



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ-B | 19.6.2019

Kaavaselostus

L87 MAKSJOKI, KAUPPAPUUTARHA

MAKSJOEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 133 OSAN ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris jägel-Balcan, puh. 044 374 0148

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kartta-aineisto: MT ja IJ-B, ellei toisin mainittu. ©Lohjan kaupunki 2019
Valokuvat: Lohjan kaupunki 2016-2019, ellei toisin mainittu

SISÄLLYSLUETTELO

0. PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN	1
0.1 TUNNISTETIEDOT	1
0.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS	1
0.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	1
0.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	1
1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT	4
1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	4
1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ	5
1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
1.4 SUUNNITTELUTILANNE	10
2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	14
2.1 SUUNNITTELUN TAUSTA	14
2.2 KAAVARATKAISUN KUVAUS	14
2.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	16
2.4 KAAVAN TOTEUTTAMINEN	16
3. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE	17
3.1 YHTEENVETO	17
4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	17
4.1 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO JÄLKEEN TEHTYT MUUTOKSET	17
4.2 EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS	17
4.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	18
4.4 KAAVAN TOTEUTTAMINEN	18
PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET	19

0. PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

0.1 TUNNISTETIEDOT

L87 Maksjoen Kauppapuutarha, Maksjoen kaupunginosan korttelin 133 osan sekä katualueen asemakaavamuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 20. kaupunginosa Maksjoki kortteli 133 ja katualuetta.

0.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Hankoniementien (Valtatie 25) varrella, noin 5 km etäisyydellä Lohjan keskustasta etelään. Alue rajautuu Ravitiehen, Topintiehen ja omakotialueeseen. Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo ja kasvihuonerakennuksia.

0.3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia lisärakennusoikeuden osoittamista, mikä mahdollistaisi uusien kasvihuoneiden rakentamisen nykyisten tilalle ja niiden lisäksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasistaa rakentamista ja toimintaa ohjaavat kaavamääräykset sekä kortteli-alueen ja katualueen raja.

0.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

L87 asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta. Vetovoimalautakunta hyväksyi asemakaavamuutoshakemuksen 20.6.2018 §104. L87 asemakaavamuutoksesta on ilmoitettu Lohjan kaupungin kaavoitusohjelman päivityksessä vuosille 2018-2020 (Vevo 22.8.2019 § 114).

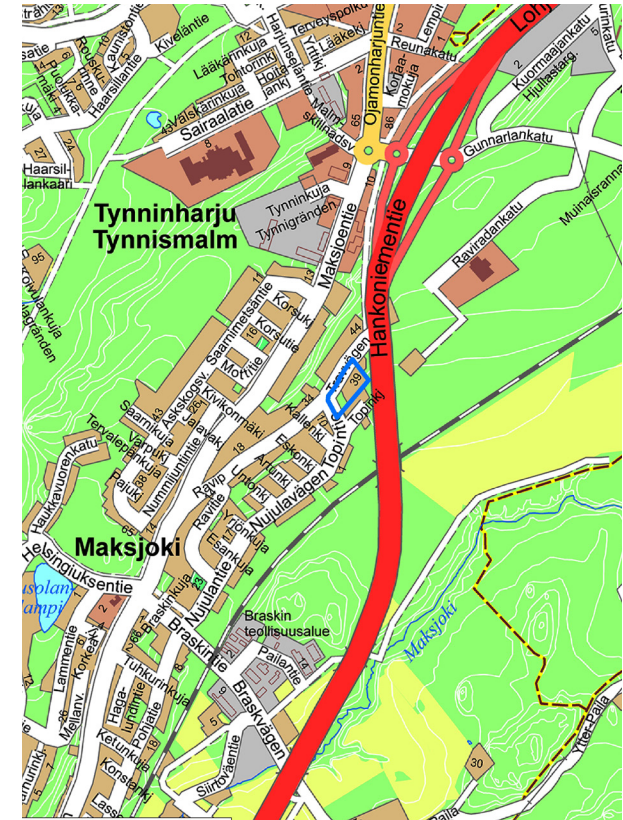
0.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

L87 Maksjoen kauppapuutarha on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavamuutos, koska kaavamuutoksella rakennusoikeutta lisäantyy alle 2000 k-m² (Lohjan kaupungin hallintosääntö §31.1.4). MRL 63 §:n mukaan vähäisistä asemakaavamuutoksista ei tarvitse laatia erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. L87 asemakaavamuutoksesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

-alueen maanomistajat; lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset; kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset



L87 suunnittelualue opaskartalla. (Vuonna 2018 rakennettu uusi alikulku puuttuu kartasta)

0. PERUSTIEDOT

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- Ympäristöterveyspalvelut
- Ympäristönsuojelu
- Elinkeinopalvelut
- Logistiikkapalvelut
- Vesi- ja viemärilaitos
- Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- Kiinteistö- ja kartastopalvelut,
- Rakennusvalvonta

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö; Länsi-Uudenmaan Maakuntamuseo; Museovirasto

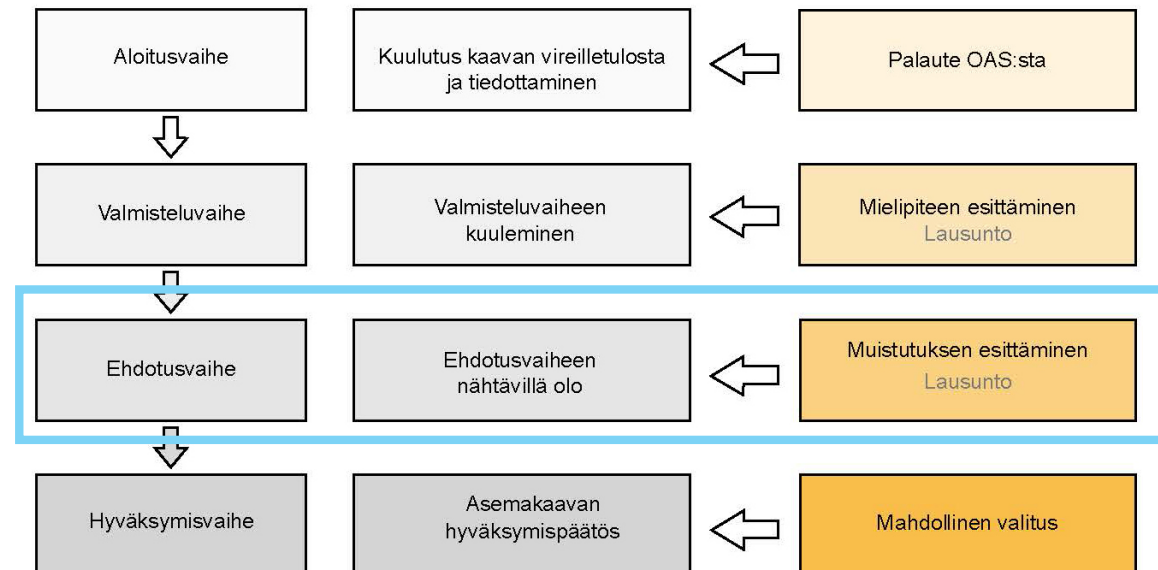
IV MUUT YHTEISÖT

- Etelä-Lohjan aluetoimikunta; Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry; Lohjan Yrittäjät Ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos; Caruna OY; Gasum OY, Lounea OY; Aurora kaasunjakelu Oy; DNA OY
- alueella toimivat muut yhteisöt, yhdistykset ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Lohjan kaupungin kaavoitus asettaa asemakaavamuutoksesta laaditun valmisteluaineiston nähtäville ja varaa kohdassa I mainituille osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta nähtävilläolon aikana. Valmisteluvaiheessa aineistosta pyydetään lisäksi tarvittaessa lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydetään lisäksi tarvittaessa lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Vähäisen asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.



Asemakaavamuutoksen kulku ja tämänhetkinen vaihe

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

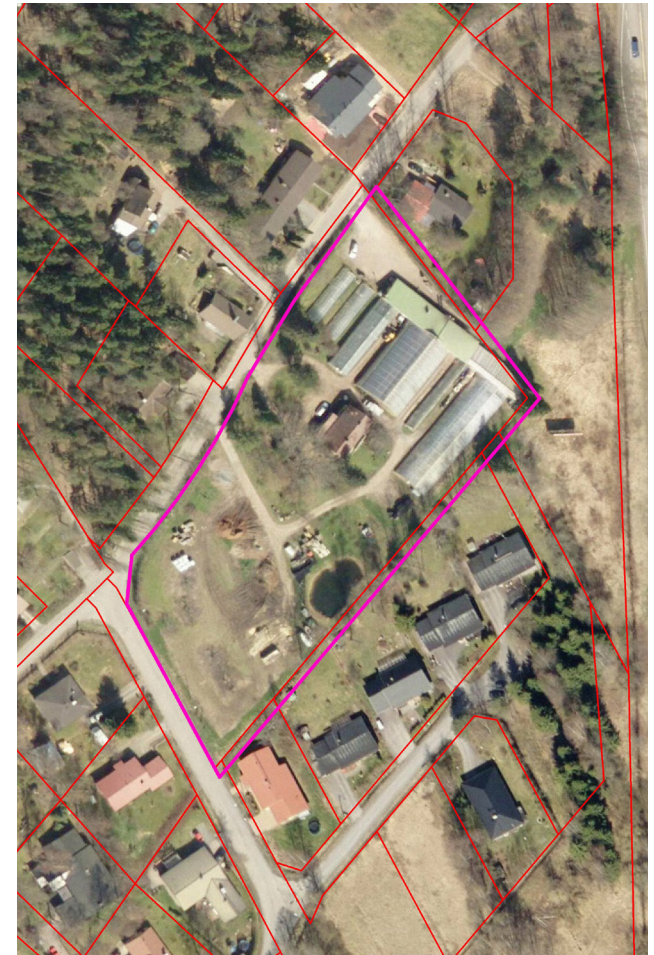
1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Vt 25 ja Maksjoentien välisen asuinalueen reunalla, noin 5km etäisyydellä Lohjan keskustasta etelään ja noin 4km etäisyydellä Virkkalan keskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu Ravitiehen, Topintiehen ja omakotialueeseen. Kaavamuu-alue on suuruudeltaan noin yksi hehtaari. Kiinteistön keskellä sijaitsee omakotitalo ja itäpuolella kasvihuonerakennuksia.



L87 suunnittelualue sinisenä.
Maastotietokanta, MML 2019



L87 suunnittelualue. Ilmakuva 2016 (Vuonna 2018 rakennettu uusi alikulku puuttuu kuvasta)

1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS JA MAISEMA

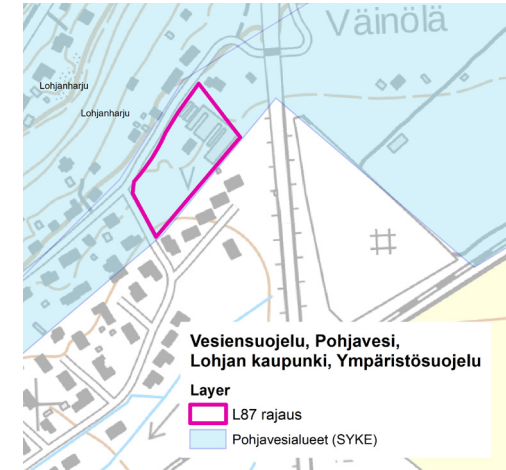
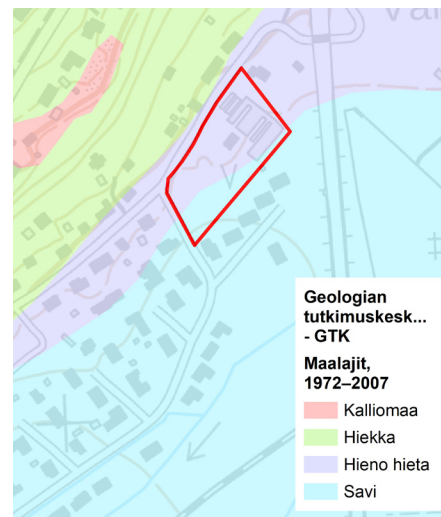
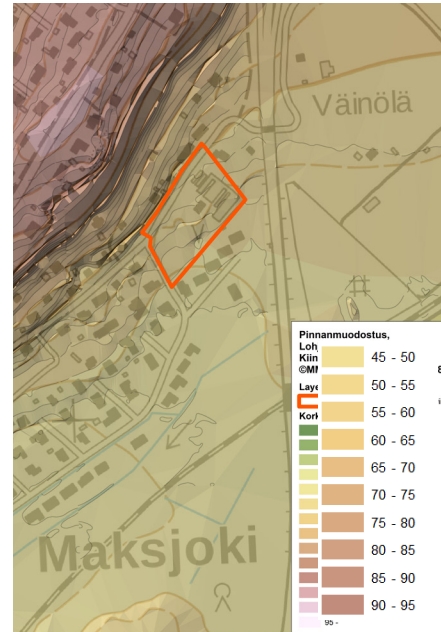
Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Lohjanharjun selänteen rinteeseen. Korkeuserot alueella vaihtelevat n. +55...+60 mmpy välillä. Selänteellä on rakennuksia ja korkeita puita, rinne on maisemakuvassa näkyvä elementti. Maaperä on hienoa hietaa, eteläreunassa savea.

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Alue on pääasiassa rakennettua aluetta ja hoidettua puutarhamaista pihaa. Alueella, tai sen lähiympäristössä, ei ole tiedossa suojeltavia lajeja.

VESIOLOSUhteet

Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulla Lohjanharjun pohjavesialueella. Alueella on lampi, jonka vesi tulee lähteestä. Vettä käytetään mm. kasteluun. Kauppuutarhan ja eteläpuolisen omakotialueen välillä on huomattava korkeusero ja leveä oja.

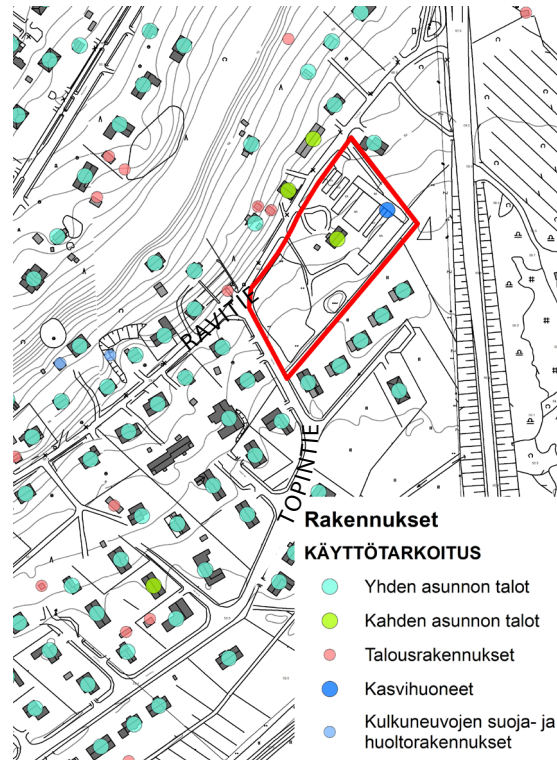
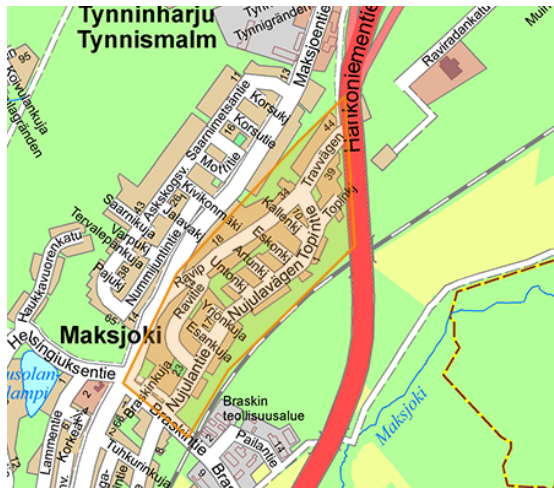


1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

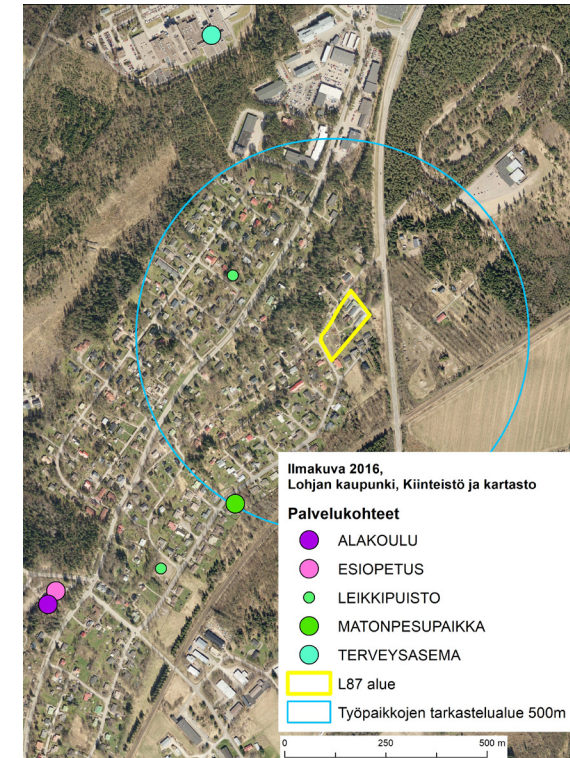
1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaavamuutosalueella on yksi asuinrakennus jossa asutaan ja puutarhamyymälä sekä kasvihuonera-kennuksia. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella on runsaasti omakoti- ja paritalo-asutusta. Keltaisella merkityllä omakotialueella on noin 300 asukasta, joista noin 1/5 on kouluikäisiä. Vuoden 2018 tietojen mukaan 500m säteellä kaava-alueesta ja -alueella on noin 40 työpaikka. (Tilastokeskus, 2018)



Kaava-alueen lähistöllä on useita Lohjan kaupungin palveluita, kuten esi- ja alaopetus, terveysasema, sairaala ja hammashoitola. Noin kilometrin etäisyydellä pohjoiseen on Tynninharjun kaupallinen keskittymä.



RAKENNUSKANTA

Kaava-alueella sijaitseva kahden asunnon asuinrakennus on rakennettu v. 1956, kasvihuoneet on rakennettu 1950 - 2000. Korkeimman kasvihuoneen harjan korkeus on noin 7m. Korttelin 133 eteläpuolella olevat asuinrakennukset ovat rakennettu 1990-1993, Topintien varrella oleva 2009. Rakennusten etäisyys suunnittelualueesta on noin 20m (v. 2009 rakennettu rakennus noin 10m).

Ympäröivä rakennuskanta on 1950- 2010 luvuilta. Pihat ovat puutarhamaiset. Pihoja reunustavat usein korkeat pensasaidat ja alueella on runsaasti suuria puita.



Suunnittelualueella sijaitseva asuinrakennus

kuva: U



Lähiympäristön asuinrakennus



Lähiympäristön asuinrakennus



Kasvihuone- ja myymälärakennukset

kuva: Google Maps



kuva: Google Maps

Lähiympäristön asuinrakennus

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

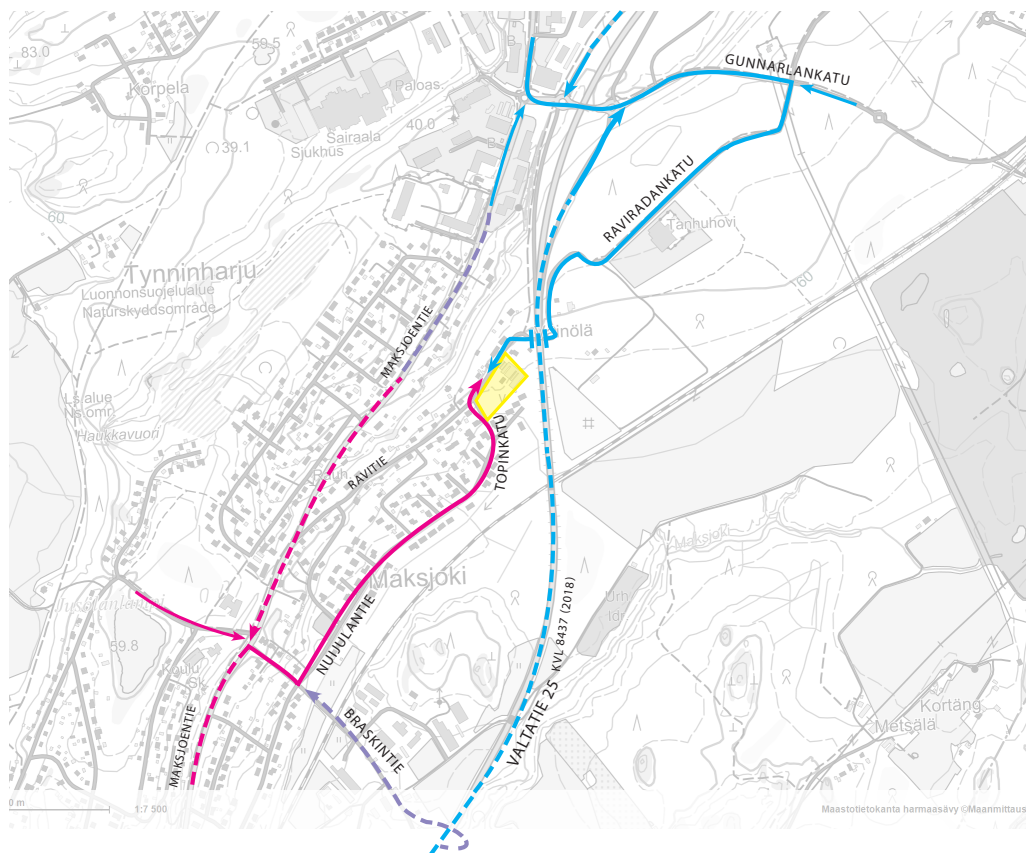
LIIKENNE

Kaava-alueen vieressä kulkevalla Hankoniemen-tiellä (valtatie 25) ajaa päivittäin keskimäärin 8437 autoa. (Väylä, 2018)

Puutarhamyymälään tullaan yleensä autolla. Asia- kasliikenne tapahtuu vt 25 ja Maksjoentien kautta. Keskustan suunnasta ja vt 25:llä ajavat pääsevät alueelle Tynninharjun eritasoliittymästä Gunnar-

lantien ja Raviradankadun henkilöautoliikentee- seen tarkoitetun alikulun kautta.

Virkkalan ja keskustan suunnastakin on mahdol- lista ajaa puutarhamyymälään myös Maksjoen asuinalueen kautta (Braskintie-Nujulantie-Topin- tie-Ravintie). Kadun varressa ei ole erillistä kevyen liikenteen väylä. Lähialueen joukkoliikenne kulkee Maksjoentien varressa.



vt 25:n melu-aita



Nujulantie



Topintie

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

- Vt 25 on historiallinen tie (Lohjan ja Sammatin maisemaselvitys, 2008)

- Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Kaupungin vesijohdot, jätevesiviemärit ja painevesiviemärit ulottuvat kaava-alueelle. Alueelle ulottuu myös kaasuputki.

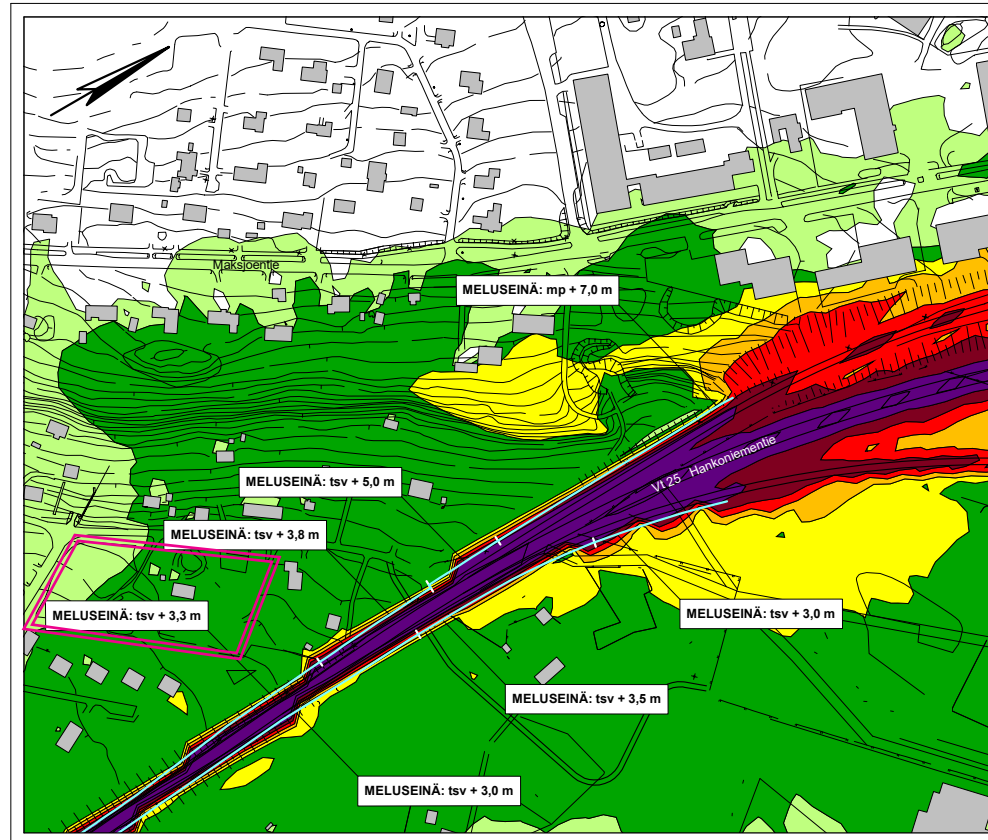
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kaava-alueella sijaitsee öljysäiliö. Kasvihuoneiden lämmitykseen käytetään kaasua ja öljyä.

Ruokavirasto (entinen EVIRA) on seurannut torjuntakemikaalien käyttöä alueella on 1990-luvun alusta lähtien. Alueella on ollut 1950-luvulta lähtien kasvihuoneviljelyä, missä on käytetty aikakausien lainmukaisia torjunta-aineita. Tarkempia tietoja ei ole löydetty.

Alueelle aiheutuu Vt 25:n liikenteestä meluhäiriötä. Vuonna 2018 on valtatien reunaan rakennettu meluaita.

Meluaidan suunnittelun lähtökohtana ollut meluselvityksen mukaan esitetyillä meluntorjuntatoimenpiteillä saavutetaan L87 suunnittelualueen ja



Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella, Lohja Tie- ja rakennussuunnitelma

MELUSELVITYS

ENNUSTETILANNE v. 2035
Meluntorjunta,
päivä (klo 7-22)

Nopeusrajoitukset:
- valtatielellä 80 km/h
- rampeilla 60/80 km/h

Valtatielellä ja rampeilla meluseinät:
h = tsv + 3,3-7,0 m,
h = tsv + 3,0-3,5 m

LAeq, dB(A)

45 - 50 dB
50 - 55 dB
55 - 60 dB
60 - 65 dB
65 - 70 dB
70 - 75 dB
> 75 dB

keskiäänitasot laskettu
+ 2,0 m korkeudelta
maanpinnasta

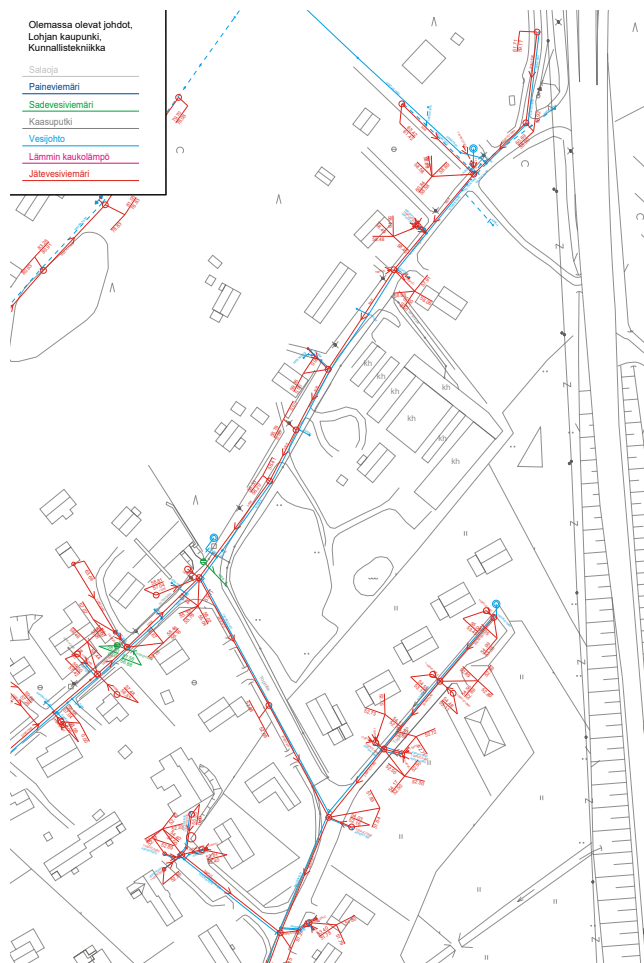
mittakaava 1:3000

07.11.2016
Ulrika Nummelin
A-INSINÖÖRIT

— L87 kaava-alue

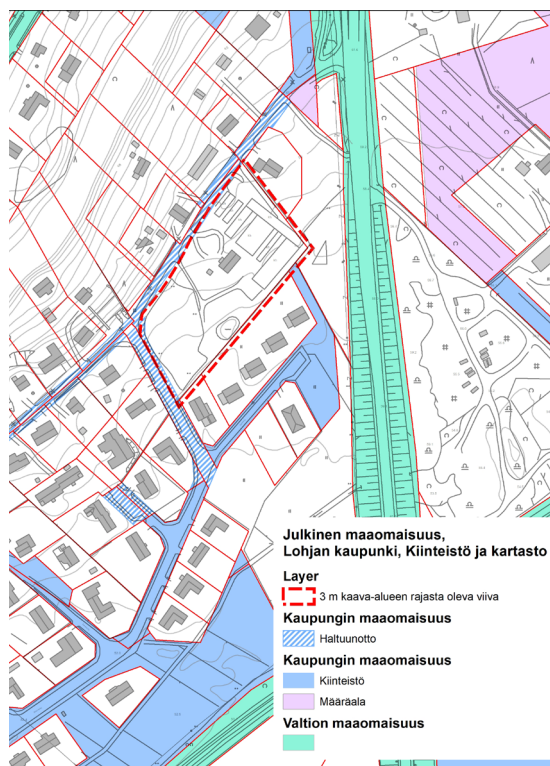
sen lähiympäristön asuinpihoilla päiväaikaan alle 55 dB:n keskiäänitaso.

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT



MAANOMISTUS

Suunnittelualueella on kaupungin haltuun otettua katualuetta ja yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Ravitiestä on otettu haltuun vain osa kaavan mukaisesta katualueesta.



1.4 SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

TAVOITERYHMÄT OVAT:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen:

- elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseen;
- pohjavesien suojelutarpeisiin;
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen

MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017 (voimassa maakuntahallituksen päätöksellä). Uudenmaan liitto valmistelee Uusimaa 2050 -kokonaismaakuntakaavaa.

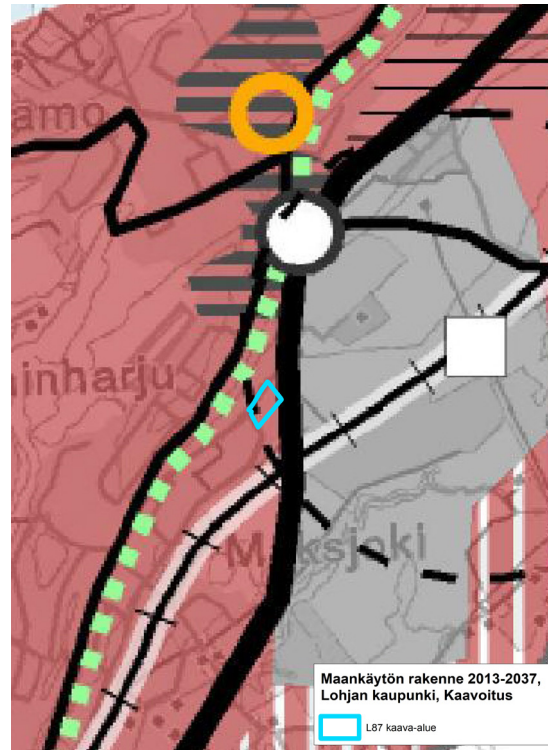
Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Lohjanharjun pohjavesialueella.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013–2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013–2037 välillä.

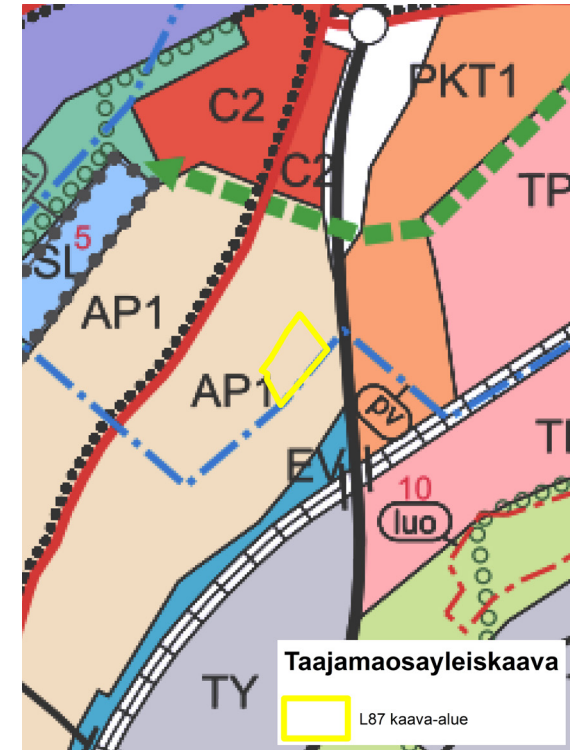
Selvitysalue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella. Nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet. Maksjoentie on merkitty kuntarakenteen kannalta merkittäväksi tieyhteydeksi, jonka varrella on kevyen liikenteen laatukäytävä.

Lisäksi alue on mahdollisen Länsiradan aseman vaikutusalueella.



TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Suunnittelualueelle on taajamaosayleiskaavassa osoitettu pientalovaltainen asuinalue (AP1) ja pohjavesialue. AP1 -alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asema-kaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen



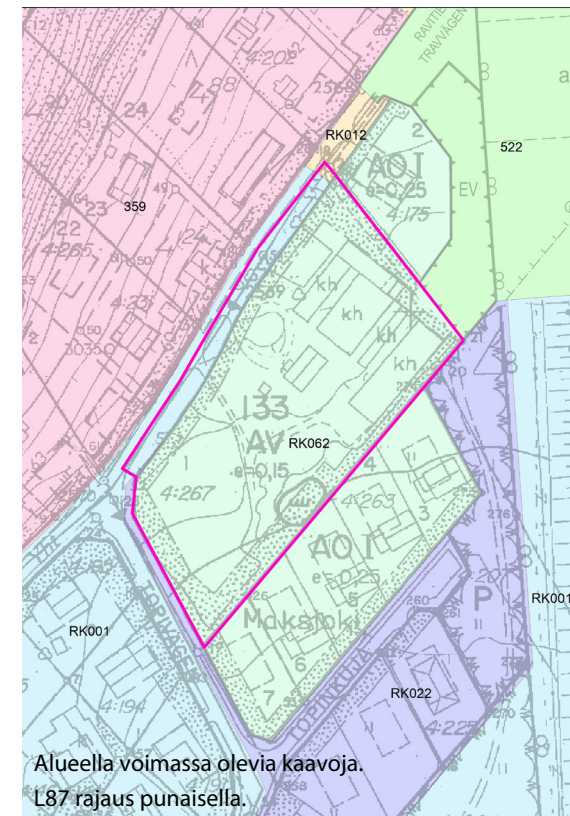
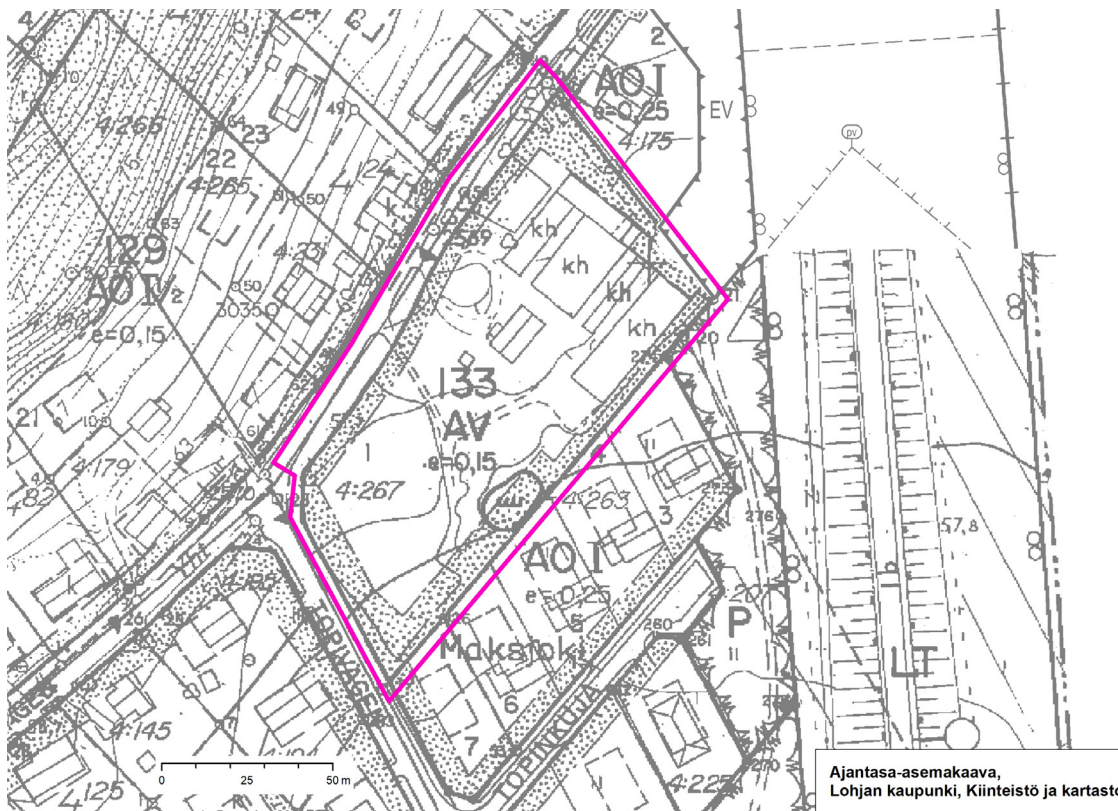
kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Maksjoentie on joukkoliikennepainoitteinen katu, jonka varrella on kevyen liikenteen reitti.

1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAT

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1987 voimaan tullut rakennuskaava RK062, jossa kaava-alue on osoitettu asuin- ja kasvitärharakennusten kortteli-alueeksi (AV). Katualueella on voimassa RK001 (v. 1965) ja pieni osaa RK012:a (v. 1972). AV-kortte-

lialueella on yksi iso rakennusala, joka on rajattu istutettavalla alueella. Korttelialueen tehokkuusluku on 0,15, eli AV-alueen rakennusoikeus on noin 1395 k-m². Katualueella on putki- tai tunneliviemärin varaus.



RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Alueella ei ole asemakaavan mukaista tonttijakoa. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus laatia sitova tonttijako.

MUUT SELVITYKSET

Valtatien 25 pohjaveden suojaus Lohjanharjun pohjavesialueella. Lohja, Tie- ja rakennussuunnitelma, Meluselvitys, 2012/2016 päivitys, A-insinöörit

2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

2.1 SUUNNITTELUN TAUSTA

Maanomistajan suunnitelmien mukaisesti on tarkoitus purkaa nykyiset kasvihuoneet ja rakentaa niiden sijalle moduuleista yksi yhtenäinen kasvihuonerakennus (noin 2000 k-m²), jossa on mm. myymälätilaa noin 780 k-m². Samalla uusitaan lämmitys- ja vesikiertojärjestelmät. Sen lisäksi rakennetaan uusi pysäköintialue ja varataan tilaa toiselle kasvihuoneelle alueen länsipuolelle, joka toteutuu myöhemmin (n. 1177 k-m²). Kasvihuoneiden harjakorkeus on noin 5,5m ja kattomuoto havainnekuvan mukainen. Tällä hetkellä pihalla väliaikaisesti varastoitava irtotavara siirretäisiin rakennuksen sisälle. Uudistuksen myötä saadaan energiatehokkaampi, käytännöllisempi ja siistimpi ratkaisu.

2.2 KAAVARATKAISUN KUVAUS

Korttelin 133 osa on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-28) jolle saa rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, näyttely- ja toimistotiloja. Korttelialueelle saa myös sijoittaa enintään kaksi pientaloa asumistarkoituksiin. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3390 k-m² ja kaksi rakennusala. Korttelialuetta reunustaa istutettava alue ja istu-



Havainnekuva: 3DProject Ky / Pentti Saarinen

tettava ja/tai säilytettävä pensasaita tai puurivi. Istutuksien tarkoitus on verhota kasvihuonerakennusten näkyvyyttä kadulta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös toisen asuinrakennuksen rakentamisen. Määräyksellä lisätään kaavaratkaisuun joustavuutta ja varaudutaan tulevaisuuteen, mahdollistaen tarvittaessa myös asumispainotteisen ratkaisun toteutumisen. Koska torjuntakemikaalien käyttöhistoriaa alueella vielä selvitetään, on kaavaan lisätty seuraava määräys: *"Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus."* Asiaa selvitetään kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa.

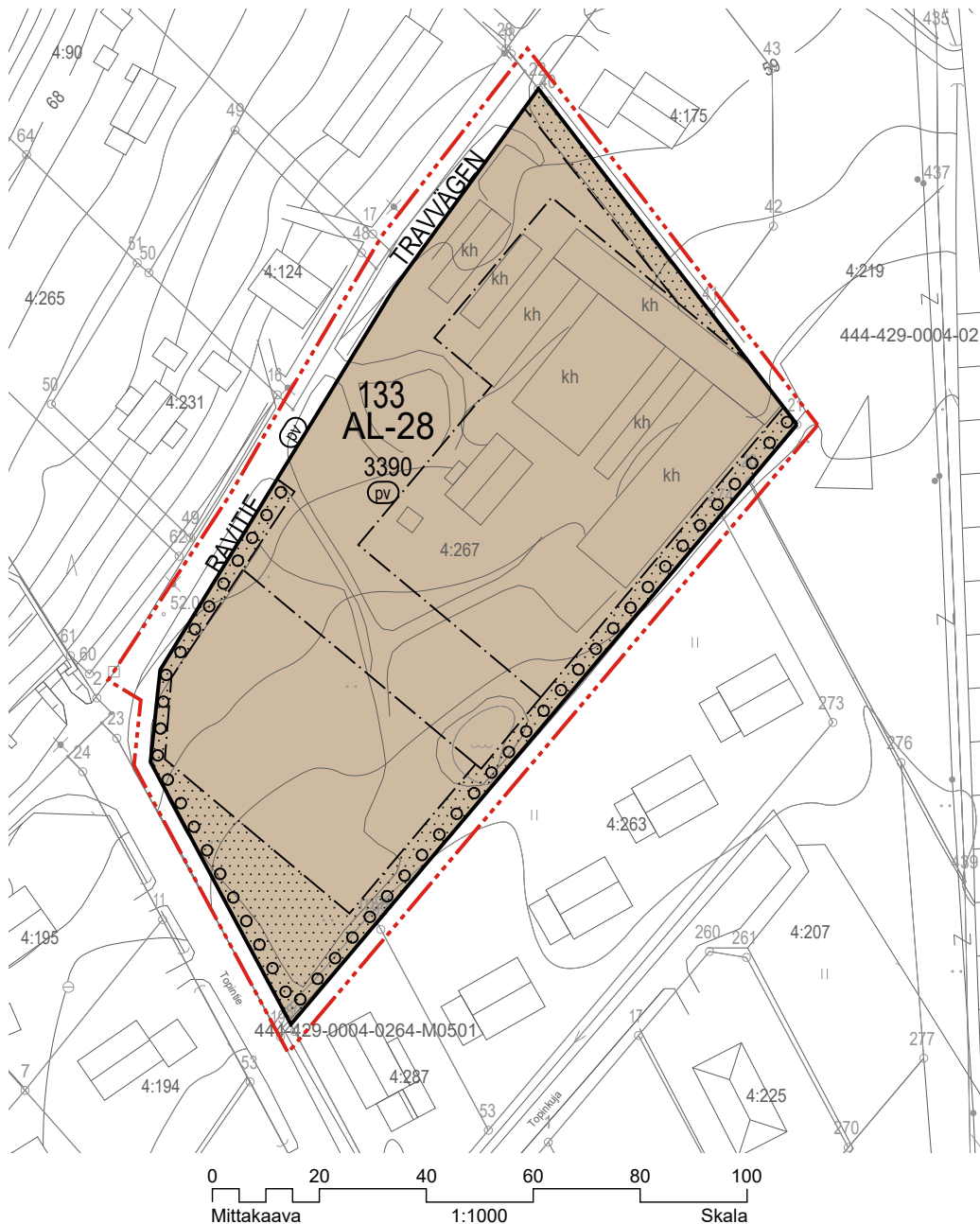
Kasvihuonerakennukset ja siihen liittyvä toiminta ei saa aiheuttaa melu- eikä valohäiriöitä ympäristöön.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/40 k-m² myymälätilaa kohti.

Voimassa olevassa kaavassa AV-korttelialueen pinta-ala on noin 9340 m². Kaavamuutoksella pohjoispuolinen korttelialueen ja katualueen raja siirtyy 2m - 5m pohjoiseen ja AL-korttelialueen pinta-ala on noin 9779 m². Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1994 k-m². Korttelialueen tehokkuus on noin 0,35.

2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-28

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, näyttely- ja toimistotiloja. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi yksi- tai kaksiasuntoi pientaloa asumistarkoituksiin. Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantune

Toiminta ei saa aiheuttaa melu- eikä valohäiriöitä ympäristölle.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/40 k-m² myymälätilaa kohti.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

133

Korttelin numero.

RAVITIE

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

3390

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET

○ Säilytettävä/istutettava puurivi.

— Katu.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää ja alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. toiminto ja rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen v

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisi polttonesteitä.

Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti s Pohjavedelle haitallisten kemikaalien säiliöitä tai niiden putkistoja ei sa

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjeste tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan nesten eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sij rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-alta tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määr

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Päälystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerot mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulam käsitellä alueella hallitusti.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsit hallinnasta.

2.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESSEEN
SEKÄ LIIKENTEESSEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen:

- hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- vahvistaa taajamaosayleiskaavan mukaista tavoitetta säilyttää aluevaraukset asumispainotteisena.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa nykyisen asuinrakennuskannan säilyttämisen
- mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden
- parantaa alueen yleisilmettä ja lähialueen asuinym-
päristön laatua

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA
ILMASTOON

- Asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle.
- Kasvihuoneiden uusimisella on mahdollista vaikuttaa positiivisesti vedenkierrätykseen ja energiankäyttöön.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan toteutuminen

- ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen tai katujen rakentamista.
- luo edellytykset paikallisen elinkeinoelämän kehittymiseen.

IHMISTEN ELINOLOIHIN JA HYVINVOINTIIN
KOHDISTUVIA VAIKUTUKSIA

- Asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta melu- eikä valohäiriöitä ympäristöön.

2.4 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Puutarhamyymälän asiakkaat on tarkoitus ohjata saapumaan alueelle pääasiassa Raviradankadun suunnalta, jotta kuormitus asuinalueen sisäiselle katuverkostolle olisi mahdollisimman pieni.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää osittain kiinteistöjaon ja maanomistussuhteiden muutosta. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

3. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

3.1 YHTEENVETO

Maksjoen kauppapuutarha asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat, valmisteluvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus pidettiin nähtävillä 15.5-31.5.2019. Yhteensä saapui 1 lausunto. Mielpiteitä ei saapunut.

TIIVISTELMÄ UUDENMAAN ELY:N LAUSUNNOSTA (12.6.2019) JA VASTINE:

”Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjanharju A vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella muodostumisalueen ulkopuolella. Maaperä alueella on hienoa hietaa ja osittain savea. Uusien kasvihuoneiden rakentamisen yhteydessä tulee selvittää pohjaveden pinnantasot ja jättää riittävä suojakerros pohjaveden ylimmän tason yläpuolelle. Lisäksi pohjavesialueen määräyksiin tulee lisätä, että alueella saa käyttää ainoastaan torjunta-aineita, joilla ei ole pohjavesirajoitusta. Muilta osin pohjavesialueen määräykset ovat riittävät.”

- Pohjavesimääräystä on täydennetty lausunnon mukaisesti.

”Rakentamisen yhteydessä uusitaan lämmitys- ja vesikiertojärjestelmät. ELY-keskus suosittelee lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä siirtymään kaasulla tapahtuvaan lämmitykseen öljylämmityksen sijaan.”

-Merkittään tiedoksi.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

4.1 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO JÄLKEEN TEHTY MUUTOKSET

Pohjavesialueen määräystä on täydennetty. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan ei ole valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehty muita muutoksia, teknisiä korjauksia lukuun ottamatta.

4.2 EHDOTUSVAIHEEN KUVAAUS

Korttelin 133 osa on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-28) jolle saa rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, näyttely- ja toimistotiloja. Korttelialueelle saa myös sijoittaa enintään kaksi pien-

taloa asumistarkoituksiin. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3390 k-m² ja kaksi rakennus-alaa. Korttelialuetta reunustaa istutettava alue ja istutettava ja/tai säilytettävä pensasaita tai puurivi. Istutuksien tarkoitus on verhota kasvihuonerakennusten näkyvyyttä kadulta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös toisen asuinrakennuksen rakentamisen. Määräyksellä lisätään kaavaratkaisuun joustavuutta ja varaudutaan tulevaisuuteen, mahdollistaen tarvittaessa myös asumispainotteisen ratkaisun toteutumisen.

Alueella käytetyistä torjuntakemikaaleista ei ole tarkkaa tietoa ajalta ennen 1990-lukua, joten kaavaan on lisätty seuraava määräys: ”Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.”

Kasvihuonerakennukset ja siihen liittyvä toiminta ei saa aiheuttaa melu- eikä valohäiriöitä ympäristöön.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/40 k-m² myymälätilaa kohti.

Voimassa olevassa kaavassa AV-korttelialueen pinta-ala on noin 9340 m². Kaavamuutoksella pohjoispuolinen korttelialueen ja katualueen raja siirtyy 2- 5m pohjoiseen ja kaavaehdotuksen mukaisen AL-korttelialueen pinta-ala on noin 9792 m². Rakennusoikeus kasvaa voimassa ole-

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

vaan kaavaan nähden noin 1994 k-m2. Korttelialueen tehokkuus on noin 0,35.

Alueelle on osoitettu laadittavan sitovan tonttijaon mukainen tontin numero.

4.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESEEN SEKÄ LIIKENTEESEEN

Asemakaavan mukainen rakentaminen:

- hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- vahvistaa taajamaosayleiskaavan mukaista tavoitetta säilyttää aluevaraukset asumispainotteisena.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN

Asemakaavan mukainen rakentaminen:

- mahdollistaa nykyisen asuinrakennuskannan säilyttämisen
- mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevaa rakennuskantaa huomioiden
- parantaa alueen yleisilmettä ja lähialueen asuin ympäristön laatua

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA ILMASTOON

-Asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa tärkeälle pohjavesialueelle.

-Kasvihuoneiden uusimisella on mahdollista vaikuttaa positiivisesti vedenkierrätykseen ja energiankäyttöön.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Asemakaavan toteutuminen:

- ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen tai katujen rakentamista.
- luo edellytykset paikallisen elinkeinoelämän kehittymiseen.

IHMISTEN ELINOLOIHIN JA HYVINVOINTIIN KOHDISTUVIA VAIKUTUKSIA

-Asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta melu- eikä valohäiriöitä ympäristöön.

-Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

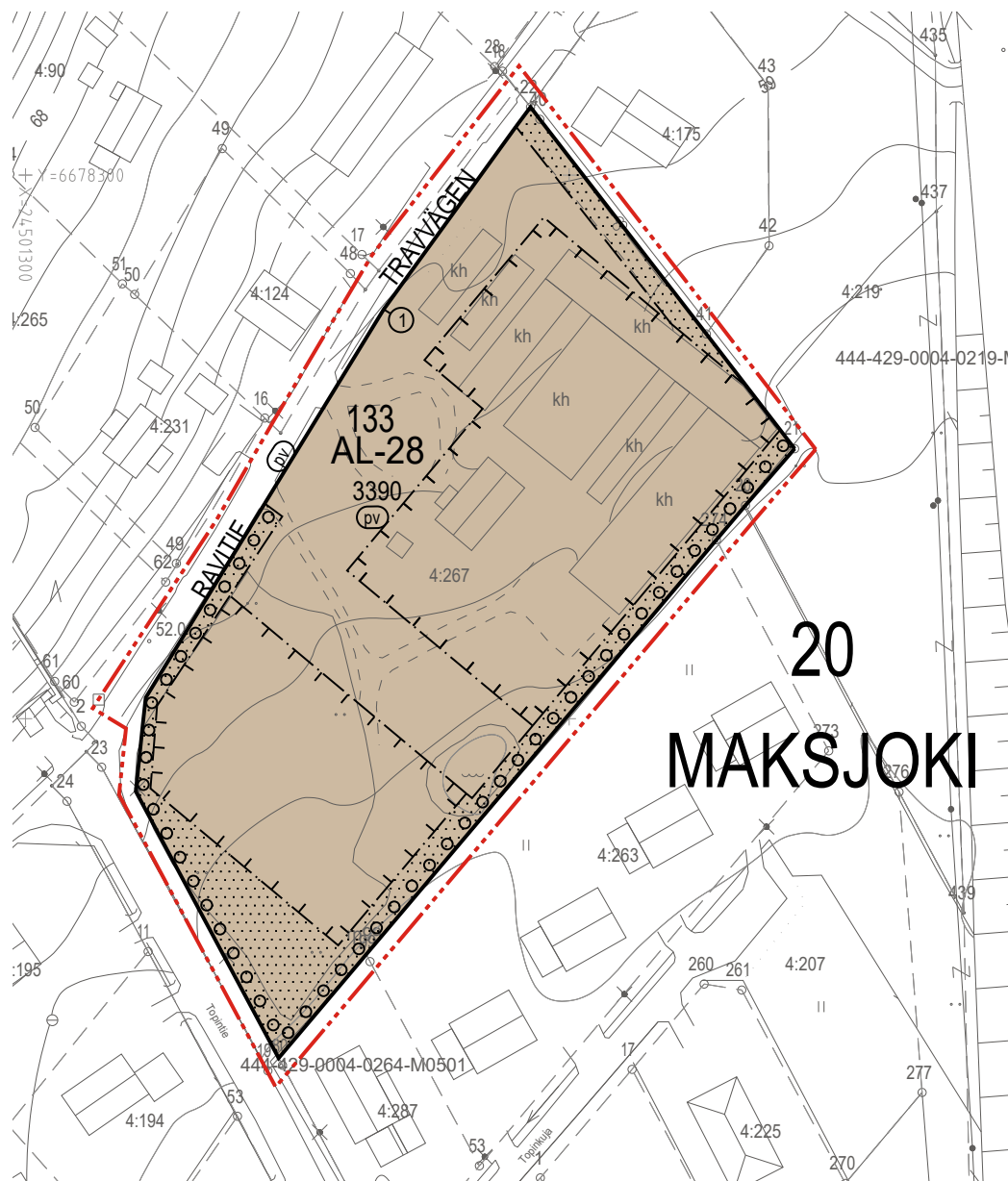
4.4 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Puutarhamyymälän asiakkaat on tarkoitus ohjata saapumaan alueelle pääasiassa Raviradankadun suunnalta, jotta kuormitus asuinalueen sisäiselle katuverkostolle olisi mahdollisimman pieni.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää osittain kiinteistöjaon ja maanomistussuhteiden muutosta. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

PIENENNENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET



Asemakaavan muutos koskee: Lohjan Maksjoen kaupunginosan korttelin 133 osaa ja katualue

Asemakaavamuutoksella muodostuvat: 20. kaupunginosa Maksjoki, osaa korttelia 133 ja katu

Tonttijaolla muodostuu: Korttelin 133 tontti 1.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, näyttö- ja toimistotiloja. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi yksi- tai kaksia- pientaloa asumistarkoituksiin. Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaa-

Toiminta ei saa aiheuttaa melu- eikä valohäiriöitä ympäristölle.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/40 k-m² myymälätilaa kohti.

AL-28

— . . . — . . . 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— . — . — . — Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

①

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

20
MAKS
133

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

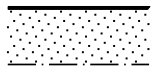
PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET

3390

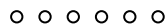
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



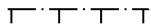
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettava toiminto ja rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Rakentamisen yhteydessä tulee selvittää pohjaveden pinnantaso ja jättää riittävä suojakerros pohjaveden ylimmän tason yläpuolelle.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Alueella saa käyttää ainoastaan torjunta-aineita, joilla ei ole pohjavesirajoitusta.

Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa. Pohjavedelle haitallisten kemikaalien säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle.

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.

Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.

Päällystettyjen alueiden sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta, mikäli niistä voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulee käsitellä alueella hallitusti.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta.