

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, korttelit 343 ja liikenne-, erityis- ja katualueita sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK/pal

Asuinkeuhkustalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.
Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa sekä palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia värinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumattomia maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausta. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavaa materiaalia. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsentää esim. sisävesillä, parvekkeilla, matala- ja värialueilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Enillisten 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. Parvekkeet tulee lasittaa.

Porrashuoneiden kakkoskerrosten 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 asunon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille pih-alueelle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös art-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan art- rakennusallalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava korttel- 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 % asuinkeuhkustaloista. Asuinrakennuksista tulee olla maantason autopaikoista erotettu turvallinen kulkuleikka- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viheralueiden tulee huolehtia siitä, että melu ei leikki- ja oleskelualueella mukaan lukien parvekkeet ylitä yöaikaan 50 dBA eikä päiväaikaan 55 dBA keskiäänitasoa. Melutaso pih-alueilla ei saa ylittää em. ohjeita rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta. Kullakin tontilla meluasteen toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa, ja niiden tulee olla ympäristönsä ja kaupunkikuvansa sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Korttelialuetta ja tonttien rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta meluasteimerkinnällä osoitettuja alueita.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkeuhkusta. 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 pih-alueille sijoitettavat liikkumiseisten autopaikat tulee rajata pih-alueista puu- ja pensasitustuksiin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa art-merkinnällä osoitetulle rakennusallalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumiseisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntiä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan pih-alueelle sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään yksi autopaikka kutakin asuinrakennukseen sijoitettua työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa kohden.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiritä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisilla lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päimmäkset ei saa ylittää 45dBA. Teollisuustilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenäiseen vanhaan rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Piikakadun kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ukoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. 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.

Rautatiealue.

Suojaviheralue.

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.

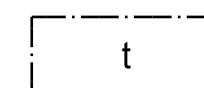
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

V

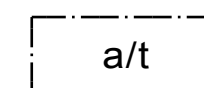


Roomalain numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvan.

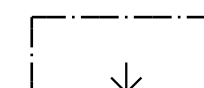
Rakennusala.



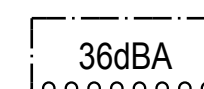
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.



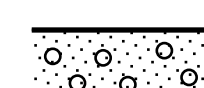
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden kääntäminen vastaan on oltava vähintään 36 dBA.



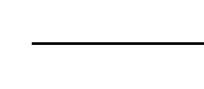
Istutettava alueen osa.



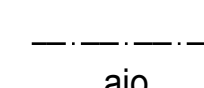
Istutettava alueen osa.
Alueelle on istutettava pensaita ja puita, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolittuna kunnossa niin, että se vaimentaa melua.



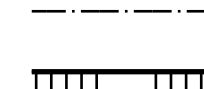
Säilytettävä/istutettava puuriivi.



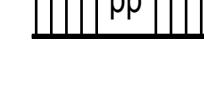
Katu.



Ajoyhteys.



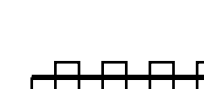
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Katu allittaa rautatiealueen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



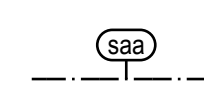
Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakennus.



Merkintä osoittaa meluasteen keskimääräisen sijainnin. Meluasteen äänenieristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Meluasteen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakojia tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueilla saa päiväaikaan ylittää 55 dBA eikä yöaikaan 50 dBA keskiäänitasoa.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Saastunut maaperä tulee puhdistaa ja kunnostaa ennen rakentamista.



Veden hankintaa varten tärkeä pohjaviesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaviesien suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaviesien pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjaviesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imettyminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaviesien laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaviesien pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaviesien pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma huulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei huulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pohjaviesiselvitys, pohjaviesiolosuhteet huomioitavana pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueelle, jota ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolittuna kunnossa.

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 palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpajo tontin sisäosin on kielletty.

Maakaasu
Korttelin 343 viereissä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojatähtäisiä rakennuksia ja rakenteita sekä asetuksessa säädettyä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

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

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
Anitta Ojanen	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284	KLU
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA	Kaavoituspäälikkö	
Planläggningsarkitekt	Planläggningschef	

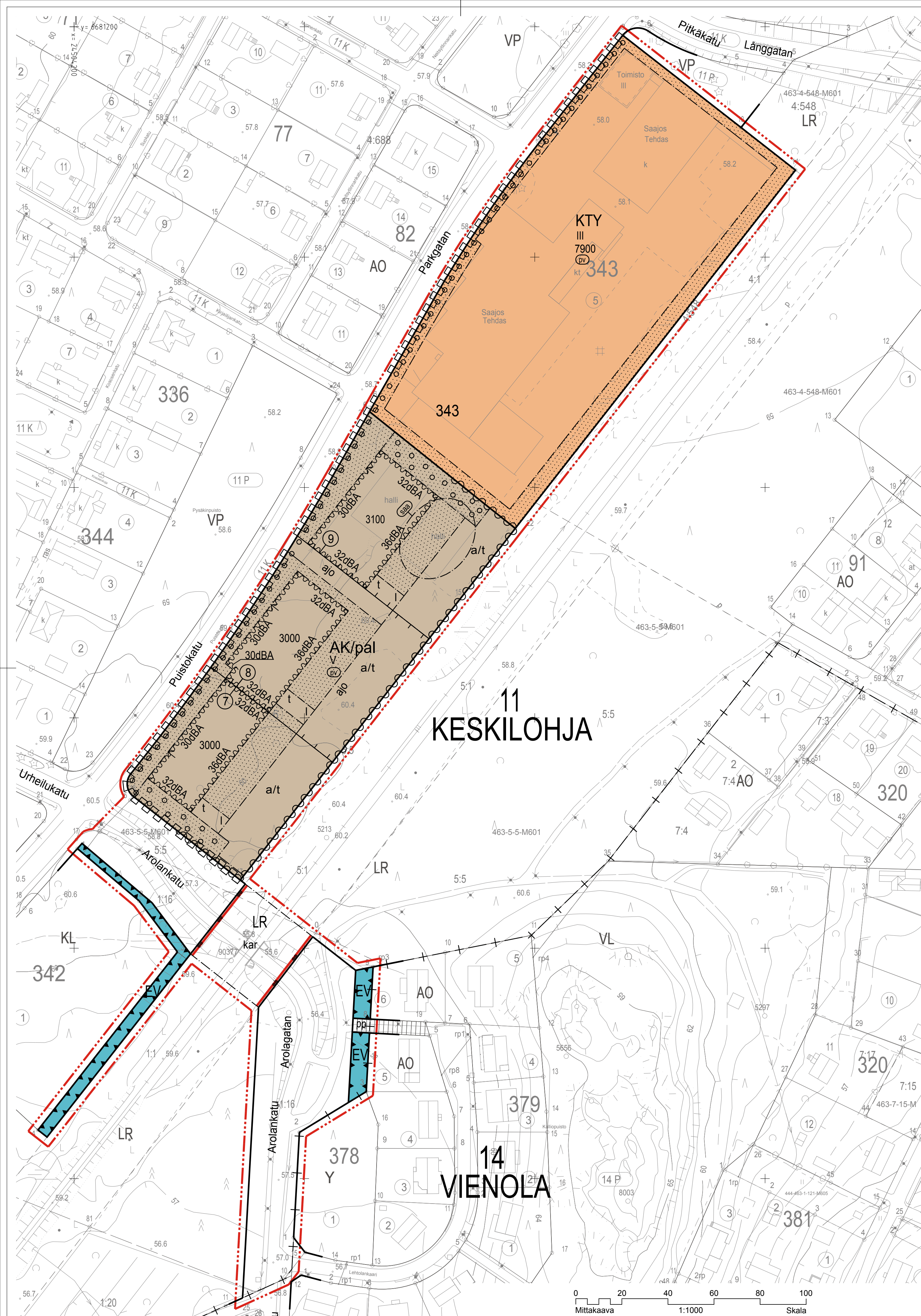
Pohjakarta täyttää maankäyttö- ja rakennustilan 54 §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54 § i marknads- och bygglagen.	
Työsuunnitelman Kaupunginodotus Stadsgeodet	

Käsittelevä/Behandlingskaden:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadsstyrelsen	

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	24.05.2016 §
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	30.03-29.04.2016 MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadsstyrelsen	21.03.2016 §120
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.03.2016 §28
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beregningsmateriale är framlagt	2.12.2015-11.1.2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §128
Rev.	Pvm./Dat.

EHDOTUS (JUDELLEEN NÄHTÄVILLE) 24.05.2016

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



11
KESKI
343
Arolankatu
3000