



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 22.9.2016 | 11.3.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L53 KIRKNIEMEN ASEMA JA KOULU

17. KAUPUNGINOSA JÖNSBÖLE
KORTTELIN 327 JA KORTTELIN 328 OSAN
SEKÄ LIIKENNE-, VIRKISTYS- JA PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:
[kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
[etunimi.sukunimi\(at\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)lohja.fi)

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

Kartta-aineisto: KLi ja IJ-B, Lohjan kaupunki, 2020
Valokuvat: IJ-B, Lohjan kaupunki.

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä kaupungin vastaavaan kaavasuunnittelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

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	4
Tavoitteet	5
Suunnittelutilanne	6
Arvioitavat vaikutukset	7
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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 17. kaupunginosan Jönsböle korttelin 327 ja korttelin 328 osan ja liikenne-, puisto- ja virkistysalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin sivuilla www.lohja/kaavoitus ja Lohjan kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Kirkniemen aseman asemakaavan muutos L53 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2019-2021, ja siitä on tiedotettu vuonna 2016.

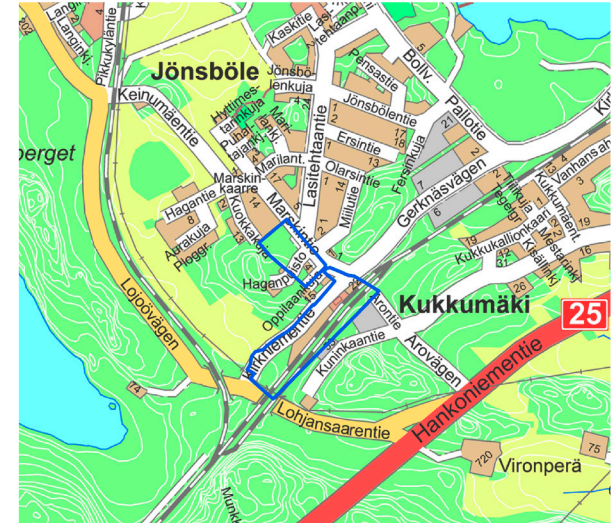
Kirkniemen aseman alue on yksityisomistuksessa ja se sijaitsee rautatieliikenteen alueella. Aseman alueella olevien rakennusten muuttamiseksi asutokäyttöön on haettu poikkeuslupaa. Käyttötarkoituksen muutosta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä rautatieliikenteen alueella, ja kaavamuu- toksen alueen muuttamiseksi korttelialueeksi on tarpeen.

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus em. rautatiealueen osan ja olemassaolevien rakennusten muuttamiseen asutokäyttöön alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden. Samassa yhteydessä on tavoitteena arvioida asemakaavan ajantasaistaminen viereisen puistoalueen ja Kirkniemenkadun tiealueen osalta sekä tutkia yksityisomistuksessa olevan korttelin 328 osan ja tiealueen rajausta.

Kaava-alueeseen on tarkoitus valmisteluvaiheessa lisätä myös L60 Kirkniemen koulun kaavamuu- tosalue.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Jönsbölen kaupunginosassa Lohjan eteläosassa, noin 14 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta ja noin viiden kilometrin etäisyydellä Virkkalan palvelukeskittymästä. Kaava-alue on Hanko-Hyvinkää rautatien varrella Kirkniementien ja Lohjansaarentien risteysalueen itäpuolella.



Suunnittelun alueen alustava rajausta opaskartalla.

Ajoyhteys Kirkniemen aseman alueelle on Kirkniementieltä, joka on myös osa kaava- aluetta. Asema rakennuksineen ja Kirkniementien pohjoispuolella oleva asuin-liikerakennus ovat yksityisomistuksessa. Aseman eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on rautatie. Osa kaavaan sisältyvästä rautatiealueesta ja Kirkniementiestä on valtion omistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluva puistoalue on yksityisomistuksessa.

Koulun alue ja siihen liittyvä virkistysalue ovat kaupungin omistuksessa. Alueen läpi kulkee Haganpuisto-niminen yksityistie lain mukainen tieoikeus, joka johtaa kahteen talouteen.

Kaava-alueen rajausta tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

TAVOITTEET

Kirkniemen aseman asemakaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus aseman rautatiealueen ja olemassaolevien rakennusten muuttamiseen asutuskäyttöön alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden.

Samassa yhteydessä on tavoitteena arvioida asemakaavan ajantasaistaminen viereisen puistoalueen ja Kirkniemenkadun tiealueen osalta sekä tutkia yksityisomistuksessa olevan korttelin 328 osan ja tiealueen raja.

Kaupunginhallitus antoi 31.1.2005 kaupunkisuunnittelukeskuksen tehtäväksi Kirkniemen entisen koulun asemakaavan muuttamisen siten, että kivikoulun myyminen on mahdollista. Ruotsikielisen puukoulun säilyminen on tarkoitus turvata kaavassa suojelumerkinnöin. Koulupiikan osalta tavoitteet ovat suunta antavasti samat mitkä ne ovat olleet vuonna 2005 aloitettussa L60 kaavaprosessissa.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

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, turvalliseen 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.

ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat	syksy/2016
Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaihe	kevät/2020
Ehdotusvaihe	syksy/2020
Hyväksyminen	kevät/2021

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahv. Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uusi-maa-kaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä

loka-marraskuussa 2019. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen alueella ja sen alueella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde. Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve sekä päärata.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä. Maankäytön rakenne on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajaman reunassa, joka on länsiradan välittömässä läheisyydessä.

Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys Osunien suuntaan. Kaava-alueen eteläpuoli on osoitettu Maaseutulohjaksi.

YLEISKAAVA

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä suojaviheralueeksi (EV), koulun alue pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP1). Alue on määritelty osittain kaupunkivallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kirkniementie on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaava-alueen kattavaksi joukkoliikennedyhteydeksi. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu päärata/kaupunkirata. Asema-alueella on meluntorjuntatarve.

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Rautatiealueen, puiston ja Kirkniementien alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1966. Kaava-alueen pohjoiskulman asemakaavan muutos on hyväksytty vuonna 1989. Asema-alue on rata-alue (LR), osa on puistoa (PL), ja Kirkniementien alue on liikennealuetta (LT). Pohjoiskulman korttelissa 328 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Koulualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutosta varten laaditut uudet selvitykset:

- Kirkniemen aseman rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2018.
- Kirkniemen koulun rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2018.
- Kirkniemen rautatieaseman kiinteistön maaperän pilaantuneisuusselvitys. Tapio Strandberg 2018.
- Raideliikennemeluselvitys. Promethor Oy, 2018
- Tärinäselvitys. Promethor Oy, 2018

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin 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:

- 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,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksen (L53) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- asumisen vaikutukset ympäristöön
- ympäristöhäiriöiden vaikutus asumiseen
- liikennemelun torjunnan vaikutukset ympäristöön ja rakentamiseen
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta

- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys

- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- tilapalvelut
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu

- elinkeinopalvelut
- matkailu
- Lohjan museo
- Hyvinvointi-toimiala

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastualue),
- Länsi-Uudenmaan Museo
- Traficom
- Väylä

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Lounea Oy
- DNA Palvelut Oy
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Hakki ry
- Lohjan Yrittäjät ry
- Kirkniemi-Jönsbölen kyläyhdistys ry
- Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloituvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaavaaluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta laaditun valmisteluaineiston nähtäville asettamisen ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30S).

Kuulutus asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskseen (Karstuntie 4) ja kaavoituksen internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan 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 riittävyydestä.

tumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävyydestä.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävillöön päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämissä kaavailloissa. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavaehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27S:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

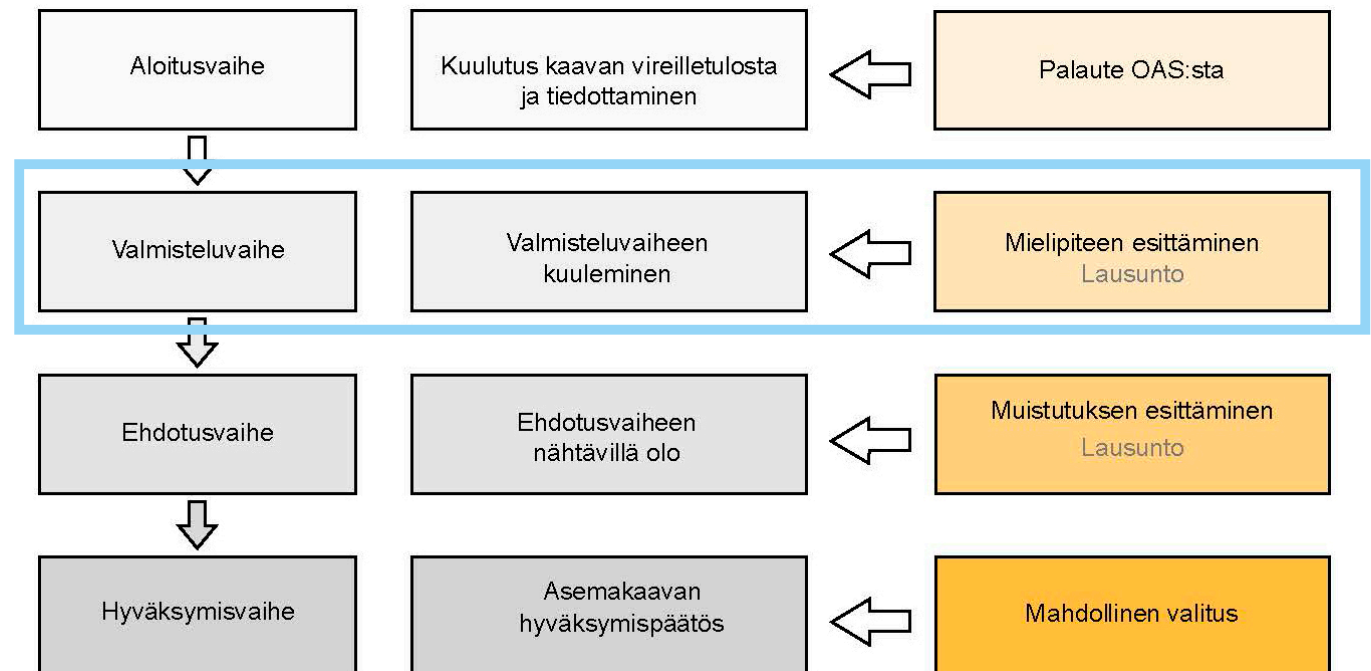
Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Länsi-Uusimaa sekä Ykkös-Lohja -lehdissä sekä kaupungin internetsivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävillöön päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin kaavoitukseen. Asemakaavan muutos ehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Vetovoimalautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät 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§).



Asemakaavamuutoksen kulku ja tämänhetkinen vaihe