

## L86 Petäjäpuisto, 24. kaupunginosa Ventelä, korttelin 138 ja puistoalueen asemakaavan muutos sekä tonttijako

18/10.02.03/2019

VEVO 24.04.2019 § 67 Asemakaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmiin vuosille 2018–2020 ja 2019–2021. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2019.

Kaava-alue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa Mäntynummella, noin 5 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen. Sitä rajaavat pohjoisessa Lohjanharjuntie (1125) ja etelässä Mäntynummentie. Suunnittelualue käsittää puistoa ja lähivirkistysaluetta sekä ns. entisen Shellin tontin. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on kaavoittaa alueelle tontti, joka soveltuu muun muassa kokoontumistilalle. Jehovan todistajat – Helsingin seurakunta on tehnyt suunnitteluvarauksen kiinteistölle 444-423-1-1230. Lisäksi kaavan tarkoitus on ajantasaistaa ns. entisen Shellin tontin asemakaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitustaan.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 18.4.1974 hyväksytty ja 3.6.1974 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (RK016), jossa suunnittelualueen keskelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM) ja suunnittelualueen lounaisosa on osoitettu puistoalueeksi (P). Alueen koillisosassa on voimassa 15.1.1986 hyväksytty asemakaava (RK046), jossa tämä alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 16.1.2019 ja valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.1.–1.2.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja palautteen perusteella on laadittu asemakaavan muutosehdotus.

Asemakaavalla muodostuu uusi yleisten rakennusten korttelialueen tontti (Y). Sen koillispuolinen tontti on merkitty asemakaavaehdotuksessa palvelutoimintojen korttelialueeksi (P). Puistoalue ja lähivirkistysalue muuttuvat osittain Y- ja osittain EV-alueiksi (suojaviheralue). Kaava-alueen kaikki viheralueet on osoitettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueiksi tieliikenteestä aiheutuvan melun vuoksi. Alueella tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Muodostettavalle Y-tontille on asemakaavaehdotuksessa oma ajoliittymänsä, ja pysäköintipaikat osoitetaan kokonaisuudessaan omalta tontilta. Pysäköintipaikkoja tulee kokoontumistiloille toteuttaa vähintään 0,2 ap / henkilö, muita toimintoja varten vähimmäisvaatimus on 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintipaikat tulee jäsennellä puu- ja/tai pensasistutuksin.

Y-tontilla suurin sallittu kerrosluku on II (valmisteluvaiheessa I) ja tontin tehokkuudeksi osoitetaan 0,2. Tontin pinta-ala on noin 2509 m<sup>2</sup>, joten sille tulee rakennusoikeutta noin 502 k-m<sup>2</sup>. Y-korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty, ettei alueelle saa sijoittaa melulle herkkää toimintaa ilman riittävää meluntorjuntaa.

Suojaviheralueelle on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisten rakennusten korttelialueen mainoslaitteen. Laitteen korkeus saa olla

enintään 4 metriä luonnollisesta maanpinnasta ja sen tulee materiaaleiltaan ja ulkoasultaan soveltua alueen rakennuskantaan ja maisemakuvaan.

Ajantasaistettavalla palvelutoimintojen korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuus tällä korttelialueella on voimassa olevassa kaavassa 0,3. Kaavaehdotuksessa tehokkuus on tämän tontin kohdalla sama 0,3. Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut huoltoasema. Aluetta on kunnostettu, mutta maaperään on kunnostuksessa jäänyt pilaantuneita maita, joita ei kaivuteknisesti ollut mahdollista poistaa ympäröiviä rakennuksia vaarantamatta. Kaavakartalle on lisätty pilaantuneet maa-ainekset ja pilaantumisen leviämistä ehkäisevät rakenteet huomioiva merkintä.

Rakennusaloja ei ole määritetty tarkemmin tonttien sisällä. Tonttien etureunaan, Mäntynummentien puolelle osoitetaan kaavassa istutettava alueen osa.

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

Lisätiedot

kaavasuunnittelija Essi Vento, [essi.vento@lohja.fi](mailto:essi.vento@lohja.fi)

Oheismateriaali

- L86 saapunut lausunto

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä valmisteluaineistosta saadun lausunnon tiedoksi; ja

2. hyväksyä 24. kaupunginosa Ventelän asemakaavamuutosehdotuksen L86 Petäjäpuisto (20.4.2019) ja siihen liittyvän tonttijaon asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liite 5

- L86 ehdotusvaiheen kaavakartta 24.4.2019

Liite 6

- L86 kaavaselostus 24.4.2019

Liite 7

- L86 tonttijako

-----