



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L117a Moisionpellon ravintolakonsepti

Lohjan 6. kaupunginosan Moision korttelien 138, 142-145 sekä katu- ja puistoalueiden

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • IJ-B, NK • 24.5.2023

LOHJA
Järvikaupunki

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkirakenne / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
Asiakaspalvelukeskus p. 040 188 6100

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)

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan puh. 044 374 4418
Kaavasunnittelija Nele Korhonen, puh. 044 374 4414

Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 0500 954923
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Tekstit ja sisältö yhteistyönä:

Matti Kuittinen
Arkkitehti, TkT

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
Kaavoituksen käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	4
Tavoitteet	5
Suunnittelutilanne	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttö- tavoitteet	6
Arvioitavat vaikutukset	7
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittyminen korkeatasoiseksi luonnonmukaisen ruoantuotannon ja tarjoilun keskittymäksi yleiskaavan tavoitteiden puitteissa. Tätä toimintaa tukevan rakennuksen ympärille sijoittuisivat viljelykset ja istutukset. Alueella sijaitisi myös kasvi-huone sekä toiminnan kannalta välttämättömät varasto- ja huoltotilat. Kokonaisuus tehtäisiin korkeatasoisen arkkitehtuurin avulla maisemaan ja alueen historiaan soveltuvaksi.

Toiminta olisi lähtökohdiltaan luonnonmukaista ja ympäristöä eheyttävää. Viljelykset sijoitettaisiin suotuisaan ilmansuuntaan, ja kasvuoloja parannettaisiin istuttamalla alueen pohjoisreunalle matala puistomainen suojapuu-vyöhyke järveltä puhaltavia kylmiä ilmavirtauksia vastaan. Kasvilajien valinnassa sekä viljelytoimissa pyritäisiin tukemaan luonnon monimuotoisuutta ja sen elpymistä.

Tarvittavat rakennukset tehtäisiin ekologisista ja paikallisista materiaaleista siten, että niiden hiilijalanjälki olisi mahdollisimman pieni ja elinkaari pitkä. Viljelykset suojattaisiin eläimiltä maisemaan sopivin pensasaidoin. Osa viljelyksistä voisi toimia myös osuuskunnan tai muun yhteisön käytössä taikka kaupungin yleisinä viljelypalstoina.

Kaavamuutoksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Asemakaavan yhteydessä tarkistetaan Vaasankadun katualueen varaus. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus kumoa voimassa oleva vanhentuneetta asemakaavaa niiden korttelien ja yleisten alueiden osaltaan, mitä ravintolakonsepti koskee vain osittain. Kyseisten alueiden maankäyttö ratkaistaan L117 Moision- ja Pappilanpellon kaavarunkotarkastelun avulla ja sitä seuraavilla asemakaavoilla.

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 viih-

tyisälle 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.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelun lähtökohdat	6/2023
Valmisteluvaihe	9/2023
Ehdotusvaihe	12/2023
Hyväksyminen	3/2024

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:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavastavastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnitteluala sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä valtakunnallisesti merkittävässä kulttuurimaisemassa, joka muodostuu Lohjan keskiaikaisen harmaakivikirkon, Lohjan pappilan ja niiden pohjoispuolella sijaitsevien alueen vanhimpien säilyneiden peltoaukeiden kokonaisuuteen.

Taajamatoimintojen kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alue on lisäksi vedenhankinnan kannalta arvokkaalla pintavesialueella, jolla vesiensuojelukohdat on otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Alueen läpi kulkee voimajohto, jonka suojaetäisyydet on huomioitava. Vierestä kulkee vanha ratapohja sekä valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie (vt 25).

Lohjan keskusta näkyy heti suunnittelualueen vieressä keskustatoimintojen alueena, ja siellä sijaitsee myös joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Maakuntakaavan tilanteeseen voi tutustua [Uudenmaan liiton nettisivuilta](#).

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosille 2022–2052. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajaman ydinalueella, ja se on tunnistettu valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi kulttuuri- ja luonnonmaiseman muodostamaksi kokonaisuudeksi.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Suunnittelualueella on voimassa Lohjan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 2014 ja saanut lainvoiman 2016.

Suunnitteluala on yleiskaavassa enimmäkseen osoitettu kaupunkikeskustan lähivirkistysalueeksi, johon liittyy maisemapuisto (VL3). Alueen käytön ja suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilu- ja virkistystoimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla.

Asuntoalue (A) on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

ASEMAKAAVA

Alueelle on laadittu asemakaavoja vuonna 1951, 1953 ja 1979. Kaavat eivät toteutuneet. Alueelle on osoitettu laajoja alueita pientaloasutukselle ja teollisuus- ja varastorakennuksille sekä runsaasti katu yhteyksiä, mikä on voimakkaassa ristiriidassa ylempien kaavatasojen ja alueen ominaispiirteiden kanssa. Teollisuusalueet on osoitettu Tytyrin ympäristöltä rannan tuntumaan ja museon suuntaan.

Kaavatilanne on vanhentunut, ja suunnittelualue kuuluu osaksi laajempaa Moisionpellon kokonaisuutta (L117), jonka kaavarunkokokonaisuuden tarkastelu on Lohjan kaavoitusohjelmassa merkitty vuodelle 2023. Kaavoitusohjelman mukaan Moisionpellon kokonaisuus jakautunee edelleen useampiin erillisiin asemakaavoihin.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015, ja se koskee suunnittelualueen rakentamista.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan 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,
- pienilmastoon,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- maa- ja metsätalouteen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön,
- kulttuuriperintöön ja muinaismuistioihin,
- kulttuuriin ja matkailuun sekä
- työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- ympäristöhäiriöiden arviointi ja torjunta,
- maisemakuvan muutokset,

- vaikutukset liikenteeseen sekä
- vaikutukset Moisionpellon asutuksen kehittämiseen

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, hallinto-oikeuden 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

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

- elinkeinotoiminta
- logistiikkapalvelut

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö),
- Länsi-Uudenmaan museo

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry
- Lohjan yrittäjät ry
- Lohjan Energiahuolto Loher Oy
- DNA Palvelut Oy
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Lounea Oy
- Gasgrid Oy
- Auris Kaasunjaku Oy
- Alueella toimivat muut mahdolliset yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kootaan kaava-alueen koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkikehityslautakunnalle (MRL 63§).

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan määrääjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin verkkosivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituksen 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

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista 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 määrääjäksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin verkkosivuille.

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 ilmoitustaululla ja paikallislehdissä 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

Kaupunkikehityslautakunta 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

