



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ

valmisteluvaihe 15.8.2018

ehdotusvaihe 13.2.2020

hyväksymisvaihe 3.6.2020



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselustus

L82 GRUOTILAN VAIHEASEMAKAAVA

VAIHEASEMAKAAVA KOSKEE:

LOHJAN KAUPUNGINOSAA 10. KESKILOHJA, KORTTELEITA 501, 503-506 JA
KAUPUNGINOSAA 15. GRUOTILA, KORTTELEITA 515, 520, 526-527, 530-536
SEKÄ KORTTELIN 521, 528, 529 JA 537 OSIA.

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

[www.lohja.fi /kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)
Mielipiteet ja muistutukset: [kaavapalaute\(at\)lohja.fi](mailto:kaavapalaute(at)lohja.fi)

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Kartta-aineisto, ellei toisin mainittu: KLi

0 PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN	4
Tunnistetiedot	
Kaava-alueen sijainti	
Vaiheasemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	
Käsittelyvaiheet	
Osallistuminen ja vuorovaikutus	
Asemakaavan muutoksen laatiminen vaiheittain	
Rakentamistapaohjeet	
1 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT	7
Suunnittelutilanne	
Rakennettu ympäristö	
2 VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	13
Vaiheasemakaavan kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
Pienenetty kaavakartta ja -määräykset	
3 EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	17
Valmisteluvaiheesta tullut palaute	
Ehdotusvaiheen kuvaus	
Arviodut vaikutukset	
Pienenetty kaavakartta ja -määräykset	
4 HYVÄKSYMISVAIHE	22
Ehdotusvaiheesta tullut palaute	
Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehtyt muutokset	
Arviodut vaikutukset	
LIITTEET:	
1. Tiivistelmä valmisteluvaiheessa saapuneista mielipiteistä ja niiden vastineet	
2. Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineet	
3. Hyväksymisvaiheen kaavakartta	
4. Asemakaavan seurantalomake	

PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

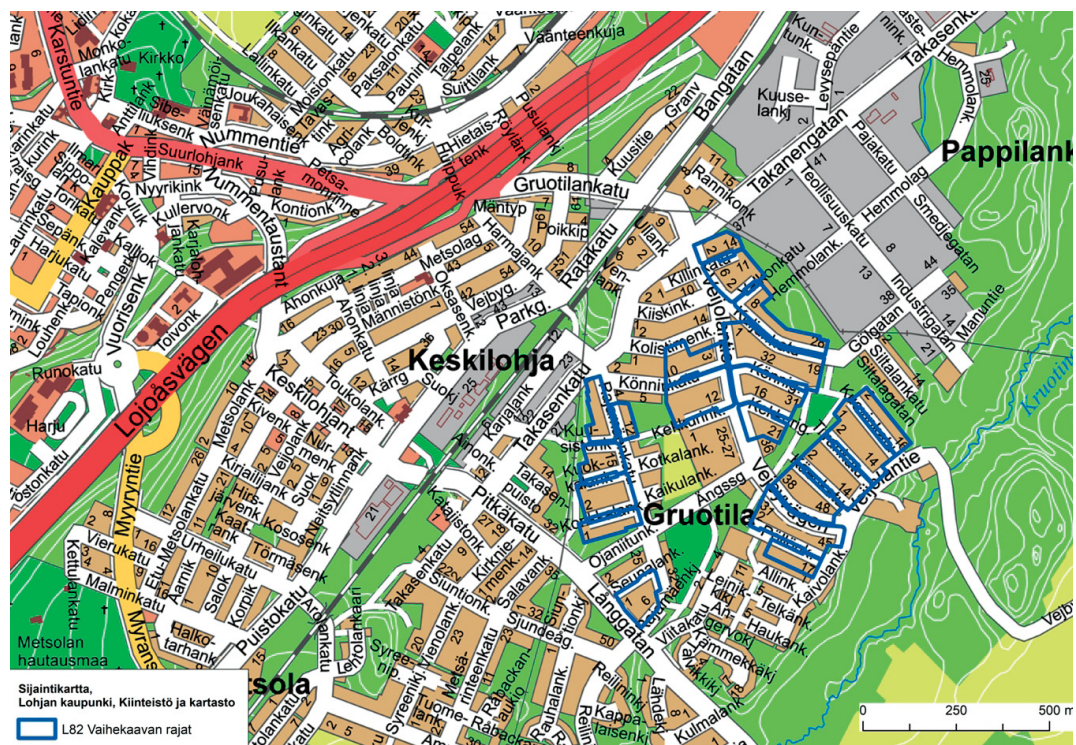
PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Vaiheasemakaava koskee:

Lohjan kaupunginosaa 10. Keskilohja, kortteleita 501, 503-506 ja kaupunginosaa 15. Gruotila, kortteleita 515, 520, 526-527, 530-536 sekä korttelien 521, 528, 529 ja 537 osia. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 22,5 ha

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Lohjan Gruotilan ja Keskilohjan kaupunginosissa, noin kahden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen.

VAIHEASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa talousrakennusten sijoituspaikkojen osalta ja selkeyttää rakennusoikeuden määrän merkintätapaa kaavakartalla. Kokonaisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus muuttaa. **Muilta osin voimassa olevat asemakaavat määräyksineen säilyvät ennallaan.**

Vaiheasemakaavan laadinta perustuu rakennusvalvonnan tarpeisiin.

KÄSITTELYVAIHEET

Vetovoimalautakunta päätti kokouksessaan 11.3.2020 § 33 asettaa L82 Gruotilan vaiheasemakaava julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotusvaiheen asiakirjat pidetiin nähtävillä 27.3-27.4.2020

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.8-14.9.2018.

OSALLISTAMINEN

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

L82 Gruotilan vaiheasemakaava on vähäinen asemakaavamuutos. MRL 63.2 §:n mukaan vähäisistä asemakaavanmuutoksista ei tarvitse laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, L82 kaavaprosessin varten ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistaja
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö

IV MUUT YHTEISÖT

- Lohjan kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna OY
- Gasum OY
- Lounea OY
- DNA OY

Lohjan kaupungin kaavoitus asettaa asemakaavamuutoksesta laaditun valmisteluaineiston nähtäville ja varaa kohdassa I mainituille osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävillöön päättymistä.

Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan vetovoimalautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydetään lisäksi tarvittaessa lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Vaiheasemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LAATIMINEN VAIHEITTAIN

MRL 50 §:n mukaan asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain, vain tiettyä osakokonaisuuksia koskien. Vaihekaava mahdollistaa useiden pienialaisten asemakaavojen suunnitteluperiaatteiden yhtenäistämisen ja ajantasaistamisen tietyn rajatun teeman osalta. Vaihekaavan voimaan tullessa on alueella voimassa samalla kaksi asemakaavaa, kuin myös MRL 56§:n mukaisen maanalaisen asemakaavan tilanteessa.

Gruotilan alueen asemakaavan muutostarve kohdistuu vain kahteen asiakokonaisuuteen, joten muutoksen voidaan tehdä vaiheasemakaavalla. Selvitystarpeet ja vaiheasemakaavan vaikutusten arviointi rajataan koskemaan vain kyseisten teemojen kannalta olennaisia kysymyksiä.

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kaavan ehdotusvaiheen laatimisen yhteydessä alueelle laaditaan myös rakentamistapaohjeet. Gruotilan rakentamistapaohjeiden tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että lopputuloksena muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Ohjeet käsittelevät pääasiassa talousrakennusten sijoittamista tonteille, niiden kokoa ja mittasuhteita sekä julkisivumateriaaleja ja värejä. Rakentamistapaohjeet koskevat laajempaa aluetta kuin vain L82 vaiheasemakaava-alue.

Vaihekaavan voimaantulo rakentamistapaohjeineen tekee alueen rakennuslupien käsittelystä sujuvampaa.

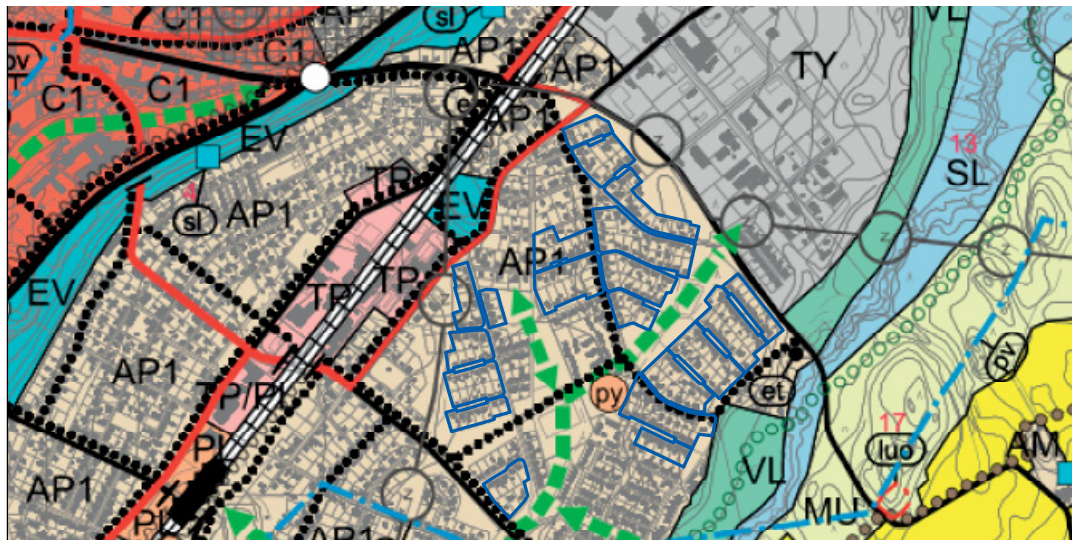
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

SUUNNITTELUTILANNE

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on tarkoitettu pääasiassa olemassa olevalle tai voimassa olevan asemakaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asumiselle (AP1).(kuva 1.)

Alueen täydennysrakentamisessa ja asemakaavoja muutettaessa on otettava huomioon alueen kaupunkikuvallisten erityispiirteiden ja riittävien viheralueiden säilyttäminen sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle.



Kuva 1. Ote taajamaosayleiskaavasta, suunnittelualue sinisellä

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 14 eri asemakaavaa, hyväksytty vuosien 1956-2000 välillä. Tarkemmat päivämäärät ja nimet löytyvät kartan selitteestä. (kuva 2.) Korttelien ja kortteliosien käyttötarkoitus on AO-1: *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue*. Määräyksen otsikko tai esimerkiksi rakentamista ohjaava sisältö voi vaihteella vähäisellä määrällä asemakaavasta toiseen. Eroavuudet ovat tarkistettu ja niillä ei ole merkitystä vaiheasemakaavan laatimisen kannalta.

Voimassa olevissa kaavoissa on osoitettu kullekin tontille sitova rakennusala päärakennukselle, jonka rakennusala on keskimäärin 156 m². Rakennusalan suurus vaihtelee 128-220 m² välillä. Talousrakennuksille on osoitettu erillinen sitova rakennusala, keskimäärin 35 m². Päärakennukset ovat melkein kaikki osoitettu kadun varrelle, istutettavan alueen reunaan. Kaavakartalla on esitetty myös päärakennusten harjansuunnat. (kuva 3.)

Talousrakennuksen rakennusala on osoitettu naapuritonttien rajalle, usein kaksi yhteen rakennettavaksi. Paloturvallisuusvaatimukset ja talousrakennusten

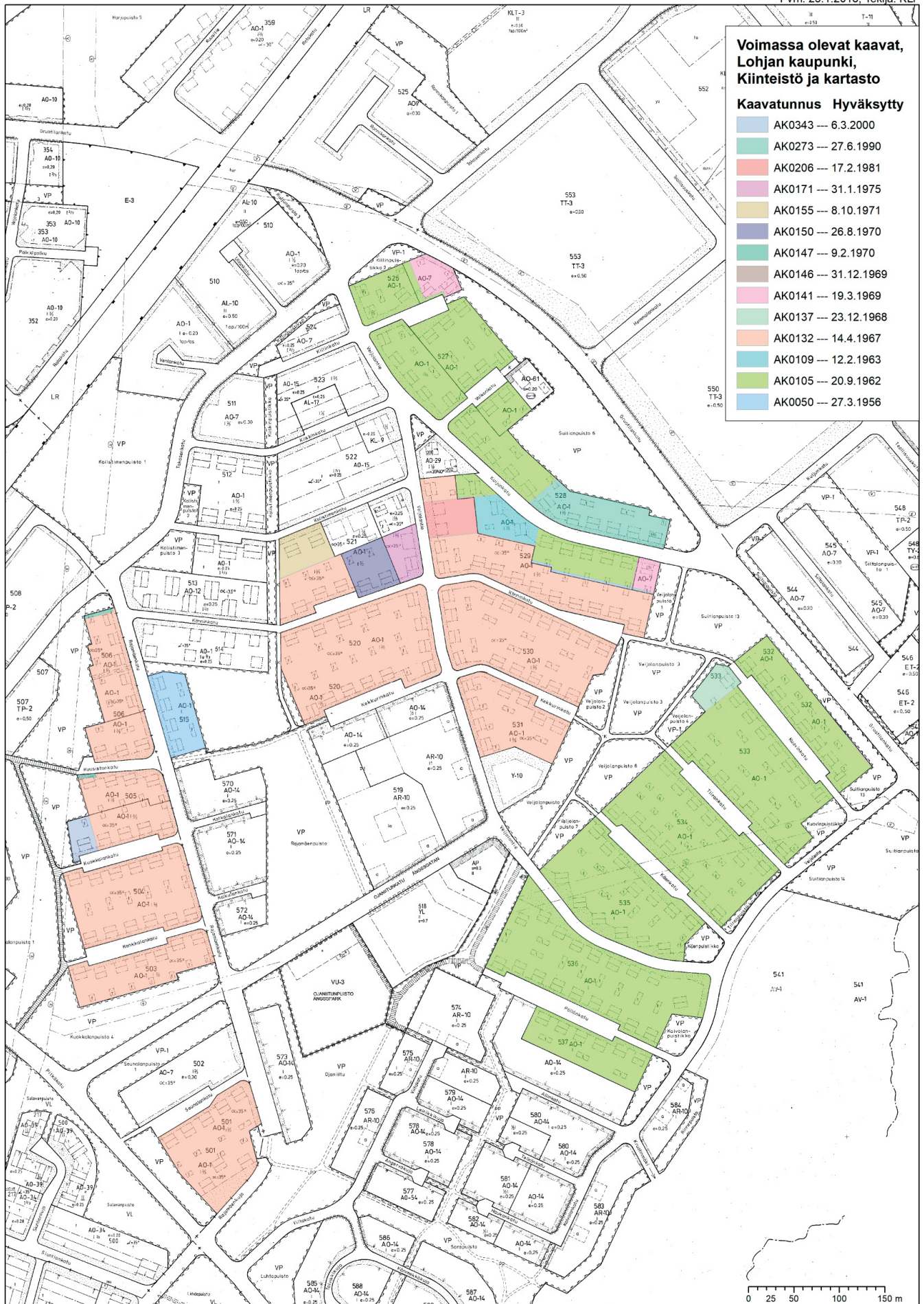
1 LÄHTÖKOHDAT

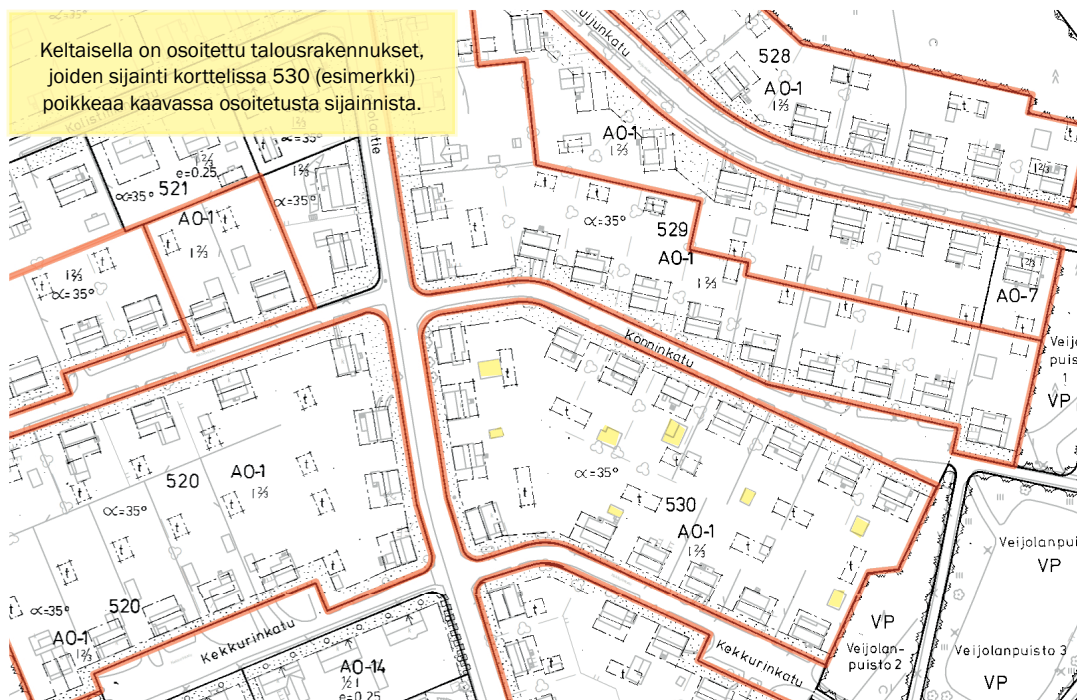
Pvm: 25.1.2018, Tekijä: KLI

Voimassa olevat kaavat, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto

Kaavatunnus Hyväksytty

AK0343	— 6.3.2000
AK0273	— 27.6.1990
AK0206	— 17.2.1981
AK0171	— 31.1.1975
AK0155	— 8.10.1971
AK0150	— 26.8.1970
AK0147	— 9.2.1970
AK0146	— 31.12.1969
AK0141	— 19.3.1969
AK0137	— 23.12.1968
AK0132	— 14.4.1967
AK0109	— 12.2.1963
AK0105	— 20.9.1962
AK0050	— 27.3.1956





Kuva 3. Ote ajatasaasemakaavasta, taustalla nykyinen kantakartta. Oranssilla vaiheasemakaava-alue

tilatarpeet ovat muuttuneet kaavan laatimisen aikaan nähden merkittävästi. Useimmat talousrakennukset suunnittelualueella on MRL §171:n mukaisella poikkeamispäätöksellä rakennettu toiseen paikkaan kuin kaavassa osoitettu. (Kuva 3.)

Suurin sallittu kerrosluku alueella on I tai I 2/3. Yleensä korttelialueille on osoitettu kattokaltevuus 35°, osalla alueesta katon kaltevuutta ei ole määritelty. Tästä johtuen katukuva vaihtelee, erityisesti suunnittelualueen pohjoispuolella. (kuva 4.)

RAKENNUSOIKEUDEN LASKEMINEN

Voimassa olevassa kaavassa ei ole rakennusoikeuden määrää ilmaistu tehokkuuslukuna eikä kerrosneliömetreissä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on laskettu päärakennuksen rakennusalan pinta-alan ja kerrosluvun kertolaskun kautta. Tämän lisäksi kaavassa on osoitettu talousrakennuksen sijainti ja pinta-ala.

(Esimerkki : rakennusalan pinta- ala on 100 m², , talousrakennuksen rakennuspaikan pinta-ala 35m² ja korttelin kerrosluku on I½ - Se tarkoittaa, että päärakennuksen rakennusoikeus on 100 x I½ = 150 k-m², johon lisäksi saa rakentaa 35 m² kokoisen talousrakennuksen.)

Vaiheasemakaavan laatimista varten päärakennusten ja talousrakennusten rajat ja pinta-alat on koko kaava-alueelta mitattu suorakulmaisella kartoituksella alkuperäisestä kaavasta. Alkuperäiset kaavadokumentit ovat mittakaavassa 1:2000.

MAANOMISTUS

Alueella olevat tontit ovat kaikki yksityisessä omistuksessa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

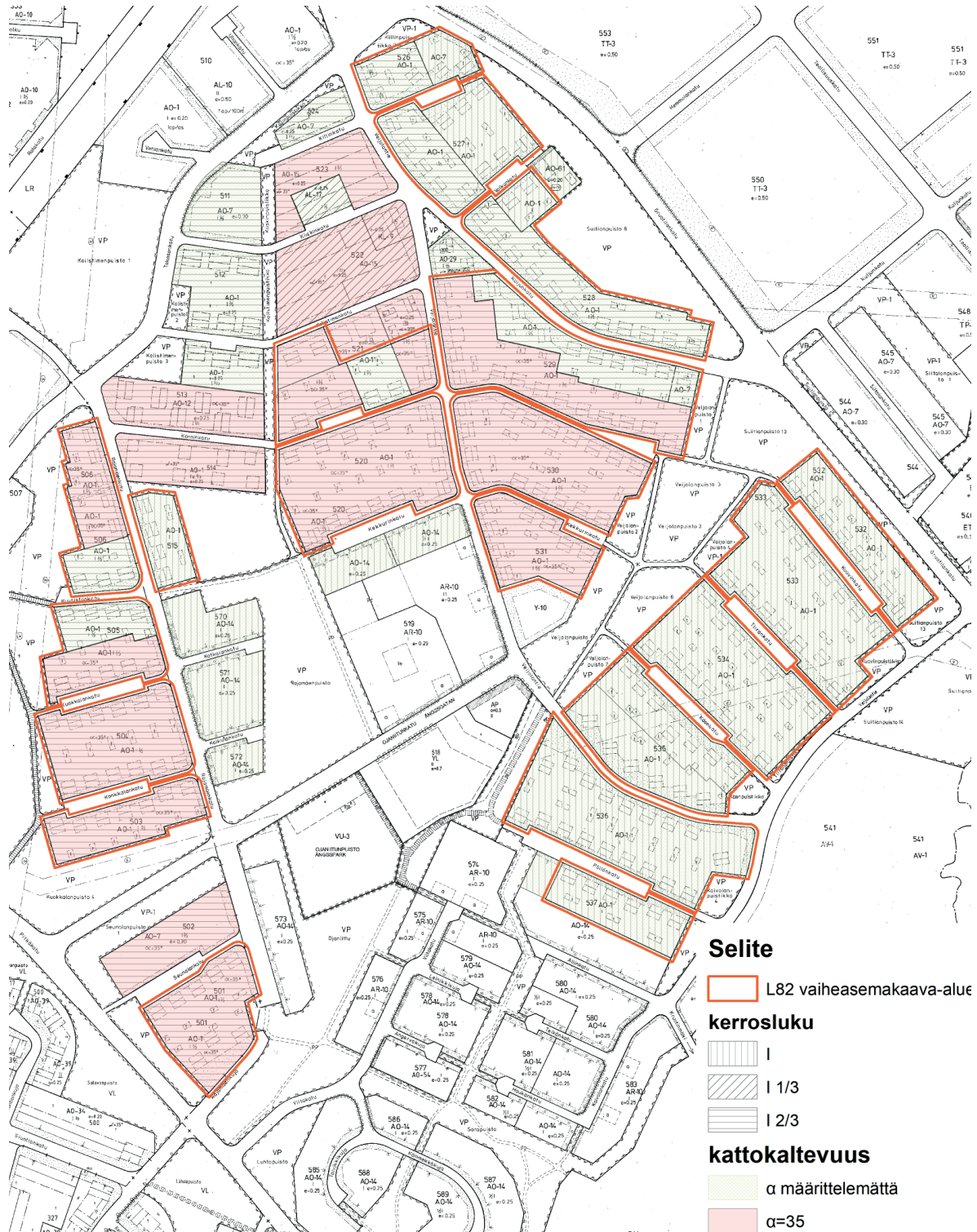
Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

RAKENNUSKANTA

Alueen ympäristö on pientalovaltaista asuinaluetta. Alue on pääasiassa rakennettu 1950-1970 luvuilla, uusimmista rakennuksista suurin osa on autotalleja tai muita talousrakennuksia. (kuvat 5-13.) Rakennukset ovat tyypillisiä omien rakennuskausiensa esimerkkejä. Muutamalla kadulla, erityisesti pohjoispuolella, on vierekkäin puolitoistakerroksisia rintamamiestaloja ja yksikerroksisia loivakattoisia taloja, muodostaen satunnaisesti vaihtelevan katukuvan.



Veijolantie



Veijolantie



Veijolantie



Könninkatu



Tiirankatu



Kuljunkatu



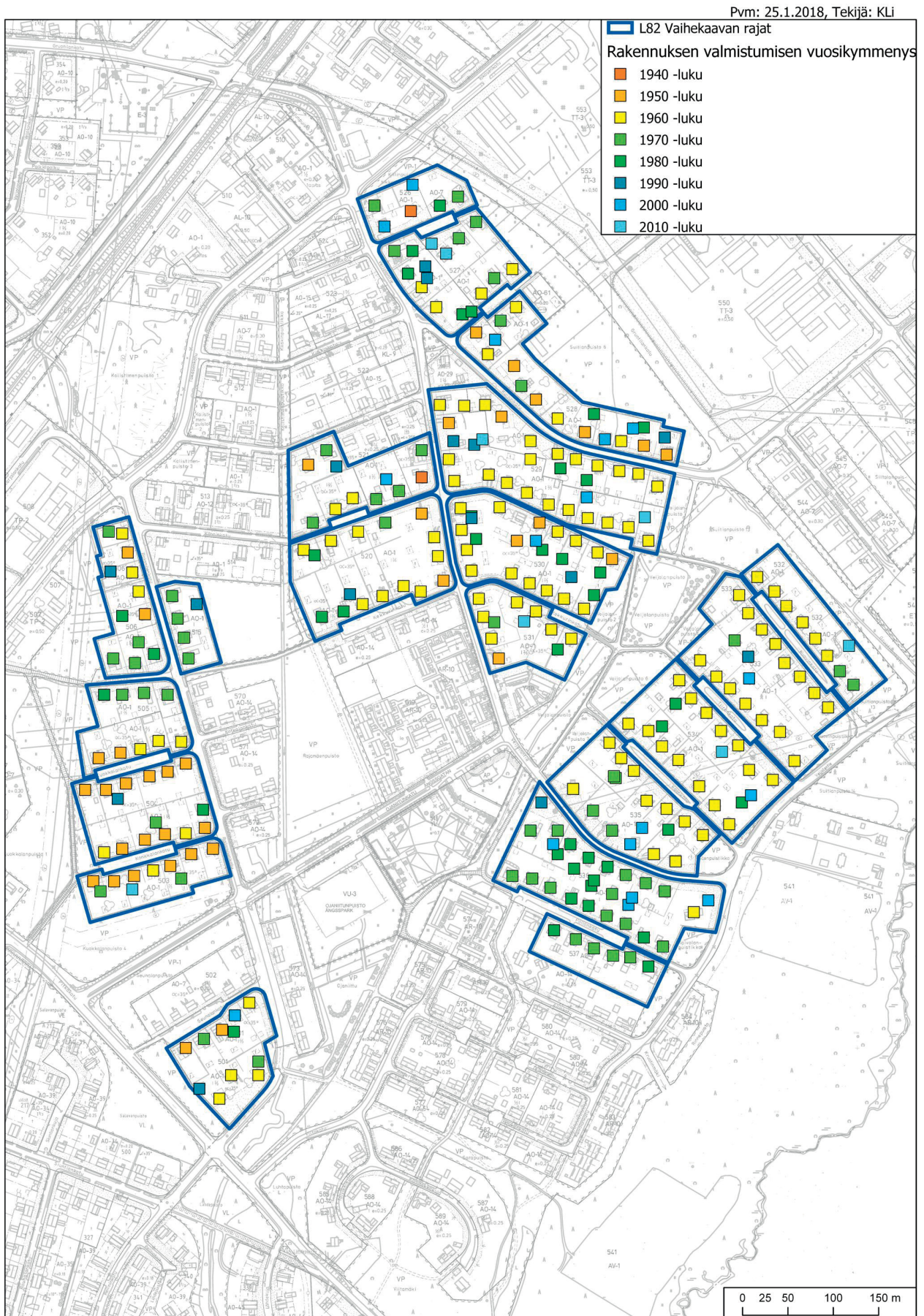
Konkkalankatu



Kuljunkatu

Kuvat 5-12. Katukuvia suunnittelualueelta. Lohjan kaupunki, 2016

1 LÄHTÖKOHDAT



Kuva 13. Rakennusvuodet

2. VALMISTELUVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

Rakennusoikeus

Kullekin rakennuspaikalle on osoitettu päärakennuksen rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreissä (k-m^2). Rakennusoikeuden määrässä ei ole muutoksia voimassa olevaan kaavaan nähden, vain sen esitystapaa on selkeytetty.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on laskettu sivulla 9 kuvaillun menetelmän avulla. Päärakennuksen rakennusoikeuden määrään on liitetty myös talousrakennukselle osoitettu k-m^2 määrä. Tulos on pyöristetty lähimpään kymmenlukuun. Koko L82 alueella rakennusoikeus lisääntyy pyöristystä kautta 278 k-m^2 . Suhteessa alueen kokoon muutos on vähäinen.

Rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeuden kokonaismäärästä on eroteltu jokaisen rakennuspaikan kohdalla 50 k-m^2 , jota voi käyttää erikseen talousrakennuksen rakentamiseen. 50 k-m^2 vastaa paremmin nykyisiä tarpeita kuin voimassa olevissa kaavoissa oleva 35-45 k-m^2 ja samalla, muutoksella yhdenmukaistetaan asukkaiden rakentamismahdollisuudet.

Talousrakennusten sijainti

Talousrakennusten sijaintia osoittavat ehdottomat rakennusalojen rajat kumotaan. Korttelialueille tai niiden osille on lisätty määräys -tr.

tr-alueelle saa kunkin rakennuspaikan päärakennukselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m^2 tonttia kohti. Käytettävään rakennusoikeuteen ei lasketa Lohjan rakennusjärjestyksen §19 - §20 mukaan toimenpideluvan hakemisesta vapautettuja piharakennelmia tai terasseja.

tr-määräyksen mukaan talousrakennuksen voi sijoittaa tontilla vapaasti, Lohjan kaupungin rakennusjärjestystä ja alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita noudattaen.

Muilta osin voimassa olevat asemakaavat määräyksineen säilyvät ennallaan.

Esim. tähän saa rakentaa max 250 k-m^2 kokoisen omakotitalon ja max 50 k-m^2 kokoisen talousrakennuksen tai autotallin.

päärakennukselle osoitettu rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreissa

poistuva merkintä



Ote vaiheasemakaavakartasta

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaihekaavan voimaantulo rakentamistapaohjeineen tekee alueen rakennuslupien käsittelystä sujuvampaa. Koko alueetta koskeva yhteinen linja talousrakennusten ja autotallien rakentamisen ja sijoittamisen periaatteista yhdenmukaistaa katujen ilmettä alueittain.

Kaavamutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

LOHJA

L82 GRUOTILAN VAIHEASEMAKAAVAN MUUTOS

Koskee kaupunginosaa 10. Keskilohja, kortteleita 501, 503-506 ja kaupunginosaa 15. Gruotila, kortteleita 515, 520, 526-527, 530-536 sekä korttelien 521, 528, 529 ja 537 osia.

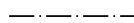
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



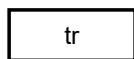
Alueen raja.



Osa-alueen raja.

270

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

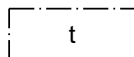


Alueelle saa rakentaa asuinrakennukselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia enintään 50 k-m² tonttia kohti.



Poistuva merkintä.

POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Talousrakennuksen alueen rakennusala.

PIENENNETTY KAAVAKARTTA



2 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU



3. EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

VALMISTELUVAIHEESTA TULLUT PALAUTE

Nähtävilläoloaikana saapui 4 mielipidettä. Mielipiteissä alueen asukkaat toivat esiin omia kiinteistökohtaisia muutostarpeita, niiden lisäksi kiinnitettiin huomiota alueen asemakaavojen kokonaisvaltaisen tarkistuksen ja ajantasaistamisen tarpeeseen, mahdollisiin kaavatulkinnan epäkohtiin sekä laadittavien rakentamistapaohjeiden sitovuuteen ja sen tarpeeseen.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset ja tarkistukset on kuvattu seuraavassa kappaleessa. Mielipiteisiin on laadittu myös vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

EHDOTUSVAIHEEN KUVAUS

Rakennusoikeus

Kullekin rakennuspaikalle on osoitettu päärakennuksen rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreissä (k-m^2). Rakennusoikeuden määrässä ei ole oleellisia muutoksia voimassa olevaan kaavaan nähden, vain rakennusoikeuden määrän esitystapaa on selkeytetty.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden määrä on laskettu sivulla 9 kuvaillun menetelmän avulla. Päärakennuksen rakennusoikeuden määrään on liitetty myös talousrakennukselle osoitettu k-m^2 -määrä. Tulos on pyöristetty lähimpään kymmenlukuun.

Valmisteluvaiheen jälkeen kerrosalamäärien tulkintatapaa voimassa olevista kaavoista on tarkistettu ja yhdenmukaistettu kortteli- sekä katutasolla.

Rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeuden kokonaismäärästä on eroteltu jokaisen rakennuspaikan kohdalla 50 k-m^2 , jota voi käyttää erikseen talousrakennuksen rakentamiseen. 50 k-m^2 vastaa paremmin nykyisiä tarpeita kuin voimassa olevissa kaavoissa oleva sitova $35\text{-}45 \text{ k-m}^2$ ja samalla yhdenmukaistetaan muutoksella asukkaiden rakentamismahdollisuudet.

Talousrakennusten sijainti

Talousrakennusten sijaintia osoittavat ehdottomat rakennusalojen rajat kumotaan. Korttelialueille tai niiden osille on lisätty määräys - tr.

Tr-alueelle saa kunkin rakennuspaikan päärakennukselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia enintään 50 k-m^2 tonttia kohti. Käytettävään rakennusoikeuteen ei lasketa Lohjan rakennusjärjestyksen mukaan toimenpideluvan hakemisesta vapautettuja piharakennelmia tai terasseja.

Kaavamääräyksiensä mukaan talousrakennuksen voi sijoittaa tontilla vapaasti, Lohjan kaupungin rakennusjärjestystä ja myös alueelle laadittavia rakentamistapaohjeita noudattaen. Talousrakentamisen joustavamman sijoittamisen mahdollistamiseksi on korttelissa 501 vähennetty istutettavan alueen osuutta tontista.

Muilta osin voimassa olevat asemakaavat määräyksineen säilyvät ennallaan.

3 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

Esim. tähän saa rakentaa enintään 250 k-m² kokoisen omakotitalon ja sen lisäksi enintään 50 k-m² kokoisen talousrakennuksen tai autotallin.

päärakennukselle osoitettu rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreissa

poistuva merkintä



Ote vaiheasemakaavakartasta

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaihekaavan voimaantulo rakentamistapaohjeineen tekee alueen rakennuslupien käsittelystä sujuvampaa. Koko alueetta koskeva yhteinen linja talousrakennusten ja autotallien rakentamisen ja sijoittamisen periaatteista yhdenmukaistaa katujen ilmettä alueittain.

Kaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia

PIENENNETTY KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

LOHJA

L82 GRUOTILAN VAIHEASEMAKAAVAN MUUTOS

Koskee kaupunginosaa 10. Keskilohja, kortteleita 501, 503-506 ja kaupunginosaa 15. Gruotila, kortteleita 515, 520, 526-527, 530-536 sekä korttelien 521, 528, 529 ja 537 osia.

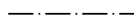
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



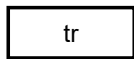
Alueen raja.



Osa-alueen raja.

270

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Alueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia enintään 50 k-m² tonttia kohti.



Istutettava alueen osa.

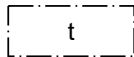
Yleiset määräykset

Alueella tulee noudattaa asemakaavan yhteydessä laadittuja talousrakennusten ulkoasua ja sijoittamista koskevia rakentamistapaohjeita.



Poistuva merkintä.

POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Talousrakennuksen alueen rakennusala.



Istutettava alueen osa.

PIENENNENETTY KAAVAKARTTA





4. HYVÄKSYMISVAIHE

EHDOTUSVAIHEESTA TULLUT PALAUTE

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 27.3-27.4.2020 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavoitus.

Kaava-aineistosta saapui kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Kiinteistö- ja kartastopalveluiden lausunnossa kiinnitettiin huomiota rakennusoikeuden määrän riittävyyden ja ELY keskuksen mukaan kaava-aineistosta ei tullut riittävästi selkeästi esiin, onko vaiheasemakaavalla vaikutuksia muihin osakokonaisuuksiin, esimerkiksi alueen rakennushistoriallisiin arvoihin.

Muistutuksessa pyydettiin tarkistusta yhden tontin rakennusoikeuden määrään.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset ja tarkistukset on kuvattu seuraavassa kappaleessa. Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu myös vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN TEHTYT MUUTOKSET

Rakennusoikeuden määrät ovat tarkistettu ja yhdenmukaistettu lähiympäristön mukaisesti korttelissa 520 tontilla 6 ja korttelissa 533 tontilla 15.

Sen lisäksi määräys ”Alueella tulee noudattaa asemakaavan yhteydessä laadittuja talousrakennusten ulkoasua ja sijoittamista koskevia rakentamistapaohjeita.” on päivitetty muotoon: ”Talousrakennusten ulkoasussa ja sijoittamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, josta laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.”

Hyväksymisvaiheen kaavakartta on kaavaselostuksen liitteenä.

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaihekaavan voimaantulo rakentamistapaohjeineen tekee alueen rakennuslupien käsittelystä sujuvampaa. Koko alueetta koskeva yhteinen linja talousrakennusten ja autotallien rakentamisen ja sijoittamisen periaatteista yhdenmukaistaa katujen ilmettä alueittain.

Alueen asemakaavat ovat asuinrakennusten osalta kokonaisuudessaan toteutuneet. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan on asuinrakennukset sitovilla rakennusaloilla sijoitettu kadun reunaan. Tällä tavalla on rakennuksista muodostunut kaduille selkeät linjat. Asuinkorttelien sisäpuolella on vihreä piha-alue, johon sijoittuvat talousrakennukset, piharakennelmat, istutukset ja muut oleskelupaikat, esimerkiksi terassit.

Kaavojen osoittama talousrakennusten sijaintia sen sijaan ei ole alueella yleisesti noudatettu, eikä siitä ole muodostunut alueen ominaispiirrettä, minkä mahdollisia suojeluarvoja tulisi tutkia.

Vaiheasemakaavan laatimisen alkuvaiheessa alueen rakennuskanta on alustavasti tutkittu ja vaiheasemakaavan mahdollisia vaikutuksia osakokonaisuuksiin on arvioitu mm. maastokäynneillä.

Lähtökohtia selvitettäessä todettiin, etteivät vaiheasemakaavan vaikutukset tule olemaan merkittäviä korttelien eikä suunnittelualueen tasolla. Samalla todettiin, että talousrakennuksia koskevien määräysten lieventäminen ei tuo alueelle merkittävää muutosta toteutuneeseen tilanteeseen nähden eikä alueen rakennushistoriallisten arvojen tarkempi tutkiminen ole tarpeellista. Vaiheasemakaavalla ei muuteta asuinrakennusten sijoitteluun tai korkeuteen liittyviä kaavamääräyksiä, joten vaiheasemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen mahdollisiin rakennushistoriallisiin arvoihin.

Kaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

TIIVISTELMÄ VAMISTELUVAIHEESSA SAAPUNEISTA MIELIPITEISTÄ JA NIIDEN VASTINEET

MIELIPIDE A, 3.9.2018

Kaavakartan tr-merkintä on korttelissa 529 tulkinnanvarainen. Merkintä tulee ulottaa koskemaan koko korttelia 529, mikäli se ei ole jo valmisteluvaiheessa sitä tee.

Kun valtaosin toteutuneelle omakotitaloalueelle laaditaan jälkikäteen rakennustapaohjetta, tulee se laatia pikemminkin ohjaavana kuin määrävänä. Rakennustapaohjeen tulee olla riittävän salliva, ja sen laadinnassa tulee huomioida oleva rakennuskanta erityispiirteineen.

Vastine: Tr-merkintä koskee korttelia 529 kokonaisuudessa. Tr-merkintöjen sijainteja on tarkistettu ja merkinnän tarkoitus on koskea koko kaavassa mustalla paksulla viivalla osoitettua korttelia tai korttelin osaa.

Rakentamistapaohjeet tulevat koskemaan uusien talousrakennusten sijoittamista tonteille, niiden kokoa ja mittasuhteita sekä julkisivumateriaaleja ja värejä. Rakentamistapaohjeita laadittaessa on otettu huomioon eri rakennuskausien ominaispiirteet ja toteutunut kaupunkikuvallinen tilanne.

MIELIPIDE B, 5.9.2018

Olisin mahdollisesti halukas myymään tontistani puolet ja tämän vuoksi haluaisinkin hakea tontille lisärakennusoikeutta toiselle puolelle/talolle. Kadun kaikki muut tämän kokoiset tontit on lohkottu ja niille on rakennettu toinen talo. Tämä omistamamme tontti on tietääkseni kadun suurin.

Ilmeisesti tällekin tontille on ollut aikaisemmin mahdollista hakea rakennusoikeutta myös toiselle talolle. Mutta tuolloin talo oli vielä isovanhempien omistuksessa ja he eivät ole tiedostaneet tällaista mahdollisuutta.

Vastine: Tontin mahdollinen jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen edellyttäisi koko alueen samanlaista kokonaisvaltaista tarkastelua, joten asian ratkaiseminen L82 kaavaprosessilla ei ole tarkoituksenmukaista.

Ko. tontin pinta-ala on noin 1500 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on vielä jäljellä (L82 kaavan mukaisesti noin 120 k-m² + 50 k-m² talousrakennukseen), joten toisen asuinrakennuksen rakentaminen olisi mahdollista ilman, että rakennusoikeutta lisätään kaavamuutoksella. Tontilla on asemakaavan mukaan yksi sitova rakennusala, joten lisärakentaminen voi edellyttää tältä osin poikkeamislupakäsittelyä.

MIELIPIDE C 12.9.2018

Asemakaavat alueella ovat monin tavoin vanhentuneita. Sitovien talousrakennusten rakennusalojen poistaminen on tarpeellinen muutos. Samalla tulisi kaavoja kuitenkin ajanmukaistaa kaikilta osiltaan. Asuinrakennuksille ei tulisi osoittaa sitovia rakennusaloja ja rakennusoikeudet tulisi määritellä tehokkuuslukuina. Näinhän on ollut pitkään tapana uusien alueiden kaavoituksessakin. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudet aiheuttavat perusteettomia eroja tonttien tehokkuuslukuissa. Joissain tapauksissa rakennusoikeus on nykyisten rakennusten kerrosalaa pienempi.

Sitovia rakennusaloja olisi tarpeen käyttää enintään kaavassa mahdollisesti säilytettäväksi määrättävien rakennusten osalta. Väljyys rakennusten sijoittelussa ja rakennusoikeuden määrittelyssä mahdollistaa esitettyä paremmin mm. laajennusrakentamisen, uudisrakennusten sijoittamisen ja lisärakentamisen.

Myös kerrosluvut ja rakentamistapaa koskevat asemakaavamääräykset tulisi tarpeellisilta osin tarkistaa nykyisen rakennuskannan huomioon ottavalla mutta ei liian yksityiskohtaisella tavalla. Koska alue on kokonaisuudessaan rakennettu, rakentamistapaohjeiden laatiminen erityisesti autotallirakennuksien rakentamista ohjaamaan on tarpeetonta. Tarpeelliset määräykset tulisi sisällyttää asemakaavan muutokseen. Rakentamisen tarpeiden ja tapojen muuttuessa vuosikymmenten kuluessa yksityiskohtainen rakennustapaohjeistus vanhenee kuten on käynyt asemakaavallekin.

Asemakaavojen laajemman ajantasaistamisen vuoksi asemakaavan muutos pitäisi jakaa pienempiin kokonaisuuksiin, jolloin kunkin alueen erityispiirteet olisivat paremmin otettavissa huomioon. Vaiheasemakaavan selostuksessa todetaan, että kaavan laadinta perustuu rakennusvalvonnan tarpeisiin. Näinkin ehkä on, mutta tärkeämpää tällaisessa tapauksessa olisi ottaa lähtökohdaksi vanhentuneiden asemakaavojen ajantasaistaminen alueen asukkaiden tarpeiden pohjalta. Asukkaiden mielipiteitä muutostarpeista tulisi ennen tarpeettoman suunnittelun jatkamista selvittää esim. kyselyn avulla.

Vastine: Rakennusoikeuden määrän tulkintaa voimassa olevista kaavoista on ehdotusvaiheessa tarkistettu ja korttelitasolla yhdenmukaistettu. Kaava-alueella on yksittäisiä tapauksia, jossa toteutunut kerrosala on 10-20 k-m² kaavassa sallittua isompi. Rakennusluvalla jo luvitettu määrä ohittaa kuitenkin kaavan oikeusvaikutuksen ja kaavalla osoitettu rakennusoikeuden määrä tulee koskemaan vain uusia rakennuksia ja laajennuksia.

Alueen alkuperäisissä kaavoissa ei ole käytetty tehokkuuslukuja. Kaavan valmisteluvaihetta laadittaessa kokeiltiin myös tehokkuusluku-pohjasta ratkaisua ja todettiin että se ei ole valitettavasti käyttökelpoinen. Alueen tonttien koko vaihtelee merkittävästi myös kortteli- ja katutasolla, ja ratkaisu olisi asettanut naapurit eriarvoiseen asemaan.

Alueen asemakaavat ovat vanhoja ja useimmat niissä rakentamisen ohjaamiseen käytetyt ratkaisut ovat nykykäsityksen mukaan melko tiukat tai vanhentuneet. Toisaalta, asemakaava on asuinrakennusten osalta kokonaan toteutunut ja on muodostunut toimivaksi asuinalueeksi. Asemakaavalla luodut ominaispiirteet, kuten esimerkiksi sitovista rakennusaloista johtuvat selkeät talojen rivit, ovat alueella helposti havaittavissa. Vaiheasemakaavalla puututaan vain akuutimpaan muutostarpeeseen – talousrakennusten joustavamman sijoittamisen tarve ilman poikkeamismenettelyä – säilyttäen kuitenkin mahdollisimman paljon voimassa olevan kaavan ominaispiirteitä.

Rakennusvalvonnan tarpeet johtuvat asukkaiden tarpeista ja kaava mahdollistaa heidän sujuvamman palvelun. Kun kaavalla vapautetaan talousrakennusten rakentaminen, rakentamisen ohjauksen tarve nousee. Uusien talousrakennusten tulee sopeuta tontin asuinrakennukseen ja lähiympäristöön siten, että kunnioitetaan niiden toteutuneita ominaispiirteitä, käyttäen samoja periaatteita koko alueella.

Rakentamistapaohjeiden luonnos tulee nähtäville ehdotusvaiheen aineiston kanssa, jolloin asukkailla on mahdollisuus antaa siitä palautetta.

MIELIPIDE D, 14.9.2020

Keskilohjan kaupunginosan korttelin 501 tontin 3 voimassa olevan asemakaavan mukainen istutettavaksi määrätty tontinosa Rajamäenkujan puolella on kohtuuttoman leveä, 20-25 metriä. Kaava rajoittaa autotallin/- katoksen järkevää sijoittamista. Istutettavaa tontinosaa tulisi vaiheasema-

kaavassa kaventaa tavanomaisesti käytettävään 5-6 metriin.

Ylileveälle istutettavalle tontinosalle ei nykyisellään ole mitään perusteita, kun tonttia vastapäätä on leveä puistometsikkö ja kun aikanaan läpiajokatuna ollut Rajamäenkatu on vuonna 1982 vahvistetussa asekaavanmuutoksessa korttelin 501 kohdalla katkaistu ja muutettu Rajamäenkujaksi.

Vastine: Ehdotusvaiheen kaavakartassa on korttelin 501 eteläosassa istutettavan alueen osuutta vähennetty, mahdollistaen täten talousrakennusten joustavamman sijoittamisen.

3.6.2020

Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastineet

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 27.3-27.4.2020 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla lohja.fi/kaavoitus.

Kaava-aineistosta saapui kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille: (Lihavoituna tahot, jotka antoivat kaavaehdotuksesta lausunnot.)

- | | |
|---|---|
| - Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka | - Länsi-Uudenmaan Museo |
| - Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut | - Uudenmaan liitto |
| - Lohjan kaupungin rakennusvalvonta | - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos |
| - Lohjan ympäristöterveyspalvelut | - Caruna Oy |
| - Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu | - DNA Palvelut Oy |
| - Lohjan kaupungin matkailu | - Lounea Oy |
| - Lohjan museo | - Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry |
| - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | - Lohjan Liikuntakeskus Oy |
| | - Etelä-Lohjan aluetoimikunta |
| | - Suninhaka-Seura ry |

Tiivistelmä lausunnoista ja niiden vastineet

Lohjan kaupungin kiinteistö- ja kartastopalvelut, 8.4.2020

Rakennusoikeudet ylittyy. Onko tasapuolisuus huomioitu.

Vastine: L82 Gruotilan vaiheasemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa talousrakennusten sijoituspaikkojen osalta ja selkeyttää rakennusoikeuden määrän merkintätapaa kaavakartalla. Kokonaisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus muuttaa.

Alueella on tontteja, jossa toteutunut kerrosalan määrä on isompi kuin voimassa oleva kaava sallii. Kyse on rakennuslupien käsittelyssä tehdyistä päätöksistä ja tulkinnoista, eikä asiaan voida vaikuttaa kaavamuutoksella.

L82 vaiheasemakaavalla selkeytetään asemakaavalla osoitetun rakennusoikeuden määrän esitystapaa, rakennusoikeuden määrässä ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Kerrosalamäärien tulkintatapaa voimassa olevista kaavoista on tarkistettu ja yhdenmukaistettu sekä kortteli- että katutasolla. Tarkistukset ovat kuitenkin sen verran pieniä, että maanomistajien rakentamismahdollisuuksissa ei ole käytännössä muutosta voimassa oleviin kaavoihin nähden.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, 8.4.2020

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy, 22.4.2020

Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lounea Oy, 24.4.2020

Ei kommentoitavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu, 5.5.2020

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6.5.2020

L82 Gruotilan vaiheasemakaavan alueella on voimassa 14 eri asemakaavaa, jotka on hyväksytty vuosina 1956-2000. Alue on pääasiassa rakentunut 1950-70 -luvulla, ja rakennukset ovat tyypillisiä omien rakennuskausiensa esimerkkejä. Ottaen huomioon, että nyt ollaan lieventämässä talousrakennuksia koskevaa kaavaratkaisua ja määräyksiä, jää epäselväksi, onko kaavoituksen yhteydessä tarve tutkia myös muita osakokonaisuuksia, esimerkiksi selvitystä alueen rakennushistoriallisista arvoista ja sitä kautta mahdollisia rakennussuojelukysymyksiä. Näin ollen ei voida varmistua voiko tässä tapauksessa vaiheasemakaavalla ratkaista pelkästään talousrakennusten sijoittelua tutkimatta muita asemakaavan osakokonaisuuksia.

Vastine: L82 Gruotilan vaiheasemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa talousrakennusten sijoituspaikkojen osalta ja selkeyttää rakennusoikeuden määrän merkintätapaa kaavakartalla. Vaiheasemakaavaa laadittaessa ei kosketa muihin voimassa oleviin kaavamerkintöihin- tai määräyksiin.

Alueen asemakaavat ovat asuinrakennusten osalta kokonaisuudessaan toteutuneet. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan on asuinrakennukset sitovilla rakennusaloilla sijoitettu kadun reunaan. Tällä tavalla rakennuksista on muodostunut kaduille selkeät linjat. Asuinkorttelien sisäpuolella on vehreä piha-alue, johon sijoittuvat talousrakennukset, piharakennelmat, istutukset ja muut oleskelupaikat, esimerkiksi terassit.

Kaavojen osoittama talousrakennusten sijaintia sen sijaan ei ole alueella yleisesti noudatettu, eikä siitä ole muodostunut alueen ominaispiirrettä, minkä mahdollisia suojeluarvoja tulisi tutkia.

Kaavoittaja on tutustunut vaiheasemakaavan laatimisen alkuvaiheessa alueen rakennuskantaan ja arvioinut mm. maastokäynneillä vaiheasemakaavan mahdollisia vaikutuksia osakokonaisuuksiin.

Lähtökohtia selvitettyä todettiin, etteivät vaiheasemakaavan vaikutukset tule olemaan merkittäviä korttelien eikä suunnittelualueen tasolla. Samalla todettiin, että talousrakennuksia koskevien määräysten lieventäminen ei tuo alueelle merkittävää muutosta toteutuneeseen tilanteeseen nähden eikä alueen rakennushistoriallisten arvojen tarkempi tutkiminen ole tarpeellista. Vaiheasemakaavalla ei muuteta asuinrakennusten sijoitteluun tai korkeuteen liittyviä kaavamääräyksiä, joten vaiheasemakaavalla ei ole vaikutuksia alueen mahdollisiin rakennushistoriallisiin arvoihin.

Vaiheasemakaavan kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaupunki on laatimassa kaavatyön yhteydessä myös rakentamistapaohjeet, joiden tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että lopputuloksena muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. ELY-keskus huomauttaa, että rakennustapaohjeesta ei ole mahdollista saada kaavaan liittyvää sitovaa asiakirjaa, ellei kaupunki omista kaava-aluetta ja rakentamistapaohjeita sisällytetä tontin luovutusehtoihin. Ellei kaupunki omista aluetta, tulisi rakentamistapaohjeiden sisältö aina avata tarpeellisessa määrin kaavamääräyksiin, mikä tässä tapauksessa lisää epävarmuutta siitä, onko vaiheasemakaava oikea väline ratkaista talousrakennusten sijoittelu tonteilla.

Edellä esitettyihin seikkoihin perustuen ELY-keskus kehottaa kaupunkia uudelleen puntaroimaan suunnitteluvälineen valintaa.

Vaiheasemakaava on laadittu alueelle ensisijaisesti, jotta vältettäisiin toistuvia MRL §171:n mukaisia poikkeamismenettelyjä alueen talousrakennuksien rakennuslupakäsittelyissä.

Alueen rakennuskanta on sen verran vaihteleva, että rakentamistapaohjeiden tasoinen sitovilla määräyksillä ohjaaminen ei olisi tarkoituksenmukainen tai toimiva ratkaisu.

Rakentamistapaohjeet eivät ole asemakaavan tavalla sitovia mutta ovat kuitenkin tärkeä apuväline rakennusvalvonnan työskentelyssä ja asiakkaiden ohjaamisessa. Rakentamistapaohjeet tällaisina ovat riittävät kaupungin tarkoituksiin.

Vaiheasemakaavan yleisissä määräyksissä on myös seuraava lause: ”Talousrakennusten ulkoasussa ja sijoittamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, josta laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.”

Muistutus ja vastine

Mielipide A, 27.4.2020

Pyytäisin tarkistamaan ja yhdenmukaistamaan K 520 tontti 6:n kerrosalaneliömetrit tontin kokoa vastaavaksi.

Vastine: Ko. tontin kerrosalaneliömetrit on yhdenmukaistettu lähiympäristön tonttien kanssa ja tontille on osoitettu rakennusoikeudeksi 250 k-m².

Samalla pyytäisin merkitsemään tehdyn kaavamuutosehdotuksen tontin jakamisesta kahdeksi rakennuspaikaksi.

Vastine: Tontin mahdollinen jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen edellyttäisi koko alueen samanlaista kokonaisvaltaista tarkastelua, joten asian ratkaiseminen L82 kaavaprosessilla ei ole tarkoituksenmukaista. Tontin jakamisen toive merkitään tiedoksi.

Ko. tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta on vielä vähän jäljellä, joten toisen pienen asuinrakennuksen rakentaminen olisi mahdollista ilman, että rakennusoikeutta lisätään kaavamuutoksella. Tontilla on asemakaavan mukaan yksi sitova rakennusala, joten lisärakentaminen voi edellyttää tältä osin poikkeamislupakäsittelyä.



LOHJA L82 GRUOTILA, VAIHEASEMAKAAVA

Koskee kaupunginosaa 10. Keskilohja, kortteleita 501, 503-506 ja kaupunginosaa 15. Gruotila, kortteleita 515, 520, 526-527, 530-536 sekä korttelien 521, 528, 529 ja 537 osia.

LOJO L82 GRUOTILA, ETAPPDETALJPLAN

Gäller stadsdel 10, Keskilohja, kvarteren 501, 503-506 och stadsdel 15, Gruotila, kvarteren 515, 520, 526-527, 530-536 samt delar av kvarteren 521, 528, 529 och 537.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEKETTECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Alueen raja.
- Områdesgräns.
- Osa-alueen raja.
- Gräns för delområde.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Byggnadsrätt i kvadrateret våningsyta.
- Alueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia enintään 50 k-m² tonttia kohti.
- I området får utöver den anvisade byggrätten byggas ekonomibyggnader högst 50 vy-m² per tomt.
- Istutettava alueen osa.
- Del av område som skall planteras.
- Yleiset määräykset
- Talousrakennusten ulkoasussa ja sijoittamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa, josta laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.
- Allmänna bestämmelser
- När det gäller ekonomibyggnadernas exteriör och placering ska ett enhetligt byggnadssätt iaktas, för vilket det utarbetas separata anvisningar om byggsätt.
- Poistuva merkintä.
- Beteckning som inte längre används.
- POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEKETTECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER SOM INTE LÄNGRE ANVÄNDS:
- Talousrakennuksen alueen rakennusala.
- Byggnadsyta för område avsett för ekonomibyggnader
- Istutettava alueen osa.
- Del av område som ska planteras.

Lohja
Koskee kaupunginosaa 10. Keskilohja, kortteleita 501, 503-506 ja kaupunginosaa 15. Gruotila, kortteleita 515, 520, 526-527, 530-536 sekä korttelien 521, 528, 529 ja 537 osia.

Lojo
Gäller stadsdel 10, Keskilohja, kvarteren 501, 503-506 och stadsdel 15, Gruotila, kvarteren 515, 520, 526-527, 530-536 samt delar av kvarteren 521, 528, 529 och 537.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare KLI
Iris Jägel-Balcan Kaavasuunnittelija Planeplanerare	Leena Iso-Markku, DI, YKS/284 Kaavoituspäälikkö Planläggningschef	
Pohjakaartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknavigerings- och bygglagen.		
Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000		
Tapio Ruutinen Kaupungeedetti Stadsgeodet		

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Vetovalmatalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	03.06.2020 § 1
Ehdotus nähtävillä/Förlaget är framlagt	27.03.-27.04.2020 MRA § 27
Vetovalmatalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	11.03.2020 § 33
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	15.08.-14.09.2018 MRA § 30
Lohjan kaavoitus/Lojo planläggning	15.08.2018
Vahe	Pvm/Dat.
HYVÄKSYMISVAIHE	03.06.2020



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsutveckling
Planläggning

L82

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 444 Lohja Täyttämispvm 02.06.2020
Kaavan nimi L82 Gruotila, vaiheasemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 11.03.2020
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.08.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 22,5934 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 22,5934

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,5934	100,0	54830	0,24	0,0000	120
A yhteensä	22,5934	100,0	54830	0,24	0,0000	120
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	22,5934	100,0	54830	0,24	0,0000	120
A yhteensä	22,5934	100,0	54830	0,24	0,0000	120
AO	22,5934	100,0	54830	0,24	0,0000	120
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						