L87 Maksjoen kauppapuutarha, asemakaavamuutos ja tonttijako

Yhteenveto ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista ja niiden vastineet

24.10.2019, Iris Jägel-Balcan

Uudenmaan ELY, 25.9.2019

Kaavaehdotuksessa määrätään, että uusia asuinrakennuksia rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Ottaen huomioon alueella harjoitettavan toiminnan ja sen keston maaperän tila olisi tarpeen selvittää muissakin tapauksissa. Näin ollen määräys on hyvä muuttaa muotoon: "Maaperän tila ja mahdollinen puhdistustarve on selvitettävä ennen maanrakennustöiden aloittamista."

Vastine:

Maaperän tilaa koskeva määräys on muutettu muotoon: ”Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.”

Asemakaavan pohjavesimääräystä on täydennetty asianmukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

Lohjan kaupungin ympäristösuojelu, 4.10.2019

Lohjan ympäristönsuojelun mielestä kyseessä olevalla alueella kaavamääräyksissä ei tarvitse ehdottomasti kieltää maalämpökaivojen rakentamista. Lohjan ympäristönsuojelumääräysten mukaan maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty 500 m etäisyydellä vedenottamoista. Muutoin tärkeällä pohjavesialueella maalämpökaivon rakentamiseen on haettava toimenpideluvan lisäksi vesilain mukainen lupa.

Vastine:

Aluehallintovirastojen ratkaisukäytäntö on viime vuosina yhdenmukaistunut siten, että pohjavesialueille ei ole myönnetty energiakaivojen rakentamista koskevia lupia, joten L87 Maksjoen kauppapuutarhan asemakaavamuutoksen määräyksissä noudatetaan samaa linjaa. Pohjaveden suojelumääräystä ei ole maalämpöjärjestelmien osalta muutettu.

Lisäksi on lausunnossa esitetty pieniä, sanamuotoja koskevia korjauksia pohjavedenmääräyksiin.

Sanamuotoja on korjattu lausunnon mukaisesti.

Lohjan ympäristönsuojelu katsoo, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä myös muiden kuin asuinrakennusten rakennushankkeiden yhteydessä. Rakentaminen ylipäätään voi aiheuttaa mahdollisten haitta-aineiden leviämistä ja haitallisia ympäristövaikutuksia. Maaperän pilaantumisen selvittämisen yhteydessä on syytä tutkia myös alueella olevan lammen veden laatu

Vastine:

Maaperän tilaa koskeva määräys on muutettu muotoon: ”Ennen rakentamiseen tai toimenpiteisiin ryhtymistä tulee rakennuslupavaiheessa tarvittaessa selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.”

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut, 11.9.2019

Ravitien rajaus; kaavassa määritetään katualueen leveys tai jätetään kokonaan kaavan ulkopuolelle.

Vastine:

Hyväksymisvaiheessa on katualueen osuus, johon ei kohdistu muutoksia, jätetty kokonaan kaavan ulkopuolelle. Ravitien rajaus on korjattu päivitetyn pohjakartan mukaisesti

Asumisen määrän rajaus rakennusoikeutena 500 k-m2, ei pientalojen määränä.

Vastine:

Voimassa olevassa kaavassa korttelialuetta koskee merkintä AV – Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue. AV-korttelialueella on rakennusoikeutta noin 1397k-m^2. Ympäristöministeriön ohjekirjan ”Asemakaavamerkinnät 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 määritelty asuinrakennusten määrää tai kerrosalaa, joten tulkitaan, että korttelialueella on mahdollisuus käyttää asumiseen enintään 90% rakennusoikeudesta, eli 1257 k-m^2.

L87 asemakaavamuutoksella korttelialue osoitetaan AL-merkinnällä ja kerrosala lisääntyy noin 1993 k-m^2, lopullinen rakennusoikeuden määrä AL-alueella tulee olemaan 3390 k-m^2. Kaavamuutoksen tavoite on kauppapuutarhan liiketoiminnan kehittämisen mahdollistaminen. Jotta kaavamuutoksella ei tulisi samalla merkittävää muutosta mahdollisessa asuinrakentamiseen käytettävässä rakennusoikeudessa, sallitaan L87 kaavamuutoksessa 1257 k-m^2 käytettävän asuinrakentamiseen, eli pyöristettynä 40% 3390k-m^2 :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.

Oleva katualueen haltuunottosopimus tulee purettavaksi osittain, tulevan korttelialueen osalta; sopimuksessa ei ole ollut korvausta.

Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 27.9.2019

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut lausuntopyynnön aineistoon. Sen perusteella pelastusviranomaisella ei ole mainittavaa huomautettavaa.

Suositellaan kuitenkin huomioimaan sammutusjätevesien hallinta, sillä kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 2.7.2019

Ei kommentoitavaa.

Merkitään tiedoksi.

Museovirasto 23.8.2019

Ei kommentoitavaa.

Merkitään tiedoksi.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys Ry, 30.9.2019

Ei huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.