

Aluesuunnittelu/ Heli Vauhkonen

Lohjan kaupunki

kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 25.8.2021

Lohjan kaupunki, L76 Raviradankadun II asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Lohjan kaupungin kaavayksikkö pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa L76 Raviradankadun II asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Uudenmaan liitto on saanut lisäaikaa lausunnolleen 15.10.2021 asti.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tarkoitus

Suunnittelualue (9 ha) sijaitsee Lohjan nauhataajaman eteläosassa Tynninharjun kaupallisen keskittymän ja valtatie 25 itäpuolella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten korttelialue (KLTP-merkintä) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jotta alueelle voisi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteiseen Lohjan taajamaosayleiskaavaan. Alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (PKT1), jolle voidaan osoittaa monipuolisten työpaikkojen alue sekä paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa. Kaupan laadun tulee olla sellaista, joka on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m².



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -maakuntakaavan kokonaisuus eli Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden kolmella päätöksellä.

Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt pääosan Uusimaa -kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on kumonnut voimaan tullessaan alueella aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuunottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua. Lisäksi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksissä kumoamien asioiden osalta osia 4. vaihemaakuntakaavan viherrakenteen merkinnöistä määräyksineen jää voimaan. Hallinto-oikeus kumosi myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m²:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Kaupan ratkaisun osalta hallinto-oikeuden päätös tarkoittaa, että Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä uuden maakuntakaavan asettama vähittäiskaupan suuryksiköiden alaraja on 4000 k-m², ellei kuntakaavan yhteydessä tehtävien selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Hallinto-oikeuden päätöksellä voimaan tullut Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava ohjaa Lohjan kuntakaavoitusta ja muuta viranomaistoimintaa kuten maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ssä on säädetty.

Lainvoiman Uusimaa-kaavakokonaisuus saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Lainvoimaisesti ratkaistut kaavat (kuten 4. vaihemaakuntakaava) ovat voimassa, kunnes lainvoimaisesti on ratkaistu kaavamuuotos tai kaavan kumoaminen.

Lausunto

Maakuntakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavan alueella voimassa vain, kun laaditaan tai muutetaan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä kun ryhdytään muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemarkintä, kaupan alueen kohdemerkintä sekä valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien merkintä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa -alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Tynniharjulle osoitetun kaupan alueen enimmäismitoitus on 80 000 k-m². Enimmäismitoitukseen tulee laskea sekä olemassa oleva että uusi liiketila sekä myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kaupan alueen suunnittelumääräyksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavan jatkosuunnittelussa on otettava huomioon ja esitettävä kaava-aineistossa seuraavat asiat:

- On arvioitava kaavaratkaisun suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan sekä yleiskaavaan
- On esitettävä paljonko kaupan alueella on jo olemassa olevaa ja paljonko uutta liiketilaa.
- Osoitettava, että suunniteltu kaupan alue muodostaa laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Alueen maankäyttöratkaisu on huomioitava kokonaisuutena. Kaavaselostusta tulee täydentää ja siinä kuvata jo rakentuneen Tynniharjun kaupan alueen laajuus ja sen kehittymisedellytykset ja suhde suunnittelualueeseen.
- Lisättävä kaavamääräykseen kaupan määrä ja laatu
- Lisäksi tulee esittää sisäiset liikennejärjestelyt mukaan lukien kevyen liikenteen järjestelyt sekä kytkentä ympäröivään liikenneverkkoon.
- Alueen liittymä on jo toteutettu eritasoliittymänä. On kuitenkin arvioitava, miten asemakaava toteutuessaan vaikuttaa valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän valtatie 25 liikenteeseen. Maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittävän pääosin kaksiajorataisen tien suunnittelumääräyksen mukaan väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutason.
- Lisäksi kaavaselostukseen tulee päivittää maakuntakaavatilanne.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Lohjan kaupunki
Uudenmaan liitto / kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/Reetta Suni