



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohjan kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausunto kaavasta L46 Lempolan työpaikka-alue, asemakaavan ja asemakaavan muutos, ehdotus

Lohjan kaupunkikehitys pyytää lausuntoa L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta 31.8.2023 mennessä.

Kaava-alue sijaitsee Lohjanharjulla Lempolan kiertoliittymän pohjoispuolella, moottoritien sisääntulotien ja Saukkolantien väliin jäävällä alueella. Kaava-alue on supistunut ehdotusvaiheeseen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 hehtaaria, josta katualuetta on alle hehtaari. Asemakaavalla ja asemakaavamutoksella osoitetaan n. 22 000 kem² uutta toimitila- ja varastotilojen rakentamista. Kaavaselostuksen mukaan toimintaan liittyviä myymälätiloja voi olla yhteensä enintään 4500 kem², mutta yksittäisen myymälätilan koko voi olla enintään 800 kem².

Asemakaavamutoksen päätavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta- ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa. Rakentuvan alueen tavoitteena on, että monipuolinen työpaikka-alue sopeutuu ympäristöön ja suunnittelussa huomioidaan mm. alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot, kasvillisuus, pohjavesiolosuhteet, rakennettavuus, ympäristöhäiriöt sekä hulevesien imeytyminen paikallisesti. Kaavan lähtökohtaisena tavoitteena on ollut varmistaa Lohjan keskustan ja tulevan Lohjansolmun asemanseudun välisen pyöräbaanayhteyden toteuttamisedellytykset, turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Lempolan asuinalueelta Lempolan kauppapuistoon ja Lohjanharjun ulkoilualueelle sekä toimivat liikenneyhteydet työpaikka-alueelle.

Uudenmaan liitto on antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 14.12.2020. Lausunnossaan liitto totesi, että suunnittelualueen asemakaavan toteuttamiseen tavoitteiden mukaisesti liittyy vielä paljon epävarmuutta Lohjansolmun uuden raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun toteutumisen vuoksi. Kaupan osalta tulee ottaa huomioon voimassa olevan maakuntakaavan kauppaa koskevat määräykset, jotka perustuvat maakuntakaavan kaupan selvityksiin. Uusi työpaikka-alue muodostaa liikenneväylien rajaaman oman toiminnallisen



kokonaisuutensa. Kaupan määrä ja laatu tulee kuitenkin osoittaa koko suunnittelualueelta, myös työpaikkojen reservialueelta. Myös niiden suunnittelussa tulee varmistua, että kaupan määrä ja laatu sekä sen mitoitus on merkitykseltään paikallista. Lisäksi lausunnossa todettiin, että jatkosuunnittelussa tulee täydentää kaava-asiakirjoja kaavan toteutumisen aikataulusta ja sen vaikutuksista osana laajempaa kokonaisuutta sekä kaupan osalta.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Vuonna 2016 voimaan tulleessa oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu suojaviheraluetta (EV). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve.

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§)

Suunnittelualueutta 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:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pohjavesialue (Lohjanharju, Nummelanharju)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Vt25)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Vt1)
- Kaupan alue (Lempola)

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Kaupan osalta voimassa on yleisen suunnittelumääräyksen mukaan seuraava: 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.

Lausunto

Uudenmaan liitto toteaa kaavaehdotuksen pääosin maakuntakaavan mukaiseksi, lukuun ottamatta kaupan mitoitusta. Liitto huomauttaa kaavaehdotuksen edellyttävän täydennyksiä, jotta sen maakuntakaavan mukaisuus voidaan arvioida, myös kokonaiskestävyyden kannalta. Kaava-alue on supistunut sekä etelä- että pohjoisosasta valmisteluvaiheen jälkeen. Kaava-alueen supistamisen takia on vaikea arvioida kaavan kokonaisratkaisun kestävyyttä, kuten kestävän yhdyskuntarakenteen ja kaupungin hiilineutraalisuuden tavoitteiden mukaisuutta. Näin etenkin, koska kaava-aineistoon ei sisälly ilmastovaikutusten arviointia. Kaavaratkaisu ei supistettuna myöskään enää yhtä hyvin kuin aiemmin vastaa kaavan alkuperäiseen tavoitteeseen edistää kävelyä ja pyöräilyä.

Kauppa

Kaavaehdotus mahdollistaa kaavamerkinällä KTVY Toimitila- ja varastorakennusten korttelialueen. Kaavamääräyksen mukaan *Korttelialueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 20% kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 800 k-m² tonttia kohden. Korttelialueelle saa sijoittaa ravintolatiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.* [Yliviiivattu kaavamääräyksessä kahdesti]

Kaavaehdotuksessa on rajattu kauppa paikalliseksi. Kaupan osalta kaavassa ilmoitettu kokonaismitoitus, noin 4500 k-m², kuitenkin ylittää Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan seudullisesti merkittävän kaupan alarajan, joka on 4000 k-m².

Lisäksi kaavaselostuksessa (s.32) mainitaan seuraavaa: *Asemakaavassa esitetty toimitila- ja varastorakennusten korttelialue täydentää nykyisen Lempolan sekä Lohjanharjun Kauppatien tilaa vaativan kaupan tarjontaa sekä suunnitteilla olevan uuden asemanseudun ja yleiskaavan mukaisen Lempolan vähittäiskaupan kaupan alueen tarjontaa. Kaavamääräyksissä on kielletty keskustahakuisen kaupan sijoittuminen alueelle. Asemakaavan toteutumisella ei siten ole merkittävää vaikutusta keskustan palveluihin.*

Uudenmaan liitto toteaa tarpeelliseksi **varmistaa kaavamääräyksiin, että myymälä- ja vastaavat tilat eivät saa ylittää 4000 k-m²**, mikä on

seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Lisäksi, viitaten kaavaselostuksen mainintaan suunnittelualueen liittymisestä Lohjansolmun ja Lempolan vähittäiskaupan alueen tarjontaan, Uudenmaan liitto suosittelee kaupallisen selvityksen päivitystä ja liittämistä osaksi kaava-aineistoa.

Edelleen, ottaen huomioon käynnissä oleva Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitystyö ja sen edellyttämät kaupalliset selvitykset, näkisi Uudenmaan liitto suositeltavaksi nivoa L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavamuutos osayleiskaavatyön Y9 selvityksiin ja kokonaistarkasteluun.

Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaava kytkeytyy uuteen (Lohjansolmun) asemanseutuun sekä tiivistää nykyisen taajaman ja uuden aseman välistä aluetta.

Uudenmaan liitto korostaa, että alue kytkeytyy kiinteästi muuhun liikenneverkkoon ja näin ollen liikenteelliset vaikutukset ovat laajat. Liikenteellisiä vaikutuksia tulisi arvioida kokonaisvaltaisemmin. Alueen läheisyydessä käynnissä olevat suuret liikennehankkeet, kuten ESA-radan ja valtatie 25 Vesitornin eritasoliittymän suunnittelu tulee ottaa huomioon.

Uudenmaan liitto toistaakin valmisteluvaiheen lausunnossaan toteamansa: **kaava-asiakirjoja tulee täydentää liittyyen kaavan toteutumisen aikatauluun ja vaikutuksiin osana laajempaa kokonaisuutta.** Selvitys kaupan osalta on niin ikään tarpeellinen, vähintään mikäli kaupan määräystä ei tarkisteta maakuntakaavan mukaiseksi.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo