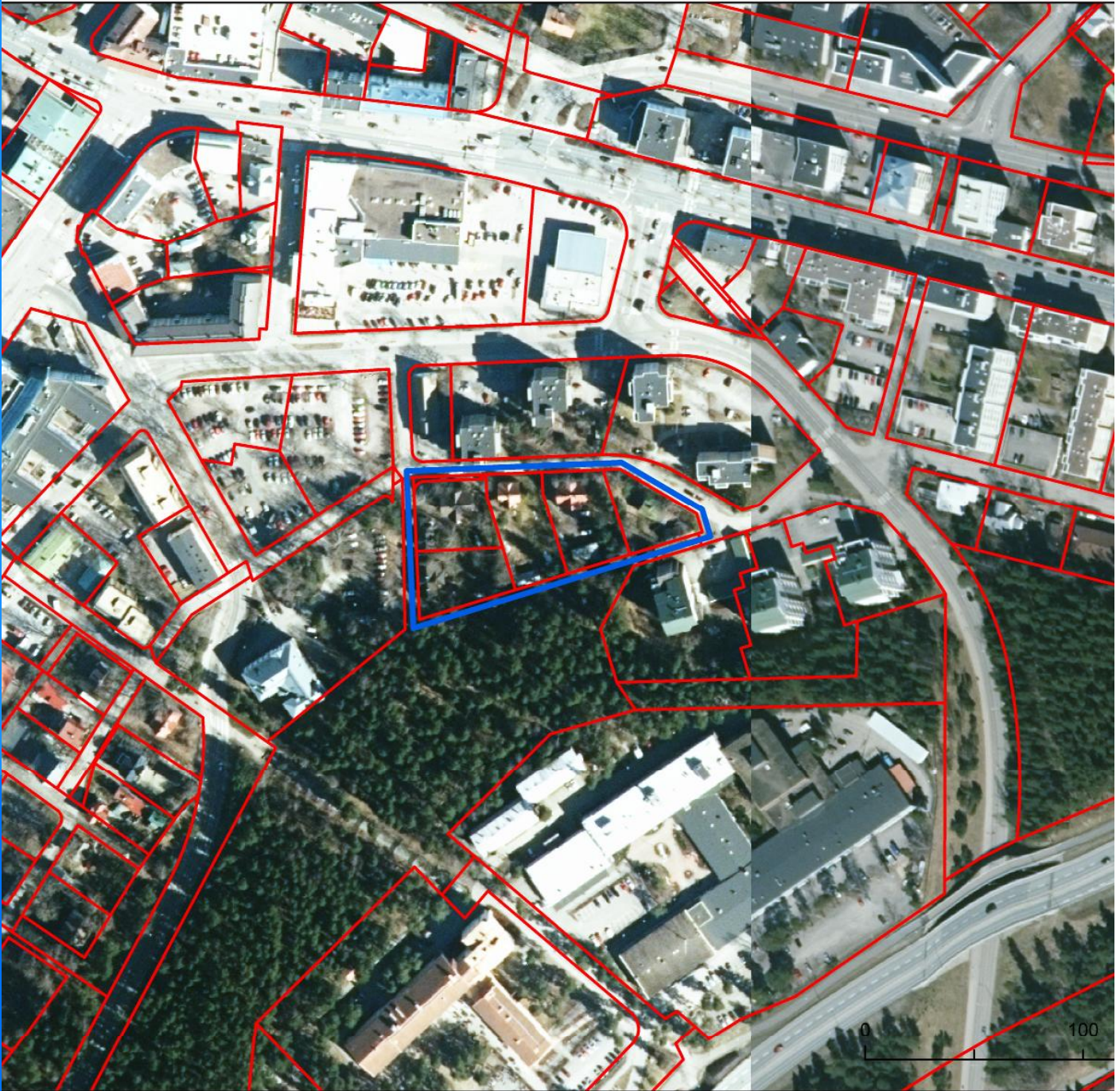




Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 20.10.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L48 KULLERVONKATU
1. KAUPUNGINOSA ANTTILA

KORTTELIN 63 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON 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@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteystiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. 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.

Lohjan alueesta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma–pe klo 9–16)
sähköposti: ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi

SISÄLLYSLUETTELO

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 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 tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisista 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 1. kaupunginosan Anttila korttelin 63 asemakaavan ja tonttijaon muutoksen laatimista varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

27.11.2015 Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 tonttien 7, 8, ja 9 maanomistajat edustajanaan Mikko Uusitalo jättävät asemakaavan muutoshakemuksen Lohjan kaupungille: "Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkuttaa hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m²."

20.1.2015 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että tavoitteena on, että asemakaavan muutos käynnistetään vuoden 2015 aikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

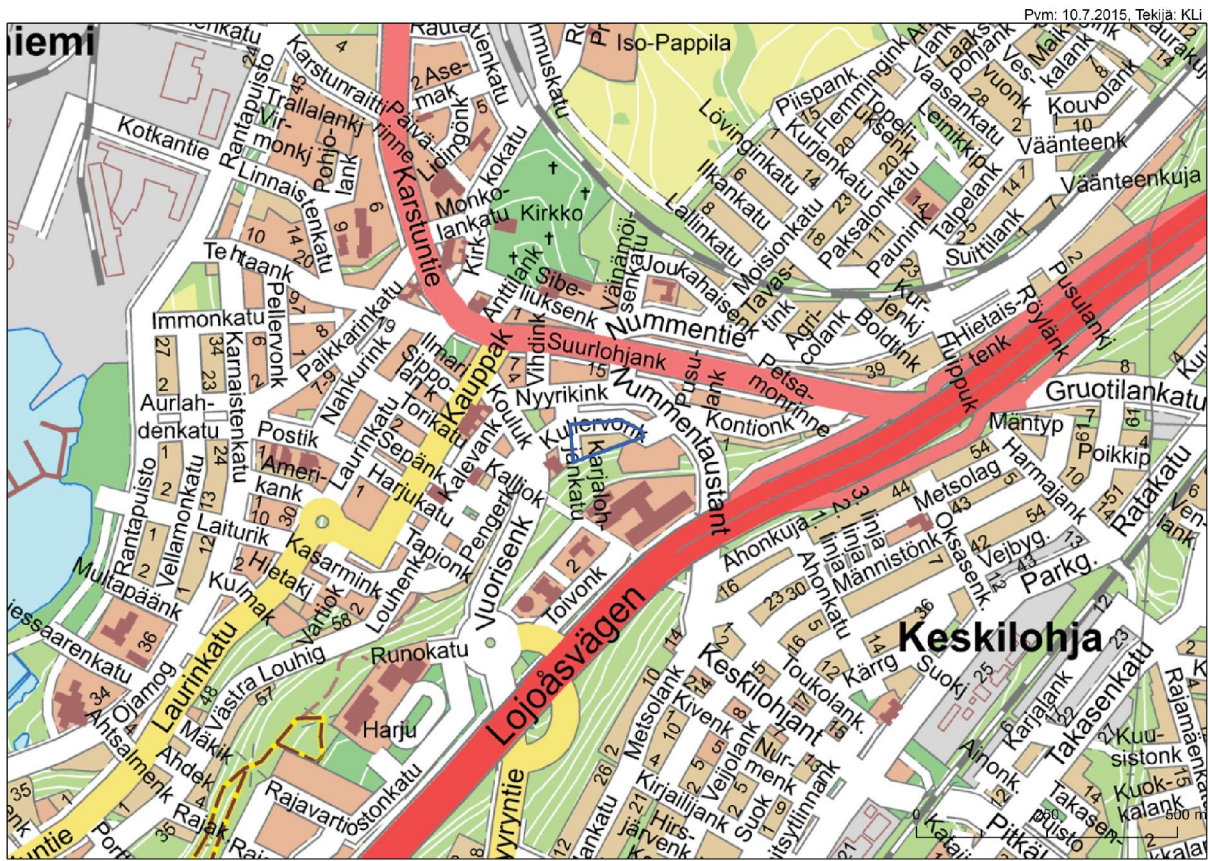
19.5.2015 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Lohjan kaupunki tekee asemakaavanmuutoksen käynnistämissopimuksen Anttilan kaupunginosan korttelin 63 tonttien 3, 4 ja 6 omistajien Tarja Kunnalan, Riitta Lustreen, Ismo Kososen ja Nina Uusitalon kanssa.

Käynnistys sopimuksen pääasiallinen tehtävä on tiedotuksellinen: miten osapuolet toimivat tulevassa asemakaavanmuutoksessa. Tärkein kohta sopimuksessa on kohta 8. mukainen kustannusjaottelu. Mikäli hanke jostain syystä päättyisi sovittamattomaan umpikujaan, on osapuolilla oikeus sanoa sopimus irti. Tämä johtaa myös asemakaavanmuutoksen lopettamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kieltää sitovan sopimisen asemakaavan ja sen muutoksen sisällöstä; tarkoituksesta ja tavoitteesta voidaan tuki sopia. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valitus- tapauksessa asemakaavanmuutoksen sisältö voi muuttua oikeusasteissa.

1.6.2015 § 238 Kaupunginhallitus päättää tehdä liitteen mukaisen asemakaavanmuutoksen käynnistämissopimuksen Anttilan kaupunginosan korttelin 63 tonttien 3, 4 ja 6 omistajien Tarja Kunnalan, Riitta Lustreen, Ismo Kososen ja Nina Uusitalon kanssa.

17.6.2015 Jan Tallqvist hakee oikaisua kaupunginhallituksen päätökseen 1.6.2015 § 238



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

3.7.2015 Helsingin hallinto-oikeus pyytää Tallqvistin valituksen johdosta kaupunginhallitusta antamaan lausunnon ja liittämään asiakirjoihin valituksenalaiset päätökset sekä kaikki päätösten perusteena olleet asiakirjat.

24.8.2015 Kaupunginhallitus päättää ettei se ota Jan Tallqvistin oikaisuvaatimusta tutkittavakseen, koska kysymys on valmistelua koskevasta asiasta; sekä antaa Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon ja esittää, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 0,7 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Anttilan kaupunginosassa Lohjanharjun reunalla Lohjan keskustassa. Pohjoisessa ja idässä aluetta rajaa Kullervonkatu, lännessä Kärjalohjankatu ja etelässä Lohjanharjun virkistysalue.

Kärjalohjan kadun varrella on kaksi Terijoelta vuonna 1920-luvulla siirrettyä huvilamaista rakennusta, jotka ovat paikallisesti merkittäviä rakennustyyppinsä edustajia, ja muodostavat yhtenäisen miljöökokonaisuuden, jolla on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

Korttelin 63 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa erillispientalojen korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja määrittää myös sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10/2015
Valmisteluvaihe	kevät 2016
Ehdotusvaihe	2016
Hyväksyminen	2017

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on osoitettu myös tiivistettävä alue - kehittämisperiaatemerkinällä.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta. Lisäksi alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä.

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.

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä pohjavesialueella.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualue on Asuntoaluetta A. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Karjalohjankadun varrella sijaitsevat terijokelaistalot on merkitty Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö -merkinnällä. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

ASEMAKAAVAT

Aluetta pääasiassa koskevat voimassa olevat asemakaavat on laadittu vuosina 1987 ja 1999.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

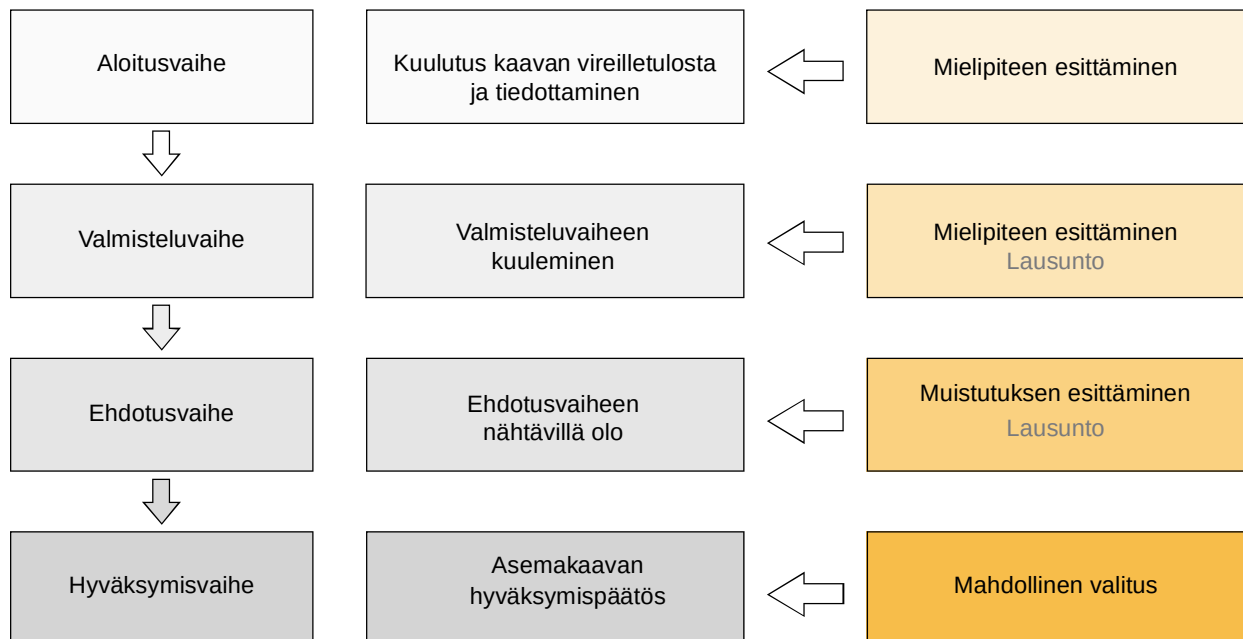
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset 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.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.
- Lohjanharjun maisemakuvan muutokset
- kaupunkikuvan muutokset

KAAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS



KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

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

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

Uudenmaan liitto, Caruna Oy, DNA Palvelut Oy, Finngrid Oy, Lounea Oy, Lohjan Energiahuolto-yhtiö Loher, Lohcase Oy, Fortum Oyj, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys – Lojonejdens Egnahemsförening ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Alueen asukas-yhdistykset

VIRANOMAI SYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään 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.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan määräajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi lisäksi 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 se 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-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.

Valmisteluvaiheen aikana järjestetään tarvittaessa keskustelutilaisuus tai muita vastaavia tilaisuuksia osallisille. Tilaisuuksista ilmoitetaan erikseen kuuluttamalla Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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. Tarvittaessa kaavaehdotuksesta järjestetään esittelytilaisuus.

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 käsittelevät asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

KAATAJÄRJESTELMÄ

