



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L76 Raviradankatu II

Lohjan 13. kaupunginosa Gunnarlan korttelin 350

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)

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä vastaavaan kaavoittajaan. 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.

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot	2
Sisällys	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttö- tavoitteet	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuoro-vaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmis-teluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuoro-vaikutusmenettelyt 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 13. kaupunginosa Gunnarlan korttelin 350 asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

Kansikuva: Näkymä Raviradankadulta kaavamuutosalueelle.

Kaavan käynnistyminen

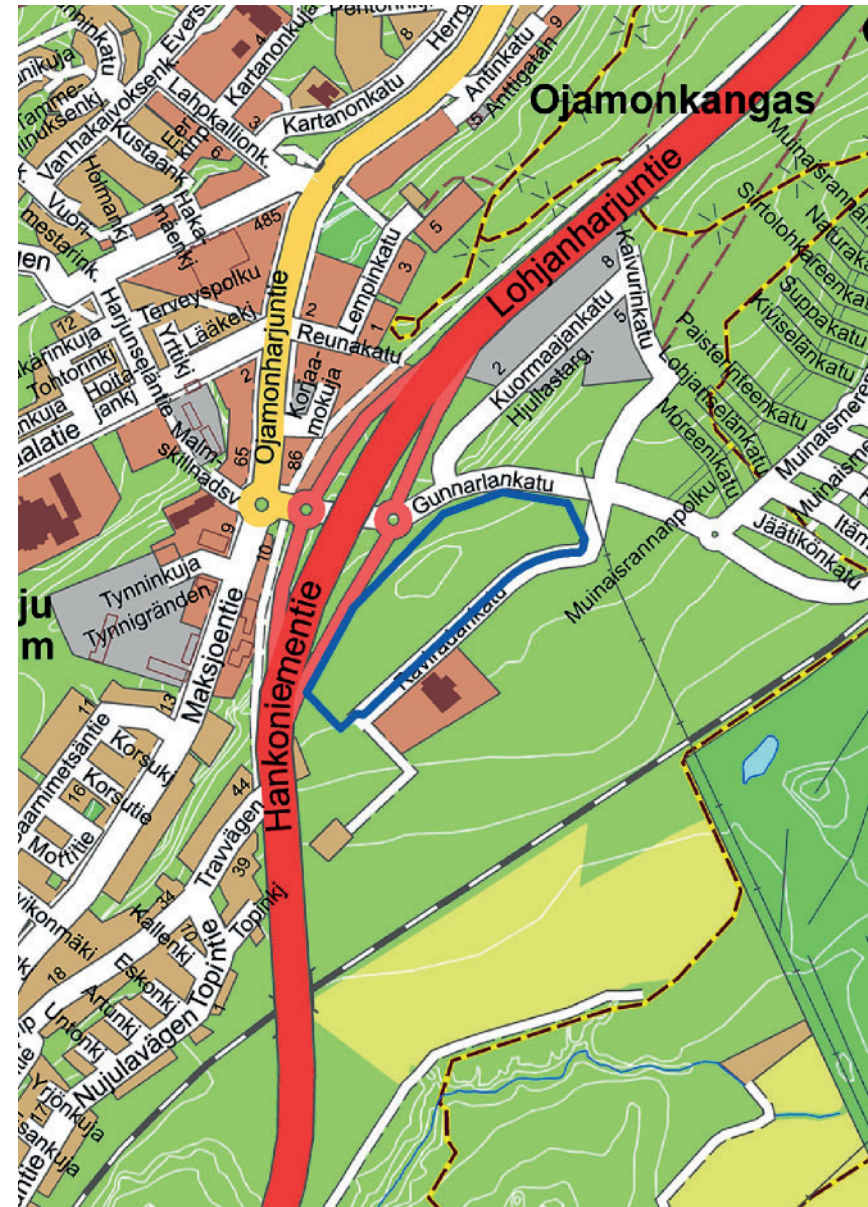
Asemakaavan laatiminen tulee vireille kaupungin omasta aloitteesta. L76 Raviradankatu II asemakaavamuutos ei sisälly vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2021-2023, vaan lautakunnan tulee hyväksyä kaavamuutokseen ryhtyminen.

Asemakaavamuutos tulee vireille kuulutuksella, jonka yhteydessä valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville.

Kaavoitettava alue

Pääosin kaupungin omistuksessa oleva kaavamuutosalue, kortteli 350 Asemakaavan muutos L76 Raviradankatu II koskee Lohjan 13. kaupunginosan Gunnarlanlan korttelia 350. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 9 hehtaaria. Alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa Raviradankadun varrella, lähellä Valtatietä 25 (Hankoniementie-Lohjanharjuntie).

Kaavamuutosalueen rajaus voi tarkentua kaavaprosessin aikana.



Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus

Tavoitteet

Vähittäiskaupan ohjauksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset on esitetty MRL:n luvussa 9 a.

Kaikki yli 4 000 kerrosneliömetrin myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaisen myyntiin käytettävän osan kerrosala sekä myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat.

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustoimintojen alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen mahdollistavalla KM-merkinnällä (MRL 71 d §).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten korttelialueen KLTP merkintä Liikerakennusten korttelialue KM:ksi, jotta alueelle voisi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee päivittää merkinnän tarve.

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 saatavuudelle 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 arviointi- suunnitelma, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaihe	6/2021
Ehdotusvaihe	11 /2021
Hyväksyminen	2/2022

Suunnittelutilanne

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Uudistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 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. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksillään 22.1.2021

kieltänyt panemasta Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta täytäntöön vaihemaakuntakaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Kyseiset vaihemaakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinaiset päätökset ratkaisevat asian. Tarkemmin maakuntakaavan tilanteeseen voi tutustua Uudenmaan liiton nettisivuilta.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohdasta suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaalit, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen alue -merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013–2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosiin 2013–2037.

Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa alueella KEHÄ V YRITYSLOHJA

Kehä V kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat

Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittämällä hyvien liikenneyhteyksien varrella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista.

2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittelee asemakaavoitettua ja asemakaavoitettaviksi tarkoitettua taajama-alueita, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Suunnittelualue on kokonaan kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta PKT1, jota koskee kaavamääräys: Alue on tarkoitettu merkityksellään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

MUUT SUUNNITELMAT

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvi-

tyksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- 17.4.2013 hyväksyttyyn taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset

Tämän asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioimiseksi on tarkoituksena hankkia selvitykset vaikutuksista liikenteeseen ja kauppaan.

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. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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 selvittäessä 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

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon 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

- kaupunkikehitys
- palvelutuotanto
- kaupunkisisällöt

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastuualue),
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Väylävirasto

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry
- Nummentaustan asukasyhdistys
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- DNA Palvelut Oy
- Caruna Oy
- Gasum Oy
- Lounea Oy
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitettiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetettiin vireille. (MRL 63§)

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla.

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 riittävydestä.

VALMISTELUVAIHE

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen nähtävilläolosta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla.

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

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

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustau-

lulla ja Länsi-Uusimaa -lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

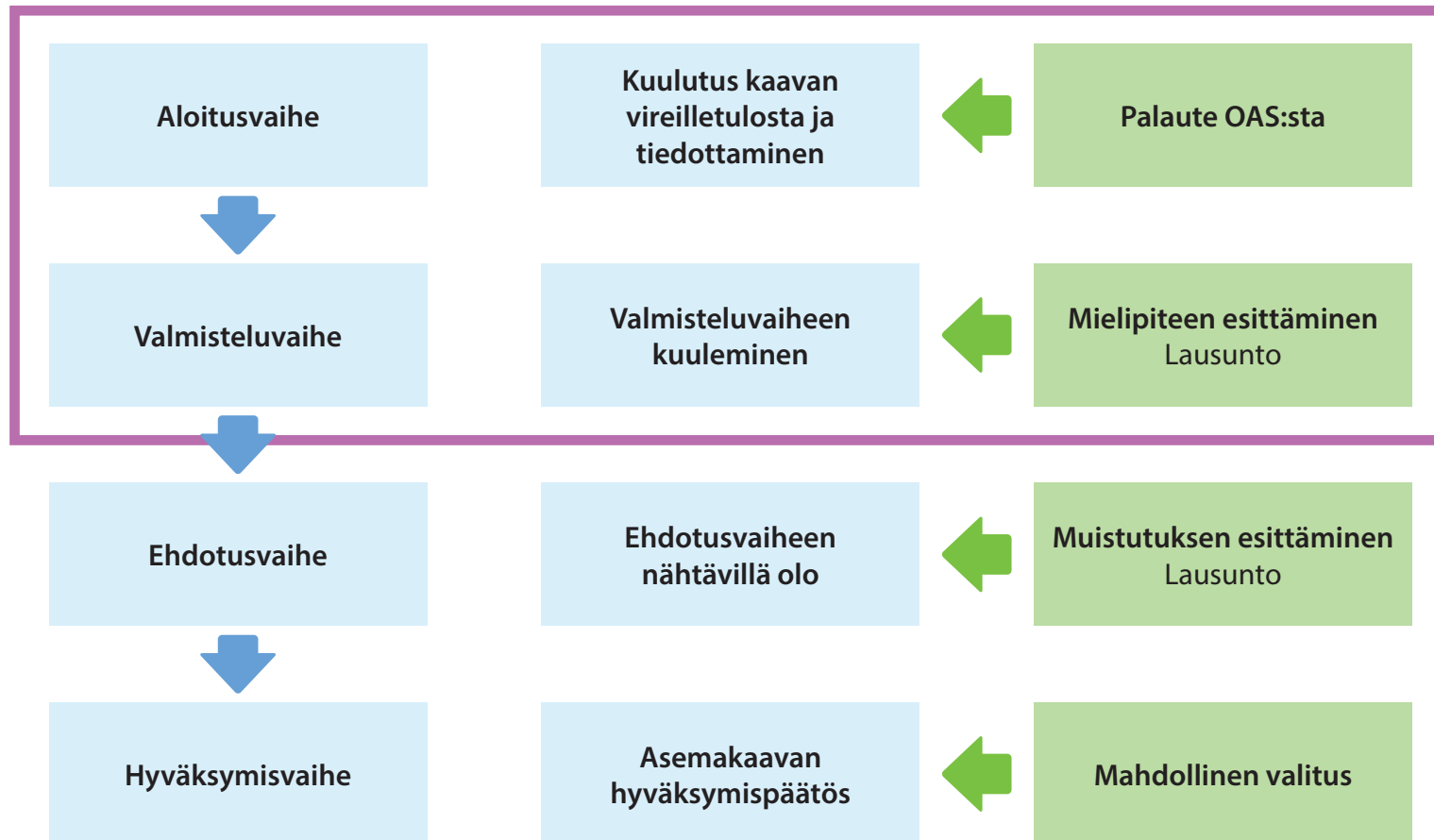
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin kaavoitukseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa 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§).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE



LOHJA
Järvi­kaupunki