

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-m² päivittäistavarakaupan laskennallisesta lisätarpeesta vuoteen 2035 saakka. Päivittäistavarakaupan myymälöitä voi laajentaa enintään 25 % tai 1500 k-m² ja Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuuutos ei voi sallia päivittäistavarakaupan osalta enempää.

Erikoistavarakaupan osalta kaupan selvityksessä todetaan nykyisen väestömäärän laskennallisesti riittävän 3000 k-m²:n myymälätilaa. 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 asemakaavamutoksen 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-m² 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-m², muun erikoiskaupan osalta 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2 000 k-m². Edellä mainitut tiedot on syytä laittaa kaavaselistukseen 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 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 laadun osalta on lisätty kaavaselistukseen.

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 etenkin 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 elinvoimaisuutta 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-m² päivittäistavarakauppaa on 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 rakennusluvut 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-m² 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-m²: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 laadultaan 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 enimmäismitointus 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 asiointiin 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 valtatie ja yhdysteiden risteysalueelle on haasteellista. (Uudenmaan ELY- keskuksen lausunto, Uudenmaan liiton lausunto.)

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

Toimenpiteet:

Kevyelle liikenteelle on järjestetty alikulkuväylät useasta kohtaa valtateiden ja yhdysteiden risteysalueilta. Väestönkasvutavoitetta ei ole jaoteltu vuosittaisiin, 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 valtatie 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 valtatie 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 aluetoiminkunta.)

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 kestävä 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 aluetoiminkunta)

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-Hyvinkään tien puolelle siihen parkkipaikan ja rinteiden reunaan rakennetaan häikäisysuoja. Sen ei tarvitse olla rakenteeltaan mikään massiivinen, ei haittaa, vaikka valot näkyvät, kunhan eivät häikäise. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä huomattavasti. (Mieli 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 riittäväillä 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 vastaisuudessaakin 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.