

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 39	06.04.2017
Vetovoimalautakunta	§ 65	22.11.2017

L65 Lempolan kauppapuisto, 24. kaupunginosa Ventelä, korttelin 96 ja liikennealueiden asemakaavan muutos

354/10.02.03/2017

290/10.02.03/2016

KASULK 22.09.2016 § 104

NCC Property Development Oy hakee asemakaavan muutosta 24. kaupunginosa Ventelä korttelin 96 tonteille 1,2,3 ja 5. Alueella sijaitsee Lempolan Kauppapuisto. Hakija esittää asemakaavamuutoksen perusteluna seuraavaa: ”Lohjan taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016. Taajamaosayleiskaava mahdollistaa Lempolan Kauppapuiston alueelle KM-merkinnän eli tälle kaupallisten palvelujen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 1, Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 2, Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3a, Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3b, Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 4 sekä Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 5 hakevat yhdessä asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitten toteuttamisen korttelin 96 tonteille 1,2,3 ja 5 siten, että päivittäistavarakaupat voivat olla yli 2000 k-m² ja päivittäistavarakauppoja voi olla enemmän kuin kaksi yksikköä. Lisäksi asemakaavan muutoksella halutaan mahdollistaa myös muita yli 2000 k-m² erikoistavarakaupan yksiköitä. Asemakaavan muutoksessa ei haeta muutosta rakennusoikeuden määrään eikä rakennusalueen rajoihin.”

Oikeusvaikutteisessa Lohjan taajamaosayleiskaavassa Lempolan Kauppapuiston alue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamääräysten mukaan 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.

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2007. Korttelia 96 koskee kaavamerkintä liikerakennusten kortteli-alue (KL). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Kortteliin 96 saa sijoittaa alle 2000 k-m² päivittäistavarakaupan myyntitiloja.

Kaavamuutoshakemuksen kohteena olevien tonttien 1,2, 3 ja 5 rakennukset ovat valmistuneet vuosina 2008 - 2012.

Korttelin 96 tontti 4 ei sisälly kaavamuutoshakemukseen. Tontilla sijaitsee vuonna 2011 valmistunut rakennus, joka on luokiteltu kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukseksi. Käytännössä kaavamuutos koskee myös ko. tonttia, koska koko korttelilla on sama kaavamerkintä ja -määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on lisätty 9 a luku "Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset" vuonna 2011. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Luonnoksessa 22.6.2016 hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ehdotetaan vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaksi 4000 k-m².

Koska kaupan suuryksikön toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavassa erityisesti tätä varten osoitettua kaavamerkintää, asemakaavan muuttaminen on perusteltua taajamaosayleiskaavan toteutumisen edistämiseksi. Asemakaavan muutoksen sisältö ja tarvittavat selvitykset määritellään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset laskutetaan hakijalta voimassa olevan taksan mukaisesti. (Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Hakemus 28.6.2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maankäyttöluonnos 17.6.2016
- Kaupallinen selvitys, Realprojekti 21.8.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavamuutoksen sisällön suhteen, mutta toteaa samalla, että siitä päätetään erikseen kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 06.04.2017 § 39

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutos sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-19.

Kaava-alueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 96 sekä osat Lohjanharjun- ja Lehmijärventeistä. Suunnittelualue sijaitsee Ventelän

kaupunginosassa, Lohjanharjuntien ja E18 - sisääntulotien välittömässä läheisyydessä ja alueella sijaitsee kaupallisia palveluita, sekä päivittäistavarakauppaa, että erikoistavarakauppaa. Korttelissa on viisi tonttia ja rakennusoikeutta on käyttämättä noin 10 000 k-m². Kaava-alueen koko on noin 10 hehtaaria.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta, niin että se mahdollistaa kaupan suuryksikön toteuttamisen. Tavoitteena on tutkia onko mahdollista osoittaa päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan myymälätiloja useampi yksikkö, joiden koko on yli 2000 k-m² sekä parantaa alueen saavutettavuutta erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta. Tavoitteena on myös parantaa korttelin sisäisiä liikennejärjestelyitä ja tutkia pysäköintitarvetta sekä osoittaa pysäköintialueet riittävän lähelle kaupallisia palveluita. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen suunnitelmallista hulevesien hallintaa ja imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla sekä edistää alueen näkyvyyttä kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioiden.

Asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat.

Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole tarve laatia maankäyttösopimusta, sillä kaavan tavoitteiden mukaisesti rakennusoikeus ei lisäännä. (yleiskaava-suunnittelija Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2017
- Suunnittelun lähtökohdat 6.4.2017

Esitys
Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 24. kaupunginosan Ventelä asemakaavan muutoksen L65 Lempolan kauppapuisto, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat (6.4.2017) tiedoksi ja
2. kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 22.11.2017 § 65

L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat ovat olleet nähtävillä 12.4.-10.5.2017 MRL 63§:n mukaisesti. Kaavan nähtävillä olo aikana pyydettiin palautetta kaikille avoimella nettikyselyllä, johon tuli lähes 200 vastausta. Lisäksi järjestettiin viranomaisneuvottelu ja työneuvottelu Ely -keskuksen kanssa.

Saapuneessa palautteessa kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin: 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, mutta 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, 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 tulee poistaa tavoite päivittäistavarakaupan suuryksikön rakentamisesta.

Lisäksi palautteessa tuli esiin, että 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.

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu kyselyraportti, alustava liikenneselvitys ja kaupallinen selvitys, joiden pohjalta on laadittu L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto. Selvitysten johtopäätöksiä ja vaikutusta kaavaratkaisuun on käsitelty kaavaselostuksessa, ja selvitykset ovat esityslistan liitteenä.

Kaava-alue on laajentunut koskemaan korttelialueen pohjoispuolella kulkevaa kevyen liikenteen väylää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja se on esityslistan liitteenä.

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. Vaihtoehtoissa on osoitettu erikoiskaupan mitoitus sekä mahdollistettu tivia vievän kaupan, palvelujen-, toimisto- ja näyttelytilojen rakentaminen. Lisäksi vaihtoehtoja koskee pohjavesimääräykset.

Suunnittelualueen rakennusmassat sijoittuvat molemmissa vaihtoehtoissa korttelialueen reuna-alueille täydentäen olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelialueen rakennusoikeus ei kasva voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Alueen rakennusoikeus on noin 34 000 k-m², josta jäljellä on noin 16 000 k-m².

(Lisätiedot: Kaisa Långström, kaisa.langstrom@lohja.fi)

Oheismateriaali:

- Kartta-aineisto, 22.11.2017
- Kaavaselostus, 22.11.2017
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asukaskyselyn tulokset 6/2017

- Alustava liikenneselvitys 12.10.2017
- Kaupallinen selvitys 9.11.2017
- Saapuneet lausunnot

Eesitys
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä (24. kaupunginosan Ventelä) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L65 Lempolan kauppapuisto, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.11.2017) tiedoksi; ja
2. asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston (VE1 ja VE2) ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.11.2017 nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
