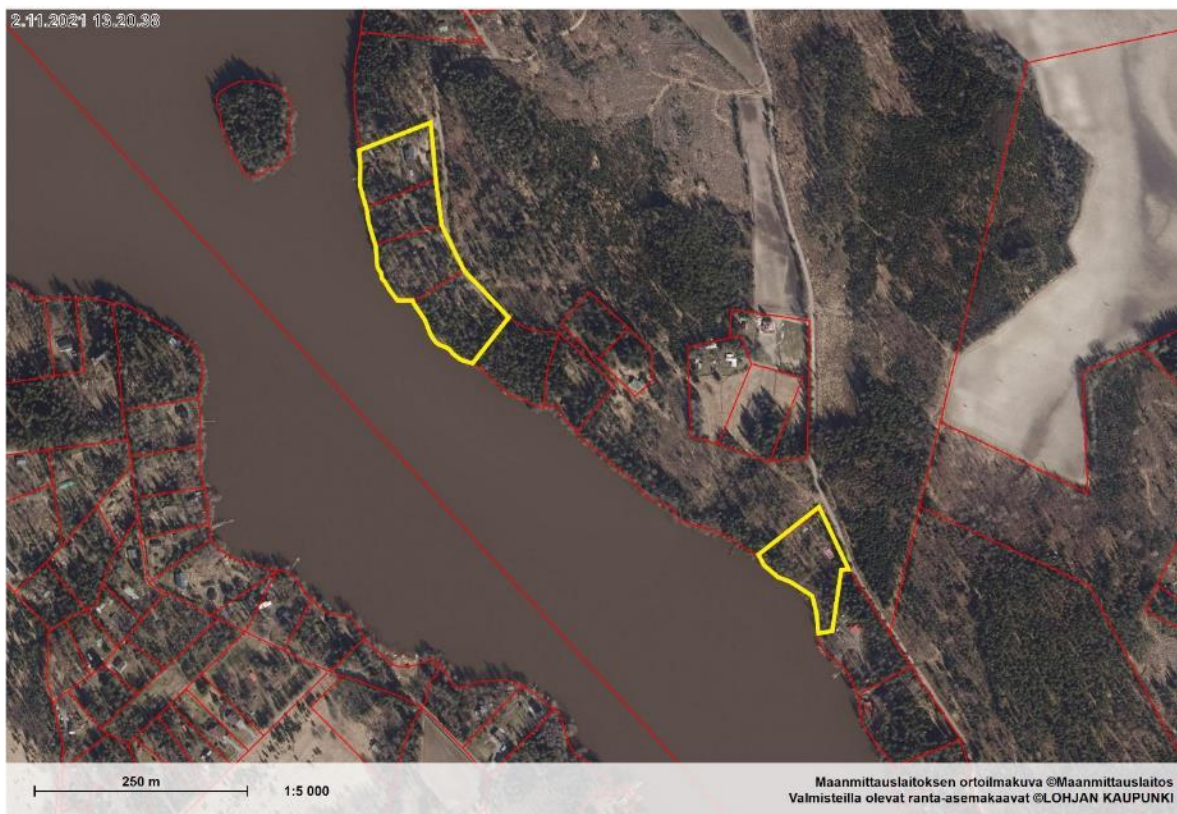




LOHJA

ÄIJÄLÄNTIEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RAKENNUSTARKASTELU

28.10.2022

JOHDANTO	2
1. KALLIOLA 444-438-5-115	3
1.1. PÄÄRAKENNUS	4
1.2. TALOUSRAKENNUKSET.....	6
1.3. SAUNA.....	8
2. KALLIOPOUKAMA 444-438-5-139.....	11
2.1. PÄÄRAKENNUS	12
2.2. TALOUSRAKENNUKSET.....	15
2.3. SAUNA.....	16
3. MUSTIKKA 4-438-5-152	18
3.1. PÄÄRAKENNUS	19
3.2. TALOUSRAKENNUKSET.....	20
4. KALLIORINNE 444-438-5-131	24
4.1. PÄÄRAKENNUS	25
5. LOMAPOUKAMA 444-438-5-123	30
5.1. PÄÄRAKENNUS	31
5.2. TALOUSRAKENNUKSET.....	34
5.3. SAUNA.....	36
6. YHTEENVETO	38
6.1. RAKENNUSTAPA JA ULKOARKKITEHTUURI	38
6.2. RAKENNUSTEKNISET OMINAISUUDET JA KUNTO	38
6.3. VAIKUTUS RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVARATKAISUIHIN	38

Raportti: Seppo Lamppu tmi / SKLM Oy, Studio MAYKO

Päivämäärä: 28.10.2022

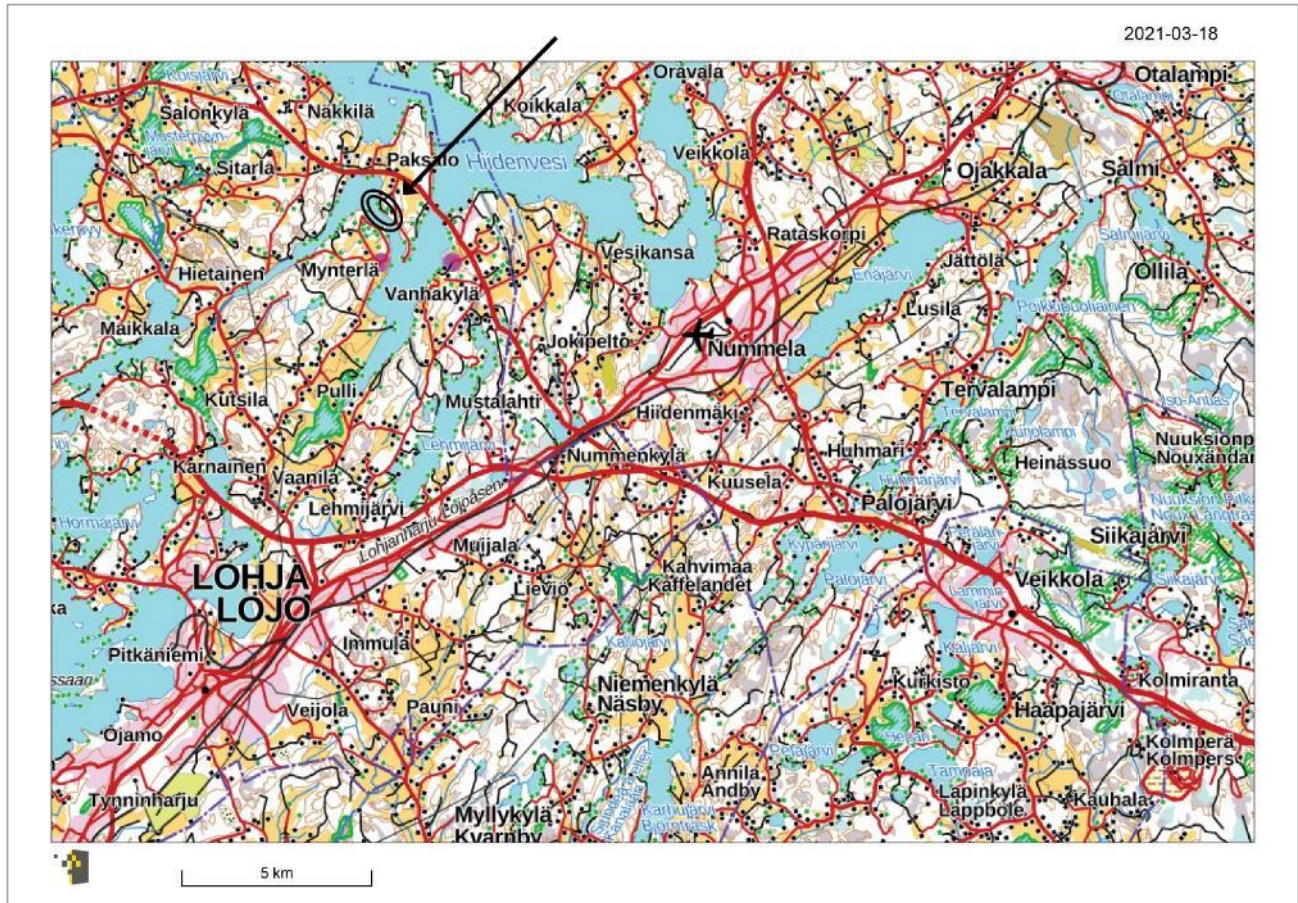
Valokuvat: E.Lamppu ja S.Lamppu

Kansikuva: Lohjan karttapalvelu (ei mittakaavassa)

Karttaotteet: Paikkatietoikkuna.fi / MML ja Lohjan karttapalvelu

JOHDANTO

Lohjan Äijäläntien ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 18.5.2022. Osana ranta-asemakaavaprosessin perusselvityksiä esitellään suunnittelualueen olevat rakennukset. Tässä raportissa esitetään kuvat ja saatavilla olevat perustiedot kunkin kiinteistön rakennuksista. Alla on esitetty suunnittelualueen sijainti Lohjalla. Koko tarkastelualueen pinta-ala on noin 2,97 hehtaaria. Kuvassa 2 on esitetty taulukkomuodossa kaikki alueen kiinteistöt rakennuksineen.



Kuva 1: Ilmakuva. Kaava-alueen sijainti. Karttaote: Lohjan karttapalvelu.¹

Kiinteistö-tunnus	Kiinteistön nimi	Kiinteistön pinta-ala m ²	Voimassa oleva RAK-määräys	Rak. nro kartalla	Käyttötarkoitus Lohjan karttapalvelun mukaan	Valmistumis-vuosi	Koko m ²	Lähteet
444-438-5-115	Kalliola	5 885	RA	1	Vapaa-ajan asuinrakennukset	2005	70	Lohjan karttapalvelu
				2	Autokatot	2005	5	Lohjan karttapalvelu
				3	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1962		Lohjan karttapalvelu
				4	Puuliiteri/vaja	ei tietoa		maastokartta/maastokäynti
				5	Nukkuma-aitta/piharakennus	ei tietoa		maastokäynti
444-438-5-139	Kallionpoukama	4 144	RA	1	Yhden asunnon talot	1998	89	Lohjan karttapalvelu
				2	Autotalli	1993	10	Lohjan karttapalvelu
				3	Saunarakennukset	ei tietoa	20	Lohjan karttapalvelu
444-438-5-152	Mustikka	6 055	RA	1	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1951	86	Lohjan karttapalvelu
444-438-5-131	Kalliorinne	6 376	RA					
444-438-5-123	Lomapoukama	7 210	RA	1	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1975	82	Lohjan karttapalvelu
				1	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1951		Lohjan karttapalvelu
				2	Talousrakennukset	1990	17	Lohjan karttapalvelu
				3	Saunarakennukset	1990	25	Lohjan karttapalvelu
yht.		29 670		13			404	

Kuva 2: Rakennukset -taulukko. Lähteenä käytetty Lohjan karttapalvelua², maasto- ja maastokarttatarkasteluja.

1. KALLIOLA 444-438-5-115



Kuva 3

Päärakennus (ks. Kuva 4 - Kuva 7)

Kiinteistön Kalliola pinta-ala on 5885 m² ja siellä sijaitsee viisi rakennusta tai rakennelmaa. Päärakennus ja autokatos on rakennettu vuonna 2005³. Päärakennus on pintamateriaaliltaan pystylaudoitettu ja maalattu sinertävän tumman harmaaksi. Aukotusten karmit ovat maalattu samalla sävyllä. Rakennus on yksikerroksinen ja 70 neliöinen vapaa-ajan rakennus. Harjakatto on päällystetty tummanharmaalla/mustalla palahuovalla. Harja on rantaviivan suuntainen. Rakennuksen eteläpäädyssä on lasitettu kuisti/ulkokeittiötila. Terrassin yhteydessä on uima-allas sekä ulkoporeamme.

Talousrakennukset (ks. Kuva 8 - Kuva 12)

Autokatos on rakennettu 2005 ja materiaaleiltaan ja väriykseltään se mukailee päärakennusta. Katolla on aurinkopaneelit. Ulkopinnan maali on läpikuultavampaa kuin päärakennuksessa.

Rannassa sijaitsee vanha puuliiteri/varastokatos sekä nukkuma-aitta, jotka ovat mahdollisesti samalta vuosikymmeneltä kuin rantasauna. Puuliiterin pintamateriaali on ruskeaa pystylautaa ja harmaa harjakatto on aaltopeltiä. Nukkuma-aitan sammaloitunut katto on huopaa ja rakennuksen pintamateriaalina on tummanruskea vaakalaudoitus.

Sauna (ks. Kuva 13- Kuva 17)

Rantasauna/vapaa-ajan asunto on valmistunut vuonna 1962 m².⁴ Rakennus on hirsirunkoinen ja ristikulmainen. Pinta on käsitelty tumman ruskeanharmaaksi. Ikkunankarmit on maalattu tumman sinisellä ja ikkunapokat sekä ovet on ilmeisesti käsitelty värittömällä lakalla. Räystäät ja sadevesijuoksut ovat kuparia. Katto on tiilenpunaista "wartti"-levyä. Rakennus on yksikerroksinen, mutta siinä on ns. puolikas kellari sen pohjoispäädyn alla. Sauna on ulkoasultaan pitkälti alkuperäiskunnossa ja siinä on säilynyt alkuperäistä detajiiikkaa, kuten rännit ja ulkovalaisin (ks. Kuva 16 ja Kuva 17).

1.1. Päärakennus



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7

1.2. Talousrakennukset



Kuva 8



Kuva 9



Kuva 10



Kuva 11



Kuva 12

1.3. Sauna



Kuva 13



Kuva 14



Kuva 15

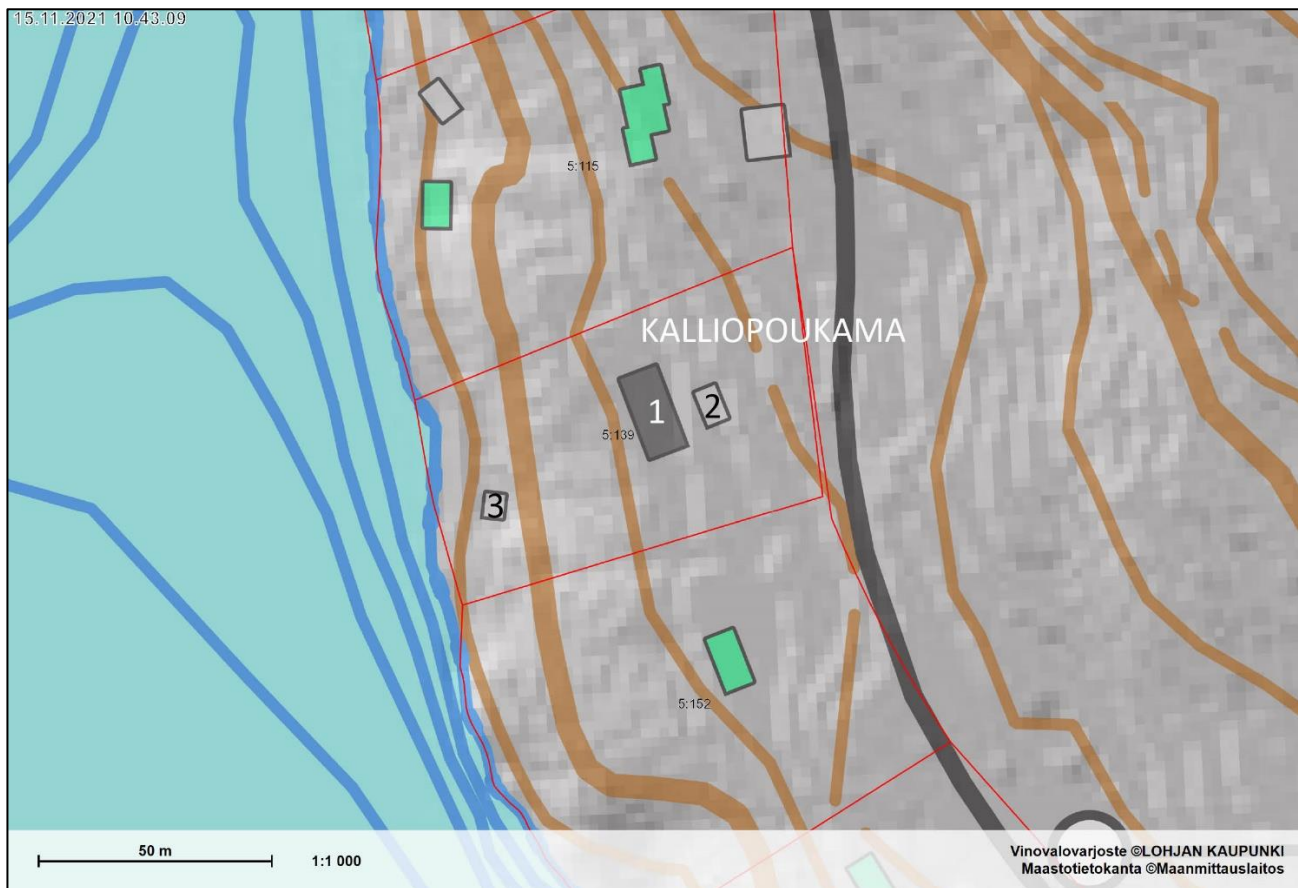


Kuva 16



Kuva 17

2. KALLIOPOUKAMA 444-438-5-139



Kuva 18

Päärakennus (ks. Kuva 19- Kuva 24)

Kalliopoukaman kiinteistö on kooltaan 4144 m². Kiinteistölle sijoittuu yhteensä kolme rakennusta tai rakennelmaa. Päärakennus on rakennettu vuonna 1998⁵. Rakennus on yksikerroksinen 89⁶ neliöinen vapaa-ajan asuinrakennus. Päärakennus on pintamateriaaliltaan vaakalaudoitettu ja maalattu valkoiseksi. Ikkunaluukkuaiheet on maalattu sinisiksi. Ikkunapokat ovat viininpunaiset. Aumakatto on päällystetty tummanharmaalla/mustalla palahuovalla. Harja on rantaviivan suuntainen. Vesisyöksyputket ovat mustat. Perustus on pilaripalkkirakenteinen. Pihassa on leikkimökki.

Talousrakennukset (ks. Kuva 25 - Kuva 26)

Autotalli on rakennettu vuonna 1993. Vaakalaudoitus on punertavan keskiruskea ja aumakattomainen vesikattorakenne on tummaa palahuopaa. Autotallin pohjoispääty toimii varastokatoksena. Autotalli on 10 neliön kokoinen.⁷

Sauna kuvat (ks. Kuva 27 - Kuva 30)

Rantasauna lienee valmistunut samoihin aikoihin päärakennuksen kanssa. Väriykseltään ja materiaaleiltaan sauna mukailee päärakennusta. Rantaan johtavien portaiden vieressä sijaitsee maakellari.

2.1. Päärakennus



Kuva 19



Kuva 20



Kuva 21



Kuva 22



Kuva 23



Kuva 24

2.2. Talousrakennukset



Kuva 25



Kuva 26

2.3. Sauna



Kuva 27



Kuva 28

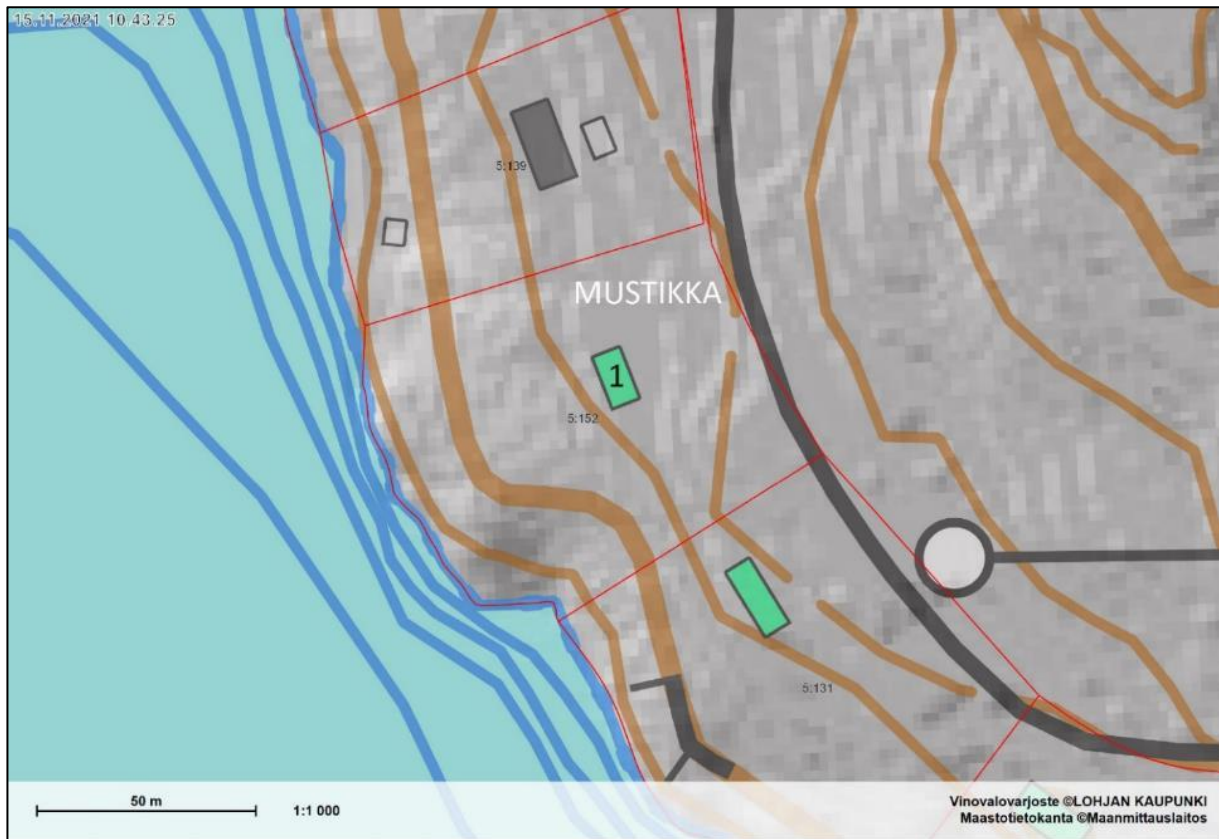


Kuva 29



Kuva 30

3. MUSTIKKA 4-438-5-152



Kuva 31

Päärakennus (ks. Kuva 32 - Kuva 41)

Mustikka -nimisen kiinteistön pinta-ala on 6055 m². Kiinteistölle sijoittuu yksi vapaa-ajan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1951.⁸ Rakennus on 86 m² ja yksikerroksinen⁹. Päärakennus on pintamateriaaliltaan vaakalaudoitettu ja maalattu siniseksi. Ikkunakarmit ja -luukut sekä ovet on maalattu punaisella, keltaisin korostuksin. Tasakatto on päällystetty tummanharmaalla/mustalla palahuovalla. Rakennus on rantaviivan suuntainen. Vesisyöksyputket ovat mustat. Perustus on pilaripalkkirakenteinen. **Pihassa on imeytysalue?**

3.1. Päärakennus



Kuva 32



Kuva 33

3.2. Talousrakennukset



Kuva 34



Kuva 35



Kuva 36



Kuva 37



Kuva 38



Kuva 39

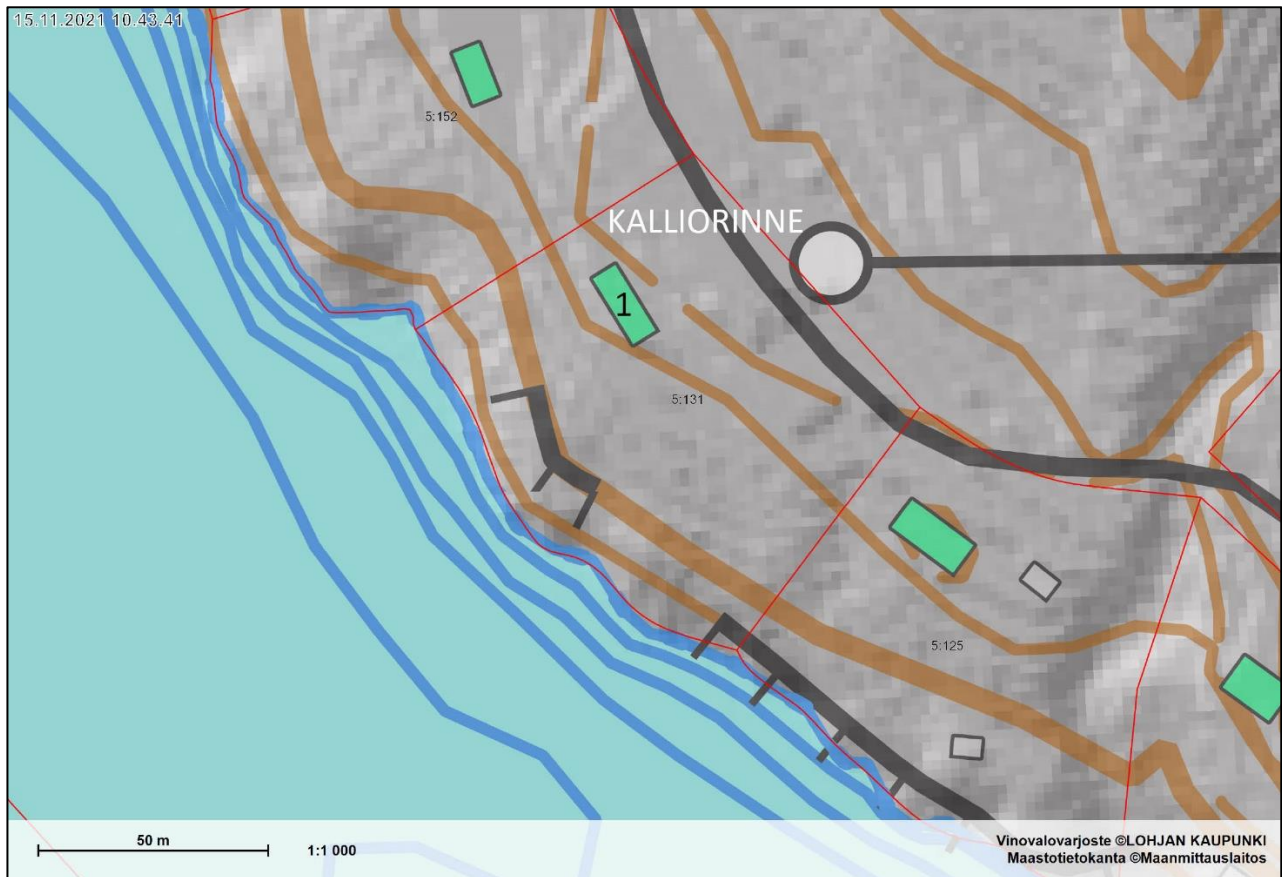


Kuva 40



Kuva 41

4. KALLIORINNE 444-438-5-131



Kuva 42

Päärakennus (ks. Kuva 43 - Kuva 52)

Kalliorinne -nimisen kiinteistön pinta-ala on 6376 m². Kiinteistölle sijoittuu yksi vapaa-ajan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1975.¹⁰ Rakennus on yksikerroksinen ja 82-neliöinen¹¹. Päärakennus on pinta-materiaaliltaan vaakalaudoitettu ja maalattu kahdella eri vihreän sävyllä. Ikkunakarmit ja -luukut sekä ovet on maalattu sinisiksi keltaisin korostuksin. Tasakatto on päällystetty tummanharmaalla/mustalla palahuovalla. Rakennus on rantaviivan suuntainen. Vesisyöksyputket ovat harmaat. Perustus on pilaripalkkirakenteinen. Pihassa on vihreä ulkokuusi.

4.1. Päärakennus



Kuva 43



Kuva 44



Kuva 45



Kuva 46



Kuva 47



Kuva 48



Kuva 49



Kuva 50

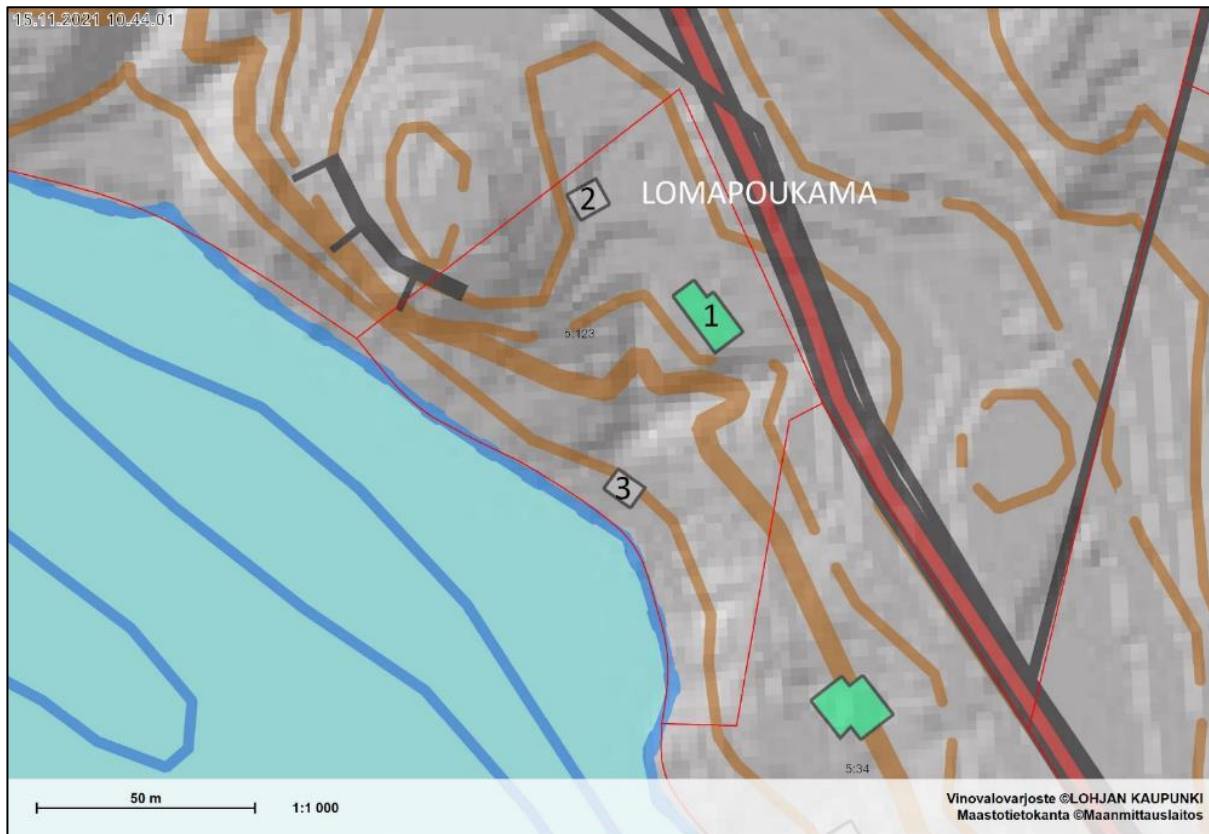


Kuva 51



Kuva 52

5. LOMAPOUKAMA 444-438-5-123



Kuva 53

Päärakennus (ks. Kuva 54 - Kuva 59)

Kalliopoukama -kiinteistö on kooltaan 7210 m². Kiinteistölle sijoittuu yhteensä kolme rakennusta. Päärakennus on rakennettu vuonna 1951¹². Rakennus on yksikerroksinen 82-neliöinen vapaa-ajan asuinrakennus.¹³ Päärakennus on pintamateriaaliltaan vaakalaudoitettu ja maalattu kahdella eri vihreän sävyllä. Ikkuna- ja ovien karmit ovat maalattu valkoisiksi, ovet ovat siniset ja osissa ikkunoita on keltaiset korostukset.

Harjakatto on tiilenpunaista peltiä. Harja on rantaviivan suuntainen. Vesisyöksyputket ovat valkoiset. Perustus on pilaripalkkirakenteinen. Päärakennukseen on ilmeisesti jälkikäteen rakennettu sen länsisivulle alkupe-
räisen julkisivun peittävä kuistirakennelma.

Talousrakennukset (ks. Kuva 60 - Kuva 63)

Piha-aitta/varasto on rakennettu vuonna 1990¹⁴. Rakennus on vaakapuuta, joka on maalattu sinapin ruskeaksi. Karmit ovat vaalean beigeit. Harjakatto on vaalean vihertävänharmaata aaltopeltiä. Rakennus on 17 neliötä.¹⁵ Pihassa on pihakeinu.

Sauna kuvat (ks. Kuva 64 - Kuva 67)

Rantasauna on valmistunut vuonna 1990¹⁶. Väritykseltään hirsirunkoinen ja ristipäätyinen sauna mukailee talousrakennusta. Rakennus on kooltaan 25 m².¹⁷

5.1. Päärakennus



Kuva 54



Kuva 55



Kuva 56



Kuva 57



Kuva 58



Kuva 59

5.2. Talousrakennukset



Kuva 60



Kuva 61



Kuva 62



Kuva 63

5.3. Sauna



Kuva 64



Kuva 65



Kuva 66



Kuva 67

6. YHTEENVETO

6.1. Rakennustapa ja ulkoarkkitehtuuri

Tilan Kalliola päärakennus on vastikään kokonaan uudisrakennettu ja tulee oleman käytössä nykyisellään. Arkkitehtuuriltaan ilme on merkittävästi modernimpi verraten naapuritilojen päärakennuksiin. Tarpeen mukaan rakennus voidaan korvata uudella ja isommalla kaavan mukaisella rinneratkaisuun pohjautuvalla rakennuksella.

Tilan Kalliopoukama päärakennus on muutettu asuinkäyttöön vuoden 1998 tienoilla. Myöhemmin rakennus on taas ollut lomakäytössä. Tilan Kalliopoukama päärakennuksen rungossa ja on samoja peruselementtejä kuin kaava-alueen eteläisemmissä päärakennuksissa. Tilojen Mustikka ja Kalliorinne päärakennukset on rakennettu mitä ilmeisimmin samojen pääpiirustusten mukaisesti. Lomapoukaman päärakennuksessa on myös pohjana sama perusrunko kuin Mustikassa ja Kalliorinteessä. Lomapoukaman päärakennukseen on tehty muutamia muutoksia muihin verrattuna.

Väriykseltään ja osin detaljeiltaan rakennukset poikkeavat toisistaan. Rakennukset sijoittuvat kookkaille tonteille etäälle toisistaan. Tila Lomapoukama on vielä etäämpänä sijoittuen toisen ajotien varrelle. Rakennukset ja tontit eivät muodosta selkeää yhtenäistä rakennusryhmää Äijäläntien varrelle.

Saunarakennusten ja muiden talousrakennusten tuleva käyttö ratkeaa tonttikohtaisen suunnittelun yhteydessä. Saunarakennuksilla ja muilla talousrakennuksilla ei ole selkeää yhtenäisistä ilmettä, rakentamistapaa tai massoitteita.

6.2. Rakennustekniset ominaisuudet ja kunto

Neljän eteläisimmän tilan päärakennusten merkittävin rakennustekninen haaste on niiden ilmeiset puutteet lämmöneristyksessä sekä matala huonekorkeus. Kuvien mukaan (esim. kuvat 40, 4 ja 50) ikkunat nousevat jopa kattoristikkojen alapintaa ylemmäs. Lämmöneristyskerrokset yläpohjassa ja seinissä sekä ilmeisesti alapohjassa ovat niin ohuet, etteivät ne vastaa nykyvaatimuksia. Ikkunat ja ovet vaatisivat myös kokonaan uusimista. Pintamateriaalit kärsivät monipaikoin lahovaurioista ja hulevedet seisovat paikoin seinien vierustoilla. Myös vesikaton uusiminen on pitkälti välttämättömyys lähitulevaisuudessa.

Rakennusten saattaminen energiateknisesti sekä -taloudellisesti ja rakennusteknisesti nykyvaatimusten tasolle sekä muiden rakennusten puutteiden korjaaminen vaatisi pitkälti kaikkien ikkunoiden ja ovien uusimista, koko rungon ja katon purkamista ns. luilleen, jolloin rakennusten käytännössä uudistuisivat kokonaisuudessaan. Rakennusten säilyttämiselle ei myöskään löydy erityisiä rakennushistoriallisia tai ns. kyläkuvallisia perusteita.

Tilan Kalliola ja Lomapoukama saunat ovat materiaaleiltaan, rakennustavaltaan ja kunnoiltaan sellaisia, että ne todennäköisesti tulevat säilymään käytössä pidempäänkin. Kahdella tilalla ei ole rantasaunaa ollenkaan.

6.3. Vaikutus ranta-asemakaavan muutoksen kaavaratkaisuihin

Yhteenvedona voi todeta, että tilojen Mustikka, Kalliorinne ja Lomapoukaman sekä myös Kalliopoukama päärakennusten säilyttämiselle ei ole tarvetta antaa kaavassa erityisiä määräyksiä. Nykyisiä rakennuksia voidaan käyttää ja ylläpitää tai tarpeen mukaan rakentaa kokonaan uudet rakennukset kaavaratkaisun ja kaavamääräysten mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutosratkaisussa rakennusten sallittu kerroskorkeus muutetaan sellaiseksi, että se mahdollistaa rakennusten sovittamisen alueelle huomioiden sen jyrkän topografian. Kerroskorkeus 2/3kl mahdollistaa rinnerakentamisen. Uudisrakentaminen ei edellytä yhtäaikaista toteutusta, vaan kukin kohde voidaan toteuttaa erikseen oman aikataulunsa mukaisesti. Yhdellä rakennusmallilla toteuttamien on myös mahdollista / perusteltua.

LÄHTEET

-
- ¹ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [3/2021]
 - ² Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [3/2021]
 - ³ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁴ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁵ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁶ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁷ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁸ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ⁹ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹⁰ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹¹ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹² Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹³ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹⁴ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹⁵ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹⁶ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]
 - ¹⁷ Lohjan karttapalvelu. Saatavissa: <https://karttapalvelu.lohja.fi/?setlanguage=fi#> . [11/2021]