



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE, KL | 25.8.2016, 13.9.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L44 PAPPILANKORPI

15. GUOTILAN KAUPUNGIN OSAA,
16. PAPPILANKORVEN KAUPUNGIN OSAA, KORTTELEITA 554, 549, 563 - 567 JA 24.
VENTELÄN KAUPUNGIN OSAA SEKÄ PUISTO-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA.

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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 16. kaupunginosan Pappilankorpi, Pappilankorven teollisuusalueen osien asemakaavan muuttamista 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

Asemakaavan muuttaminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

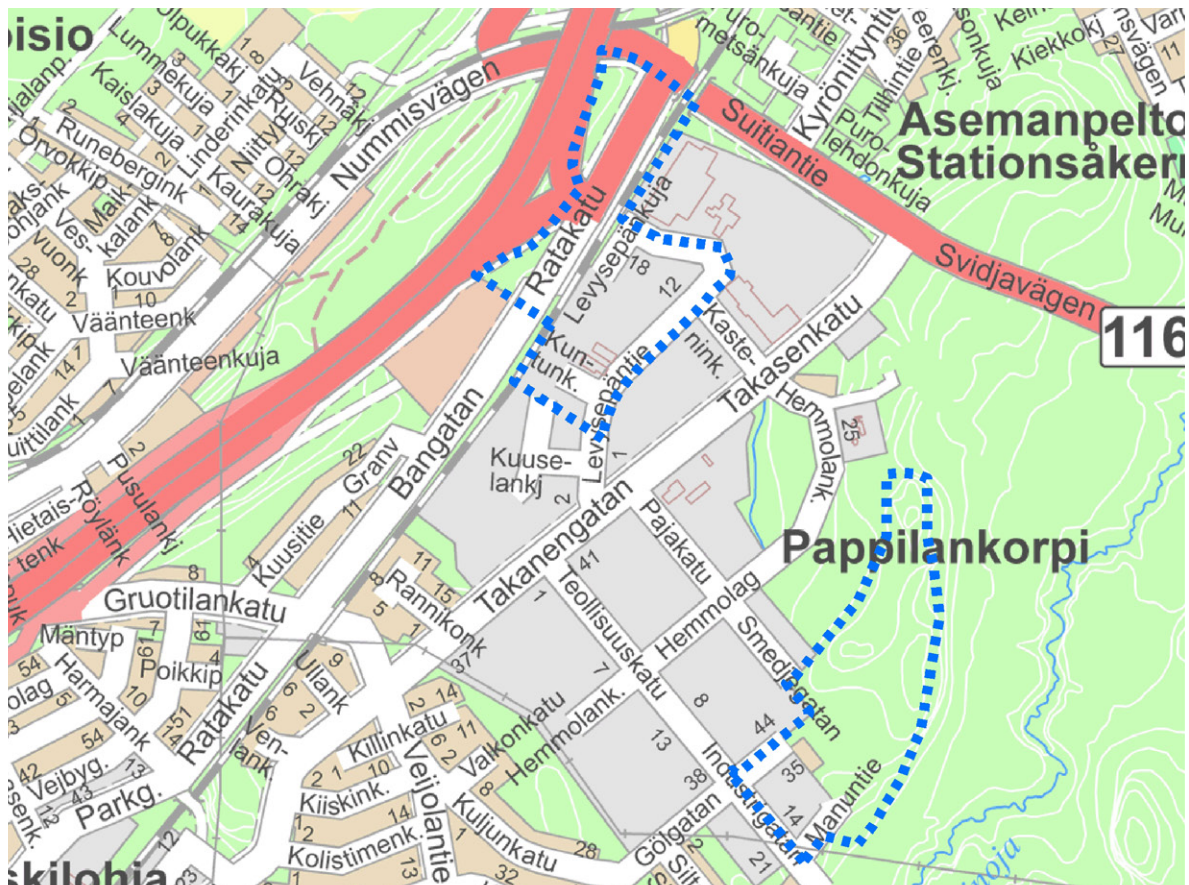
Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta, samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 25.8.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaava kuulutettiin vireille 14.9.2016.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijoittuu Lohjanharjuntien (vt 25) itäpuolelle Suihtiantien (mt 116) ja Ratakadun liittymän tuntumaan ulottuen Pappilankorven työpaikka-alueelle. Suihtiantien liittymä on merkittävä eri kaupunginosia yhdistävä risteys ja myös seudullisesti merkittävä yhteys vt 25:n ja mt 116:n välillä.

Suunnittelualueeseen sisältyy kaupungin omistuksessa olevia Pappilankorven rakentumattomia teollisuuskortteleita sekä Ratakadun varteen sijoittuvaa puistoaluetta. Hanko-Hyvinkää radan ja Levysepäntien väliin jäävällä alueella on yksityisiä teollisuus- ja varastorakennuksia sekä kaupungin varikko.

Kaava-alueen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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, turvaliselle 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 muutoksella on tavoitteena tarkistaa/tutkia

- rakentumattoman työpaikka-alueen tonttikokoja ja rakennusoikeuksia sekä katujen linjauksia;
- rakentuneen työpaikka-alueen tonttijakoja; sekä
- puistoalueiden tarve ja käyttötarkoitusten muuttamismahdollisuudet esim. Ratakadun varressa liikekäyttöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Aloitussvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8/2016
Valmisteluvaihe	9/2017
Ehdotusvaihe	12/2017-2/2018
Hyväksyminen	4-6/2018

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

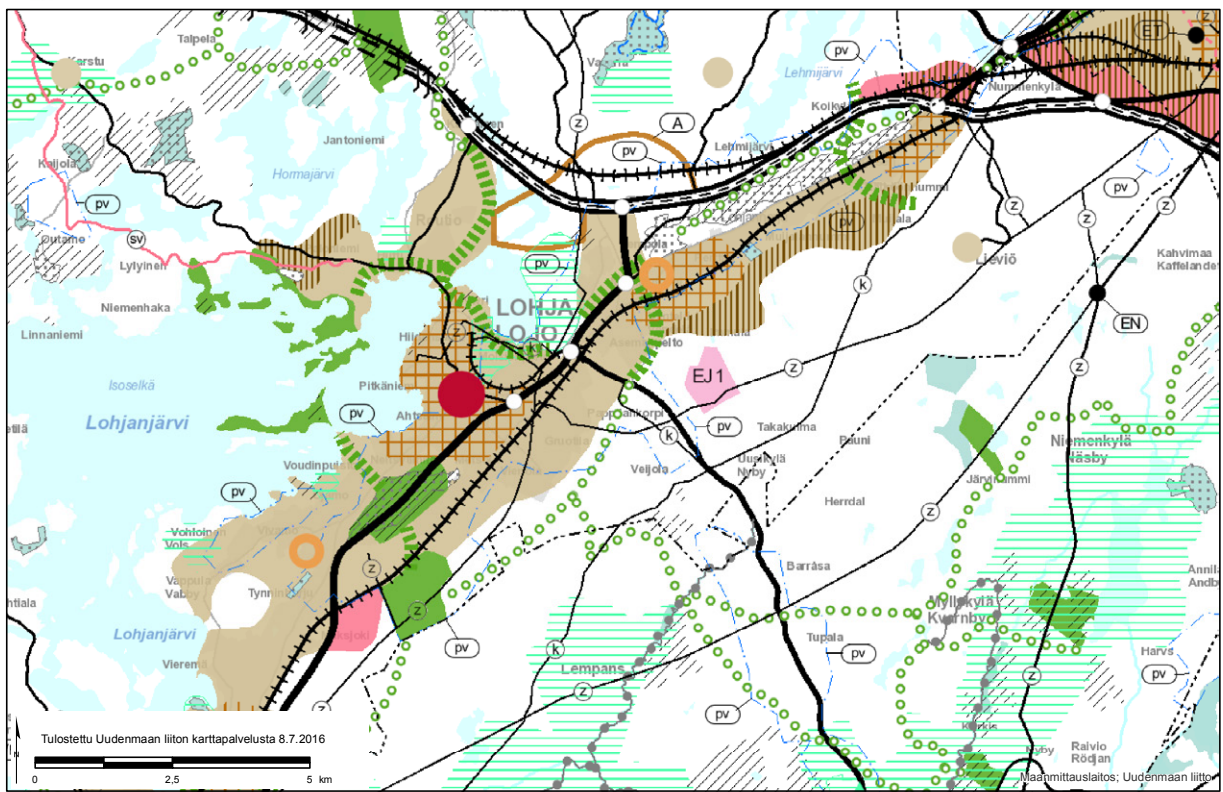
Suunnittelualaue on on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu pohjavesialueelle.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

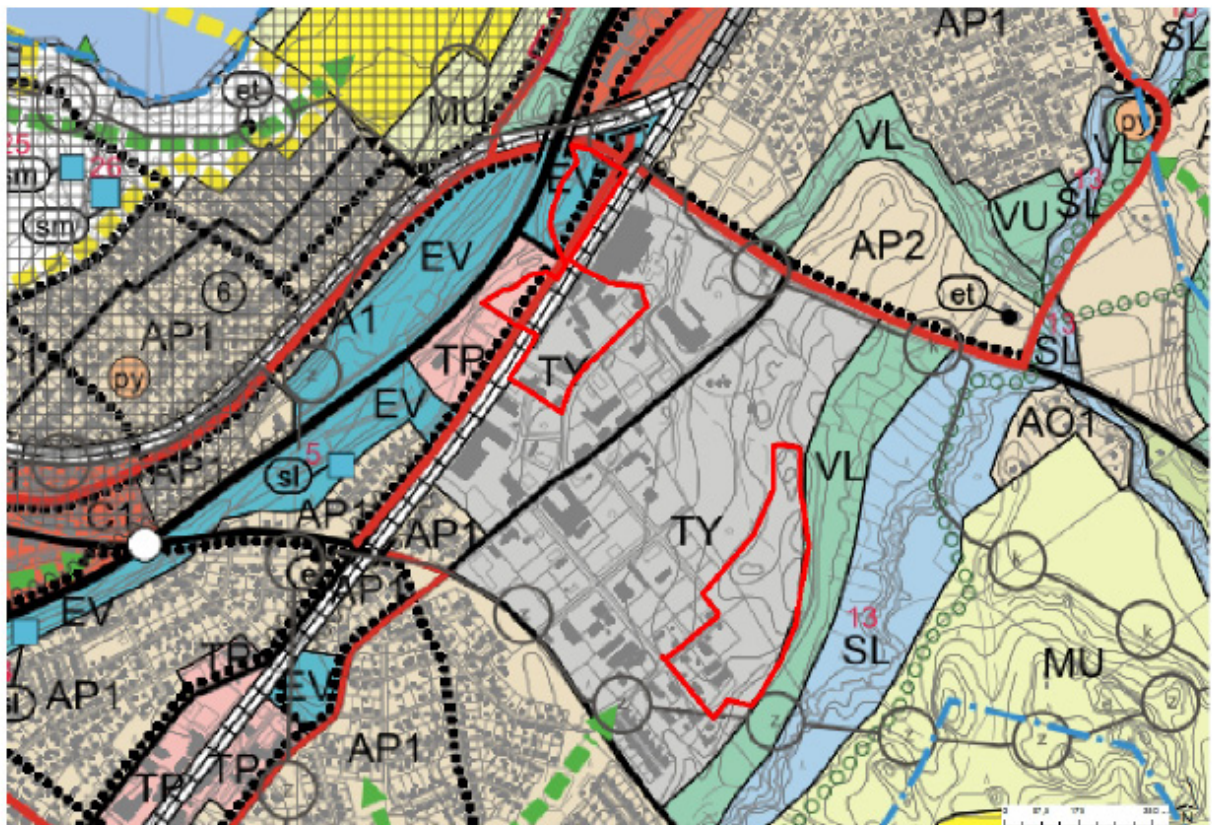
Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Pappilankorven alue on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuusalueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ratakadun länsipuolelle sijoittuu työpaikatoimintojen aluetta (TP) ja suojaviheraluetta (EV).



Vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2014.



Suunnittelualueen sijainti taajamaosayleiskaavassa.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja useilta eri vuosikymmeniltä. Vanhin voimassa oleva asemakaava suunnittelualueella on vahvistettu 19.3.1969 ja uusin on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2010. Ratakadun länsipuolelle on tarkastelualueen asemakaavoissa varattu puistoalueita (VP). Suintientien ja Ratakadun risteysalueen ympäristössä on asemakaavoittamatonta aluetta. Hanko-Hyvinkää -radan ja Levysepäntien väliin jäävä suunnittelualueen osa on teollisuusrakennusten ja laitosten korttelialuetta (TT1/TT-3), jolla saa olla vain laitoksen toiminnalle välttämätön määrä asuntoja ja autopaikkoja on osoitettava 1 autopaikka kahta työntekijää kohden. Pajakadun päässä olevalla alueella on voimassa teollisuus- ja puistoalueita (TY-2: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontille voidaan rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvä korkeintaan 250 m² suuruinen omakotitalo. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Omakotitalon pihan sekä leikki- ja oleskelutilojen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota; VP: Puisto).

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

SELVITYKSIÄ

- Pohjatutkimus, Varastohalli H ja katos G, Levysepäntie, Lohjan kaupunki (Insinööritoimisto H. Linna Oy, 19.8.1996)
- Alueellinen pohjatutkimus, tutkimuskartta ja rakennettavuuskartta, Pappilankorven teollisuusalueen laajennus, Lohjan kaupunki (Oy Vesi-Hydro Ab, 29.8.1980)

Lisäselvitystarpeita:

- Ratakadun liittymäjärjestelyt mahdollisille uusille korttelialueille
- mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden selvittäminen

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 selvitetessä otetaan huomioon kaavn 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.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L44 vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- mahdollisen uuden maankäytön mukanaan tuoman liikennemäärän kasvun vaikutus liikenteen turvallisuuteen, sujuvuuteen ja risteysten toimivuuteen;
- vaikutukset pohjaveteen.

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu, elinkeinopalvelut, logistiikkapalvelut, hyvinvointi, Lohjan vesi- ja viemärilaitos

III VALTION VIRANOMAISET

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue, Liikennevirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

IV MUUT YHTEISÖT

Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Nummentautan asukasyhdistys, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Lohjan Yrittäjät ry, DNA, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Aurora kaasunjakelu Oy, Lounea Oy, alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Kaupungin eri toimialojen välinen kaavoituksen aloituskokous pidettiin 19.1.2016.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja -lehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukukseen (Karstuntie 4), kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla (www.lohja.fi/kaavoitus), ja sitä päivitetään kaavatöiden aikana tarpeen mukaan.

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

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

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

Kuulutus valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-, Västra Nyland- ja Ykköslöjja -sanomalehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla.

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 (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittava 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 Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimeen. 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. 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§).

