



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L7 HAIKARI
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 419, 423, 426-427 JA
KORTTELIN 432 TONTIN 2 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteystiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. 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.

Lohjan alueesta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma–pe klo 9–16)
sähköposti: ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	4
Suunnittelutilanne	6
Selvitykset	8
Tavoitteet	8
Arvioitavat vaikutukset	9
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10

Kaava-alueen raja opaskartalla



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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 7. kaupunginosan Myllylammen korttelien 419, 423, 426-427 ja korttelin 432 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä asemakaavamuutos L7 Haikari kuulutettiin vireille 9.12.2013. Asemakaavan muutos L7 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.9.2015 hyväksymään päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

KAAVOITETTAVA ALUE

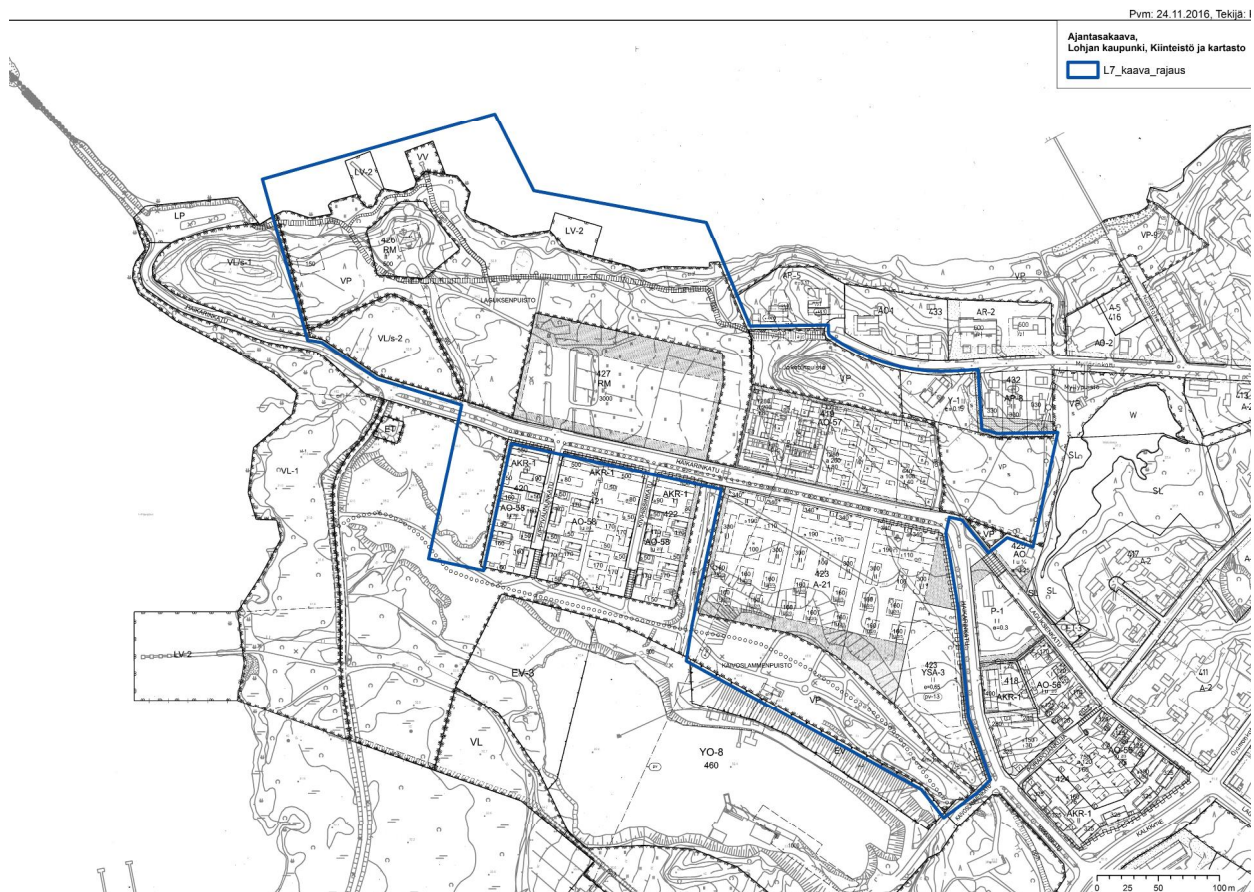
Suunnittelualue sijaitsee Haikarinniellä Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven ranta-alueella. n. 2 km Lohjan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalue käsittää Haikarinkadun pohjoispuolella korttelit 419 ja 427, Huvila Haikarin ja Huvila Laguksen kiinteistöt, sekä Jakobinpuiston, Laguksenpuiston ja säilytettävän suurruoholehdon sisältävä lähivirkistysalue, ja Haikarinkadun eteläpuolella korttelin 423.

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 12 hehtaaria. Alue sijaitsee n. 2 km:n päässä Lohjan keskustan palveluista ja n. 2 km:n päässä Ojamon/Tynninharjun palveluista. Kaava-alueen vieressä on aluevaraus päiväkodille.

Haikarinniemen luonto on rehevää lehtometsää. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen Läpi kulkeva Haikarinkatu on ainoa tieyhteys Liessaareen.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

Kaava-alueen rajausta ajantasakaavakartalla



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan 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 asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee Sininen Lohja -alueella: Lohjanjärvi saaristoon muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöltään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle. Suositeltava maankäyttö: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, välttävä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisenalue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatuikäytävässä. Aleen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä. Suositeltava maankäyttö: Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät

asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatuikäytävä.

Alueen pohjoispuolella kulkee mahdollinen vesireitti, joka on Lohjanjärven ympäristön keskustaa, nauhataajaman alakeskuksia, palvelutaajamia, sinisiä kyliä ja matkailukohteita yhdistävä mahdollinen vesireitti. Reitti on osoitettu rakennemallikartalla summittaisesti yhteystarpeena eri pisteiden välillä ja satamien/rantautumispaikkojen sijainnit ovat likimääräisiä.

Taajamaosayleiskaava

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016

Kaavamuuutos-alue on asuntoaluetta A2, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pie-

nimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja. Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP1

Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle.

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE AP2

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle. Suositus: Jos aluelle sijoitetaan erillispientaloja, tonttien koon on oltava keskimääräistä pienempi.

LÄHIVIRKISTYSALUE VL

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilu-reittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia. Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilu-reittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Laguksen puiston kautta, suunnittelualueen pohjoispuolelta on osoitettu viheryhteys-tarve Myllärinkadulta Liessaaren sillalle.

"Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea."

Virkistyskohteita eli "Uimaranta ja/tai venevalkama ja/tai muu virkistyskohde" on alueen läheisyydessä kaksi: uimaranta Huvila Haikarin vieressä sekä venelaituri nuottatien päässä.

Laguksen puistoon ja suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

"Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset."

Jakobin- ja Laguksenpuistojen läpi sekä Hiidensalmenkatua seuraten kulkee kevyenliikenteen reitit.

Huvila Haikari on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi, jota koskee seuraava määräys:

"Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö lähiympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavoitettavilla alueilla yksittäisten rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa."

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta."

ASEMAKAAVAT

Alueella voimassaolevat asemakaavat ovat pääasiassa vuosilta 1984, 1990, 2004 ja 2011. Aluetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontilla sijaitsee suojeltava alue s, jossa olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

A-21 Asuinrakennusten korttelialue: Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto. Kaksikerroksisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:2 ja muiden 1:1,5. Kadun puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa vain julkisivulinjasta pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita. Kadunpuoleiselta julkisivulta ei saa järjestää pääsisäänkäyntejä asuntoihin. Auton säilytystä varten saa rakentaa yksikerroksisia, pinta-alaltaan korkeintaan 100 m² ja runkosyvyydeltään korkeintaan 5,5 m rakennuksia. Muutoin kuin määrättyyn kaavassa osoitettuun talousrakennuksen paikkaan saa tontille rakentaa yksikerroksisia alle 12 m² talousrakennuksia vähintään 2 m päähän tontin rajasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta. Julkisivumateriaaleina on talousrakennuksissa ja autonsäilytyspaikoissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksessa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleisella tontinrajalla ei saa toteuttaa lauta-aitaa julkisivulinjan ja katualueen väliin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto. Vieraspaiikkoja varattava 1 ap jokaista alkavaa 800 k-m² kohti. Kattamatotomat autopaikka-alueet on sijoitettava korkeintaan 10 auton kenttiin ja ympäröitävä istutuksin, aituksin tai matalin muurein.

AO-57 Erillispientalojen korttelialue: Asuinrakennuksiin on rakennettava harjakatto tai kaksoispulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Mikäli auton säilytyspaikka rakennetaan kiinni asuinrakennukseen, saa ajoyhteyden puoleisen julkisivun pituus olla enintään 11 m. Talousrakennusten harjan tulee olla asuinrakennuksen harjan suuntainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kattojen tulee olla konesaumattua peltiä, paitsi talousrakennuksessa voi käyttää myös bitumikermikatetta. Julkisivumateriaaleina on auton säilytyspaikassa ja talousrakennuksissa käytettävä samoja materiaaleja kuin asuinrakennuksessa. Aidat saavat olla korkeintaan 1,2 m korkeita lauta- tai pensasaitoja. Haikarinkadun puoleiselle tontinrajalle ei saa tehdä lauta-aitaa. Autopaikkoja on varattava 2 ap/ asuinrakennus.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

VL/s-2 Lähivirkistysalue, suuruusoholehto: Luonnonvaraisena säilytettävä lehtoalue. Täydennys- ja uudistusistutuksissa käytetään luonnostaan esiintyviä tai kasvupaikan mukaan kuuluvia kasveja. Luonnon kulumisen välttämiseksi alueelle osoitetaan liikkumisalueet.

VV Uimaranta-alue.

LV-2 Venevalkama-alue, jolle saa sijoittaa toimintaa palvelevia varasto- ja huoltotiloja.

VP Puisto.

Villa Haikarin läheisyydessä rakennusoikeus 150 k-m². Laguksenpuiston alueella sijaitsee suojeltava alueen osa sl-3, jota koskee määräys: Haikarin kalkkikallio on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Alue tulee säilyttää rakentamattomana.

YSA-3 Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen: Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Huvila Haikari (Haikarinkatu 2) on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu. Rakennus on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (2007) rakennushistoriallisin ja historiallisin perustein:

"Haikarinniemi ja sen pohjoispuolinen alue Ojamon tilasta erotettiin 1870-luvulla Vähä-Ojamon huvilatilaksi Laguksen suvun omistukseen. Helsingin yliopiston kreikan kielen professori Jakob Johan Wilhelm Lagus rakennutti tilalle huvilamaisen vanhemman päärakennuksen lisäksi 1900-luvun alussa jugend-tyylisen puurakenteisen rantahuvilan Haikarinniemen kärkeen. Huvila ympäristöineen siirtyi (nykyisen) Lohjan kaupungin omistukseen 1930-luvun lopussa ja on toiminut sen jälkeen muun muassa retkeilymajana ja kesäkahvilana. Nykyisin rakennuksessa toimii ravintola." -- "Huvila Haikari sijaitsee Haikarinniemen kärjessä, puistomaisessa ympäristössä. Talo on tyyliinsä edustavin huvilarakennus Lohjalla."

Suunnittelualueella sijaitsee myös aiemmin Lagus-kotina tunnettu nuorten vastaanotokoti ja perhekuntoutusyksikkö Villa Ruben. Lohjan kaupungin perusturva siirtää toimintonsa Ojamonkankaalle 2016-2017 rakennettavaan uudisrakennukseen. Laguksen huvilan pihapiirissä on Kenraalimajuri Ernst Ruben Laguksen (12.10.1896 - 15.7.1959) muistomerkki. Rakennus on voimassaolevassa asemakaavassa suojeltu.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kortteleita 419 ja 423 koskevat rakentamistapaohjeet

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

SELVITYKSET

Kaupunginhallituksen jäsen teki 15.10.1999 aloitteen valtakunnallisen Moderni puukaupunki-hankkeeseen osallistumisesta. Kaupunginhallitus päätti 18.10.1999 lähettää aloitteen ympäristölautakunnan valmisteltavaksi sopivan kohteen löytämiseksi.

Ympäristölautakunta esitti 7.3.2002 kaupunginhallitukselle Haikaria puurakentamisen kohdealueeksi, minkä kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2002

Ojamo-Haikarin alueen rakennettavuusselvitys, 1999-2000, Insinööritoimisto Harri Linna Oy

Maaperän pilaantuneisuuden selvitys, 2001, Maa ja Vesi Oy

Myllylammen luonnonsuojelualueen rauhoittamispäätös, Uudenmaan lääninhallitus 18.10.1993

465 Ojamo Ranta-alueiden hoitoselostus (sisältää Haikarin alueen) Soili Vuorinen, 1989

Länsi-Uudenmaan seutukaava-alueen kasvistoltaan arvokkaat kalliot II, Juha Pykälä, Länsi-Uudenmaan seutukaavaliitto, 1992

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007

Lohjan kaupungin viheralueiden ja kiinteistöjen pihojen hoitoluokitus Keskusta, Lohjan tekninen keskus, 26.4.1999, 23.2.2004

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, Kaisa Långström ja Riikka Rossi, 28.10.2011

Lohjan & Sammatin maisemaselvitykset, Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus 12.12.2008

Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten, Diplomityö, Elina Tirkkonen, 22.8.2007

Uudenmaan Ympäristökeskuksen raporteja 2 | 2008 Lohjanjärven ranta-alueiden tulvavahinko- selvitys Elina Haapala, Kari Rantakokko, Uudenmaan ympäristökeskus, 2008

Lohjan rantaraitti - Ideointia keskustajaman rantojen kehittämiseksi, Anna Levonmaa, Kaupunkisuunnittelukeskus, Lohjan kaupunki, 8.9.2008

TAVOITTEET

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.

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi. Muutoksella mahdollistetaan Haikarin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen jatkaminen.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö jatkossakin myös yleiseen virkistykseen, sekä rannan viheralueen ja kevyenliikenteen kulkuyhteyden turvaaminen. Haikarin alueella on runsaasti erilaisia merkittäviä luonnonkohteita jotka huomioidaan tulevassakin asemakaavassa

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut osittain poikkeusluvilla. Kaavamuutoksen yhteydessä saatetaan kaava ajantasalle myös tältä osin. Tavoitteena on myös tarkastella voimassa olevan asemakaavan toteutettavuutta siltä osin kuin se ei ole toteutunut.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikkaperäisemmin kaavan valmisteluvaiheessa.

Taajamaosayleiskaavasta tulevia tavoitteita: Keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus, liikkuvat palvelut, monimuotoisen ja arvokkaan luonnon säilyttäminen, alueen ympäristön omaleimaisuuden ja kulttuuriympäristön säilyttäminen, kevyen liikenteen yhteys Lohjanjärven ympäri, vesiliikenne, vapaa-ajan asumisen kestävyys. Joukkoliikenteen hyvän palvelutason säilyttäminen pääkaupunkiseudulle suuntautuvalla laatuikäytävällä ja sen edellyttämä riittävä asukasmäärä joukkoliikennedyhteyksien varrella (vähintään 20 as/ha), Länsiradan taajamajunaliikenteen asemiin varautuminen ja niiden toteutumista edistävä maankäyttö, sisäisen joukkoliikenteen kehittäminen, joukkoliikenteen, palvelujen ja lähivirkistysalueiden saavutettavuus turvallisilla kevyen liikenteen yhteyksillä asuntoalueilta, erityisesti turvalliset koulumatkat, liityntäpysäköinnin kehittäminen, keskustan ja alakeskusten palvelujen saavutettavuus asuntoalueilta yleensä ja erityisesti ikääntyneille ja lapsiperheille, nuorten palvelut ja viihtyminen, mahdollisuus puutarhajäljelyyn omalla pihalla tai erillisillä viljelypalstoilla, kaupunkikuvan eheyttäminen, pohjaveden suojeleminen.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12/2013
Valmisteluvaihe	11/2016
Ehdotusvaihe	2017
Hyväksyminen	2018

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen: Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

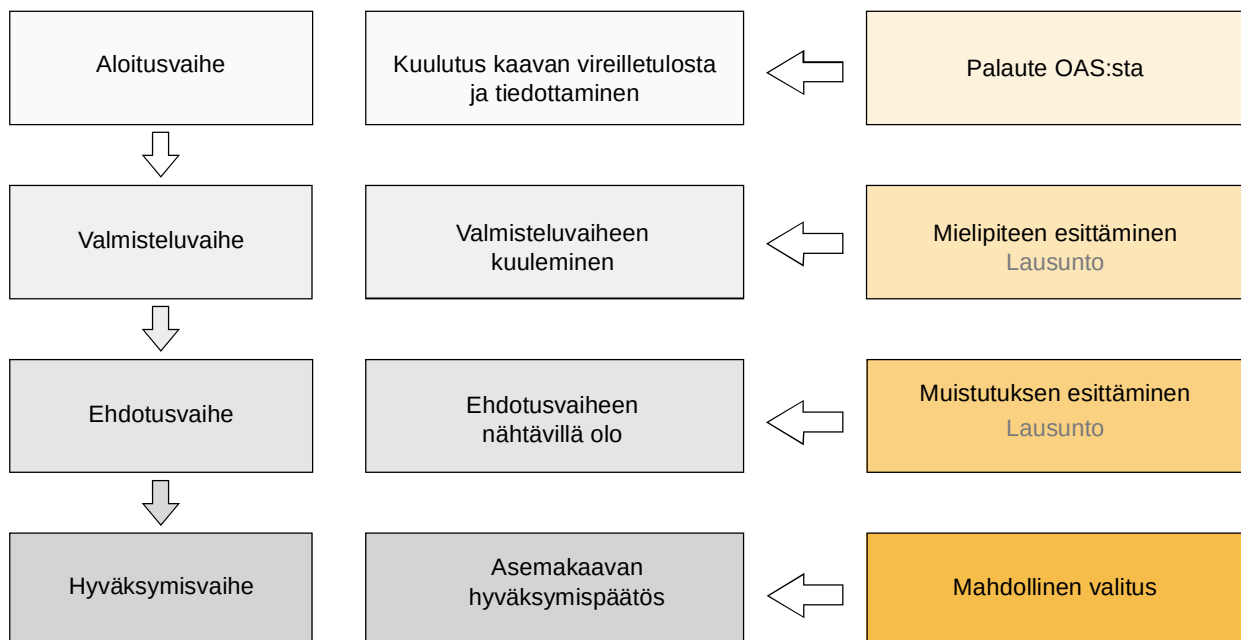
Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRA 1 §: Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, 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.

Asemakaavan muutoksen (L64) toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

OSALLISTUMINEN - VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

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

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

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

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa, Ykkös-Lohja ja Västra Nyland -lehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitusprosessin ajan ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikölle. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). Tällainen esitys on tehtävä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Aloitussvaiheessa kootaan aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja tiedostetaan lisäselvitystarpeita.

Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen (MRL 66 §, MRA 18 §). Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan osallisten mieli-piteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti kaupungin viralliselle ilmoitustaululle kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4) ja kaupungin internet-sivuilla. Valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa, Ykkös-Lohja ja Västra Nyland -lehdissä 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)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella Länsi-uusimaassa, Ykkös-Lohjassa ja Västra Nylandissa. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu järjestetään MRL 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu.

HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto alustavan tavoitteen mukaisesti vuonna 2017. Kaavanmuutoksen hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.