



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ-B | 24.10.2019

Kaavaselostus

L87 MAKSJOKI, KAUPPAPUUTARHA

MAKSJOEN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 133 OSAN ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

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	4
0.1 TUNNISTETIEDOT	4
0.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS	4
0.4 SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	4
0.5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	4
1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT	6
1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	6
1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ	7
1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	8
1.4 SUUNNITTELUTILANNE	12
2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	16
2.1 SUUNNITTELUN TAUSTA	16
2.2 KAAVARATKAISUN KUVAUS	16
2.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	18
2.4 KAAVAN TOTEUTTAMINEN	18
3. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE	19
3.1 YHTEENVETO	19
4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	19
4.1 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO JÄLKEEN TEHTYT MUUTOKSET	19
4.2 EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS	19
4.3 KAAVARATKAISUN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	20
4.4 KAAVAN TOTEUTUMINEN	20
5. HYVÄKSYMISVAIHE	23
5.1 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE	23
5.2 EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLOJEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TARKISTUKSET	23
5.3 HYVÄKSYMISVAIHEEN KUVAUS	23
5.4 VAIKUTUKSET JA TOTEUTUMINEN	25

LIITTEET:

TILASTOLOMAKE

0. PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

0.1 TUNNISTETIEDOT

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

Asemakaavamuutoksella muodostuu 20. kaupunginosa Maksjoki kortteli 133 ja tontti 1.

Valmisteluaineisto nähtävillä 15.5-31.5.2019

Vetovoimalautakunta 19.6.2019 §95

Ehdotusvaihe nähtävillä 14.8.-12.9.2019

0.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

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

0.3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia lisärakennusoikeuden osoittamista, mikä mahdollis-

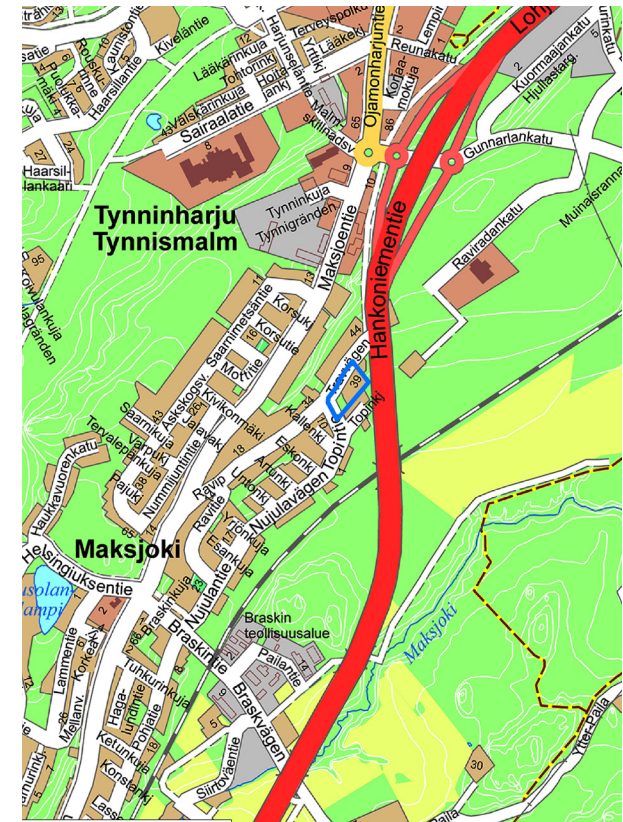
taisi uusien kasvihuoneiden rakentamisen nykyisten tilalle ja niiden lisäksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasaistaa rakentamista ja toimintaa ohjaavat kaavamääräykset sekä kortteli-alueen ja katualueen raja.

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 lisääntyy 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.



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

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

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

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

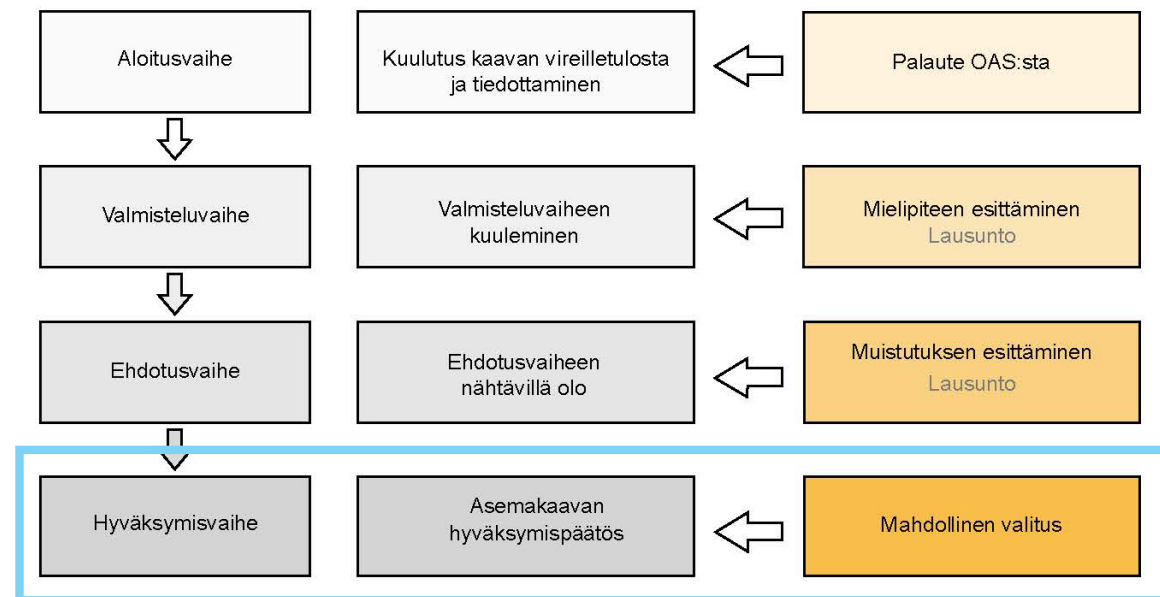
- alueella toimivat muut yhteisöt, yhdistykset ja yri-

tykset, 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

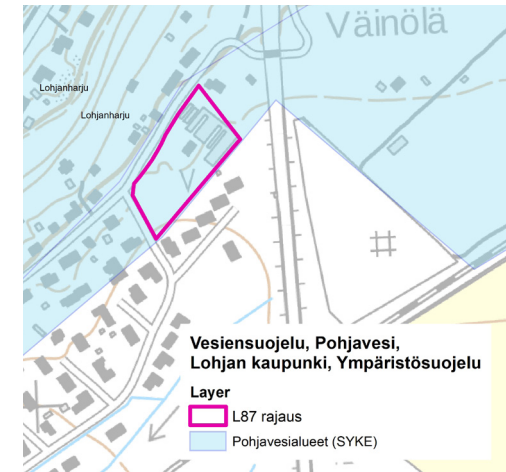
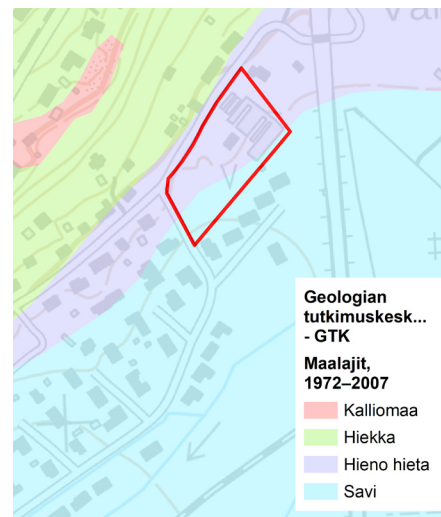
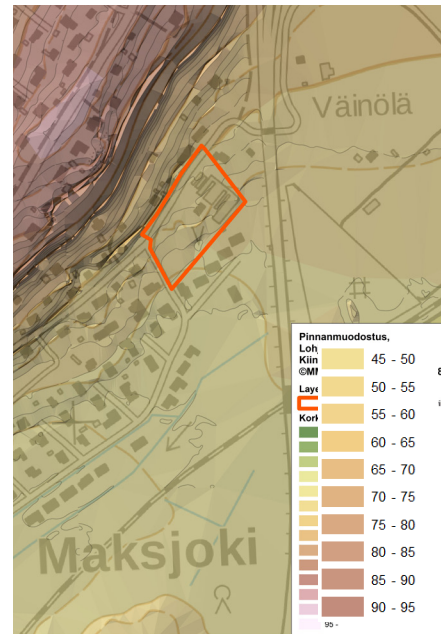
Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Lohjanharjun selänteen rinteeseen. Korkeuserot alueella vaihtelevat n. +55...+60 mmpy välillä. Selänteellä on rakennuksia ja korkeita puita, rinne on maisemakuvassa näkyvä elementti. Maaperä on hienoa hietaa, eteläreunassa savea.

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 pohjavesi-alueella. Alueella on lampi, jonka vesi tulee lähteestä. Vettä käytetään mm. kasteluun. Kauppuutarhan ja eteläpuolisen omakotialueen välillä on huomattava korkeusero ja leveä oja.

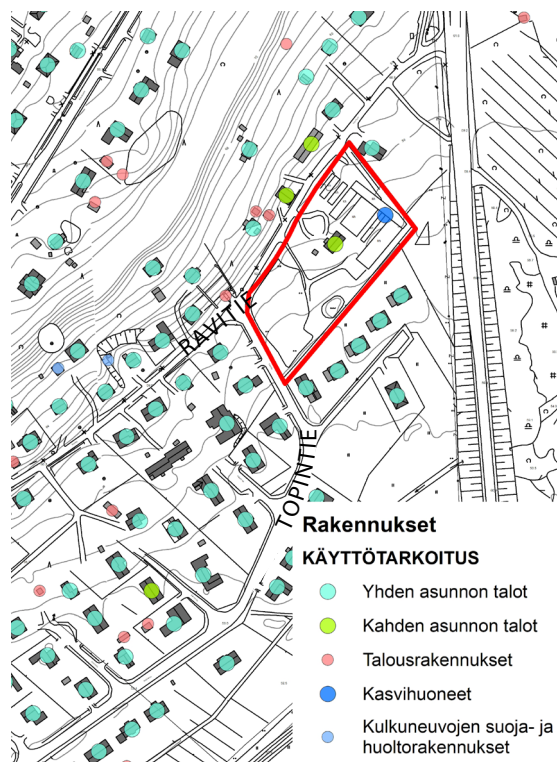
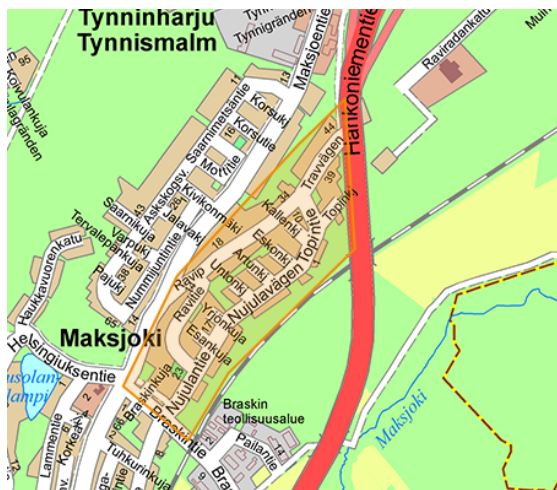


1. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

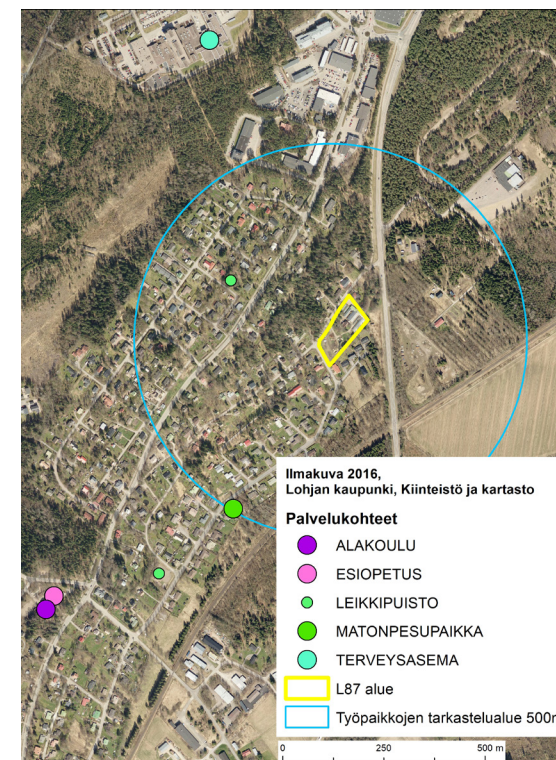
1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaavamuutosalueella on yksi asuinrakennus jossa asutaan ja puutarhamyymälä sekä kasvihuonerekennuksia. 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

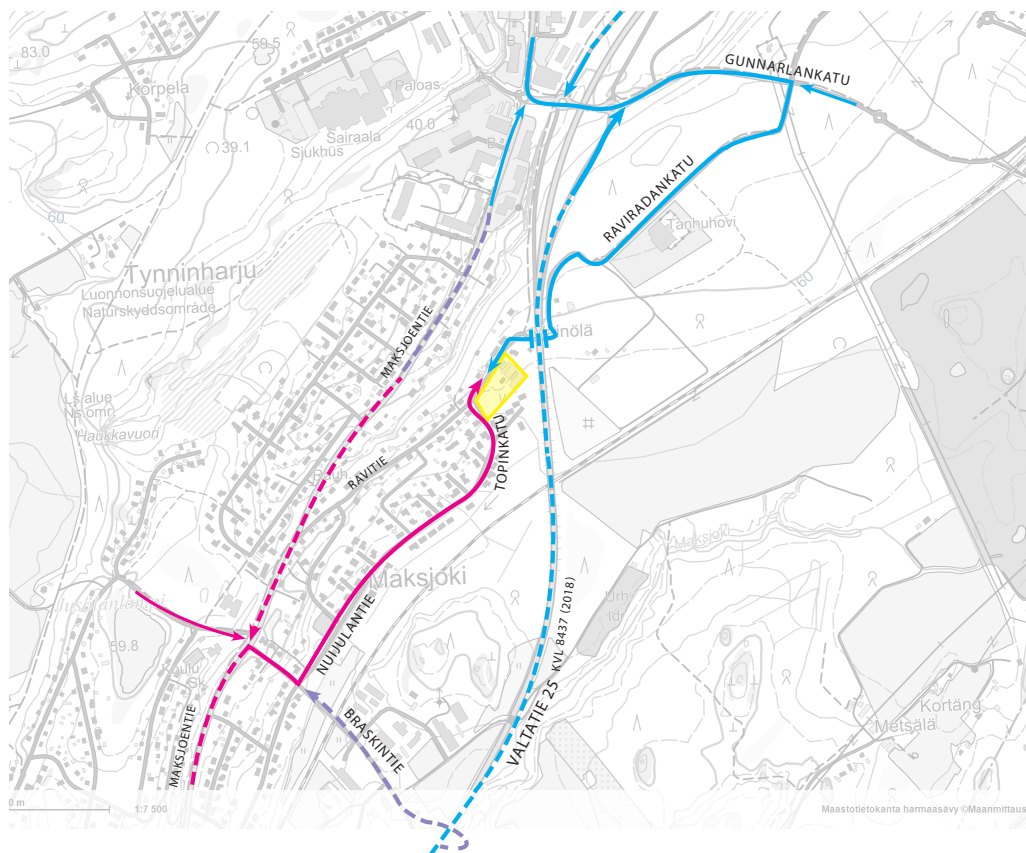
LIIKENNE

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.

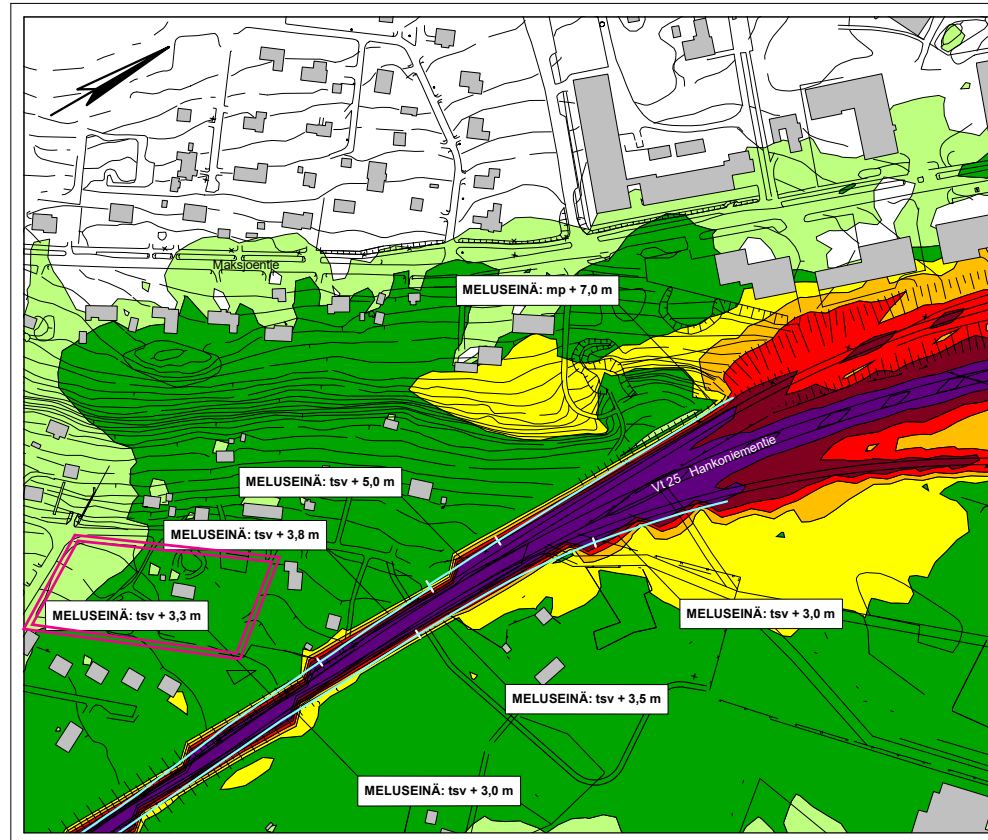
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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 valtatie 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:
- valtiatiellä 80 km/h
- rampeilla 60/80 km/h

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

L_{Aeq}, 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

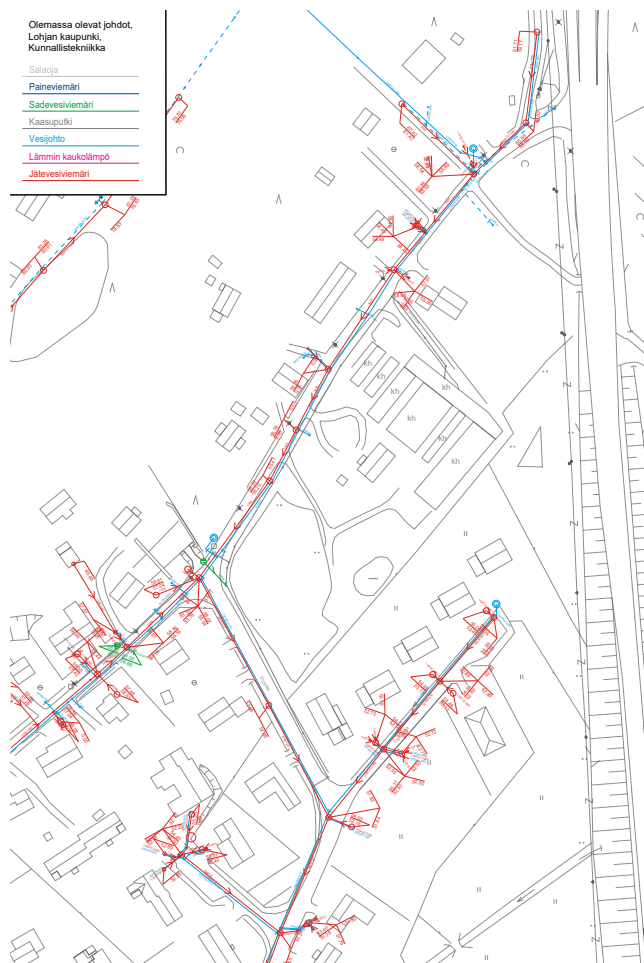
mittakaava 1:3000

07.11.2016
Ulrika Nummelin
A-INSINÖÖRIT

— L87 kaava-alue

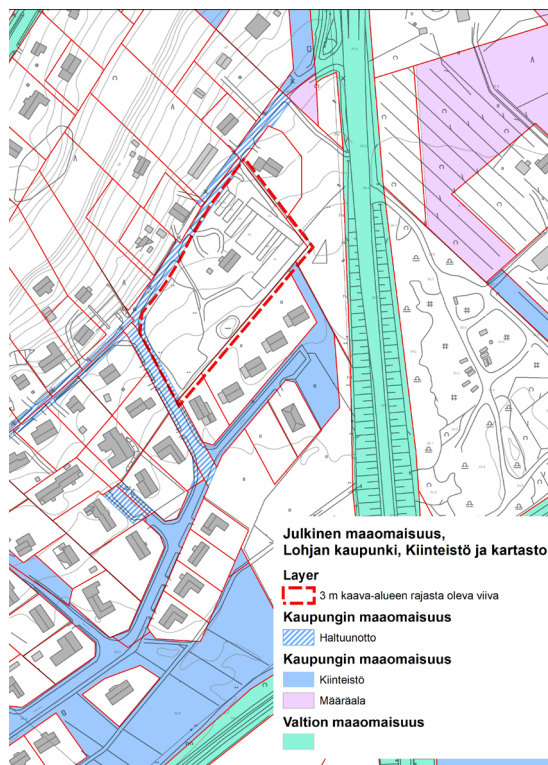
sen lähiympäristön asuinpihoilla päiväaikaan alle
55 dB:n keskiäänitaso.

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.

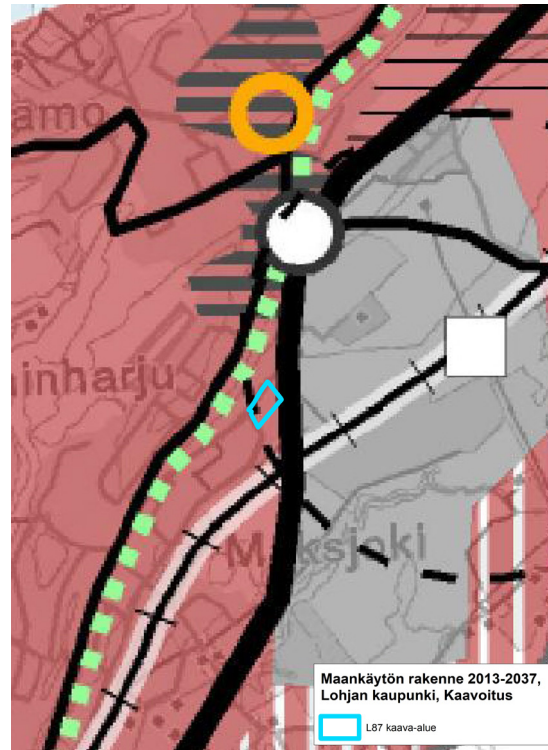
Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Lohjanharjun pohjavesialueella.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNELMALLI

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

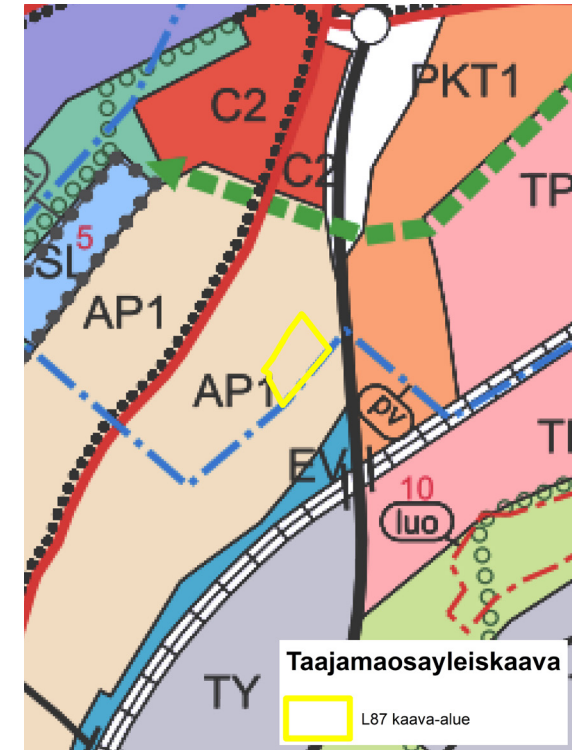
Selvitysalue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella. Nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet. Maksjoentie on merkitty kuntarakenteen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

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 asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen



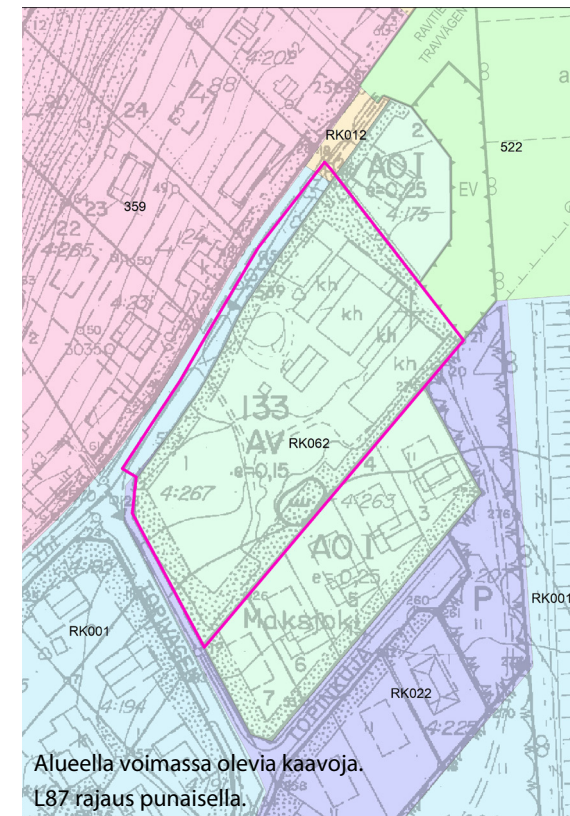
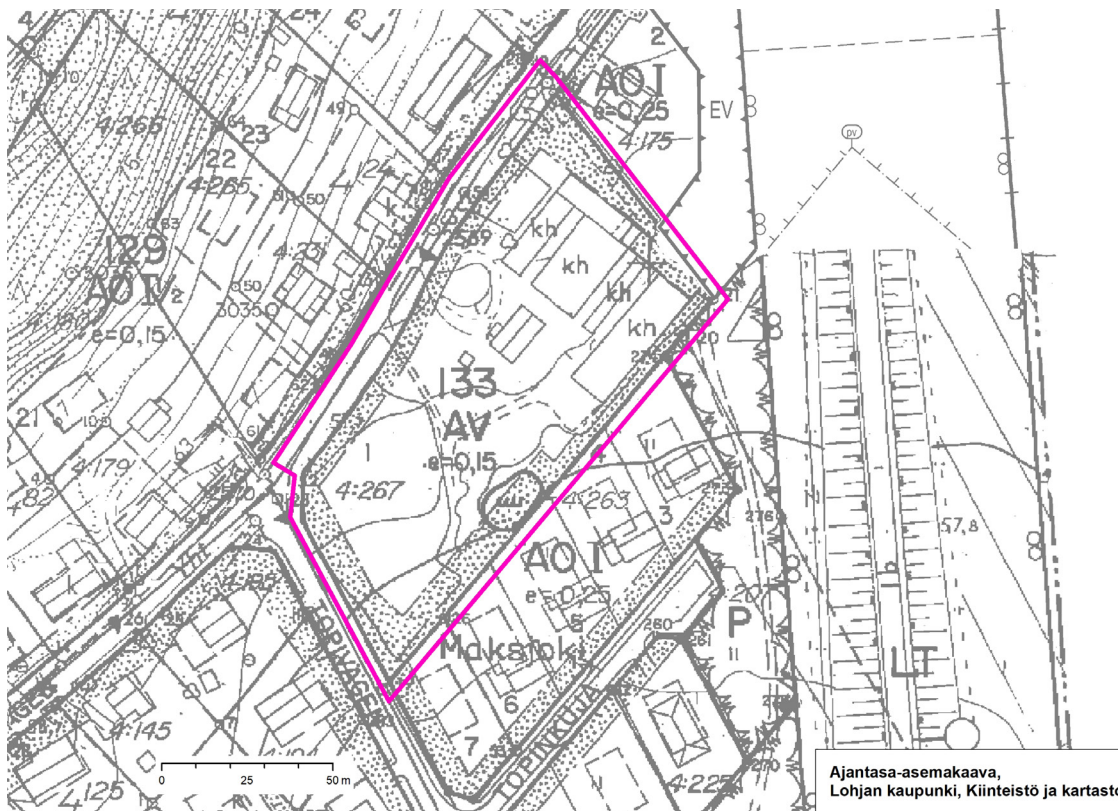
kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Maksjoentie on joukkoliikennepainoitteinen katu, jonka varrella on kevyen 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 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 pientaloa asumistarkoituksiin. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3390 k-m² ja kaksi rakennusala. Korttelialuetta reunustaa istutettava alue ja istu-



Näkemys kaavan toteutumisesta

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.

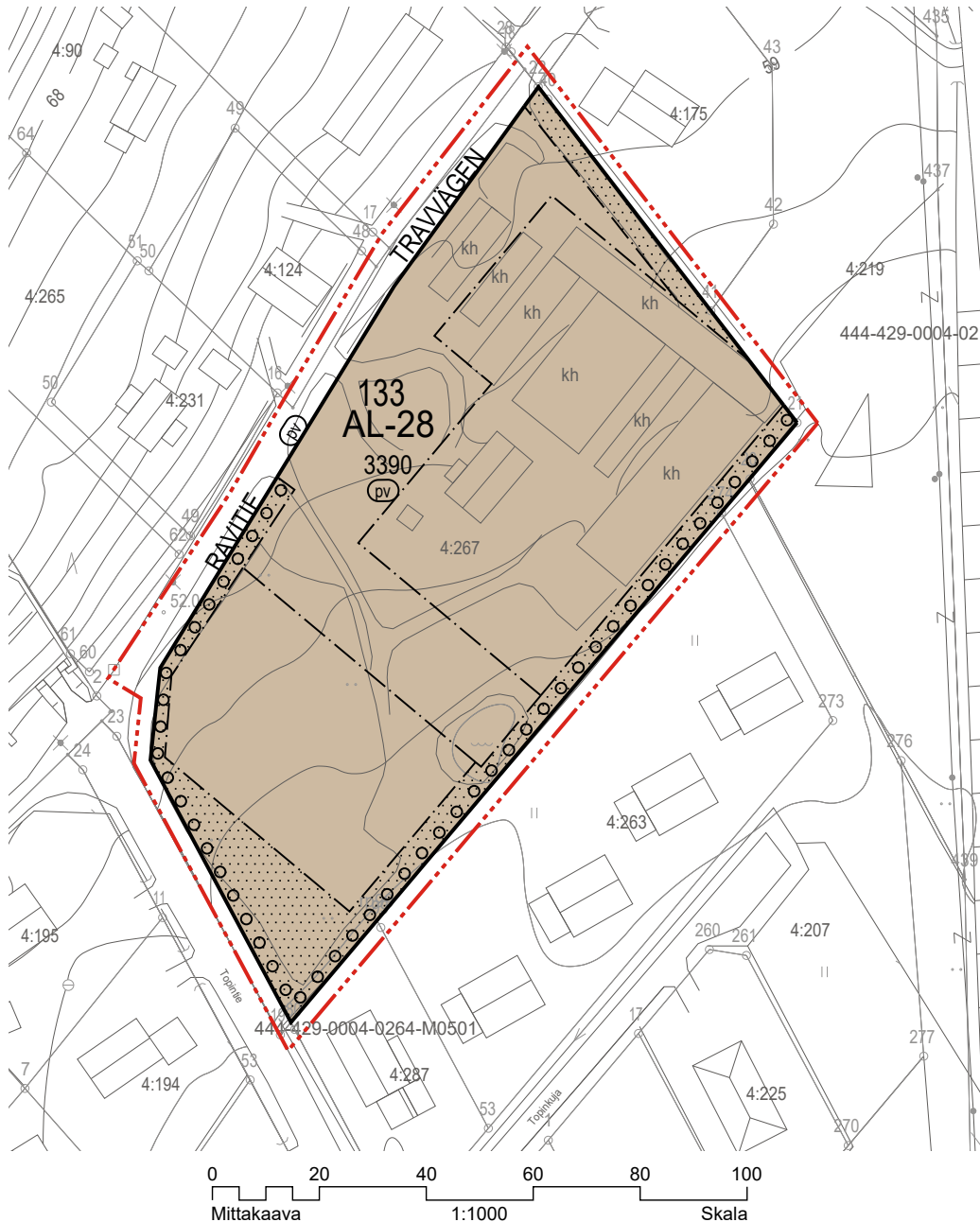
Kasvihuonerakennukset ja siihen liittyvä toiminta ei saa aiheuttaa melu- eikä valohäiriöitä ympäristöön.

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 kaksiasuntoa 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

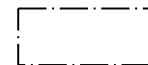
Korttelin numero.

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.

(pv)

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.

Alueella saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä.

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.

2.3 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 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 ELINOLOIHIIN 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. Mieli-
piteitä ei saapunut.

TIIVISTELMÄ UUDENMAAN ELY:N LAUSUN-
NOSTA (12.6.2019) JA VASTINE:

”Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lohjanharju A vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesi-
alueella muodostumisalueen ulkopuolella. Maa-
perä 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 lausun-
non mukaisesti.

”Rakentamisen yhteydessä uusitaan lämmitys-
ja vesikiertojärjestelmät. ELY-keskus suosittelee
lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä siir-
tymään kaasulla tapahtuvaan lämmitykseen öljy-
lämmityksen sijaan.”

-Merkitään tiedoksi.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

4.1 VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO JÄLKEEN TEHTY MUUTOKSET

Pohjavesialueen määräystä on täydennetty. Ehdo-
tusvaiheen kaavakarttaan ei ole valmisteluvaiheen
nähtävillä olon jälkeen tehty muita muutoksia,
tekniisiä korjauksia lukuun ottamatta.

4.2 EHDOTUSVAIHEEN KUVAAUS

Korttelin 133 osa on osoitettu asuin- ja liikeraken-
nusten korttelialueeksi (AL-28) jolle saa rakentaa
kasvihuonerakennuksia sekä tähän tarkoitukseen
liittyviä myymälä-, näyttely- ja toimistotiloja. Kort-
telialueelle 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 puu-
rivi. Istutuksien tarkoitus on verhota kasvihuone-
rakennusten näkyvyyttä kadulta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös toisen
asuinrakennuksen rakentamisen. Määräyksellä
lisätään kaavaratkaisuun joustavuutta ja varaudu-
taan 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 rakennus-
lupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän
mahdollinen pilaantuneisuus.”

Kasvihuonerakennukset ja siihen liittyvä toi-
minta 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 kaavaehdotuk-
sen 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.

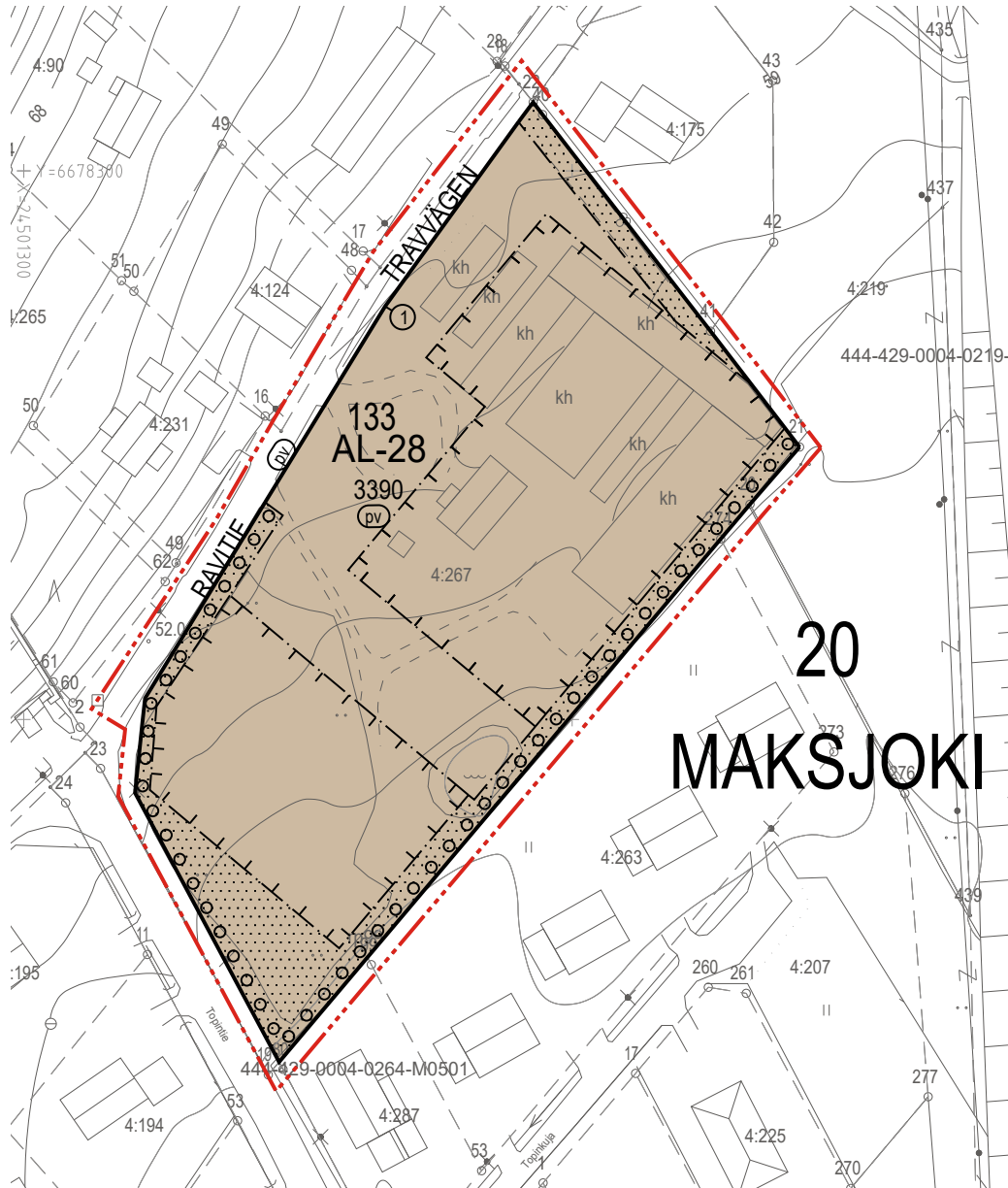
4.4 KAAVAN TOTEUTUMINEN

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

Pienennetty 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 -MÄÄRÄKSET:

AL-28

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa kasviuoneraennuksia 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 myymälätalaa kohti.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

20
MAKS
133

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

4. EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

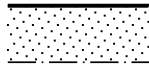
PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET

3390

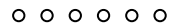
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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.

5. HYVÄKSYMISVAIHE

5.1 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

L87 Maksjoen kauppapuutarhan asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako pidettiin nähtävillä 14.8.-12.9.2019 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Yhteensä saapui seitsemän lausuntoa. Muistutuksia ei saapunut.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota erityisesti maaperän mahdollisen pilaantumisen tutkimistarpeen rakennuslupavaiheessa. Saatuihin lausuntoihin on laadittu vastineet.

5.2 EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TARKISTUKSET

Asemakaavaamuutokseen on palauteen perustella tehty seuraavat muutokset:

AL-28 määräyksessä lause "Uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus" on korvattu lauseella "Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää

maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Niin määräys tulee koskemaan kaikkia merkittävämpiä toimenpiteitä, joihin liittyy maa-aineksen siirto. Sen lisäksi on tarkistettu pohjavesimääräysten sanamuotoja.

Katualueen osuus, johon ei kohdistu muutoksia, on jätetty kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. AL-korttelialue korvaa osittain olemassaolevan katualueen. Pohjakartta on tarkistettu ja sen mukaan on tarkennettu korttelialueen ja katualueen luoteispuolista rajaa. Tonttijakoa on päivitetty vastaavasti.

Ympäristöministeriön ohjekirjan "Asemakaavamerkinnot ja määräykset" mukaan korttelialueella, jossa on yhdistetty kaksi käyttötarkoitusta, tulee jommankumman käyttötarkoituksen osuus olla vähintään 10% kerrosalasta Voimassa olevassa kaavassa AV-korttelialueella ei ole erikseen määriteltä asuinrakennusten määrää tai kerrosalaa, joten tulkitaan, että korttelialueella on mahdollisuus käyttää asumiseen enintään 90% rakennusoikeudesta, eli 1257 k-m².

Jotta kaavamuutoksella, jonka tavoite on kauppapuutarhan liiketoiminnan kehittämisen mahdollistaminen, ei tulisi merkittävää muutosta mahdollisessa asuinrakentamiseen käytettävässä rakennusoikeudessa, sallitaan L87 kaavamuutoksessa käytettävän asuinrakentamiseen 40% 3390k-m² :stä. Kaavakarttaan on lisätty merkintä **as 40%**, - asuinrakentamiseen saa käyttää

enintään 40% AL-alueen rakennusoikeudesta. Kaavamääräyksestä on poistettu pientalojen enimmäismäärä.

Määräyksellä lisätään kaavaratkaisuun joustavuutta ja varaudutaan tulevaisuuteen, mahdollistaen tarvittaessa myös asumispainotteisen ratkaisun toteutumisen. asuinrakentamisen määrää ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa kerrosneliömetreillä.

Muilta osin on ratkaisu sama kuin ehdotusvaiheessa. Lausuntojen perusteella tehty muutokset eivät ole sillä tavalla oleellisia, että asemakaavamuutosehdotus pitäisi asettaa uudelleen nähtäville.

5.3 HYVÄKSYMISVAIHEEN KUVAUS

5.3.1 MITOITUS

Voimassa olevassa kaavassa AV-korttelialueen pinta-ala on noin 9314 m². Kaavamuutoksella pohjois-luoteispuolinen korttelialueen ja katualueen raja siirtyy noin 2-2,5m pohjoiseen ja kaavaehdotuksen mukaisen AL-korttelialueen pinta-ala on noin 9646 m². Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3390 k-m² ja kaksi rakennus-alaa. Korttelialueen tehokkuus on noin 0,35. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1993 k-m².

5. HYVÄKSYMISVAIHE

5.3.2 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 pientaloa asumistarkoituksiin. Korttelialuetta reunustaa istutettava alue ja istutettava ja/tai säilytettävä pensasaita tai puurivi. Istutuksien tarkoitus on verhota kasvihuonerakennusten näkyvyyttä kadulta.

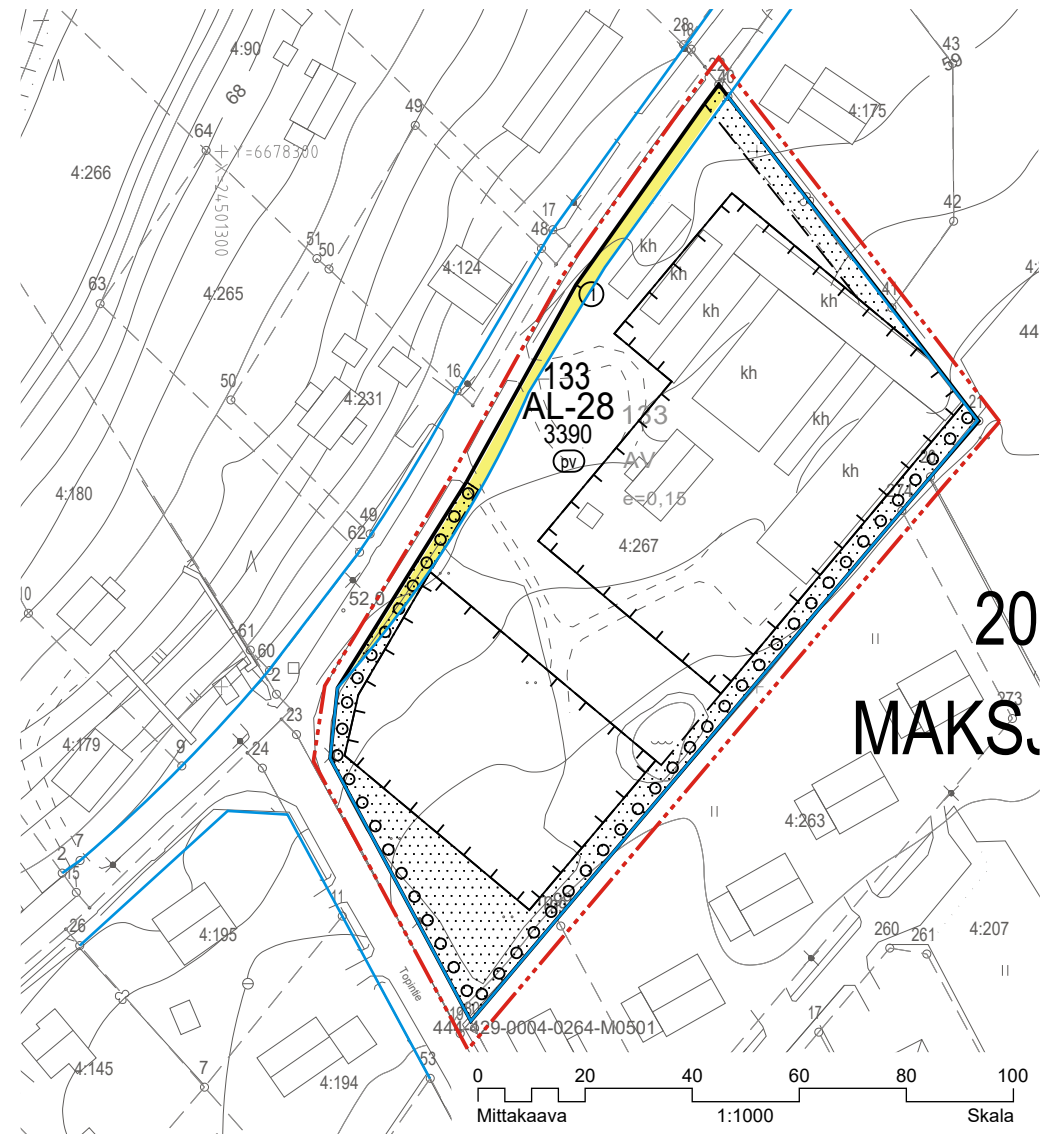
Asemakaavamuutos mahdollistaa myös asuinrakennusten rakentaminen, - asuinrakentamiseen saa käyttää enintään 40% AL-alueen rakennusoikeudesta. Määräyksellä lisätään kaavaratkaisuun joustavuutta ja varaudutaan tulevaisuuteen, mahdollistaen tarvittaessa myös asumispainotteisen ratkaisun toteutumisen.

Alueella käytetyistä torjuntakemikaaleista ei ole tarkkaa tietoa ajalta ennen 1990-lukua, joten kaavaan on lisätty seuraava määräys: "Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä 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.

Alueelle on osoitettu laadittavan sitovan tonttijaon mukainen tontin numero.



Keltaisella on merkitty alue, joka muuttuu asemakaavamuutoksella katualueesta korttelialueeksi.

5.4 VAIKUTUKSET JA TOTEUTUMINEN

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 asuinympäristön 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 rakennuksia rakennettaessa tai muita toimenpiteitä tehtäessä tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

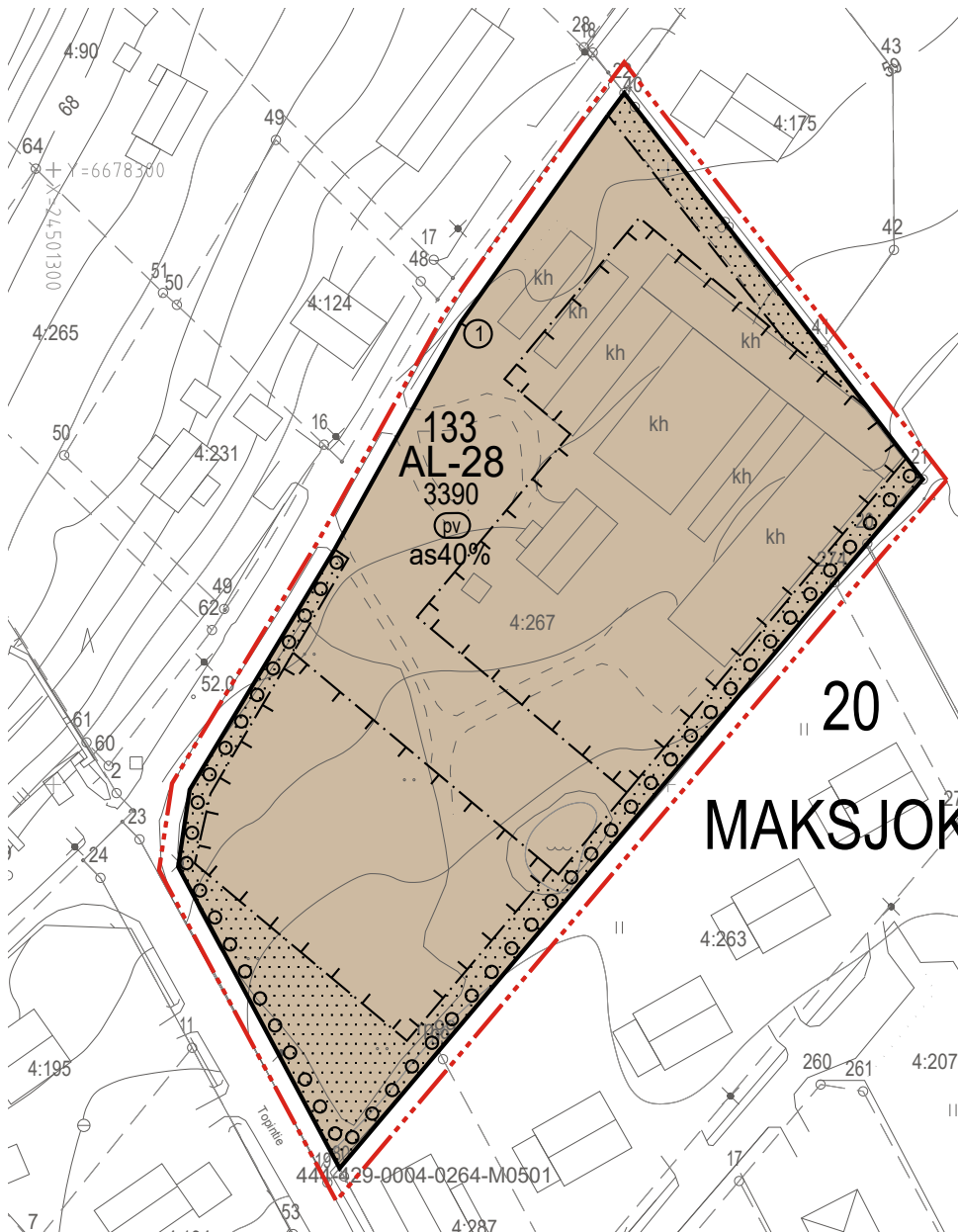
KAAVAN TOTEUTUMINEN

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.

5. HYVÄKSYMISVAIHE

Pienennetty kaavakartta 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 yksi- tai kaksiasuntoista pientaloja asumistarkoituksiin. Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

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.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunal.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

as40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

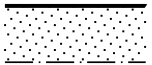
(pv)

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.



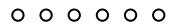
Rakennusala.

Byggnadsyta.



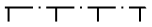
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueelle sijoitettavat toiminnot ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Rakentamisen yhteydessä tulee selvittää pohjaveden pinnantas 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 ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle.

Maalämpöpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. 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.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 444 Lohja Täyttämispvm 01.10.2019
Kaavan nimi L87 Maksjoen Kauppapuutarha
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 19.06.2019
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.05.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,9646 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,9646

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9646	100,0	3390	0,35	0,0000	1993
A yhteensä	0,9646	100,0	3390	0,35	0,0332	1993
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0332	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,9646	100,0	3390	0,35	0,0000	1993
A yhteensä	0,9646	100,0	3390	0,35	0,0332	1993
AL	0,9646	100,0	3390	0,35	0,9646	3390
AV					-0,9314	-1397
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0332	
Kadut					-0,0332	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						