



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO / JK | 19.5.2015, päivitetty 27.5.2015,
17.11.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L42 SAAJOS
11. KAUPUNGINOSA KESKILOHJA

KORTTELIN 343 JA LIIKENNE- JA ERITYISALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600
Harjoittelija Jaana Kinnunen, puh. 044 374 0148

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Käynnistyminen ja vireilletulo	4
Kaavoitettava alue	4
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Selvitykset	8
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavavaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavien osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden 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 tarkoitettu toteuttamaan kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla, ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 11. kaupunginosan Keskilohjan korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Saajoksen asemakaavan muutos L42 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017.

Kaavamutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamiseen ja muuttamiseen asuinrakentamiseen kohtuuhintaiselle pienvuokra-/senioriasunnoille. Kaavaan on otettu teknisistä syistä mukaan myös tontti 5, koska koko kortteli 343 on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 19.5.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 30.5.2015.

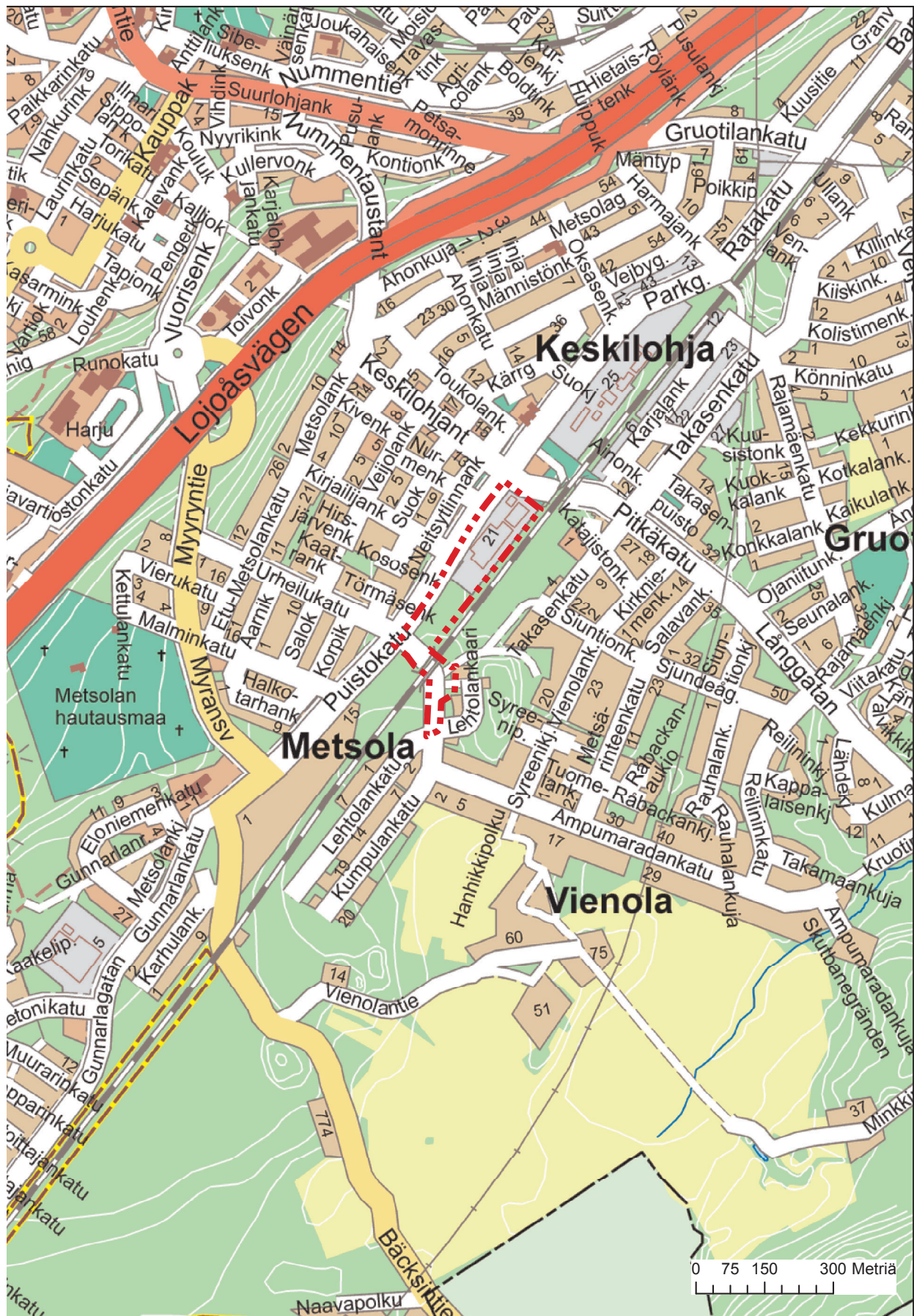
KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Keskilohjalla valtatie 25:n (Lohjanharjuntie) eteläpuolella, Puistokadun ja rautatien välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja se on hyvin saavutettavissa.

Yksityisomistuksessa olevan korttelin 343 eteläosa on pääosin rakentumaton ja metsittynyt. Pohjoisosassa on Saajoksen toimistorakennus ja teollisuusrakennukset ja -hallit, joille on ajoyhteys Puistokadulta. Puistokadun toisella puolella on Pysäkinpuisto sekä Keskilohjan pientaloaluetta. Korttelin kaakkoispuolella on rautatiealue.

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana.

Alueeseen on sisällytetty myös Puistokadulta Vienolan kaupunginosan suuntaan johtava radan alittava kaupungin omistuksessa oleva epävirallinen katualue ja korttelin 342 viereinen suojaviheralue.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (6.5.2015 JK, 17.11.2015 KL)

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 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.

Saajoksen asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia korttelin 343 tontin 6 rakennusoikeuden kasvattamisen ja muuttamisen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen pienvuokra- ja senioriasumiseen.

Kaavassa arvioidaan myös korttelin 342 viereisen suojaviheralueen sekä epävirallisen katualueen muutos virallisesti valtion rautatien alittavaksi kaduksi ja nimeäminen.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	kevät /2015
Valmisteluvaihe	syksy /2015
Ehdotusvaihe	kevät /2016
Hyväksyminen	kevät /2016

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä tammi-helmikuussa 2015. Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella. Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alue tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, lähellä keskustan monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymää. Alue on Länsiradan 3. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu pohjoiselta osaltaan työpaikka-alueeksi, joka voidaan työpaikkakäytön loputtua osoittaa lähipalvelujen alueeksi. Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa (TP/PL). Eteläiseltä osaltaan alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi, taajamaosan kaupallisten lähipalvelujen keskittymäksi (PL). Aluetta sivuaa rautatien päärata, joka kulkee alueen eteläosan läpi. Alueen vieressä on asemapaikka ja liityntäliikenteen pysäköintipaikka.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen korttelissa 343 on voimassa asemakaava AK0288 vuodelta 1993, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Korttelin 342 viereinen suojaviheralue EV on osa asemakaavaa AK0497 vuodelta 2013, ja rautatiealue LR on osa asemakaavaa AK0142 vuodelta 1969.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

MUUT SUUNNITELMAT

- Saajos-Kiinteistöt Oy:n As Oy Jalavapuiston alustavat suunnitteluasiakirjat

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset:

- alustava pohjatutkimus

Käynnissä olevat selvitykset

- mahdollisen pilaantuneen maaperän selvitys vanhan Keskilohjan asemapaikan alueella
- lähistön teollisuuslaitoksista mahdollisesti aiheutuvat riskit
- melumallinnos kaavan mukaisesta uudisrakentamisesta

Laaditut selvitykset

- Lähipalveluselvytys 18.6.2015, WSP Oy
- Liikenteen tärinä- ja runkomeluselvytys 19.7.2015, Promethor Oy
- Liikenteen meluselvytys, luonnos 28.8.2015, Promethor Oy
- Keskilohjan asemapaikan asematoimintojen tilavaraussuunnitelma 10.11.2015, Sito Oy
- taajamaosayleiskaavaan liitetty selvitykset

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

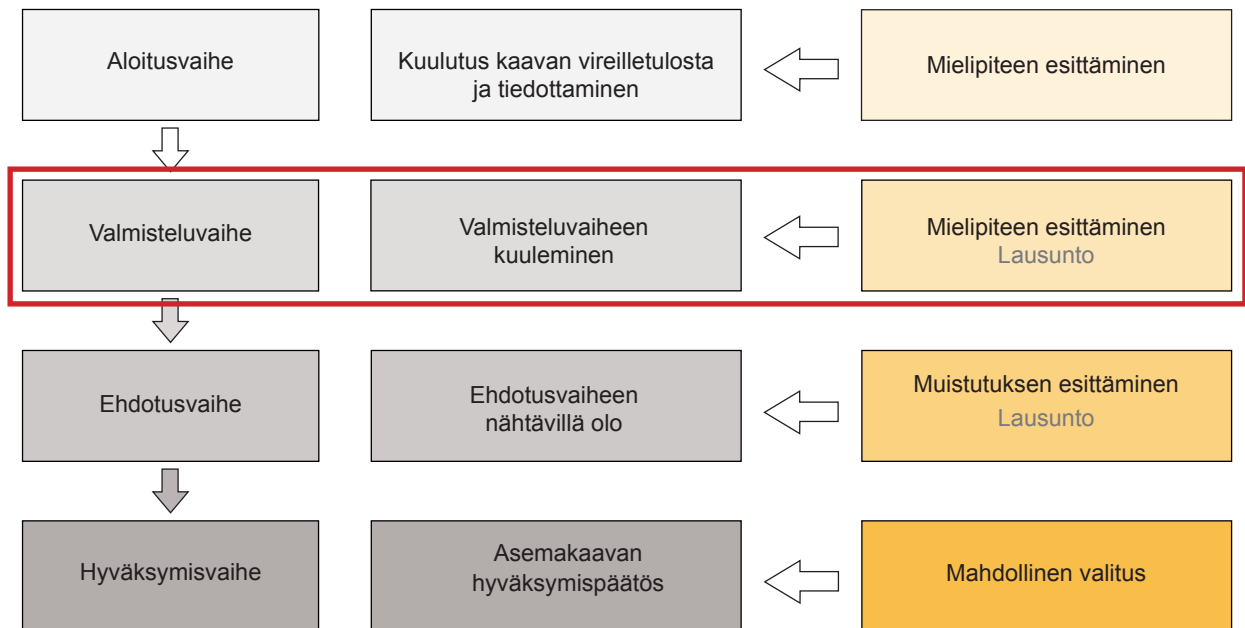
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja -asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa 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 (L42) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- asumisen vaikutukset ympäristöön
- melun torjunnan vaikutukset ympäristöön
- vaikutus alueen vesitasapainoon, pohjaveteen ja ilmastovaikutukset
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys, liikenteen lisääntyminen
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

KAHAVAVAIHEET, 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

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, tilapalvelut ja logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, perusturvatoimi, sivistystoimi, Lohjan museo, nimistötoimikunta

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, myös liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry, Nummentaustan asukasyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Loher Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto sekä alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAI SYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- 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 Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen 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. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

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

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja 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. 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-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneille.