



L10 SUOJELUSKUNTATALO JA ÅSVALLA

1. KAUPUNGINOSAN ANTTILAN KORTTELIN 110a JA KORTTELIN 110 OSAN SEKÄ PUISTO- JA KATUALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



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

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström p. 044-374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044-374 0147
Kaavoitussihteeri Margit Hietämäki, puh. 044- 369 4454

SISÄLLYSLUETTELO

1. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA	3
2. VIREILLETULO	3
3. KAAVOITETTAVA ALUE	3
4. NYKYTILANNE	4
5. KAAVOITUSTILANNE	5
5.1 Maakuntakaava	5
5.2 Taajamaosayleiskaava	5
5.3 Keskustan osayleiskaava	6
5.4 Asemakaava	6
6. SELVITYKSET	7
7. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	8
9. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET	9
10. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	10

1. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §: ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadinnan eri työvaiheissa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 1. kaupunginosan Anttilan korttelin 110a ja korttelin osan 110 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen laatimista varten.

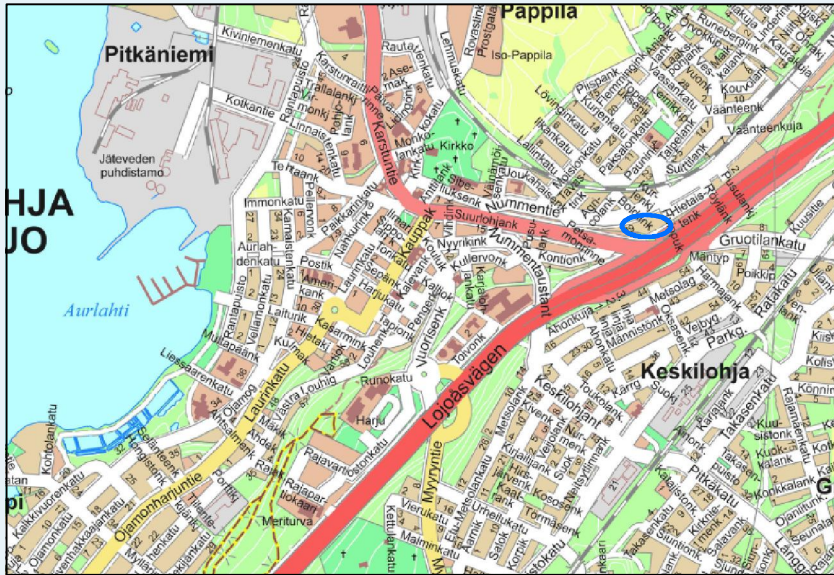
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

2. VIREILLETULO

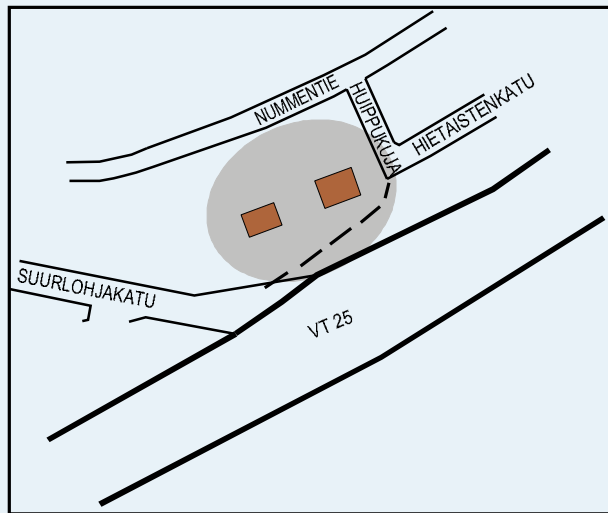
Asemakaavan muutos (L10) sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmaan 2013-2015. Kaavamuutoksen laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013. Suunnittelualueelle on tehty maanvaihotosopimus Lohjan kaupungin ja Rauhanyhdistyksen välillä Suojeluskuntatalon ja sen ympäristön osalta 30.9.1993. Vaihtokirjan sopimusehdoissa on sovittu asemakaavan laatimisesta.

3. KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatie 25 sisääntulotien varrella. Alue rajautuu Lohjanharjun- ja Nummentiehen. Alueella sijaitsee kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta piha- ja puistoalueineen. Kaavamuutosaluetta ympäröi kerros- ja pientaloalueet. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 1,7 hehtaaria.



Suunnittelualan sijainti opaskartalla



Suunnittelualan katuverkko

4. NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan keskustan itäreunassa, kaupunkiin tulevan valtatie 25 sisääntulotien varrella. Suunnittelualueen 1900-luvun alkupuolella valmistuneet Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat Lohjanharjuntien ja kerros- ja pientaloasutuksen ympäröimänä.

Rakennukset sisältyvät Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo, 2007) ja ne on arvoitettu rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaiksi ja Suojeluskuntatalon alueella on myös maisemallisia arvoja.

Rakennukset toimivat tällä hetkellä koontumistiloina. Suojeluskuntatalossa järjestetään muun muassa hartausseuroja ja lapsi- ja nuorisotyötä. Åsvallan rakennusta on mahdollisuus vuokrata esimerkiksi juhlatilaisuuksiin. Suunnittelualue on sekä yksityisessä, että Lohjan kaupungin omistuksessa.

Rakennuksia ympäröi puistomainen pihapiha-alue, jonka puusto on monipuolinen ja osa pihasta on nurmea. Suojeluskuntatalon pihapiha-alue reunustaa Nummentien puolella vanha kiviaita, joka on toteutunut Suojeluskuntatalon valmistumisen jälkeen.

Suunnittelualueella kulkee kevyenliikenteen yhteys Suurlohjankadulta Suojeluskuntatalon kupeesta Huippukadulle ja siitä Nummentielle. Kevyenliikenteen eteläpuolella Lohjanharjuntien suuntaan on jyrkkä rinne. Se toimii suojaviheralueena. Tällä hetkellä rinteessä kasvaa nuorta mäntyä.

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu pohjoispuolella olevan Nummentien kautta. Suojeluskuntatalolle on kulkuyhteys myös Huippukadun ja Hietäistenkadun risteyksestä. Suunnittelualueen pysäköinti sijoittuu Åsvallan rakennuksen pohjoispuolelle ja Suojeluskuntatalon eteläpuolelle.

Suunnittelualueella on jäänteitä Birger Brunilan 1931 hyväksytystä asemakaavan suunnitelmasta, mikä tulee erityisesti esiin Nummentien ja Huippukadun risteuksen pyöreästä muodosta.

Suunnittelualue kuuluu tärkeään pohjaveden muodostumisalueeseen.

5. KAAVOITUSTILANNE

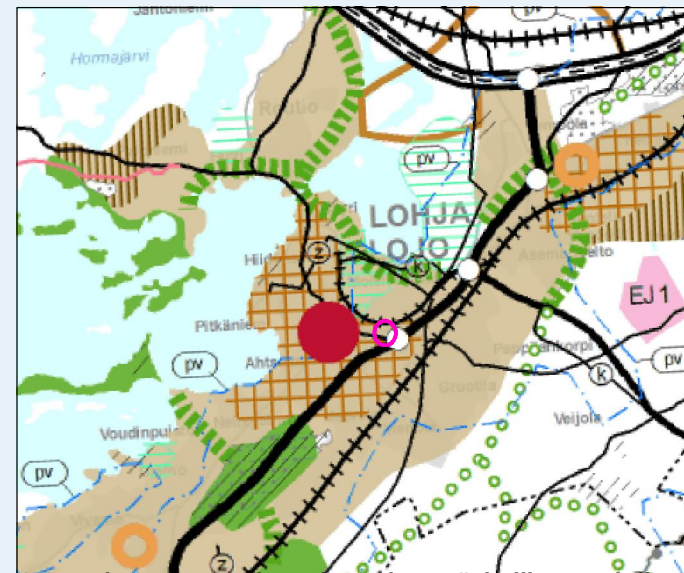
5.1 MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 8.11.2006. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alueelle on laadittu Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava (ei lainvoimainen), joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan hyväksyttävänä ympäristöministeriössä. Kyseisessä kaavassa kaavamuutosalue on osoitettu kehittämis-periaatemerkinällä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

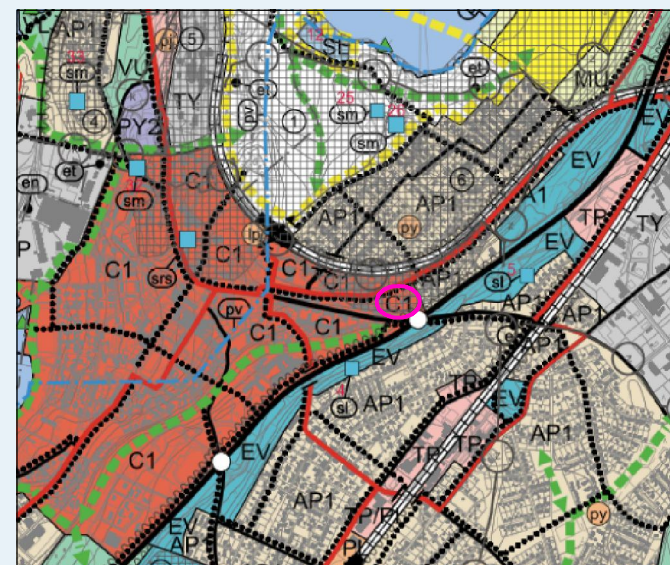
5.2 TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 10.10.2012 § 84/ 17.04.2013 § 63 (ei lainvoimainen). Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Suunnittelualue on myös kaupunkikuvallisesti merkittävällä alueella. Merkinnällä on seuraavanlainen määräys: *"Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti ja/tai seudullisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksittäisten alueeseen sisältyvien arvokkaiden rakennettujen kohteiden säilytymismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa. Yksittäisten arvokkaiden kohteiden muutoksista sekä muista muutoksista, joilla on suuri vaikutus kaupunkikuvaan, on suunnittelun yhteydessä pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin keskustan osayleiskaavassa."*

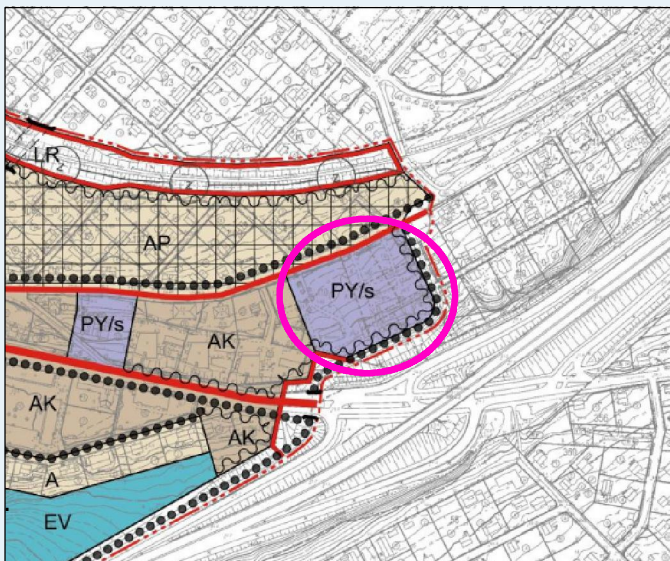
Suunnittelualueelle on osoitettu melun- ja torjuntatarve valtatie 25 varteen ja kevyenliikenteen reitti Suurlohjankadun yhteyteen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä



Ote taajamaosayleiskaavasta (Kv 10.10.2012/ 17.4. 2013)



Ote keskustan osayleiskaavasta (KV 13.11.2013, ei hyväksytty)

5.3 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Keskustan osayleiskaava on ollut Lohjan kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä 13.11.2013, mutta mahdollisen muotovirheen vuoksi kaava käsitellään uudelleen kaupunginvaltuustossa. Kaava ei ole hyväksytty.

Suunnittelualue sijoittuu keskustanosayleiskaava-alueen itäreunaan. Alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Alue on tarkoitettu pääasiassa opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoiminnan laitoksille. Suunnittelualue kuuluu myös alueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen sisältö on seuraavanlainen:

"Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet tulee säilyttää. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta."

Suunnittelualueen itä- ja eteläreunassa on osoitettu meluntorjuntatarve -merkintä. Merkintä tarkoittaa, että asemakaavotuksessa on otettava huomioon melulle herkkien toimintojen sijoittelu ja tarvittaessa osoitettava meluntorjuntakeinot. Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti tai yhteys, sekä pääkatu II.

5.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Alueen eteläosassa, korttelissa 110a on voimassa asemakaava, jonka Uudenmaan lääninhallitus on hyväksynyt 27.2.1989 ja korttelissa 110 asemakaavan muutos on hyväksytty sisäasiainministeriössä 6.11.1970.

Suunnittelualueen käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-4). Alueen tehokkuudeksi on merkitty 0,40 ja länsireunaa lukuun ottamatta alueen reunavyöhykkeet ovat osoitettu istutettavaksi alueeksi. Alueen halki on osoitettu Hietäistenkatu, jonka eteläpuolella on omakotirakennusten korttelialue (AO-6). Omakotirakennusten korttelialueen tehokkuudeksi on merkitty 0,30 ja alueelle on mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen.

Alueen maankäyttö ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Suojeluskuntatalon ja Åsvallan rakennukset sijaitsevat asemakaavassa osoitetun Hietäistenkadun kohdalla.

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu katualueeksi. Omakotirakennusten korttelialuetta reunustaa puistoalue (VP) Lohjanharjuntien ja Suurlohjankadun suuntaan.

Suunnittelualueen lounaisreunassa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puisto- ja katualuetta.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole vireillä olevia asemakaavoja.

6. SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia tehtäviä selvityksiä:

- kaavaprosessin aikana mahdollisesti esille tulevat selvitystarpeet

Suunnittelualuetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset:

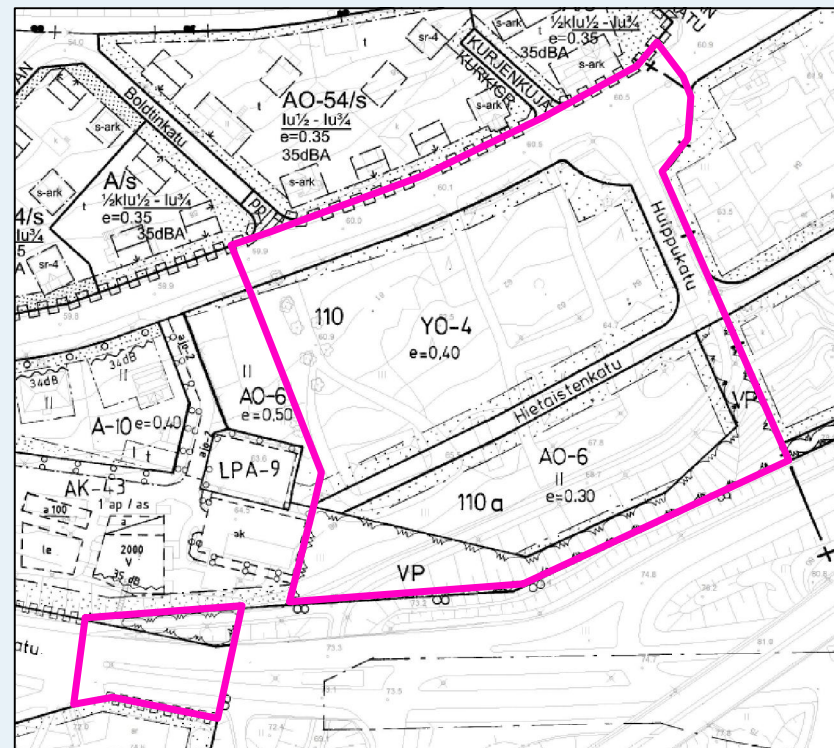
- Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, 2008)
- Lohjan arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, 2010)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo, 2007)

7. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olevaa ympäristöä ja rakennuskantaa ja osoittaa alueelle sen vaatimat suojelutarpeet. Alueen käyttötarkoituksen tulisi olla joustava siten, että se mahdollistaisi suojeltujen rakennusten monipuolisen käytön Keskustan osayleiskaavan ja suojelutavoitteen puitteissa.

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.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet tullaan määrittelemään tarkemmin ja seikkaperäisemmin kaavan valmisteluvaiheessa. Alustavana tavoitteena on, että kaavamuuotos olisi hyväksymisvaiheessa 2014 vuoden lopulla.



Ote ajantasa-aseமாகավառա kantakartalla, kiinteistörajat sekä alustava asemakaavamuutosalueen rajaus



Ote suunnittelualueen ilmakuvan ja kiinteistörajakartan yhdistelmästä

8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

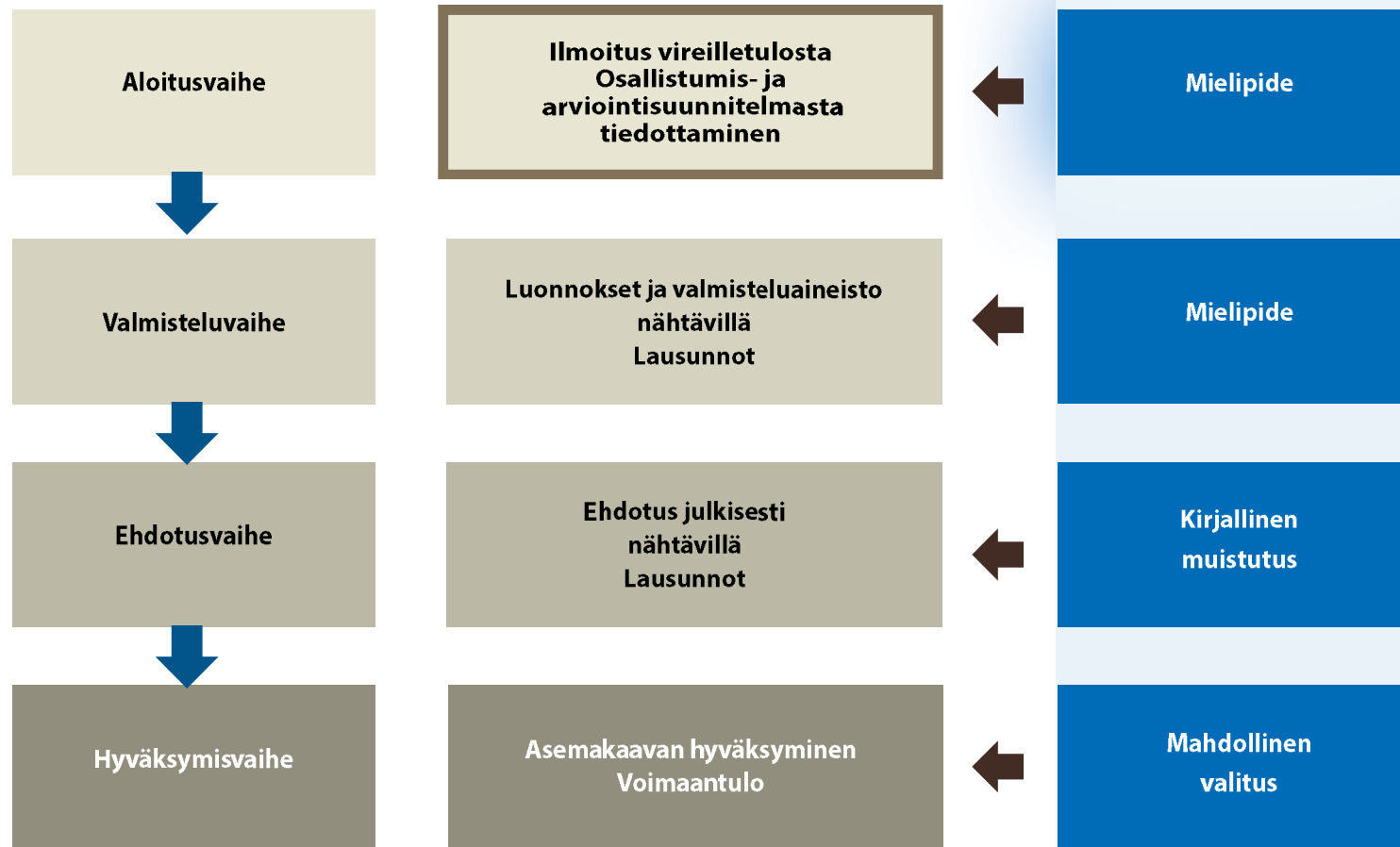
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 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, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Suojeluskuntatalon ja Åsvallan asema-kaavamuutoksen vaikutukset tulevat pääasiassa kohdistumaan rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.

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 energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä sekä alueen hyvinvointia. Kaavaselostuksessa tullaan esittämään arvio kaavamuutoksen ilmastovai-
kutuksista.

9. KAAVOITUKSEN KULKU JA OSALLISET



Kaavio

10. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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
- tekninen toimi
- sivistystoimi
- perusturva

III Valtion viranomaiset

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

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Lohjan Rauhanyhdistys ry
- Svenska Föreningen i Lojo rf
- Lohjan kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Gasum Oy
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa

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

ALOITUSVAIHE

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 arviointisuunnitelmaa on mahdollista täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palautte pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan ympäristötoimen kaavoitukselle.

VALMISTELUVAIHE

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (1. kerros) MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. 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 osallisilta 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 osallistolistan 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 Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
Kaavasunnittelija Kaisa Långström
p. 044-3744419