LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

KORTTELEIDEN 1, 20 JA AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUEEN JA KATUALUEEN ASEMAKAAVA, TONTTIJAKO, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS SEKÄ ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavakartta ja havainnekuva: Suunnitteluavustaja Tuija Savela
Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

SISÄLTÖ

TUNNISTETIEDOT 5

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 5

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 6

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 6

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 6

KÄSITTELYVAIHEET 6

1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 10

ALUEEN YLEISKUVAUS 10

LUONNONYMPÄRISTÖ 11

PINNANMUODOSTUS JA VESIOLOSUHTEET 11

MAISEMARAKENNE JA KULTTUURIHISTORIA /YMPÄRISTÖ 12

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOHTEET 13

MAAPERÄ 14

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 15

YHDYSKUNTARAKENNE 15

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT 15

VIRKISTYS 15

RAKENNUSKANTA 17

LIIKENNE 20

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ 20

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT 20

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT 21

MAANOMISTUS 21

SUUNNITTELUTILANNE 22

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET 22

MAAKUNTAKAAVA 22

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 22

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA 24

ASEMAKAAVAT 24

RAKENNUSJÄRJESTYS 24

POHJAKARTTA 26

TONTTIJAKO 26

RAKENNUSKIELLOT 26

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET 26

2 TAVOITTEET 29

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 29

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 29

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 32

VALMISTELUVAIHE ASEMAKAAVAN KUVAUS 32

KAAVAN RAKENNE 33

ALUEVARAUKSET 34

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE 34

4 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 37

OSALLISTEN TAVOITTEET 37

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 41

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 41

KAAVAN RAKENNE 42

ALUEVARAUKSET 42

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / EHDOTUSVAIHE 43

LIITEASIAKIRJAT:

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Muistio asukastilaisuudesta 17.9.2015
4. Tiivistelmät mielipiteistä ja lausunnoista ja niiden vastineet 25.8.216

Asemakaavan selostus, joka koskee 25.8.2016 päivättyä kaavakarttaa.

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L47 Immula (Orthex), asemakaava, tonttijako, asemakaavan ja tonttijaon muutos sekä asemakaavan kumoaminen

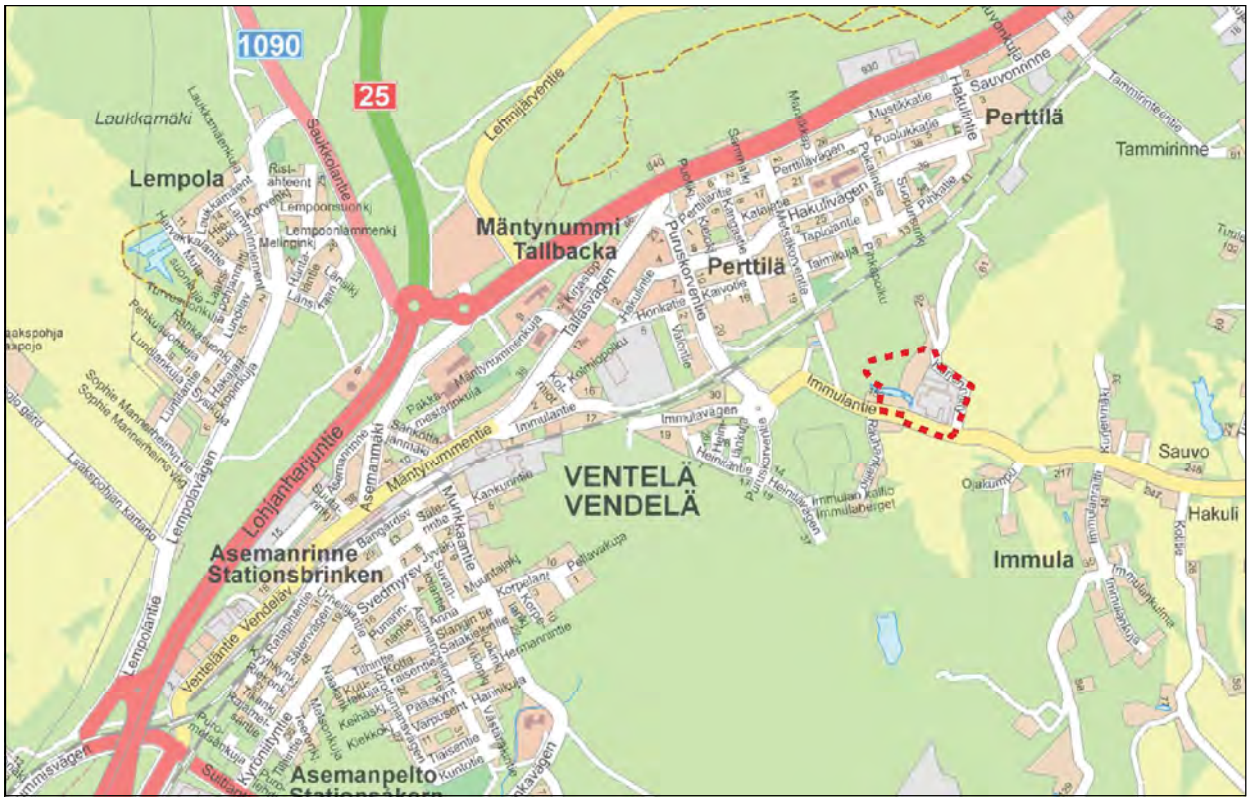
Asemakaavan päiväys: 25.8.2016

Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin
29. Immulan kaupunginosan
kortteleita 1 ja 20 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksella muodostuu:
29. Immulan kaupunginosa
kortteli 1, tontti 2 sekä kortteli 20 tontti 1 sekä katualuetta

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen, osoitteessa Immulantie 166. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 1 sekä viereistä asemakaavoittamatonta tehdas-, pysäköinti- ja katualuetta.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L47 Immula (Orthex), asemakaava, tonttijako, asemakaavan ja tonttijaon muutos sekä asemakaavan kumoaminen.

Päätavoitteena on osoittaa teollisuuskorttelin toteutunut rakennusoikeus ja tutkia alueen liikennejärjestelyitä ja pyrkiä osoittamaan ne yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavan yhteydessä on tavoitteena laatia sitova tonttijako.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Orthex, Immulan asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2016, 2015-2017 ja 2016-18.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Ympäristöjohtaja hyväksyi 21.8.2015 § 8 vaikutukseltaan vähäisen L47 Immula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston. Kaava kuulutettiin vireille 25.8.2015. L47 Immula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 28.8.-28.9.2015 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavan nähtävillä olo aikana järjestettiin keskustelutilaisuus 17.9.2015.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaselostuksen erillisessä tavoiteosiossa (2 Tavoitteet, 4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute).

KÄSITTELYVAIHEET

- Ympäristöjohtajan viranhaltijan päätös (OAS ja valmisteluvaiheen aineisto) 21.8.2015 § 8
- OAS ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 28.8.-28.9.2015 MRA § 30
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.8.2015

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 18.6.2015, 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

1 LÄHTÖKOHDAT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom
Piirtotyöt: Suunnitteluavustaja Tuija Savela

YHTEYDENOTOT:

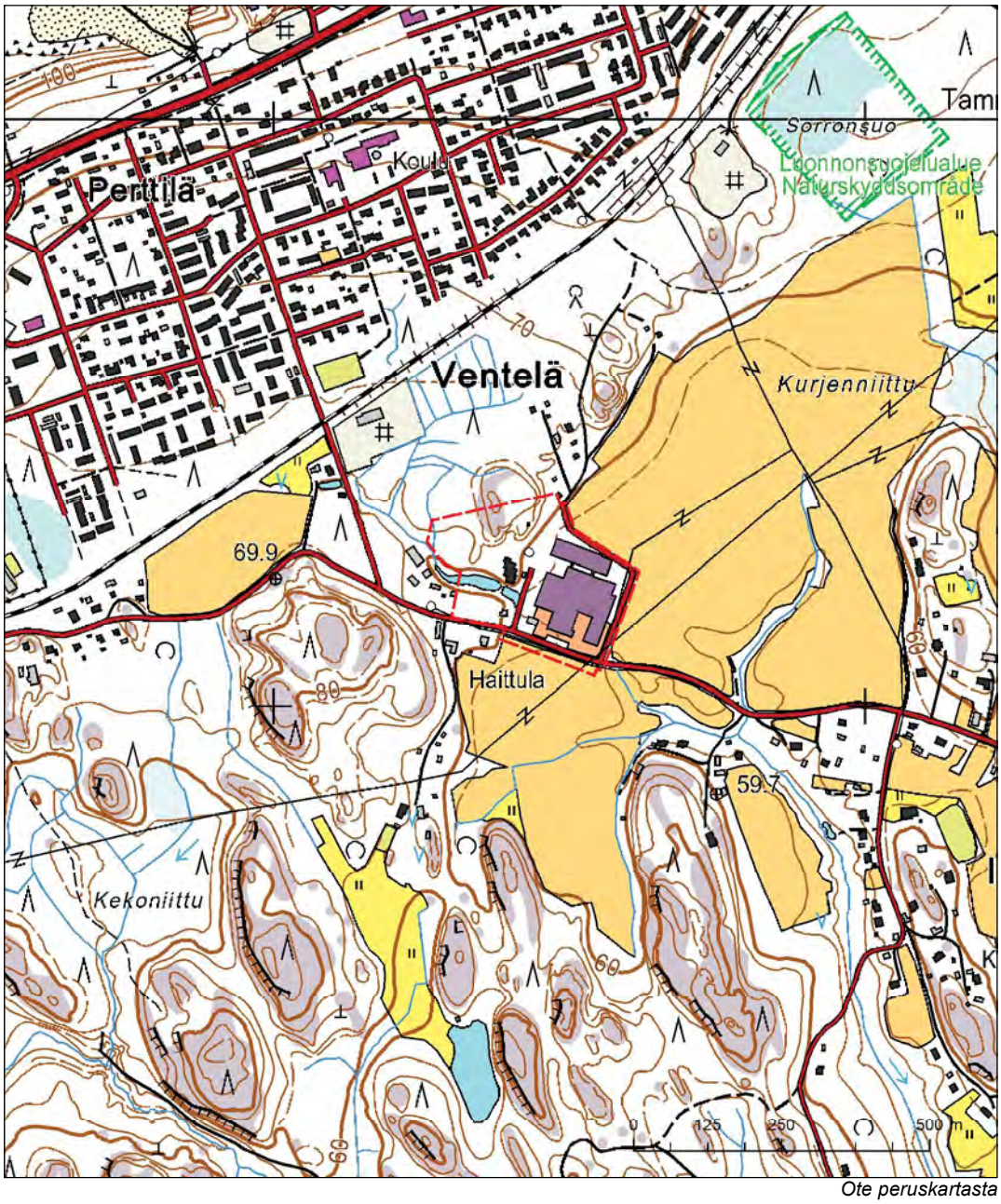
Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alue sijoittuu Immulantien varteen. Hanko-Hyvinkään ratalinjaon noin 500 metrin etäisyydellä. Kaava-alue sijaitsee haja-asutus alueella.Tiiviimpi asutus rajautuu ratalinjan länsipuolelle reilun puolen kilometrin etäisyydelle.

Kaava-alueella sijaitsee Orthex Groupin tehdas. Tehtaan länsipuolella sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja piha-alueella on lampi. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu Immulantien eteläpuolelle ja tehdasalueelle. Tehdasaluetta kiertää Kurjenniityn katu.



Ote peruskartasta

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA VESIOLOSUHTEET

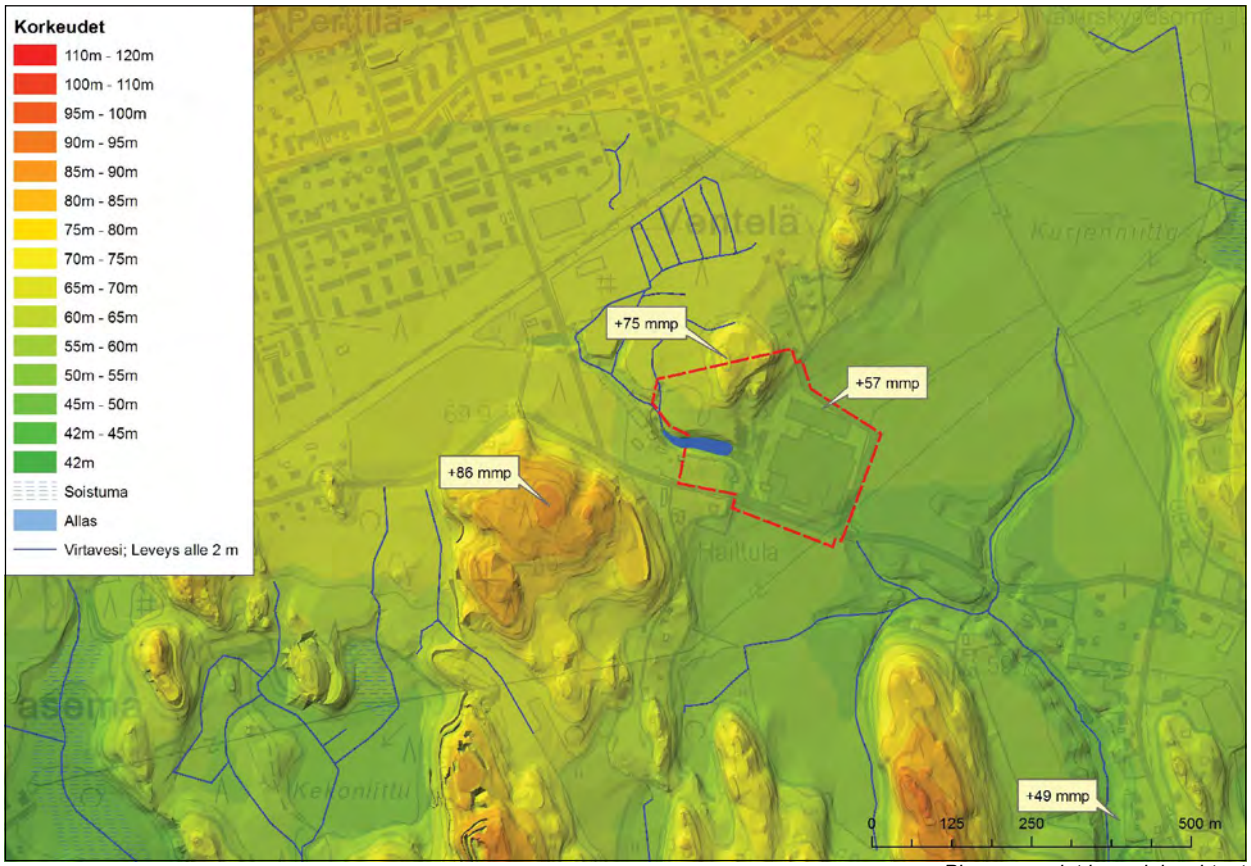
Kaava-alue sijoittuu noin 57 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kaava-alueen ympäristön matalin kohta sijoittuu alueen kaakkoisosaan 49 mmpy ja korkein kohta sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle (75 mmpy).

Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Lohjanharju, joka on Lohjan taajama-alueen päävedenjakaja. Aluen on siuntiojoen vesistöalueella ja Kyrkån valuma-alueella. Kaava-alueen pintavedet laskee maastonmuotojen mukaisesti kaava-alueen kaakkoispuolelle.

Kaava-alueella on rakennettu lampi asuinrakennuksen piha-alueella. Muuten alueen ojat ovat alle kahden metrin levyisiä maanmittauslaitoksen aineiston mukaan.

Taajamaosayleiskaavan pintavesiselvityksessä 2011 on vertailtu eri maankäyttömuodoille annettujen valumakerroinarvojen avulla päällystetyn pinnan määrää taajamaosayleiskaavaluonnoksen pienvaluma-alueilla. Nykyisen päällystetyn pinnan määrä pienvaluma-alueella on matala. Taajamaosayleiskaavassa osoitetun maankäytön myötä päällystetyn pinnan määrä pienalueilla on korkea. Pintavalunnan muutos alueilla on kuitenkin vähäinen.

Alue ei ole luokitellulla pohjavesialueella. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialue, joka on noin 400 metrin etäisyydellä.



Pinnanmuodot ja vesiolosuhteet

MAISEMARAKENNE JA KULTTUURIHISTORIA /YMPÄRISTÖ

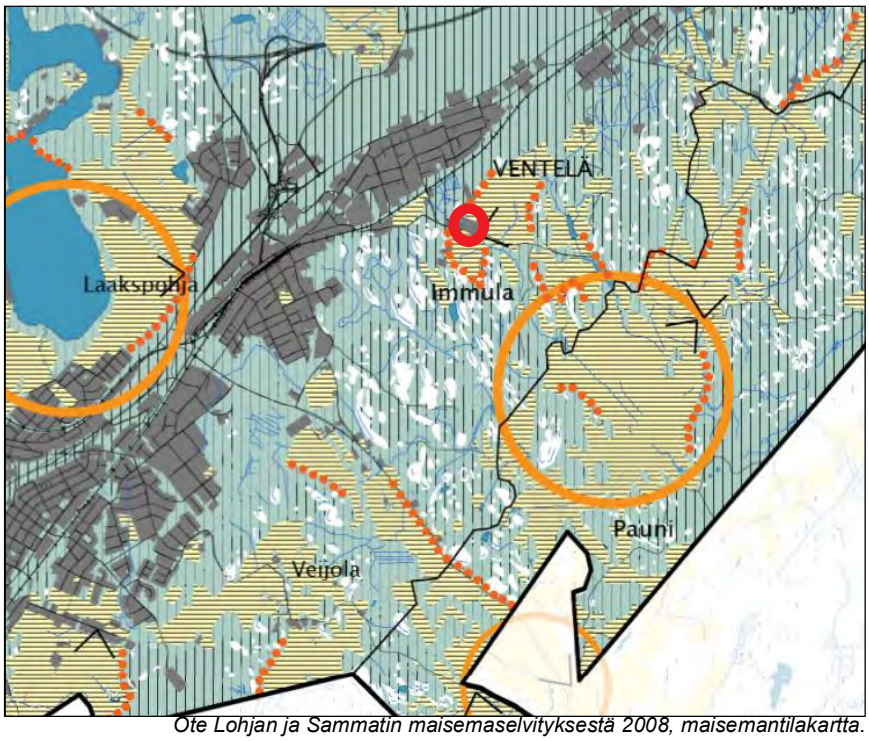
Lohjan ja Sammatin maisemaselvityksen (2008) mukaisesti kaava-alue on selänteiden ja laaksojen vaiheittumisvyöhykkeellä. Alue sijaitsee alarinteellä, joka on jäänyt korkeamman selänteen ja alavien ja kapeiden peltolaaksoalueiden väliin.

Kaava-alue sijoittuu avoimen maisemantilan reunavyöhekkeelle, joka on rakennettua puoliavointa maisemantilaa. Kaava-alueen itäpuolella on vaikuttava näkymä koillis-itä-suuntaan.

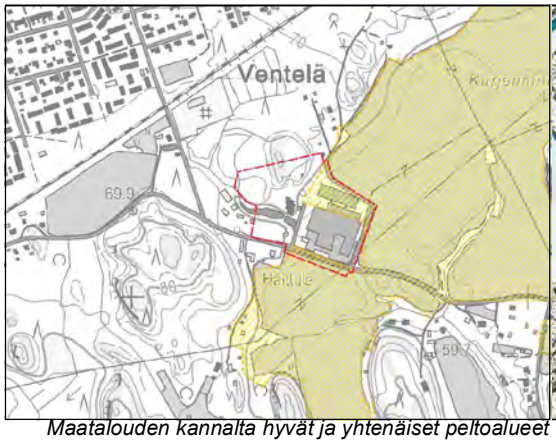
1700-luvun loppupuolella Lohjan alueelle laadittu Kuninkaan kartasto osoittaa, että nykyinen Immulantie on toiminut tieyhtyetenä jo silloin. Kaava-alue on sijoittunut jo tuolloin metsäisen- ja avoimen vyöhykkeen reuna-alueelle.

Kaava-alueen ympäristö on Uudenmaan liiton selvityksen (2011) mukaisesti maatalouden kannalta hyvää ja yhtenäistä peltoaluetta. Selvitys on laadittu maakuntakaavan laadinnan pohjaksi ja Uudenmaan peltojen tilan kokonaiskuvan saamiseksi.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.



Ote Lohjan ja Sammatin maisemaselvityksestä 2008, maisemantilakartta.



Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla



Ote kuninkaan kartastosta, kaava-alue merkitty sinisellä ympyrällä.

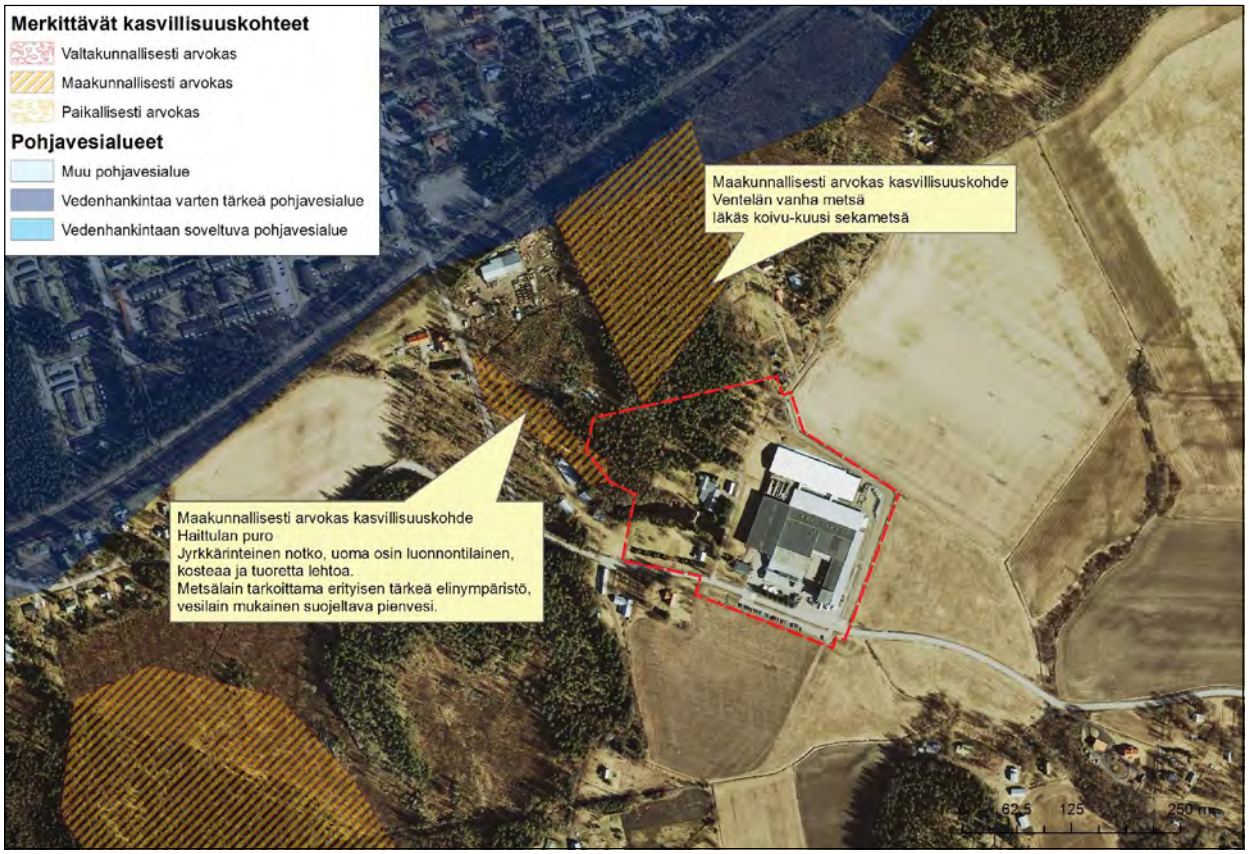
KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOHTEET

Kaava-alueen kasvillisuus Orthexin yrityksen alueella koostuu lähinnä nurmialueista sekä istutetusta puustosta. Kaava-alueen länsipuolella on rakennuksten pihapiirissä tyypillistä puutarhakasvillisuutta,sekametsää,avokalliota ja pieni lampi. Tehtaan aluetta ympäröi peltoalue.

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu Eräiden taajamaosayleiskaava-alueiden luontoselvityksen (2010). Selvityksen mukaan lähiympäristössä on kaksi arvokasta luontokohdetta, jotka pääosin ovat kaava-alueen ulkopuolella. Ne ovat arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi.

Haittulan puro: Orthex Oy:n länsipuolisiin lampiin laskee lännestä puro, joka on Metsäkorventien itäpuolella säilynyt uomaltaan luonnontilaisena. Jyrkkärinteisessä notkossa virtaavan puron varrella on kosteaa ja rinteillä tuoretta lehtoa. Kohteen pensaskerroksessa kasvaa esim. vähän pähkinää. Puusto on nuorehkoa sekametsää, joukossa mm. puutarhoista levinneitä vaahteroita. Kenttäkerroksen lajistossa esiintyvät mm. mesiangervo, hiirenporras, kevätlinnunsilmä ja kotkansiipi. Haittulan puroa on selvityksessä kuvattu selvästi kulttuurivaikutteiseksi, mutta siitä huolimatta se täyttää metsälakikohteen määritelmän.

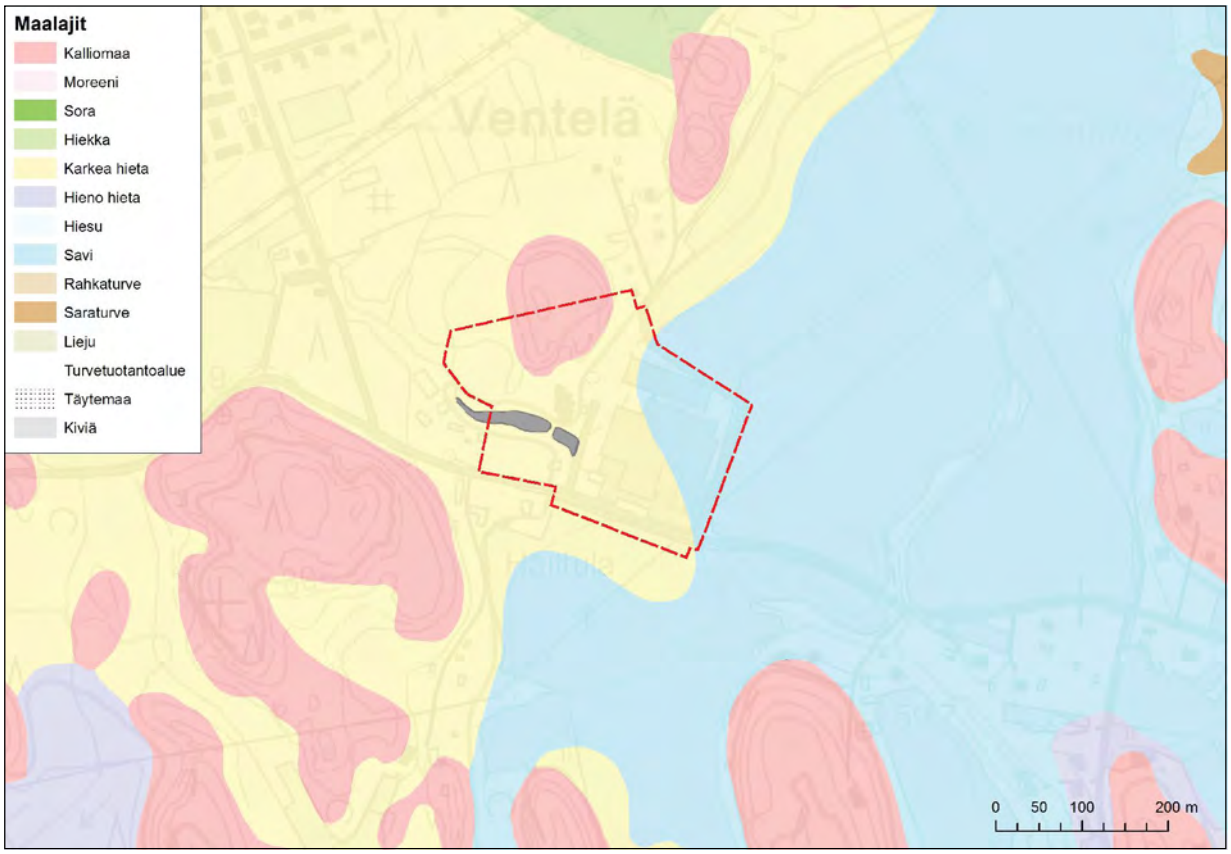
Ventelän vanha metsä: Ventelässä rautatien ja Orthex Oy:n välillä sijaitsee puustoltaan iäkäs kuusi-koivusekametsä. Metsä on ollut jonkin aikaa hoitamatta, sillä lahopuuta on jo alkanut muodostua. Ojitus on selvästi kuivuttanut aiemmin kosteaa maastoa, mutta nykyisin ojat ovat osittain umpeutuneita. Kohteen maankäyttösuosituksessa mainitaan, että mikäli metsän annetaan kehittyä luonnontilassa, muodostuu siitä melko nopesti runsas lahopuustoinen havumetsä, joka on luonnonarvoiltaan arvokas luontotyyppi.



Kaava-alueen ilmakuva ja lähiympäristön arvokkaat luontokohteet

MAAPERÄ

Kaava-alueen maaperä on valtaosin savea ja karkeaa hietaa sekä korkeimmilta kohdin kalliomaata.



Kaava-alueen maaperäkartta

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta, Immulantie varrella. Kaava-alue on noin puolen kilometrin etäisyydelle tiiviimmästä yhdyskuntarakenteesta, Perttilän asuinalueesta. Kaava-alueen lähiympäristö on haja-asutusalueetta.

Immulantien ajoneuvoyhteys alittaa Hanko-Hyvinkää radan lännessä, Perttilän alueen läheisyydessä ja tieyhteys jatkuu itään, kohti Siuntiota. Kaava-alueelle ei ole kevyen liikenteen yhteyttä.

Kaava-alueen itäpuolella on Kurjenniityn katu, joka johtaa olemassa olevan asutuksen luo.

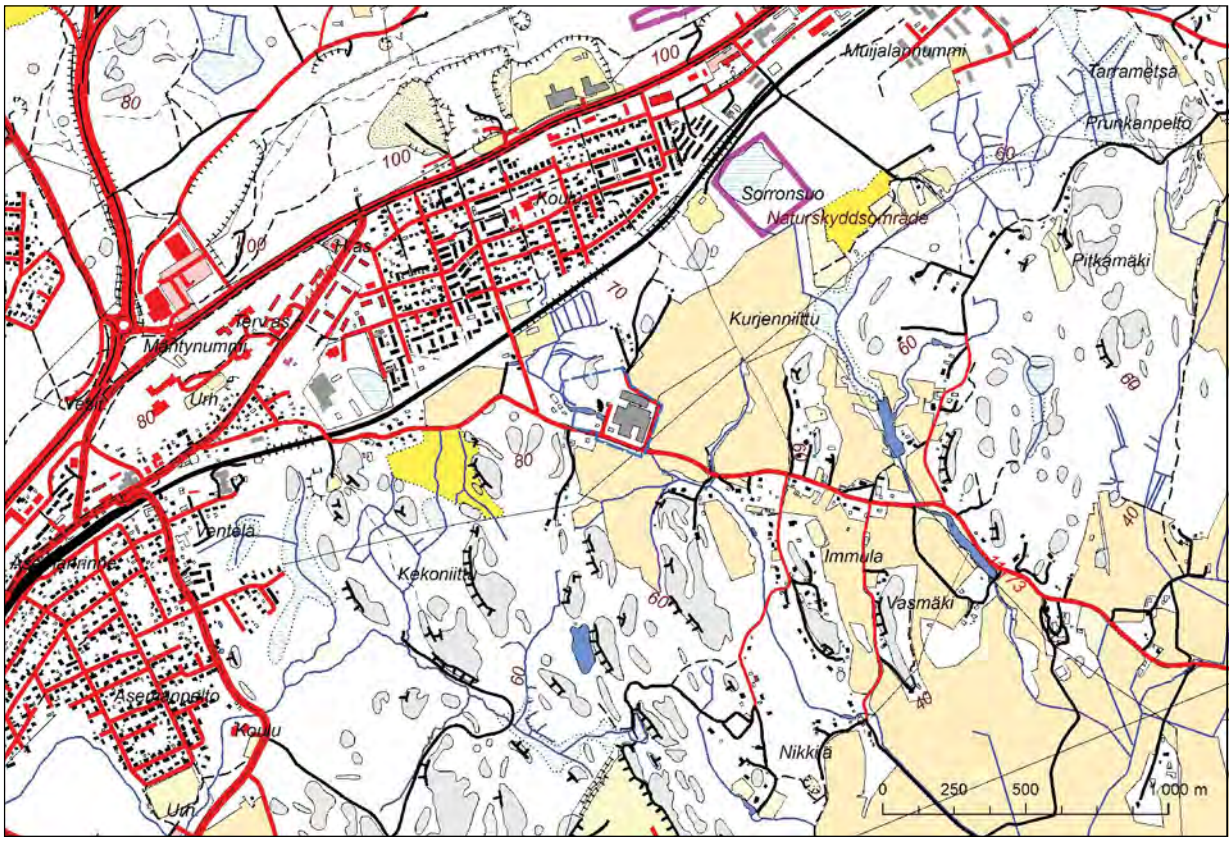
VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alueella on kaksi asuinrakennusta, joista toinen on asuttu. Kaava-alueella on n. 60 työpaikkaa.

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut sijaitsevat Perttilässä ja Mäntynummella alle kilometrin etäisyydellä. Näiden palveluita ovat mm. päiväkoti, alakoulu, yläkoulu ja seurakuntatalo. Matkaa Lohjan aseman palveluihin on n. 2,0 km ja keskustan palveluihin n. 6,0 km. Valtatie E18:n Lempolan liittymän ja valtatie 25:n väliselle alueelle on kaavoitettu tilaa vievän kaupan kokonaisuus. Etäisyys tähän keskittymään on n. 2,0 km.

VIRKISTYS

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole varsinaisia virkistysalueita ja -reittejä. Suunnittelualueen lähiympäristön metsäalueet ja maaseutumainen ympäristö toimivat kuitenkin sellaisenaan lähivirkistysmaastona.



Kaava-alueen maastotietokantakartta. Kaava-alue on merkitty sinisellä merkinnällä.



Valokuva Immulantien varrelta



Valokuva Kurjenniityn kadulta

RAKENNUSKANTA

Kaava-alueella sijaitsee toimistorakennuksia, teollisuusvarastoja ja -halleja sekä asumiseen osoitettuja rakennuksia. Ensimmäinen teollisuusrakennus on valmistunut 1958. Teollisuusrakennukset ovat rakentuneet vaiheittain. Kaava-alueen asuinrakennukset ovat rakennettu 1952 ja 1977.

Kaava-alueen henkilökunnan pysäköintialue on rakennettu vuoden 2001 jälkeen.



Toimistorakennus on rakennettu vuosina 1957-1958.



Teollisuusrakennus ja varasto on rakennettu vuosina 1961-1963. Kuvassa vasemmalla näkyy vuonna 1964 valmistunut laajen-



Lauhduttamo on valmistunut vuonna 1998.



Varastohalli on valmistunut vuonna 1997.





Tehdashalli on valmistunut vuonna 2000.



Vasemmalla on vuonna 2009 valmistunut laajennusosa.



Varastohalli on valmistunut vuonna 1997.



Talousrakennus



Alueen ensimmäinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1952.





Vuonna 1964 valmistunut asuinrakennus. Asuinrakennusta on laajennettu myöhemmin.

LIIKENNE

Alueen nykyiset liikenneyhteydet valtatie 25:lle sekä Lohjan keskustaan toimivat radan ali Immulantien ja Metsäkorventien tasoristeyksen kautta. Immulantie toimii alueen pääväylänä. Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivityksen 2012 mukaan keskimääräinen liikenne Immulantiellä on ollut noin 600 ajon/vrk vuonna 2011.

Hanko-Hyvinkää rata kulkee suunnittelualueen luoteispuolella. Hanko-Hyvinkään rataosa on yksiraiteinen ja sähköistämätön. Rata tullaan mahdollisesti sähköistämään tulevaisuudessa. Rata palvelee tällä hetkellä pelkästään tavaraliikenteen tarpeita.

Kaava-alue ja sen lähiympäristö ei ole tällä hetkellä kevyen liikenteen verkoston piirissä. Immulantien varressa liikennöi palveluliikennevuoro kerran viikossa.

Orthex Groupin tehtaalla on samanaikaisesti noin 40 henkilöauton pysäköintitarve.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alueella ei ole Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon (2007) mukaisesti arvokkaita rakennuksia. Inventointiluettelon mukaan kaava-alueen lähistöllä on kaksi kohdetta. Immulantien eteläpuolella sijaitsee maisemallisesti arvokkaaksi arvoitettu 1900-luvun alussa rakennettu Haittulan päärakennus pihapiireineen ja n. 1km itäpuolella rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Immulan koulu.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Kaava-alueen ympäristössä, Immmulantien varrella on olemassa oleva vesijohtoverkko. Kaava-alueella, Immulantien varressa kulkee sähköjohto, joka yhdistyy peltoalueen poikki kulkevaan sähkölinjaan.



Kaava-alueen tekninen huolto

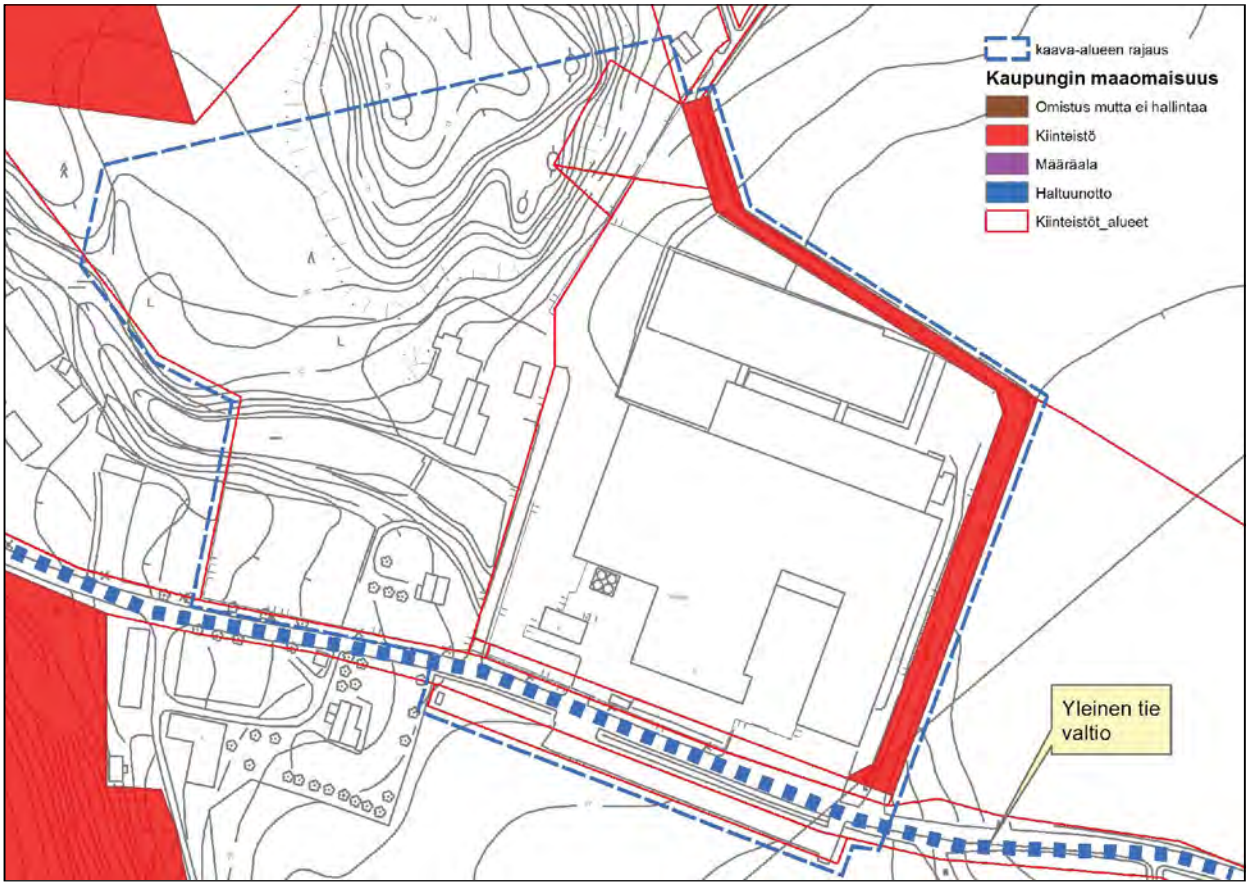
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Vuonna 2009 alueella on todettu olevan alkuperäinen öljysäiliö bunkkerissa, joka on osittain maan alla. Öljysäiliön sijainnista ole tarkkaa tietoa.

Kaava-alueen ympäristöön on tehty raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla (2006). Selvityksen mukaiset meluarvot eivät kohdistu kaava-alueelle.

MAANOMISTUS

Kaava-alueen Kurjenniityn katualue on kaupungin omistuksessa. Immulantien on valtion omistama yleinen tie. Muutoin alue on yksityisessä maanomistuksessa.



Kaava-alueen maanomistus

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotus on lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettävän alueen ja taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialueiden reunavyöhykkeellä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. ”

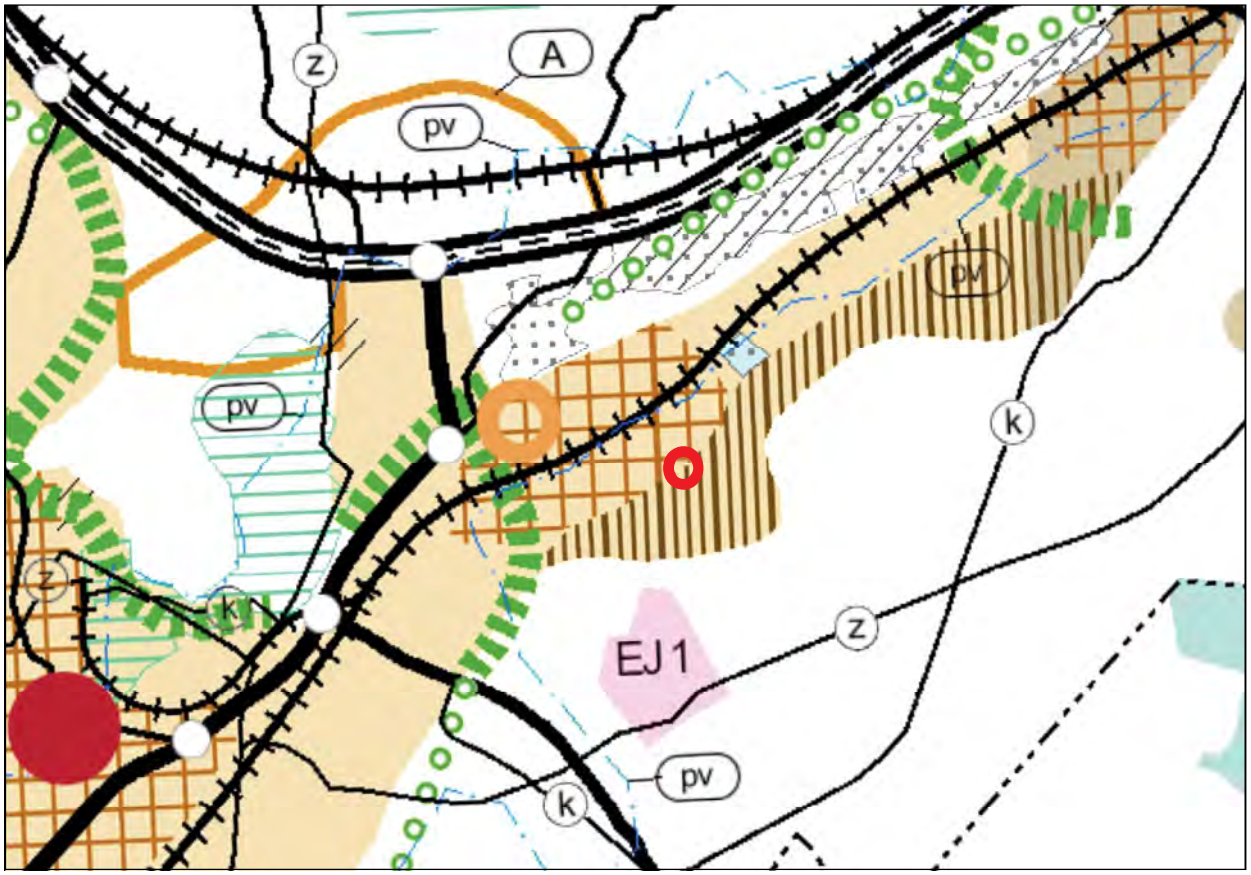
” Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta-aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysaluieden riittävyyteen.”

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueen merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on mahdollisen länsiradan aseman vaikutusalueella. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys Muijalan suuntaan.



Ote, Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä



Ote, Lohjan maankäytönrakenne 2013-37

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä asuntoalue -merkinnällä (A2).

”*Teollisuusalueen merkinnällä osoitetulla alueella yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon mahdollisista ympäristöhäiriöistä kuten melusta, pölystä ja tärinästä aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja pohjaveden suojelu*.”

”*Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja*.”

Immulantien on merkitty seututieksi/päätieksi. Kyseinen tielinjaus on osoitettu hieman eteläpuolelle verraten nykyiseen olemassa olevaan Immulantiehen.

Hanko-Hyvinkää radan eteläpuolelle on merkitty joukkoliikennepainotteinen katu/tie. Linjaus on kulkee Immulantien ja Puruskorventien kiertoliittymästä kohti koillista ja yhdistyy Muijalantiehen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve. Joukkoliikennepainotteisen kadun/tien rinnalla kulkee kevyen liikenteen reitti.

Kaava-alueen länsipuolelle on merkitty päärata/kaupunkirata ja asemapaikka. Asemapaikan lähiympäristö on keskustatoimintojen aluetta. ”Alue on tarkoitettu keskustatoimintojen alakeskukseksi, johon voi sijoittaa asumista, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja.”

Kaava-alueen eteläpuoli on osoitettu laajalta alueelta asuntoalueeksi (A2).

Kaava-alueen itäpuoli on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jolla on ohjeellinen ulkoilureitti. Lähivirkistysalue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen.

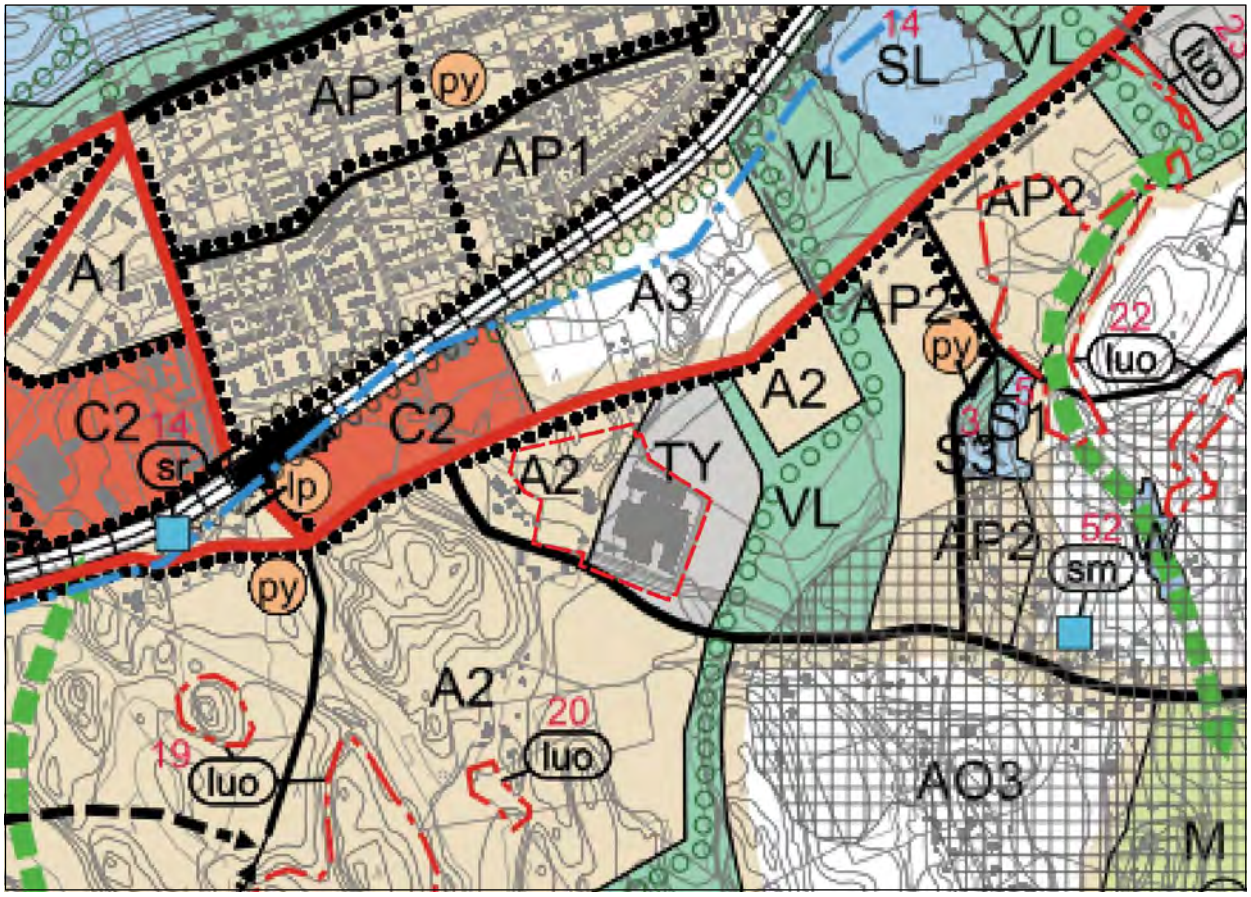
ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaava on tullut voimaan 28.2.2001. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Orthexin tehdasrakennuksen rakennuspaikan tehokkuusluku on 0.4 ja alueen länsiosassa on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asunnon.

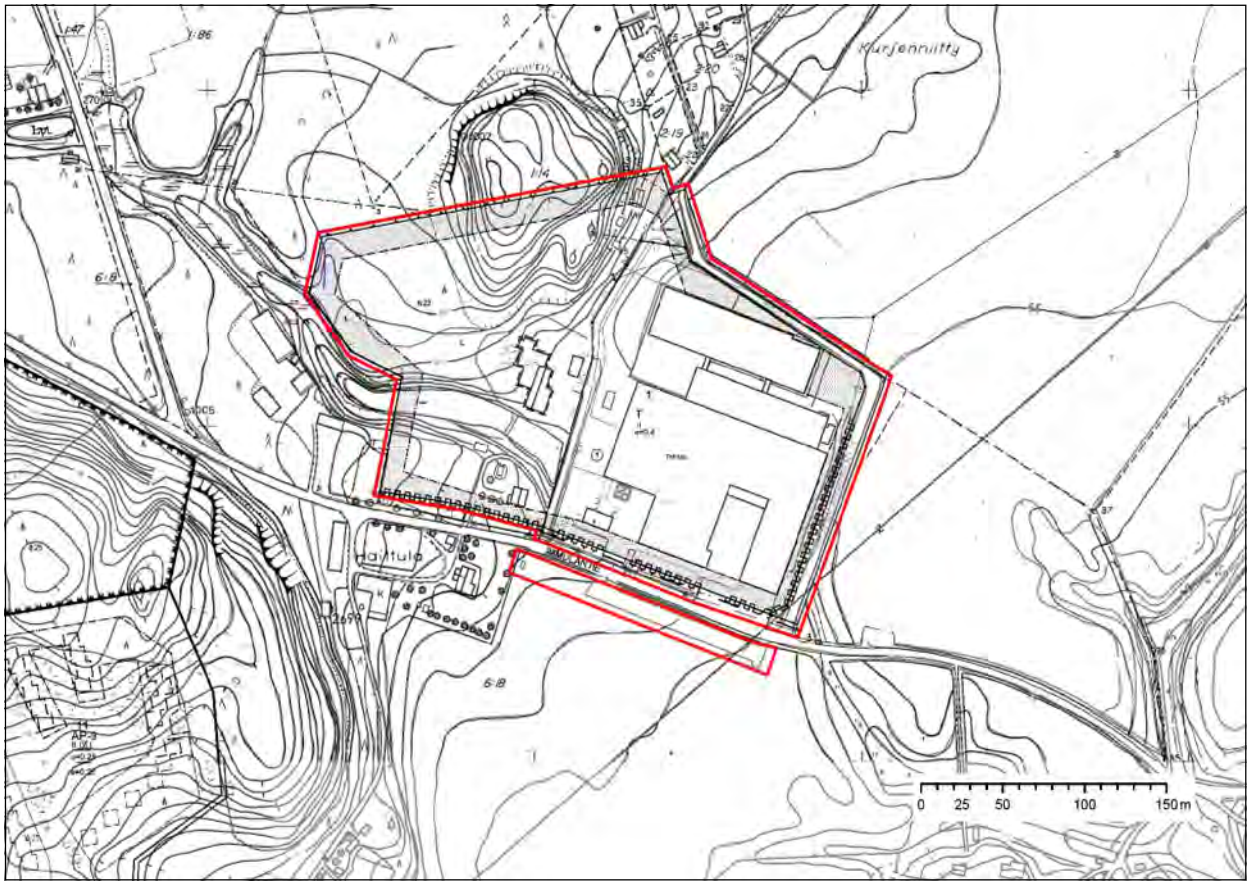
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ympäröi istutettava alueen osa. Korttelialueen itäpuolellla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Muijalannummentien ja Kurjenniityn katualue. Osassa katu/tiealuetta on osoitettu liittymäkieltomerkintä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.



Ote taajamaosayleiskaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on tonttijakoon perustuvassa rakennuskiellossa.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on rakennuskiellossa, koska sille ei ole hyväksytty tonttijakoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- Poikkeamispäätökset 2006, 2008
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Lohjan kaupunki, Linea konsultit
- Luontoselvitys eräillä Lohjan taajamaosayleiskaavan alueilla 2012, Lohjan kaupunki, Envibio Oy
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007, Lohjan kaupunki
- Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011, Lohjan kaupunki
- Raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla, 2006, Lohjan kaupunki, Paavo Ristola Oy
- Puruskorventien alikulkusilta, esi- ja yleissuunnitelma, 2004, Ratahallintokeskus, Lohjan kaupunki, Sito
- Ventelän maankäyttösuunnitelma, 2005, Lohjan kaupunki

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 18.06.2015

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet, valmisteluvaihe

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom
Piirtotyöt: Suunnitteluavustaja Tuija Savela

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

2 TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus. Asuminen osoitettu teollisuuskortteliksi tiedossa olevien mahdollisten teollisuuden aiheuttaman ympäristöhäiriöt on otettava huomiion. Tavoitteena on laatia kaavan yhteydessä tonttijako.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettävän alueen ja taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialueiden reunavyöhykkeellä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä erillispientalojen asuntoalue -merkinnällä (AO2).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen rakennusoikeuden määrän osoittaminen tulee ratkasta poikkeusluvin toteutuneen rakennuskanta huomioiden. Kaava-alueen koostuu usemmasta kiinteistöstä. Kaavan tavoitteena osoittaa kaavan laadinnan yhteydessä sitova tonttijako ja näin selkiyttää tilannetta.
Kaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen kulkuyhteys tulee huomioida ja osoittaa tarvittavat määräykset koskien maaperän ja vesien pilaantumisen estämiseksi.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelien aluevarausten osalta sekä tehtaan henkilökunnan pysäköinnin osoittamisesta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueelle on syytä osoittaa tarvittava määrä autopaikkoja henkilökunnan pysäköintiä varten.

Lisää osallisten tavoitteita sivuilla 38-39.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 18.06.2015

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom
Piirtotyöt: Suunnitteluavustaja Tuija Savela

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

VALMISTELUVAIHE ASEMAKAAVAN KUVAUS

Taajamaosayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.4.2013 § 63, ei toistaiseksi ole oikeusvaikutteinen, koska siitä on valitettu. Sen sisältö voidaan alustavasti ottaa huomioon asemakaavoja laadittaessa.

Kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelien aluevarausten osalta sekä tehtaan henkilökunnan pysäköinnin osoittamisesta.

Taajamaosayleiskaavassa osoitettu tielinjaus on nykyisen Immulantien eteläpuolella. Maantiealueen siirtämisestä koituvaa hyötyä on arvioitu ja on todettu, että se ei ole kannattavaa, vaikka se lisää liikenneturvallisuutta. Immulantien maantiealue on säilytetty vanhalla paikallaan. Kaavaluonnoksessa maantiealue on osoitettu LT-merkinnällä ja sen varrella on kuusi likimääräistä ajoneuvoliittymän sijaintia.

Voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelualue (T) merkintä säilyy ja laajenee hieman etelä-pohjoissuunnassa asemakaavoittamattomalle alueelle. T-korttelialueen, tontin 1 tehokkuus on muutettu 0,5, joka on lähellä poikkeusluvin toteutunutta tehokkuutta. T-korttelialueen, tontin 1 pysäköinti on osoitettu sen eteläpuolelle autopaikkojen korttelialueelle.

Olemassa olevalle asuin- ja talousrakennukselle on osoitettu rakennusala teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tontille 2. Tontin 2 tehokkuusluku on 0,4. Kulku tontille 2 tapahtuu tontin 1 osoitetun ajoyhteyden avulla.

Muodostuvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelin reuna-alueet sekä mäki on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontilla 2 sijaitseva lampi on ohjellista vesialuetta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kiertää Kurjenniityn katualue, jonka varteen on osoitettu liittymäkielto Orthexin tehtaan pohjoispuolelle saakka.

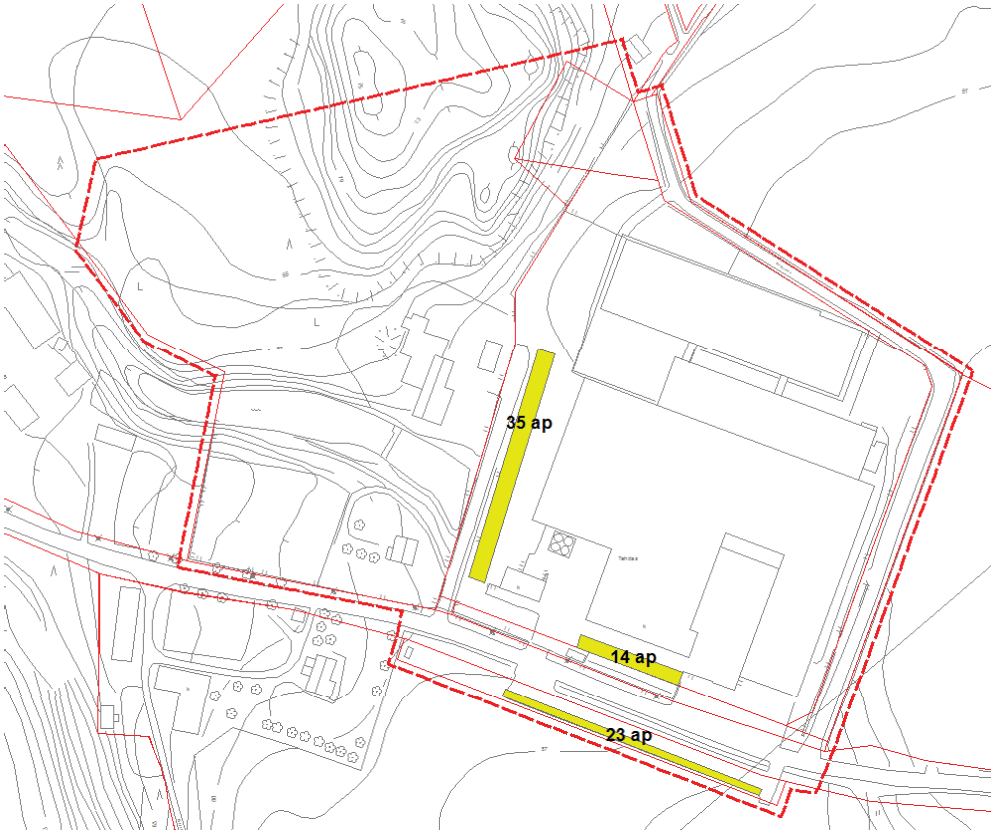
KAAVAN RAKENNE

Mitoitus:

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelualuetta (T) yhteensä noin 56707 m$^{2.}$ Rakennusoikeutta muodostuu tontilla 1 noin 14327 k-m^2 ja tontilla 2 noin 11221 k-m$^{2.}$ Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan nähden tontilla 1 on 3374 k-m^2, josta 2727 k-m^2 on jo toteutunut poikkeusluvin.

aluevaraus	tontti	pinta-ala k-m^2	tehokkuus
T	1	28654	0,5
T	2	28052	0,4
LT		2703	
LPA		1478	
katu		2841	
yhteensä		**63729**	

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle tulee osoittaa 1ap/ 200 k-m^2. Tontin 1 autopaikkoja on mahdollista sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle LPA (1).



Kaava-alueen autopaikkojen sijoittuminen

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten sekä autopaikkojen korttelialuetta ja maantie- ja katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 6,4 hehtaaria.

Korttelialueet :

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) muodostuu noin 56707 m^2 korttelille 1. Autopaikoitusaluetta LPA muodostuu noin 1478 m^2. Alueelle tulee sijoittaa korttelin 1 tontin 1 (T) autopaikat. Korttelialueille on esitetty sitova tonttijako.

Muut alueet:

Katualuetta muosotuu noin 2840 m^2 ja maantiealuetta noin 2703 m^2.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset liitteenä.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE

Nummenkylän alueelle on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuusaluetta ja erillispientalojen korttelialuetta. Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta, taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialuetta. Asemakaava noudattaa em.kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavan vaikutuksen rakennettuun ympäristöön voimassa olevaan asemakaavaan verraten ovat vähäiset. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan tehokkuusluvussa ja uutta rakennusoikeutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelualueelle muodostuu yhteensä 647 k-m^2.

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät eivät kasva kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin eivät ole suuret voimassa olevaan asemakaavaan verraten. Kaavamuutoksen myötä istutettavat alueen osat lisääntyvät, mutta todennäköisesti päällystetyn pinnan määrä ei muutu.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom
Piirtotyöt: Suunnitteluavustaja Tuija Savelu

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

4 VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

OSALLISTEN TAVOITTEET

Yhteenveto saaduista lausunnoista

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan vastainen. Osayleiskaavassa alueen länsiosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO2, kun taas lausunnolla olevassa suunnitelmassa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Tämän lisäksi osayleiskaavan mukaan alueen ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, jolloin alue tulee merkitä merkinnällä TY. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella tavoitteiden ja vaikutusselvitysten perusteella.
Maantielle 11173 Immulantielle ei voida osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaisesti asemakaavassa maantien aluetta kaavamerkinnällä LT vaan se on merkittävä kaduksi. Maantietä koskevat asemakaavamerkinnät- ja määräykset tulee poistaa suunniteltavasta asemakaavasta. Katualueen reunaan tulee merkitä tarpeellisiin kohtiin liittymäkieltoa osoittavat kaavamerkinnät. Lohjan kaupungin tulee tehdä Immulantielle kadunpitopäätös tarkoituksenmukaisen katujakson muodostumisen jälkeen. Asemakaava-alueen länsiosassa sijaitsee nykyisiä asuinkiinteistöjä, joille on turvattava käyttötarkoituksen mukaiset kulkuyhteydet.
Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella, mutta on ilmeisesti sellaisella alueella, että Lohjanharjun pohjavesialueen vesiä saattaa purkautua alueelle, myös paineellista pohjavettä voi alueella esiintyä. Näin ollen pohjaveden hallintaan on syytä varautua rakentamisessa. (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

Ympäristönsuojelun tulosalue ei pidä hyvänä ratkaisuna sijoittaa asuinrakennusta teollisuusalueelle. Tämä tulee vaikeuttamaan teollisuusalueen käyttöä ympäristöhäiriötä aiheuttavissa toiminnoissa, etenkin erimielisyysasioissa. Asia tulee esille, kun teollisuustoimintaa ollaan laajentamassa tai sitä muuttamassa.
Kaavamääräyksiin tulee harkita asettaa asuinrakentamiseen rakenteita koskevia melusuojausmääräyksiä.
Koska kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, niin kemikaaleja ja polttonesteitä koskeva kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: Haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee varastoida niin, että niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä eikä maaperän pilaantumisvaraa. Lisäksi niitä tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. (Lohjan kaupunki, Ympäristönsuojelu)

Maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella, jotta mahdollisiin suojeluarvoihin sekä kaavan vaikutuksiin voidaan ottaa kantaa. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä Haittulan tila, joka on yksi Immulan kylän kantatiloista. Kaavaan on merkitty tilaa vastapäätä istutettava alueen osa, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä. (Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo)

Puistomuuntamon osoittaminen LPA -korttelialueelle. (Caruna Oy)

Kaavakartan täydentäminen teknisten korjausten osalta.
- tontti- ja korttelialueiden numerointi (Kiinteistö- ja kartastopalvelut)
- kadunnimet suomen- ja ruotsinkielellä (Kiinteistö- ja kartastopalvelut)

Seuraavilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa:
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Fingrid Oyj
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Näkymä tehdasalueelta Kurjenniityntielle on epäsiisti ja alueen toisistaan erottava ns. pala-aita on siirtynyt työn tuoksinassa.
Kurjenniityntien mutka on merkitty kaavassa istutettavaksi alueen osaksi, mutta se on käytössä tehtaan ulkovarastointialueena.
Tehtaan hallin katolta putoavat sadevedet/lumet aiheuttavat Kurjenniityntiehen vaurioita ja vaikeuttaa alueella liikkumista.(Asukasmielipide A)

Omistamani alue tulisi osoittaan asuntoalueeksi. Kaavaluonnoksessa osa omistamistani maista on osoitettu T-alueeksi. Omistamani kiinteistöt muodostavat sen sijaan keskeisen osan asuinalueeksi ajan myötä muodostuneesta kokonaisuudesta, mikä myös taajamaosayleiskaavassa on merkitty erillispientalojen asuntoalueeksi. Alueen käyttötarkoitus tulisi muuttaa AO- korttelialueeseen. Maa-alue ei sovellu maasto-olosuhteiltaan teolliseen käyttöön. Yleispiirteinen asemakaavoitusta ohjaava kaavoitus tukee omistamieni kiinteistöjen varaamista asumiseen alueen vakiintuneen nykykäytön mukaisesti. Nyt valmistelunalainen kaavoitus johtaa sen sijaan kohtuuttomaan haittaan, joka olisi kaavan tavoitteita syrjäyttämättä vältettävissä.
Kaavasuunnitelman mukaan ns. istutettavan alueen alaa on laajennettu merkittävästi omistamillani alueella, mikä vähentää omistamani alueen rakennusalaa perusteettomasti kohtuuttomalla tavalla. Kun omistamani alue varataan yleiskaavan osoittamalla tavalla asuntoalueeksi, istutettavan alueen laajentamiselle ei ole tarvetta myöskään teollisen toiminnan suoja- tai puskurivyöhykkeeksi. Kaavamuutos rakentuu siten perustalle, joka on asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54§) vastainen.
Kaavassa osoitettua ajoyhteyttä tulisi jatkaa 140 metriä.
Vastustan kaavan hyväksymistä kokonaisuudessaan. (Asukasmielipide B)

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5 Ehdotusvaihe

L47 ORTHEX
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavakartta ja havainnekuva: Suunnitteluavustaja Tuija Savela
Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja Kalle Lindblom

YHTEYDENOTOT:

Kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

L47 Immula (Orthex) asemakaava, tonttijako ja asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 28.8.-28.9.2015 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 17.9.2015 kaupungintalo Monkolassa.

Valmisteluaineiston kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa on erityisesti painotettu kaava-alueen länsiosan taajamaosayleiskaavan asumiseen osoitettua käyttötarkoitusmerkintää sekä korostettu, että teollisuusalueen kaavamerkintään tulee täydentää ympäristöä huomioivalla kaavamerkinnällä.

L47 Immula (Orthex) kaavasta on laadittu ehdotus, jonka laadinnassa saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu mielipiteiden perusteella erityisesti ulkovarastointia koskevin osin.

Kaavamuutosehdotuksessa voimassa oleva asemakaava kumotaan osayleiskaavan mukaiselta A2 –alueelta. Alue on tarkoitus osoittaa tulevaisuudessa taajamaosayleiskaavan mukaisesti asumiseen, mutta alueen asemakaavoittaminen sisältövaatimukset täyttäen vaatii laajemman kokonaisuuden suunnittelua. Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman (Kh 13.6.2016 § 231) mukaisesti Perttilän suunnitellun asemanseudun alueen asemakaavoitus käynnistyy 2021-2024.

Kaava-alueen länsiosa osoitetaan taajamaosayleiskaavan mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueen ulkovarastointi ja huoltopihat on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointiin käytettävät alueet ja huoltopihat on rajattava riittävän suojaavilla ja siisteillä aidoilla.

Immulantie poistuu asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavalla ei oteta kantaa Immulantien luokitukseen.

Osa tontin kaksi (2) pysäköinnistä on osoitettu sen eteläpuolelle autopaikkojen korttelialueelle nro 20. Autopaikkoja tulee varata yhteensä 1ap/200 k-m2.

Korttelin 1 tontin 2 rakennusoikeus ja -ala säilyy vailmisteluvaiheen kaavaluonnoksen mukaisena. Rakennusoikeutta muodostuu 14322 k-m2, josta käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 647 k-m2.

Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia teollisuusrakennusten korttelialueelle. Ne sijaitsevat Kurjenniitty -katualueen koillis- ja pohjoisosassa ja länsiosassa ajoväylän ja tehdasrakennusten välissä. Immulantien varren olemassa oleva puusto on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla puusto on säilytettävä ja sitä on täydennettävä tarpeen mukaan uusintaistutuksilla. Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pohjoisreunassa on istutettavan puurivin merkintä. Teollisuusrakennusten korttelialueen pohjoisosaan osoitetulla istutettavalla puurivillä pyritään kohottamaan ja ylläpitämään alueen maisemallisia arvoja.

Pohjavesien suojelumääräystä on muutettu, sillä kaava-alue ei ole tärkeällä pohjavesialueella. Haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee varastoida niin, että niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä eikä maaperänpilaantumisvaaraa.

Teollisuusrakennusten (TY) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueelle on laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä kortteliin 1 tontti 2 ja kortteliin 20 tontti 1.

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus:

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on teollisuusrakennusten korttelualuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) yhteensä noin 28644 $m^{2.}$ Rakennusoikeutta muodostuu tontilla 2 noin 14322 k-m^2. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan nähden tontilla 2 on 3369 k-m^2, josta 2727 k-m^2 on jo toteutunut poikkeusluvin.

aluevaraus	tontti	pinta-ala k-m^2	tehokkuus
TY	2	28644	0,5
LPA	1	1478	
katu		2828	
kumottu T		-25584	
yhteensä		**32950**	

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle tulee osoittaa 1ap/ 200 k-m^2. Tontin 2 autopaikkoja on mahdollista sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle LPA.

ALUEVARAUKSET

Asemakaavalla muodostuu teollisuusakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,3 hehtaaria.

Korttelialueet :

Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) muodostuu noin 28644 m^2 kortteliin 2. Autopaikoitusaluetta LPA muodostuu noin 1478 m^2. Korttelialueille on esitetty sitova tonttijako.

Muut alueet:

Katualuetta muosotuu noin 2828 m^2.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset esitetty sivulla ?-?.

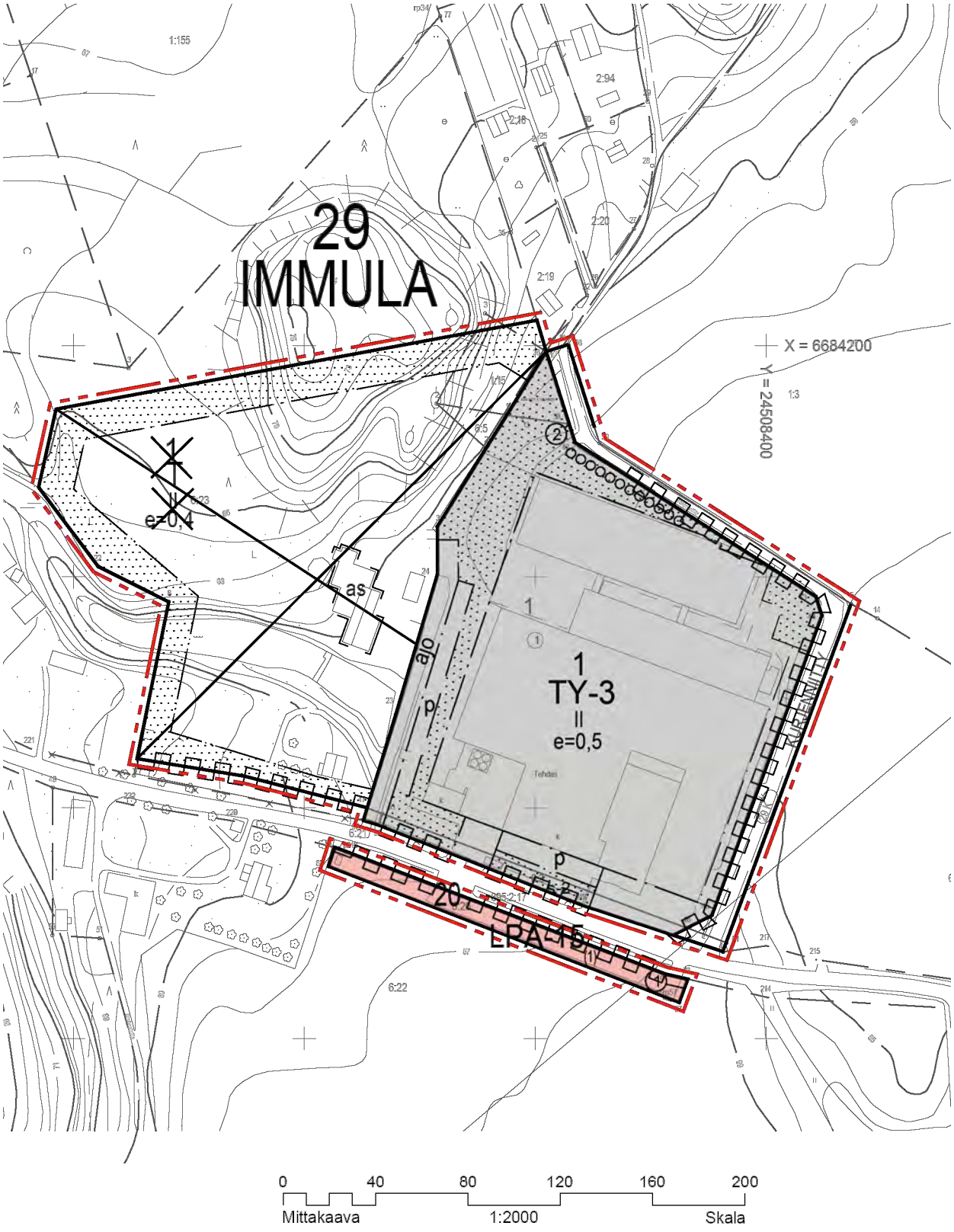
KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / EHDOTUSVAIHE

Nummenkylän alueelle on varattu taajamaosayleiskaavassa teollisuusaluetta ja erillispientalojen korttelialuetta. Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta, taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialuetta. Asemakaava noudattaa em.kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavan vaikutuksen rakennettuun ympäristöön voimassa olevaan asemakaavaan verraten ovat vähäiset. Uutta rakennusoikeutta teollisuusrakennusten korttelualueelle muodostuu yhteensä 647 k-m^2.

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät eivät kasva kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta, mutta lisää päällystetyn pinnan määrää.

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin eivät ole suuret voimassa olevaan asemakaavaan verraten. Kaavamuutoksen myötä istutettavat alueen osat lisääntyvät. Kaavassa osoitetut istutettavat/säilytettävät istutukset/puurivit kohottavat alueen viihtyisyyttä ja mahdollistavat vehreämmän katuosuuden syntymisen Kurjenniityn katualueen varteen. Ulkovarastoinnin rajoittaminen ja alueen aitaaminen mahdollistaa alueen siistiytymisen.


29
IMMULA
X = 6684200
Y = 2458400
1
II
e=0,4
as
1
TY-3
II
e=0,5
p
p
20
LPA-15
1:155
1:3
0
40
80
120
160
200
Mittakaava
1:2000
Skala

LOHJA
L47 ORTHEX, ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN SEKÄ TONTTIJAON MUUTOS

29. kaupunginosa Immula, korttelin 1 asemakaava-, asemakaavan muutos sekä siihen liittyvän katualueen sekä tonttijaon muutos, jolla muodostuu 29. kaupunginosa Immula, kortteli 1 ja 20, katualuetta sekä korttelin 1 tontti 2 ja korttelin 20 tontti 1.
Asemakaavan kumoaminen koskee 29. kaupunginosa Immula osaa korttelia 1.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TY-3

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueen ulkovarastointi ja huoltopihat on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointiin käytettävät alueet ja huoltopihat on rajattava riittävän suojaavilla ja siisteillä aidoilla.
Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/ 200 k-m².

LPA-15

Autopaikkojen korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

2

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

29

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

IMMU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1

Korttelin numero.

KURJENNIITTY

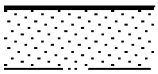
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

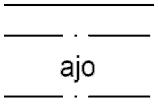


Istutettava alueen osa.
Aluetta ei saa käyttää varastoalueena.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.



Ajoyhteys.

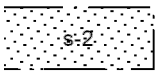
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(1)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Istutettava alueen osa, jolla puusto on säilytettävä ja sitä täydennetään tarpeen mukaan uusintaistutuksilla.

Yleiset määräykset:

Olemassa oleva kasvillisuus on pyrittävä säilyttämään.
Haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee varastoida niin, että niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä eikä maaperän pilaantumisvaaraa. Lisäksi niitä tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa.

Lastaus- ja purkualueet, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä siten, että maaperän ja pohjaveden pilaantuminen estetään.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

TONTTIJAKO
Kortteli 20 tontti 1

TONTTIJAON MUUTOS
Kortteli 1 tontti 2

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
		TS
Kaisa Långström Kaavasuunnittelija Planeplanerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	

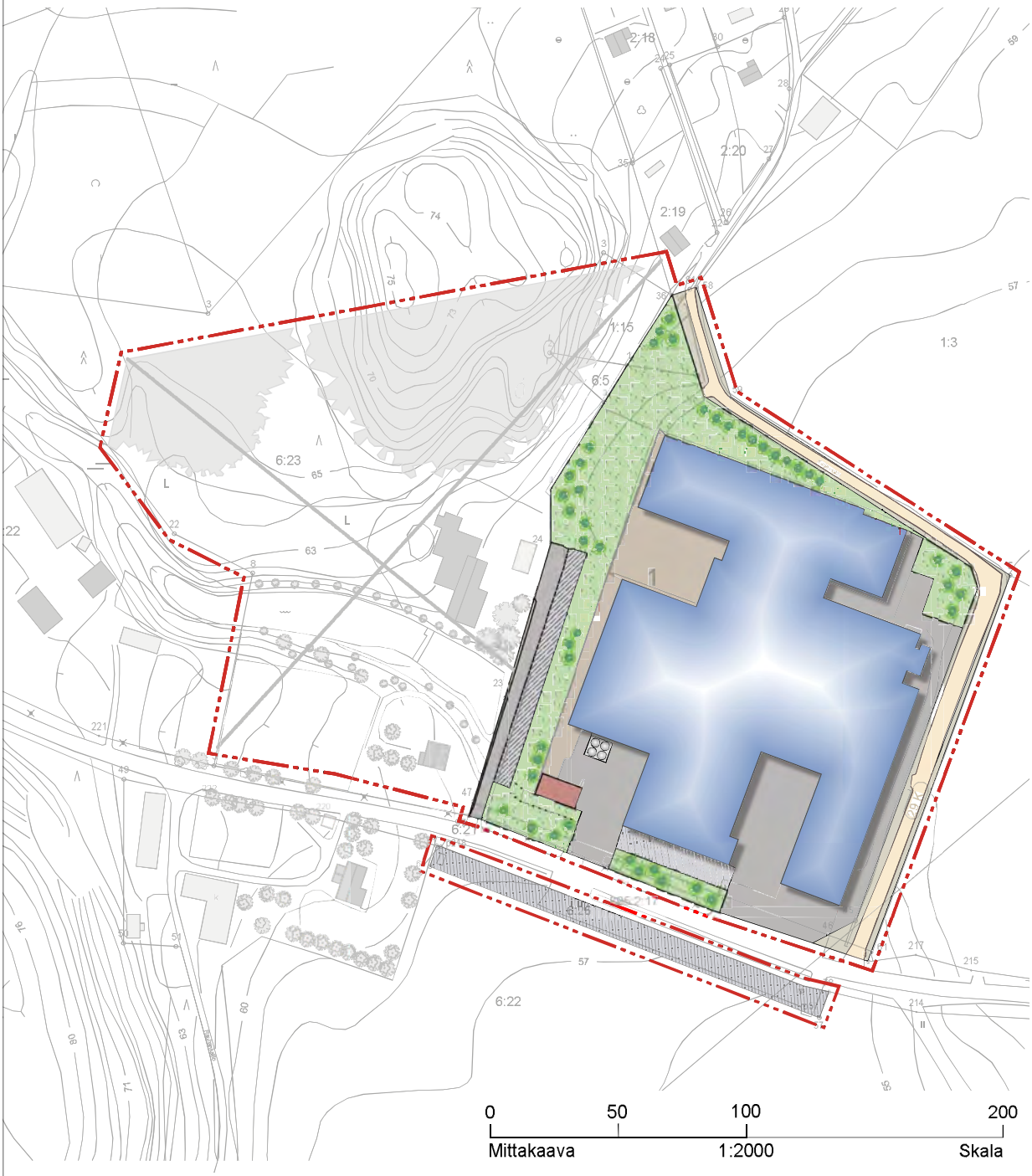
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	28.8.-28.9.2015 MRA § 30
Viranhalijan päätös	21.8.2015 § 8
Rev. EHDOTUSVAIHE	Pvm./Dat. 25.8.2016
LOHJAN KAUPUNKI **Ympäristötoimi** **Kaavoitus**	**LOJO STAD** **Miljösektorn** **Planläggning**	L47

Havainnekuva

L47 Immula Orthex asemakaavan muutos 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L 47

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	16.08.2016
Kaavan nimi	L 47 kaupunginosa Immula kortteli 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	25.08.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,9336	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,2319
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,7017

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2950**	**55,5**	**14322**	**0,43**	**-2,3958**	**-7369**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8644	86,9	14322	0,50	-2,5584	-7369
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4306	13,1			0,1626	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2950**	**55,5**	**14322**	**0,43**	**-2,3958**	**-7369**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,8644	86,9	14322	0,50	-2,5584	-7369
T					-5,4228	-21691
TY	2,8644	100,0	14322	0,50	2,8644	14322
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4306	13,1			0,1626	
Kadut	0,2828	65,7			0,0148	
LPA	0,1478	34,3			0,1478	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KLå | 2.6.2016, Päivitetty 25.8.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L 47, ORTHEX, IMMULA
29. KAUPUNGINOSA IMMULA

KORTTELEIDEN 1,20 JA AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUEEN JA KATUALUEEN ASEMAKAAVA, TONTTIJAKO, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS SEKÄ ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja.fi
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

kaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 44 19
kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
toimistosihteeri Tuula Lintuniemie, puh. 044 362 1600

YHTEYDENOTOT/PALAUTE

Tämän kaavan valmistelijana toimii Kaisa Långström.
Jos sinulla on huomautettavaa tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ota ensisijaisesti yhteyttä kaavan valmistelijaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää koko kaavaprosessin ajan. Voit esittää kirjallisen mielipiteen kaavasta sen ollessa nähtävillä. Kirjallinen mielipide on hyvä osoittaa Lohjan kaupungin ympäristötoimelle.

Osallisella on mahdollisuus myös esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä, kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

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

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
Kaavan käynnistyminen	4
Kaavoitettava alue	5
Tavoitteet	6
Suunnittelutilanne	7
Arvioitavat vaikutukset	8
Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
Kaavajärjestelmä	11

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeestaja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus 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 Lohjan kaupungin 29. kaupunginosan Immula teollisuusalueelle (Orthex) ja sen lähiympäristöä koskevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimista varten.

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

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Immulan Orthexin asemakaava ja asemakaavamuutos L47 on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (29.8.2014) ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.3.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus ja kumota kaava-alueen itäosan asemakaava.

Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta, samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

KAAVOITETTAVA ALUE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kaava-alue sijoittuu Immulantien varteen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee 29. kaupunginosan Immula, korttelia 1 ja sen lähiympäristöä. Suunnittelualueella toimii Orthex Groupin tehdas, mikä valmistaa kotitaloustuotteita. Tehtaan länsipuolella sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja piha-alueella on lampi. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu Immulantien eteläpuolelle ja tehdasrakennusta kiertää Muijalannummentien ja Kurjenniityn katu.

Kaava-alueen rajaus tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

TAVOITTEET

KAAVAMUUTOS

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 saavutettavuudelle 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.

Orthexin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on
- osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus
- selkeyttää alueen liikennejärjestelyitä ottaen huomioon mm. liikenneturvallisuus ja pysäköinti
- muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus
- päivittää katujen nimistö vastaamaan käytössä olevaa osoitteistoa.
- kumota osa kaava-alueen voimassa olevasta asemakaavasta.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5-8/2015
Valmisteluvaihe	5-8/2015
Ehdotusvaihe	5-8/2016
Hyväksyminen	9-12/2016

SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentuu kaavaehdotukseksi, joka tulee nähtäville vuoden 2016 aikana.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettävän alueen ja taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialueiden reunavyöhykkeellä.

MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymämä Lohjan maankäytön rakenne 2013-37 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013-20137 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee nauhataajamassa, joka on mahdollisen länsiradan aseman vaikutusalueella. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys Muijalan suuntaan.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä erillispientalojen asuntoalue -merkinnällä (A2).

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen asemakaava on tullut voimaan 28.2.2001. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Orthexin tehdasrakennuksen rakennuspaikan tehokkuusluku on 0.4 ja alueen länsiosassa on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asunnon.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueen itäosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako. Osa kaava-alueesta on rakennuskiellossa, koska sille ei ole hyväksytty tonttijakoa.

MUUT SUUNNITELMAT

- Rakentamista koskeva poikkeamispäätös 25.4.2007
- Rakentamista koskeva poikkeamispäätös 22.1.2008
- Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, 2012, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Lohjan kaupunki, Linea konsultit
- Puruskorventien alikulkusilta, esi- ja yleissuunnitelma, 2004, Ratahallintokeskus, Lohjan kaupunki, Sito
- Ventelän maankäyttösuunnitelma, 2005, Lohjan kaupunki

SELVITYKSET

- Luontoselvitys eräillä Lohjan taajamaosayleiskaavan alueilla 2012, Lohjan kaupunki, Envibio Oy
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007, Lohjan kaupunki
- Lohjan taajamaosayleiskaavan pintavesiselvitys, 2011, Lohjan kaupunki
- Raideliikenteen meluselvitys Immulan ja Vienolan kaava-alueilla, 2006, Lohjan kaupunki, Paavo Ristola Oy

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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 selvitettäessä 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.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavamuutoksen (L47) ja tämän toteuttamisen vaikutuksia arvioitaessa tulee erityisesri huomioida mm.
- vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT
- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT
- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, kiinteistö- ja kartastopalvelut, rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristönsuojelu

III VALTION VIRANOMAISET
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT
- Uudenmaan liitto, Valtaväylät aluetoimikunta, Immula-Pauni kyläyhdistys ry, Perttilä seura ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Caruna Oy, Fingrid Oy, Aurora Kaasunjakelu Oy, Lounea Oy, Kurjenniityn tiekunta ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osalistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, kaavaluonnos, asetetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten. Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle (Karstuntie 4) ja julkaistaan Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Ympäristöjohtajan ratkaisuvaltaan kuuluu vaikutuksiltaan vähäisten kaavaluonnosten hyväksyminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tarkoitettua valmisteluvaiheen kuulemista varten. Tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen on arvioitu olevan vaikutuksiltaan vähäinen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen 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 riittävyydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

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.

Ympäristöjohtaja hyväksyi 21.8.2015 § 8 vaikutukseltaan vähäisen
L47 Immula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston. Kaava kuulutettiin vireille 25.8.2015.
L47 Immula (Orthex) asemakaavan, asemakaavan ja tonttijaon muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 28.8.-28.9.2015 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavan nähtävillä olo aikana järjestettiin keskustelutilaisuus 17.9.2015.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella mahdollisesti tarkistettava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa -lehdessä ja kaupugin internet-sivuilla.

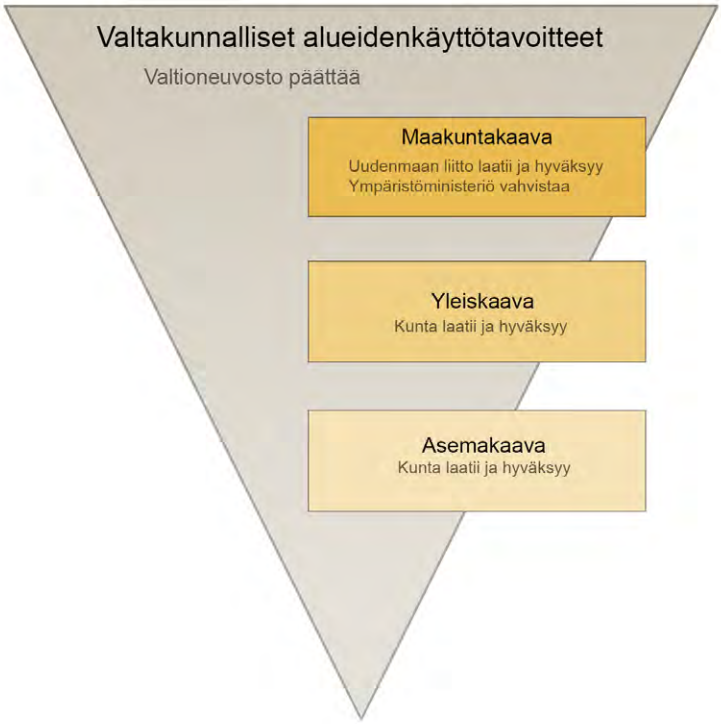
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organissaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus. 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§).

KAAVAJÄRJESTELMÄ



Yhteydenotot:
Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaisa.langstrom(at)lohja.fi, p. 044-374 4419
Kaisa Långström

LOHJA

LOJO STAD

MUISTIO

Ympäristötoimi
Kaavoitus

9.11.2015

Keskustelutilaisuus L47 Orthexin asemakaavamuutoksesta

Aika	17.9.2015 klo 17-18
Paikka	Lohja, Monkola, Karstuntie 4
Läsnä	Kurjenniityn tiehoitokunnan jäsenet (luettelo osallistujista on liitteenä), Aulis Kallonen, Tom Ståhlberg/Orthex Oy, Lohjan kaupunki/ kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, kaavasuunnittelija Kaisa Långström

Orthexin kaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnos on ollut nähtävillä 28.8-28.9.2015. Nähtävillä oloaikana on esiin noussut tarve esitellä valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen sisältöä lähialueen asukkaille. Sovittiin, että kaavasuunnittelija Kaisa Långström laatii tilaisuudesta muistion.

Kaavaprosessi on aloitus- ja valmisteluvaiheessa, josta kaavaprosessi etenee ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen. Valmisteluvaiheessa osallisten on mahdollista jättää nähtävillä oloaikana mielipide. Kaavan ehdotusvaiheessa osallisten on mahdollista julkisen nähtävillä olon aikana jäättä muistutus. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus.

Orthexin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa teollisuuskorttelin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus, selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä ottaen huomioon mm. liikenneturvallisuus ja pysäköinti, muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus ja päivittää katujen nimistö vastaamaan käytössä olevaa osoitteistoa.

Voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) merkintä säilyy ja laajenee hieman Immulantien eteläpuolelle, asemakaavoittamattomalle alueelle. T-korttelialueen, tontin 1 tehokkuus on muutettu 0,5, joka on lähellä poikkeusluvin toteutunutta tehokkuutta. T-korttelialueen, tontin 1 pysäköinti on osoitettu Immulantien eteläpuolelle autopaikkojen korttelialueelle.

Olemassa olevalle asuin- ja talousrakennukselle on osoitettu rakennusala teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tontille 2 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontin 2 tehokkuusluku on 0,4. Kulku tontille 2 tapahtuu tontin 1 kautta osoitetun ajoyhteyden avulla.

Muodostuvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelin reuna-alueet sekä mäkialue on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontilla 2 sijaitseva lampi on ohjeellista vesialuetta.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta kiertää Kurjenniityn katualue, jonka varteen on osoitettu liittymäkielto Orthexin tehtaan pohjoispuolelle saakka.

Keskustelu Kurjenniityn katu-alueesta

- Kurjenniityn katualueen reuna on epäsiisti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kadun reuna on istutettavaa aluetta. Istutettavalla alueen osalla on häkkejä. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Aiempi tie oli hyvä. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Nykyinen Kurjenniityn katu on vanha peltotie. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Aiemmin yleispiirteisen suunnitelman mukaisesti alkuosa kadusta piti olla jatkuva tieyhteys Muijalaan ja se oli osa laajempaa kokonaisuutta*. /Aulis Kallonen*
- Voimassa olevassa asemakaavassa kadusta on osoitettu osittain vain kolme metriä leveä osa. */Leena Iso-Markku*
- Hulevedet aiheuttaa ongelmia katualueella. Kurjenniityn kulmassa ja rättikatolta tippuva lumi katkaisee tien. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Mutkassa on huono näkyvyys, suorilla osuuksilla olisi mahdollista olla aita. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Istutettavaa alueen osaa ei tarvita Kurjenniityn katualueen reunassa suorilla osuuksilla. Istutettava alueen osa tulee ottaa pois ja miettiä muuta ratkaisua. */Aulis Kallonen*

Orthexin kommentit */Tom Ståhlberg*

- Alueen olemassa olevan rakennuskanta on käyty läpi Lohjan kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Rakennuskannan nykytilanne saatiin kartoitettua ja tavoitteena on saada asemakaava toteutuneen tilanteen mukaiseksi.
- Tavoitteena on, että kaikki on kunnossa, myös sisätiloissa. Tällä hetkellä ei ole laajenemistarvetta.
- Orthex on valmis keskustelemaan aidasta ja näkyvyydestä sekä siisteydestä. Aita tullaan korjaamaan ja häkit yritetään siivota mahdollisimman nopeasti
- Tehdasalueella on kaksi tärkeää liittymää Immulantielle.
- Tehdasalueella on laadittu tarvittavat melumittaukset ja ne ovat ohjearvojen mukaiset.
- rättikaton lumia on vaikea ohjata muualle.

Muun alueen nykytila

- Aulis Kallonen on aidannut omia maa-alueitaan. Alueella rapapyykit on olemassa ja kiinteistörajat on selvät ja aikoinaan oli tarkoitus tehdä aita. */Aulis Kallonen*

Muut asemakaavamuutoksen liittyvät kommentit

- Asemakaavamuutosalueen hulevesien käsittelyyn tulisi kiinnittää huomiota. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Kurjenniityn katualueen ja Orthexin väliin tulisi osoittaa yhtenäisempi peittävämpi aita.
- Aitaamisesta on keskusteltu kunnallistekniikan kanssa. Näkyvyys heikkenee, mikäli mutkan kohdalle osoitetaan kiinteä aita. Aitaamisasia huomioidaan kaavan valmistelussa. */Kaisa Långström*

- Aulis Kallonen tulee vastustamaan kaavaa omien maiden osalta. Voimassa olevan kaavan merkintä oli ok, mutta nyt merkintä tulee poistaa. Myöhemmin voidaan keskustella muista ratkaisuista. Kaavamuutokseen tulisi löytää kokonaisvaltainen ratkaisu. */Aulis Kallonen*
- Kaavamuutosluonnoksen ratkaisu on lähes sama kuin voimassa olevan kaavan. */Leena Iso-Markku*
- Olisi mahdollista, että Kurjenniityn kadun päässä asuvat saisivat kulkea entisen tien läpi, mutta siinä olisi aita ja portti. */Aulis Kallonen*
- Aiemmin tie on haluttu poikki. Asiaa on käsitelty ensin maaoikeudessa ja sen jälkeen voimassa olevan asemakaavan myötä. Onko järkevää ottaa se uudelleen käyttöön? En vastusta sitä katua. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Kuorma-autoilla pitäisi päästä lähelle Orthexin koilliskulmaa. Takana ei pääse kääntymään rekalla, alueen tulisi olla käytettävä. */Aulis Kallonen*
- Toivotaan, että Orthex saa jatkaa. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- Kurjenniityn katualueen ja Orhexin välissä tulisi olla kiinteä aita, mikä toimii näkösuojana. Alueen tulisi olla siisti. /*Kurjenniityn tienhoitokunta*
- vanhalle ladolle voitaisiin oikaista tie (Immulan maankäyttökaavion tieyhteys Muijalaan)
- Taajamaosayleiskaavan tieyhteys on sekava, tie ei ole ollut osa suunnitelmaa. */Aulis Kallonen*
- Kurjenniityn katua voisi siirtää viereiselle peltoalueelle. Näin ollen Orthexille jäisi enemmän tilaa. Kyseisen alueen maanomistaja saattaa olla valmis myymään, jotta katua voitaisiin siirtää. */Aulis Kallonen*
- Maanomistajan suhtautuminen tulisi selvittää. Katu olisi asemakaavan ulkopuolella eli asemakaava-aluetta pitäisi laajentaa naapurin suuntaan. Kadun siirto aiheuttaa myös kustannuksia kaupungin kunnallistekniikalle, joten heitä pitää kuulla. Tämä aiheuttaa maankäyttösopimuksen tarpeen ja kadun siirto tulisi kaupungin periaatteiden mukaisesti hakijan maksettavaksi. */Leena Iso-Markku*
- Kaupungin ympäristövalvonnan kommenttien mukaan tehdastoiminta voi aiheuttaa häiriötä asumiselle ja tämä on riski Orthexin toiminnalle, minkä takia kaupunki ei halua osoittaa omakotitalon tonttia välittömästi tehdasalueen viereen. */Kaisa Långström*
- Asemakaavassa voidaan tarvittaessa antaa määräyksiä aitaamisesta ja rakennusvalvonta valvoo kaavan toteuttamista. */Leena Iso-Markku*

Muistion laatija

Kaisa Långström

Jakelu

Maija Wickström/ Kurjenniityn tiehoitokunnan edustaja (mawi@dnainternet.net)
Aulis Kallonen, kirjeitse postilakon päätyttyä
Tom Ståhlberg/Orthex Oy (Tom.Stahlberg@orthexgroup.com)

L47 ORTHEX, IMMULA asemakaavan muutos

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

TILAISUUS

OSALLISTUJAT 17.9.2015

Nimi	yhteystiedot	Nimi	yhteystiedot
Maija Wilström	maw@dna.inter.net		
Matti Mäkinen			
[illegible]			
[illegible]			
Tom Ståhlberg			
LEENA ISO-MARKKU			
Kaisa Längström			
HEIKKI MÄKINEN			

L47 Orthex 29. kaupunginosan Immula asemakaava ja asemakaavan ja tonttijaon muutos sekä asemakaavan kumoaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 28.8.-28.9.2015 (MRL 63§, MRA 30§)

Lausuntopyynnöt valmisteluaineistosta

Lohjan kaupunki, tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, Logistiikka	-
Lohjan kaupunki, Kiinteistö- ja kartastopalvelut	2.9.2015
Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta	-
Lohjan ympäristöterveyspalvelut	-
Lohjan kaupunki, Ympäristön suojelu	12.11.2015
Lohjan kaupunki, sivistystoimi	-
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	16.12.2015
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue	-
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	25.9.2015
Museovirasto	22.10.2015
Uudenmaan liitto	-
Valtaväylät aluetoimikunta	-
Immula-Pauni kyläyhdistys ry	-
Perttilä seura ry	-
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	20.10.2015
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa	-
Caruna Oy	21.9.2015
Fingrid Oy	28.9.2015
Gasum Oy/Aurora Kaasunjakelu Oy	7.9.2015
Lounea Oy	-

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet:

Lohjan kaupunki, Kiinteistö- ja kartastopalvelut 2.9.2015

Tonttien ja korttelialueiden numerointia tulee tarkistaa ja tehdä teknisiä korjauksia. Kadunnimet tulee olla suomen- ja ruotsinkielellä. Maapoliittisen ohjelman lisäyksen jälkeen ei ole tarvetta maankäyttösopimukselle.

> **vastine:** *Tonttien ja korttelialueiden numerointi korjataan ja tehdään tarvittavat tekniset korjaukset asemakaavan muutosehdotukseen. Kadunnimi tullaan esittämään kaksikielisesti viimeistään asemakaavan hyväksymisvaiheessa.*

Aurora Kaasunjakelu Oy 7.9.2015

Alueen välittömässä läheisyydessä ei kulje yrityksemme kaasuputkistoa. Aurora Kaasunjakelulla ei ole lisättävää eikä huomautettavaa aineistoa koskien.

> **vastine:** *Merkitään tiedoksi.*

Caruna Oy 21.9.2015

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Pyydämme, että LPA –alueen länsireunassa oleva nykyinen puistomuuntamo merkitään asemakaavaan.

> **vastine:** *Asemakaavan muutosehdotuksen LPA – korttelialueen kaavamääräystä on täydennetty. LPA- korttelialueelle on mahdollista sijoittaa puistomuuntamo.*

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 25.9.2015

Maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa riittävällä tarkkuudella, jotta mahdollisiin suojeluarvoihin sekä kaavan vaikutuksiin voidaan ottaa kantaa. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä Haittulan tila, joka on yksi Immulan kylän kantatiloista. Kaavaan on merkitty tilaa vastapäätä istutettava alueen osa, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä.

> **vastine:** *Kaavaselostusta täydennetään kaava-alueen rakennuskannan osalta.*

Fingrid Oyj 28.9.2015

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

> **vastine:** *Merkitään tiedoksi.*

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 20.10.2015

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa aineistoon.

> **vastine:** *Merkitään tiedoksi.*

Museovirasto 22.10.2015

Kaava-alueella ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia muinaisjäännöksiä. Koska alue on käytännössä jo täyteen rakennettu, ei ennestään tuntemattomien muinaisjäännösten löytyminen alueelta olisi enää todennäköistä, vaikka siellä toteutettaisiin arkeologinen inventointi. Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Kaavahanketta ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

> **vastine:** *Merkitään tiedoksi.*

Lohjan kaupunki, Ympäristönsuojelu 12.11.2015

Ympäristönsuojelun tulosalue ei pidä hyvänä ratkaisuna sijoittaa asuinrakennusta teollisuusalueelle. Tämä tulee vaikeuttamaan teollisuusalueen käyttöä ympäristöhäiriötä aiheuttavissa toiminnoissa, etenkin erimielisyysasioissa. Asia tulee esille, kun teollisuustoimintaa ollaan laajentamassa tai sitä muuttamassa.

Kaavamääräyksiin tulee harkita asettaa asuinrakentamiseen rakenteita koskevia

melusuojausmääräyksiä.

Koska kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, niin kemikaaleja ja polttonesteitä koskeva kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: Haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee varastoida niin, että niistä ei aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä eikä maaperän pilaantumisvaraa. Lisäksi niitä tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa.

> **vastine:** *Asuinrakennus sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella. Asemakaavan muutosehdotuksessa kumotaan voimassa oleva asemakaava asuinrakennuksen korttelinosan osalta. Kyseisestä korttelinosasta alueesta muodostuu asemakaavoittamatonta aluetta ja asuinrakennus on samanarvoisessa tilanteessa muiden lähiympäristön asukkaiden kanssa. Teollisuusalueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkintä on tarkoitettu käytettäväksi asunto-, keskusta- tai muulla sellaisella alueella, jolla on erityinen kaavalla ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.*
>
> *Pohjavesialueen kaavamääräystä tullaan täydentämään lausunnonantajan esittämällä tavalla.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 16.12.2015

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan vastainen. Osayleiskaavassa alueen länsiosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO2, kun taas lausunnolla olevassa suunnitelmassa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Tämän lisäksi osayleiskaavan mukaan alueen ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, jolloin alue tulee merkitä merkinnällä TY. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella tavoitteiden ja vaikutusselvitysten perusteella.

Maantielle 11173 Immulantielle ei voida osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaisesti asemakaavassa maantien aluetta kaavamerkinnällä LT vaan se on merkittävä kaduksi. Maantietä koskevat asemakaavamerkinnät- ja määräykset tulee poistaa suunniteltavasta asemakaavasta. Katualueen reunaan tulee merkitä tarpeellisiin kohtiin liittymäkieltoa osoittavat kaavamerkinnät. Lohjan kaupungin tulee tehdä Immulantielle kadunpitopäätös tarkoituksenmukaisen katujakson muodostumisen jälkeen. Asemakaava-alueen länsiosassa sijaitsee nykyisiä asuinkiinteistöjä, joille on turvattava käyttötarkoituksen mukaiset kulkuyhteydet.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella, mutta on ilmeisesti sellaisella alueella, että Lohjanharjun pohjavesialueen vesiä saattaa purkautua alueelle, myös paineellista pohjavettä voi alueella esiintyä. Näin ollen pohjaveden hallintaan on syytä varautua rakentamisessa.

> **vastine:** *Voimassa oleva asemakaava kumotaan osayleiskaavan mukaiselta AO2 – alueelta. Alue tullaan kaavoittamaan pitkällä aikavälillä asumiseen, mutta alueen kaavoittaminen vaatii laajemman kokonaisuuden tarkastelua mikä ei ole nyt ajankohtaista.*
>
> *Teollisuusalueeksi osoitettu kaava-alueen itäosa muutetaan teollisuusalueeksi, jonka ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.*

Asemakaavan muutosehdotuksessa ei oteta kantaa Immulantien statukseen. Kaavassa ei osoiteta maantie eikä katualuetta.

Saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

Asukasmielipide A 22.9.2015

Kurjenniityntien ja tehtaan peltihallin välissä olevan huoltotien sotkuisuus, jossa on esim. sekalaista roinaa ja puoliavoin betonikaivo, joka on vaarallinen eläimille ja ihmisille.

Kaavaan on merkitty kiinteä aita erottamaan tehtaan alue Kurjenniityntiestä. Nyt aita on ns. pala-aita, joka kaatuu ja siirtyy työn tuoksinassa.

Kurjennniityn tiessä on jyrkkä 90 asteen mutka. Mutkan sisäkaarteessa oleva vapaa kenttä/alue on merkitty kaavaan nyt viheralueeksi. Siitä on syntynyt tehtaalle mm. hylättyjen kuljetushäkkien ja varastohyllyjen yms. läjitysalue. Tuossa mutkassa tien näkyvyys on alle 20 metriä.

Lisäksi tältä alueelta valuu sadevedet hallitsemattomasti Kurjenniityn tien yli. Lohjan kaupunki korjaa valumavesien aiheuttamia puroja n. 3-4 kertaa vuodessa.

Talvella suojasäällä tehtaan ns. ”rättihallin” katolta valahtaa lumet Kurjenniityn tielle. Alueella asuu ammattiautoilija, joka lähtee töihin aamuvarhain ja raskas kuorma-auto painaa lumen tiiviiksi möykyksi jolle ei pienten kyläteiden lumityökoneet voi mitään.

vastine: *Asemakaavan muutosehdotuksessa Kurjenniityntien ja tehtaan peltihallin välistä aluetta koskee koko korttelia koskeva TY-3 –kaavamääräys. Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen ulkovarastointi ja huoltopihat on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointiin käytettävät alueet ja huoltopihat on rajattava riittävän suojaavilla ja siisteillä aidoilla. Asemakaavan muutosehdotuksella ei voi vaikuttaa alueen siisteyteen, siitä vastaa valvontaviranomainen.*

Kurjenniityntien jyrkän mutkan kohdalla teollisuusrakennusten korttelialue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Asemakaavan muutosehdotuksessa istutettavalla alueen osalla ulkovarastointi on kielletty.

Teollisuusrakennusten korttelialueen pohjoisosaan osoitetulla istutettavalla puurivillä pyritään kohottamaan alueen maisemallisia arvoja.

Asukasmielipide B 18.9.2015, 29.9.2015, 11.11.2015, 18.12.2015

Anon jatkoa tieyhteydelle, joka olisi 140 metriä lokakaivojen sijainnin vuoksi sekä metsänhoidon parannustoimien vuoksi. Muuta tieyhteyttä ei kyseessä olevalta tontilta Immulantielle ole.

Viitaten alustavaan L47 Orthex asemakaavaluonnokseen 18.6.2015 minä allekirjoittanut vastustan kaavan hyväksymistä kokonaisuudessaan, koska omistamani maat osittain kuuluvat kyseiseen kaavaan. Tarkennetun ehdotuksen tulen antamaan asiassani jälkikäteen kirjallisena.

Täydennys mielipiteeseen koskien L47 Orthex asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Valmisteluasiakirjojen mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. osoittaa teollisuuskortteliin poikkeusluvin toteutunut rakennusoikeus, selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä ottaen huomioon liikenneturvallisuus ja pysäköinti ja muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus.

Kaavamuutos perustuu Oy Orthex Finland Ab:n asemakaavan muutoshakemukseen, jossa Orthex esittää *omistamillaan* kiinteistöillä Lohjan Immulassa kiinteistöjen yhdistämistä sekä kiinteistön tehokkuusluvun kasvattamista 0,4:stä 0,6:een. Orthex katsoo, että *näillä sen omilla kiinteistöillä toteutettavilla toimenpiteillä* turvattaisiin yhtiön riittävä rakennusoikeus toiminnalleen sekä samalla varmistettaisiin se, että nykyinen rakennuskanta mahtuisi kaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Orthexin omien kiinteistöjen ulkopuolelle kohdistuvia toimenpiteitä ei sen sijaan estetä.

Yhtiön hakemus ei ole ristiriidassa 10.3.2013 tekemäni *asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen* kanssa. Tuossa hakemuksessa esitin, että voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että omistamaani aluetta korttelista käsitellään asuntoalueena ja omistamani alueen käyttötarkoitus muutetaan T:stä AO:ksi eli erillispientalojen korttelialueeksi. Täsmensin hakemustani lisäksi siten, että Orthexin tontti nro 1:n ja siihen kiinteistöstä RN: 1:15 liitettävän noin 500 m2:n laajuisen alueen tehokkuusluku nostettaisiin 0,40:stä 0,60:een, jolloin ylirakennustilanne saataisiin oikaistuksi ja lisärakennustarve tyydytetyksi.

Hakemukseni hylättiin perustelulla, jonka mukaan laajentamismahdollisuus pelkkää tehokkuuslukua nostamalla olisi teoreettinen sekä raskaiden ajoneuvojen liikennetarpeisiin vedoten. Lisäksi *kaupungin taholta* todettiin, että jos tehdasalueeseen rajautuvaa alutta osoitetaan AO-alueeksi, on mahdollista, että Orthexin toiminta häiritsee asumista, vaikka Orthex Oy:n mukaan sen toiminnasta aiheutuva teollisuusalueelle ominainen melu- ja liikennehäiriö pysyy ohjearvojen sisällä. Näiden perusteluiden tueksi ei kuitenkaan esitetty maankäyttö- ja rakennuslain (jälj. MRL) 9 §:ssä tarkoitettua selvityksiä.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRL 9 § on kirjoitettu velvoittavaan muotoon siten, että siihen voidaan vedota myös muutoksenhaussa.

Siitäkään huolimatta, että hakemuksessa totesin, että Orthexin nykyisen tontin ulkopuolelta tuleva maa-alue ei sovellu maasto-olosuhteiltaan teolliseen käyttöön, hakemukseni hylättiin myös tältä osin ilman MRL 9 §:ssä tarkoitettuja selvityksiä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan perusteluissa todettiin myös, että kaava-asioista ei ilmene, että olisin vastustanut asemakaavaa, jolla taloni sijoittuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle ja jonka tarkoituksena on ollut mahdollistaa tehtaan laajeneminen. Perusteluista ei sen sijaan ilmene, että asuessani tuolloin ulkomailla en tullut kaavasuunnitelmassa kuulluksi. Perusteluista ei myöskään ilmene, että teollisuuskaavaan sisällytettiin paitsi omakotitaloni, myös kortteliin sisältyvät kiinteistöni kokonaisuudessaan ilman sisällöllisiä perusteluja ja kohtuuttomuusharkintaa.

Nyt valmisteilla oleva asemakaavan ja tonttijaon muutos *vahvistaa entisestään kiinteistöjeni alistamisen teollisuus- ja varastoalueeksi* tavalla, joka MRL 54 §:n vastaisesti aiheuttaa minulle maanomistajana kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voitaisiin välttää. Kun arvioidaan, milloin maanomistajan intressi voidaan ottaa huomioon kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä, keskeinen merkitys on oikeuskirjallisuuden mukaan annettavia suhteellisuusperiaatteelle. Keskeistä tällöin on, olisiko yhtä hyvä ratkaisu saavutettavissa muulla, omistajalle kohtuutonta haittaa aiheuttamattomalla tavalla.

Tässä tapauksessa kaavamuutosta koskevassa hakemuksessa ei ole vaadittu eikä kaavamuutoksen valmistelussa selvityksin myöskään osoitettu, että kaavan tarkoitus edellyttäisi kiinteistöjeni varaamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tai edes niiden soveltuvuutta sanottuun tarkoitukseen. *Omistamani kiinteistöt muodostavat sen sijaan keskeisen osan asuinalueeksi ajan myötä muodostuneesta kokonaisuudesta, mikä myös taajamaosayleiskaavassa on merkitty erillispientalojen asuntoalueeksi.* Samoin maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja ”*aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.”* Näin ollen yleispiirteinen asemakaavoitusta ohjaava kaavoitus tukee omistamieni kiinteistöjen varaamista asumiseen alueen vakiintuneen nykykäytön mukaisesti. Nyt valmistelunalainen kaavoitus johtaa sen sijaan kohtuuttomaan haittaan, joka olisi kaavan tavoitteita syrjäyttämättä vältettävissä.

Siltä osin kuin kaavan tavoitteeksi on asetettu tiejärjestelyiden selkeyttäminen ottaen huomioon liikenneturvallisuus ja pysäköinti ja muodostaa alueesta yhtenäinen kokonaisuus, nämä tavoitteet eivät edellytä kiinteistöjeni sisällyttämistä T-varauksen alueeseen.

Kaavamuutos rakentuu siten perustalle, joka on asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54§) vastainen. Tästä syystä asemakaava tulee valmistella uudelleen niistä lähtökohdista, jotka hakemuksessani 10.3.2013 esitin.

Asemakaavan ja tonttijaon kohteena oleva alue kuuluu Lohjan taajamaosayleiskaavan alueeseen. Lohjan taajamaosayleiskaava on hyväksytty valtuustossa, mutta se ei ole vielä lainvoimainen muutoksen hausta johtuen. Nähdäkseni tehdyt valitukset eivät kuitenkaan koske ainakaan suoranaisesti p.o. aluetta, joten yleiskaavan tulisi ohjata maankäytön suunnittelua valmisteltavan kaavan (Orthex) alueella. Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaan ko. alue on osoitettu A2 – alueeksi, eli ”kaupunkimaiseksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi”. Alueeni ja kaava-aluetta ympäröivän alueen nykykäyttö tukee yleiskaavan sisältöä. Omistamani alue soveltuu nimenomaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, mutta teollisuuden käyttöön se ei mm. maasto-olosuhteiden vuoksi sovellu.

Kaavasuunnitelman mukaan ns. istutettavan alueen alaa on laajennettu merkittävästi omistamillani alueella, mikä vähentää omistamani alueen rakennusalaa perusteettomasti kohtuuttomalla tavalla. Kun omistamani alue varataan yleiskaavan osoittamalla tavalla asuntoalueeksi, istutettavan alueen laajentamiselle ei ole tarvetta myöskään teollisen toiminnan suoja- tai puskurivyöhykkeeksi.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ” Immulan Orthexin asemakaava ja asemakaavan muutos L47 on käynnistynyt maanomistajan maanomistajan aloitteesta kaavamuutoshakemuksella (29.8.2014) ja se sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.1.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2015-2017. OAS: ssa todetaan myös että kaavoituksen tavoite on muodostaa teollisuuskorttelista yhtenäinen kokonaisuus”. Näin ollen asemakaavaluonnos poikkeaa olennaisella tavalla es. yleiskaavasta.

Yleiskaavoitus tukee siis aiemmassa mielipiteessäni todettua, jota täsmennän todeten, että omistamaani aluetta korttelista tulee käsitellä yleiskaavassa osoitetulla tavalla asuntoalueena ja omistamani alueen käyttötarkoitus tulee muuttaa T:stä yleiskaavamerkintää AT vastaavaksi.

vastine:

Maanomistajan peruuttaman kaavamuutoshakemuksen käsittelyprosessia (18.3.2014) ja voimassa olevan asemakaavan kaavaprosessia ei käsitellä käynnissä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Oy Orthex Ab:n kaavamuutoshakemuksen 18.11.2014 § 181 ja L47 Immula (Orthex) asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään 20.1.2015 kaavoitusohjelmaan ja se on myös 2016-2018 laaditussa kaavoitusohjelmassa.

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoa laadittaessa kaavateknisistä syitä koko teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue otettiin mukaan kaava-alueeseen.

Kaavamuutosehdotuksessa voimassa oleva asemakaava kumotaan lainvoimaisen taajamaosayleiskaavan mukaiselta A2 –alueelta. Alue on tarkoitus osoittaa taajamaosayleiskaavan mukaisesti asumiseen, mutta alueen asemakaavoittaminen sisältövaatimukset täyttäen vaatii laajemman kokonaisuuden tarkastelua esim. liikennejärjestelyt. Taajamaosayleiskaavan toteuttamisohjelman (Kh 13.6.2016 § 231) mukaisesti Perttilän suunnitellun asemanseudun alueen asemakaavoitus käynnistyy 2021-2024. L47 Immula (Orthex) kaava-alueen länsipuoli lukeutuu toteuttamisohjelman mukaiseen Perttilän asemanseudun alueeseen.

Kaavamuutosehdotuksen itäosa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamuutosehdotuksen TY -kortteliin osoitettua ajoyhteyttä jatkettiin.