

# 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, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualueita sekä korttelin 343 tontit 7-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:  
DETALJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**AK**

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**  
Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike, toimisto- tai palvelutalua sekä vanhusten palveluasumista ja siihen liittyviä lähipalveluja, joita voidaan suunnata myös korttelialueen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteliikenteen keskinästä.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumattomaa maalattua tai pinnotettua betonia tai rappausa. Korttelialueen keskiosaan suunnattavissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsenöidä esim. sisääntuloilla, parvekkeilla, matala- ja väriseoilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyylejä, 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.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille pihajänteille ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös LPA-korttelialueelle ja autotallitiloja ainoastaan LPA-korttelialueelle.

Korttelialueille tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueilla on joka tontilla varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarpeeseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasonen autopaikoista erotettu turvallinen kulkuyhteys leikki- 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 viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei ylitä 55 dBA leikki- ja oleskelualueilla mukaan lukien parvekkeet. Melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttööntotoa ja niiden tulee kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja olla ympäristönsä sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Melutaso pihajänteillä ei saa ylittää em. ohjeavoa rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta, ja melusuojaus tulee tehdä kattavaksi myös yksittäisten tonttien rajoilla, mikäli rakentaminen vaiheistetaan. Korttelialuetta eikä tonttien rajoja saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta em. tarvittavia melusuojuuksia.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup>. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät ja pihajänteille sijoitettavat liikkumiseisten autopaikat tulee rajata pihajänteistä puu- ja pensasitustuksiin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA) lukuunottamatta liikkumiseisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan pihajänteille voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

**Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**  
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämäärä ei saa ylittää 45dBA. Alueen rakentamisessa tulee pyrkiä yhtenäiseen vanhan rakennuskannan mukaiseen liimeeseen. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem<sup>2</sup>. Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem<sup>2</sup>.

**KTY**

**LR**

**LPA**

**EV**

**Rautatiealue.**

**Autopaikkojen korttelialue.**  
Autopaikat tulee sijoittaa pääosin korttelialueen radan puoleiseen osaan autokatoisiin tai -talleihin. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisevää materiaalia ja alue tulee varustaa öljynerotuskaivoilla.

**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, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**11  
KESKI  
343**

Arolankatu

3000

VI

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

35dBA

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava pensaita ja puuta, ja alue on pidettävä istutettuna ja huolitellussa kunnossa niin, että se vaihentaa melua.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie.

Katu alittaa rautatiealueen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 3,5 metriä korkea melueste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakennus. Merkintä osoittaa meluesteeseen liikkumiseisten sijainnin ja sen, että liikennealueelta aiheutuva päivämäärä saa AK-korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.

Suluissa oleva teksti ja numerot osoittavat korttelin osan, jonka autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle.

Veden hankintaa varten tärkeä 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 pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennustupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennustupahakemukseen on liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioitavana pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

**Yleismääräykset**  
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puuta ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

**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. Läpiajo tontin sisäosin on kielletty.

**Lohja**  
**11. kaupunginosa KeskiLohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa KeskiLohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualueita sekä korttelin 343 tontit 7-10.**

Valmistelija: Beredare  
Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef  
Piirtäjä/Ritare  
KL

Anitta Ojanen  
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAF  
Planläggningsarkkitehti  
Leena Iso-Markku, DI, YKS-284  
Kaavoituspäälikkö  
Planläggningschef

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

Tapio Ruusinen  
Kaupungingeodeetti  
Stadsgeodet

Yleismääräykset  
Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puuta ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Alueen maaperä tulee puhdistaa tarvittaessa.

**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. Läpiajo tontin sisäosin on kielletty.

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:	Päiväys/Datum
<b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>	
<b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>	
<b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §
Rev.	Pvm./Dat.
<b>VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO A</b>	<b>17.11.2015</b>

