

## Vihdin kunnan lausunto Lohjan Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta

Kunnanhallitus 23.10.2023 § 223  
320/00.04.01.03/2023

Lohjan kaupunki on pyytänyt Vihdin kunnalta lausuntoa Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta. Lausunnot pyydetään toimittamaan 9.11.2023 mennessä osoitteeseen kaavapalaute(at)lohja.fi tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

Nälköönlammen asemakaavatyö liittyy kiinteästi Espoo-Salo -oikoradan toteuttamisedellytysten mahdollistamiseen ratasuunnitelman mukaisesti. Kaavatyö on edennyt nyt ehdotusvaiheeseen.

Lohjan kaupunkikehityslautakunta päätti 20.9.2023 § 122 merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja hyväksyä 26. kaupunginosan Muijala, kortteli 504 ja katu-, raide- sekä suojaviheralueen asemakaava ja asemakaava muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen muutos ehdotuksen, L115 Nälköönlampi (20.9.2023), asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Ehdotusvaiheen asiakirjat ovat nähtävillä 11.10.-9.11.2023 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4 sekä kaupungin verkkosivulla [www.lohja.fi/kaavat](http://www.lohja.fi/kaavat). Kaavaehdotusta koskevat muistutukset tulee lähettää kirjallisesti nähtävillä olon aikana osoitteeseen [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) tai Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

### **Kaavaratkaisun tavoitteet ja sisältö**

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 kortteliä 504 sekä katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,8 ha.

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. Kaavamuutoksella on tarkoitus rajoittaa voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennetun kerrosalaan suhteutettua myymälätilaa.

Alueella on voimassa 30.10.2002 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty KLTU, liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennuslupa saa enintään 50 % käyttää myyntitiloina. Alueen tehokkuusluvaksi on annettu  $e=0.50$  (n. 59 000 k-m<sup>2</sup>) ja kerrosluvuksi III (kolme).

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

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.6.-30.6.2023, jonka aikana ei jätetty mielipiteitä. Valmisteluaineistosta annettiin 9 lausuntoa. Näiden perusteella asemakaavamuutokseen on tehty tarkennuksia ja muutoksia, mutta kaavan kokonaisrakenne on isossa kuvassa pysynyt valmisteluvaiheen kaavaratkaisun mukaisena.

Korttelin pohjoispuolella säilyy nykyisellään Ruolankatu, joka on jatkettu Vihdin kunnan rajalle asti rautatien katkaistaessa Mustalahdentien ja Hepolammentien kautta alueelle kulkevan sisäänajoväylän. Korvaava tielinjaus on esitetty ratasuunnitelmassa Ruolankadun kautta. Hepolammentie päättyy katualueena kääntymiseen soveltuvana kääntöpaikkana. Rautatiealueen tilavaraus ja alueen tielinjaukset on osoitettu valmisteluvaiheen tavoin käytettävissä olevan ratasuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa on esitetty, että voimassa oleva asemakaava kumotaan koskien moottoritien ja rata-alueen välistä maa-alueita (osa korttelista 504), koska tulevan rautatiealueen ja moottoritien (E 18) väliselle alueelle ei voida osoittaa järkevää maankäyttöä. Toimitilarakennusten kortteli (KTY) on osoitettu kaavaehdotuksessa ulottuvan rata-alueeseen kiinni, jolloin toimitilarakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 6,1 hehtaaria ja rakennusoikeutta on alueella noin 30 500 kerrosalaneliömetriä. Toimitilarakennusten korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotusvaiheeseen myymälätilojen osalta niin, että toimintaan liittyvät myymälätilat voivat olla enintään 15 % kokonaiskerrosalasta, ei kuitenkaan enemmän kuin 175 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja, eikä kauppaa mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Kaavaehdotuksessa suojaviheralueen (EV) pinta-ala on tehtyjen muutosten myötä selvästi pienempi kuin kaavan valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa.

Kaavaratkaisun osaltaan mahdollistavan Espoo-Salo -radan raideliikenteen toteuttamisen nähdään kaavassa parantavan alueen saavutettavuutta raskaalle kalustolle uudella tielinjauksella Mustalahdentieltä, kun moottoritien alittava alikulku poistetaan käytöstä ja tilalle sijoittuu siltoja, joissa ei ole korkeusrajoituksia. Nykyisellään alikulku rajaa alueen toimijoita liian matalana. Alueen ulkopuoliselle, olemassa olevalle asutukselle ja loma-asutukselle radan toteutuksen myötä muodostuvat uudet tielinjaukset saattavat kuitenkin aiheuttaa jonkin verran pidentyneitä kulkuyhteyksiä. Jatkossa alueen liikenne kanavoituu

aikaisempaa enemmän kaavan osaltaan muodostaman yritysalueen läpi.

|              |   |
|--------------|---|
| Valmistelija | Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345  |
| Esittelijä   | Kunnanjohtaja Erkki Eerola  |
| Ehdotus      | <p>Kunnanhallitus päättää antaa Lohjan kaupungille Nälköönlammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä asemakaavan kumoamisen (L115) ehdotusvaiheen aineistosta seuraavan lausunnon:</p> <p>Vihdin kunta kiittää Lohjan kaupunkia kaavan valmisteluaineistosta annetun lausunnon vastineesta sekä asemakaavan ehdotusaineistoa koskevasta lausuntopyynnöstä.</p> <p>Vihdin kunnan näkökulmasta kaavaehdotusratkaisuun kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ovat perusteltuja eikä niillä ole vaikutusta Vihdin kunnan puoleiseen maankäyttöön kaavan valmisteluvaiheen ratkaisuun verrattuna.</p> <p>Vihti pitää edelleen asemakaavatyötä lähtökohtaisesti kannatettavana, sen luoden osaltaan kaavallisia edellytyksiä myös Vihdille tärkeän ESA-radan toteutumiselle. Vihdin näkökulmasta kaavaratkaisussa esitetyt uudet, Turun Tunnin junan ratasuunnitelman mukaiset liikenne- ja katuratkaisut on perusteltavissa ja hyväksyttävissä erityisesti, koska ne kytkeytyvät radan toteuttamissuunnitelmaan. Ratasuunnitelmassa ja asemakaavaehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla radan myötä muuttuvat liikenneyhteydet myös Vihdin puoleisten alueiden osalta (muuttuneet kulkuyhteydet/linjaukset Mustalahdentien, Ruolankadun, Hepolammentien ja Harjunraitin osalta).</p> <p>Vihdin kunta kiittää vastineessa annetusta tiedosta ja pitää tärkeänä, että osana Lohjan taajamanosayleiskaavatyötä laaditaan syksyllä 2023 käynnistyvä kestävä liikumisen selvitys, jossa huomioidaan myös valtatie 25 varren joukkoliikennekäytävää ja sen kehittämistä koskevat tavoitteet.</p> <p>Vihdin kunnalla ei ole muuta lausuttavaa kaavan ehdotusvaiheen aineistosta.</p> |
| Päätös       | Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.   |
| Tiedoksi     |   |