LOHJA



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 11.5.2017

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L 69 RAVIRADANKATU
KAUPUNGINOSIEN 20. MAKSJOKI JA 13. GUNNARLA, KORTTELIN 350 SEKÄ KATU- JA LIIKENNEALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

vs. yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 44 19
kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT/PALAUTE

Tämän kaavan valmistelijana toimii Kaisa Långström.
Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ota ensisijaisesti yhteyttä kaavan valmistelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

Osallisella on mahdollisuus myös esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä, kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
Kaavajärjestelmä	11

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeestaja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin kaupunginosien 20. Maksjoki ja 13. Gunnarla L69 Raviradankadun, korttelin 350 ja katu- ja liikennealueiden asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

L69 Raviradankadun asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Tynninharjun eritasoliittymän tiesuunnitelman suunnitteluvaiheiden myötä syntyneestä tarpeesta yhdistää ja osoittaa Ravitie ja Raviradankatu henkilö- ja pakettiautoliikenteelle sekä kevyelle liikenteelle.

Kaavahanke sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

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 merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen sekä huomioida alueen maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot näkyvällä tienvarsi- ja liittymäalueella.

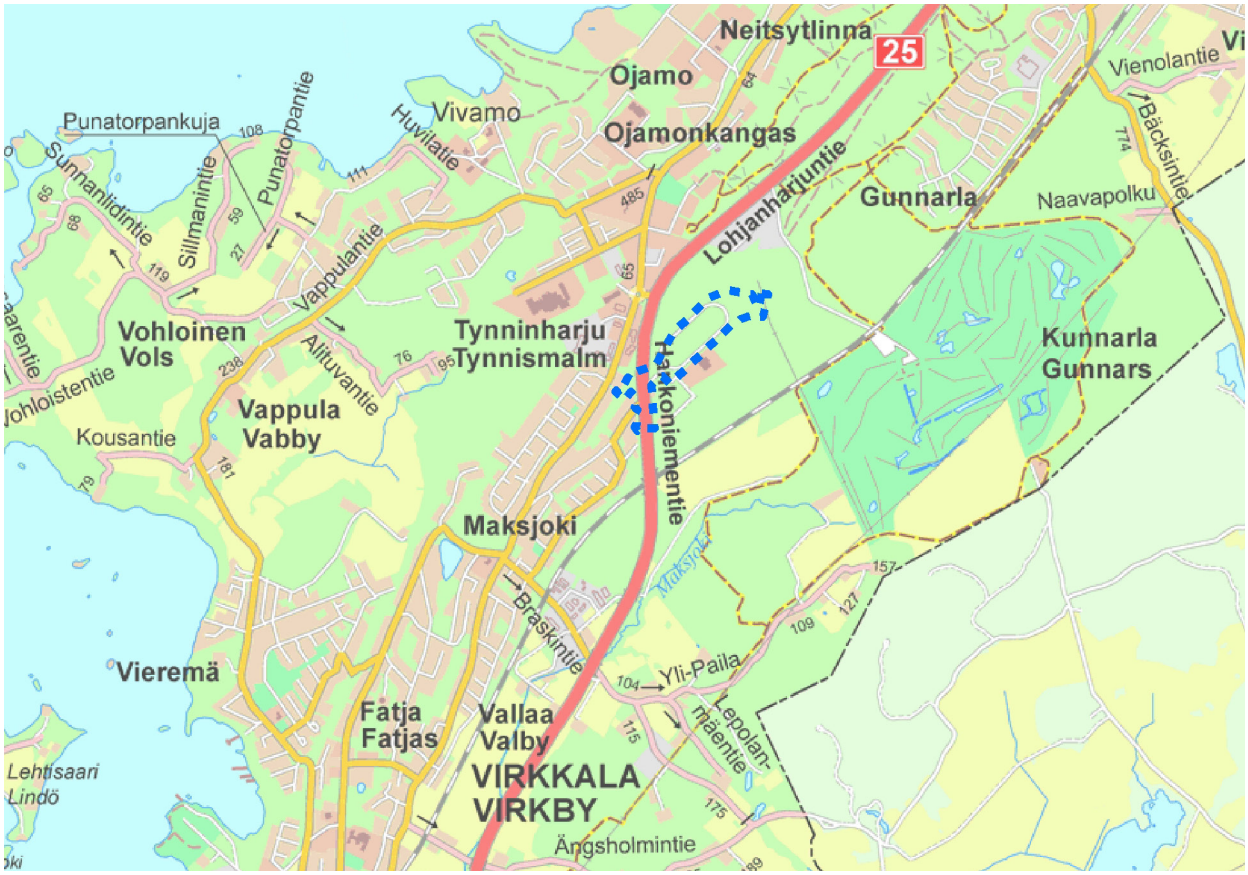
Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta, samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat nähtäville.

KAAVOITETTAVA ALUE

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

Korttelissa 350 on toteutumaton liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeutta on käyttämättä noin 37 000 k-m2. Kaava-alueen koko pinta-ala on noin 15 hehtaaria.

Kaava-alueen rajaus tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoituksel-le asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turval-liselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittä-västi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

L69 Raviradankadun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on:
- on osoittaa Ravitien ja Raviradankadun välinen alue katu- ja liikennealueeksi, niin että se mah-dollistaa niiden välisen ajoyhteyden toteuttamisen.
- muuttaa korttelin 350 käyttötarkoitusta niin, että se vastaa muuttuneita MRL:n kaupan tavoit-teita ja mahdollistaa paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen.
- parantaa alueen suunnitelmallista hulevesien hallintaa ja imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla.
- edistää alueen näkyvyyttä ja varmistaa, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää kor-keatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla.
- tutkia Vt 25 vaikutusalueella mahdollisen suojavyöhykkeen tarve.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitusvaihe	5/2017
Valmisteluvaihe	9-11/2017
Ehdotusvaihe	11-12/2017
Hyväksyminen	1-3/2018

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli ausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentuu kaavaehdotukseksi, joka tulee nähtäville vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatähtäin on vuodessa 2050.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslohjan alueella. KehäV kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittyminä hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Lisäksi alue on mahdollisen Länsiradanaseman vaikutusalueella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (PKT1). LIsäksi taajamaoleiskaavassa on osoitettu viheryhteystarve, valtatie, joukkoliikennepainotteinen katu/tie, kevyen liikenteen yhteys, sekä lounaassa pientalovaltainen asuntoalue.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

- Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva RK001 on hyväksytty 20.12.1965. Alue on osoitettu LT- alueeksi (Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vieri-, suoja- ja näkemäalueineen sekä PL-alueeksi (Luonnontilassa säilytettävä puistoalue).

- Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva RK012 on hyväksytty 25.8.1972. Alue on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

- Kaava-alueen länsireunassa sijaitseva RK029 on hyväksytty 3.9.1980. Alue on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (P).

- Kaava-alueen itäosan asemakaava AK468 on hyväksytty 14.4.2010. Kaavassa on osoitettu Vt 25 yleisen tien alueeksi (LT). Kortteli 350 on liike-, toimisto. ja työpaikkarakennusten korttelialuetta (KLTP). Alueelle saa liiketiloina sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Korttelin tehokkuus on 0,40 ja kerrosluku 2, aluetta reunustaa istutettava alueen osa, etelässä Raviradankatu ja se on pohjavesialuetta. Alueella on puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Lisäksi itäreunassa on vaara-alue.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

MUUT SUUNNITELMAT

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella tiesuunnitelma, 2016

SELVITYKSET

- Lohjan taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset soveltuvin osin
- Valtatie 25 Hanko - Mäntsälä, Kehittämisselvitys, 2011, Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja, Tie- ja rakennussuunnitelma, Meluselvitys, 2012, A-insinöörit

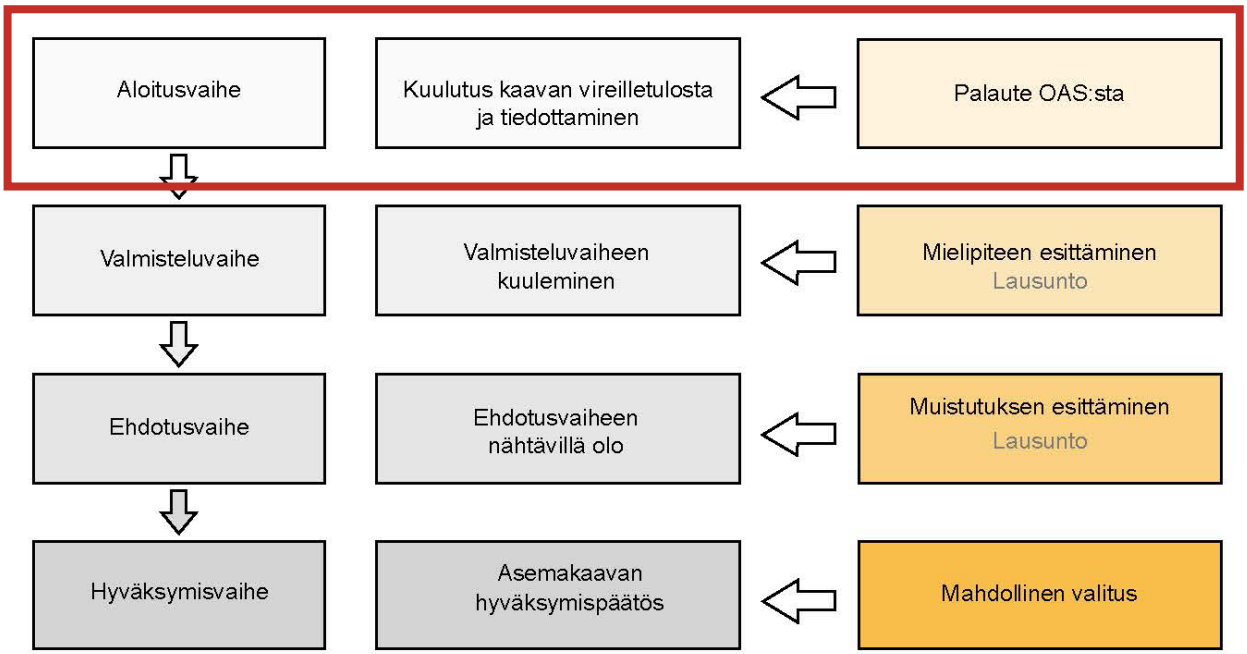
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen (L69) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee erityisesti huomioida mm.
- liikennevaikutukset
- vaikutukset hule- ja pohjaveteen
- ilmastovaikutukset
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT
- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT
- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, hyvinvointi, logistiikkapalvelut

III VALTION VIRANOMAISET
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue, Liikennevirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT
- Uudenmaan liitto, Etelä-Lohjan aluetoimikunta, Kaupunkikeskusta-aluetoimikunta, Maksjoki Seura r.y, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Aurora Kaasunjakelu Oy, Lounea Oy ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osalistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille. (MRL 63§)

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-, Västra Nyland- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla. Aloitusvaiheen kaava-aineistoon voi tutustua 31.5.2017 klo 17.30-19.00 Lohjan torilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille. Nähtävilläolon aikana laaditaan internet-kysely ja kaavaan voi tutustua kaavaillassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla, ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelun lähtökohdista mielipiteensä ja arvionsa sen riittävyydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64 §), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-, Västra Nyland- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-, Västra Nyland- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupugin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. Muistutus on toimitettava Lohjan kaupungin kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organissaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).

KAAVAJÄRJESTELMÄ

Yhteydenotot:
Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus
kaisa.langstrom(at)lohja.fi, p. 044-374 4419
Kaisa Långström

