LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO| 22.9.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L53 KIRKNIEMEN ASEMA
17. KAUPUNGINOSA JÖNSBÖLE

KORTTELIN 328 OSAN JA LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUEEN 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

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom(at)lohja.fi
044- 374 4419

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
anitta.ojanen(at)lohja.fi
044 374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Käynnistyminen ja vireilletulo	4
Kaavoitettava alue	4
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Selvitykset	7
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 tarkoitus toteuttaa 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 riittävyydestä.

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 17. kaupunginosan Jönsböle korttelin 328 osan ja liikenne- ja virkistysalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Kirkniemen aseman asemakaavan muutos L53 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Kirkniemen aseman alue on yksityisomistuksessa ja se sijaitsee rautatieliikenteen alueella. Aseman alueella olevien rakennusten muuttamiseksi asuntokäyttöön on haettu poikkeuslupaa. Käyttötarkoituksen muutosta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä rautatieliikenteen alueella, ja kaavamuutos alueen muuttamiseksi korttelialueeksi on tarpeen.

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus em. rautatiealueen osan ja olemassaolevien rakennusten muuttamiseen asuntokäyttöön alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden. Samassa yhteydessä on tavoitteena arvioida asemakaavan ajantasaistaminen viereisen puistoalueen ja Kirkniemenkadun tiealueen osalta sekä tutkia yksityisomistuksessa olevan korttelin 328 osan ja tiealueen rajaus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava kuulutetaan vireille.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Jönsbölen kaupunginosassa Lohjan eteläosassa, noin 14 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta ja noin viiden kilometrin etäisyydellä Virkkalan palvelukeskittymästä. Kaava-alue on Hanko-Hyvinkää rautatien varrella Kirkniementien ja Lohjansaarentien risteysalueen itäpuolella.

Ajoyhteys Kirkniemen aseman alueelle on Kirkniementieltä, joka on myös osa kaava-aluetta. Asema rakennuksineen ja Kirkniementien pohjoispuolella oleva asuin-liikerakennus ovat yksityisomistuksessa. Aseman eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on rautatie. Osa kaavaan sisältyvästä rautatiealueesta ja Kirkniementiestä on valtion omistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluva puistoalue on yksityisomistuksessa.

Kaava-alueen rajausta on tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana.



Ote opaskartasta suunnittelualueen rajauksella (22.9.2016 KLå)

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.

Kirkniemen aseman asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus aseman rautatiealueen ja olemassaolevien rakennusten muuttamiseen asuntokäyttöön alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden. Samassa yhteydessä on tavoitteena arvioida asemakaavan ajantasaistaminen viereisen puistoalueen ja Kirkniemenkadun tiealueen osalta sekä tutkia yksityisomistuksessa olevan korttelin 328 osan ja tiealueen rajaus.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	syksy /2016
Valmisteluvaihe	kevät /2017
Ehdotusvaihe	syksy /2017
Hyväksyminen	kevät /2018

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 yhteysverkostot 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 ja ehdotus on ollut lausuntokierroksella alkuvuonna 2016. Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen alueella ja sen alueella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde. Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve sekä päärata.

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 nauhataajaman reunassa, joka on länsiradan välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys Osuniemen suuntaan. Kaava-alueen eteläpuoli on osoitettu Maaseutulohjaksi.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä suojaviheralueeksi (EV). Alue on määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kirkniementie on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaava-alueen kattavaksi joukkoliikenneyhteydeksi. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu päärata/kaupunkirata. Kaava-alueella on meluntorjuntatarve.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Rautatiealueen, puiston ja Kirkniementien alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1966. Kaava-alueen pohjoiskulman asemakaavan muutos on hyväksytty vuonna 1989. Valtaosa kaava-alueesta on rata-aluetta (LR), osa on puistoa (PL), ja Kirkniementien alue on liikennealuetta (LT). Pohjoiskulman korttelissa 328 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:
- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset
- aseman olemassaolevien rakennusten ja piha-alueen suojeluarvot
- ympäristöhäiriöt; mm. maaperän pilaantuneisuus, tärinä ja liikennemelu

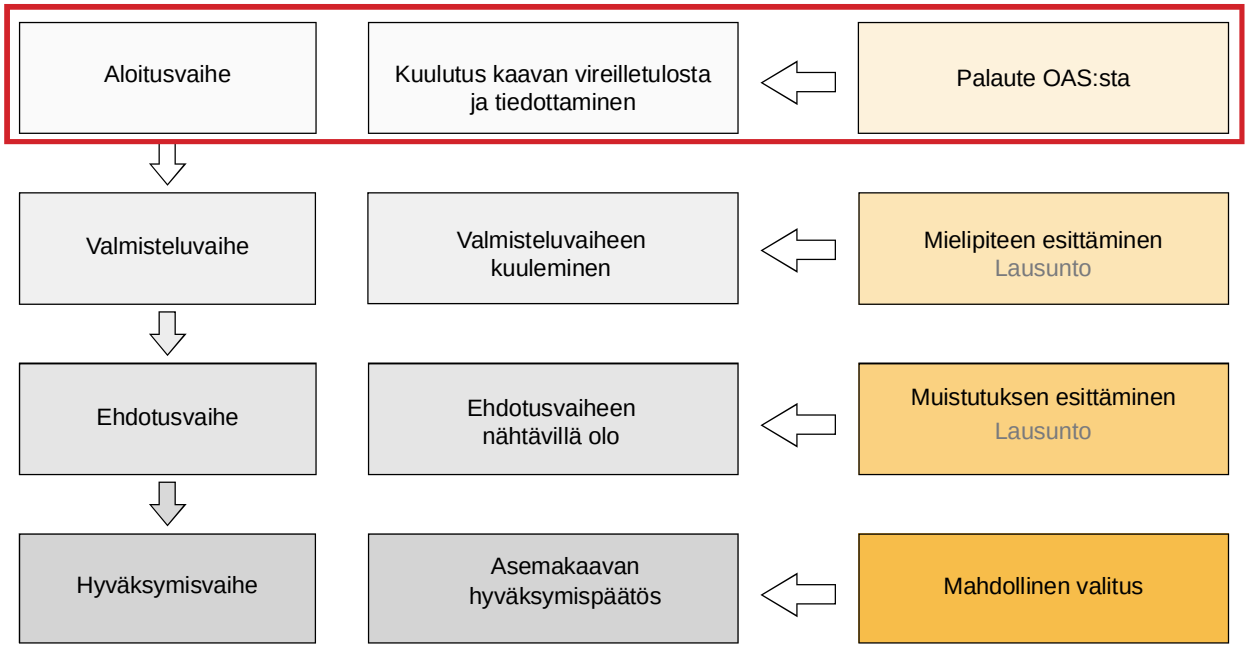
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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 (L53) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.
- asumisen vaikutukset ympäristöön
- ympäristöhäiriöiden vaikutus asumiseen
- liikennemelun torjunnan vaikutukset ympäristöön ja rakentamiseen
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

KAAVAVAIHEET, 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, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi

IV MUUT YHTEISÖT
- Uudenmaan liitto, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Etelä-Lohjan aluetoimikunta, Jönsbölen kyläyhdistys, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto sekä alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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 paikallislehdissä 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 riittävyydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (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 kuulemista varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä 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 paikallislehdissä 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.