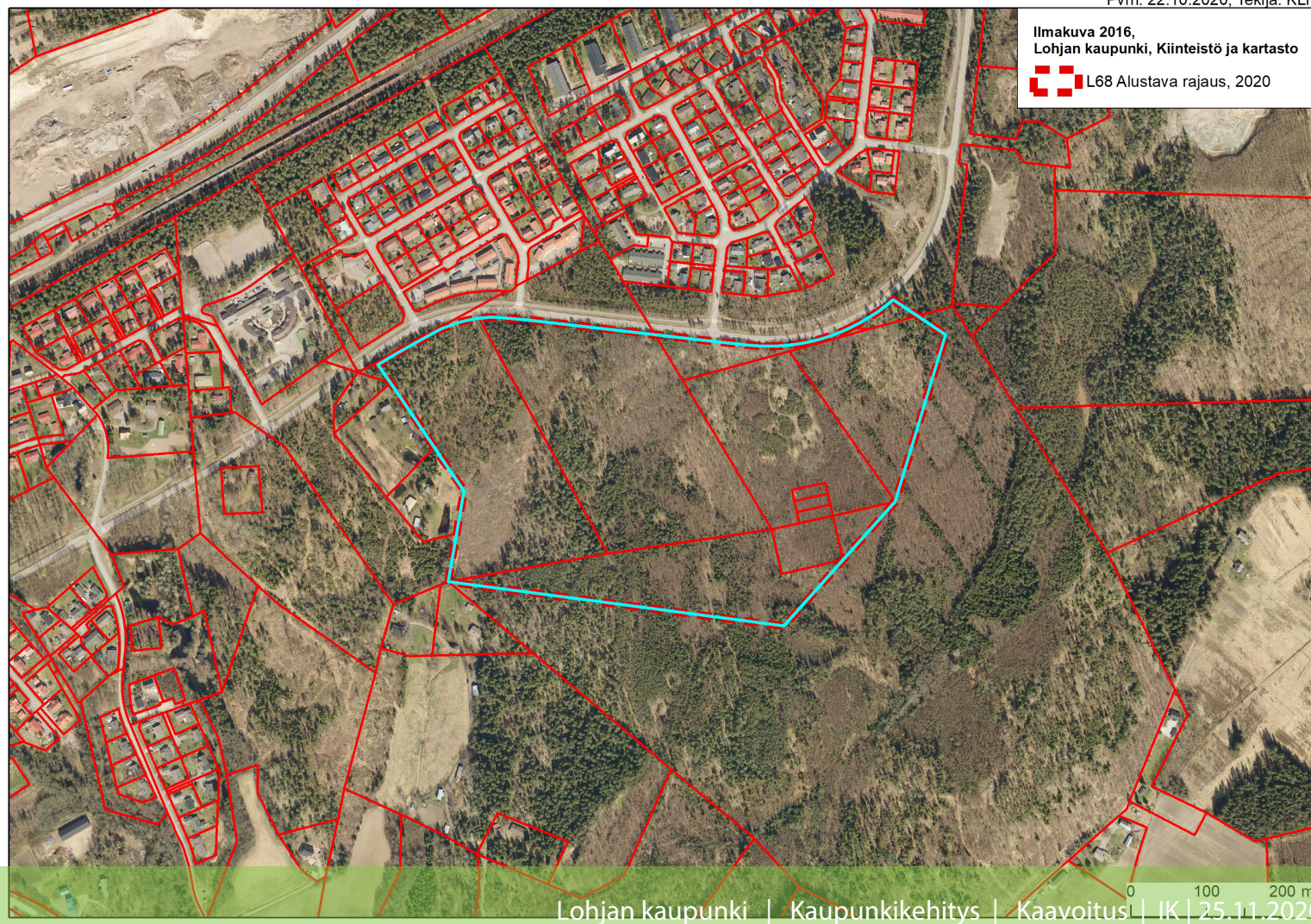




Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L68 MUIJALA I ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

26. KAUPUNGINOSA MUIJALA

KIINTEISTÖT NRO 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 JA 444-431-2-400

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
iiris.koivula(at)lohja.fi

Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula puh. 0500 954923
Kaupunginarkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kansikuva: Lohjan kaupunki/kaavoitus
Ilmakuva: 2016, Lohjan kaupunki/
kiinteistö- ja kartastopalvelut

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Kaavoituksen käynnistyminen	2
Maankäyttösopimus	2
Kaavoitettava alue	2
Suunnittelutilanne	2
Asemakaavan tavoitteet	10
Arvioitavat vaikutukset	10
Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen	11
Kaavavaiheet ja osallistuminen	12

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

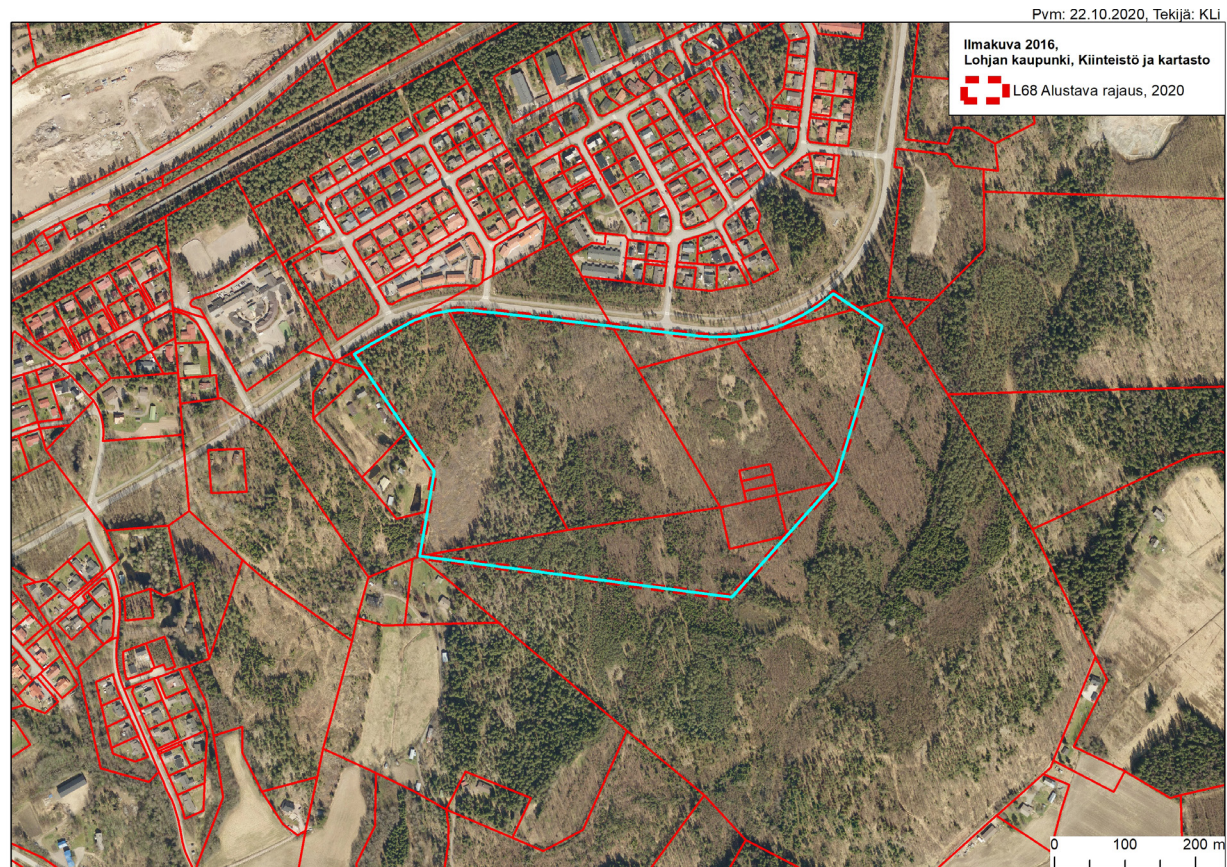
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 26. kaupunginosaan laadittavan Muijala I asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (L68) aloitus- ja valmisteluvaihetta varten.

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



Kartta: Suunnittelualan alustava raja ilmakuvalle. Kuvassa näkyvät myös kiinteistörajat.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTYMINEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos L68 sisältyy vetovoimalautakunnan 23.9.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2020-2022.

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan erikseen.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa, mikäli asemakaavoitettava alue käsittää yksityistä maata. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Muijalan kaupunginosassa Lohjan nauhataajamassa, noin 10 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta ja noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Lempolan kaupallisista palveluista. Kaava-alue on Muijalannummentien eteläpuolella. Suunnittelualue on pääosin rakentamaton ja pinta-alaltaan noin 22 hehtaaria. Lohjan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista. Kiinteistö 2:311 (pinta- alaltaan noin 3 hehtaaria) sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevat kiinteistöt 2:400, 2:279, 2:48 ja 1:49 ovat yksityisomistuksessa.

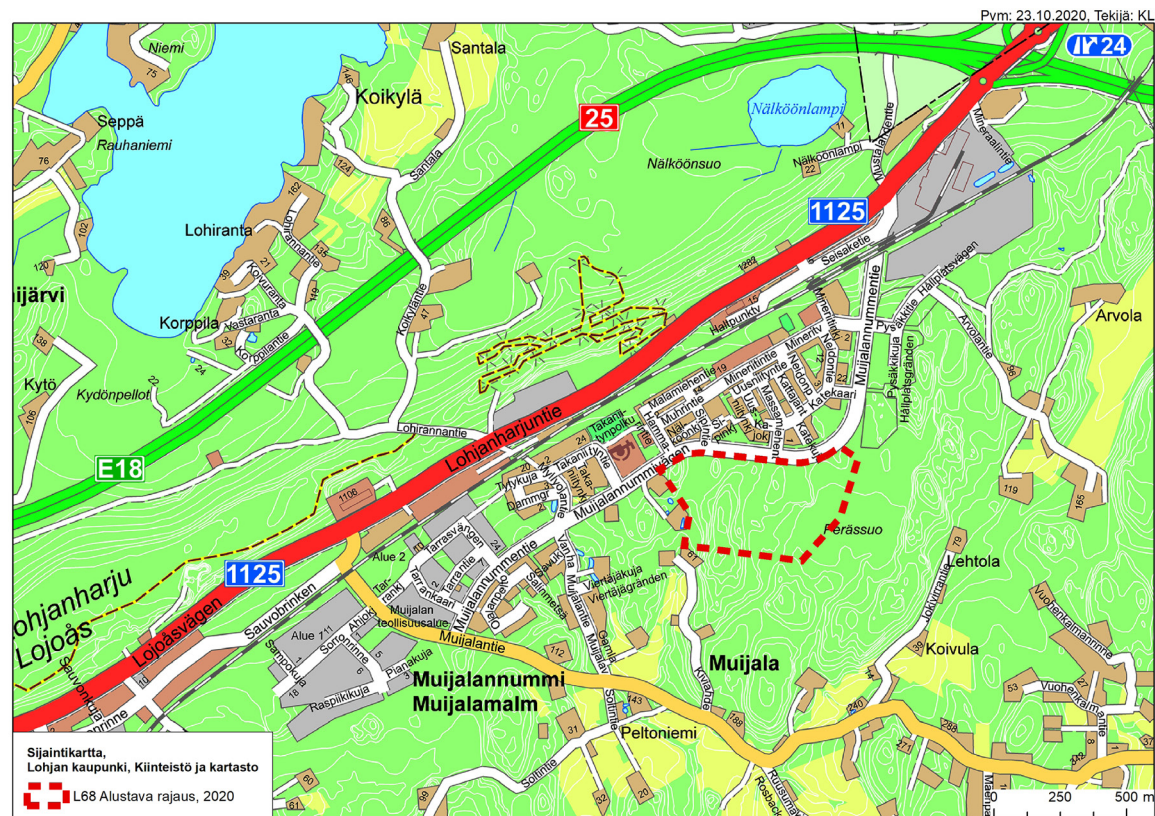
Kaava-alueen rajausta tarkennetaan tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

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

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Kartta: Suunnittelualueen alustava rajausta opaskartalla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (Hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 24.5.2017).

Taajamatoimintojen alue:

Maakuntakaavassa osa kaava-alueesta on Taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Pohjavesialue:



Alueen luoteisreunalla on maakuntakaavan Pohjavesialuetta. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai hei-

kennä sen laatua.

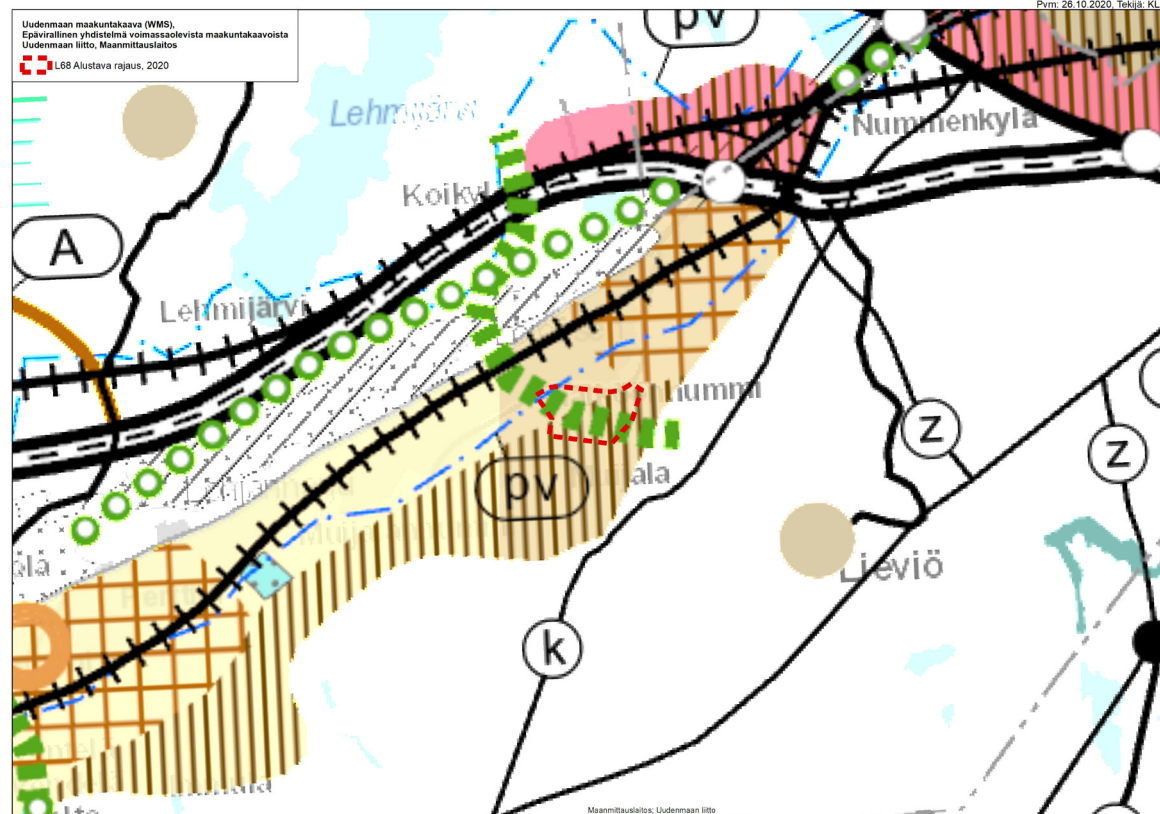
TAAJAMATOIMINTOJEN TAI TYÖPAIKKA-ALUEIDEN RESERVIALUE



Merkintä on kehittämisperiaatemarkintä. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakunta-

kaavan suunnittelukauden loppupuolelle.

Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.



Kartta: Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, ote epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

VIHERYHTEYSTARVE ■■■■■

Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka

turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yk-

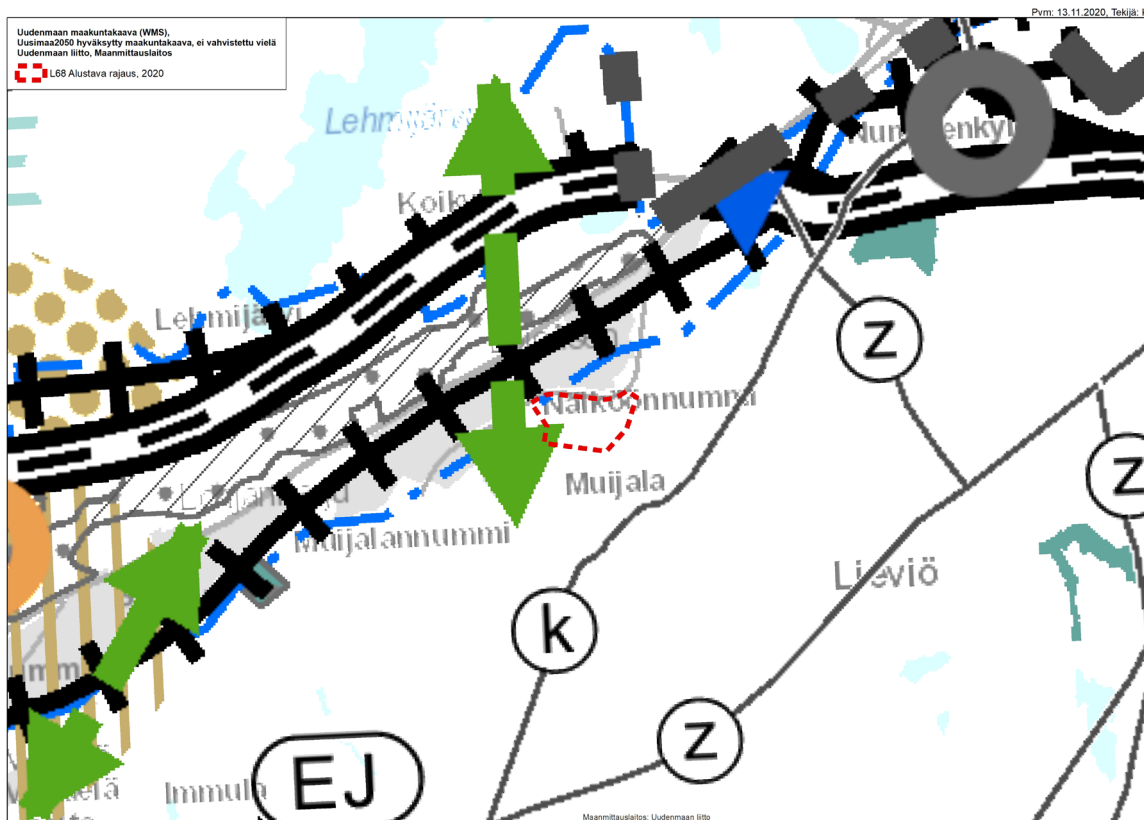
sityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa 2050- maakuntakaavan, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan korvata aiemmat maakuntakaavat. Uusimaa 2050-kaavassa L68 asemakaavan suunnittelualueen luoteiskulmaa koskee maakuntakaavan pohjavesialue-merkintä. Suunnittelualueen länsipuolelle on Uusimaa 2050-kaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve. Taajamatoimintojen aluevarauksista Muijalaan ei Uusimaa 2050-maakuntakaavassa ole osoitettu. Uusimaa 2050- kaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolelle tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Maankäytön rakenne on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella. Rakennemallin mukaan Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän



Kartta: Ote Uusimaa 2050 - maakuntakaavasta. Uusimaa 2050-maakuntakaava ei ole lainvoimainen, hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.

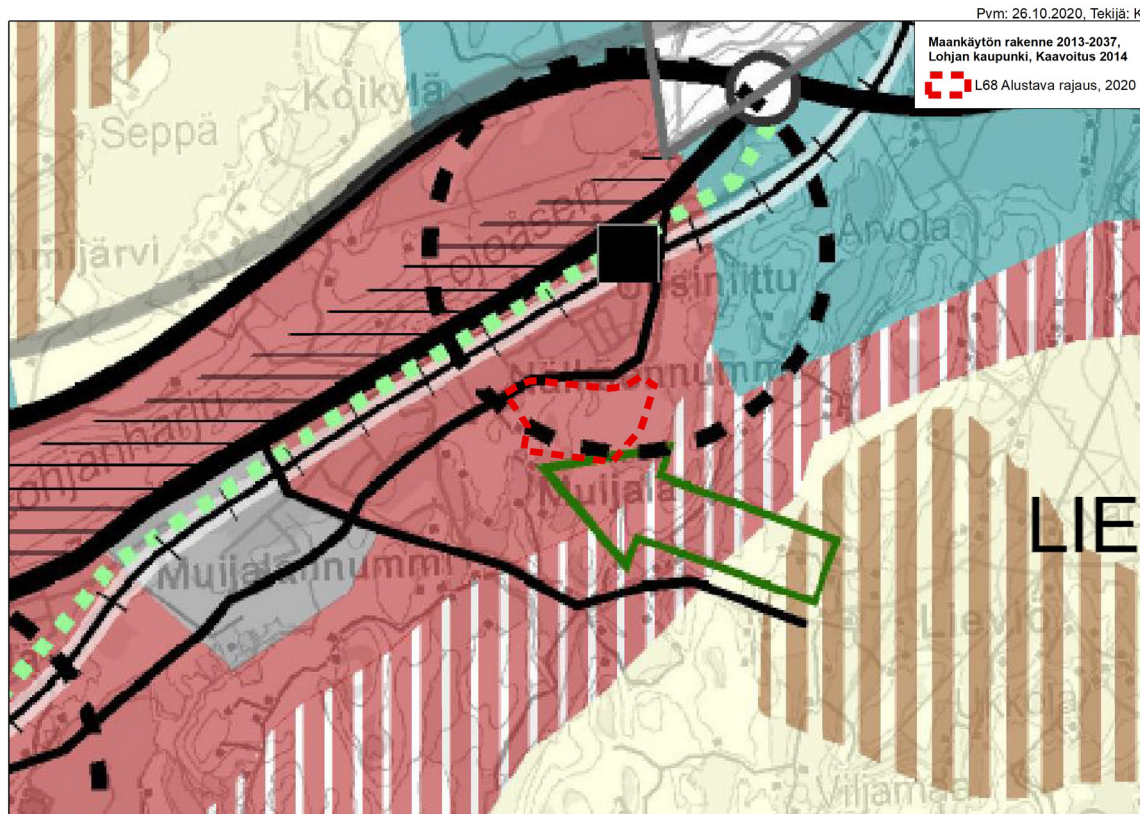
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukko-liikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä, .

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 suunnittelualueelle kohdistuu myös merkintä

Länsiradan aseman vaikutusalue: Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palveleva asema tai seisake.

Länsiradan aseman ja sen vaikutusalueen suunnittelun reunaehdoiksi on Lohjan maankäytön rakennemallissa ilmoitettu: Riittävän tiivis asuminen tai työpaikka-alue, jotta alueen väestön ja työpaikkojen määrä mahdollistaa taajamajunaliikenteen käynnistämisen. Vähintään 20 asukasta/ha ja asemasta riippuen yhteensä vähintään 5000 -10000



Kartta: Suunnittelualueen alustava raja ja ote Lohjan maankäytön rakennemallista.

asukasta ja työpaikkaa. Joukkoliikenteen solmu-kohta, hyvät kevyen liikenteen yhteydetasemalle, riittävästi liityntäpysäköintipaikkoja.

Muijalannummentie on maankäytön rakennemallissa merkitty kuntarakenteen kannalta merkittäväksi tieyhteydeksi.

Lohjan maankäytön rakennemallissa suunnitteluealueelle kohdistuu kaakon suunnalta nuolimerkintä. Kullekin kylälle on osoitettu nuolimerkinnällä lähin palvelutaajama, jonka palveluihin se tukeutuu.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaava-alue kuuluu taajamaosayleiskaavan alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on oikeusvai-kutteinen.

Suunnittelualueella on taajamaosayleiskaavan asuntoaluetta A2 ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY1. Suunnitteluealueen luoteiskulmaa koskee taajamaosayleiskaavan pohjavesialue-merkintä pv Tärkeä pohjavesialue. Suunnitteluealueen eteläosassa on taajamaosayleiskaavan lähivirkistysaluetta VL.

Suunnitteluealueen länsilaitaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve

Muijalannummentie suunnitteluealueen pohjois-reunassa on taajamaosayleiskaavassa osoitettu

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

merkinnällä joukkoliikennepainotteinen katu/tie. Katu/tie on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikennedyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

Suunnittelualueen läpi on taajamaosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu, joka pohjoisessa liittyy Muijalannummentiehen ja etelässä Muijalantiehen. Kadun varteen on taajamaosayleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen

reitti.

Taajamaosayleiskaavan asuntoalue A2 on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pienimuotoisia suin ympäristöön sopivia työpaikkoja.

Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa

alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

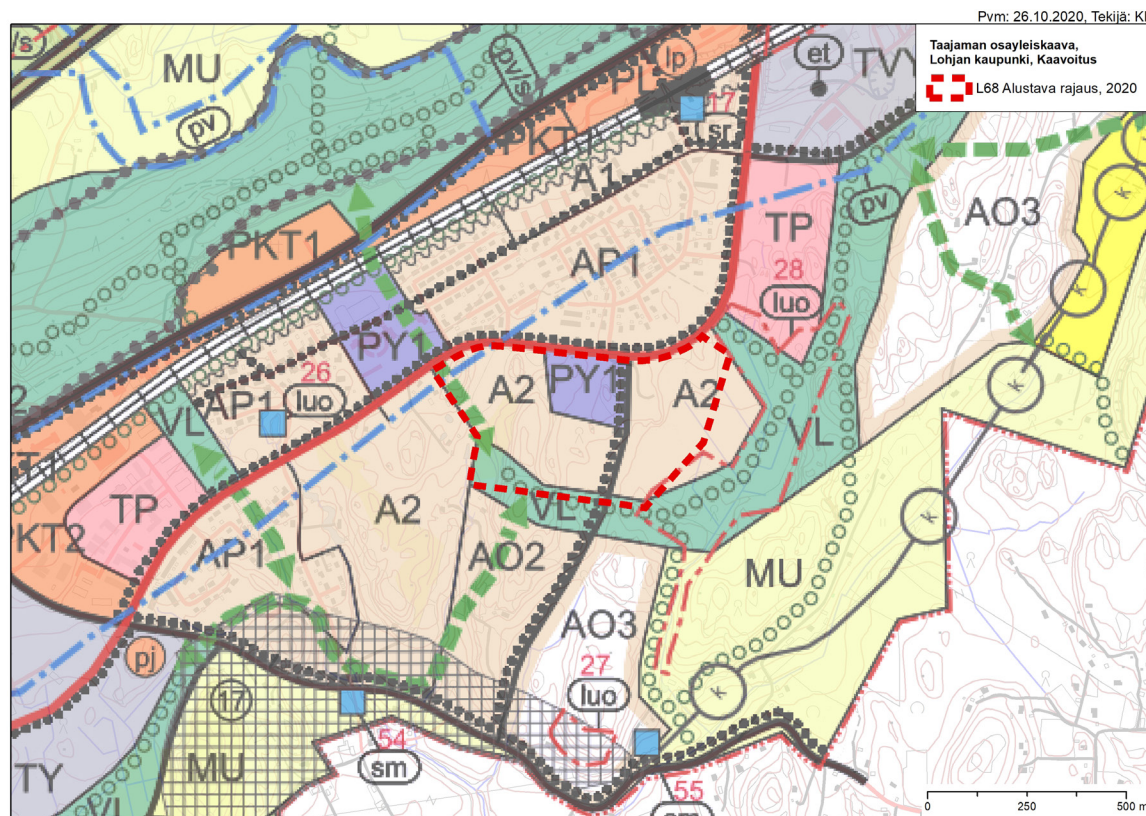
Taajamaosayleiskaavan PY1 julkisten palvelujen ja hallinnon alue on tarkoitettu taajamanosan julkisten palvelujen keskittymäksi.

Taajamaosayleiskaavan lähivirkistysalue VL on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Taajamaosayleiskaavan Tärkeä pohjavesialue osoittaa pohjavesialuetta, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

Taajamaosayleiskaavan viheryhteystarve kulkee kaakosta luoteeseen suunnittelualueen länsilaidalla. Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten



Kartta: Suunnittelualueen alustava rajausta ja ote Lohjan taajamaosayleiskaavakartasta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

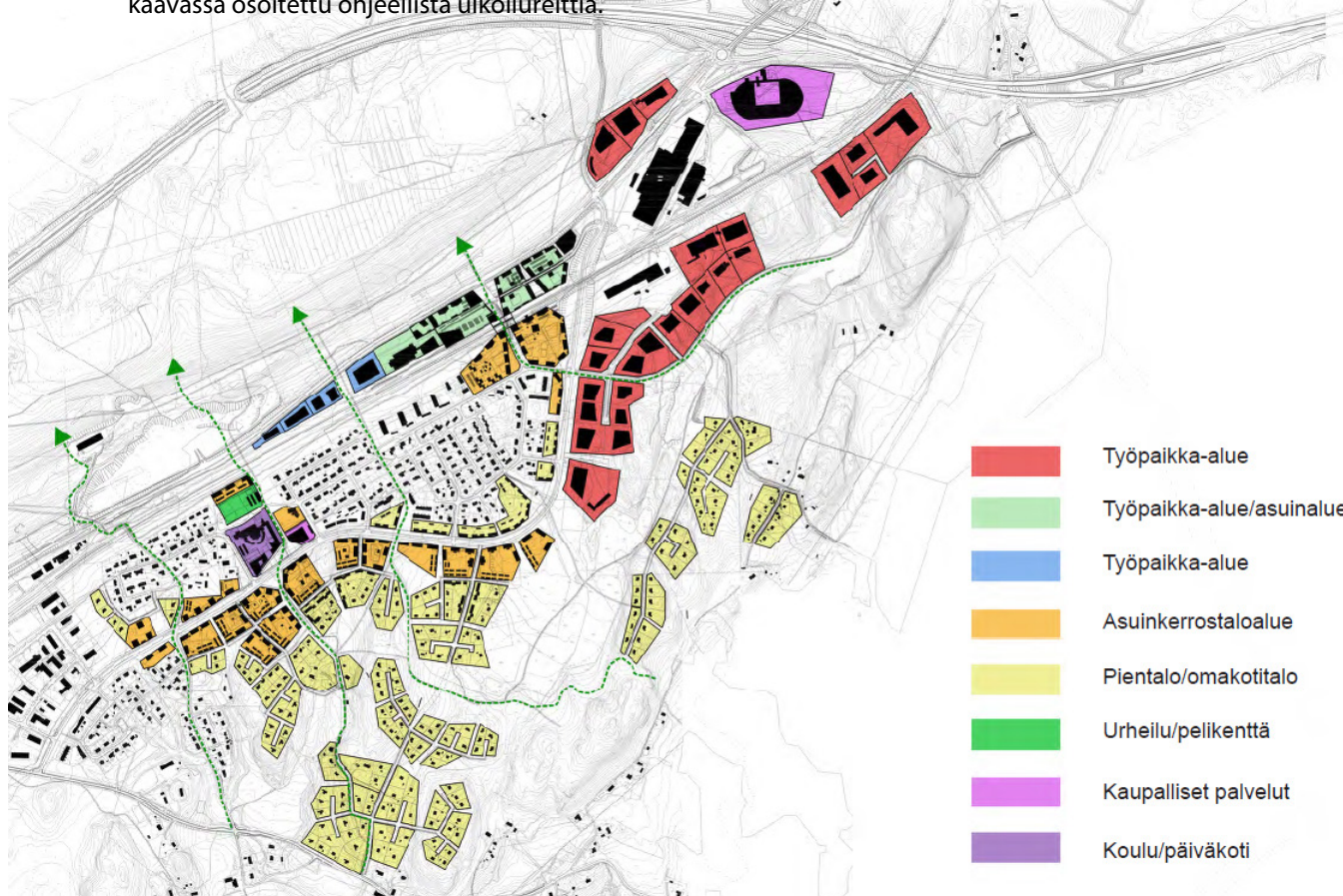
virikistys- ja liikumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

Suunnittelualueen eteläosaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu ohjeellista ulkoilureittiä.

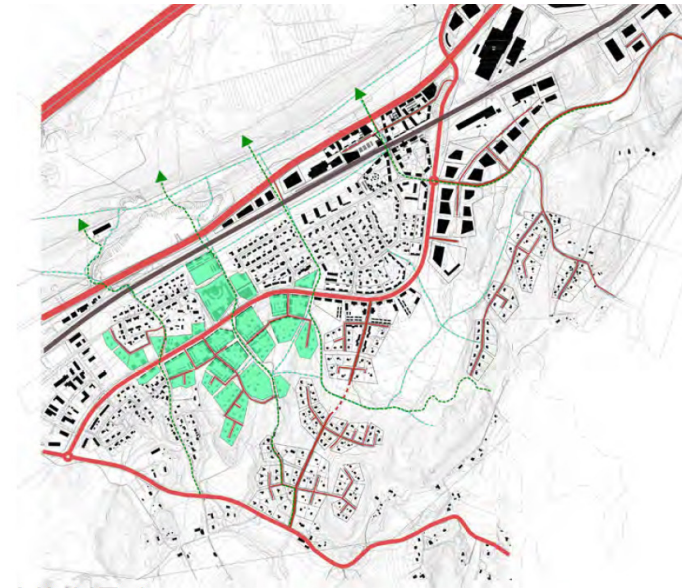
MUIJALAN KAAVARUNKO

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 11.5.2017 Muijalan kaavarungon. Kaavarungossa alueelle tutkittu uusi asuinrakentaminen painottuu siten, että se vahvistaa suunnittelualueen kahta keskusta, joista toinen kehittyisi Muijalan koulun ja päiväkodin

tuntumaan ja toinen mahdollisen tulevan raide liikenteen aseman lähiympäristöön. Kaavarunkoa



Kuva: ote Muijalan kaavarungosta.



VAIHE 1

Kuva: ote Muijalan kaavarungosta. Kaavarungossa suunniteltu asuinalueiden vaihe 1 korostettu kartalla.



VAIHE 2

Kuva: ote Muijalan kaavarungosta. Kaavarungossa suunniteltu asuinalueiden vaihe 2 korostettu kartalla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

on tarkoitus käyttää ohjelmoitaessa tulevien vuosien asemakaavoitusta – vaiheita ja aluerajauksia- Muijalaan. Kaavarunko ei ole maankäyttö – ja rakennuslain mukainen kaavataso, ennemminkin käytännön työkalu vailla välittömiä juridisia vaikutuksia. Kaavarungon maankäyttömuodot ovat pääpiirteissään alueella voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukaiset. Kaavarunko antaa yhden mahdollisen hahmon voimassa olevan

osayleiskaavan ratkaisuille.

Muijalan kaavarungossa on esitetty asuinalueiden asemakaavoituksen vaiheistus pääpiirteittäin. L68 asemakaavoituksen taustatyön yhteydessä on kuitenkin todettu, että mm. asemakaavan aika- taulu- ja sisältötavoitteista - ensi vaiheessa tavoitellaan pääosin pientalotonttitarjontaa - johtuen kaavarungossa asuinalueiden osalta esitettyjen

toteutusvaiheiden 1 ja 2 osittainen yhdistelmä on tarkoituksenmukaisin rajausta L68 Muijala I asemakaavoitukselle.



Kuva: L68 asemakaava-alueen alustava rajausta ja ote Muijalan kaavarungosta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

L68 suunnittelualueen koilliskulmassa on pienellä alueella voimassa vuonna 2004 voimaan tulleen asemakaavan VP-alueetta.

MAANOMISTUS

L68 suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt: 444-431-1-49, 444-431-2-15, 444-431-2-48, 444-

431-2-279, 444-431-2-311, 444-431-2-354, 444-431-2-355, 444-431-2-375, 444-431-2-376 ja 444-431-2-400. Lohjan kaupunki on suurin maanomistaja alueella.

Kiinteistö 2:311 (pinta- alaltaan noin 3 hehtaaria) sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevat kiinteistöt 2:400, 2:279, 2:48 ja 1:49 ovat yksityisomistuksessa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaisia rakennuskieltoja.

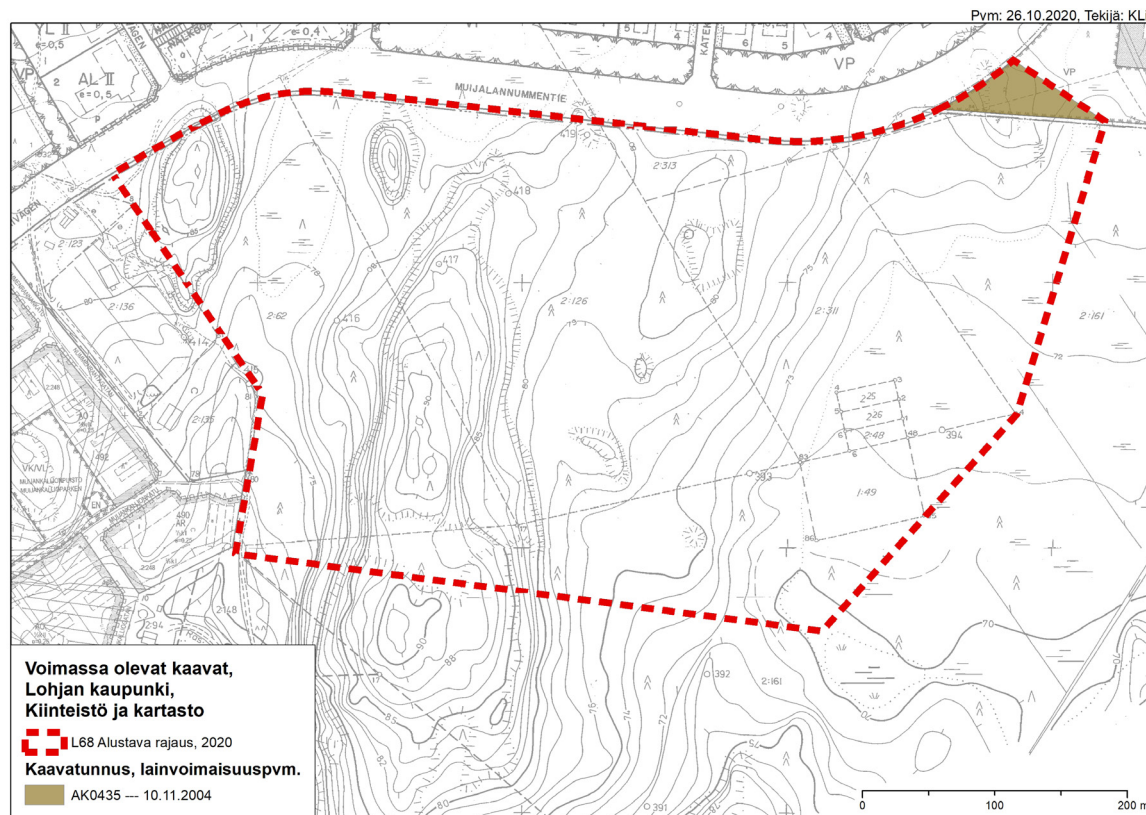
POHJAKARTTA

Pohjakartan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

SELVITYKSET

Asemakaavoitusta varten laaditut uudet selvitykset

- L68 Muijala I asemakaava Rakennettavuusselvitys (Taratest 2020) ja rakennettavuusselvityksen laajennus (Taratest 2020)
- L68 Muijala I asemakaava. Lepakkoselvitys (Faunatica 2020)
- L68 Muijala I asemakaava. Liito- orava-, pesimälinnusto-, luontokohde- ja kasvillisuusselvitys (YS-Enviro 2020)



Kartta: Suunnittelualueen alustava raja ja ote voimassa olevien kaavojen kaavatunnuskartasta.

ASEMAKAAVAN 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, turvalliseen 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.

Asemakaavaan tavoitteita:

- Asemakaavoittaa alue asuinalueeksi, pääosin pientaloasumiseen.
- Vahvistaa Lohjan kaupunkitaajamassa pohjoistaajamaa.

Asemakaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien arviointien pohjalta.

ASEMAKAAVOITUKSEN TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan tavoiteaikataulu kaavoitusohjelmassa 2020-2022

- valmisteluvaihe 12/2020
- ehdotusvaihe 5-8/2021
- hyväksymisvaihe 9-12/2021

Tavoiteaikataulu on alustava ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin kuluessa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tässä kaavaprosessissa vaikutuksina ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- alueen toiminnallisuuteen, kuten liikkumiseen, palveluihin, virkistykseen ja työpaikkoihin
- vaikutukset koettuun ympäristöön, kuten luonnon- ja kulttuuriympäristöön, esteettisyyteen ja laatuun, turvallisuuteen
- vaikutukset terveellisuuteen ja ympäristöhäiriöihin
- ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumisriskit, ilmanlaatu)
- virkistysalueiden määrään, saavutettavuuteen ja jatkuvuuteen
- virkistysmahdollisuuksiin

Vaikutuksina maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- ympäristöhäiriöihin
- Ilmastoon (hiilineutraalius)
- pienilmastoon (paraneminen / heikkeneminen)
- vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)

Vaikutuksina kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien esiintymispaikkoihin sekä suojeltuihin luontotyyppisiin
- energian ja luonnonvarojen käytön määrään ja kestävytyteen
- kierrätys- ja uudelleenkäyttömahdollisuuksiin

Vaikutuksina alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- Aluerakenteeseen (väestön, asutuksen ja työpaikkojen alueelliseen sijoittumiseen)
- Yhdyskuntarakenteeseen (asuntojen, työpaikkojen, palvelujen sekä virkistysalueiden määrään ja sijoittumiseen; yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja eheyteen/hajanaisuuteen sekä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyminen)
- alueen tekniseen huoltoon ja energian käyttöön (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- eri liikenne- ja kuljetusmuotojen sujuvuuteen (liikenneturvallisuuteen, joukkoliikenteeseen, kevyen liikenteen verkoston jatkuvuuteen, paikoitusratkaisuihin)

Vaikutuksina kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan

Vaikutuksina elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja työllisyyteen

- alueen palvelurakenteeseen ja palveluiden saatavuuteen
- kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin,

uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin)

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

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintoalueiden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

I Maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- Elinvoima:
- kaupunkikehitys
- palvelutuotanto
- kaupunkisisällöt
-
- Hyvinvointi:
- lasten, nuorten ja perheiden palvelualue
- työikäisten palvelualue
- ikääntyneiden palvelualue

- Muut kaupungin toiminnot:
- Lohjan Energiahuolto Oy LOHER
- Lohjan liikuntakeskus
- Nuorisovaltuusto
- Varttivaltuusto
- Lohjan Vanhusneuvosto
- Lohjan Vammaisneuvosto
- Valtaväylien aluetoimikunta ja alueiden johtokunta

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Caruna Oy
 - Fingrid Oy
 - Gasum Oy
 - Auris kaasunjakelu Oy
 - Lounea Oy
 - DNA Palvelut Oy
 - Muijalan asukas-yhdistys
 - Lohjan seudun Omakotiyhdistys
 - Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
 - Lohjan lintutieteellinen yhdistys HAKKI ry
- muut alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

KAHAVAVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa voi olla yhteydessä kaavoittajaan. (Kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa).

YHDISTETTY ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa kootaan aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset sekä tiedostetaan lisäselvitystarpeet.

Asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) asetetaan nähtävillä Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille (lohja.fi/kaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitusprosessin ajan kaupunkikehityksen kaavoituksessa.

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille (lohja.fi/kaavat).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Samoin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä (kaa-

voituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa). Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

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

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettavat kaavaehdotusasiakirjat asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta julkaistaan sanomalehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavaehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä (kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman alussa). Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

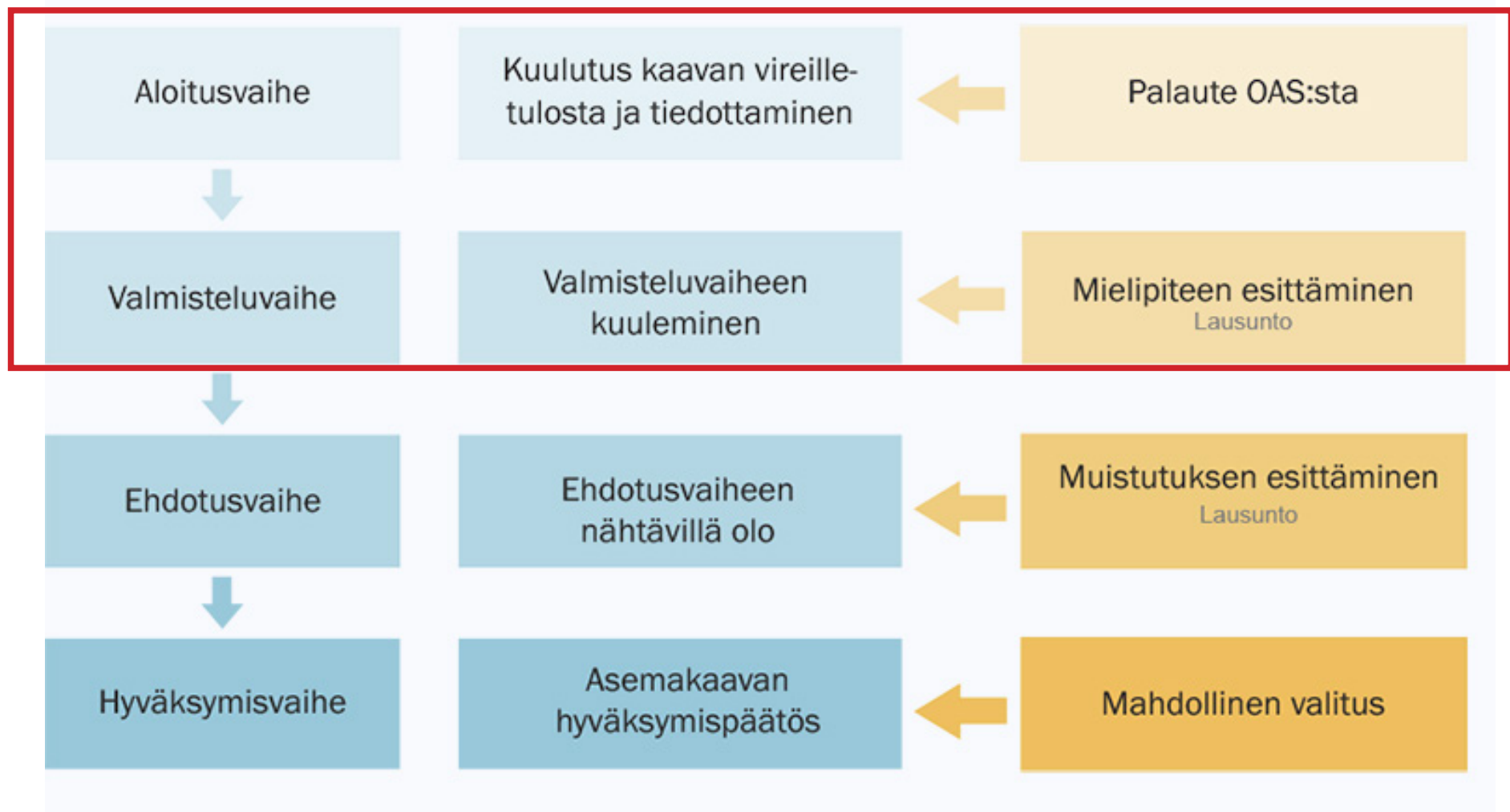
Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsit-

televät asemakaavaehdotuksen johdosta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin välille, mikäli asemakaavan alue käsittää yksityistä maata.

Asemakaavan 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§).

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Kaavio: Kaavaprosessin vaiheet. L68 Muijala I asemakaavan prosessissa kaavan aloitusvaihe ja valmisteluvaihe tehdään samaan aikaan.