



### LOHJA L64 AMERIKANKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosa 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue.

### LOJO L64 AMERIKAGATAN, ÄNDRING AV DETALJPLAN Stadsdel 2, Ahtsalmi, ändring av detaljplan för kvartersdel 12. Genom ändringen bildas stadsdel 2, Ahtsalmi, kvartersdel 12, kvartersområde för bostadshus och flervåningsbostadshus.

ASEMAMAAMERIKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**Asuinrakennusten korttelialue.**  
Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutaroitukseseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

**Kvartersområde för bostadshus.**  
I kvartersområdet får utöver boende placeras arbets-, affärs-, kontors- eller servicelokaler som inte stör boende.

Nya bostads- och gårdshus byggs så att de i fråga om placering, utformning, färgsättning och fasadindelning följer de kultur- och byggnadshistoriska särdragen i området.

De åtgärder som vidtas får inte minska områdets kultur- och byggnadshistoriska värde. Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

Inom kvartersområdet ska friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende avsättas för lek och vistelse.

Av kvartersområdet ska omkring en fjärdedel vara av material som släpper igenom vatten. Områden som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras med buskar och träd och underhållas som planteringar i värdat skick.

Antalet bilplatser ska uppgå till minst en bilplats per varje bostad samt en bilplats per varje affärslokal.

**Asuinkerstalojen korttelialue.**  
Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. (Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.)

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna yms. tiloja jotka saa sijoittaa asuinrakennuksiin ja yksikerroksisena piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa.

Rakennusten ulkoasuun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäriväähän miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementisaumoja.

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutaroitukseseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m<sup>2</sup> kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta kerrostaloasumisesta poikkeava.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutaroitukseseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

**Kvartersområde för flervåningsbostadshus.**  
I kvartersområdet får utöver boende placeras arbets-, affärs-, kontors- eller servicelokaler som inte stör boende. (Bostadslägenheterna ska planeras så att deras utrymmen utomhus samt balkonger är skyddade för buller. Balkongerna ska vara inglasade.)

Utöver den bygggrätt som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att utanför bostäderna bygga skyddstak samt förråds-, service-, hobby-, klubb- och bastuutrymmen mm. som betjäna boendet. De får placeras i bostadsbyggnader och som envåningsbyggnad på gården och får sammanlagt utgöra högst 15 % av våningsytan. Den del av ingångsplanen på alla våningar i bostadshusens trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup> räknas inte in i bygggrätten. I byggnaderna får ingen vind byggas.

Byggnadernas exteriörer ska för sin del höja kvaliteten och trivsamteten i den urbana centrummiljön. Byggnaderna ska anpassas till den omgivande miljön och byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. Synliga elementfogar är inte tillåtna i fasaderna.

Inom kvartersområdet ska friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende avsättas för lek och vistelse. Från bostadshusen ska det ordnas en säker gångled på marknivå, avskilt från bilplatserna, till lek- och vistelseområdet och trapphusen ska ha en direkt förbindelse till gården.

Antalet bilplatser ska uppgå till minst en bilplats per 90 kvadratmeter våningsyta i bostäderna, en gästplats per 800 kvadratmeter våningsyta samt en bilplats per affärslokal.

För varje bostad ska åtminstone en cykelplats anvisas.

Avvikelse från det antal parkeringsplatser som krävs kan göras om man vid ansökan om ett bygglov visar att behovet av bilplatser för bostäder permanent avviker från normalt boende i flervåningshus.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.
- Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- Stadsdels- eller kommunalsnummer.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- Namn på stads- eller kommunal.
- Korttelin numero.
- Kvartersnummer.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
- Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
- e=0.60
- a

- Istutettava alueen osa.
- Del av område som skall planteras.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Trädrad som skall bevaras/planteras.
- Suojeltava rakennus.
- Byggnad som skall skyddas.
- Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:
  - Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.
  - Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin.
  - Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.
- Ett gårdsområde där ett enhetligt gårdsdäck får byggas så att:
  - Bilplatserna placeras under däck och i byggnadernas första våningar.
  - Områdena över däck planteras i tillämpliga delar.
  - Gårdsdäcket ska bära vikten av ett tungt fordon.
- Suojeltava rakennus.  
Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista.
- Byggnad som ska skyddas.  
Byggnaden får inte rivas. De åtgärder som vidtas får inte minska byggnadens kultur- och byggnadshistoriska värde. Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet. I en källarvåning i en byggnad som är anvisad med en skyddsbezeichnung (sr) får placeras lokaler enligt det primära användningssyftet med beaktande de byggnadsbestämmelser som gäller bostadstrum.
- Yleiset määräykset.  
Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.
- Liikkumisesteiden käyttöön soveltuviin autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä TAI sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käyttöle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.
- Maalämpöpöjätelmien rakentaminen on kielletty.
- Allmänna bestämmelser**  
Solpaneler ska placeras så att de inte orsakar bländande reflexer.
- Bilplatserna som är lämpliga för rörelsehindrade ska ha storleken 3 x 8 meter ELLER vara förlagda så att handikapparkeringen faktiskt är möjlig och att det finns plats för en handikapplyft. Rekommendationen är att de överbygga parkeringslokaler även ska medge parkering med paketbil i full höjd (3 m).
- Byggande av jordvärmsystem är förbjudet.

<b>Lohja</b> 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosa 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerstalojen korttelialue.		
<b>Lojo</b> Stadsdel 2, Ahtsalmi, ändring av detaljplan för kvartersdel 12. Genom ändringen bildas stadsdel 2, Ahtsalmi, kvartersdel 12, kvartersområde för bostadshus och flervåningsbostadshus.		
Valmistelijä/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/RTare KLI
Juha Anttila Kaavoitusarkkitehti Planläggningsarkiteetti	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	Pohjakartta käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.
Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatio: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000		
Korttelin on laadittava erillinen sitova tonttijako.		
En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.		
Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:		Päiväys/Datum
<b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>		
<b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>		
<b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>		
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	22.11.2017 §	
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	7.-30.6. ja 3.-11.8.-17 MRL §65	
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	22.05.2017 §184	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	11.05.2017 §57	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	26.10. - 25.11.2016 MRA § 30	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.10.2016 §114	
Vaihe		Pvm/Dat.
<b>HYVÄKSYMISVAIHE</b>		22.11.2017
	<b>LOHJAN KAUPUNKI</b> Kaupunkikehitys Kaavoitus	<b>LOJO STAD</b> Stadsutveckling Planläggning
		<b>L64</b>