



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 18.6.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L 47, ORTHEX, IMMULA
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

KORTTELIN 1 JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN
ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON 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\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
[etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 44 19
kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

YHTEYDENOTOT/PALAUTE

Tämän kaavan valmistelijana toimii Kaisa Långström. Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ota ensisijaisesti yhteyttä kaavan valmistelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä. Kirjallinen mielipide on hyvä osoittaa Lohjan kaupungin ympäristötoimelle.

Osallisella on mahdollisuus myös esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä, kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
Kaavajärjestelmä	11

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 tarkoitettu toteuttamaan 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 29. kaupunginosan Immula teollisuusalueelle (Orthex) ja sen lähiympäristöä koskevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 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.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Immulan Orthexin asemakaava ja asemakaavamuutos L47 on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (29.8.2014) ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus ja selkiyttää liikennejärjestelyjä.

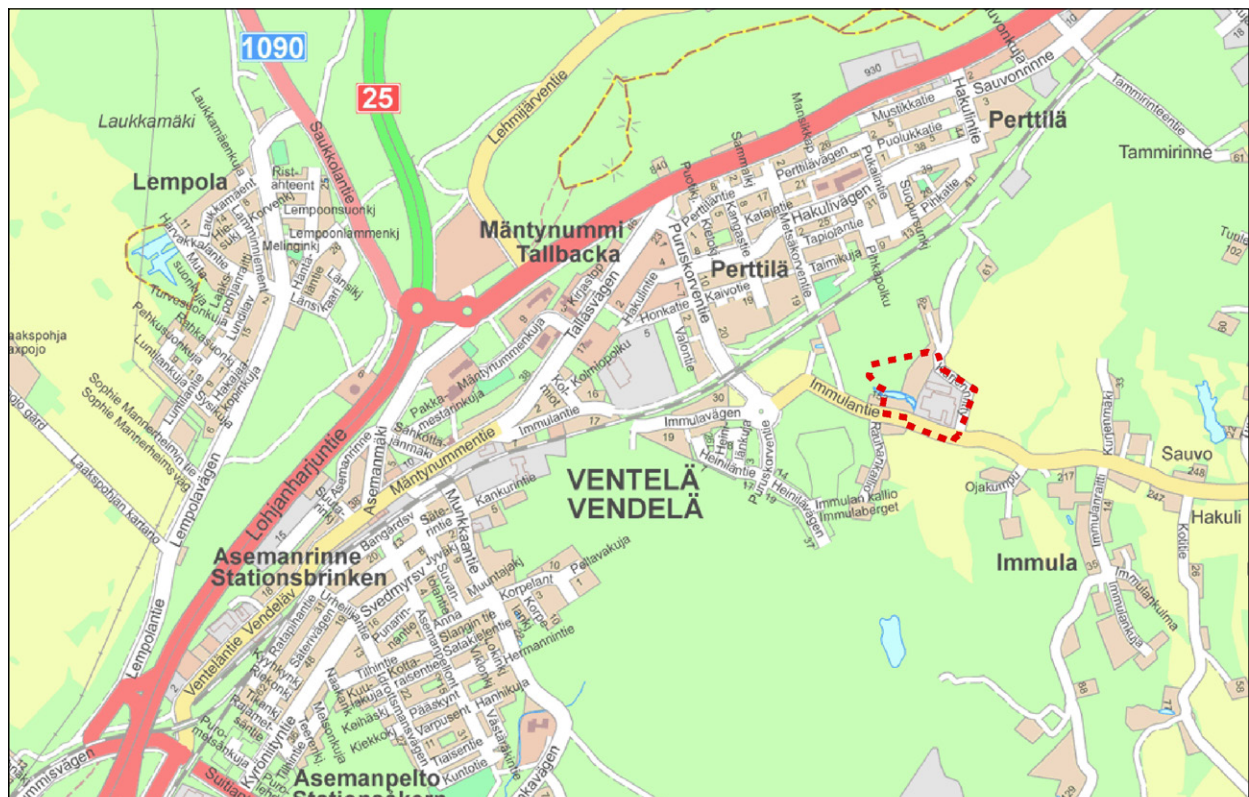
Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta, samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alue sijoittuu Immulantien varteen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee 29. kaupunginosan Immula, korttelia 1 ja sen lähiympäristöä. Suunnittelualueella toimii Orthex Groupin tehdas, mikä valmistaa kotitaloustuotteita. Tehtaan länsipuolella sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja piha-alueella on lampi. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu Immulantien eteläpuolelle ja tehdasrakennusta kiertää Muijalannummentien ja Kurjenniityn katu.

Kaava-alueen rajaus tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

TAVOITTEET

KAAVAMUUTOS

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, turvaliselle 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 riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Orthexin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on

- osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus
- selkeyttää alueen liikennejärjestelyitä ottaen huomioon mm. liikenneturvallisuus ja pysäköinti
- muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus
- päivittää katujen nimistö vastaamaan käytössä olevaa osoitteistoa.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5-8/2015
Valmisteluvaihe	5-8/2015
Ehdotusvaihe	9-12/2015
Hyväksyminen	5-8/2016

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

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 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on kehittämisperiaatemuksella tiivistettävän alueen ja taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialueiden reunavyöhykkeellä.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-20137 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on mahdollisen länsiradan aseman vaikutusalueella. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys Muijalan suuntaan.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä erillispientalojen asuntoalue -merkinnällä (AO2).

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaava on tullut voimaan 28.2.2001. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Orthexin tehdasrakennuksen rakennuspaikan tehokkuusluku on 0.4 ja alueen länsiosassa on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asunnon.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on rakennuskiellossa, koska sille ei ole hyväksytty tonttijakoa.

MUUT SUUNNITELMAT

- Rakentamista koskeva poikkeamispäätös 25.4.2007
- Rakentamista koskeva poikkeamispäätös 22.1.2008
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Lohjan kaupunki, Linea konsultit
- Puruskorventien alikulkusilta, esi- ja yleissuunnitelma, 2004, Ratahallintokeskus, Lohjan kaupunki, Sito
- Ventelän maankäyttösuunnitelma, 2005, Lohjan kaupunki

SELVITYKSET

- Luontoselvitys eräillä Lohjan taajamaosayleiskaavan alueilla 2012, Lohjan kaupunki, Envibio Oy
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007, Lohjan kaupunki
- Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011, Lohjan kaupunki
- Raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla, 2006, Lohjan kaupunki, Paavo Ristola Oy

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

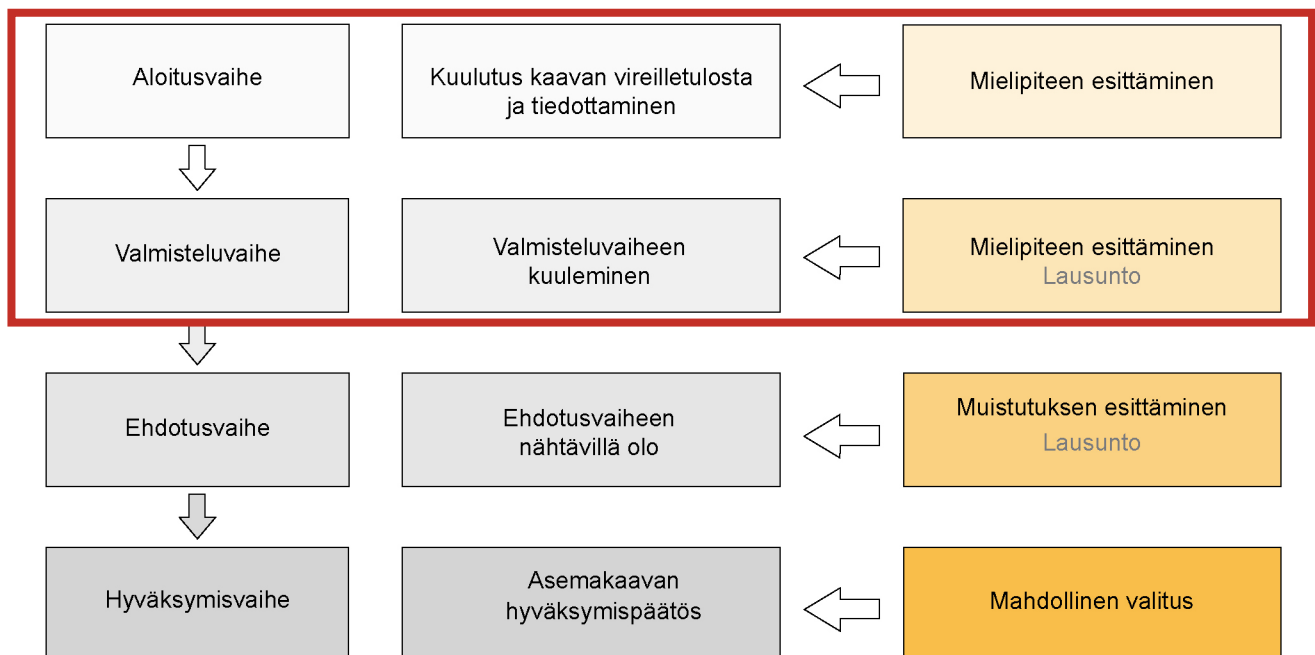
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa 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 (L47) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee erityisesri huomioida mm.

- vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

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 ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, sivistystoimi

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Valtaväylät aluetoimikunta, Immula-Pauni kyläyhdistys ry, Perttilä seura ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy ja 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.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten. Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle (Karstuntie 4) ja julkaistaan Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Ympäristöjohtajan ratkaisultaan kuuluu vaikutuksiltaan vähäisten kaavaluonnosten hyväksyminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tarkoitettua valmisteluvaiheen kuulemistä varten. Tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen on arvioitu olevan vaikutuksiltaan vähäinen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja 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 riittävydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

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 kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRL 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.

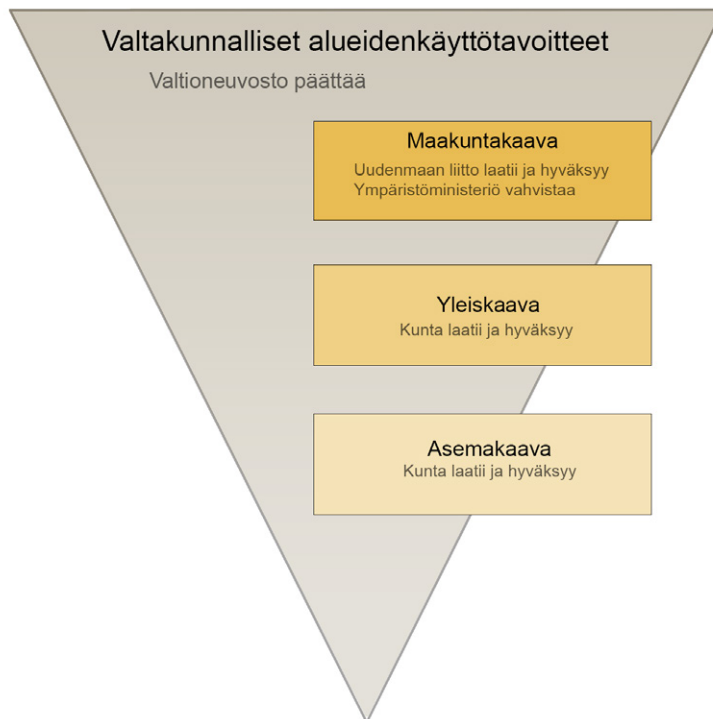
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus. 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§).

KAVAJÄRJEESTELMÄ



Yhteydenotot:
Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaisa.langstrom(at)lohja.fi, p. 044-374 4419
Kaisa Långström