

### 6 EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Lohjan kaupungin 24. kaupunginosan Ventelän korttelia 96, katualuetta sekä kiinteistöä 444-423-1-1324 koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 17.1.–15.2.2019 Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa sekä Lohjan kaupungin internet-sivuilla ehdotusvaiheen kuulemista varten (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olleisiin aineistoihin pyydettiin lausuntoja sekä muistutuksia. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta ja muistutuksia 1 kappaletta.

### EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA EHDOTUKSET VASTINEIKSI

#### ***Caruna, 7.2.2019***

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaavassa on huomioitu muuntamoiden sijoittamisen salliminen alueelle. Pyydämme lisäksi, että kaavaan varataan paikat olemassa oleville puistomuuntamoille (n. 20 m<sup>2</sup>). Olemassa olevat puistomuuntamot on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

**Vastine:** Kaavamääräyksissä todetaan, että alueelle saa sijoittaa tarvittavat puistomuuntamot. Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Kaavakartalle ei ole merkitty puistomuuntamojen sijaintipaikkoja. Uusien tai uusittavien puistomuuntamoiden sijainti ratkaistaan luvituksen yhteydessä.

**Muutos:** Ei muutosta.

#### ***Lohjan kaupungin tonttipalvelut, 12.2.2019***

Tonttijakoasia katsottava maanomistajien kanssa vs. olevat tontit vs. suunnitelmat; kaavoittaja ja kiinteistönmuodostus.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**Muutos:** Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

#### ***Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, 13.2.2019***

Maakuntamuseo on aiemmin 13.4.2017 kommentoinut saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 29.11.2017 kaavan valmisteluaineistoa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseolla ei ole ollut asiaan kommentoitavaa.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty määräyksiä, joilla on pyritty huomioimaan uudisrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**Muutos:** Ei muutosta.

### **Lohjan vammaisneuvosto, 15.2.2019**

Lohjan vammaisneuvosto pyytää kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin;

- turvallisuus!
- selkeät suojatiet
- ajoteiden leveys (tällä hetkellä todella kapeat väylät ja monessa kohdassa molemmin puolin tietä risteyksiä)
- rakennuksien eteen tarpeeksi leveät jalankulkuväylät
- ei mukulakiviä vaan tasaista materiaalia (pyörätuolit, rollaattori, huonosti kävelevät yms.)
- ei korkeita ”rotvalliin” reunoja
- penkkejä, joissa voisi huilata, kävelyreittien varrelle

**Vastine:** Valmisteilla olevassa kaavassa on pyritty ottamaan turvallisuus ja alueen käveltävyys voimassaolevaan kaavaan nähden paremmin huomioon. Kaavamääräykset mm. velvoittavat järjestämään pysäköintialueelle riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä väriytyksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee sijoittaa riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan liiketilojen tulee olla sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat laaditaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

**Muutos:** Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

### **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 21.2.2019**

Aineiston perusteella todetaan, että valmisteluvaiheen lausunnossa esitetty huomautus sammutusvesien hallinnasta on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Pyydetään huomioimaan, että olemassa oleville rakennuksille tulee säilyä pelastuslaitoksen kalustolla liikennöitävä ajoyhteys myös rakennusten takapuolelle.

**Vastine:** Rakennusten takana olevat alueet on merkitty kaavassa huoltoliikenteelle varatuiksi alueen osiksi.

**Muutos:** Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

### **Valtaväylien aluetoimikunta, 23.2.2019**

Ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisussa on parannettu niitä kohtia, jotka asukkaat ovat kokeneet ongelmallisiksi. Kaavas suunnitelmasta näkyy, että kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta on pyritty parantamaan sekä korttelin sisällä että ulkopuolella. Korttelialueella polkupyöräilijät pitää huomioida varaamalla vielä turvalliset ja selkeästi merkityt pyörätiet, sekä riittävät pyöräparkit. Kauppapuiston viihtyvyyteen ja jalankulkijoiden turvallisuuteen pitää panostaa vielä lisää.

**Vastine:** Kaava sisältää useita määräyksiä, joilla veloitetaan turvallisuuden ja viihtyvyyden huomioimiseen. Kaavamääräyksiin oli ehdotusvaiheessa lisätty myös pyöräpysäköintimittaukset. Jos kauppapuistossa toteutuu kaavan mahdollistama rakennusoikeus, tulee pyöräpaikkoja 332. Nykyisin alueella on 40 pyörätelinepaikkaa.

Pysäköintialueen määräys velvoittaa järjestämään alueelle riittävät jalankulku- ja pyöräreitit niin, että alueella on turvallista liikkua jalan ja pyörällä. Jalankulku- ja pyöräreittien pintamateriaalien sekä värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista ja niiden tulee olla päällystetty vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueelle tulee sijoittaa riittävästi laadukkaita kalusteita ja kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyteen. Alueelle tulee istuttaa puita tai muita viherkasveja, jotka eivät estä ajonäkyvyyttä.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan liiketilojen tulee olla sujuvasti ja turvallisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä.

**Muutos:** Ei muutosta.

Liikenteen lisääntyessä nykyiset kiertoliittymät, sekä Kauppapuiston että valtatie 25 kiertoliittymät, tulevat aiheuttamaan ongelmia, liikenteen sujuvuudessa ja liikenneturvallisuudessa. Molempia kiertoliittymiä pitää parantaa. Lisäksi Lehmijärventien ja Lohjanharjuntien liittymää olisi tarpeen kehittää ohjaamalla selkeämmin osaa liikenteestä Lehmijärventien kautta kauppapuistoon.

**Vastine:** Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys (2.12.2019), joka sisältää myös valtatie 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

**Muutos:** Ei muutosta kaavakartalla 18.12.2019.

### ***Lohjan kaupungin hyvinvointitoimiala, 12.3.2019***

Hyvinvointi-toimialalla ei ole huomautettavaa.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**Muutos:** Ei muutosta.

### ***Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu, 18.3.2019***

Lohjan ympäristönsuojelulla on alueella tiedossa yksi kunnostettu pima-kohde. Puhdistetusta kohteesta ei ole vaikutuksia alueen käytölle. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa yllä mainitusta asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

**Muutos:** Ei muutosta.

### **Uudenmaan liitto, 21.3.2019**

Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa:

Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavan muutos ei ole osayleiskaavan mukainen, koska kaavaratkaisuissa suunnittelualueelle osoitetaan uutta seudullisesti merkittävää päivittäistavara- ja muuta erikoistavarakauppaa.

**Vastine:** Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava. Lempolan kauppapuistoa koskee merkintä ”kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM). 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.

Kauppapuiston alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on sallinut yli 35 000 k-m<sup>2</sup> kaupan tilojen rakentamisen (liikerakennusten korttelialue KL). Alueelle on tähän mennessä rakennettu kauppaa yhteensä 19404 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavara-kauppaa on toteutunut 4074 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa 7382 k-m<sup>2</sup>, erikoistavaran kauppaa 844 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi paljon tilaa vaativaa kauppaa ja muita palveluita. Osayleiskaavan mukaan olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle (osayleiskaavan laatimisaikana yli 2000 k-m<sup>2</sup>, nykyisin yli 4000 k-m<sup>2</sup>) muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksikölle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Kysymyksessä on siis asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Kaupan kokonaiskerrosala pienenee, mutta kaupan käyttötarkoitus muuttuu palveluverkon tarpeiden perusteella. Muutos perustuu erikseen laadittuun selvitykseen (Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, raportti 21.11.2018). Selvityksellä on myös varmistettu, että asemakaavan muutos ei merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Päivittäistavarakauppaa on mahdollista lisätä enintään noin 3700 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m<sup>2</sup>. Näin on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa voi rakentaa lisää noin 2700 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoistavaran kauppaa vähän yli 2000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosta varten on tehty erillinen liikenneselvitys, jossa on otettu huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kaupan selvityksen mukaan kauppapuistosta ei voi muodostua Lohjan keskustan kanssa merkittävästi kilpailevaa aluetta. Keskustassa toimii nykyisin yli 50 myymälää kaikilta muun erikoiskaupan toimialoilta. Lempolan kauppapuistoon tuleekin todennäköisesti sijoittumaan pääasiassa sellaisia erikoiskaupan toimijoita, joita Lohjan keskustassa ei ole, eikä sinne ole välttämättä tulossakaan – mahdollisuus sijoittua Lohjan keskustaan on koko ajan olemassa. Myöskään auto-, rauta- ja ra-

kennus- ja sisustamiskauppaan kytkeytyvät laajan tavaravalikoiman myymälät eivät ole merkittävä uhka Lohjan keskustalle.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen 29.11.2018 sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

**Muutos:** Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m<sup>2</sup>.

Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja se vaatii toimiakseen taloudellisesti riittävän asukas pohjan. Lempolan kauppapuiston ympäristössä, Pohjoistaajamassa asuu nykyisin valmisteluvaiheessa annetun vastineen mukaan 6 400 asukasta, joka ei ole riittävä asukas pohja edes olemassa olevalle päivittäistavarakaupalle. Päivittäistavarakaupan asukas pohja 4 000 km<sup>2</sup>:n suuruiselle myymälälle oli 9 400 asukasta ja 5 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle myymälälle se oli 12 000 asukasta vuonna 2016. Vuonna 2030 ostovoiman kasvaessa asukas pohjan tulisi olla 5 000 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakaupalle 10 500 asukasta.

Asemakaavaa varten laaditun kaupallisen selvityksen mukaan kaavan sallima päivittäistavarakaupan mitoitus olisi paikallista jo ennen vuotta 2035 (v. 2035 16 700 asukasta). Tavoitteellisen väestön kasvun on arvioitu siten olevan vuoteen 2035 mennessä 208 %. Lempolan kauppapuiston alue tulee olemaan selvityksen mukaan tulevaisuudessa entistä suuremman väestön saavutettavissa kävelen tai pyöräillen.

**Vastine:** Kaupan selvityksen (21.11.2018) mukaan kauppapuistoon sijoittuu Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska uusi liiketila on lisäksi luonteeltaan paikallista, se ei vaikuta merkittävästi kilpailutilanteeseen. Selvityksessä (kuva 35) esitetään asemakaavan muutoksen mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus, jossa liiketila kasvaa 4 100 kerrosneliömetristä 7 900 kerrosneliömetriin laajentaen vaikutus aluetta nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutus näkyy selkeimmin 5–10 %:n eli suhteellisen alhaisen asiointitodennäköisyysvyöhykkeen laajenemisena, joka levittäytyy lähes koko Lohjan alueelle sekä lännessä ja etelässä myös hieman kuntarajan yli naapurikuntien puolelle. Myös 10–15 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee nykytilanteeseen verrattuna. Oleellisempaa alue- ja yhdyskuntarakenteen myönteisen kehittymisen ja Lohjan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden kannalta on kuitenkin se, että Pohjoistaajaman alueelta yhä useampi päivittäistavara-asiointi kohdistuu kauppapuistoon ilman merkittävää vaikutusta Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun: Pohjoistaajaman alueelta Lempolaan suuntautuvat asiointit lisääntyvät noin 90 %:a, mutta Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät vain noin 3 %:a nykyiseen verrattuna. Nummelaan kohdistuvat asiointit puolestaan vähenevät noin 2 %:a, mikä osaltaan pienentää hieman Lohjan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön kasvutavoitteet ovat hyvin optimistiset. Alueen väestöennusteisiin liittyy kuitenkin paljon epävarmuutta. Espoo-Salo oikoradan yleissuunnitelma ja siihen liittyvä Lohjansolmun osayleiskaava ovat vireillä. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa on otettu huomioon kehittyvä Lohjansolmun asemanseutu, mutta ennen kuin aluetta voidaan toteuttaa, on oltava sitova päätös radan ja aseman rakentamisesta.

On myös huomioitava, että Uusimaa-kaavan yhteydessä laadituissa väestöennusteissa Uudenmaan kasvu keskittyy pääosin pääkaupunkiseudulle. Väkiluvun kehitys ja ennusteet Länsi-Uudellamaalla ovat laskusuuntaisia. Kaikkein positiivisemmässakin ennusteessa, jos pääkaupunkiseutu ei vetäisi ennustetulla tavalla, Lohjalle arvioidaan noin 10 000 asukkaan

kasvua vuoteen 2050 mennessä. Se tarkoittaa, että koko Lohjan kasvu sijoittuisi Pohjoistaajamaan. Alueen väestön kasvutavoitteita ja sen sijoittumista on hyvä tarkistaa.

**Vastine:** Väestön kasvutavoitteet ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiset.

Uusimaa 2050 -kaava/Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on vireillä ja se on kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa Lempolan alueella säilyy tilaa vaativalle kaupalle tarkoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön -kohdemerkintä, "kaupan alue", jonka enimmäismitoitusta nostetaan 75 000 k-m<sup>2</sup>:sta 100 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi aluetta koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkintä, jossa seudullisen keskustahakuisen kaupan koon alaraja on (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 km<sup>2</sup>.

**Vastine:** Asemakaavamuutoksessa on osoitettu päivittäistavaran kauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa yhteensä 10 900 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa. Asemakaavamuutoksessa osoitettu kerrosala on kuitenkin hyvin lähellä Uusimaa 2050 -kaavan mitoitusta.

Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohteisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

**Vastine:** Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu noin 48 ha mahdollista laajenemisaluetta nykyisen kauppapuiston ja moottoritien E18 välissä. Alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Lempolan kauppapuiston lisäksi noin 4 ha osalle mahdollisesta laajentumisalueesta on laadittu asemakaava. Kauppapuiston koillispuolinen asemakaavoitettu alue on osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Toistaiseksi sinne on sijoittunut autokauppa, jonka kerrosala on noin 3400 k-m<sup>2</sup>. Lempolan kauppapuisto sijaitsee lähinnä olemassa olevaa asutusta ja liikenneväyliä, joten se on sijaintinsa ja saavutettavuutensa takia paras paikka päivittäistavarakaupalle ja muulle erikoiskaupalle. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %.

Suunnittelumääräyksen mukaan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen muun erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittävät suuryksiköt tulee sijoittaa ensisijaisesti keskuksiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja ja päivittäistavara-kaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m<sup>2</sup>.

Lempolan kauppapuiston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueelle on jo rakennettu vähittäiskaupan tiloja noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan osuus on 4100 k-m<sup>2</sup>. Kaavaselostuksessa ei kerrota korttelialueen nykyistä kokonaisrakennusoikeutta eikä sitä, kuinka suuren osuuden suunnittelualue käsittää kokonaisrakennusoikeudesta koko kaupan alueella.

**Muutos:** Täydennetään kaavaselostusta korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %.

Uudenmaan liitto katsoo, että

- Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole sitä ohjaavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan vain alueella jo toimiville muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan yksiköille voidaan osoittaa aluevaraukset, vaikka ne olisivat seudullisesti merkittävät. Päivittäistavarakaupan lisäys ei täten ole asemakaavan laatimista ohjaavan osayleiskaavan mukaista. Päivittäistavarakaupalle asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusoikeus, 7900 k-m<sup>2</sup>, miltei kaksinkertaistaa alueella jo olevan päivittäistavarakaupan määrän, mikä on osayleiskaavan vastaista.

**Vastine:** Kuten tämän vastineen alussa on tarkemmin selostettu, kaupungin tulokinnan mukaan kysymyksessä on asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Muutos perustuu erikseen laadittuun kaupan selvitykseen ja liikenneselvitykseen, joiden perusteella on arvioitu vaikutukset keskustatoimintojen alueeseen sekä alueen saavutettavuuteen. Päivittäistavaran kaupan kerrosalassa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon yksikön kehittämisedellytysten lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä.

- Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ota huomioon erityisesti voimassa olevassa maakuntakaavassa päivittäistavarakaupalle osoitettua seudullisen koon alarajaa, joka on 2000 k-m<sup>2</sup> eikä muun erikoistavarakaupan alarajaa, joka on 5000 k-m<sup>2</sup>.

**Vastine:** Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa ja ohjaa asemakaavan muuttamista.

Jo tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoistavarakauppaa on jo yli sallitun määrän.

**Vastine:** Liiketilojen rakennusluvut on myönnetty vuosina 2007–2010. Tämän hetkiset liiketilojen käyttötarkoitukset on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

- Asemakaava ja asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköille annettuja sisältövaatimuksia. Alueen suunnittelu ei edistä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

**Vastine:** Lohjanharjulle sijoittuva nauhataajama sisältää yhtäjaksoisesti asemakaavoitettua aluetta yli 20 km pituudelta. Nauhataajamalla on historiallinen tausta mm. ennen vuotta 1997 vallinneiden silloisten kaupungin ja maalaiskunnan rajojen takia. Päivittäisten palvelujen saavutettavuuden parantamiseksi nauhataajamalle on osoitettu oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa Lohjan keskustan lisäksi kaksi alakeskusta, Ojamo-Tynninharju ja Ventelä-Lempola. Lempolan kauppakeskuksesta on matkaa Lohjan keskustaan yli 5 km. Muijalan asemakaavoitetuilta alueilta on matkaa keskustaan yli 9 km ja Lempolan kauppakeskukseen noin 5 km. Kaupan suuryksiköt on sijoitettu em. alakeskusten yhteyteen. Asemakaavamuutos siis edistää sitä, että asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen 29.11.2018 sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.



Sijoittumisensa, mitoituksensa ja toiminnallisen luonteensa vuoksi Lempolan kauppapuiston kehittäminen ei uhkaa Lohjan keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Lempolaan sijoittuva päivittäistavarakauppa on väestömäärien kehitykseen suhteutettuna luonteeltaan paikallista. Lisäksi on muistettava, että päivittäistavara-kaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuu nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Päivittäistavara-kaupan toimijat näkevät Lempolassa kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointeja ei suunniteltaisi ja kaupan kehitys jäisi toteutumatta.

- Alueen väestön kasvutavoitteita, Lempolan kauppapuiston asiointialueiden laajuutta ja niiden vaikutusta Lempolan kauppapuiston kaupan ostovoimaan on hyvä tarkistaa.

**Vastine:** Väestön kasvutavoitteet ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaiset.

- Lisäksi asemakaavassa tulee osoittaa selostuksen liitekartalla maakuntakaavassa osoitettu kaupan alueen sijainti ja laajuus kokonaisuudessaan siten, että voidaan arvioida sen riittävä toiminnallinen kokonaisuus ja sallitut rakennusoikeudet.

**Vastine:** Taajamaosayleiskaavassa on osoitettu noin 48 ha mahdollista laajenemisaluetta nykyisen kauppapuiston ja moottoritien E18 välissä. Alue on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT). Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudullisille vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Lempolan kauppapuiston lisäksi noin 4 ha osalle mahdollisesta laajentumisalueesta on laadittu asemakaava. Kauppapuiston koillispuolinen asemakaavoitettu alue on osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Toistaiseksi sinne on sijoittunut autokauppa, jonka kerrosala on noin 3400 k-m<sup>2</sup>. Lempolan kauppapuisto sijaitsee lähinnä olemassa olevaa asutusta ja liikenneväyliä, joten se on sijaintinsa ja saavutettavuutensa takia paras paikka päivittäistavara-kaupalle ja muulle erikoiskaupalle. Taajamaosayleiskaavassa on KM- ja KMT-alueita yhteensä 55 ha ja Lempolan kauppapuiston pinta-ala on tästä noin 13 %. Ote osayleiskaavasta on kaavaselostuksessa.

Uudenmaan liitto on lausunut luonnosvaiheessa, että liikenteen sujuvuutta valtakunnalliseen runkoverkkoon kuuluvalla valtatiellä 25 ei saa heikentää. Laajennetun liikenneselvityksen johtopäätökset osoittavat, että liikenteen kasvu riippuu alueen toiminnan päivittäisasiain määrän määrästä. Johtopäätöksissä arvioidaan, etteivät nykyisten kiertoliittymien ympäristön liikennejärjestelyt kestä kovin hyvin liikenteen kasvua. Liikenneselvitys sisältää ehdotuksia liikenteellisiin parantamistoimenpiteisiin. Uudenmaan liitto katsoo, että alueen liikennejärjestelyjen sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja välttää sellaisia maankäyttöratkaisuja, joiden tuottama liikenne heikentäisi tavara- ja joukkoliikenteen sujuvuutta valtatiellä 25.

**Vastine:** Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys (2.12.2019), joka sisältää myös valtatie 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

Uudenmaan liitto katsoo, että lausunnossa esiin nostetut asiat tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa ennen kuin kaava hyväksytään.



### **Uudenmaan ELY-keskus, 2.4.2019**

Asemakaavaehdotus mahdollistaa 7 900 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa, 10 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottuvaa laajan tavaravalikoiman kauppaa ja erikoistavara-kauppaa 3 000 k-m<sup>2</sup>. Loppu 7 100 k-m<sup>2</sup> kaavan sallimasta 28 000 k-m<sup>2</sup> on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueella nykyisin olevat liiketilat. ELY-keskus toteaa, että luokittelussa on tarkentamisen varaa. Starkki on tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (5 594 k-m<sup>2</sup>), Tokmanni, Motonet ja Kodin tavaratalo ovat puolestaan laajan valikoiman tavarataloja eli erikoiskauppaa (yhteensä 7 328 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi alueella on muuta erikoiskauppaa 844 k-m<sup>2</sup> (apteekki, Musti ja Mirri). Päivittäistavarakauppaa on 4 074 k-m<sup>2</sup> (S-market 2 113 k-m<sup>2</sup>, K-Supermarket 1 961 k-m<sup>2</sup>).

**Muutos:** Luokitteluja on tarkennettu.

Johtopäätöksenä ELY-keskus toteaa, että Lohjan kaupunki on myöntänyt rakennuslupia vuosien varrella pääosin vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

**Vastine:** Liiketilojen rakennusluvut on myönnetty 2007–2010.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:ssä on määräys vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisesta:

*Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.*

*Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.*

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa. Laatua on rajoitettu siten, että tällaiselle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää liiketilaa kaupalle, joissa myydään tavaroita, jotka vaativat paljon tilaa, kuten huonekalu-, puutarha-, auto- ja maatalouskauppaa. Näin ollen muunlaisen sijoitettavan erikoiskaupan tulee siis olla paikallista. Maakuntakaavassa on myös määritelty seudullisuuden rajat. Ne ovat seuraavat:

- 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-m<sup>2</sup>,
- muun erikoiskaupan osalta 5000 k-m<sup>2</sup> ja
- päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan sallima päivittäistavarakaupan määrä ylittää monin kerron seudullisuuden rajan. Saman voi todeta muun erikoistavaran kaupan osalta. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus jää 25 %:n, vaikka sen pitäisi olla pääkäyttötarkoitus.

**Vastine:** Asemakaavamuutoksessa on osoitettu päivittäistavaran kauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa yhteensä 10 900 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei olla muuttamassa, joten se on voimassa. Asemakaavamuutoksessa osoitettu kerrosala on kuitenkin hyvin lähellä Uusimaa 2050 -kaavan ehdotuksen mitoitus.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu KM-alueeksi: *Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön*. 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 suuryksiköille 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.

**Vastine:** Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lohjan taajamaosayleiskaava. Lempolan kauppapuistoa koskee merkintä ”kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM). 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 suuryksiköille 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.

Kauppapuiston alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on sallinut yli 35 000 k-m<sup>2</sup> kaupan tilojen rakentamisen (liikerakennusten korttelialue KL). Alueelle on tähän mennessä rakennettu kauppaa yhteensä 19404 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa on toteutunut 4074 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa 7382 k-m<sup>2</sup>, erikoistavaran kauppaa 844 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi paljon tilaa vaativaa kauppaa ja muita palveluita. Osayleiskaavan mukaan olemassa olevalle merkitykseltään seudulliselle (osayleiskaavan laatimisaikana yli 2000 k-m<sup>2</sup>, nykyisin yli 4000 k-m<sup>2</sup>) muun erikoistavaran kaupan ja päivittäistavarakaupan suuryksiköille voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa tilavaraus ja turvata palveluverkon tarpeiden perusteella sen kehittämisedellytykset. Kysymyksessä on siis asemakaavan muuttaminen alueella, jolla on olemassa oleva merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikö. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tilavaraus ja turvataan yksikön kehittämisedellytykset. Kaupan kokonaiskerrosala pienenee, mutta kaupan käyttötarkoitus muuttuu palveluverkon tarpeiden perusteella. Muutos perustuu erikseen laadittuun selvitykseen (Lempolan kauppapuiston asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, raportti 21.11.2018). Selvityksellä on myös varmistettu, että asemakaavan muutos ei merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) kaupan kehittämistä. Päivittäistavarakauppaa on mahdollista lisätä enintään noin 3700 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että yhden päivittäistavarakaupan koko voi olla enintään 3000 k-m<sup>2</sup>. Näin on huomioitu maankäyttö- ja

rakennuslain 5 § 1. momentin kohdan 9. tavoite, joka koskee mm. toimivan kilpailun kehittymistä. Tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottunutta laajan tavaravaliokunnan kauppaa voi rakentaa lisää noin 2700 k-m<sup>2</sup> ja muun erikoistavaran kauppaa vähän yli 2000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosta varten on tehty erillinen liikenneselvitys, jossa on otettu huomioon palvelujen saavutettavuus myös joukkoliikennepainotteisen tien/kadun suunnasta ja kevyen liikenteen näkökulmasta.

Kauppan selvityksen mukaan kauppapuistosta ei voi muodostua Lohjan keskustan kanssa merkittävästi kilpailevaa aluetta. Keskustassa toimii nykyisin yli 50 myymälää kaikilta muun erikoiskaupan toimialoilta. Lempolan kauppapuistoon tuleekin todennäköisesti sijoittumaan pääasiassa sellaisia erikoiskaupan toimijoita, joita Lohjan keskustassa ei ole, eikä sinne ole välttämättä tulossakaan - mahdollisuus sijoittua Lohjan keskustaan on koko ajan olemassa. Myöskään auto-, rauta- ja rakennus- ja sisustamiskauppaan kytkeytyvät laajan tavaravaliokunnan myymälät eivät ole merkittävä uhka Lohjan keskustalle.

Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen (29.11.2018) sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Hankkeen paikallisuutta on perusteltu Pohjoistaajaman tavoitteellisella väkiluvulla vuonna 2035, 16 700 asukasta. Todellisuudessa Pohjoistaajama on laaja alue ulottuen Lohjan aseman paikkeilta aina Vihdin kunnan rajaan asti. Lähialueella sen sijaan asuu selostuksen mukaan vain noin 1700 asukasta. Paikallisuuden vaatimus ei täyty.

**Vastine:** Kaupan selvityksen (21.11.2018) mukaan kauppapuistoon sijoittuu Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Koska uusi liiketila on lisäksi luonteeltaan paikallista, se ei vaikuta merkittävästi kilpailutilanteeseen. Selvityksessä (kuva 35) esitetään asemakaavan muutoksen mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus, jossa liiketila kasvaa 4 100 kerrosneliömetristä 7 900 kerrosneliömetriin laajentaen vaikutusalueetta nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutus näkyy selkeimmin 5–10 %:n eli suhteellisen alhaisen asiointitodennäköisyysvyöhykkeen laajenemisena, joka levittäytyy lähes koko Lohjan alueelle sekä lännessä ja etelässä myös hieman kuntarajan yli naapurikuntien puolelle. Myös 10–15 %:n asiointitodennäköisyysvyöhyke laajenee nykytilanteeseen verrattuna. Oleellisempaa alue- ja yhdyskuntarakenteen myönteisen kehittymisen ja Lohjan kaupungin maankäytön kehittämistavoitteiden kannalta on kuitenkin se, että Pohjoistaajaman alueelta yhä useampi päivittäistavara-asiointi kohdistuu kauppapuistoon ilman merkittävää vaikutusta Lohjan keskustaan ja Tynninharjuun: Pohjoistaajaman alueelta Lempolaan suuntautuvat asiointit lisääntyvät noin 90 %:a, mutta Lohjan keskustan ja Tynninharjun asiointimäärät vähenevät vain noin 3 %:a nykyiseen verrattuna. Nummelaan kohdistuvat asiointit puolestaan vähenevät noin 2 %:a, mikä osaltaan pienentää hieman Lohjan ulkopuolelle suuntautuvaa asiointia.

Selostuksessa todetaan myös, että 90 % asiakkaista saapuu autolla. Se, että selostuksessa on mainittu linja-autopysäkillä olevan tilaa Lohjanharjuntien ei vielä riitä perusteluksi MRL 71 §:n saavutettavuuden näkökulmasta.

**Vastine:** Asemakaavamuutoksella pyritään edistämään kauppakeskuksen alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen avulla. Kaava-alueen katusuunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on otettu huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Taajamaosayleiskaavassa Lohjanharjuntien on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, mutta suurin osa linja-autovuoroista ajaa tällä hetkellä noin 200 m etelämpänä sijaitsevaa Mäntynummentietä pitkin. Liikenneselvityksen (29.11.2018) sivulla 38 on esitetty, miten joukkoliikenteen saavutettavuutta parannetaan.

Yllämainitun perusteella Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavaa ja oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole riittävästi otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa (MRL 54 §). Myöskään MRL 71 §:n sisältö ei täyty.

**Vastine:** Yllä esitetyin perusteluin Lohjan kaupunki katsoo, että asemakaava-muutos on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sisältövaatimukset.

Kyseessä on merkittävä maakunnallinen asia. Uudenmaan ELY-keskus esittää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

**Vastine:** Viranomaisneuvottelu on järjestetty 4.12.2019.

Kaavan liikenneselvitys sisältää liikennetuotokseltaan erityyppisiä alueita, mutta liikennetuotokset on laskettu erittäin vilkkaan päivittäistavarakaupan mukaan. Liikenneselvityksessä ei ole huomioitu tulevaa ympäröivää maankäyttöä suunnittelualan vaikutusalueella. Liikenneselvityksen luonnoksia liikennejärjestelyjen parannustoimenpiteistä tulee kehittää ja aluetta laajentaa valtatielle 25 asti.

Liikenneselvityksen mukaan kauppapuiston kiertoliittymä ruuhkautuu jo nykyisellä maankäytöllä. Maantiellä 1125 kauppapuiston kiertoliittymän ja Lehmijärventien liittymän toimivuutta on parannettava alueen sisään tulevan ja ulos menevän liikenteen erottamiseksi etenkin ruuhka-aikoina.

Alueelle sisään tulevaa liikennevirtaa tulee ohjata liikennetieto-ohjatusti, jotta ruuhka-ajan häiriöt eivät ulotu valtatie 25 kiertoliittymään. Erityistä huomiota tulee kiinnittää jalankulku- ja polkupyörävylien suunnitteluun suojaetäisyysjärjestelyineen. Liittymistä erillisiä liikennevalo-ohjaamattomia suojaetäisyyksiä ei alueen maanteille voi toteuttaa liikenneturvallisuussyistä.

Lohjan kaupungin tulee tehdä parannettavista liikennejärjestelyistä suunnittelu- ja toteutus-sopimukset tienpidosta vastaavan viranomaisen kanssa.

Maantiealueille esitetyt hulevesijärjestelyt on sovittava maantien nykyisiin kuivatusjärjestelyihin. Lohjan kaupungin on hyväksyttävä ne päätöksellään osana rakennuslupamenetelyä.

**Vastine:** Ehdotusvaiheen jälkeen on laadittu uusi täydennetty liikenneselvitys, joka sisältää myös valtatie 25 sujuvuuteen vaikuttavat kiertoliittymien toimivuustarkastelut ja liikennejärjestelyjen parannusehdotukset.

### **Muistutus A, 16.2.2019**

Muistutus koskee hulevesien imeytystä ja asemakaavaan merkittyjä istutettavia alueita.

Muistuttaja viittaa kaavamääräykseen ”Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla.” ja esittää, että puhtaat hulevedet tulisi pelkän suosituksen sijaan määrätä imeytettäväksi hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Lisäksi muistutuksessa todetaan:

- Imeytysalueet voivat lisätä myös alueen viihtyisyyttä, jos ne määrätään pakollisiksi ja laitetaan vaatimus minkä tyyppisiä niiden pitää olla.

**Vastine:** Hulevesisuunnitelman (10.12.2018) mukaan ”Kattovedet halutaan tulevassa tilassa imeyttää tontilla. Tontilla on kuitenkin niukasti tilaa maanpäällisille imeytysrakenteille. Pohjavedenpinnan taso tulee selvittää ennen kuin tiedetään, onko maanalainen imeytys mahdollista. Imeytettäessä tulee myös huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä rakennuksiin: Suojaetäisyys rakennukseen on vähin-

*tään 3 m, jos imeytysrakenne sijoittuu korkeusasemaltaan rakennuksen alapuolelle, ja 10 m, jos rakenne sijoittuu rakennuksen yläpuolelle.”*

Edellämainituista syistä (alue jo suurilta osin rakennettu, tilanpuute, maanalaisen imeytyksen mahdollisuudesta ei tietoa kaavaa laadittaessa) johtuen kaavassa on päädytty ainoastaan suosittelemaan hulevesien imeyttämistä tontilla. Asia ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

**Muutos:** Ei muutosta.

- Kaavassa on paljon istutettavia alueita, joita ei ole tarkemmin yksilöity mitä istutuksilta vaaditaan -> alueella ei ole juurikaan muuta kuin nurmikkoa, jos sitäkään.

**Vastine:** Täsmennetään istutettavan alueen osan määräystä.

**Muutos:** Istutettavan alueen määräykseen on lisätty: ”Alueelle on istutettava pensasryhmiä.”