

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

30.10.2023

Kaavoitus
Saap. 30.10.2023
Tunnus/säil.paikka:
318/10.02.03/2023

Lausuntopyyntö 04.10.2023

LAUSUNTO, L115 NÄLKÖÖNLAMPI, EHDOTUS

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti useampi puistomuuntamo. Kaavamääräyksiin on kirjattu, että KTY Korttelialueelle saadaan sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Siirtokustannusten jako

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

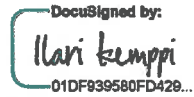
Muuta huomautettavaa

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

30.10.2023

Kunnioittavasti,

Caruna Oy
Valtakirjalla

DocuSigned by:

01DF839580FD428...

Ilari Kemppi

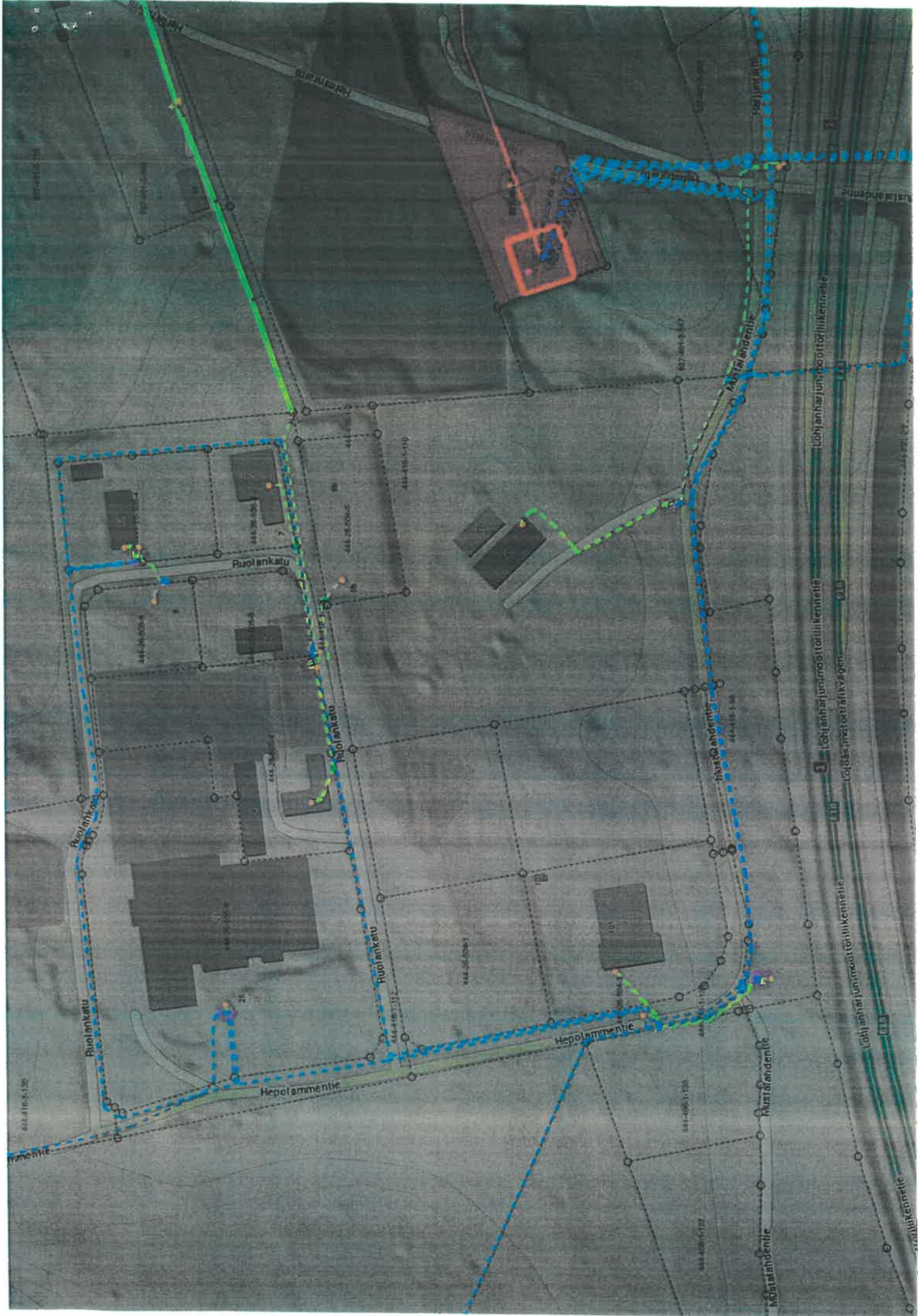
Rejlers Finland Oy

p. 040 801 1891

Liitteet

Liite 1: Nykyinen sähkönjakeluverkko

Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppi



Vihdin kunnan lausunto Lohjan Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta

Kunnanhallitus 23.10.2023 § 223

320/00.04.01.03/2023

Lohjan kaupunki on pyytänyt Vihdin kunnalta lausuntoa Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta. Lausunnot pyydetään toimittamaan 9.11.2023 mennessä osoitteeseen kaavapalaute(at)lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

Nälköönlammen asemakaavatyö liittyy kiinteästi Espoo-Salo -oikoradan toteuttamisedellytysten mahdollistamiseen ratasuunnitelman mukaisesti. Kaavatyö on edennyt nyt ehdotusvaiheeseen.

Lohjan kaupunkikehityslautakunta päätti 20.9.2023 § 122 merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja hyväksyä 26. kaupunginosan Muijala, kortteli 504 ja katu-, raide- sekä suojaviheralueen asemakaava ja asemakaava muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen muutos ehdotuksen, L115 Nälköönlampi (20.9.2023), asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Ehdotusvaiheen asiakirjat ovat nähtävillä 11.10.-9.11.2023 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4 sekä kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavat. Kaavaehdotusta koskevat muistutukset tulee lähettää kirjallisesti nähtävillä olon aikana osoitteeseen [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

Kaavaratkaisun tavoitteet ja sisältö

Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahdentien varrella. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä. Vihdin kunnan puolella, suunnittelualueen itäpuolella on Kopula-Lohja 110 kV siirtolinja sekä muuntamorakennus. Asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin Muijalan kaupunginosassa kortteliä 504 sekä katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päätavoitteena on mahdollistaa valtakunnallisen uuden pääraiteen, ESA-radon, toteuttamisen edellytykset osittain jo toteutuneella asemakaava-alueella sekä huomioida radan vaikutukset mm. alueen liikennejärjestelyihin ja ympäristöhäiriöihin (melu ja värinä). Samalla on tarkoituksena mahdollistaa alueen rakentuminen

edelleen toimitilarakennuksina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuus- ja varastorakennuksina ja niihin liittyvinä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloina. Kaavamuutoksella on tarkoitus rajoittaa voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennetun kerrosalaan suhteutettua myymälätilaa.

Alueella on voimassa 30.10.2002 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty KLTY, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennuslasta saa enintään 50 % käyttää myyntitiloina. Alueen tehokkuusluvaksi on annettu $e=0.50$ (n. 59 000 k-m²) ja kerrosluvuksi III (kolme).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun pohjana ovat toimineet valmisteilla oleva Espoo-Salo oikoradan ratasuunnitelma ja sitä ennen laadittu radan yleissuunnitelma.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.6.-30.6.2023, jonka aikana ei jätetty mielipiteitä. Valmisteluaineistosta annettiin 9 lausuntoa. Näiden perusteella asemakaavamuutokseen on tehty tarkennuksia ja muutoksia, mutta kaavan kokonaisrakenne on isossa kuvassa pysynyt valmisteluvaiheen kaavaratkaisun mukaisena.

Korttelin pohjoispuolella säilyy nykyisellään Ruolankatu, joka on jatkettu Vihdin kunnan rajalle asti rautatien katkaistaessa Mustalahdentien ja Hepolammentien kautta alueelle kulkevan sisäänajoväylän. Korvaava tielinjaus on esitetty ratasuunnitelmassa Ruolankadun kautta. Hepolammentie päättyy katualueena kääntymiseen soveltuvana kääntöpaikkana. Rautatiealueen tilavaraus ja alueen tielinjaukset on osoitettu valmisteluvaiheen tavoin käytettävissä olevan ratasuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa on esitetty, että voimassa oleva asemakaava kumotaan koskien moottoritien ja rata-alueen välistä maa-aluetta (osa korttelista 504), koska tulevan rautatiealueen ja moottoritien (E 18) väliselle alueelle ei voida osoittaa järkevää maankäyttöä.

Toimitilarakennusten kortteli (KTY) on osoitettu kaavaehdotuksessa ulottuvan rata-alueeseen kiinni, jolloin toimitilarakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 6,1 hehtaaria ja rakennusoikeutta on alueella noin 30 500 kerrosalaneliömetriä. Toimitilarakennusten korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotusvaiheeseen myymälätilojen osalta niin, että toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 15 % kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 175 k-m² tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Kaavaehdotuksessa suojaviheralueen (EV) pinta-ala on tehtyjen muutosten myötä selvästi pienempi kuin kaavan valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa.

Kaavaratkaisun osaltaan mahdollistavan Espoo-Salo -radan raideliikenteen toteuttamisen nähdään kaavassa parantavan alueen saavutettavuutta raskaalle kalustolle uudella tielinjauksella Mustalahdentieltä, kun moottoritien alittava alikulku poistetaan käytöstä ja tilalle sijoittuu siltoja, joissa ei ole korkeusrajoituksia. Nykyisellään alikulku rajaa alueen toimijoita liian matalana. Alueen ulkopuoliselle, olemassa olevalle asutukselle ja loma-asutukselle radan toteutuksen myötä muodostuvat uudet tielinjaukset saattavat kuitenkin aiheuttaa jonkin verran pidentyneitä kulkuyhteyksiä. Jatkossa alueen liikenne kanavoituu aikaisempaa enemmän kaavan osaltaan muodostaman yritysalueen läpi.

Valmistelija

Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa Lohjan kaupungille Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta seuraavan lausunnon:

Vihdin kunta kiittää Lohjan kaupunkia kaavan valmisteluaineistosta annetun lausunnon vastineesta sekä asemakaavan ehdotusaineistoa koskevasta lausuntopyynnöstä.

Vihdin kunnan näkökulmasta kaavaehdotusratkaisuun kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ovat perusteltuja eikä niillä ole vaikutusta Vihdin kunnan puoleiseen maankäyttöön kaavan valmisteluvaiheen ratkaisuun verrattuna.

Vihti pitää edelleen asemakaavatyötä lähtökohtaisesti kannatettavana, sen luoden osaltaan kaavallisia edellytyksiä myös Vihdille tärkeän ESA-radnan toteutumiselle. Vihdin näkökulmasta kaavaratkaisussa esitetyt uudet, Turun Tunnin junan ratasuunnitelman mukaiset liikenne- ja katuratkaisut on perusteltavissa ja hyväksyttävissä erityisesti, koska ne kytkeytyvät radan toteuttamissuunnitelmaan. Ratasuunnitelmassa ja asemakaavaehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla radan myötä muuttuvat liikenneyhteydet myös Vihdin puoleisten alueiden osalta (muuttuneet kulkuyhteydet/linjaukset Mustalahdentien, Ruolankadun, Hepolammentien ja Harjunraitin osalta).

Vihdin kunta kiittää vastineessa annetusta tiedosta ja pitää tärkeänä, että osana Lohjan taajamanosayleiskaavatyötä laaditaan syksyllä 2023 käynnistyvä kestävä liikunnan selvitys, jossa huomioidaan myös valtatie 25 varren joukkoliikennekäytävää ja sen kehittämistä koskevat tavoitteet.

Vihdin kunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavan ehdotusvaiheen aineistosta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Otteen oikeaksi todistaa 30.10.2023

Taru Väätäinen
hallintosihteeri

Vihdin kunta

Ote pöytäkirjasta

Kunnanhallitus

§ 223

23.10.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 223

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n nojalla tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kaavoitus
Saap. 1.11.2023
Tunnus/säil.paikka:
318/10.02.03/2023

Kaavalausunto L115_Nälköönlampi_ehdotus

\\lohja.local\levyjaot\m-asema\Kiint kart mittaus\Kaavalausunto\L115 Nälköönlampi_ehdotus.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		Kulku alueelle, alkaako Ruolankatu kuntarajalta vai Vihdin puolelta, mistä? Jos näin, osoitteiden kannalta huolettaa Ruolankadun monisäikeisyys sekä Hepolammentien alkupään T-risteys. Nimistöä pitäisi tutkia tulevia tiestöllisiä muutoksia ajatellen.
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		Katuyhteys yleiselle tielle ja/tai jo olemassa olevalle kadulle pitää ehdotomasti ottaa mukaan. Sovitun mukaisesti on kaavoittajan vastuulla tiedottaa asemakaavanmuutoksen aiheuttamista rakennuskielloista, korttelin 504 tontit 1 ja 2, sekä niihin tarvittavasta lisämaasta, myös Scaniaalta. KTY:n merkinnän pitää olla yhtenevä olevan KLTY:n kanssa.
Geodeetti		Edellä olevin huomautuksin. Lohjalla 31.10.2023  Tapio Ruutiainen kaupungeingeodeetti



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/8671/2023

09.11.2023

Julkinen

Kaavoitus
Saap. 9.11.2023
Tunnus/säil.paikka:
318/10.02.03/2023

Lohjan kaupunki
PL 71
08101 LOHJA

Viite: lausuntopyyntö 4.10.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaava ja asemakaavan muutos, Lohja, Nälköönlampi, L115

Lohjan kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa koskien asemakaavan L115 ehdotusta. Lausuntoa pyydetään 9.11.2023 mennessä. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen pääasiallisena tavoitteena on Espoo-Salo -oikoradan eli ns. Turun Tunnin junan toteuttamisen mahdollistaminen alueella, sillä voimassa olevassa asemakaavassa ratalinjausta ei ole osoitettu. Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 7.7.2023.

Yhdyskuntarakenne

Valmisteluvaiheen lausunnossa Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti huomiota kaava-alueen rajaukseen etenkin vähittäiskaupan sijainninhajauksen näkökulmasta. Suunnittelualue on osa laajempaa asemakaavoitettua työpaikka-aluetta, jolla on kokonaisuutena tunnistettuja kaavamuutostarpeita myymälätilojen toteuttamisen osalta.

Myymälätiloja koskevaa asemakaavamääräystä on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen siten, että määräykseen on lisätty myymälätilojen enimmäismäärä kokonaiskerrosalan suhteessa (enintään 15 %). Lisäksi tonttikohtaisen myymälätilan kokonaiskerrosalan enimmäismäärää on kasvatettu valmisteluvaiheen 100 k-m²:stä 175 k-m²:iin. Tonttikohtaisen myymälätilan kokonaiskerrosalan enimmäismäärän nostoa ei ole kaavaselostuksessa perusteltu.

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä sitä, että määräykseen on lisätty myymälätilojen suurin prosentuaalinen määrä kerrosalasta. Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että 15 % asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta (30 500 k-m²) ylittää kyseisellä sijainnilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan (4000 k-m²). Alueen tonttijaon ollessa ohjeellinen voi alueelle muodostua asemakaavassa esitettyä enemmän rakennuspaikkoja. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 021 000

PL 36

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

00521 HELSINKI

Kaavaan ei liity kaupallista palveluverkkoselvitystä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 9a-luvun mukaiset vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset eivät mahdollista alueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista. Näin ollen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että KTY-aluetta koskevaa kaavamääräystä on edelleen kehitettävä niin, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset (54 §) ja niin, ettei kaavan ratkaisu ole vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 9a-luvun säännöksiä.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että asemakaavasta puuttuu ohjeellisten tonttien numerointi.

Melu, runkomelu ja tärinä

Kaavamääräykseen on lisätty Uudenmaan ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa esittämä määräys koskien liike- ja toimistohuoneiden melutasoja.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että asemakaavan mahdollistama rautatieliikenne saattaa aiheuttaa tärinää ja runkoääntä ympäristöönsä. Asemakaavaan on tästä syystä mahdollisesti tarpeen sisällyttää määräyksiä, jotka edellyttävät tärinän ja runkomelun huomioimisen radan suunnittelussa ja toteutuksessa siten, ettei radan liikennöinnistä synny haittaa rakennusten sisätiloissa.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus pitää valitettavana, että vaikka Lohjan kaupunki on sitoutunut ilmastotavoitteisiin, ei se näy kaavaratkaisussa. Ilmastovaikutusten lieventämistä ei ole tarkasteltu osana suunnittelua ja kuten kaavaselostuksessa todetaan, vaikutusmahdollisuudet ovat nyt vähäiset, kun rakennusluvut alueelle on jo myönnetty. Kaavaratkaisusta ei myöskään selviä, onko sitä koskevat sopeutumisen tarpeet ja mahdolliset ilmastoriskit tunnistettu. Ilmastovaikutusten huomiointi olisi tullut aloittaa suunnittelun mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta se olisi tukenut suunnittelua asianmukaisesti.

Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, onko ratkaisu linjassa kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa. ELY-keskus muistuttaa, että Espoo-Salo -ratahankkeen vaikutukset ilmastoon ovat kokonaisuudessaan haitalliset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Miia Ketonen ja ratkaissut ylitarkastaja Kaisa Mäkelä. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/8671/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/8671/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Mäkelä Kaisa 09.11.2023 10:02

Esittelijä Ketonen Miia 09.11.2023 08:57

TIEDOKSI

UUDELY/Mikkola, Lyytikäinen

Uudenmaan liitto/Hasu



Kaavoitus
Saap 30.11.2023
Tunnus/säil.paikka:
318/10.02.03/2023

Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohjan kaupunki
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 4.10.2023

Lausunto kaavasta L115 Nälköönlampi, asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotus

Lohjan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Nälköönlampi asemakaava ja asemakaavan muutoksesta 9.11.2023. Uudenmaan liitto on pyydetty antamaan lausunto 30.11.2023 mennessä.

Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahdentien varrella. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on

- mahdollistaa alueen rakentuminen edelleen toimitilarakennuksina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuus- ja varastorakennuksina ja niihin liittyvineen palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja,
- rajoittaa voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennetun kerrosalaan suhteutettua myymälätilaa,
- mahdollistaa valtakunnallisen uuden pääraiteen toteuttamisen osittain jo toteutuneella asemakaava-alueella, ja
- huomioida radan vaikutuksista johtuvat uudet liikennejärjestelyt, ympäristöhäiriöt, radan toteuttamisen aikaiset häiriöt sekä radan toteutuksen jälkeisenä vaikutuksina mahdollisen melun ja tärinän osalta uudisrakentamiseen.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Vuonna 2016 voimaan tullessa oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä niihin liittyvää myymälätilaa.

Yleiskaavan päivitystyö on vireillä.

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

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 32.1§). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikuttaisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3§)

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue ja sen välitön vaikutusalue on osoitettu seuraavin merkinnöin:

- Päärata (ESA-rata)
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Lohjanharju, Nummelanharju)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (Vt1)

Lisäksi aluetta koskee maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joista tämän suunnittelualueen osalta keskeisimpinä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Lausunto

Uudenmaan liitto näkee tärkeänä, että Lohjan kaupunki päivittää asemakaavoja huomioimaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävän ESA-radan.

Liitto painottaa, että kuntien on tärkeää vastata kaavamuutoksissa maakuntakaavan tavoitteisiin perustellusti. Nälköönlammen kaavahankkeen kaavaselostuksessa on hyvä kuvailla, millä tavoin asemakaava ja asemakaavan muutos edistää maakuntakaavan toteutumista keskeisten määräysten osalta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY). KTY kaavamääräyksen mukaan *korttelialueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 15 % kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 175 k-m² tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.*

Uudenmaan liitto tuo esiin, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja suunnittelualueella on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Kaavaratkaisussa on siten aina varmistettava, että alueen myöhempikään käyttö ei saa mahdollistaa seudullisesti merkittävän kaupan alarajan ylitystä, myös huomioden se, että kaavassa esitetään tonttijako ohjeellisena, ei sitovana. Kaavamääräystä tarkennettaessa on huomioitava, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Lopuksi Uudenmaan liitto kannustaa myös tässä kaavaratkaisussa tuomaan esiin keinoja, joilla vastataan ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Vaikka alue on pääosin rakentunutta, luodaan nyt laadittavalla asemakaavalla perusta alueella mahdollisesti myöhemmin uusiutuvan rakennuskannan ja pihajärjestelyjen luvitukseen. Liitto suosittaakin esimerkiksi viherkertoimen/vihertehokkuuden määräyksen tai vastaavan hyödyntämistä jo osana Nälköönlammen kaavaratkaisua.



Paula Autioniemi
Va. johtaja, aluesuunnittelu



Ilona Mansikka
Kaavoituspääällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo