LOHJA
Järvikaupunki



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 18.9.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

K4 VANHA PASSI

KARJALOHJAN KAUPUNGINOSAN KIINTEISTÖJEN 444-488-1-78, 444-488-2-1 JA KIINTEISTÖN 444-488-2-58 OSIEN ASEMAKAAVA

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

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

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

Kartta-aineisto: MT ja IJ-B, Lohjan kaupunki 2019
Valokuvat: IJ-B, Lohjan kaupunki 2019

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	4
kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	4
tavoitteet	5
Suunnittelutilanne	6
Arvioitavat vaikutukset	7
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7

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 Lohjan kaupungin Karjalohjan kaupunginosan K4 Vanha Passin asemakaavan laatimista varten. Asemakaava koskee kiinteistöjä 444-488-1-78 ja 444-488-2-1 sekä osia kiinteistöstä 444-488-2-58.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla www.lohja/kaavoitus ja kaupunkikehityksen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Hakemus asemakaavan laatimisesta (3.5.2018) hyäksyttiin vetovoimalautakunnassa 20.6.2018 §103.

Lautakunta merkitsi tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta niistä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Tarvittavat mahdolliset maankäyttösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäviksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä

K4 Vanha Passi asemakaavan laatimisesta on tiedotettu vetovoimalautakunnan 22.8.2018 hyväksymässä kaavoitusohjelman 2018-2020 päivityksessä.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Karjalohjalla, Mikolanraitin varrella. Lohjan keskustaan matkaa on noin 27 km (34 km E18-tien kautta). Karjalohjan keskusta on noin 4 km etäisyydellä.

Vanhan Passin kiinteistöllä sijaitsee kaksi 1900-luvun asuinrakennusta sekä kolme maatalouden talousrakennusta, joita on 2010 - luvulla käytetty matkailu- ja majoitustoimintaan. Toisella kiinteistöllä on 1970-luvun asuinrakennus.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



TAVOITTEET

Asemakaavan laatimisen päätavoitteena on tutkia mahdollisuutta osoittaa Vanhan Passin alue matkailukäyttöön, mahdollistaen sillä tilapäisen käytön kehittämistä pysyväksi. Lisäksi huomioidaan alueen sijainti Karjalohjan kirkonkylän ja Lohjantaipaleen kulttuurimaisemassa.

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	9/2019
Ehdotusvaihe	2/2020
Hyväksyminen	8/2020

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 maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahv. Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahv. 2.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahv. 30.10.2014) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on maakuntahallituksen päätöksellä tullut voimaan 21.8.2017. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatähtäin on vuodessa 2050.

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu ulkoilureitti.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa 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.

Maankäytön rakennemallissa suunnittelualue sisältyy Karjalohjan palvelutaajamaan. Pusulan, Sammatin ja Karjalohjan asukasmäärän on ajateltu kasvavan kunkin noin 400 asukkaalla palveluiden turvaamiseksi. Tarkoitus on kehittää hyvien lähipalvelujen ja maaseutumaisen taajama-asumisen alueita. Suositeltavaan maankäyttöön sisältyy mm. matkailupalvelut. Täydennysrakentaminen toteutuu aina asemakaavan perusteella.

Suunnittelun reunaehdoista K4 alueella tärkein on kulttuuriympäristön ja sen ominaispiirteiden vaaliminen.

Kaava-alue on osa merkittävän kulttuurimaiseman muodostamaa kokonaisuutta. Suunnittelun reunaehtona on hankkeiden vaikutus alueiden maisemaan.

YLEISKAAVA JA ASEMAKAAVAT

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa eikä voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueen länsipuoli rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen, joka on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole erillistä rakennuskieltoa.

SELVITYKSET

Asemakaavamuutosta varten laaditut uudet selvitykset:

-Vanha Passi, Kulttuuriympäristöselvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2019.

- Lohjantaipale. Historiallisen ajan kylätontin tarkkuusinventointi 2019. Tuija Väisänen, Museovirasto; väliraportti 8/2019.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin 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:

-ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

-maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

-kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

-alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

-kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,

-elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

K4 Vanha Passin asemakaavan vaikutusten arviointi tulee pääasiassa kohdistumaan kulttuuriympäristöön- ja maisemaan.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden 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

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut
- matkailu
- Lohjan museo
- Hyvinvointi-toimiala

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Lounea Oy
- DNA Palvelut Oy
- Karjalohjan aluetoimikunta
- Hakki ry
- Lohjan Yrittäjät ry
- Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaavaaluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Vetovoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta laaditun valmisteluaineiston nähtäville asettamisen ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§).

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 riittävyydestä.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaan on mahdollista tutustua kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa. 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.

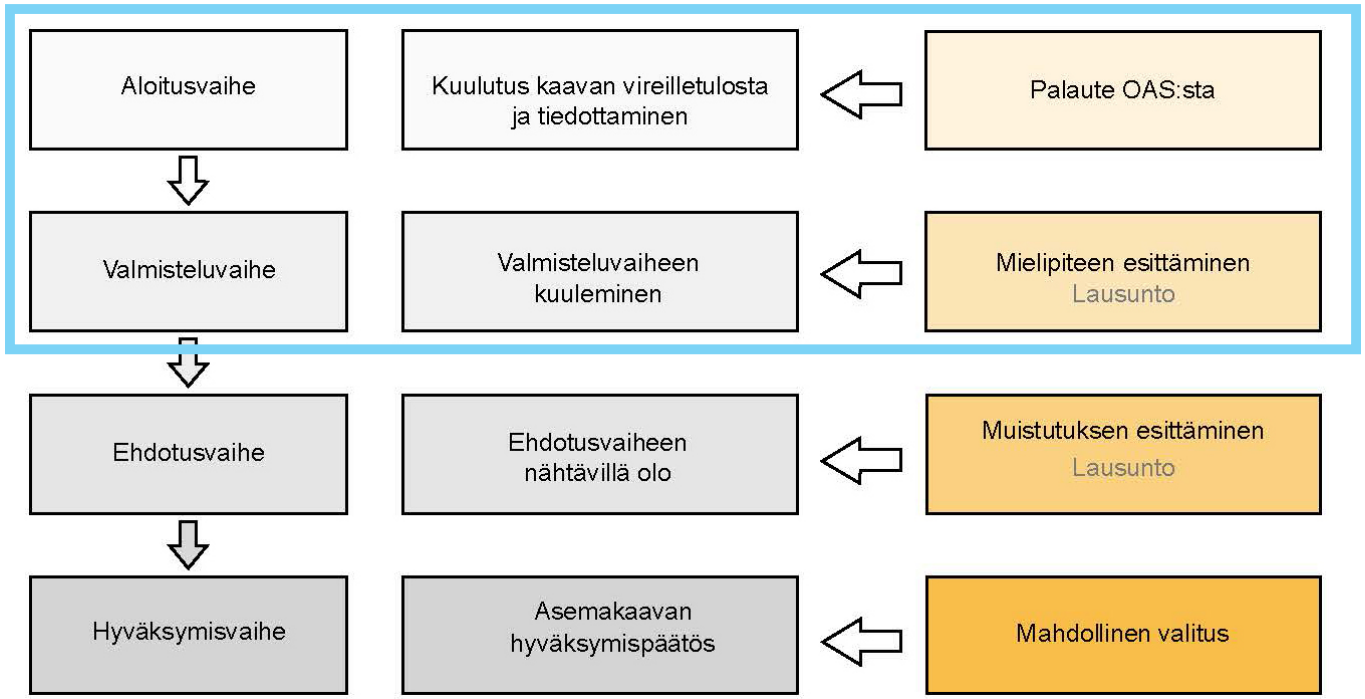
Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Länsi-Uusimaa sekä Ykkös-Lohja -lehdissä sekä kaupungin internetsivuilla.

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

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§).

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§).



Asemakaavamuutoksen kulku ja tämänhetkinen vaihe