



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | AO| 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L63 ANTTILAN JA TYTYRIN KOULUKORTTELI, LAURENTIUS-TALO

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA KORTTELEIDEN 25 JA 162 JA KATUALUEIDEN SEKÄ
5.KAUPUNGINOSA PAPPILA KATU-, LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUEIDEN 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(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Anitta Ojanen
anitta.ojanen(at)lohja.fi
044 374 4414

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Käynnistyminen ja vireilletulo	4
Kaavoitettava alue	4
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Selvitykset	8
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavavaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavien osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden 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.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävytydestä.

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttila kortteleiden 25 ja 162 ja katualueiden (Monkolankatu, Lidingönkatu, kevyen liikenteen väylä pp/t Päivärinne, osat Kirkkokadusta ja Rautatienkadusta) sekä 5. kaupunginosan Pappila katualueiden (Asemakatu, kevyen liikenteen väylä pp ja osa Rautatienkadusta), rautatiealueen (LR) osan ja virkistysalueen (VP) asemakaavan muutoksen laatimista varten.

KÄYNNISTYMINEN JA VIREILLETULO

L63 Anttilan ja Tytyrin koulukorttelin asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään 22.9.2016 päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Anttilan ja Tytyrin koulujen alueelle on suunnitteilla uusi koulu/monitoimijatalo (Laurentius-talo). Kaupunginhallituksen asettamassa Lohjan keskustan koulujen ja ruotsinkielisen päivähoiton tilajärjestelyjen työryhmässä on keväällä 2016 arvioitu em. alueen nykyisten asemakaavojen antamia mahdollisuuksia ja puitteita tavoitellulle uudisrakentamiselle ja alueen kehittämiselle.

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt Laurentius-talolle ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteena on tutkia mahdollisuus korttelialueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen samassa korttelissa olevan asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava kuulutetaan vireille.

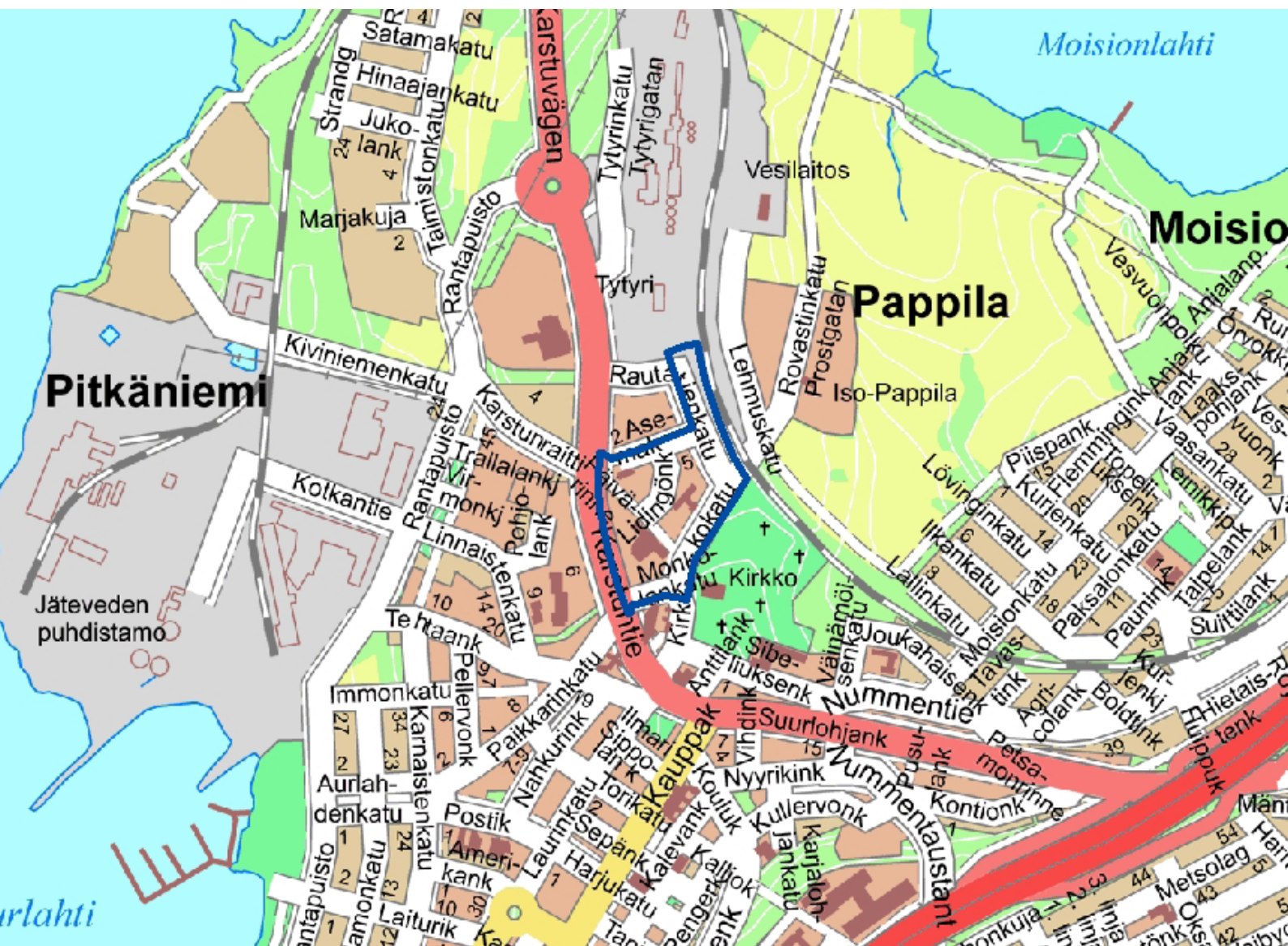
KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan kulttuurikeskustassa lähellä kirjastoa, Pyhän Laurin kirkkoa, museota ja lukiota. Alue rajautuu Karstuntiehen, kirjastokortteliin, kirkon seutuun, rautatiehen ja pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuunottamatta yksityisomistuksessa olevaa korttelin 25 tonttia 19 (asuin- ja liikerakennusten korttelialue), osaa Rautatienkadusta ja valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta.

OAS - VIREILLETULO - KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alueen rajausta tarkennetaan tarvittaessa kaavaprosessin aikana.



TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

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 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.

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt alueelle suunnitteilla olevalle uudelle koululle / monitoimijatalolle (Laurentius-talo) ja sen ympäristölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuus kortteli-alueen kehittämiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen ja yhtenäisten pysäköinti- ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen Lohjan kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunassa. Samalla on tarkoituksenmukaista arvioida koulualueen viereisen samassa korttelissa olevan asuinkerrostalotontin asemakaavan ajantasaistaminen.

Vuoden 2016 aikana tehtävät päätökset kaupungin keskustan koulujen sijoittumisesta ja koulun alueen kehittämishankkeet vaikuttavat kaavamuutoksen sisältöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	syksy /2016
Valmisteluvaihe	syksy /2017
Ehdotusvaihe	kevät /2018
Hyväksyminen	kevät /2018

Kaavoitusprosessia on tarkoitus viedä eteenpäin yhtä aikaa alueelle suunnitteilla olevan Laurentius-talon rakennushankkeen suunnittelun kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena, jossa rakennushankkeen eri suunnitteluvaiheet kytkeytyvät kaavaprosessin eri vaiheisiin.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tarkennettu kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville loppuvuonna 2016. Maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on merkitty kehittämissperiaatemerkinä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä. Suunnittelualuetta sivuaa seututie ja rautatieliikenteen yhdysrata.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037. Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, nauhataajamassa Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostamaa kokonaisuutta. Aluetta sivuaa lännessä kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys ja idässä Länsiradan osa. Alue on lähellä kevyen liikenteen laatukäytävää.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. 14.9.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava käsittää ydinkeskustan ja sen lähiympäristön alueet. Keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen alueeksi PY/s, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle on osoitettu lisäksi kerrostalovaltaista aluetta AK, jolla on meluntorjuntatarve, ja rautatieliikenteen aluetta LR, jolla kulkee suurjännitejohtolinja. AK- ja LR-alueiden osalle on osoitettu myös kaivospiiri- tai louhintasopimusaluetta. Suunnittelualuetta sivuaa joukkoliikennepainotteinen pääkatu, ja alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä tai yhteyksiä ja kokoojakatuja. Alueen itäpuolella on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue, josta alkaa Lohjanjärven rantaan ulottuva maisemallisesti arvokkaaksi merkitty alue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Pääosa korttelista 25 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO (e=0,50). Osa korttelia on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL (e=0,70). Kortteli 162 on yleisten rakennusten korttelialuetta Y (e=0,50). Kaava-alueella on katualuetta (Monkolankatu, Asemakatu, Lidingöncatu, osa Kirkkokadusta ja Rautatienkadusta, kevyen liikenteen reittejä pp ja pp/t (Päivärinne) sekä rautatiealuetta LR ja virkistysaluetta VP.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

SUUNNITELMAT

Laurentius-talon rakennushankkeen tarveselvityksen laadinta on käynnistynyt v. 2016.

SELVITYKSET

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laaditut selvitykset:

- taajamaosayleiskaavaan liittyvät selvitykset
- keskustan osayleiskaavaan liittyvät selvitykset

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittavat selvitykset

- liikenne- ja pysäköintiselvitys
- kaupunkikuvallinen selvitys
- selvitys olemassaolevien rakennusten suojeluarvoista
- selvitys mahdollisista ympäristöhäiriöistä
- maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys/ selvitys pintavesien johtamisesta alueella

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

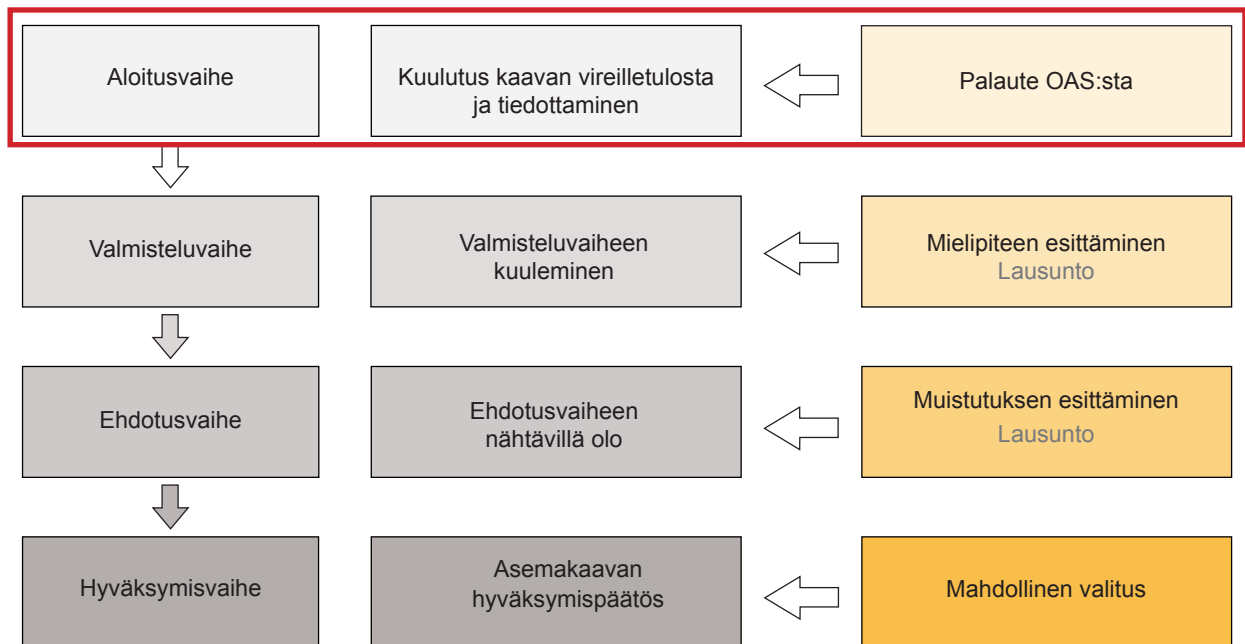
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja -asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa 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

- 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.

Asemakaavamuutoksen (L53) toteutumisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta
- joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien riittävyys
- lisääntyvän liikenteen ja pysäköinnin vaikutus ympäristöön
- viher- ja piha-alueiden riittävyys ja rakentamisen suhde vapaa-alueisiin
- vaikutus kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

KAHAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

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

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, myös liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta ry, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Nordkalk Oy, Loher Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Lounea Oy, Lohjan Vammaisneuvosto, Lohjan Vanhusneuvosto, Länsi-Uudenmaan musiikkiopisto, Lohjan kaupunginorkesteri, Hiiden opisto, Lohjanseudun kuvataidekoulu sekä alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAI SYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava asetetaan vireille. (MRL 63§)

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen 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 riittäväyydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittäväyydestä (MRL 64 §), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuille.

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)

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneille.

