L65 Lempolan kauppapuisto,
asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavan kuvaus:

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

Suunnittelualueen rakennusmassat sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa 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.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa ei ole otettu kantaa liikennejärjestelyihin, hulevesien hallintaan tai kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Liikenneselvityksessä esiin nousseet johtopäätökset on esitetty yleispiirteisesti teemakartoissa. Alueen suunnitelmat tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenne:

Nykytilanteessa valtaosa kaava-alueen liikenteestä ohjautuu Lohjanharjuntien kiertoliittymän kautta korttelialueelle. Lohjanharjuntien kiertoliittymän osuus kaikesta kauppapuistoon sisään- ja ulosajoliikenteestä on yli 80%. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenteen ohjaukseen niin, että kaava-alueelle kohdistuva liikenne jakaantuu Lohjanharjuntien kiertoliittymän ja Lohjanharjuntien ja Lehmijärventien risteyksien välillä tasaisemmin. Lohjanharjuntien ja Lehmijärventien risteyksen järjestelyjä tulee kehittää mahdollisesti valo-ohjauksella. Lohjanharjuntien liikennealueen suunnittelussa tulee huomioida tilavarauksessa kevyen liikenteen yhteyksien lisäksi joukkoliikenteen pysäkin tilatarve.

Korttelialueella tulee parantaa liikenneturvallisuutta ja osoittaa selkeä ajoyhteys sekä vähentää pysäköintialueen liittymiä. Lisäksi tulee olla selkeät ajoneuvoliikenteestä erotetut jalankulkuväylät ja huomioida mm. ajovalojen heijastuminen asuntoihin. Pysäköintipaikkojen määrä kasvaa molemmissa vaihtoehdoissa.

Suunnittelualueen huoltoliikenne sijoittuu alueen pohjois-luoteisosaan ja on erotettu pääasiassa muusta liikenteestä. Alueen kaakkoisosaan sijoittuvan rakennuksen huoltoliikenne sijoittuu Lehmijärventien liittymän läheisyyteen.

Liikennelaskennoissa havaittiin iltahuipputunnin aikaan selkeitä ongelmia työn tarkastelualueen ulkopuolisen vt25 kiertoliittymän välityskyvyn kanssa. Lisäksi Lohjan liikenneturvallisuussuunnitelman laatimisen yhteydessä on havaittu Lempolan Vt.25 kiertoliittymässä liikenneturvallisuus- ja toimivuuspuutteita. ELY-keskus on tilaamassa kiertoliittymän ongelmista kokonaistarkastelun, jossa tarkastellaan aluksi nopeusrajoitukset, liikenteenohjaus ja kaistajärjestelyt.

Kaavamääräykset:

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakauppaa xx k-m2.
Alueelle saa rakentaa erikoiskauppaa, mikäli kauppa ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa enintään xx k-m2.
Alueelle saa rakentaa tilaa vaativaa kauppaa, palvelu-, toimisto- ja näyttelytiloja.
Katso täsmällinen rakennusoikeuden määrä vaihtoehtojen kuvauksesta.

pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.
Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8 §:n pohjave den pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa hankkeissa on otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.
Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja ja polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet on sijoitettava ensisijaisesti rakennuk sen sisätiloihin ja niiden säiliöitä ja putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioidessa tulee huomioida mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttones teiden varastoinnissa tulee noudattaa Lohjan ympäristön suojelumääräyksiä.
Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.
Lannoituksessa ja torjunnassa ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia aineita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.
Öljylämmitys ja energiakaivolla varustettu maalämpöön perustuvat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kiellettyjä.

LT Maantiealue

katualue

e=0,5tehokkuus

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

Rakennusmassat:

Suunnittelualueen rakennusmassat sijoittuvat molemmissa vaihtoehdoissa korttelialueen reuna-alueille täydentäen olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennusten laajennusmahdollisuudet on osoitettu korttelin kaakkois- ja luoteisosaan.

Kevyt liikenne:

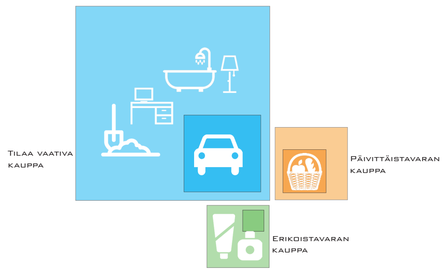
Kaava-alueen saavutettavuus jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta koetaan huonoksi. Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Lohjanharjuntien ja erityisesti korttelialueen eteläosan kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen ja parantaa alueen saavutettavuutta pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden näkökulmasta.

Korttelialueella tulee parantaa liikenneturvallisuutta ja osoittaa selkeä erillinen kevyen liikenteen väylä sekä vähentää pysäköintialueen liittymiä. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida esteettömyys, penkit ja yleinen viihtyvyyden parantaminen sekä pyöräpysäköinti.

VE1

Vaihtoehdossa 1 päivittäistavarakauppaa on osoitettu yhteensä 5900 k-m2, joka mahdollistaa nykyisten päivittäistavarakaupan toimijoiden toiminnan laajentamisen. Muuta erikoistavaroiden kauppaa on osoitettu yhteensä 3500 k-m2 ja tilaa vaativaa kauppaa 24600 k-m2.

Vaihtoehdossa 1 autopaikkoja on tarve osoittaa noin 620 kpl eli noin 70 autopaikkaa enemmän kuin alueella on nyt. Lisäksi tulee huomioida, että osa nykyisistä autopaikoista poistuu käytöstä, kun rakennuksia laajennetaan. Pysäköintipaikkojen määrät ja suunnitteluratkaisut täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

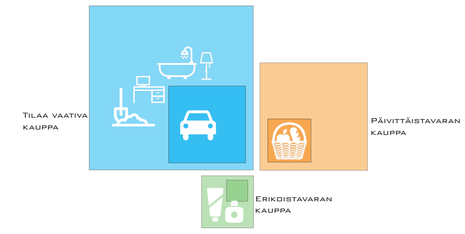


Kuva: VE 1, kaupan mitotus

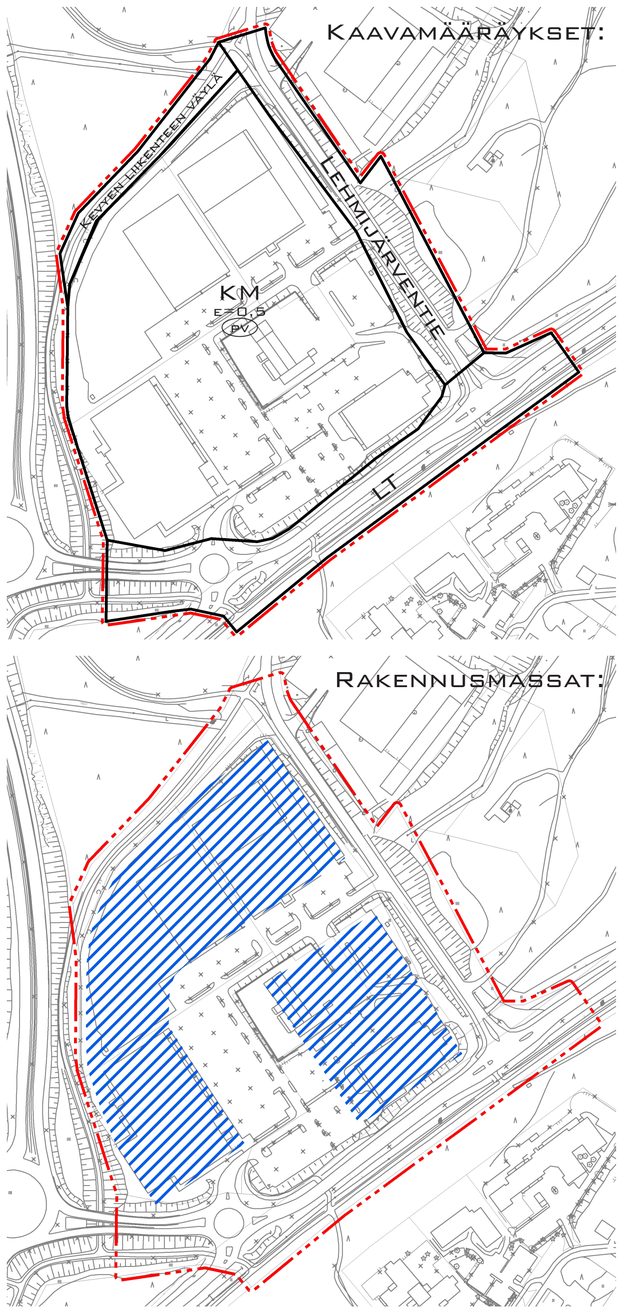
VE2

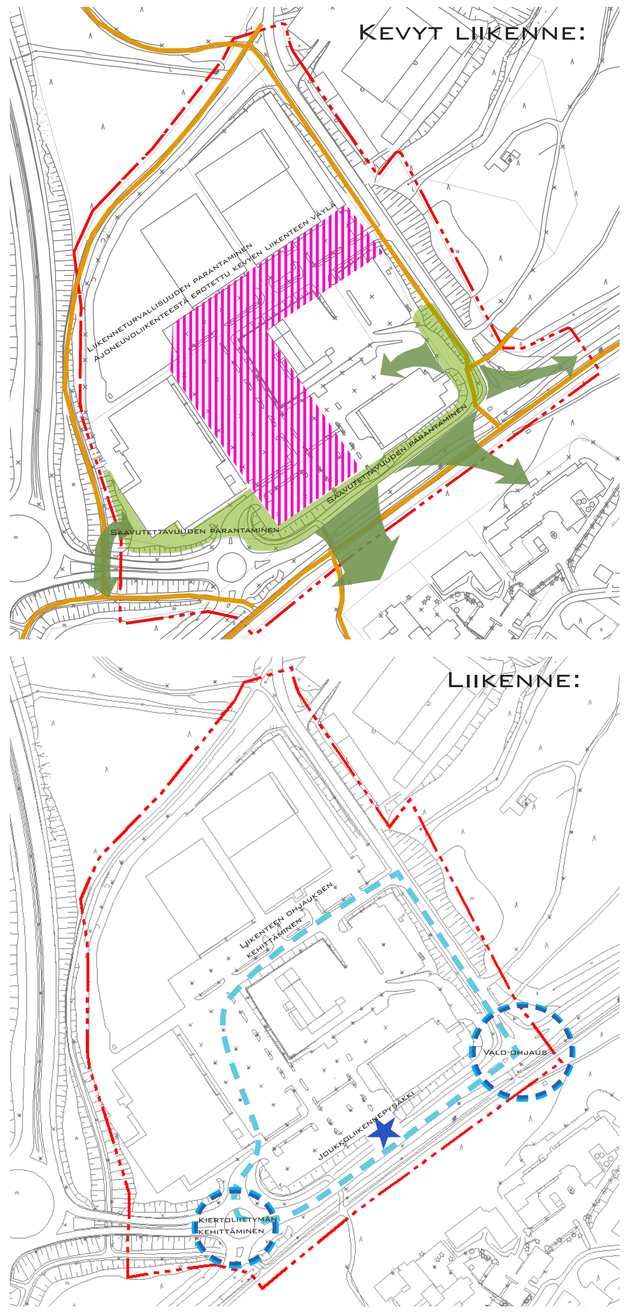
Vaihtoehdossa 2 päivittäistavarakauppaa on osoitettu yhteensä 8700 k-m2, joka mahdollistaa nykyisten päivittäistavarakaupan toimijoiden toiminnan laajentamisen sekä yhden uuden toimijan sijoittumisen alueelle. Muuta erikoistavaroiden kauppaa on osoitettu yhteensä 3000 k-m2 ja tilaa vaativaa kauppaa 22300 k-m2.

Vaihtoehdossa 2 autopaikkoja on tarve osoittaa noin 660 kpl eli noin 110 autopaikkaa enemmän kuin alueella on nyt. Lisäksi tulee huomioida, että osa nykyisistä autopaikoista poistuu käytöstä, kun rakennuksia laajennetaan. Pysäköintipaikkojen määrät ja suunnitteluratkaisut täsmentyvät ehdotusvaiheessa.



Kuva: VE 2, kaupan mitotus





Vaihtoehtojen vaikutukset:

Suunnittelualueen liikennetuotokset kasvavat noin 50-60%. Vaihtoehdossa 2 kaava-alueen sisään- ja ulosajoliikenteen liikennemäärä ja pysäköintipaikkojen tarve kasvaa enemmän kuin vaihtoehdossa 1. Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa korttelialueen sisäiset matkat, Lehmijärventien risteyksen liikennemäärä ja Lohjanharjun- ja Lehmijärventien liikenne kasvaa.

Aluerakennetasolla Lempolan kauppapuiston kehittyminen parantaa osaltaan Lohjan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa.

Lempolan kauppapuiston uuden kerrosalan mitoituksella ei ole merkittävää vaikutusta Lohjan muille alueille suunniteltuun päivittäistavarakaupan,muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan palvelujen kehittämiseen. Kauppapuiston kilpailijana on lähinnä Tynninharjun alue. Vaikutukset Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun eivät ole merkittäviä, sillä asiointimäärät pienenevät vaihtoehdossa 1 noin 2 %:a verrattuna nykytilaan, mutta Lohjan keskustan asukkaat voivat hyödyntää kauppapuiston päivittäistavarakaupan tarjontaa työ- ja asiointimatkojen yhteydessä. Vaihtoehdossa 2 Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät noin 4 %:a nykyiseen verrattuna. Myös Nummelaan kohdistuva asiointi vähenee 1-2%.

Kaavaselostuksessa on esitetty tarkempi kuvaus kaavan vaikutusten arvioinnista.

L65 Lempolan kauppapuiston
asemakaava ja asemakaavan muutos
Valmisteluvaihe 22.11.2017

Valmistelija:
Kaisa Långström
Havainnollistaminen:
Tuija Savela, Iris Jägel-Balcan

Kaupunkikehitys / Kaavoitus