



kuva Ida Fasching 2014

Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO | 18.11.2014



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus
PL71, 08101 Lohja
p. 019 3690

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 Lohja

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

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, p. 044 374 0147
Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, p. 044 374 4414
Kaavoitussihteeri Margit Hietamäki, p. 044 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
2. Vireilletulo	4
3. Kaavoitettava alue	4
4. Nykytilanne	5
5. Suunnittelutilanne	6
5.1 Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	6
5.2 Maakuntakaava	6
5.3 Taajamaosayleiskaava	7
5.4 Keskustan osayleiskaava	7
5.5 Asemakaava	8
5.6 Selvitykset	9
6. Tavoitteet	10
6.1 Asemakaavamuutos	10
6.2 Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu	10
7. Arvioitavat vaikutukset	10
8. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen	11
9. Vuorovaikutuksen järjestäminen	11
9.1 Osalliset	11
9.2 Aloitus- ja valmisteluvaihe	12
9.3 Ehdotusvaihe	12
9.4 Hyväksymisvaihe	12

OAS - VIREILLETULO - KAAVOITETTAVA ALUE

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §: ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat, sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan tiivistetysti hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnasta olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 2. Ahtsalmen korttelin 224 osan ja virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

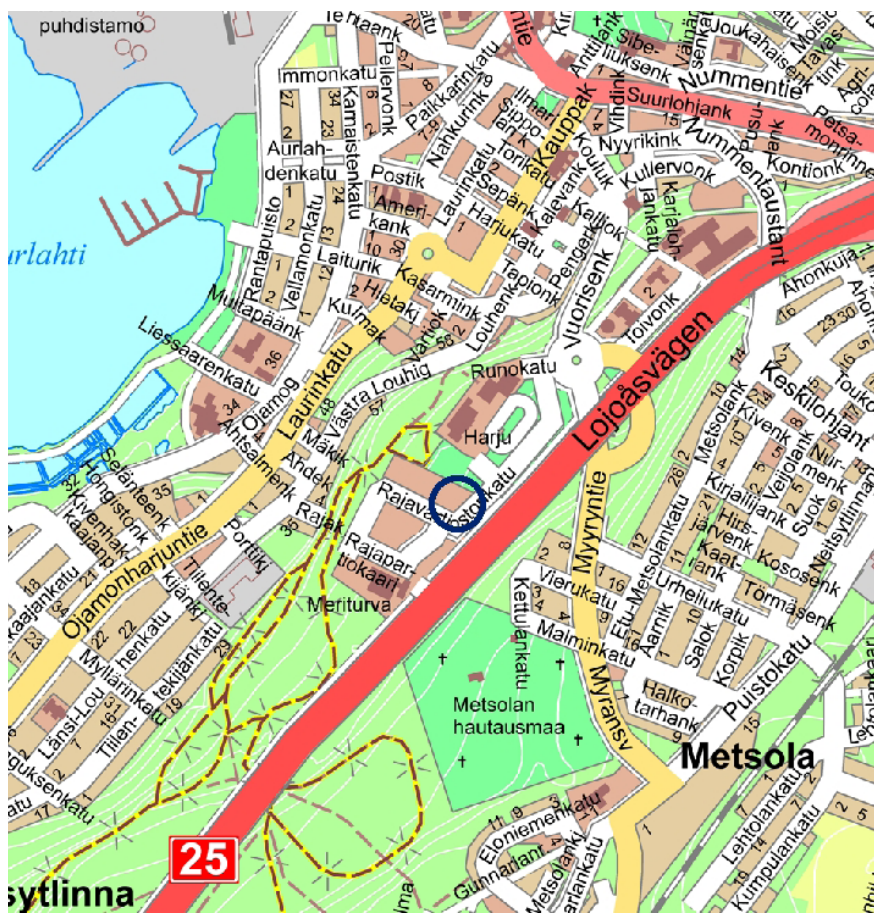
2. VIREILLETULO

Rajavartiostonkadun asemakaavan muutos L35 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.3.2014 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-16.

Suunnittelun tarve on käynnistynyt Lohjan kaupungin teknisen toimen ja Lohjan Vuokra-asunnot Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla. Alue sopii vuokra-asuntojen rakentamiseen.

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee lähellä keskustaa Lohjanharjun laella osoitteessa Rajavartiostonkatu 5. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 224 tontti 3, viereistä virkistys- ja pysäköintialuetta ja osa Rajavartiostonkatua.



Sijainti opaskartalla

4. NYKYTILANNE

Alue on osa entistä rajavartioston aluetta, jolla on keskustan rakennusinventoinnin 2007 mukaan kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

Alue sijaitsee Lohjanharjun lakitasanteella, ja sillä on harjuluontonsa osalta maisemallisia arvoja. Pääkasvillisuustyypinä on kuivahko kangas, jossa valtapuuna on mänty, ja jolle on ominaista väljyys ja avoimuus. Alueen puusto on täyskasvuista.

Kaava-alueella on alunperin upseereille tarkoitettu vuonna 1953 rakennettu asuinrakennus, joka on em. inventoinnin mukaan alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus on tällä hetkellä Hiiden Opiston käytössä eikä siinä ole asukkaita. Rakennuksen viereen puistoalueelle on raivattu pysäköintialuetta, jolle on oma ajoyhteys Rajavartiostonkadulta, joka on alueen kokoojaku ja ainoa sisään tulotie.

Kaava-alueen tontti 3 on osa isompaa korttelia, ja sen länsipuolella on kaksikerroksisten pienkerros-/rivitalojen korttelialuetta. Kaava-alueen itä-kaakkoispuolella on vilkasliikenteinen valtatie 25, Lohjanharjuntie ja pohjoispuolella on harjun urheilualue. Eteläpuolella lähin tontti on rakentamaton ja seuraava rakennus valtatiepuolella on kolmikerroksinen 1950-luvulla rakennettu kurssirakennus. Molemmat kuuluvat Merenkulun turvallisuuskoulutuskeskus Meriturvan alueeseen. Muissa entisen rajavartioston alueelle 1950-luvulla rakennetuissa kerrostaloissa on vuokra-asuntoja.

Lohjanharjuntien puoleisella metsäalueella on näkyvissä vanha tienpohja, joka noudattelee valtatiepuoleista linjausta. Alueella on myös ilmajohdollinen sähkölinja. Valtatiepuolella on kevyen liikenteen reitti. Valtatiepuolella on em. reitin välillä rakennettu meluaita.



5. SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon myös kuntien asemakaavoituksessa. Rajavartiostonkadun kaavan suunnittelussa em. tavoitteiden erityistavoitteina ovat esim. asunto- ja työpaikkatuotantoon tarkoitettun tonttimaan riittävyyden varmistaminen, olemassaolevan rakennuskannan hyödyntämisen edistäminen ja pohjavesien suojelu- ja käyttötarpeiden huomioiminen.

5.2 MAAKUNTAKAAVA

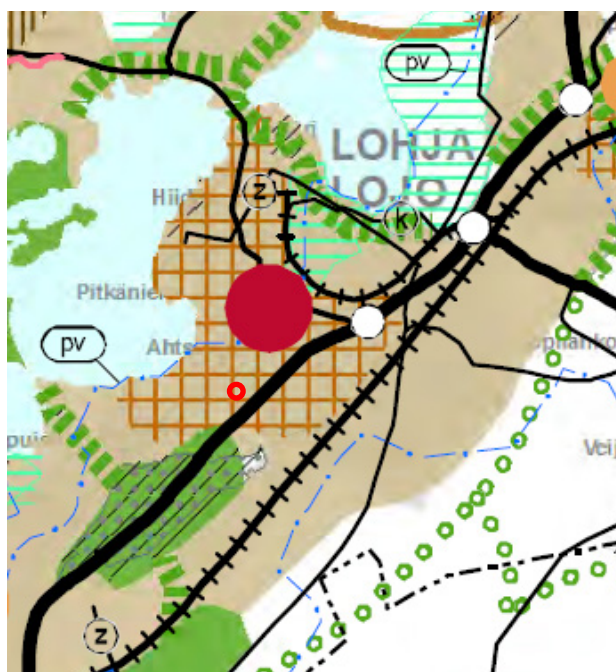
Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä 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."

Alueen vieressä on valtatie/kantatie-merkintä.

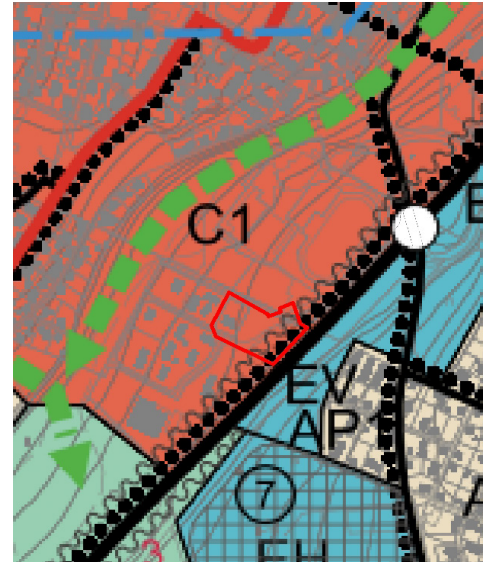


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

SUUNNITTELUTILANNE

5.3 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 § 63 hyväksymässä taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C1. Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Valtatien reunassa on meluntorjuntatarve-merkintä ja kevyen liikenteen reitti. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

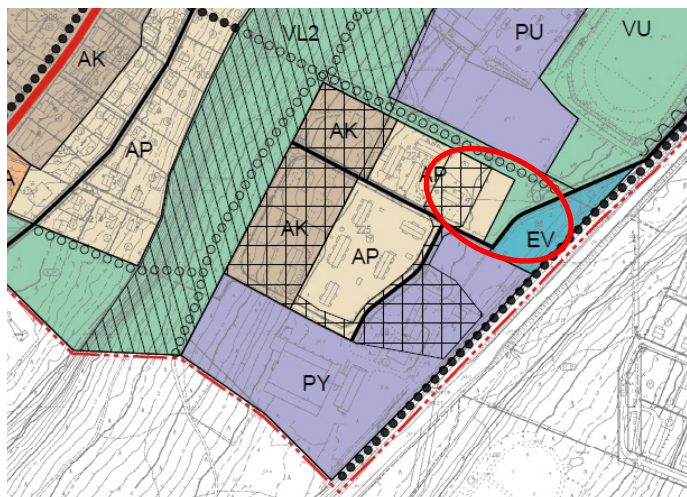


Taajamaosayleiskaava, ote.

5.4 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 §3 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osittain pientalovaltaista asuntoaluetta, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle. Osa tätä aluetta on osoitettu lisäksi kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi alueeksi, jonka rakenteessa, mittakaavassa ja maisemassa on näkyvissä runsaasti piirteitä Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan tai kauppalavaiheen asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisen arvon säilyminen. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettyvälausunto museoviranomaisilta.

Valtatie 25:n puoleisessa osassa on suojaviheralue, joka on tarkoitettu ympäristöhaiirioiden estämiseen ja vähentämiseen. Alueella on myös lähivirkistysaluetta, harjupuistoa, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi harjupuistoksi. Alueelle voidaan osoittaa ulkoilutoimintaan liittyviä kulkuyhteyksiä ja rakennelmia asemakaavassa tai yleisen alueen suunnitelmassa tarkemmin esitettävällä tavalla. Alueen puustoa on hoidettava harjuluonnon ominaispiirteitä kunnioittaen. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa. Rajavartiostonkatu on merkitty kokoojakaduksi. Alueen viereen valtatie reunaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Osayleiskaava ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu.



Keskustan osayleiskaava, ote.

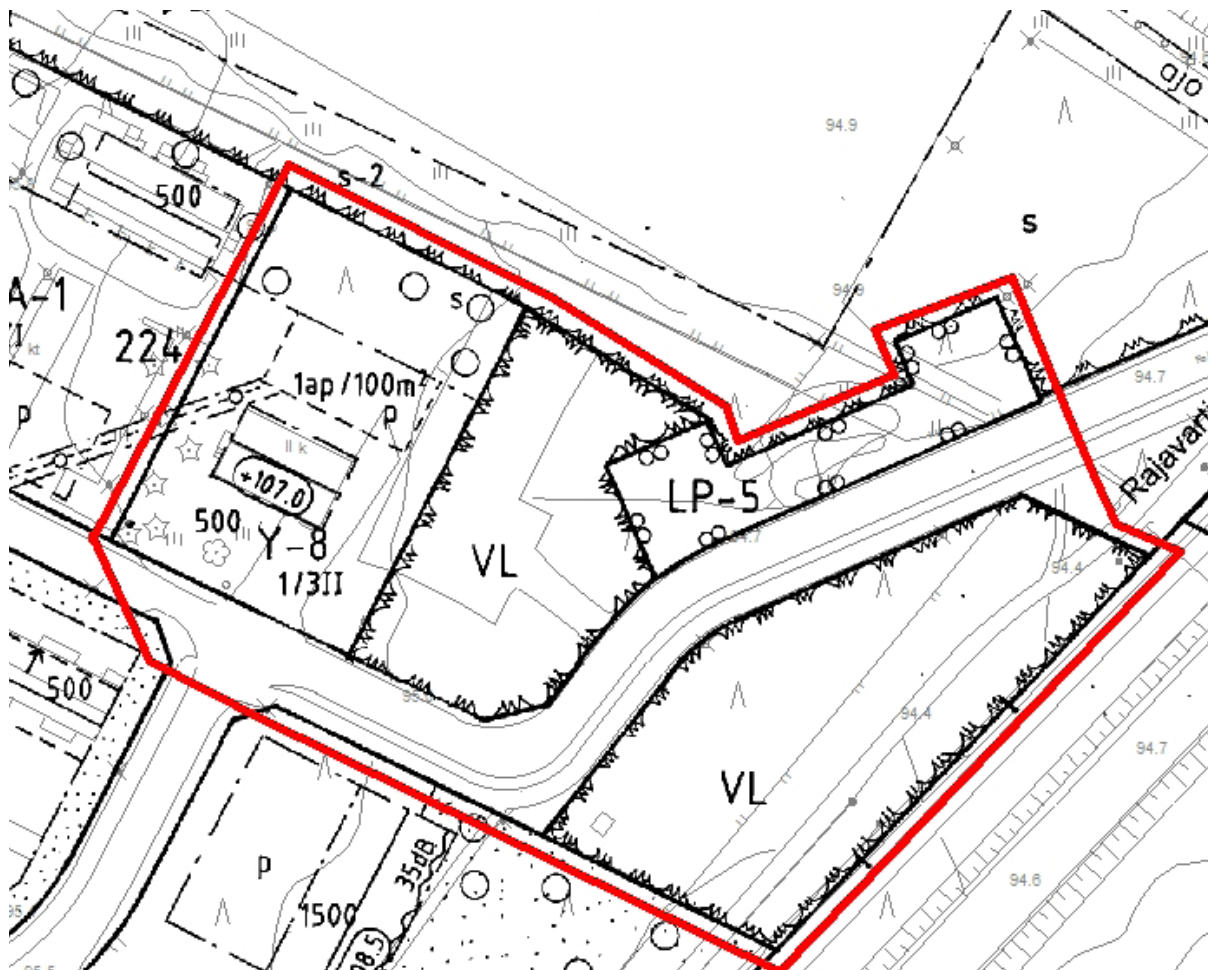
SUUNNITTELUTILANNE

5.5 ASEMAKAAVA

Koko entisen rajavartioston alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Voimassaolevassa asemakaavassa (21.10.1998) korttelin 224 osa, on yleisten rakennusten korttelialuetta Y (ajantasakaavassa Y8).

Rakennukset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusten väliin sijoittuvan uudisrakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että se on sopusoinnussa ympäristön vanhojen rakennusten kanssa. Alueelle saadaan myös sijoittaa yksi asunto henkilökunnalle ja asuntolatilat oppilaille. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla värisävyltään vaalea.

Rakennusoikeus on ilmoitettu kokonaislukuna 500. Rakennusala on sitova ja mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1/3 II. Pysäköimispaikoille on esitetty ohjeellinen alue nykyisen rakennuksen taakse. Autopaikkanormi on 1 ap/100 kem². Tontin pohjoisreunaan on osoitettu alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Ko. alue on myös suojeltava alue; tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Sekä Y-korttelialueen vieressä että valtatie vieressä Rajavartiostonkadun toisella puolella on lähivirkistysaluetta VL. Alueen sisääntulossa Rajavartiostonkadun varressa on pysäköimisalue LP-5 korttelia 99 varten. Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen.



Asemakaava, ote ajantasakaavasta.

SUUNNITTELUTILANNE

Korttelin 224 tontin 3 viereinen tontti 2 on asuinrakennusten korttelialuetta ja tontti 1 on asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta on osoitettu kokonaisluku-
na tontille 2 yhteensä 1000 kem2 kahdelle eri rakennusalueelle ja tontille 1 500 kem2.
Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkavaade on 1/asunto, ja pysäköimispaikoille
on esitetty ohjeellinen sijainti.

Alueen eteläpuoleinen kortteli 225 on asuinrakennusten ja asuinrakennusten kortte-
lialuetta, ja kortteli 98 on Y-korttelialuetta kuten kaava-alueen korttelin 224 osa.

Alueen pohjoispuolella on harjun aidattu urheilukenttä. Ko. osalla on harjun ulkoilureitti.

Asemakaava, ote ajantasakaavasta



5.6 SELVITYKSET

- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 / alueen arvottamiskriteereinä ovat kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot ja kaava-alueen rakennus on alueen kannalta merkittävä paikallishistoriallisesti arvokas rakennus ja sen julkisivut ovat hyvin säilyneet
- Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja; meluselvitys 2012 / A-insinöörit
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen 2012 / Katri Backman ja Iida Juurinen
- Lohjan vihreä selkäranka, viher- ja virkistysalueselvitys taajamaosayleiskaavaa varten 2007 / Elina Tirkkonen
- Lohjanharjun maisemaselvitys väestönsuojelukoulun ja ammattikoulun välisellä alueella 1986 / Maisema- ja arkkitehtuurisuunnittelutoimisto Rautamäki-Paunila

TAVOITTEET JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

6. TAVOITTEET

6.1 ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistaman korttelin 224 yleisten rakennusten korttelialueen muutos asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollisuus korttelialuetta laajentamalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

6.2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU

aloitus- ja valmisteluvaihe	8-11/2014
ehdotusvaihe	1-2/2015
hyväksymisvaihe	3-4/2015

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilman ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

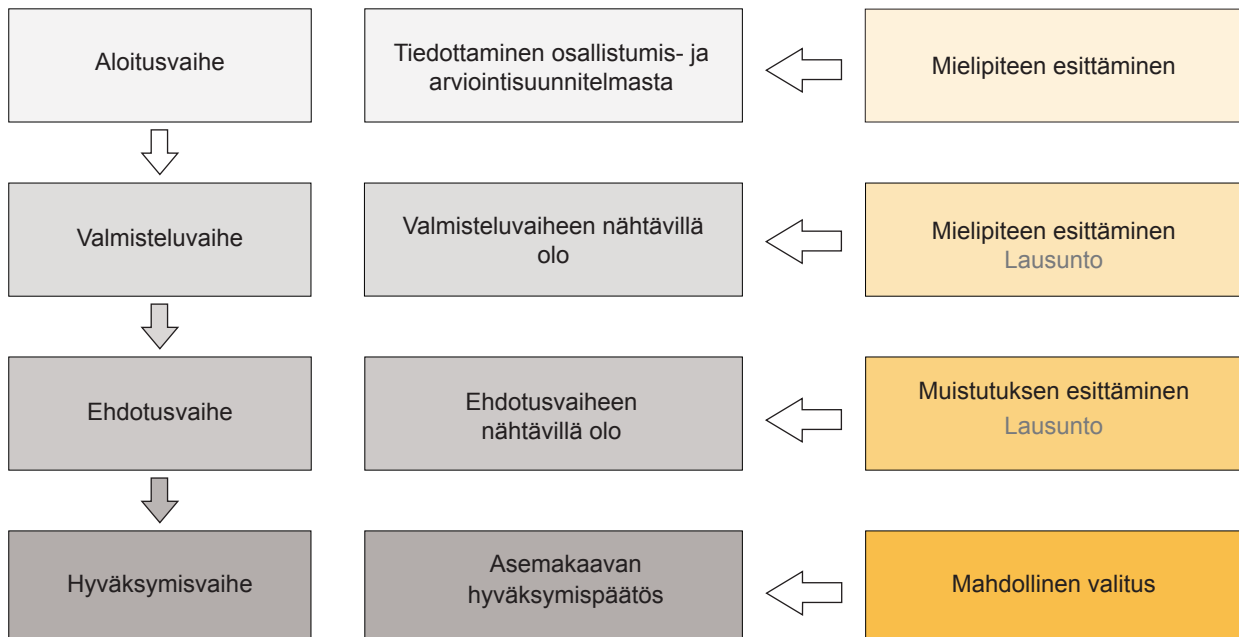
L35 Rajavartiostonkadun asemakaavan muutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan asukasluvun ja sitä kautta myös liikenteen lisääntymiseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



kuva ja Fascia 2014

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

8. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISTUMINEN



9. VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

9.1 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

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
- tekninen toimi, tilapalvelut
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- terveysvalvonta
- ympäristönsuojelu
- perusturva
- sivistystoimi
- Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAiset

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

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan Ympäristöterveyspalvelut
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan Vuokra-asunnot Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Lohjan Energiahuolto-yhtiö Loher

9.2 ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen (MRL 62 § ja MRA 32§) 30 päivän ajaksi ja kaupungin internet-sivuilla.

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, ja julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin ympäristötoimeen.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten listan II-IV kohdissa mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

9.3 EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan muutos asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Lohjan kaupungintalon asiakaspalvelukeskuksessa ja internet-sivuilla.

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten listan kohdissa II - IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallisten on mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

9.4 HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskeva päätöksistä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen p. 044 374 4414