



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohja, kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

L119 Kittfallin asemakaavamuutoksen vireilletulo ja valmisteluvaihe

Lohjan kaupunkikehitys on pyytänyt lausuntoa 17.4.2023 Kittfallin teollisuus- ja liiketonttien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulon ja valmisteluvaiheen aineistoista. Kaava-aineisto on nähtävillä 5.4.-12.5.2023. Lausunto on pyydetty 19.5.2023 mennessä.

Kaava-alue sijaitsee Virkkalan palvelutaajamasta noin 1,5 km etäisyydellä sekä Lohjan keskustasta 10 km etäisyydellä Hankoo-Hyvinkään (vt 25), Inkoontien ja Lappersintien risteuksen vieressä. Lappersintie jakaa suunnittelualueen kahteen osaan. Alue on pääosin metsää ja peltoa, länsipuolella sijaitsee valtatielle 25 vievä ramppi sekä kevyen liikenteen väylä, pohjoisreunassa polttoainejakeluasema.

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. Kaupungin tavoitteena on myös tutkia toiminnot osayleiskaavan PKT2-alueille.

Kaavoitusohjelman mukaan kyseessä on elinkeinohanke kaupungin omistamalla maalla, johon sisältyy suunnitteluvaraus ja kaavoituksen käynnistämissopimus datakeskuksen toteuttamiseksi. Aikataulutavoitteena maininta: Kiireellinen elinkeinohanke, laaditaan vuoden 2023 aikana.

Kaavatilanne

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

Lainvoimaisessa taajamaosayleiskaavassa suunnittelualueella on merkinnällä TVY *varastoaluetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*. Alue on tarkoitettu pääasiallisesti liikennehakuiseen varastotoimintaan alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa myös varastotoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöitä.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu merkinnällä PKT2 *kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue*. Alue on tarkoitettu merkitykseltään



paikallisen vähittäiskaupan ja työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavarankauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä liikennepalveluja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Taajamaosayleiskaavan määräyksen mukaan PKT2-alueella paikallinen kaupan yksikkö voi olla kooltaan enintään 2000 k-m².

Taajamaosayleiskaavan PKT2 alueelle on suunnittelualueella toteutuneena polttoaineen jakelua sekä suunnittelualueen vaikutusalueella, Inkoontien (mt112) länsipuolella Hankkijan maatalousliike sekä kasvihuoneita, joiden toiminnan luonnetta ei kaava-asiakirjoissa ole kuvattu.

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

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§).

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1§). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3§).

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

- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (vt25)
- Seudullisesti merkittävä tie (mt112)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema, Suuri Rantatie)
- Voimajohto

Lisäksi suunnittelualueen vaikutusalueella on osoitettu kaavamerkinnoin:

- 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)

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, ja näistä erityisesti:

- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.
- Ilmaston kannalta kestävään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.
- Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla.

Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Lausunto

Yhdyskuntarakenne ja energia

Kaavan valmisteluaineistossa kaavamerkinnällä *TVY – teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa erillisiä vaatimuksia* on tarkoitus mahdollistaa datakeskuksen toteuttaminen.

Uudenmaan liitto toteaa kaavaratkaisun tältä osin asianmukaiseksi. Koska suunnittelualueen läpi kulkeva, olemassa oleva Fingridin voimajohto Inkoo-Kynnär 110 kV on maakuntakaavan liitekartassa osoitettu keltaisella eli kehitettävänä yhteytenä, on varmistettava, että Fingrid on voinut/voi lausua näkemyksensä.

Uusimaa-kaavan yleismääräysten mukaan alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan datakeskus voi mahdollistaa esimerkiksi kotitalouksien lämpöenergian päästöjen merkittävän vähenemisen, mikäli keskuksen hukkalämpö johdetaan kaukolämpöverkkoon. Nämä positiiviset vaikutukset on hyvä selvittää ja edelleen esittää kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa.

Elinkeinot ja kauppa

Asemakaavalla mahdollistetaan *Liikennepalvelurakennusten korttelialue (LHK)*, jolle saa sijoittaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, toimisto-, ravintola- ja autonpesutiloja. Alueella kyseiset toiminnot ovat osin jo sijoittuneina.

Asemakaavalla mahdollistetaan KLTU-merkinnällä *Liikerakennusten korttelialue*, jolle saa sijoittaa myös *ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja*. Kaavaluonnoksen mukaan alueelle saa sijoittaa sellaisia myymälätiloja, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Lisäksi kaava-asiakirjoissa todetaan, että kaupan yksiköitä sijoitettaessa on katsottava, että niistä ei aiheudu haitallisia vaikutuksia keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämiselle.

Kaava-aineiston vaikutusten arvioinnissa todetaan, että KLTU-alueiden asiointitiheys tulee olemaan *toiminnan luonteesta ja paikallisuudesta johtuen todennäköisesti matala*.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaava-alueita koskevan maakuntakaavan yleisen suunnittelumääräyksen mukaan **merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta**. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaava-aineistossa tai kaavamääräyksissä ei ole tarkemmin määritelty kaupan laatua tai rajoitettu kaupan määrää kuin päivittäiskaupan osalta määräyksellä: "Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäiskaupan tiloja". **Uudenmaan liitto korostaa kaupallisen selvityksen tarvetta (ml. liikenne vaikutusalueelta)**. Selvityksestä on syytä käydä ilmi, minkä tyyppistä kaupallista palvelua ja palvelutarjontaa alueelle tavoitellaan. Lähtökohtaisesti asemakaavaratkaisun tulee noudattaa asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan alueelle mahdollistamaa mitoitusta. Mikäli tästä kuitenkin halutaan poiketa ylöspäin, kaava-aineistosta tulee käydä ilmi perusteet poikkeamiselle. Kauppaa ohjaava lainsäädäntö on muutettu vuonna 2017 ja sen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §). Myös maaliskuussa 2023 lainvoiman saaneessa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa seudullisesti merkittävän myymäläkeskittymän koon alaraja on MRL:n mukainen 4000 k-m². Riittävät selvitykset mahdollistavat kaavan vaikutusten arvioinnin koko sen vaikutusalueella, mukaan lukien vaikutukset kaupan rakenteeseen ja toimintaedellytyksiin sekä liikenteeseen.

Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohtassa, ja tavoitteissa on mainittu kaavallisesti varmistaa tarvittavat turvalliset kevyen liikenteen yhteydet ja ajoneuvoliittymät. Kaavan valmisteluvaiheessa ei ole esitetty selvitystä tai suunnitelmia kävely- ja pyöräily-yhteyksistä tai selvitystä toimintojen liikenteellisistä yhteisvaikutuksista. Selvitykset ja edelleen vaikutusten arviointi on tarpeellista lisätä kaavaselostukseen.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Kaavamääräyksissä määrätään, että rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään miljööseen. Kaavaselostuksessa lähtöaineiston antamissa tavoitteissa todetaan, että rakentuvan alueen täytyy sopeutua ympäristöön ja suunnittelussa tulee huomioida Kuninkaantien mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot.

Uudenmaan liitto toteaa, että vaikka Kuninkaantien eli Suuren rantatien linjaus ei selkeästi enää maastossa näy, voidaan maankäytön suunnittelulla vahvistaa arvokkaita piirteitä, kuten tässä historiallista tielinjausta.

Koska alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa, on suositeltavaa, että kaupunkikuvallisia elementtejä tutkitaan ja tavoitellun kaupunkikuvan keskeisiä piirteitä määritellään kaavaratkaisuun. Keskeiset piirteet tulee esittää kaava-asiakirjoissa ja laatia asianmukaiset kaavamääräykset, jotta varmistetaan tavoitteen jalkautuminen myös toteutusvaiheeseen.

Viherrakenne

Kaavaselostuksen mukaan alueen pellot ovat viljelykäytössä. Kaavaselostuksen mukaan TVY-korttelin alueella on metsää, joka kaavaselostuksen mukaan on eri-ikäistä talousmetsää. Metsä on kuusivaltaista, mutta joukossa on nuoria koivuja, lehtikuusia ja yksittäisiä tammia. Lisäksi peltoaukeamilta on tiedossa havaintoja harvinaisista linnuista. Luontoselvitys laaditaan kaava-aineiston mukaan kesän 2023 aikana. **Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että luontoselvitykset laaditaan riittävän kattavana ja oikea-aikaisesti.**

Vaikka alueen metsäalueilla ei ole selostuksen mukaan todettu erityisiä arvoja, on kasvuvaiheen metsä ja maaperä merkittävä hiilinielu. On tärkeää, että rakentamattomilla alueilla säilytetään maaperää koskemattomana. Myös paikallisesti massatasapainon on kiinnitettävä huomiota. **Tavoitteet ovat suositeltavaa sisällyttää kaavamääräyksiin.**

Pintavedet

Kaava-alue sijoittuu Siuntionjoen valuma-alueelle. Kaava-aineiston mukaan pintavedet valuvat pääosin alueen eteläreunassa olevaan ojaan, sitä kautta itään ja lopuksi Siuntionjokeen (n. 3,8 km matka), joka on Natura 2000-alue. Kaava-aineistossa mainitaan, että alueelle laaditaan kesän 2023 aikana hulevesiselvitys. Näin ollen Uudenmaan liitto ei toistaiseksi voi ottaa kantaa pintavesiin.

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavan tavoitteet ja suunnittelualueen lähtökohdat huomioon ottaen on tärkeää, että kaavahankkeesta laaditaan kattava ilmastovaikutusten arviointi. Arviointi auttaa tunnistamaan, mitä kaavamääräyksiä vaaditaan positiivisten hyötyjen varmistamiseksi ja korostamiseksi, sekä negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi.

Lopuksi

Kaavoitusohjelman ja kaava-asiakirjojen mukaan kaavan keskeisenä tavoitteena on datakeskuksen mahdollistaminen. Kaupunki on liittänyt osaksi suunnittelualuetta myös osayleiskaavan mukaisia PKT2-alueita,

tavoitteena tutkia näille alueille toiminnot. Valmisteluvaiheessa toiminnot on osoitettu merkinnällä KLTY.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että Lohjan kaupunki on käynnistänyt Taajamaosayleiskaavan (Y9) päivityksen, jossa tavoitteiden mukaan arvioidaan Lempolan ja Tynniharjun kaupan alueiden tasapainoinen kehitys. Koska L119 Kittfall asemakaava-alue sisältyy Taajamaosayleiskaavan päivitystyöhön, **Uudenmaan liitto suosittelee, että Kittfallin kaava-alueen rajaus muutetaan käsittämään vain datakeskuksen suunnittelualue.** Näin varmistetaan kaupan tasapainoisen kehityksen reunaehdot kullakin kaavatasolla.

Mikäli kaavarajaus pidetään nykyisellään, on kaava-aineistoon sisällytettävä kattavat selvitysaineistot erityisesti kaupan sekä liikenteen osalta, tarvittaessa seudullisella vaikutusalue tarkastelulla, samalla edellyttäen kaupan kaavamääräysten tarkentamista.

Kaavaselostus tulee päivittää maakuntakaavatilanteen osalta. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2023. Kaavaselostuksessa on niin ikään hyvä selostaa Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitystyön vaikutus ja suhde L119 Kittfallin asemakaavatyöhön.

Uudenmaan liitto kannustaa kaavatyössä eri viranomaisten ennakoivaan ja rakentavaan yhteistyöhön esimerkiksi työneuvotteluin, jolloin kaavatyön tavoitteet voidaan yhteistyössä paremmin saavuttaa.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo