LOHJA

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | päivitys 06.04.2017
Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TLE | päivitys 25.8.2015
Lohjan kaupunki | Kaupunkisuunnittelukeskus | Maankäyttö | AR | 15.12.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L6 OJAMONHARJUNTIE

9. KAUPUNGINOSA OJAMO, KORTTELIN 490 OSAN JA 10. KAUPUNGINOSA OJAMONKANGAS, KORTTELIN 1597 OSAN SEKÄ LIIKENNEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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 arviointi suunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 9. kaupunginosan (Ojamo) korttelinosa 490 ja 10. kaupunginosan (Ojamonkangas) korttelionosa 1597 sekä katualueiden 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.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Lohjan kaupunki on laatinut kaavoituksen käynnistämissopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa (KH 24.10.2011), joka ei ole enää ajankohtainen.

Ympäristölautakunta päätti 15.12.2011 § 281 asettaa Ojamon kaupunginosan korttelin 490 Citymarketin aluetta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemaakaavamuutos on tullut vireille 17.1.2012

KAAVOITETTAVA ALUE

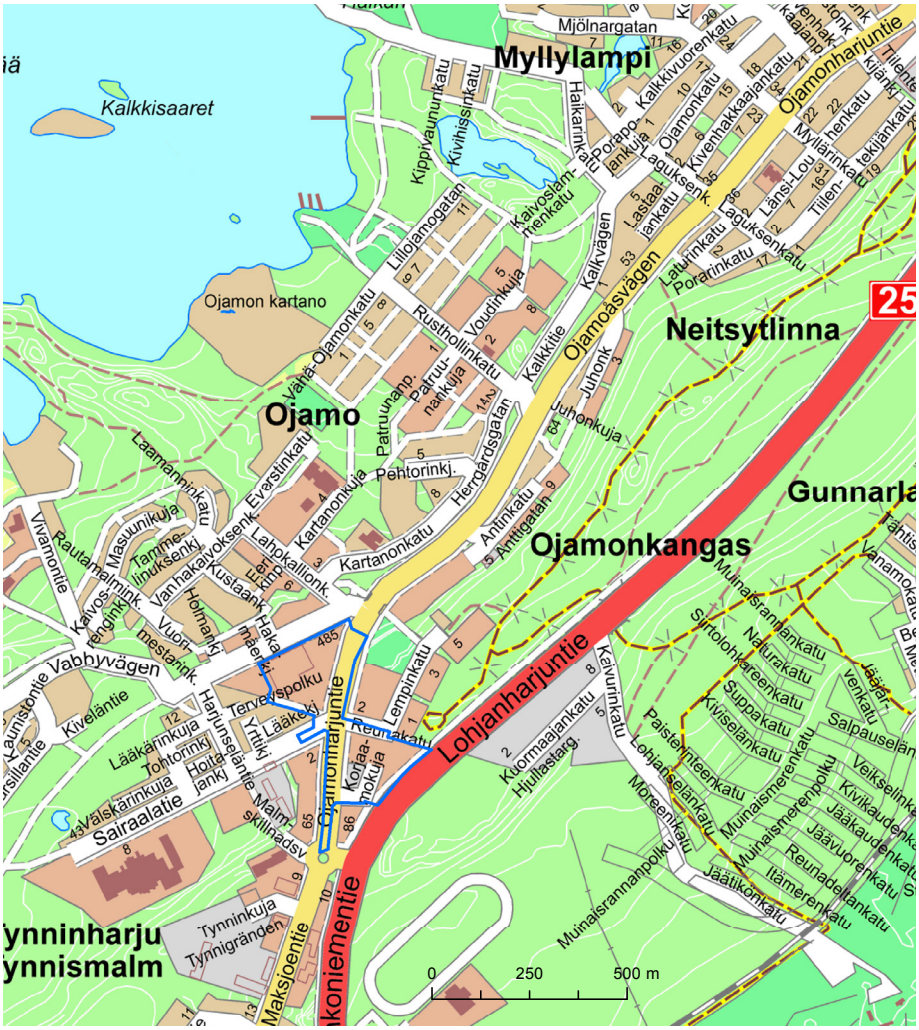
Suunnittelualue sijaitsee Ojamon ja Ojamonkankaan kaupunginosissa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä ja alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun ja Vappulantiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan. Ojamonharjuntie on Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajamanauhan pääväylä.

Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

NYKYTILANNE

Korttelinosassa 490 sijaitseva K-Citymarket on Tynninharjun alueen suurin päivittäistavaran yksikkö. Korttelinosassa 1597 sijaitsee Lidl, Alko, Gigantti, Expert, Jysk, Musti- ja Mirri, Euromaster sekä grillikioski.

Lohjan keskustan ja Virkkalan välisen taajama-alueen pääväylällä, Ojamonharjuntiellä, on suunnittelualueella kaksi isoa liittymää (Sairaalatie ja Vappulantie). Sairaalantien liittymää käyttää mm. Lohjan sairaalaan ja Tynninharjun terveysasemalle suuntautuva liikenne ja Vappulantien liittymää Vappulan, Lahokallion ja Ojamon asuinalueiden sekä Vappulantien varren yritysten liikenne.



Suunnittelualueen sijainti

SUUNNITTELUN TAUSTA

L6 Ojamonharjuntie asemakaavamuutoksen laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan.Kaupunginhallitus hyväksyi 24.10.2011 kohteen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen Tynninharjulla sijaitsevat Citymarketin laajentamisen varten maanomistajan pyynnöstä. Tällä hetkellä ei ole enää ajankohtainen kortteliin 490 kerrosalan lisäämisen tutkiminen koska toimija on alustavasti ilmoittanut 10.5.2016 että 24.10.2011 kaupunginhallituksen hyväksytty Ojamon kaupunginosan korttelin 490 tontteja 2 ja 3 koskeva asemakaavoituksen käynnistämissopimus ei ole enää tarpeellinen.

Lohjan kaupungin tekninen toimi on laatinut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/ kaavatarkastelun (12/2014) välille Sairaalatie - Vappulantie. Alueelle on suunniteltu kiertoliittymäratkaisut Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteykseen sekä Ojamonharjuntien ja Sairaalantien/Reunakadun risteykseen.

Asemakaavan tarkoituksena parantaa suunnittelualueen liikenneturvallisuutta varaamalla riittävät katualueet kiertoliittymien toteuttamiselle. Suunnittelualue on rajattu tarkentuneiden Ojamonharjuntien kiertoliittymäsuunnitelmien johdosta.

TAVOITTEET

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, turvalliselle 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.

Liikennejärjestelyin tulee turvata liikenteen sujuvuus ja turvallisuus alueella. Suunnittelualueen eteläisemmän kiertoliittymän toteuttaminen edellyttää katualueen laajentamista Reunakadun ja Ojamonharjuntien kulmauksessa korttelin 1597 (Lidl) istutettavalle tontinosalle sekä kortteliin 490 (Citymarket) Ojamonharjuntien ja Sairaalatien välisessä kulmauksessa. Katualueen laajentuminen nykyiselle asemakaavan mukaiselle korttelialueelle edellyttää tarkastelualueen laajentamista koko sille osalle korttelialuetta, jota voimassa olevassa asemakaavassa koskee sama käyttötarkoitus muuttuvan kohdan kanssa.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe	1-6 / 2017
Ehdotusvaihe	7-12 / 2017
Hyväksyminen	1-6 / 2018

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 30.10.2014). Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka on tullut nähtäville vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatähtäin on vuodesa 2050.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueella ja siellä sijaitsee seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.
Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa korttelinosa 490 on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja korttelinosa 1597 keskustatoimintojen alueeksi (C2).

ASEMAKAAVAT

Korttelinosalla 490 on voimassa 8.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen asemakaavan muutos, jossa alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7).

Korttelinosalla 1597 on voimassa 10.5.2004 ja 18.4.2005 hyväksytyt asemakaavan muutokset, jossa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Katualueilla on voimassa asemakaavoja eri vuosikymmeniltä 1960-luvulta lähtien.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Ojamonharjuntien yleissuunnitelma/kaavatarkastelu välillä Sairaalatie - Vappulantie (Lohjan kaupunki/Tekninen toimi, Kunnallistekniikka 15.12.2014)

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 kaavn 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 L6 Ojamonharjuntie ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm

- liikenteen lisääntymisen ja liikennejärjestelyjen muutosten vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Tynninharjun alueella
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset pohjaveteen

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
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HUS/Lohjan Sairaala
- Caruna OY
- Fingrid OY
- Gasum OY
- Lounea OY
- DNA OY
- Ojamo Seura ry
- Kaupunkikeskusta aluetoimikunta
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- alueella toimivat muut yhteisät a yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välinen työneuvottelu oli 9.10.2014

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta 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-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuille (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 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmistuaineiston 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 organissaatioilta, 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§).

