



Lohjan kaupunki | Kaavoitus | IJ | 20.6.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

S3 SAMMATIN SATEENKAARI

101. KAUPUNGINOSA SAMMATTI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

www.lohja.fi/kaavoitus
Mielipiteet ja muistutukset: [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi)

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen ja käsittelyvaiheet

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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 S3 Sammatin Sateenkaaren asemakaavaa varten. Asemakaava koskee Lohjan kaupungin 101. Sammatin kaupunginosaa, kiinteistöä 444-476-1-364 ja asemakaavan muutos osaa kiinteistöstä 444-895-2-35 (maantie) ja 444-476-1-100.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

S3 Sammatin Sateenkaaren asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (24.1.2018, vetovoimalautakunta §11) ja se sisältyy vetovoimalautakunnan 24.1.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018-2020.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Sammatisa Lönnrotintien ja Werlanderintien varrella. Noin 20 km Lohjan keskustaan (26 km moottoritien kautta), Helsinki- Turku moottoritie on 6,5 km etäisyydellä. Alue on suuruudeltaan noin 3,7 ha. Kaavamuuotosaluetta ympäröi pientaloalue sekä metsä- ja peltomaiset. Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaan Sammatin kulttuurimaisemaan.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on tutkia mahdollisuutta osoittaa alueelle pientaloasumista ja vähäistä määrää palvelu- sekä liiketoimintaa. Lisäksi huomioidaan alueen sijainti Sammatin arvokkaan kulttuurimaiseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireille tulosta, samalla asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaiheen aineisto.

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.

ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaihe	6 / 2018
Ehdotusvaihe	7-12 / 2018
Hyväksyminen	1-6 / 2019

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakunta on maakuntahalliksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksipuolaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, joka on osoitettu kehittämisperiaatemerkinäällä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä. Alueen halki kulkee viheryhteystarve ja ulkoilureitti.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037 Maankäytön rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu palvelutaajaman alueelle ja merkittävän kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman kokonaisuuden reuna-alal.

YLEISKAAVA JA ASEMAKAAVAT

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, eikä voimassa olevaa asemakaavaa, lukuun ottamatta Lönnrotintien osuus, joka on v. 1994 vahvistetun Sammatin kirkonkylän rakennuskaavan mukaan maantiealuetta. Suunnittelualueen länsipuoli rajoittuu osittain asemakaavoitettuun alueeseen, joka on pääasiassa omakotialuetta (AO) tai asuin- ja liikerakennusten aluetta (AL).

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Karjalohja, Lohja ja Nummi-Pusula: Vesihuoltolinjan inventointi. Katja Vuoristo, 2010.
Museovirasto

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 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 tarpeellisuuteen 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 monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

S3 Sammatin Sateenkaareen asemakaavan vaikutusten arviointi tulee pääasiassa kohdistumaan Sammatin palvelutaajaman yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriympäristöön.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- logistiikkakeskus

- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut
- matkailu
- Lohjan museo
- Hyvinvointi-toimiala
- Ikääntyneiden palvelualue

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Yrittäjät ry
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy
- DNA Oy
- Sammatin aluetoimikunta
- Sammattiseura ry
- Lohjan vanhusneuvosto
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Kuulutus asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja -lehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (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 riittävydestä.

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§). 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 laadittava asemakaavaehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

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

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 käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niille laaditut vastineet. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaava ja asemakaavamuutoksen 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§).

KAHAVAVAIHEET , OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

