



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 15.8.2018 | 13.2.2020



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## *Kaavaselostus*

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](mailto:etunimi.sukunimi@lohja.fi)

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistosihtööri 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                                         |    |
| LIITTEET:                                                                     |    |
| Tiivistelmä valmisteluvaiheessa saapuneista mielipiteistä ja niiden vastineet |    |



## PERUSTIEDOT JA OSALLISTAMINEN

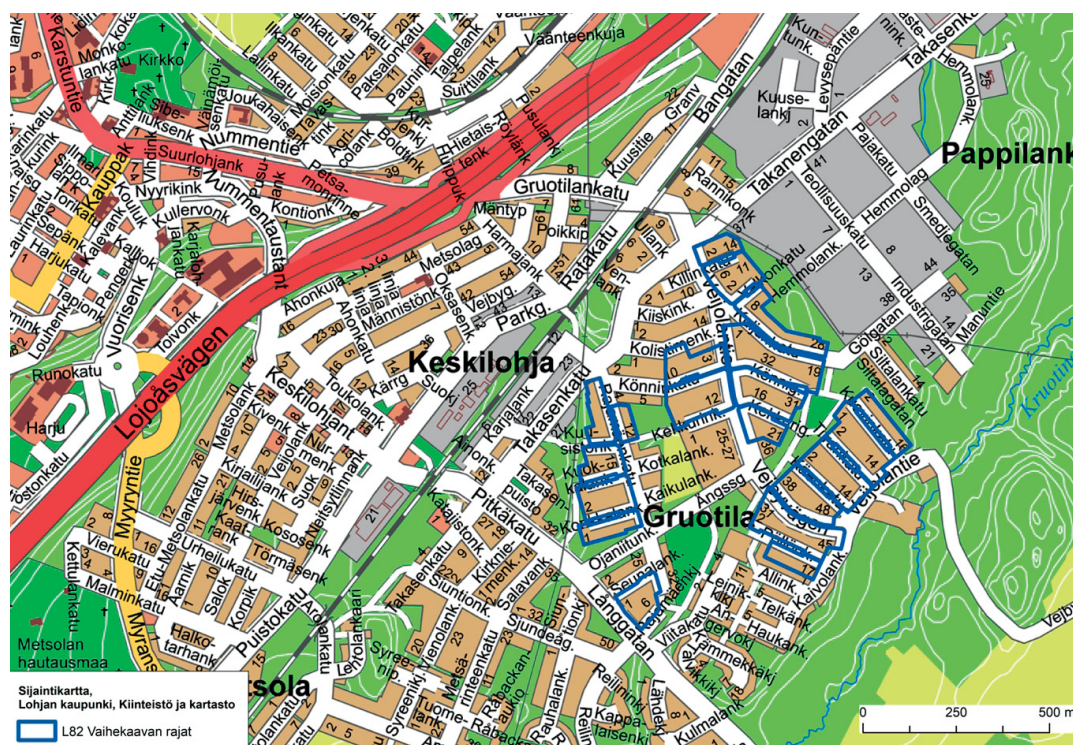
### PERUSTIEDOT

#### 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

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 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 nähtävilläolon 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.



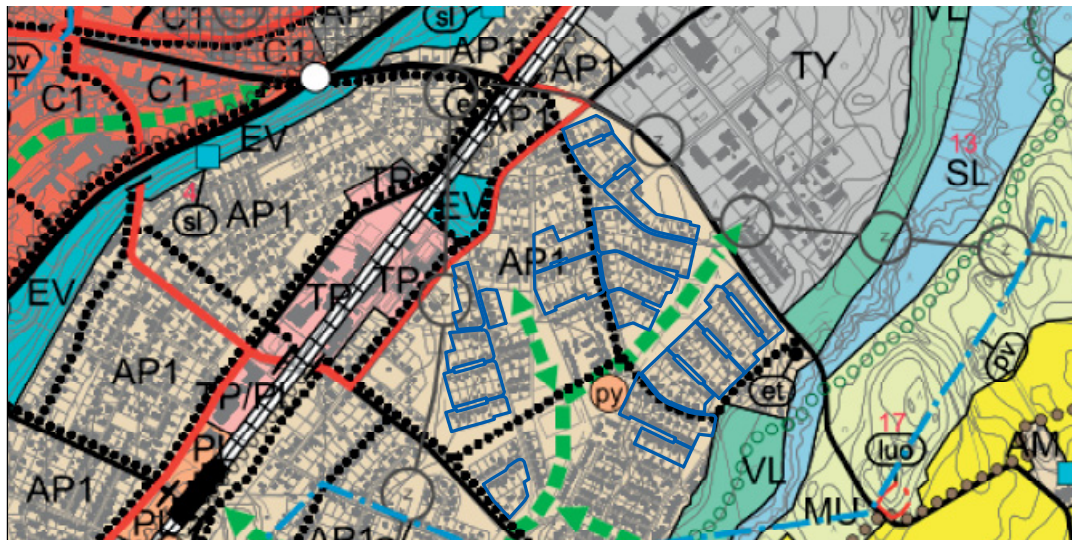
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 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 m<sup>2</sup>. Rakennusalan suurus vaihtelee 128-220 m<sup>2</sup> välillä. Talousrakennuksille on osoitettu erillinen sitova rakennusala, keskimäärin 35 m<sup>2</sup>. 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

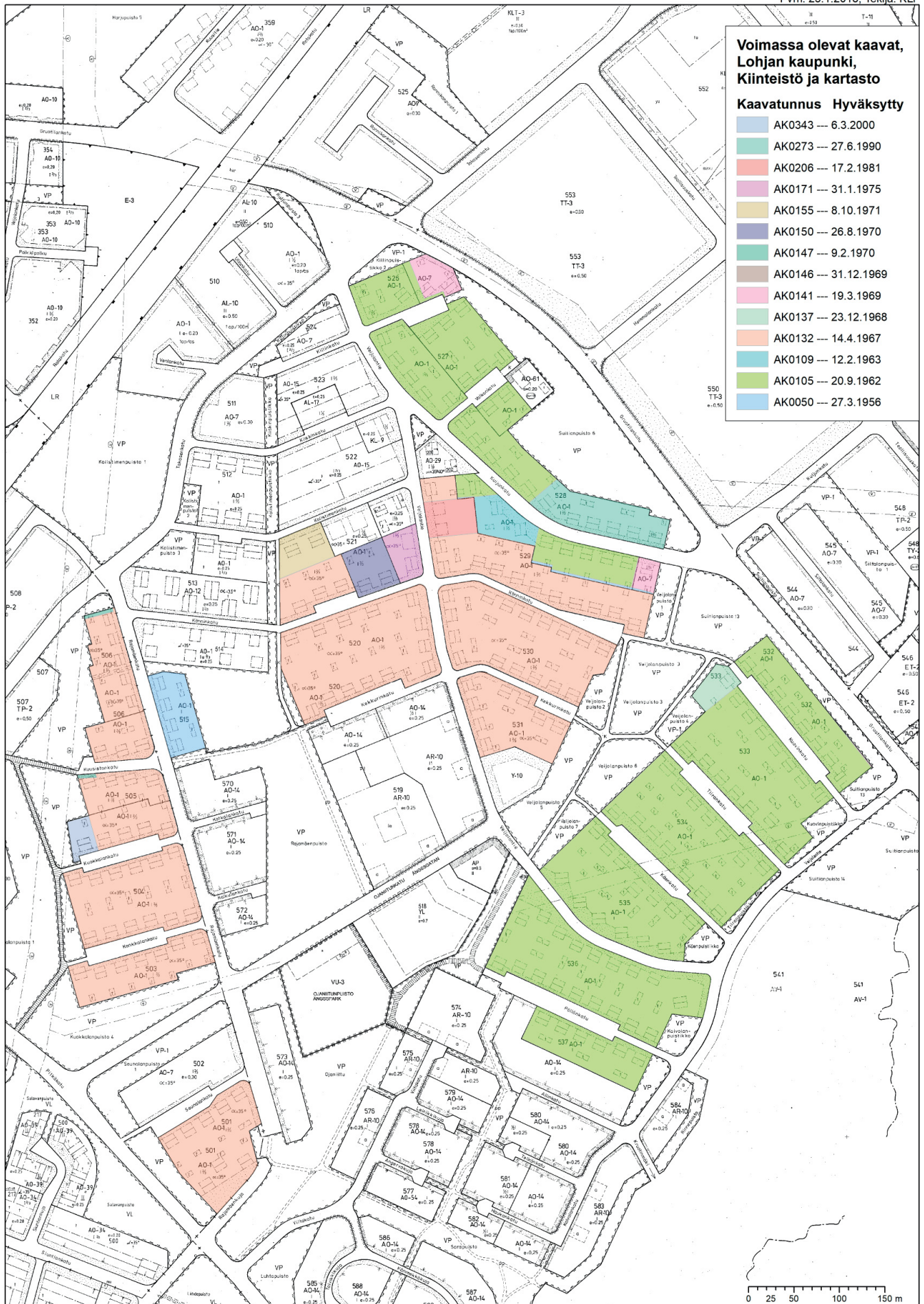
# 1 LÄHTÖKOHDAT

Pvm: 25.1.2018, Tekijä: KLI

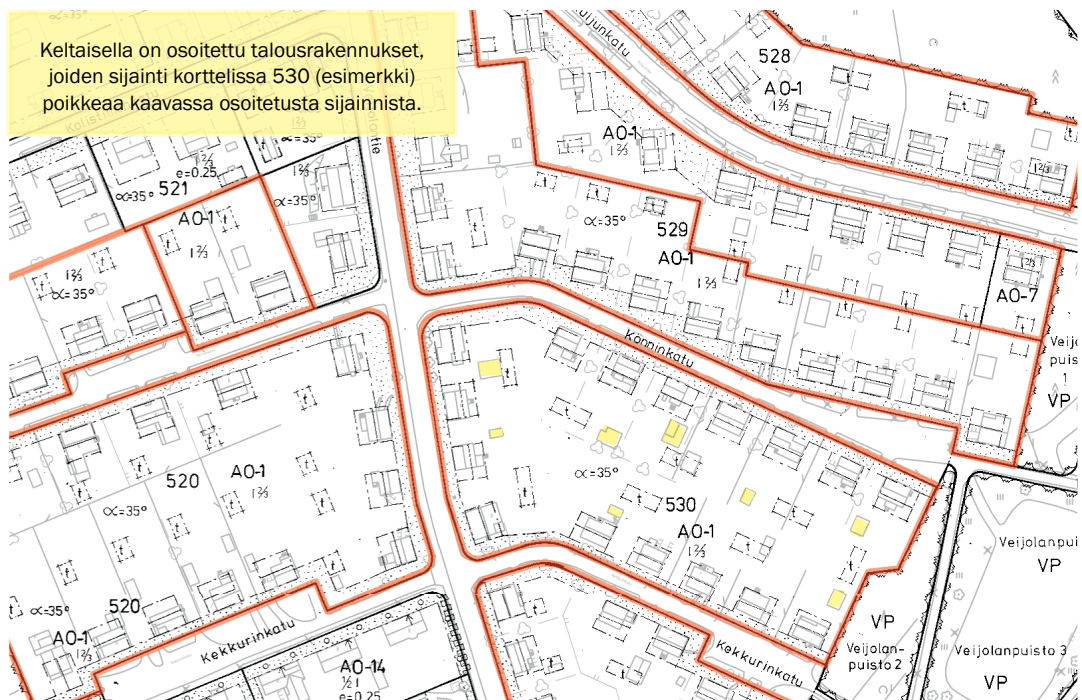
## Voimassa olevat kaavat, Lohjan kaupunki, Kiinteistö ja kartasto

### 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 määriteltä. 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 m<sup>2</sup> , talousrakennuksen rakennuspaikan pinta-ala 35m<sup>2</sup> ja korttelin kerrosluku on I½ - Se tarkoittaa, että päärakennuksen rakennusoikeus on 100 x I½ = 150 k-m<sup>2</sup>, johon lisäksi saa rakentaa 35 m<sup>2</sup> 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

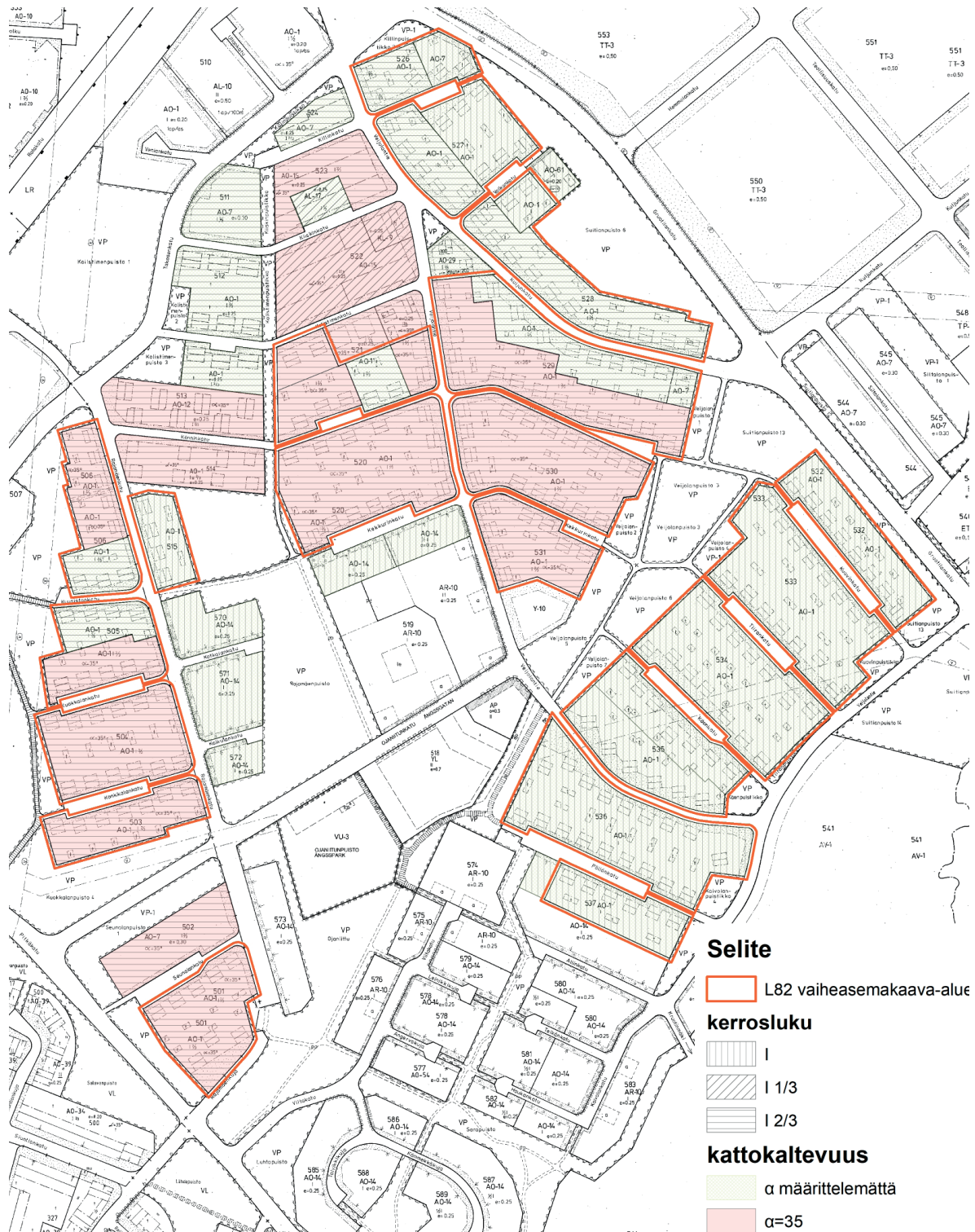
Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Lohjan kaupungin kaupunkikehityksen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

## TONTTIJAKO

Kaava-alueelle on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako.

## RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.





## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

## RAKENNUSKANTA

Alueen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. 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



Kuljunktatu



Konkkalankatu

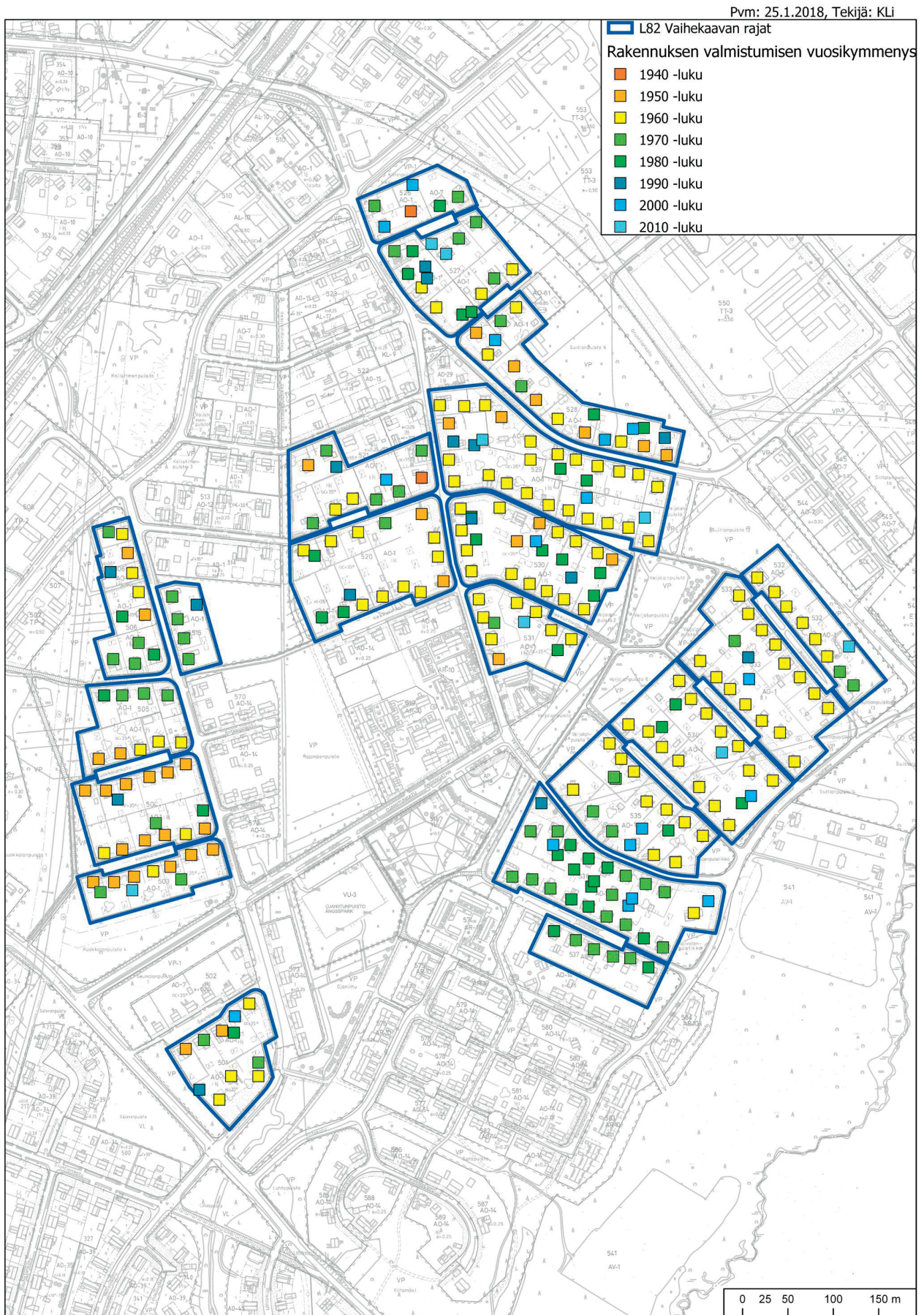


Kuljunktatu

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 ( $\text{k-m}^2$ ). 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  $\text{k-m}^2$  määrä. Tulos on pyöristetty lähimpään kymmenlukuun. Koko L82 alueella rakennusoikeus lisääntyy pyöristystä kautta 278  $\text{k-m}^2$ . Suhteessa alueen kokoon muutos on vähäinen.

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

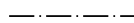
#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



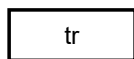
Alueen raja.



Osa-alueen raja.

270

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

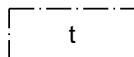


Alueelle saa rakentaa asuinrakennukselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti.



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 ( $\text{k-m}^2$ ). 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  $\text{k-m}^2$ -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  $50 \text{ k-m}^2$ , jota voi käyttää erikseen talousrakennuksen rakentamiseen.  $50 \text{ k-m}^2$  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  $50 \text{ k-m}^2$  tonttia kohti. Käytettävään rakennusoikeuteen ei lasketa Lohjan rakennusjärjestyksen mukaan toimenpideluvan hakemisesta vapautettuja piharakennelmia tai terasseja.

Kaavamääräyksien 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-m<sup>2</sup> kokoisen omakotitalon ja sen lisäksi enintään 50 k-m<sup>2</sup> 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.

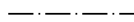
#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



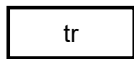
Alueen raja.



Osa-alueen raja.

270

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Alueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti.



Istutettava alueen osa.

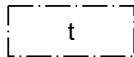
#### **Yleiset määräykset**

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



Poistuva merkintä.

#### POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Talousrakennuksen alueen rakennusala.



Istutettava alueen osa.

## PIENENNENNETTY KAAVAKARTTA







## 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 m<sup>2</sup> ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on vielä jäljellä (L82 kaavan mukaisesti noin 120 k-m<sup>2</sup> + 50 k-m<sup>2</sup> 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 tehokkuusluvuissa. 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-m<sup>2</sup> kaavassa sallittua isompi. Rakennusluvalla jo luvittu 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.