



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL/TLE | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L62 KARNAINEN

22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja
etunimi.sukunimi@lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

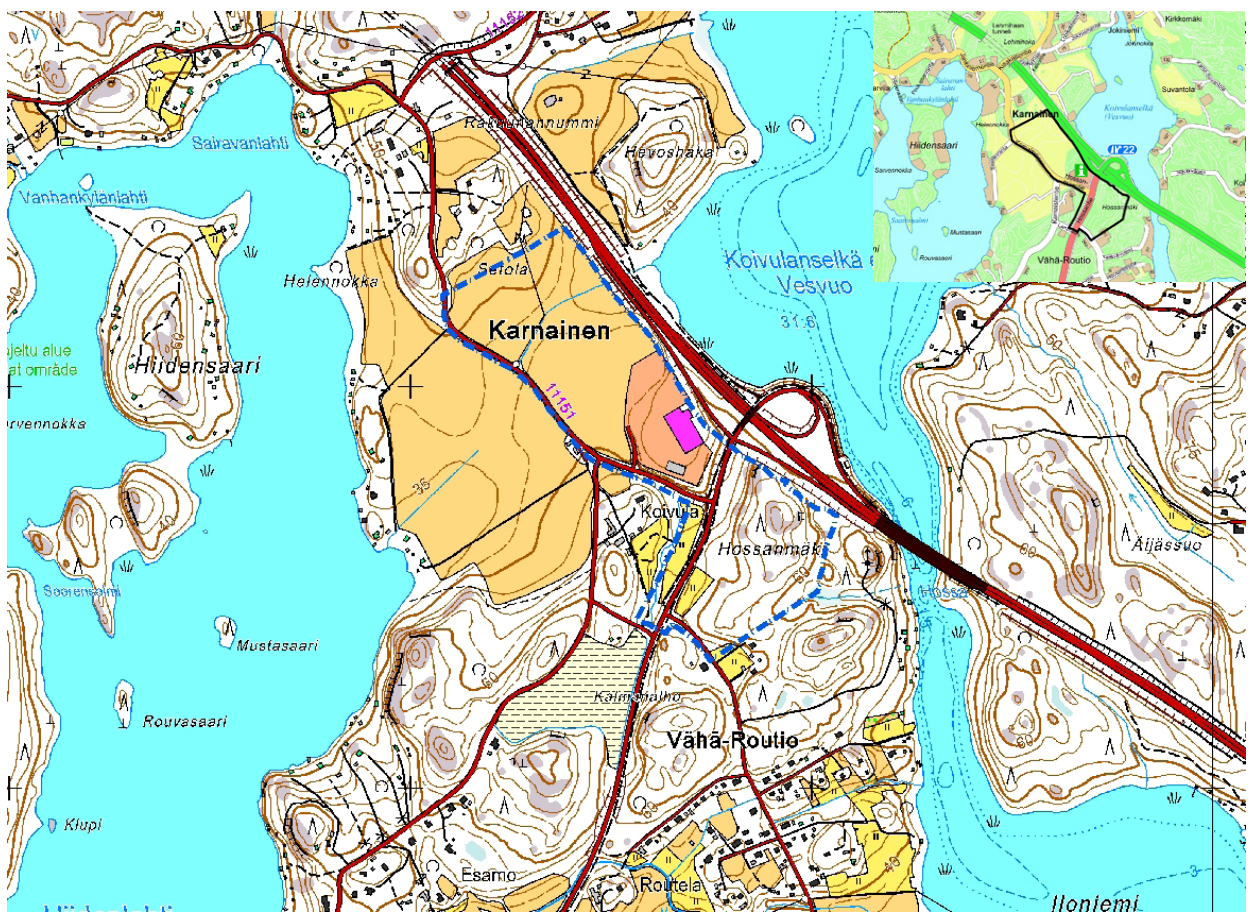
Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen



Suunnittelualueen sijainti

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 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 22. kaupunginosan Routio, Hossantien ja Hossanmäentien lähiympäristöä koskevan asemakaavan laatimista varten sekä korttelin 100 asemakaavan muuttamisen tarkastelua varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

L62 Karnainen asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 10.3.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmassa vuosille 2016-2018.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin ja maanomistajan aloitteesta ja pohjautuu Moottoritien liittymäalueiden kehittämisselvitykseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 2.6.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt asettaa valmisteluvaiheen aineiston nähtäville. Kaava kuulutettiin vireille 8.6.2016.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualueeseen sisältyy kaavoituksen käynnistämissopimuksen (KH 22.2.2016) mukaisesti yksityisomistuksessa olevat osat kiinteistöistä 444-412-1-38 ja 444-412-2-134 sekä Hossantien itäpuolella kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta. Myös voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelialue 100 (ABC-asema) on sisällytetty suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 37 ha, josta asemakaavoitettua aluetta on n. 4 ha. Hossantien itäpuolinen kaupungin omistuksessa oleva alue on laajuudeltaan n. 12 ha.

Suunnittelualue sijoittuu E18-moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen, n. 5 kilometrin etäisyydelle Lohjan keskustasta. Suunnittelualueella ei ole asukkaita, eikä ABC-aseman ja liikenneväylien lisäksi muuta rakentamista. Suunnittelualueeseen rajautuu kolme asuttua kiinteistöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen on haja-asutusta ja etelään Roution kaupunginosa (n. 2200 asukasta).

Kaava-alueen raja-
aus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

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, turval-
liselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittä-
västi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mu-
kaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäista-
varan kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoiminto-
jen alueiden ulkopuolelle.

Alueella tutkitaan myös polttoaineen jakeluasemien sijoittamista alueen sijaitessa pohjavesi-
alueen ulkopuolella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueella voimassa olevan korttelin 100 (ABC-asema)
asemakaavan tarkastelu mm. korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamismahdolli-
suuksien, liityntä- ja paikoitusjärjestelyjen suhteen.

Liikennesuunnittelulla tulee turvata liikenteen sujuvuus risteyksissä ja E18-moottoritien sisään-
tuloväylällä (Hossantie) sekä kevyen liikenteen huomioon ottaminen liikennemäärien kasvaessa.

Suunnittelussa on tavoitteena ottaa huomioon Karnaistentien paikallishistorialinen arvo ympä-
ristöineen.

Valmisteluvaiheessa on tavoitteena tarkastella vaihtoehtoisia alueenkäyttösuunnitelmia.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe	5-8/2016
Ehdotusvaihe	9-12/2016
Hyväksyminen	1-4/2017

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on osoitettu seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat. Seudullisuuden raja kertoo, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta kunta voi kaavoittaa vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen tai merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden ulkopuolelle.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä esitetyt merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

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 E18 YRITYSLOHJA alueella. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavaran kauppa erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut, toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla. Kaava-alueen itäkulman suunnasta menee ohi mahdollinen vesireitti. Vesireitti on osoitettu Kisakallion ja Lohjan Pappilanselän välille.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta (PKT1).

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nykyisen ABC-aseman alueella (kortteli 100).

Asemakaava on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 15.8.2007. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta n. 10 000 k-m² on käytetty noin puolet eli n. 5 000 k-m². Autopaikkoja on toteutettu n. 200 eli asemakaavan sallima määrä kokonaisuudessaan.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

SOPIMUKSET

Kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu sopimus yksityisen maanomistajan kanssa (KH 22.2.2016).

MUUT SUUNNITELMAT

- E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla, loppuraportti 2.6.2015 (Lohjan kaupunki, Uudenmaan liitto, Sito, Laurea Ammattikorkeakoulu)

SELVITYKSET

Valmisteluvaiheen selvitykset:

- Karnaisten asemakaava, Kaupallinen tarkastelu 23.5.2016 (WSP)
- L62 Karnaisten maisema- ja hulevesiselvitys, alustava luonnos 4.5.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka)

Selvitystarpeet:

- Liikenneselvitys, vireillä (Trafix Oy)

Muut selvitykset:

- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan museo, Kaupunkisuunnittelukeskus 2007)
- Lohjan taajamaosayleiskaavan (lainvoimainen 2.3.2016) selostuksen liitteet (kulttuuri- ja luonnonympäristö)

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 selvitetessä 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 ja asemakaavan muutoksen L62 vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- alueelle osoitettavan kaupan laadun vaikutus keskustatoimintoihin
- kasvavan liikennemäärän vaikutus liikenteen turvallisuuteen, sujuvuuteen ja risteysten toimivuuteen lähellä E18 -eritasoliittymää
- paikoitusalueiden riittävyys
- kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen
- saavutettavuus julkisella liikenteellä
- rakentamisen vaikutus maisemaan
- hulevesien johtamisen suunnittelutarpeet rakennetun pinta-alan kasvaessa

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
- tekninen toimi, logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu
- sivistyskeskus, Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta
- Routioseura ry
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Hormajärvi-Yhdistys ry
- Lohjanjärven Suojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan Yrittäjät ry
- DNA
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy
- alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 27.5.2016 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja -lehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla (www.lohja.fi/kaavoitus), 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 riittävydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§). 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)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittava 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.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimeen. 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. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

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

