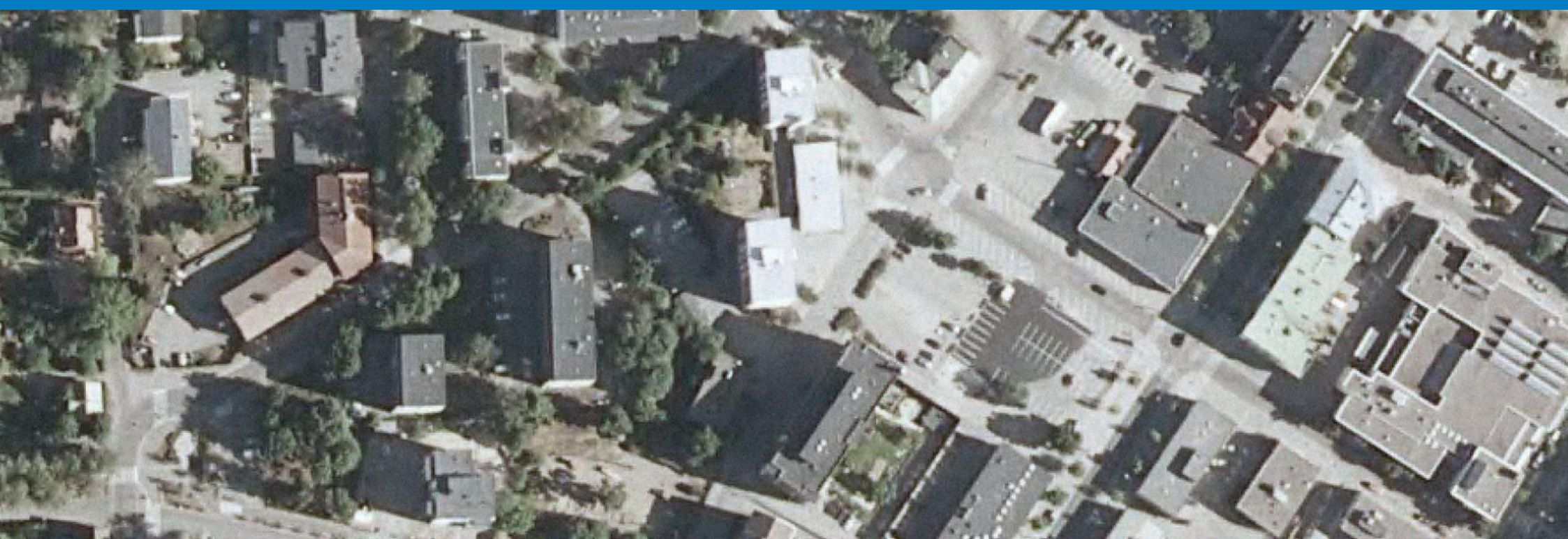




L13 NAHKURINRAITTI

1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 222 OSAN (TONTTIT 5 JA 7) ASEMAKAAVAN
MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

www.lohja.fi

Sähköposti: [ymparistotoimi\(a\)lohja.fi](mailto:ymparistotoimi(a)lohja.fi)
tai [etunimi.sukunimi\(a\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(a)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Ann Roberts, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Margit Hietämäki, puh. 044 369 4454



OSALLISTUMIS JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA

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

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupungin osan (Anttila) korttelin 222 osan (tontti 5 ja 7) asemakaavan muutoksen laatimista varten.

VIREILLETULO

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistöjen omistajilta 28.1.2013 päivätyllä kirjeellä.

Nahkurinraitin asemakaavan muutos (L13) sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan

kaavoituskatsauksessa 2013.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustassa. Kaavamuutosalue rajautuu Nahkurinkatuun, Linnaistenkatuun* ja Laurinkatuun. Eteläsuunnassa alue rajautuu kiinteistöön n:o 444-1-222- 9.

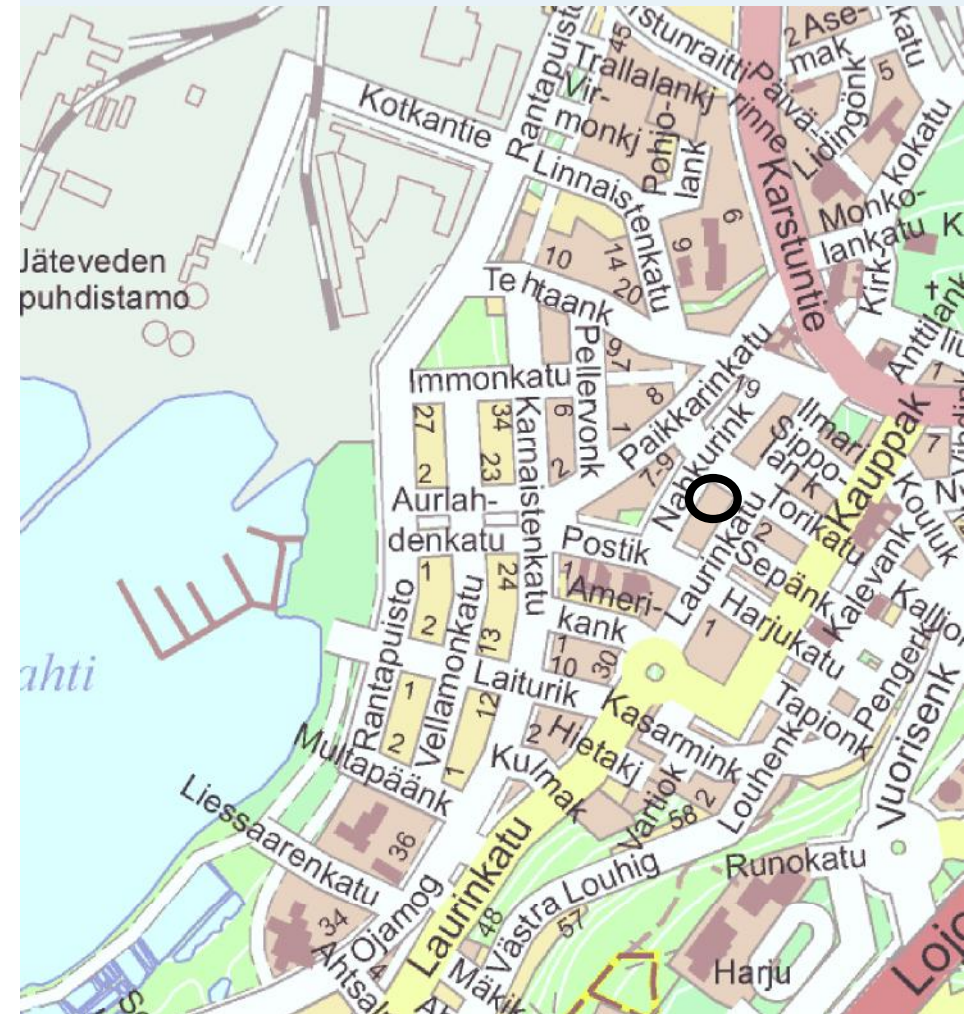
Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 2090 m².

Maankäyttösopimus on tehtävä tarvittaessa kaavan ehdotusvaiheessa ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

NYKYTILANNE

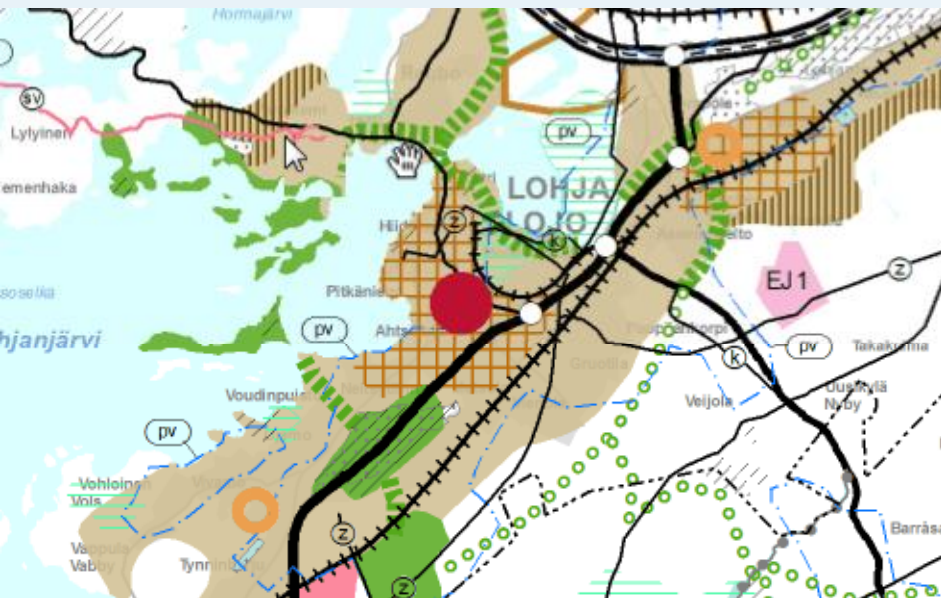
Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Lohjan ydinkeskustassa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Laurinkatu, joka on yksi Lohjan keskustan pääkaduista. Suunnittelualue sijaitsee keskustan palveluiden ytimessä. Välimatka suunnittelualueelta esimerkiksi torille on noin 140 metriä ja linja-autoasemalle noin 300 metriä.

Tontilla on sijainnut vuosina 1962-1997 polttoaineen jakeluasema. Huoltoasematoiminnan seurauksena alueen maaperä ja orsivesi pilaantuivat hiilivedyillä. Alueella on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 1998-2005. Alueen orsivettä on puhdistettu pumppaamalla tammikuuhun 2007 asti. Entisen huoltoasemakiinteistön ja sen lähikiinteistöjen orsi- ja pohjaveden-

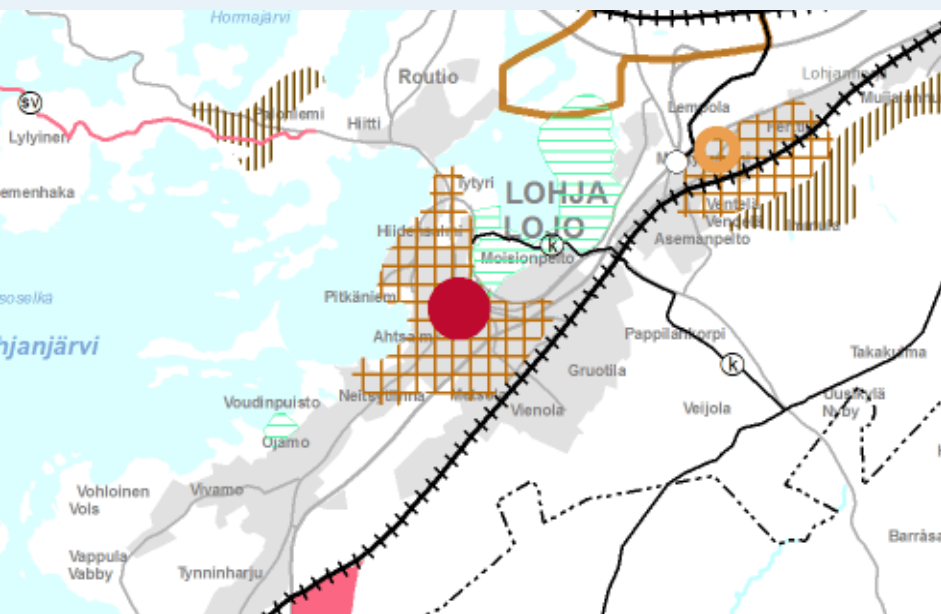


Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla

* Nykyisin Linnaistenkatu, Nahkurintorin asemakaavaehdotuksessa kadun nimi Laurinkadun ja Paikkarinkadun väliseltä osuudelta muuttuu Nahkurinraitiksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

tilaa on seurattu vuodesta 1997 alkaen. 2013 keväällä otetuista näytteistä on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan odotettavissa raportti syksyyn 2013 mennessä. Mikäli tutkittujen haitta-aineiden pitoisuudet ovat laskeneet tai pysyneet samalla tasolla kuin 2007-2010, voidaan pohjaveden tarkkailu haitta-aineiden osalta lopettaa.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia ja suunnittelualue on ollut käytössä paikoitusalueena. Tarkasteluhetkellä kesällä 2013 tontin 7 alueella sijaitsi maksullisia, yleisiä pysäköintipaikkoja 36 kappaletta. Tontti on ollut vuokrattuna Lohjan kaupungille pysäköintikäyttöä varten. Tontilla 7 on yksityiskäyttöisiä parkkipaikkoja 25 kappaletta.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella, samassa korttelissa, kiinteistössä 444-001-0222-0009 sijaitsee 2 kerroksinen toimitorakennus ja Nahkurinkadun reunassa asuinkerrostalo. Asuinrakennuksessa on kuuden asuinkerroksen lisäksi maanpäällinen kellarikerros.

Muutosalueen pohjoispuolella Linnastenkadun ja Laurinkadun risteyksessä sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävät "Karhutornit". Karhutornit ovat kaksi vuonna 1959 valmistunutta asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku on VII, torneja yhdistää yksikerroksinen liikerakennusosa. Rakennukset on inventoitu Lohjan rakennetun ympä-

ristön inventointiluettelossa (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007) kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Luoteessa Linnaistenkadun ja Nahkurinkadun risteyksessä sijaitsee Nahkurinkatu 10:n rakennus, joka edustaa Lohjan oloissa harvinaisen puhdastyylistä ja rikasmuotoista 1920-luvun klassismia. Rakennus on paikallisesti arvokas.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan (ei lainvoimainen). Ko. kaavassa kaavamuutosalue on osoitettu kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustan keskustatoimintojen alueelle on osoitettu seutukeskus -merkintä.

Taajamaosayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 10.10.2012 § 84/17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskus-

tan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa.

Keskustan osayleiskaava

Lohjan kaupunginhallitus hyväksyi keskustan osayleiskaavan ehdotuksen 24.9.2012. Ehdotus on ollut nähtävillä 15.10-16.11.2012. Osayleiskaavaehdotuksessa asemakaavan muutosalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten alueeksi (KA). Korttelialueen pohjoispuoliselle Linnaistenkadulle (Laurinmadun ja Nahkurinkadun väliselle osuudelle) on osoitettu kävelyalue tai kävelypainotteinen alue. Suunnittelualueen länsipuoleinen Nahkurinkatu on osoitettu pääkokoojakaduksi. Osayleiskaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaava-alueelle tavoitteelliset kerrosluvut. Suunnittelualueelle on osoitettu tavoitteelliseksi kerrosluvuksi VI.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 30.6.1972. Asemakaavassa muutosalueen käyttötarkoitukseksi on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinrakennustalojen korttelialue (ajantasa-ase-
makaavassa kaavamerkintänä AL-6). Asemakaavassa korttelin 222 rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=1,30$. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti AL-6 korttelialuetta koskee seuraava määräys:

”Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-

alue.

Korttelista tulee rakentaa 1/6 asuntokerrosalaa vastaava pinta-ala yhtenäistä vapaa- ja leikkialaa.

Rakentamisen yhteydessä on korttelialueella rakennettava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka 50 m² liikekerrosalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa myös pihamaan alle.”

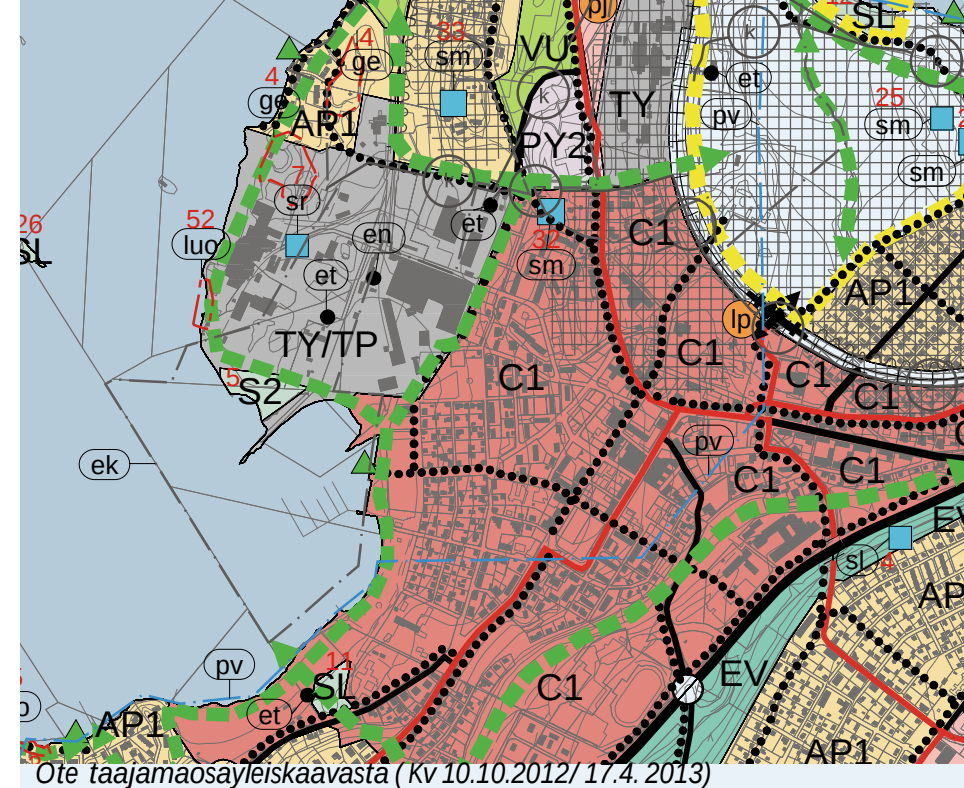
Voimassa olevassa asemakaavassa myymälän rakennusala on osoitettu sitovalla merkinnällä korttelialueen pohjoisosaan. Suurimmaksi toteutettavaksi kerrosluvuksi määrätään II. Kaavamuutosaluetta koskeva autosäilytykseen varattava alue on osoitettu tontin 5 eteläreunaan. Samaan tontin osaan kohdistuu myös määräys jalankululle osoitetusta korttelinosasta, jolla on huoltoajo sallittu.

Voimassa olevan tonttijaon mukaan nykyinen laskennallinen rakennusoikeus tontille 7 on n. 1480 k-m² ja tontille 5 n. 1235 k-m². Tontin 5 kiinteistöraja sijaitsee osittain katualueella ja tämä alue ei määrittele tehokkuusluvun mukaista rakennusoikeutta. Asemakaavan muutosalue noudattelee voimassa olevan asemakaavan korttelirajoja.

Alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alue on rakentamaton.

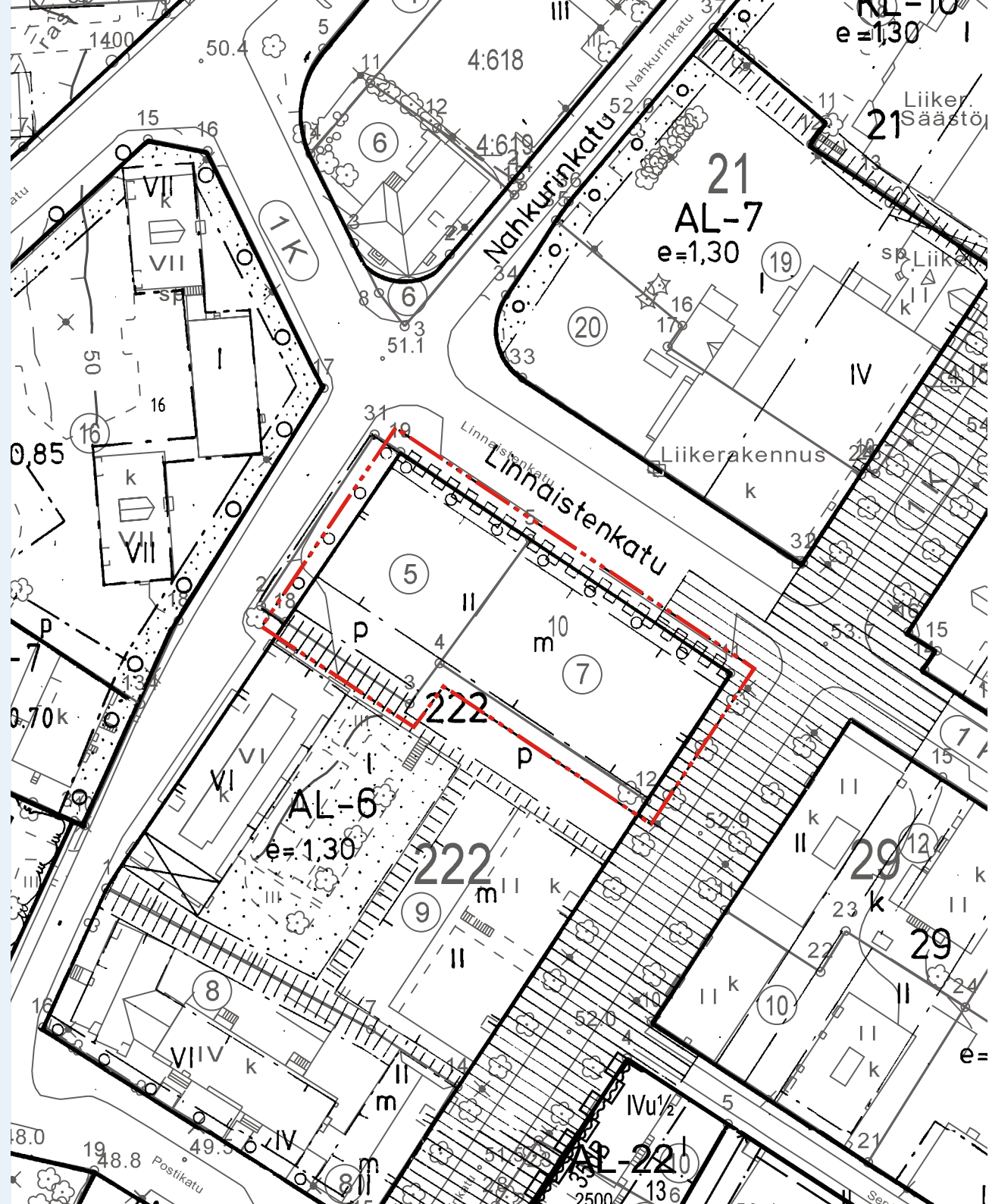
Vireillä olevat asemakaavamuutokset suunnittelualueen läheisyydessä

Muutosalueen pohjoispuolella Linnaisten-



Ote keskustan osayleiskaavan ehdotuksesta (Kh 24.9.2012)

Ote ajantasaasemakaavan ja pohjakartan
yhdistelmästä, josta ilmenee asemakaava-
muutosalueen raja



kadun varrella sijaitsee alue, jolla on vireillä asemakaavan muutos (Asemakaavamuutos Nahkurintori L1). Muutoksen päätarkoitus on mahdollistaa kaupan suuryksikön toteutuminen Nahkurintorin alueelle. Asemakaavaehdotus on ollut MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä 21.3-19.4.2013 välisen ajan. Nahkurintorin kaavamuutos on seuraavaksi etenemässä hyväksymisvaiheeseen. Kaava sallisi kerrosluvultaan IV:n kauppa ja palvelukeskuksen rakentumisen Linnaistenkadun varteen. Kauppakeskuksen yksi pääsisäänkäynneistä tulisi sijoittumaan Linnaisten- ja Laurinkadun risteykseen. Kaavalla suojellaan Nahkurinkatu 10 sijaitseva rakennus.

SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia tehtäviä selvityksiä:

- selvitys maaperän mahdollisesta kunnostustarpeesta
- rakennettavuusselvitys
- pohjavedenhallintasuunnitelma/ -selvitys
- kaavaprosessin aikana mahdollisesti esille tulevat selvitystarpeet

Suunnittelualuetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset:

- Lohjan keskustan osayleiskaavan yleissuunnitelma (arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 22.2. 2002)
- Lohjan keskustan kaupanselvitys 2006, keskustan kaupallisen rakenteen kehittäminen (Tuomas Santasalo Ky, 2006)

- Lohjan keskustan pysäköintiselvitys (Esi-suunnittelijat Oy 2006)
- Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, 2008)
- Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, 2010)
- Taajamaosayleiskaava, Kaupallisen selvityksen päivitys (Santasalo Ky, 2011)
- Lohjan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys (Trafix Oy, 2011)
- Nahkurintorin asemakaavan liikenteelliset vaikutukset (Trafix Oy, 5.11.2012)
- Nahkurintori, Lohja, Liikennesuunnitelma "Kauppakeskusta ympäröivä katuverkko", (luonnos, Trafix Oy, 4.1.2013)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007)
- Lohjan keskustan rakennusinventointi 2007 (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström, 27.2.2008)
- Harjun ja rannan välisten reittien kehittäminen (fil. yo Katri Backman ja maisemaarkkitehti yo. Iida Juurinen, 2012)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

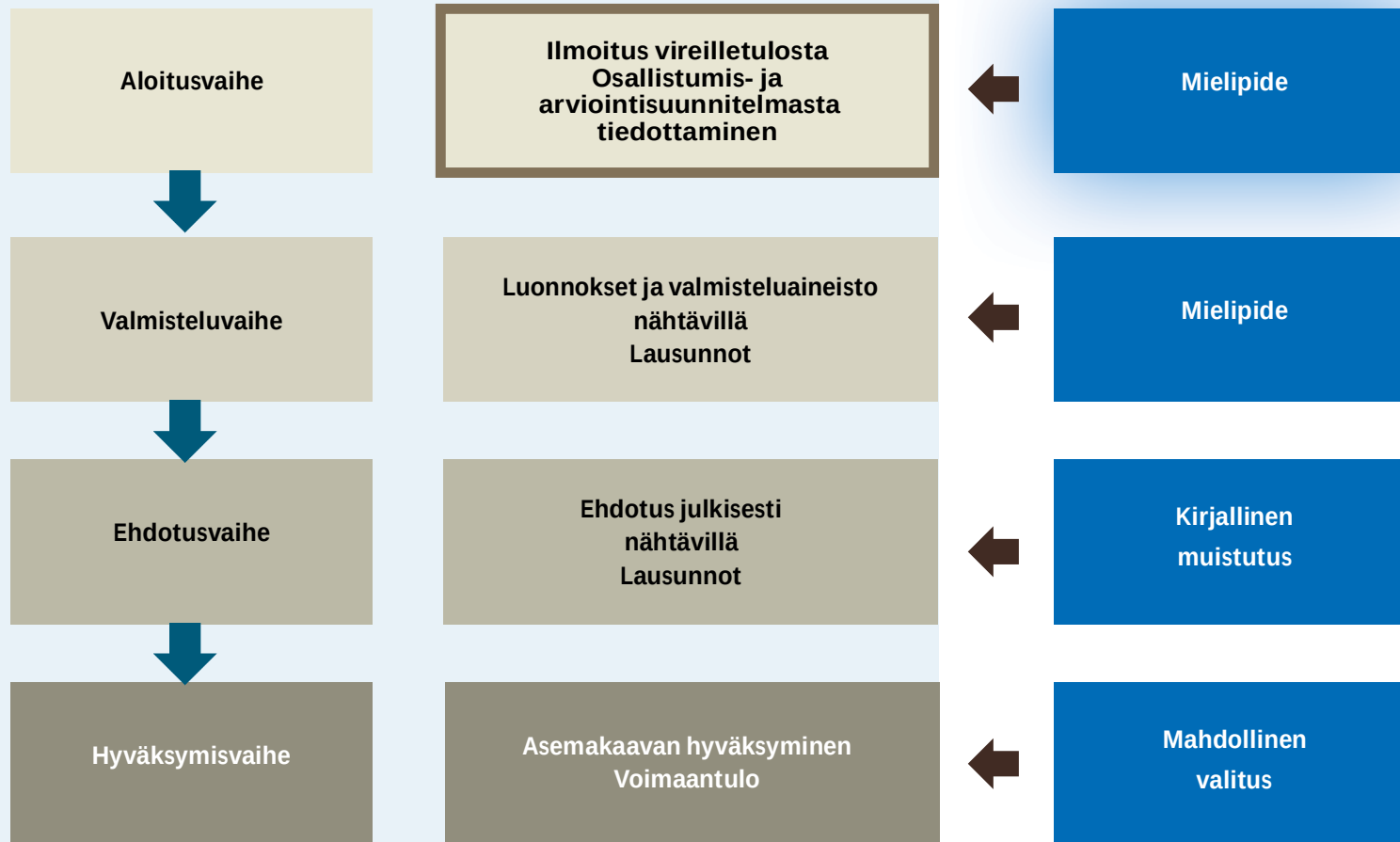
Maakäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoi-



Ote ilmakuvan ja kiinteistörajakartan yhdistelmästä

ASEMAKAAVA

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen



tettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavamuutoksen päätavoite on ratkaista suunnittelualueen rakentuminen keskuksen kaupunkikuvaa ja -rakennetta tukevalla tavalla.

Maaomistajien tavoitteena on saada aikaan kaavamuutos, jolla voidaan toteuttaa vähintään viisi-kuusikerroksinen asuin- ja liikeraennus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikkaperäisemmin kaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavoitusohjelmassa asemakaavamuutoksen valmistumisen tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2014.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. 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, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lohjan kaupunki on mukana Kohti hiili-neutraalia kuntaa (HINKU) –hankkeessa. Muiden HINKU-kuntien tavoin Lohja on päättänyt tavoitella 80 % päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä. HINKU-kunnat pyrkivät yhteistyössä paikallisten yritysten ja asukkaiden kanssa edistämään energia-tehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä sekä alueen hyvinvointia.

Kaavaselostuksessa tullaan esittämään arvio kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu jos katsotaan että, kaava koskee viranomaisten kannalta merkittäviä asioita.

Aloitustavaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (MRL 63§ ja 32a §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Lohjan kaupunkisuunnittelukeskuksessa ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja ar-

OSALLISET:

I Maanomistajat ja asukkaat

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

II Kaupungin toimialat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- terveysvalvonta
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- kunnallistekniikka
- sivistystoimi
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan museo

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Lohjan kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohcase ry
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Gasum Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa



Näkymä Laurinkadulta, kuvassa keskellä näkyvä paikoitusalue sijoittuu asemakaavan muutosalueelle

viointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan Ympäristötoimen kaavoitukselle.

Valmisteluvaihe

Kaavam muutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi loppuvuodesta 2013. Kuulutus kaavan nähtävillä olosta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, julkaistaan Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavamuutos asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä ehdotuksena julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tästä kuulutetaan Länsi-Uusimaa lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä Lohjan

kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4).

Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Osallisten on mahdollista tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alustavana tavoitteena on, että kaavamuutos olisi valtuuston hyväksyttävänä vuoden 2014 kuluessa. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Ann Roberts
p. 044-3744414