



L34

22. KAUPUNGINOSA ROUTIO, KORTTELIN 644, 645
JA 647 SEKÄ KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA	4
2. VIREILLETULO	4
3. KAAVOITETTAVA ALUE	5
4. NYKYTILANNE	5
5. KAAVOITUSTILANNE	5
5.1 Maakuntakaava	5
5.2 Maankäytön rakenne 2013-37	5
5.3 Taajamaosayleiskaava	5
5.4 Asemakaava	8
5.5 Selvitykset	8
5.6 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	8
5.7 Asemakaavamuutoksen tavoite aikataulu	8
6. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET	9
7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	10
7.1 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10
7.2 Osalliset:	10

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki

Ympäristötoimi / Kaavoitus

PL 71, 08101 Lohja

p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:

Karstuntie 4

08100 Lohja

Sähköposti: ymparistoimi(a)lohja.fi tai etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 01 47

Kaisa Långström p. 044 374 44 19

Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, p. 044 369 44 54

1. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §: ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 22. kaupunginosan Roution korttelin 644, 645 ja 647 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen laatimista ja tonttijakoa varten.

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

2. VIREILLETULO

Asemakaavan muutos L34 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16.

Suunnittelualueen suunnittelun tarve on käynnistynyt kasvatus- ja opetuslautakunnan toimesta 19.6.2013. Tekninen lautakunta on todennut koulurakennuksen vanhimman osan olevan elinkaarensa loppuvaiheessa ja, että varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimen tarpeet on hyvä liittää koulurakentamisen yhteyteen. Lisäksi tekninen lautakunta päätti 17.9.2013 kokouksessaan, että hankkeen suunnittelua voidaan jatkaa uudisrakennushankkeena tarveselvityksen pohjalta. Päätös on hyväksytty myös kaupunginhallituksessa.

Lohjan kaupungin tilapalveluiden ohjaaman hanke-suunnitelman edettyä, on ilmennyt muutostarve asemakaavan muutokselle. Tavoiteltu kerrosala ylittää voimassa olevan asemakaavan kerrosalan, liikennöinti ja pysäköinti lisääntyy ja tarvitaan lisää tilaa.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Roution kaupunginosassa, noin kolmen kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta pohjoiseen ja E18 moottoritien liittymästä etelään.

Suunnittelualue on Roution mäellä ja se sijoittuu mäen lakialueelle. Suunnittelualueeseen kuuluvat koulurakennukset, lähiliikunta-alueena toimiva kentän alue, ympäröivät lähivirkistysalueet sekä osa Havumetsäntien katualueesta. Suunnittelualue on kooltaan noin 5,4 hehtaaria.

4. NYKYTILANNE

Suunnittelualueeseen kuuluvat Roution koulun ja Jalavan koulun rakennukset ja piha-alue, ulkoilukenttä, saattoliikenteelle sekä henkilökunnan pysäköintiin tarkoitettu pysäköintialue, Havumetsäntien katualueen osa sekä ympäröivä lähivirkistysalue.

Roution ja Jalavan koulurakennukset ovat opetustointia palvelevia rakennuksia ja pääasiassa rakennukset ovat todettu huonokuntoisiksi Jalavan koulurakennusta lukuun ottamatta.

Suunnittelualue on Lohjan kaupungin omistuksessa. Ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Havumetsäntien kautta. Havumetsäntie yhtyy koulualueen pysäköintialueeseen. Katualueella on kevyen liikenteen väylä. Koulurakennusten ja ulkoilukentän välillä kulkee kävelyreitti, mikä johtaa alueen pohjoispuolella sijaitseville asuinalueille.

Suunnittelualueella on koulurakennuksia palvelevat piha-alueita sekä erilaiseen ulkoiluun soveltuva kenttä ja lähiliikuntapaikka. Rakennuksia, piha-alueita sekä kenttää ympäröi lähivirkistysalueena toimiva metsäalue, jonka puusto on pääasiassa mäntymetsää. Lähivirkistysalueen maasto on vaihtelevaa ja paikoin on jyrkkiä kallioita. Virkistysalueella on kuntopolku ja fresbeegolfrata, mitkä kiertävät rakennukset ja kentän ympäristön. Alueella on runsas polkuverkosto.

Suunnittelualueen eteläpuolella on 1970-luvulla rakentunut kerrostaloalue.

5. KAAVOITUSTILANNE

5.1 MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alueelle on laadittu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (ei lainvoimainen), joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan hyväksyttävänä Ympäristöministeriössä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. ”*Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palveluja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.*”

Alueen itäpuolta on osoitettu viheryhteystarve. ”*Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet.*”

5.2 MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-37

Lohjan kaupungin ja Nummi-Pusulan kunnan yhdistymissopimuksessa (16.3.2012) on sovittu uuden kunnan maankäytön kehityskuvan laadinnasta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan maankäytön rakenne 2013-37:n kokouksessaan 14.5.2014.

Asemakaavan muutos sijoittuu nauhataajaman alueelle. Aluetta kuvataan seuraavasti ”*Lohjan nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen aluetta*”. Suositeltava maankäytön alueella on mm. asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut. Tulevaisuudessa alueen kehityksessä kertovista mittareista ovat mm. asukkaiden määrä verraten etäisyyteen palveluista.

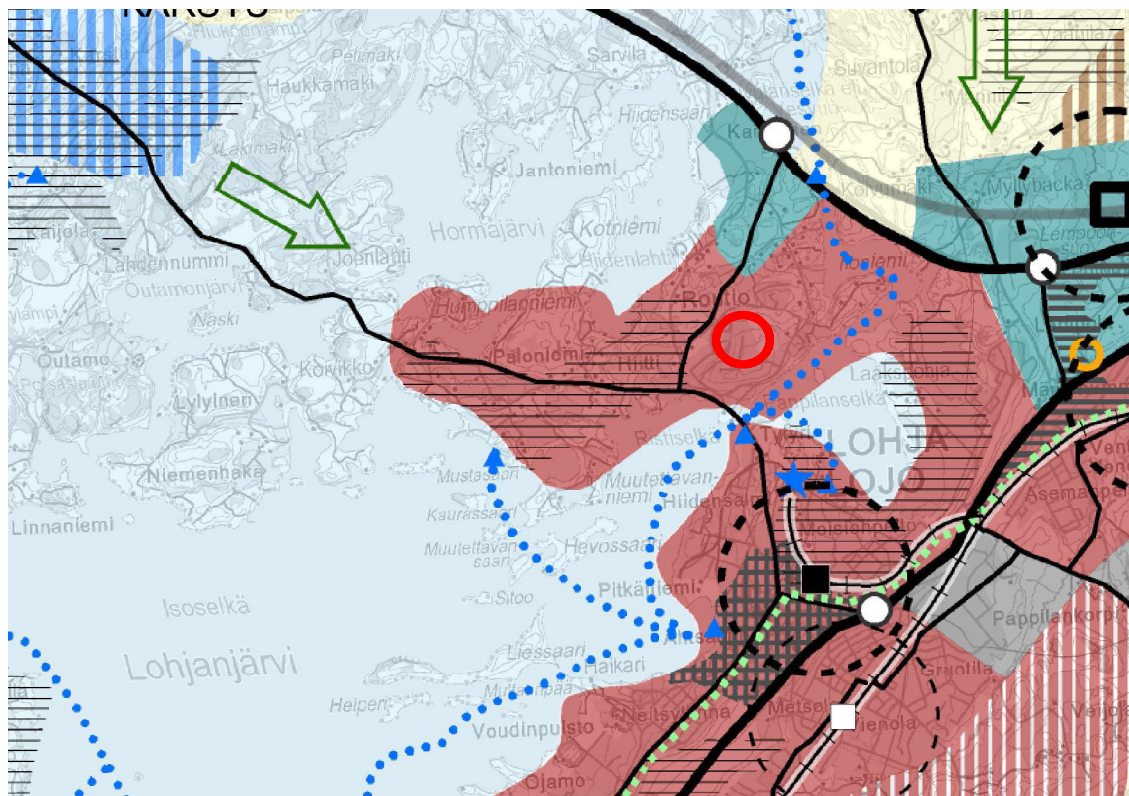
5.3 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 10.10.2012 § 84/ 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen).

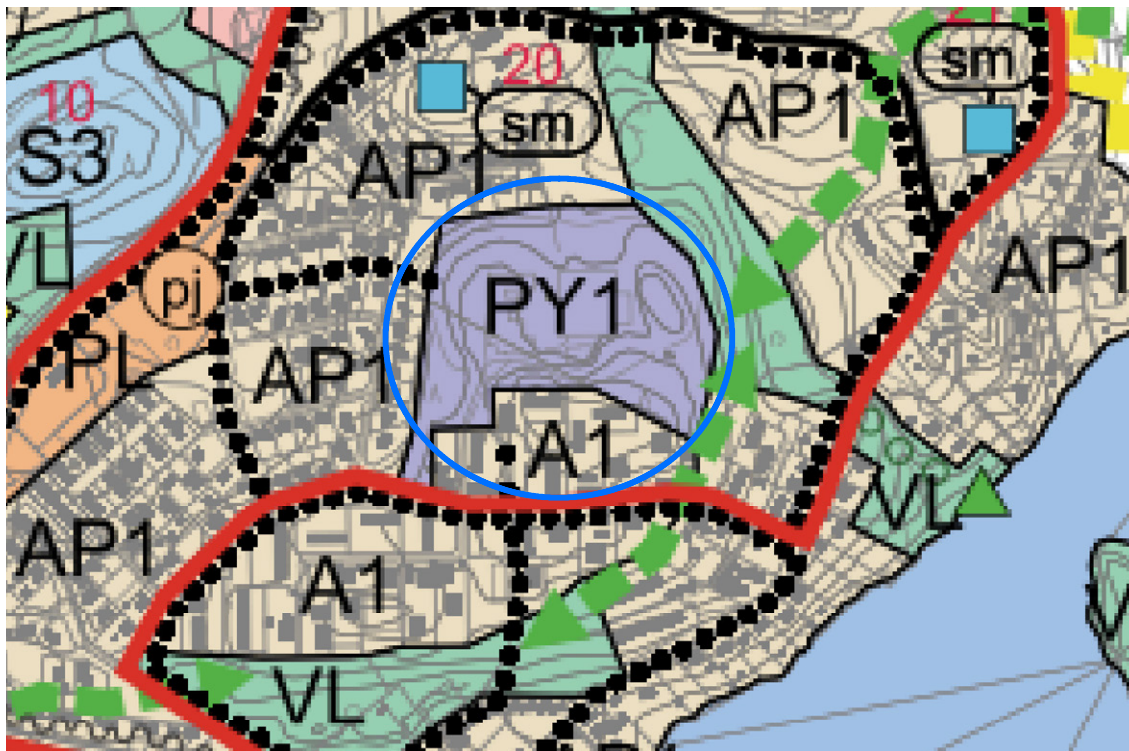
Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY1). ”*Alue on tarkoitettu taajamanosan julkisten palvelujen keskittymäksi.*” Suunnittelualueelle on osoitettu etelä- ja länsi suunnasta kevyen liikenteen yhteys sekä itä- ja pohjoisosasta viheryhteystarve ja lähivirkistystarve julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu (A1) asuntoalueeksi.



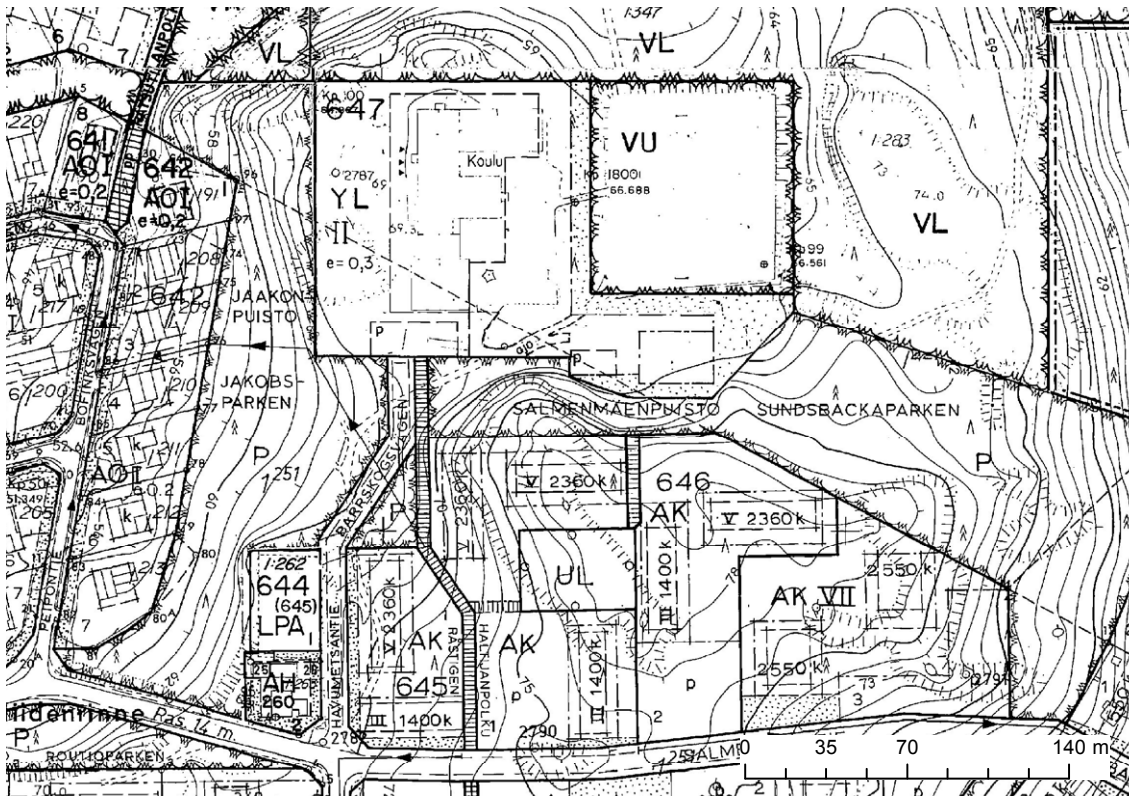
Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä



Ote Lohjan maankäytön rakenne 2013-37. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.



Ote taajamaosayleiskaavasta (Kv 10.10.2012/ 17.4. 2013) Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä.



Ote ajantasa-asemakaavasta

5.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu 12.6.1985 hyväksyttyyn asemakaavaan. Alueen eteläosan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 25.10.1973 ja lounaisosan asemakaava 28.11.1995.

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoitus on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). *Alueelle voidaan rakentaa peruskoulun ala-aste, neuvola, terveyskeskuksen vastaanottopiste ja kokoontumistiloja.* Asemakaavassa on osoitettu kyseisen korttelialueen sisälle rakennusala, ajoyhteys, kaksi pysäköimispaikkaa sekä istutettavia tontin osia.

Suunnittelualueen itäosa on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Alueen eteläosasta on osoitettu havumetsäntien katualue ja saman suuntaisesti kulkee asutokerrostalojen korttelialueelta (AK) laskeutuva kevyen liikenteen väylä, Haltijanpolku. Suunnittelualueen lounaisosassa on osoitettu asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Muutoin suunnittelualueen ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Pääasiassa asemakaavan muutosalue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuun ottamatta kevyen liikenteen linjausta, joka laskee Havumetsäntielle.

5.5 SELVITYKSET

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

5.6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

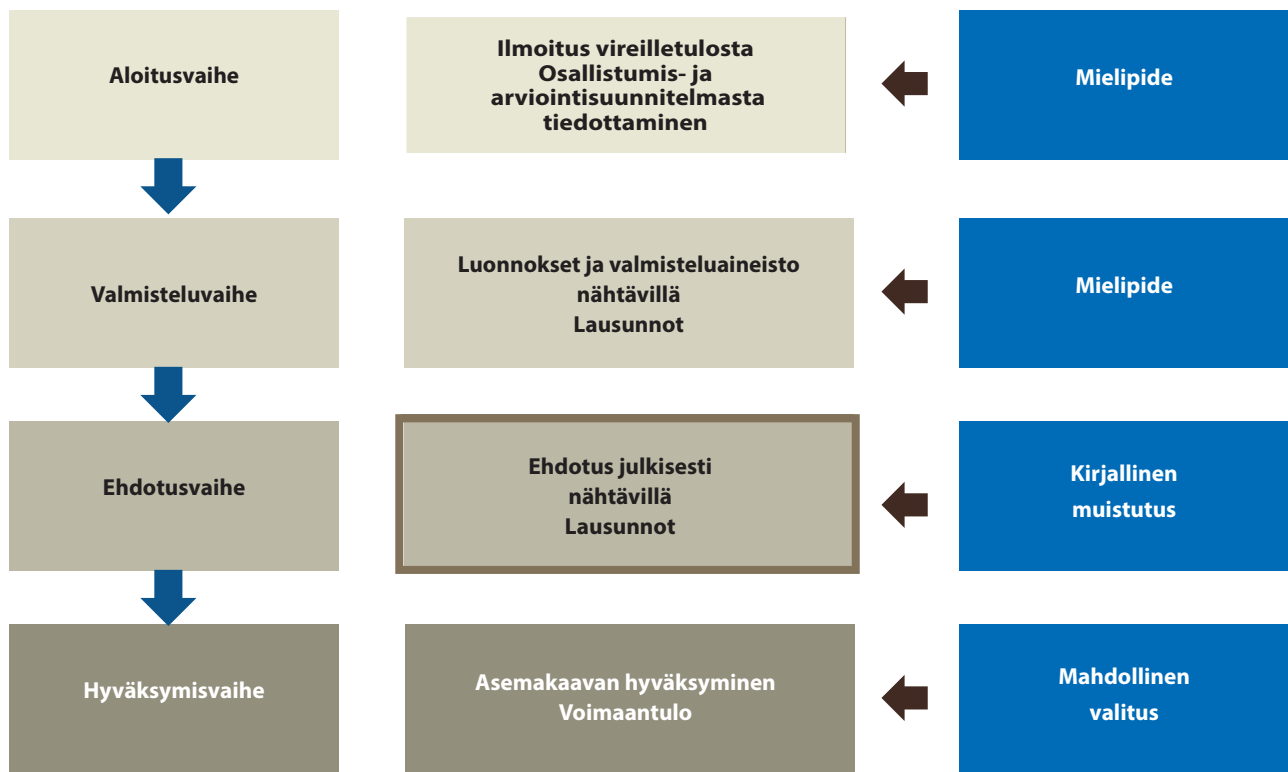
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden Routionmäen koulukampuksen toteutuminen sekä osoittaa asemakaavassa alueen liikennejärjestelyt; saattoliikenne, pysäköintialueet sekä kevyen liikenteen väylät. Tavoitteena on huomioida suunnittelussa lähivirkistysalueen tarpeet sekä ympäröivät luonnonolot. Liikuntakentän ja lähiliikunta-alueen tulee olla jatkossakin käytössä ja sen käyttömahdollisuuksia tulee olla mahdollista parantaa. Tavoitteena on päivittää alueen korttelinumerointi.

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, 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.

5.7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

aloitusvaihe / valmisteluvaihe	kevät 2014
ehdotusvaihe	syksy 2014
hyväksymisvaihe	kevät 2015

6. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET



Kaavio

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

L34 Roution koulun asemakaavan muutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan ihmisten elinoloihin, rakennettuun- ja luonnonympäristöön sekä liikenteeseen, palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

7.1 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.2 OSALLISET:

7.2.1 I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

7.2.2 II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveysvalvonta
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- tekninen toimi
- sivistystoimi
- perusturvatoimi

7.2.3 III VALTION VIRANOMAISET

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

7.2.4 IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Karstu-Paloniemi aluetoimikunta
- Roution Huolto Oy
- Lohjan Vuokra-asunnot Oy
- Routioseura ry
- Roution koulun vanheimpainyhdistys ry
- Lohjan seudun omakotiyhdistys

7.2.5 ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa- lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen aineiston yhteydessä Lohjan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja aineisto on nähtävissä myös kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen.

7.2.6 VALMISTELUVAIHE

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisilta kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olo aikana on tarkoitus järjestää kaavan esittelytilaisuus.

7.2.7 EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavamuutos asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4).

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisista kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallisten on mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

7.2.8 HYVÄKSYMISVAIHE

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

Lohjan kaupunki

Ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström

p. 044-3744419