös uuden maankäytön sopivuus lähialueiden rakennettuun ympäristöön, toimintaan ja yhdyskuntarakenteeseen.

Hyväksyessään hakemuksen asemakaavan muuttamisesta Pitkäniemen kaupunginosan kortteleissa 169 ja 174, päivätty 5.12.2017, vetovoimalautakunta totesi päätöksessään: ”Vetovoimalautakunta edellyttää, että kaavaprosessin aikana selvitetään edelleen aktiivisesti alueen jatkokäyttöä ensisijaisesti taajamaosayleiskaavan mukaisena teollisuus- ja työpaikka-alueena.”

Asemakaavamuutos L77 kuulutettiin vireille 24.4.2019. Kaavamuutoksesta on laadittu kolme vaihtoehtoista valmisteluvaiheen luonnosta: ”Toimitilaa ja pientaloja”, ”Järvikaupungin keskusta laajenee” ja ”Asuinalue järven rannalla” Kaavamuutoksen aluerajaus on valmisteluvaiheessa hyvin suuri, ja se voi muuttua kaavoitusprosessin aikana.

Vaihtoehtoja laadittaessa on tarkasteltu niiden liittymistä palveluihin ja työpaikka-alueisiin, sekä Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneverkkoon, joka on merkitty luonnoksiin.

Viheralueiden suunnittelua varten tutkittiin julkisten viheralueiden olemassa olevaa verkostoa. Suunnittelualueen suojelualueet, eri alueita kytkevät reitit, suojaviheralueet ja virkistystarpeet muodostavat alueelle minimiviherverkon, jota täydentää korttelialueiden sisäinen viherverkko. Eri luonnosvaihtoehdoissa tätä minimiverkkoa on täydennetty eri tavoin. Aurlahden ranta-alueen vaihtoehdot perustuvat vaihtoehdossa 1 voimassa olevaan asemakaavaan, joka puolestaan perustuu arkkitehti Jalo Läspän yleissuunnitelmaan. Vaihtoehdossa 2 maisema-arkkitehti yo:n Anna Levonmaan laatimaan ”Ideointia keskustaaajaman rantojen kehittämiseksi” (2008), ja vaihtoehdossa 3 maisema-arkkitehti Essi Vennon diplomityöhön (2019).

Otteet suunnitelmista liitteenä.

Valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehto 1 sisältää pääasiassa teollisuuden ja toimitilojen korttelialueita. Vaihtoehdot 2 ja 3 pohjautuvat Umacon Oy:n teettämiin, ja Jones Lang LaSalle Finland Oy:n laatimiin luonnosvaihtoehtoihin A ja B. Kaikissa vaihtoehdoissa Kotkantie poistuu.

Ve 1 "Toimitilaa ja pientaloja": rakennusoikeus yhteensä: 23642 kem, josta asumista: 3962 kem.

Ve 2 "Järvikaupungin keskusta laajenee": rakennusoikeus yhteensä: 85905 kem, josta asumista: 69455 kem.

Ve 3 "Asuinalue järven rannalla": rakennusoikeus yhteensä: 72870 kem, josta asumista: 56290 kem.

Lisätiedot

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali

- Valmisteluvaiheen luonnokset 1-3
- Valmisteluvaiheen kaavaselostusluonnos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet lausunnot ja palaute
- Viitesuunnitelma JLL Finland Oy
- Otteita aiemmista rantasuunnitelmista

Esitys

Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää asettaa L77 Pitkäniemi, Lohjan 3. kaupunginosa Pitkäniemen kortteleiden 168, 169, 173 ja 177, korttelinosan 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueiden sekä yhdyskuntateknisen huollon alueiden asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3, 18.12.2019) nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila poisti kokouksesta klo 18.55 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

-----  
Kaupunkikehityslautakunta 19.06.2024 § 87

Valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 26.2.-26.3.2020.

Kaavan nähtävillä olon aikana saatiin 18 lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen on tehty rakennuskannan täydennysinventointi, meluselvitys, liikenneselvitys, jäkäläselvitys ja suojeltavan lajin rajausta on tarkistettu.

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoluonnosten, saapuneiden lausuntojen ja laadittujen selvitysten perusteella on laadittu ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

Lisätiedot

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali

- Ehdotusvaiheen kaavaselostusluonnos
- Havainnekuva kaavaehdotuksesta
- Valmisteluvaiheesta saapuneet lausunnot ja mielipide
- Kooste lausunnoista ja mielipiteestä

- Kiinteistöselvitys 2018
- Rakennuskannan täydennysinventointi
- Meluselvitys
- Liikenneselvitys
- Jätkäselvitys

Liite - Kaavaehdotus 19.6.2024 (6 osaa)

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy L77 Pitkäniemen asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee:

1. kaupunginosa Anttila, korttelia 173 ja viher-, liikenne-, satama- sekä erityisalueita, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelia 177 ja viher-, liikennealueita sekä uimaranta, 3. kaupunginosa Pitkäniemi, kortteleiden 168 ja 169 sekä korttelinosa 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, liikenne-, venesatama- ja rautatiealueiden sekä erityisalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

1. kaupunginosa Anttila, satama-, liikenne-, tori-, puisto- sekä yhdyskunta teknisten aluetta, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteli 177, uimaranta, puisto- ja katualuetta, 3. kaupunginosa Pitkäniemi, korttelit 150-161, 168 ja 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama-alueiden sekä erityisalueita.

Käsittely

Esittelijän muutettu päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy L77 Pitkäniemen asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Asemakaavamuutos koskee:

1. kaupunginosa Anttila, korttelia 173 ja viher-, liikenne-, satama- sekä erityisalueita,  
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelia 177 ja viher-, liikennealueita sekä uimaranta,  
3. kaupunginosa Pitkäniemi, kortteleiden 168 ja 169 sekä korttelinosa 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, liikenne-, venesatama- ja rautatiealueiden sekä erityisalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

1. kaupunginosa Anttila, satama-, liikenne-, tori-, puisto- sekä yhdyskunta teknisten aluetta,

2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteli 177, uimaranta, puisto- ja katualuetta,

3. kaupunginosa Pitkäniemi, korttelit 150-161, 168 ja 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama-alueiden sekä erityisalueita.

Vastaesitys 1	<p>Karitta Laitinen teki Risto Murron ja Kirsi Ferinin kannattamana seuraavan vastaesityksen:</p> <p>”Pitkäniemen asemakaavamuutosehdotus on valmisteltava uudelleen. Pitkäniemen alue on harvinaislaatuinen, kerroksellinen teollisuus- ja kulttuurihistoriallinen paikka, jossa on myös erittäin harvinaisia kasvilajeja ja tästä syystä harvinaisia biotooppeja. Toisaalta alueella on merkittäviä melu-, pöly-, värinä- ja hajuhaittoja. Nyt esitetty asemakaavamuutosehdotus on pahasti keskeneräinen. Siitä puuttuvat kokonaan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pienhiukkasselvitys</li> <li>2. hajuselvitys</li> <li>3. värinäselvitys</li> <li>4. alueen rakennettavuusselvitys kaivostoiminnan takia</li> <li>5. nykyisen rakennuskannan käyttöselvitys</li> <li>6. tehdyn meluselvityksen liitteet.</li> </ol> <p>Luontoselvitykset eivät ole kuin osittain ajantasaisia eivätkä ole päteviä kuin ainoastaan viimeisimmässä jäkäläselvityksessä, esimerkiksi linnustonselvitykset puuttuvat. Ilustraatiokuva on virheellinen, koska siinä ei ole rakennusten varjoja. Edellä mainituista syistä asemakaavaehdotus on valmisteltava uudelleen. Lisäksi alueen osayleiskaava on kesken, niin on syytä tehdä se ensin.”</p>
Vastaesitys 2	<p>Kirsi Ferin teki Risto Murron ja Teuvo Sarin kannattamana seuraavan vastaesityksen:</p> <p>” Jätetään pöydälle Lautakunta päättää jättää asian pöydälle.”</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty 2 kannatettua vastaesitystä, joista ei olla yksimielisiä, joten niistä on äänestettävä.</p>
Äänestys 1	<p>Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti; ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun äänestävät EI</p> <p>JAA: 7 ääntä (Husso Katja, Turhanen Klaus, Pihlström Ari, Moilanen Janne, Nelimarkka Marika, Sohl Erkki, Kuitunen Päivi)</p> <p>EI: 4 ääntä (Sarin Teuvo, Murto Risto, Ferin Kirsi, Laitinen Karitta)</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 7-4 asian käsittelyä jatketaan</p>
Äänestys 2	<p>Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti; ne jotka kannattavat esittelijän muutettua päätösesitystä äänestävät JAA ne, jotka kannattavat asian pöydällepanoa äänestävät EI</p> <p>JAA: 7 ääntä (Nelimarkka Marika, Sohl Erkki, Pihlström Ari, Kuitunen Päivi, Husso Katja, Moilanen Janne, Turhanen Klaus)</p> <p>EI: 4 ääntä (Laitinen Karitta, Sarin Teuvo, Ferin Kirsi, Murto Risto)</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että äänin 7-4 esittelijän muutettu päätösesitys on tullut toimielimen päätökseksi.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta päätti esittelijän muutetun päätösesityksen mukaan.</p>
Täytäntöönpano	<p>Kaupunginhallituksen listalle</p>

Kaupungingeodeetti Rita Pihlaja poistui kokouksesta klo 16.20 tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunkikehityslautakunnan varajäsen Klaus Turhanen saapui kokoukseen klo 16.57 tämän asian käsittelyn aikana.

Kokouksessa päätettiin pitää tauko klo 17.08-17.20 ennen päätöksentekoa.

Kaavasuunnittelija Klaus Seppänen saapui kokoukseen klo 17.20 tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginarkkitehti Juha Anttila poistui kokouksesta klo 17.37 tämän asian käsittelyn päättyessä.

Eriävä mielipide

Karitta Laitinen jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

”Eriävä mielipide

§ 5 / § 87 L77 Pitkäniemen asemakaavamuutos

Kaupunkikehityslautakunta päättää

Pitkäniemen asemakaavamuutosehdotus on valmisteltava uudelleen.

Pitkäniemen alue on harvinaislaatuinen, kerroksellinen teollisuus- ja kulttuurihistoriallinen paikka, jossa on myös erittäin harvinaisia kasvilajeja ja tästä syystä harvinaisia biotooppeja. Toisaalta alueella on merkittäviä melu-, pöly-, värinä- ja hajuhaittoja. Nyt esitetty asemakaavamuutosehdotus on pahasti keskeneräinen.

Siitä puuttuvat kokonaan

1. pienhiukkasselvitys
2. hajuselvitys
3. värinäselvitys
4. alueen rakennettavuusselvitys kaivostoiminnan takia
5. nykyisen rakennuskannan käyttöselvitys
6. tehdyn meluselvityksen käyttöselvitys

Luontoselvitykset eivät ole kuin osittain ajantasaisia eivätkä ole päteviä kuin ainoastaan viimeisimmässä jäkälaselvityksessä, esimerkiksi linnustonselvitykset puuttuvat. Illustraatiokuva on virheellinen, koska siinä ei ole rakennusten varjoja. Edellä mainituista syistä asemakaavaehdotus on valmisteltava uudelleen.

Karitta Laitinen, Meidän Lohja  
Kaupunkikehityslautakunnan jäsen”

-----  
Kaupunkikehityslautakunta 21.08.2024 § 118

Kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 19.6.2024 tämän asian käsittelyssä on tapahtunut menettelytapavirhe äänestysjärjestyksen osalta. Äänestyksessä on virheellisesti asetettu vastakkain esittelijän muutettu vastaesitys ja vastaesitys asian pöydälle jättämisestä. Äänestyksessä olisi pitänyt ratkaista asian käsittelyn jatkaminen vastaan asian palauttaminen valmisteluun.

Hallintolain 8 luvun § 50 (asiavirheen korjaaminen) mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä tai ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelytapavirhe. Menettelytapavirheen korjaamiseksi asia käsitellään uudelleen.

Lisätiedot

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

Oheismateriaali

- Ehdotusvaiheen kaavaselostusluonnos

- Havainnekuva kaavaehdotuksesta
- Valmisteluvaiheesta saapuneet lausunnot ja mielipide
- Kooste lausunnoista ja mielipiteestä
- Kiinteistöselvitys 2018
- Rakennuskannan täydennysinventointi
- Meluselvitys
- Liikenneselvitys
- Jäkäläselvitys

Liite

- Kaavaehdotus 19.6.2024 (6 osaa)

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Puistosalo Pekka

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy L77 Pitkäniemen asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Asemakaavamuutos koskee:

1. kaupunginosa Anttila, korttelia 173 ja viher-, liikenne-, satama- sekä erityisalueita,
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelia 177 ja viher-, liikennealueita sekä uimaranta,
3. kaupunginosa Pitkäniemi, kortteleiden 168 ja 169 sekä korttelinosa 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, liikenne-, venesatama- ja rautatiealueiden sekä erityisalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

1. kaupunginosa Anttila, satama-, liikenne-, tori-, puisto- sekä yhdyskunta teknisten aluetta,
2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteli 177, uimaranta, puisto- ja katualuetta,
3. kaupunginosa Pitkäniemi, korttelit 150-161, 168 ja 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama-alueiden sekä erityisalueita.

Käsittely

Vastaesitys

Karitta Laitinen teki Risto Murrin ja Kirsi Ferin kannattamana esityksen asian palauttamista valmisteluun seuraavin perusteluin:

”Pitkäniemen asemakaavamuutosehdotus on valmisteltava uudelleen, koska alueen vahvuuksia eikä heikkouksia ole asemakaavaehdotuksessa otettu riittävästi huomioon.

Vahvuudet pitää ottaa suunnittelun lähtökohdaksi niiden tuhoamisen sijaan ja tunnistaa heikkoudet, jotka rajaavat suunnittelua.

Vahvuuksia ovat:

1. nykyinen yritysalue
2. harvinaislaatuinen, kerroksellinen teollisuus- ja kulttuurihistoriallinen rakennuskanta
3. harvinaiset kasvilajit harvinaisine biotooppeineen

Heikkouksia ovat:

1. meluisuus
2. pölyisyys

3. kaivoksen räjäytyksistä johtuva värinä  
4. hajuhaitat Heikkouksien selvittäminen on pahasti kesken, koska vain meluasioita on selvitelty.  
Pöly-, värinä- ja hajuselvitykset on tehtävä ennen minkäänlaisen asemakaavaehdotuksen laadintaa.”

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn aikana on tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun, joten puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan vain asian palauttamista valmisteluun.

Koska asian palauttamista valmisteluun on kannatettu siirrytään äänestykseen.

#### Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät EI.

JAA: 8 ääntä (Liimatainen Tiina, Kuitunen Päivi, Kellokoski Päivi, Huikari Erkki, Malkamäki Jari, Laaksonen Sanna, Sohl Erkki, Moilanen Janne)  
EI: 3 ääntä (Murto Risto, Ferin Kirsi, Laitinen Karitta)  
TYHJÄ: 1 ääni (Sarin Teuvo)

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja totesi, että äänin 8-3-1 asian käsittelyä jatketaan.

#### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

#### Täytäntöönpano

ote kaavoitussihteeri Lintuniemi  
tiedoksi asemakaava-arkkitehti Anttila

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 315

#### Lisätiedot

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, juha.anttila@lohja.fi

#### Oheismateriaali

- Ehdotusvaiheen kaavaselostusluonnos
- Havainnekuva kaavaehdotuksesta
- Valmisteluvaiheesta saapuneet lausunnot ja mielipide
- Kooste lausunnoista ja mielipiteestä
- Kiinteistöselvitys 2018
- Rakennuskannan täydennysinventointi
- Meluselvitys
- Liikenneselvitys
- Jätkäläselvitys

#### Liite

- Kaavaehdotus 19.6.2024 (6 osaa)

#### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

#### Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä L77 Pitkäniemen asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee:

1. kaupunginosa Anttila, korttelia 173 ja viher-, liikenne-, satama- sekä erityisalueita,
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelia 177 ja viher-, liikennealueita sekä uimaranta,

3. kaupunginosa Pitkäniemi, kortteleiden 168 ja 169 sekä korttelinosa 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, liikenne-, venesatama- ja rautatiealueiden sekä erityisalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

1. kaupunginosa Anttila, satama-, liikenne-, tori-, puisto- sekä yhdyskunta teknisten aluetta,
2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteli 177, uimaranta, puisto- ja katualuetta,
3. kaupunginosa Pitkäniemi, korttelit 150-161, 168 ja 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama-alueiden sekä erityisalueita.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

ote kaavoitussihteeri Lintuniemi  
tiedoksi asemakaava-arkkitehti Anttila, kaupunkirakennejohtaja Puistosalo,  
kaavoituspäällikkö Rinkinen

-----