



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L115 Nälköönlampi

LOHJAN 26. KAUPUNGINOSA MUIJALA, KORTTELI 504 SEKÄ KATUALUEET

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkirakenne / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 040 188 6100 (asiakaspalvelukeskus)

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)

Suunnittelija Kalle Lindblom, puh. 044 369 4404

Kaavoituspäälikkö Kristiina Rinkinen, puh. 044 374 0147

Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: Kli, Lohjan kaupunki 2023, ellei toisin mainittu

Valokuvat: ©Lohjan kaupunki 2023, Tuija Savela, ellei toisin mainittu

Viistoilmakuvat: ©Lohjan kaupunki, mittauspalvelut, 2023

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

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

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, 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
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan kaavan 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 26. kaupunginosan Muijalan asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

Kaavan käynnistyminen

Asemakaavamuutos L115 Nälkөөnlampi sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan (nykyinen kaupunkikehityslautakunta) hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025.

Asemakaavamuutos tulee vireille kuulutuksella, jonka yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen asemakaavamuutos luonnos asetetaan nähtäville.

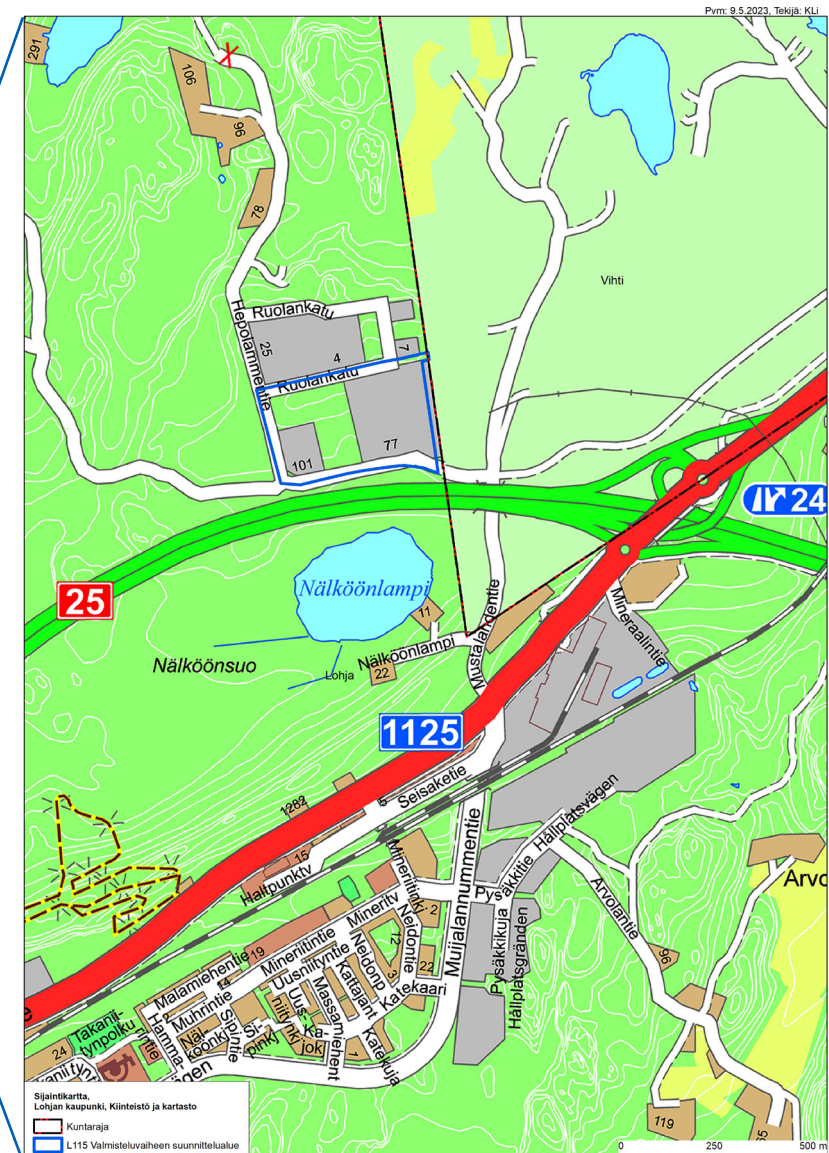
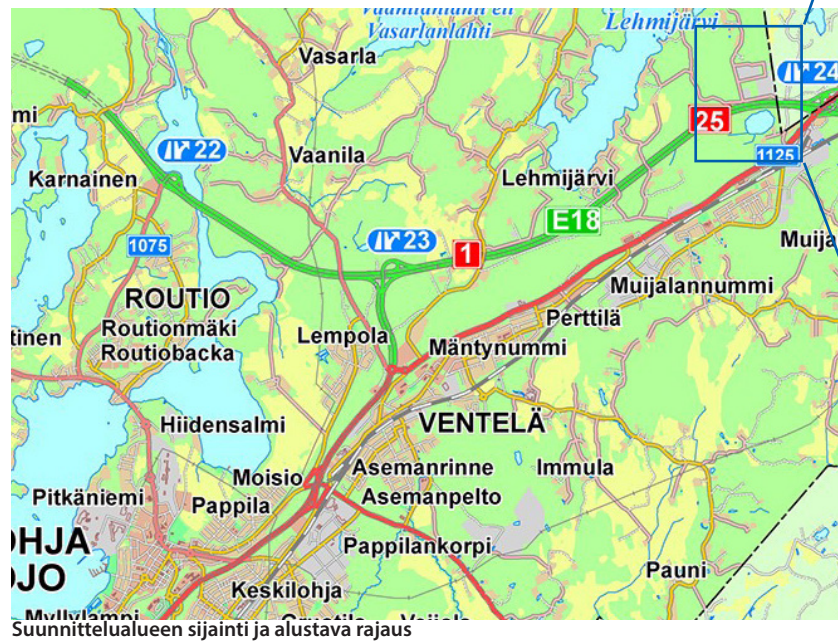
Kaavoitettava alue

Asemakaavan muutos L115 Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahden tien varrella.

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 11,8 ha. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä.

Kaavamuutosalueeseen Lohjan kaupunginosa 26. Muijala kortteli 504 sekä sitä ympäri olevat katualueet.

Kaavamuutosalueen raja- ja tarkentua kaavaprosessin aikana.



Tavoitteet

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 saatavuudelle 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.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1-4/2023
Valmisteluvaihe	1-4/2023
Ehdotusvaihe	7-9/2023
Hyväksyminen	10-12/2023

Asemakaavamuutoksen L115 Nälköönlammen tavoitteena on Espoo-Salo -oikoradan eli ns. Turun Tunninjunan ratasuunnittelun edellyttämä rata-alueen mahdollistava alue. Alueen katujärjestelyt on myös tarkasteltava uudelleen.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajaman osayleiskaava, jossa on osoitettu ESA-radana aluevaraus sekä suunnittelualue merkinnällä TP.

TYÖPAIKKA-ALUE

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

ESPOO-SALO -OIKORADAN MAASTOKÄYTÄVÄ

Alue on varattu ratalinjauksen suunnittelua varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa ei ole osoitettu ESA-rataa ja täten asemakaava on tältä osin vanhentunut. Ratalinjaus on suunniteltu kulkemaan korttelin 504 keskeltä katkaisten kulkuyhteyden Hepolammentielle, joka on alueen ainoa sisääntulo väylä.

Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että asemakaavamuutos valmistellaan vuoden 2023 aikana.

Tavoitteet voivat täsmentyä kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelutilanne

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (14.12.2017) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. 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-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Lisäksi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta jäävät voimaan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset Natura 2000 -aluemerkinnät ja luonnonsuojelualuemerkinnät.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) L115 asemakaavan suunnittelualuetta koskee osa-alue-

merkintä ”Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Lohjanharju, Nummelanharju)”. Alueen läpi kulkee länsi-itä-suuntaisesti päärata (ESA-rata).

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosina 2022-2052.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa alueella E18 yrityslohja.

E18 yrityslohja

E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä, joilla on kullakin oma kaupan, tuotannon ja palvelujen profiilinsa: Hevoskallion liittymän (nro 25) lähi-alueella logistiikka ja liikenne, Muijalan liittymän (nro 24) alueella monipuolinen yritystoiminta ja yrityspuistot, Karnaisten liittymässä (nro 22) matkailu, vapaa-aika ja virkistys sekä yhteys Kisakallioon, Nummen liittymässä (nro 21) maaseutu-elinkeinot ja Haarjärven liittymän (nro 20) lähialueella kiertotalous ja myös ympäristöhäiriötä tuottavat yritykset.

Ekologinen verkosto

Yleispiirteinen ekologinen verkosto, joka koostuu luonnon ydinalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Yhteydet palvelevat monen eliölajin

liikkumista ja leviämistä. Merkintä kuvaa alueen ominaisuutta eikä määrittele käyttötarkoitusta. Suunnittelun reunaehdot: Ekologisten yhteyksien jatkuvuuden ja luonnon ydinalueiden yhtenäisyyden huomioon ottaminen.

Kehitettävä ekologinen verkosto

Ekologisen verkoston katkoskohta, jossa yhteyksiä tulee kehittää. Suunnittelun reunaehdot: Ekologisten yhteyksien jatkuvuuden palauttaminen. Merkintä on yleispiirteinen ja ohjeellinen ja yhteyden jatkuvuutta pitää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkentaa ja sovittaa yhteen muun maankäytön kanssa.

Rata

Suunnittelun reunaehdot: Alueelle ei voi sijoittaa toimintoja tai rakentamista, jotka voivat estää uuden ratayhteyden toteuttamisen. Haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisy ja lieventäminen.

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava. Suunnittelualue on työpaikka-aluetta (TP).

Espoo-Salo -oikoradan maastokäytävä

Alue on varattu ratalinjauksen suunnittelua varten. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Työpaikka-alue

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

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 30.10.2002 §86 hyväksytty asemakaava (AK383). Suunnittelualueella korttelit ovat osoitettu käyttötarkoituksmerkinnällä (KLTY), liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

(KLTY) Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennusala saa enintään 50 % käyttää myyntitiloja varten. Kerrosluvaksi osoitettu kolme kerrosta sekä rakentamisoikeutta osoitettu korttelialueille $e=0.50$ tehokkuusluvulla.

Suunnittelualue on merkitty tärkeäksi tai veden hankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Alueella on voimassa vesilain 1. luvun 18 §:n pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Korttelialueilla, jotka sijaitsevat tärkeällä pohjavesialueella, tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojeluun:

Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Tiealueet ja niiden vierialueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla siten, että pohjaveden likaantuminen estetään.

Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen.

Sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta.

Lisäksi asemakaavaa koskeva yleismääräys korttelialueilla voidaan jokaiselle rakennuspaikalle rakentaa yksi kiinteistön kannalta välttämätön asunto. Asunnosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevan rakennuspaikan osaan, jonka pinta-ala on oltava vähintään 1 m² jokaista huoneistoalan 1 m² kohden, kuitenkin vähintään 40 m².

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

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 selvitettäessä 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 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:

- 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, sekä
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Osallisten listaa tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- Kaupunkirakenne
- Tekninen toimi
- suunnittelu ja rakentaminen,
- liikenneväylät,
- vesilaitos
- Kaupunkikehitys
- kiinteistö- ja kartastopalvelut,
- rakennusvalvonta,

- ympäristönsuojelu,
- yrityspalvelut

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö sekä liikennevastuualue)
- Väylävirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Turun Tunnin Juna Oy,
- Uudenmaan liitto,
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos,
- Caruna Oy,
- Fingrid Oy,
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa,
- Lounea Oy,
- Vihdin kunta ja
- alueella toimivat muut mahdolliset yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAIKYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan määrääjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin 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.

VALMISTELUVAIHE

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

Kuulutus valmisteluvaiheen nähtävilläolosta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten määrääjäksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) 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

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

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Länsi-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin

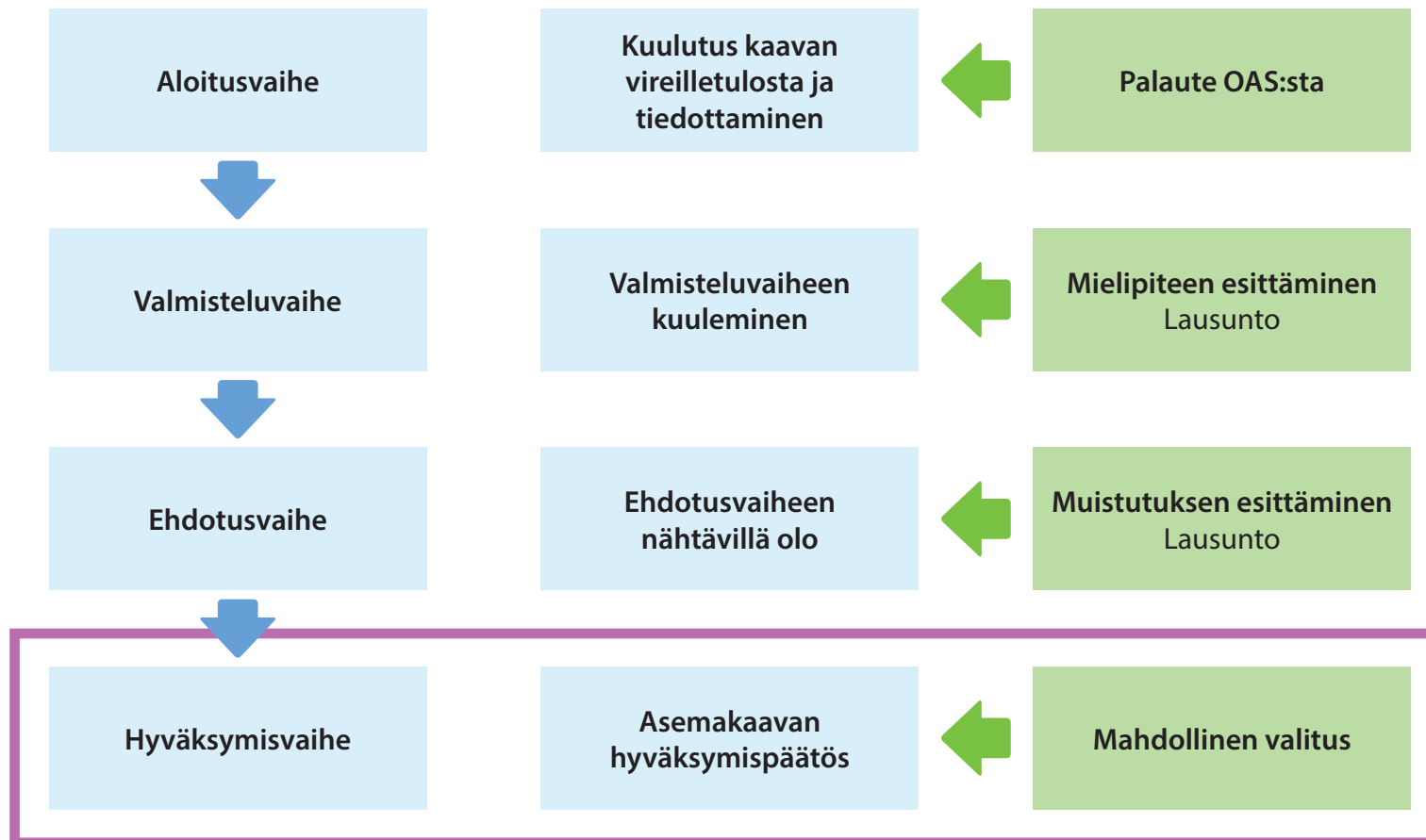
kaavoitukseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

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 kaupunginhallitus. 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§).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE



LOHJA
Järvi­kaupunki