



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L104 Laurinkatu 53, 55 ja 57 asemakaavamuutos Anttilan kaupunginosa 1, kortteli 30, tontit 6 ja 9 sekä kortteli 32, tontti 1 sekä osaa katualuetta

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 kaavaprosessin 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	9
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. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan 1. kaupunginosan (Anttila) korttelin 30, tontteja 6 ja 9 ja korttelin 32, tonttia 1 sekä katualueiden 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 yksityisten maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämispöytäkirjat.

L104 Laurinkatu 53, 55 ja 57 asemakaavan muutos on kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän (13.12.2022 §173) kaavoitusohjelman 2023–2025 sekä kaavoituskatsauksen 2023-24 mukainen hanke. Kaavahanke kuulutettu vireille kaavoituskatsauksessa 2023-24.

Kaavoitettava alue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa Keskusaukion, Laurinkadun, Torikadun ja Kauppakadun rajaamalla alueella. Alue liittyy keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen jolla on kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,66 ha.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on eri aikoina syntyntä liike- ja asuinrakentamista, alue on arkkitehtuuriltaan rikkaasti vaihtelevaa. Keskeisten liikekorttelien tonttitehokkuudet vaihtelevat, kuten rakennusten kerrosluvutkin. Ympäristöön on syntynyt lähinnä 1900-luvun lopulta lähtien tonttitehokkuudeltaan suurempaa ja laajarunkoisempaa liikerakentamista. Keskusta-alueen kaupunkirakenne perustuu ruutukaavaan.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme rakennusta.

Koy Laurinlinna, Laurinkatu 53 (444-1-30-9) sijaitsee arkkitehti Esko K. Mäkelän suunnittelema neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennus on rapattu ja sen ensimmäisessä kerroksessa on useita liikehuoneistoja. Rakennuksessa on myös kellarikerros. Rakennuksen ominaispiirteisiin lukeutuu taitteinen pulpettikatto. Julkisivuiltaan melko hyvin säilyneen rakennuksen liiketiloja on muutettu 1960- ja 1970-luvuilla sekä 2020-luvulla. Kaupunkikuvallisesti rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla.

Koy Laurinkatu 55, Laurinkatu 55 (444-1-30-6) sijaitsee arkkitehti A.A. Heneliuksen suunnittelema kolmekerroksinen liike- ja hotellirakennus (Hotelli Lohja). Rakennus on tiilirunkoinen ja julkisivut on rapattu. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja on

ylsi harvoista funktionalismin tyyli-suunnan edustajista Lohjan keskusta-alueella. Rakennus on säilyttänyt melko hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Sisätilat on muutettu kauttaaltaan.

Koy Keskusaukio, Laurinkatu 57 (444-1-32-1) sijaitsee arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema klinkkeripintainen kolmekerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Rakennus on betonirakenteinen ja valmistui kauppakadun jälkeen vuosien 1969–1970 aikana. Rakennuksen rakennutti Kansallis-Osake-Pankki (KOP). Rakennus jakautuu rakennusmassaltaan korkeaan ja matalaan osaan. Rakennus on säilyttänyt melko hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Kaupunkikuvallisesti rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla.

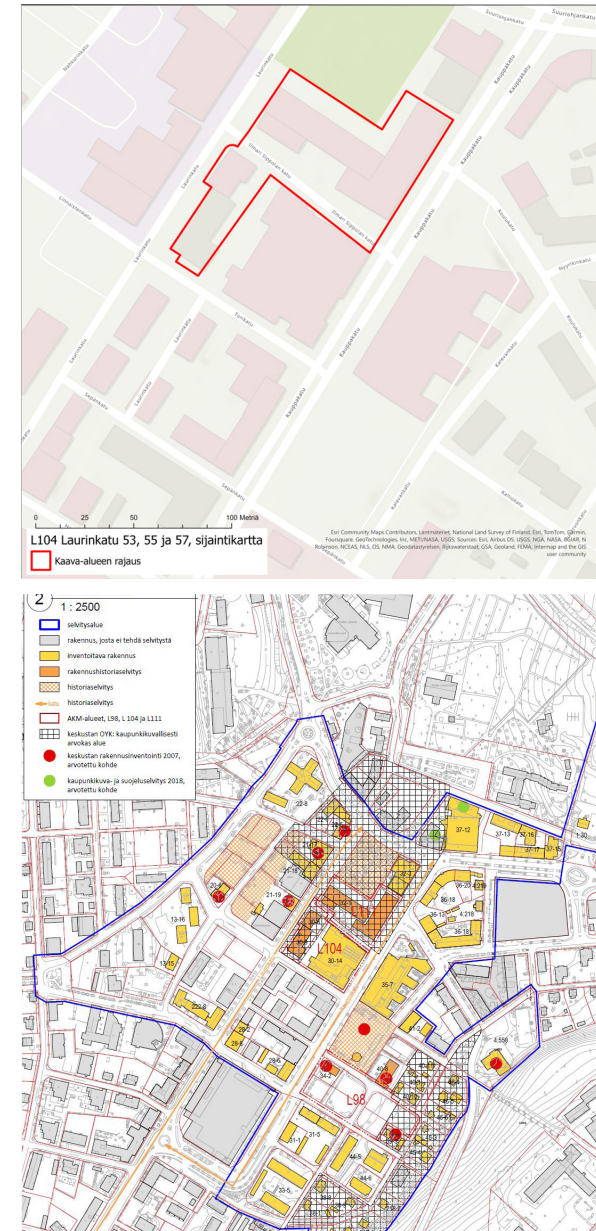
Suunnittelualueella rajaavia rakennuksia ovat mm:

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.

Koy Lohjan Hermes, Suurlohjankatu 1 valmistui vuonna 1959 Helsingin Osakepankin (HOP) rakennuttama liike- ja asuintaloksi. Rakennuksen sijainti on keskeinen: rakennus rajaa Keskusaukiota kaakosta. Rakennusmassa koostuu matalammasta osasta, jossa sijaitsevat rakennuksen liiketilat sekä kolmekerroksisesta asuinkerrostalosta. Rakennus on betonirakenteinen. Kerrostalon pääasiallinen

Kartta ylhäällä: Suunnittelualueen sijainti.

Kartta alhaalla: Keskusta-alueen rakennusinventointi, alue 1.



julkisivumateriaali on tiili. Rakennuskokonaisuus on melko hyvin säilynyt ja on selkeästi tunnistettavissa oman aikakautensa edustajaksi.

Koy Op-Kulma on vuonna 1976 valmistunut Osuuspankin liikerakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Veijo Martikainen. Rakennus sijaitsee Lohjan keskustassa Kauppakadun päätteenä osoitteessa Kauppakatu 13, korttelissa 36. Kortteli nro 36 on ainoa Lohjan keskustaa-alueella oleva liikerakennusten kortteli, joka on toteutettu Birger Brunilan laatiman, vuonna 1931 vahvistetun, asemakaavan periaatteiden mukaan. Katujulkisivultaan suurelta osin umpinaisen korttelin asuin- ja liikerakennukset on sijoitettu kiertämään alueen keskellä olevaa sisäpihaa.

Laurinkatu 52 on alun perin Kansallis-Osake-Pankille vuonna 1925 valmistunut pankkitalo. 1920-luvun klassismia edustavan rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Annikki Paasikivi. Rakennus sijaitsee Suurlohjankadun ja Laurinkadun risteyksessä. Kaakkoispuolella sijaitsee Keskusaukio. Rakennus toimii kaupunkikuvallisena kiintopisteenä pääkatujen risteyksessä Keskusaukion laidalla. Laurinkatu 52 on sileäksi rapattu tiilirakennus, jossa on tiilillä katettu aumakatto. Rakennus on yleisilmeeltään vaalea ja sillä on graniitista tehty kivijalka. Rakennukseen tehdyistä muutostöistä huolimatta rakennus on edustava esimerkiksi 1920-luvulla valmistuneesta julkisesta rakennuksesta.

Laurinkatu 50 on kolmikerroksinen kivirakennus, joka on valmistunut vuosien 1928–1929 aikana. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Tehtaankadun ja Laurinkadun risteyksessä, Keskusaukion tuntumassa. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehtiveljekset Jussi ja Toivo Paatela. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismin ja orastavan funktionalismin välivaihetta. Rakennus edustava esimerkki 1920-luvun lopulla valmistuneesta liikerakennuksesta.

Laurinkatu 48 sijaitsee Laurinkadun varrella. Rakennus

on valmistunut vuonna 1958. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Kosti Torppe ja Ilkka Martas. Rakennus edustaa 1950-luvun arkkitehtuuria Lohjan keskustassa. Rakennuksella on rakennushistoriallisia arvoja ja se on osa 1950–1960-lukujen kerrostumaa Lohjan kaupungin alueella.

Laurinkatu 46 on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu kohde Lohjan keskustan osayleiskaavassa. Rakennus sijaitsee Laurinkadun varrella. Matalampi liikerakennus on kiinni sen lounaisjulkisivussa. Leipuri ja kauppias Gustaf Walfrid Sundman rakennutti kohteen vuonna 1926. Rakennus oli Lohjan kolmas kivitalo ja edustaa tyyliltään myöhäisjugendia. Katutasen tilat ovat edelleen myymälätiloina. Koillispuolella on pieni kuja, jonka toisella puolella Laurinkadun varrella kohoaa korkea liikerakennus. Vanha jugend-rakennus tuo oman kerrostumansa Laurinkadun kaupunkikuvaan.

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.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaava vilkasliikenteinen Laurinkatu on yksi Lohjan ydinkeskustan tärkeimmistä kokoojakaduista. Laurinkatu tuottaa melu- ja pölypäästöjä, joista laaditaan selvitykset. Suunnittelualueen kohdalla Laurinkadun ja Kauppakadun yhdistävät yksisuuntaiset Ilmari Sippolan katu ja Torikatu. Ilmari Sippolan katu ajetaan Kauppakadulta Laurinkadulle ja Torikatua ajetaan Laurinkadulta Kauppakadulle.

Viereinen kuva: Korttelin 30 sisäpihalta kohti Koy Keskusaukiota.

Pysäköintiä on toteutettu maanalaisena pysäköintinä KOy Keskusaukion kiinteistöllä, johon kulku on Ilmari Sippolan kadulta ja joka on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu toteutetun yhdyskuntarakenteen (kadut, vesihuoltoverkosto, energiaverkosto, kaukolämpö jne.) äärelle, ja se tukeutuu keskusta-alueen palveluihin. Alue on kiinteistöjen osalta yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kasvillisuutta ole katupuiden lisäksi. Suunnittelualueelta koilliseen sijaitsee puistomaisesti hoidettu Keskusaukio.

Kaava-alueen lopullinen raja 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 edistää suunnittelualueen Lohjan keskusta-alueen osayleiskaavan tavoitteen mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen. Erityisenä tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva korjaus- ja lisärakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan kaupunkikuvaan. Tavoitteina on myös että,

- Koy Laurinlinnan, Laurinkatu 53 (444-1-30-9) osalta muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, jonka tavoitteisiin ei kuulunut rakennuksen säilyttäminen. Samalla tutkitaan edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla ja hissien rakentamisen mahdollisuuksia. Myös asumiseen liittyvien oleskelu- ja leikkialueiden toteutus mahdollisuuksia tutkitaan.
- Koy Laurinkatu 55, Laurinkatu 55 (444-1-30-6) osalta muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, jonka tavoitteisiin ei kuulunut rakennuksen säilyttäminen. Samalla tutkitaan rakennuksen käyttötarkoituksen palauttamista sekä edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla.

- Koy Keskusaukio, Laurinkatu 57 (444-1-32-1) voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan mahdollistamaan myös asuminen. Samalla tutkitaan edellytyksiä lisärakentamiseen ullakkokerroksen tasolla. Myös asumiseen liittyvien oleskelu- ja leikkialueiden toteutus mahdollisuuksia tutkitaan.

Erityisenä tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva lisärakentaminen sopeutuu eri aikakausina valmistuneiden rakennusten arkkitehtuuriin ja ratkaista kyseisten rakennusten yleiskaavan tavoitteiden mukainen asema-kaavallinen suojelutavoite.

Lisäksi tavoitteena on

- huomioida ympäristöystävällisen, kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut.
- selvittää kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennusten historiallinen arvo.
- 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.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana.



Kuva ylhäällä: Ilmakuva vuodelta 1958, Museovirasto.

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 kokonaismaakuntakaava, joka on saanut 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 monipuolista. 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 joukkoliikenneyhteyksillä.

Nauhataajaman ydinalue

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

YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten (KA) alueeksi. Suunnittelualueen

kaakkoisrajalle on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve. Kaava-alue kuuluu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa:

Lohjan kauppalan keskustan asemakaavan muutos
(vahv. 15.5.1968).

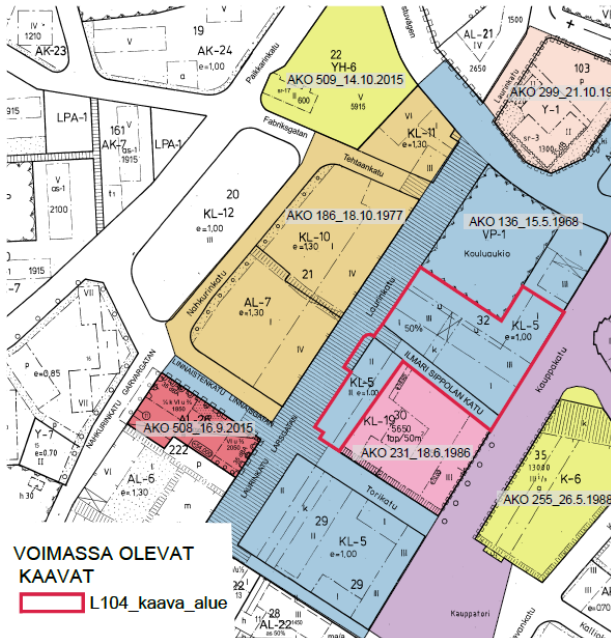
- Laurinkatu ja Ilmari Sippolan kadun Laurinkadun puoleinen pää on asemakaavassa varattu yleiselle jalkakululle.
- Suunnittelualan kiinteistöt kuuluvat liikerakennusten korttelialueelle AL¹.
- Rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa rakennuksen huollolle tarpeellista henkilökuntaa varten. Mikäli muita asuntoja rakennetaan on osoitettava, että ne tarvittaessa voidaan muuttaa liike- ja toimistotiloiksi.
- Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maanalle. Maanalaisten auton säilytyspaikkojen lattiakorkeudet on sovittava naapuritonttien maanalaisten auton säilytyspaikkojen lattiakorkeuksiin.”
- Suunnittelualan kiinteistöjen rakennuksen tai sen osan suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kaksi (II) tai kolme (III).
- Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty tehokkuusluvulla, tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan, $e = 1$.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.



Kartta ylhäällä: Voimassa olevat asemakaavat suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

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.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutostyötä varten laaditut ja laadittavat selvitykset:

- Melumittaus KOY Laurinkatu 55 kohdalla, 4.9.2020, Sitowice Oy.
- Lohjan keskustan rakennuskannan inventointi sekä joidenkien rakennusten rakennushistoria selvitys ja rakennuksien hallintasuunnitelma on valmistunut tammiukuussa 2024 keskustavisiotyötä ja vireillä olevien keskustan asemakaavamuutoksia varten.
- Keskustan osayleiskaavan selvitysaineisto
- Laaditaan kaavaprosessin aikana keskusta-alueen pysäköintiselvitys ja suunnitelma.
- Laaditaan kaavaprosessin aikana täydennysrakentamisen periaatteet ja kaupunkikuvallinen selvitys.
- Laaditaan kaavaprosessin aikana alustavat katusuunnitelmat ja hulevesien yleissuunnitelma.

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 selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitetäessä 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,
- pienilmastoon
- 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 ja pysäköintiin.

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 ja Lounea Oy.

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

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

Aloitus ja 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-sivuille.

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 kaavoituksen 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.

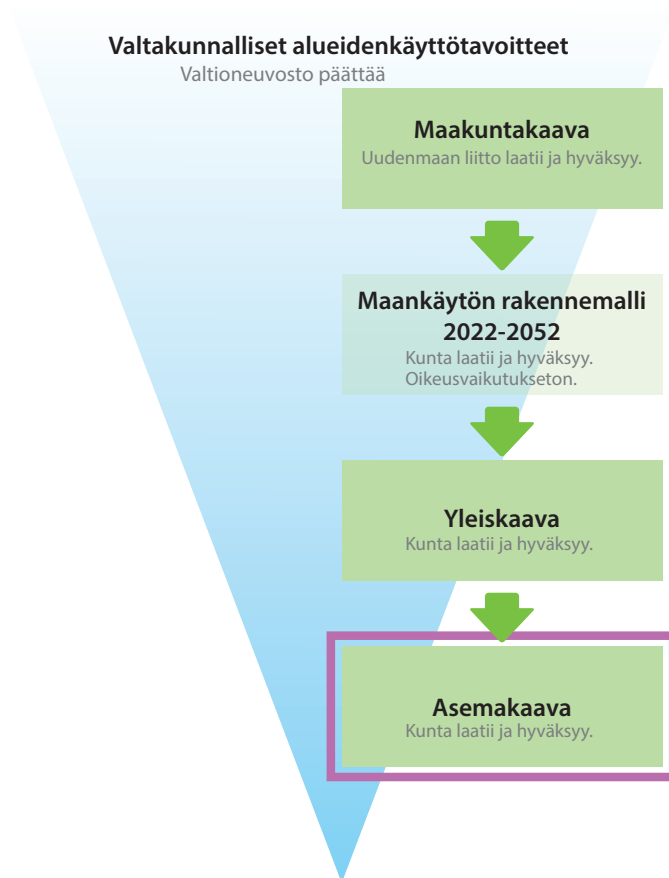
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin asiakaspalveluun tai kaavoituksen sähköpostiosoitteeseen kaavapalaute@lohja.fi. Asemakaavan muutosehdotuksesta 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 muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §).

KAAVAHIERARKIA



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE

