



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE/KL | 6.6.2018, 23.9.2020



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L46 LEMPOLA, TYÖPAIKKA-ALUE
24. KAUPUNGINOSA VENTELÄ

L46 LEMPOLAN TYÖPAIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVA

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@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

vs. yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

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



Kaava-alueen raja oskartaalla

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 kaavahankkeesta ja 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 24. kaupunginosa Ventelään sijoittuvan kiinteistön 444-423-1-1249 osan asemakaavan laatimista varten. Asemakaava-alueen raja-alueen tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta (päiväty 7.10.2014). Kaavoituksen käynnistämissopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksessa 6.11.2017 (§ 354). Asemakaavoituksen loppuvaiheessa tehdään erillinen maankäyttösopimus.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu 13.6.2018.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 27,8 hehtaaria. Alue sijaitsee Lohjanharjulla moottoritien (vt1) Lempolan liittymän pohjoispuolella, Lempolan sisääntulotien ja Saukkolantien välisellä alueella.

Etelässä suunnittelualue rajoittuu Lempolan kiertoliittymään, johon liittyvät Saukkolantie (mt 1090), Lempolan sisääntulotie moottoritiltä ja itä-länsisuuntainen Lohjanharjuntie (kt1125, kt25).

Alue on pääasiassa metsäistä aluetta, eikä rakennuksia. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu Lempolan pientaloalue ja kaakkoispuolelle Lempolan kauppapuisto palveluineen.

Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen väylä Lempolan asuinalueelta Lehmijärventien ja Lempolan kauppapuiston suuntaan sisääntulotien alitse.

Kaava-alueen lopullinen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. 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.) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2.) tehokas liikennejärjestelmä, 3.) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4.) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja 5) uusiutumisiskyinen energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 15.5.2020. Uudenmaan liitto on valmistellut Uusimaa 2050 -kokonaismaakuntakaavan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020

Uusimaa 2050 - kokonaismaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Suunnittelualue sijoittuu Lempolan E18 Yritysllohja alueelle. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskitty-miä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteinen taajamaosayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan taajamaosayleiskaavan 10.10.2012. Taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016.

Suunnittelualueelle sijoittuu taajamaosayleiskaavassa työpaikka-alue (TP) sekä suojaviheraluetta (EV). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve. Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyöhylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

TP: Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

ASEMAKAAVAT

Osia Saukkolantiestä koskee rakennuskaavana hyväksytyt kaavat:

- 3.4.1979, LT: Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vieri-, suoja- ja näkemäalueineen
- 23.4.1999, LYS: Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen

RAKENTAMISTAPOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

MAANOMISTUS

Kaupungilla ei ole suunnittelualueella maanomistusta.

SELVITYKSET

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Taajamaosayleiskaavaa (lainvoimainen 2.3.2016) varten laaditut selvitykset
- E18 -tiehen liittyvät suunnitelmat ja selvitykset Lempolassa, Lohjan kaupunki
- Lohjan pohjavesien yhteistarkkailu vuonna 2016 (Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, julkaisu 277/2017)
- Pesonen, Petro 2002: VT 1 Moottoritienjauksen inventointi, Oittila-Lempola (Lohja). Museovirasto
- Y5 Hulevesiselvitys (Lohjan kaupunki/kaavoitus 13.5.2020)
- Y5 Liikennesuunnitelma (Sitowise 16.10.2019)

Lisäselvitystarpeet:

- rakentamisen vaikutukset pohjaveteen ja lähimpiin vedenottamoihin
- hulevesiselvitys
- tarvittaessa liikenneselvitys
- tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

Asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta- ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueen eteläosaan liikenneväylien varrella oleva metsäinen alue suojaviheralueeksi, joka suojaa muita alueita mm. melulta ja on osa harjun ekologista käytävää. sekä säilyttää alueen puustoa erityisesti Saukkolantien varrella.

Tavoitteena on, että rakentuva alue sopeutuu ympäristöön ja suunnittelussa huomioidaan mm. alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot, pohjavesiolosuhteet, rakennettavuus, ympäristöhäiriöt sekä hulevesien imeyttäminen paikallisesti.

Tavoitteena on myös varmistaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys asuinalueelta Saukkolantien läpi kauppapuistoon ja ulkoilualueelle sekä moottoritien pohjoispuolelle sijoittuvalle mahdolliselle Espoo-Salo -oikoradan asemanseudulle. Lisäksi tavoitteena on osoittaa työpaikka-alueen ajoneuvoliittymä Saukkolantieltä.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1-6/2018
Valmisteluvaihe	9-12/2020
Ehdotusvaihe	1-4/2021
Hyväksyminen	5-8/2021

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen: Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

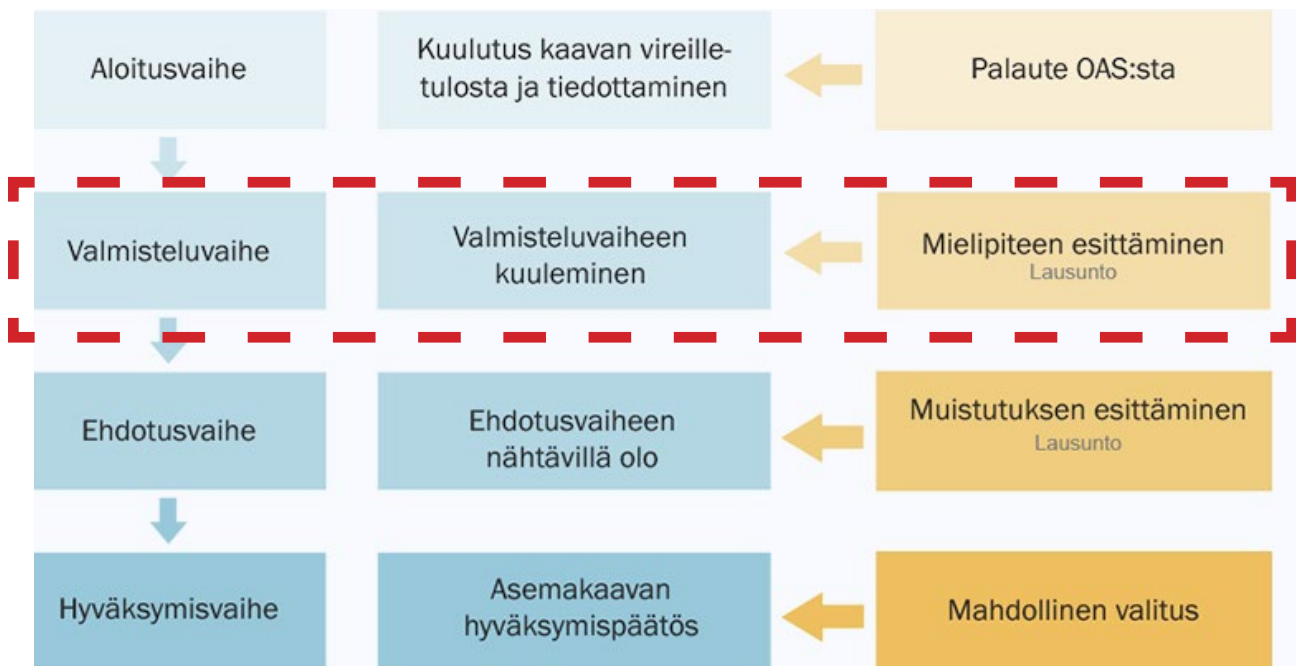
Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRA 1 §: Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, 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.

Asemakaavan toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida:

- vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön
- mahdollisen uuden maankäytön liikennemäärän kasvun vaikutukset liikenneverkkoon ja -turvallisuuteen
- vaikutukset pohjaveteen ja lähimpiin vedenottamoihin
- vaikutukset hulevesiin
- kaavataloudelliset vaikutukset (työpaikat, mahdollinen katuverkko)

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

Elinvoima, kaupunkikehitys:

- kiinteistö- ja kartastopalvelut;
- rakennusvalvonta;
- ympäristönsuojelu;
- ympäristerveyspalvelut;
- Elinkeinotoiminta

Elinvoima, palvelutuotanto:

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka;
- logistiikkapalvelut;
- Loher

Elinvoima, kaupunkisisällöt ja konsernihallinto:

- Talous ja strategia

Lohjan Liikuntakeskus Oy

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastuualue), Länsi-Uudenmaan museo, Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Väylävirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Caruna Oy, Gasum Oy, Aurora kaasunjakelu Oy, Lounea Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Valtaväylien aluetoimikunta, Lempolan asukasyhdistys ry ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla (lohja.fi/kaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitusprosessin ajan kaupunkikehityksen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavaproessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään esittämään Lohjan kaupungin kaavoitusyksikölle. Yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 2 sekä virallisessa kuulutuksessa.

Aloitusvaiheessa kootaan aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja tiedostetaan lisäselvitystarpeista sekä laaditaan kysely alueen asukkaille ja yrittäjille. Kaavan aloitusvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Valmisteltaessa kaava, jossa käsitellään vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on järjestettävä neuvottelu kunnan ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kesken.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla (lohja.fi/kaavat). Valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella paikallislehdessä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Lohjan elinvoimatoimialan kaupunkikehityksen kaavoitukseen ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Yhteystiedot on esitetty virallisessa kuulutuksessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavasta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki

Kaupunkikehitys/ Kaavoitus

kaisa.leppikangas(at)lohja.fi

p. 044-374 4419