



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

13.2.2019

Kunta

Lohjan

Suunnitelman nimi

Puu-Anttila

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Kaava-alue käsittää korttelin 103 kaupunginosassa 1, Anttila

Suunnittelija

Johan Pfeifer, arkkitehti, tekn. lis., SAFA / Arkkitehtitoimisto Johan Pfeifer Oy

Suunnitelman numero

Kaavan nro. L80

1. JOHDANTO

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 1. kaupunginosan Anttila korttelin 103 sekä sitä ympäröivää katu- ja puistoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTAA

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa Lohjan kirkon eteläpuolella. Alue käsittää korttelin 441-1-103-1/2, jonka koko on 0,32 ha.

Tavoitteena on laatia korttelille asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Puu-Anttilan rakennuksen säilyttämisen sekä siihen liittyvää täydennysrakentamista. Kortteliin on suunniteltu sijoitettavaksi julkista toimintaa, liikerakentamista ja asuinrakentamista. Lähtökohtana on, että konsultti laatii yhteistyössä Lohjan kaupungin kaavoitusosaston kanssa vaihtoehtoja, joissa tutkitaan kortteliin sijoitettavan täydennysrakentamisen määrää ja kaupunkikuvallista ratkaisua

Aloituskokouksessa oli koolla Eero Lehti, Johan Pfeifer ja kattava ryhmä kunnan edustajia ja siinä käytiin perusteellista ja vilkasta keskustelua kaava-alueesta ja sen tavoitteista. Koska Lohjan kaupungin kaavoitusresurssit ovat tiukoilla mm. asunomessujen vuoksi, todettiin, että kaavatyö etenee parhaiten niin, että Johan Pfeifer vastaa kaavoitustyöstä toimien tiiviissä yhteistyössä Lohjan kaavoitusosaston kanssa ja sen ohjauksessa.

Hankkeesta käytiin useita neuvotteluja alkuvuodesta. Maan omistuksen selvittyä loppuvuonna 2018 todettiin, että tavoitteena on jatkaa kaavoitustyötä niin, että hanke voisi mahdollisesti toimia osana Lohjan asunomessukokonaisuutta keskustassa sijaitsevana oheiskohteena.

3. TAVOITTEET

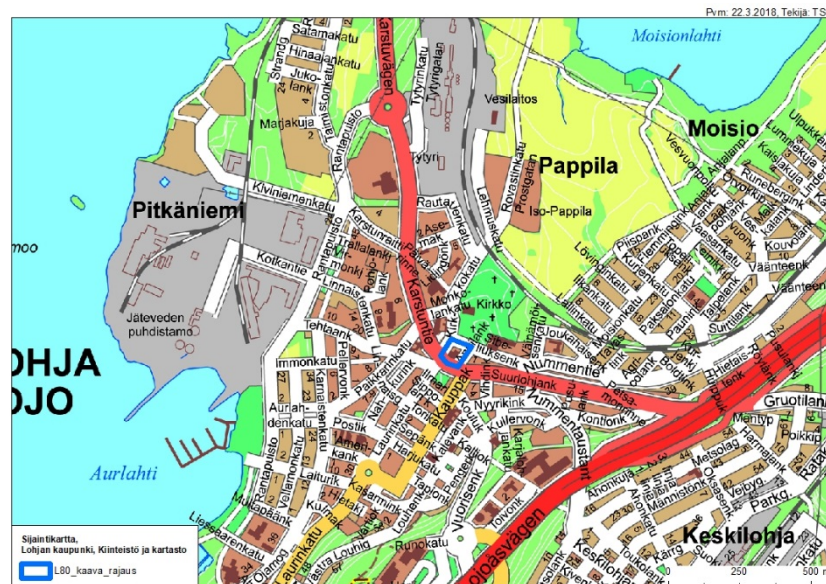
SUUNNITTELUN TAVOITE JA MITOITUS

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.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa kortteliin uusia asuinrakennuksia, niin että tuleva rakentaminen sopeutuu Lohjan keskustan ilmeeseen. Erityisesti tavoitteena on luoda kokonaisuus, jossa tuleva rakentaminen liittyy luontevasti Puu-Anttilan ja korttelissa olevaan toiseen vanhaan puurakennukseen. Tavoitteena on myös, että kaavatyö voisi edetä niin ripeästi, että rakennettava kohde voisi toimia Lohjan asuntomessujen keskustassa sijaitsevana oheiskohteena.

4. SUUNNITTELUALUE

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue on merkitty sinisellä.

Kaava-alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustassa, Lohjan kirkon eteläpuolella.

SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

ALUEEN KUVAUS JA SUUNNITTELUTILANNE

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osa Lohjan keskustan rakennettua ympäristöä. Korttelissa sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta: tontilla 1 kahvilakäytössä oleva pienempi rakennus ja tontin 2 eteläreunassa Puu-Anttila – vanha koulurakennus, joka on osittain tyhjillään, osittain vajaa-käytössä. Kaava-alueen itäpuolella on kioskirakennus ja muuntoasema.

Kaava-alueen länsipuolella on neljä- ja viisikerroksisia asuin ja liiketaloja. Kaava-alueen itäpuolella on kolmekerroksinen liikelokokonaisuus. Lohjan kirkko, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella.



LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueella on puustoa lähinnä Puu-Anttilan rakennuksen ja korttelissa sijaitsevan toisen puurakennuksen ympäristössä sekä korttelin pohjoisreunalla. Yleisluonteisten maaperäkarttojen perusteella alueen maaperä on rakentamiseen soveltuvaa hiekkaa ja soraa. Maaperäolosuhteet tulee selvittää tarkemmin pohjatutkimusten avulla ennen rakentamista.

MAANOMISTUS

Lohjan kaupunki omistaa tontin 1, jolla sijaitsee vanha kahvilakäytössä oleva puurakennus. Tontti 2, joka muodostaa suurimman osan korttelista ja jolla Puu-Anttilan rakennus sijaitsee, on yksityisessä omistuksessa.

KUNNALLISTEKNIikka

Kunnallistekniikka on järjestetty alueella. Alueen läpi kulkee kunnallisteknisiä johtoja.

5. SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- tehokas liikennejärjestelmä,
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, joka on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolaisen kaavan aikatahtia on vuodessa 2050. Maakuntakaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen alueella.

YLEISKAAVOITUS

Anttilan osayleiskaavassa kortteli on merkitty PY-alueeksi. Korttelin läpi kulkee jalankulkuväylä, ja sen itäpuolella oleva osa tontista on VP-aluetta. Kaava-alue kuuluu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

ASEMAKAAVOITUS

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Molemmat tontilla olevat rakennukset on suojeltu.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELTO

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa eikä rakennuslain mukaisia suojelupäätöksiä. Kaava-alueen vanhat puurakennukset on suojeltu kaavalla.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT

Alueella ei tällä hetkellä ole käynnissä muita suunnitelmia.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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:

- 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.

- asumisen ja virkistyskäytön keskinäiset vaikutukset
- kaupunkimaisen keskusta-alueen laajenemisen vaikutukset
- maisemakuvan muutokset
- ympäristöhäiriöiden arviointi ja torjunta.

7. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana. Kaavan osallisia ovat ainakin:

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistaja
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Museovirasto

IV Muut yhteisöt

- Keskustan aluetoimikunta
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna OY
- Gasum OY
- Lounea OY
- DNA OY

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä voidaan järjestää myös muita viranomais- ja työneuvotteluita tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla. Aineistoon voi tutustua myös kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa, Karstuntie 4, 08100 Lohja.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaupungin kaavoittajaan (asemakaava-arkkitehti Juha Anttila). Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi alla 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

11. KAAVOITUKSEN KULKU

KAAVAVAIHEET

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4. Aineistoon voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupunkikehityksen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuille (www.lohja.fi/kaavoitus), sivustoa päivitetään kaavaprosessin etenemisen mukaan.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävillä olon päättymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa ehdotusvaiheessa esitettyihin kirjallisiin muistutuksiin perustellun vastineen (MRL 65§). Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on kaupungin ilmoitettava perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa (MRL 67§).

LAINVOIMAISUUS

Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja lehdissä (Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja) sekä kaupungin internet-sivuilla täydennetään kaavan lainvoimaisuus.

Mikäli kaavasta on valitettu ja oikeuskäsittely hylkää valitukset tullaan asemakaava kuuluttamaan vasta tämän jälkeen lainvoimaseksi.

Asemakaavan laadinnan aikaiset mielipiteet ja muistutukset sekä lausunnot tulee olla toimitettu osoitteeseen kaavapalaute@lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys/kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja, ennen nähtävillä olon päättymistä.

SUUNNITELTU AIKATAULU

KAAVOITUKSEN VIREILLE TULO (helmikuu 2020)

Kaavakonsultti toimittaa kaupungille Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§).

Kaupunki on kuuluttanut kaavan vireille

KAABALUONNOS (helmikuu 2020)

KAABAEHDOTUS (elokuu 2020)

HYVÄKSYMINEN (joulukuu 2020)

12. YHTEYSTIEDOT

Kaavakonsultti:

Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy
arkkit., tekn. lis., valt. maist. Johan Pfeifer SAFA
p. 0451233404
info@johanpfeifer.fi

Lohjan kaupunki

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

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:

kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Asemakaava-Arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600