



Lohjan kaupunki
Rakennusvalvonta
Pertti Piirilä
rakennusvalvonta@lohja.fi

Lausuntopyyntö 28.9.2021

Poikkeaminen Lehmijärventie 2/ Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3b

Lohjan kaupunki/Rakennusvalvonta on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa Lupapisteen kautta poikkeamislupahakemukseen, joka koskee Kiinteistöä Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3b (kiinteistötunnus 444-24-96-3).

Poikkeamisen kohde ja tarkoitus

Tarkoituksena on laajentaa Lohjan Lempolassa olemassa olevaa päivittäistavarakaupan liikerakennusta, jossa on nykyisin liiketiloja 1527 k-m². Laajennuksen laajuus on 1600 k-m². Laajennus rakennetaan samaan korkoasemaan nykyisen liikerakennuksen kanssa. Rakentamisen yhteydessä muutetaan pysäköintialueen liikennejärjestelyjä ja haetaan lupaa toteuttaa uusi ulosajoliittymä Lehmijärventielle.

Voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukaisesti kortteliin saa rakentaa 2000 k-m² päivittäistavarakaupanmyyntitiloja. Tällä hetkellä korttelissa on S-market (päivittäistavarakauppa), jonka laajuus on 2068 k-m² ja K-Supermarket (päivittäistavarakauppa), jonka laajuus on 1527 k-m². Laajennuksella laajennetaan K-Supermarket -myymälää.

Kaavatilanne

Asemakaava

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa (v. 2007) alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja. Kortteliin saa rakentaa 2000 k-m² päivittäistavarakaupanmyyntitiloja.

Alueelle laadittu ja kaupunginvaltuuston päätöksellä hyväksytty L65 Lempolan kauppapuisto, 24. kaupunginosa Ventelä, korttelin 96 ja katu -ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kumottu Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyn valituksen vuoksi. Kaava ei sen vuoksi saanut lainvoimaa ja alueella on edelleen voimassa vuoden 2007 asemakaava.

Uudenmaan liitto antoi lausunnon 20.3.2019 L65 Kauppapuiston kaavaehdotuksesta. Lausunnossaan Uudenmaan liitto muun muassa lausui, että asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole sitä ohjaavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan eikä voimassa olleen maakuntakaavan mukainen.

Lisäksi Uudenmaan liitto totesi, että asemakaava ja asemakaavan muutos ei täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköille annettuja sisältövaatimuksia. Alueen suunnittelu ei edistänyt sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Yleiskaava

Lohjan taajamaosayleiskaavassa (v.2016) suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueena (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa.

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -maakuntakaavan kokonaisuus eli Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden kolmella päätöksellä muilta osin, kuin niiltä osin, jotka HaO kumosi. 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 lukuun ottamatta 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.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niiltä osin kuin valitukset on hyväksytty, päätös on edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueetta/ poikkeamishakemusta koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkintä ja kaupan alueen kohdemarkintä.

Kaupan alueen kohdemarkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Kaupan alueen suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Lohjan Lempolaan osoitetun kaupan alueen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on 100 000 k-m². Enimmäismitoitukseen on laskettava sekä olemassa oleva että uusi liiketila sekä myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Lisäksi voimassa ovat Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joissa määrätään, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alueelle sallitaan päivittäistavarakauppaa 2000 k-m². Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain kaupan säädöksiin muutosten myötä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön raja on nykyisin 4000 k-m².

Poikkeamislupahakemuksen mukaan alueelle on jo toteutunut päivittäistavarakauppaa vajaa 3600 k-m². Poikkeamislupaa haetaan nyt 1600 k-m²:n päivittäistavarakaupan laajennukseen. Laajennus ylittää MRL:n mukaisen ja voimaan tullessa maakuntakaavassa sallitun päivittäistavaran 4000 k-m²:n rajan noin 1200 k-m²:lla, eli noin 20 %:lla.

Uudenmaan liitto toteaa, että maakuntakaavassa osoitettu kaupan alue on tarkoitettu tilaa vaativalle vähittäiskaupalle eikä päivittäistavaran enimmäismitoitusta tule ylittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on

keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Poikkeamishakemuksessa esitetyn suunnitellun päivittäistavarakaupan mitoituksen ylityksen ei voida katsoa olevan vähäinen poikkeama sallittuun enimmäismitoitukseen nähden. Poikkeamishakemuksessa ei tuoda esille millaisia vaikutuksia sillä on Lohjan keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen tai palveluverkon kehitykseen tai liikenteeseen. Laajennushankkeessa on tarkoitus käsitellä myös alueen liikennettä ja toteuttaa uusi liittymä Lehmijärventielle.

Uudenmaan liitto katsoo, ettei poikkeamishakemuksen päivittäistavarakaupan laajennus ole maakuntakaavan mukainen. Poikkeamishakemuksessa ei ole esitetty ja arvioitu hankkeen vaikutuksia riittävästi. Uudenmaan liitto katsoo, että hanke vaatii poikkeamista laajemman tarkastelun ja asemakaavan, jotta hankkeen vaikutukset voidaan arvioida maankäyttö- ja rakennuslain kauppaa koskevien säästösten vaatimalla tavalla. Ilman asemakaavatasoista tarkastelua ei voida arvioida merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toiminnallista kokonaisuutta sekä sen suhdetta osa-alueeseen, johon uutta rakennusoikeutta sijoitetaan.



Paula Autioniemi
Va. Aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Lohjan kaupunki/Rakennusvalvonta/Pertti Piirilä
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Lohjan kaupunki/Leena Iso-Markku
ELY-keskus/ Reetta Suni