L6 OJAMO (CITYMARKET)

9. KAUPUNGINOSA OJAMO, KORTTELINOSIEN 490 JA 1597 SEKÄ KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | Teija Liuska-Eloranta | päivitys 25.8.2015
Lohjan kaupunki | Kaupunkisuunnittelukeskus | Maankäyttö | Ann Roberts | 15.12.2011

OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis-ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.
Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan/suunnitelman eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointi suunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 9. kaupunginosan (Ojamo) korttelinosien 490 ja 1597 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KAAVOITETTAVA ALUE

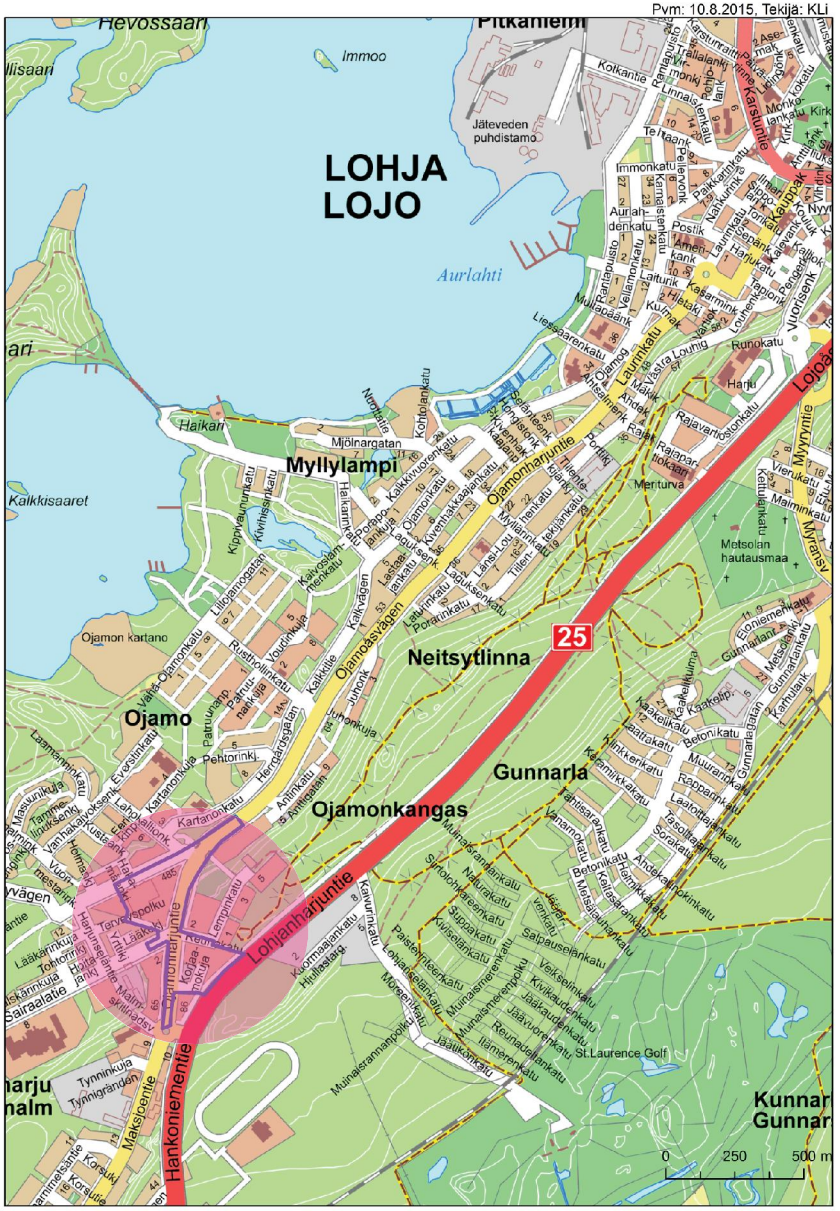
Suunnittelualue sijaitsee Ojamon kaupunginosassa, Tynninharjulla, noin 3 km Lohjan keskustasta lounaaseen. Alueeseen sisältyy korttelialueiden lisäksi Ojamonharjuntietä ja alue rajoittuu lännessä Terveyspolkuun ja Vappulantiehen, idässä Reunakatuun ja Lohjanharjuntiehen (kt 25) sekä etelässä Korjaamokujaan.

NYKYTILANNE

Korttelinosassa 490 sijaitseva K-Citymarket on Tynninharjun alueen suurin päivittäistavaran yksikkö. Korttelinosassa 1597 sijaitsee Lidl, Gigantti, Expert, Jysk, Musti- ja Mirri, Euromaster sekä grillikioski. Lidlin yhteyteen on syksyllä 2015 rakenteilla laajennus Alkon sijoittumista varten.

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. K-Citymarketin tontille on nykyisellään viisi liittymää: kaksi Ojamonharjuntieltä, kaksi Vappulantieltä ja yksi Sairaalatieltä. Korttelinosaan 1597 kuljetaan Ojamonharjuntieltä sekä Reunakadun että Korjaamokujan kautta. Korjaamokujan päästä yhteys Reunakadulle jatkuu rasitteena tontin läpi.

Pvm: 10.8.2015, Tekijä: KLi



Sijaintikartta ja suunnittelualueen alustava rajaus

SUUNNITTELUN TAUSTA

L6 Ojamo (Citymarket) asemakaavamuutoksen laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan.

Kaava-alueen maanomistajalta saapui kaavamuutospyyntö keväällä 2011. Kesko Oyj on teettänyt Tynninharjulla sijaitsevan Citymarketin laajentamisesta Innovarch Oy:llä alustavia suunnitelmia. Kesko on myös teettänyt arvioinnin hankkeen kaupallisista vaikutuksista Entrecon Oy:llä. Kaupallista selvitystä on päivitetty 25.4.2015 (Ramboll). Sito Oy on selvittänyt hankkeeseen liittyviä Ojamonharjun liikennejärjestelyjen kehittämistarpeita Keskon ja kaupungin toimesta.

Kaupungin hallitus hyväksyi 24.10.2011 kohteen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen. Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus on allekirjoitettu v. 2012.

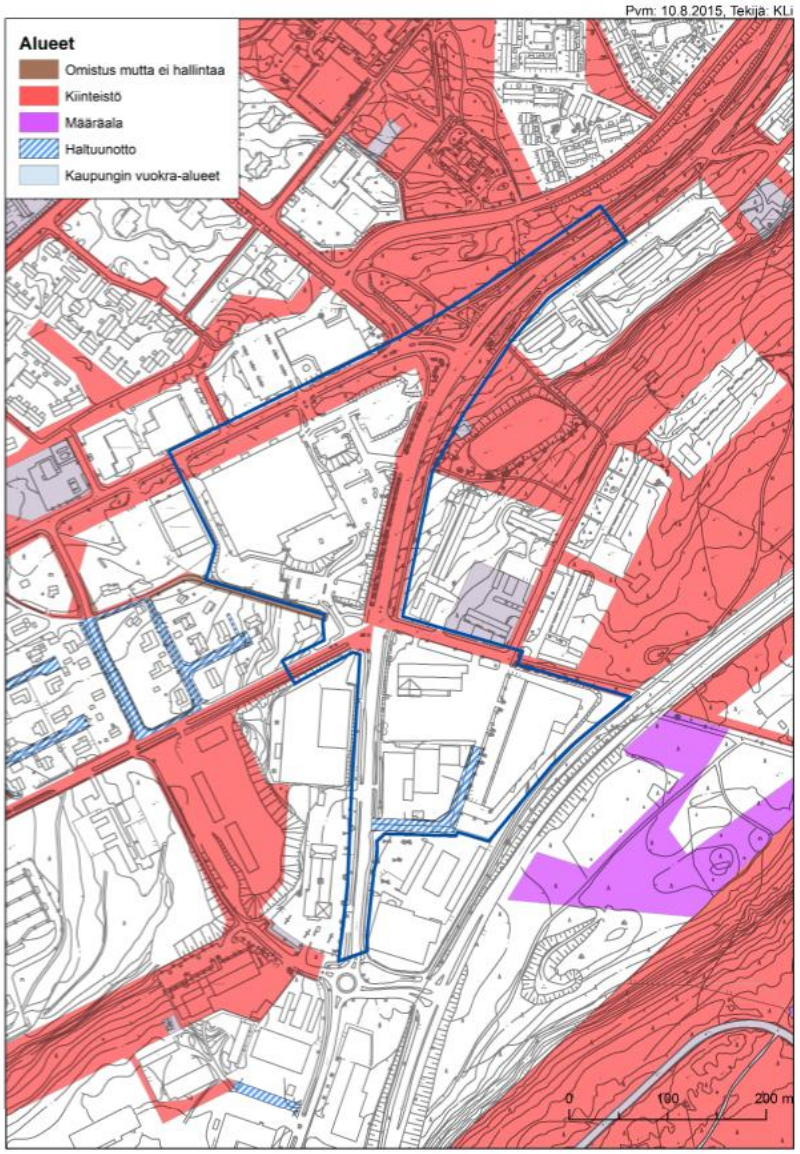
Lohjan kaupungin tekninen toimi on laatinut Ojamonharjuntien yleissuunnitelman/kaavatarkastelun (12/2014) välille Sairaalatie - Vappulantie. Alueelle on suunniteltu kiertoliittymäratkaisut Ojamonharjuntien ja Vappulantien risteykseen sekä Ojamonharjuntien ja Sairaalantien/Reunakadun risteykseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveellisellee, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Tynninharjulla sijaitsevaa Citymarket-kiinteistöä on tarkoitus laajentaa. Laajennuksessa nykyinen n. 10 000 kerrosneliömetrin pinta-ala kaksinkertaistuisi. Citymarketin osuus laajennuksesta olisi 2 000 k-m² (päivittäistavara 1 000 k-m² ja käyttötavara 1 000 k-m²). Loput 8 000 kerrosneliömetriä varattaisiin muuta tilaa vaativaa kauppaa varten. Parkkipaikkoja on nykyisellään 450. Laajennuksen yhteydessä parkkipaikkoja lisättäisiin n. 300 kappaletta.

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.*



Kaupungin maanomistus 2015

SELVITYKSET/SUUNNITELMAT

K-Citymarketin laajennus:
- Liikerakennus Ojamo, havainnekuva, luonnos 15.12.2008 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy)
- Lohjan Citymarketin laajennus, kaupallisten vaikutusten arviointi, 13.6.2011 Entrecon Oy
- Lohjan K-Citymarketin laajennus, Kaupallisten vaikutusten arviointi (Tynninharjun kaupallisen selvityksen päivitys), 25.4.2014 Ramboll

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

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt 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.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvitettäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan.”

Asemakaavamuutoksen (L6) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.:
- vähittäiskaupan kerrosalan lisäyksen vaikutukset kaupan rakenteeseen ja saavutettavuuteen
- liikenteen lisääntymisen ja liikennejärjestelyjen muutosten vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Tynninharjun alueella
- vaikutukset kaupunkikuvaan



Kohde kuvattuna koillisesta 2009



Havainnekuva, luonnos 15.12.2008
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

KAAVOITUSTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

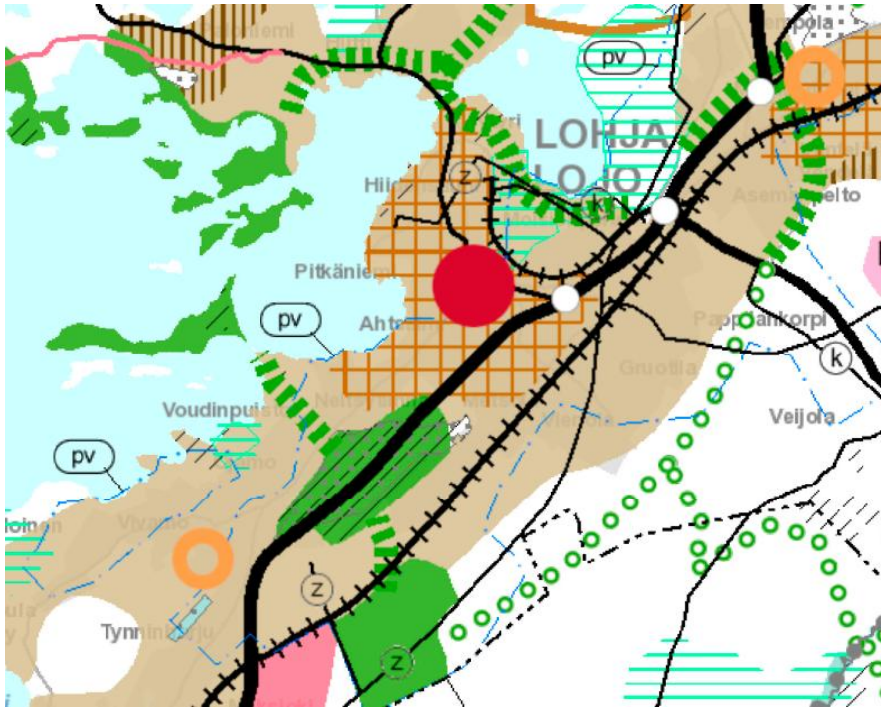
Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittevät seuraavia kokonaisuuksia:
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti tavoitteet
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamisesta;
- pohjavesien suojelutarpeet

Maakuntakaava

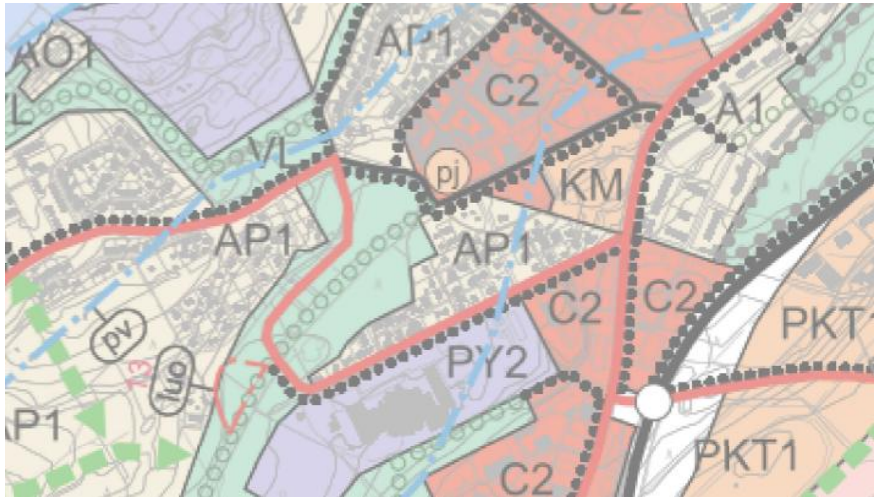
Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan, jossa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa on merkitty suunnittelualueelle seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat on määritelty Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014).



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavassa (KV 17.4.2013, ei vielä lainvoimainen) korttelinosa 490 on varattu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja korttelinosa 1597 keskustatoimintojen alueeksi (C2).
KM: ” Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan yksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka ei kaupan laatu huomioiden sovellu keskustatoimintojen alueille, sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyenliikenteen näkökulmasta”.
C2: Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palveluja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja täydennysrakentamisessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen eheyttäminen säilyttäen samalla alueen erityispiirteet sekä varmistettava toimivat kevyen liiken-

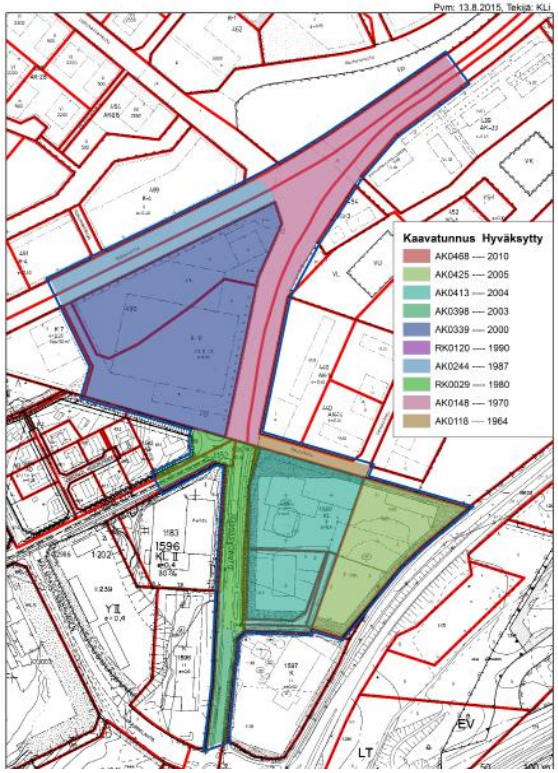


Ote taajamaosayleiskaavasta (kv 17.4.2013, ei vielä lainvoimainen)

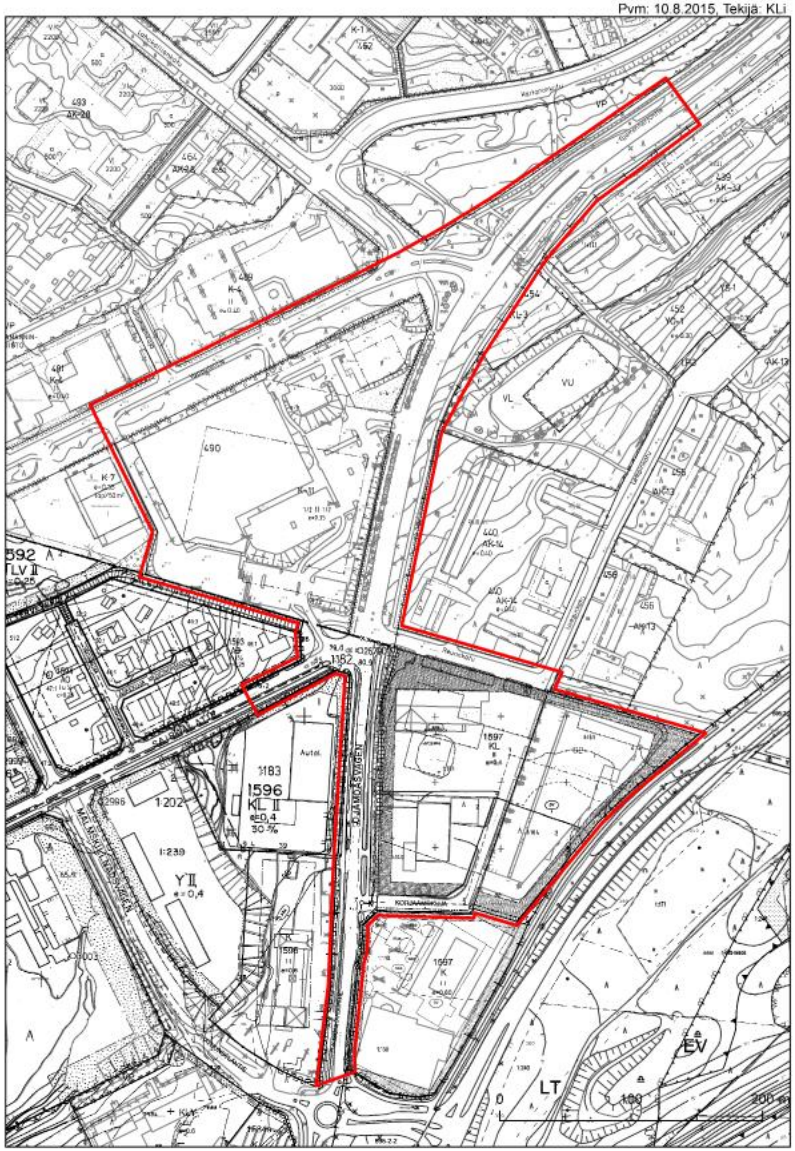
teen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään paikallisia kaupan suuryksiköitä, joiden koko on enintään 5000 k-m2. Olemassa olevalle ns. paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Asemakaava

Korttelinosalla 490 on voimassa 8.2.2000 vahvistettu oikeusvaikutteinen asemakaavan muutos, jossa alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7).
K-7: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistöjen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värin tulee olla vaalea. Korttelialueille saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.
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.



Asemakaavojen hyväksymisvuodet



Ote ajantasa-asemakaavasta

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan laatimista käsittelevät eri vaiheissa kaupunkisuunnittelulautakunta, kaupunginhallitus sekä kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa järjestetään tarpeen mukaan MRL 66 §:n mukainen viranomais-neuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelukeskuksessa 18.1.-17.2.2012 ja sitä täydennetään tarvittaessa kaava prosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kaavoituksen internet-sivuilla koko kaavoitusprosessin ajan.

Asemakaavamuutoksesta on järjestetty kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työneuvottelu 9.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty tarkentuneiden katusuunnitelmien ja asemakaavan muutosalueen laajentumisen johdosta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtötiedot asetetaan nähtäville kaavoituksen internet-sivuille sekä kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, 1. krs) 30 päivän ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden kuulemista varten nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1.kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisille ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta määräaikaan mennessä.

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavamuutos asetetaan ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä tiedotetaan osallisille kirjeellä, Länsi-uusimaa lehdessä ja kuulutetaan kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4, 1.kerros) sekä kaavoituksen internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki/Ympäristötoimi, kaavoitus (Karstuntie 4, 08100 Lohja / PL 71, 08101 Lohja)

Yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska-Eloranta, p. 044 374 4418
s-posti: teija.liuska@lohja.fi

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
s-posti: leena.iso-markku@lohja.fi

Osallisia ovat:

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- Rakennusvalvonta
- Ympäristösuojelu
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Kiinteistö- ja kartastopalvelut
- Tekninen toimi (kunnallistekniikka ja logistiikkakeskus)
- Sivistystoimi
- Perusturvatoimi

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (maankäyttö / liikennevastuualue)
- Museovirasto

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HUS/Lohjan sairaala
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Lounea Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Ojamo Seura ry
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään