LOHJA
L40 SUURLOHJANKATU, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

LOJO
L40 STORLOJOGATAN, ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

Ändring av detaljplan och tomtindelning för kvarter 43 och kvartersdel 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila.
Därigenom bildas tomt 17 i kvarter 43, tomt 11 och 12 i kvartersdel 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.

Tontin kerrosalasta on vähintään 200 m² varattava katutasossa liike- tai toimistotiloja tai muita asuinympäristöön soveltuvia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti katuaukion yhteyteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle ja piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

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

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliömetriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Katuun rajoittuvat autopaikat tulee sijoittaa katokseen tai talliin, niin että rakentuu katutilaa muodostava seinä. Katemateriaaliksi suositellaan istutettua viherkattoa. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa maantasoon siten, että ne ovat helposti saavutettavissa. Tilat saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Erillisen muuntamorakennuksen julkisivujen tulee olla käsitelty samoin kuin autokatoksien.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Bostadslägenheterna ska planeras så att deras utrymmen utomhus samt balkonger är skyddade för buller. Balkongerna ska vara inglasade.

Av våningsytan på tomten ska minst 200 m² på gatuplan reserveras för affärs- eller kontorslokaler eller arbetsrum som lämpar sig i en boendemiljö. Lokalerna ska i första hand förläggas i anslutning till den öppna platsen.

Utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att utanför bostäderna, i husets alla våningar, på vinden eller på gården, bygga skyddstak samt förråds-, service-, hobby-, klubb- och bastuutrymmen mm. som betjänar boendet. De får sammanlagt utgöra högst 15 procent av våningsytan. Den del av ingångsplanen på alla våningar i bostadshusens trapphus som överskrider 15 m² räknas inte in i byggrätten.

Byggnadernas exteriörer bör för sin del höja kvaliteten och trivsamheten i den urbana centrummiljön. Byggandet 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 biltrafik, till lek- och vistelseområdet, och trapphusen ska ha en direkt förbindelse till gården.

Av kvartersområdet ska omkring en tredjedel vara 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 vårdat skick.

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. Bilplatserna som gränsar mot gatan ska förläggas under skyddstak eller i garage så att väggen blir en del av gaturummet. Planterat gröntak rekommenderas som takmaterial. De transformatorutrymmen som eldistributionen i området kräver ska placeras i markplanet så att de lätt kan nås. Utrymmena får byggas utöver den våningsyta som märkts ut i planen. Fasaden på ett separat transformatorhus ska var behandlad på samma sätt som överbyggnaderna till bilplatserna.

För varje bostad ska åtminstone en cykelplats anvisas.

Därtill omfattas kvartersområdet av de allmänna bestämmelserna för planområdet.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu-, toimisto-, opetus- ja kokoontumistiloja. Korttelialueella saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ja ilman että ne mitoittaisivat autopaikkoja, pääasialliseen käyttötarkoitukseen liittyviä julkisia kauppakäytäviä, teknisiä tiloja, huoltotiloja, tasonvaihdon ratkaisuja ja maanalaisia väestönsuojatiloja.

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen sisälle, avointa kattopysäköintiä ei sallita.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään:
- Liiketila, päivittäistavarakauppa 1 ap / 50 k-m²
- Liiketila, muu 1 ap / 70 k-m²
- Toimistotila 1 ap / 70 k-m²
- Opetustoiminta 0,5 ap / henkilö
- Kokoontumistila 0,1 ap / henkilö

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta tulee sallia kiinteistönomistajien tekemän erillisen sopimuksen perusteella ajoyhteys Vihdinkadun alitse viereisten korttelien maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Henkilökunnan ja opiskelijoiden pysäköintipaikat voidaan rakennusluvan yhteydessä esitettävän suunnitelman mukaisesti osoittaa kohtuullisella etäisyydellä lähialueilla.

Korttelialueen polkupyöräpaikat voidaan sijoittaa viereiselle katualueelle edellyttäen etteivät ne estä katualueen liikennöintiä.

Sisäänkäyntien portaat ja luiskat voidaan rakentaa katualueelle, mikäli niitä ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille, ja edellyttäen etteivät ne estä katualueen liikennöintiä.

Liikerakennuksen räystäslinjan korkoaseman Suurlohjankadun ja kiertoliittymän puoleisilla julkisivuilla tulee olla vähintään suoraan vastapäätä sijaitsevien rakennusten räystäslinjan tasolla. Asiakkaiden käyttämiä sisäänkäyntejä tulee korostaa pystysuuntaisella aiheella ja muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai käsittelyllä.

Rakennusten ja kiinteiden mainoslaitteiden ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelista tulee rakentua yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköinti-, jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä taloteknikan vaatimat rakenteet eivät saa erottua hallitsevina julkisivuissa.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
Utöver affärsbyggnader kan även service-, kontors-, undervisnings- och samlingslokaler förläggas till kvartersområdet. Kvartersområdet får utöver den angivna våningsytan i detaljplanen bebyggas med allmänna butiksgallerior, tekniska utrymmen, serviceutrymmen, lösningar för planbyte och underjordiska skyddsrum som hänför sig till det huvudsakliga användningssyftet utan att detta påverkar antalet bilplatser.

Parkeringsplatserna ska förläggas till en underjrodisk parkeringsanläggning eller inne i byggnaden. Öppen takparkering är inte tillåten.

Antalet bilplatser som ska anvisas är minst
- 1 bilplats för varje 50 m² våningsyta i affärslokal för dagligvaruhandel
- 1 bilplats för varje 70 m² våningsyta i övriga affärslokaler
- 1 bilplats för varje 70 m² våningsyta i kontorslokaler
- 0,5 bilplatser per person i undervisningsverksamhet
- 0,1 bilplatser per person i samlingslokaler

En körförbindelse som bygger på ett separat avtal mellan fastighetsägarna ska vara tillåten via parkeringsanläggningen under jord. Förbindelsen går under Vichtisgatan till de underjordiska parkeringsanläggningarna i grannkvarteren. Parkeringsplatser för personal och studerande kan förläggas inom rimligt avstånd i närområdet enligt den plan som ska läggas fram i samband med bygglovet.

Cykelplatserna i kvartersområdet kan förläggas till det intilliggande gatuområdet förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Trapporna och ramperna vid ingångarna kan byggas på gatuområdet, om de inte kan byggas på tomten utan orimliga svårigheter och kostnader, och förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Takfotslinjen på affärsbyggnadens fasader mot Storlojogatan och rondellen ska ha minst samma höjdläge som takfotslinjen på byggnaderna rakt mittemot. De ingångar som används av kunder ska framhävas med lodräta element och material eller bearbetning som avviker från fasaden i övrigt.

Byggnadernas och de fasta reklamanordningarnas yttre bör för sin del höja kvaliteten och trivsamheten i den urbana centrummiljön. Byggandet ska anpassas till den omgivande miljön, och kvarteret ska utgöras av en enhetlig helhet. Lokaler för parkering, avfallshantering, underhåll och lager samt tekniska utrymmen och konstruktioner som husteknikken kräver får inte urskilja sig på ett dominerande sätt i fasaderna.

Därtill omfattas kvartersområdet av de allmänna bestämmelserna för planområdet.

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.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommundelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommundel.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

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.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Ohjeellinen muuntoasema.

Rigtgivande plats för transformatorstation.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotalleja tai katoksia.

Byggnadsyta som får bebyggas med garage eller täckta bilplatser.

Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jord.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Rakennuksen perustukset ja salaojitus voivat ulottua katualueelle.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Dräneringen och grunden till byggnaden kan sträcka sig ut över gatuområdet.

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

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Katu.

Gata.

Korttelin sisäinen katuaukio/tori.

Inre torg/öppen gatuplats i kvarteret.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Alueen osa jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu tulee rajata muusta katualueesta puurivilla tai muulla katukuvaan sopivalla tavalla.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
Den del av området där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten ska avgränsas från det övriga gatuområdet med en rad träd eller på något annat sätt som passar in i gatubilden.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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 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, pohjavesilosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.
Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt skyddet av grundvattnet i området. Byggandet får inte medföra risk för förorening av grundvattnet. Lagring av kemikalier och för grundvattnet farligt avfall är förbjudet i området. Oljecisterner ska i första hand placeras inne i byggnader. Infiltration av avloppsvatten i marken är förbjudet. Byggande av jordvärmesystem är förbjudet.

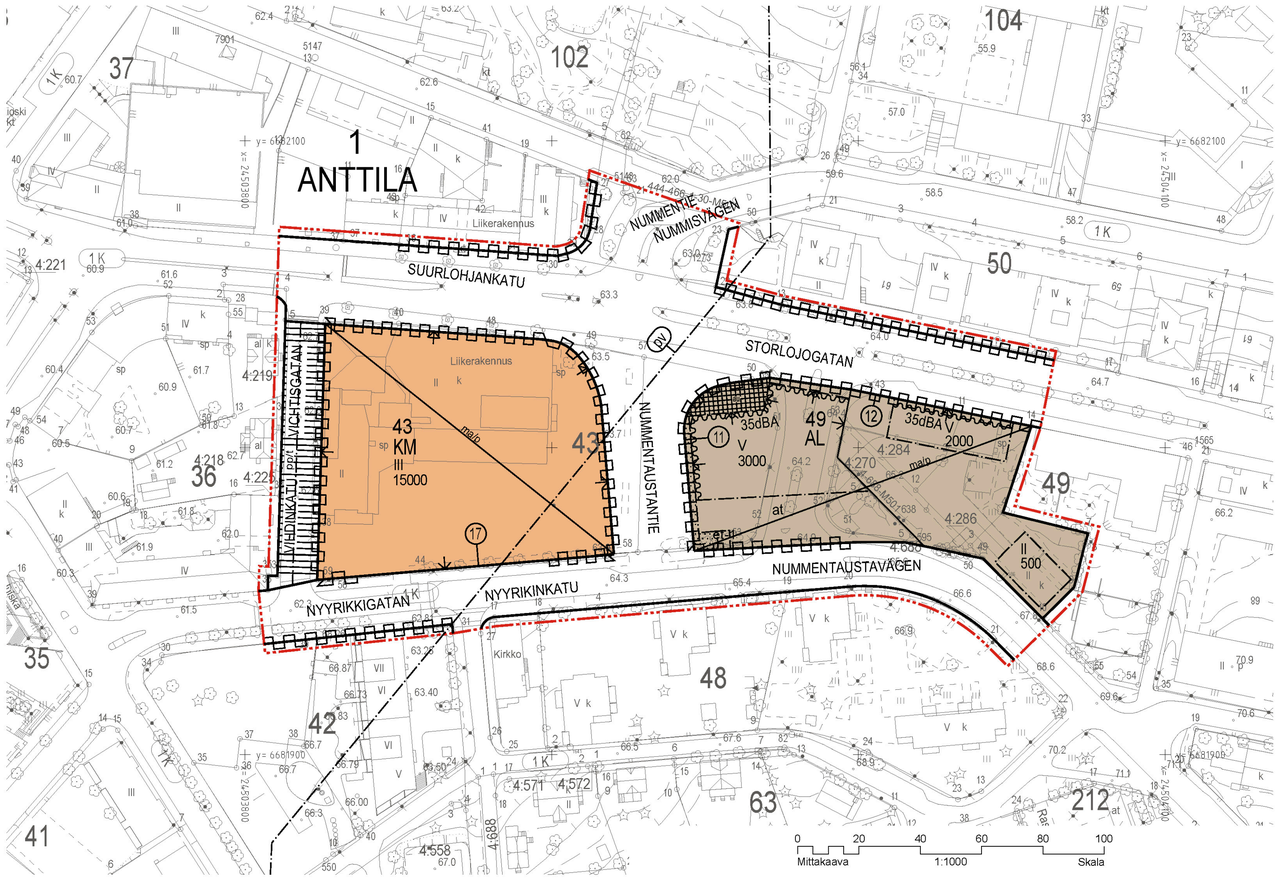
Byggande, dränering och schaktning eller byggnadsgrunder får inte orsaka kvalitetsförändringar i grundvattnet eller okontrollerade förändringar i grundvattennivån. Vid byggplanering ska man beakta att grundvattnet kan vara artesiskt, varför grundvattennivån och vattenkvaliteten ska observeras under byggandet. En plan för hanteringen och behandlingen av dagvatten ska läggas fram i samband med bygglovsansökan. Avledningen av dagvatten får inte orsaka skada på vattendrag nedanom tomten. Till bygglovansökan ska vid behov bifogas en grundvattenutredning, en undersökning av markgrunden där grundvattenförhållandena beaktas samt en geoteknisk plan.

Yleiset määräykset:
Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Liikkumisesteisten käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Allmänna bestämmelser:
Solpaneler ska placeras så att de inte orsakar bländade reflexer.

Handikapplatserna ska ha storleken 3 x 8 meter eller vara förlagda så att handikapparkering faktiskt är möjlig och det finns plats för en handikapplyft. Rekommendationen är att de överbyggda parkeringslokalerna även ska medge parkering med paketbil i full höjd (3 m).



Lohja
1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Lojo
Ändring av detaljplan och tomtindelning för kvarter 43 och kvartersdel 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila. Därigenom bildas tomt 17 i kvarter 43, tomt 11 och 12 i kvartersdel 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
Juha Anttila Asemakaava-arkkitehti Detaljplanearkitekt	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	KLi

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

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	07.04.2016 §
Ehdotus nähtävilla/Förslaget är framlagt	11.11-11.12.2015 MRA § 27
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	20.10.2015 § 404
Valmisteluaineisto nähtävilla/Beredningsmaterialet är framlagt	06.05.-04.06.2015 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.04.2015 § 46
Rev.	Pvm./Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	07.04.2016

LOHJAN KAUPUNKI
Ympäristötoimi
Kaavoitus

LOJO STAD
Miljösektorn
Planläggning

L40