

Uudenmaan ELY 22.2.2018

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että myös yli 4000 k-m²:n paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen ohjauksen piirissä. Tästä syystä olisi hyvä tarkastella, onko KL-kortteleissa asemakaavan tarkistamistarvetta tämän osalta.

Kaavaehdotuksen mukaiset KL- korttelit ovat osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamista mahdollistavilla KM-merkinnöillä. Määräyksiä on täydennetty kaupan laadun osalta. Kaupan laatua määriteltäessä on otettu huomioon oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja voimassa olevan kaavan mukainen tilanne sekä toteutunut tilanne jokaisen tontin kohdalla erikseen. L6 asemakaavamuutoksen tavoite on liikennejärjestelyjen parantaminen ja sen lisäksi nykyisten KL korttelialueiden määräysten ajantasaistaminen ilman oleellisia muutoksia liikerakennusten korttelialueisiin.

Erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan osuuden mahdollinen merkittävä laajeneminen on kaavamääräyksillä rajoitettu siten, että koko kerrosalan toteutuessa Tynninharjun alue ei heikentää Lohjan keskustan vetovoimaa päivittäistavarakaupan eikä muun keskustahakuksen erikoiskaupan osalta.

Kaavaehdotuksen mukaisiin KL-korttelialueisiin (KL-29 ja KL-30) on laadittu seuraavat määräykset:

KM-6

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varistorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

KM-7

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varistorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu. Korttelialueelle voi sijoittaa myös sähkölaitteiden kierrätys- tai ekopisteen.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 50 k-m².

<p>-----</p> <p>Korttelin 1596 osa, tontin 1 alueella on kaksi eri pilaantunutta maaperää koskevaa kaavamääräystä saa-1 ja saa-2. Korttelin alueelle ulottuvaa Tynninharjun jätetäyttöalueen laajuutta ei ole vielä rajattu eikä jätetäytön koostumusta ole varmistettu. Lisäksi tontilla on todettu pilaantuneita maita. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että pilaantunutta maaperää koskevaa kaavamääräystä voidaan yksinkertaistaa merkitsemällä koko rakennettavan korttelin alue saa-merkinnällä ja kirjata kaavamääräykseen, että ennen rakentamista tai muiden kaivutoimenpiteiden aloittamista on maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä.</p> <p>Korttelin 1597 alueen maaperän tilaa ei pilaantuneiden maiden osalta ole kaavaselistuksessa kerrottu. ELY-keskuksen saamien tietojen mukaan esimerkiksi tontilla 5 on ollut rengasliiketoimintaa jo 1970- luvulla. Toimintaan liittyy autohuoltoa ja öljynvaihtoa. Korttelin 1597 alueella sijaitsevat maaperää mahdollisesti pilanneet toiminnot tulee kartoittaa ja tarvittaessa kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on lisättävä maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve.</p> <p>-----</p> <p>ELY-keskus esittää pohjavesimääräyksen muuttamista tältä osin muotoon: "Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nestemäistä polttoainetta eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä."</p>	<p>KM-8 <i>Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.</i> <i>Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja kuten auto,- rauta,- huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Kerrosalasta voi käyttää enintään 20% muuta erikoistavarankauppaa varten. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.</i></p> <p><i>Korttelialueelle saa sijoittaa toimi- ja palvelutiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Alueelle voidaan rakentaa myös liiketoimintaan liittyviä varastorakennuksia sekä aluetta palvelevia huoltorakennuksia. Ulkovarastointi ei ole sallittu.</i></p> <p><i>Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 30 k-m².</i></p> <p>-----</p> <p>Pilaantunutta maaperää koskevat kaavamääräykset ovat Korttelin 1596 tontin 1 osalta täydennetty lausunnon mukaisesti.</p> <p>Korttelin 1597 alue on kartoitettu vanhojen 1950 ja -60 luvun ilmakuviin avulla. Ilmakuviin pohjalta voi todeta, että Ojamonharjuntien länsipuolella oleva kaatopaikka ei ole ulottunut tien länsipuolelle ja alue on ollut metsä. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 10.5.2004) on korttelin 1597 tontin nro 6 maaperän tila selvitetty. Tontilla nro. 5 on ollut rengasliiketoimintaa ja autohuoltoa 1970 luvulta lähtien. Kuvaus on lisätty myös kaavaselistukseen, kappaleen "1. Suunnittelun lähtökohdat, ympäristöhäiriöt"</p> <p>Tontin nro 5. osalta on kaavaehdotusta täydennetty saa-merkinnällä:</p> <p>Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. <i>Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.</i></p> <p>-----</p> <p>Pohjavesimääräys on korjattu lausunnossa esitettyyn muotoon.</p>
---	--

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 15.1.2018	
Maakuntamuseon aiemmin 13.4.2017 antamassa lausunnossa esitetyt korjaukset on otetun huomioon ehdotusvaiheen kaavakartalla. Maakuntamuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmista muuta kommentoitavaa	Merkitään tiedoksi
Caruna OY, 12.2.2018	
Ei huomautettava. Pyydetään saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty	Merkitään tiedoksi
Lohjan Yrittäjät ry, 15.2.2018	
Lohjan Yrittäjät ry puoltaa muutosluonnosta	Merkitään tiedoksi
Gasum Oy, 20.2.2018	
Ei huomautettava	Merkitään tiedoksi
Kiinteistö- ja kartastopalvelut 22.2.2018	
Katujen levitessä kortteleihin on rakennuskiellon tuleminen tiedotettava maanomistajille. Tonttijakojen ja lohkomisten kustannusten mahdollinen jaottelu/osittelu hyötymättömille maanomistajille.	Tieto rakennuskiellosta ja tonttijaosta on tuotu kaavaselostuksessa sivulla 42, kappaleessa "Kaavan toteutuminen"
Museovirasto 27.2.2018	
Ei huomautettava	Merkitään tiedoksi
Ympäristösuojelu - ja valvonta, 2.3.2018	
<p>Kaavassa on KL-30 kortteliin rajattu kaksi eri puhdistettavaksi/kunnostettavaksi rajattua maa- aluetta. Kyseisten alueiden maaperän puhtaudesta ja sen laajuudesta ei kuitenkaan ole tarkkoja tietoja ja rajauksia, joten olisi tarkoituksenmukaisempaa merkitä koko korttelialue saa -merkinnällä.</p> <p>KL - 30 korttelissa on ollut varsin kauan teollista tai siihen rinnastettavaa toimintaa, josta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Asiaa</p>	<p>Pilaantunutta maaperää koskevat kaavamääräykset ovat Korttelin 1596 tontin 1 (kaavaehdotuksessa KL-30) osalta täydennetty lausunnon mukaisesti.</p> <p>Tontilla nro. 5 (kaavaehdotuksessa KL-30) on ollut rengasliiketoimintaa ja autohuoltoa 1970 luvulta lähtien. Kuvaus alueesta on lisätty myös kaavaselostukseen, kappaleen "1.Suunnittelun lähtökohdat, ympäristöhäiriöt"</p> <p>Tontin nro 5. osalta on kaavaehdotusta täydennetty saa- merkinnällä: Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.</p>

ei ole riittävästi selvitetty. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että asian varmistamiseksi olisi myös kyseiseen korttelialueeseen lisättävä saa -merkintä.

Kaava-alue sijaitsee 1. luokan vedenhankintaan varten tärkeällä pohjavesialueella. Tämä tulee todeta myös kaavamerkinnöissä ja merkata pv -merkintä erikseen myös jokaiseen korttelialueeseen. Nyt ko. asia on vain mainittu sanallisesti kaavakartan yleisissä määräyksissä.

Kaavassa on merkintä s-1 Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää. Se on varsin tulkinnanvarainen ja yleensä ympäristönsuojelupuoli tulkitsee tai käyttää s -merkintäkirjainta koskien jotakin alkuperäistä tai luonnontilaista luontoa tai jotakin arvokasta yksittäistä kohdetta esim. puukujannetta, kartanon puustoista piha-alueita tai vastaavaa. Kaavamerkintää tulisi täsmentää tai muuttaa esim. istutettavaksi alueen osaksi, jossa tulee säilyttää nykyinen puusto tai viheralue tulee pitää puustoisena.

Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja pilaantunut maaperä on puhdistettava.

Pohjaveden suojelumääräys on siirretty yleisiin määräyksiin, joten se koskee koko kaava-alueetta katualueineen. Määräystä ei ole tarvetta toistaa.

Selkeyden vuoksi on "Alue, jolla kasvillisuus tulee säilyttää merkintä"(s-1) korvattu toisella merkinällä: "istutettavan alueen osa, jolla puusto on säilytettävä"