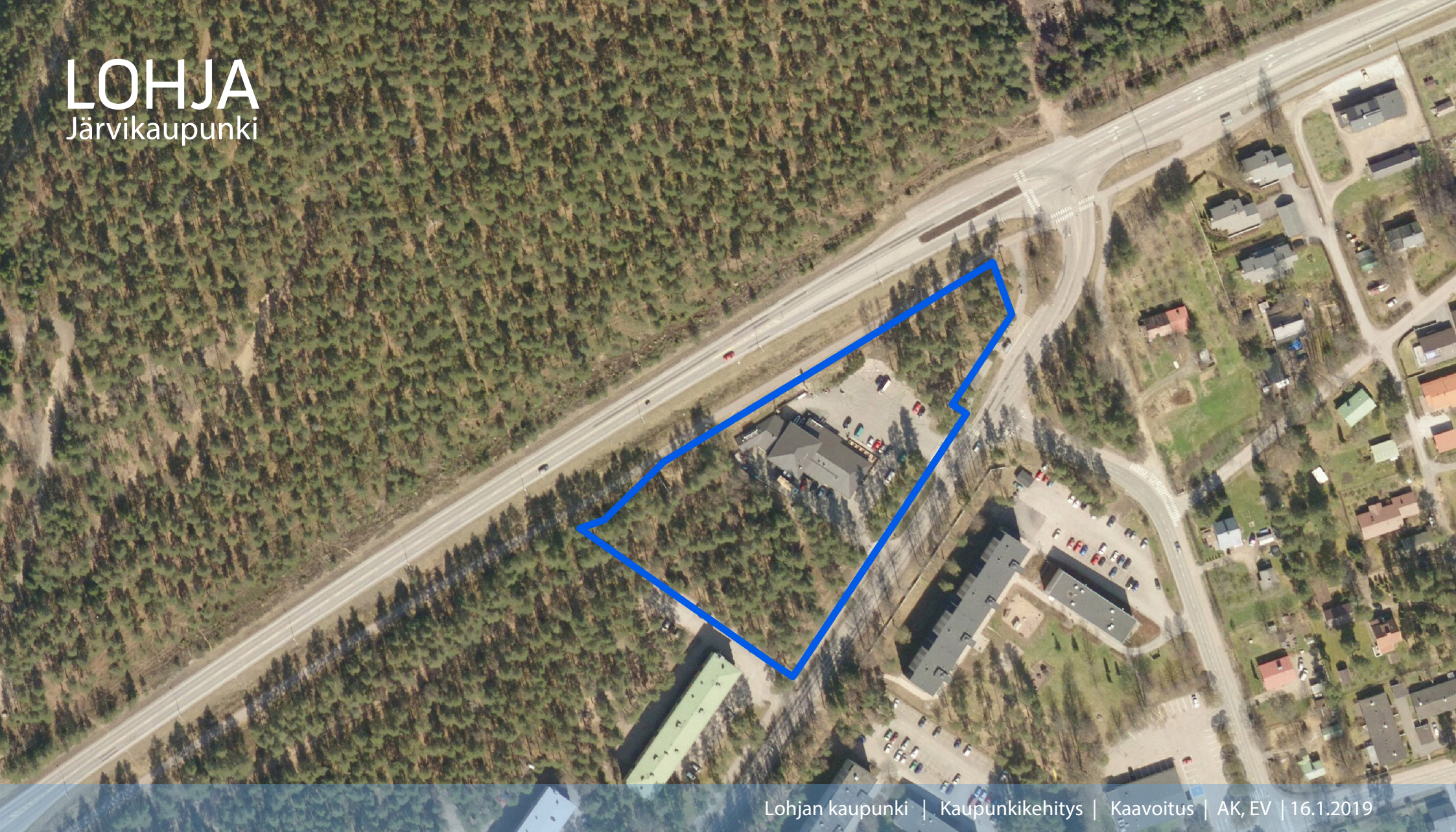




Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | AK, EV | 16.1.2019

## **Kaavaselustus**

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO, L86 PETÄJÄPUISTO

24. KAUPUNGINOSA VENTELÄ, KORTTELIN 138 SEKÄ PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



## **KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT**

Lohjan kaupunki  
Kaupunkikehitys / Kaavoitus  
PL 71, 08101 Lohja  
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstuntie 4  
08100 LOHJA

Sähköposti:  
kaavapalaute(a)lohja.fi (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)  
etunimi.sukunimi(a)lohja.fi

Kaavasuunnittelija Essi Vento puh. 044 374 4414

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0. PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN</b>                                 | <b>1</b>  |
| TUNNISTETIEDOT                                                          | 1         |
| KAAVAN NIMI JA TARKOITUS                                                | 1         |
| SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET                  | 1         |
| OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS                                         | 1         |
| <br>                                                                    |           |
| <b>1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>                                      | <b>4</b>  |
| ALUEEN YLEISKUVAUS                                                      | 4         |
| KAAVAN TARKOITUS                                                        | 5         |
| SELVITYKSET                                                             | 5         |
| SUUNNITTELUTILANNE                                                      | 6         |
| LUONNONYMPÄRISTÖ                                                        | 12        |
| YHDYSKUNTARAKENNE                                                       | 12        |
| YMPÄRISTÖHÄIRIÖT                                                        | 13        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET</b> | <b>12</b> |
| ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT                                                   | 12        |
| ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHEEN LUONNOS                                   | 12        |
| KERROSLUVUT JA RAKENNUSOIKEUS                                           | 12        |
| KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET                                            | 12        |
| PIENENNÖS KAAVAKARTASTA                                                 | 13        |
| ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET                                       | 14        |
| HAVAINNEKUVA                                                            | 15        |

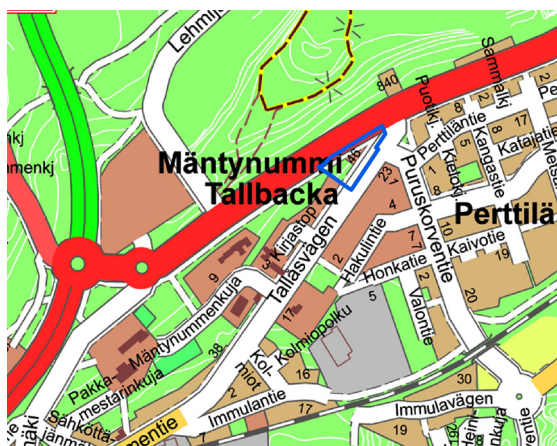
## 0. PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

### TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee Lohjan 24. kaupunginosaa Ventelä, korttelia 138 sekä puistoaluetta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin yksi hehtaari.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee noin 5 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen. Sitä rajaavat pohjoisessa Lohjanharjuntie (1125) ja etelässä Mäntynummentie. Suunnittelualue käsittää puistoa sekä ns. entisen



Kaava-alueen sijainti

Shellin tontin. Kaava-alueen rajausta voi tarkentaa kaavoitusprosessin aikana.

### KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L86 Petäjäpuisto, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on kaavoittaa alueelle tontti, joka soveltuu muun muassa koontumistilalle. 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.

### SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos sisältyy Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmiin vuosille 2018–2020 ja 2019–2021. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2019. Kaavaprosessi käynnistyy kun kaupunki kuuluttaa kaavan vireilletulosta.

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.1.–1.2.2019.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

L86 Petäjäpuisto on vähäinen asemakaavamuutos. MRL 63 §:n mukaan vähäisistä asemakaavamuutoksista ei tarvitse laatia erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Petäjäpuiston asemakaavamuutoksesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

### OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa. Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

#### I Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistajat
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

#### II Kaupungin toimialat

- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- ympäristönsuojelu
- ympäristöterveyspalvelut



## III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

## IV Muut yhteisöt

- Jehovan todistajat – Helsingin seurakunta
- Valtaväyliä aluetuomikunta
- Perttilä-seura
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy
- DNA Oy

## KAAVAVAIHEET

### Aloitutus- ja valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungintalo Monkolan asiakaspalveluksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4. Aineistoon voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupunkikehityksen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla ([www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)). Sivustoa päivitetään kaavaprosessin etenemisen mukaan.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta.

### Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

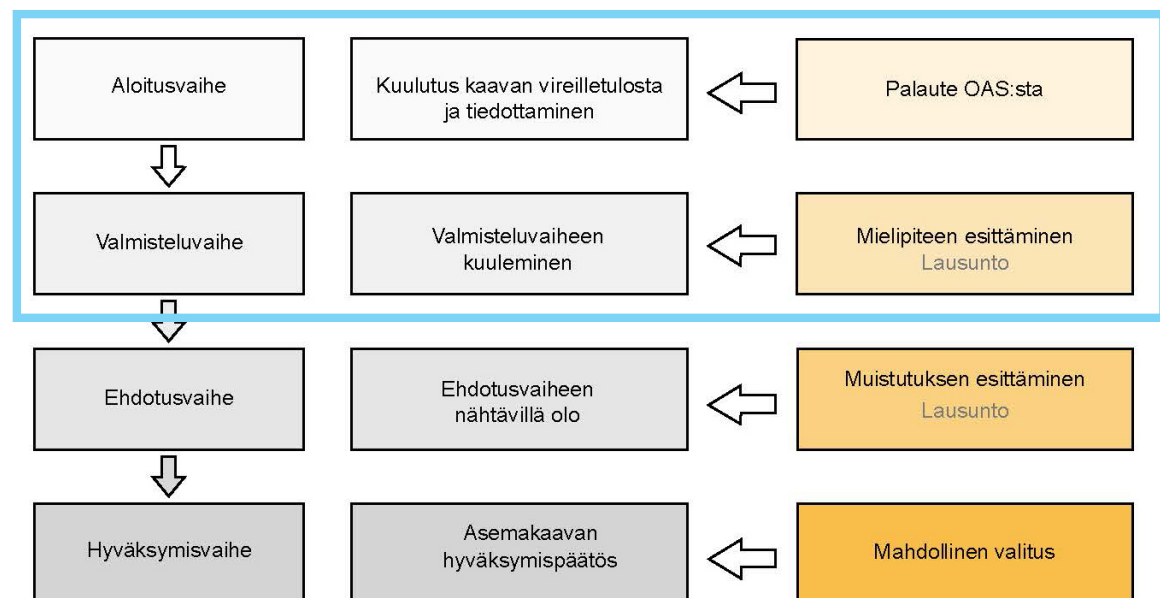
Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävillöön päättymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdis-

sa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

### Hyväksymisvaihe

Vetovoimalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Kaupunki antaa ehdotusvaiheessa esitettyihin kirjallisiin muistutuksiin perustellun vastineen (MRL 65§). Ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on kaupungin ilmoitettava perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupungin hallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätök-



Asemakaavamuutoksen kulku ja tämänhetkinen vaihe

sestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa (MRL 67§).

## Lainvoimaisuus

Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan valitusajan jälkeen kuulutuksella. Kuulutus julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja lehdissä (Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja) sekä kaupungin internet-sivuille täydennetään kaavan lainvoimaisuus.

Mikäli kaavasta on valitettu ja oikeuskäsittely hylkää valitukset tullaan asemakaava kuuluttamaan vasta tämän jälkeen lainvoimaseksi.



*Suunnittelualue Lohjanharjuntien suunnasta*



# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

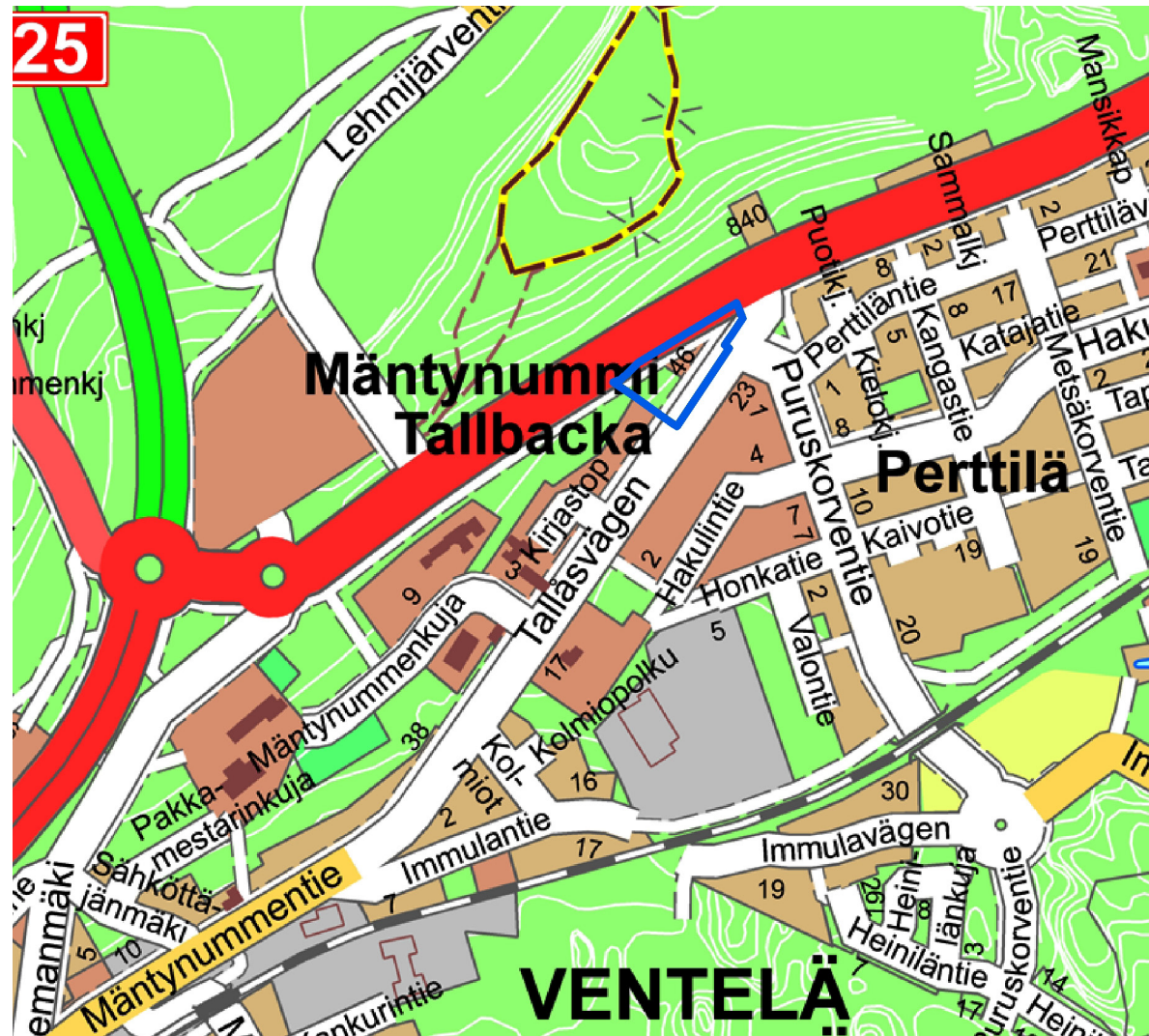
### ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Ventelän kaupunginosassa Mäntynummella, noin 5 kilometriä Lohjan keskustasta koilliseen. Sitä rajaavat pohjoisessa Lohjanharjuntie (1125) ja etelässä Mäntynummentie. Suunnittelualue käsittää puistoa sekä ns. entisen Shellin tontin. Alue sijaitsee tärkeällä Lohjanharjun pohjavesialueella. Kaava-alue käsittää noin yhden hehtaarin kokoisen alueen.

Kaava-alueella on toiminut vuosina 1986–2013 polttoainejakeluasema. Nykyään tontilla toimii Akix Mäntynummi Oy, jolla on tontilla *Kaffe ja piffi* -niminen ravintola, autopesula ja pienkonemyyntiä.

Alueen koillis- ja lounaisosat ovat puustoisia. Kaava-alueen lounaispuolella on kerrostaloasuinrakennuksia, ja muilta puolin aluetta ympäröivät katualueet.

Kaava-alueella sijaitseva viheralue on Lohjan kaupungin hoitoluokituksessa puistometsää, ja sitä hoidetaan suojametsän periaatteella.



Suunnittelualueen sijainti





*Suunnittelualue ilmakuvasa (2016)*

## KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoitus on kaavoittaa alueelle tontti, joka soveltuu muun muassa kokoontumistilalle. Jehovan todistajat – Helsingin seurakunta on tehnyt suunnitteluvarauksen kiinteistölle 444-423-1-1230, joka sijaitsee voimassaolevan rakennuskaavan RK016 korttelin 138 lounaispuolella (VEVO 23.05.2018 § 85). Maa-ala, jota suunnitteluvaraus koskee, on Lohjan kaupungin omistama ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoksi. Jehovan todistajien valtakunnansali sijaitsee nykyään Hiidensalmessa Hiidensalmen L52 kaavamutoksen kaava-alueella. Nykyinen kokoontumistila on tullut käyttöikänsä päähän ja tarvitsee uuden sijainnin.

Lisäksi kaavan tarkoitus on ajantasaistaa viereisen palvelutoimintojen, entisen Shellin tontin, asemakaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitustaan.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

## SELVITYKSET

Alueen pohjaveden tilaa on seurattu vuodesta 2001, ja seuranta lopetettiin vuonna 2016. Alueella ei havaittu seurantajakson aikana merkittäviä polttoaineperäisten yhdisteiden pitoisuuksia.

## SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVIA SELVITYKSIÄ JA LAUSUNTOJA

- Taajamaosayleiskaavaa (lainvoimainen 2.3.2016) varten laaditut selvitykset
- Lohjan pohjavesien yhteistarkkailu vuonna 2016 (Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, julkaisu 277/2017)
- Pohjaveden tarkkailun vuosiraportin 2016 tarkastaminen, ELY
- Lohjan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2016, Ramboll
- Shell Pohjaveden tarkkailun vuosiraportti 2016, Ramboll
- Shell Pilaantuneen maaperän kunnostus 2014, Ramboll
- Länsi-Uudenmaan meluselvitys 1999

# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## SUUNNITTELUTILANNE

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

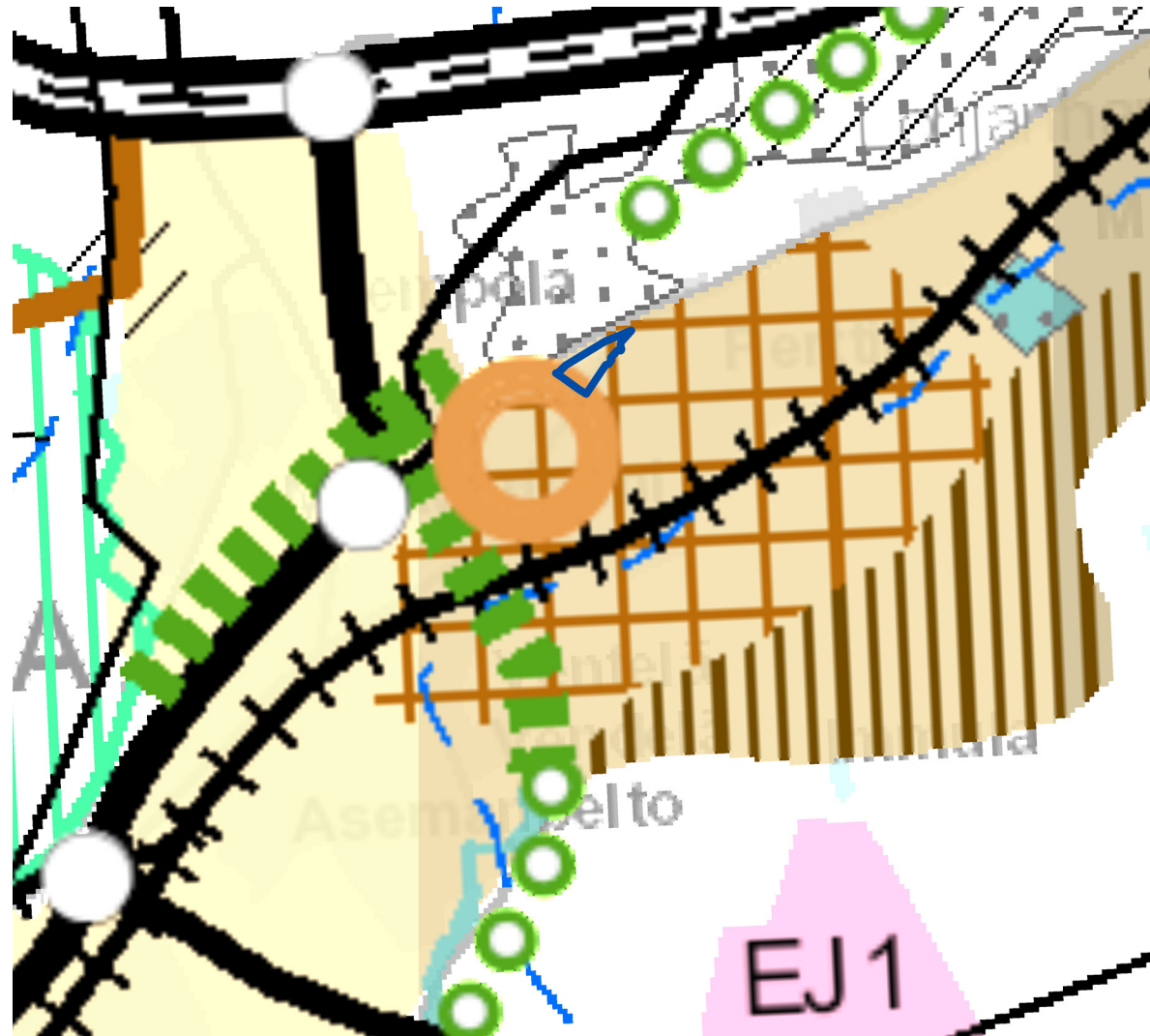
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2.) tehokas liikennejärjestelmä, 3.) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4.) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja 5) uusiutumisiskyinen energiahuolto.

### MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017 (voimassa maakuntahallituksen päätöksellä). Uudenmaan liitto valmistelee Uusimaa 2050 -kokonaismaakuntakaavaa.

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (ruskea väri) ja tiivistettävällä alueella (ruuturasteri). Alue sijoittuu Lohjanharjun pohjavesialueelle.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

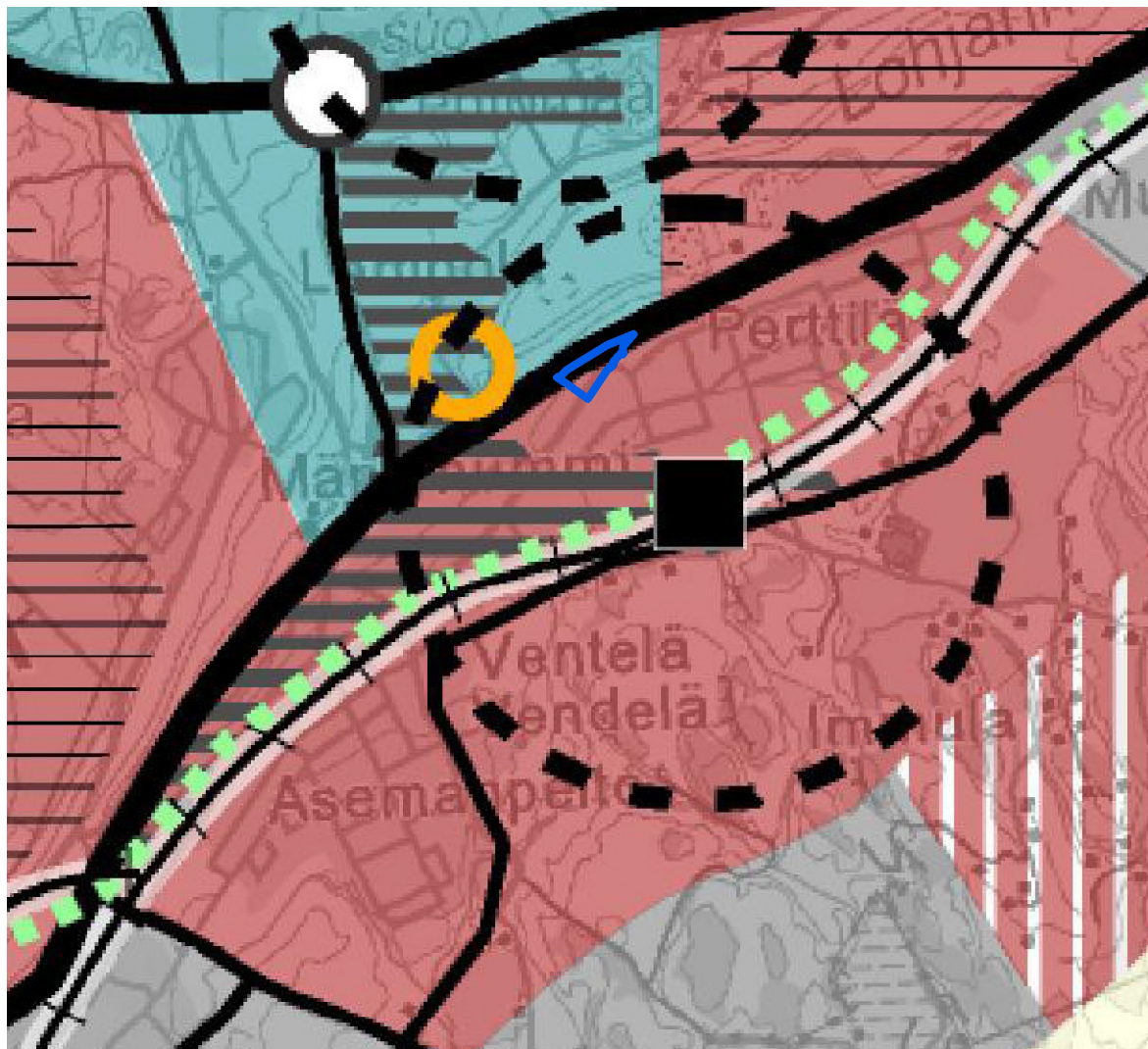


## MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013–2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013–2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vuosien 2013–2037 välillä. Se on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso.

Selvitysalue sijaitsee rakennemallissa nauhataajaman alueella. Nauhataajama on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavutettavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä.

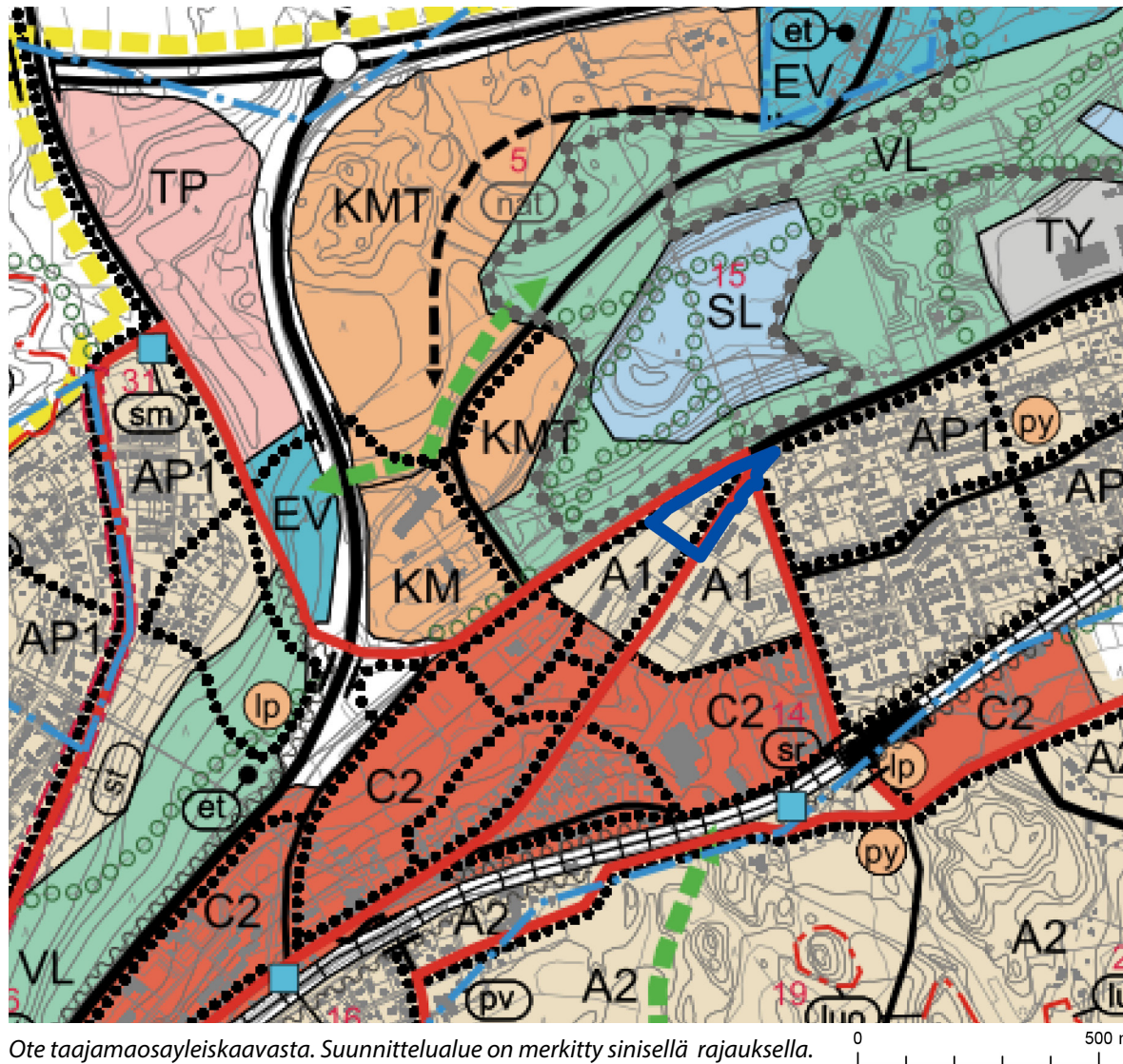
- Nauhataajama
- Nauhataajaman alakeskus
- Vähittäiskaupan suuryksikkö
- E18 Yrityslohja
- Valtatie



Ote Lohjan kaupungin maankäytön rakennemallista 2013–37.  
Kaava-alue on rajattu sinisellä.

0 1 km

# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



## TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymällä ja 2.3.2016 voimaan tullevalla oikeusvaikutteisella taajamaosayleiskaavalla ohjataan alueelle laadittavien asemakaavojen sisältöä.

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A1). Määräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle kaupunkimaiselle tiiviille asuntorakentamiselle. Lisäksi kaavassa määrätään, että alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on parannettava asuin ympäristön laatua siten että samalla säilytetään alueen rakentamisajankohdalle tyypilliset kaupunkikuvalliset ominaispiirteet, varmistettava palvelujen saatavuus, alueen sosiaalinen laatu ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet, sekä että korjausrakentamisessa on huomioitava rakennusten energiantarpeen pienentäminen.

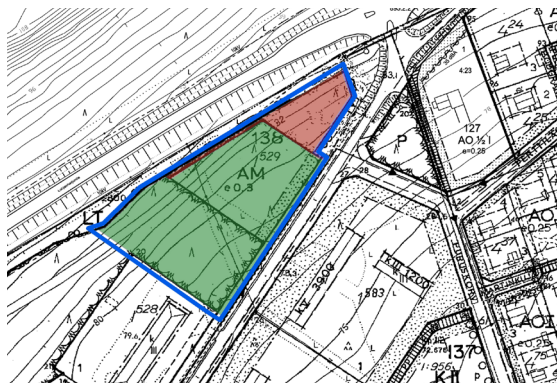
Taajamaosayleiskaavan yleisten määräysten mukaan maankäyttövaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueen sisäisiä liikenne- ja katualueita, virkistys- ja puistoalueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluita. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on lisäksi mahdollista osoittaa muita käyttötarkoituksia, jotka eivät ole ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen ja kaavamääräysten kanssa.



Lohjanharjuntie ja Mäntynummentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu joukkoliikennepaikoitteiksi kaduiksi/teiksi, jotka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattaviksi joukkoliikennedyhteisiksi. Näiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt. Lohjanharjuntien ja Mäntynummentien varsille on lisäksi osoitettu kevyen liikenteen reitit.

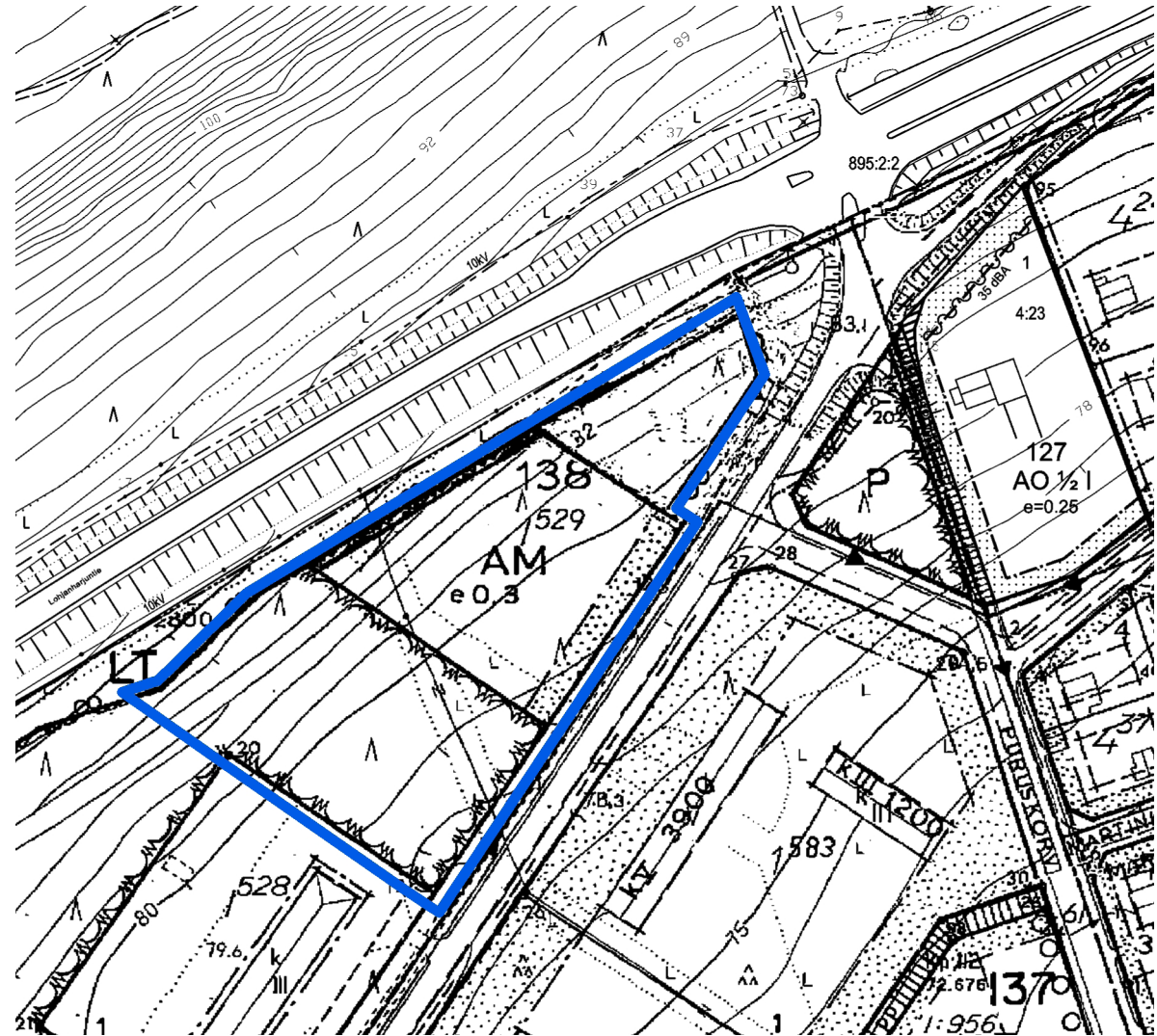
## ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 18.4.1974 hyväksytty ja 3.6.1974 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (RK016). Asemakaavassa suunnittelualueen keskelle on osoitettu mootto-



- RK046 – 15.1.1986
- RK016 – 9.7.1974

*Voimassaolevien asemakaavojen kaavatunnukset ja hyväksymispäivämäärät*



*Ote ajantasa-asemakaavasta*



# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

riajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM). Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on kaavan mukaisesti 1 autopaikka 50 huoneisto-m<sup>2</sup> kohti. Tonttitehokkuus kaavassa on 0,3. Suunnittelualueen lounaisosa on osoitettu kaavassa puistoalueeksi (P).

Alueen koillisosassa on voimassa 15.1.1986 hyväksytty asemakaava (RK046), jossa tämä alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Perttilännummi  
Lh 9.7.1974

16

## MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSET:

3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Muu ohjeellinen raja kuin rakennuspaikan raja.

Rakennusraja ja muu kaavamääräyksellä osoitettu raja.

Korttelin numero.

Rakennuspaikan numero.

Tien tai alueen nimi.

Viivalla jatkuvuuskilven varattu tiealue.

Liittymä liikennealueelle kielletty merkinnä kohdalla.

Liittymä tiealueelle kielletty merkinnä kohdalla.

Isotutettava rakennuspaikan osa.

Maanalaista johtoa varten varattava alue.

Rakennuksessa saa olla kokonaan maanpinnan yläpuolella oleva kellarikerros.

Sellaisen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku, jossa ei saa olla kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta.

Sellaisen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku, jossa kellarikerroksen pinta-alasta saadaan käyttää enintään puolet asuotilakohdaksi.

Kortteliluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ulakkoherroksessa sallitun, kerrosalan laskettavan rakennuspaikoiden.

Maanalaista tilaa.

0,2 - Rakennuspaikan tehokkuusluku eli rakennuspaikan kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

2660 Suurin sallittu kerrosala m<sup>2</sup>/ass.

P Pysäköintipaikka.

|                   |
|-------------------|
| AK                |
| AL                |
| AR                |
| AO                |
| AV                |
| AM                |
| Y                 |
| YT                |
| YO                |
| T                 |
| TP                |
| TLV               |
| AP <sup>(4)</sup> |

|   |
|---|
| P |
|---|

|      |
|------|
| UP   |
| UL   |
| (UL) |
| LR   |
| LP   |
| LT   |
| ZS   |
| ZM   |

Asutokerrostalojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Enintään kaksitasuisten asuinrakennusten korttelialue.

Asunto- ja kasvitarhakennusten korttelialue.

Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue.

Vieisten rakennusten korttelialue.

Kunnallisteknisiä huolto- ja palvelu- rakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Teollisuusrakennusten korttelialue.

Pienteollisuusrakennusten korttelialue.

Teollisuus- liikke- ja varastorakennusten korttelialue.

Autopaikkojen korttelialue, yläindeksiin osoittamaa kortteleita varten.

Puistoalue.

Palloilialue.

Leikkialue.

Ohjeellinen leikkikenttäalue.

Rautatiealue.

Pysäköintialue.

Tiealue, jolle pääsy on sallittu ainoastaan kaavassa osoitetuissa kohdissa.

Suorjännitejohtojen aiheuttama alueen käyden rajoitus.

Mauntaja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohden lisättyä 10%:lla.

Liikehuoneistot: 1 autopaikka 50 huoneisto-m<sup>2</sup> kohti.

Toimistot: 1 autopaikka 50 huoneisto-m<sup>2</sup> kohti.

Tämän rakennuskaavan on Lohjan kunnanvaltuusto hyväksynyt 18.4.1974 ja Uudenmaan lääninhallitus vahvistanut 9.7.1974

Lohjalla syyskuun 13 p:nä 1974  
kunnanjohtaja Pauli Koskinen

16

TYNNINHARJU

ASEMANRINNE

PERTTILÄNNUMMI

Kv 15.1.1986

Korttelia 1597 koskeva rakennuskaavan muutos

Korttelihin 65 ja 70 liittyviä puistoalueita koskeva rakennuskaavan muutos

Korttelia 130 ja siihen liittyviä puistoalueita koskeva rakennuskaavan muutos

46

Merkintöjen selitykset ja rakennuskaavamääräykset.

3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

KORTTELIN NUMERO.

RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUSKUNNAN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

ISOTUTETTAVA ALUEEN OSA. OLEMASSA OLEVAN PUUSTON SÄILYTTÄMISEEN ON KIINNITETTÄVÄ KÄYTTÄJÄ HUOMIOIDIA. VALTAMATTOMAT KULKUTIEI ALUEEN POIKKI SALLITAAN.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

LÄHIVIRKISTYSALUE.

KAUITAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUE.

JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

1597

4

I

e = 0,30

AL

VL

LT

○

Voimassa olevien asemakaavojen kaavamääräykset

## POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Ns. entisen Shellin tontille on 10.2.2014 tehty rakentamista koskeva poikkeamispäätös (RN:o 1:972). Päätöksessä myönnettiin lupa huoltoasemankäytöstä poistetun huoltoasema-/ravintola-rakennuksen laajentamiselle 350 m<sup>2</sup> suuruisella lii-  
ketilalla, johon tehtiin pienkoneiden myymälätilat. Huoltoasematoiminnan päätyttyä vuonna 2013 huoltoaseman rakennus on otettu kokonaan ravintolakäyttöön. Päätöksellä poiketaan voimassa olevan asemakaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta (huoltoasemien korttelialue).

Tontille on vuonna 2013 haettu ympäristösuojelun mukaista ympäristölupaa polttonesteiden jakeluasemalle, mutta hakemus evättiin ympäristönsuojelulautakunnassa, hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tontilla ei tämän päätöksen vuoksi ole enää mahdollista harjoittaa voimassa olevan kaavan mukaista toimintaa.

Poikkeamispäätöksen jälkeen toteutetun laajennuksen jälkeen käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 350 m<sup>2</sup> 1200 neliön kokonaisrakennusoikeudesta.

## MAANOMISTUS

Kaupunki omistaa hieman yli puolet suunnittelualueesta (kuva oikealla). Palvelutoimintojen tontti on yksityisessä omistuksessa.



Kaupungin maanomistus kartassa vihreällä



# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

## RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

## POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

## TONTTIJAKO

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

## LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Lohjanharjun selännevyöhykkeellä noin 80 metriä merenpinnan yläpuolella. Sen maasto on loivasti kaakkoon viettävää hiekaista rinnettä. Korkeus vaihtelee noin 78–84 metrin välillä merenpinnan yläpuolella.

Kaava-alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Sen pohjoispuolella, välittömästi Lohjan-

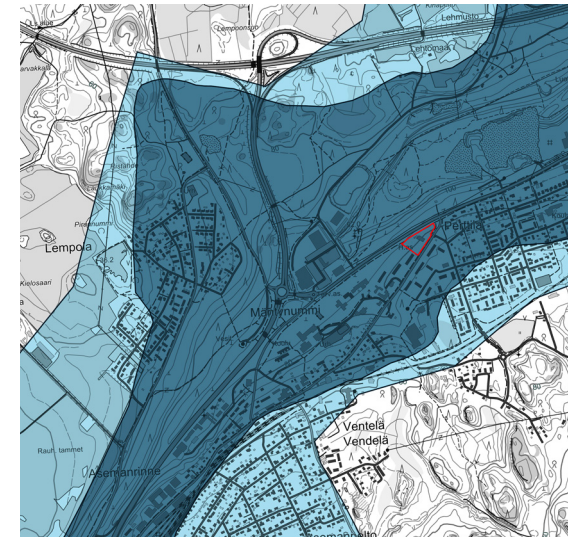
harjuntien toisella puolen sijaitsee Lohjanharjun harjumetsän suojelualue, joka kuuluu Natura 2000-suojeluohjelman sekä valtakunnallisen harjujen suojeluohjelman piiriin.

Kaava-alueen rakentamattomilla osilla on runsaasti puustoa, muun muassa korkeita mäntyjä. Kaava-alue sijaitsee Lohjanharjun pohjavesialueella ja pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella.

## YHDYSKUNTARAKENNE

Olevalla entisen huoltoaseman tontilla on työpaikkoja. Kaava-alueella ei ole asukkaita, mutta se rajautuu asuinkerrostalon tonttiin. Lähiympäristössä on kerrostalualueita ja myös muita asuinalueita. Kaava-alue sijaitsee Mäntynummella, joka on osa laajempaa taajama-aluetta. Taajaman läpi kulkee Mäntynummentie, jonka varrelle alueen palvelut keskittyvät.

Kaava-alue on sekä paikallisesti että seudullisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Lohjanharjuntie ja Mäntynummentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu joukkoliikennepainotteisiksi kaduiksi/teiksi, jotka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattaviksi joukkoliikennedyhteyksiksi. Näiden teiden varsille on lisäksi osoitettu kevyen liikenteen reitit.

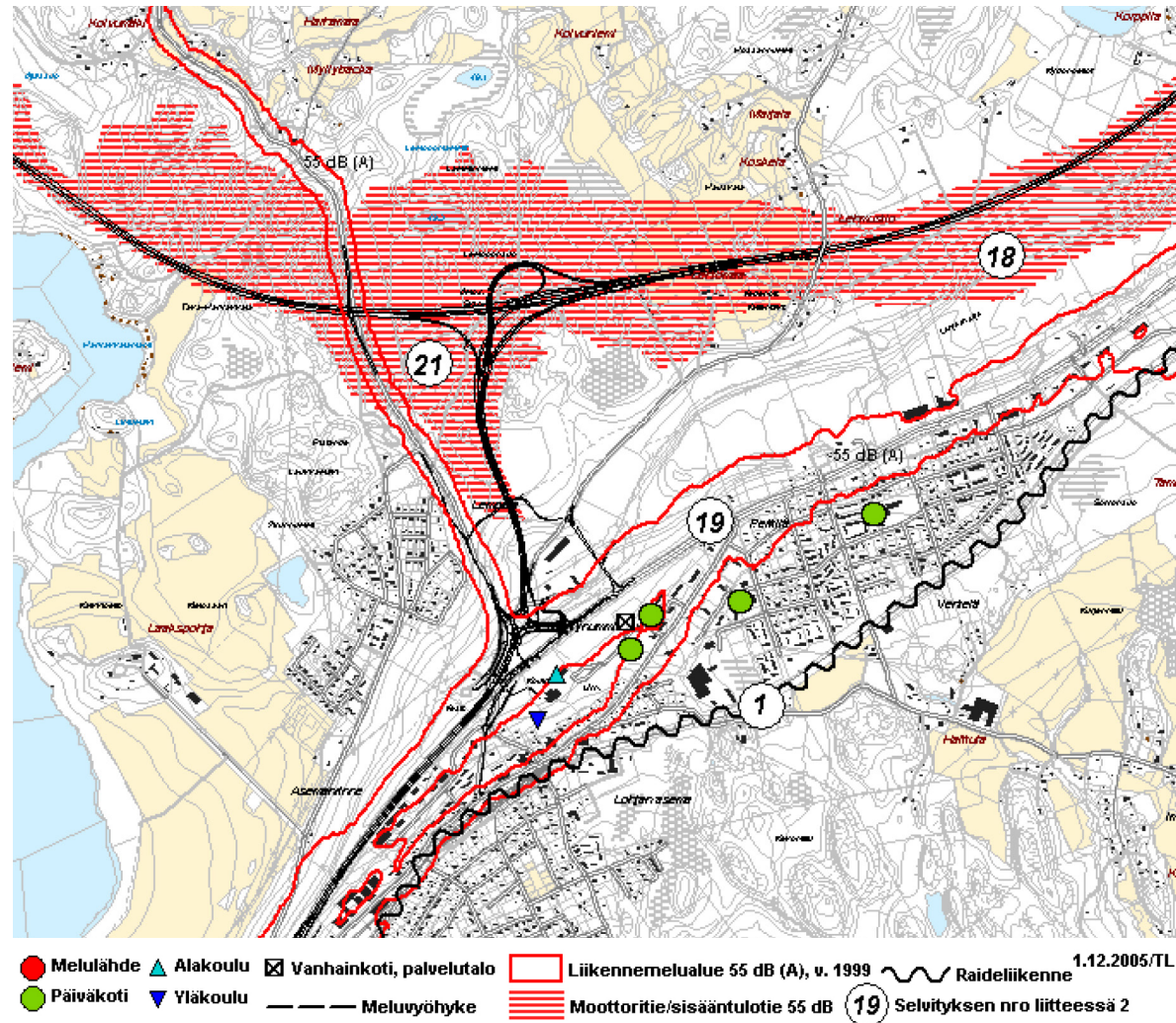


■ Lohjanharjun pohjavesialue  
■ Pohjaveden varsinainen muodostumisalue

## YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kaava-alue rajautuu pohjoisreunasta Lohjanharjuntiehen ja eteläreunassa Mäntynummentiehen. Liikenteestä tulevat melupäästöt ovat suunnittelualueella merkittävät. Länsi-Uudenmaan meluselvityksessä (1999) arvioidun vuoden 2020 ennustetilanteen mukaan melutaso olisi suunnittelualueella päiväsaikaan pääosin 60–65 dBA. Alueesta ei ole tehty uudempaa melutarkastelua.

Entisellä huoltoaseman tontilla on todettu maaperän pilaantumista. Alueen pohjaveden tilaa on seurattu vuodesta 2001, ja seuranta lopetettiin vuonna 2016.



Melulähteet ja häiriintyvät kohteet, Lohjan melutilanteen peruskarttoitus 2005. Korkean melutason vuoksi alueen viheralueet eivät sovellu puistoalueiksi.



### 2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

#### ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

Valmisteluvaiheessa tutkittiin, voidaanko ajo muodostettavalle tontille osoittaa viereisen ravintola- ja huoltotoimintaa harjoittavan Akix Oy:n tontin kautta. Myös pysäköintipaikkojen yhteiskäyttöä tonttien toimijoiden välillä tutkittiin. Pysäköintipaikkojen käyttökapasiteetin sekä kunnossapidon vuoksi yhteispysäköintiä ei luonnoksessa esitetä.

Muodostettavan tontin rakennusalan sijaintia tutkittiin myös lounaisemmaksi, jolloin asuinkerrostalon ja uuden rakennuspaikan väliin jäisi aivan kapea suojaviheraluevyöhyke ja viereisen palveluiden korttelialueen väliin toinen kapea suojavyöhyke.

#### ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHEEN LUONNOS

Asemakaavalla muodostuu uusi yleisten rakennusten korttelialueen tontti (Y). Sen koillispuolinen tontti on merkitty asemakaavaluonnoksessa palvelutoimintojen korttelialueeksi (P). Puistoalueet muuttuvat osittain Y- ja osittain EV-alueiksi (suojaviheralue).

Asemakaavaluonnoksessa muodostettavalle Y-tontille on oma ajoliittymänsä, ja pysäköintipaikat osoitetaan kokonaisuudessaan omalta tontilta. Rakennusaloja ei ole määritetty tarkemmin tontin sisällä. Tonttien etureunaan, Mäntynummentien puolelle osoitetaan kaavassa istutettava alueen osa.

#### KERROSLUVUT JA RAKENNUSOIKEUS

Muodostettavalla tontilla sallittu kerrosluku on I. Ajantasaistettavalla palvelutoimintojen tontilla kerrosluku on II. Tontilla on nykyisessä käytössään kaksikerroksinen rakennus.

Tehokkuus ravintolan ja huoltopalvelujen tontilla on voimassa olevassa kaavassa 0,3. Kaavaluonnoksessa tehokkuus on sama tämän tontin kohdalla. Muodostettavalle Y-tontille osoitetaan tehokkuudeksi 0,2.

Kaava-alueen kaikki viheralueet on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueiksi tieliikenteestä aiheutuvan melun vuoksi. Alueella on toteutettava valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittuminen. Melua voidaan torjua mm. meluestein.

Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

#### KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen toteutuessa liikenne Mäntynummentielle lisääntyy.

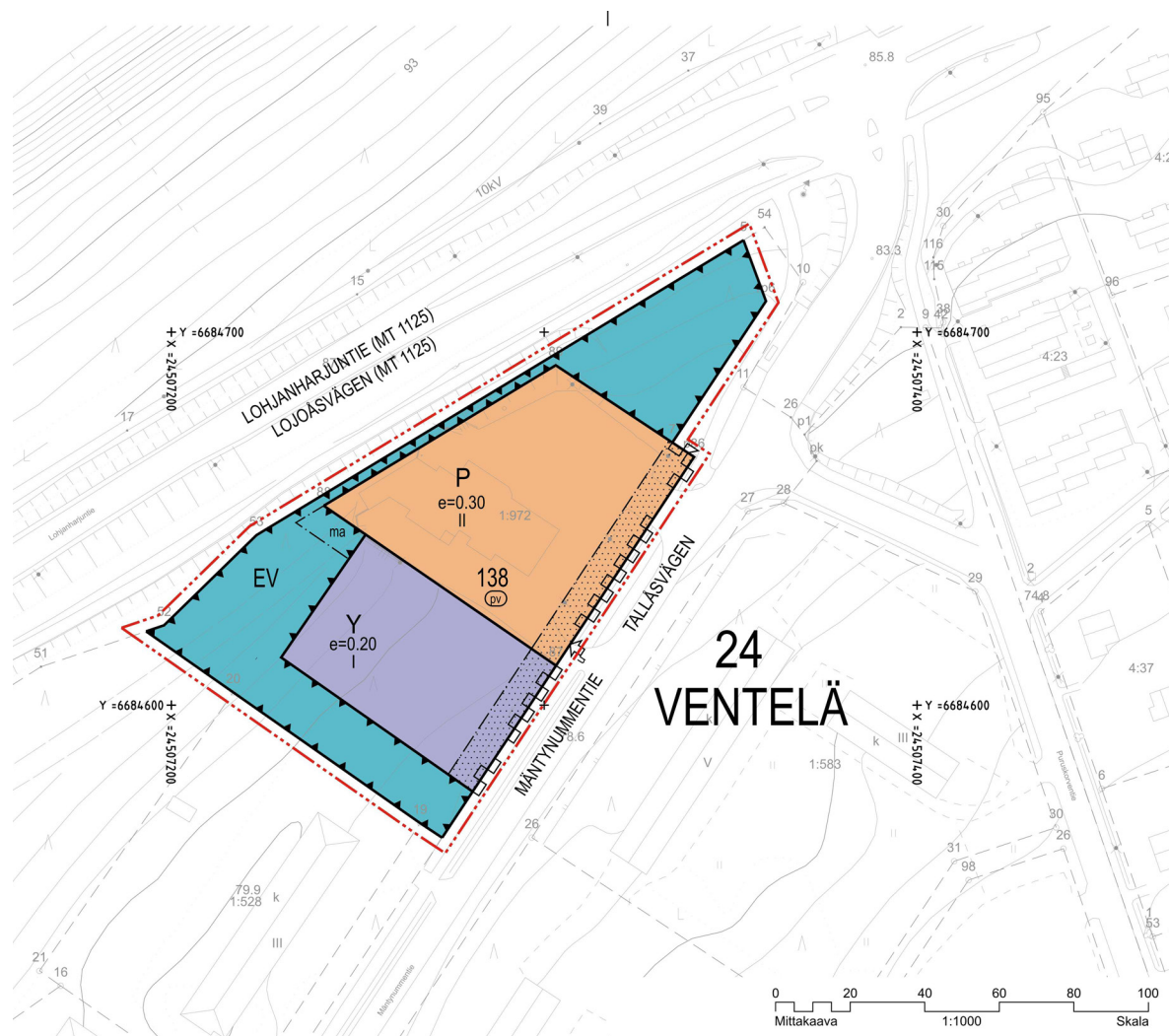
Puusto vähenee ja alue asuinkerrostalotontin ja Akix Oy:n tontin välillä muuttuu maisemallisesti Mäntynummentielle päin. Lohjanharjuntietä ja sen viereiseltä kevyen liikenteen väylältä muutos ei ole yhtä suuri, sillä puustoa säilyy liikennealueen ja uuden rakennuspaikan välillä.

Puistoalueella, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan osittain Y-alueeksi ja osittain EV-alueeksi, voisi olla arvoa virkistysalueena. Virkistysalueen ohjeavrot kuitenkin ylittyvät alueella selkeästi, eikä aluetta näin ollen osoiteta kaavassa puisto- tai lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksessa osoitettava uusi tontti sijoitetaan kaavassa niin, että puustoa jää mahdollisimman paljon ja mahdollisimman yhtenäisesti. Puustoinen alue jää viherpuskuriksi uuden rakennuspaikan ja asuinkerrostalotontin väliin, jossa nykyisellään sijaitsee myös polku Mäntynummentien laidasta kohti Lohjanharjutietä.

Uusi rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa rakentamista täydentävää.

Kaava mahdollistaa paikallisen palvelutarjonnan lisääntymisen. Käyttötarkoituksesta riippuen uusia työpaikkoja alueelle voi muodostua n. 2–10.

## 2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU



Pienennös kaavakartasta



# 2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

## LOHJA

### L86 PETÄJÄPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

24. kaupunginosa Ventelä, kortteli 138 sekä puistoalueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu 24. kaupunginosa Ventelä, kortteli 138 sekä suojaviheralue.

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



##### **Palvelurakennusten korttelialue.**

Palvelurakennusten korttelialue on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja varten. Pysäköintipaikkoja tulee liikerakennuksille toteuttaa 1 ap / 40 k-m².



##### **Yleisten rakennusten korttelialue.**

Yleisten rakennusten korttelialue on tarkoitettu toiminnoille, joiden luonne on julkinen. Alueelle voidaan sijoittaa myös kokoontumistiloja. Pysäköintipaikkoja tulee kokoontumistiloille 0,1-0,5 ap / henkilö toiminnasta riippuen.



##### **Suojaviheralue.**

Alue on säilytettävä puustoisena.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

24  
VENT  
138

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

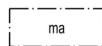
Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

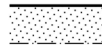
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



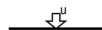
Alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisten rakennusten korttelialueen mainoslaitteen tai -rakennelman, jonka korkeus saa olla enintään 4 metriä luonnollisesta maanpinnasta. Laitteen tulee materiaaleiltaan ja ulkoasultaan soveltua alueen rakennuskantaan ja maisemakuvaan.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jolta vain ulosajo on sallittu.



Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

#### **Pohjavesialueen määräykset:**

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Uusien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Öljylämmitysjärjestelmiä rakennettaessa tulee huolehtia, että alueella ei säilytetä tai varastoida irrallaan pohjavettä piilavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein.

Huoltoliikenne-, ajoneuvoliikenne- sekä pysäköintialueet ja niiden vierialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueiden tasauksen on oltava sellainen, että hulevedet valuvat hulevesiviemäriin painovoimaisesti. Alueiden reunalle, josta vettä voi päästä valumaan alueen ulkopuolelle, on rakennettava reunakivi. Alueiden vedet tulee johtaa öljynerottimeen.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaasti hulevedet suositellaan imeytettävän tontilla. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Suunnitelma sammuusjätevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

#### **Yleiset määräykset**

Alueella on toteutettava valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittuminen.

Rakentaminen on sovitettava kaupunkikuvaan.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä puustoisina.

## 2. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU



*Havainnekuva*