



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 17.3.2015, päivitetty 14.4.2015



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L16 TAIMISTO JA TENNARI
4. KAUPUNGINOSA HIIDENSALMI

KORTTELEIDEN 172 JA 178, KORTTELIN 188 OSAN SEKÄ
KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
arkkitehti SAFA
anitta.ojanen@lohja.fi
p. 044-374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Käynnistyminen ja vireilletulo	4
Kaavoitettava alue	4
Suunnittelutilanne	5
Selvitykset	6
Tavoitteet	7
Arvioitavat vaikutukset	7
Kaavavaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavien osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden 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 tarkoitettu toteuttamaan kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävytydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla, ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmen kortteleiden 172 ja 178, korttelin 188 osan sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

Taimiston ja Tennarin asemakaavan muutos L16 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Sporttikeskus Tennarin kehittämistarpeet ja sen pohjoispuolisen viljelyaukean muutos osin Taimiston liikuntapuistoksi ja osin asuinrakentamiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille.

KAAVOITETTAVA ALUE

Pääosin kaupungin omistuksessa oleva kaava-alue on keskustan välittömässä läheisyydessä Karstuntien ja Taimistonkadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet, ja se on hyvin saavutettavissa.

Pohjoisosa on rakentumatonta viljelyaukeaa ja kesantoa, jota rajaa korkea meluvalli Karstuntien reunassa. Taimistonkadun puolella alue rajautuu Hiidensalmen pientaloalueeseen ja pohjoisessa teollisuusrataan. Taimistonkadun alkupäässä on taimimyymälä. Alueen itäpuolella on Tytyrin kaivosaluetta.

Sporttikeskus Tennarin rakennus, paikoitus ja ulkokentät ovat alueen eteläisessä, maastollisesti korkeimmassa kohdassa. Ajoyhteys on Karstuntieltä laskeutuvalta Rantapuisto-kadulta. Alueen yli kulkee 100 kv sähkölinja.

Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavaprosessin aikana.



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-alueen asumisen aluetta aivan keskustan vieressä. Alue on osittain Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Karstuntie on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY2, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU ja pientalovaltaista asuinalueita AP1. Karstuntie on joukkoliikennepainotteinen katu/tie ja Rantapuisto yhdystie/kokoojakaatu. Alueelle on lisäksi osoitettu kevyen liikenteen reittejä ja viheryhteystarve sekä suurjärjennitejohtolinja ja kaasujohto. Alue on kaivospiiri- tai louhintasopimusalueella.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja; AK459 voimaantulo 18.3. 2009, AK445 voimaantulo 15.8.2007, AK444 voimaantulo 15.8.2007, AK322 voimaantulo 30.3.1998, AK200 voimaantulo 17.6.1980. Korttelinumeroita ja kaupunginosia on muutettu asemakaavalla AK207 vuonna 1981. Alueella on katualuetta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YU, lähivirkistysaluetta VL, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T-3 ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta YO.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2011. Valtuuston 11.3.2015 hyväksymä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.5.2015.

MUUT SUUNNITELMAT

- Lohjan Liikuntakeskus Oy laatii parhaillaan tarveselvitystä liikuntapuiston kehittämiseksi
- Tennarin liikunta-alueen suunnitelma / 2013 Santtu Hägg, LPM-18, opinnäytetyö
- Liikuntapuisto Tennariin / 2012 maisema-arkkitehti yo Iida Juurinen / ympäristötoimi



Liikuntapuisto Tennariin /
Iida Juurinen 2012, ote

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- Nordkalk Oy Ab Tytyrin kalkkitehdas ulkoilman hiukkaspitoisuusmittaukset 1.2.-10.8.2014 sekä kiertouunin (USÄ-150) päästömittaukset 21.5.2014 / Envimetria Oy 2014
- Nordkalk Oy Ab Tytyrin tuotantolaitoksen kuilu-uunin päästömittaukset kierrätysöljyn polton aikana 31.12.2012-1.1.2013 ja 7.6.-12.10.2013 / Envimetria Oy 2013
- Ympäristömelumittaukset 6.-20.9.2013 Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen lähimmissä häiriintyvissä kohteissa / Envimetria Oy 2013
- Lohjan Pitkäniemen teollisuusalueen ympäristömeluselvitys / WSP 2011
- Tytyrin kalkkitehtaan meluselvitys, Sito 2011 ja päivitys 2013
- Nordkalk Oy:n aiheuttaman tärinän selvitys kaavoitusta varten, tärinän voimakkuus rakennusten vaurioitumisriskin sekä asumisviihtyisyyden kannalta / Promethor Oy 2009
- Ympäristötekniinen maaperätutkimus / Golder Associates Oy 2007
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo 2007
- Pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys / Geotek Oy 2005
- 17.4.2013 hyväksyttyyn taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- Hiidensalmen asemakaavan (L2) yhteydessä tehdyt selvitykset
- Karstuntien toteuttamissuunnittelun yhteydessä tehdyt tutkimukset ja selvitykset
- Alueella voimassaolevien asemakaavamuutosten yhteydessä tehdyt selvitykset
- Hiidensalmi-Tytyrin osayleiskaavan laadinnan aikana tehdyt selvitykset (v 2003-2004)

Tarvittaessa laadittavat uudet selvitykset:

- hulevesiselvitys
- selvitys vaihdettavista maamassoista ja maaperän esirakentamisen tarpeista

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

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.

Taimiston ja Tennarin kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Sporttikeskus Tennarin kehittämistarpeet ja sen pohjoispuolisen viljelyaukean muutos osin Taimiston liikuntapuistiksi ja osin asuinrakentamiseen. Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

Liikuntatoiminnan osalta kaavatyössä on tarkoitus kehittää mm. autopaikoitusratkaisuja ja liikuntapuistoa varten vuonna 2012 laadittua ideasuunnitelmaa eteenpäin yhteistyössä Lohjan Liikuntakeskuksen kanssa. Aurlahden kenttätoimintoja on tarkoitus siirtää ko. alueelle, ja alue tulee palvelemaan myös keskustan koulujen liikunta- ja urheilualueena. Asuinrakentamisen osalta kaavatyössä on tarkoitus tutkia mittakaavaltaan Lohjalle ja ko. alueelle sopivaa uudenlaista asumista. Tavoitteena on tehdä yhteistyötä Aalto-yliopiston townhouse-projektin kanssa, jonka teemoihin kaava-alue luontevasti sopii.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	kevät /2015
Valmisteluvaihe	syksy /2015
Ehdotusvaihe	kevät /2016
Hyväksyminen	kevät /2016

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

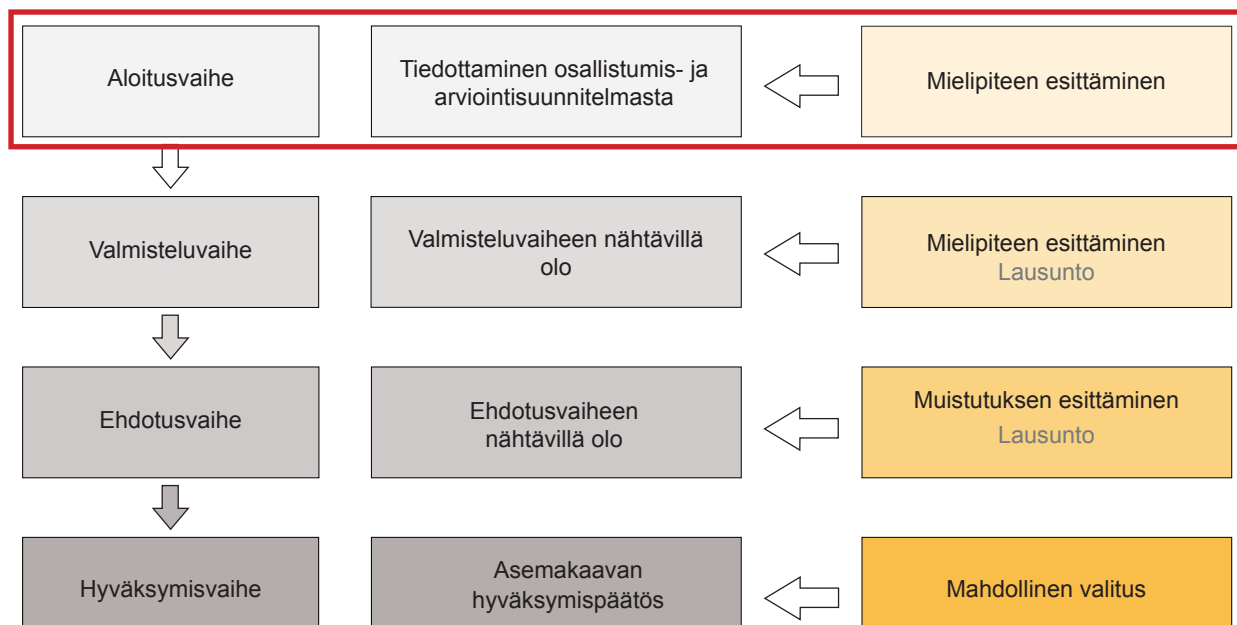
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja -asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa 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.

Asemakaavamuutoksen (L16) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- asumisen ja liikuntatoiminnan keskinäiset vaikutukset ja vaikutus ympäristöön
- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- melun torjunnan vaikutus ympäristöön
- vaikutus alueen vesitasapainoon ja ilmastovaikutukset
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys, liikenteen lisääntyminen
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja vetovoimaisuuteen
- mahdolliset muutokset maanomistukseen
- urheilutoiminnan siirtymisen vaikutus Aurlahden ranta-alueen kehittämiseen

KAHAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, tilapalvelut ja logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, perusturvatoimi, sivistystoimi, Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, myös liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry, Hiidensalmen asukasyhdistys, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Nordkalk Oy, Loher Oy, Luxia Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUSVAIHE

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

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja 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 ympäristötoimen 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. 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 (KAAVALUONNOS)

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

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle 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 (KAAVAEHDOTUS)

Kaavamuutoksen 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 asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneille.