

Vetovoimalautakunta	§ 104	20.06.2018
Vetovoimalautakunta	§ 95	19.06.2019
Vetovoimalautakunta	§ 151	24.10.2019
Kaupunginhallitus	§ 334	04.11.2019

L87 Maksjoen kauppapuutarha; Maksjoen kaupunginosan korttelin 133 osan asemakaavamuutos ja tonttijako

226/10.02.03/2018

VEVO 20.06.2018 § 104

Kauppapuutarha Sohlman Ay on tehnyt kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen, joka koskee Maksjoen kaupunginosassa korttelissa 133 kiinteistöä 444-429-0004-0267. Kiinteistön pinta-ala on 10919 m² ja asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala on noin 9320 m². Kiinteistöllä sijaitsee rekisteritietojen mukaan kahden asunnon omakotitalo vuodelta 1956 sekä kasvihuonerakennuksia.

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1986. Kiinteistö on osoitettu asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (AV), jonka tehokkuusluku $e=0,15$. Kiinteistö rajautuu luoteessa Ravitien katualueeseen, lounaassa Topintien katualueeseen, kaakossa ja koillisessa erillispientalojen korttelialueeseen (AO) sekä itäkulmassa puistoalueisiin (PL, P).

Oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa alue sisältyy laajaan pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP1). Alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle. Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunki-kuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikenne-painotteiselle kadulle/tielle ja/tai lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Täydentävien yleisten määräysten mukaan: Maankäyttövaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueen sisäisiä liikenne- ja katualueita, virkistys- ja puistoalueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluita. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on lisäksi mahdollista osoittaa muita käyttötarkoituksia, jotka eivät ole ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen ja kaavamääräysten kanssa. Hakemusta käsiteltäessä katsotaan, että voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin- ja kasvitarhatoiminta on taajamaosayleiskaavan yleinen määräys huomioon ottaen osayleiskaavan mukaista toimintaa, kun sen laajuus ja ympäristövaikutukset sovitetaan lähellä sijaitsevan asumisen reunaehtoihin.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: Yrityksemme on perheyrittäjä jo vuosikymmenien takaa. Haluamme varmistaa ja luoda mahdollisimman hyvät edellytykset myös seuraavalle sukupolvelle jatkaa perheyrittäjätoimintaa. Käytyjen keskustelujen perusteella hakijan tavoitteena on rakentaa tontille enemmän kasvihuonerakennuksia kuin voimassa olevan asemakaavan tehokkuusluku sallii.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan, milloin asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä

kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Asemakaavamuutoksen tavoitteellinen aikataulu päätetään erikseen, kun kaavoitusohjelma tarkistetaan seuraavan kerran kesälomakauden jälkeen.

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku,
leena.iso-markku@lohja.fi

Oheismateriaali:

- hakemus
- sijaintikartta

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan laatimiseksi Maksjoen kaupunginosan korttelissa 133. Lautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

Mahdollisesti tarvittavat maankäyttösopimukset valmistellaan ja tuodaan päätettäväksi erikseen ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 19.06.2019 § 95

Asemakaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmiin vuosille 2018–2020 (päivitys 22.8.2019) ja 2019–2021. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2019. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on tutkia alueelle lisärakennusoikeuden osoittamista, mikä mahdollistaisi uusien kasvihuoneiden rakentamisen nykyisten tilalle ja niiden lisäksi.

Asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta on tiedotettu vetovoimalautakunnan 22.5.2019 §90 tiedotusluonteisissa asioissa. L87 Maksjoen kauppapuutarhan asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat, valmisteluvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus pidettiin nähtävillä 15.5.-31.5.2019. Yhteensä saapui yksi lausunto. Mielipiteitä ei saapunut.

Uudenmaan ELY ehdotti lausunnossaan täydennyksiä pohjavesialueen määräyksiin. Saatuun lausuntoon on laadittu vastine, joka on kaavaselostuksessa sivulla 17.

Pohjavesialueen määräystä on täydennetty em. lausunnon mukaisesti. Kaavakarttaan ei ole valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehty muita muutoksia, teknisiä korjauksia lukuun ottamatta.

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. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 1994 k-m².

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

Kaavan mahdollistama toiminta on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan AP-1 määräyksen reunaehtojen mukaista toimintaa, koska sen laajuus ja ympäristövaikutukset ei häiritse lähellä sijaitsevaa asumista.

Voimassa olevassa kaavassa AV-korttelialueen pinta-ala on noin 9340 m². Kaavamuutoksella korttelialueen ja katualueen pohjoispuolinen raja siirtyy piha-alueelta 2-5m pohjoiseen. Kaavaehdotuksen mukaisen AL-korttelialueen pinta-ala on noin 9792 m².

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

Lohjan kaupungin voimassaolevan maapoliittisen ohjelman mukaan maankäytösopimus voidaan jättää tekemättä, vaikka rakennusoikeuden lisäys olisikin yli 500 k-m², kun on kyse olemassa olevan elinkeino-toiminnan laajenemisesta ja mikäli kuntatekniikalle ei aiheudu asema-kaavamuutoksesta kustannuksia.

Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan; iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- saapuneet lausunnot
Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää
	1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista;
	2. hyväksyä Maksjoen kaupunginosan asemakaavamuutosehdotuksen L87 Maksjoen kauppapuutarha 19.6.2019 ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.
Liite 4	L87 ehdotusvaiheen kaavakartta 19.6.2019
Liite 5	L87 ehdotusvaiheen kaavaselostus 19.6.2019
Liite 6	L87 havainnekuva (3DProject Ky, Pentti Saarinen)
Liite 7	Tonttijakokartta 19.6.2019

VEVO 24.10.2019 § 151

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.

Asemakaavamuutokseen on palautteen 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 olemassa olevan katualueen. Pohjakartta on tarkistettu ja sen mukaan on tarkennettu korttelialueen ja katualueen luoteispuolista rajaa. AL-korttelialueen pinta-ala on noin 9646 m². Tonttijakoa on päivitetty vastaavasti.

Voimassa olevassa kaavassa AV-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 voimassa olevaan kaavaan nähden on kaavakarttaan lisätty merkintä as 40%. Kaavamääräyksestä on poistettu pientalojen enimmäismäärä.

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

Lisätiedot	Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- L87 hyväksymisvaiheen kaavakartta 24.10.2019 - L87 hyväksymisvaiheen kaavaselostus 24.10.2019 - saapuneet lausunnot - yhteenveto lausunnoista ja ehdotus vastineista - L87 tonttijakokartta, 24.10.2019
Esitys Kaupunkikehitysjohtaja	Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se 1. hyväksyy nähtävillä olleesta Maksjoen kaupunginosa korttelin 133 osaa ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (24.10.2019), ja 2. hyväksyy Maksjoen kaupunginosa korttelin 133 osaan ja katualueelle laaditun 24.10.2019 päivätyn L87 Maksjoen kauppapuutarhan asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon. Asemakaavamuutoksella muodostuu 20. kaupunginosa Maksjoki, osa korttelia 133 ja tontti 1.

Päätös

KH 04.11.2019 § 334

Lisätiedot	kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi
Oheismateriaali	- L87 hyväksymisvaiheen kaavakartta 24.10.2019 - L87 hyväksymisvaiheen kaavaselostus 24.10.2019 - saapuneet lausunnot - yhteenveto lausunnoista ja ehdotus vastineista - L87 tonttijakokartta, 24.10.2019
Esitys Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä:

1. nähtävillä olleesta Maksjoen kaupunginosa korttelin 133 osaa ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin annetut vastineet (24.10.2019); sekä

2. Maksjoen kaupunginosa korttelin 133 osaan ja katualueelle laaditun 24.10.2019 päivätyn L87 Maksjoen kauppapuutarhan asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon. Asemakaavamuutoksella muodostuu 20. kaupunginosa Maksjoki, osa korttelia 133 ja tontti 1.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano

ote kaavasuunnittelija Jägel Balcan, toimistosihteeri Lintuniemi
