



LOHJA L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa KeskiLohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa KeskiLohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualueita sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutalua sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteliikenteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnotettua betonia tai rappausa. Korttelialueen keskiosaan suunnatuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsenöidä esim. sisäänvedoilla, parvekkeilla, materiaali- ja värivaroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyliä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille pihajänteille pihajänteille ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueella on joka tontilla varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasonen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksien, rakenteiden ja viherrakenteiden tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso pihajänteillä ei saa ylittää em. ohjeavoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialueella eika tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojuuksia

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja pihajänteille sijoitettavat liikkumiseisten autopaikat tulee rajata pihajänteistä puu- ja pensasistutuksin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennuslalle pääosin autokotoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumiseisteille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleisen osaan pihajänteelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden vierteen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutalo.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämelutaso ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamisessa tulee pyrkiä yhteneväiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

KTY

LR

EV

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Mittakaava 1:1000 Skala

VI

t

a/t

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

35dBA

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

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

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolittuissa kunnossa niin, että se vaimentaa melua.

Säilytettävä/istutettava puuvri.

Katu.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie.

Katu alittaa rautatiealueen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea meluste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne. Merkintä osoittaa melusteeseen likimääräisen sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Veden hankintaa varten tärkeä 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 imeytttäminen maaperään on kielletty. Maailmpölyjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojituksen, maankäyttö 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, että hulevesien johtamisesta aiheutu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset Alueelle, joita ei käytetä kulkutienä tai pysäköintinä, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolittuissa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

Erityismääräykset

AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tontille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutalua. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpajo tontin sisäosin on kielletty.

Lohja 11. kaupunginosa KeskiLohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa KeskiLohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualueita sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Valmistelija: Beredare	Kaavoituspäälikkö: Planläggningschef	Piirtäjä: Ritare KLU
------------------------	--------------------------------------	----------------------

Anitta Ojanen Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA Planläggningsarkkiteetti	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäälikkö Planläggningschef
---	---

Pohjakarta täyttää maankäyttö- ja rakennustien 54 §:n vaatimukset. Baskartan uppflyter kraven i 54 § i marknads- och bygglagen.

Työ: Ruusinen Kaupungingeodeetti Stadsgeodet	Päiväys: Datum
--	----------------

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §
Rev.	Pvm./Dat.
VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO B	17.11.2015

	LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus		LOJO STAD Miljösektorn Planläggning	L42
--	---	--	--	------------