



LOHJA L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaoon muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteleiden 224 ja 98 osat; asuin kerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueet sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK-62/s

Asuin kerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvalisestisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värityksen osalta. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laata suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumaton rappausta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tiilenpunaista savi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä, mutta julkisivuissa voidaan käyttää myös puuta. Asuinrakennusten valtatien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään ja pohjoiseen suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitettu, ja niiden keskimelutaso saa olla enintään 55 dBA.

1950-luvulla rakennettua kaksikerroksista rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet säilyvät. Asuntoja saa rakentaa kahteen kerrokseen. Ulkoosua koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella tulee varata vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin kerrosalasta. Pihajärjestelyissä tulee huomioida kangasmetsän huono kulkutalouden kehittäminen. Pihaa saa asfaltoida vain huollon ja pysäköintiin reittien osalta. Asuinrakennuksista tulee olla maantason ulkopuolelta erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Pihajärjestelyin, rakennuksiin ja rakenteihin tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueiden keskimelutaso ei ylitä 55dBA. Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet on rakennettava ennen asuntojen käyttöönottoa.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa rajata rakenteellisiin aidoihin. Rakentamattomille alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa puita. Alueita tulee ylläpitää huolittelussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys osana harjuluontoa säilyy.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, kerho-, saunayms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle tai niille osoitetuille rakennusaloille pihajärjestelyin. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap/porrashuone. Kaikki autopaikat lukuun ottamatta liikkumiseisten autopaikkoja tulee sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

VU

Urheilu- ja virkistysalue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivolla. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolittelussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys säilyy. Korttelialuetta ei saa rajata rakenteellisiin aidoihin.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV

Suojaviheralue. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

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

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

35dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

istutettava alueen osa.

Katu.

Ulkouluireitti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

max 55 dBA

Merkintä osoittaa, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-62/s-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Meluntorjunnasta huolehditaan suojaviheralueella EV.

(K224 AK-62)

Suluissa oleva teksti ja numerot osoittavat korttelin osan, jonka autopaikkoja saa LPA-alueelle sijoittaa.

Suojeltava alue.

Tontinosan, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

s

Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.

pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesioloosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Lohja
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaoon muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteleiden 224 ja 98 osat; asuin kerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueet sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 98 tontti 3 ja korttelin 224 tontti 4.

Valmistelijat/Beredare: Kaavotuspäällikkö/Planläggningschef, Piirtäjä/Ritare KL

Anitta Ojanen, Kaavotusarkkitehti, arkkitehti SAFA, Planläggningsarkitekt
Leena Iso-Markku, DI, YKS-284, Kaavotuspäällikkö, Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknandnings- och bygglagen.

Ari Pirainen, Kaupungingeodeetti, Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Paiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/ Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/ Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	1.-31.12.2014 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	18.11.2014 § 179
Rev.	Pvm./Dat.

EHDOTUSVAIHE 24.02.2015