



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 asuinalueita, joka on tarkoitus 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 vedenottoaivo 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