LOHJA

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL, SJ | 6.4.2017,10.4.2017, 22.11.2017, 19.12.2018

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L 65 LEMPOLAN KAUPPAPUISTO
LOHJAN 24. KAUPUNGINOSAN VENTELÄN KORTTELIN 96, KATUALUEEN SEKÄ KIINTEISTÖN
444-423-1-1324 ASEMAKAAVA JA 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

yleiskaavasuunnittelija Salla Jäntti, puh. 044 369 4454
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 Salla Jäntti ja 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

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen 9

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 24. kaupunginosan Ventelä, L65 Lempolan kauppapuiston, korttelin 96, katualueiden ja kiinteistön 444-423-1-1324 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

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaava ja asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (28.6.2016) ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019 ja vetovoimalautakunnan 16.8.2017 hyväksymään kaavoitusohjelman 2017-19 päivitykseen.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus muuttaa korttelin käyttötarkoitusta, niin että se mahdollistaa kaupan suuryksikön toteuttamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös parantaa alueen saavutettavuutta ja sisäisiä liikennejärjestelyitä sekä huomioida alueen näkyvyys kaupunkikuvassa.

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

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 12.4.2017.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 96, osa Lohjanharjuntiestä sekä kiinteistö 444-423-1-1324. Suunnittelualue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa, Lohjanharjuntien ja E18 - sisääntulotien välittömässä läheisyydessä ja alueella sijaitsee kaupallisia palveluita, sekä päivittäistavarakauppaa, että erikoistavarakauppaa.

Korttelissa on viisi tonttia ja rakennusoikeutta on käyttämättä noin 16 000 k-m^2. Kaava-alueen koko on noin 8,5 hehtaaria. Kaava-alue on laajentunut koskemaan korttelialueen luoteisosassa kulkevaa kevyen liikenteen väylää.

Kaava-alueen rajaus valmisteluvaiheessa opaskartalla

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen 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.

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

- muuttaa korttelin käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen.
- tutkia onko alueelle mahdollista osoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja useampi yksikkö, joiden koko on yli 2000 k-m2.
- tutkia onko alueelle mahdollista osoittaa yli 2000 k-m2 suuruisia erikoistavarankaupan yksiköitä.
- parantaa alueen saavutettavuutta erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta.
- parantaa korttelin sisäisiä liikennejärjestelyitä ja tutkia pysäköintitarvetta sekä osoittaa pysäköintialueet riittävän lähelle kaupallisia palveluita.
- parantaa alueen suunnitelmallista hulevesien hallintaa ja imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla.
- edistää alueen näkyvyyttä kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitusvaihe	4-5/2017
Valmisteluvaihe	11/2017
Ehdotusvaihe	12/2018
Hyväksyminen	4-6/2019

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. vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä vuoden 2016 lopussa. Kaavaehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana. Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa 2050 -maakuntakuntakaavan laadinnan ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä keväällä 2017.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja siinä on merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymämä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-20137 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Yrityslohjan alueella, johon on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä. Suunnittelualue lukeutuu myös nauhataajaman alakeskuksen alueelle ja se on Länsiradan aseman vaikutusalueella sekä merkittävien tieyhteyksien välittömässä läheisyydessä.

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 palveluiden alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön(KM), joukkoliikennepainotteisen kadun/tien sekä seututien/ pääkadun. Kaava-alueen eteläreunassa on ohjeellisen ulkoilureitin merkintä.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaava. Asemakaava ovat hyväksytty, 17.12.2007, 17.12.2008 ja 25.9.2002.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Korttelialueen kerrosluku on II ja tehokkuus 0,5. Lisäksi Lehmijärventie on katualueetta ja Lohjanharjuntien liikennealueeksi.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

MUUT SUUNNITELMAT

E18 solmukohtien kehittäminen Lohjalla, 2016

SELVITYKSET

- Suomen Natura- 2000 kohteet, Uudenmaan ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan seutukaavaliiton arvokkaat kasvillisuuskohteet ja uhanalaiset kasvit, 1987
- Lohjanharjun paahdealueiden perhosten, myrkkypistiäisten ja palosirkan esiselvitys 2009, Faunatica Oy
- Lohjan maisemaselvitys 2008, Lohjan kaupunki
- Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011, Lohjan kaupunki
- Ventelän identiteetti- ja imagotekijöitä, Esiselvitys Ventelän kehittämisohjelmaa varten, 2016, Lohjan kaupunki

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

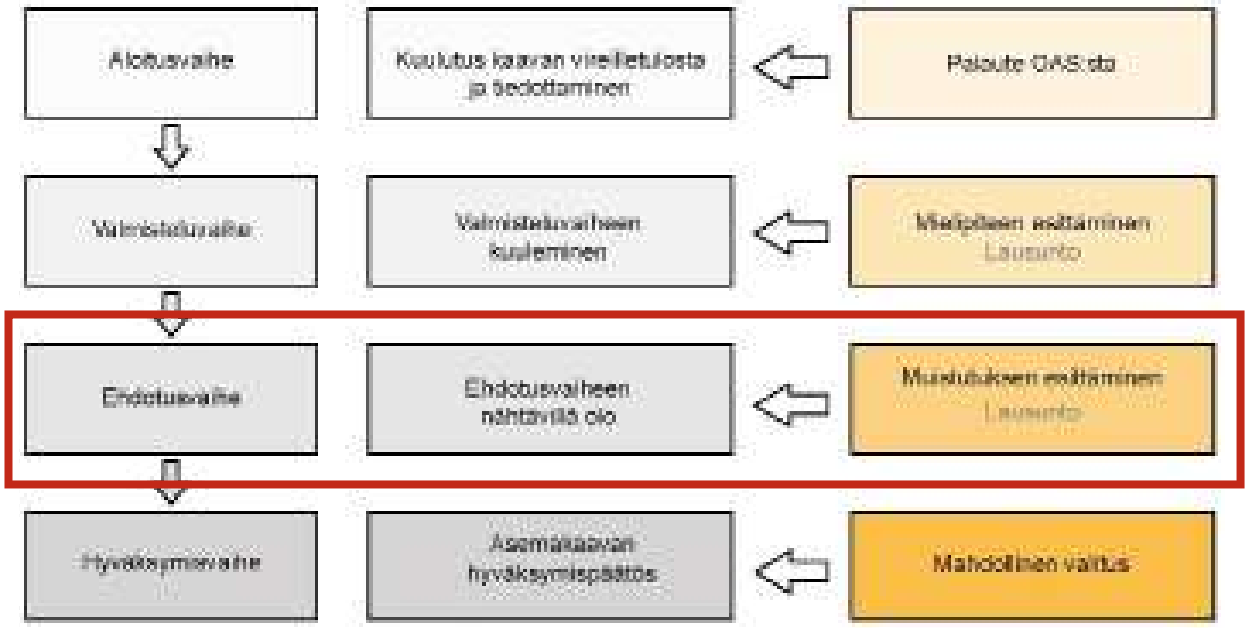
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa 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 (L65) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee erityisesti huomioida mm.

- kaupan laadun ja mitoituksen vaikutukset keskustatoimintoihin ja alueen liikennetuotoksiin
- vaikutukset alueen saavutettavuuteen, liikennejärjestelyihin ja liikenneturvallisuuteen eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- vaikutukset hule- ja pohjaveteen
- ilmastovaikutukset
- vaikutus 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, Lohjan liikuntakeskus Oy, Valtaväylät aluetoimikunta, Kaupunkikeskusta-aluetoimikunta, Lohjan Asemanseudun asukasyhdistys, Lempolan asukasyhdistys, Perttilä seura ry, Muijalan asukasyhdistys, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Aurora Kaasunjakelu Oy, Lounea Oy, Vihdin kunta 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 paikallislehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.

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- 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- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupugin internet-sivuilla.

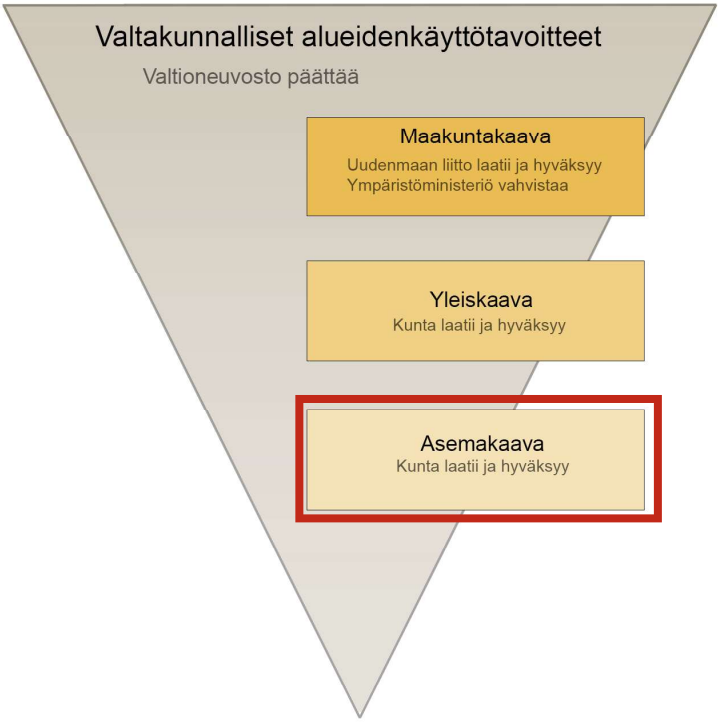
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. Muistutus on toimitettava Lohjan kaupungin kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta 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
salla.jantti(at)lohja.fi, p. 044 369 4454
Salla Jäntti

kaisa.langstrom(at)lohja.fi, p. 044-374 4419
Kaisa Långström