



Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys / kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 8.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Viite: Lausuntopyyntö: Lohja, L46 Lempolan työpaikka-alue, 24. kaupunginosa Ventelä, asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut lausuntopyynnön materiaaliin sekä suunnittelun lähtökohtiin.

Riippumatta käytettävästä kaavakartta-aineistosta, pelastuslaitos nostaa esiin seuraavat huomiot:

Sammutusveden riittävyys alueella tulee varmistaa esimerkiksi varaamalla Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen sammutusvesiohjeen mukainen määrä sammutusvesiasemia alueelle. Sammutusjätevesien hallinta tulee huomioida alueella siten, etteivät ne vaikuta vaarantavalla tavalla pohjaveteen tai vedenottamoihin.

Mahdolliset laajat pysäköintialueet ja mahdollinen autokannan muutos enemmän sähköautovaltaiseksi tulee huomioida esimerkiksi alueen sammutusveden riittävydessä sekä sen hallinnassa.

Sammutusvesien osalta pelastuslaitoksen yhteyshenkilönä toimii Markku Hallamaa, markku.hallamaa@espoo.fi.

Alueen katujen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota osoitteiden selkeyteen ja rakennusmassojen saavutettavuuteen.

Pelastusviranomaisen antaa tarkemman lausunnon kaavoitusprosessin edetessä.

8.12.2020

Jukka Saari
Johtava palotarkastaja



Kaavapalaute

Lähettäjä: Tommi Vienonen <Tommi.Vienonen@lounea.fi>
Lähetetty: torstai 10. joulukuuta 2020 12:18
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: Lausunto L46 Lempolan työpaikka-alue
Liitteet: lausuntopyyntö.pdf

Kaavoitus

Säil: 10.12.2020

Tunnus/säil.paikka:

946/10.02.03/2017

Hei.

Lounella ei ole lausuttavaa asemakaavaan.

Ystävällisin terveisin Tommi Vienonen

Tommi Vienonen

Projektipäällikkö, verkon rakentaminen

Puh. 029 707 0382

tommi.vienonen@lounea.fi

Lounea

Tehdaskatu 6
24100 Salo

www.lounea.fi

Lounea – Parempaa palvelua et muualta saa

 [Follow us on LinkedIn](#)

 [Follow us on Facebook](#)

Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

Kaavoitus
Saap. 10.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

9.12.2020

Viite: Lausuntopyyntönnö 14.10.2020

Asia: L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaava, valmisteluvaihe

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista.

Museo on antanut 28.6.2018 lausunnon hankkeen aloitusvaiheessa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. Aineistossa oli ilmoitettu, että suunnittelun tueksi laaditaan maisema- ja kaupunkikuva-analyysi, mitä museo piti hyvänä.

Suunnittelualue sijaitsee Lohjanharjulla moottoritien (vt1) Lempolan liittymän eteläpuolella, Lempolan sisääntulotien ja Saukkolantien välisellä alueella, joka on rakentamaton. Länsipuolella sijaitsee Lempolan pientaloalue ja kaakossa Lempolan kauppapuisto. Tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta- ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa.

Valmisteluvaiheessa kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta VE1 ja VE2, jotka eroavat toisistaan liikenne- ja viheralueiden osalta. Molemmista kaava-alueen eteläosa on osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi (EV) ja kaava-alueen keskiosa työpaikka-alueeksi (TP). Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu monipuolisen työpaikka-alueen reservialue (TP/res), jonka yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää reuna-ehdojen tarkentumista. Kaavatyön tueksi on laadittu hyvä maisemaselvitys, jossa annetaan suosituksia alueen maankäytölle. Selvityksessä todetut maiseman arvot ja annetut suositukset on huomioitu hyvin myös kaavaratkaisun merkinnöissä ja määräyksissä.

Museolla ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavahankkeen aloitusvaiheen lausunnon antoi Museovirasto, mutta 2020 alkaen Länsi-Uudenmaan museo lausuu kaavoista myös arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Kaava-alueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös, joka on kohteeseen **Lempola** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000002189) kuuluva alakohde **Lempola B**. Kohde on rajattu kaavakartalle vuonna 2019 suoritettujen arkeologisten inventointien perusteella ja sijoittuu VE1 ja VE2 vaihtoehtoisissa suojaviheralueelle. Länsi-Uudenmaan museo esittää kuitenkin kohteeseen liitettävää kaavamerkintää ja määräystä korjattavaksi seuraavan mallin mukaan:

Västra Nylands museum
Länsi-Uudenmaan museo
Industrigatan 8, 10600 Ekenäs | www.raseborgsmuseum.fi | museum@raseborg.fi
Teollisuuskatu 8, 10600 Tammsaari | www.raaseporinmuseum.fi | museo@raasepori.fi

Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

sm (Muinaismuistokohde)

Muinaismuistolilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kalvaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, polttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Kaavamerkinnässä huomioitavaa on merkintöjen SM ja sm ero, sillä merkintää SM käytetään yleensä osoittamaan alueen pääkäyttötarkoitusta.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.



Lena Dahlberg
museonjohtajan sijainen

Valmistelijat: Niko Anttiroiko, arkeologi, Länsi-Uudenmaan museo
Tellervo Saukoniemi, rakennustutkija, Länsi-Uudenmaan museo

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Lohjan museo

14.12.2020

Kaavoitus
Saap. 14.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 14.10.2020

Lempolan työpaikka-alue L46 asemakaavan valmistelu

Kiitämme yhteydenotostanne ja lausumme seuraavaa:

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö


Mika Penttilä
vanhempi asiantuntija

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

11.12.2020

Kaavoitus
Saap. 14.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
SP6/10.02.03/2017

Lausuntopyyntö 14.10.2020

LAUSUNTO L46 LEMPOLAN TYÖPAIKKA-ALUE ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OAS

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla tai pistekatkoviivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa.

Johto- ja muuntamovaraudet

Kaavaluonnoksessa maininta, että korttelialueille saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot. Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Muuntamolle tulee olla esteetön huoltoyhteys.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausunto luonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa

Pyydämme saada antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa, kun kaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

11.12.2020

Kunnioittavasti,

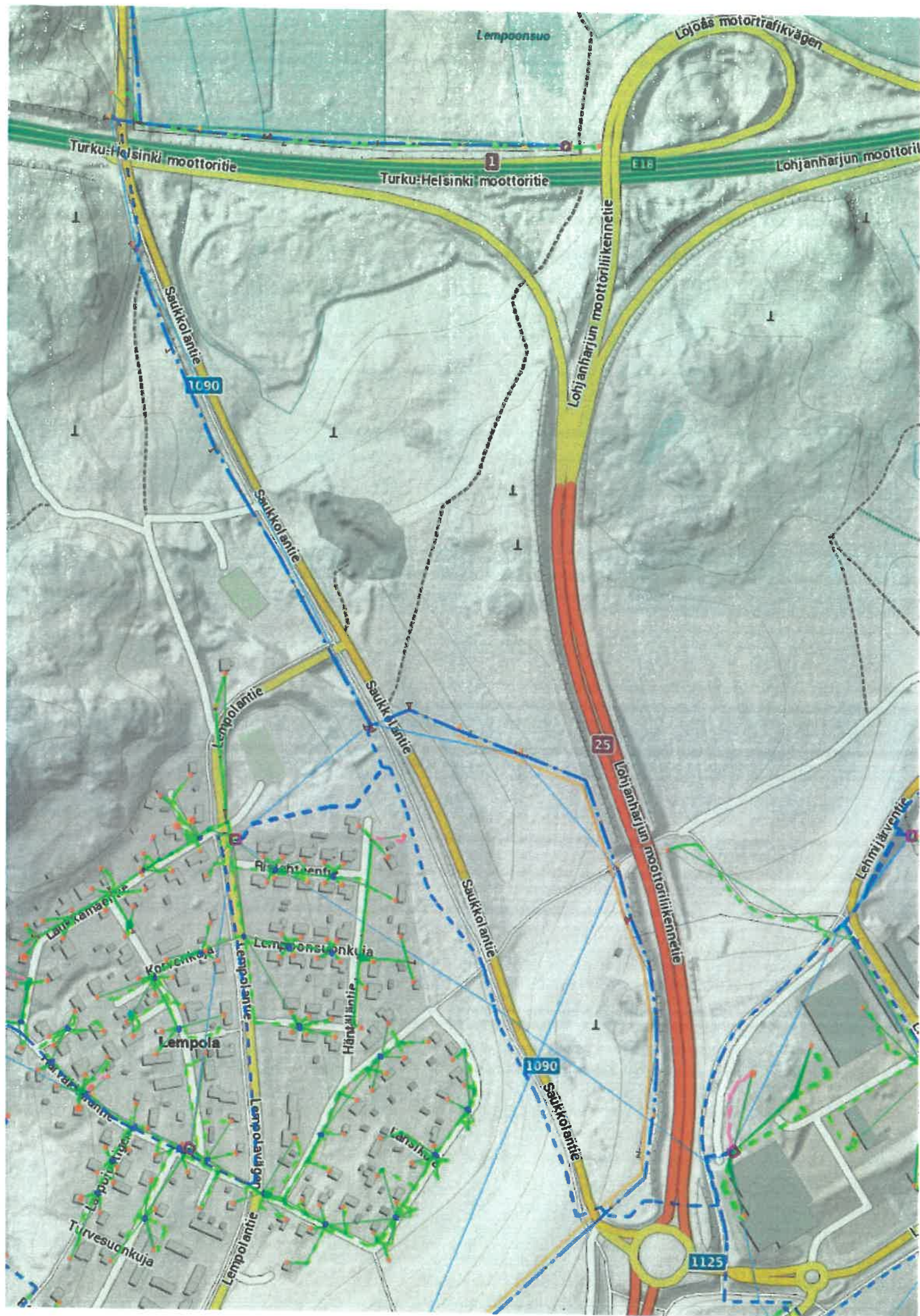
Caruna Oy
Valtakirjalla



Eeva Walden
Rejlers Finland Oy
p. 040 821 6409

Liitteet

- Liite 1. Nykyinen sähköverkko
- Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Eeva Walden



Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus

Kaavoitus
Saa. 14.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Viite: Lausuntopyyntö 14.10.2020

Lausunto asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa, L46 Lempolan työpaikka-alue

Lohjan ympäristönsuojelu antaa yllä mainitun asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan valmistelussa ei ole arvioitu kaava-alueen luontoarvoja. Ympäristönsuojelu katsoo, että alueesta pitää teettää vähintään ns. luontolausunto, jonka tarkoituksena on yhden maastokäynnin perusteella selvittää, tarvitaanko alueelle tarkempi luontoselvitys.

Koko kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, joten on hyvä, että pohjaveden suojelu huomioidaan yleisissä kaavamääräyksissä. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että alueella sijaitsee useita seurannassa olevia pohjavesiputkia.

Ympäristönsuojelu arvioi, että polkupyöräilyn edistämisen näkökulmasta esitetty vaihtoehto 1 on parempi.

Lopuksi ympäristönsuojelu tuo esiin, että Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan lupajaosto (13.6.2019 § 54) on myöntänyt Lempolan sisääntulotien itäpuolelle maa-ainestenotto- ja ympäristöluvan (ei lainvoimainen). Jos luvan mukainen toiminta jossain vaiheessa alkaa, on sillä vaikutusta ainakin käsittelyssä olevan kaava-alueen melutasoihin. Päätöksen mukaan kyseinen lupa on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä päivästä, kun lupa on saanut lainvoiman.

Jarkko Koskela
ympäristöpäällikkö



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/6453/2018

16.12.2020

Julkinen

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

kaavapalaute(a)lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 22.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Viite: lausuntopyyntö 14.10.2020

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, L46 Lempolan työpaikka-alue, Lohja

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavan valmisteluaineistosta 14.12.2020 mennessä. ELY-keskus on saanut lausunnonleen lisäaikaa 7.1.2021 saakka.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolisen työpaikka-alueen muodostuminen.

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta, jotka eroavat toisistaan liikennetarkkaisu- osalta.

Kaavatilanne

Suunnittelualue on lainvoimaisessa maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta. Ote lainvoimaisesta maakuntakaavasta on syytä olla kaava-aineistossa.

Uusi maakuntakaava, Lohjan alueella Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, on hyväksytty 25.8.2020. Kaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta saatettu valituksista huolimatta voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus voi keskeyttää välipäätöksellään kaavan täytäntöönpanon. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Oikeusvaikutteisessa Lohjan taajamaosayleiskaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP) ja suojaviheralueelle (EV).

Kaavaratkaisusta

Selostuksen mukaan asemakaavan kokonaiskerrosala on 30 000 k-m². Kaavamääräys sallitun liiketilan osalta kaipaa selkeyttämistä siltä osin, mitä tarkoittaa *muihin toimintoihin liittyvät myymälätilat*.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 021 000

PL 36

<http://www.ely-keskus.fi/uusimaa>

00521 HELSINKI

Asemakaavoitusta ohjaavan taajamaosayleiskaavan mukaan liiketilan tulee liittyä työpaikka-alueelle sallittuihin tarkoituksiin (toimisto- ja palvelutyöpaikat sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus ja varastointi). Lisäksi jää epäselväksi, mitä tarkoittaa toimitilarakentaminen. Asemakaavan tarkoitusta on syytä avata selostuksessa.

Molemmissa asemakaavaluonnoksissa alueen pohjoisosa on osoitettu monipuoliseksi työpaikkatoimintojen reservialueeksi (TP/res), jonka yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää reunaehtojen tarkentumista. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan ollessa yksityiskohtaista suunnittelua määräys ei voi olla esitetynlainen.

Taajamaosayleiskaavan selostuksen mukaan Lempolassa aluevaraukset muodostavat kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueiden kanssa laajemman työpaikka-aluekeskittymän hyvien liikenneyhteyksien varrella. Selostukseen viitaten asemakaavan vaikutuksia tulee arvioida osana lähialueen laajempaa kokonaisuutta. Käyttötarkoitus on kaavassa yksilöitävä niin tarkoin, että toimintojen vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen voidaan riittävästi arvioida.

Ympäristöministeriö on 31.3.2000 antanut asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Kun kaavassa käytetään asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetystä tarkoituksella. Työpaikka-alueiden väri tulee muuttaa vastaamaan merkkipäätöksen mukaista.

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee Lohjanharjulla Lempolan kiertoliittymän pohjoispuolella, valtatie 25, valtatie 1 ja Saukkolantien (maantie 1090) välisellä alueella.

Uudenmaan ELY-keskus on aloittamassa vuoden 2021 alkupuolella Lempolan työpaikka-alueen vaikutusalueella Vesitornin eritasoliittymän suunnittelun nykyisen valtatie 25 kiertoliittymän kohdalle.

Asemakaavan ja eritasoliittymän suunnittelun tulee liittyä kiinteästi toisiinsa aluerajausten ja liikenteellisten tarkastelujen osalta.

Asemakaava-alueen rajausta valtateihin 25 ja 1 tulee määrittää nykyisten sekä tulevien liikennejärjestelyjen tarpeiden mukaisesti.

Valtatie 1 Lempolan eritasoliittymän aluevarauksessa tulee käyttää ESA-radan yleissuunnitelman yhteydessä suunniteltuja liikennejärjestelyjä sekä valtatie 25 eritasoliittymän tiesuunnitelman yhteydessä suunniteltavia järjestelyjä. Asemakaava-alueella on laajennettava valtatie 25 alueelle ulottumaan Lempolan kauppapuiston asemakaavaan sisältäen Lohjansolmun kehittämisen edellyttämä Lempoonraitin tuleva alikulkukäytävä. Alikulun kohdalle on osoitettava

asianmukaiset asemakaavamerkinnot ja -määräykset yhteyden toteutettavuuden varmistamiseksi.

Saukkolantien alue on otettava mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan ja on osoitettava kaduksi, koska se palvelee tulevaisuudessa pääosin kehittyvän Lohjansolmun paikallisen liikenteen tarpeita. Asemakaavan valmisteluaineistossa on esitetty kaksi maankäyttövaihtoehtoa, joiden arvioinnissa tulee tarkastella liittymien vaikutus Saukkolantien katualueen laajuuteen sekä kadun liikenteelliseen toimivuuteen. Rakentamisalueiden rajoja ei tule ulottaa maantiealueiden reunoihin, vaan tontteihin tulee jättää rakentamaton alue kuten katualueidenkin reunoissa on esitetty.

Asemakaavan jatkosuunnittelussa on laadittava myös alueen vaiheittain rakentamisessa toteutuskelpoinen hulevesisuunnitelma ottaen huomioon Saukkolantien alun sekä nykyisten valtateiden pohjavesisuojaus.

Asemakaavan ja eritasoliittymän suunnitteluun liittyen on pidettävä erillinen työkokous vuoden 2021 alkupuolella maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittamiseksi ja varmistamiseksi.

Pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, ja pohjaveden virtaussuunnassa vedenottamon yläpuolella, ts. pohjaveden virtaus suuntautuu kaava-alueen etelä- ja keskiosista Lempolan ottamon suuntaan.

Pohjaveden suojelusta on annettu yleismääräys. Määräykseen on syytä lisätä seuraavaa:

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta siten, että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Kaavamääräystä Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita ELY-keskus esittää muutettavan seuraavasti: *Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita.*

Muilta osin öljysäiliöitä ja muita säiliöitä koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Hulevedet

Runsas rakentaminen muuttaa kaava-alueen hulevesien muodostumisolosuhteita merkittävästi. Kaavakarttaluonnoksissa on

esitetty hulevesien viivytyksallasi, mutta viivytyksen järjestämisestä ei ole esitetty määräyksiä.

Lähtökohtaisesti puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavesien huomioon ottamista koskevien määräysten mukaisesti. Siltä osin, kuin imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä laadullisen käsittelyn lisäksi viivyttaa kiinteistökohtaisin tai alueellisin ratkaisuin niin, että viivytyksjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti (1 m³/100 m²). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin sisällä täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Viivytyksjärjestelmien mitoitus tulee esittää kaavamääräyksissä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut yksikön päällikön sijainen, ylitarkastaja Henrik Wager.

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto

UUDELY / Brita Dahlqvist-Solin, Hannu Palmén, Heini Loikkanen, Olli Jaakonaho, Mona Sundman



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Lausunto

14.12.2020

Dnro 345/06.02.00/2020

1 (3)

Kaavoitus
Saap. 23.12.2020
Tunnus/säil.paikka:
946/10.02.03/2017

Aluesuunnittelu/ Heli Vauhkonen

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus

kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 14.10.2020

L46 Lempolan työpaikka-alue, 24. kaupunginosa Ventelä, kiinteistön 444-423-1-1249 osan ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa 14.12.2020 mennessä otsikon mukaisesta asiasta. Uudenmaan liitto on saanut lausunnolleen lisäaikaa 7.1.2020 asti.

Suunnittelualue ja -tavoite

Kaava-alue sijaitsee Lohjanharjulla moottoritien Lempolan liittymän eteläpuolella, valtatie 25 ja Saukkolantien välisellä alueella.

Kaavan päätavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla toimisto- ja palvelurakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja –varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Lisäksi osoitetaan alueen eteläosaan suojaviheralue sekä varmistetaan turvalliset alueen kevyen liikenteen yhteydet sekä toimivat liikenneyhteydet työpaikka-alueelle. Tavoitteena on muun muassa varmistaa Lohjan keskustan ja tulevan Lohjansolmun asemanseudun välisen pyöräbaanayhteyden toteuttamisedellytykset.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaavat

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi suunnittelualue on pohjavesialuetta ja alueen eteläosaa koskee viheryhteystarve-merkintä. Alue rajautuu itäpuolella valtatie/kantatien viiva-merkintään ja pohjoispuolella moottoriväylän ja raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueen merkintöihin. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (nk. donitsi-merkintä).



Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä, muttei vielä voimaan tullessa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelumääräyksen mukaan kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa monipuolisesti nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen ja ympäristön erityisarvot huomioon ottaen.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle (Lempola/Lohjansolmu) osoitetaan uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Vyöhykkeen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen. Näiden kehittämisvyöhykkeiden toteutus tulee ajankohtaiseksi vasta sitten, kun nykyisen rakenteen tehostamisen lisäksi alue- ja yhdyskuntarakenteen laajentamiselle uusille alueille on todelliset edellytykset ja tarve, mikä tarkoittaa muun muassa riittävää väestöpohjaa ja kasvupainetta uusille alueille.

Yleiskaava

Vuonna 2016 voimaan tullessa 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 viheryhteistarve.

Vireillä oleva Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavaehdotus mahdollistaa mm. ESA- oikoradan asemaan tukeutuvan uuden kaupunginosan rakentumisen. Osayleiskaava sijoittuu aivan asemakaavan lähiympäristöön ja sillä on vaikutuksia asemakaava-alueen maankäyttöön.

Lausunto

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laadintaa ohjaa voimassa oleva oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava.

Kaavan tavoitteet ja sen ratkaisut liittyvät kuitenkin myös alueen pohjoispuolelle laadittavaan Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaavaehdotukseen. Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa esimerkiksi todetaan, että suunnittelualueen pyöräbaanin toteuttaminen edellyttää ESA-oikoradan toteuttamispäätöstä, josta seuraa Lohjansolmun asemanseudun rakentuminen.

Lempolan/Lohjansolmun asemanseudun toteuttaminen on sidottu päätökseen radan ja aseman rakentamisesta sekä maakuntakaavan ratkaisuun, jossa alueelle on osoitettu uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Koska yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava, osayleiskaavan toteuttaminen riippuu Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan voimaan tulosta. Maakuntahallitus on 7.12.2020 päätöksellään määrännyt Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi laittaa vaihemaakuntakaavan täytäntöönpanokielttoon.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksen ja kaavaselostuksen mukaan uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen toteuttamisen aikana on huolehdittava, että ennen aseman rakentamista alueelle järjestetään riittävä joukkoliikenteen palvelutaso. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee täten luoda edellytykset riittävälle joukkoliikenteen palvelutasolle jo ennen kuin aluetta palveleva raideliikenne asemineen on toteutettu ja käytössä. Tämä edellyttää joukkoliikenteen kanssa samanaikaisesti toteutuvaa, riittävää ja yhdyskuntarakenteellisesti joukkoliikennettä tukien sijoittuvaa asukas- ja/tai työpaikkamäärää.

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.

Uudenmaan liitto toteaa, että suunnittelualueen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä niiden tavoitteet ovat maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia. Ne tukevat alueen tulevaisuuden kehityssuuntaa. Mutta on huomattava, että asemakaavan toteuttamiseen tavoitteiden mukaisesti liittyy vielä paljon epävarmuutta Lohjansolmun uuden raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun toteutumisen vuoksi. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee täydentää kaava-asiakirjoja kaavan toteutumisen aikataulusta ja sen vaikutuksista osana laajempaa kokonaisuutta sekä kaupan osalta.



Merja Vikman-Kanerva
Aluesuunnittelun johtaja

Jakelu

Lohjan kaupunki
Uudenmaan liitto / kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/Reetta Suni