

Kaupunkikehitys/kaavoitus

**EHDOTUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)  
L65 LEMPOLAN KAUPPAPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**Aika:** 4.12.2019 klo 9.30-11

**Paikka:** Uudenmaan ELY-keskus

**Osallistujat:**

Reetta Suni (ELY-keskus)  
Brita Dahlqvist-Solin (ELY-keskus)  
Hannu Palmén (ELY-keskus)  
Heli Vauhkonen (Uudenmaan liitto)  
Aila Elo (Uudenmaan liitto)  
Pekka Puistosalo (Lohja)  
Tapio Ruutiainen (Lohja)  
Essi Vento (Lohja)  
Teija Liuska-Eloranta (Lohja)  
Heikki Väänänen (Sitowise)

**1. Kokouksen avaus ja esittäytyminen**

Reetta Suni toimi kokouksen puheenjohtajana. Osallistujat esittäytyivät.

**2. Ehdotusvaiheen palautteen läpikäynti**

Essi Vento esitteli asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta saadun palautteen sekä ehdotukset vastineiksi ja muutoksiksi.

**3. Asemakaavan muutosta varten laaditun liikenneselvityksen läpikäynti**

Heikki Väänänen Sitowiselta esitteli laadittua liikenneselvitystä.  
Asemakaavan muutos lisäisi ajoneuvojen määrää 14 000 ajoneuvosta/vrk 15 500 ajoneuvon/vrk.

Selvityksessä on arvioitu myös alueen sisäistä liikkumista; on arvioitu, että päivittäistavaraliikkeissä asioivat käyvät muissa liikkeissä vähemmän kuin vain muissa liikkeissä asioivat. Arviosta voi aiheutua max n. 5–10 % heilahtelua sisäiseen liikkumiseen.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu vt 25:n ja kauppapuiston liikenteen välityskyvyn osalta lähitulevaisuutta vuoteen 2025 asti, jolloin esim. Lohjansolmun asemanseudun pidemmän tähtäimen suunnitelmat eivät vaikuta tähän selvitykseen. Pidemmällä tähtäimellä on todettu vt 25:n eritasoliittymän tarpeesta kauppapuistosta riippumatta.

Toimivuustarkasteluissa nykytilanteen liikenneverkkoon todetaan, että kiertoliittymien (vt 25 ja Lohjanharjuntie) välin jonoutuminen ja kiertoliittymien ruuhkautuminen on hetkellistä.

Tavoitetilanteen palvelutasot heikkenevät; nykyisillä kaistajärjestelyillä verkko ei toimi riittävästi.

Liittymäjärjestelyille on tutkittu kehittämisvaihtoehtoja. Yksisuuntaisen kauppapuiston liikenteen vaihtoehto on todettu toimimattomaksi. Parempana vaihtoehtona esitetään Lehmijärventien liikennevalo-ohjausta ja vapaita oikeanpuoleisia kaistoja kauppapuistosta Lohjanharjuntien kiertoliittymään ja edelleen vt 25:n liittymässä vt 1:n suuntaan.

Selvityksessä on esitetty uudet joukkoliikenteen pysäkit Lohjanharjuntielle.

#### 4. Viranomaisten kommentit

##### Uudenmaan liitto

Ehdotuksesta annettu lausunto on edelleen voimassa.

Viitataan taajamaosayleiskaavan selostukseen ja kaavamääräyksiin todeten, että asemakaavan muutos on osayleiskaavan vastainen.

Taajamaosayleiskaavassa KM: "KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYSIKÖN. Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueelle voidaan yksityiskohtaisella kaavalla sijoittaa sellaista uutta vähittäistavarankauppaa, 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."

Yleiset määräykset: "*Vähittäistavaran kauppa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle tarkoittaa kauppaa, joka vaatii paljon tilaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.*"

Tynninharju ja Lempola on tarkoitettu nimenomaan tilaa vaativalle kaupalle. Kaavassa olisi tarkasteltava laajemmin kaupan aluerajausta, joka ohjaa tulevaa suunnittelua (esim. Turvesolmu, Nihtisilta, Tuusula-Järvenpää). Kaupan aluerajaus tulisi osoittaa kaava-aineistossa (liitekarta).

Voimassa olevat maakuntakaavat tulee huomioida, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava ei ole vielä voimassa.

Liikenneselvitystä pidettiin hyvänä.

##### Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Ehdotuksesta annettu lausunto on edelleen voimassa.

Lempolan alueen yleiskaavakaavamääräystä on taajamaosayleiskaavan kaavaselostuksessa avattu tarkemmin. Yleiskaavaselostuksesta käy ilmi, että Lempola on tarkoitettu TIVA-kaupan alueeksi. Vastoin tätä periaatetta asemakaavan muutoksessa pienempi osa kaupasta on TIVA -kauppaa.

ELY:n mukaan taajamaosayleiskaavassa olemassa olevalla suuryksiköllä on tarkoitettu Tynninharjua, joka yleiskaavaa laadittaessa oli jo olemassa ja jonka kehittäminen kaavamääräyksellä haluttiin varmistaa.

Rakennuslupien osalta Lempolassa on kysymys siitä, miten ne on voitu myöntää vastoin asemakaavaa eikä siitä milloin ne on myönnetty. Luvat on myönnetty vastoin voimassa

olevaa asemakaavaa eivätkä luvat täytä oikeudellisia edellytyksiä. Niiden perusteella ei synny oikeutta myöntää vielä lisää maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan erityisen ohjauksen piirissä olevan kaupan rakennusoikeutta.

Yksityiskohtana palveluiden k-m<sup>2</sup> osuudet tulisi esittää kaavamääräyksissä kahvila-, ravintola ym. palveluiden osalta. Tämä helpottaa mm. rakennusvalvonnan toimintaa.

Mikäli asemakaavaehdotus hyväksytään tällaisenaan, ELY-keskus joutuu pohtimaan valituksen laatimista.

#### Uudenmaan ELY-keskus, liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Liikenneselvityksessä on esitetty nykytilanne ja ratkaisut ja selvitys täyttää vaatimukset. Liikenteellinen ongelma aiheutuu lainvastaisesti myönnetystä rakennusluvasta mm. päivittäistavarakaupalle.

Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma kommentoitavissa (LVM). ELY ehdottanut vt 25:n parantamisesta suunnitteluohjelmaa.

Lohjanharjuntie (mt 1125) on paikallista liikennettä palveleva yhteys ja kaavoitettava kaduksi. Lohjanharjuntien parantamisessa kaupunki toimii koordinaattorina.

Pysäköinnin toteuttamiseen, mm. alueiden täyttöjärjestykseen, hyvä kiinnittää huomiota (erilaisilla toimijoilla erilaisia tarpeita).

Lisäksi keskustelussa nousi esille seuraavia asioita:

- asemakaavan muutoksessa tärkeänä tavoitteena ollut myös sisäisten liikennejärjestelyjen parantaminen (PP)
- pohjavesi- ja hulevesimääräykset (RS) ja todettiin, ettei niihin ole tullut muutoksia (EV)
- rakennusvalvonnan vähäiset valvontamahdollisuudet kaupan laadun suhteen esim. omistussuhteiden muuttuessa (PP); Uudenmaan liitolle kaupan laatu tärkeää tietoa -tavoitteena, ettei tule tyhjiä tiloja (AE)
- imago: automarket-alueen vetovoimaisuus? (HVauhkonen)
- kauppapuiston pohjoispuolelle osayleiskaavoitettavan Lohjansolmun asemanseudun vetovoimaisuus, mm. luonto ja kestävät kulkumuodot (PP)
- Lohjansolmun asemanseudun palvelurakenne suhteessa Kauppapuistoon, onko ristiriitaa (BDS)

Muistion laatija: Teija Liuska-Eloranta