

| | |
|--|--|
| LOHJA | |
| N3 Saukkolan taajaman eteläinen alue, asemakaava ja asemakaavan muutos | |
| TIIVISTELMÄ VALMISTELUVAIHEEN (nähtävillä 7.12.2015-15.1.2016) LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET | |
| Lohjan kaupunki, Ympäristötoimi/kaavoitus (TL-E 25.8.2016) | |
| <u>Lausunto</u> | <u>Vastine</u> |
| Uudenmaan ELY-keskus 18.2.2016 | |
| Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että uuden liikerakennuskorttelin ja nykyisen huoltoaseman yhteinen kulkuyhteys maantieltä 110 tulee toteuttaa katuna, koska asemakaavan mukaisen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. Kulkuyhteyttä ei voida myöskään toteuttaa rasitteena nykyisten kolmen eri kiinteistön kautta kulkevana. Uusien liikennejärjestelyjen kustannusjaosta on tehtävä maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. | Esitetty ajoyhteys (ajo) Turuntieltä uuden liikekiinteistön kautta St1-huoltoasemalle kulkee nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan kahden kiinteistön kautta (444-550-1-166, 444-550-1-147). Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys sitovan tonttijaon laatimisesta, jolloin KL-alueesta on muodostumassa yksi tontti. Ajoyhteyttä esitetään edelleen hoidettavaksi muodostettavan rasitteen kautta, ei katuna. Uuden KL-tontin naapuriin sijoittuvan huoltoasematontin kaikki liikenne ei tule kulkemaan rasitteena osoitetun ajoyhteyden kautta, vaan huoltoasematontilla on voimassa olevassa asemakaavassa myös toinen liittymä Sammatintielle (Tavolantielle). Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. liikennejärjestelyjen kustannusten toteuttamisvastuista. |
| Uudenmaan liitto 22.1.2016 | |
| Saukkolan eteläosan asemakaavaehdotuksessa esitetty liiketila on aluerakenteelliselta sijainniltaan maakuntakaavan mukainen. Uuden rakennusoikeuden myötä vähittäiskaupan yhteenlaskettu liiketilan kerrosala on myös maakuntakaavan mukainen. Liiketilan sijainti taajamassa seututien (mt 110) eteläpuolella ei kuitenkaan ole optimaalinen, koska muu Saukkolan taajamarakenne sijaitsee tien toisella puolella. | Mt 110:n eteläpuolella sijaitsee nykyisellään St1-huoltoasema. Uusi korttelialue olemassa olevan huoltoasematontin vieressä tiivistää Saukkolan taajamarakennetta ja toimii taajaman luonnollisena laajenemissuuntana, kun samalla sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen yhteyksiä alueella parannetaan. Uusi suojatienyhteys Turuntien pohjoispuolen ja eteläpuolen välillä yhdistää eri puolelle maantietä sijoittuvaa taajama-aluetta. Maantien eteläpuolen lisärakentamista palvelee suunniteltu uusi kaistajärjestely, jota alueen käyttöönotto myös edellyttää. |

| | |
|--|---|
| <p>Museovirasto 11.12.2015</p> <p>Kaava-alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueelta tosin ei ole tehty ajantasaista arkeologista inventointia. Museovirasto haluaakin tämän johdosta huomauttaa Lohjan kaupungille, että Saukkolasta tulisi teettää nykymaankäytön suunnittelun edellytyksiä vastaava muinaisjäänösinventointi. Käsittelyssä olevan kaavan osalta voidaan kuitenkin todeta, että paikalla tehty maastotarkastus syksyllä 2011 (Teija Tiitinen 16.11.2011), eikä tarkastuksen yhteydessä tuolloin voitu havaita mitään kiinteään muinaisjäänökseen viittaavaa. Museovirastolla ei näin ollen ole kaavaluonnokseen huomauttamista. Kaavaa ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 18.1.2016</p> <p>Maakuntamuseo toteaa, että nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen on lisätty määräyksiä uuden rakentamisen ulkonäköä ja sopeuttamista koskien. Koska rakennuspaikka on taajamakuvassa maisemallisesti erittäin näkyvä, rakennuslupaa haettaessa olisi hyvä esittää myös havainnekuvia rakennuksen sopeutumisesta maisemaan.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>Kiinteistö- ja kartastopalvelut 19.1.2016</p> <p>Määräysten loppuun maininta: Kortteliin on laadittava sitova tonttijako. Onko Kauppakujan tarkoitus jatkaa Helsingin suuntaan? Käsittääkö Kauppakuja myös luode-/pohjoissuuntaan menevän kadun, jolla ei ole voimassa olevassa kaavassa nimeä (osoitteet ovat Kauppakujan).</p> | <p>Kaavamääräyksiä täydennetään sitovan tonttijaon määräyksellä. Kauppakuja ei jatku voimassa olevassa asemakaavassa Helsingin suuntaan katuna, joten kaavamerkintää korjataan vastaavasti. Kauppakujasta erkaneva luode-/pohjoissuuntainen katu ei sisälly kaava-alueeseen, joten sen nimeämistä pitää käsitellä erillisenä nimistö päätöksensä.</p> |
| <p>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 26.1.2016</p> <p>Ei huomautettavaa.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>Aurora Kaasunjakelu Oy 9.12.2015</p> <p>Yrityksellä ei ole Saukkolan taajamassa maakaasun jakeluputkiverkostoa, eikä huomauttamista asiaa koskien.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>Caruna Oy 28.1.2016</p> <p>Yritys esittää puistomuuntamon rakentamisen sallimista sähköhuollon järjestämiseksi KL-kortteliin.</p> | <p>KL-korttelialueen määräykseen on lisätty, että korttelialueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Fingrid Oyj 26.1.2016</p> | |
| <p>Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>Nummen aluetoimikunta 26.1.2016</p> | |
| <p>Aluetoimikunta esittää, että kaupungin tulee teettää ympäristövaikutusten arviointi liittyen uhanalaisten vuollejokisimpukoiden elinolojen mahdolliseen muutokseen mm. marketin rakentamisen tuomien ja Nummijokeen päätyvien mahdollisten valumien vuoksi. Huomioitavaa on rakennusvaiheessa tapahtuvat mahdolliset haitat sekä rakennuksen valmistuessa mm. marketissa vieraillevien autojen mahdollisesti tuomat valumat.</p> | <p>Huomio vuollejokisimpukan esiintymisestä Nummenjoessa on lisätty kaavaselistukseen. Nummenjoen jokitormän ja suunnitellun uuden liikerakentamisen väliin on osoitettu istutettava alueen osaa, jolle ei rakenneta. . Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Ympäristönsuojelun näkemys on, ettei kaavasta aiheudu merkittävää haittaa vuollejokisimpukalle.</p> |
| <p>On huomioitava, että Tavolantie ja Turuntie ovat myös moottoritien varaliikenneväyliä. Turuntien ja Tavolantien risteuksen Salon suunnasta tuleva kääntyvä kaista tulisi säilyttää nykyisessä muodossaan, jossa oikealle kääntyvillä on oma kaista ja suoraan menevillä oma. Kauppakujalla kevyenliikenteen väylä tulisi erottaa autoliikenteestä korottamalla. Kauppakujalla yleiseen liikenteeseen tuleva katu tulee erottaa yksityisistä parkkialueista selvästi. Kauppakujalla pysäköinti tulisi olla sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla. Suurimmat ongelmat ovat Landenin ruokakaupan edessä olevat 90 asteen parkkipaikat. Kauppakujan ja Turuntien risteys on edelleen ongelmallinen, oikein ryhmittäminen on lähes mahdotonta. Tähän aluetoimikunta ehdottaisi kiertoliittymää ajojärjestyksen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Linja-autopysäkin siirtäminen ehdotetulla tavalla on hyvä asia ja koululaisliikennöinti on huomioitu hyvin.</p> | <p>Turuntieltä Salon suunnasta Tavolantielle ei ole havainnekuvassa esitetty omaa kääntymiskaistaa perustuen erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy luonnos 11.11.2015). Sen sijaan on esitetty nykyisen keskisaarekkeen leventämistä, jolla on vaikutusta mm. jalankulkijoiden tienylityksen lyhentymiseen ja ajonopeuksiin. Tien liikennemäärät ja nopeudet eivät edellytä erillistä kääntymiskaistaa Tavolantielle. Asemakaavan muutoksessa määritellään kuitenkin vain Turuntien tiealueen laajuus ja tiejärjestelyt tarkentuvat erillisessä tiesuunnitelmassa, jonka laatimisesta päättää Uudenmaan ELY-keskus. Asemakaavan mukainen maantien alue säilyy kyseisessä kohdassa voimassa olevan asemakaavan levyisenä. Kauppakujalle on havainnekuvassa esitetty yhtenäinen kevyenliikenteenväylä katualueen eteläreunaan ja vain osittain katualueen pohjoispuolelle. Liikekiinteistöjen edustoilla pyritään säilyttämään paikoitusta liikenneturvallisuus huomioon ottaen. Katualueen eteläreunaan ei ole osoitettu paikoitusta. Katualueen sisäiset järjestelyt tarkentuvat erillisessä katusuunnitelmassa, asemakaavan muutoksessa määritellään katualueen laajuus. Ely-keskus tutki kiertoliittymävaihtoehtoa v. 2011 kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kiertoliittymävaihtoehdossa Tavolantien sijainti olisi siirtynyt nykyisen St1-aseman itäpuolelle. Kiertoliittymäsuunnitelman kustannusarvio oli 1,5 miljoonaa euroa, eikä sitä päätetty lähteä viemään eteenpäin. Asemakaavan muutoksen edetessä on tutkittu kevyempiä liikenneturvallisuutta parantavia vaihtoehtoja, kuten nopeusrajoituksen alentamista 60 km/h -> 50 km/h sekä keskikorokkeita nopeusrajoitusten noudattamiseksi.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Mielipide 1, 29.12.2015</p> <p>Mielipiteessä todetaan, että viitekuvassa on esitetty jalkakäytävän kulkevan kiinni tontinrajassa ja nykyinen viheralue poistuisi ja sijoitus tulisi vaatimaan tontinrajalla olevan orapihlaja-aidan kaatamista. Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuvaa jalkakäytävää pidetään tarpeettomana ja yhtä jalkakäytävää Kauppakujan eteläpuolella riittävänä. Jos kuitenkin halutaan rakentaa jalkakäytävät Kauppakujan molemmille puolille, vaaditaan niiden sijoittamista niin, että nykyisen levyinen viheralue tontin ja jalkakäytävän välissä säilyy. Jos tontin rajalla oleva orapihlaja-aita joudutaan kaatamaan, vaaditaan, että kaupunki rakentaa ja ylläpitää umpinaisen, maalatun lauta-aidan. Koulubussin saattopaikkaa pidetään huonosti suunniteltuna ja sille parempana paikkana esitetään havainnekuvassa esitetystä n. 50 metriä Helsingin suuntaan. Saattopaikan voisi sijoittaa myös Kauppakujan eteläpuolelle tai suunnitellulle uudelle bussipysäkillä.</p> | <p>Voimassa olevassa asemakaavassa Kauppakujalle varattu liikennealue ulottuu tontinrajaan saakka. Tontin puolella on voimassa olevassa asemakaavassa istutettavan puurivin merkintä. Tontin ja katualueen rajalla sijaitsevat istutukset pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Asemakaavanmuutokseen liittyvässä havainnekuvassa on esitetty liikenneturvallisuutta parantavia, erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy, 11.11.2015 luonnos) perustuvia ratkaisuvaihtoehtoja, jotka tarkentuvat vielä erillisessä katusuunnitelmassa; asemakaavan muutoksessa vahvistuu vain katualueen laajuus. Kauppakujan eteläpuolinen kevyenliikenteen väylä toimii yhteytenä Saukkolan taajaman läpi, kun taas havainnekuvassa Kauppakujan pohjoispuolelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä palvelee turvallista kevyen liikenteen liikkumista ja yhteyttä kadunvarrelle sijoittuvien toimintojen puolella. Mielipide toimitetaan tiedoksi tekniseen toimeen saattoliikenteen järjestämisen suunnitteluun.</p> |
| <p>Mielipide 2, 13.1.2016</p> <p>Mielipiteessä todetaan, että maanomistajien ja yrittäjien tasapuolisen kohtelun kannalta ei voi olla oikein, että uuden yrittäjän tarpeita varten tehdään mittavat liikennejärjestelyinvestoinnit, mutta olemassa olevien yrittäjien liikenteen sujuvuuteen liittyviä tarpeita ei oteta riittävästi huomioon.</p> | <p>Uudelle korttelialueelle liittymisjärjestelyjä mt 110:ltä on havainnollistettu asemakaavaan liittyvässä havainnekuvassa, joka pohjautuu erilliseen liikenneselvitykseen (Trafix Oy, 11.11.2015 luonnos). Maantieltä 110 (Turuntie) sen eteläpuolisille korttelialueille (olemassa olevalle ja uudelle) kääntymistä varten on Helsingin suunnasta lähestyttäessä esitetty LT-alueen sisälle uuden korttelialueen kohdalle uutta kääntymiskaistaa. LT-alueella on tutkittu myös olemassa olevan Turun suunnan linja-autopysäkin siirtoa keskeisempään kohtaan liikekeskusta sekä kevyen liikenteen turvallista ylityskohtaa mt 110:n yli. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LT-alueen laajuus mahdollistaa kääntymiskaistan rakentamisen uudelle korttelialueelle sekä samalla sen viereiselle huoltoasematontille. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan ennen asemakaavan hyväksymistä maankäyttösopimus, jossa määritellään liikennejärjestelyjen kustannusjako. Asemakaavan muutoksessa on lisätty mt 110:ltä Kauppakujalle toinen liittymä, joka voimassa olevasta asemakaavasta puuttuu. Kauppakujan katualueen sisäistä turvallisuutta on tutkittu havainnekuvassa esittämällä katualueella mahdollisia kevyenliikenteen väylien järjestelyjä ja kadunvarsipaikoitusta. Tavoitteena on, että Kauppakujan liikenneturvallisuus paranee nykytilanteesta tulevaisuuden tarkentuvissa katusuunnitelmissa ja toteutuksessa.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Hyvelänraitin liittymän kohdalla on katualueessa katualueen laajentamista merkitsevä pullistuma, joka haukkaa osan korttelista. Pullistumaan ei ole perustetta ja se tulee osoittaa korttelialueeksi.</p> | <p>Kauppakujan katualueen ja sen pohjoispuolisten korttelialueiden rajausta ei ole muutettu voimassa olevaan asemakaavan nähden. Korttelialueen rajauksen muuttaminen edellyttäisi asemakaavan muutosalueen laajentamista Kauppakujan pohjoispuolisille korttelialueille, eikä niiden sisällön tutkiminen tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ole tarkoituksenmukaista. Katualueen rajauksen tarkistaminen tulee ajankohtaiseksi viimeistään kaupungin asemakaavojen ajantasaisuutta tutkittaessa. Asemakaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaupungin kaavoitusohjelmaan. Havainnekuvasa kyseiseen kohtaan on esitetty kadunvarsipaikoitusta.</p> |
| <p>Kaupan (M. Landen Oy) edustalla olevat pysäköintipaikat kadun (Kauppakuja) molemmin puolin tulee säilyttää. Havainnekuvasa osoittama ratkaisu on ahdas ja alimitoitettu. Ajoradalle peruuttavat autot tukkivat Kauppakujan liikenteen molempiin suuntiin. Tilanteen korjaamiseksi esitetään, että Kauppakujan ajorataa ja sen viereen osoitettua kevyenliikenteen väylää siirretään etelään. Ahdas ja alimitoitettu parkkialue haittaa oleellisesti nykypäivän liiketoimintaa ja estää sen kehittymisen. Parkkipaikkojen alimitoitettu määrä kaupan edessä on jo nyt johtanut pitkäaikaiseen käytäntöön, jossa ihmiset pysäköivät autonsa Kauppakujan reunaan, 110-tien suuntaisesti, jota pidetään kaupalle elintärkeänä parkkialueena. Kesäaikaan Saukkolan liikenne moninkertaistuu aiheuttaen ongelmia ja vaaratilanteita ahtaalla parkkialueella. Kaupan päässä sijaitsevalle lastauslaiturille pitää vinottain mahtua peruuttamaan 30 metriä pitkällä rekalla. Takapihalle pääsyn säilymistä nykyisellään pidetään oleellisena.</p> | <p>Kauppakujan katualue on kapeimmillaan juuri K-kaupan kohdalla. Kauppakujan ja maantiealueen välille ei jää nykyisellään niin paljoa tilaa, että kadun/maantien siirtäminen olisi järkevää huomioon ottaen niiden hoitoon ja hulevesien johtamiseen liittyvät tilatarpeet tai siirroista aiheutuvat kustannukset. Kevyen liikenteen väylää on sovitettu katualueen eteläreunaan, jossa se toimii luonnollisena jatkeena Nummen suunnasta tulevalle kevyen liikenteen yhteydelle ja parannuksena alueen yleiselle turvallisuudelle. Havainnekuvasa on edelleen esitetty paikoituksen säilyminen kaupan edustalla. Havainnekuvasa on kaavaehdotusvaiheeseen tarkistettu siten, että lastauslaiturille pääsy kaupan edustalla on huomioitu. Vanhojen liikekiinteistöjen osalta paikoituksen järjestäminen on yleensä ottaen haastavaa, kun rakennukset ovat sijoittuneet rakennetun kaupunkikuvan kannalta hyvin katujen reunaan, mutta liikenne- ja pysäköintitarpeet ovat vuosien saatossa kasvaneet. Takapihalle johtavan sisäänkäynnin viereen havainnekuvasa osoitettua parkkialuetta on havainnekuvasa tarkistettu siten, ettei siitä ole haittaa nykyiselle sisäänkäynnille. Paikoituksen määrä ja sijoittuminen tarkentuvat myöhemmin erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa, asemakaavalla vahvistuu katualueen laajuus.</p> |
| <p>Liikenneselvityksestä mielipiteessä esitetään, ettei se anna asianmukaista kokonaiskuvaa (mm. mittaus vuoden hiljaisimpana ajankohtana 12.1.-18.1.2011, väylämittauslaskelma 17.12.2010, liikennemäärä ja palveluiden tarve kesäisin moninkertainen).</p> | <p>ELY-keskus on arvioinut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa selvitysten riittävyttä, eikä ole edellyttänyt liikenneselvitysten täydentämistä.</p> |

Mielipide 3, 13.1.2016

Kaavassa ei ole huomioitu riittävästi liiketilojen (Veikon Kone, Saukkolan fysikaalinen hoitolaitos) pysäköintipaikkojen tarvetta liiketilojen vaatimalle tasolle. Luonnoksessa esitetyllä tavalla järjestetyt parkkiruudut ovat erittäin vaikeakäyttöisiä ja ahtaita sekä haittaavat kuorma-autojen pääsyä purkamaan lastia kiinteistön takapihan kautta lastauslaiturille. Ahdas ja alimitoitettu parkkialue haittaa oleellisesti nykypäivän liiketoimintaa ja estää sen kehittymisen. Kauppakuja on jo nykyisellään ahdas ja kaavasuunnitelma olisi tekemässä pysäköinnistä entistä vaikeampaa. Parkkipaikkojen alimitoitettu määrä kaupan edessä on jo johtanut pitkäaikaiseen käytäntöön, jossa ihmiset pysäköivät autonsa Kauppakujan reunaan, 110-tien suuntaisesti, joka on tärkeä parkkialue ja on uudessa kaavaluonnoksessa piirretty jalkakäytäväksi.

Kevyen liikenteen väylää on sovitettu katualueen eteläreunaan, jossa se toimii luonnollisena jatkeena Nummen suunnasta tulevalle kevyen liikenteen yhteydelle ja parannuksena katualueen yleiselle turvallisuudelle. Havainnekuvaa on kaavaehdotusvaiheeseen tarkistettu siten, että kulku liikekiinteistön takapihalle ja naapurikiinteistön lastauslaiturille pääsy kaupan edustalla on huomioitu. Vanhojen liikekiinteistöjen osalta paikoituksen järjestäminen on yleensä ottaen haastavaa, kun rakennukset ovat sijoittuneet rakennetun kaupunkikuvan kannalta hyvin katujen reunaan, mutta liikenne- ja pysäköintitarpeet ovat vuosien saatossa kasvaneet. Paikoituksen määrä ja sijoittuminen tarkentuvat myöhemmin erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa, asemakaavalla vahvistuu vain katualueen laajuus.