LOHJA
Järvikaupunki

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL 22.11.2017 | SJ 19.12.2018 | SJ, EV 18.12.2019

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L65 LEMPOLAN KAUPPAPUISTO
24. KAUPUNGINOSA VENTELÄ, KORTTELIN 96, KATUALUEIDEN JA KIINTEISTÖN 444-423-1-1324
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Yleiskaavasuunnittelija Essi Vento, puh. 044 374 4414
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

0 PERUSTIEDOT 1

Tunnistetiedot 1
Kaava-alueen sijainti 1
Kaavan nimi ja tarkoitus 1
Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset 2
Osallistuminen ja vuorovaikutus 2
Käsittelyvaiheet 2

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 4

Selvitys suunnittelualueen oloista 4
Luonnonympäristö 5
Luonnonolot 7
Rakennettu ympäristö 8
Maanomistus 14
Maakuntakaava 15
Taajamaosayleiskaava 17
Asemakaavat 18

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE 22

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 22
Aloitusvaiheessa saatu palaute ja tavoitteiden tarkentuminen 24

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 28

Kaavan kuvaus 28
Vaihtoehto 1 – VE1 29
Vaihtoehto 2 – VE2 29
Kaupan laadun kuvaus 29
Liikenne 30
Kevyt liikenne 31
Rakennusmassat 32
Kaavamääräykset 33
Kaavaratkaisujen vaikutukset 34
Jatkotoimenpiteet 35

4 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE 36

Yhteenveto saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä 36
Valmisteluvaiheessa saadun palautteen huomioiminen ehdotusvaiheessa, kaupungin kannanotto 37

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 44

Tavoitteiden tarkentuminen 44
Kaavan kuvaus, ehdotusvaihe 45
Mitoitus 48
Kaupan laatujen kuvaus 50
Korttelin hulevedet 51
Liikenneratkaisut 52
Kaavaratkaisujen vaikutukset 53

6 EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE 57

Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja ehdotukset vastineiksi 57

7 HYVÄKSYMISVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 70

Ehdotusvaiheen jälkeen täydennetyt selvitykset 70
Kaavan kuvaus, hyväksymisvaihe 70

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L65 Lempolan kauppapuisto, asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan päiväys: 18.12.2019

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin 24. Ventelän kaupungin osaa, korttelia 96, katualuetta ja kiinteistöä 444-423-1-1324.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 96, osa Lehmijärventiestä sekä kiinteistö 444-423-1-1324. Suunnittelualue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa, Lohjanharjuntien ja E18 -sisääntulotien välittömässä läheisyydessä ja alueella sijaitsee kaupallisia palveluita, sekä päivittäistavarakauppaa että erikoistavarakauppaa.

Kaava-alueen rajaus

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L65, Lempolan kauppapuisto, asemakaava ja asemakaavan muutos

Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelin käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen. Kaavalla tutkitaan kaupan laadun mitoitusta ja osoitetaan päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan rakennusoikeus.

Tavoitteena on parantaa alueen saavutettavuutta, liikennejärjestelyitä sekä liikenneturvallisuutta ja hulevesien hallintaa. Lisäksi tavoitteena on edistää alueen kaupunkikuvallista näkyvyyttä ja huomioida alueen maisemalliset arvot.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaihe

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaava ja asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (28.6.2016) ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017–2019 ja vetovoimalautakunnan 16.8.2017 hyväksymään kaavoitusohjelman 2017–19 päivitykseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 6.4.2017 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 12.4.2017 ja se oli nähtävillä 12.4.–10.5.2017.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

KÄSITTELYVAIHEET

12.4.2017 § 39 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat
22.11.2017 § 65 Vetovoimalautakunta, valmisteluvaihe
19.12.2018 § 186 Vetovoimalautakunta, ehdotusvaihe
7.1.2019 § 7 Kaupunginhallitus, ehdotusvaihe
18.12.2019 Vetovoimalautakunta, hyväksymisvaihe

LOHJA
Järvikaupunki

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL, SJ, EV | 6.4.2017, 22.11.2017, 19.12.2018, 18.12.2019

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1. Suunnittelun lähtökohdat

L 65 LEMPOLAN KAUPPAPUISTO
24. KAUPUNGINOSA VENTELÄ, KORTTELIN 96, KATUALUEIDEN SEKÄ KIINTEISTÖN 444-423-1-1324 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

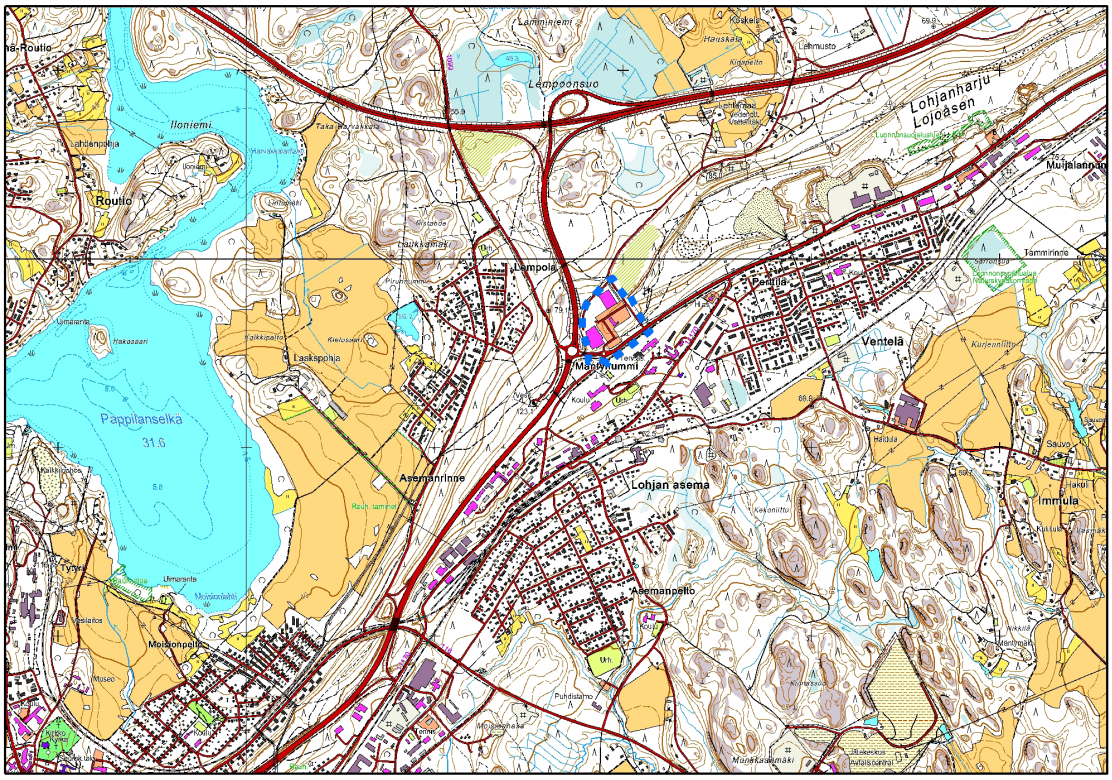
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 96 sekä osa Lehmijärventiestä ja kiinteistö 444-423-1-1324. Suunnittelualue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa, Lohjanharjuntien ja E18-sisääntulotien välittömässä läheisyydessä ja alueella sijaitsee kaupallisia palveluita, sekä päivittäistavarakauppaa että erikoistavarakauppaa.

Korttelissa on viisi tonttia. Rakennusoikeutta on noin 35 000 k-m^2, josta käyttämättä noin 16 000 k-m^2. Kaava-alue on kooltaan noin 8,5 hehtaaria.



Kaava-alueen rajaus peruskartalla

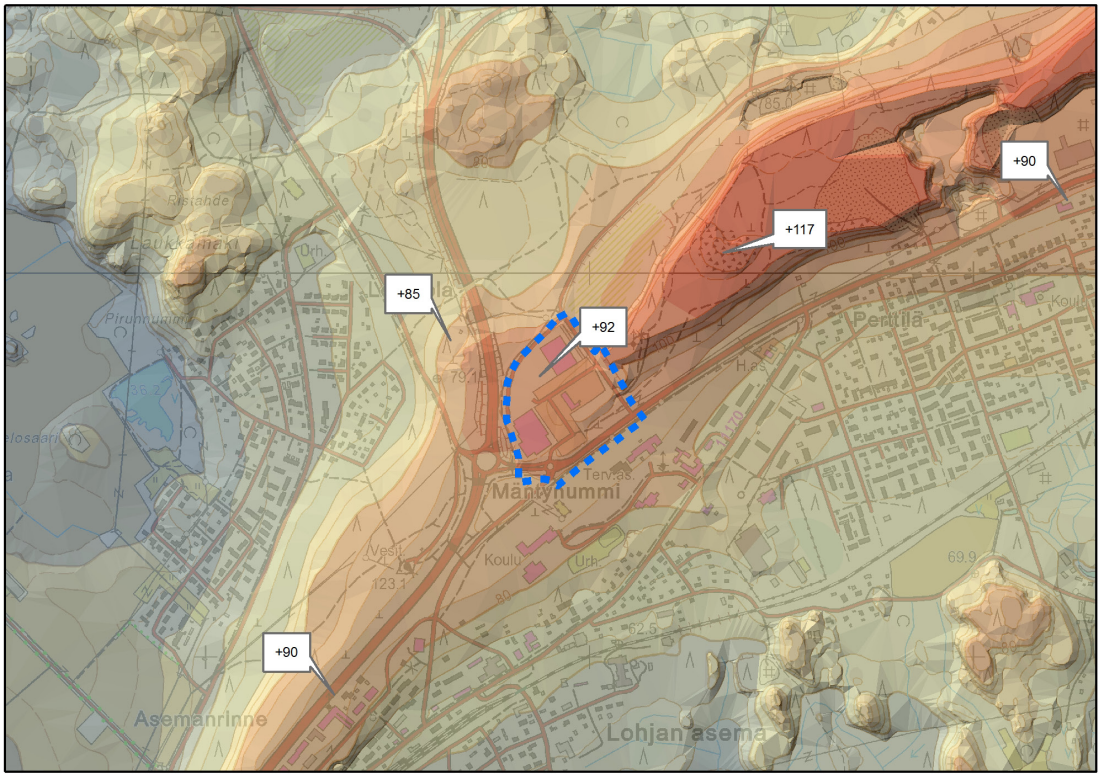
Viistoilmakuva, 2016

LUONNONYMPÄRISTÖ

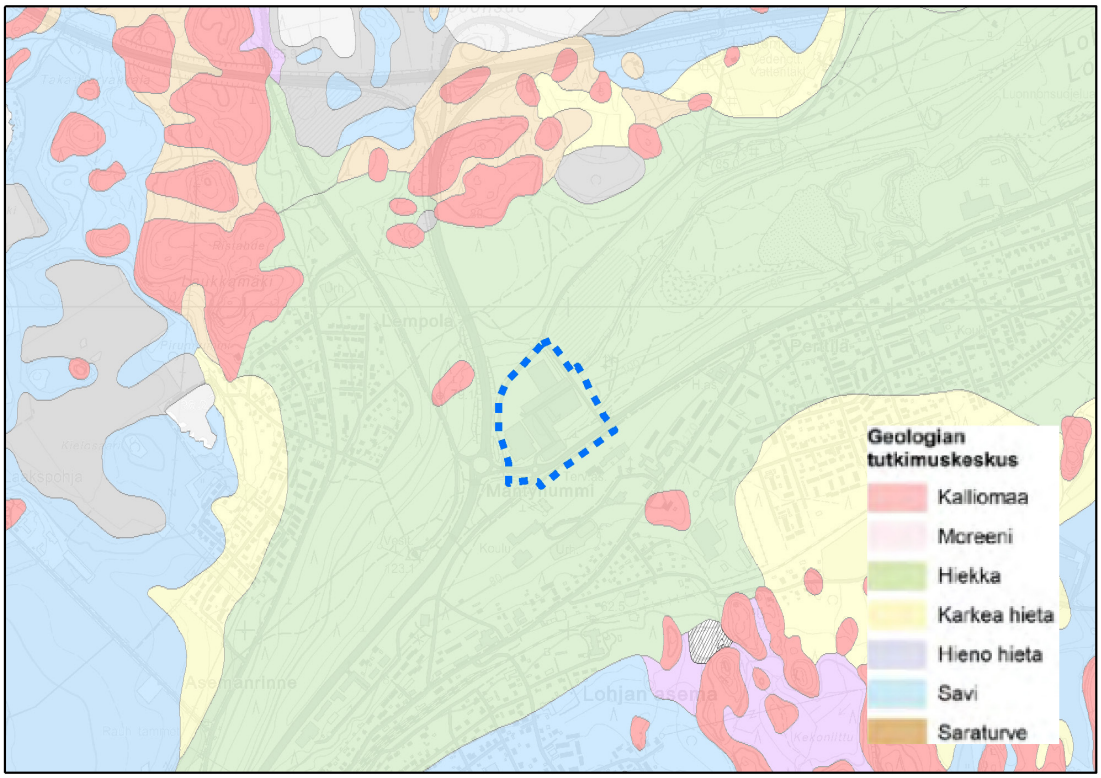
Maisemarakenne

Kaava-alue on harjualuetta ja se on selänteiden laki- ja rinnevyöhykettä; maisemallisesti rakentamiselle erityisen herkkä aluetta, koska mm. kasvillisuus on niillä herkästi kuluvaa ja luonto on uusiutumiskyvyltään heikkoa. Lakialue toimii pohjaveden muodostumisalueena, vedenjakajana ja pintavesien lähtöalueena. (Lohjan maisemaselvitys 2008.)

Kaava-alueen maaperä on hiekkaa.



Topografiakartta



Kaava-alueen maaperä

Vesiolosuhteet

Lohjanharju toimii päävedenjakajana ja kaava-alue sijaitsee kahdella päävesistöalueella (Siuntionjoen vesistöalueella ja Lohjanjärven valuma-alueella). Kaava-alue on Santojan-, Lohjanjärven- ja Kyrkån valuma-alueilla.

Hulevesien pintavalunnan muutos taajamaosayleiskaavan maankäytön muutoksen myötä on merkittävä Santojan valuma-alueella (Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011).

Alueen hulevedet johdetaan sadevesiviemärin avulla alueen ulkopuolella olevaan imeytyskenttään. Myös kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan toimijan hulevedet ohjataan tähän imeytyskenttään.

Vesiolosuhteet

LUONNONOLOT

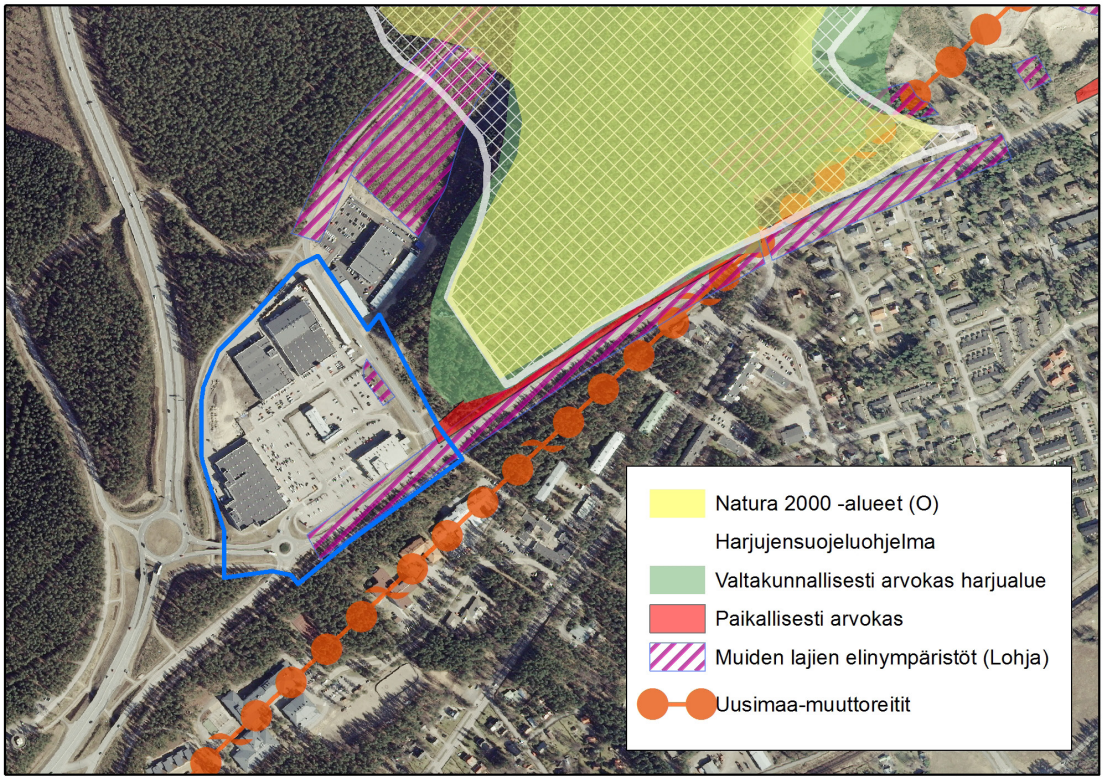
Lohjanharjun Natura-alue on geologisesti, kasvillisuudeltaan ja maisemaltaan arvokasta aluetta. Kaava-alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta.

Harjualue kuuluu valtakunnalliseen harjujensuojeluohjelmaan. Valtakunnallinen harjujensuojeluohjelma on laadittu harjuluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja hyväksytty vuonna 1984. Ohjelmaan kuuluvat 159 harjualuetta ovat maisemallisesti, geologisesti ja luonnonmaantieteellisesti merkittäviä. Useimmat harjut ovat myös pohjavesialueina tärkeitä ja biologisesti arvokkaita. Harjuilla on virkistyskäyttöön ja kulttuurihistoriaan liittyviä merkityksiä. Suojeltavien harjujen luonnontilaa ja maisemakuvaa ei saa heikentää. Ohjelmaa toteutetaan pääasiassa maa-ainestenottoa säätelemällä. (ymparisto.fi)

Kaava-alueen itäpuolinen harjualue on todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Lohjanharjuntien kupeesssa esiintyy paikallisesti arvokkasta kasvillisuutta sekä paikallisesti arvokasta lajistoa (Lohjaharjun paahdealuiden perhosten esiselvitys, 2009).

Lisäksi kaava-alueen yli kulkee lintujen muuttoreitti (Louhi-kartasto, 2017).

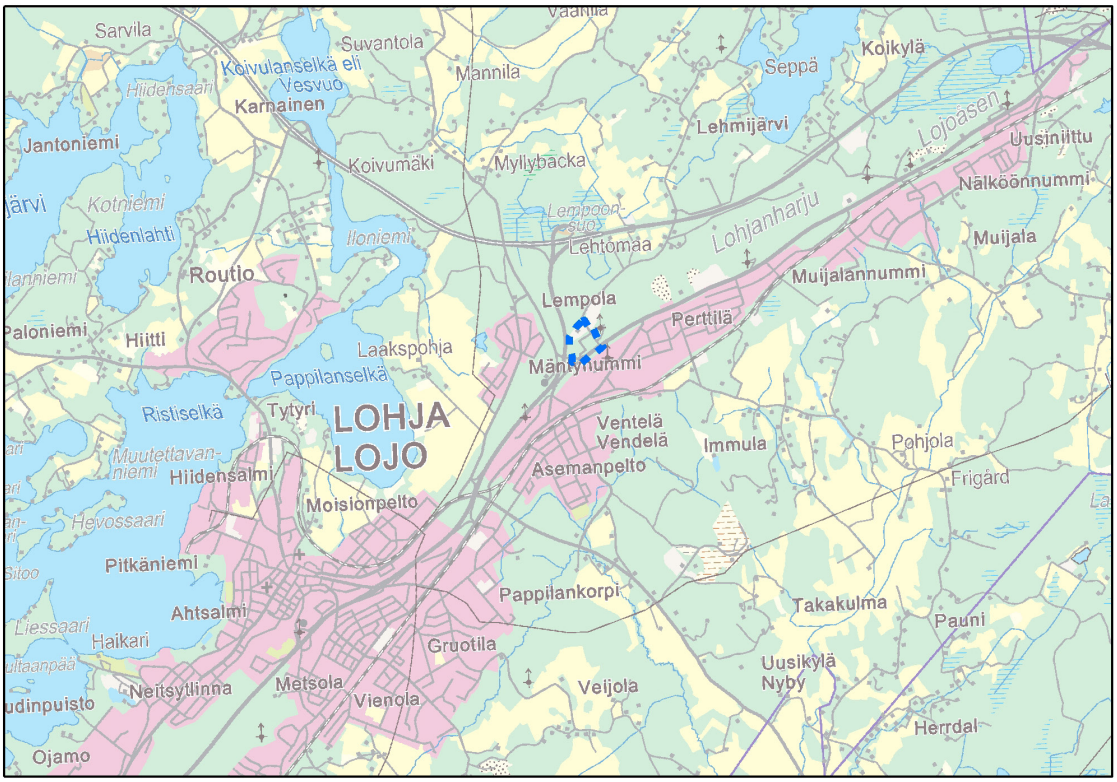


RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin pohjoistaajamassa, Ventelän alueella, noin viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta. Kaava-alue sijoittuu E18-moottoritien Lempolan liittymän sisääntulotien varteen.

Kaava-alueen eteläpuolella on Ventelän alakeskus, jossa on monimuotoinen rakennuskanta ja vähemmän ikääntyneitä kuin muissa kaupunginosissa.

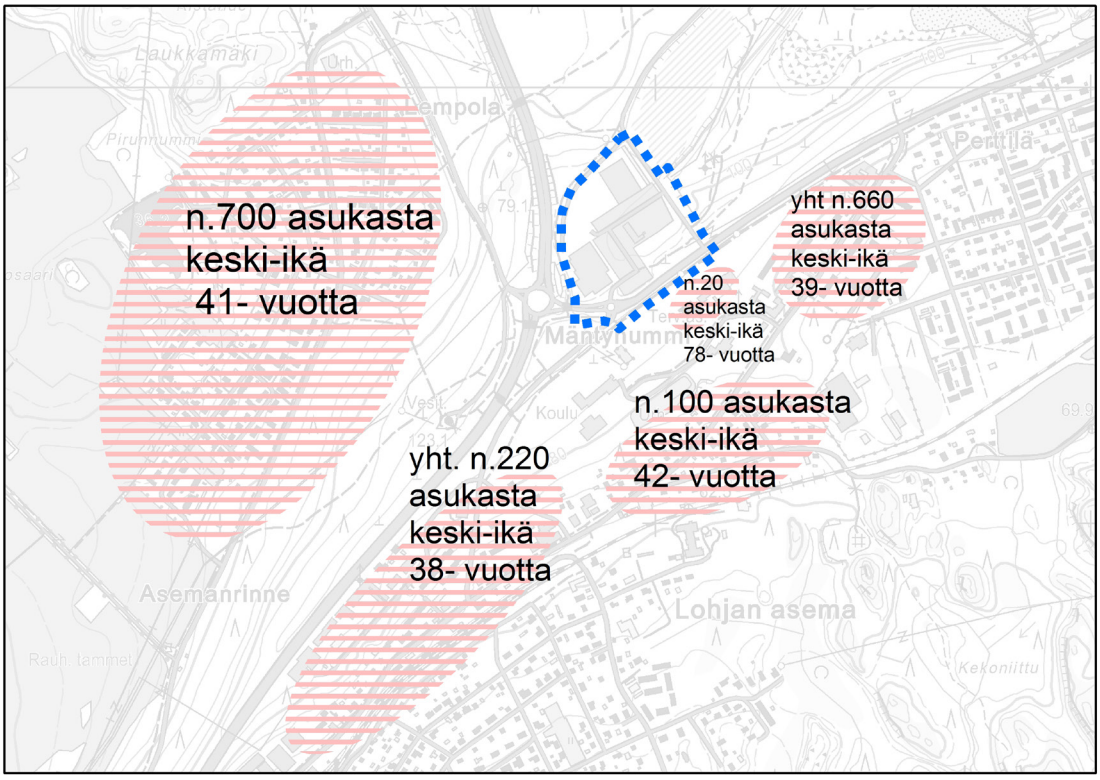


Nykyinen sijainti valtatie 25:n varressa on huomattavasti sekä autoilijan että jalankulkijan katsekorkeutta korkeammalla (alla oleva kuva jalankulkijan näkökulmasta), myös päivittäistavarakaupoille sijainti tutkimusalueen korkeimmalla kohdalla voi olla epäedullinen ajateltuna lähialueen asukkaita ja tulevaisuuden ikärakennemuutosta, jossa väestö ennusteen mukaan ikääntyy. Lempolan kaupat ei myöskään saa nykyisestä joukkoliikenteen reittisijoittumisesta etua. (Ventelän identiteetti- ja imagotekijöitä, Esiselvitys Ventelän kehittämisohjelmaa varten, Lohjan kaupunki, Jaana Kinnunen, 2016)

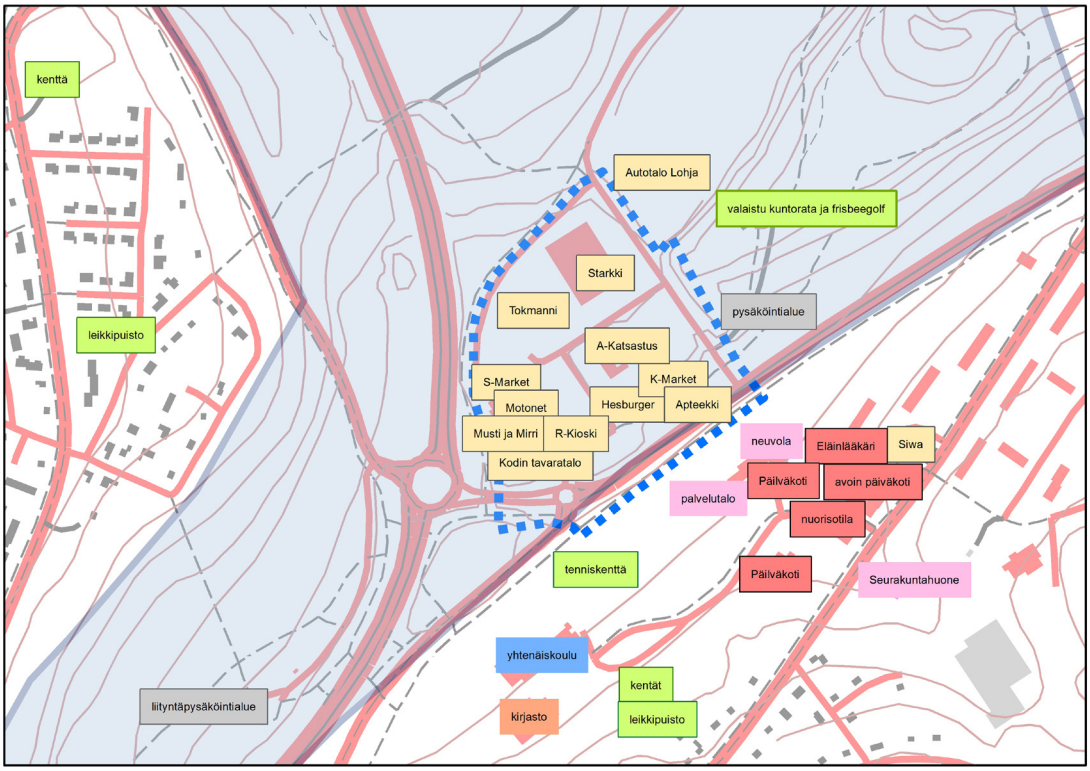
Kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, suojeltuja rakennuksia tai arvokasta kulttuuriympäristöä.

Valokuvia alueesta, Lohjan kaupunki, Jaana Kinnunen, 2016

Väestö, työpaikat ja palvelut

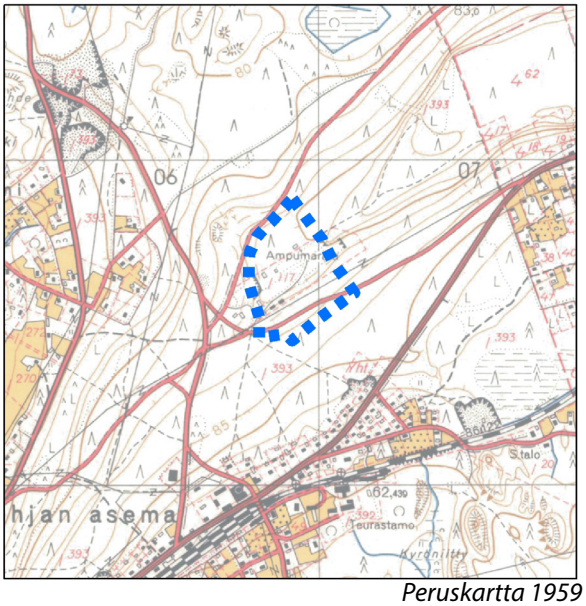


Lähialueen väestö

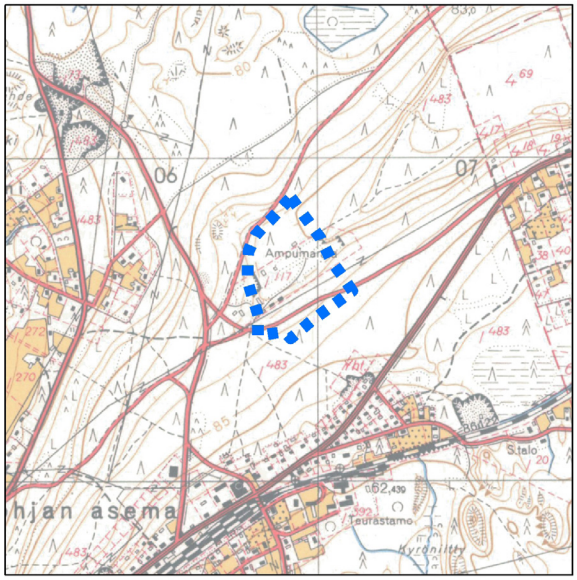


Lähialueen palvelut

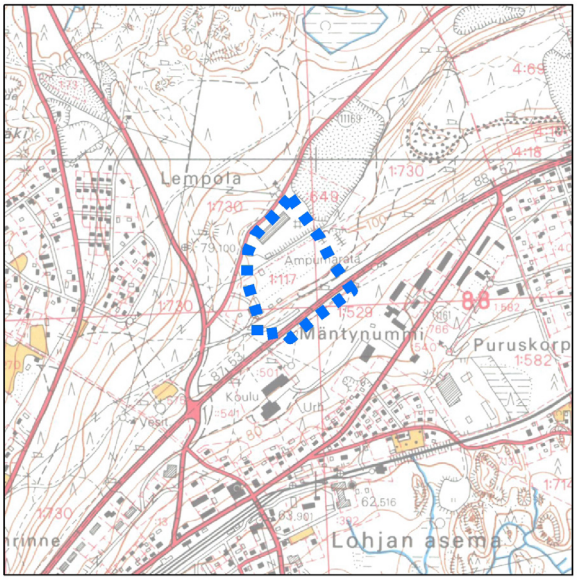
Alueen kehitys



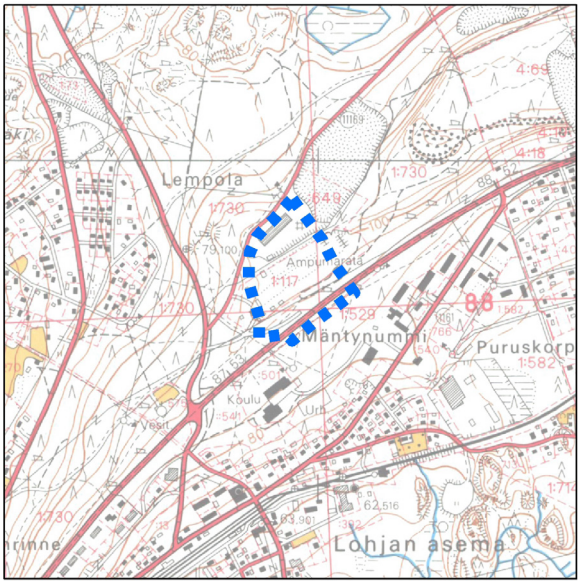
Peruskartta 1959



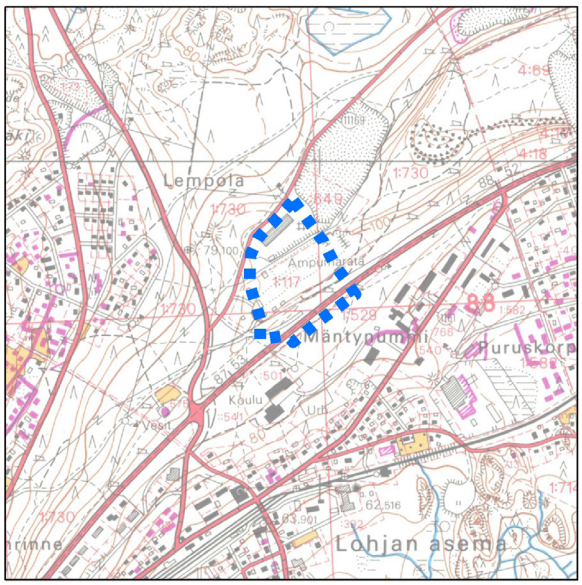
Peruskartta 1963



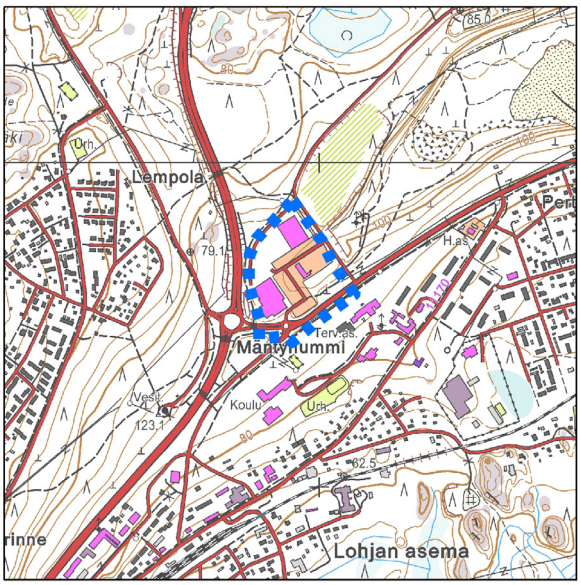
Peruskartta 1972



Peruskartta 1984

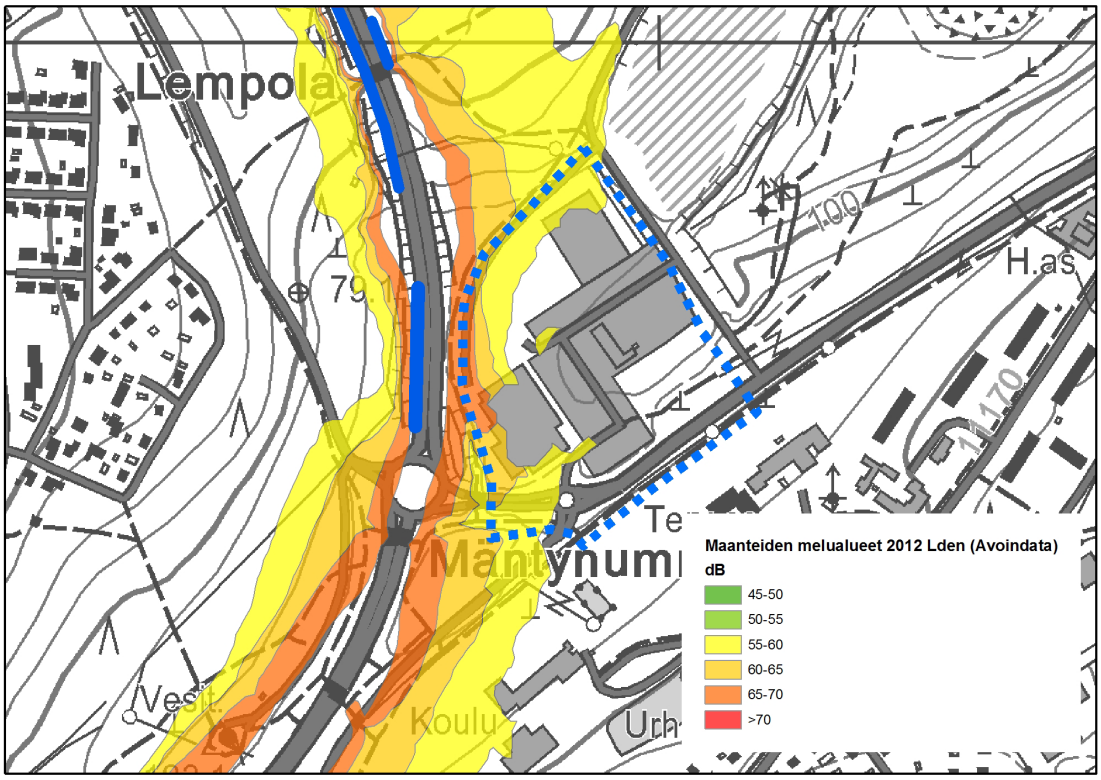


Peruskartta 1990



Peruskartta 2007

Ympäristöhäiriöt



Ventelän identiteetti- ja imagotekijöitä, esiselvitys Ventelän kehittämisohjelmaa varten

Ventelän alueen imagotekijöitä selvitettiin käyttäjälähtöisesti sähköisen eHarava-kyselyn kautta. Kyselyssä saatiin 200 vastausta. Vastaajat pääosin koostuivat alueella asuvista (42%) ja asioivista (41%) henkilöistä. 10% koostui henkilöistä, jotka työskentelivät alueella ja loput 4% pääasiallisesti alueen ohikulkijoista.

Alueen tunnetuimmat toimijat sijoittuivat Lempolan kauppapuiston alueelle. Alueen julkiset toimijat sijoittuvat Lohjanharjuntien eteläpuolelle.

Pääasiallinen virkistäytymispaikka ulkona luonnossa sijaitsee vastausten pohjalta harjun ympäristössä (esimerkiksi Lohjanharjuntien pohjoispuolella) ja sen kuntopoluilla. Myös frisbeegolfkenttä miellettiin vahvasti virkistäytymispaikkana.

Kysyttäessä kehitettäviä liikenteen kohtia muodostettiin vastausaineistosta ryhmittymät tutkimusalueen sisälle. Ryhmittymässä 3 koettiin tarve viralliselle kulkuväylälle ostoskeskusalueelle. Alueen hidasteen ja suojatien tilalle toivottiin muutosta ja helppokulkuisuutta. (Lohjan kaupunki, Jaana Kinnunen, 2016.)

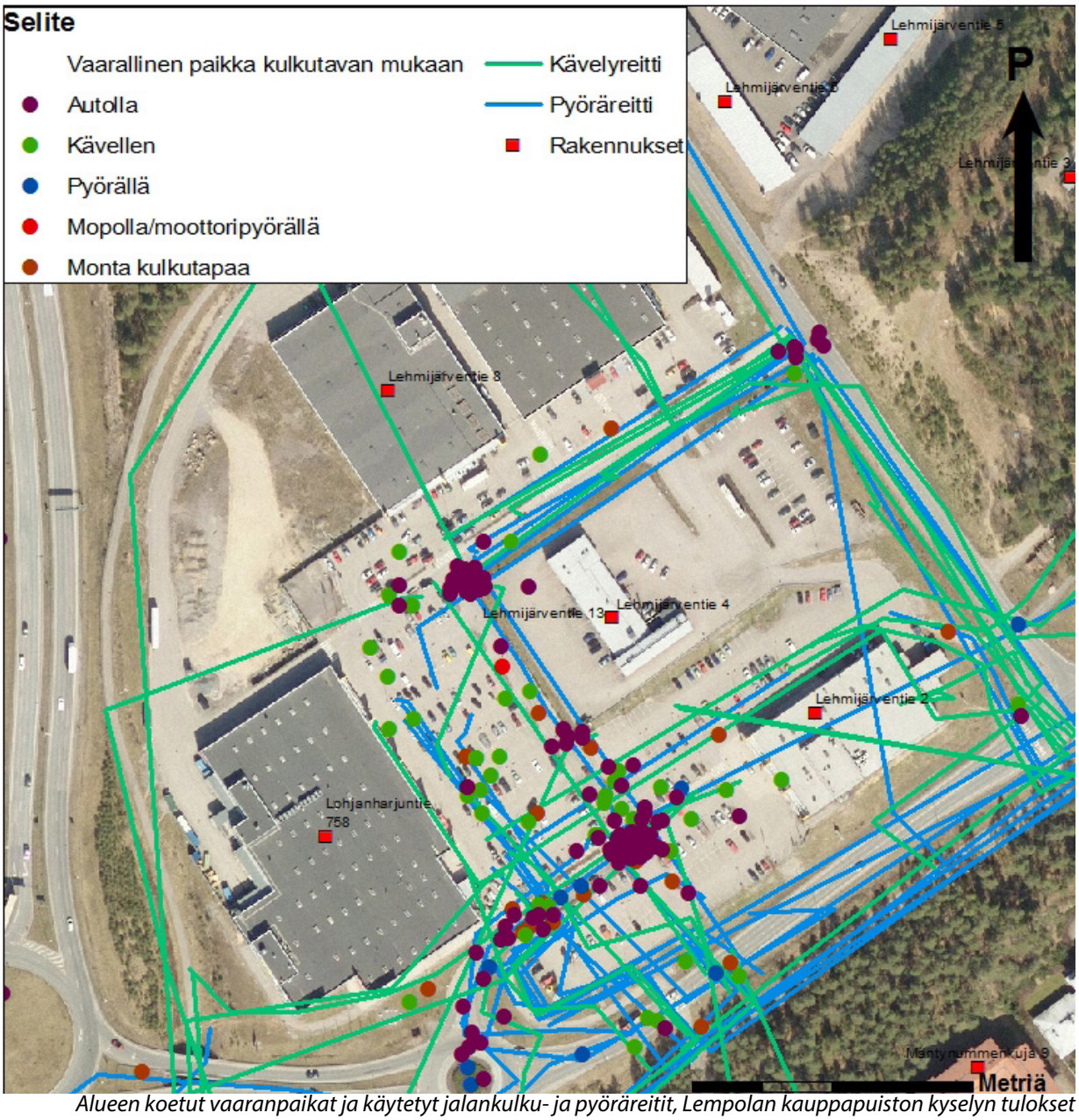
Ventelän alueen tunnetuimmat toimijat liilalla, pääasiallinen virkistäytymispaikka vihreällä, julkiset toimijat keltaisella ja kehitettävä liikenteen kohta sinisellä.

Alueen käyttö ja käyttäjien näkökulma alueen olosuhteista

L65 Lempolan kauppapuiston alueelle toteutettiin internet-pohjainen asukaskysely. Kyselyn tavoitteena oli alueen käyttäjien kuuleminen ja siihen vastasi kaikkiaan 198 kaupunkilaista.

Auton käyttö hallitsee kauppapuistoon kulkemista, sillä 90 prosenttia saapuu alueelle ajoneuvolla. Alueelle saavutaan ajoneuvolla, koska alueen käyttäjät kokivat asuvansa kaukana alueesta, ostokset edellyttivät auton käyttöä tai alue sijoittui työmatkan varrelle. Alueen sisällä käytetyt kulkumuodot jakautuvat tasaisemmin kuitenkin niin, että auto vaihtui suurimmalla osalla kävelyyn. Edelleen yli 30 prosenttia vastaajista ajaa autolla kaupasta toiseen kävelyn kattaessa loput siirtymiset. Käytetyin kävelyreitti oli alueen eteläosassa Lohjanharjuntien suojatieltä eriäviä reittejä kauppapuistoon sekä Lehmijärventien viralliset jalankulkuväylät.

Selvästi suurin rypäs vaarallisia paikkoja autolla ajettaessa on löydettävissä kauppapuiston sisältä 90 asteen käännöksistä, kiertoliittymän alue sekä siitä johtava ajoyhteys kauppapuistolle. Jalankulkijoiden kokemat turvattomat kohdat jakaantuivat tasaisemmin pysäköintialueelle sekä Lohjaharjuntien suojatien läheisyyteen.

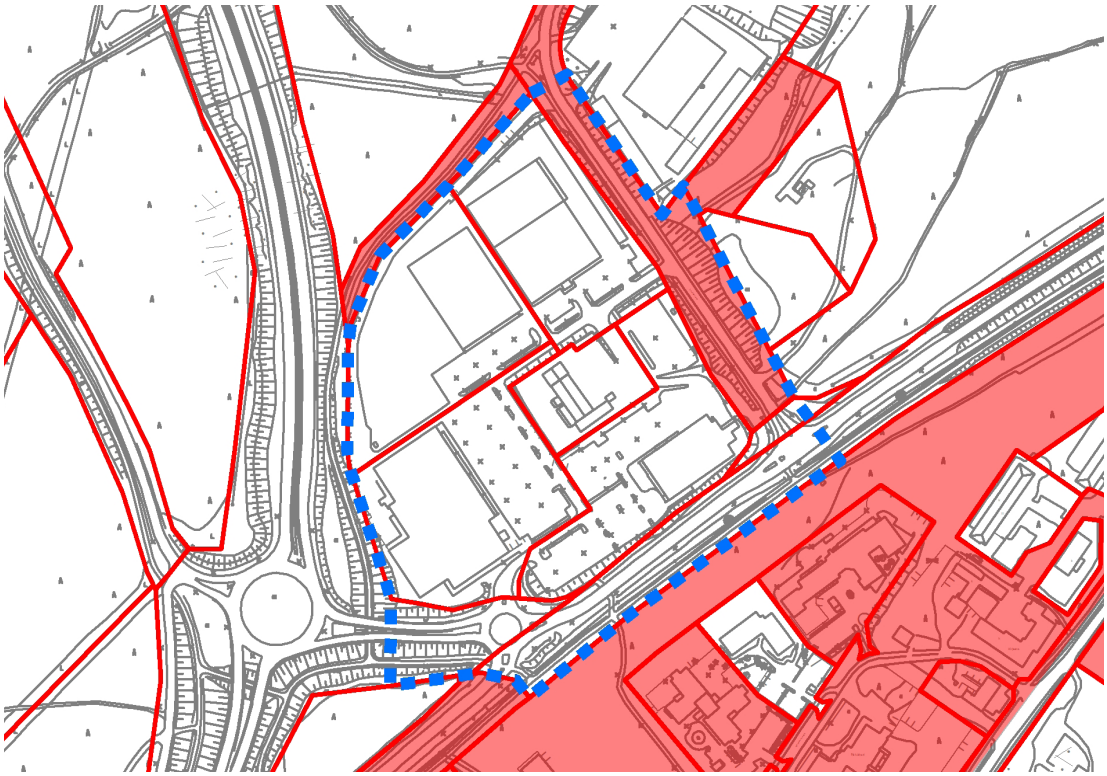


Alueen koetut vaaranpaikat ja käytetyt jalankulku- ja pyöräreitit, Lempolan kauppapuiston kyselyn tulokset

MAANOMISTUS

Lempolan kauppapuiston alue on yksityisessä omistuksessa ja korttelin 96 alueella on viisi tonttia.

Kaava-alueella ja alueen läheisyydessä Lohjan kaupunki omistaa Lehmijärventien katualueen, kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevan kevyen liikenteen väylän osan sekä alueita kaava-alueen eteläpuolella.



Kaava-alueen kiinteistöt ja kaupungin maanomistus

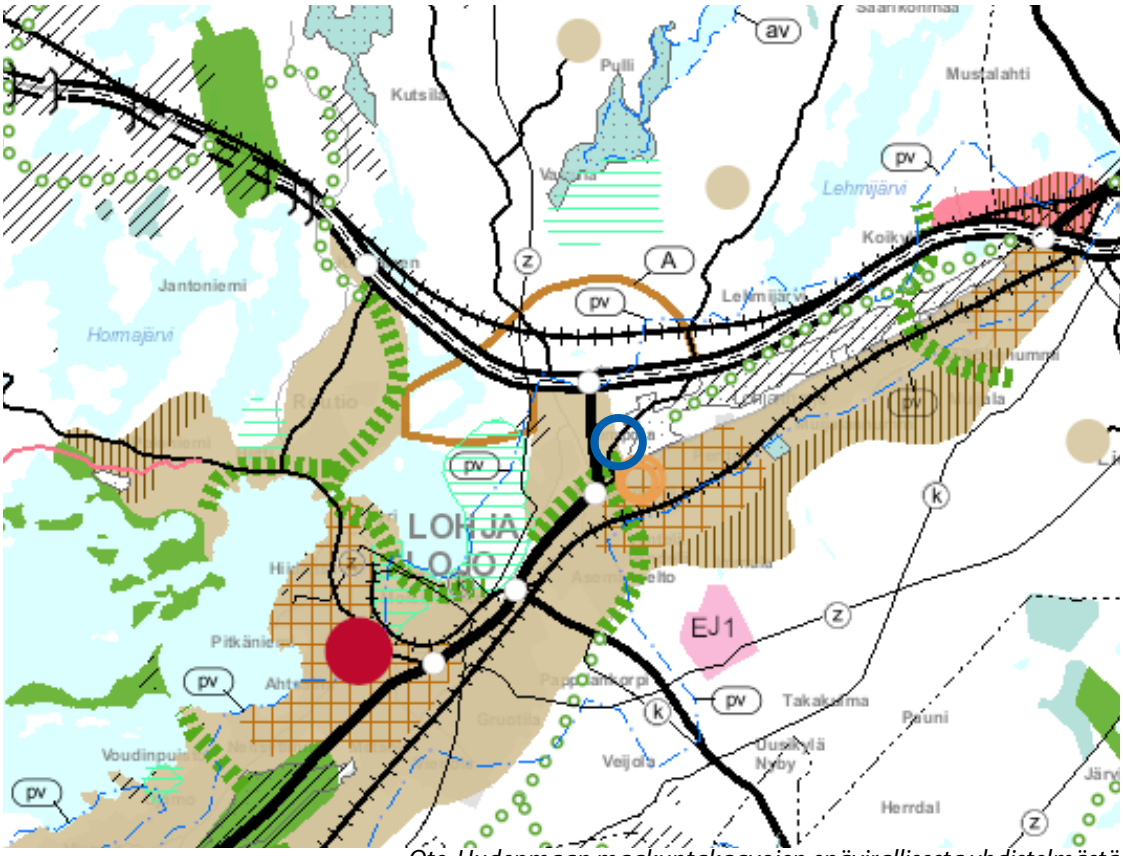
MAAKUNTAKAAVA

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä on osoitettu asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Lempolan alue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköksi. Lohjalla seudullisen merkittävyyden alaraja sellaiselle vähittäiskaupalle, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle (kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa) on taajamatoimintojen alueilla 10 000 k-m^2. Muun erikoiskaupan osalta seudullisuuden alaraja taajamatoimintojen alueilla on 5 000 k-m^2 ja päivittäistavarakaupan 2 000 k-m^2. Muilla alueilla (kaikki vähittäiskauppa) alaraja on 2 000 k-m^2. Alueelle on maakuntakaavamääräyksellä osoitettu 75 000 k-m^2 enimmäismitoitus, johon lukeutuu uusi ja olemassa oleva liiketila. Lempolan kauppapuiston kokonaisrakennusoikeuden toteutuessa jäisi Lempolaan maakuntakaavamääräyksen sallimaa vähittäiskauppaa 47 000 k-m^2.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä

Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 k-m^2, joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistetään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

Tiivistettävä alue

Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Natura 2000 –verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue on osoitettu kaava-alueen itäpuolella.

Viheryhteystarve on osoitettu kaava-alueen lounais-koillissuunnassa.

Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet.

Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä on osoitettu ulkoilureitti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ulkoilureitti, pohjavesialue, valtatie ja yhdystie.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kaava-alue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle, 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. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarankaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan yksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen kaupan kehittämistä. Vähittäiskauppa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle tarkoittaa kauppaa, joka vaatii paljon tilaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu kaava-alueen eteläreunaan, Lohjanharjuntien varteen.

Kevyen liikenten reitti on osoitettu kaava-alueen itäreunaan, Lehmijärventien varteen, josta yhteys jatkuu kohti Lempolan asuinaluetta ja Lehmijärventietä pohjoiseen.

Joukkoliikennepainotteinen tie/katu on osoitettu kaava-alueen eteläpuolelle, josta yhteys jatkuu Lehmijärven asuinaluetta kohti sekä Mäntynummeen.

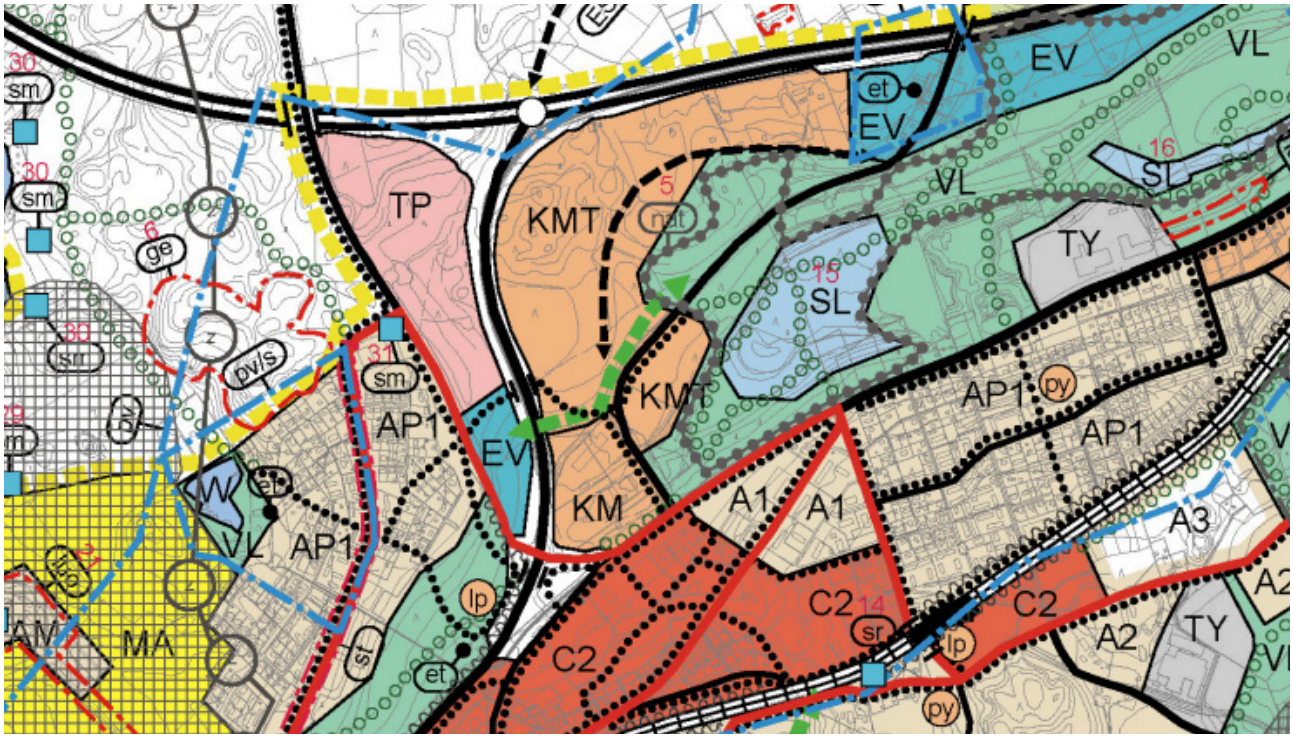
Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu viheryhteystarve, joka yhdistää alueen virkistysalueita.Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alue sekä uusi tieyhteys.

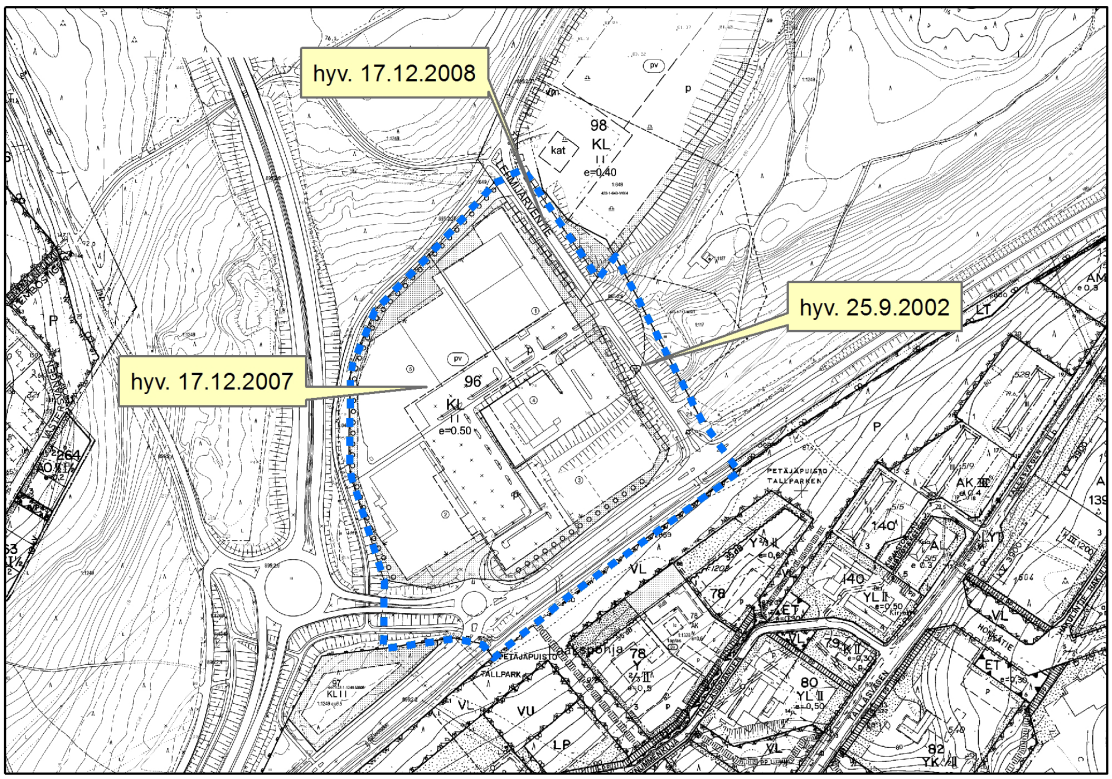
Kaava-alueen itäpuolella on lähivirkistysalue.

Kaava-alueen eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta.

Kaava-alueen länsipuolella on valtatie ja valtatien länsipuolella suojaviheralue.



Ote taajamaosayleiskaavasta (lainvoimainen 2.3.2016). Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %.



Ote ajantasa-asemakaavasta

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaavat ovat hyväksytty 17.12.2007, 17.12.2008 ja 25.9.2002.

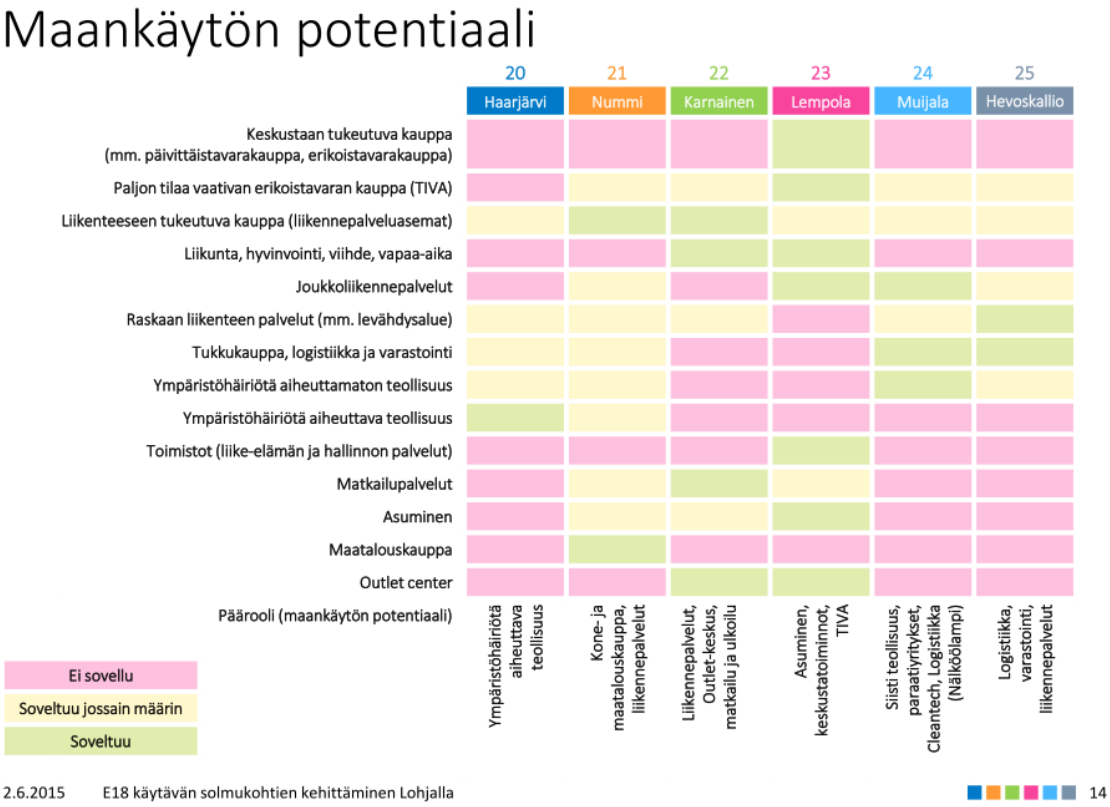
Lempolan kauppapuiston kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Kortteliin 96 saa sijoittaa alle 2000 k-m² päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle on varattava 1 ap/75 k-m² kohden. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkus 0,5. Rakennusoikeutta käyttämättä yli 10 000 k-m². Korttelia ympäröi istutettava alueen osa sekä osassa säilytettävä/istutettava puurivi. Osaa korttelialuetta koskee liittymäkielto. Korttelin 96 keskiosaan on osoitettu pysäköimispaikka.

Kaava-alue on pohjavesialuetta.

Kaava-alueen itäosa on osoitettu katualueeksi (Lehmijärventie) ja kaava-alueen eteläpuolella on maantiealuetta (Lohjanharjuntie).

Muut suunnitelmat

E18 -solmukohtien maankäytön kehittäminen



23 Lempola | Alueprofiili ja visio 2040

"Uudessa Lempolassa on kaikki!"

Visio 2040 | Lempolan kaupunginosa lähti kehittymään, kun ESA-radan asemasta saatiin päätös. Kaupan palvelut ovat kehittyneet kaupunkirakenteen täydentyessä ja laajetessa. Lempola on seudullisesti merkittävä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymä. Laajentuneessa kaupunginosassa asuminen työpaikat ja palvelut lomittuvat. Lempolan aseman läheisyyteen on muuttanut paljon varsinkin aktiivi-ikäistä väestöä. Monet työllistyvät lähialueiden yrityksiin, mutta myös pääkaupunkiseudulle. Yhteydet keskustaan ja Muijalan yritysalueelle sujuvat Shuttle-bussilla.

Lempola on kaupunkikuvallisesti tärkeä, urbaaniksi kehittynyt kaupunginosa. Rakentaminen on tiivistä, mutta mittakaavaltaan ja tyyliltään pikkukaupungin identiteettiä tukeva. Lempola toimii porttina, sillä sen kautta saavutaan Lohjan kaupunkiin sekä kaukojunalla että autolla. Rakentamisen laatuun ja ilmeeseen on panostettu etenkin asemanseudulla. Tärkeiden väylien varrella on omaleimaisia kaupunkijulkisivuja.

Lempola | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet
- Lohjan pääsisääntuloliittymä, jossa merkittävät liikennevirrat jo nykyisin
- Maakuntakaavassa osoitettu seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön alue
- Yleiskaavallista valmiutta olemassa
- Kunnallistekniikan piirissä

Heikkoudet
- Haastava rakennettavuus pohjoisosassa Lempoonsuon alueella
- Alueen kaakkoisosa kuuluu Natura (SCI)-, luonnonsuojelu- ja harjujensuojeluohjelma-alueeseen, jotka estävät toiminnan laajentamisen alueelle
- Kaupunki ei omista maata
- Ei näy moottoritielle

Mahdollisuudet
- ESA-radan pysäkki on Lohjan tuleva kaukoliikenteen päärautatieasema E18-väylän pohjoispuolella
- Tiiviin asutuksen, keskustapalveluiden ja työpaikka-alueiden yhdistäminen ESA-radan pysäkin yhteydessä liittymäalueen pohjoispuolella
- Työpaikka-alueet uuden asuinrakentamisen melupuskurina liittymäalueen pohjoispuolella
- Alueen kytkeminen tiiviisti Lohjan yhdyskuntarakenteeseen
- Sujuvat julkiset yhteydet
- Taajamaradan ja ESA-radan pysäkit saavutettavissa kävellen, Lohjan keskusta saavutettavissa polkupyörällä

Uhat
- Vetovoiman vieminen Lohjan keskukselta
- Lempolan eteläpuolisten C2-alueiden rooli tulevaisuudessa vs. juna-asema alakeskuksena
- Miten järjestetään joukkoliikenne tulevalle asemalle?
- Riittääkö Lempolan vetovoima tarvittavan asukaspohjan saavuttamiseksi?
- Erittäin merkittävät infran rakentamiskustannukset

Lempola | Maankäyttö- ja liikennekaavio | Visio 2040

2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaavamuutoksen hakijan asettamat tavoitteet

Kaava-alueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen kortteliin 96 siten, että päivittäistavarakaupat voivat olla kooltaan yli 2000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa voi olla enemmän kuin kaksi yksikköä. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa yli 2000 k-m² suuruisia erikoistavarankaupan yksiköitä.

Tavoitteena on korttelin saavutettavuuden ja sisäisten liikennejärjestelmien kehittäminen sekä osoittaa tarvittavat pysäköntialueet riittävän lähelle kaupallisia palveluita.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa alueelle liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavalla on tavoitteena tutkia päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan rakennusoikeuden määrä ja sen vaikutusta pysäköintipaikkojen tarpeeseen. Lisäksi kaavalla tulee osoittaa pohjaveden suojelua koskevat määräykset.

Lisäksi kaavan tavoitteena on alueen saavutettavuuden ja korttelin sisäisten liikennejärjestelmien kehittäminen, parantaa alueen suunnitelmallista hulevesien hallintaa ja imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla sekä edistää alueen näkyvyyttä kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V Yrityslohjan alueelle. Kehä V kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittyminä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvä myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavaran kauppa erikseen osoitettavilla alueilla, yritystoimintaa tukevat palvelut.

Lisäksi kaava-alue sijoittuu nauhataajaman alakeskuksen alueelle. Nauhataajaman alakeskukset ovat monipuolisten nauhataajaman asukkaille tarkoitettujen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymiä sekä tiiviin alakeskuksen mittakaavaan sopivan taajama-asumisen ja asumista häiritsemättömien työpaikkojen alueita, joilta on hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä ja hyvät yhteydet harjun virkistysalueille.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, 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. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarankaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan yksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen kaupan kehittämistä. Vähittäiskauppa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle tarkoittaa kauppaa, joka vaatii paljon tilaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu kaava-alueen eteläreunaan, Lohjanharjuntien varteen. Ulkoilureitin sijainti määritellään tarkemmin mm. yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Lohjanharjuntien varsi on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, jonka suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja jäsentelyt.

Kevyen liikenteen reitti on osoitettu kaava-alueen itäreunaan, Lehmijärventien varteen, josta yhteys jatkuu kohti Lempolan asuinaluetta ja Lehmijärventietä pohjoiseen. Reitin sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

Viheryhteystarve on osoitettu kaava-alueen pohjoispuolelle, joka yhdistää alueen virkistysalueita. Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Yhteenveto osallisten tavoitteista

Kaavan jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenteen ohjaukseen, pysäköintipaikkojen määrään ja jakaa kaava-alueelle kohdistuva liikenne. Alue tulee olla saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joukkoliikennettä pitää kehittää. Kaava-alue kestää liikenteellisesti lisäkuormitusta ja Lehmijärventien kehittäminen on tarpeellista. Suunnittelussa tulee huomioida myös hulevesien hallinta.

Päivittäistavarakauppa ja sen mitoitus herätti osallisissa mielipiteitä sekä puolesta että vastaan. Ely-keskuksen työneuvottelussa tuli esiin, että seudullinen tilaa vaativa kauppa ei ole ongelma, mutta todettiin, että Lempolan kauppapuiston alueen kilpailun edistäminen supistaa kilpailua muualla pohjois-taajamassa. Ely-keskus totesi, että nykyiset kaupat saa laajentaa 25% tai 1500 k-m², mutta on vaikea nähdä, että asemakaava sallii enemmän. Asukaskyselyssä tuotiin esille, mitä yksittäisiä toimijoita ja palveluja alueelle toivotaan lisää. Lohjan Seudun Ympäristöyhdistyksen lausunnossa tuotiin esiin, että asemakaavamuutoksesta poistetaan tavoite päivittäistavarakaupan suuryksikön rakentamisesta.

Lisäksi kaavan laadinnassa tulee huomioida viereisen ulkoilualueen pysäköintialueen laajentaminen sekä tulee taata turvallinen saavutettavuus kaava-alueen läheisille liikunta-alueille.

Liikerakennusten korttelialueen liikenneturvallisuutta ja sisäisiä jalankulkuyhteyksiä tulee parantaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee lisätä istumapaikkoja sekä huomioida paremmin esteettömyys. Myös liikkeiden näkyvyyteen ja istutusalueisiin tulee kiinnittää jatkossa huomiota.

Asukaskyselyn tulokset 6/2017

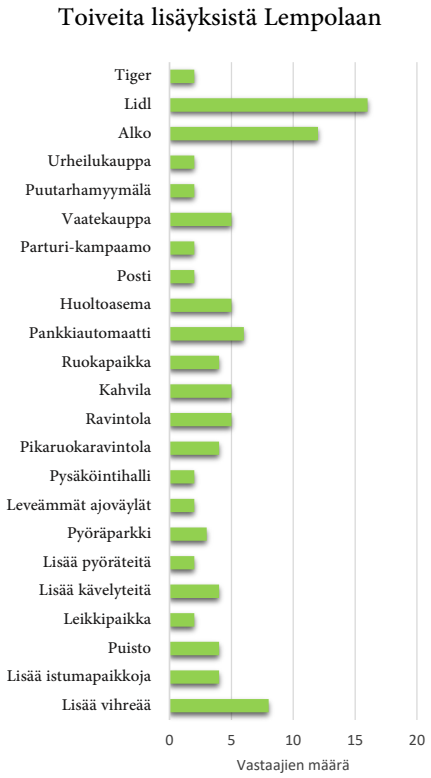
L65 Lempolan kauppapuiston alueelle toteutettiin internet-pohjainen asukaskysely keväällä 2017. Kyselyn tavoitteena oli alueen käyttäjien kuuleminen ja siihen vastasi kaikkiaan 198 kaupunkilaista.

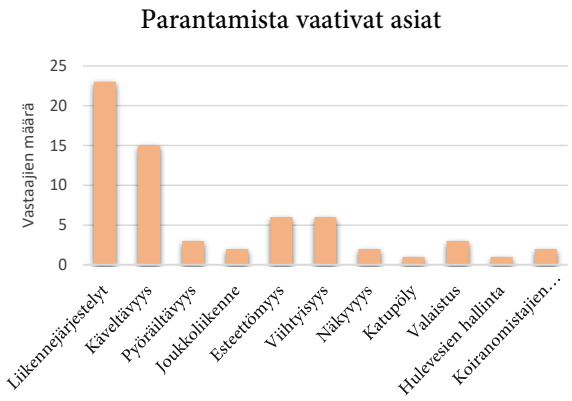
Kyselyyn vastaajat olivat tyytyväisiä pysäköintipaikkojen määrään ja sijaintiin sekä lastausalueiden sijaintiin. Verraten tyytyväisiä oltiin myös alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräily-yhteyksiin. Esteettömyyden osalta tyytyväisiä ja tyytymättömiä oli lähes yhtä paljon. Vastaajat olivat tyytymättömiä istumismahdollisuuksiin ja joukkoliikenteen reitteihin. Lisäksi ympäristön viihtyvyyteen, liikenneturvallisuuteen ja korttelialueen sisäisiin jalankulkuyhteyksiin oltiin tyytymättömiä.

Kyselyyn sisältyi myös kaksi avointa kysymystä. Ensimmäistä kysymystä pohjustettiin kertomalla Lempolan kauppapuiston sijaitsevan moottoritien sisääntuloväylän varrella, olevan helposti havaittavissa ja toimivan porttina Lohjalle. Itse kysymys kuului näin: ”Mitä alueelta tulisi näkyä?” Kysymys johti monenkirjaviin vastauksiin, jotka eivät käsitelleet pelkästään kauppapuiston näkyvyyttä, vaan esimerkiksi alueen luonteen laatu nousi esiin. Eniten mainintoja saavat Lempolan liikkeet, jotka pitäisi saada näkyviin 23 vastaajan mielestä; 16 kertaa tulee esiin myös puiden ja muiden istutusten tärkeys alueella. Seuraavaksi eniten kannatetaan Lohjaan liittyviä mainoksia (12 vastaajaa), jotka saavat seuraukseen merkittävän määrän kauppapuiston mainoksia haluavia tai yleensä mainostamisen mainitsevia. Maamerkin tahtoisi 6 vastaajaa ja vielä useampi kauniimman julkisivun, taideteoksen tai opasteita. Lisäksi tyytyväisyyttä alueen ilmeeseen yleisesti ilmaisee 5 vastaajaa.

Toisena avokysymyksenä ja kyselyn viimeisenä kohtana oli muu palaute, johon oli tarkoitus kommentoida Lempolan kauppapuiston kehityskohteita. Vastaukset jakautuivat melko luontevasti kahteen kategoriaan, joita ovat toiveet kauppapuistoon lisättävistä asioista, lähinnä erilaisista liikkeistä, sekä parannuskohteet.

Kauppapuistoon toivotaan eniten Lidliä ja Alkoa, jotka mainitaan yli 10 vastauksessa kumpikin. Lisää kasveja haluaisi 8 vastaajaa ja pankkiautomaatin 6 vastaajaa. Vähintään neljästi nousevat esiin myös huoltoasema, kahvila, ravintola, vaatekauppa, pikaruokaravintola ja ruokapaikka yleensä, puisto, lisäys kävelyteiden määrään sekä lisäys istumapaikkojen määrään." (Lähde: Lempolan kauppapuiston kyselyn tulokset, Lohjan kaupunki.)





Lähde: Lempolan kauppapuiston kyselyn tulokset, Lohjan kaupunki

MRL 64 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksessa 15.5.2017

Paikallisen päivittäistavarakaupan mitoituksessa tulee huomioida mm. vaikutukset keskustaan, saavutettavuuteen, kilpailuun ja kuinka paljon asukkaita kävelyetäisyydellä. Kaupunki etsii mitoituksen rajat, mikä saattaa olla jo täynnä. Tilaa vaativa kauppa voi olla vaikutuksiltaan seudullista. Kaupallisessa selvityksessä voidaan ottaa huomioon pohjoistaajaman kehitys ja tulevaisuus eri vuosien väestöpohjalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan muutoksesta huolimatta kaavahierarkia on edelleen voimassa, samoin maakuntakaava ja taajamaosayleiskaava. Taajamaosayleiskaava määrittelee merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön ulottuvuuden ja sen koko tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Kattovedet tulisi imeyttää paikan päällä ja parkkipaikan hulevedet öljynerottimen kautta, ettei pohjaveden antoisuus vaarannu. Pohjaveden kannalta ei tulisi mennä maan alle. Nykytilanteessa hulevedet imeytyvät hallitsemattomasti. Kaavan lähialueella on ollut suolausongelmia ja on ilmennyt korkeita suolapitoisuuksia.

Kaava-alueelle on rakennettu asemakaavan vastaisesti muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa. Voimassa olevan asemakaavan päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus on 2000 k-m². Toteutunut kaupan laatu tulee selvittää.

Ajoneuvoliikenne muuttuu alueella pitkän matkan maakunnallisesta liikenteestä paikalliseksi liikenteeksi ja se asettaa haasteita. Myös kevyen liikenteen järjestelyitä tulisi parantaa. Kaava-alueeseen on syytä ottaa kaava-alueen pohjoispuolen kevyen liikenteen väylä mukaan. Liikenneselvityksessä tulee tutkia Lohjanharjuntien ja Lehmijärventien risteys.

Työneuvottelu ELY- keskuksessa 19.10.2017

Hyvä, että loma-asutusta ei ole laskettu mukaan kaupalliseen selvitykseen. Vähittäiskauppa tulee olla saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Kaavahierarkia on edelleen voimassa, oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa eikä maakuntakaava ole alueella voimassa muutoin kun yleiskaavaa muutettaessa.

Pohjoistaajaman sisällä C2-alue on päivittäistavarakaupan ensisijainen sijaintipaikka, joka sijaitsee myös joukkoliikenteen kannalta hyvässä paikassa. Taajamaosayleiskaava sallii Lohjanharjuntien PKT–alueilla paikallista vähittäiskauppaa. Ensin tulee muuttaa taajamaosayleiskaavaa, yksittäisellä asemakaavalla asiaa ei voida ratkaista.

VE 2 vie pohjoistaajaman kaiken laskennallisen päivittäistavarakaupan mitoituksen. Toivoisi, että asukkaiden lähellä olisi paikallista vähittäiskauppaa. Seudullinen tilaa vaativa kauppa ei ole ongelma. Lempolan kauppapuiston alueen kilpailun edistäminen supistaa kilpailua muualla pohjois-taajamassa. Pohjoistaajamaan jää käyttämättä 400 k-m² päivittäistavarakauppaa vuoteen 2035 saakka.

Vuosi 2035 on aika kaukana, eikä pohjoistaajaman alueella ole vielä kaupallisessa selvityksessä esitettyä väestömäärää, eikä alueen väestö riitä. Tulevaisuuden asemanseutua ajatellen, kaava-alue tulee olemaan sivussa.

On yllätys, miten kaava-alueelle on toteutunut 4000 k-m² päivittäistavarakauppaa asemakaavan vastaisesti.

Nykyiset kaupat saavat laajentaa 25% tai 1500 k-m², mutta on vaikea nähdä, että asemakaava sallii enemmän.

Alustava liikenneselvitys on hyvä, paikalliset ongelmat on löytyneet ja laskelmat ovat oikean suuntaiset. Alueen liikenteellinen toiminnallisuus on huono ja alueen sisäiset ongelmat on paikannettu. Kaava-alueen sisään- ja ulostulojärjestelmä sekä kevyen liikenteen järjestelyt ovat huonot. Liikenteellisesti seudullinen ja paikallinen liikenne sekoittuu. Kaava-alue

on toteutettu automarketin tyyliin. Osa alueen kaupoista ei tukeudu joukkoliikenteeseen. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenteen ohjaukseen, pysäköintipaikkojen määrään ja jakaa kaava-alueelle kohdistuva liikenne. Alue tulee olla saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja joukkoliikennettä pitää kehittää. Kaava-alue kestää lisäkuormitusta. Lehmijärventien kehittäminen on tarpeellista. Vt 25:n kiertoliittymä on lopullinen ratkaisu ja sen tilaa ei saa huonontaa. Kyseisen kiertoliittymän parannustoimenpiteet ovat vireillä.

LAUSUNNOT:

Caruna 8.5.2017

Kaavamuutoksesta aiheutuu mahdollisesti verkonvahvistustarpeita. Kaavan tarkentuessa otetaan vielä tarkemmin kantaa tähän.

Fingrid Oyj 3.5.2017

Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Lohjan Liikuntakeskus Oy 12.5.2017

Suunnittelun lähtökohtiin tulee kirjata kaava-alueen itäpuolella olevat ulkoilureitit, frisbee-rata ja pysäköintialue. Osa edellämainitusta alueesta sijoittuu kaava-alueelle. Yhtiö pitää tärkeänä, että osin pysäköintialueelle ja firsbeeradalle ulottuva nykyinen kaava-alue muutetaan VP-alueeksi ja rajataan nykyiseen tiealueeseen niin, että mm. ulkoilualueen pysäköintialueen laajentaminen on mahdollinen sekä kaavamuutosalueelta taataan turvallinen saavutettavuus kaava-alueen läheisille liikunta-alueille, kuten Aseman ulkoilureiteille ja frisbeeradalle sekä Mäntynummen koulualueen liikuntapaikoille.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys

Lohjan kaupungin keskustassa olevien päivittäistavarakauppojen tilanne on nykyisellään sikäli harmillinen, että siellä ei ole kuin Prisma, joka on suuryksikkö, S-Market ja sitten K-Market, joka on pieni. S-ryhmä dominoi keskustan päivittäistavarakauppaa. Keskustan palvelujen ei voi odottaa ainakaan paranevan, jos Lempolaan sallitaan päivittäistavarakaupan suuryksikkö. Suuryksikön rakentaminen uhkaa myös muiden, pienten taajamien, kuten Nummen, Saukkolan ja Sammatin palveluja. Jos päivittäistavarakaupan myynti keskittyy pienten yksiköiden häviämisen takia, autoilu lisääntyy ja samalla ilmastonmuutosta nopeuttavat päästöt kasvavat.

Vetoamme Lohjan kaupunkiin, että asemakaavamuutoksesta poistetaan tavoite päivittäistavarakaupan suuryksikön rakentamisesta. Vaikka maakuntakaavassa sallitaan vähittäiskaupan suuryksikkö, se ei tarkoita, että se on pakko rakentaa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.4.2017

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa asiaan.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 15.5.2017

Alueelle rakennettavien rakennusten koko voi edellyttää rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatimukset. Tämä tulee huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Museovirasto 10.5.2017

Alueella ei ole tehty nykyvaatimusten mukaista argeologisen kulttuuriperinnön inventointia, mutta kaava-alue on täyteen rakennettua aluetta, ettei muinaisjäännösten säilyminen paikalla ole mahdollista.

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN KUVAUS

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua. Ratkaisut poikkeavat toisistaan kaupan laadun ja mitoituksen sekä pysäköintipaikkojen määrän osalta. Korttelialue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Vaihtoehto 1 mahdollistaa nykyisen päivittäistavarakaupan laajentamisen ja vaihtoehto 2 mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajentamisen lisäksi yhden uuden toimijan sijoittumisen alueella. Vaihtoehdoissa on osoitettu erikoiskaupan mitoitus sekä mahdollistettu tilaa vaativan kaupan, palvelujen-, toimisto- ja näyttelytilojen rakentaminen. Lisäksi vaihtoehtoja koskee pohjavesimääräykset.

Kaavaratkaisun teollisuuskorttelialueen laajuus perustuu maanomistukseen, jossa yksityisessä omistuksessa olevat alueet on osoitettu korttelialueeksi.

Suunnittelualueen rakennusmassat sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa korttelialueen reuna-alueille täydentäen olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelialueen rakennusoikeus ei kasva voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Alueen rakennusoikeus on noin 35 000 k-m², josta jäljellä on noin 16 000 k-m². Valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa liikennejärjestelyihin, hulevesien hallintaan tai kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Liikenneselvityksessä esiin nousseet johtopäätökset on esitetty yleispiirteisesti teemakartoissa. Alueen suunnitelmat tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Lopullisen kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu valmisteluvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, jotta voidaan verrata kaupallisten palveluiden mitoituksen vaikutuksia.

VAIHTOEHTO 1 – VE1

Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakauppaa on osoitettu yhteensä 5900 k-m², joka mahdollistaa nykyisten päivittäistavarakaupan toimijoiden toiminnan laajentamisen. Muuta erikoistavaroiden kauppaa on osoitettu yhteensä 3500 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 24600 k-m².

Vaihtoehdossa 1 autopaikkoja on tarve osoittaa noin 620 kpl eli noin 70 autopaikkaa enemmän kuin alueella on nyt. Lisäksi tulee huomioida, että osa nykyisistä autopaikoista poistuu käytöstä, kun rakennuksia laajennetaan. Pysäköintipaikkojen määrät ja suunnitteluratkaisut täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

VAIHTOEHTO 2 – VE2

Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakauppaa on osoitettu yhteensä 8700 k-m², joka mahdollistaa nykyisten päivittäistavarakaupan toimijoiden toiminnan laajentamisen sekä yhden uuden toimijan sijoittumisen alueelle. Muuta erikoistavaroiden kauppaa on osoitettu yhteensä 3000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 22300 k-m².

Vaihtoehdossa 2 autopaikkoja on tarve osoittaa noin 660 kpl eli noin 110 autopaikkaa enemmän kuin alueella on nyt. Lisäksi tulee huomioida, että osa nykyisistä autopaikoista poistuu käytöstä, kun rakennuksia laajennetaan. Pysäköintipaikkojen määrät ja suunnitteluratkaisut täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

KAUPAN LAADUN KUVAUS

Päivittäistavarakauppaa harjoittavissa myymälöissä myydään elintarvikkeita sekä erilaisia joka päiväisiä kulutustavaroita, jotka vaihtelevat ruokatarvikkeista hehkulamppuihin. Liikenteellisesti päivittäistavarakauppa tuottaa muihin kaupan muotoihin verrattuna eniten liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta.

Erikoistavaroiden kauppaa harjoittavat liikkeet myyvät tietyn alan tuotteita yleensä monipuolisella valikoimalla. Erikoisliikkeitä ovat esimerkiksi apteekit, kosmetiikkaliikkeet, optikkoliikkeet, kirjakaupat ja kenkäkaupat. Liikenteellisesti erikoistavaroiden kauppa tuottaa vähemmän liikennettä ja pysäköintipaikkoja kuin päivittäistavarakauppa, mutta enemmän kuin tilaa vievä kauppa.

Suositusten mukaisesti **paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan** kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Liikenteellisesti kyseinen kaupan muoto tuottaa vähiten liikennettä ja pysäköintitarvetta. (Lähde: Ympäristöministeriö, Ammattinetti.)

LIIKENNE

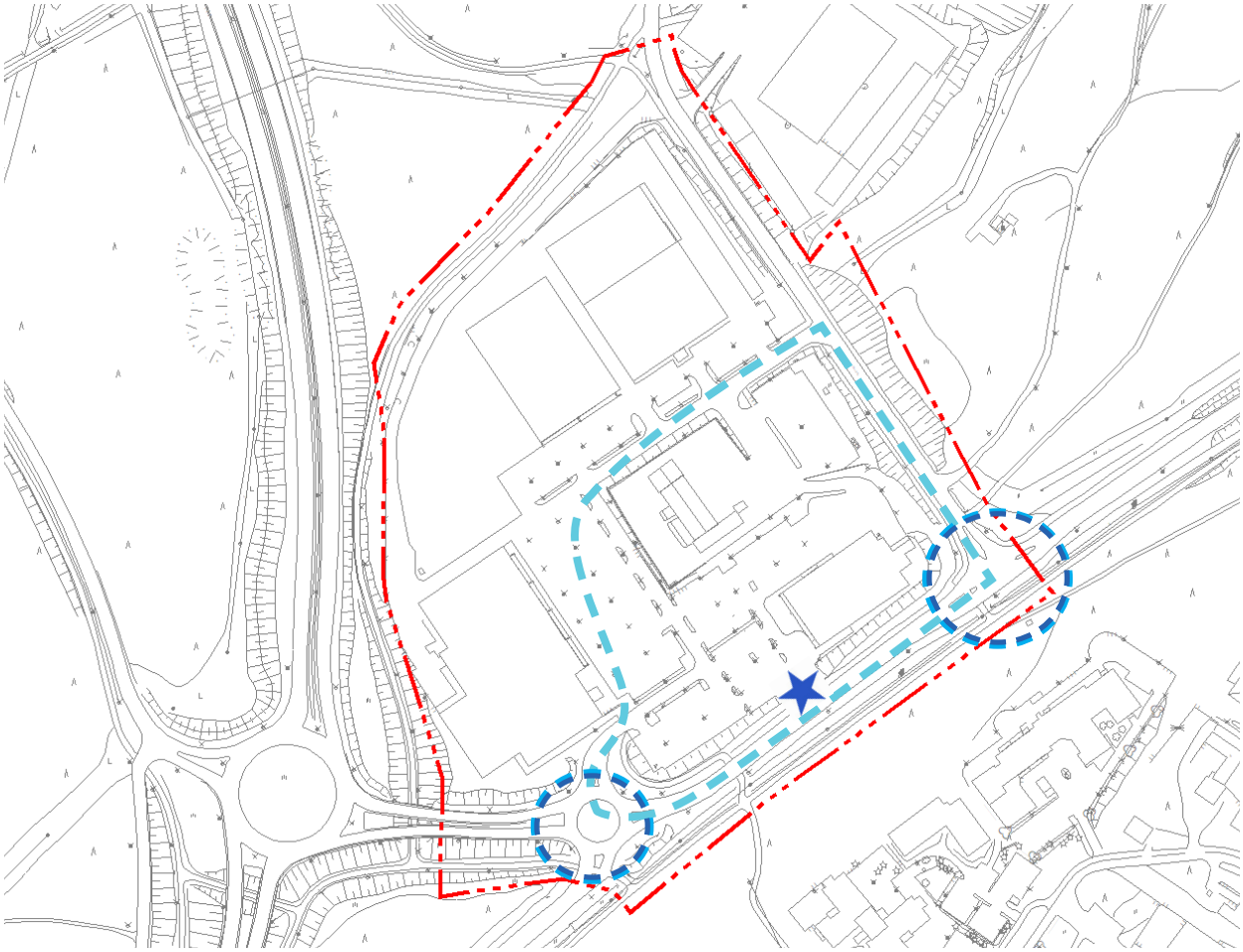
Nykytilanteessa valtaosa kaava-alueen liikenteestä ohjautuu Lohjanharjuntien kiertoliittymän kautta korttelialueelle. Lohjanharjuntien kiertoliittymän osuus kaikesta kauppapuistoon sisään- ja ulosajoliikenteestä on yli 80%. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenteen ohjaukseen niin, että kaava-alueelle kohdistuva liikenne jakaantuu Lohjanharjuntien kiertoliittymän ja Lohjanharjuntien ja Lehmijärventien risteyksien välillä tasaisemmin. Lohjanharjuntien ja Lehmijärventien risteyksen järjestelyjä tulee kehittää mahdollisesti valo-ohjauksella. Lohjanharjuntien liikennealueen suunnittelussa tulee huomioida tilavarauksessa kevyen liikenteen yhteyksien lisäksi joukkoliikenteen pysäkin tilatarve.

Korttelialueella tulee parantaa liikenneturvallisuutta ja osoittaa selkeä ajoyhteys sekä vähentää pysäköintialueen liittymiä. Lisäksi tulee olla selkeät ajoneuvoliikenteestä erotetut jalankulkuväylät ja huomioida mm. ajovalojen heijastuminen asuntoihin. Pysäköintipaikkojen määrä kasvaa molemmissa vaihtoehdoissa.

Suunnittelualueen huoltoliikenne sijoittuu alueen pohjois-luoteisosaan ja on erotettu pääasiassa muusta liikenteestä. Alueen kaakkoisosaan sijoittuvan rakennuksen huoltoliikenne sijoittuu Lehmijärventien liittymän läheisyyteen.

Liikennelaskennoissa havaittiin iltahuipputunnin aikaan selkeitä ongelmia työn tarkastelualueen ulkopuolisen vt25 kiertoliittymän välityskyvyn kanssa. Lisäksi Lohjan liikenneturvallisuussuunnitelman laatimisen yhteydessä on havaittu Lempolan Vt.25 kiertoliittymässä liikenneturvallisuus- ja toimivuuspuutteita. ELY-keskus on tilaamassa kiertoliittymän ongelmista kokonaistarkastelun, jossa tarkastellaan aluksi nopeusrajoitukset, liikenteenohjaus ja kaistajärjestelyt.

Valtion omistuksessa oleva Lohjanharjuntie on osoitettu liikennealueeksi ja kaupungin omistamat alueet katualueiksi.

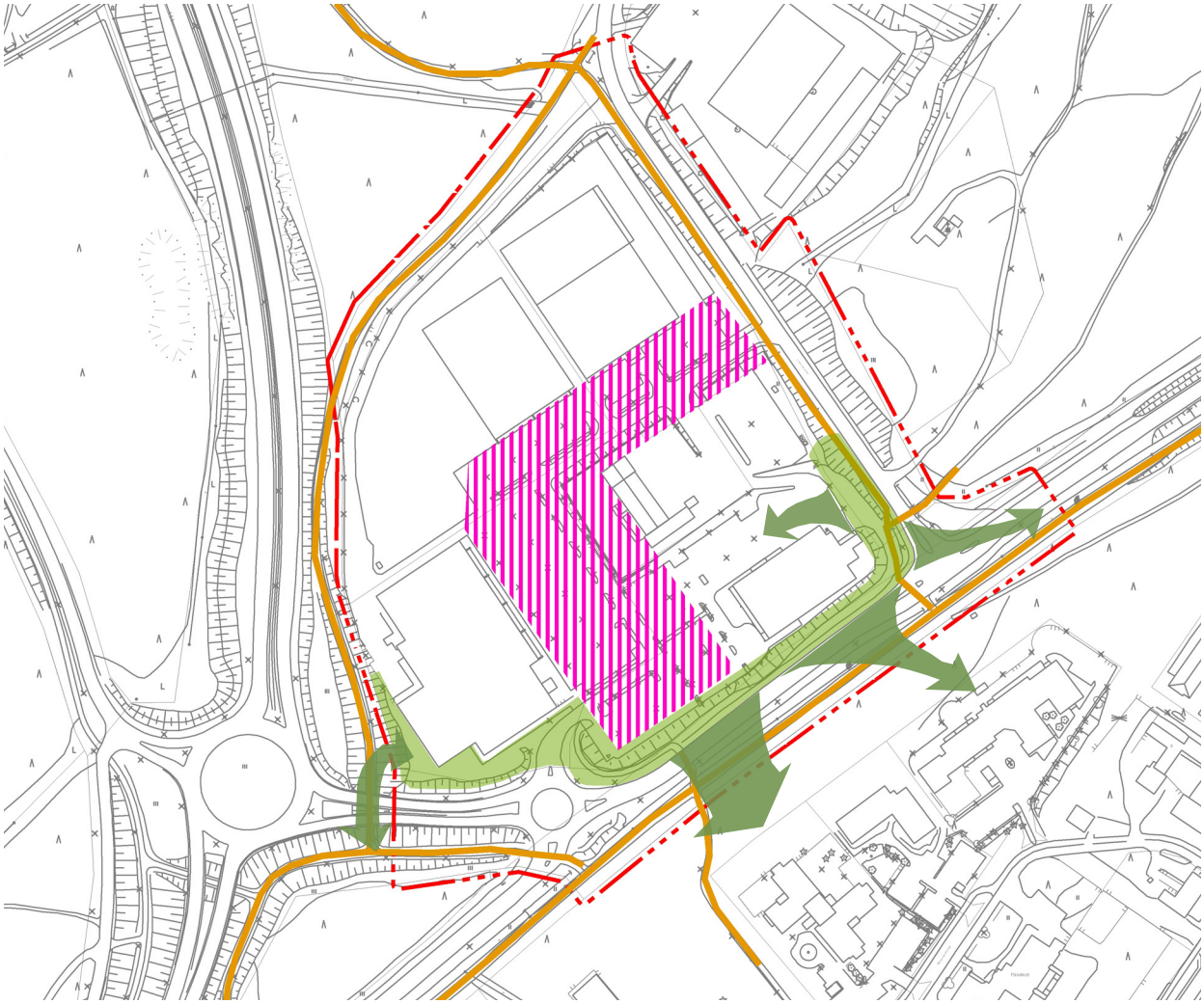


L65 Lempolan kauppapuiston valmisteluvaihe, ajoneuvoliikenteen kehittäminen

KEVYT LIIKENNE

Kaava-alueen saavutettavuus jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta koetaan huonoksi. Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Lohjanharjuntien ja erityisesti korttelialueen eteläosan kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen ja parantaa alueen saavutettavuutta pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden näkökulmasta.

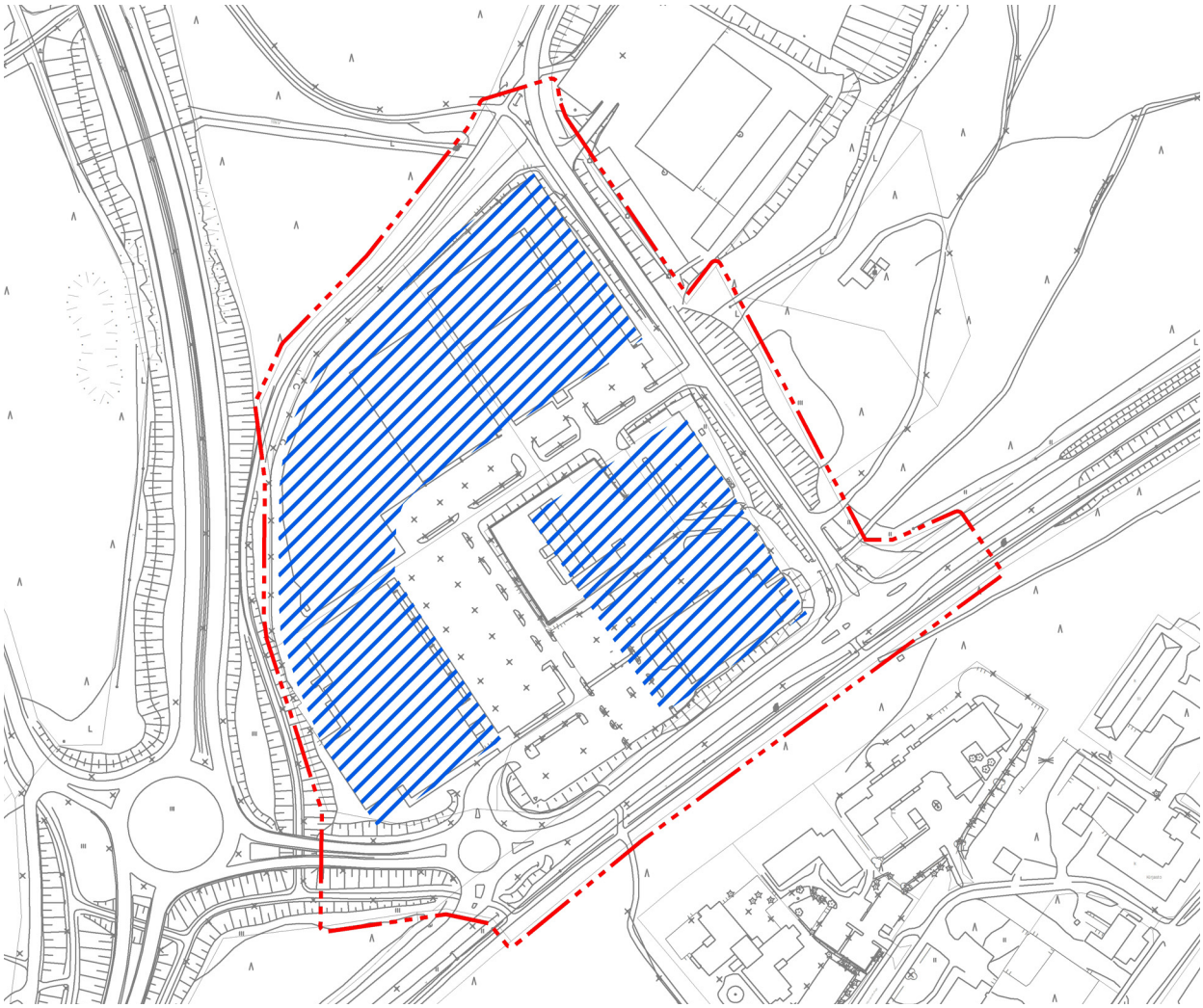
Korttelialueella tulee parantaa liikenneturvallisuutta ja osoittaa selkeä erillinen kevyen liikenteen väylä sekä vähentää pysäköintialueen liittymiä. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida esteettömyys, penkit ja yleinen viihtyvyyden parantaminen sekä pyöräpysäköinti.



L65 Lempolan kauppapuiston valmisteluvaihe, kevyen liikenteen yhteystarpeet ja pysäköintialueen kehittäminen

RAKENNUSMASSAT

Suunnittelualueen rakennusmassat sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa korttelialueen reuna-alueille täydentäen olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennusten laajennusmahdollisuudet on osoitettu korttelin kaakkois- ja luoteisosaan. Osa korttelialueesta rajautuu rakennusmassoihin ja muodostaa liikenteellisesti toimivan kokonaisuuden. Yhteys korttelialueen ja Lohjanharjuntien välillä on syytä jättää avoimeksi alueen saavutettavuuden kannalta.



L65 Lempolan kauppapuiston valmisteluvaihe, rakennusmassojen sijoittuminen

KAAVAMÄÄRÄYKSET

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakauppaa xx k-m². Alueelle saa rakentaa erikoiskauppaa, mikäli kauppa ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa enintään xx k-m2. Alueelle saa rakentaa tilaa vaativaa kauppaa, palvelu-, toimisto- ja näyttelytiloja.
Katso täsmällinen rakennusoikeuden määrä vaihtoehtojen kuvauksesta.

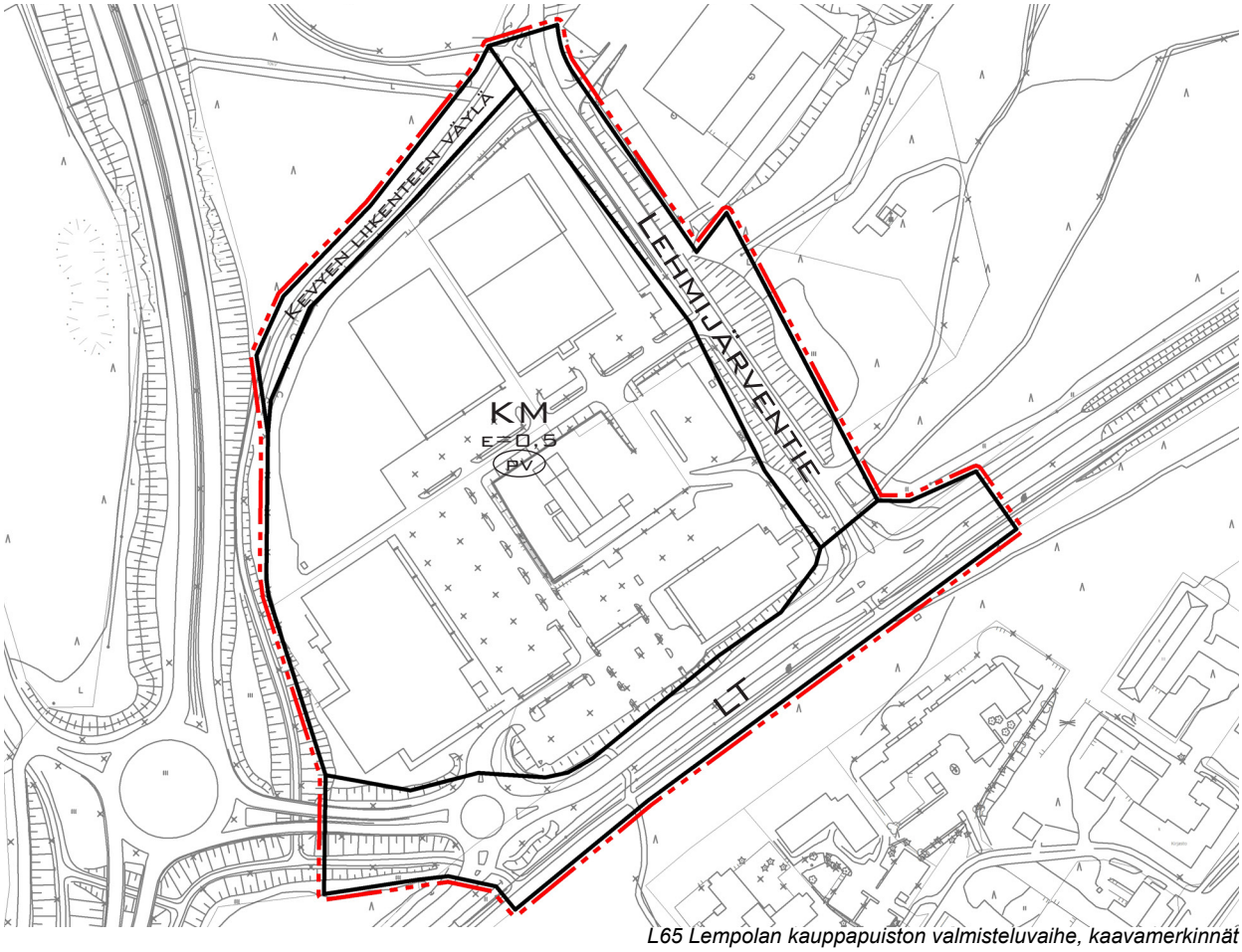
pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §. Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

LT Maantiealue

katualue

e=0,5 tehokkuus

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.



L65 Lempolan kauppapuiston valmisteluvaihe, kaavamerkinnät

KAAVARATKAISUJEN VAIKUTUKSET

Liikenne:

Suunnittelualueen liikennetuotokset kasvavat noin 50–60 %. Vaihtoehdossa 2 kaava-alueen sisään- ja ulosajoliikenteen liikennemäärä ja pysäköintipaikkojen tarve kasvaa enemmän kuin vaihtoehdossa 1. Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa kortteliialueen sisäiset matkat, Lehmijärventien risteyksen liikennemäärä ja Lohjanharjun- ja Lehmijärventien liikenne kasvaa.

Liikennemäärän kasvaessa Lohjanharjuntien kiertoliittymä kuormittuu merkittävästi. Alueen liikennemäärän kasvulla on myös vaikutusta Vt 25:n kiertoliitttymään, sillä jo nykytilanteessa on ongelmia kiertoliittymän välityskyvyn kanssa.

VE1, liikenteelliset vaikutukset:
- Kaava-alueen sisään- ja ulosajoliikenteen liikennemäärä kasvaa 46 %.
- Kortteliialueen sisäisten matkojen suhteellinen kasvu on 10 %.
- Kaava-alueen itäosassa sijaitseva Lehmijärventien risteyksen liikennemäärä kasvaa 20 %.
- Lohjanharjun- ja Lehmijärventien liikenne kasvaa noin 20 %.

VE2, liikenteelliset vaikutukset:
- Kaava-alueen sisään- ja ulosajoliikenteen liikennemäärä kasvaa 62 %.
- Kortteliialueen sisäisten matkojen suhteellinen kasvu on 10 %.
- Kaava-alueen itäosassa sijaitsevan Lehmijärventien risteyksen liikennemäärä kasvaa 20 %.
- Lohjanharjun- ja Lehmijärventien liikenne kasvaa noin 20%.

Yhdyskuntarakenne:

Kauppapuiston kehittäminen ei siirrä Lohjan kaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle, sillä taajamaosayleiskaava-alueella kaupan rakenne koostuu jo nykyisin nauhamaisesti erilisistä ja toiminnallisesti erilaisista keskittymistä. Lohjan ja etenkin taajamaosayleiskaava-alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta katsottuna Lempolan kauppapuiston kehittäminen tuo molemmissa mitoitusvaihtoehdoissa lähemmäs tilaa vaativan erikoiskaupan palveluja. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin kauppapuistoon pääkaupunkiseudun myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät. Myös päivittäistavarakaupan asiointiliikenne vähenee, kun Lohjan keskustan ja muiden kaupan alueiden sijaan voidaan asioida entistä enemmän Lempolassa. Mitoitusvaihtoehto 2 tarjoaa tähän paremmat edellytykset.

Keskustatoiminnot:

Ei uhkaa keskustan eikä Lohjan muidenkaan kaupallisten keskittymien toiminta- ja kehittymismahdollisuuksia päivittäistavarakaupassa, tilaa vaativassa erikoiskaupassa eikä muussa erikoiskaupassa. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa Lempolan kauppapuiston kehittäminen tasoittaa nykyistä kaupan rakennetta, jossa palvelut ovat painottuneet Tynninharjulle.

Vaikutukset Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun eivät ole merkittäviä, sillä asiointimäärät pienenevät vaihtoehdossa 1 noin 2 %:a verrattuna nykytilaan, vaihtoehdossa 2 Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät noin 4 %:a nykyiseen verrattuna. Lohjan keskustan asukkaat voivat hyödyntää kauppapuiston päivittäistavarakaupan tarjontaa työ- ja asiointimatkojen yhteydessä.

Kauppa:

Aluerakennetasolla Lempolan kauppapuiston kehittyminen parantaa osaltaan Lohjan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa. Lempolan kauppapuiston uuden kerrosalan mitoituksella ei ole merkittävää vaikutusta Lohjan muille alueille suunniteltuun päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan palvelujen kehittämiseen. Kauppapuiston kilpailijana on lähinnä Tynninharjun alue.

Nummelaan kohdistuva asiointi vähenee 1–2 %.

Saavutettavuus:

Alueen kehittäminen ei muuta kaupan palvelujen fyysistä saavutettavuutta. Tilaa vaativan erikoiskaupan koettu saavutettavuus paranee sekä taajama-alueen asukkaiden että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Kauppapuiston lähialueen asukkaille etenkin päivittäistavarakaupan palvelujen kehittäminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta. Vaihtoehdossa 2 tämä myönteinen vaikutus on suurempi.

Kevyen liikenteen parantamistoimenpiteet antavat mahdollisuuden kävelyn ja pyöräilyn lisääntymiseen ostosmatkoilla.

Pohjavesi:

Valtaosa alueesta on tällä hetkellä rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Osa kaava-alueen pintavesistä on ohjattu imeytyskenttään, josta hulevedet imeytyvät takaisin maaperään. Pohjaveden muodostumiseen vaikuttaa hulevesien hallinta ja puhtaiden vesien imeytyminen takaisin maaperään. Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmasto:

Alueen liikennemäärä kasvaa molemmissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdossa 2 liikennemäärä kasvaa päivittäistavarakaupan mitoituksen vuoksi enemmän. Kaava-alue sijaitsee vilkkaan työmatkaliikenneväylän varrella, joka vähentää erillisiä asiointimatkoja. Lisääntyvät liikennemäärät lisäävät päästöjä.

Alueen saavutettavuus paranee myös kevyen liikenteen osalta, mikä edistää liikkumista jalkaisin ja pyörällä. Korttelialueen sisäinen liikenne vähenee, kun asiointi tapahtaa jalkaisin parantuneiden liikennejärjestelyiden myötä. Lisäksi kaava mahdollistaa joukkoliikennepysäkin sekä Lohjanharjuntien osoittamisen myös joukkoliikenneväyläksi.

Kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan uusiutuvien energiamuotojen mahdollistavien kaavamääräysten osoittamista.

JATKOTOIMENPITEET

Kaavaratkaisu ja sen esitystapa tarkentuu ehdotusvaiheessa. Ennen ehdotusvaiheen kaavaratkaisua tulee laatia:

- Liikennetarkastelu – Suunnittelun edetessä laaditaan kaavoituksen tueksi liikennesuunnitelma, jossa suunnitellaan kaava-alueen liikennejärjestelyt asemakaavan tarvittavalla tarkkuudella.
- Suunnittelun edetessä kaavaehdotukseen laaditaan hulevesiselvitys ja suunnitelma sekä hulevesiä ja päällystetyn pinnan määrää tarkentavat kaavamääräykset. Lisäksi tarkennetaan kaavamääräyksiä kaupunkikuvallisten seikkojen osalta. Kaavaehdotukseen tutkitaan kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan ulkoilualueen pysäköintialueen tilatarve.

4 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Lohjan kaupungin 24. kaupunginosan Ventelän korttelia 96, katu- ja liikennealuetta sekä kiinteistöä 444-423-1-1324 koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 29.11.–20.12.2017 ja 8.1.–26.1.2018 Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa sekä Lohjan kaupungin internet-sivuilla valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 63 §, MRA 30 §). Nähtävillä olleisiin aineistoihin pyydettiin lausuntoja sekä mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 8 kappaletta ja mielipiteitä 1 kappale.

YHTEENVETO SAAPUNEISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ

Uudenmaan ELY-keskus edellyttää kaupan mitoituksen ja käsitteiden selventämistä. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnoissa tuotiin esiin, että maakuntakaavan mukaan alueelle voi osoittaa sellaista seudullista kauppaa, joka on perusteltua sijoittaa keskustan ulkopuolelle, kuten tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla tilaa vaativaa kauppaa, mutta alueelle voidaan sijoittaa myös paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Kaavan tavoitteilla, joilla tilaa vaativan kaupan alueelle keskusta-alueen ulkopuolelle, pyritään lisäämään päivittäis- ja erikoistavarakauppaa, voi olla haitallisia vaikutuksia Lohjan keskusta-alueen kaupalle ja koko keskusta-alueen elinvoimaisuudelle. Lempolan kauppapuisto on saavutettavissa hyvin vain henkilöautolla, sillä alueen läheisyydessä asuu vain 1700 asukasta eikä alue sijaitse joukkoliikennereitin varrella.

Vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei saavutettavuuden perusteella muu sijainti ole perusteltu. Pohjoistaajamassa päivittäistavarakaupan ensisijainen sijainti on Ventelän C2-alue, joka sijaitsee myös joukkoliikenteen ja asutuksen kannalta edullisessa paikassa.

Lempolan kauppapuiston alueen toimintaedellytysten edistäminen supistaa kilpailua muualla pohjoistaajamassa. Kaupallisen selvityksen mukaan vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan mitoitus voidaan katsoa paikalliseksi vasta vuonna 2035 ja vaihtoehdossa 2 pohjoistaajamaan jää käyttämättä vain 300 k-m^2 päivittäistavarakaupan laskennallisesta lisätarpeesta vuoteen 2035 saakka. Päivittäistavarakaupan myymälöitä voi laajentaa enintään 25 % tai 1500 k-m^2 ja Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos ei voi sallia päivittäistavarakaupan osalta enempää.

Erikoistavarakaupan osalta kaupan selvityksessä todetaan nykyisen väestömäärän laskennallisesti riittävän 3000 k-m^2:n myymälätilaan. Kaavamääräyksellä tulee määritellä, että kauppa on sellaista, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asioidaan harvoin.

Uudenmaan liitto katsoo, että Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa esitetyt vaihtoehdot eivät ole osayleiskaavan mukaisia, koska kaavaratkaisun vaihtoehdoissa suunnittelualueelle osoitetaan merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan mitoitusta.

Liikennejärjestelyt kestävät ainoastaan maltillista maankäytön lisäämistä. Liikenneselvitystä tulee tarkentaa liittymien toimivuustarkastelun osalta ja suunnitella tarkemmin liikenteellisiä parantamistoimenpiteitä. Kaavaluonnoskartalla on osoitettu maantielle 1125 maantien aluetta asemakaavamerkinnällä LT. Tämä tulee muuttaa katualueeksi.

Valtaväylien aluetoimikunta toi lausunnossaan esiin, että nykyisiä liikennejärjestelyjä tulee parantaa sekä kauppapuiston alueella, että sisään- ja ulosmenoteillä. Erityisesti kestävän liikenteen edellytyksiä tulee lisätä. Lisäksi alueen viihtyvyyttä tulee parantaa.

Pohjavesimääräystä tulee tarkentaa, laatia hulevesiselvitys ja huomioida sammutusvesien hallinta sekä mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen käyttö.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAIHEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO

Kauppa, maakuntakaava

Maakuntakaavan suunnittelumääräys on seuraavanlainen: ”Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa...”. Lempolaan on maakuntakaavamääräyksellä osoitettu 75 000 k-m^2 enimmäismitoitus, johon lukeutuu uusi ja olemassa oleva liiketila.

Seudullisuuden rajat Lohjalla on määrätty seuraavasti: Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on 10 000 k-m^2, muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m^2 ja päivittäistavarakaupan osalta 2 000 k-m^2. Edellä mainitut tiedot on syytä laittaa kaavaselostukseen selventämään suunnittelun lähtökohtia. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Uudenmaan liitto on laatimassa Uusimaa-kaava 2050:a ja siinä tullaan päivittämään 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisu. Kaupan palveluverkon yhtenä tärkeänä kaavalle asetettujen sisältövaatimusten lisäksi on maankäyttö- ja rakennuslain perusteella saavutettavuus. Vaikka laatu ei ole uudistuneen lainsäädännön mukaan kriteerinä kaupan sijoittumiselle, niin se tulee kuitenkin huomioiduksi saavutettavuuden kautta. Tähän vaikuttavat oleellisesti kauppaa koskevat sisältövaatimukset. Päivittäiskaupan asiointi on lähes päivittäistä, jolloin asiointitiheys on suuri, minkä vuoksi sen tulisi olla kestävillä kulkumuodoilla saavutettavissa.

Uusimaa-kaava 2050:n kauppaa koskevien selvitysten perusteella (”Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” sekä ”Vähittäiskaupan saavutettavuus Uudellamaalla”) Lempolan merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö soveltuu tilaa vaativan kaupan alueeksi. Laaturajoittamattomana Lempola vaikuttaa keskustan kehittämiseen ja on huonosti saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. (Uudenmaan liiton lausunto.)

Toimenpiteet:

Seudullisuuden rajat kaupan laaduittain on lisätty kaavaselostukseen.

Asemakaavaa ja asemakaavamuutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on tarkasteltu Lempolan kauppapuiston vaikutusalueen vähittäiskaupan kysyntää ja tarjontaa sekä arvioitu kaupan asemakaavallisen mitoituksen vaikutukset. Lempolan kauppapuiston lähialueen tavoitteellinen väestön prosenttimääräinen kasvu vuodesta 2016 vuoteen 2035 on 208 %, joten tulevaisuudessa alue tulee olemaan kävellen tai pyöräillen entistä suuremman väestömäärän saavutettavissa.

Lempolan kauppapuiston kehittämisessä tähdätään siihen, että sinne sijoittuvat kaupan toiminnot ovat kaupungin nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile etenkään keskustan kanssa. Lempolan kauppapuiston uusien liiketilojen pääpaino on tilaa vaativassa ja siihen tukeutuvassa erikoiskaupassa. Keskusta on muun erikoiskaupan keskittymä, jollaiseksi Lempolan kauppapuisto ei sijaintinsa ja rajallisen liiketilamääränsä vuoksi voi muodostua. Lempolan kauppapuiston vetovoima on niin ikään erityyppinen kuin keskustan. Keskustan vetovoima tukeutuu kaupallisten palveluiden lisäksi muuhun ajanviettoon kuten kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalveluihin sekä julkisiin palveluihin. Tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymä puolestaan ei sovellu keskustaan.

Kauppa, taajamaosayleiskaava

Asemakaava-alueelle sijoitettavaa kaupan laatua ohjaava taajamaosayleiskaava on voimassaolevan maakuntakaavan mukainen (Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton lausunnot). Olemassa olevaa Lohjan keskusta-alueen elinvoimasuutta tulee kehittää ja tukea ensisijaisesti keskustasta ulospäin.

Uudenmaan liitto katsoo, että Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa esitetyt vaihtoehdot eivät ole osayleiskaavan mukaisia, koska kaavaratkaisun vaihtoehdoissa suunnittelualueelle osoitetaan merkitykseltään seudullisen päivittäistavarakaupan mitoitusta. (Uudenmaan liiton lausunto.)

Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaan suuryksikköjen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palveluiden saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Näin ollen pohjoistaajamassa vähittäiskaupan suuryksikköjen ensisijainen sijaintipaikka on C2-alue, joka sijaitsee myös joukkoliikenteen ja asutuksen kannalta edullisessa paikassa. Merkille pantavaa on myös, että taajamaosayleiskaava sallii Lohjanharjuntien PKT-alueilla paikallista vähittäiskauppaa. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Toimenpiteet:

Osayleiskaavan mukaan alueella on voimassa merkintä KM, jonka mukaisesti alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus seudulliselle muun erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle sekä turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaupunki ei omista C2-alueella maata, johon voisi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. C2-alueelle on näin ollen haastavaa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö, sillä siellä maata omistavat yksityiset toimijat eivät ole toistaiseksi kiinnostuneita kehittämään alueilleen vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kauppa, nykytila

Asemakaavaluonnoksen selostuksesta käy ilmi, että alueelle on suurimmaksi osaksi sijoittunut vastoin asemakaavaa muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilaa. Ainoastaan rautakauppa ja 2000 k-m^2 päivittäistavarakauppa ovat kaavan mukaisia. Uudenmaan ELY-keskus kehottaa kaupunkia selvittämään, miten tämä voi olla mahdollista.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, kuinka suuri olemassa oleva tilaa vaativa kauppa on (rautakauppa Starkki). Myöskään muun erikoiskaupan kerrosala ei käy ilmi. Erikoiskaupan määrän arvioimiseksi on oltava tiedot nykyisistä kerrosaloista toimijoittain.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, etteivät Motonet, Kodin tavaratalo ja Tokmanni ole tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöitä, vaan laajan valikoiman tavarataloja. Käsitteet on avattava, jotta eri osapuolet tietävät, mistä keskustellaan ja mihin kerrosaloihin kukin toimiala on laskettu mukaan kaupallisessa selvityksessä. (Uudenmaan ELY- keskuksen lausunto.)

Toimenpiteet:

Liiketilojen rakennusluvat on myönnetty 2007–2010. Merkitään tiedoksi. Tiedot kaupan laadun nykyisestä jakautumisesta kerrosaloittain on lisätty kaavaselostukseen. Käsitteitä on tarkennettu päivitetyn kaupallisen selvityksen myötä. Lempolan kauppapuisto on profiloitu kehitettävän hybridikeskukseksi, jonne sijoittuu tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä auto-, rauta- ja rakennuskaupan ja sisustamisen toimialoilta sekä näihin toimialoihin kytkeytyviä tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottuneita laajan tavaravalikoiman myymälöitä.

Kauppa, mitoitus

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että päivittäistavarakaupan määrä ylittää kummassakin vaihtoehdossa maakuntakaavassa määritellyn seudullisuuden rajan.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että:

- Maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnan mukaan olemassa olevia myymälöitä voi laajentaa 25 % tai enintään 1 500 k-m^2 ennen kuin laajennus on merkittävä. Ottaen huomioon taajamaosayleiskaavan sisällön ja laaditun selvityksen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos ei voi sallia päivittäistavarakaupan osalta enempää.

- Erikoistavarakaupan osalta kaupan selvityksessä todetaan nykyisen väestömäärän laskennallisesti riittävän 3 000 k-m^2:n myymälätilaan. Kaavamääräyksellä tulee määritellä, että kauppa on sellaista, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asioidaan harvoin. Nykytila tulee kartoittaa selvittämällä kerrosalat toimijoittain.

- Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta (auto-, puutarha-, maatalous- ja huonekalukauppa yms.) kauppa voi olla seudullista, kuten asemakaavaluonnoksessa on esitetty. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Alueelle sijoittuvan vähittäiskaupan tulee olla tilaa vaativaa kauppaa, mutta alueelle voidaan sijoittaa myös paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Alueelle vaihtoehtoina osoitetut päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden lisäykset ovat paikallisina vähittäiskaupan palveluina perusteettomia, sillä Lempolan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön päivittäistavarakaupan seudullisuuden raja ylittyy jo nykyisellään. Päivittäistavarakauppa ei ole osayleiskaavan mukaisesti paikallisesti merkittävää vähittäiskauppaa. (Uudenmaan liiton lausunto.)

Toimenpiteet:

Tilaa vaativan erikoiskaupan tueksi tarvitaan päivittäistavarakauppaa. Kaupallisen selvityksen mukaan kuluttajien vaatimukset päivittäistavarakauppaan liittyen ovat kasvaneet ja kasvavat edelleen, joten liiketilaa on oltava riittävästi, jotta varmistetaan edullinen hintataso ja monipuoliset valikoimat. Päivittäistavarakaupan 7 900 k-m²:n laskennallinen markkina-alueen väestöpohja on 11 850 asukasta. Vuoteen 2035 pohjoistaajaman tavoitteellinen väestömäärä on 16 700 asukasta, joten kaavan sallima päivittäistavarakaupan mitoitus on paikallista jo ennen vuotta 2035.

Kaavamääräyksiin on lisätty erikoiskaupan määritelmä, jonka mukaan erikoistavarakauppa ei saa kilpailla keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja sinne suuntautuva asiointitiheys tulee olla pieni tai sen tulee palvella lähialueen asukkaita. Kauppapuiston nykyiset toimijat kaupan laaduittain on esitelty kaavaselostuksessa.

Lempolan kauppapuiston päivittäistavarakauppa nykyisellään ei ole kaupallisen selvityksen mukaan seudullista. Kauppapuistossa on toteutunut päivittäistavarakauppaa 4 074 k-m², minkä laskennallinen lähialueen väestöpohja on 6 000 asukasta. Pohjoistaajamassa on 6 400 asukasta.

Kauppa, vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Lempolan kauppapuiston alueen toimintaedellytysten edistäminen supistaa kilpailua muualla Pohjoistaajamassa. Pohjoistaajamaan jää käyttämättä vaihtoehdossa 2 vain 300 k-m2 päivittäistavarakaupan laskennallisesta lisätarpeesta vuoteen 2035 saakka. Laskennallista väestömäärää ei siis ole pariin kymmeneen vuoteen. Tämä johtaa siihen, että kannattaakseen kaupan on saatava autoilevia asiakkaita laajalta alueelta mahdollisesti myös naapurikunnista. Selvityksen mukaan myös vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakaupan mitoitus voidaan katsoa paikalliseksi vasta vuonna 2035. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Asemakaavan ja sen muutoksen tavoitteilla, jossa keskusta-alueen ulkopuolelle, tilaa vaativan kaupan alueelle pyritään lisäämään päivittäis- ja erikoistavarakauppaa, voi olla haitallisia vaikutuksia Lohjan keskusta-alueen kaupalle ja koko keskusta-alueen elinvoimaisuudelle.

Lempolan merkitykseltään seudullisen vähittäistavarakaupan suuryksikön sijainti ja laajuus tulee osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että se muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi maakuntakaavassa osoitettu Lempolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus 75 000 k-m² ja sen jakautuminen tulee osoittaa selostuksen liitekartalla. (Uudenmaan liiton lausunto.)

Toimenpiteet:

Kaupallisen selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan 9 000 k-m² markkina-alueen laskennallinen väestöpohja on 13 500. Pohjoistaajaman väestötavoite vuoteen 2035 on 16 700. Vaihtoehdon 1 päivittäistavarakaupan markkina-alueen väestöpohjavaatimus on puolestaan 8 850 asukasta, joka on vain 2 450 asukasta enemmän, kuin pohjoistaajamassa on tällä hetkellä.

Lempolan kauppapuiston vähittäiskaupan jakautuminen on esitetty selostuksessa. Kuten aiemmin mainittiin Lempolan kauppapuisto ei kilpaile keskustan kanssa eikä kauppapuiston kehittämisellä ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueen kaupalle eikä keskusta-alueen elinvoimaisuudelle niiden erilaisten profiloitumisten vuoksi. Kaupallisen selvityksen mukaan keskustan asiointimäärät vähenevät Lempolan kauppapuiston myötä vain noin 2 %:a, mikä on helposti korjattavissa keskustan kehittämisellä.

Alueen saavutettavuus

Arkipäivän asioinnin kannalta päivittäistavarakaupan sijoittaminen asutuksen lähelle on avainasemassa kulkutavan valinnan ja ajettujen kilometrien osalta. Autoilun määrä vaikuttaa CO2 -päästöihin ja tätä kautta ilmastonmuutoksen etenemiseen. Lähialueella asuu vain noin 1 700 asukasta. Alue on saavutettavissa hyvin vain henkilöautolla vielä pitkälle tulevaisuuteen raidehankkeiden ollessa vielä varhaisessa suunnitteluvaiheessa. Myös pyöräily- ja kävely-yhteyksien rakentaminen valtatien ja yhdysteiden risteysalueelle on haasteellista. (Uudenmaan ELY- keskuksen lausunto, Uudenmaan liiton lausunto.)

Kauppapuisto ei sijaitse bussireittien varrella. Olisiko mahdoton ajatus saada jokin paikallisvuoro pyörähtämään kauppapuiston kulmilla esimerkiksi pari kertaa viikossa? Kauppapuiston rakentamisen myötä kaupat katosivat esimerkiksi Lohjan asemanseudulta ja Mäntynummesta. (Valtaväylien aluetoimikunta.)

Toimenpiteet:

Kevyelle liikenteelle on järjestetty alikulkuväylät useasta kohtaa valtateiden ja yhdysteiden risteysalueilta. Väestönkasvutavoitetta ei ole jaoteltu vuositavoitteisiin, mikä mahdollistaa päivittäistavarakauppaan vaadittavan väestömäärän saavuttamisen jo paljon ennen vuotta 2035.

Kaavahankkeen yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia linja-autoreittien kehittämisestä niin, että kauppapuisto olisi paremmin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Liikenneselvityksen yhteydessä Lohjanharjuntielle kauppapuiston läheisyyteen mallinnettiin linja-autopysäkki, joka tilavarauksen puitteissa mahtuu siihen.

Tällä hetkellä kaikille avoin palveluliikenne kulkee tiistaista perjantaihin kerran päivässä Lempolan kauppapuiston kautta. Muutoin joukkoliikenteen pysäkit ovat noin 500 metrin päässä kauppapuistosta. Lohjan seudun joukkoliikenteestä vastaavat yksityiset liikenteenharjoittajat, joten seudullisen joukkoliikenteen saaminen Lempolan kauppapuiston läheisyyteen vaatii yksityisen liikenteenharjoittajan kiinnostumisen kyseisestä reitistä.

Vaikutus liikenteeseen

Kaavan suunnitteluaineistoon sisältyy luonnos liikenneselvitykseksi. Nykytilanteen arvion mukaan liikenne ruuhkautuu haitallisesti maantien 1125 länsipäässä kiertoliittymien välillä. Muutoinkin on todettu liikennejärjestelyjen kestävän ainoastaan maltillista maankäytön lisäämistä. Jatkosuunnittelussa tulee liittymien toimivuustarkastelua tarkentaa kuormitusasteiden sekä jonopituuksien osalta nykytilanteesta lähtien ja suunnitella tarkemmin liikenteellisiä parantamistoimenpiteitä ongelmien korjaamiseksi esimerkiksi liikenteen ohjausta kehittämällä. Suunniteltava lisääntyvä maankäyttö tulee mitoittaa siten, että valtatien 25 liikenteellinen toimivuus ja liikenneturvallisuus eivät vaarannu. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Valmisteluvaiheen liikenteelliset selvitykset ja arvioinnit ovat vielä kesken, mutta alustavien tietojen pohjalta, ajoneuvoliikenteen lisääntyessä, vaikutukset valtatien 25 liikenteeseen kiertoliittymässä voivat olla merkittävät. Sillä voi olla haitallisia vaikutuksia koko seudun elinkeinojen kilpailukykyyn ja alueiden kehittämiseen. Esimerkiksi tavaraliikenteen sujuvuus valtatie 25:llä on seudullisesti ja maakunnallisesti tärkeää. Keskeisen päätieverkon liikenteen sujuvuutta ei saa heikentää. Suunnittelualueen liikenteellisiin ratkaisuihin tulee kiinnittää kaavan jatkotyössä erityistä huomiota. Kaavan liikenneselvitykseen on hyvä korjata voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä -kartta. (Uudenmaan liiton lausunto.)

Liikenneympyrän toimivuuden varmistaminen olisi tärkeä liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta. Tämä koskee molempia liikenneympyröitä etenkin ruuhka-aikoina. (Valtaväylien aluetoimikunta.)

Toimenpiteet:

Liikenneselvitystä on laajennettu. Liittymien kuormitusasteet on laskettu sekä nykytilanteen mukaisesti että ehdotusaineiston mitoituksen mukaisesti. Liikenneselvitys sisältää ehdotuksia liikenteellisiin parantamistoimenpiteisiin. Liikenneselvitykseen on korjattu voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä -kartta.

Korttelin liikennejärjestelyt

Kaavaluonnoskartalla on osoitettu maantielle 1125 maantien aluetta asemakaavamerkinnällä LT. Tämä tulee muuttaa katualueeksi, sillä maantielle 1125 ei voida asemakaavoissa osoittaa maantien aluetta maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaan. Katualueella Lohjan kaupunki voi itse suunnitella ja toteuttaa tarvittavat liikenneolosuhteiden parantamistoimenpiteet omilla päätöksillään. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Kauppapuiston nykyisten liikennejärjestelyjen parantaminen sekä kauppapuiston alueella että sisään- ja ulosmenoteillä nousi vahvasti esille. Kestävän liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn, edellytyksiä tulisi lisätä. Hyvänä esimerkkinä suoraan suojatien jälkeen nouseva mäki kauppapuiston parkkipaikalle, siinä ei ole kulkuväylää, mutta oikaisee kevyenliikenteen reittiä kauppapuiston alueelle melkoisesti. Nyt ihmiset taiteilevat mäen rinteellä oikaistakseen. Myös alueen sisällä voisi liikenneturvallisuutta parantaa esimerkiksi luomalla jalankulkuyhteyksiä alueen sisällä. Polkupyöräilyä varten tarvittaisiin polkupyöräparkki.

Voisiko yksisuuntainen liikenne parantaa autoliikenteen sujuvuutta sekä kauppapuistossa että kauppapuiston sisääntulo- ja ulosmenoväylällä? (Valtaväylien aluetoiminkunta.)

Toimenpiteet:

Maantie 1125 on rajattu pois kaava-alueesta. Kaavamääräyksiin on lisätty useita kohtia, jotka edellyttävät kestävän liikenteen kehittämistä alueella ja alueen saavutettavuudessa. Polkupyöräpysäköintiä on vaadittu reilusti enemmän kuin alueella nyt on.

Korttelialueen kehittäminen

Kauppapuiston ulkoista ilmettä haluttiin kohennettavan viihtyisämmäksi. Alueelle toivottiin istutuksia, penkkejä, paikkoja levähtää tai oleskella pelkän autoparkin sijaan. Kauppapuistoon toivottiin viihtyvyyttä lisäämään myös kahvilaa. (Valtaväylien aluetoimikunta)

Asun kerrostalossa vastapäätä Lempolan kauppapuistoa ja asuntooni paistavat häikäisevästi mm. Hesburgerin drive-in asiakkaiden autojen valot, myös muidenkin siihen lähelle parkkeeraavien auto-asiakkaiden valot häikäisevät.

Ehdotan että Lempolan kauppapuistoon, Hanko–Hyvinkää -tien puolelle siihen parkkipaikan ja rinteen reunaan rakennetaan häikäisysuoja. Sen ei tarvitse olla rakenteeltaan mikään massiivinen, ei haittaa, vaikka valot näkyvät, kunhan eivät häikäise. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä huomattavasti. (Mielipide A)

Toimenpiteet:

Asemakaavakarttaan on lisätty aukio, johon saa sijoittaa kahvilan. Kaavamerkinnöillä on määrätty, että kevyenliikenteen yhteyksien tulee erottua pysäköinti- ja liikennealueista. Määräyksiin on lisätty myös huomioita, joiden mukaan alueen viihtyvyyteen tulee kiinnittää huomiota.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan alueelle tulee sijoittaa häikäisyn suojaava aita, joka estää autojen valojen häikäisyn läheisiin asuntoihin.

Pohjavesi

Kaavaluonnoksen määräyksissä on esitetty öljy- ja maalämpökielto. Viimeaikaisessa oikeuskäytännössä on katsottu, että mitään lämmitysmuotoa ei voida kaavassa suoraan kieltää, mikäli pohjavesi voidaan turvata riittävillä kaavamääräyksillä. Nämä määräykset koskevat nestemäisten polttoaineiden säilyttämistä ja varastointia sekä polttoainesäiliöiden sijoittamista. Näin ollen ELY-keskus esittää pohjavesimääräyksen muuttamista tältä osin muotoon: *”Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.”*

Asemakaavamääräyksissä on virheellisesti viitattu ympäristönsuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskieltoon. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään kyseisen lain 17 §:ssä. Mahdollisten lainsäädännön muutosten vuoksi määräyksistä on hyvä poistaa viittaukset lakipykäliin, ja avata lain sisältö tarvittavilta osin sanallisesti. (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto.)

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella ja se tulee huomioida kaavamääräyksissä. Maalämpökaivoja ei saa rakentaa kaava-alueelle. (Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu.)

Toimenpiteet:

Pohjavesimääräys on muutettu ja se pohjautuu ELY-keskuksen esittämään muotoon. Määräyksistä on poistettu viittaus lainsäädäntöön.

Alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty alueella.

Hulevedet

Kaava-alueelle tulee tehdä hulevesisuunnitelma. Siinä tulee huomioida erikseen ns. puhtaiden ja likaisten vesien käsittely. Pohjavedelle haitallisten vesien ohjaaminen pohjavesialueen ulkopuolelle tulee selvittää. Toisaalta pitää turvata, että alueen pohjaveden määrää ei vähennetä vaan puhtaat vedet imeytetään takaisin maastoon mahdollisuuksien mukaan eri puolille aluetta. Hulevesiselvitys tulee sisältää myös nykyisten hulevesien käsittelytapojen selvittämisen alueella. (Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu.)

Toimenpiteet:

Kaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Hulevesiselvitys sisältää selvityksen hulevesien käsittelyn nykytilasta sekä suosituksia hulevesien johtamiselle tulevaisuudessa. Hulevedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta kaava-alueen ulkopuolella olevaan imeytyskenttään, johon vastaisuudessakin tulee johtaa tontin likaiset hulevedet. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, jolla suositellaan puhtaiden hulevesien imeyttämistä kaava-alueella.

Sammutusvesien hallinta

Kaavoitettavan alueen sijaitessa merkittävällä pohjavesialueella, tulisi alueelle rakennettavien rakennusten osalta huomioida myös sammutusvesien hallinta. Tämä tulisi näkemyksemme mukaan kirjata osaksi kaavan asettamia vaatimuksia. (Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto.)

Toimenpiteet:

Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus, jonka mukaan suunnitelma sammutusjätevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Uusiutuvat energiamuodot

Alueella tulee suosia uudistuvia energiamuotoja mm. aurinkovoimaa. (Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu.)

Toimenpiteet:

Kaavamääräyksiin on lisätty yleinen määräys, jonka mukaan rakennuksiin ja rakennelmiin saa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Sähköverkko

Molemmissa vaihtoehdoissa sähkön käyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjänniteverkon kaapelointeja alueella. Pyydämme, että kaavaan varataan paikat olemassa oleville puistomuuntamoille (n.20m²). (Caruna Oy.)

Toimenpiteet:

Kaavakarttaan on lisätty merkinnät puistomuuntamoista.

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa olleisiin kahteen vaihtoehtoiseen luonnokseen saaduissa lausunnoissa vaadittiin kaupallisen selvityksen tarkentamista kaupan mitoituksen ja käsitteiden osalta sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatimista. Myös liikenneselvitystä ja -suunnitelmaa tuli tarkentaa liittymien toimivuustarkasteluiden osalta sekä liikenteellisten parantamistoimenpiteiden suunnittelun osalta. Saapuneissa lausunnoissa kiinnitettiin erityistä huomiota kaupan laatuun ja mitoitukseen sekä alueen saavutettavuuteen.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ehdotuksen laadinnassa mahdollisuuksien mukaan. Kaava-alueesta on rajattu ehdotusvaiheen aineistoon Lohjanharjuntien liikennealue pois.

Valmisteluvaiheessa esiteltiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua kaupan mitoituksille. Ehdotusvaiheeseen kaupan mitoitukset on räätälöity uudelleen. Mitoitukset ovat lähempänä valmisteluvaiheen vaihtoehto 2:ta kuin vaihtoehto 1:tä. Muun erikoistavarakaupan mitoitus on sama kuin vaihtoehto 2:ssa. Kaavan ehdotusaineisto on voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukainen. Voimassa olevan taajamaosayleiskaavan mukaan alue muodostaa taajamarakenteessa näkyvän sisääntulon taajamaan. Alue on Pohjoistaajaman kaupan palvelujen keskittymä ja sillä on seudullista merkitystä.

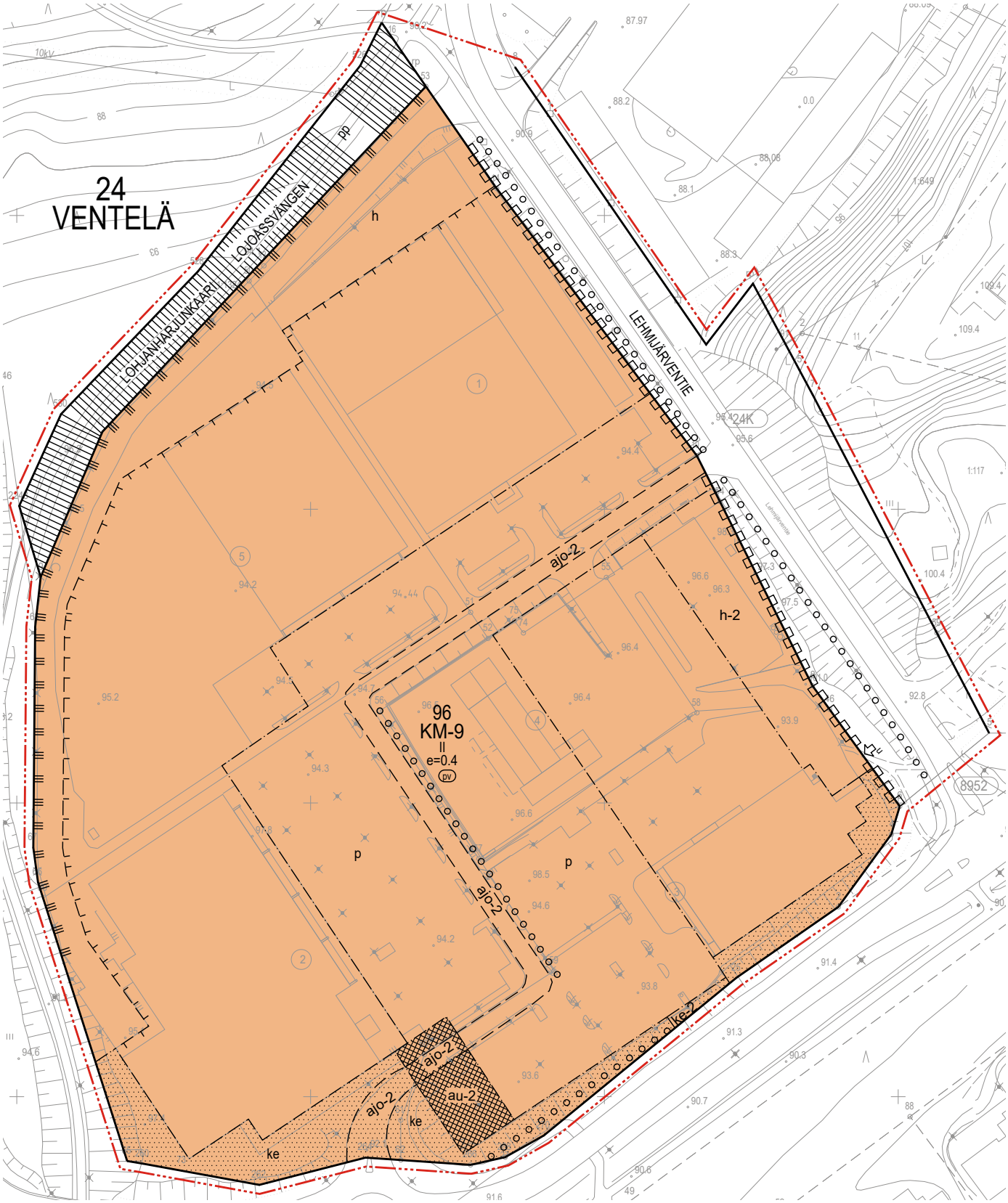
Kaupan laatujen mitoitukset perustuvat asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten tehtyyn kaupalliseen selvitykseen. Selvityksessä on esitetty Lempolan kauppapuiston vaikutusalueen vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta ja arvioitu kaupan mitoituksen vaikutukset. Tarjonnan osalta tarkastelun kohteena olivat päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan myymäläverkko sekä tiedossa olevat kaupan hankkeet lähialueella. Vähittäiskaupan kysynnän tarkastelussa otettiin huomioon väestökehitys, työpaikat, saavutettavuus ja liikennemäärät eri kulkumuodoilla, vähittäiskaupan ostovoima ja siirtymät sekä liiketilan lisätarve.

Kaupallisessa selvityksessä painotettiin kilpailun toimivuuden huomioimista. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys, jotta kaupan sijainnin sääntely ja kuntien tontinluovutusmenettelyt eivät olisi toimivan kilpailun esteenä. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta kaavaratkaisuissa on hyvä olla joustoa ja vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista.

KAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

Korttelialue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-9). Alueen rakennusoikeus on noin 28 000 k-m².

Alla ote kaavakartasta (pienennös).



Liikerakennukset

Rakennusala pysyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden samankaltaisena. Pysäköintialueeseen rajautuva rakennusala on voimassa olevassa kaavassa ohjeellinen, mutta ehdotusaineistossa rakennusala on sitova. Pysäköintialue myös hieman suurenee, niin ettei rakennusala ulotu enää nykyisin alueella toimivaan rakennukseen, jossa toimii tällä hetkellä A-katsastus.

Alueelle saa sijoittaa voimassa olevan asemakaavan tapaan tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus nousee 7 900 k-m². Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa enintään 10 000 k-m² ja erikoistavarakauppaa enintään 3 000 k-m². Erikoistavarakauppa ei saa kilpailla keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Erikoiskaupan tulee palvella lähialueen asukkaita ja sinne suuntautuva asiointitiheys tulee olla pieni. Alueelle saa rakentaa palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja. Rakennusten on muodostettava yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Pysäköinti

Rakennusoikeuden toteutuessa muun kuin tilaa vaativan kaupan osalta tulevat pysäköintipaikat viemään suuren osan alueen pinta-alasta. Pysäköintialue on ehdotusaineistossa hieman suurempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Pysäköintialue on myös jaettu kahtia ohjeellisella ajoyhteydellä. Ehdotusaineiston kaavamääräyksessä velvoitetaan, että alueelle tulee toteuttaa riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Kaavamääräys velvoittaa sijoittamaan alueelle riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittämään huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Autopaikkoja tulee osoittaa kaupan laatujen mukaan seuraavasti:
- Päivittäistavaran kauppa, palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja 1 ap/35 k-m²
- Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa ja muu erikoiskauppa 1 ap/45 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa 1 ap/325 k-m²

Korttelialueelle tulee osoittaa myös pyöräpaikkoja. Kaavamääräyksen mukaan asiakaskäyttöön osoitetuista pyöräpaikoista 30 % tulee olla runkolukittavia ja toteuttaa katettuun tilaan. Pyöräpysäköinti tulee järjestää hajautetusti eri liiketilojen ja uloskäyntien lähettyville.

Pyöräpaikkoja tulee osoittaa kaupan laatujen mukaan seuraavasti:
- Päivittäistavaran kauppa, palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja 1 pp/50 k-m²
- Erikoistavarakauppa ja tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa 1 pp/100 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa 1 pp/400 k-m²

Jalankulku- ja polkupyöräyhteydet sekä aukio

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kehittää. Asemakaavamääräysten, joilla velvoitetaan kevyen liikenteen huomioon ottamiseen, tavoitteena on entistä sujuvampi, turvallisempi ja viihtyisämpi jalankulku korttelialueella.

Alueen luoteisosassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kiinteistö, joka asemakaavan myötä muuttuu katualueeksi ja nimetään Lohjanharjunkaareksi.

Korttelia 96 reunustaa etelä- ja kaakkoisosissa kaavamerkintä, jolla on osoitettu istutettavan alueen osa, jolle tulee osoittaa riittävät jalankulku- ja pyöräilyväylät. Tähän istutettavan alueen osaan tulee osoittaa jalankulkuväyliä vähintään kaksi ja niiden tulee olla suojateiden ja linja-autopysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Pysäköintialueella tulee olla riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.

Korttelin eteläosaan on osoitettu aukio, johon saa sijoittaa kahvilan tai sitä vastaavan toiminnon. Aukiolla tavoitellaan alueen viihtyvyyden kehittämistä. Aukion läpi kulkevan ajoyhteyden tulee selkeästi erottua kävelyaukiosta.

Havainnekuva Lempolan kauppapuistosta. Kuva: Lohjan kaupunki / Tuija Savela

Ajoyhteydet

Suunnittelualueesta on rajattu Lohjanharjuntie pois valmisteluvaiheen jälkeen, sillä siihen ei tehdä kaavan yhteydessä muutoksia.

Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, jonka tulee selkeästi erottua pysäköintialueesta ja jalankulkureiteistä. Lehmijärventien vierusta on osittain rajattu merkinnällä, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Huoltoliikenne

Kortteliin on osoitettu alueen koillis- ja luoteisosiin alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatut osat.

Koillispuolella oleva huoltoliikenteelle varattu alueen osa tulee aidata katualueeseen rajautuvalta osalta. Aidan tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen ja sen tulee estää lastaus- ja pysäköintialueen sekä huoltopihan näkyvyys katualueelle. Aidan tulee olla osittain viherrakenteinen.

Huoltoalueen Lohjanharjuntien puoleiseen päätyyn on lisätty kaavamerkintä, jolla on osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta on sallittu vain ulosajo. Liikennetarkastelusta kävi ilmi, että liikenne saattaa jonoutua, jos siitä sallitaan myös sisäänajo.

Pohjavesialue

Koko kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein.

Huoltoliikenne-, ajoneuvoliikenne- sekä pysäköintialueet ja niiden vierialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät hulevedet tulee johdattaa öljynerottimeen.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Suunnitelma sammutusjätevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

MITOITUS

Kaava-alueen kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä 70 406 m^2. Koko kaava-alueen pinta-ala on 85 172 m^2.

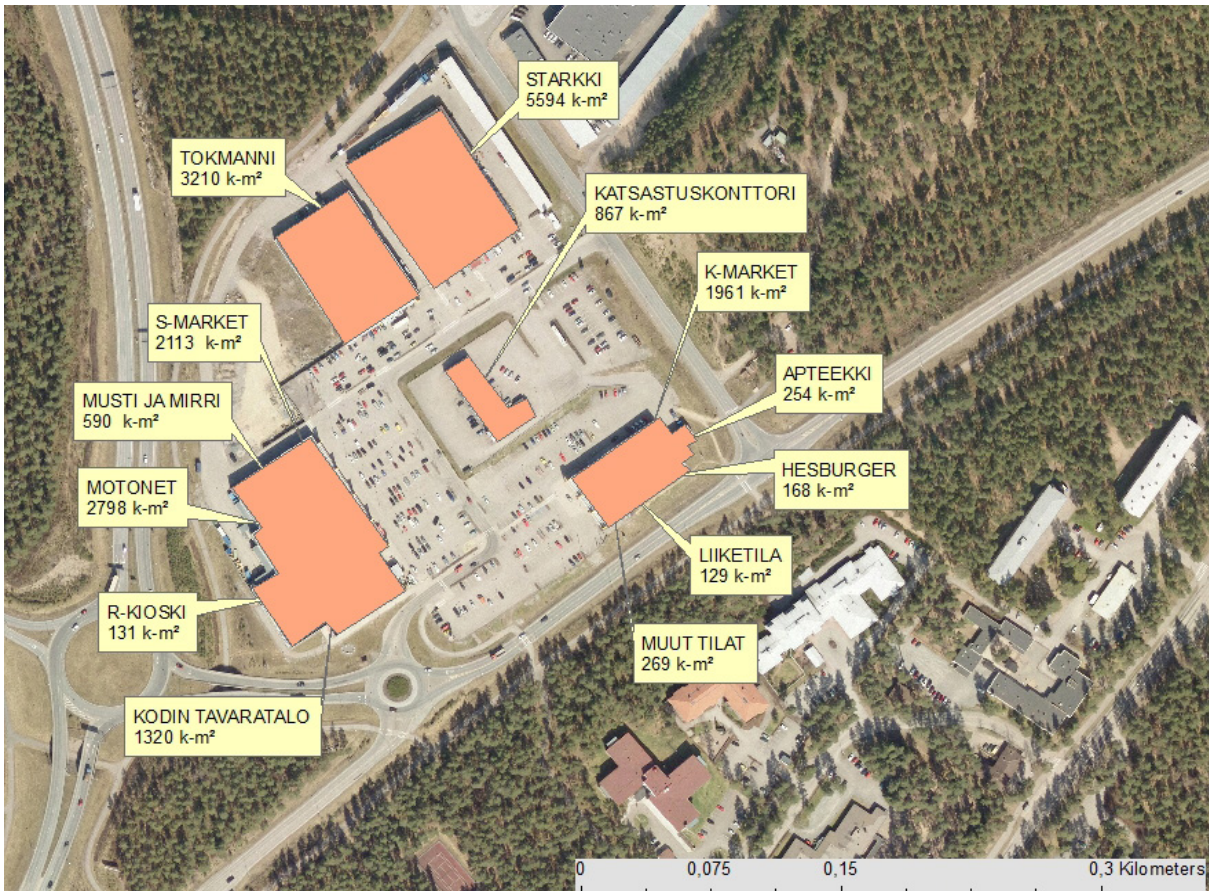
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitettu rakennusoikeus on e=0,4, mikä on nykyistä (e=0,5) pienempi. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 28 000 k-m^2, mikä on noin 7 000 k-m^2 vähemmän kuin nykyinen rakennusoikeus.

Rakennusoikeutta on rajoitettu kaupan laatujen mukaan seuraavasti:

- Päivittäistavarakauppaa enintään 7 900 k-m^2
- Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa enintään 10 000 k-m^2
- Erikoistavarakauppaa enintään 3 000 k-m

Toiminta	Nykyinen k-m²	Enimmäis k-m²
Päivittäistavarakauppa	**4 074 k-m²** (S-Market 2 113 k-m² ja K-Supermarket 1 961 k-m²)	7 900 k-m²
Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavara-valikoiman kauppa	**7 328 k-m²** (Tokmanni 3 210 k-m², Motonet 2 798 k-m² ja Kodin tava-ratalo 1 320 k-m²)	10 000 k-m²
Erikoistavarakauppa	**844 k-m²** (Musti ja Mirri 590 k-m² ja Apteekki 168 k-m²)	3 000 k-m²
Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, palvelu-, kahvila-, ravin-tola-, toimisto-, näyttely-, liikun-ta- sekä vapaa-ajantilat	**7 158 k-m²** (Starkki 5 594 k-m² , R-kioski 131 k-m², Hesburger 168 k-m², A-Katsastus 867 k-m², liiketila 129 k-m² ja muut tilat 269 k-m²)	
Yhteensä	**19 404 k-m²**	**28 000 k-m²**
Maakuntakaava		**75 000 k-m²**

Kauppapuiston nykyiset toimijat luokiteltuna kaavamääräyksin rajoitettujen kaupan laatujen mukaisesti.



Toimintojen sijoittuminen alueelle

KAUPAN LAATUJEN KUVAUS

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupoissa myydään elintarvikkeita sekä muita jokapäiväisiä kulutustavaroita. Päivittäistavarakauppa voi olla myös erikoismyymälä, esim. leipomo. Muutoin päivittäistavarakaupat jaetaan yleisesti koon mukaan. Lempolan kauppapuistossa olevat päivittäistavarakaupat ovat isoja supermarketteja.

Päivittäistavarakauppa tuottaa eniten käyntejä kerrosneliöä kohden, minkä vuoksi myös eniten liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta. Kuluttajien asiointipäätösten merkitys on koko ajan kasvanut, minkä vuoksi päivittäistavaramyymälöiden on oltava riittävän suuria pystyäkseen tarjoamaan edullisen hintatason sekä monipuoliset valikoimat.

Tilaa vaativa erikoistavaran kauppa

Nimensä mukaisesti tilaa vaativa erikoiskauppa tarvitsee toiminnalleen isot tilat sekä rakennuksina että usein pihatiloina. Myynnissä olevat tavarat ovat pääosin isokokoisia ja vaativat sen vuoksi isot varastot, raskaat kuljetukset ja kotiinkuljetukseen usein auton. Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa hakeutuu useimmiten keskustojen ulkopuolelle. Sijoittumispäätökseen vaikuttavat tilatarpeen lisäksi mm. maan hinta sekä tilojen neliövuokra: keskustojen myymälätilat ovat yleensä niille liian pieniä ja kalliita. Myymälöiden toiminta edellyttää myös hyviä liikenneyhteyksiä ja näkyvää sijaintipaikkaa. Tilaa vaativa erikoiskauppa keskittyy yleensä omille alueilleen, jolloin ne hyötyvät muiden samantyyppisten liikkeiden läheisyydestä.

Tilaa vaativan kaupan päämyyntituotteita eli pääsääntöisesti suurikokoisia tuotteita ovat muun muassa:

- huonekalut ja muut kodin kalusteet sekä matot, sälekaihtimet ja rullaverhot
- liedet, jääkaapit, pesukoneet eli niin kutsutut valkoiset kodinkoneet
- televisiot ja stereot
- rauta- ja rakennustavarat sekä tapetit ja lattianpäällysteet
- puutarha-alan tuotteet
- maatalousalan tuotteet
- autot ja muut moottoriajoneuvot, veneet sekä raskaat koneet (maansiirtokoneet ym.)
- polkupyörät

Kaikki edellämainitut tuotteet eivät kuitenkaan aina ole suurikokoisia ja fyysistä tilaa vaativia. Esimerkiksi rauta- ja rakennustavaroista osa on hyvinkin pienikokoisia. Myös muissa tuoteryhmissä osa tuotteista on pienikokoisia. Tilaa vaativia tavaroita ei myöskään aina myydä suurmyymälöissä. Esimerkiksi polkupyöriä myydään paljon pienissä erikoistuneissa pyöräliikkeissä, jotka vain harvoin ovat suurmyymälöitä. Pääsääntöisesti myymälät voidaan jakaa tilaa vaativan erikoiskaupan alalla suuriin, jotka kilpailevat laajalla valikoimalla ja hinnoilla sekä pieniin, jotka panostavat palveluun ja erikoistuotteisiin. Suuret myymälät ovat yleensä sijoittuneet keskustojen ulkopuolelle ja pienet keskustoihin. Pinta-ala onkin yksi kriteeri erottaa tilaa vaativa erikoiskauppa muusta erikoiskaupasta, koska myymälöiden kokoa voidaan mitata. Tämä ei kuitenkaan ole ongelmatonta, sillä myymäläkoon vaihtelu on suurta.

Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa

Kaupan palvelukonseptit uudistuvat jatkuvasti, joten erilaiset kaupan tyyppiin sidotut kokorajat eivät ole kannattavia. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät ovatkin hyvin monentyyppisiä. Joissain myymälöissä myydään pääsääntöisesti vain yhden tuoteryhmän tuotteita, toisissa puolestaan tarjotaan tuotteita useista eri tuoteryhmistä. Suomessa on lukuisilla eri konsepteilla toimivia tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä.

Liikeidean merkitys kaupan sijoittumiseen vaikuttavana tekijänä on noussut esiin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi myös uudentyyppisiä merkkituotemyymälöiden keskuk-

sia eli outlet-keskuksia koskevissa kehittämishankkeissa. Vastaavan kaltaisena uutena liikeideana voidaan pitää myös tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Tällä tarkoitetaan ympäristöministeriön suosituksen (2000) mukaisiin tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoihin (moottoriajoneuvojen, veneiden ja matkailuvaunujen sekä niiden varaosien tarvikkeiden kauppa, huonekalukauppa, sisutustarvikekauppa, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa sekä kodintekniikkakauppa) liittyvää, suuria liiketiloja vaativaa erikoiskauppaa. Lempolan kauppapuiston osalta tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa kytkeytyy yksittäisten toimialojen sijasta alueen toiminnalliseen profilointiin hybridikeskukseksi.

Erikoistavarakauppa

Erikoistavarakauppa on yleensä keskustahakuista ja kaupalla on päämyyntituote. Keskustahakuiset erikoistavarakaupat eroavat tilaa vaativista kaupoista toiminnan luonteen lisäksi koon puolesta. Erikoistavarakauppoja ovat esimerkiksi vaatekaupat, apteekit, kukkakaupat ja eläintarvikekaupat. Vaihemaakuntakaavassa ohjataan ainoastaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista. Kunta voi omassa kaavoituksessaan osoittaa paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Näin on tehty taajamaosayleiskaavassa, jonka mukaan Lempolan kauppapuistoon voidaan sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi paikallista muuta erikoiskauppaa.

KORTTELIN HULEVEDET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa 77 %:sta 85 %:iin, minkä myötä huleveden määrä korttelissa lisääntyy. Korttelialueen hulevedet johdetaan nykyisellään alueen ulkopuolelle imeytyskenttään. Imeytyskenttään vedet johdetaan ns. bypass-systeemillä toimivan öljynerottimen kautta.

Pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi puhtaat kattovedet suositellaan tulevaisuudessa imeyttäväksi tontilla. Maankäyttöluonnoksen mukaan tontilla on niukasti tilaa maanpäällisille imeytysrakenteille, joten viivytys täytyy todennäköisesti toteuttaa maanalaisella hulevesikasettirakenteella. Tontilla on siis suositeltavaa tehdä pohjatutkimus mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta selviää, onko maanalaisten viivytysrakenteiden käyttäminen mahdollista ja mihin syvyyteen asti. Tuleva kattopinta-ala on yhteensä n. 29 000 m², jolta syntyvä hulevesimäärä on mitoitussateella 1/2 a 10 min n. 200 m³. Käytetyistä kaseteista riippuen niiden vaatima yhteispinta-ala on n. välillä 350–700 m².

Jatkosuunnittelussa tulee määrittää sopivat paikat imeytysrakenteille. Suojaetäisyys rakennukseen on vähintään 3 m, jos imeytysrakenne sijoittuu korkeusasemaltaan rakennuksen alapuolelle, ja 10 m, jos rakenne sijoittuu rakennuksen yläpuolelle. Imeytysrakenteisiin tulee rakentaa ylivuoto, jonka purkureitti on suunniteltava erikseen.

Jos kattovedet saadaan imeytettyä tontilla, tulee hulevesirunkolinjaan ja nykyiseen imeytyskenttään johdettava hulevesimäärä pienenemään, joten pysäköintialueen hulevesille ei tarvita viivytystä. Pysäköintialueella suositellaan kuitenkin mahdollisuuksien mukaan vihertaskujen ja/tai läpäisevien päällysteiden kuten nurmikiven käyttöä.

Tontin eteläosan tasaus ja tulvareitti eivät ole toimineet nykytilassa oikein. Pysäköintialueen reunalle tulee rakentaa reunakivi, ja tasausta muuttaa niin että vesi valuu ensisijaisesti kaivoihin, ja vasta hulevesiviemärin kapasiteetin ylittyessä tulvareitille. Rinteeseen tulee rakentaa uusi tulvareitti kohtaan, josta vesi nykyiselläänkin valuu rinteeseen. Jatkoselvityksissä tulee selvittää myös muun piha-alueen nykyinen tasaus ja tarvittaessa muuttaa sitä niin, että hulevesiverkoston tulviessa vesi virtaa pois päin rakennuksista ja pääsee valumaan kaikkialta pihalta etelään suunnitellulle tulvareitille, tai tontin reunoista Lehmijärventielle tai moottoritien suuntaan.

Rakennusvaiheen hulevesien käsittely on suositeltavaa järjestää tilapäisillä ratkaisuilla erillään lopullisen tilanteen hulevesien hallintajärjestelmistä, koska hulevesijärjestelmiä ei todennäköisesti voida rakentaa niin etupainotteisesti, että se olisi käyttökunnossa muun rakentamisen aikana. Lisäksi rakennusvaiheen runsas kiintoainehuuhtouma voi tukkia suodattavat hulevesien hallintamenetelmät.

Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan luontevimmat paikat ovat ne painanteet, joihin hulevedet on helposti painovoimaisesti johdettavissa. Hallintapaikkojen tulee olla sellaisia, joilla ei olisi muutenkaan erityisiä luontoarvoja alueen rakentamisen jälkeen. Rakentamisen aikaisien hallintamenetelmien tulee olla hulevesiä suodattavia ja viivyttäviä järjestelmiä, kuten murske padolla toteutettuja altaita. Altaiden paikat voivat vaihdella alueen rakentamisvaiheiden mukaisesti. Hulevesien laadullista heikkenemistä voidaan lisäksi ehkäistä jaksottamalla maanrakennustöiden tekoa. Kasvillisuus ja pintamaat tulisi olla poistettuna mahdollisimman pieneltä alueelta kerrallaan, jolloin ehkäistään suurien kiintoaineshuuhtoumien syntyminen. Niissä rakennusvaiheissa, joissa on riskinä haitallisten aineiden sekoittuminen hulevesiin, tulee kiinnittää erityistä huomioita hulevesien laadulliseen hallintaan.

LIIKENNERATKAISUT

Kauppapuiston kehittäminen vaikuttaa liikenteeseen, lisäten liikennemääriä. Kauppapuiston sisään- ja ulosajoliikenteen kokonaisliikennemäärä kasvaa iltapäivän huipputuntina 47 %, mikä merkitsee 644 ajoneuvoa tunnissa enemmän nykyiseen verrattuna. Perjantain iltapäivän huipputuntina kokonaisliikennemäärä kasvaa 793 ajoneuvolla tunnissa. Raskaan liikenteen lisäys KAVL on 164 KA/vrk.

Kauppapuiston ja Lohjanharjuntien välillä on nykyisin kiertoliittymä, joka on jo nykyisin kuormittunut ja satunnaisia jonoja ilmenee päivittäin. Perjantain ruuhka-aikoina ilmenee lyhytaikaisia ruuhkia ja ajoittaisia pitkiäkin jonoja. jonka palvelutaso heikkenee merkittävästi. Kiertoliittymä ei tule kestämään arjen ruuhka-aikoina kehittämishankkeen mukaisen maankäytön aiheuttamaa liikenteen kasvua. Tarkastelu on tehty yhden kiertoliittymän osalta. Tosiasiallisesti viereisen valtatien 25 kiertoliittymän jonoutumisen vaikutus heikentää todennäköisesti tilannetta entisestään. Kiertoliittymän kriittisin suunta onkin poistuttaessa valtatien 25 suuntaan. Tulevalla maankäytöllä ruuhkautumiseen vaikuttava suuri syy on runsasta asiointiliikennettä aiheuttavien toimintojen painopisteen kasvaminen sekä erittäin lyhyt liittymäväli niin ikään kuormittuneeseen valtatien 25 kiertoliittymään

Asiakkaat käyttävät pääosin sisään/ulostuloliittymänä kiertoliittymää, koska siitä pääsee suorempaa ja yleensä sujuvammin liittymään Lohjaharjuntielle. Asiakkailla on mahdollisuus käyttää myös Lehmijärventien liittymää, joka toimii nykytilanteessa kohtalaisen hyvin, mutta ajoittain sivusuunnalta vasemmalle kääntyminen on vaikeaa. Ennustetilanteessa nykyinen liittymän sivusuunnan kuormitusaste ylittää kapasiteetin ja sen palvelutaso laskee tyydyttävän ja välttävän rajalle (johtuen lähinnä vilkkaasta pääsuunnan liikenteestä). Herkkyystarkastelussa tutkittiin sivusuunnan liikennemäärän kasvukestävyyttä (noin +70 %). Lehmijärventien suunnan palvelutason parantamiseksi ja tämän kautta kulkevan kaupan liikenteen suosion lisäämiseksi suositellaan liittymään valo-ohjausta. Valo-ohjaus lisää myös liikenneturvallisuutta ja parantaa kävelijöiden liikkumismahdollisuuksia.

Kaavahankkeen yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia linja-autoreittien kehittämisestä niin, että kauppapuisto olisi paremmin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Liikenneselvityksen yhteydessä Lohjanharjuntielle kauppapuiston läheisyyteen mallinnettiin linja-autopysäkki, joka tilavarauksen puitteissa mahtuu siihen.

Kauppapuiston sisäiset kevyen liikenteen ratkaisut eivät nykyisellään ole kovinkaan laadukkaat. Kevyeen liikenteeseen liittyvien kaavamääräyksien tavoitteena entistä sujuvampi, turvallisempi ja viihtyisämpi jalankulku korttelialueella. Asiakkailla on kaavan myötä myös entistä sujuvampia sisään/ulosteitä jalan ja pyörällä kuljettaessa. Kevyen liikenteen huomioiminen kaavahankkeessa on Lohjalla erityisen tärkeää sillä Lohjan kaupunki on Hinku kunta. Lohjan kaupungin tavoitteena on kehittää Lohjasta myös entistä parempi pyöräilykaupunki.

KAAVARATKAISUJEN VAIKUTUKSET

Aluerakenne

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Lohja on luokiteltu seutukeskukseksi, joka jo nykyisin on laajemman vaikutusalueen asioimis- ja työpaikkakeskittymä ja, jossa keskustan rakenne asettaa rajoituksia suurille kaupan yksiköille. Aluerakennetasolla Lempolan kauppapuiston kehittyminen parantaa osaltaan Lohjan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa. Kauppapuiston kehittäminen ei myöskään vaikuta maakunnan, Lohjan seudun tai muiden Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, sillä kauppapuiston kokonaismitoitus on huomattavasti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mahdollistamaa enimmäismitoitusta (75 000 k-m²) pienempi. Lisäksi kauppapuiston vaikutusalue kohdistuu erityisesti itäsuuntaan, jossa vastapainoina ovat Nummelan, Veikkolan ja pääkaupunkiseudun kaupan palvelut.

Yhdyskuntarakenne

Kauppapuiston kehittäminen ei siirrä Lohjan kaupan painopistettä keskustan ulkopuolelle, sillä taajamaosayleiskaava-alueella kaupan rakenne koostuu jo nykyisin nauhamaisesti erilisistä ja toiminnallisesti erilaisista keskittymistä. Lohjan ja etenkin taajamaosayleiskaava-alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta katsottuna Lempolan kauppapuiston kehittäminen tuo lähemmäs etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palveluja. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppamatkat voivat suuntautua entistä useammin kauppapuistoon pääkaupunkiseudun myymälöiden sijaan. Asiointimatkojen vähentymisen myötä myös liikenne ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat vähenevät.

Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että Lempolaan on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä myöten sekä kauppapuiston sijainti työmatkaliikenteen pääreittien (valtateiden 1 ja 25) tuntumassa. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin päivittäistavarakaupan asiointimatkoihin.

Lohjan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden, Lohjan kaupan nykyisen nauhamaisen rakenteen, asutuksen nykyisen ja tulevan sijoittumisen, pohjoistaajaman voimakkaan väestönkasvun, työmatkaliikenteen reittien sekä keskustaan soveltumattomaan tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyvän luonteensa vuoksi Lempolan kauppapuistolla ei voida katsoa olevan alueja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Vähittäiskaupan kilpailuasetelma

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Tärkeintä kilpailun toimivuuden kannalta olisi varmistaa, että kaavoituksella luodaan edellytykset sille, että niin uusien toimijoiden alalle tulo kuin uusien liikeideoiden kehittäminenkin olisivat mahdollisia. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

Tämä asia on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin keväällä 2015 kilpailun toimivuutta koskeva lisäys. Kyseisen lisäyksen perusteluissa elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottamisen todetaan olevan yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lempolan kauppapuiston kehittäminen hybridikeskukseksi tukee Lohjan kaupan uudistumismahdollisuuksia tarjoamalla toiminnallisesti hyvän sijaintipaikan Lohjan nykyisille ja tuleville uusille yrityksille.

Kilpailutilanteen muuttuminen ei aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Lohjan vähittäiskaupan palveluverkko on viime vuosina uudistunut ja uudistuu jatkossakin. Koko maassa yleistrendinä on, että päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja vanhoissa liiketiloissa toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativa kauppa hakee uusia, saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään hyviä sijaintipaikkoja keskustojen ulkopuolelta etenkin säännöllisen työmatkaliikenteen pääreittien varrella. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Lempolan kauppapuiston kehittäminen tukee tilaa vaativan erikoiskaupan kilpailun kehittymistä.

Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Lohjalla tämä näkyy siinä, että suurimpien myymälätyyppien (hypermarkettien ja suurten supermarkettien) osuus kaupungissa sijaitsevien päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä oli lähes 70 % vuonna 2016. Ollakseen vetovoimaisia päivittäistavaramyymälöiden on oltava riittävän isoja pystyäkseen tarjoamaan edullisen hintatason ja monipuoliset valikoimat, joiden merkitys kuluttajien asiointipäätöksissä on koko ajan kasvanut ja kasvaa edelleen. Lempolan kauppapuistossa tämä tarkoittaa sitä, että nykyisillä myymälöillä on tarvittaessa oltava mahdollisuus laajennuksiin ja uusilla toimijoilla on mahdollisuus sijoittua alueelle.

Lempolan kauppapuiston kehittämisen aikaansaamaan kilpailuasetelman muutokseen vaikuttaa uuden liikerakentamisen kokonaismitoituksen lisäksi myös sen jakautuminen kaupan eri lajien kesken. Kauppapuistoon sijoittuu Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska uusi liiketila on lisäksi luonteeltaan paikallista, se ei vaikuta merkittävästi kilpailutilanteeseen. Muussa eli keskustahakuisessa erikoiskaupassa kauppapuistoon sijoittuu suhteellisen vähän uutta tarjontaa, joka lisäksi on luonteeltaan paikallista. Päivittäistavarakaupan tavoin uusi liiketila ei kilpaile merkittävästi Lohjan muiden kaupan keskittymien kanssa. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa Lempolan kauppapuiston kehittäminen tasoittaa ja täydentää nykyistä kaupan rakennetta, jossa palvelut ovat painottuneet Tynninharjulle.

Kaupallinen vetovoima

Kauppapuiston kehittäminen kasvattaa koko vähittäiskaupan vaikutusaluetta. Asiointimäärät kasvavat ennusteen mukaan noin 50 % nykytilanteesta. Vaikutukset keskustaan ja Tynninharjulle ovat silti hyvin vähäiset, sillä asiointimäärät vähenevät niissä vain noin 2 %. Pelkässä päivittäistavarakaupassa vaikutusalue laajenee vain vähän. Lähialueelta tulevat asioinnit lisääntyvät noin 90 % verrattuna nykytilanteeseen.

Saavutettavuus

Kauppapuisto sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla ja kaupallisesti houkuttelevalla alueella, osana taajaman yhdyskuntarakennetta. Asiointimatkat kauppapuistoon ovat kohtuullisia koko taajama-alueelta ja lyhyitä väestömäärältään voimakkaasti kasvavalta pohjoistaajaman alueelta. Sijainti valtatien varressa mahdollistaa sujuvan asioinnin myös työmatkojen yhteydessä. Autoilun ohella asiointi onnistuu myös kävellen ja pyöräillen. Kauppapuiston saavutettavuus kevyellä liikenteellä paranee entisestään kauppapuiston kehittämisen myötä, sillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on parantaa alueen savutettavuutta erityisesti kevyellä liikenteellä. Kun liikennejärjestelyitä kehitetään kaavan myötä, paranee myös liikenneturvallisuus, jolloin kauppapuisto on entistä turvallisemmin saavutettavissa.

Koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Lohjan taajama-alueen asukkaiden että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Kauppapuiston lähialueen asukkaille kauppapuiston ja etenkin päivittäistavarakaupan palvelujen kehittäminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta. Koettu saavutettavuus paranee myös henkilöautolla asioiville, sillä asemakaavamuutoksella pyritään parantamaan alueen sisäisiä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Kauppapuiston toiminnan kannalta tämä on tärkeää, sillä asukaskyselyn mukaan 90 % asiakkaista asioi kauppapuistossa henkilöautolla. Kyselyn mukaan 30 % alueen sisäisistä matkoista kuljetaan autolla. Kävelyn turvallisuuden ja sujuvuuden korttelialueella parannuttua, voi entistä useampi innostua kävelemään korttelin sisäiset matkat.

Liikennejärjestelyt

Kauppapuiston kehittämisen myötä tulee kehittää myös alueen liikennejärjestelyitä, sillä kauppapuistolla tulee olemaan vaikutuksia erityisesti kauppapuiston ja Lohjanharjuntien kiertoliittymään sekä läheiseen valtatie 25 kiertoliittymään.

Korttelin sisäiset kevyen liikenteen järjestelyt paranevat kaavan myötä.

Liikennetuotokset

Kauppapuiston kehtitämisen myötä kasvavat liikennemäärät kauppapuistossa, mikä vaikuttaa myös kauppapuiston ja Lohjanharjuntien kiertoliittymään sekä läheiseen valtatie 25 kiertoliittymään.

Kaavaan on lisätty useita kaavamääräyksiä, joilla velvoitetaan kestävien liikkumismuotojen entistä tarkempaan huomioimiseen. Kauppapuiston kehittämisen myötä kestävillä kulkumuodoilla on entistä sujuvampaa kulkea kauppapuistoon, mikä lisää kestävien kulkutapojen osuutta.

Hule- ja pohjaveteen

Maankäyttösuunnitelman mukaan läpäisemätön pinta kasvaa korttelissa 77 %:sta 85 %:iin, minkä seurauksena korttelin hulevesimäärä kasvaa. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesiin liittyviä määräyksiä, joiden myötä korttelin hulevesien hallinta paranee.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueelle, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Pohjaveteen ei kohdistu vaikutuksia, mikäli hulevedet johdetaan määräysten mukaan hallitusti.

Ilmastovaikutukset

Kauppapuiston kehittämisellä on useita ilmastovaikutuksia. Autoilu lisääntyy, mikä lisää hiilidioksidipäästöjä. Myös rakentamisella on aina ilmastovaikutuksia. Toisaalta kauppapuiston kehittäminen on täydennysrakentamista, eikä rakentamisella tuhota esimerkiksi metsiä, jotka toimivat hiilinieluina.

Kaavamääräyksissä suositellaan aurinkokeräimien rakentamista, millä voidaan vähentää fossiilisten energialähteiden käyttöä.

Kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kauppapuiston kehittäminen on täydennysrakentamista, minkä vuoksi vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi. Kaavamääräykset sallivat enimmillään 20 metrin korkuisen pylonin sijoittamisen, mikä vaikuttaa maisemaan.

Kaavamääräyksiin on lisätty velvoitteita ottaa kaupunkikuvalliset tekijät huomioon, jolloin kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ei kohdistu negatiivisia vaikutuksia.

6 EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Lohjan kaupungin 24. kaupunginosan Ventelän korttelia 96, katualuetta sekä kiinteistöä 444-423-1-1324 koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 17.1.–15.2.2019 Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa sekä Lohjan kaupungin internet-sivuilla ehdotusvaiheen kuulemista varten (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olleisiin aineistoihin pyydettiin lausuntoja sekä muistutuksia. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta ja muistutuksia 1 kappale.

EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA EHDOTUKSET VASTINEIKSI

Caruna, 7.2.2019

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

Kaavassa on huomioitu muuntamoiden sijoittamisen salliminen alueelle. Pyydämme lisäksi, että kaavaan varataan paikat olemassa oleville puistomuuntamoille (n. 20 m²). Olemassa olevat puistomuuntamot on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä.

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Kaavamääräyksissä todetaan, että alueelle saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot. Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Kaavakartalle ei ole merkitty puistomuuntamojen sijaintipaikkoja. Uusien tai uusittavien puistomuuntamoiden sijainti ratkaistaan luvituksen yhteydessä.
Muutos: Ei muutosta.

Lohjan kaupungin tonttipalvelut, 12.2.2019

Tonttijakoasia katsottava maanomistajien kanssa vs. olevat tontit vs. suunnitelmat; kaavoittaja ja kiinteistönmuodostus.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
Muutos: Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 13.2.2019

Maakuntamuseo on aiemmin 13.4.2017 kommentoinut saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 29.11.2017 kaavan valmisteluaineistoa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseolla ei ole ollut asiaan kommentoitavaa.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty määräyksiä, joilla on pyritty huomioimaan uudisrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
Muutos: Ei muutosta.

Lohjan vammaisneuvosto, 15.2.2019

Lohjan vammaisneuvosto pyytää kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin;

- turvallisuus!
- selkeät suojatiet
- ajoteiden leveys (tällä hetkellä todella kapeat väylät ja monessa kohdassa molemmin puolin tietä risteyksiä)
- rakennuksien eteen tarpeeksi leveät jalankulkuväylät
- ei mukulakiviä vaan tasaista materiaalia (pyörätuolit, rollaattori, huonosti kävelevät yms.)
- ei korkeita ”rotvallin” reunoja
- penkkejä, joissa voisi huilata, kävelyreittien varrelle

Vastine: Valmisteilla olevassa kaavassa on pyritty ottamaan turvallisuus ja alueen käveltävyys voimassaolevaan kaavaan nähden paremmin huomioon. Kaavamääräykset mm. velvoittavat järjestämään pysäköintialueelle riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee sijoittaa riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan liiketilojen tulee olla sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat laaditaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Muutos: Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 21.2.2019

Aineiston perusteella todetaan, että valmisteluvaiheen lausunnossa esitetty huomautus sammutusvesien hallinnasta on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Pyydetään huomioimaan, että olemassa oleville rakennuksille tulee säilyä pelastuslaitoksen kalustolla liikennöitävä ajoyhteys myös rakennusten takapuolelle.

Vastine: Rakennusten takana olevat alueet on merkitty kaavassa huoltoliikenteelle varatuiksi alueen osiksi.
Muutos: Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

Valtaväylien aluetoimikunta, 23.2.2019

Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisussa on parannettu niitä kohtia, jotka asukkaat ovat kokeneet ongelmallisiksi. Kaavasuunnitelmasta näkyy, että kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta on pyritty parantamaan sekä korttelin sisällä että ulkopuolella. Korttelialueella polkupyöräilijät pitää huomioida varaamalla vielä turvalliset ja selkeästi merkityt pyörätiet, sekä riittävät pyöräparkit. Kauppapuiston viihtyisyyteen ja jalankulkijoiden turvallisuuteen pitää panostaa vielä lisää.

Vastine: Kaava sisältää useita määräyksiä, joilla velvoitetaan turvallisuuden ja viihtyvyyden huomioimiseen. Kaavamääräyksiin oli ehdotusvaiheessa lisätty myös pyöräpysäköintimitoitukset. Jos kauppapuistossa toteutuu kaavan mahdollistama rakennusoikeus, tulee pyöräpaikkoja 332. Nykyisin alueella on 40 pyörätelinepaikkaa.

Pysäköintialueen määräys velvoittaa järjestämään alueelle riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee sijoittaa riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan liiketilojen tulee olla sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Muutos: Ei muutosta.

Liikenteen lisääntyessä nykyiset kiertoliittymät, sekä Kauppapuiston että valtatien 25 kiertoliittymät, tulevat aiheuttamaan ongelmia, liikenteen sujuvuudessa ja liikenneturvallisuudessa. Molempia kiertoliittymiä pitää parantaa. Lisäksi Lehmijärventien ja Lohjanharjuntien liittymää olisi tarpeen kehittää ohjaamalla selkeämmin osaa liikenteestä Lehmijärventien kautta kauppapuistoon.

Vastine: Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys (2.12.2019), joka sisältää myös valtatien 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

Muutos: Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

Lohjan kaupungin hyvinvointitoimiala, 12.3.2019

Hyvinvointi-toimialalla ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
Muutos: Ei muutosta.

Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu, 18.3.2019

Lohjan ympäristönsuojelulla on alueella tiedossa yksi kunnostettu pima-kohde. Puhdistetusta kohteesta ei ole vaikutuksia alueen käytölle. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa yllä mainitusta asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
Muutos: Ei muutosta.

Uudenmaan liitto, 21.3.2019

Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa:
Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavan muutos ei ole osayleiskaavan mukainen, koska kaavaratkaisuissa suunnittelualueelle osoitetaan uutta seudullisesti merkittävää päivittäistavara- ja muuta erikoistavarakauppaa.

Vastine: Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava. Lempolan kauppapuistoa koskee merkintä ”kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kauppapuiston alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on sallinut yli 35 000 k-m² kaupan tilojen rakentamisen (liikerakennusten korttelialue KL). Alueelle on tähän mennessä rakennettu kauppaa yhteensä 19404 k-m². Päivittäistavarakauppaa on toteutunut 4074 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa 7382 k-m², erikoistavaran kauppaa 844 k-m² sekä lisäksi paljon tilaa vaativaa kauppaa ja muita palveluita. Osayleiskaavan mukaan olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle (osayleiskaavan laatimisaikana yli 2000 k-m², nykyisin yli 4000 k-m²) muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Kysymyksessä on siis asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Kaupan kokonaiskerrosala pienenee, mutta kaupan käyttötarkoitus muuttuu palveluverkon tarpeiden perusteella. Muutos perustuu erikseen laadittuun selvitykseen (Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, raportti 21.11.2018). Selvityksellä on myös varmistettu, että asemakaavan muutos ei merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Päivittäistavarakauppaa on mahdollista lisätä enintään noin 3700 k-m². Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m². Näin on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa voi rakentaa lisää noin 2700 k-m² ja muun erikoistavaran kauppaa vähän yli 2000 k-m². Asemakaavan muutosta varten on tehty erillinen liikenneselvitys, jossa on otettu huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kaupan selvityksen mukaan kauppapuistosta ei voi muodostua Lohjan keskustan kanssa merkittävästi kilpailevaa aluetta. Keskustassa toimii nykyisin yli 50 myymälää kaikilta muun erikoiskaupan toimialoilta. Lempolan kauppapuistoon tuleekin todennäköisesti sijoittumaan pääasiassa sellaisia erikoiskaupan toimijoita, joita Lohjan keskustassa ei ole, eikä sinne ole välttämättä tulossakaan – mahdollisuus sijoittua Lohjan keskustaan on koko ajan olemassa. Myöskään auto-, rauta- ja ra-

kennus- ja sisustamiskauppaan kytkeytyvät laajan tavaravalikoiman myymälät eivät ole merkittävä uhka Lohjan keskustalle.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen 29.11.2018 sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Muutos: Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m².

Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja se vaatii toimiakseen taloudellisesti riittävän asukaspohjan. Lempolan kauppapuiston ympäristössä, Pohjoistaajamassa asuu nykyisin valmisteluvaiheessa annetun vastineen mukaan 6 400 asukasta, joka ei ole riittävä asukaspohja edes olemassa olevalle päivittäistavarakaupalle. Päivittäistavarakaupan asukaspohja 4 000 km²:n suuruiselle myymälälle oli 9 400 asukasta ja 5 000 k-m²:n suuruiselle myymälälle se oli 12 000 asukasta vuonna 2016. Vuonna 2030 ostovoiman kasvaessa asukaspohjan tulisi olla 5 000 k-m²:n päivittäistavarakaupalle 10 500 asukasta.

Asemakaavaa varten laaditun kaupallisen selvityksen mukaan kaavan sallima päivittäiskaupan mitoitus olisi paikallista jo ennen vuotta 2035 (v. 2035 16 700 asukasta). Tavoitteellisen väestön kasvun on arvioitu siten olevan vuoteen 2035 mennessä 208 %. Lempolan kauppapuiston alue tulee olemaan selvityksen mukaan tulevaisuudessa entistä suuremman väestön saavutettavissa kävellen tai pyöräillen.

Vastine: Kaupan selvityksen (21.11.2018) mukaan kauppapuistoon sijoittuu Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska uusi liiketila on lisäksi luonteeltaan paikallista, se ei vaikuta merkittävästi kilpailutilanteeseen. Selvityksessä (kuva 35) esitetään asemakaavan muutoksen mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus, jossa liiketila kasvaa 4 100 kerrosneliömetristä 7 900 kerrosneliömetriin laajentaen vaikutusaluetta nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutus näkyy selkeimmin 5–10 %:n eli suhteellisen alhaisen asiointitodennäköisyysvyöhykkeen laajenemisena, joka levittäytyy lähes koko Lohjan alueelle sekä lännessä ja etelässä myös hieman kuntarajan yli naapurikuntien puolelle. Myös 10–15 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee nykytilanteeseen verrattuna. Oleellisempaa alue- ja yhdyskuntarakenteen myönteisen kehittymisen ja Lohjan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden kannalta on kuitenkin se, että Pohjoistaajaman alueelta yhä useampi päivittäistavara-asiointi kohdistuu kauppapuistoon ilman merkittävää vaikutusta Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun: Pohjoistaajaman alueelta Lempolaan suuntautuvat asioinnit lisääntyvät noin 90 %:a, mutta Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät vain noin 3 %:a nykyiseen verrattuna. Nummelaan kohdistuvat asioinnit puolestaan vähenevät noin 2 %:a, mikä osaltaan pienentää hieman Lohjan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön kasvutavoitteet ovat hyvin optimistiset. Alueen väestöennusteisiin liittyy kuitenkin paljon epävarmuutta. Espoo-Salo oikoradan yleissuunnitelma ja siihen liittyvä Lohjansolmun osayleiskaava ovat vireillä. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa on otettu huomioon kehittyvä Lohjansolmun asemanseutu, mutta ennen kuin aluetta voidaan toteuttaa, on oltava sitova päätös radan ja aseman rakentamisesta.

On myös huomioitava, että Uusimaa-kaavan yhteydessä laadituissa väestöennusteissa Uudenmaan kasvu keskittyy pääosin pääkaupunkiseudulle. Väkiluvun kehitys ja ennusteet Länsi-Uudellamaalla ovat laskusuuntaisia. Kaikkein positiivisemmassakin ennusteessa, jos pääkaupunkiseutu ei vetäisi ennustetulla tavalla, Lohjalle arvioidaan noin 10 000 asukkaan

kasvua vuoteen 2050 mennessä. Se tarkoittaa, että koko Lohjan kasvu sijoittuisi Pohjoistaajamaan. Alueen väestön kasvutavoitteita ja sen sijoittumista on hyvä tarkistaa.

> **Vastine:** Väestön kasvutavoitteet ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiset.

Uusimaa 2050 -kaava/Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on vireillä ja se on kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa Lempolan alueella säilyy tilaa vaativalle kaupalle tarkoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön -kohdemerkintä, ”kaupan alue”, jonka enimmäismitoitusta nostetaan 75 000 k-m²:sta 100 000 k-m²:iin. Lisäksi aluetta koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkintä, jossa seudullisen keskustahakuisen kaupan koon alaraja on (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 km².

> **Vastine:** Asemakaavamuutoksessa on osoitettu päivittäistavaran kauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa yhteensä 10 900 k-m². Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa. Asemakaavamuutoksessa osoitettu kerrosala on kuitenkin hyvin lähellä Uusimaa 2050 -kaavan mitoitusta.

Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

> **Vastine:** Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu noin 48 ha mahdollista laajenemisaluetta nykyisen kauppapuiston ja moottoritien E18 välissä. Alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Lempolan kauppapuiston lisäksi noin 4 ha osalle mahdollisesta laajentumisalueesta on laadittu asemakaava. Kauppapuiston koillispuolinen asemakaavoitettu alue on osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Toistaiseksi sinne on sijoittunut autokauppa, jonka kerrosala on noin 3400 k-m². Lempolan kauppapuisto sijaitsee lähinnä olemassa olevaa asutusta ja liikenneväyliä, joten se on sijaintinsa ja saavutettavuutensa takia paras paikka päivittäistavarakaupalle ja muulle erikoiskaupalle. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %.

Suunnittelumääräyksen mukaan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen muun erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt tulee sijoittaa ensisijaisesti keskuksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja ja päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m².

Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueelle on jo rakennettu vähittäiskaupan tiloja noin 18 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on 4100 k-m². Kaavaselostuksessa ei kerrota korttelialueen nykyistä kokonaisrakennusoikeutta eikä sitä, kuinka suuren osuuden suunnittelualue käsittää kokonaisrakennusoikeudesta koko kaupan alueella.

> **Muutos:** Täydennetään kaavaselostusta korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %.

Uudenmaan liitto katsoo, että
• Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole sitä ohjaavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan vain alueella jo toimiville muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan yksiköille voidaan osoittaa alueveraukset, vaikka ne olisivat seudullisesti merkittävät. Päivittäistavarakaupan lisäys ei täten ole asemakaavan laatimista ohjaavan osayleiskaavan mukaista. Päivittäistavarakaupalle asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusoikeus, 7900 k-m², miltei kaksinkertaistaa alueella jo olevan päivittäistavarakaupan määrän, mikä on osayleiskaavan vastaista.

Vastine: Kuten tämän vastineen alussa on tarkemmin selostettu, kaupungin tulkinnan mukaan kysymyksessä on asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Muutos perustuu erikseen laadittuun kaupan selvitykseen ja liikenneselvitykseen, joiden perusteella on arvioitu vaikutukset keskustatoimintojen alueeseen sekä alueen saavutettavuuteen. Päivittäistavaran kaupan kerrosalassa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon yksikön kehittämisedellytysten lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä.

• Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ota huomioon erityisesti voimassa olevassa maakuntakaavassa päivittäistavarakaupalle osoitettua seudullisen koon alarajaa, joka on 2000 k-m² eikä muun erikoistavarakaupan alarajaa, joka on 5000 k-m².

Vastine: Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa ja ohjaa asemakaavan muuttamista.

Jo tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoistavarankauppaa on jo yli sallitun määrän.

Vastine: Liiketilojen rakennusluvat on myönnetty vuosina 2007–2010. Tämän hetkiset liiketilojen käyttötarkoitukset on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

• Asemakaava ja asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköille annettuja sisältövaatimuksia. Alueen suunnittelu ei edistä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Vastine: Lohjanharjulle sijoittuva nauhataajama sisältää yhtäjaksoisesti asemakaavoitettua aluetta yli 20 km pituudelta. Nauhataajamalla on historiallinen tausta mm. ennen vuotta 1997 vallinneiden silloisten kaupungin ja maalaiskunnan rajojen takia. Päivittäisten palvelujen saavutettavuuden parantamiseksi nauhataajamalle on osoitettu oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa Lohjan keskustan lisäksi kaksi alakeskusta, Ojamo-Tynninharju ja Ventelä-Lempola. Lempolan kauppakeskuksesta on matkaa Lohjan keskustaan yli 5 km. Muijalan asemakaavoitetuilta alueilta on matkaa keskustaan yli 9 km ja Lempolan kauppakeskukseen noin 5 km. Kaupan suuryksiköt on sijoitettu em. alakeskusten yhteyteen. Asemakaavamuutos siis edistää sitä, että asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen 29.11.2018 sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Sijoittumisensa, mitoituksensa ja toiminnallisen luonteensa vuoksi Lempolan kauppapuiston kehittäminen ei uhkaa Lohjan keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Lempolaan sijoittuva päivittäistavarakauppa on väestömäärien kehitykseen suhteutettuna luonteeltaan paikallista. Lisäksi on muistettava, että päivittäistavarakaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuu nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Päivittäistavarakaupan toimijat näkevät Lempolassa kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointeja ei suunniteltaisi ja kaupan kehitys jäisi toteutumatta.

• Alueen väestön kasvutavoitteita, Lempolan kauppapuiston asiointialueiden laajuutta ja niiden vaikutusta Lempolan kauppapuiston kaupan ostovoimaan on hyvä tarkistaa.

Vastine: Väestön kasvutavoitteet ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiset.

• Lisäksi asemakaavassa tulee osoittaa selostuksen liitekartalla maakuntakaavassa osoitettu kaupan alueen sijainti ja laajuus kokonaisuudessaan siten, että voidaan arvioida sen riittävä toiminnallinen kokonaisuus ja sallitut rakennusoikeudet.

Vastine: Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu noin 48 ha mahdollista laajenemisaluetta nykyisen kauppapuiston ja moottoritien E18 välissä. Alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Lempolan kauppapuiston lisäksi noin 4 ha osalle mahdollisesta laajentumisalueesta on laadittu asemakaava. Kauppapuiston koillispuolinen asemakaavoitettu alue on osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Toistaiseksi sinne on sijoittunut autokauppa, jonka kerrosala on noin 3400 k-m². Lempolan kauppapuisto sijaitsee lähinnä olemassa olevaa asutusta ja liikenneväyliä, joten se on sijaintinsa ja saavutettavuutensa takia paras paikka päivittäistavarakaupalle ja muulle erikoiskaupalle. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %. Ote osayleiskaavasta on kaavaselostuksessa.

Uudenmaan liitto on lausunut luonnosvaiheessa, että liikenteen sujuvuutta valtakunnalliseen runkoverkkoon kuuluvalla valtatiellä 25 ei saa heikentää. Laajennetun liikenneselvityksen johtopäätökset osoittavat, että liikenteen kasvu riippuu alueen toiminnan päivittäisasioinnin määrästä. Johtopäätöksissä arvioidaan, etteivät nykyisten kiertoliittymien ympäristön liikennejärjestelyt kestä kovin hyvin liikenteen kasvua. Liikenneselvitys sisältää ehdotuksia liikenteellisin parantamistoimenpiteisiin. Uudenmaan liitto katsoo, että alueen liikennejärjestelyjen sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja välttää sellaisia maankäyttöratkaisuja, joiden tuottama liikenne heikentäisi tavara- ja joukkoliikenteen sujuvuutta valtatiellä 25.

Vastine: Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys (2.12.2019), joka sisältää myös valtatien 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

Uudenmaan liitto katsoo, että lausunnossa esiin nostetut asiat tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa ennen kuin kaava hyväksytään.

Uudenmaan ELY-keskus, 2.4.2019

Asemakaavaehdotus mahdollistaa 7 900 k-m² päivittäistavarakauppaa, 10 000 k-m² tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottuvaa laajan tavaravalikoiman kauppaa ja erikoistavarakauppaa 3 000 k-m². Loppu 7 100 k-m² kaavan sallimasta 28 000 k-m² on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueella nykyisin olevat liiketilat. ELY-keskus toteaa, että luokittelussa on tarkentamisen varaa. Starkki on tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (5 594 k-m²), Tokmanni, Motonet ja Kodin tavaratalo ovat puolestaan laajan valikoiman tavarataloja eli erikoiskauppaa (yhteensä 7 328 k-m²). Lisäksi alueella on muuta erikoiskauppaa 844 k-m² (apteekki, Musti ja Mirri). Päivittäistavarakauppaa on 4 074 k-m² (S-market 2 113 k-m², K-Supermarket 1 961 k-m²).

Muutos: Luokitteluja on tarkennettu.

Johtopäätöksenä ELY-keskus toteaa, että Lohjan kaupunki on myöntänyt rakennuslupia vuosien varrella pääosin vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Vastine: Liiketilojen rakennusluvat on myönnetty 2007–2010.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:ssä on määräys vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisesta:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa. Laatua on rajoitettu siten, että tällaiselle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää liiketilaa kaupalle, joissa myydään tavaroita, jotka vaativat paljon tilaa, kuten huonekalu-, puutarha-, auto- ja maatalouskauppaa. Näin ollen muunlaisen sijoitettavan erikoiskaupan tulee siis olla paikallista. Maakuntakaavassa on myös määritelty seudullisuuden rajat. Ne ovat seuraavat:

- Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on 10 000 k-m²,
- muun erikoiskaupan osalta 5000 k-m² ja
- päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m².

Asemakaavan sallima päivittäistavarakaupan määrä ylittää monin kerroin seudullisuuden rajan. Saman voi todeta muun erikoitavaran kaupan osalta. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus jää 25 %:n, vaikka sen pitäisi olla pääkäyttötarkoitus.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on osoitettu päivittäistavaran kauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa yhteensä 10 900 k-m². Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa. Asemakaavamuutoksessa osoitettu kerrosala on kuitenkin hyvin lähellä Uusimaa 2050 -kaavan ehdotuksen mitoitusta.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu KM-alueeksi: *Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön*. Alue on tarkoitettu merkitykseltään **seudullisille** vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan **laatu** huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään **paikallista** vähittäiskauppaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Vastine: Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava. Lempolan kauppapuistoa koskee merkintä ”kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä merkitykseltään paikallista vähittäiskauppaa. Olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että uudet kaupan suuryksiköt eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kauppapuiston alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on sallinut yli 35 000 k-m² kaupan tilojen rakentamisen (liikerakennusten korttelialue KL). Alueelle on tähän mennessä rakennettu kauppaa yhteensä 19404 k-m². Päivittäistavarakauppaa on toteutunut 4074 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa 7382 k-m², erikoistavaran kauppaa 844 k-m² sekä lisäksi paljon tilaa vaativaa kauppaa ja muita palveluita. Osayleiskaavan mukaan olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle (osayleiskaavan laatimisaikana yli 2000 k-m², nykyisin yli 4000 k-m²) muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Kysymyksessä on siis asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Kaupan kokonaiskerrosala pienenee, mutta kaupan käyttötarkoitus muuttuu palveluverkon tarpeiden perusteella. Muutos perustuu erikseen laadittuun selvitykseen (Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, raportti 21.11.2018). Selvityksellä on myös varmistettu, että asemakaavan muutos ei merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Päivittäistavarakauppaa on mahdollista lisätä enintään noin 3700 k-m². Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m². Näin on huomioitu maankäyttö- ja

rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa voi rakentaa lisää noin 2700 k-m² ja muun erikoistavaran kauppaa vähän yli 2000 k-m². Asemakaavan muutosta varten on tehty erillinen liikenneselvitys, jossa on otettu huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kaupan selvityksen mukaan kauppapuistosta ei voi muodostua Lohjan keskustan kanssa merkittävästi kilpailevaa aluetta. Keskustassa toimii nykyisin yli 50 myymälää kaikilta muun erikoiskaupan toimialoilta. Lempolan kauppapuistoon tuleekin todennäköisesti sijoittumaan pääasiassa sellaisia erikoiskaupan toimijoita, joita Lohjan keskustassa ei ole, eikä sinne ole välttämättä tulossakaan - mahdollisuus sijoittua Lohjan keskustaan on koko ajan olemassa. Myöskään auto-, rauta- ja rakennus- ja sisustamiskauppaan kytkeytyvät laajan tavaravalikoiman myymälät eivät ole merkittävä uhka Lohjan keskustalle.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen (29.11.2018) sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Hankkeen paikallisuutta on perusteltu Pohjoistaajaman tavoitteellisella väkiluvulla vuonna 2035, 16 700 asukasta. Todellisuudessa Pohjoistaajama on laaja alue ulottuen Lohjan aseman paikkeilta aina Vihdin kunnan rajaan asti. Lähialueella sen sijaan asuu selostuksen mukaan vain noin 1700 asukasta. Paikallisuuden vaatimus ei täyty.

Vastine: Kaupan selvityksen (21.11.2018) mukaan kauppapuistoon sijoittuu Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska uusi liiketila on lisäksi luonteeltaan paikallista, se ei vaikuta merkittävästi kilpailutilanteeseen. Selvityksessä (kuva 35) esitetään asemakaavan muutoksen mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus, jossa liiketila kasvaa 4 100 kerrosneliömetristä 7 900 kerrosneliömetriin laajentaen vaikutusaluetta nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutus näkyy selkeimmin 5–10 %:n eli suhteellisen alhaisen asiointitodennäköisyysvyöhykkeen laajenemisena, joka levittäytyy lähes koko Lohjan alueelle sekä lännessä ja etelässä myös hieman kuntarajan yli naapurikuntien puolelle. Myös 10–15 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee nykytilanteeseen verrattuna. Oleellisempaa alue- ja yhdyskuntarakenteen myönteisen kehittymisen ja Lohjan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden kannalta on kuitenkin se, että Pohjoistaajaman alueelta yhä useampi päivittäistavara-asiointi kohdistuu kauppapuistoon ilman merkittävää vaikutusta Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun: Pohjoistaajaman alueelta Lempolaan suuntautuvat asioinnit lisääntyvät noin 90 %:a, mutta Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät vain noin 3 %:a nykyiseen verrattuna. Nummelaan kohdistuvat asioinnit puolestaan vähenevät noin 2 %:a, mikä osaltaan pienentää hieman Lohjan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia.

Selostuksessa todetaan myös, että 90 % asiakkaista saapuu autolla. Se, että selostuksessa on mainittu linja-autopysäkille olevan tilaa Lohjanharjuntiellä ei vielä riitä perusteluksi MRL 71 §:n saavutettavuuden näkökulmasta.

Vastine: Asemakaavamuutoksella pyritään edistämään kauppakeskuksen alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen avulla. Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen (29.11.2018) sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Yllämainitun perusteella Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavaa ja oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole riittävästi otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa (MRL 54 §). Myöskään MRL 71 §:n sisältö ei täyty.

> **Vastine:** Yllä esitetyin perusteluin Lohjan kaupunki katsoo, että asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sisältövaatimukset.

Kyseessä on merkittävä maakunnallinen asia. Uudenmaan ELY-keskus esittää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

> **Vastine:** Viranomaisneuvottelu on järjestetty 4.12.2019.

Kaavan liikenneselvitys sisältää liikennetuotokseltaan erityyppisiä alueita, mutta liikennetuotokset on laskettu erittäin vilkkaan päivittäistavarakaupan mukaan. Liikenneselvityksessä ei ole huomioitu tulevaa ympäröivää maankäyttöä suunnittelualueen vaikutusalueella. Liikenneselvityksen luonnoksia liikennejärjestelyjen parannustoimenpiteistä tulee kehittää ja aluetta laajentaa valtatielle 25 asti.

Liikenneselvityksen mukaan kauppapuiston kiertoliittymä ruuhkautuu jo nykyisellä maankäytöllä. Maantiellä 1125 kauppapuiston kiertoliittymän ja Lehmijärventien liittymän toimivuutta on parannettava alueen sisään tulevan ja ulos menevän liikenteen erottamiseksi etenkin ruuhka-aikoina.

Alueelle sisään tulevaa liikennevirtaa tulee ohjata liikennetieto-ohjatusti, jotta ruuhka-ajan häiriöt eivät ulotu valtatien 25 kiertoliittymään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää jalankulku- ja polkupyöräväylien suunnitteluun suojatiejärjestelyineen. Liittymistä erillisiä liikennevalo-ohjaamattomia suojateitä ei alueen maanteille voi toteuttaa liikenneturvallisuussyistä.

Lohjan kaupungin tulee tehdä parannettavista liikennejärjestelyistä suunnittelu- ja toteutussopimukset tienpidosta vastaavan viranomaisen kanssa.

Maantiealueille esitetyt hulevesijärjestelyt on sovitettava maantien nykyisiin kuivatusjärjestelyihin. Lohjan kaupungin on hyväksyttävä ne päätöksellään osana rakennuslupamenettelyä.

> **Vastine:** Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys, joka sisältää myös valtatien 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

Muistutus A, 16.2.2019

Muistutus koskee hulevesien imeytystä ja asemakaavaan merkittyjä istutettavia alueita.

Muistuttaja viittaa kaavamääräykseen ”Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla.” ja esittää, että puhtaat hulevedet tulisi pelkän suosituksen sijaan määrätä imeytettäväksi hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Lisäksi muistutuksessa todetaan:

- Imeytysalueet voivat lisätä myös alueen viihtyisyyttä, jos ne määrätään pakollisiksi ja laitetaan vaatimus minkä tyyppisiä niiden pitää olla.

> **Vastine:** Hulevesisuunnitelman (10.12.2018) mukaan *”Kattovedet halutaan tulevassa tilassa imeyttää tontilla. Tontilla on kuitenkin niukasti tilaa maanpäällisille imeytysrakenteille. Pohjavedenpinnan taso tulee selvittää ennen kuin tiedetään, onko maanalainen imeytys mahdollista. Imeytettäessä tulee myös huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä rakennuksiin: Suojaetäisyys rakennukseen on vähin-*

tään 3 m, jos imeytysrakenne sijoittuu korkeusasemaltaan rakennuksen alapuolelle, ja 10 m, jos rakenne sijoittuu rakennuksen yläpuolelle."

Edellämainituista syistä (alue jo suurilta osin rakennettu, tilanpuute, maanalaisen imeytyksen mahdollisuudesta ei tietoa kaavaa laadittaessa) johtuen kaavassa on päädytty ainoastaan suosittelemaan hulevesien imeyttämistä tontilla. Asia ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Muutos: Ei muutosta.

- Kaavassa on paljon istutettavia alueita, joita ei ole tarkemmin yksilöity mitä istutuksilta vaaditaan -> alueella ei ole juurikaan muuta kuin nurmikkoa, jos sitäkään.

  Vastine: Täsmennetään istutettavan alueen osan määräystä.

  Muutos: Istutettavan alueen määräykseen on lisätty: "Alueelle on istutettava pensasryhmiä."

7 HYVÄKSYMISVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

EHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN TÄYDENNETYT SELVITYKSET

Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys (2.12.2019), joka sisältää myös valtatien 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

KAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen on palautteen perusteella tehty seuraavat muutokset:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön

Korttelialueelle on hyväksymisvaiheessa lisätty uusi määräys, jolla rajoitetaan yhden päivittäistavarakaupan koko 3 000 k-m^2:iin. Näin on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä.

Korttelin kokonaissuunnitelma pysäköinnin järjestämisestä

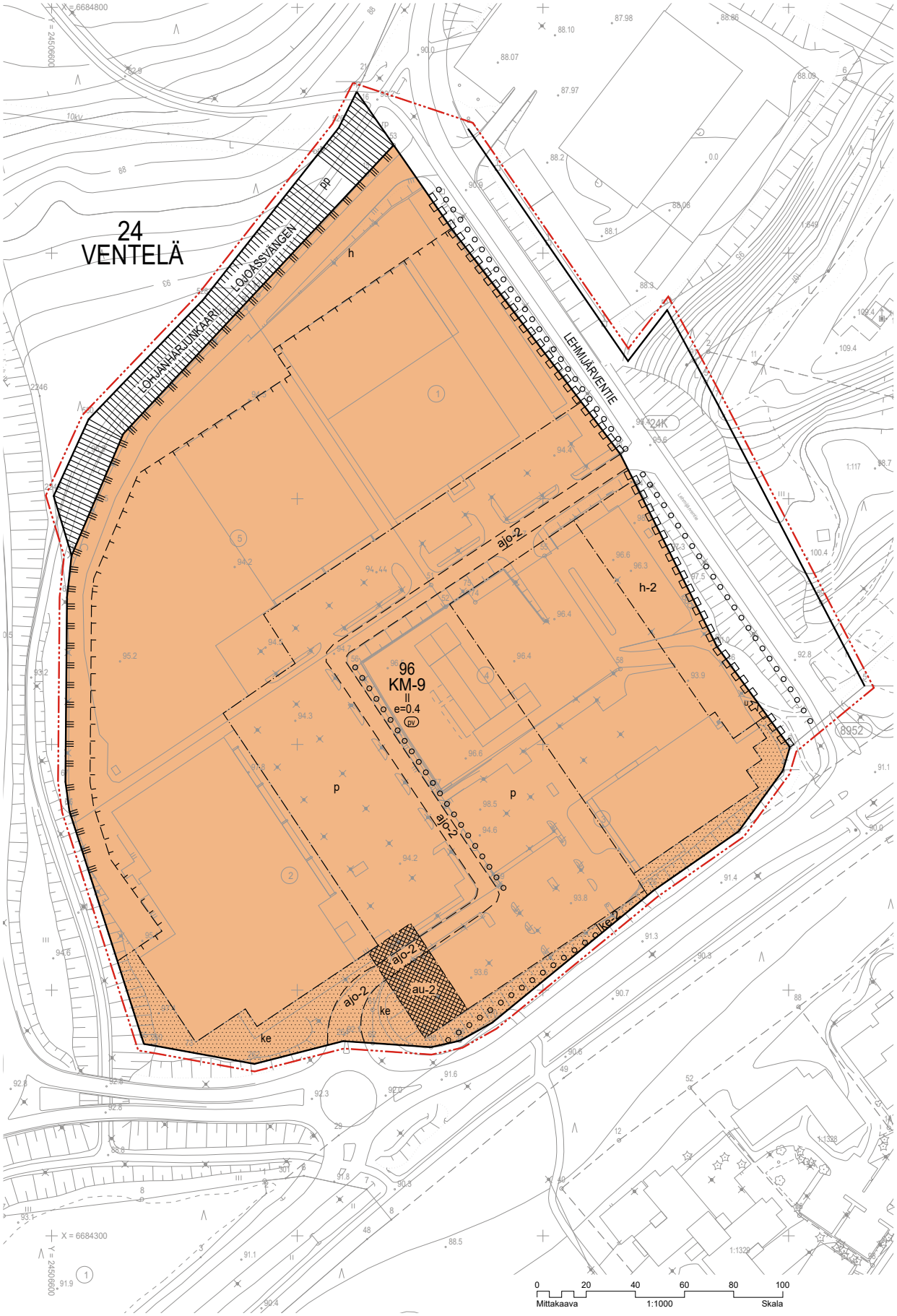
Yleisiin määräyksiin on lisätty: "Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä korttelin kokonaissuunnitelma pysäköinnin järjestämisestä."

Istutettava alueen osa

Istutettavan alueen määräykseen on lisätty: ”Alueelle on istutettava pensasryhmiä.”

Muilta osin on ratkaisu sama kuin ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisun kuvaus s. 45 alkaen.

Pienennetty ote kaavakartasta ja määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM-9

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, päivittäistavarakauppaa enintään 7 900 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa enintään 10 000 k-m² ja erikoistavarakauppaa enintään 3 000 k-m². Yhden päivittäistavarakaupan koko saa olla enintään 3000 k-m². Erikoistavarakauppa ei saa kilpailla keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Erikoiskaupan tulee palvella lähialueen asukkaita tai sinne suuntautuva asiointitiheys tulee olla pieni.

Alueelle saa rakentaa palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja.

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

24

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

VENT

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

96

Korttelin numero.

LEHMIJÄRVENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensasryhmiä.

ke

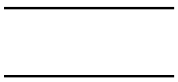
Istutettava alueen osa, jolle tulee osoittaa riittävät jalankulku- ja pyöräilyväylät.
Jalankulkuväylien tulee olla sijoitettuna suojateiden ja linja-autopysäkkien välittömään läheisyyteen ja niitä tulee olla vähintään kaksi.

ke-2

Istutettava alueen osa, jonka tulee sisältää häikäisyn suojaava aita, joka estää autojen valojen häikäisyn läheisiin asuntoihin. Aita suositellaan toteutettavan ympärivuotisesti häikäisyn suojaavana viheraitana.

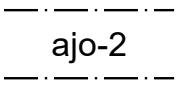
Istutettava/säilytettävä puurivi.

Korttelin sisäinen aukio johon saa sijoittaa kahvilan tai sitä vastaavan toiminnon.
Ajoyhteyden tulee selkeästi erottua kävelyaukiosta. Aukio tulee pinnoittaa vettäläpäisevällä materiaalilla ajoyhteyttä ja rakennusta lukuunottamatta. Alueelle ei saa pysäköidä.

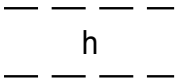


Katu.

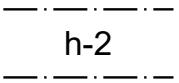
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



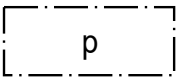
Ohjeellinen ajoyhteys.
Ajoyhteyden tulee selkeästi erottua pysäköintialueesta ja jalankulkureiteistä.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

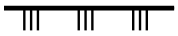


Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
Alue tulee aidata katualueeseen rajautuvalta osalta. Aidan tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen ja sen tulee estää lastaus- ja pysäköintialueen sekä huoltopihan näkyvyys katualueelle. Aidan tulee olla osittain viherrakenteinen.



Pysäköintialue.
Alueella tulee olla riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee sijoittaa riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin rajan osa, jolle on rakennettava kaupunkikuvaan sopiva aita.
Aita saa olla viherrakenteinen.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain ulosajo on sallittu.

pv

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Pohjavesialueen määräykset:
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein.

Huoltoliikenne-, ajoneuvoliikenne- sekä pysäköintialueet ja niiden vierialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueiden tasauksen on oltava sellainen, että hulevedet valuvat hulevesiviemäreihin painovoimaisesti. Alueiden reunalle, josta vettä voi päästä valumaan alueen ulkopuolelle, on rakennettava reunakivi. Alueiden vedet tulee johtaa öljynerottimeen.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Suunnitelma sammutusjätevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Yleiset määräykset:
Kortteliin 96 tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti:
- Päivittäistavaran kauppa, palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja 1 ap/35 k-m^2
- Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa ja muu erikoiskauppa 1 ap/45 k-m^2
- Tilaa vaativa kauppa 1 ap/325 k-m^2

Kortteliin 96 tulee osoittaa pyöräpaikkoja seuraavasti:
- Päivittäistavaran kauppa, palvelu-, kahvila-, ravintola-, toimisto-, näyttely-, liikunta- sekä vapaa-ajantiloja 1 pp/50 k-m²
- Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunut laajan tavaravalikoiman kauppa ja muu erikoiskauppa 1 pp/100 k-m²
- Tilaa vaativa kauppa 1 pp/400 k-m²

Vähintään 30 % asiakaskäyttöön osoitetuista pyöräpaikoista tulee olla runkolukittavia ja sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpysäköinti tulee järjestää hajautetusti eri liiketilojen lähettyville. Henkilökunnan käyttöön tulee järjestää pyöräpaikkoja lukittavaan tilaan.

Liiketilat tulee olla sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Alueen rakennuksiin ja rakennelmiin suositellaan aurinkokeräimiä ja viherrakenteita sijoitettavaksi.

Rakennusten ja ympäristön on muodostettava yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä korttelin kokonaissuunnitelma pysäköinnin järjestämisestä.

Korttelialueelle saa sijoittaa korkeintaan yhden pylonin, joka saa olla enintään 20 metriä korkea. Mainoslaitteita saa sijoittaa korttelialueelle. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueella.

Korttelialueen tasoerot tulee toteuttaa huolitellusti istutetuilla luiskilla, kivikoreilla tai luonnonkivimuureilla.

Alueelle saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot. Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	10.12.2019
Kaavan nimi	L65 Kauppapuisto		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	07.01.2019
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.04.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,5172	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,3553
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,1619

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,5172**	**100,0**	**28211**	**0,33**	**0,3553**	**-6996**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0529	82,8	28211	0,40	0,0114	-6996
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4643	17,2	0		0,3439	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,5172**	**100,0**	**28211**	**0,33**	**0,3553**	**-6996**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0529	82,8	28211	0,40	0,0114	-6996
KL					-7,0415	-35207
KM	7,0529	100,0	28211	0,40	7,0529	28211
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4643	17,2	0		0,3439	0
Kadut	1,1204	76,5	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,3439	23,5	0		0,3439	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						