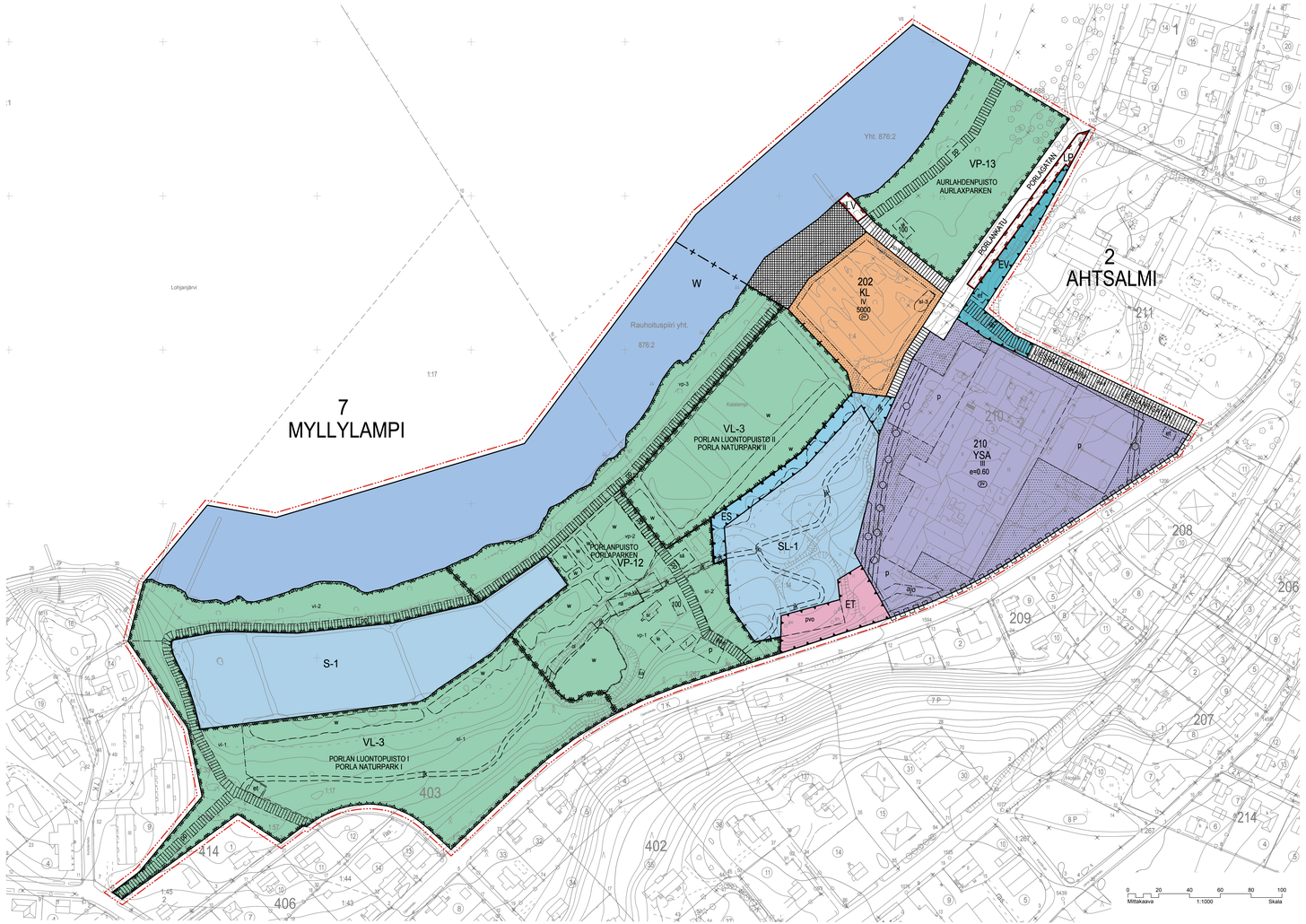

LOHJA
L33 PORLA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, korttelit 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi korttelit 403, puisto-, ulmaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti-ja katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, korttelit 202 ja 210 puisto-, venesatama-, yleinen pysäköinti-, luonnonsuojelu-, suojaviher-, luontokohteen suojaviher-, yhdyskuntateknisen huollon-, vesi- ja katualuetta. Kaupunginosa 7 Myllylampi puisto-, lähivirkistys-, suojelu- ja vesialuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

YSA — **Sosiaalitoimta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.**
Korttelin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista. Rakennusten osuus tulee osattaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

KL — **Majoitus- ja ravintolarakennusten korttelialue.**
Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisten palveluiden ja toimi-, liike-, ndyttely- ja kokoontumistiloja, sekä tiloja ja tarkoitella vesiurheilun tarpeisiin.
Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien tekristen tilojen seinien on olttava samaa materiaalia kuin julkisivut.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliömetrii kohti.
Pontaahuoneiden 20 m:n yläthä osa on salittua rakentaa kuosakin kerroksessa asemakaavaissa osoitetun rakennusokeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusokeuden yläys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen ja maiseman rm. sijoittuaan, massoittetun ja vähtyksen osalta, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

VP-12 — **Puisto.**
Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua eriksean laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

VP-13 — **Puisto.**
Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueella poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia. Alueella sijaitsee vene- tai kanoottivajan rakennusala (vk).

vp-1 — **Pihapiiri**
Vanhan päärakennuksen pihapiiri. Rakennuksia voidaan käyttää puistoalueen info-, museo- ja toimintakeskuksena, johon kuuluu myös pieni leikkipaikka. Aluetta hoidetaan puutarhamaisena. Toimenpiteissä tulee huomioida vanhan pihapiirin luonne, uusi rakentaminen tulee sopeuttaa suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen ja aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

vp-2 — **Kala-altaat**
Altaiden muotoa voidaan muuttaa ja niitä voidaan yhdistellä toisiinsa. Altaisiin voidaan rakentaa saaria, siltoja, laituretta, suihkulähteitä, vesipuutoksia ja muita koristeaiheita. Altaita voidaan käyttää pienmuoteoiseen kalan- tai simpukankasvatukseen. Alue tulee säilyttää avoimena.

vp-3 — **Maisemaranta**
Rantapuustoa harvennetaan tarvittaessa järvinäkymien avaamiseksi. Olevan laiturin yhteyteen voidaan rakentaa hiekkapohjainen uimapaikka. Alueelle voidaan rakentaa ruoitopaikka.

VL-3 — **Lähivirkistysalue.**
Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua eriksean laadittavaan yleissuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyeniläinteen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esittelevä opastelu.

vl-1 — **Luonnonmukainen metsä.**
Metsää hoidetaan monimuotoisena luontokohteena. Alueella saltitaan myös kulttuurikasvillisuutta. Lähteekköjen ja tihkupintojen säilyminen tulee varmistaa.

vl-2 — **Puustoinen ranta.**
Alueen rantapuusto tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa linlutornin ja opastauluin.

LV — **Venesatama/venevalkama.**

LP — **Yleinen pysäköintialue.**

SL-1 — **Luonnonsuojelualue.**
Aluetta sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA20690).

S-1 — **Suojelualue.**
Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamin eläinlajehin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti, siten että alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

EV — **Suojaviheralue.**

ES — **Luontokohteen suojaviheralue.**
Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

ET — **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**
Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

W — **Vesialue.**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

2 — **Kaupungin- tai kunnanosan numero.**

AHT — **Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**

202 — **Korttelin numero.**

PORLA NATUR — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

5000 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

e=0.60 — **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.**

pvo — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.**

et — **Ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa varten.**

w — **Vesiallas.**

w — **Ohjeellinen vesiallas.**

sä — **Ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa säähavaintoaseman.**
Asema saadaan aidata läpinäkyvällä aidalla. Aseman ympäristön suojana tulee olla istutuksia.

sä SR-1 — **Rakennusala, johon saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen istutetun pihakannen alle el-kaapelisen kalan- tai simpukankasvatuksen tarpeisiin.**

ss — **Saunan rakennusala.**

s — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**

ná — **Näköalapaikka.**

le — **Ohjeellinen leikkipaikka.**

vk — **Ohjeellinen yleisötapahtumien huoltorakennuksen, vene- tai kanoottivajan tai -pavilijongin rakennusala.**

ol — **Puinen oleskelutasanne.**

p — **Pysäköimispaikka.**

a — **Auton säilytyspaikan rakennusala.**

sr — **Suojeltava rakennus.**
Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

sl-1 — **Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelu- tai vesilain mukainen luonnonsuojelualue- tai kohde, pähkinäpensaslehto ja lähileikkiluontotyyppi.**

sl-2 — **Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelu- tai vesilain mukainen luonnonsuojelualue- tai kohde, rehevä lehtolaikku.**

sl-3 — **Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalainen eliö.**

Istutettava alueen osa.

Katu.

Tori, rantatori.
Alueelle saa rakentaa enintään 250 k-m² sauna-, kioski, kahvila- ja ravintolapalvelyjä niin, että rantaraitin käytölle ei aiheuda haittaa.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m². Pysäköinti järjestetään yleiselle pysäköintialuelle.

pp/1 — **Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**

pp — **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katy/tie.**

ajo — **Ajoyhteys.**

jk — **Ohjeellinen alueen sisäiseile jalankululle varattu alueen osa.**
Kulkureitti tulee toteuttaa esteettömänä.

pp — **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**

pp/h — **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(RP) — **Tärkeä tä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.**
Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.
Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun eikä määrään.
Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.
Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien ja liikaisten hulevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevesivemäröjärjestelmän tiivistystä on varmistettava koestamalla viemärit ennen käyttöönottamista. Tiesuolan käyttö sekä maalämpöjärjestelmien rakentaminen alueella on kielletty. Puutarha- ja viheralueiden hoidossa tulee noudattaa vähäravinteista linjaa ja torjunta-aineiden käyttöä tulee välttää.
Mikäli alueelle sijoitetaan täyttömaita, tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.
Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia, eikä kaava-alueella sijaitsevien vesialilla suojettujen luonnontilaisten lähteiden kuivumista. Alueelle ei saa toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista.
Maanrakennustöiden aikana tulee tarkkailla pohjaveden pinnankorkeutta ja laatua erikseen laadittavan tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedenpinnan painetaso tulee varmistaa paalutukoritteisia jalkosuunnitelun yhteydessä asentamalla pohjaveden havaintoputki paalutuksen arvioituun tunkeutumistasyvyyteen.
Rakentamisen jalkosuunnitelun yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden eteinkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski, suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta, pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakennamisuunnitelma.
Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelukriteeriin.
Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma rakentamisen vaikutuksista pohjaveden olosuhteisiin ja tulvariskien hallinnasta.

KOKO ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET
Asemakaava-alueille on laadittava puistojen, lähivirkistys- ja erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka sisältää valaistussuunnitelman.
Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa siten, että arvot säilyvät eikä alueen luonne muutu.
Puistoalueiden, katujen, aukioiden sekä puistoalueille tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puistoympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.
Puistoalueen sisäänkäynteä tulee korostaa portaiilehdilla.
Jalankulun ja pyöräilyn reitilen pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka).
Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.
Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toimimaltaisia aiheita ja rakenteita
Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset.
Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota häiyaeitoa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on ottava laaduksesta. Valaisinkalusteiden on ollava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia. Valaistukselta voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesialheita.
Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikläsevää heijastusta.
Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoittuna siten, että invapysäköintiä tosiaalisilleesti on mahdollista ja invaosoitimen käytölle on tilaa. Kateuloisa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) paketiauton pysäköinti.

Korttelin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, korttelit 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi korttelit 403, puisto-, ulmaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti-ja katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, korttelit 202 ja 210 puisto-, venesatama-, yleinen pysäköinti-, luonnonsuojelu-, suojaviher-, luontokohteen suojaviher-, yhdyskuntateknisen huollon-, vesi- ja katualuetta. Kaupunginosa 7 Myllylampi puisto-, lähivirkistys-, suojelu- ja vesialuetta.

Valmistelija/Beredare
Juha Ardilla
Asemakaava-arkkitehti
Detaljplanearkitekt

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef
Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Pirkkaja/Ritare

Pirjkjakarta täyttää maankäytön ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskarten uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruotanen
Kaupunginarkkitehti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynty/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadsstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	3.10.2016 § 326
Kaupunginhallitus/Stadsstyrelsen	22.9.2016 § 102
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.6.2016 § 226
Kaupunginhallitus/Stadsstyrelsen	24.5.2016 § 58
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	16.12.2015- 29.1.2016 MR §30
Valmistelualueista nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	

Rev. — Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE — 2.9.2016

LOHJAN KAUPUNKI / LOJO STAD
Ympäristötoimi / Miljösektorn
Kaavoitus / Planläggning

L33