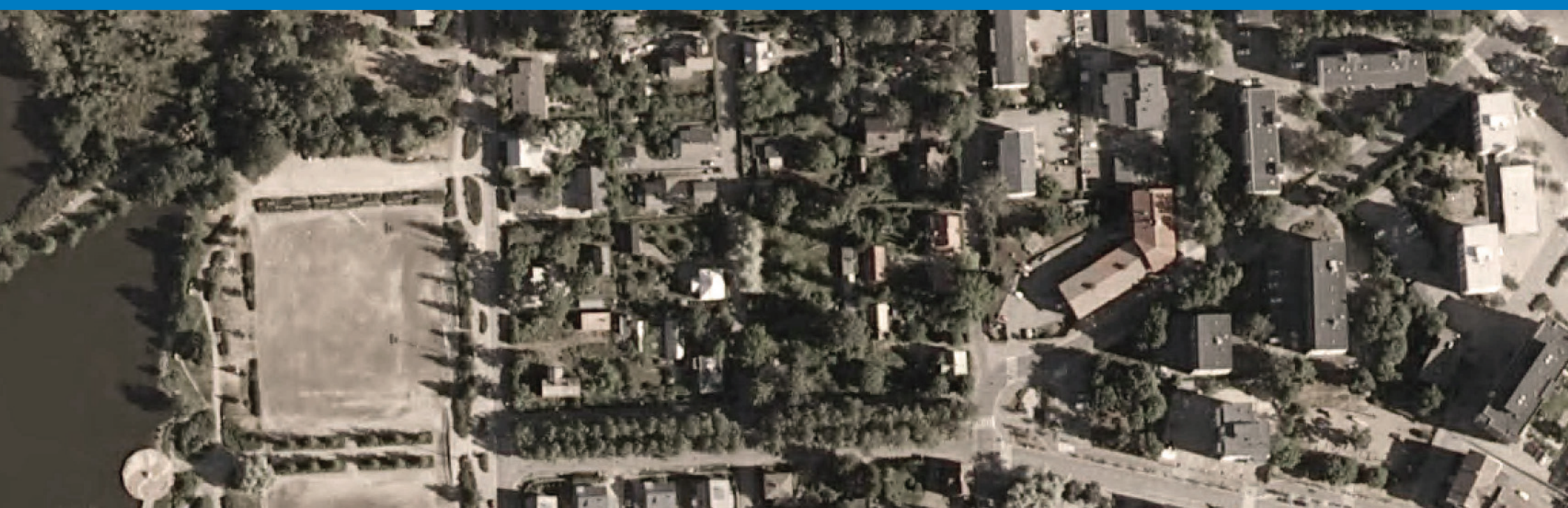




1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 14 OSAN (TONTTI 1) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:[ymparistotoimi\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Ann Roberts, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454



OSALLISTUMIS JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan (Anttila) korttelin 14 osan (tontti 1) asemakaavan muutoksen laatimista varten.

VIREILLETULO

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut Lemminkäinen Talo Oy:ltä 21.3.2012 päivätyllä kirjeellä. Lemminkäinen Talo Oy on tehnyt omistajien kanssa esisopimuksen kiinteistöstä.

Kehittämis- ja elinkeinojaosto 04.06.2012 § 28 on päättänyt hyväksyä tehdyn esityksen korttelin 14 tontin 1 asemakaava-

muutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavanmuutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa. Kaavamuuotosalue rajautuu Paikkarinkatuun, Karnaistenkatuun ja Pellervonkatuun. Pohjoissuunnassa alue rajautuu kiinteistöihin n:o 444-1-14- 10 ja 444-1-14 -13.

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin 3 000 m². Ennen asemakaavan hyväksymistä on selvítettävä maankäyttösopimustarve. Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa ennen asemakaavan hyväksymistä.

NYKYTILANNE

Kaavamuuotosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Lohjan ydinkeskustan kupeessa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee aukio, joka kokoaan keskustan oleellisia katulinjoja yhteen rannan tuntumaan. Aukio toimii visuaalisena päätteenä Aurlahdenkadulle.

Tontilla sijaitsee vuonna 1951 rakennettu teollisuusrakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Seppo Hytönen ja se on toiminut valmistuttuaan G.V. Sundmanin leipomo-, varasto ja asuinrakennuksena.



Sijainti opaskartalla



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Birker Brunilan laatimasta Lohjan kauppalan asema-kaavasta vuodelta 1929.

Kiinteistö on yksityisomistuksessa ja tällä hetkellä rakennuksessa on vuokralaisia.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut. Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Ko. kaavassa kaavamuutosalue on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustan keskustatoimintojen alueelle on osoitettu seutukeskus -merkintä.

Taajamaosayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymäläti-

loille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa.

Keskustan osayleiskaava

Lohjan kaupunginhallitus hyväksyi keskustan osayleiskaavan ehdotuksen 24.9.2012. Ehdotus on ollut nähtävillä 15.10-16.11.2012. Osayleiskaavaehdotuksessa asema-kaavan muutosalue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavaehdotuksessa on esitetty suojelumerkintä (sr) tontilla sijaitsevalle leipomorakennukselle. kaavaehdotuksen määräys kuuluu seuraavasti: "Sr- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas kulttuuriympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetävä lausunto museoviranomaiselta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteluun."

Osayleiskaavaehdotuksen kaavaselostuksessa kerrotaan sr-kohteesta no. 2 seuraavaa " 2 Keksitehdas, entinen leipomo- ja varastorakennus, Paikkarinkatu 2-4, Arkkitehti Seppo Hytösen suunnittelema rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja siihen liittyy paikallishistoriallisia arvoja "

Yleiskaavassa on huomioitu Paikkarinkadun luonne pääkokoojakatuna ja kevyenliikenteen yhteytenä. Aurlahdenkadun päätteenä oleva aukio on osoitettu merkin-

nällä katuaukio/tori.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 5.4.1951. Asemakaavassa tontin käyttö-tarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue (ajantasa-asemakaavassa AK-3). Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla. Korttelin tässä osassa tehokkuusluku on $e=0,60$. Voimassaolevan asemakaavan mukaisesti AK-3 korttelialuetta koskee seuraava määräys:

”AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten välin valkoisen tai vaalean. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa tontilla on osoitettava vähintään $0,5 \text{ m}^2$ huoneistoalan 1 m^2 kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/ 55 m^2 asuntohuoneistoalaa, 1 autopaikka/ 20 m^2 myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/ 40 m^2 toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoihin, kellareihin ja maan alle.

Rakentamattomat tontinosat joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puuta saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla.”

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala on osoitettu sitovalla merkinnäl-

lä olemassa olevan leipomorakennuksen kohdalle ja suurimmaksi toteutettavaksi kerrosluvuksi määrätään $\frac{1}{2} \text{ II}$. Autosäilytys on osoitettu sitovana Karnaistenkadun puoleiselle tontin osalle lisäksi määrätään että tontinrajat vasten katuja on istutettava.

Voimassa olevan tonttijaon mukaan tontin pinta-ala on $2\,995 \text{ m}^2$ ja siten nykyinen rakennusoikeus 1797 k-m^2 .

SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä:

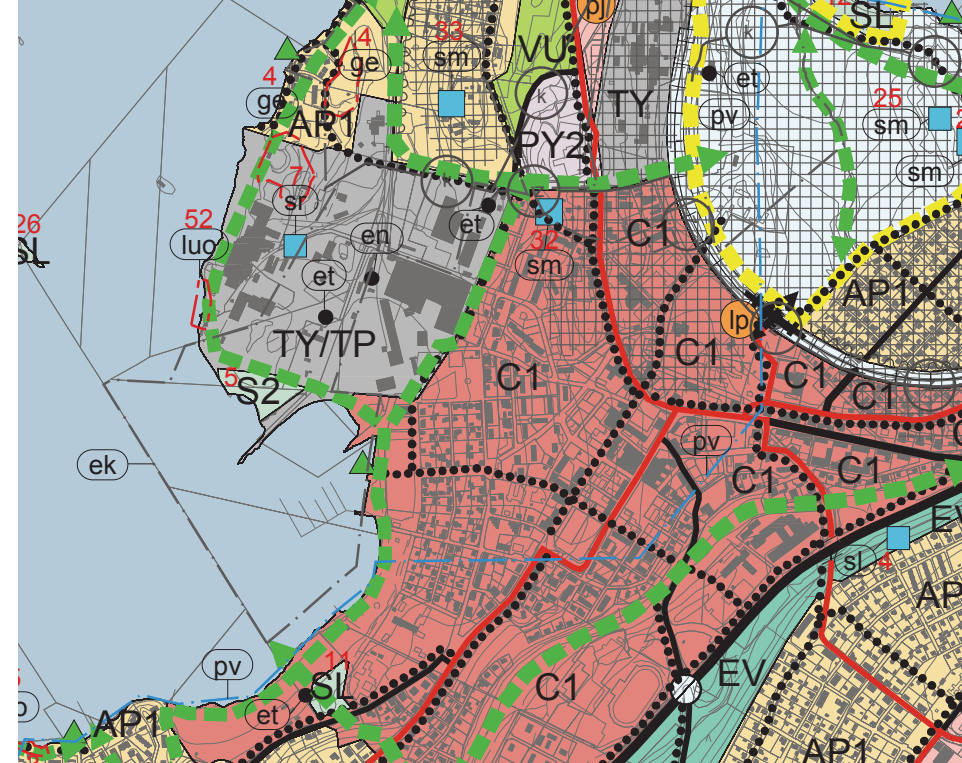
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007, Katariina Ockenström

Tontilla sijaitseva leipomorakennus on listattu Lohjan keskustan rakennusinventointiin (2007), jossa sen arvottamiskriteerit ovat mm. paikallishistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen merkittävyys.

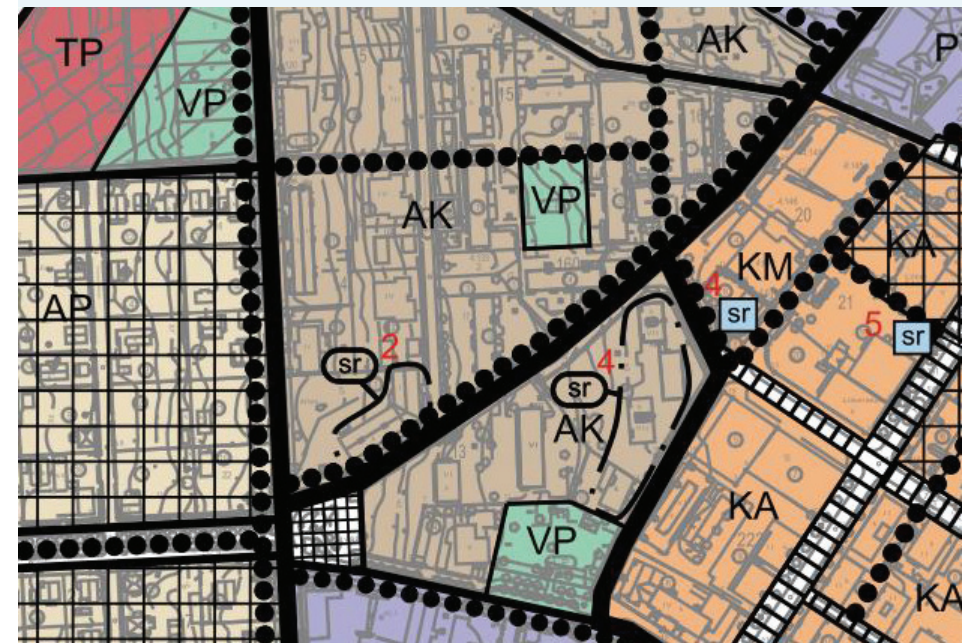
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012, Katri Backman ja Iida Juurinen

Raportissa on tutkittu mm. suunnittelualuetta sivuavaa Paikkarinkatua ja Aurlahden kadun aukiota. Selvityksessä todetaan että Paikkarinkatu on kulttuurireittiin kuuluva ja aukio on tärkeän kulttuurireitin ja kaupunkikeskustareitistön kokoava nivel.

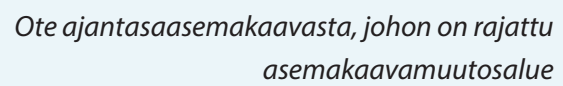
- Alustava perustamistapalausunto (Geotek Oy 25.1.2012)



Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote keskustan osayleiskaavan ehdotuksesta



- Maaperän haitta-ainetutkimus (Geotek Oy 8.3.2012)

- Tontinkäyttösuunnitelma 22.5.2012, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy on tuottanut tontinkäyttösuunnitelman, jossa esitetään kahta eri luonnossuunitelmaa. Toisessa luonnoksessa on esitelty vaihtoehto, jossa tontille sijoittuisi kaksi nelikerroksista pistetaloa, ja jossa vanha leipomo on esitetty purettavaksi. Toisessa luonnossuunnitelmassa esitetään leipomorakennuksen säilyttävä ratkaisu. Tässä luonnoksessa leipomon käyttötarkoitus muuttuisi asuinhuoneistoiksi ja tontille osoitettaisiin kolmen huoneiston uudisrakennus Karnaisenkadun varteen. Luonnossuunnitelman lisäksi on listattu teollisuusrakennuksen asutuskäyttöön muuttamisen haasteita.

Lemminkäinen Talo Oy :n mukaan toteutamiskelpoinen vaihtoehto on vanhan leipomon purku ja kahden pistekerrostalon sijoittaminen tontille.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavamuutoksen päätavoite on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskustan kaupunkikuvaan ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikka-peräisemmin kaavan valmisteluvaiheessa. Lisäksi on tarkoitus tehdä vaihtoehtoisia luonnoksia, joiden avulla kyetään arvottamaan ja tutkimaan tavoitteiden täyttymistä.

Kaavoitusohjelmassa asemakaavamuutoksen valmistumisen tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2014.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, 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.

Paikkarinkatu 2-4 asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan kaupunkikuvaan kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lisäksi tullaan arvioimaan ilmastovaikutukset.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

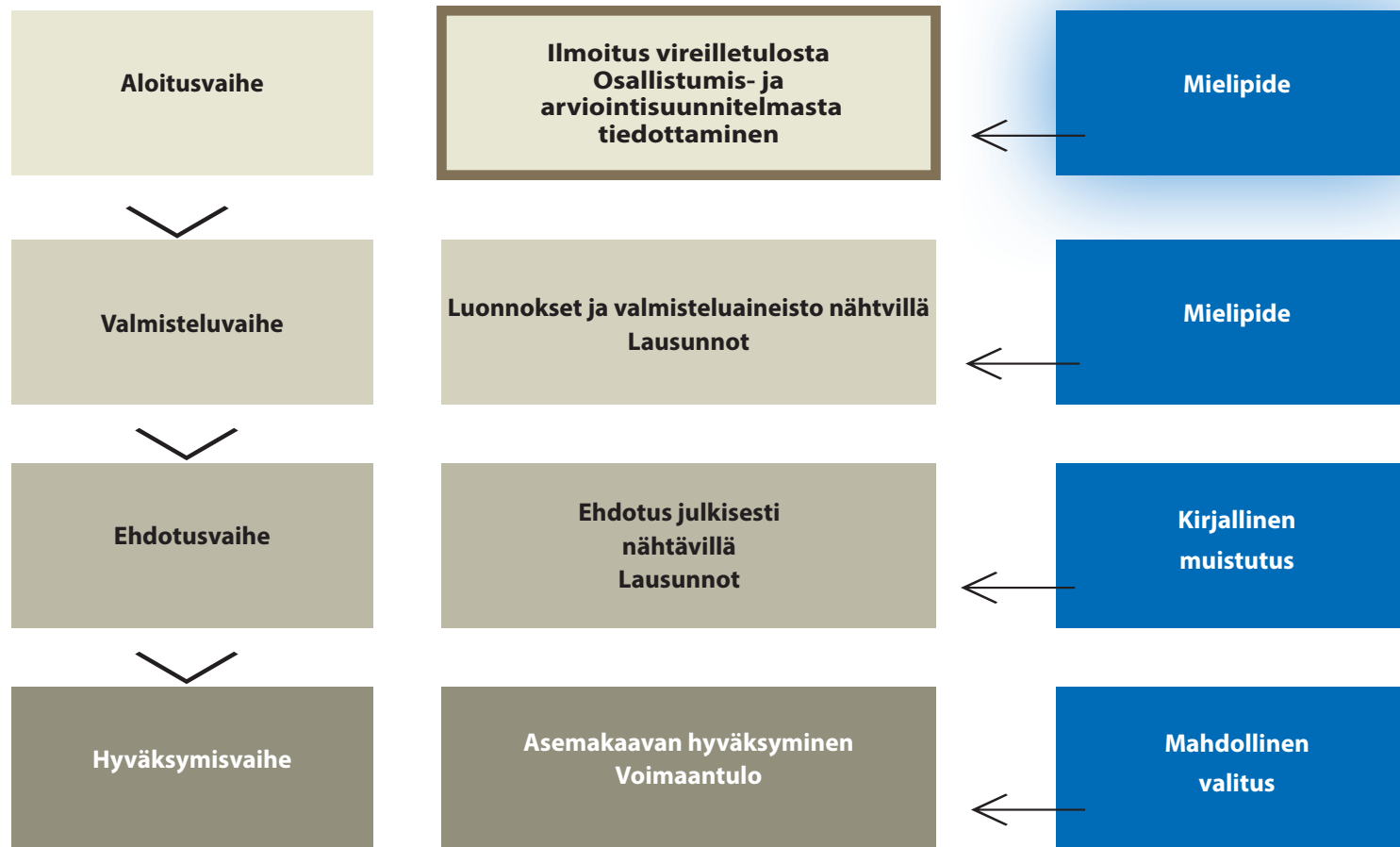
Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu jos katsotaan että, kaava koskee viranomaisten kannalta merkittäviä asioita.

Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviontsuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arviontsuunnitelmasta.

ASEMAKAAVA

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen



Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen luonnosaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi loppuvuodesta 2013. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallisille ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta määräaikaan mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnosmateriaalista pyydetään lausunnot osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Osallisten on mahdollista esittää mielipiteensä luonnoksesta/luonnoksista.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaava asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä tiedotetaan osallisille kirjeellä sekä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4).

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyyde-

tään lausunnot tarvittaessa osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallisten on mahdollista tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Ann Roberts
p. 044-3744414

OSALLISET:

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveysvalvonta
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Kunnallistekniikka
- Sivistystoimi
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan museo

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Gasum Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Rantakntin asukasyhdistys ry
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry