



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaava L40
SUURLOHJANKATU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Ympäristötoimen kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus
PL71, 08101 Lohja
p. 019 3690

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, p. 044 374 0144
Kaavoitussihteeri, Margit Hietamäki, p. 044 374 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	3
2. VIREILLETULO	3
3. KAAVOITETTAVA ALUE	4
3.1 Luettelo suunnittelualan kiinteistöistä, kiinteistötunnukset	4
3.2 Nykytilanne	4
4. KAAVOITUSTILANNE	5
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
4.2 Maakuntakaava	5
4.3 Taajamaosayleiskaava	7
4.4 Keskustan osayleiskaava	7
4.5 Voimassa olevat Asemakaavat	9
4.6 Selvitykset	9
4.7 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	9
5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	10
6. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET	11
7. YHTEYSTIEDOT	13
8. PALAUTE	13

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ?

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan aina jokaista kaavaa varten erikseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehtoista. Samalla määritellään myös osalliset. Suunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttilan korttelien 43 ja asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

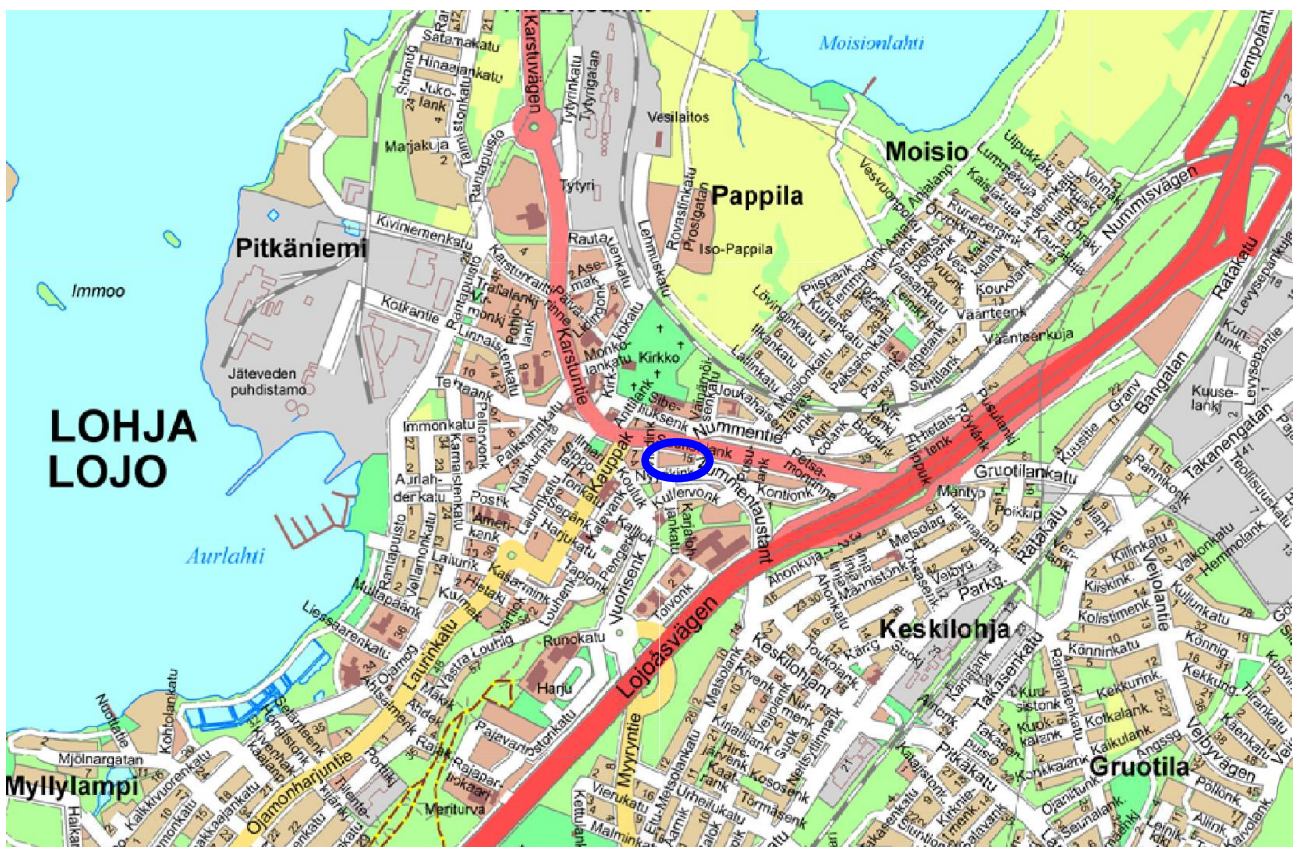
2. KÄYNNISTYMINEN

Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014 § 3 (ei lainvoimainen). Osana kaupunkikeskustan liikennejärjestelyjä Suurlohjankadun ja Nummentien risteykseen on osayleiskaavassa osoitettu kiertoliittymä, johon myös Nummentaustantie yhdistyy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.3.2014 §41 varata omistamansa n. 1490 m² suuruisen alueen, joka muodostuu kiinteistöistä 444-1-43-11, 444-463-4-270 sekä kiinteistöjen 444-1-9901-0 ja 444-463-4-688 määrääloista Suur-Seudun Osuuskaupalle suunnittelua varten 31.12.2015 saakka.

Lemminkäinen Talo Oy on toimittanut kaupungille 3.10.2014 päivätyn asemakaavan muutoshakemuksen Lohjan keskustassa korttelissa 43 sijaitsevien tonttien 15 ja 16 kehittämiseksi.

Suurlohjankadun asemakaavan muutos L40 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16.



Suunnittelualan sijainti opaskartalla

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Anttilan kaupunginosassa, aivan Lohjan ydinkeskustassa. Suunnittelualueeseen sisältyvät nykyinen Suur-Seudun Osuuskaupan liikekortteli 43, osia viereisestä korttelista 49, näiden väliin jäävä osa Nummentaustantiestä, sekä kiertoliittymän järjestelyjen vaatimat Suurlohjankadun ja Nyyrikinkadun katualueet.

Alue on suuruudeltaan noin 2 hehtaaria. Kaava-alueen lopullinen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

3.1 LUETTELO SUUNNITTELUALUEEN KIINTEISTÖISTÄ, KIINTEISTÖTUNNUKSET

444-001-9906-0000
444-001-9901-0000
444-001-0043-0015
444-001-0043-0016
444-001-0043-0011
444-463-0004-0270
444-463-0004-0688

3.2 NYKYTILANNE

Asemakaavan muutosalue on ajantasakaavassa pääasiassa liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Ns. Seudun korttelissa osuuskauppatoiminta on jatkunut keskeytymättä vuodesta 1924 lähtien. Nykyinen tavaratalorakennus valmistui 1959, jota on myöhemmin useaan otteeseen laajennettu ja muutettu.

Suunnittelualue sijaitsee keskustan joukkoliikennepainotteisen pääsisääntulokadun varrella. Liikerakennus muodostaa kaupunkikuvallisen julkisivun kaupalliselle kaupunkikeskustalle. Merkitys sisäänkäyntinä kasvaa kaupunkiradan aseman mahdollisesti rakentuessa suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ympäröivät muutosaluetta joka puolelta. Aluetta länsisuuntaan rajaavan Vihdinkadun varrella, suunnittelualueen vastapäätä, on kaksi 1920 ja 1925 valmistunutta puista liike- ja asuinrakennusta. Ns. Karuluodon talo on sisällytetty Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 2007) rakennushistoriallisin perustein.

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa.



Suunnittelualue ilmakuvassa

4. KAAVOITUSTILANNE

4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskunta-rakennetta

hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

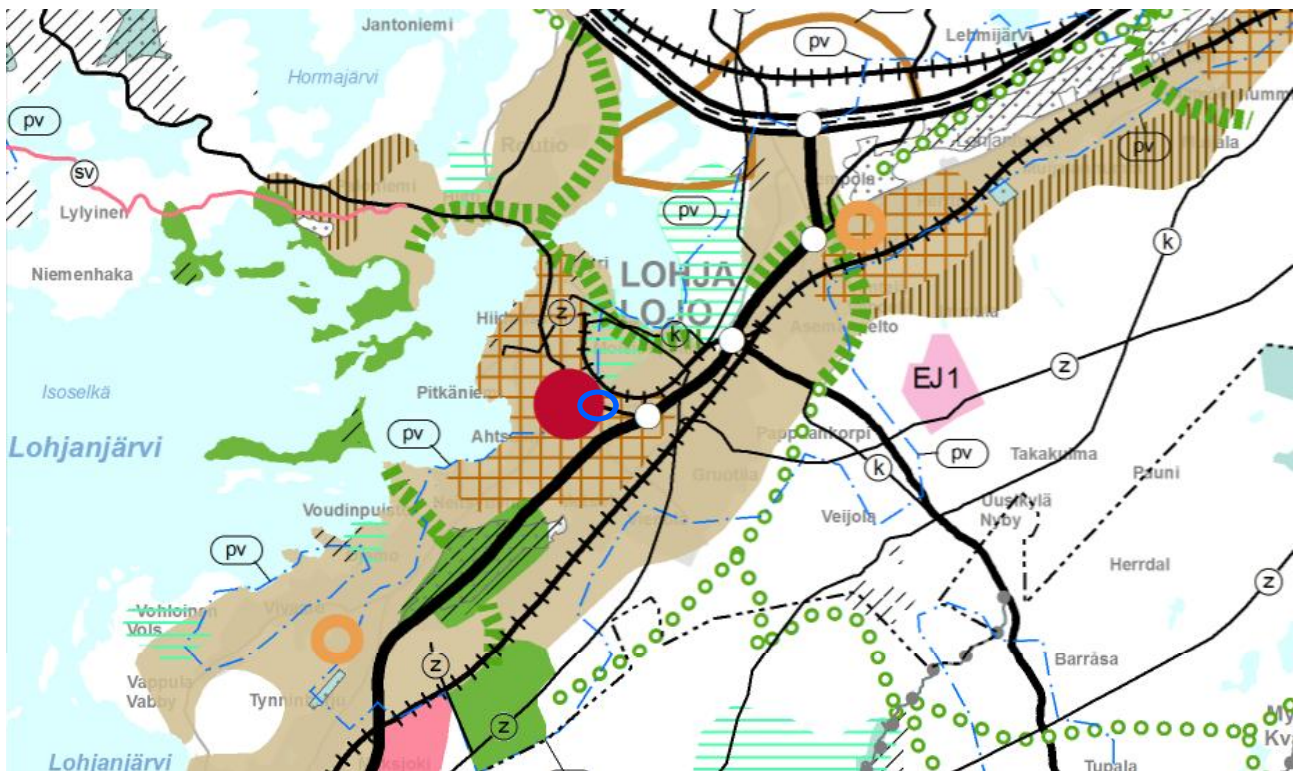
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

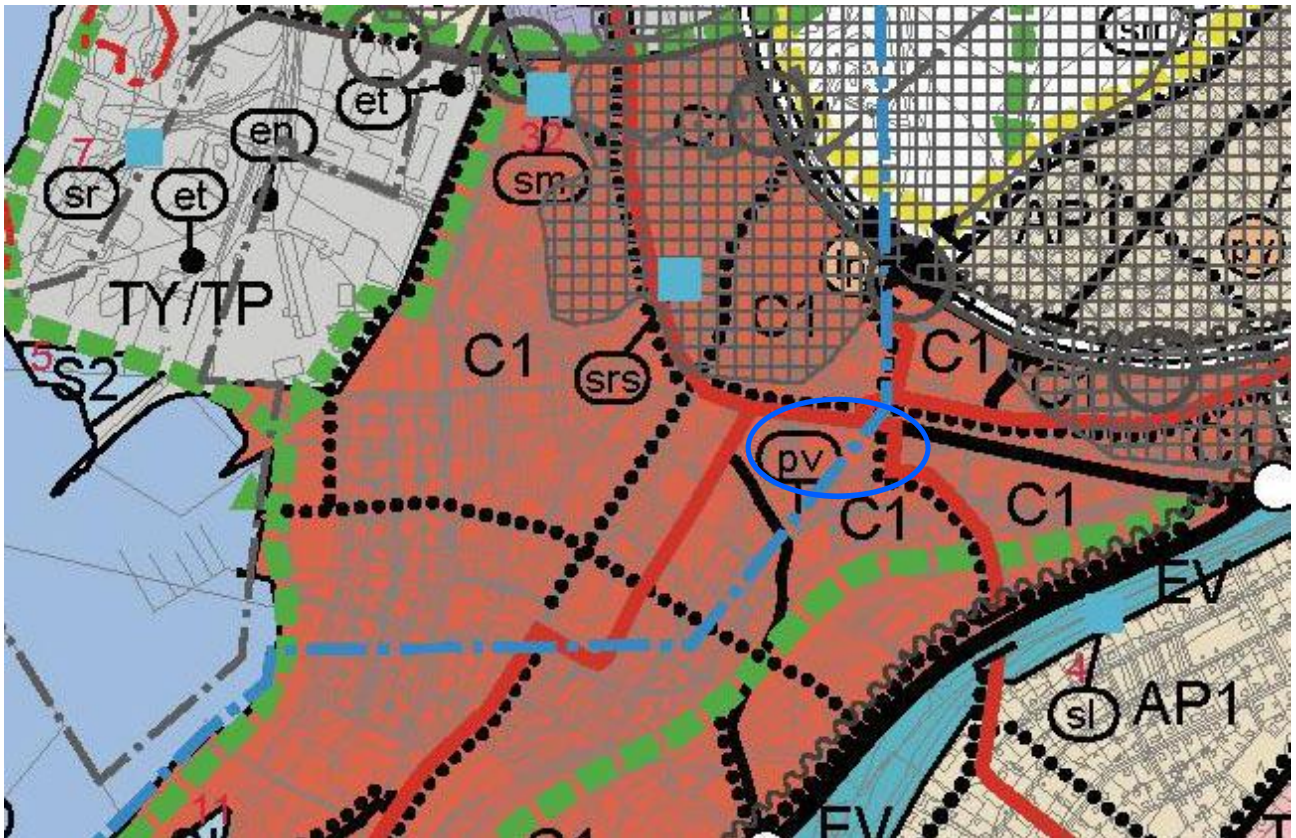
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

4.2 MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan. Asemakaavan muutosalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.



Ote taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Ko. kaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta.

Taajamatoimintojen aluetta koskeva kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen taajamatoimintojen aluetta koskevan merkinnän kuvauksen ja suunnittelumääräyksen:

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia."

Alue on osoitettu myös tiivistettävä alue -kehittämisperiaatemerkinällä:

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen."

4.3 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Suunnittelualuetta koskevat seuraavat määräykset:

C1 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaani liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmassa osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

pv TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

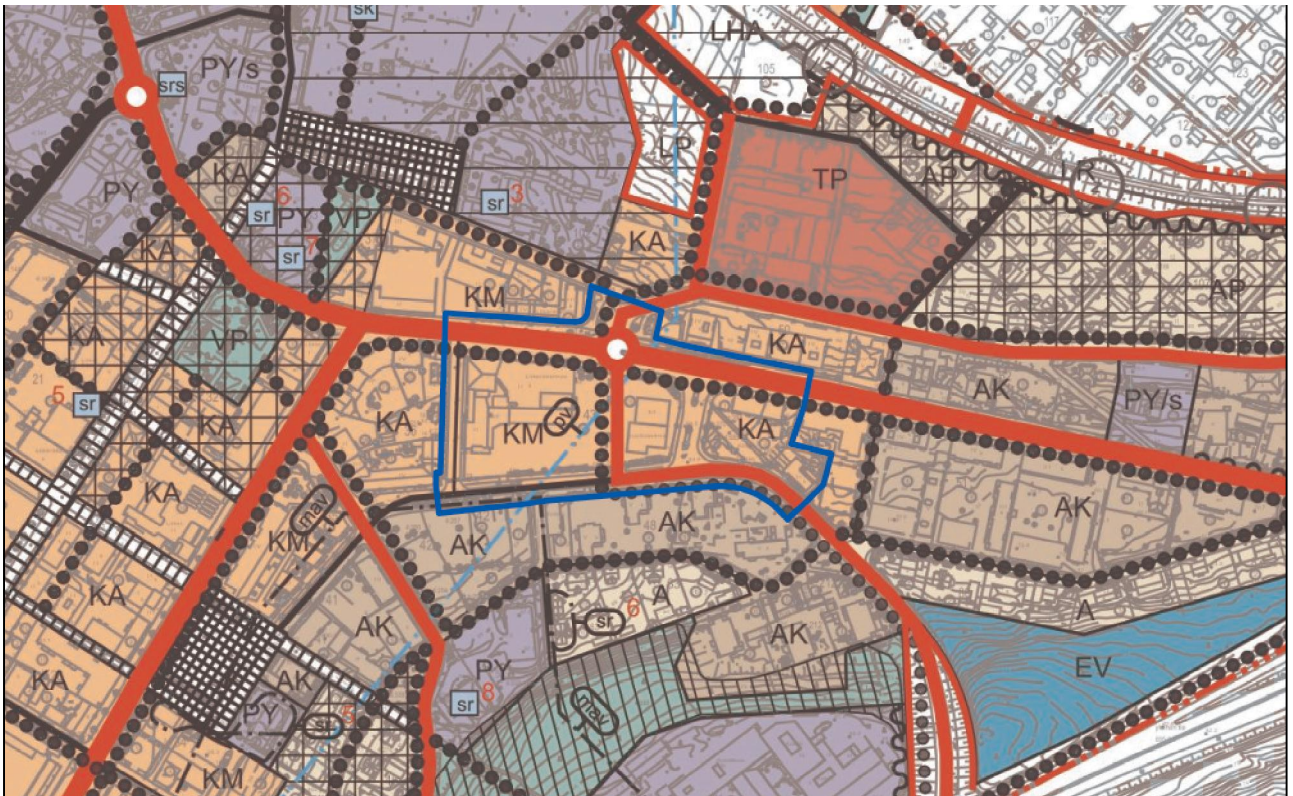
Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

4.4 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

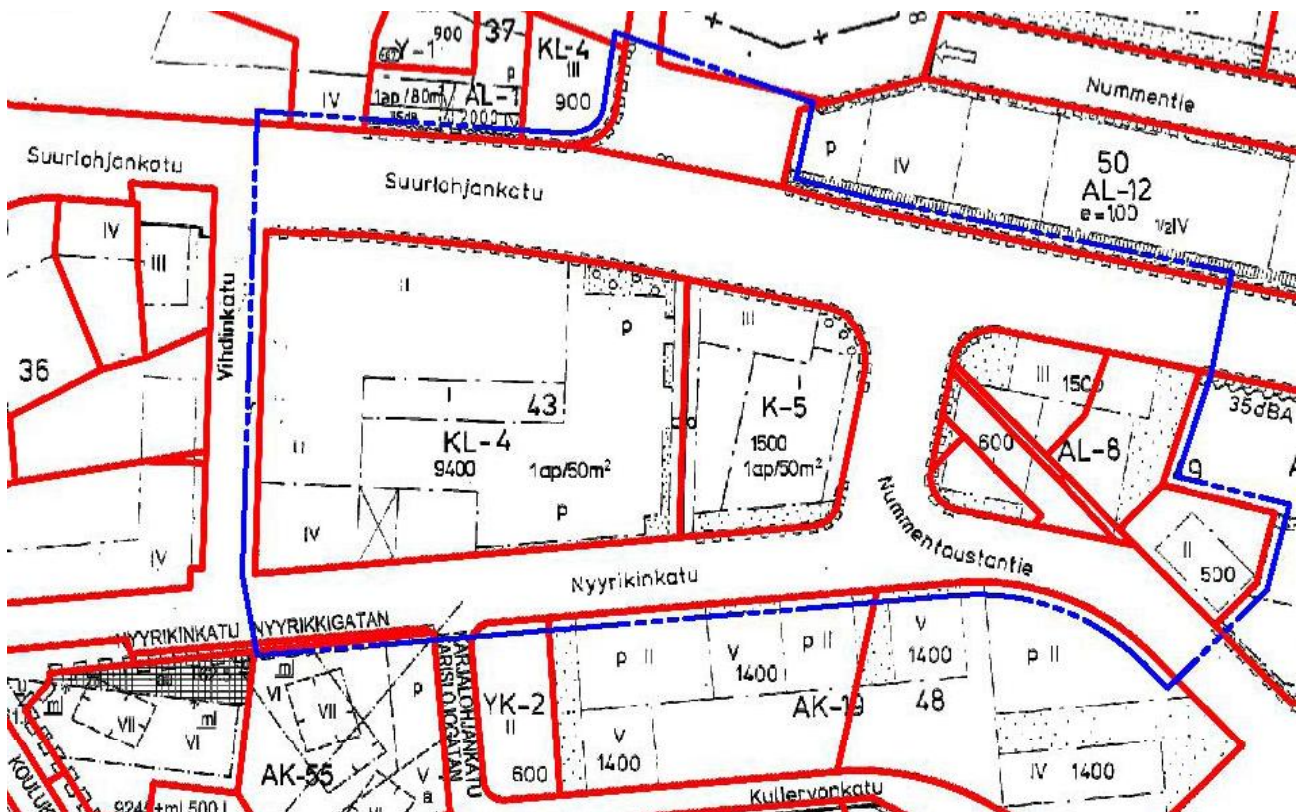
Kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014 § 3 (ei lainvoimainen). Suunnittelualuetta koskevat seuraavat määräykset:

KA LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN TAI YHDISTETTYJEN LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN ALUE.

Alue on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille tai yhdistetyille liike-, toimisto- ja asuinrakennuksille. Kadunvarsirakennusten ensimmäinen kerros on varattava pääosin myymälä- tai palvelutiloiksi. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista.



Ote keskustan osayleiskaavasta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

KM KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAU- PAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kaupallisten palvelujen yläpuolelle on suositeltavaa osoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista. Mikäli aluetta ei tarvita kaupan suuryksikön sijaintipaikaksi, se voidaan vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain osoittaa asemakaavassa myös liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA), jolloin asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevat KA-alueen kaavamääräykset.

PV TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.

4.5 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Aluetta koskevat voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1979 ja 1987. Näissä kortteli 43 on liikerakennusten korttelialuetta KL-4 ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-5, jolle saa rakentaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman. Rakennusoikeutta on yhteensä 10900 k-m², ja kerrosluku vaihtelee välillä I-IV. Korttelissa 49 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-8, jota koskee seuraava määräys:

1/6 asuntokerrosalaa vastaava määrä tontin pinta-alasta on rakennettava yhtenäiseksi leikki- ja oleskelualueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava korttelialueelle yksi autopaikka asuntokerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yksi autopaikka liike- ja toimistorakennusalan 50 m² kohti. Vaadittavien autopaikkojen määrästä 60 % järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput tarvittaessa järjestämis- ja järjestysoikeuden määräämässä järjestyksessä.

Asuinrakennuksissa on järjestettävä por-

tauton yhteys kadulta sekä lastenvaunujen säilytystilaan että hissiin.

Ne korttelialueen osat, jotka eivät kuulu rakennusalaan, pysäköinti- tai leikki- ja viihteyttäminen on istutettava tai rakennettava viihteyttäminen kuntoon. Istutuksissa tulee käyttää niin havu- ja lehtipuita kuin pensaitakin.

Jäteastiat ja tomutuspaikat sekä autopaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai umpinaisella aidalla ja sijoitettava erilleen leikki- ja viihteyttäminen paikoista.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2600 k-m², ja kerrosluku vaihtelee välillä I-III.

4.6 SELVITYKSET

Mahdolliset selvitykset laaditaan kaavoituksen edetessä tarpeiden mukaan. Liikennejärjestelyt ja niiden vaatimat selvitykset ja suunnitelmat tekee Lohjan kaupungin kunnallistekniikka. Kunnallistekniikka valmistelee katusuunnitelmat. Suunnitelmat etenevät kaavaprosessin edetessä.

4.7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen järjestely keskustan osayleiskaavan mukaisesti. Maanomistaja tavoittelee kauppakeskukselle vähintään 14000 liikekerrosneliömetrin rakennusoikeutta ja asuintontille vähintään 3000 asuinkerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan 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.

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

MRL 9 §

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehty selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. 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.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että lopputulos olisi edellä esitettyjen asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.

Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavasunnitelman vaikutuksia:

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN,

väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella

yhdyskuntarakenteeseen (tiivistymiseen / hajautumiseen, taloudellisuuteen, olemassa olevan ympäristön uusimiseen ja rakennusten purkamiseen)

kaupunki-/taajamakuvaan

asumiseen

palveluihin

työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

liikenteen järjestämiseen (liikenneverkkoon, liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen,

kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen järjestelymahdollisuuksiin, henkilöautoliikenteeseen, pysäköintiin, kuljetuksiin ja huoltoliikenteeseen)

rakennettuun kulttuuriympäristöön

tekniseen huoltoon

sosiaaliseen ympäristöön.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNON-YMPÄRISTÖÖN,

maisemaan (suurmaisemaan, lähimaisemaan, kulttuurimaisemaan)

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

energiatalouteen

paikalliseen elinkeinotoimintaan

ostovoiman pysymiseen alueella

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN,

liikenneturvallisuuteen

ihmisten elinoloihin ja terveyteen

VAIKUTUKSET ERI VÄESTÖRYHMIEN TOIMINTAMAHDOSSUUKSIIN LÄHIYMPÄRISTÖSSÄ

asukkaiden määrän muutoksiin

asukkaiden ikärakenteen muutoksiin

eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksien paranemiseen/heikkenemiseen.

6. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET

OSALLISET

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

I Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset
- Lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

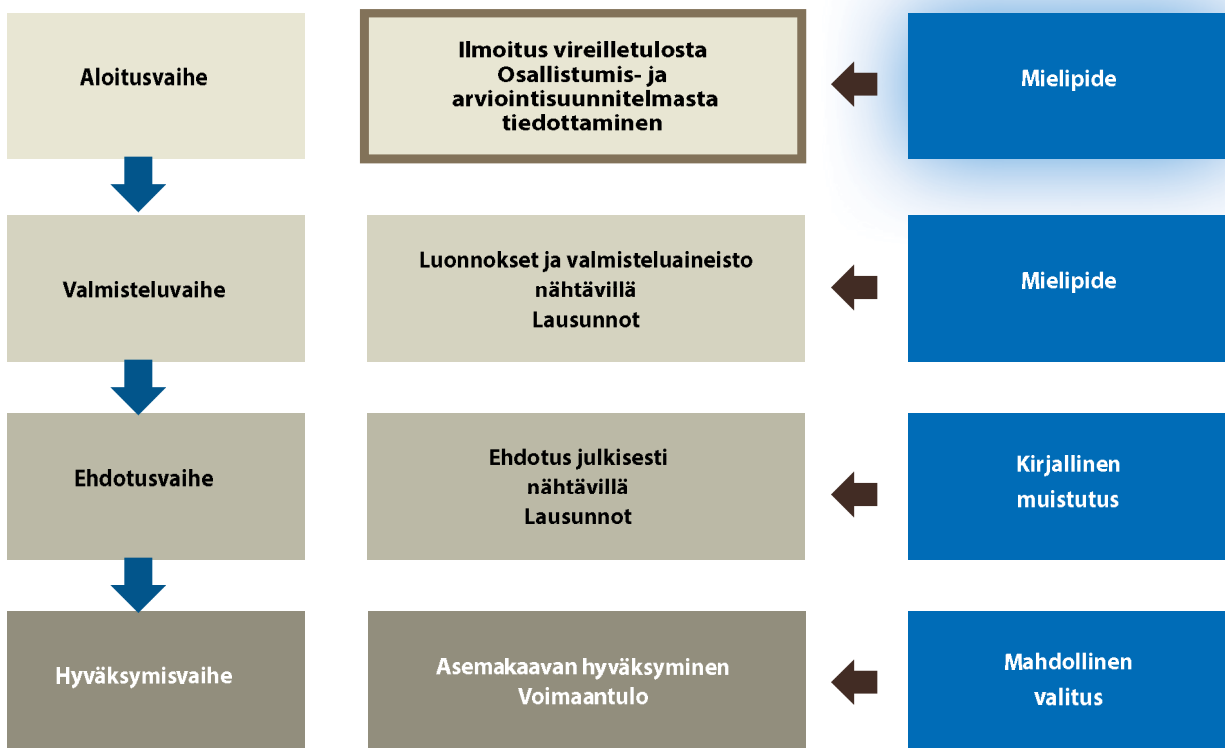
- Kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveyspalvelut
- Tekninen toimi
- Sivistystoimi
- Perusturva

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Caruna Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loher Oy
- Kuitua Oy
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys
- Lohjan seudun omakotiyhdistys
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta



OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Lohjan kaavoituksessa sekä kaupungin internet-sivuilla.

VALMISTELUVAIHE

Valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, 1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaava-alueeseen sisältyvien ja rajoittuvien alueiden maanomistajilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluvaiheenluonnoksesta/luonnoksista määräaikaan mennessä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot osallislistassa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavamuutos asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Tästä tiedotetaan kaava-alueeseen sisältyvien ja rajoittuvien alueiden maanomistajille kirjeellä sekä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4, 1. kerros). Osallisten on mahdollista tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot osallislistassa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

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.

7. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatimisesta vastaa asema-
kaava-arkkitehti Juha Anttila.

Puhelin: 044-3740144

Sähköposti: juha.anttila@lohja.fi

Kaavoituksen postiosoite:

Lohjan kaupunki/Kaavoitus

Karstuntie 4

PL 71

08101 Lohja

Kaavoituksen käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola

Karstuntie 4

08100 Lohja

8. PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arvioin-
tisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta
vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteys-
tiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitel-
man sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. Maan-
käyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaisesti osallisella
on aina myös mahdollisuus esittää alueelliselle ympä-
ristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja
arviointisuunnitelman riittävydestä.

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

[http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-
rakentaminen](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

Lohjan kaupunki

Ympäristötoimi, kaavoitus

9.12.2014

Juha Anttila

Asemakaava-arkkitehti