



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausuntopyyntö 28.5.2024

L119 Kittfall asemakaavamuutos, ehdotusvaihe

Lohjan kaupunkikehitys on pyytänyt lausuntoa 31.7.2024 mennessä Kittfallin teollisuustonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistoista. Kaava-aineisto on nähtävillä 29.5.-27.6.2024.

Kaava-alue sijaitsee Virkkalan palvelutaajamasta noin 1,5 km etäisyydellä sekä Lohjan keskustasta 10 km etäisyydellä Hankoo-Hyvinkään (vt 25), Inkoontien ja Lappersintien risteyksen vieressä.

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

Kaavatilanne

Kaava-alueella on voimassa taajamaosayleiskaava (lainvoima 2.3.2016). Taajamaosayleiskaavan päivitystyö on kuulutettu vireille 3.5.2023.

Lainvoimaisessa taajamaosayleiskaavassa asemakaava- ja asemakaavamuutosalue on osoitettu varastoalueeksi, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TVY). Alue on tarkoitettu pääasiallisesti liikennehakuiseen varastotoimintaan alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa myös varastotoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöitä.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus on saanut lainvoiman 13.3.2023. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen sisältyvässä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueita tai sen välitöntä lähialuetta koskevat merkinnät ovat:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema, Suuri Rantatie)
- Voimajohto



- Seudullisesti merkittävä tie (mt112)
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (vt25)

Lisäksi suunnittelualueen vaikutusalueella on osoitettu kaavamerkinnöin:

- Keskustatoimintojen alue, pieni keskus (Virkkala)
- Päärata (Hanko-Hyvinkää rata)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Virkkalan kalkkitehdas ja yhdyskunta sekä kartanoalue)
- Natura 2000 alue (Siuntionjoki)

Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Lausunto

Uudenmaan liitto on lausunut kaavan valmisteluvaiheessa ja tämä lausunto on huomioitu hyvin kaavan ehdotusvaiheen laadinnassa. Kittfallin kaava-alueen rajausta on muutettu käsittämään vain TVY-korttelialueet ja liikenteelliset vaikutukset on selvitetty. Myös luonto- ja hulevesiselvitykset sekä arkeologinen selvitys on laadittu.

Uudenmaan liitto pitää hyvänä, että keskeisille viranomaistahoille on varattu lausuntomahdollisuus.

Pyydämme kuitenkin asemakaavan viimeistelyssä vielä kiinnittämään huomiota seuraaviin, maakuntakaavassa osoitettuihin maakunnallisiin intresseihin ja/tai reunaehtoihin liittyviin näkökulmiin:

Maisema ja kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksessa todetaan: ”Alue on näkyvällä paikalla suurmaisemassa. Alueen rakentamisen myötä paikallinen maisemakuva muuttuu merkittävästi, kun pelto- ja metsäalueet rakentuvat teollisuus- ja liikeympäristöksi.”

Uudenmaan liitto tähdentää, että suunnittelualueella on maisemallisesti keskeinen sijainti. Se sijaitsee liikenteellisessä solmukohtassa ja rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (VAMA). Kaava-aineiston mukaan Suuren rantatien jälki maisemassa ei enää ole näkyvä – mutta siihen liittyvä kulttuuriympäristö on.

Valtakunnallisesti merkittävä Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat VAMA-rajaus ulottuu aina asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen itäiselle osalle. Maakuntakaavan yleismääräysten mukaan:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.”

Asemakaavaehdotuksen määräyksissä todetaan, että rakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä. Paikoin kaavakartalla on osoitettu istutettavat

alueet, mutta näitä ei esimerkiksi ole osoitettu sille osalle asemakaava-alueetta, joka sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan, että ”Kuninkaantien ja peltonäkymien asemakaavatasolla huomioiminen tarkastellaan uudelleen Lappersintien pohjoispuolen kaavoituksessa.”

Liitto näkee tarpeelliseksi, että kaavaratkaisua tarkennetaan riittävällä maisema-analyysillä, sisältäen havainneaineiston täydentämisen. Nyt jää epäselväksi, kuvaavatko nykyiset kaava-aineistoon liitetyt havainnekuvat 25 metriä korkeaa datakeskusta vai matalampaa ratkaisua. Uudenmaan liitto suosittelee sisällyttämään tarkasteluun havainnekuvat, joista on arvioitavissa kaavaratkaisu sen mahdollistamalla maksimaalisella rakennusoikeudella ja -korkeudella, lähi- ja kaukomaisemassa tarkasteltuna. Havainneaineisto edesauttaa arvioimaan asemakaavaratkaisun suhdetta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön selvitetään ja huomioidaan osana kaavaratkaisua.

Liikenne

Kaavatyössä on selvitetty liikennevaikutuksia kolmella erilaisella maankäytön toteutuksen vaihtoehdolla, joista kaksi sisältää datakeskuksen ja yksi vaihtoehto logistiikkakeskuksen. Asemakaavaselostuksessa todetaan, että tuloksia on käyty läpi ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa ja todettu, että asemakaavan toteutumisen myötä mahdollisesti lisääntyvä liikenne ei heikennä liikenneyhteyksien ja risteyksien toimivuutta ja että alueen liikennejärjestelyt ovat riittäviä. Tältä osin Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa.

Viherrakenne / luontoarvot

Uudenmaan liitto katsoo, että luontoselvitys on laadittu asianmukaisesti ja pääosin huomioitu kaavaratkaisussa. Liitto näkee tärkeänä, että selvityksen suositusten mukaan pyydetään tarpeelliset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta.

Pintavedet

Uusimaa-kaava 2050 yleismääräysten mukaan ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa”. Aineistoon on sisällytetty hulevesiselvitys ja alustava vesihuoltosuunnitelma, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa.

Ilmastovaikutusten arviointi

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä ja Lohja on HINKU-kuntana yksi keskeinen toimija tässä tavoitteessa. Maakunta-kaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan ”Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.”

Kaikissa kaavatoissa on tärkeää, että etsitään kaavallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja muutokseen sopeutumiseen. Kaavan ilmastovaikutuksia on selvitetty KILVA-työkalulla, joskin kaava-aineistosta

puuttuu KILVA-raportti eikä siten ilmastovaikutuksien tarkastelua tai haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja ole mahdollista arvioida tarkemmin. Liitto kannustaakin vielä tarkastelemaan suunnittelualueen rakennusalan ja toisaalta rakentamattoman maa-alan määrittelyä, huomioiden maaperän arvo hiilivarastona ja metsän reuna-alueet niin hiilinieluna kuin maisemaelementtinä (vrt. "Maisema ja kulttuuriympäristö).

Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa todetaan (s.26): "Asemakaava mahdollistaa viherkattojen rakentamisen, uusiutuvan energian käyttöä sekä tuotannosta syntyvän hukkalämmön hyödyntämisen." Liitto pitää hukkalämmön hyödyntämisen mahdollisuutta tärkeänä ilmastotekona ja kannustaa kirjoittamaan tavoitteen osaksi kaavaratkaisun määräyksiä, nykyistä "Toimintojen suunnittelussa on suositeltavaa alueen mahdollisten sivuvirtojen hyödyntäminen" määräystä selkeämmin.

Kaavaratkaisussa on suositeltavaa tunnistaa keinoja, joilla voidaan vieläkin tavoitteellisemmin vahvistaa hiilinielujen ja -varastojen säilyttämistä – ja samalla mahdollistaa maisemallisia reunavyöhykkeitä osaksi kaavaratkaisua, silti mahdollistaen datakeskuksen toteutumisen ja samalla turvaten kaavaratkaisussa osoitetulle luo-alueelle riittävän reuna-alueen.

Lopuksi

Uudenmaan liitto pyytää, että kaavalausuntoa koskevat vastineet toimitetaan liitolle tiedoksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.



Ilona Mansikka
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtajan varahenkilö

Jakelu

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo