



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohjan kaupunki
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 4.10.2023

Lausunto kaavasta L115 Nälköönlampi, asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotus

Lohjan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Nälköönlampi asemakaava ja asemakaavan muutoksesta 9.11.2023. Uudenmaan liittoa on pyydetty antamaan lausunto 30.11.2023 mennessä.

Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahdentien varrella. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Asemakaavan ja asemakaavamutoksen tarkoituksena on

- mahdollistaa alueen rakentuminen edelleen toimitilarakennuksina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuus- ja varastorakennuksina ja niihin liittyvineen palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja,
- rajoittaa voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennetun kerrosalaan suhteutettua myymälätilaa,
- mahdollistaa valtakunnallisen uuden pääraiteen toteuttamisen osittain jo toteutuneella asemakaava-alueella, ja
- huomioida radan vaikutuksista johtuvat uudet liikennejärjestelyt, ympäristöhäiriöt, radan toteuttamisen aikaiset häiriöt sekä radan toteutuksen jälkeisenä vaikutuksina mahdollisen melun ja tärinän osalta uudisrakentamiseen.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Vuonna 2016 voimaan tulleessa oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa.

Yleiskaavan päivitystyö on vireillä.



Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§).

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 32.1§). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3§)

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue ja sen välitön vaikutusalue on osoitettu seuraavin merkinnöin:

- Päärata (ESA-rata)
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Lohjanharju, Nummelanharju)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie (Vt1)

Lisäksi aluetta koskee maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joista tämän suunnittelualueen osalta keskeisimpinä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Lausunto

Uudenmaan liitto näkee tärkeänä, että Lohjan kaupunki päivittää asemakaavoja huomioimaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävän ESA-radan.

Liitto painottaa, että kuntien on tärkeää vastata kaavamuutoksissa maakuntakaavan tavoitteisiin perustellusti. Nälköönlammen kaavahankkeen kaavaselostuksessa on hyvä kuvailla, millä tavoin asemakaava ja asemakaavan muutos edistää maakuntakaavan toteutumista keskeisten määräysten osalta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY). KTY kaavamääräyksen mukaan *korttelialueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 15 % kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 175 k-m² tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.*

Uudenmaan liitto tuo esiin, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja suunnittelualueella on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Kaavaratkaisussa on siten aina varmistettava, että alueen myöhempikään käyttö ei saa mahdollistaa seudullisesti merkittävän kaupan alarajan ylitystä, myös huomioiden se, että kaavassa esitetään tonttijako ohjeellisena, ei sitovana. Kaavamääräystä tarkennettaessa on huomioitava, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Lopuksi Uudenmaan liitto kannustaa myös tässä kaavaratkaisussa tuomaan esiin keinoja, joilla vastataan ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Vaikka alue on pääosin rakentunutta, luodaan nyt laadittavalla asemakaavalla perusta alueella mahdollisesti myöhemmin uusiutuvan rakennuskannan ja pihajärjestelyjen luvitukseen. Liitto suosittaakin esimerkiksi viherkertoimen/vihertehokkuuden määräyksen tai vastaavan hyödyntämistä jo osana Nälköönlammen kaavaratkaisua.



Paula Autioniemi
Va. johtaja, aluesuunnittelu



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo