

Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys/Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

Viite Lausuntopyyntönnö 15.1.2019

Asia L7 Haikari 7, kaupunginosa Myllylampi, korttelien 419, 423, 427 ja korttelin 432 tontin 2 asemakaavan muutos

Lohjan kaupungin Kaupunkikehitys/kaavoitus pyytää lausuntoa L7 asemakaavamuutoksesta. Auris Kaasunjakelu Oy:ssä on tutustuttu asiaa koskevaan asiakirja-aineistoon. Kyseisellä alueella sekä sen välittömässä läheisyydessä kulkee maakaasun jakeluverkkoa liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009.

Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojausten toteuttamiseksi.

Lohjan kaupungin alueella on kattava Auris Kaasunjakelu Oy:n maakaasun jakeluputkiverkosto. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta, yhdyshenkilö jakeluputkiston osalta on verkostovalvoja Lauri Hemming, puh. 040 774 3329. /

lauri.hemming@suomenkaasuenergia.fi

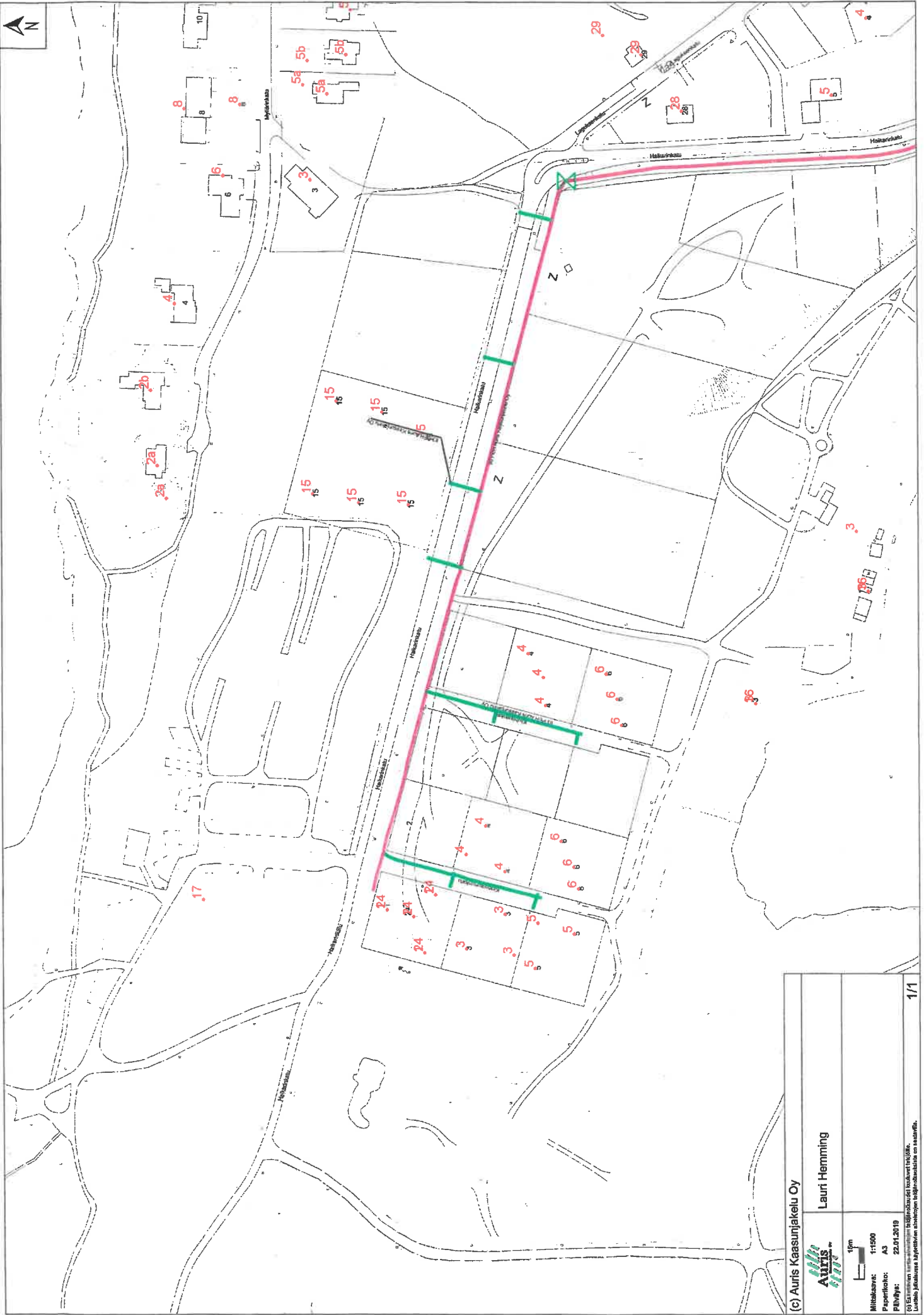
Yrityksellämme ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa tai lisättävää asiaa koskien

Auris Kaasunjakelu Oy

Lauri Hemming

Verkostovalvoja

Liitteet: Sijaintikartta



(c) Auris Kaasunjakelu Oy

Lauri Hemming

Auris

15m

Mittakaava: 1:1500

Paperikoko: A3

Päiväys: 22.01.2019

(3) Esittelyssä olevat kaavakuvat ovat suunnitelmia, jotka eivät ole sitovia. Kaavakuvat ovat suunnitelmia, jotka eivät ole sitovia.

Kaavoitus
Saap. 7.2.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

7.2.2019

Lohjan kaupunki
Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 16.1.2019

LAUSUNTO, L7 HAIKARI ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kunnioittavasti,

Caruna Oy
Valtakirjalla



Mikko Vainikka
Rejlers Finland Oy
p. 040 801 1676

Liitteet

Liite 1. Valtakirja, Caruna Oy, Mikko Vainikka



13.2.2019

Kaavoitus
Saap. 13.2.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017Palvelutuotanto/
Rakennuttaminen ja
kaupunkitekniikka

Kaupunkikehitys/kaavoitus

Lausunto Haikarin asemakaavan muutoksesta L7

Kaavoitus on pyytänyt 15.1.2019 Rakennuttaminen ja kaupunkitekniikkatulosyksikön lausuntoa Haikarin asemakaavan muutoksesta L7.

Lausunto: (Kohteet 1-7 osoitettu liitekartalla)

1. Näkemäalue huomioitava RM/s korttelin ajoliittymän osalta.
2. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie alueen voi jättää pois ja korvata RM/s korttelialueelle toteutettavan vesihuoltolinjan kohdalle varattavalle yleisen jalankulun alueella.
3. Katualueen rajaa tulee siirtää n. 2 metriä pohjoiseen lumitilan sekä alueelle toteutettavien kaukolämpöjohtojen takia.
4. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie alueen voi jättää pois. Reitin toteuttaminen on teknisesti lähdes mahdotonta korkean kallioalueen takia. Korvaavana reittinä toimii länsipuolen puistoalueelle toteutettava tasainen reitti.
5. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie alueen voi jättää tarpeettomana pois. Reitin toteuttaminen on teknisesti haasteellista johtuen Kaivoslammenpuiston korkeusasemasta. Korvaavana reittinä toimii länsipuolen puistoalueelle aiemmin toteutettu huoltotie.
6. Puistoalueelle toteutettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti voidaan jättää pois tai linjausta harkita uudestaan kallioalueen takia.
7. Tonttikatujen päissä olevien puistokaistaleiden leveys tulisi olla vähintään 6m. Nyt esitetty leveys 4 m on liian kapea. Kiinteistön omistajien kannalta kulku kapealla puistokaistaleella koetaan yleensä häiritseväksi.

Muita huomioita:

- puistoalueille esitetyt kevyen liikenteen kulkuyhteydet tulee lähtökohtaisesti esittää ohjeellisella merkinnällä.
- kaavamuutosalueelta laadittu vesihuollon yleissuunnitelma on liitteenä.

Lohjalla 13.2.2019



Seppo Lötjönen
kaupunkitekniikkapäällikkö

Liitteet: kartat 2 kpl

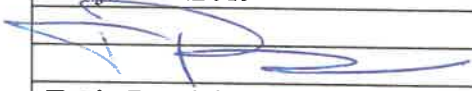
Kaavoitus
Saap. 18.2.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

Kaavalausunto L7_Haikari_ asemakaavanmuutos

Huomautustekstit suoraan tänne:

\\lohja.local\levyjaot\m-

asema\Kiint kart mittaus\Kaavalausunto\L7_Haikari asemakaavanmuutos ehdotus.doc

	kierto	kommentit
Kiinteistönmuodostus		
Kartastopalvelut		
Tonttipalvelut		AKR-4 -rakennusalat liian sitovia Lohjan olosuhteisiin. Kortteleiden 439 ja 440 tasaussuunnitelma katsottava Palvelutuotannossa jo ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä. / RK 12.2.2019
Geodeetti		Rakennusalat olisi suotavaa olla ohjeellisia. Korttelien 419 ja 436 sekä korttelien 439 ja 440 välinen pp yhteys turha.
		Lohja 18.2.2019
		
		Tapio Ruutiainen
		kaupungeingeodeetti



2019-02-21

Espoo 5096/2016-3

Lohjan Kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 21.2.2019
Tunnus/säil.paikka:
29/10.02.03/2017

Viite: Lausuntopyyntönnö L7 Haikari, 7. kaupunginosa Myllylampi, asemakaavan muutos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen L7 aineistoon. Aineiston perusteella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

- o Asuinkerrostalojen poistumisjärjestelyjen (asuntojen varatiet) suhteen tulisi pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan suosia omatoimisia varatieratkaisuja. **Mikäli varatie perustuu pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee pelastustien olla lähtökohtaisesti ympäriajettava niin, ettei pusrinperiä synny.** Pelastuslaitos ei lähtökohtaisesti rakennuslupavaiheessa puolla esim. vetotikkain pelastamista, ellei vetotikkaan petausalustaa voida osoittaa tasaiseksi sekä talvikunnossapidettäväksi.
- o Pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennuksia. Asuinkerrostalojen alueella tulisi raskaalla pelastusyksiköllä sekä ensihoitoyksiköllä päästä rakennuksen porrashuoneiden ulko-ovien välittömään läheisyyteen, pientaloalueella raskaalla kalustolla tulee päästä vähintään 50 metrin etäisyydelle sekä ensihoitoyksiköllä vähintään 25 metrin etäisyydelle rakennuksesta / sen ulko-ovesta.
- o Alueen rakennuskannan kasvaessa ja monipuolistuessa tulee pelastuslaitoksen sammutusveden saanti turvata ja huomioida suunnitelmissa.
- o Aineiston perusteella kaava-alueelle sijoittuu rakennuksia, jotka suurella todennäköisyydellä tulee suojata automaattisella sammutuslaitteistolla (P-5- korttelialue sekä mahdolliset puukerrostalot). Tämä tulee huomioida alueelle tulevan vesilähteen osalta.
- o Tonttiliittymien ja mahdollisten katujen suunnittelussa tulee huomioida osoitteiden selkeys ja loogisuus.

21.2.2019

Jukka Saari
Johtava palotarkastaja



Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys /Kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

14.2.2019

Viite: Lausuntopyyntöne 15.1.2019

Asia: L7 Haikari, asemakaavan muutos, ehdotusvaihe

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista.

Maakuntamuseo on aiemmin 19.12.2016 antanut lausunnon kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Maakuntamuseo otti asiaan kantaa etenkin Haikarinkadun pohjoispuolisen korttelin 427 rakentamisen sekä Huvila Haikarin ja Villa Laguksen suojelun osalta. Kommentit on osittain huomioitu.

Aiempaan verraten nyt nähtävillä olevaa kaavaehdotusta on kehitetty korttelin 427 osalta maltillisempaan suuntaan, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä ratkaisuna. Maakuntamuseo katsoo, että alueelle voidaan osoittaa kaksikerroksista rakentamista. Korttelin 427 rakennusala tulisi kuitenkin edelleen kaventaa pohjoisreunaltaan niin, että se vastaisi paremmin jo rakentuneen Hippatammin korttelin rajausta. Lisäksi korttelirajauksen ja sille sijoitettujen rakennusalojen olisi hyvä mukailla paremmin maaston muotoja, mikä koskee etenkin Huvila Haikarin puoleista korttelinosaa. Nyt esitetty rakentamisen sijoittelu vaikuttaa havainnekuvankin perusteella turhan suoraviivaiselta ja kulmikkaalta alueelle. Edelleen, jotta Huvila Haikaria ympäröivä väljä puistomiljöö säilyisi riittävän laajana, tulisi uusi korttelialue rajata ainakin luoteiskulmastaan kauemmas Huvila Haikarista. Paras ratkaisu olisi, jos Huvila Haikarin alueeseen rajautuva, Kaivoslammenpuistoa vastapäätä sijaitseva osa AKR-4-korttelista poistetaan kaavasta kokonaan ja alue jätetään rakentamatta. Korttelin 427 rajaaminen kauemmas Huvila Haikarin alueesta on maakuntamuseon näkemyksen mukaan perusteltu ja tarpeen huvilan ja sen lähimiljöön suojelullisten arvojen ja niiden säilymisen riittävän turvaamisen näkökulmasta. Korttelin 427 ja Huvila Haikarin korttelialueen väliin voitaisiin myös osoittaa esimerkiksi jalankulkutie tai puistoaluetta.

Haikarinkadun eteläpuolisten korttelialueiden osalta maakuntamuseolla ei ollut luonnosvaiheessa kommentoitavaa. Toisaalta luonnosvaiheen suunnitelmissa Haikarinkadun eteläpuoliselle alueelle oli osoitettu pääosin vain 1-2-kerroksista omakotiasumista sekä yksi kolmikerroksisen rakentamisen mahdollistava yleisten rakennusten korttelialue. Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa alueelle on kuitenkin osoitettu omakotikortteleiden sijaan nelikerroksisten asuinkerrostalojen

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

korttelialueita. Maakuntamuseo pitäisi matalampaa asuinpientalorakentamista alueelle maisemallisesti sopivampana.

Samoin Villa Laguksen korttelia ja sen lähialuetta koskevaa suunnitelmaa on luonnosvaiheen jälkeen muutettu. Villa Laguksen pihapiiriin on osoitettu autokatoksen sijaan uuden asuinrakennuksen rakennusala ja korttelin länsipuolelle uusi AO-tontti. Suunnitelmassa tulee varmistua siitä, että alue ei rakennu liian tiiviiksi ja Villa Laguksen pihapiirille ominainen väljyys säilyy.

Suojelumerkintöjen osalta kaavakartalle on lisätty Huvila Haikaria ja Villa Lagusta sekä niiden korttelialueita (RM/s ja AL/s-2) koskevat sr- ja /s-merkinnät. Merkinnät on kohdennettu oikein, ja /s-merkintöihin liitetyt määräystekstit vaikuttavat pääosin asianmukaisilta. Sr-merkintää koskeva määräysteksti sen sijaan puuttuu ja tulee täydentää asianmukaisella tavalla. Samaten tulee täydentää Huvila Haikarin piharakennuksia koskevia tietoja, joita ei ole lisätty kaava-aineistoon. Rakennukset tulee esitellä niin, että niiden suojeluarvoon on mahdollista ottaa kantaa ja todetut arvot tulee huomioida kaavassa joko sr-merkinnöin tai osana /s-merkintää. RM/s-alueelle p-merkinnällä osoitetun pysäköimispaikka-alueen osalta tulee varmistaa, että p-merkinnästä ei aiheudu ristiriitaa alueen puuston ja miljööön ominaispiirteiden säilyttämisen kanssa.

Suunnittelualueen itäreunan puistoalueelle on merkitty s-merkinnällä suojeltava kohde. Kohde tulee yksilöidä ja esitellä aineistossa, ja merkintää koskeva määräysteksti tulee täydentää siten, että tekstistä selviää, mitkä toimenpiteet kohteessa ovat sallittuja.

Puistoalueelle Huvila Haikarin pohjoispuolelle on osoitettu saunan rakennusala (sa), jota koskien tulee määrätä muun muassa siitä, että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja maisemaan ja että maasto alueella tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Ylipäättään kaavassa olisi hyvä määrätä uudisrakentamisen rakennustavasta nyt esitettyä tarkemmin ja laatia alueelle esimerkiksi kortteleittain sitovat rakennustapaohjeet.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.


Dan Lindholm
museonjohtaja


Tellervo Saukoniemi
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

Kaavapalaute

Lähetäjä: Erätuli-Keskinen Katja
Lähetetty: 12. maaliskuuta 2019 16:29
Vastaanottaja: Kaavapalaute
Aihe: Lausuntopyyntö L7 Haikari / Hyvinvointi-toimialalla ei huomautettavaa

Kaavoitus
Saap. 12.3.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

Hei

Hyvinvointi-toimialan johtoryhmä on kokouksessaan 12.3.2019 käsitellyt lausuntopyyntöä koskien L7 Haikari, 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelien 419, 423, 427 ja korttelin 432 tontin 2 asemakaavan muutosta. Hyvinvointi-toimialalla ei ole huomautettavaa.

Ystävällisin terveisin
Katja Erätuli-Keskinen
hallintoasiantuntija

Puh. +358 (0)44 369 1216
Lohjan kaupunki
Karstuntie 4 (PL 71)
08100 Lohja

www.lohja.fi

[Lohja asuntomessukaupunki 2021](#)

Kaavapalaute

Lähetettäjä: Heli Vauhkonen <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: 13. maaliskuuta 2019 13:50
Vastaanottaja: Kaavapalaute; Iso-Markku Leena
Kopio: Suni Reetta (ELY); Kirjaamo Uudenmaan liitto
Aihe: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

Kaavoitus
Saap. 13.3.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan ehdotuksesta, joka koskee L7 Haikari, 7. kaupunginosaa Myllylampi, kortteleita 419, 423, 427 ja korttelin 432 tonttia 2.

Kirjaamollemme tiedoksi: Asemakaavan muutosehdotus L7 Haikari jne UML Dnro: 31/06.02.00/2019

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

Heli Vauhkonen

Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431

heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Lohjan kaupunki, kaupunkikehitys/kaavoitus
kaavapalaute@lohja.fi

Kaavoitus
Saap. 14.3.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN L7 (HAIKARI) EHDOTUKSESTA

Lohjan kaupungin vetovoimalautakunta on pyytänyt Lohjan ympäristöterveyspalveluilta lausuntoa 15.3.2019 mennessä Haikarin alueen L7 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaava-aineistona on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta ja -määräykset, kaavaselostus, havainnekuva ja rakennettavuusselvitys. Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja useilta eri vuosikymmeniltä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Haikarinkadun eri puolille ja se on suuruudeltaan noin 14,6 ha. Alue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta puistomaista aluetta. Alueelle sijoittuvat Huvila Haikari, Huvila Ruben, rivitaloalue ja sen viereinen entinen Haikarin leirintäalue. Suunnittelualue on maaperältään kalliota, karkeaa hietaa ja savea. Melkein puolet kaava-alueesta sijaitsee Lohjanharjun tärkeällä pohjavesialueella. Suunnittelualueelle on jo rakennettu yhdyskuntatekniset verkostot, myös kaukolämpö on rakennettu alueelle.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena:

- matkailua palvelevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiseen

- puistoalueiden ja kevyen liikenteenväylien turvaaminen

Kaava-alueelle on suunniteltu uusia rakennuspaikkoja pienkerros-/rivitaloille, asuinpientaloille ja sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukeskukselle.

Kaava-aineiston perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavia huomioita:

Kaavamääräyksiin on sisällytetty pohjavettä suojaavia määräyksiä, mm. lämmitysjärjestelmistä. Haikarin suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Lohjan vesi- ja viemärilaitoksen vedenotto. Terveystensuojeluviranomaisen kanta on, että pohjavesialueen ja varsinkin muodostumisalueen rakentamatonta maa- aluetta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamattoman maa-alueen väheneminen voi vaikuttaa pohjaveden muodostumiseen ja sitä kautta talousveden määrään ja laatuun. Villa Rubenin ympäristön alue ja yleisten rakennusten tontti pitäisi siis jättää mahdollisimman paljon rakentamatta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR-4) on suunniteltu rakennettavaksi kaivoslammen viereen. Rakennettavuusselvityksen (Oy Vesi-Hydro Ab, 1987) mukaan osa alueesta on täyttömaata, mutta enimmäkseen kalliota. Korttelialue on pohjavesialueella, josta suurin osa myös pohjaveden muodostumisalueella. Alue on

esitetty kaavamerkinöissä osittain tasattavaksi. Kalliolouhinnalla ja paalutuksella voi olla vaikutuksia pohjavesiolosuhteille. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä: Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Suunnittelussa on huomioitu mahdollinen Lohjanjärven tulvavaara.

Sovelletut oikeusohjeet:

Terveystarkastuslaki (763/1994)

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)

Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaoston päätös 18 § 17.01.2017 päätösvallan ja tehtävien delegointi viranhaltijoille

Viran puolesta,



Kati Lehtonen
terveystarkastaja

Tiedoksi: Lohjan ympäristöterveyspalvelut, ympäristöterveyspäällikkö

Ympäristönsuojelu

Päivämäärä/Datum

18.3.2019

Kaavoitus
Kaupunkikehitys / Lohjan kaupunki

Kaavoitus
Saap. 18.3.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.03/2017

Lausuntopyyntö 15.1.2019

Lausunto asemakaavan muutoksesta: L7 Haikari, 7. kaupunginosa
Myllylampi, korttelien 419, 423, 427 ja korttelin 432 tontin 2 asema-
kaavan muutos

Lohjan ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa yllä mainitusta asemakaa-
van muutoksen ehdotusvaiheesta.

Jessika Karvinen
ympäristösuunnittelija



28.03.2019

Julkinen

Kaavoitus
Saap. 28.3.2019
Tunnus/säil.paikka:
25/10.02.02/2017

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys ja kaavoitus
PL 71
08101 LOHJA

kaavapalaute(a)lohja.fi

Viite: lausuntopyyntö 15.1.2019

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, L7 Haikari, Lohja

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa L7 Haikarin asemakaavaehdotuksesta 15.3.2019 mennessä. ELY-keskus on saanut lausunnolleen lisäaikaa 5.4.2019 saakka.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi, ja määrittää myös sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä.

Yleistä

Lohjan taajamaosayleiskaavassa (KV 2013) suunnittelualue on pääasiassa asuinalue, joka on tarkoitettu asemakaavoittaa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuinalueeksi. Lisäksi yleiskaavassa on virkistystä, pohjavesialuetta ja suojeltuja rakennuksia koskevia merkintöjä. Nyt laadittu asemakaavaehdotus noudattelee Lohjan taajamaosayleiskaavaa.

AL/s-2 -korttelialueelle saa 50 % rakennusoikeudesta käyttää sellaista liike-, toimisto- tai työtilaa varten, joka ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Korttelialueelle on osoitettu kolme erillistä rakennusala. ELY-keskus kehottaa täsmentämään, mistä rakennusala 50 % saa käyttää liike-, toimisto tai työtilaa varten.

Kaavaselostukseen on hyvä lisätä otteet voimassa olevista maakunta-, yleis- ja asemakaavoista.

Rakennussuojelu

Kaavassa on merkintä sr: "Suojeltava rakennus". Määräyksestä tulee ilmetä, että kyseessä on suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä alkuperäisen kaltaisin materiaalein ja niiden tulee huomioida rakennuksen ominaispiirteet.

Kaavakartassa on myös merkintä ja määräys s: "Suojeltava kohde", mutta määräyksestä ei käy ilmi, mitä sillä suojellaan.

Luonto

Myllypuiston itäreuna kuuluu luonnonsuojelulain nojalla 18.10.1993 rauhoitettuun Myllylammen luonnonsuojelualueeseen (YSA013318). Luonnonsuojelualueen kaavamerkintä tulee olla SL. Alueen rauhoitusmääräykset mahdollistavat lähinnä virkistyskäyttöä palvelevien, hoito- ja käyttösuunnitelmassa tarkemmin suunniteltujen, polkujen rakentamisen. Sen sijaan jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa on mittakaavaltaan selvästi polkua laajempi ja tulee poistaa luonnonsuojelualueelta.

Pohjavesi ja rakennettavuus

Asemakaava-alueen itäpuolella on Myllylammen pohjavedenottamon kaivo. Vedenottamo on perustettu alueelle, jossa tapahtuu pohjaveden luontaista purkautumista. Myllylammen ohjeellinen suoja-alue ulottuu pohjavesialueen mukaisesti kaava-alueelle.

Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys tulee muuttaa ajantasaisen lainsäädännön mukaiseksi. Vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:stä löytyy pohjaveden muuttamisen luvanvaraisuus ja ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:stä pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi kaavamääräyksestä tulee poistaa viittaukset lakipykäliin ja avata tarkoitettu lain sisältö määräyksiin. Kaavamääräyksestä tulee poistaa viittaukset toimintoihin, joita ei ole asemakaavan muutosalueella (teollisuuden lastaus- ja purkualueet).

Rakennettavuusselvityksessä on mainittu, ettei tutkimuksissa havaittu pohjavettä, mutta toisaalta mainitaan, että alueen itäosissa pohjavesi on 2 - 4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakennettavuusselvityksen tulokset tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Paalutuksina ei saa käyttää pora- tai kaivinpaaluja, koska ne saattavat aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia. Paalutukset voivat myös aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjavettä esiintyy lähellä maanpintaa, joten kellarikerrosten rakentamisen kieltämistä suositellaan. Asia on tärkeä, koska lähin vedenottokaivo sijaitsee 60 metrin päässä kaava-alueen reunasta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY / Hannu Palmén, Henrik Wager, Ilpo Huolman, Annukka Galkin, Olli Jaakonaho

Tämä asiakirja UUELY/805/07.01/2013 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
UUELY/805/07.01/2013 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 28.03.2019 13:58

Esittelijä Suni Reetta 28.03.2019 13:58