



Aluesuunnittelu / Heidi Koponen

Lohjan kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 11.9.2024

Lausunto Pitkäniemen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta

Lohjan kaupunkikehitys pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Pitkäniemen asemakaavamuutoksen ehdotusaineistosta. Lausuntoa on pyydetty 6.11.2024 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Kaava-alue sijaitsee Lohjan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä keskustan luoteispuolella. Aluetta reunustaa länsi- ja eteläpuolella Lohjanjärvi. Kaavamuutosalueeseen lukeutuu myös pieni Luukkari-niminen saari. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 116 ha, josta n. 45 ha on vesialuetta.

Alue koostuu entisistä ja toimivista teollisuusalueista. Alueella on kaksi puunjalostustehdasta, jotka ovat merkittäviä työnantajia Lohjalla. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen muuttaminen teollisuustoiminnasta pääasiallisesti asuinkäyttöön sekä laajentaa kaupungin keskustatoimintoja sekä kehittää Lohjanjärven ranta-alueen toimintoja. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia työpaikkoja ja/tai palveluita. Asemakaava mahdollistaa asuntoja noin 1200 uudelle asukkaalle.

Kaavatilanne

Yleiskaava

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

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajama-alueen yleiskaava ja alueen eteläosassa on voimassa keskustan osayleiskaava.

Alue kuuluu pääosin taajamayleiskaavan alueeseen. Siinä suunnittelualue on suurimmalta osin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus- ja varastotoiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Lisäksi osa alueesta on merkitty S2-suojelualueeksi. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa keskustan osayleiskaava. Ranta on merkitty lähivirkistysalueeksi VL-1, alue on tarkoitettu kaupunkikeskustaan liittyväksi rantapuistoksi. Lisäksi on osoitettu mm. uimaranta, venesatama-alue LS sekä palvelujen ja hallinnon alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18 eri asemakaavaa vuosilta 1931-2012. Keskeisimmät niistä asemakaavamuutokseen liittyen on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa (MRL 32§).

Suunnittelualueetta 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.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Voimajohto (Lohja-Kiviniemi 110 kV)
- Pohjavesialue

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa:

www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyyntöä ja tuo tällä lausunnolla esiin suunnittelualueeseen kohdentuvia maakunnallisia ja seudullisia intressejä.

Maakuntakaavassa Pitkäniemi on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkinnällä. Lisäksi alueelle ulottuu voimajohto (Lohja-Kiviniemi 110 kV) ja kaava-alueen eteläosassa pohjavesialue.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuntoja noin 1200 uudelle asukkaalle, lisäksi mahdollistetaan työpaikkatoimintoja. Alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella taajamatoimintojen

kehittämisyöhykkeellä, joka tukeutuu Lohjan keskustaan. Maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen 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.

Maakuntakaavan mukaisen taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Alueen kehittäminen ja asumisen sijoittaminen keskusta-alueille ja niihin tukeutuen on sekä maakuntakaavan että myös kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia. Uudenmaan liitto katsoo, että kaavaehdotus edistää maakuntakaavan tavoitteita.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaavatyössä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaavan riittäviin vaikutusten arviointeihin sekä perusteltava, miksi kaavaratkaisu ei noudata kaikilta osin yleiskaavaa.

Mari Siivola
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Lohjan kaupunki
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende