

## **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 maankäytösopimukselle.

**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 Hattulan 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 muinaisjäännoiksiä. Koska alue on käytännössä jo täyteen rakennettu, ei ennestään tuntemattomien muinaisjäännosten löytyminen alueelta olisi enää todennäköistä, vaikka siellä toteutettaisiin arkeologinen inventointi. Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Kaavahanketta ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunolle 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 vaikutus selvitysten 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 asemakaavamerkinnot- ja määräykset tulee poistaa suunniteltavasta asemakaavasta. Katualueen reunaan tulee merkitä tarpeellisiin kohtiin liittymäkieltoa osoittavat kaavamerkinnot. Lohjan kaupungin tulee tehdä Immulantielle kadunpito päätös tarkoituksenmukaisen katujakson muodostumisen jälkeen. Asemakaava-alueen länsiosassa sijaitsee nykyisiä asuin kiinteistöjä, joille on turvattu 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.

Kurjenniityntien 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 Kurjenniityntien yli. Lohjan kaupunki korjaa valumavesien aiheuttamia puroja n. 3-4 kertaa vuodessa.

Talvella suojasäällä tehtaan ns. ”rättihallin” katolta valahtaa lumet Kurjenniityntielle. Alueella asuu ammattiautoilija, joka lähtee töihin aamuvuoroin 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 poikkeusluvun 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 kiinteistöistä RN: 1:15 liitettävän noin 500 m<sup>2</sup>:n laajuisen alueen tehokkuusluku nostettaisiin 0,40:stä 0,60:een, jolloin yllämainittu tilanne 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 aluetta 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 ulkomailta en tullut kaavasunnitelmassa 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 annettavien 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 valmistelunainen 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-alueita 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 rakennusalaan 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.*