

Vihdin kunnan lausunto Lohjan Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L115) valmisteluaineistosta

Kunnanhallitus 14.08.2023 § 167
320/00.04.01.03/2023

Lohjan kaupunki on pyytänyt Vihdin kunnalta lausuntoa Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L115) valmisteluaineistosta. Lausunnot pyydetään toimittamaan 4.8.2023 mennessä osoitteeseen kaavapalaute(at)lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

Vihdin kunta on pyytänyt ja saanut lisää aikaa lausunnon jättämiseen siten, että asia käsitellään ja tarkistetaan kunnanhallituksen kokouksessa 14.8.2023, jonka jälkeen lausunto toimitetaan viivytyksettä Lohjan kaupungille.

Nälköönlammen asemakaavatyö liittyy kiinteästi Espoo-Salo -oikoradan toteuttamisedellytysten mahdollistamiseen ratasuunnitelman mukaisesti. Nälköönlammen suunnittelualue sijaitsee moottoritien E18 pohjoispuolella, Muijalan liittymän länsipuolella Mustalahdentien varrella. Alue sijaitsee n. 10 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen Lohjan ja Vihdin kunnanrajan välittömässä läheisyydessä. Vihdin kunnan puolella, suunnittelualueen itäpuolella on Kopula-Lohja 110 kV siirtolinja sekä muuntamorakennus. Asemakaavan muutos koskee Lohjan kaupungin Muijalan kaupunginosassa korttelia 504 sekä katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 14.6.-30.6.2023 välisen ajan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavat. Osallisilta pyydetään palautetta kaavamutoksen suunnittelun lähtökohdista, vaikutusten arvioinnista, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä valmisteluaineistosta. Mielipiteet tulee esittää kirjallisesti nähtävilläolon aikana.

Kaavaratkaisun tavoitteet ja sisältö

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päätavoitteena on mahdollistaa valtakunnallisen uuden pääraiteen, ESA-radnan, toteuttamisen edellytykset osittain jo toteutuneella asemakaava-alueella sekä huomioida radnan vaikutukset mm. alueen liikennejärjestelyihin ja ympäristöhäiriöihin (melu ja tärinä). Samalla on tarkoituksena mahdollistaa alueen rakentuminen edelleen toimitilarakennuksina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuus- ja varastorakennuksina ja niihin liittyvinä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloina. Kaavamutoksella on tarkoitus rajoittaa voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennetun kerrosalaan suhteutettua myymälätilaa.

Alueella on voimassa 30.10.2002 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty KLT, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennuslupa saa enintään 50 % käyttää myyntitiloja. Alueen tehokkuusluvaksi on annettu $e=0.50$ (n. 59 000 k-m²) ja kerrosluvuksi III (kolme).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun pohjana ovat toimineet valmisteilla oleva Espoo-Salo oikoradan ratasuunnitelma ja sitä ennen laadittu radan yleissuunnitelma.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueelle on osoitettu yksi toimitilarakennusten kortteli (KLT). Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 100 k-m² tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.

Korttelin pohjoispuolella säilyy nykyisellään Ruolankatu, joka on jatkettu Vihdin kunnan rajalle asti rautatien katkaistaessa Mustalahdentien ja Hepolammentien kautta kulkevan alueelle sisäänajoväylän. Korvaava tielinjaus on esitetty ratasuunnitelmassa Ruolankadun kautta. Hepolammentie päättyy katualueena kääntymiseen soveltuvana kääntöpaikkana. Kääntöpaikasta on uutena tiejärjestelynä osoitettu ratasuunnitelmassa yhteys vanhalle Mustalahdentielle.

Rautatiealueeksi on osoitettu ratasuunnitelman mukainen aluevaraus ja sen ympärille kaavassa on osoitettu suojaviheralueet, josta voidaan osoittaa rautatielle tarkoitettuja huoltoliikenne. Kaavassa huoltotiet osoitettu ohjeellisina alueen osina käyttötarkoitus alueilla.

Vihdin kunnan suunnittelutilanne kuntarajalla

Asemakaava-alue rajautuu Vihdin kunnan puolella lainvoimaiseen Vihdin strategiseen yleiskaavaan (kv 21.9.2020, lainvoimainen 19.10.2021). Asemakaava-alueen läheisyydessä ei ole Vihdin kunnan puolella muita lainvoimaisia kaavoja. Vihdin strategisessa yleiskaavassa on osoitettuna Espoo-Salo -oikorata yhdysraiteineen Hanko-Hyvinkää -radalle sekä valtatie 25 suuntainen joukkoliikenteen laatuikävä Nummelasta Lohjan suuntaan. Joukkoliikenneikävää koskevien kehittämistoimien yhteydessä tulee varmistaa korkeatasoisen joukkoliikenteen edellytyksien säilyminen ja parantaminen. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota vaihtopaikkoihin kulkumuotojen välillä. Käytävän varren yhdyskuntarakenne tulee tuoda kestävä liikkuksen ja palveluiden piiriin sitomalla se osaksi joukkoliikenneikävää. Muilta osin Lohjan rajan läheisen, Vihdin Myllylampien alueen maankäytön on linjattu yleiskaavassa olevan pääosin tulevaisuudessakin asemakaavoittamatonta maaseutuelinkeinojen aluetta (=Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua

myös elinkeinoihin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista.)

Valmistelija

Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Laura Kilpeläinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5444

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa Lohjan kaupungille Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L115) valmisteluaineistosta seuraavan lausunnon:

Vihdin kunta pitää asemakaavatyötä lähtökohtaisesti kannatettavana, sen luoden osaltaan kaavallisia edellytyksiä myös Vihdille tärkeän ESA-radnan toteutumiselle.

Vihdin näkökulmasta kaavaratkaisussa esitetyt uudet, Turun Tunnin junan ratasuunnitelman mukaiset liikenne- ja katuratkaisut on perusteltavissa ja hyväksyttävissä erityisesti, koska ne kytkeytyvät radnan toteuttamissuunnitelmaan ja tullaan toteuttamaan osana ratahanketta, lähtökohtaisesti valtion toimesta. Ratasuunnitelmassa ja asemakaavaluonnoksessa on huomioitu riittävällä tavalla radnan myötä muuttuvat liikenneyhteydet myös Vihdin puoleisten alueiden osalta (muuttuneet kulkuyhteydet/linjaukset Mustalahdentien, Ruolankadun, Hepolammentien ja Harjunraitin osalta).

Vihdin näkökulmasta asemakaavatyön ehdotusvaiheen kaavaselotuksessa voisi kuitenkin avata vielä hieman selkeämmin kaavaratkaisussa esitettyjen liikenneverkkomuutosten vaikutuksia Vihdin kunnan puolelle.

Huomioiden kaava-alueen ja sen läheisen alueen nykyinen käyttö teollisuus- ja toimitila-alueena, pitää Vihdin kunta kaavaluonnosratkaisussa esitettyä kortelin pääkäyttötarkoitusta toimitilarakennusten korttelialueena, jossa saa olla rajoitetusti myös myymälätiloja, toimivana ratkaisuna. Myös alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella on huomioitu Vihdin kunnan mielestä riittävällä tavalla.

Vihdin kunta toivoo, että Lohja ja Vihti jatkavat edelleen hyvin toimivaa yhteistyötä raja-alueen maankäytön ja liikenteen ratkaisujen yhteensovittamiseksi.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi