



Lohjan kaupunki

kaavapalaute/a)lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 15.1.2019

## Lausunto asemakaavaehdotuksesta, L65 Lempolan kauppapuisto

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L65 Lempolan kauppapuiston asemakaavaehdotuksesta 15.3.2019 mennessä. ELY-keskus on saanut lausunnonleeen lisääikaa 8.4.2019 saakka.

ELY-keskus on antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 24.1.2018.

Kaavan tarkoituksena on muuttaa korttelin käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen sekä tutkia päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan toteutettavissa oleva rakennusoikeuden määrä.

### Kauppa

Asemakaavaehdotus mahdollistaa 7900 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa, 10 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaan erikoiskauppaan painottuvaa laajan tavaravalikoiman kauppaa ja erikoistavarakauppaa 3000 k-m<sup>2</sup>. Loppu 7100 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 (5594 k-m<sup>2</sup>), Tokmanni, Motonet ja Kodin tavaratalo ovat puolestaan laajan valikoiman tavarataloja eli erikoiskauppaa (yhteensä 7328 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi alueella on muuta erikoiskauppaa 844 k-m<sup>2</sup> (apteekki, Musti ja Mirri). Päivittäistavarakauppaa on 4074 k-m<sup>2</sup> (S-market 2113 k-m<sup>2</sup>, K-Supermarket 1961 k-m<sup>2</sup>). Johtopäätöksenä ELY-keskus toteaa, että Lohjan kaupunki on myöntänyt rakennuslupia vuosien varrella pääosin vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

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 kerroin seudullisuuden rajan. Saman voi todeta muun erikoistavaran kaupan osalta. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osuus jää 25 %:iin, vaikka sen pitäisi olla pääkäyttötarkoitus.

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.

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.

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

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.

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

## **Liikenne**

Kaavan liikenneselvitys sisältää liikennetuotokseltaan erityyppisiä alueita, mutta liikennetuotokset on laskettu erittäin vilkkaan päivittäistavarakaupan mukaan. Liikenneselvityksessä ei ole huomioitu tulevaa ympäröivää maankäyttöä suunnittelualueen 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 suojatiejärjestelyineen. Liittymistä erillisiä liikennevalo-ohjaamattomia suojaiteita ei alueen maanteille voi toteuttaa liikenneturvallisuussyistä.

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

Maantiealueille esitetyt hulevesijärjestelyt on sovitettava maantien nykyisiin kuivatusjärjestelyihin. Lohjan kaupungin on hyväksyttävä ne päätöksellään osana rakennuslupamenettelyä.

**Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**

TIEDOKSI

UUDELY / Brita Dahlqvist-Solin, Hannu Palmén

Tämä asiakirja UUELY/12124/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/12124/2017 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 02.04.2019 11:07

Esittelijä Suni Reetta 02.04.2019 11:06