



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 18.10.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L52 HIIDENSALMI
4. KAUPUNGINOSA HIIDENSALMI

KORTTELIEN 191-192 JA 195, SEKÄ KATU-, PUISTO-
JA VESIALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Elinvoima - kaupunkikehitys / kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

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

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteystiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. 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.

Lohjan alueesta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma-pe klo 9-16)
sähköposti: ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9

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.

Osallisista 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.

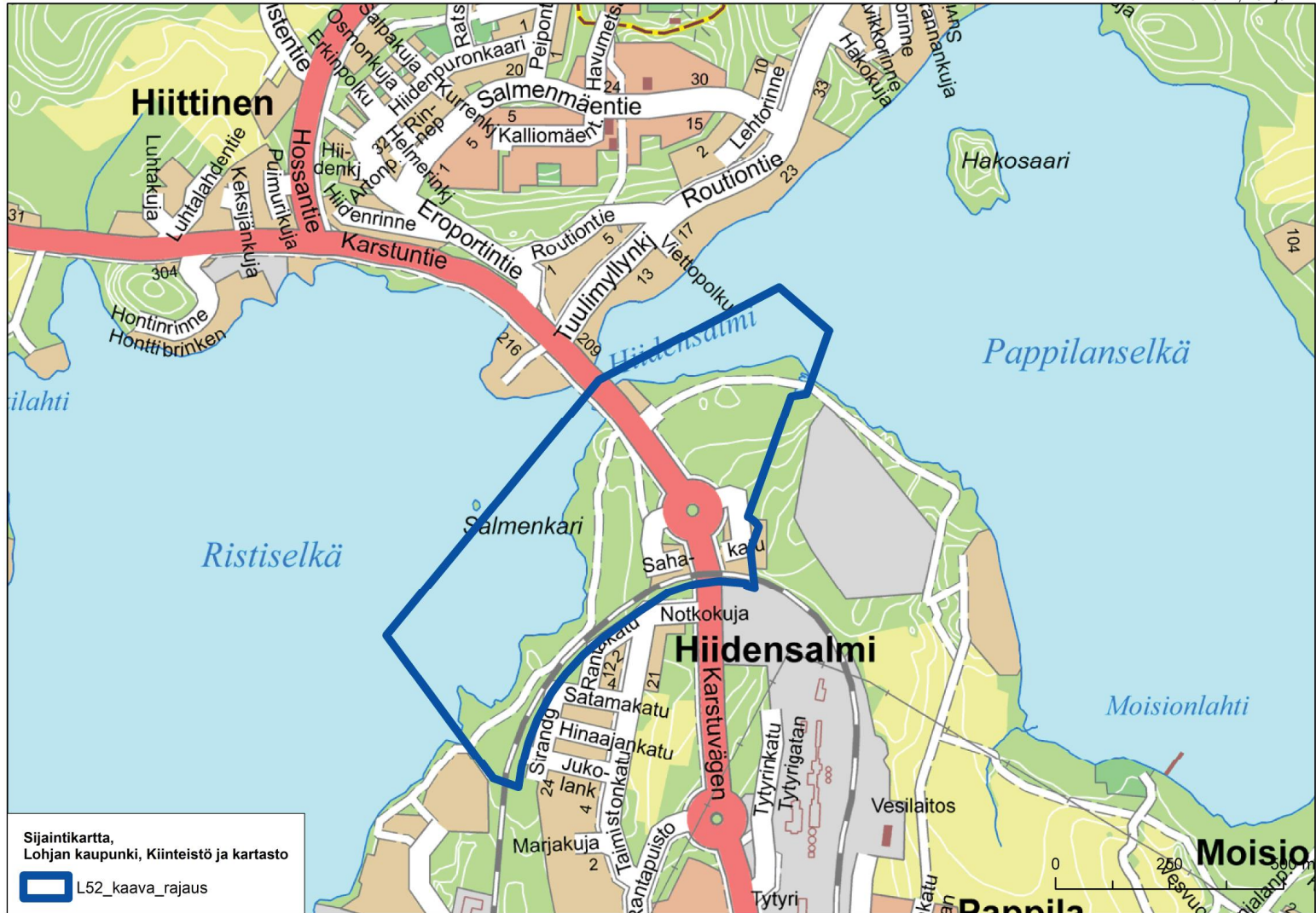
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi korttelien 191-192 ja 195, sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevaa asemakaavan muutoksen laatimista varten.

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

Alueen suunnittelun vaihtoehtoja päätettiin kaupunginhallituksen kehittämis- ja elinkeinojaoston, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksellä tutkia yleisellä ideakilpailulla. Kilpailu järjestettiin 22.8.2005 – 8.12.2005.

- Alueelle laadittiin asemakaavaa 2008-2014.
- Kaupungin valtuusto hyväksyi 16.4.2014 § 37 Hiidensalmen kaupunginosan kortteleiden 190-192 ja 195 asemakaavan muutoksen (kaavakartta ja -määräykset 18.3.2014).
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2014 merkitä tiedoksi L9 Hiidensalmen ranta-alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi, ja kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta.
- Hiidensalmen Asukasyhdistys ry ja Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry valittivat kaupunginvaltuuston päätöksestä 16.4.2014 § 37 Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 4.3.2015.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.4.2015 merkitä tiedoksi L2 Hiidensalmi pohjoisosat, 4. kaupunginosa Hiidensalmi, kortteleiden 190, 191, 192 ja 195 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi, ja kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä 21.4.2015 ei pantu täytäntöön eli Hiidensalmen asemakaavan muutoksen vireille tulosta ei ole kuulutettu.
- Asemakaavan muutos käynnistetään uudelleen. Kaavamuutos L52 sisältää L2 ja L9 asemakaavamuutosten alueet sekä L37 Hiidensalmen itäosat kaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa pois jätetyn ranta-alueen.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 43 hehtaaria, josta vesialuetta n. 17 ha. Kaava-alue sijaitsee n. 1,5 km päässä Lohjan ydinkeskustasta. Karstuntie, joka on yksi keskustan alueen pääkokoojakaduista, jakaa alueen kahteen osaan. Aluetta ympäröi Lohjanjärven Ristiselkä ja Pappilanselkä sekä Tytyrin kalkkikaivoksen louhosalue. Alueen eteläpuolella, Satamaradan toisella puolella, on Hiidensalmen vanha omakotiasutus.

Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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 lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

Hiidensalmen asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ideakilpailun pohjalta muuttaa käytöstä poistuneet teollisuusalueet Hiidensalmessa keskustaan tukeutuvaksi kaupunkimaiseksi asunto-alueeksi.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9/2015
Valmisteluvaihe	syksy 2017
Ehdotusvaihe *)	kevät 2018
Hyväksyminen *)	syksy 2018

*) Valmisteluvaiheen jälkeen kaupunki etsii rakentamisen toteuttamiseen tähtäviä kumppaneita. Kaava-alue voidaan ehdotusvaiheessa jakaa vaiheittaista toteuttamista varten useampaan osa-alueeseen.

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on osoitettu myös tiivistettävä alue - kehittämisperiaatemerkinnällä.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

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

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta. Lisäksi alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta A2 ja lähivirkistysaluetta VL. Alueen eteläosassa on julkisten lähipalvelujen alue py.

ASEMAKAAVAT

Aluetta koskevat voimassa olevat asemakaavat on laadittu vuosina 1931-2016.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

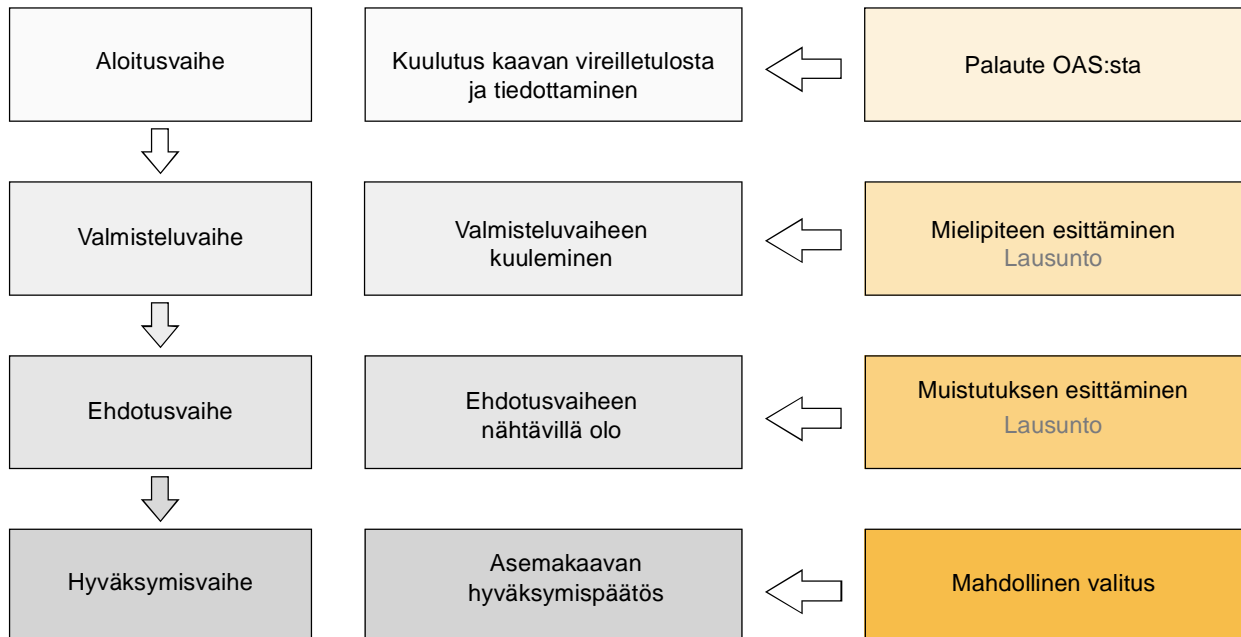
Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset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

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- asuminen ja virkistyskäytön keskinäiset vaikutukset
- kaupunkimaisen keskusta-alueen laajenemisen vaikutukset
- maisemakuvan muutokset
- ympäristöhäiriöiden arviointi ja torjunta

KAAVAVAIHEET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS



KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

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

III VALTION VIRANOMAISET

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

IV MUUT YHTEISÖT

Uudenmaan liitto, Caruna Oy, DNA Palvelut Oy, Finngrid Oy, Lounea Oy, Lohjan Energiahuolto-yhtiö Loher, Lohcase Oy, Fortum Oyj, Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys – Lojonejdens Egnahemsförening ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Hiidensalmen asukasyhdistys, Lohjanjärven suojeluyhdistys.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

ALOITUSVAIHE

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

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan määräajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi lisäksi 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 se 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)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 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-lehdessä 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-sivuilla.

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.

Valmisteluvaiheen aikana järjestetään tarvittaessa keskustelutilaisuus tai muita vastaavia tilaisuuksia osallisille. Tilaisuuksista ilmoitetaan erikseen kuuluttamalla Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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 Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Tarvittaessa kaavaehdotuksesta järjestetään esittelytilaisuus.

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 käsittelevät asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa muistutuksiin perustellun vastineen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

KAVAJÄRJESTELMÄ

