

9. KAUPUNGINOSA OJAMO KORTTELIOSAN 490 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti ”kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista”.

Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan/suunnitelman eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehdoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointi suunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 9. kaupunginosan (Ojamo) korttelin osan 490 asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ojamon kaupunginosassa, Tynninharjulla, noin 3km Lohjan keskustasta lounaaseen. Korttelinosaa rajaavat Ojamonharjuntie, Terveyspolku ja Vappulantie.

NYKYTILANNE

Korttelinosassa sijaitsee Citymarketin liikeyritys pysäköinti- ja liittymäalueineen. Citymarket on alueen suurin päivittäistavaran yksikkö.

SUUNNITTELUN TAUSTA

Ojamon korttelinosan 490 asemakaavamuutoksen laatiminen sisältyi Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksen maankäytön ympäristölautakunnassa 5.3.2009 hyväksyttyyn kaavoitusohjelmaan.

Kaava-alueen maanomistajalta saapui kaavamuutospyyntö keuhäällä 2011. Kesko Oy on teettänyt Tynninharjulla sijaitsevan Citymarketin laajentamisesta Innovarch Oy:llä alustavia suunnitelmia, joita on esitelty kehittämis- ja elinkeinojaostolle. Kesko on myös teettänyt arvioinnin hankkeen kaupallisista vaikutuksista Entrecon Oy:llä. Sito Oy on selvittänyt hankkeeseen liittyviä Ojamonharjun liikennejärjestelyjen kehittämis- tarpeita Keskon ja Kaupungin toimesta.

24.10.2011 Kaupungin hallitus hyväksyi Kohteen asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.



Sijaintikartta



kohde kuvattuna koillisesta 2009

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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 lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Lohjan Tynninharjulla sijaitsevaa K-citymarket-kiinteistöä on tarkoitus laajentaa. Laajennuksessa nykyinen 10 000 kerrosneliömetrin pinta-ala kaksinkertaistuisi. K-citymarketin osuus laajennuksesta olisi 2 000 kem²:ä (päivittäistavara 1 000 kem² ja käyttötavara 1 000 kem²).

Loput 8 000 kerrosneliömetriä varattaisiin muuta tilaa vievää kauppaa varten.

Parkkipaikkoja on nykyisellään 450. Laajennuksen yhteydessä parkkipaikkoja lisättäisiin 300 kappaletta.



Havainnekuva laajennuksen luonnoksesta
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvitettäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan.”

Tynninharju on keskustan jälkeen Lohjan kaupallisen vaikutusalueen merkittävin keskittymä. Laajennus-hanke edellyttää kaupallistenvikutusten arviointia. Vaikutuksia on arvioitu alla olevilla selvityksillä:

- Lohjan Citymarketin laajennus, kaupallisten vaikutusten arviointi, 13.1.2009 Entrecon Oy
- Lohjan Citymarketin laajennus, kaupallisten vaikutusten arviointi, 13.6.2011 Entrecon Oy (päivitetyt väestö- ja ostovoimaennusteet)

Selvityksien mukaan K-citymarketin päivittäistavaramyymälän laajentuminen ei uhkai mitään olemassa olevaa päivittäistavaramyymälää. Laajentumishanke vahvistaisi tilaa vevän erikoistavarakaupan tarjontaa Tynninharjulla.

Tynninharjulla on selvästi keskustasta eroava kaupallinen profiili: siellä on nykyisellään tarjolla lähinnä market- ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja, tästä syystä Lempolan ja Tynninharjun erikois-kaupan tarjonnot osin kilpailisivat keskenään.

KAAVOITUSTILANNE

Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

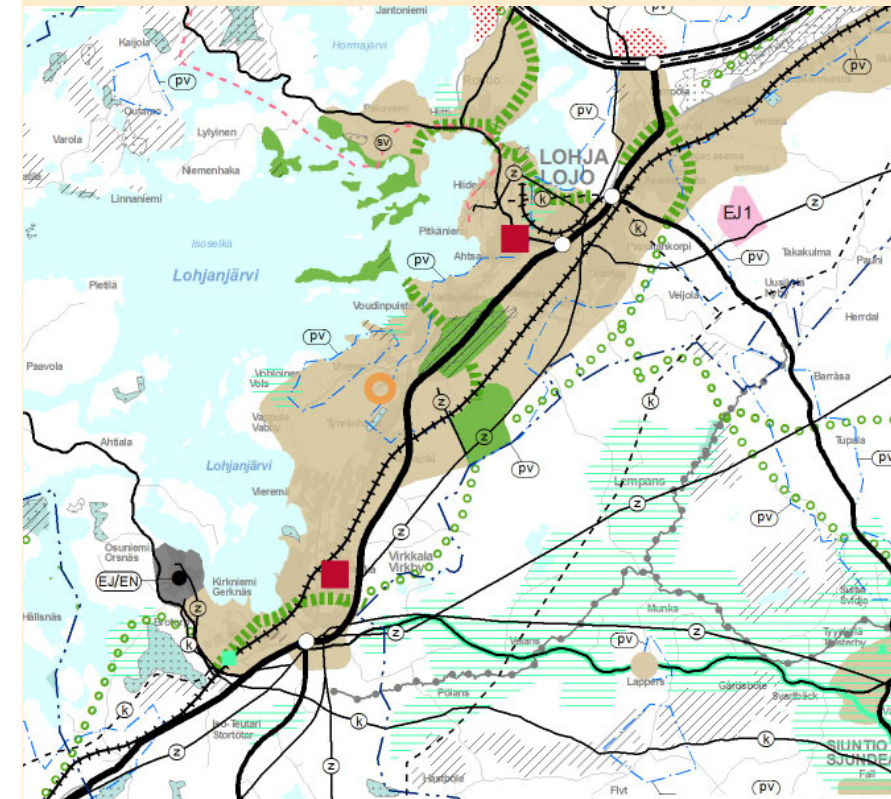
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä,
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

www.ymparisto.fi

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 8.11.2006 vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan, jossa alue on merkitty taa-jamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa on merkitty suunnittelualueelle seudullinen vä-hittäiskaupan suuryksikkö.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

olosta asetetaan kaupungin ilmoitustaululle, Länsi-Uusimaa lehteen ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisille ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta määräaikaan mennessä.

Osalliset on maankäyttö- ja rakennuslaissa oleva käsite, jolla tarkoitetaan kaikkia niitä tahoja, joiden oloihin kaavoituksella vaikutetaan, ja joihin kaavoittajan on oltava vuorovaikutuksessa jo suunnittelun alkuvaiheessa. Kaavoittajan tulee varmistaa, että osallisten piiri on kaavan vaikutuksiin nähden kattava.

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaava asetetaan ympäristölautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä tiedotetaan osallisille kirjeellä, Länsi-uusimaa lehdessä ja kuulutetaan kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4, 1.kerros).

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään rakennusvalvonnan ja palotoimen sekä tarvittaessa muidenkin osallisten lausunnot.

Ympäristölautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot sekä toimialojen kannanotot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavaa laaditaan kaupunkisuunnittelukeskuksen maankäytössä, jossa kaavasta vastaa kaavoitusjohtaja Heikki Rouvinen.

YHTEYSTIEDOT

LOHJA
Kaupunkisuunnittelukeskus
Maankäyttö

Kaavoitusjohtaja Heikki Rouvinen
p. 050-5675910
s-posti: heikki.rouvinen@lohja.fi
PL 71, 08101 Lohja

Kaavasuunnittelija Ann Roberts
p. 044-3744418
s-posti: ann.roberts@lohja.fi
PL 71, 08101 Lohja

Osallisia ovat:

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- Rakennusvalvonta
- Ympäristösuojelu
- Terveysvalvonta
- Kunnallistekniikka
- Kiinteistötoimi
- Sivistyskeskus
- Palotoimi
- Lohjan museo

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Museovirasto

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Gasum Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Ojamo Seura ry