



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L119 Kittfallin teollisuus- ja liiketontit

Taajamaosayleiskaavan mukaiset PKT2 ja TVY-alueet Kittfallin alueelta sekä tiealue

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • IJ-B • 22.3.2023

LOHJA
Järvikaupunki

Kaavoituksen yhteystiedot

Lohjan kaupunki

Kaupunkirakenne / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:

Kaupungintalo Monkola Karstuntie 4
08100 LOHJA

lohja.fi/kaavoitus

Sähköposti:

[kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi) (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
[etunimi.sukunimi\(at\)lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)lohja.fi)

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan puh. 044 374 4418

Kaavoituspäällikkö Kristiina Rinkinen, puh. 0500 954923
Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT JA PALAUTE

Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota ensisijaisesti yhteyttä vastaavaan kaavoittajaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä.

Saat taustatietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmien sisällöstä, osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelusta sekä vaikutusten selvittämisestä ja arvioinnista ympäristöministeriön nettisivuilta: www.ymparisto.fi.

Sisällys

Kaavoituksen yhteystiedot	2
Sisällys	3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttö- tavoitteet	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty kiinteistöjä

444-415-2-9	44-422-1-458
444-415-2-11	444-422-4-0
444-415-2-13	444-895-2-2
444-422-1-30	444-895-2-5
44-422-1-457	444-895-2-6

koskevia asemakaavan sekä tiealuetta koskevaa asemakaavamuutoksen laatimista varten.

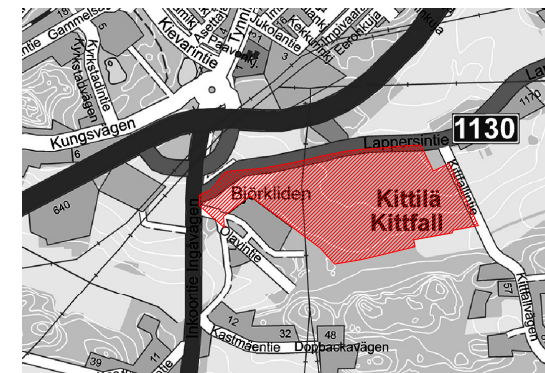
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla www.lohja.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Kaavan käynnistyminen

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi yksittäisen tahon suunnitteluvuorauksesta. Suunnitteluvuoraus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.11.2022 §149. Samassa kokouksessa hyväksyttiin myös aluetta koskevan asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Asemakaavamuutos L119 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025 (hyv. 13.12.2022 §173).

Asemakaavamuutos tulee vireille kuulutuksella, jonka yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaiheen ai-neisto asetetaan nähtäville.



Suunnitteluvuorauksen ulottuvuus.

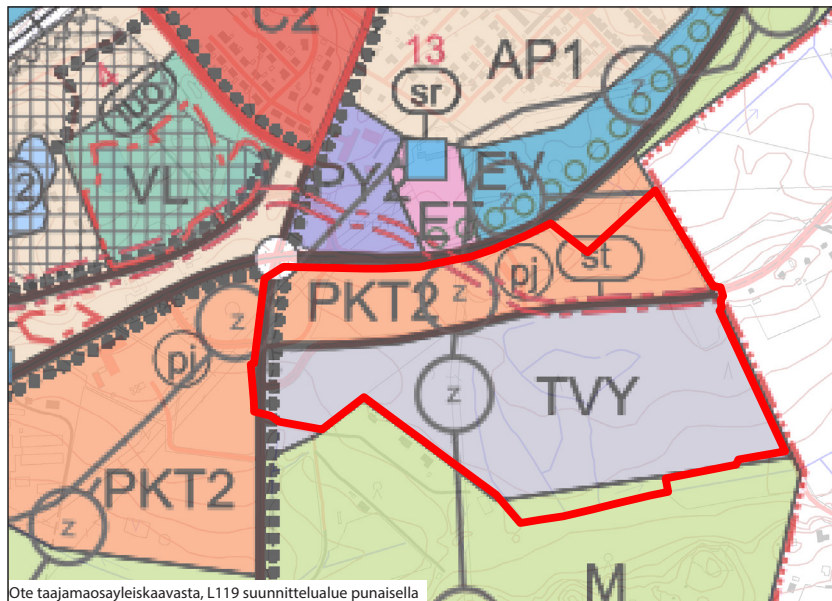
Lähde: Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous 2.11.2022, §149

Kaavoitettava alue

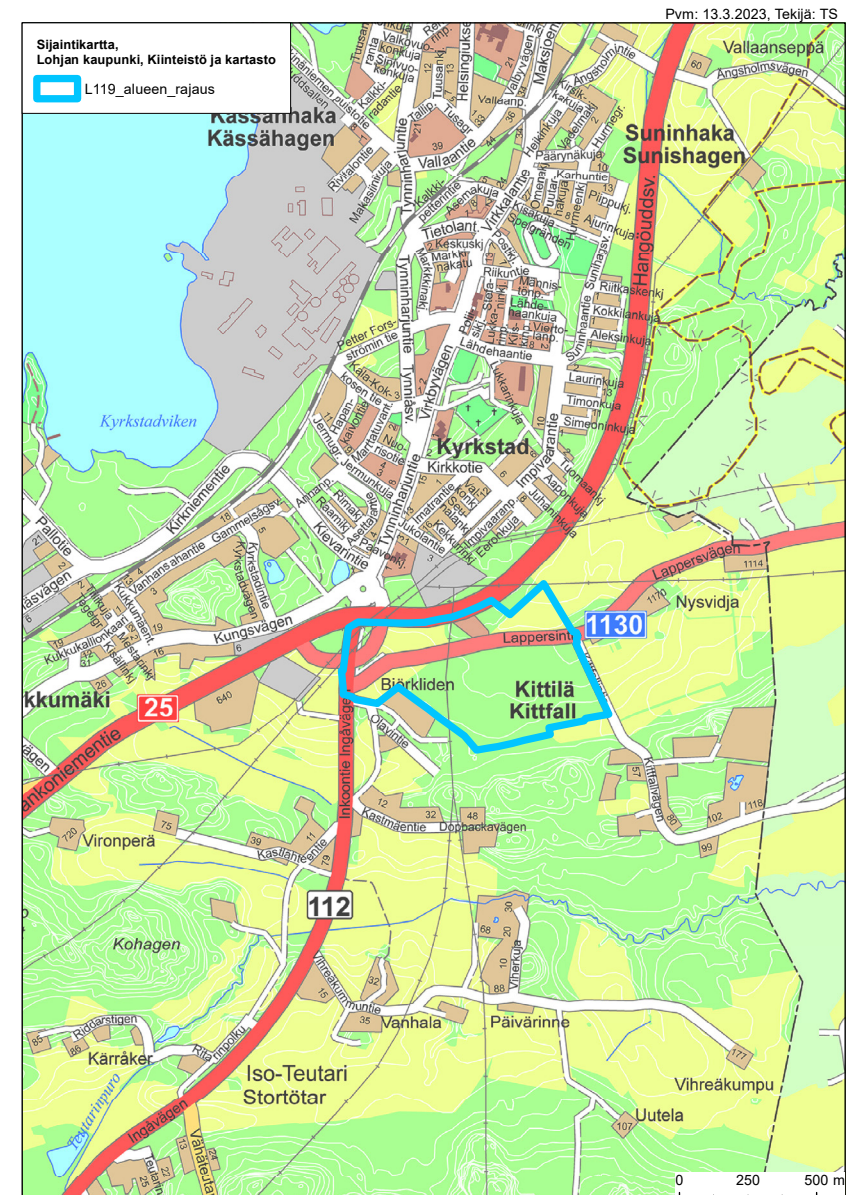
L119 suunnittelualue käsittää suunnitteluvarauksen lisäksi myös Hankoniemmentien ja Lappersintien väliin sijoittuvan taajamaosayleiskaavan (TOYK) mukaisen PKT2-alueen.

Kaava-alue sijaitsee Virkkalan palvelutaajamasta noin 1,5 km etäisyydellä sekä Lohjan keskustasta 10 km etäisyydellä Hankoo-Hyväkään (vt 25), Inkoontien ja Lappersintien risteyksen vieressä. Lappersintie jakaa suunnittelualueen kahteen osaan.

Alue on pääosin metsää ja peltoa, länsipuolella sijaitsee vt 25:le vievä ramppi sekä kevyen liikenteen väylä, pohjoisreunassa polttoainejakeluasema.



Ote taajamaosayleiskaavasta, L119 suunnittelualue punaisella



Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen rakentuminen varasto-, terminaali- ja logistiikkatoiminta-alueeksi, jossa voi olla myös em. toimintaan liittyviä toimisto- ja palvelurakennuksia.

Aiotussa asemakaavassa on suunnitteluvarauksen hakijan tavoitteena saada alue kaavoitettua datakeskuskäyttöön soveltuvaksi.

Sen lisäksi on kaupungin tavoitteena tutkia PKT2- alueille yleiskaavan mukaisen toiminnan osoittamista (kaupalliset palvelut, liikennepalvelut, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus ja siihen liittyvää myymälätila ja varastointi.) Kaupan yksiköitä sijoitettaessa on katsottava, että niistä ei aiheudu haitallisia vaikutuksia keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämiselle.

Asemakaavan yhteydessä on tarkoitus osoittaa tarvittavat liikennealuevaraukset olemassa oleville liikenneväylille ja varmistaa tarvittavat turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ja ajoneuvoliittymät.

Sen lisäksi rakentuvan alueen täytyy sopeutua ympäristöön ja suunnittelussa tulee huomioida mm. kaupunkikuva, Kuninkaantien mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot, ympäristöhäiriöt sekä hulevesien imeyttäminen ja viivoittaminen paikallisesti.

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAN LAATIMISEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma, suunnittelun lähtökohdat sekä valmisteluvaihe	3/2023
Ehdotusvaihe	10/2023
Hyväksyminen	1/2024

Suunnittelutilanne

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaoteltu seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavastavastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050:n Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Lisäksi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta jäävät voimaan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset Natura 2000 -aluemerkinnät ja luonnonsuojelualuemerkinnät. Maakuntakaavan tilanteeseen voi tutustua [Uudenmaan liiton nettisivuilta](#).

Maakuntakaavassa alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän tien eteläpuolella (vt 25). Inkoontie on seudullisesti merkittävä tie. Alueen läpi kulke-

vat 110kV voimajohdot, suunnittelussa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset. Suunnittelualueen itäreunasta alkaa Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema, mikä on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 15.6.2022 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2022-2052.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Kehä V yrityslohjan alueella. Kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat Lohjan nauhataajamaan liittyviä monipuolisia työpaikka-alueita, joita kehitetään yrityskeskittyminä hyvien liikenne yhteyksien varrella.

Suosittelava maankäyttö: Tuotanto- ja varastointi sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, yritystoimintaa tukevat palvelut.

Pohjois-eteläsuuntaisesti kaava-alueen läpi on osoitettu kehitettävän ekologisen verkoston merkintä, osoittaen katkoskohta, jossa yhteyksiä tulee kehittää. Merkintä on yleispiirteinen ja ohjeellinen ja yhteyden jatkuvuutta pitää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkentaa ja sovittaa yhteen muun maankäytön kanssa. Suunnittelualueen eteläosaan ulottuu myös maaseutukylä-alue.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista.

2.3.2016 voimaan tullut taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Suunnittelualue on pääasiassa varastoaluetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TVY). Alue on tarkoitettu pääasiallisesti liikennehakuiseen varastotoimintaan alueella, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa myös varastotoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalityöaloja.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja työpaikkojen alueeksi (PKT2). Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä liikennepalveluja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Inkoontien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Alueella on vielä polttoaineiden jakelualueen merkintä (pj) ja suurjännitesähkölina (z). Koilliskulmassa on Kuninkaantien historiallinen tielinja (st).

ASEMAKAAVA

Alueen länsireunassa on pieni pala voimassa olevaa asemakaavaa (LT, tiealue), muuten suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvittäessä otetaan

huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- ympäristöhäiriöiden arviointi ja torjunta
- maisemakuvan muutokset
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset Virkkalan alakeskuksen (C2) kaupan kehittämiseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset, kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toimialat

- kaupunkitekniikka
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinotoiminta
- logistiikkapalvelut

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö sekä liikennevastuualue),
- Länsi-Uudenmaan museo

IV Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Etelä-Lohjan aluetoimikunta
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry
- Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry
- Lohjan yrittäjät ry
- Lohjan Energiahuolto Loher Oy
- DNA Palvelut Oy
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Lounea Oy
- Gasgrid Oy
- Alueella toimivat muut mahdolliset yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvotteluja.

ALOITUSVAIHE

Aloitussvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueen koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoitetaan tiedoksi kaupunkikehityslautakunnalle. (MRL 63§)

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä.

VALMISTELUVAIHE

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan muutoksen val-

misteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville (MRA 30§).

Kuulutus valmisteluvaiheen nähtävilläolosta asetetaan kaupungin sähköiselle ilmoitustaululle ja julkaistaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten määräajaksi nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava laadittava asemakaavaehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja paikallislehdissä sekä kaupungin internetsivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuk-

sesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava kirjallisesti Lohjan kaupungin kaavoitukseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67§).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KULKU JA TÄMÄNHETKINEN VAIHE

