

L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavamuutos

175/10.02.03/2023

946/10.02.03/2017

Vetovoimalautakunta 23.9.2020 § 130

L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta asemakaavahakemuksella ja se sisältyy vetovoimalautakunnan 26.3.2020 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2020-2022.

Asemakaava koskee 24. kaupunginosan Ventelä, kiinteistön osaa 444-423-1-1249. Kaava-alueen pinta-ala on noin 27,8 hehtaaria. Alue sijaitsee Lohjanharjulla Lempolan kiertoliittymän pohjoispuolella, moottoritien sisääntulotien ja Saukkolantien väliin jäävällä alueella.

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Tavoitteena on, että monipuolinen työpaikka-alue sopeutuu ympäristöön ja suunnittelussa huomioidaan mm. alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot, kasvillisuus, pohjavesiolosuhteet, rakennettavuus, ympäristöhäiriöt sekä hulevesien imeytyminen paikallisesti. Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueen eteläosaan suojaviheralue. Tavoitteena on myös varmistaa Lohjan keskustan ja tulevan Lohjansolmun asemanseudun välisen pyöräbaanayhteyden toteuttamisedellytykset, turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Lempolan asuinalueelta Lempolan kauppapuistoon ja Lohjanharjun ulkoilualueelle, sekä toimivat liikenneyhteydet työpaikka-alueelle.

L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehtokartat on laatinut maanomistajan edustama Innovarch Oy:n Jari Prittinen yhteistyössä Lohjan kaupungin kanssa.

L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa, jossa aluetta esitetään työpaikka-alueeksi. Vaihtoehdoissa on yhtenevät kaavamääräykset ja -merkinnät. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu molemmissa vaihtoehdoissa suojaviheralueeksi ja kaava-alueen keskiosaan on osoitettu työpaikka-alue. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueen reservialueeksi, jonka yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää reunaehtoien tarkentumista. Vaihtoehtoihin on osoitettu pyöräbaana, joka palvelee juna-aseman ja Lohjan keskustan välistä pyöräliikennettä. Lisäksi vaihtoehtoihin on osoitettu muinaismuistoalueen osa sekä liikennealue moottoritien mahdollisten liittymien aluevarausta varten. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alue. Vaihtoehdot eroavat toisistaan liikennematkaisuuden osalta. Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueen toteuttamisen vaiheittain.

Molemmissa vaihtoehdoissa työpaikka-alueen kortteleiden yhteen laskettu pinta-ala on 59000 m² ja rakennusoikeutta muodostuu noin 23000 k-m². Monipuolisen työpaikka-alueen reservialueen pinta-ala on noin 75000 m² ja rakennusoikeutta muodostuu noin 30000 k-m².

Lisätiedot vs. yleiskaavoittaja, Kaisa Leppikangas, kaisa.leppikangas@lohja.fi

Oheismateriaali

- Kaavakartta 23.9.2020, VE1
- Kaavakartta 23.9.2020, VE2
- Kaavaselostus 23.9.2020, osa 1
- Suunnittelun lähtökohdat 23.9.2020, osa 2
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2020
- Maisemaselvitys 29.6.2018
- Asukaskyselyn raportti 1.2.2019
- Muinaisjäännösten kartoitus 2019
- Pohjoisosan rakennettavuusselvitys 20.8.2018
- Alustava vesihuollonsuunnitelma 7.9.2020
- Alustava katusuunnitelmat ja liikennejärjestelyjen kustannukset 20.8.2020/9.9.2020
- Aloitusvaiheessa saapuneet lausunnot

Esitys

Elinvoimajohtaja

Vetovoimalautakunta päättää asettaa L46 Lempolan työpaikka-alueen asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2023 § 61

Suunnittelun lähtökohdat, valmisteluvaiheen aineisto sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 14.10.-18.11.2020 ja etäkaavailta järjestettiin 10.11.2020.

Kaavan nähtävillä olo aikana ei saapunut mielipiteitä, lausuntoja saapui seitsemän. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota korttelialuiden ja pohjavesialueiden kaavamääräyksiin, kiinteän muinaisjäännöksen kaavamerkintään ja vaikutusten arviointiin sekä edellytetty luontolausunnon laadintaa.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen on laadittu luontolausunto, hulevesisuunnitelma sekä alustava vesihuollon suunnitelma.

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoluonnosten, saapuneiden lausuntojen, laadittujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella on laadittu ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 hehtaaria, josta katualuetta on alle hehtaari. Kaava-alue on supistunut sekä etelä- että pohjoisosasta. Pohjoisosan rakennettavuus- ja pohjavesiolosuhteet asettavat haasteita rakentamiselle.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan n. 22 000 kem² uutta toimitila- ja varastotilojen rakentamista. Toimintaan liittyviä myymälätiloja voi olla yhteensä enintään 4500 kem², mutta yksittäisen myymälätilan koko voi olla enintään 800 kem². Rakennusoikeus on määrätty tehokkuuslukuina.

Kaava-alueen kolmella korttelialueella on sama käyttötarkoitus. Kaava-alueelle on osoitettu toimitila- ja varastorakennusten korttelialueita. Korttelialueille saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja.

Toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 20% kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 800 k-m2 tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.

Kulku kaava-alueella tapahtuu Saukkolantieltä Lempolantien läheisyydestä. Saukkolantien katualueen rajausta mahdollistaa kiertoliittymän toteuttamisen. Alueelle on osoitettu kaksi uutta katualuetta; Lemmeskuja ja Pirunnummentie. Kulku korttelialueille tapahtuu Pirunnummentien kautta, Lemmeskujalla on liittyminen kielletty. Pirunnummentien eteläpäästä on yhteys jalankulku ja pyöräilyväylään, mistä pääsee mm. Lohjanharjun ulkoilualueille sekä Lempolan kauppapuiston alueelle.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi suojaviheraluetta. Suojaviheralueen puustoa tulee kehittää ja ylläpitää eri-ikäisrakenteisena mäntyvaltaisena metsänä. Alueella avohakkuu ja merkittävä puuston harventaminen on kielletty. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueelle on osoitettu hulevesien viivytykseen ja/tai imeytykseen osoitettu alue, rajausta kiinteälle muinaisjäännökselle sekä huoltotie.

Kaava-alueen korttelialueiden käyttötarkoituksen määräys on tarkentunut, lisäksi myös pohja- ja hulevesiä koskevia määräyksiä on tarkennettu.

Lisätiedot	yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas, kaisa.leppikangas@lohja.fi kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- L46 Lempolan työpaikka-alue, kaavaselostus 13.4.2023 - L46 Lempolan työpaikka-alue, suunnittelun lähtökohdat 13.4.2023 - L46 Lempolan työpaikka-alue päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.4.2023 - Maisemaselvitys 29.6.2018 - Pohjoisosan rakennettavuusselvitys 20.8.2018 - Asukaskyselyn raportti 1.2.2019 - Muinaisjäännösten kartoitus 2019 - Alustava katusuunnitelmat ja liikennejärjestelyjen kustannukset 20.8.2020/9.9.2020 - Luontolausunto 16.7.2021 - Alustava vesihuollonsuunnitelma 21.6.2022 - Alustava hulevesisuunnitelma 20.10.2022
Liite	- L46 Lempolan työpaikka-alueen kaavakartta, ehdotusvaihe
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja Puistosalo Pekka
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 23. kaupunginosan Lempola asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (L46 Lempolan työpaikka-alue) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: kiinteistöä 444-423-1-1249 ja Lohjan kaupungin 23. kaupunginosa Lempolan liikennealuetta. Asemakaava- ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 23. kaupunginosan Lempola korttelit 100-102 sekä katu- ja suojaviheralueita.
Käsittely	

Vastaesitys	Karitta Laitinen teki seuraavan vastaesityksen: ”Asemakaavaehdotus uudelleen valmisteluun. Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se palauttaa 23. kaupunginosan Lempola asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (L46) uudelleen valmisteluun, koska siitä puuttuvat: - asianmukainen, Ympäristöministeriön nykyohjeiden mukainen luontoselvitys (Mäkelä, Katariina & Salo,Pälvi 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle) - valmisteluvaiheen lausunnot yhdistyksiltä - valmisteluvaiheen lausunto ELY-keskukselta - neuvottelu ELY-keskuksen kanssa - asemakaavan vaikutukset Lempolan asuinalueelle tulevaan lisääntyvään liikennemeluun - asemakaavan vaikutukset Lempolan asukkaiden virkistäytymiseen” Vastaesitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	Kaupunginhallituksen listalle Vs. yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas saapui kokoukseen asiantuntijaksi klo 19.13-19.27. -----
Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 157	
	Oheismateriaaliin on lisätty kaupunkikehityslautakunnan kokouksen jälkeen kaavan valmisteluvaiheessa saadut lausunnot, sekä ELY-keskuksen työneuvottelun (16.9.2021) muistio.
Lisätiedot	yleiskaavoittaja Kaisa Leppikangas, kaisa.leppikangas@lohja.fi kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- L46 Lempolan työpaikka-alue, kaavaselostus 13.4.2023 - L46 Lempolan työpaikka-alue, suunnittelun lähtökohdat 13.4.2023 - L46 Lempolan työpaikka-alue päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.4.2023 - Maisemaselvitys 29.6.2018 - Pohjoisosan rakennettavuusselvitys 20.8.2018 - Asukaskyselyn raportti1.2.2019 - Muinaisjäännösten kartoitus 2019 - Alustava katusuunnitelmat ja liikennejärjestelyjen kustannukset 20.8.2020/9.9.2020 - Luontolausunto 16.7.2021 - Alustava vesihuollonsuunnitelma 21.6.2022 - Alustava hulevesisuunnitelma 20.10.2022 -Työneuvottelu Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen välillä - L46 valmisteluvaiheen lausunnot
Liite	- L46 Lempolan työpaikka-alueen kaavakartta, ehdotusvaihe
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 23. kaupunginosan Lempola asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (L46 Lempolan työpaikka-alue) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: kiinteistöä 444-423-1-1249 ja Lohjan kaupungin 23. kaupunginosa Lempolan liikennealuetta. Asemakaava- ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Lohjan kaupungin 23. kaupunginosan Lempola korttelit 100-102 sekä katu- ja suojaviheralueita.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.
Täytäntöönpano	ote toimistosihteeri Lintuniemi tiedoksi yleiskaavoittaja Leppikangas, kaavoitusarkkitehti Jägel-Balcan -----