



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | JA | 24.4.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L77 PITKÄNIEMI

LOHJAN 3. KAUPUNGINOSA PITKÄNIEMEN KORTTELEIDEN 168, 169, 173 JA 177, OSAN KORTTELISTA 174, VESI-, PUISTO-, SUOJAVIHER-, KATU-, PYSÄKÖINTI-, VENESATAMA- JA RAUTATIEALUEEN SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUEIDEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(at)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(at)lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavasuunnittelija Essi Vento, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

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	3
kaavan käynnistyminen	3
Kaavoitettava alue	4
Suunnittelutilanne	5
Asemakaavamuutoksen Tavoitteet	12
Arvioitavat vaikutukset	14
Kaavoituksen kulku, Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	16

Kansikuva: Esa Rantala, toukokuu 2018

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 arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 3. kaupunginosan Pitkänien asemakaavamuutoksen laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla www.lohja/kaavoitus ja kaupun-

kikehityksen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksista:

1. Hakemus asemakaavan muuttamisesta Pitkänien kaupunginosan osassa korttelia 174 ja Anttilan kaupunginosan korttelissa 173 sekä niihin rajautuvilla alueilla, päivätty 11.1.2018, ja

2. Hakemus asemakaavan muuttamisesta Pitkänien kaupunginosan kortteleissa 169 ja 174, päivätty 5.12.2017

Vetovoimalautakunta hyväksyi hakemukset 15.2.2018. Lautakunta merkitsi tiedoksi hakijoiden tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta ”niistä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä. Muutoksen yhteydessä maankäyttöä on tarkasteltava niin laajalta alueelta, että pystytään arvioimaan myös uuden maankäytön sopivuus lähialueiden rakennettuun ympäristöön, toimintaan ja yhdyskuntarakenteeseen.”

Tarvittavat maankäyttösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäväksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä

Hakemuksen 2 päätöksessä todettiin lisäksi: ”Otaen huomioon alueen sijainnin ja osayleiskavamerkinnän asemakaavamuutoksen laatiminen edellyttää useampien käyttötarkoitusten tutkimista sekä vaihtoehtojen ympäristövaikutusten ja elinkeinovaikutusten arviointia.

Vetovoimalautakunta edellyttää myös, että kaavaprosessin aikana selvitetään edelleen aktiivisesti alueen jatkokäyttöä ensisijaisesti taajamaosayleiskaavan mukaisena teollisuus- ja työpaikka-alueena.”

Asemakaavan muutos L77 Pitkänieni sisältyy vetovoimalautakunnan 19.12.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2019-2021.

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan erikseen.

KAAVOITETTAVA ALUE

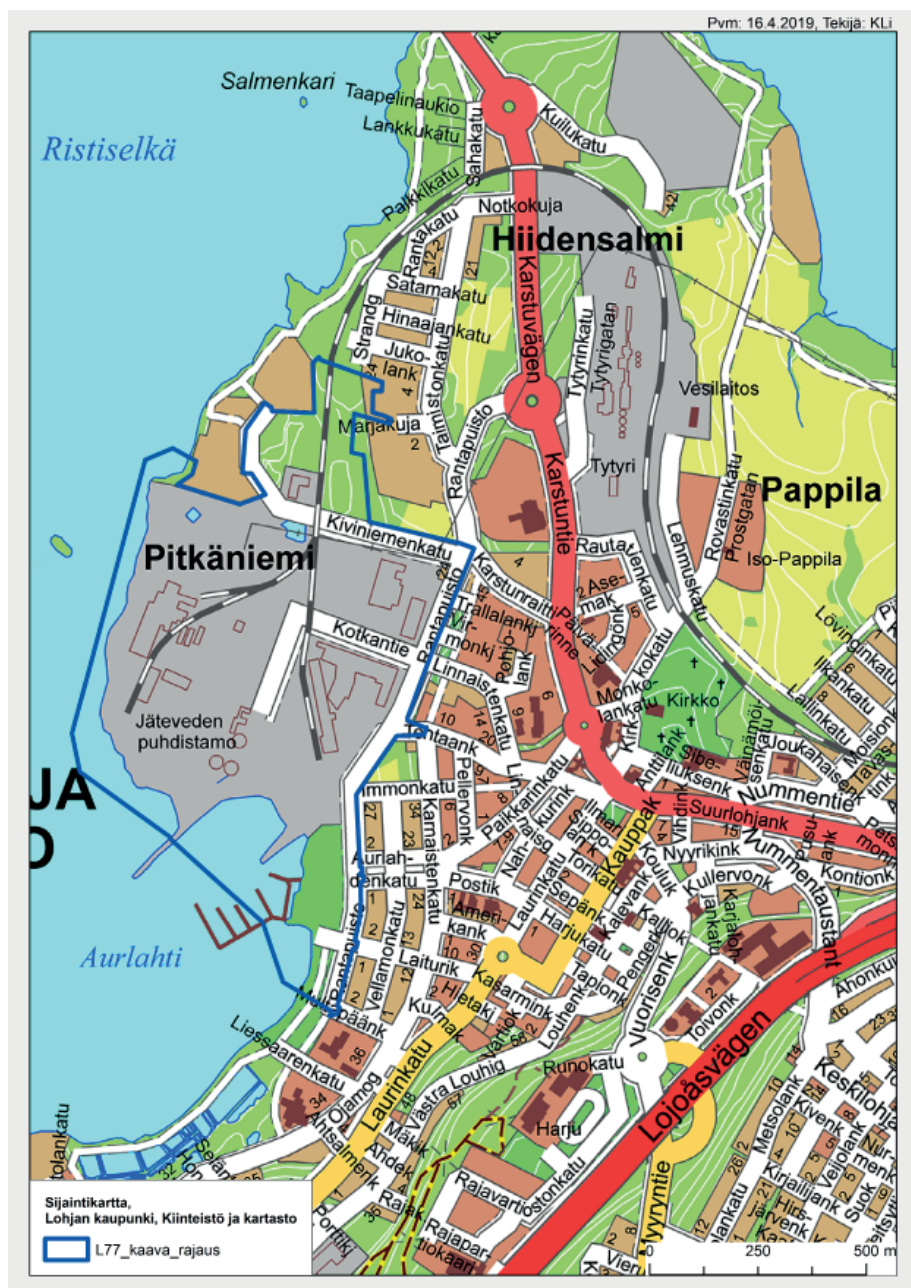
Asemakaavan muutos L77 Pitkäniemi koskee Lohjan 3. kaupunginosa Pitkäniemen kortteleita 168, 169, 173 ja 177, osaa korttelista 174, vesi-, puisto-, suojaviher-, katu-, pysäköinti-, venesatama- ja rautatiealueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 73 hehtaaria.

Linmer Lohja Oy hakee asemakaavan muuttamista Pitkäniemen kaupunginosan kortteleissa 169 ja 174 (kiinteistöt 444-003-0169-0001, 444-003-0174-0008, 444-463-0004-0018, 444-463-0004-0681, 444-463-0004-683, 444-463-0004-685). Hakemuksen mukaan kaavamuutosalueella sijaitsee vuoteen 2015 toiminnassa ollut Lohja Mondin paperitehdas sekä toimintansa lopettanut lämpövoimala. Kaavamuutoksen kohteena olevaan kokonaisuuteen kuuluu myös vesialueita sekä pieni saari tehdasrakennuksen edustalla.

Metsäliitto Osuuskunta Metsä Wood hakee asemakaavan muutosta Pitkäniemen ja Anttilan kaupunginosissa. Hakemus koskee kiinteistöjä 444-003-0174-0002, 444-463-0004-0011, 444-463-0004-0060, 444-463-0004-0061, 444-463-0004-0688 määräala, 444-463-0004-0690 ja 444-463-0009-000. Hakemus koskee Aurlahden ranta-alueen pohjoisreunaa, josta alkaa Pitkäniemen teollisuusalue.

Alueella ei ole asukkaita.



Kaava-alueen lopullinen raja-
aus voi tarkentua kaa-
voitusprosessin aikana.

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:

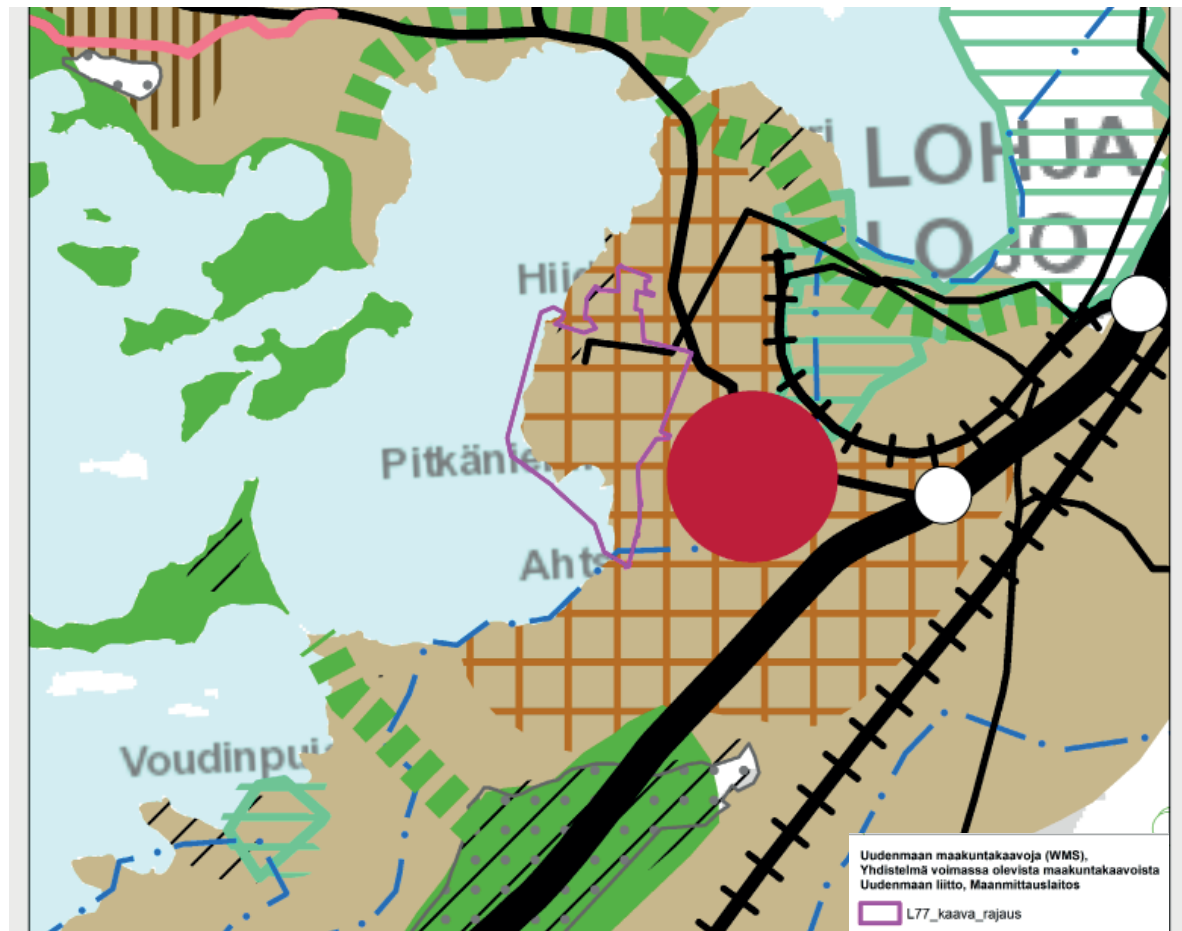
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (Hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 24.5.2017).

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinällä tiivistettäväksi merkityllä taa-
jama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tu-
keutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan
keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liit-
tyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen
yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinni-
tettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen



eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen.”

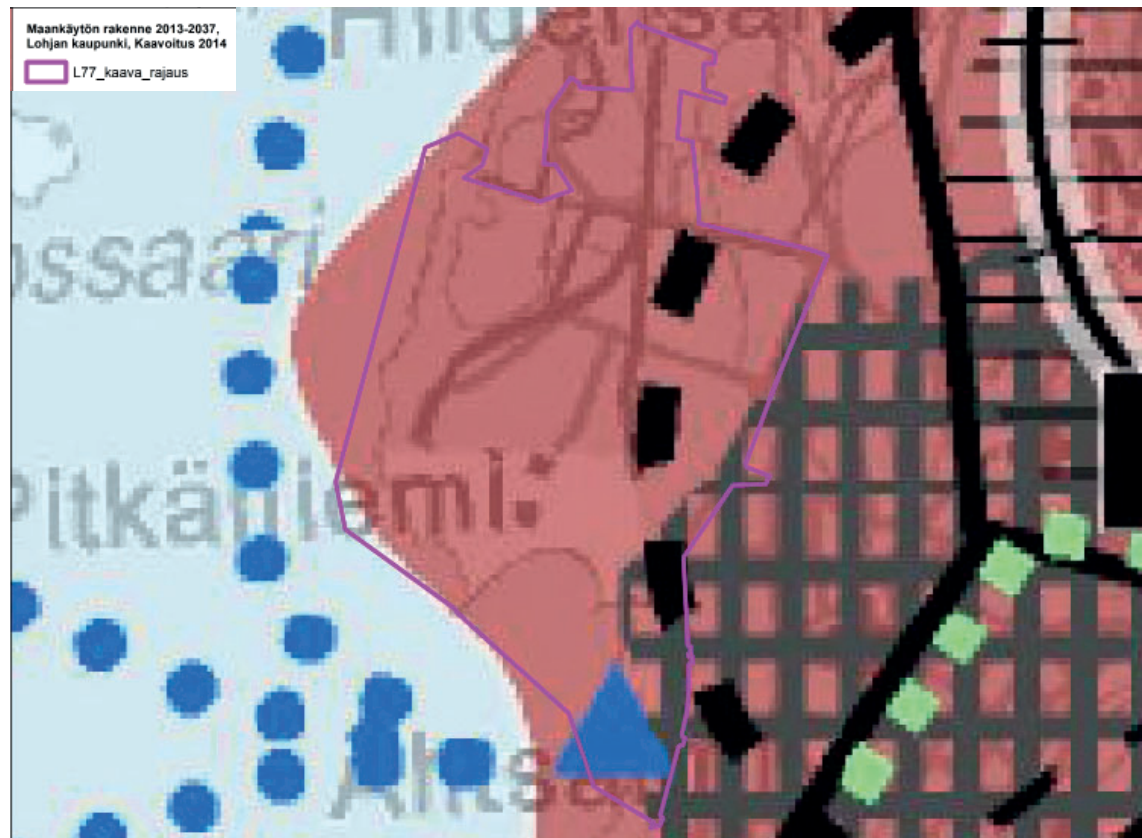
”Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.”

Alueelle johtaa 110 kV voimajohto. Osalle alueen rannasta on annettu ominaisuusmerkintä arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037

kuvaava 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.



Kaava-alue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaava-alue kuuluu taajamaosayleiskaavan alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä ja 2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Suunnittelualue on suurimmalta osin teollisuus- ja varastoaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus- ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Lisäksi osa alueesta on merkitty S2-suojelualueeksi.

Teollisuus- ja varastoalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja ja alueen nykyinen toiminta edellyttää ympäristölupaa. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta

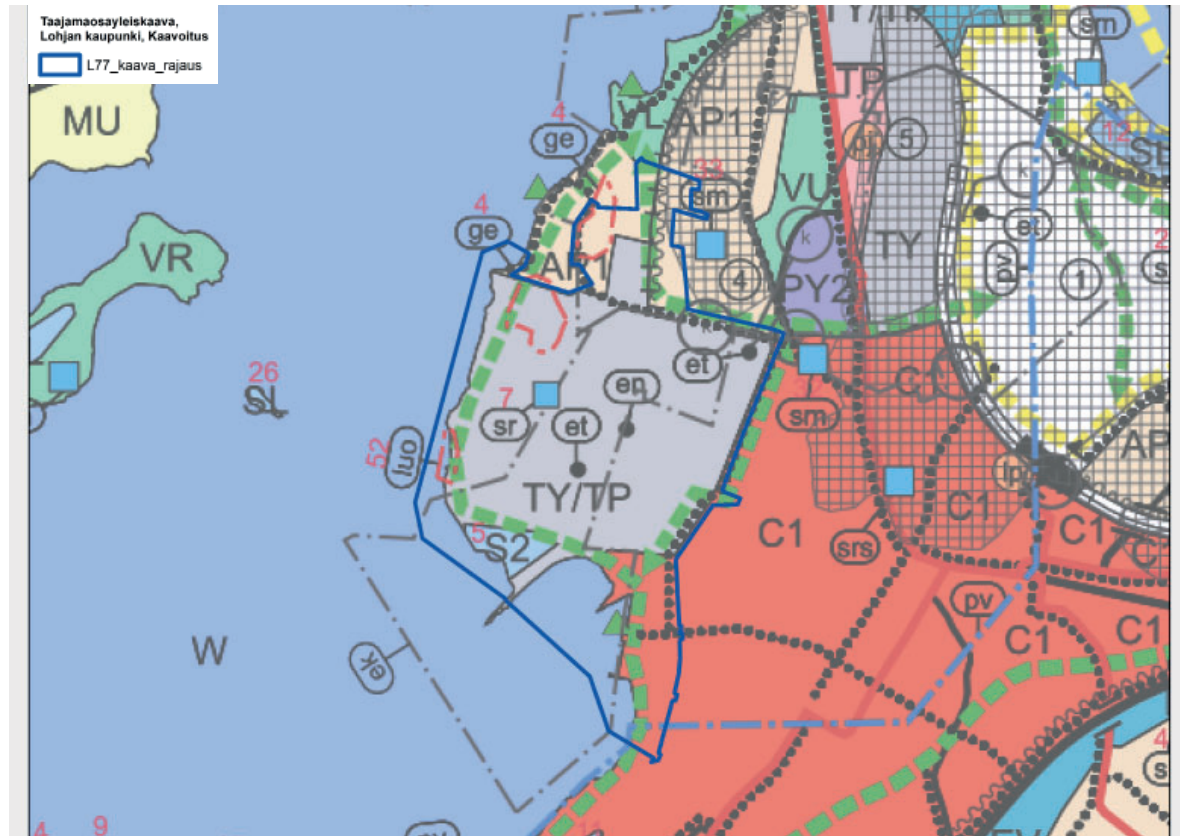
ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Pitkäniemen rantalehto on merkitty S2-luonnon-suojelualueeksi ja se on suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen eliölajin esiintymispaikka.

Alueen lounaisosaan on merkitty luonnon moni-

muotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue, Pitkäniemen rantakallio. Alueen länsipuolella on kaksi arvokasta geologista muodostumaa, joista toinen kuuluu alueeseen kokonaan ja toinen osittain.

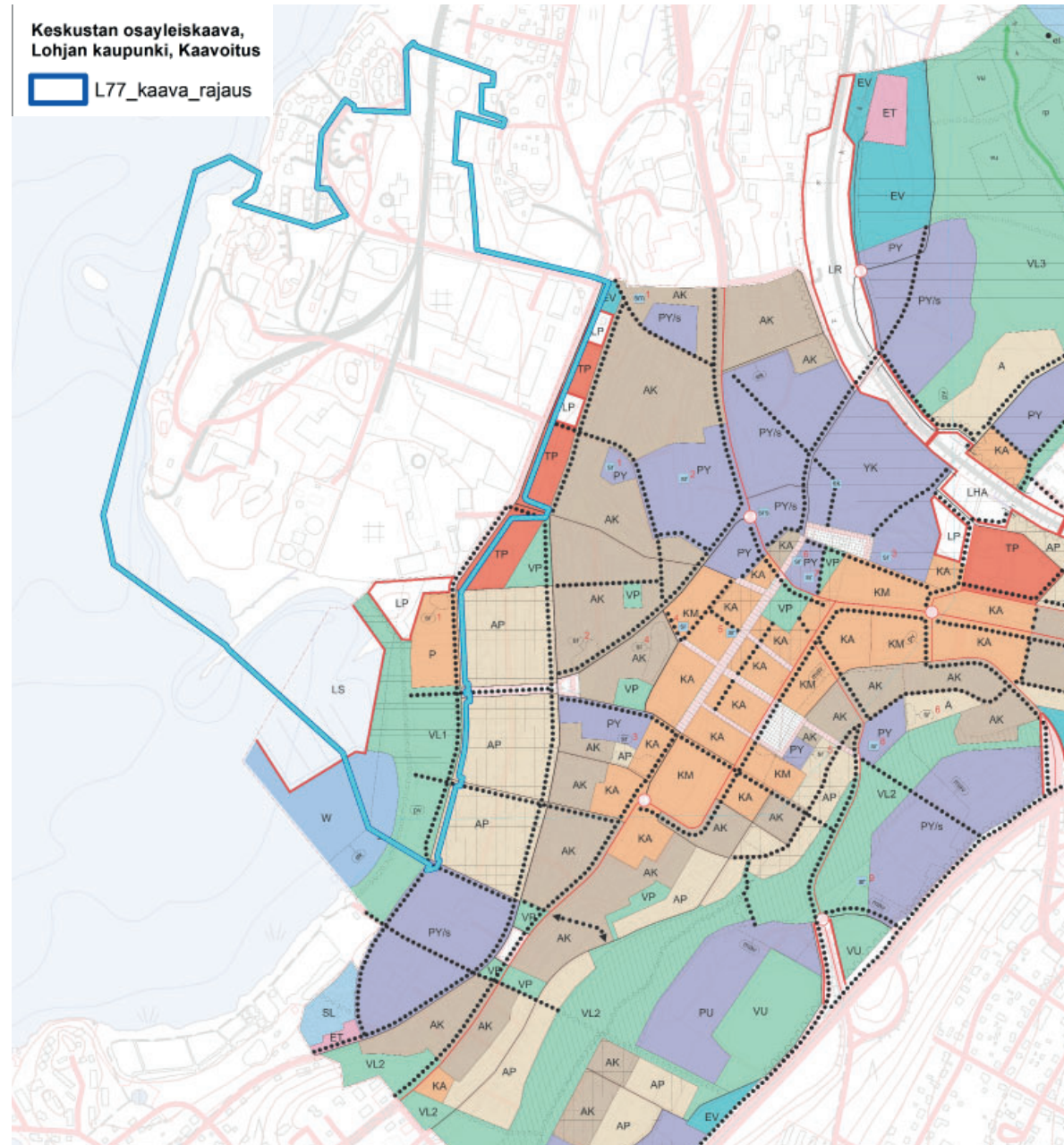
Aluetta ympäröi etelästä, lännestä ja idästä ja osittain pohjoisesta viheryhteystarve, joka jatkuu



rantaa pitkin pohjoiseen Hiidensalmen asemakaava-alueeseen saakka, etelään päin rantaa pitkin Haikarinniemen asti ja itään Lohjan museon seudulle saakka.

Alueen itä- ja pohjoisreunoille Rantapuistolle ja Kiviniemenkadulle on osoitettu kevyen liikenteen väylät, joista on yhteys pohjoiseen Kiviniemenkadun suuntaisesti ja idän suuntaan Karstunraitin ja Rantapuiston suuntaisesti.. Lisäksi kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylä alueen luoteiskulmasta järven rannalta rantaa pitkin pohjoiseen. Muut kevyen liikenteen väylät osoitetaan tarkemmin asemakaavassa.

Alueelle on osoitettu yksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, joka on vanha selluloosatehdas. Alueelle on osoitettu kaksi yhdyskuntateknisen huollon kohdetta, joista toinen on Pitkäniemen jätevedenpuhdistamo, ja toinen muuntamoalue. Alueella on myös yksi energiahuollon kohde, Biolämpö Oy:n 20 MW:n lämpövoimala, joka on osa Lohjan Energiahuolto Oy Loherin kaukolämpöverkkoa. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kaasujohto. Alueen välittömään läheisyyteen johtaa rautatien yhdysrata. Aluetta halkoo koillinen-kaakko-suuntaisesti kaivospiiri- tai louhintasopimusalue.



KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa keskustan osayleiskaava.

Järven ranta on lähivirkistysaluetta VL-1, rantapuisto. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi rantapuistoksi. Alueelle voidaan osoittaa ranta- ja liikuntapalveluja, kulkuyhteyksiä ja pysäköintiä asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon huivesien luonnonmukainen käsittely

Osayleiskaavassa rantaa myötäilee ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa, ns. rantaraitti.

Rantapuisto-katua, Aurlahdenkatua, Laiturikatua ja Multapääankatua myötäilee kevyen liikenteen reitit tai yhteydet, jotka jatkuvat VL-1 alueelle. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Vesialueelle W sijoittuu uimaranta. Venesatama-alue LS, jonka yhteyteen voi sijoittaa veneilyä palvelevan polttonesteiden jakelupisteen, sijaitsee lahden koilliskulmassa

P Palvelujen ja hallinnon alueelle voi sijoittaa ranta-alueen käyttöön sopivia kaupallisia julkisia palveluja. Rakentaminen on sovitettava ranta-alueen maisemaan ja lähiympäristön kaupunkikuvallises-

ti arvokkaisiin alueisiin.

Palvelujen ja hallinnon alueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (sr) Rantapuisto 16:ssa sijaitseva Klubitalo. Arkkitehti Erich von Ungern-Sternbergin suunnitelma, osin alkuperäisasussaan säilynyt sauna- ja pesularakennus, johon liittyy merkittäviä rakennus- ja paikallishistoriallisia arvoja. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Sauna- ja pesularakennuksen pohjois- ja länsipuolella puolella on pysäköintialue LP.

Laiturikadun eteläpuolelle on merkitty tärkeä pohjavesialue pv, jota koskee määräys: "Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa."

LS-alue ja osia LP-, VL-1- ja W-alueista kuuluvat kaivospiiri- tai louhintasopimusalueeseen ek, jota koskee määräys: "alueella harjoitetaan kaivoslain mukaista kaivos- ja louhintatoimintaa. Toiminnan vaikutusalueella yksityiskohtaisemmissa kaavoissa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket."

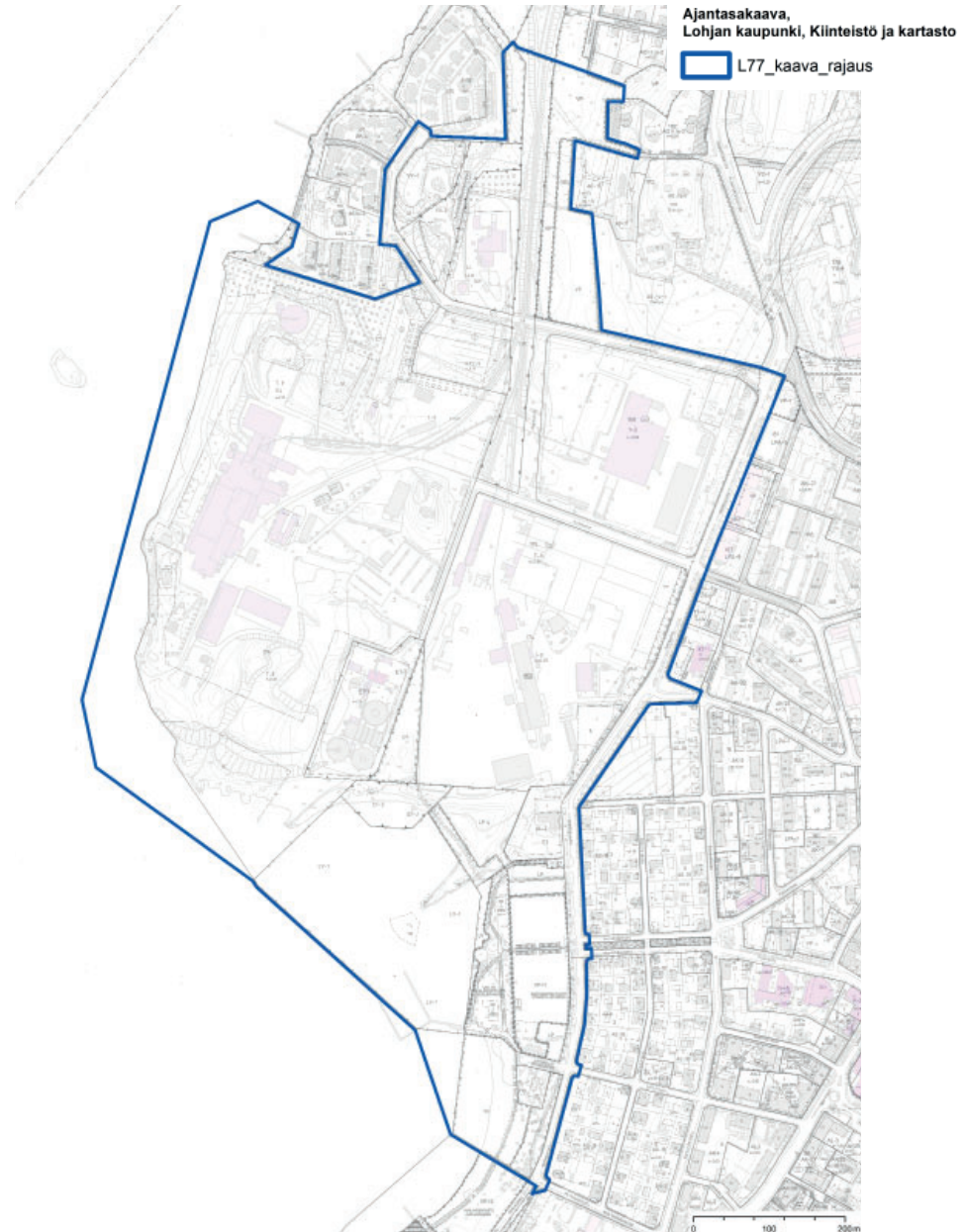
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa 18 asemakaavaa vuosilta 1931-2012. Osa asemakaavoista on ka-tualueella sijaitsevia, alueeltaan hyvin pieniä jään-teitä, jotka on otettu mukaan kaavamuutosaluee-seen kaavatilanteen selkeyttämiseksi.

Suurin osa alueen länsi- ja keskiosista on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueek-si. Alueen eteläosassa osa alueesta on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien raken-nusten ja laitosten alueeksi. Myös alueen pohjois-osassa on tällä merkinnällä osoitettu alue lämpö-voimalan kohdalla. Lämpövoimalan ympärillä on suojaviheralue ja puisto, jonka alueella olevan il-manottoaukon käyttö ja rakenteet on turvattava.

Kaava-alueella on kuusi pienehköä suojeltavaa aluetta, joiden hoidossa ja käytössä on huomioita-va, että alueiden arvokas kasvillisuus säilyy. Läm-pövoimalan ympärille on osoitettu myös melun-torjuntarakenteita ja suojaava vyöhyke pensaista ja puista.

Osa alueen eteläosasta on osoitettu venesata-ma-alueeksi, jolle saa sijoittaa ravintolapalveluja tarjoavan liikkeen tiloja sekä veneilyä palvelevia varasto- ja huoltotiloja. Osa alueen eteläisestä osasta on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla saa säilyttää veneitä. Alueen eteläosaan on osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi,



jolle saa sijoittaa virkistys-, kurssitus-, ravintola- ja majoituspalveluja tarjoavan liikkeen tiloja sekä asuntoja.

Korttelia 177 koskee asemakaavamääräys: ”liikera-kennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kahvila- ja kioskipalveluja tarjoavan liikkeen tiloja”.

Aurlahden puistoa koskee kaavamääräys: ”Puisto. Alueen hoidon tulee perustua laadittavaan puisto-suunnitelmaan. Rakennusten lattiataso tulee olla yli NN +33 korkeustasossa.

Rantakentän puistoa koskee kaavamääräys: ”Puis-toalue jonka avoin maisematila tulee säilyttää. Alueella sallitaan erilaisten tapahtumien järjestä-minen. Rakennusten lattiataso tulee olla yli NN +33 korkeustasossa.

Kotkantiestä pohjoiseen kulkeva rautatie on mer-kitty rautatiealueeksi. Kaava-alueen pohjoisosassa rautatien itäpuolelle jäävät osat on osoitettu puis-toksi.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voi-maan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaisia rakennuskielloja, koska tonttijako

ei ole kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukainen.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutosta varten laaditut uudet selvitykset

- Maaperätutkimusten raportti (Ramboll 2015).
- Sedimenttitutkimukset (Ramboll 2015)
- Avolouhosalueen täytön tarkkailujen yhteenveto (Ramboll 2015)
- Meluselvitys (Tapio Strandberg Oy 2017)
- Linmer Lohjan tehdasalue, kiinteistöselvitys (Jones Lang LaSalle Finland Oy 2018)
- Teollisen käytön selvitykset (Umacon Oy)

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

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.

Linmer Lohja Oy hakee kaavamuutosta alueiden muuttamiseksi pääasiallisesti asuinkäyttöön. Alueelle halutaan sijoittaa myös palveluita alueen sijainti huomioiden.

Metsäliitto Osuuskunta Metsä Wood esittää hakemuksessaan, että alueella on voimassa asemakaava, jonka periaatteet ovat monelta osin toteutumatta ja eivät vastaa teollisen toiminnan tarpeita ja nykyistä maankäyttöä. Kerto-tehtaan ympäristön maankäyttöperiaatteita on syytä päivittää teollisen toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen sekä ranta-alueen terveellisen ja turvallisen käytön mahdollistamiseksi.

Asemakaavaan päätavoitteet ja tehtävät ovat seuraavat:

- Sovittaa yhteen muuttuva maankäyttö ja olemassa oleva teollinen toiminta niin, että kaupungin keskustatoimintoja voi laajentua alueelle.
- Selvittää mahdollisuutta sijoittaa alueelle ympärivuotiseen asumiskäyttöön tarkoitettua asumista, työpaikkoja ja/tai palveluita.
- Mahdollistaa Lohjanjärven rantaa kulkevan virkistysreitän jatkuminen.
- Kehittää keskustan ranta-alueen toimintoja tarkastelemalla kaupungin omistamia sekä kaavamuutoksen alaisia alueita yhtenä kokonaisuutena
- Kaupungin ydinkeskustan ja kaavamuutosalueen välisten kulkuyhteyksien kehittäminen.
- Turvata kaivospiiri- tai louhintasopimusalueella kaivoslain mukainen kaivos- ja louhintatoiminta, ja ottaa huomioon kaivostoiminnan edellyttämät tuuletusaukot, hätäpoistumistiet ja vedenpoistoputket.
- Ottaa huomioon kaivos- ja louhintatoiminnan vaikutusalueella mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja värinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen.
- Säilyttää kaavamuutosalueella sijaitsevan kaupungin jätevedenpuhdistamon toimintaedellytykset.
- Ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvo-

kas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen.

- Selvittää ja osoittaa asemakaavassa alueen yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet ja mahdollistaa säilytettävälle rakennetulle ympäristölle tarkoituksenmukainen käyttötarkoitus.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat osin ristiriidassa taajamaosayleiskaavan merkintöjen kanssa. Hakemuksessa asemakaavan muuttamisesta Pitkänien kaupunginosan kortteleissa 169 ja 174, kaavamuutosta haetaan alueiden muuttamiseksi pääasiallisesti asuinkäyttöön. Alueelle halutaan sijoittaa myös palveluita alueen sijainti huomioiden.

Yleiskaavalla on oikeusvaikutuksia muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan ”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.”

Maankäyttö- ja rakennuslakia on täydennetty 21.4.2017: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa sää-

detystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016) todetaan, että yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja.

Pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta. Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Menetelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi

yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja.

Ottaen huomioon alueen sijainnin ja osayleiskaavamerkinnän asemakaavamuutoksen laatiminen edellyttää useampien käyttötarkoitusten tutkimista sekä vaihtoehtojen ympäristövaikutusten ja elinkeinovaikutusten arviointia. Koska alueen maankäytössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia (teollisuuslaitoksen ja voimalaitoksen sekä rautatietoiminnan lopettaminen) oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen jälkeen, vaihtoehtojen joukossa voidaan tarkastella käyttötarkoituksena myös asumiseen perustuvia ratkaisuja.

Muutoksen yhteydessä maankäyttöä on tarkasteltava niin laajalta alueelta, että pystytään arvioimaan myös uuden maankäytön sopivuus lähi-alueiden rakennettuun ympäristöön, toimintaan ja yhdyskuntarakenteeseen. Yleiskaavan mahdollinen vanhentuneisuus koskee ainoastaan kaavamuutoshakemuksen kohdealuetta ja tällä alueella vain käyttötarkoitusta, joka voidaan osoittaa alueelle teollisuus- ja varastotoiminnan päätyttyä. Muutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä ei kuitenkaan hyväksytty alueen käyttötarkoitusta eikä muutenkaan puututtu asemakaavan sisältöön vaan ne määräytyvät erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavamuutosprosessissa.

Asemakaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien arviointien pohjalta

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

Kaavamuutoksen kaavoitusohjelman 2019-2021 mukainen aikataulu:

- valmisteluvaihe 1-6/2019
- ehdotusvaihe 1-6/2020
- hyväksymisvaihe 7-12/2020

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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 kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuden 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 monimuotoisuuden ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Tässä kaavaprosessissa vaikutuksina ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- asutokantaan ja -jakaumaan
- alueen sosiaaliseen luonteeseen, (identiteettiin ja imagoon sekä yhteisöllisyyteen)
- alueen toiminnallisuuteen, kuten liikkumiseen, palveluihin, virkistykseen ja työpaikkoihin
- vaikutukset koettuun ympäristöön, kuten luonnon- ja kulttuuriympäristöön, esteettisyyteen ja laatuun, turvallisuuteen
- vaikutukset terveellisyteen ja ympäristöhäiriöihin (teollisuuden vaikutukset asumiseen ja rakentamiseen)
- ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumisriskit, ilmanlaatu)
- väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin (paraneminen / heikkeneminen)
- virkistysalueiden määrään, saavutettavuuteen ja jatkuvuuteen
- virkistysmahdollisuuksiin; lisääntykö, kaventuu, muuttuuko)

Vaikutuksina maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- ympäristöhäiriöihin
- maankamaraan mekaaniseen muuttamiseen
- pohjaveteen
- Ilmastoon (hiilineutraalius)
- pienilmastoon (paraneminen / heikkeneminen)
- vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)

Vaikutuksina kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen (kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyyppeihin, luonnonmuistomerkkeihin, luonnontilaisten alueiden koko, määrä, laatu ja yhtenäisyys)
- energian ja luonnonvarojen käytön määrään ja kestävytyteen
- kierrätys- ja uudelleenkäyttömahdollisuuksiin

Vaikutuksina alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- Aluerakenteeseen (väestön, asutuksen ja työpaikkojen alueelliseen sijoittumiseen)
- Yhdyskuntarakenteeseen (asuntojen, työpaikkojen, palvelujen sekä virkistysalueiden määrään ja sijoittumiseen; yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja eheyteen/hajanaisuuteen sekä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyminen)
- alueen tekniseen huoltoon ja energian käyttöön (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- eri liikenne- ja kuljetusmuotojen sujuvuuteen (liikenneturvallisuuteen, joukkoliikenteeseen, kevyen liikenteen verkoston jatkuvuuteen, paikoitusratkaisuihin)

Vaikutuksina kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen (eheyteen, hajautumiseen jne.)
- sopusointuiseen ja laadukkaaseen kaupunkikuvaan
- alueen maisemaan ja näkymiin järveltä ja järvelle
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuripe-

rintöön liittyvien kulttuuriarvojen säilyttämiseen

- uusien kulttuuriarvojen luomiseen ja kulttuuriseen monimuotoisuuteen

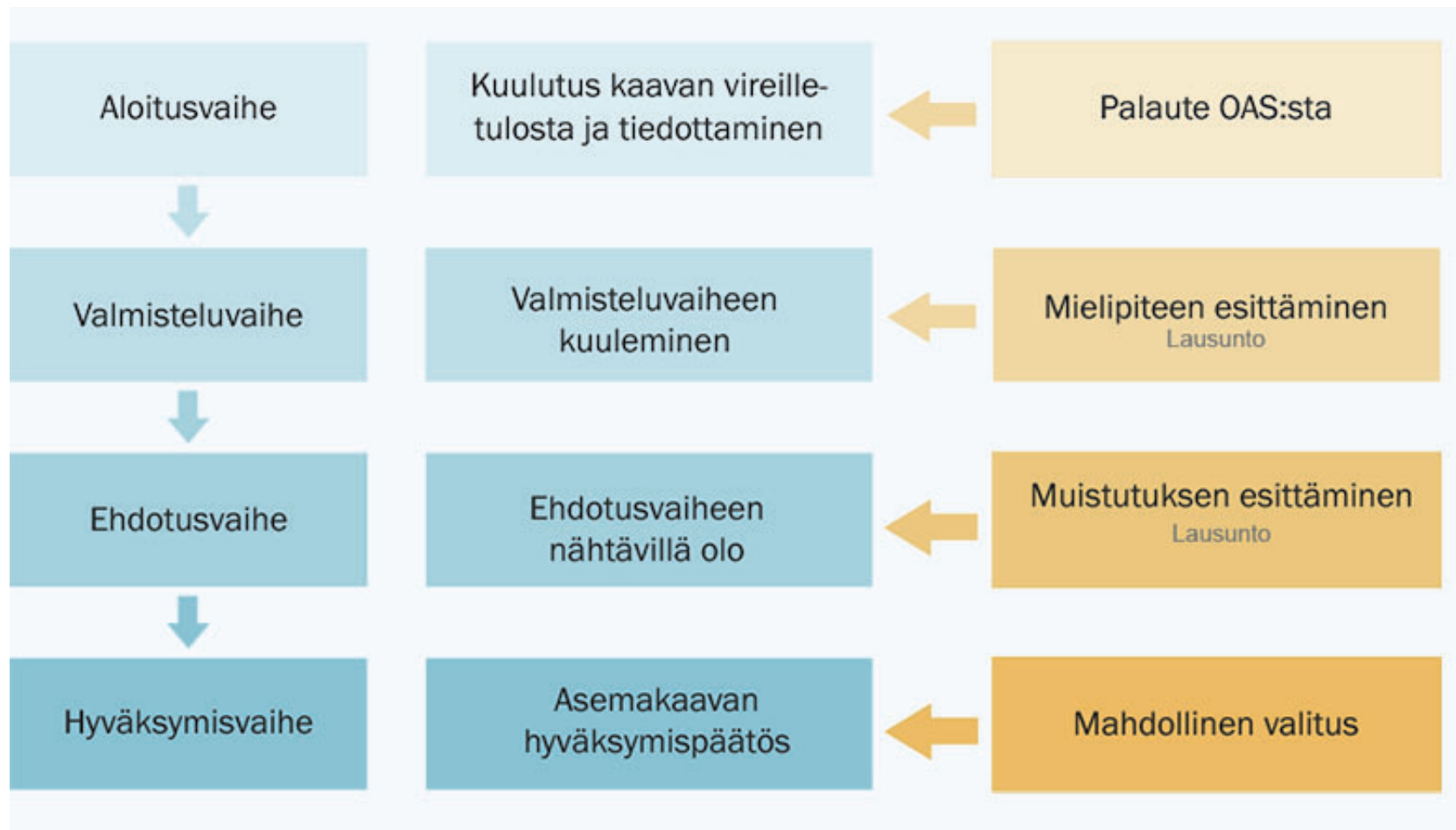
Vaikutuksina elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen tarkastellaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja työllisyyteen
- alueen palvelurakenteeseen ja palveluiden saatavuuteen
- kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin)
- kotitalouksien kustannuksiin (esim. liikennöintikustannuksiin, asumisen hintaan)

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

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

KAVAJÄRJESTELMÄ



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.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA TIEDOTETAAN ERIKSEEN SEURAAVIA OSALLISIA:

I Maanomistajat ja asukkaat

- kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

Elinvoima:

- kaupunkikehitys
- palvelutuotanto
- kaupunkisisällöt

Hyvinvointi:

- lasten, nuorten ja perheiden palvelualue
- työikästen palvelualue
- ikääntyneiden palvelualue

Muut:

- Lohjan Energiahuolto Oy LOHER
- Lohjan Vuokra-asunnot Oy LOVA
- Nuorisovaltuusto
- Varttivaltuusto
- Lohjan Vanhusneuvosto
- Lohjan Vammaisneuvosto
- Keskustan aluetoimikunta ja alueiden johtokunta

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy
- DNA Palvelut Oy
- paikallisliikenteen liikennöitsijät

- Rantakantin asukasyhdistys
- Hiidensalmen Asukasyhdistys ry
- Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan seudun omakotiyhdistys ry

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueen koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Lisäksi kootaan suunnittelun lähtökohdat.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistaan Länsi-Uusimaa ja Ykköslöyly -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituskeskukseen 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 ja suunnittelun lähtökohdista mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä (kaavoituksen yhteystiedot sivulla 1). **Osallisella** on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville

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 aineiston nähtäville asettamisesta julkaistaan Länsi-Uusimaa- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamutoksen valmisteluaineisto asetetaan **osallisten** mielipiteiden esittämistä varten nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä

valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä (kaavoituksen yhteystiedot sivulla 1). Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

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

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan Länsi-Uusimaa- ja Ykköslohja -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja **osallisilla** on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä (kaavoituksen yhteystiedot sivulla 1). Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. 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§).

Ennen asemakaavan muutoksen lopullista hyväksymistä laaditaan tarpeen mukaan maankäyttöso-
pimus maanomistajan ja kaupungin välille.

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§).