



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L98 Torin ympäristö, asemakaavamuutos

Anttilan Kaupunginosa 1, kortteli 34, tontit 1, 2 ja 4, kiinteistö 463-4-688 sekä osa korttelia 39, tontit 1, 2 ja 9 sekä katu- että torialuetta

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkikehitys / kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 040 188 6100

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:

[kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

[etunimi.sukunimi\(at\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström, puh. 040 686 7079
Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä kaupungin vastaavaan kaavoittajaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaproessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

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

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot	2
Sisällys	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Asemakaavamuutoksen tavoitteet	7
Suunnittelutilanne	8
Arvioitavat vaikutukset	10
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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, suunnittelusta aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään kaavahankkeen osalliset.

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan 1. kaupunginosan (Anttila) korttelin 34 ja korttelin 39 tonttien 1, 2 ja 9 sekä Kauppatorin alueen muutosta varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla.

www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-ja-suunnitelmat/

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Kaavan käynnistyminen

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi suunnittelualueen varaajan ja kaupungin (maanomistajan) aloitteesta. Sopijakumppanien kesken on tehty suunnitteluvaraus- ja asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

L98 Torin ympäristön asemakaavan muutos on kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän (13.12.2022 §173) kaavoitusohjelman 2023–2025 sekä kaavoituskatsauksen 2023-24 mukainen hanke. Kaavahanke on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2023-24.

Kaavoitettava alue

L98 Torin ympäristön asemakaavamuutoksen suunnitteluala sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa. Kauppakatu, Torikadun jatke sekä Kalevankatu, Sepänkatu, Pengerkatu ja Harjukatu rajaavat kaavamuutosaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Rakennettu ympäristö

Keskustassa on eri aikoina syntyntä liike- ja asuinrakentamista, joten alue on tehokkuudeltaan hyvin vaihtelevaa. Keskeisten liikekortteleiden tehokkuudet voivat olla alhaisia, mutta keskusta on syntynyt lähinnä 1900-luvun lopulta lähtien tonttitehokkuudeltaan suurempaa asuin- ja liikerakentamista. Keskusta-alueen kaupunkirakenne perustuu ruutukaavaan.

Suunnittelualueella, osoitteessa Sepänkatu 7, kauppatorin lounaissivulla sijaitsee yksi rakennus, vuonna 1938 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Rakennus on rapattu, funktionalistinen asuin- ja liikerakennus. Rakennusta on kutsuttu nimillä Torinlinna ja Sokeripala.

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi kaupungin torin wc-rakennus, joka toimi aiemmin sokeripalan autotallina.

Suunnittelualueeseen liittyvät kauppatori ja ajoramppi rakenteineen sekä teräsrakenteinen lasipaviljonki, joka toimii esiintymiskatoksena.

Suunnittelualuetta rajaavia rakennuksia ovat:

KOY Lohjantähti on kauppatorin pohjoislaidalla sijaitseva neljäkerroksinen liikerakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula. Rakennuksen suunnittelusta järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka Brunow & Maunula voitti vuonna 1987. Rakennus otettiin käyttöön vuonna 1991.

KOY Sampotalo. Rakennus on rekisterin mukaan valmistunut vuonna 1988. Rakennus sijoittuu Kauppakadun, Ilmari Sippolan kadun ja Torikadun rajaamaan kortteliin vastapäätä suunnittelualueen pohjoiskulmaa. Rakennuksessa toimii Tokmannin myymälä. Rakennus on betonirakenteinen, ja siinä on kolme kerrosta. Suurelle kauppa- ja liikerakennukselle ominaisesti rakennuksen perusmassa on suuri.

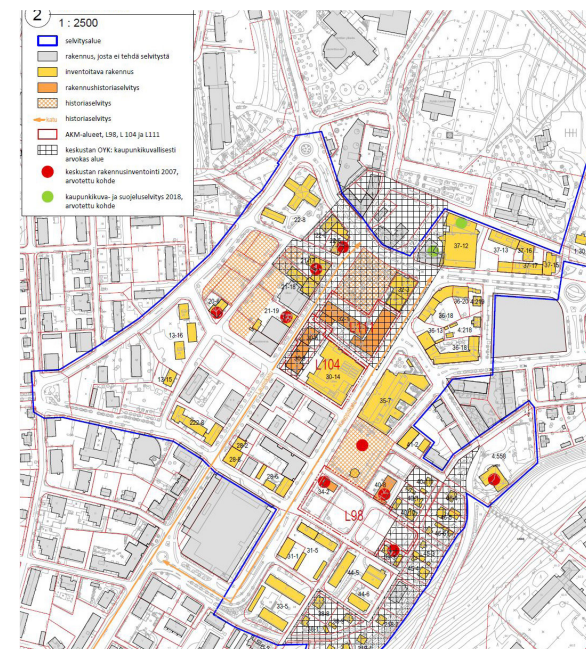
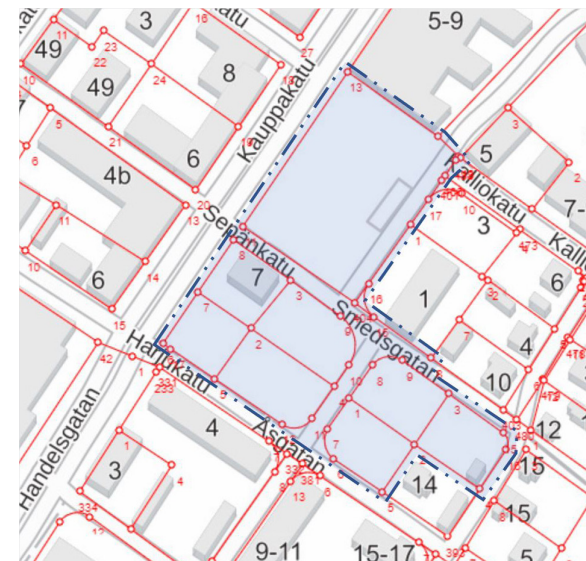
Harjukatu 6 on Harjukadun ja Kauppakadun risteyksessä sijaitseva kolmikerroksinen pienkerrostalo ja Harjukadun suuntainen liikesiipirakennus. Rakennukset on rekisterin mukaan valmistunut vuonna 1968. Julkisivut on osittain verhoiltu vaalealla tiilellä, osittain sileällä ja vaalealla rappauksella.

KOY Lohjan Prisma, Laurinkatu 37-41 sijaitsee vastapäätä suunnittelualueen länsikulmaa. Viisikerroksisen liikerakennuksen suunnitteli Parviainen arkkitehdit Oy ja se otettiin käyttöön vuonna 2007. Rakennuksen tieltä purettiin vuonna 1977 rakennettu linja-autoasema sekä pienempi liikerakennus. Liikkeiden lisäksi rakennuksessa on noin parikymmentä asuntoa sekä n. 600 autopaikkaa liiketilojen yläpuolella kahdessa kerroksessa ja katolla. Samassa rakennuksessa, Kauppakadun puolella toimii myös Lohjan linja-autoasema.

As. Oy Sorsakartano, Tapiokatu 4 /Harjukatu 11-13. Viisi, osin kuusikerroksinen kolmen porrashuoneen lamellikerrostalo on valmistunut 1978. Harjukadun puoleinen julkisivu myötäilee kaakkoon nousevaa maanpintaa. Sisäpihan puolella on ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa maantasoasuntoja.

Kuva ylhäällä: Suunnittelualueen sijainti.

Kuva alhaalla: Keskusta-alueen rakennusinventointi, alue 1.



Harjukatu 15-17. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi lamellikerrostaloa. Arkkitehti Tuomas Väyrysen suunnittelemat 1968 asunto-osakeyhtiöt Säästölouhi ja Jalmarinrinne kuuluvat Säästöpankin asuntosäästökohteisiin. Lohjan Säästöpankin asuntosäästötoiminta aloitettiin vuonna 1961 yleisestä kaupunkiin suuntautuneesta muutto-liikkeestä johtuneen asutuspulan helpottamiseksi. Rakennus on vaaleaksi rapattu, betonirakenteinen asuin-kerrostalo. Koilliseen ja luoteeseen avautuvia julkisivuja rytmittävät lasitiiliparvekkeet.

Työväentalo, Kalevankatu 1 sijaitsee Lohjan keskustassa torin laidalla. Torin puolella rakennuksen edessä sijaitsee pieni etupiha. Rakennuksen lounaisjulkisivu rajoittuu Sepänkatuun.

Lohjan työväenyhdistys perustettiin kesällä vuonna 1905. Työväenyhdistys rakennutti rakennuksen pohjoispäädyn, rakennuksen vanhimman osan, vuonna 1906. Vuoden 1922 laajennus- ja muutostöiden yhteydessä Työväentalo sai suurin piirtein sen muodon, joka sillä tänä päivänä on. Rakennus on kaksikerroksinen.

Työväentalo yhdessä Sokeripalan kanssa muodostaa kokonaisuuden, joka on keskustan osayleiskaavassa arvostettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. *”Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja rakennusten säilyttämisestä ratkaistaan erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetävä lausunto museoviranmaisilta.”*

Pyhäkaupunki, suunnittelualue liittyy keskustan osayleiskaavassa merkittävään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Alue ns. Pyhäkaupunki on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjan nummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppala-alueen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä.

Pyhäkaupungin alueella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Osa alueen rakennuskannasta on asemakaavalla suojeltuja. Pyhäkaupungin rakennukset, kuten muut aiemmin mainitut rakennukset on inventoitu mm. tätä asemakaavamuutosta varten.

Vastapäätä kauppatorin koilliskulmaa sijaitsee maanalainen S3 -luokan väestönsuoja, joka toimii rauhanaikana pysäköintitilana (18 ap). Maanpäällinen kansi on myös pysäköintiin tarkoitettu.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaava vilkasliikenteinen Kauppakatu on Lohjan ydinkeskusta tärkein kokoojakatu. Kauppakatu tuottaa melu- ja pölypäästöjä, joista laaditaan selvitykset.

Kauppakadulle on suunniteltu välille Sepänkatu-Koulukatu kaksisuuntainen pyörätie ja sen viereen jalkakäytävä torin ja Lohjantähden puoleiselle reunalle. Tältä puolelta oikea ajokaista poistuu ja nykyiset pitkittäispysäköintipaikat/puut siirtyvät nykyisen oikean kaistan kohdalle, pyörätie nykyisten pysäköintipaikkojen/ puiden kohdalle ja jalkakäytävä jää nykyisen jalkakäytävän kohdalle torin/ Lohjantähden reunan.

Hankkeen rakentaminen on kaupunginvaltuuston päätöksellä siirretty odottamaan hotellihankkeen suunnittelun valmistumista ja tietoa rakentamisen aloitusajan kohdasta, jotta hanke voidaan toteuttaa synkronoidusti hotellihankkeen valmistumisen kanssa.

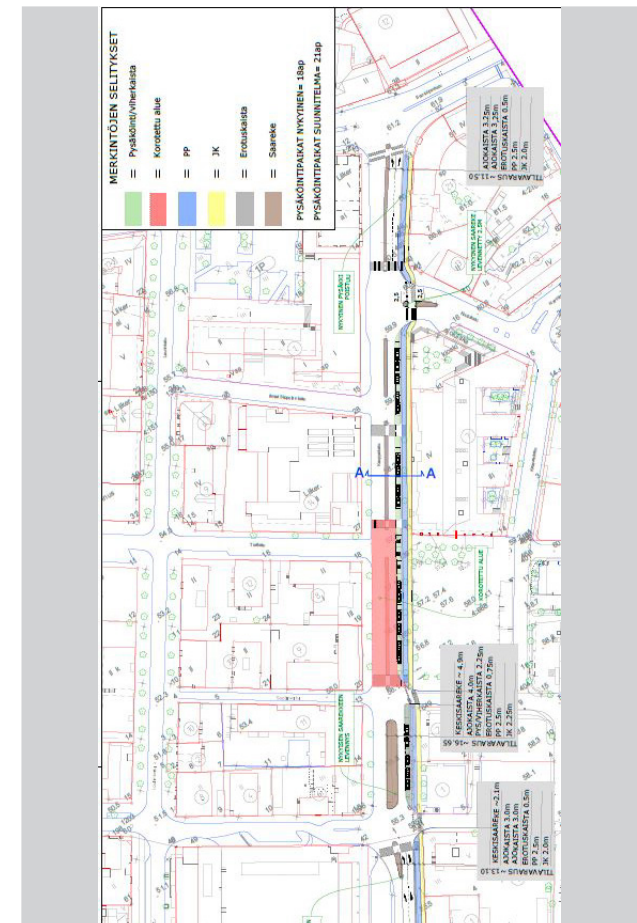
Laaditut katusuunnitelmat asetetaan nähtäville vasta, kun tiedetään hotellihankkeen mahdolliset vaikutukset kaupungin keskustaan ja siitä aiheutuvat mahdolliset päivitystarpeet nyt laadittuihin katusuunnitelmiin.

Viereinen kuva: Kauppakadun katusuunnitelma.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kasvillisuutta ole katupuiden lisäksi. Suunnittelualueen korttelissa 30 on osittain säilynyt purettujen pientalojen pihapiirin kasvillisuutta. Suurimmalta osin pihapiirit on tasattu pysäköintialueiksi ja joitakin kookkaita piha- ja katupuita on samalla kaadettu.

Kaava-alueen lopullinen raja- ja tarkentaminen voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asema-kaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle 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 riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa suunnittelualueelle hotellirakennus palveluineen sekä eri asumismuodon mukaisia asuinrakennuksia.

Alueelle voitaisiin sijoittaa myös palveluasumista.

Erityisenä tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva rakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan kaupunkikuvaan ja liittyy luontevasti kauppatorin sekä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevaan Pyhäkaupungin kaupunkikuvavallisesti yhtenäiseen alueeseen.

Tavoitteena on myös, että kaavatyö voisi edetä niin ripeästi, että hotellirakennuksen rakentaminen alkaisi vuoden 2025 aikana.

Lisäksi tavoitteena on

- huomioida ympäristöystävällisen, kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut.
- selvittää kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennusten historiallinen arvo.
- selvittää kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen, Sokeripalan säilyttämisen tai purkamisen edellytykset.
- selvittää tarvetta osoittaa keskustan osayleiskaavan mukaisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista muualle keskusta-alueella.
- tutkia yleisten katualueiden luontevaa käyttöä osana suunnittelualueen kiinteistöjä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelulla selvitetään

- mm. toimiva infrastruktuuri, hulevesien käsittely ja vihreä siirtymän periaatteita tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.
- ajoneuvoliikenteen vaikutukset ja tarpeet suunnittelualueen ympäristössä.
- katutilan viihtyisyys, jalankulku- ja pyöräliikenteen toimintaedellytykset.
- toiminnan edellyttämä pysäköintitarpeen selvittäminen ja pysäköinnin järjestely.

Kauppatori: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on

- muuttaa Kauppatori katualueesta torialueeksi.
- mahdollistaa Kauppatorille jatkossa tehtävän yleisuunnitelman mukaisia muutoksia, kuten uusien torirakennusten, mahdollisen torinalaisen pysäköintilaitoksen sekä siihen liittyvien kulkuyhteyksien

rakentaminen.

- parantaa Kauppatorin rakenteiden ja rakennusten laatua ja ulkonäköä sekä järjestää torin toimintoja siten, että saavutetaan toimiva ja tilasarjaltaan selkeä, kaupunkilaisia ja toriyrittäjiä palveleva kaupunkiaukio. Tavoitteena on osoittaa vaihtoehtoinen tilavaraus nykyiselle Kauppatorilla sijaitsevalle ajorampille.
- kehittää kävelypainotteista kaupunkiympäristöä torialueella ja sen ulkopuolella. Torin uudistamisen tavoitteena on myös parantaa jalankulun esteettömyyttä.
- määritellä ohjeellisena mm. torirakennusten paikat ja torikojualueet.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaproessin aikana.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat	2/2024
Valmisteluvaihe	2/2024
Ehdotusvaihe	8/2024
Hyväksymisvaihe	11/2024

Suunnittelutilanne

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa-alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa 2050 kokonaisuusmaakuntakaava, joka on voimassa Uusimaa 2050 kokonaisuusmaakuntakaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Kaavan kokonaisuus korvaa pääosan Uudellamaalla voimassa olevista maakuntakaavoista.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Tulkintaa helpottaa epävirallinen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartta sekä merkinnät ja määräykset: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, keskustatoimintojen alue, vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue ja joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Kaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2022–2052

Lohjan kaupunginvaltuuston 9.3.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2022–2052 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2022–2052 välillä. Maankäytön rakenne on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu merkinnät:

Lohjan keskusta

- Seudullisesti merkittävä monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen alue, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä joukkoliikennedyhteisillä.

Nauhataajaman ydinalue

- Monimuotoisen, viihtyisän, tiivistyvän ja täydentyvän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, virkistysalueet ja hyvät joukkoliikennedytydet.

Pyöräilyn laatuikäytävä

- Nauhataajaman alueet yhdistävä kevyen liikenteen

runkoyhteys, joka mahdollistaa nopean, sujuvan ja turvallisen pyöräilyn.

Tieyhteys, musta viiva

- Kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys

Tieyhteys, Punainen viiva

- Sisäisen joukkoliikenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava.

Kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AP). Suunnittelualueen itäreuna liittyy tärkeään pohjavesialueeseen ja Pyhäkaupungin osayleiskaavassa arvotettuun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Suunnittelualue liittyy myös kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (Soke-ripala ja Työväentalo). Suunnittelualueen länsireunaa rajoittaa kevyenliikenteen yhteystarve. Suunnittelualueella on alueen osa, jolle voi sijoittaa maanalaisia väestönsuoja-, pysäköinti- ja/tai kokoontumistiloja (mav).

ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta asemakaavasta:

Ak 153, Lohjan kauppalan Ristilahden ja Anttilan kauppalan osien kortteleita sekä niihin liittyvien katualueiden ja puistojen asemakaavan muutos (vahv. 6.11.1970).

- Kaavaan on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialuetta (Ak-3), Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-4).

Ak 291, Lohjan kaupungin Ahtsalmen ja Anttilan kaupunginosien kortteleita sekä niihin liittyvien liikenne ja puistojen maanalainen asemakaavan muutos (vahv. 7.5.1992).

- Kaavaan on osoitettu maanalainen tila väestönsuojia varten (mav) jamaanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten (maah).

Ak 355, Lohjan kaupungin Ahtsalmen ja Anttilan kaupunginosien kortteleita sekä niihin liittyvien katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutos (vahv. 26.1.2000).

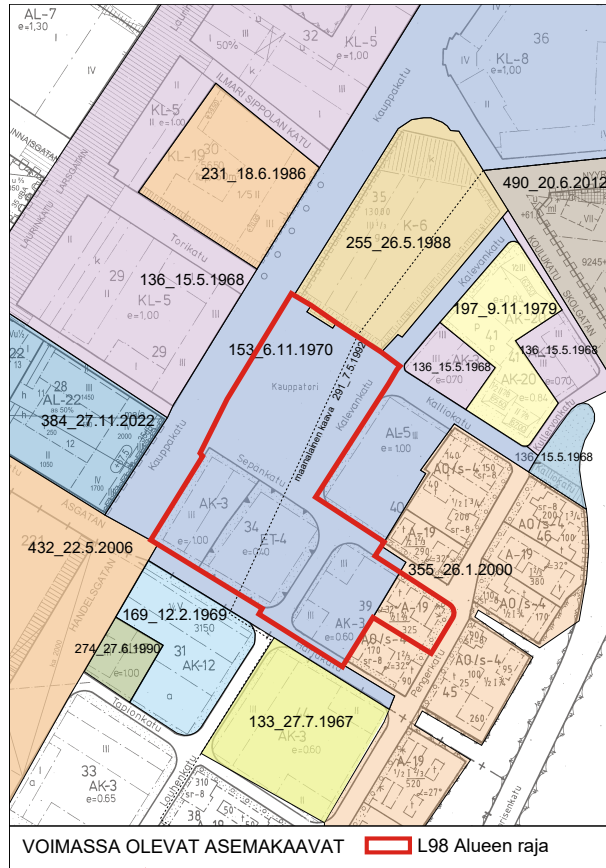
- Kaavaan on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta (A-19).

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa eikä rakennuslain mukaisia suojelupäätöksiä.



Viereinen kuva: Voimassa olevat asemakaavat

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Suunnittelualue ei liity muihin käynnissä oleviin asemakaavahankkeisiin.

Lohjan ydinkeskustan osalle on käynnistynyt yleispiirteinen maankäytön suunnitelma/selvitystyö: M2 Keskustavisio, jossa tutkitaan keskustan osayleiskaavan toteuttamisperiaatteita.

Tavoitteena keskustan vetovoiman lisääminen. Visiolla osoitetaan kaupungin tahtotila keskusta-alueen kehittämisestä noin 2050-lukuun mennessä. Tarkasteltavia aiheita mm. täydennysrakentamisen mahdollisuudet, kävelypainotteisuus sekä pysäköintiratkaisut. Visiolla autetaan kaavamuutosten hakijoita suuntaan, joka palvelee kaupunkikeskustan kokonaiskehittämistä. Työ on käynnistynyt etupainotteisesti viitesuunnitteluvaihtoehtojen tutkimisella jo syksyllä 2023.

Kauppakadulle on suunniteltu jatkettavaksi kaksisuuntaista pyöräilyn runkoreittiä välille Sepänkatu-Koulukatu ja sen viereen jalkakäytävää Sokeripalan, Kauppatorin ja Lohjantähden puoleiselle reunalle.

Hankkeen rakentaminen on kaupunginvaltuuston päätöksellä siirretty odottamaan Sokeripalan tontin hotellihankkeen suunnittelun valmistumista ja tietoa rakentamisen aloitusajankohdasta, niin että hanke voidaan toteuttaa synkronoidusti hotellihankkeen valmistumisen kanssa. Näin ollen laaditut katusuunnitelmat asetetaan nähtäville vasta, kun tiedetään hotellihankkeen mahdolliset vaikutukset kaupungin keskustaan ja siitä aiheutuvat mahdolliset päivitystarpeet nyt laadittuihin katusuunnitelmiin.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutostyötä varten laaditut ja laadittavat selvitykset:

- Melumittaus Kauppakadun ja Laurinkadun kohdalla, valmistuu ehdotusvaiheeseen.
- Lohjan keskustan rakennuskannan inventointi sekä joidenkien rakennusten rakennushistoria selvitys ja rakennuksien hallintasuunnitelma on valmistunut tammiukuussa 2024 keskustavisiotyötä ja vireillä olevien keskustan asemakaavamuutoksia varten.
- Keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja suunnitelma, valmistuu ehdotusvaiheeseen.
- Täydennysrakentamisen periaatteet ja kaupunkikuvalinen selvitys, valmistuu ehdotusvaiheeseen.
- Alustavat katusuunnitelmat ja hulevesien yleissuunnitelma, valmistuu ehdotusvaiheeseen.
- Keskustan osayleiskaavan selvitysaineisto.

Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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 selvitetessä 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:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- rakennustaiteelliset muutokset,
- kaupunkikuvan muutokset,
- vaikutukset liikenteeseen.

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut

tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset.

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- Kaupunkitekniikka, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, elinkeinopalvelut, logistiikkapalvelut, Lohjan museo

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastuualue) ELY

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, vammais- ja vanhusneuvosto, DNA Palvelut Oy, Caruna Oy, Lounea Oy, Kaasuverkko, Auris Kaasunjakelu Oy ja Gasgrid Oy.

Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Kaavasta ei järjestetä aloitusvaiheessa MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua Uudenmaan elinkeino-

liikenne- ja ympäristökeskuksen ELY:n kanssa. Hankkeesta on pidetty työneuvottelu 14.9.2023.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Kaavan aloitus- ja valmisteluvaihe järjestetään yhtä aikaa. Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Tässä vaiheessa laaditaan myös suunnittelun lähtökohdat osio, joka on osa kaavaselostusta.

Valmisteluvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavasta laaditun valmisteluaineiston nähtäville asettamiseksi ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Kuulutus asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallisissa lehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4) ja kaavoituksen internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi 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 mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä aloitus- ja valmisteluvaiheen aineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituk-

sen järjestämässä kaavaillassa, josta ilmoitetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja julkaistaan paikallisissa lehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutoksen aloitus- ja valmisteluvaiheen aineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja paikallisissa lehdissä sekä kaupungin internetsivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin asiakaspalveluun tai kaavoituksen sähköpostiosoitteeseen kaavapalaute@lohja.fi. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

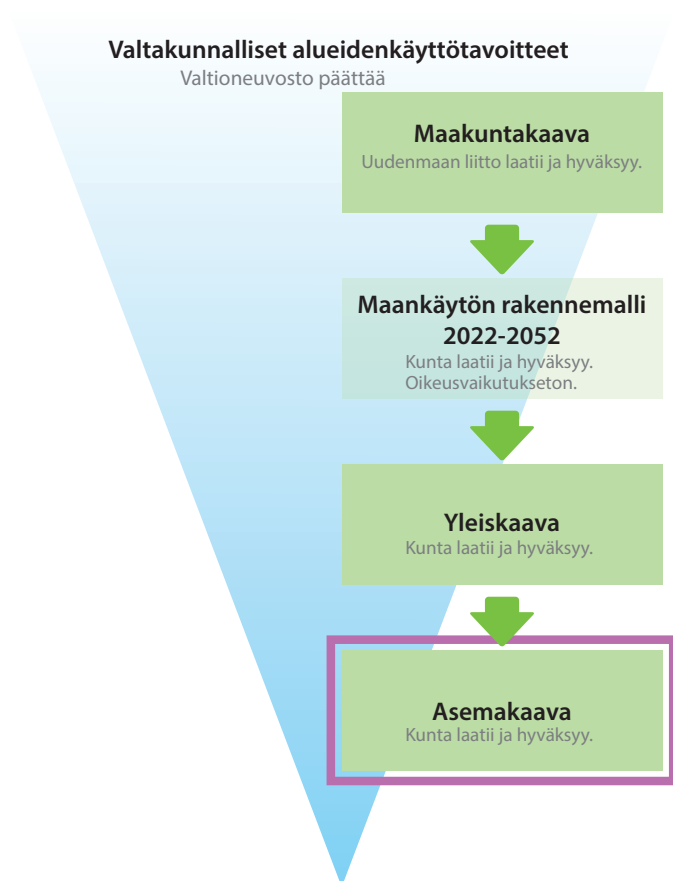
HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät 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 muis-

tutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §).

KAAVAHIERARKIA



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE

