



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | TL-E | 17.11.2015
(Luonnosvaihe: Karttaako Oy, 18.3.2011)



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

N3 SAUKKOLAN ETELÄINEN ALUE
105. KAUPUNGINOSA SAUKKOLA
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi

Teija Liuska-Eloranta puh. 044 374 4418 (teija.liuska@lohja.fi)
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	9
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10

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 tarkoitettu 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 laadittu Saukkolan eteläistä taajamaa koskevan asemakaavan muuttamista ja laajentamista varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Suur-Seudun Osuuskauppa (SSO) on esittänyt 23.9.2008 päivätyllä Nummi-Pusulan kunnalle osoitetulla kirjeellä asemakaavan muuttamista ja laajentamista omistamalleen alueelle.

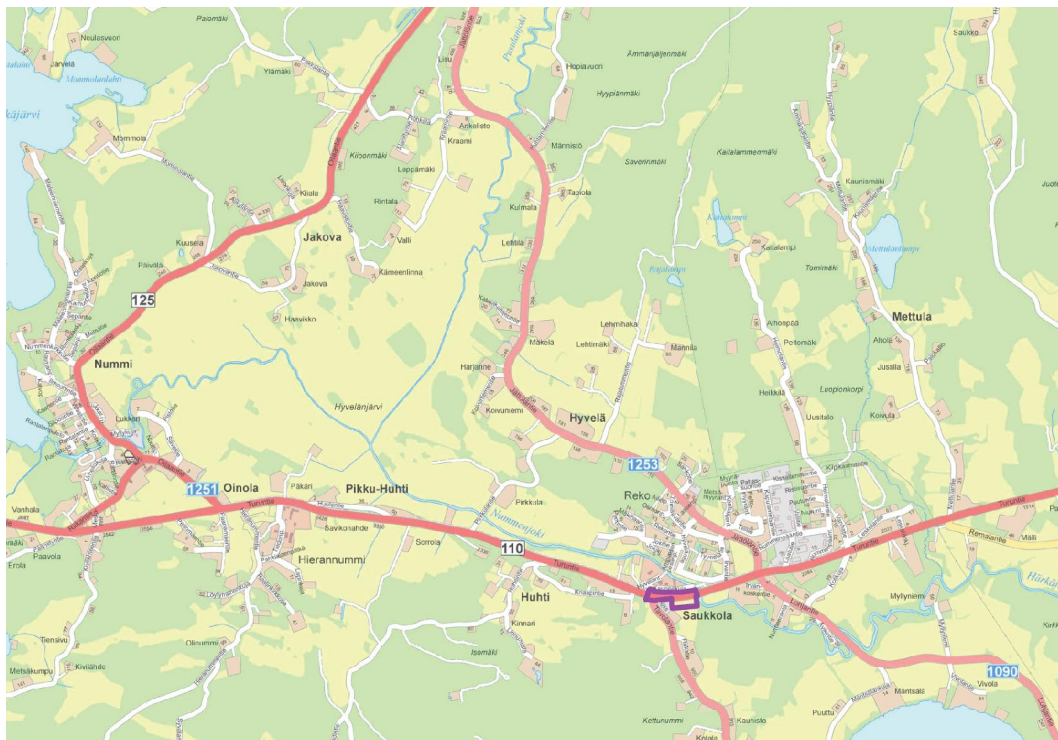
Nummi-Pusulan kunta on kuuluttanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta 8.12. 2008.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-17.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijoittuu Saukkolan taajamaan Turuntien (mt 110) ja Saukkolan nykyisen liikekeskuksen eteläpuolelle. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee osaa korttelista 20 sekä siihen liittyvää maa- ja metsätalousaluetta sekä Turuntien ja Kauppakujan alueita.

Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu vuoden 2011 luonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden liikennejärjestelysuunnitelmien johdosta.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA JA 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 ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata rakentamattomalle maa- ja metsätalousalueelle korttelialuetta päivittäistavarakauppaa varten. Asemakaavoitettua aluetta on tarkoitus laajentaa kiinteistöllä 444-550-1-166 siten, että koko n. 1 hehtaarin laajuinen kiinteistö tulee asemakaavoituksen piiriin. Uudelle tontille kulku edellyttää liittymistä Turuntieltä (mt 110), joten alueen liikenteen järjestäminen ja liikenneturvallisuuden huomiointi ovat kaavan keskeisiä tavoitteita.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan myös Kauppakujan katualuetta.

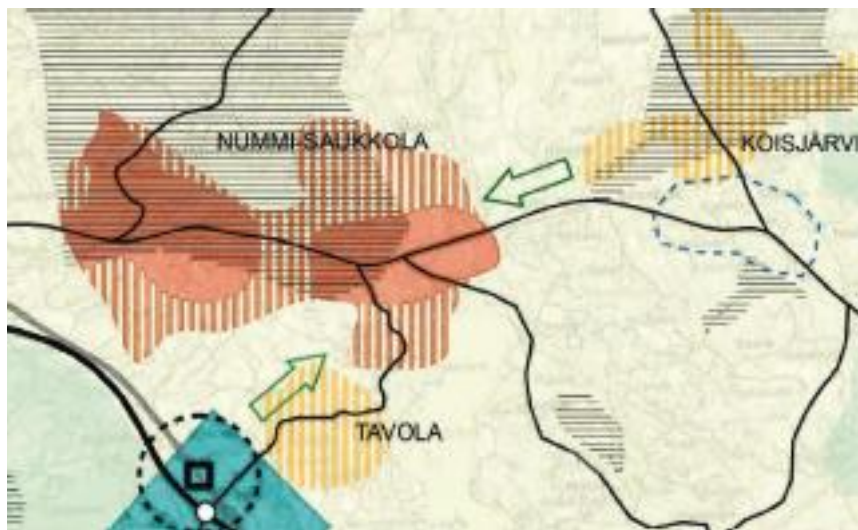
KAAVAN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2011
Valmisteluvaihe	2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	2015
Laajentuneen suunnittelualueen valmisteluvaihe	2015
Ehdotusvaihe	2016
Hyväksyminen	2016

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa suunnittelualue sijoittuu Saukkolan palvelutaajamaan.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037.

OSAYLEISKAAVA

Nummi-Pusulan eteläosan osayleiskaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 6.11.1995 (oikeusvaikutukseton).

Vuonna 2012 nähtävillä olleessa Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle sijoittui palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä Saukkolan kohdalle lisäksi keskustatoimintojen alakeskuksen (Ca) kohdemerkintä. Yleiskaava ei sisälly kaavoitusohjelmaan 2015-2017.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueeseen sisältyy asemakaavanmukaista maa- ja metsätalousaluetta (M), liikennealueita (LT) ja asemakaavoittamatonta peltoa.

Osalla SSO:n omistamaa kiinteistöä 444-550-1-166 on kiinteistörekisteriotteen mukaan voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 3.9.1991 ja 28.1.1994 vahvistamat asemakaavat. Maantien ja Kauppakujan alueella viimeisin asemakaava on hyväksytty Nummi-Pusulan kunnanvaltuustossa 12.5.2008.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

SOPIMUKSET

Asemakaavan laatiminen edellyttää maankäytösopimusta. Mm. uusien liikennejärjestelyjen kustannusjaosta on sovittava ennen kaavan hyväksymistä.

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Turuntien, Kauppakujan ja Tavolantien liittymät, liikennejärjestelyt (Trafix Oy, 2015)
- Liikenneselvitys, Saukkolan taajaman eteläinen asemakaava, Nummi-Pusula (TL-Suunnittelu Oy, 28.1.2011)
- Kaupallinen selvitys, Saukkola/Eteläinen alue/Asemakaava ja asemakaavan muutos (Santasalo Ky, 19.4.2012)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

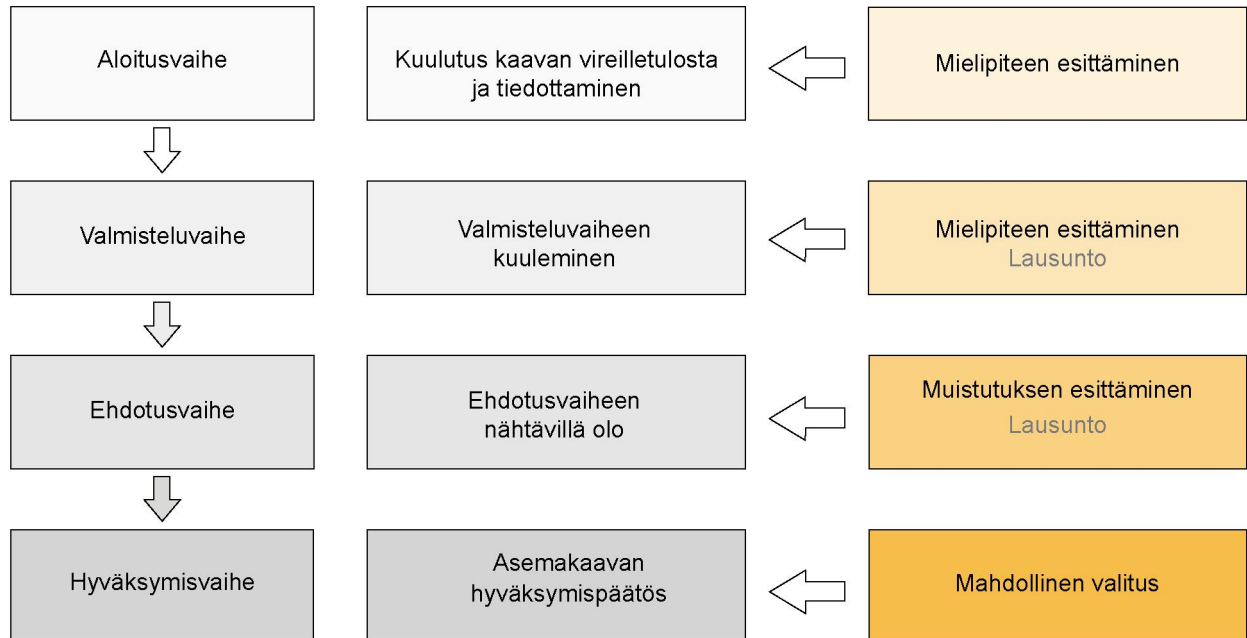
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon 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.

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen (N3) vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida mm.

- uuden päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset
- liikennejärjestelyjen muutosten vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet
- uusien liikennejärjestelyjen taloudelliset vaikutukset
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- ympäristövaikutukset (vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin, ilmastoon, meluun)

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 ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- kunnallistekninen suunnittelu, logistiikkakeskus, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Ympäristö, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Liikenne, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

Kaavahanketta koskeva aloitusvaiheen työneuvottelu järjestettiin 23.3.2009. Ehdotusvaiheessa on järjestetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 2.9.2015.

ALOITUSVAIHE

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

Nummi-Pusulan kunta on kuuluttanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta 8.12. 2008.

VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä Nummi-Pusulan kunnassa 2.5.-1.6.2011. Kaavaluonnosta on esitelty yleisötilaisuudessa 12.5.2011.

Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta nähtävilläoloaikana.

Kaavan suunnittelu on jatkunut kuntaliitoksen jälkeen Lohjan kaupungissa vuoden 2015 aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty vuoden 2011 kaavaluonnosvaiheen jälkeen valmistuneiden selvitysten ja suunnittelualueen aluerajauksen tarkistamisen johdosta syksyllä 2015.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten talvella 2015.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Ykkös-Sanomat -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan kaupungin ympäristötoimeen. Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan ja 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§).