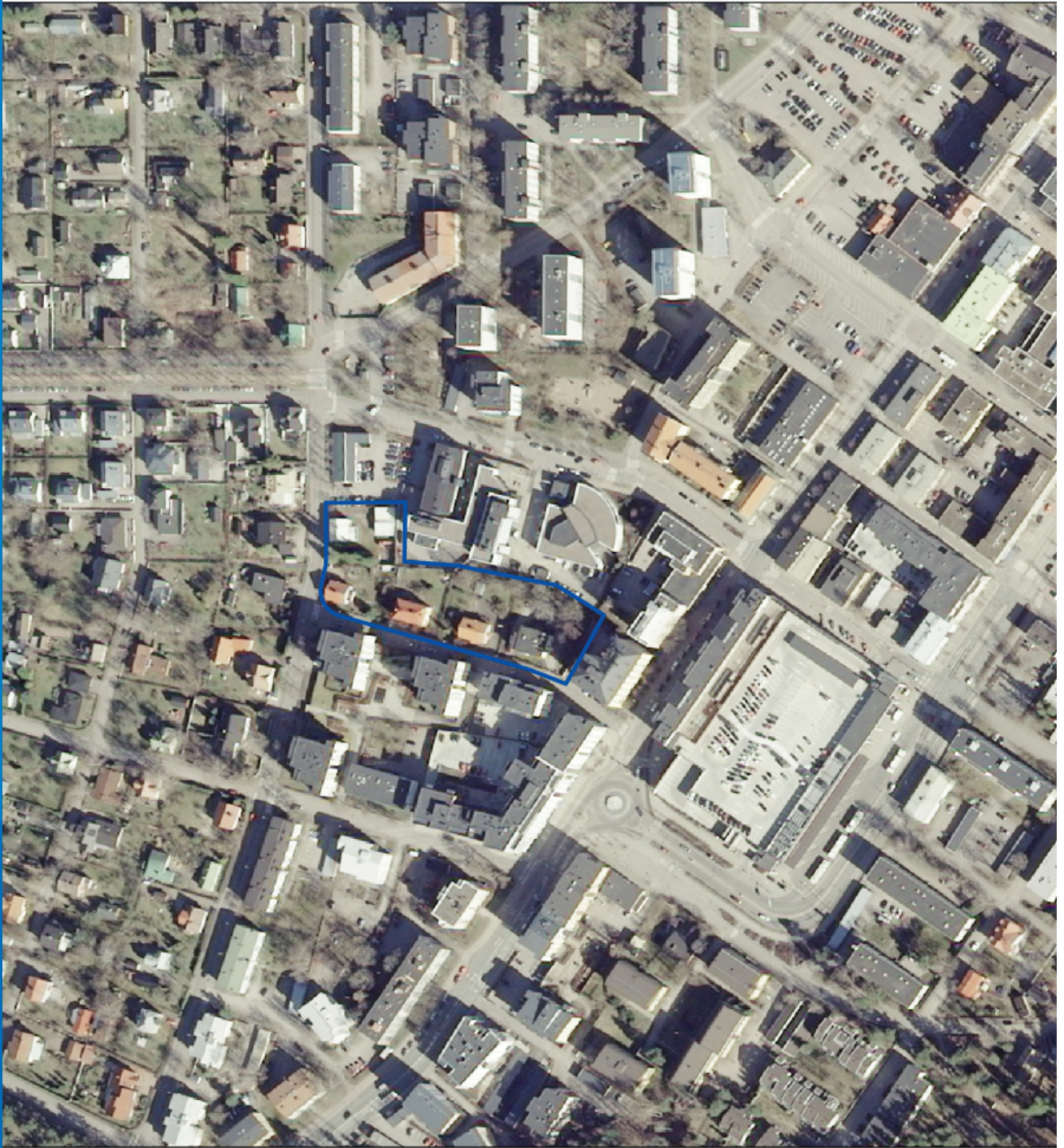




Lohjan kaupunki | Elinvoima - Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 20.12.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus, hyväksymisvaihe

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Elinvoima - Kaupunkikehitys / kaavoitus

Postiosoite

PL 71
08101 Lohja

Käyntiosoite

Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti

kaavapalaute@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerit Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Puhelinvaihde 019 3690

Kaavaselostus, hyväksymisvaihe	
Kaavoituksen yhteystiedot	2
Postiosoite	2
Käyntiosoite	2
Sähköposti	2
 0. Perustiedot	
Kaavan nimi	7
Tunnistetiedot	7
Asemakaavan muutos koskee:	7
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	7
Kaava-alueen sijainti	7
Kaavan tarkoitus	7
Suunnittelun käynnistyminen	7
Esisuunnittelu	7
Kaavoitusohjelma	7
Vireilletulo	7
Hyväksyjä	7
Osallistuminen ja vuorovaikutus	7
 1. Suunnittelun lähtökohdat	
Alueen yleiskuvaus	10
Pinnanmuodostus	10
Maisemarakenne	10
Maaperä ja rakennettavuus	10
Vesistöt ja vesitalous	10
Kasvillisuus ja eläimistö	10
Yhdyskuntarakenne	10
Väestö	10
Työpaikat ja palvelut	11
Virkistys	11
Liikenne	11
Rakennettu kulttuuriympäristö	11
Muinaismuistot	11
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	11
Ympäristöhäiriöt	11
Maanomistus	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
Maakuntakaava	24
Lohjan maankäytön rakennemalli	24
Taajamaosayleiskaava	25
Keskustan osayleiskaava	25
Asemakaavat	26
Rakentamistapaohjeet	26
Rakennusjärjestys	26
pohjakartta	26
Rakennuskiellot	26
Selvitykset ja inventoinnit	26
 2. Tavoitteet	
Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet	32
Kaupungin asettamat tavoitteet	32
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32
Toimiva aluerakenne	32
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	32
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	33
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	33
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	33

Maakuntakaava	33
Maankäytön rakennemalli	33
Taajamaosayleiskaava	33
Keskustan osayleiskaava	33
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	33
 3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa	
Valmisteluvaiheen luonnokset	35
VE 1	36
VE 2	37
VE 3	38
Massoittelun vertailua	39
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset	40
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	40
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	40
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	40
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	40
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	40
 4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute	
Nähtävillä olo	42
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	42
valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	42
Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset, päätökset ja suunnitelmat	42
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	48
 5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa	
Mitoitus	50
Rakenne	50
Asuinrakennusten korttelialue A	50
Asuinkerrostalojen korttelialue AK	50
Yleiset määräykset	51
Rakennussuojelu	51
Liikenne	51
Palvelut	51
Esteettömyys	51
Yhdyskuntatekninen huolto	51
Tulviin varautuminen	51
Ympäristöhairiot	51
Nimistö	51
Kaavaehdotus 11.5.2017 kartta ja määräykset	51
Viitesuunnitelma Jatke Oy 24.4.2017	57
Kaavan arvioidut vaikutukset	63
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	63
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	63
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	63
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	63
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	63
 6. Ehdotusvaiheesta saatu palaute	
Osallisten tavoitteet, yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä	65
 7. Hyväksymisvaihe	
Ehdotusvaiheen palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	67
Asemakaavan kuvaus, hyväksymisvaihe	68

Mitoitus	68
Rakenne	68
Rakennussuojelu	69
Liikenne	70
Palvelut	70
Esteettömyys	70
Yhdyskuntatekninen huolto	70
Tulviin varautuminen	70
Ympäristöhäiriöt	70
Nimistö	70
Hyväksymisvaiheen kaavakartta ja määräykset	70
Viitesuunnitelma Jatke Oy + varjostustutkielmat	70
Kaavan arvioidut vaikutukset	88
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	88
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	88
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	88
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	88
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	88
 8. Kaavan toteutus	
kaavan toteutus	90

0. Perustiedot

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

0. PERUSTIEDOT

KAAVAN NIMI

L64 Amerikankatu asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tontit 1, 8, 17, 22 ja 23

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tontit 1, 8, 17, 22 ja 23

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin 0,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Ahtsalmen kaupunginosassa Lohjan ydinkeskustassa. Aluetta rajaavat etelässä Amerikankatu ja lännessä Karnaistenkatu. Haetulla kaavamuuotosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo. Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr).

Samassa korttelissa sijaitsevat Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Lohjan poliisiasema ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden rakennukset. Laurinkadun varrella on yhdistettyä asuin- ja liikerakentamista. Korttelin eteläreunalla on omakotiasutusta.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuuotuksen tarkoituksena on asemakaavan muuttaminen tehokkaampaa asuin-kerrostalo-rakentamista varten ja määrittää sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaproessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Korttelin 12 tonttien 1, 22 ja 23 maanomistajat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 5.4.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2016 hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi.

Esisuunnittelu

Jatke Uusimaa Oy on laatinut alueen maankäyttöluonnokset.

Kaavoitusohjelma

Asemakaavan muutos sisältyy 8.12.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 13.10.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 26.10.2016

HYVÄKSYJÄ

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute sekä osassa 6 Ehdotusvaiheen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.

1. Suunnittelun lähtökohdat

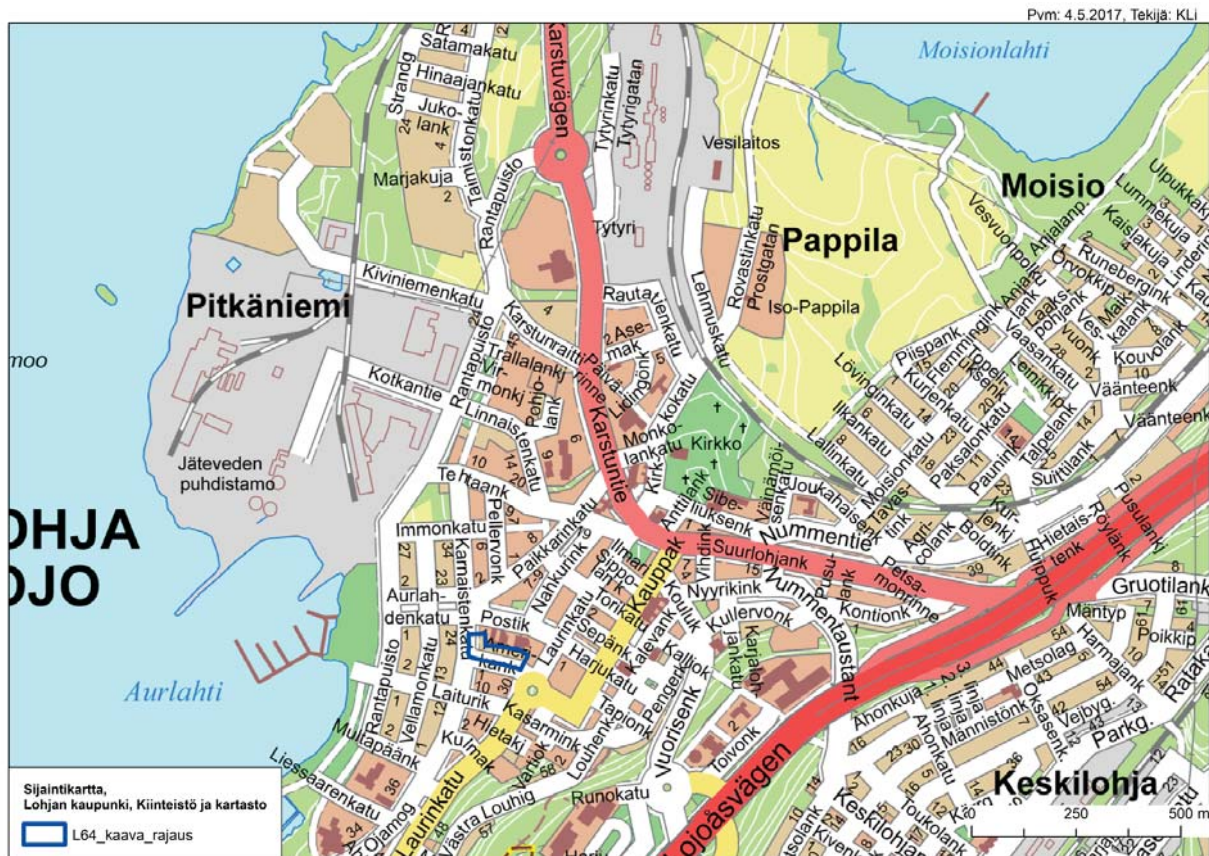
L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

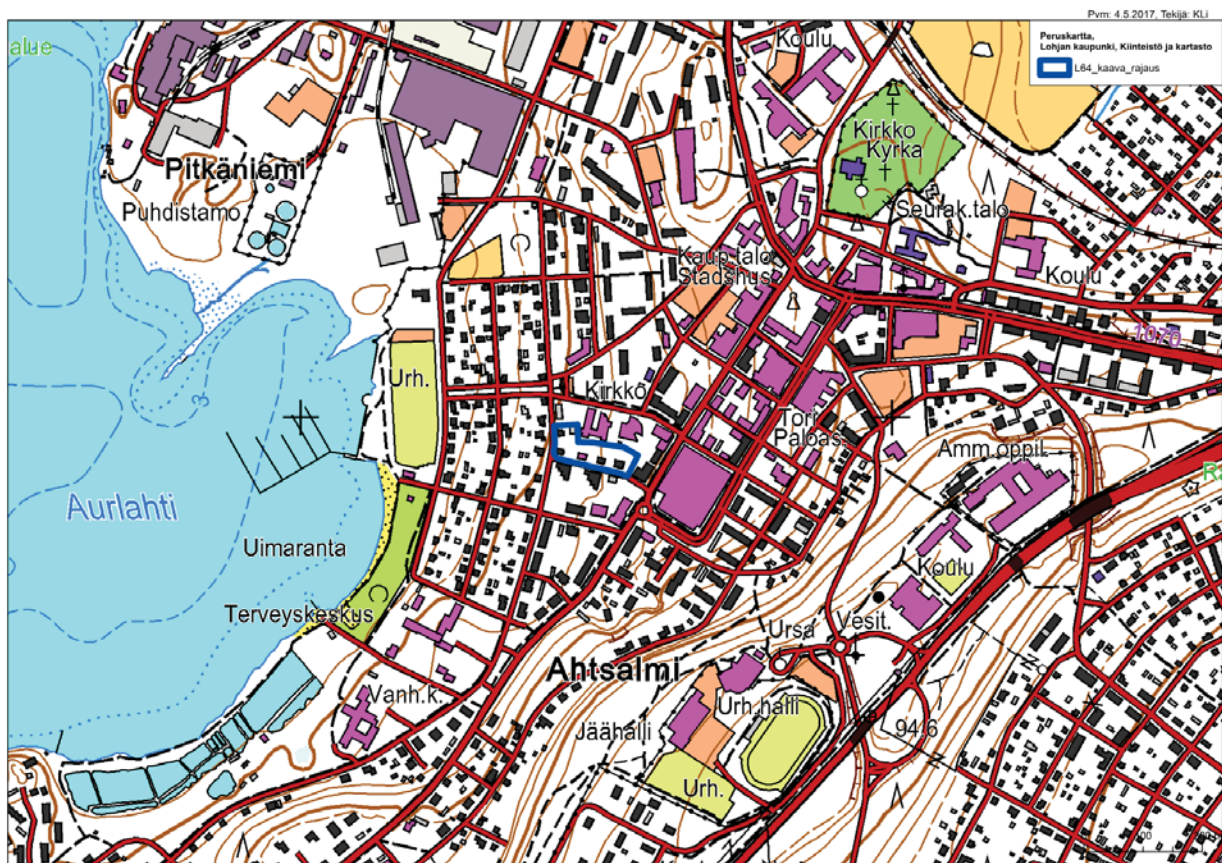
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue opaskartalla

Suunnittelualue peruskartalla



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 0,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Ahtsalmen kaupunginosassa Lohjan ydinkeskustassa. Aluetta rajaavat etelässä Amerikankatu ja lännessä Karnaistenkatu.

Samassa korttelissa sijaitsevat Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Lohjan poliisiasema ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden rakennukset. Laurinkadun varrella on yhdistettyä asuin- ja liikerakentamista. Korttelin eteläreunalla on omakotiasutusta.

Kaava-alueen lopullinen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue nousee loivasti itää kohti. Korkeusvaihtelua alueella on n. 10 metriä.

MAISEMARAKENNE

Suunnittelualue on kaupunkikeskustan rakentunutta, puoliavointa maisematilaa. Lohjanjärvi on n. 300 m:n päässä suunnittelualueesta.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Geologian tutkimuskeskuksen Maaperä 1:20 000 / 1:50 000 paikkatietotuotteen mukaan alueen maaperä on saraturvetta. Paikkatietotuote sisältää maankäytön suunnitteluun, maankamaran raaka-aineiden tutkimukseen ja inventointiin, ympäristönhoitoon ja tieteelliseen tutkimukseen tuotettua aineistoa.

Saraturpeet ovat muodostuneet sarakasvien, lehtisammalten, heinien ja ruohojen jäänteistä. Saraturpeissa voi lisäksi olla kortteen varsia, sarojen pähkylöitä ja raatteen siemeniä. Silmävaraisesti määritettävänä aineksina turpeessa voi olla myös puiden ja varpujen jäänteitä. Sarojen juurihuovasto tekee turpeen huopamaiseksi, ja juurien hienot päät näkyvät murtopinnalla ohuina vaaleina rihmoina. Saraturpeissa on runsaasti typpeä, ja niiden kaltsiumpitoisuus on suurempi ja pH korkeampi kuin rahkaturpeiden. Saraturpeita ovat ruskosammalsaraturvet, eutrofinen rahkasaraturvet, saraturvet, metsäsaraturvet ja rahkasaraturvet. Saraturpeet ovat viljelys- ja metsäojituskelpoisia.

Kaava-alue on UUS/SYKE Maastotietokannan 2007 mukaisesti rakentamiseen soveltuvaa vaihteluvähyä 40-70 mmpy.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996).

Alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Alue ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, eikä vedenottamoiden valuma-alueilla.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta tai eläimistöä.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualuetta tai -kohdetta.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on Lohjan kaupungin keskustaajama

VÄESTÖ

Kaava-alueella on viisi pientaloa, joita käytetään vakituiseen asumiseen. Kaava-alueen lähetyillä on runsaasti kerrostalo- ja pientaloasutusta.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, jonka palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa. Suunnittelu-alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita.

VIRKISTYS

Suunnittelualue ei ole virkistyskäytössä.

LIIKENNE

Alue on hyvin saavutettavissa yksityisellä ja julkisella liikenteellä. Linja-autoasema on viereisessä korttelissa.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Haetulla kaavamuutosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo.

Amerikankadun varrella sijaitsevat omakotitalot ovat rappauspintaisia, tontilla 1 Karnaistenkadun puolella sijaitseva omakotitalo on rimalaudoitettu. Jälkimmäisen pihapiirissä sijaitsee tiilirakenteinen rakennus jossa on toiminut autokorjaamo.

Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr), jota koskee kaavamääräys: alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta. Myös kaava-alueen ulkopuolelle jäävän tontin 16 liike- ja asuinkerrostalo (As Oy Lohjan Helmi) on merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.

Keskustan osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteenä olevasta kohdeluettelosta: Amerikankatu 6 ja As Oy Lohjan Helmi Laurinkatu 32. Arkkitehti Matti Finellin suunnittelema puhtaan funktionalistinen rakennus Amerikankatu 6:ssa on vuodelta 1937 ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Arkkitehti Rudolf Landstenin suunnittelema Lohjan Helmi sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja on säilynyt 1940–50-lukujen muutostöiden jälkeen alkuperäisessä asussaan.

Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Suunnittelualue rajautuu Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksen, Lohjan poliisiaseman ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden kiinteistöön. Rakennuskokonaisuus valmistui vuonna 1999.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Alueella on kaukolämpö.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa. Alue ei kuulu Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

MAANOMISTUS

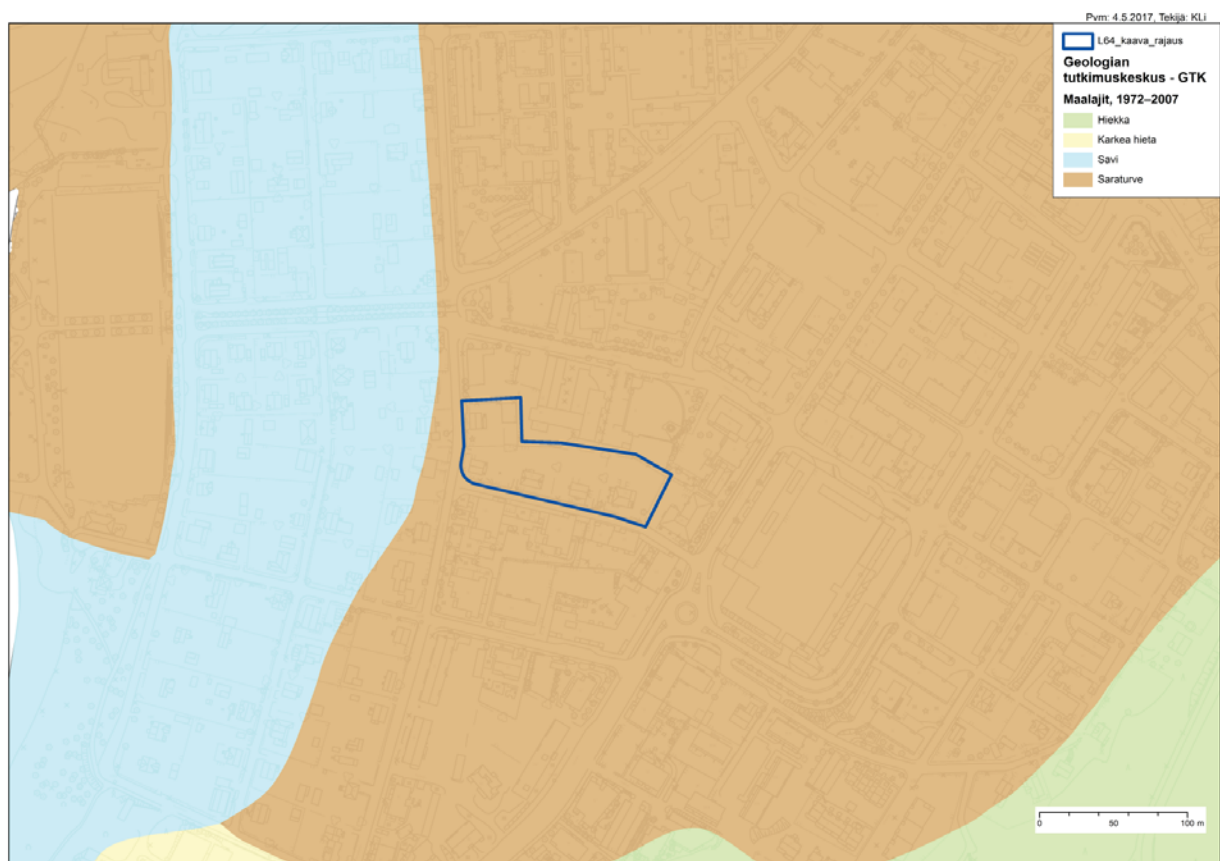
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

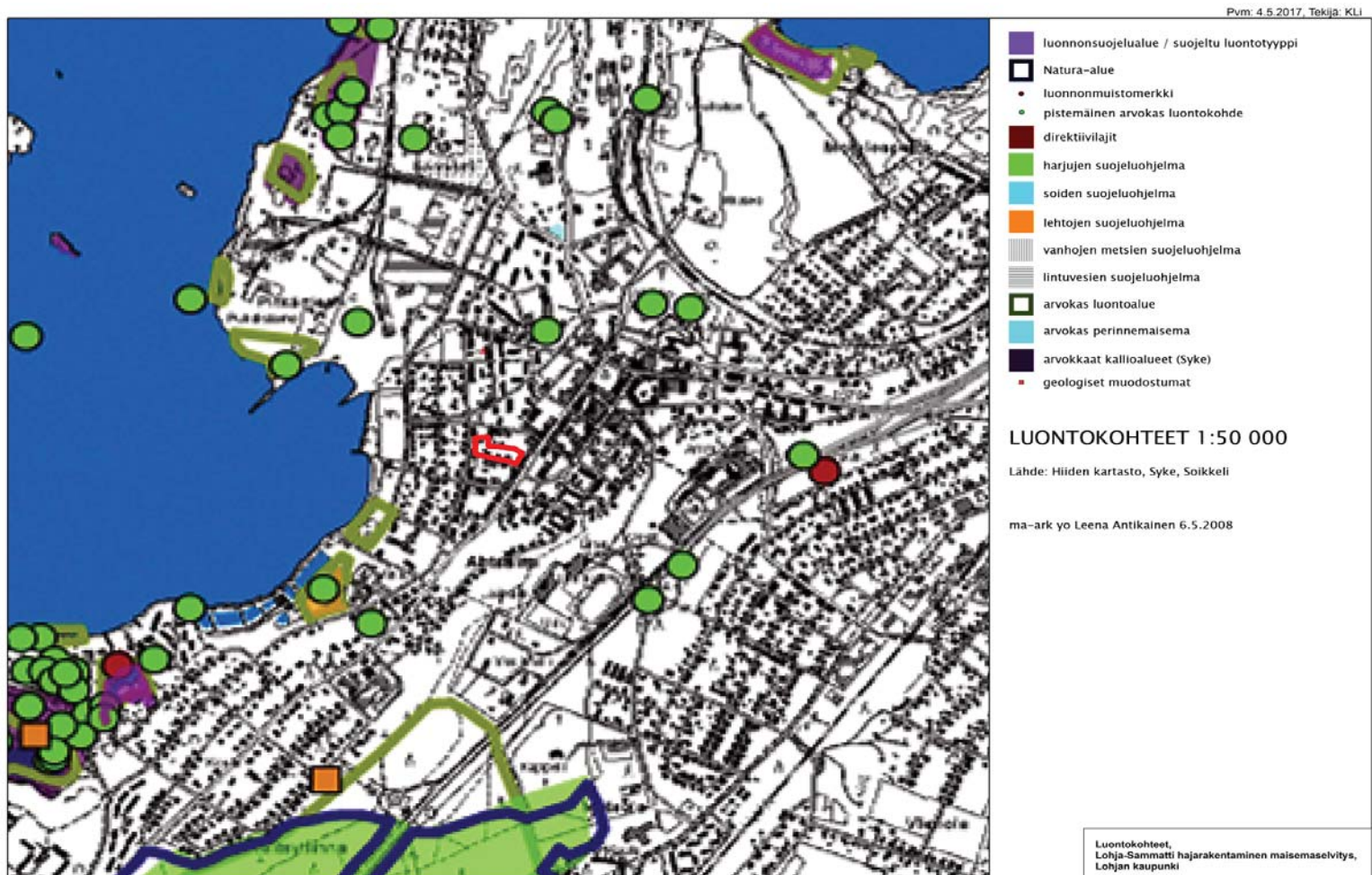
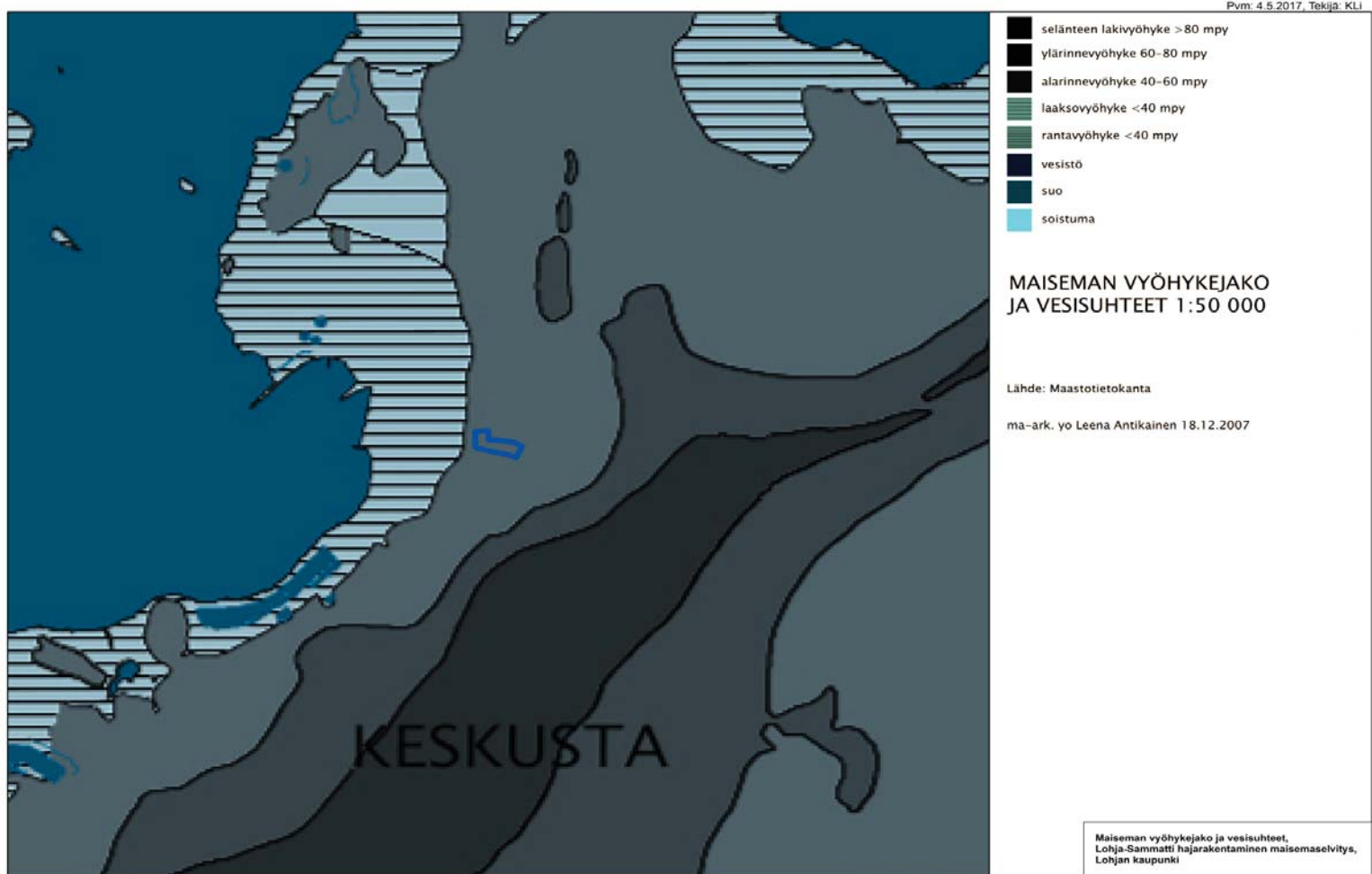


Pinnanmuodostus

Maaperä maalajeittain



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



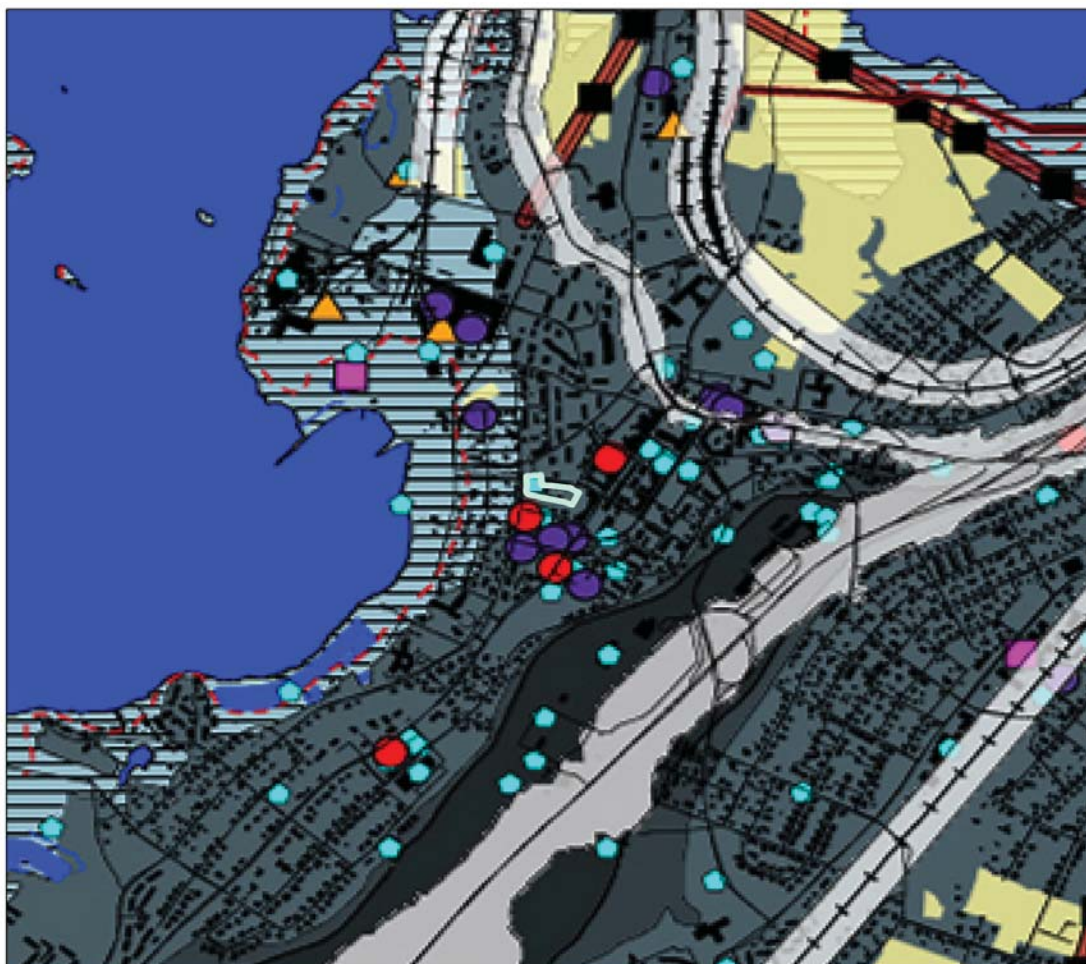
- Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLI
- harjun kuivan-kuivahkon kankaan metsä
 - kalliolakisten selänteiden karukko-kuivan kankaan metsä
 - kasvillisuustyyppien vaihtumisaalue kuivahkosta tai tuoreesta kankaasta lehtomaiseen kankaaseen
 - lehtotyyppien alueita (rannat, puronvarret jne.)
 - kalliot

KASVILLISUUSVYÖHYKKEET 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984, Elina Tirkkonen DI-työ 2007

ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007

Kasvillisuusvyöhykkeet,
Lohja-Sammatti hajakentän maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki
L64_kaava_raja



- Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLI
- rautatien arvioitu meluvyöhyke (1990)
 - Lohjanharjun- ja Turuntien melualue, 55 dB(A)
 - Helsinki-Turku -ratalinjauksen maastokäytävä (arvioitu melualue)
 - valtatien E18 melualue, 55 dB(A)
 - maaperän pilaantuneisuus todettu/kunnostus meneillään/loppuraportti hyväksymättä
 - maaperän pilaantuneisuus todettu mittauksin, kunnostettu
 - kohteessa käsitellään/on käsitelty ympäristölle haitallisia kemikaaleja tai polttoaineita
 - merkittävimmät melunlähteet
 - mahdollinen hajunlähde
 - SEVESO-konsultointivyöhykkeet
 - sähkölinja 110 kV ja rakennuskieltoalue 50 m
 - maakaasun runkolinja ja vyöhyke 20 m
 - Lohjanjärven tulvakorko + 35 mmpy

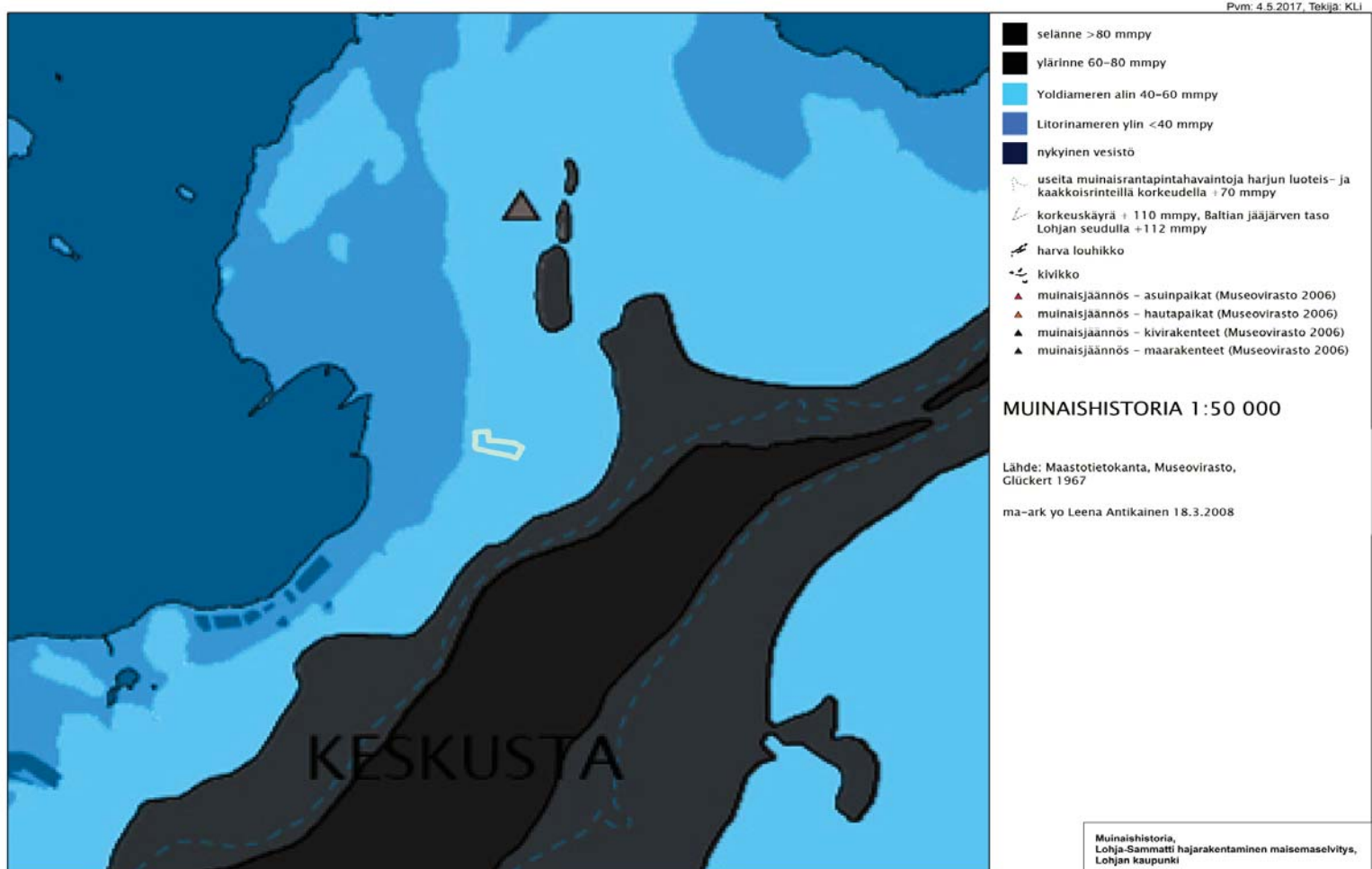
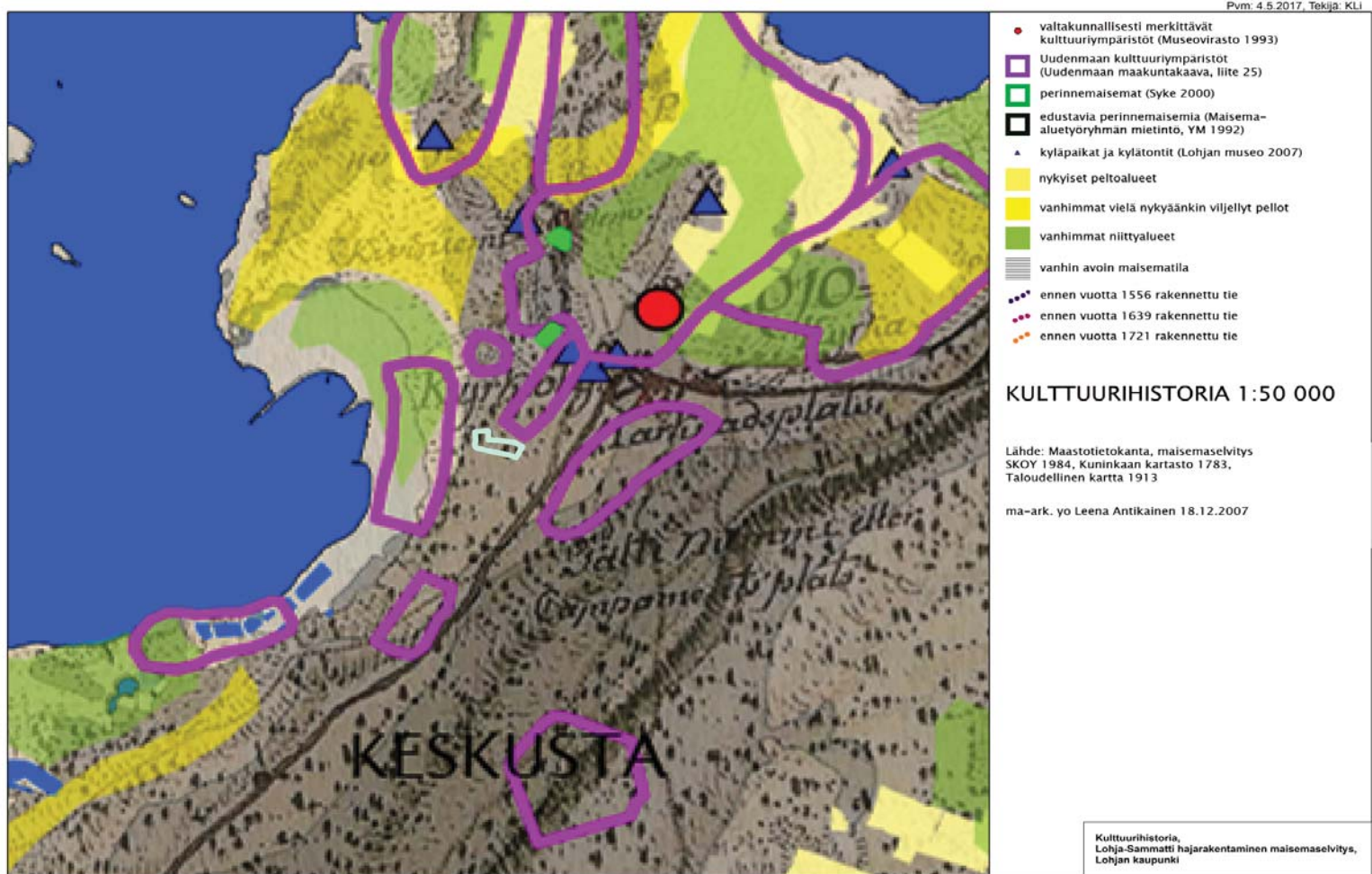
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Tiehallinto 1998

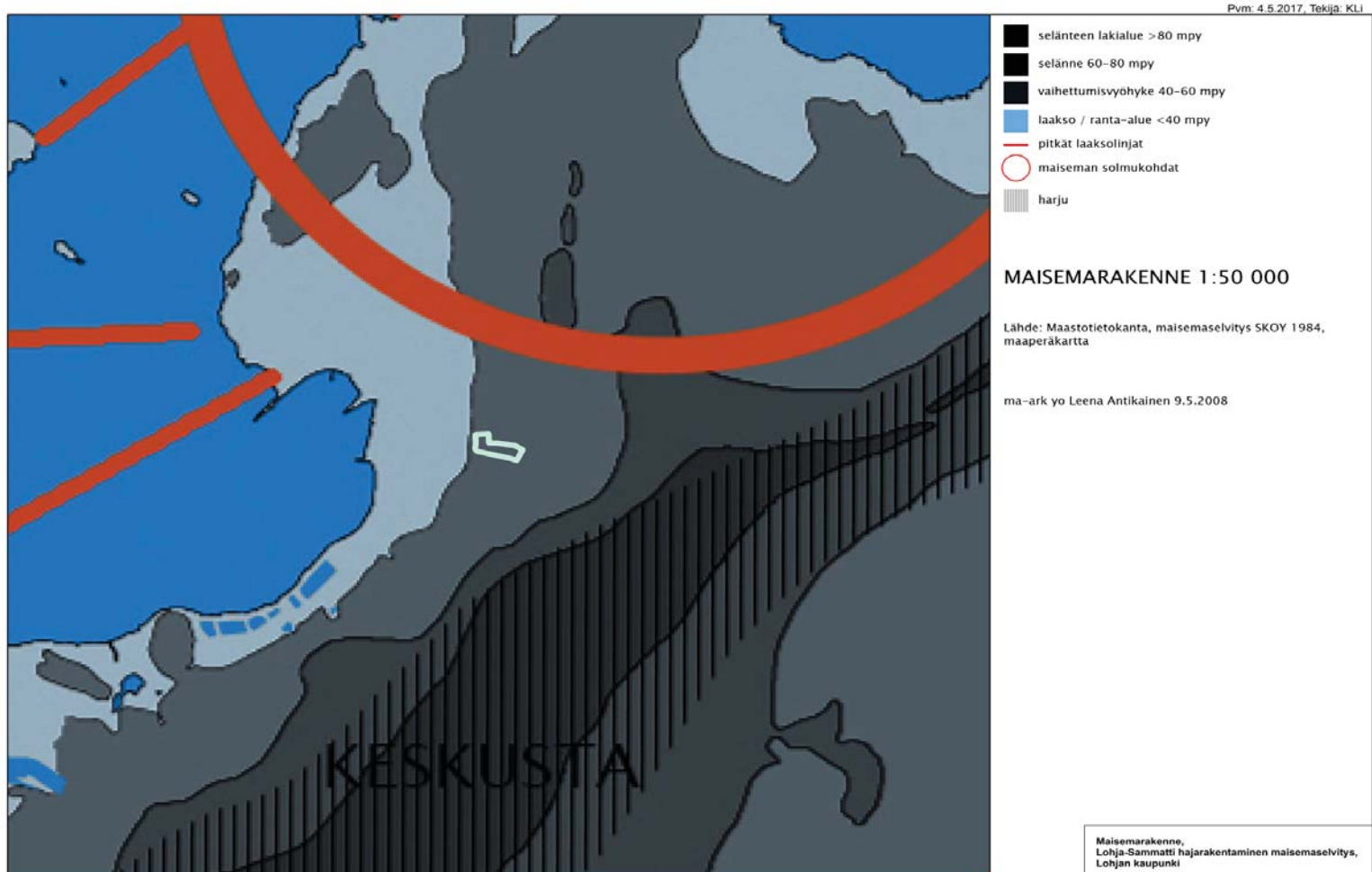
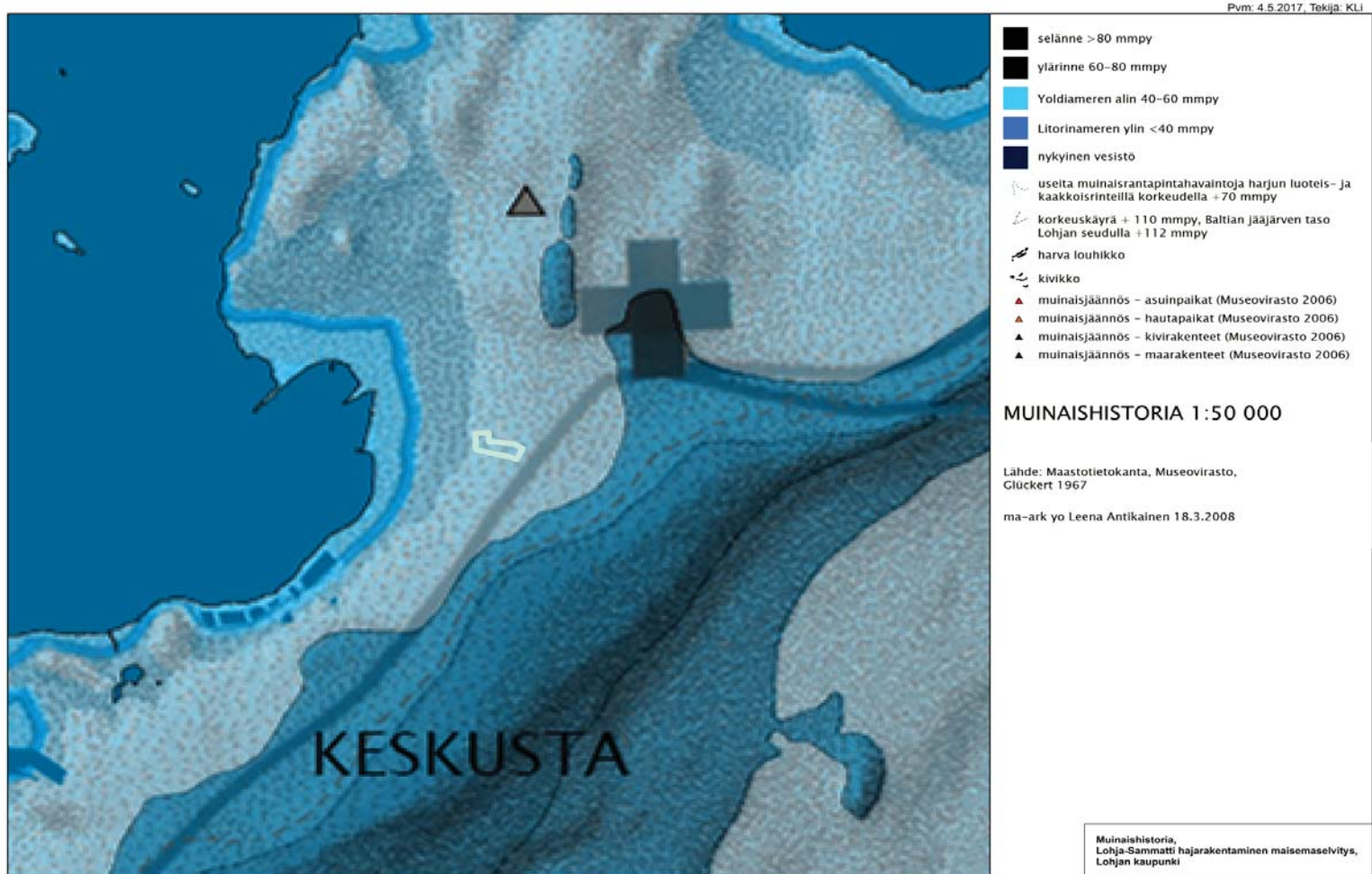
ma-ark.yo Leena Antikainen 14.5.2008

Ympäristöhäiriöt,
Lohja-Sammatti hajakentän maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

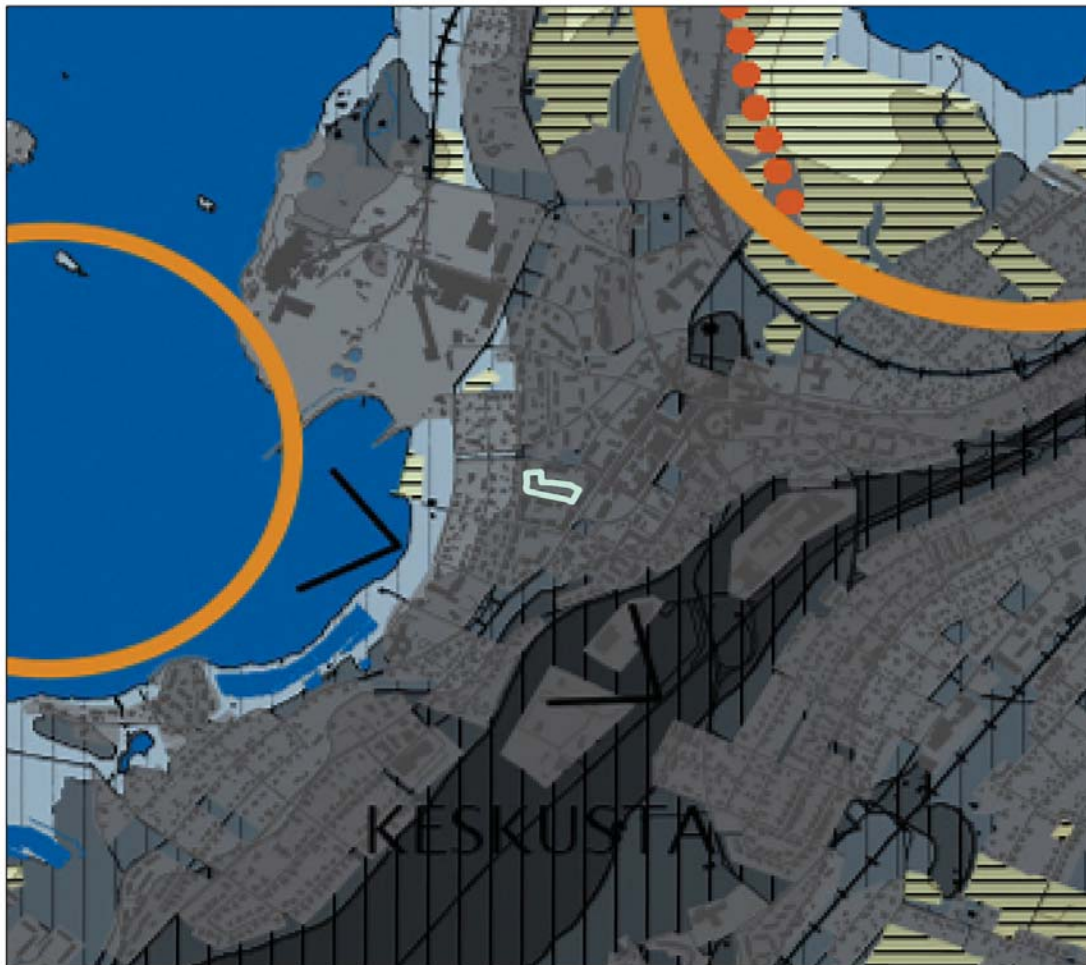


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLU



- avoin maisematila (pääasiassa peltoa)
- puoliavoin maisematila (rakennettu alue)
- peitteinen maisematila (pääasiassa metsää)
- vahva maisematila
- maisemassa korostuva reuna
- vaikuttava näkymä (pitkä, avara / näkymä vesistöön)

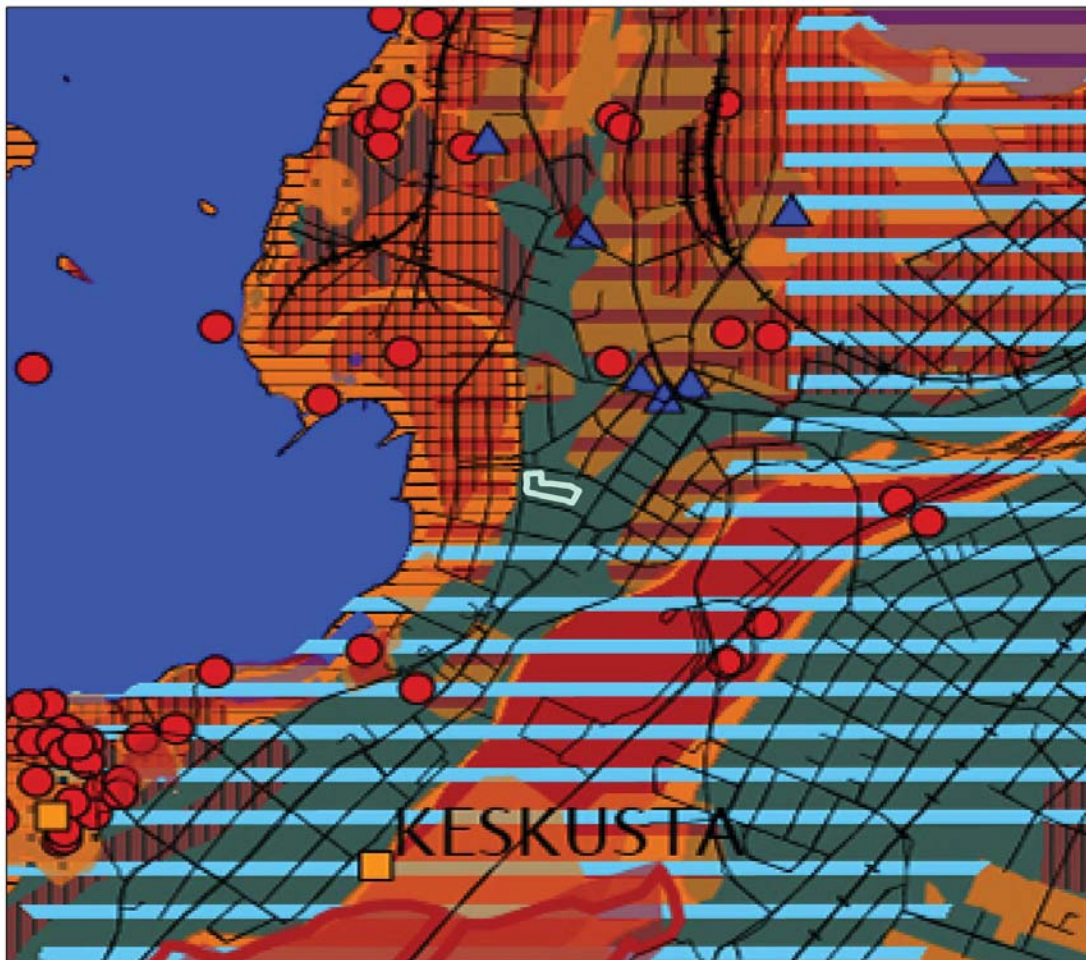
MAISEMATILA 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta

ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007

Maisematila, Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki

Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLU



- RAKENTAMISEEN SOVELTUVAT ALUEET**
 - vaihtuvuusvyöhyke 40-70 mmpy
- SELVITYSTÄ VAATIVAT ALUEET**
 - ylärinne 70-80 mmpy/pelto/arvokas luontoalue/perinnemaisema
 - laakso <40 mmpy
 - ranta <40 mmpy
 - arvokas kallioalue
 - kulttuurimaisema-alue
 - kyläpaikat ja kylätontit
 - geologinen muodostuma
 - pohjavesialue
- ALUEET, JOILLE EI SUOSITELLA RAKENTAMISTA**
 - lakialue >80 mmpy/luonnonsuojelualue/direktiivilajien suo/soistuma/valtakunnalliset suojeluohjelmat
 - Natura-alue
 - vanhin avoin maisematila
 - vanhojen metsien suojeluohjelma
 - lintuvesien suojeluohjelma
 - pistemäinen arvokas luontokohde
 - muinaisjäännös

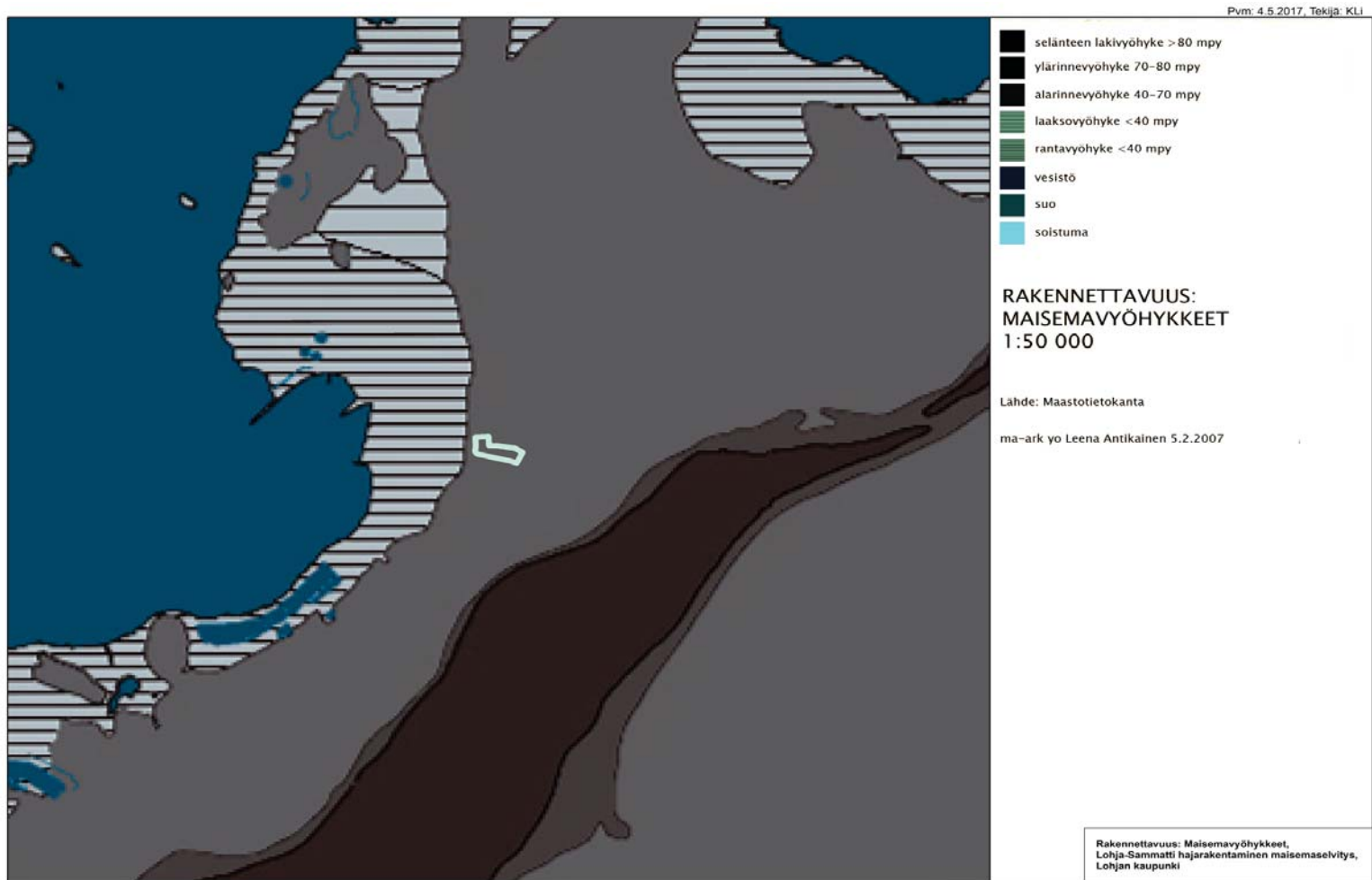
RAKENNETTAVUUSVYÖHYKKEET 1:50 000

Lahteet: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Soikkeli 2007, Lohjan museo 2007

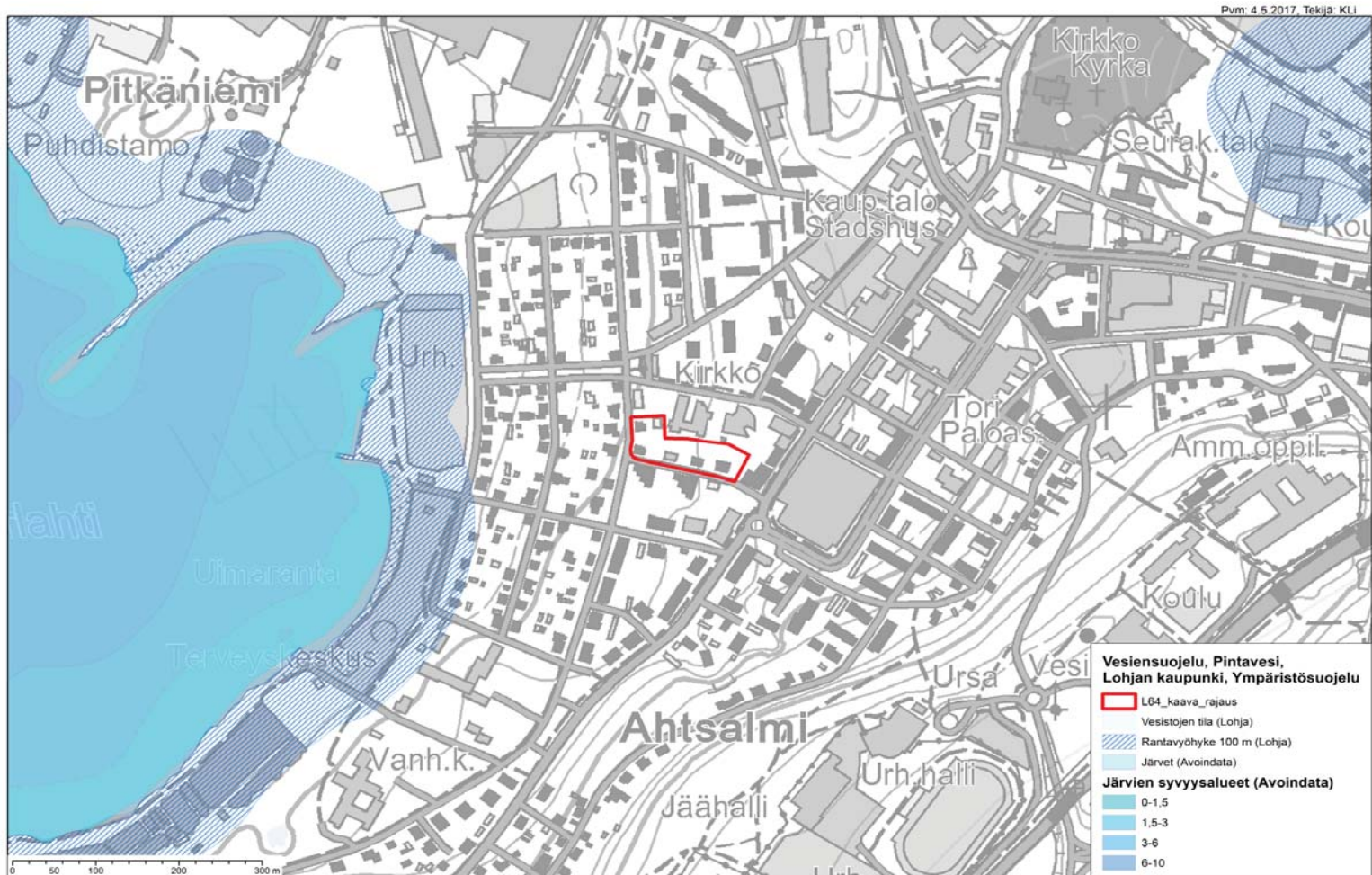
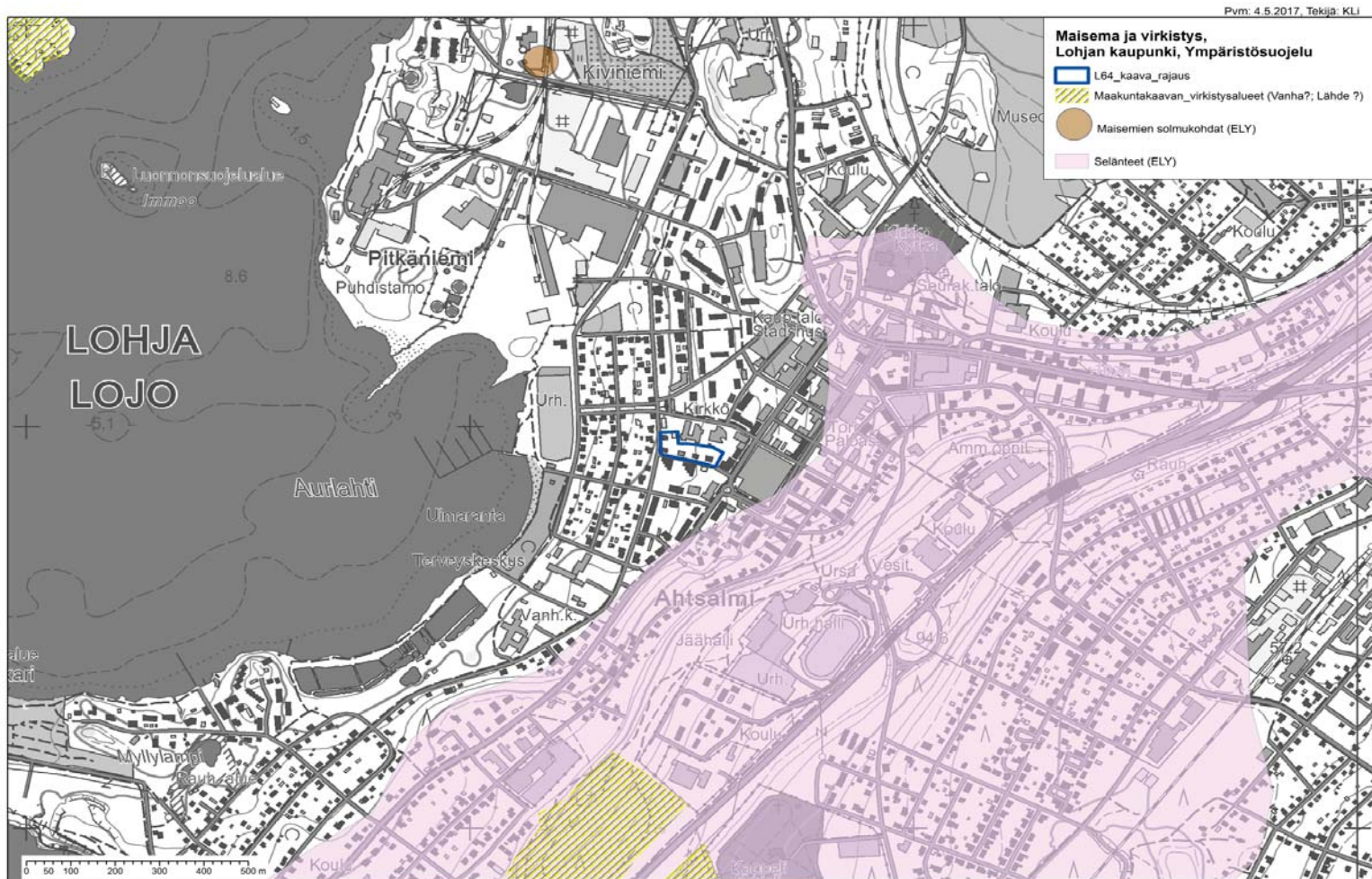
ma-ark yo Leena Antikainen 14.5.2008

Rakennettavuusvyöhykkeet, Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys, Lohjan kaupunki
L64_kaava_rajaus

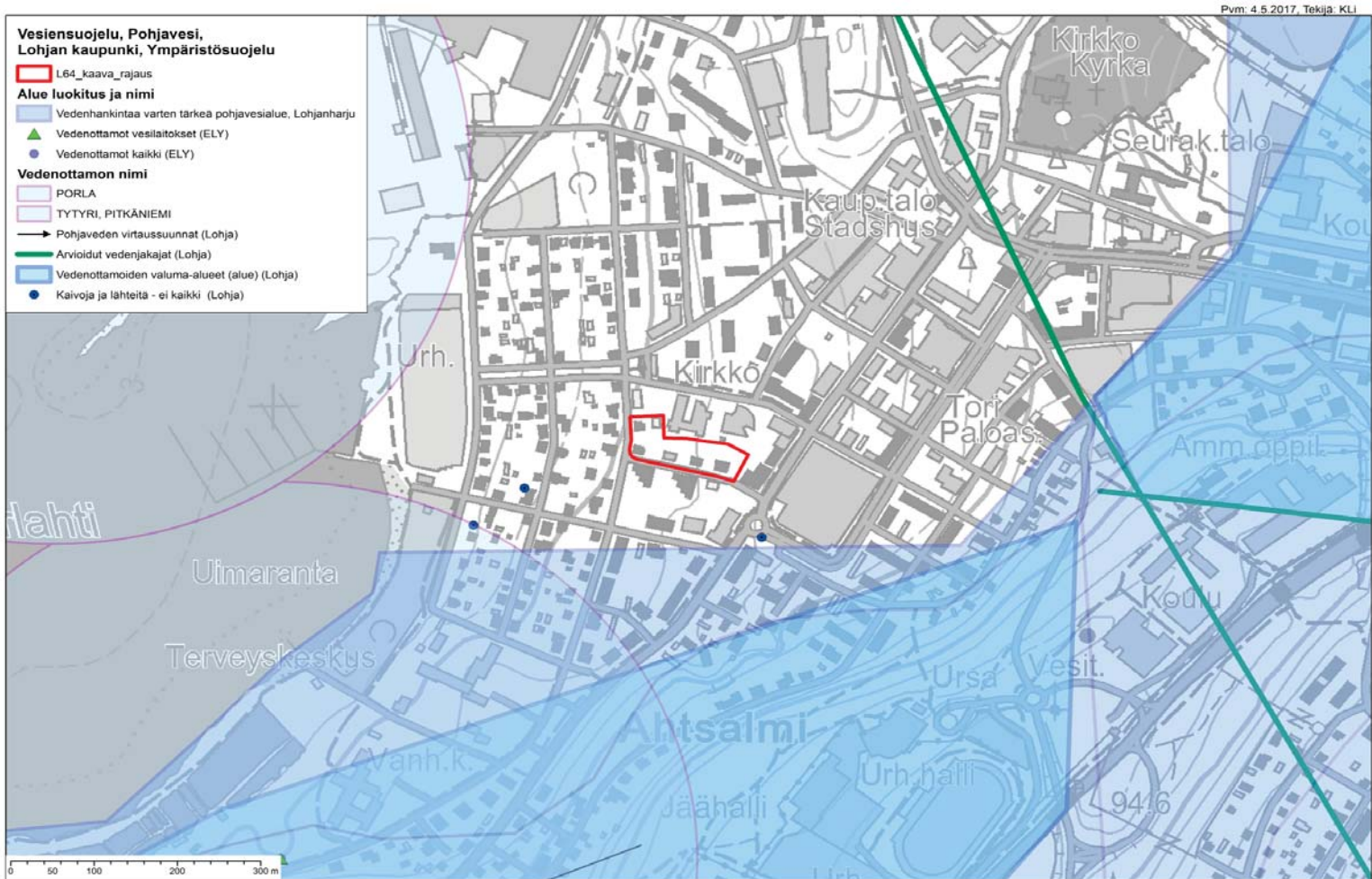
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



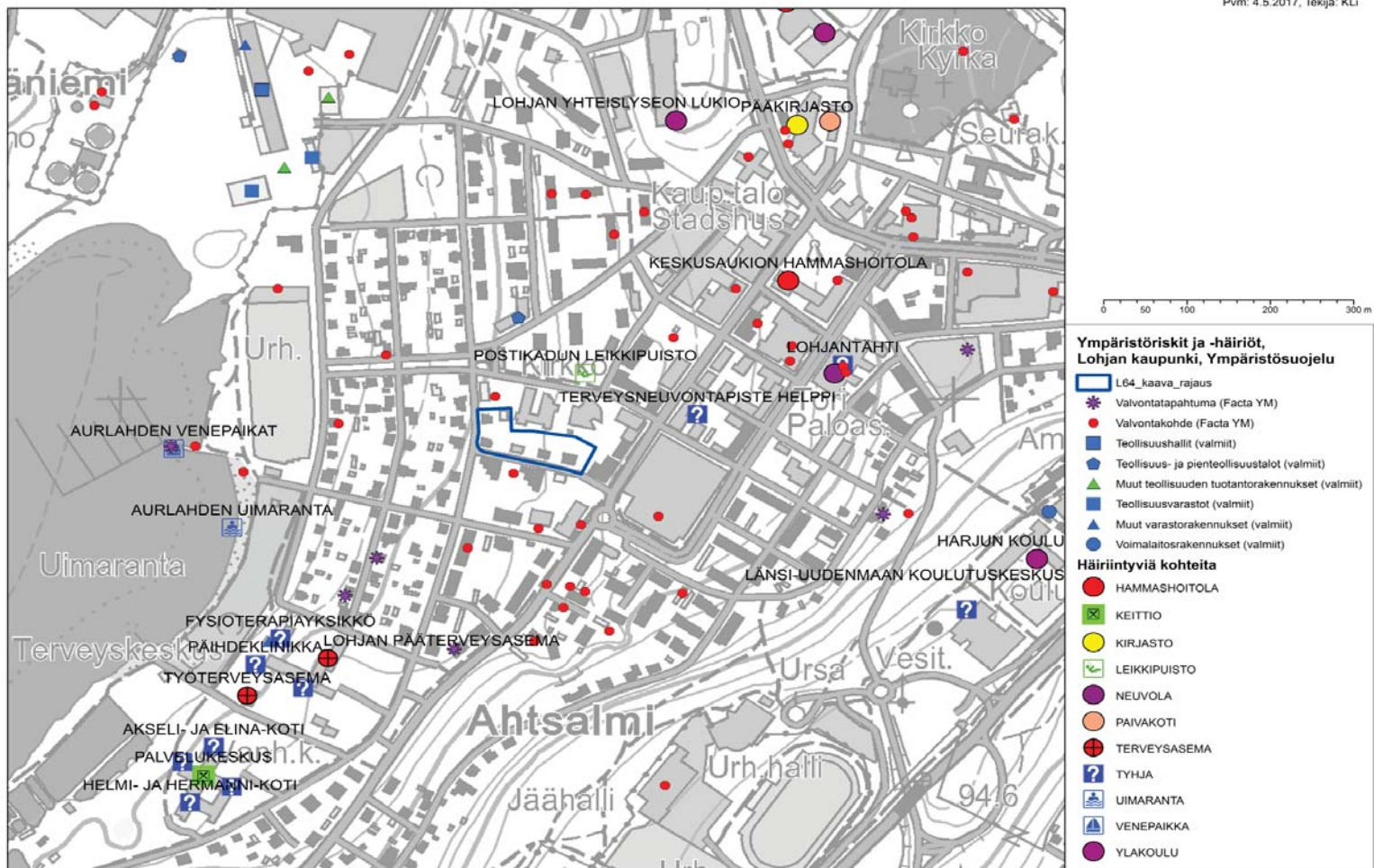
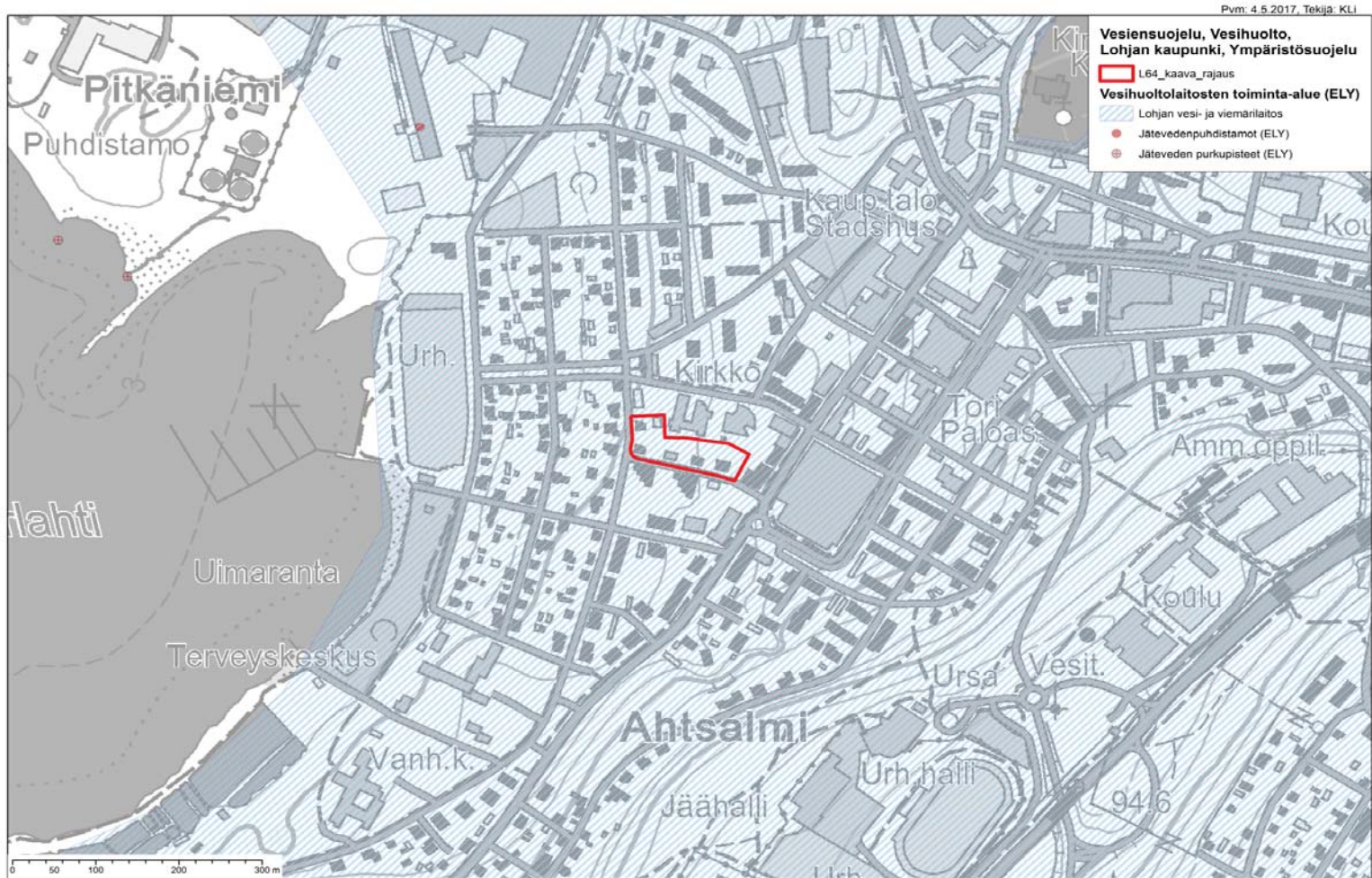
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

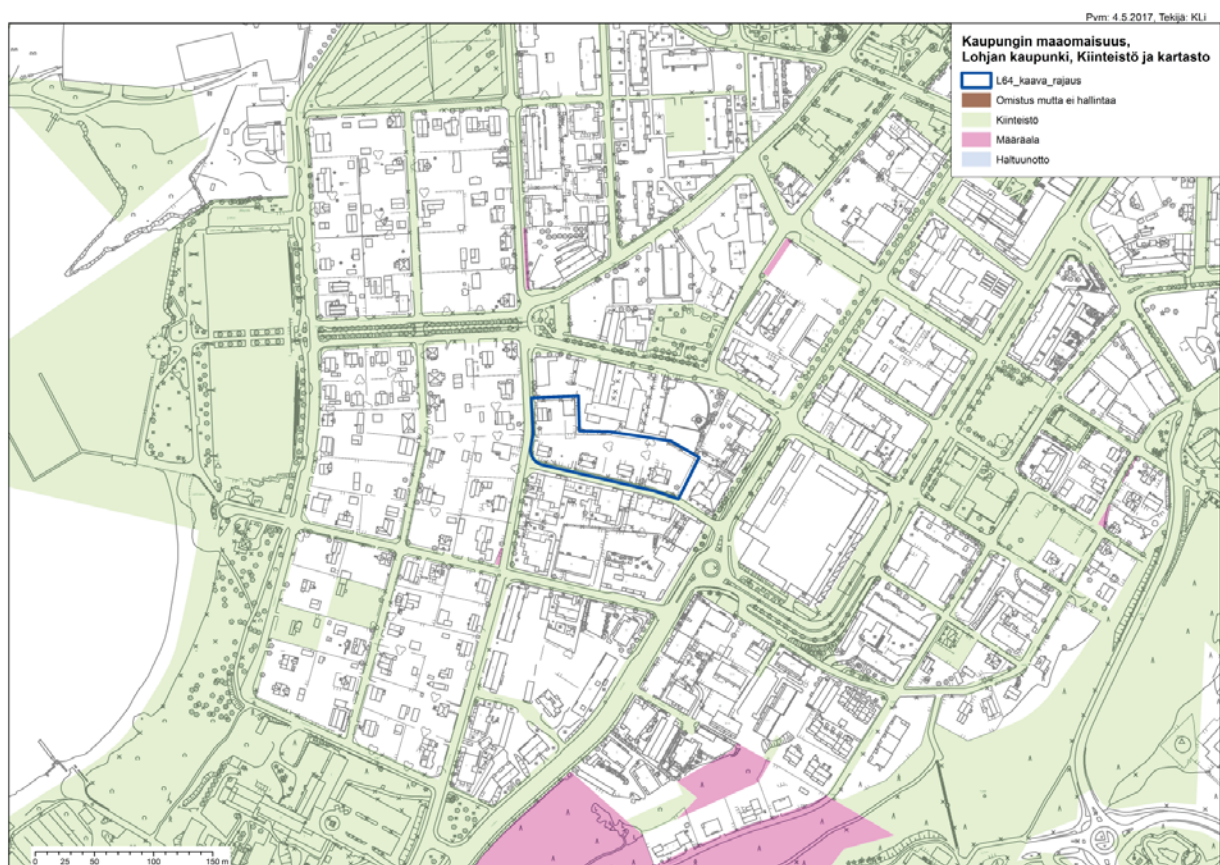


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ote johtokartasta

Kaupungin maanomistus



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatmerkinnällä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013- 2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypaikoitteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500 - 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Lisäksi alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavuteltavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä.

Alue sijaitsee Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Alueen itäpuolella kulkeva Laurinkatu on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys, jota seurailee kevyen liikenteen laatukäytävä.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016

Kaavamuutos-alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Laurinkadulle ja Postikadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymä keskustan osayleiskaava sai lainvoiman kuulutuksella 14.9.2016.

Tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi.

Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.

Laurinkadun varrella sijaitsevat tontit 16, 20 ja 21 ovat liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten aluetta KA, joka on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille tai yhdistetyille liike-, toimisto- ja asuinrakennuksille. Kadunvarsirakennusten ensimmäinen kerros on varattava pääosin myymälä- tai palvelutiloiksi. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista

Tontti 13 on julkisten palvelujen aluetta PY, joka on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille.

Laurinkatu on kaava-alueen kohdalla pääkokoojakatu. Amerikankatu, Karnaistenkatu ja Postikatu ovat kokoojakatuja. Karnaistenkadulle, Laurinkadulle ja Postikadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Tontin 17 omakotitalo ja tontin 16 liike- ja asuinkerrostalo on merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kohdeluettelosta:

Amerikankatu 6 ja As Oy Lohjan Helmi Laurinkatu 32. Arkkitehti Matti Finellin suunnittelema puhtaan funktionalistinen rakennus Amerikankatu 6:ssa on vuodelta 1937 ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Arkkitehti Rudolf Landstenin suunnittelema Lohjan Helmi sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja on säilynyt 1940–50-lukujen muutostöiden jälkeen alkuperäisessä asussaan.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 15.5.1968 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan AK-4 Asuinkerrostalojen korttelialuetta, jota koskee kaavamääräys: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean. Tonttia eisaa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa on tontilla osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/55 m² asunonhuoneistoalaa, 1 autopaikka/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maan alle. Rakentamattomat tontinosat joita ei äytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla. Laurinkadulta, Kauppakadulta, Nahkurinkadulta, Karstuntieltä, Suurlohjankadulta ja Keskilohjankadulta ei sallita huolto- ja pysäköintiajoa näihin katuihin rajoittuville tonteille mikäli se muuta kautta on mahdollista.”

Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole rakennussuojelumerkintöjä.

RAKENTAMISTAPOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapohjeita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

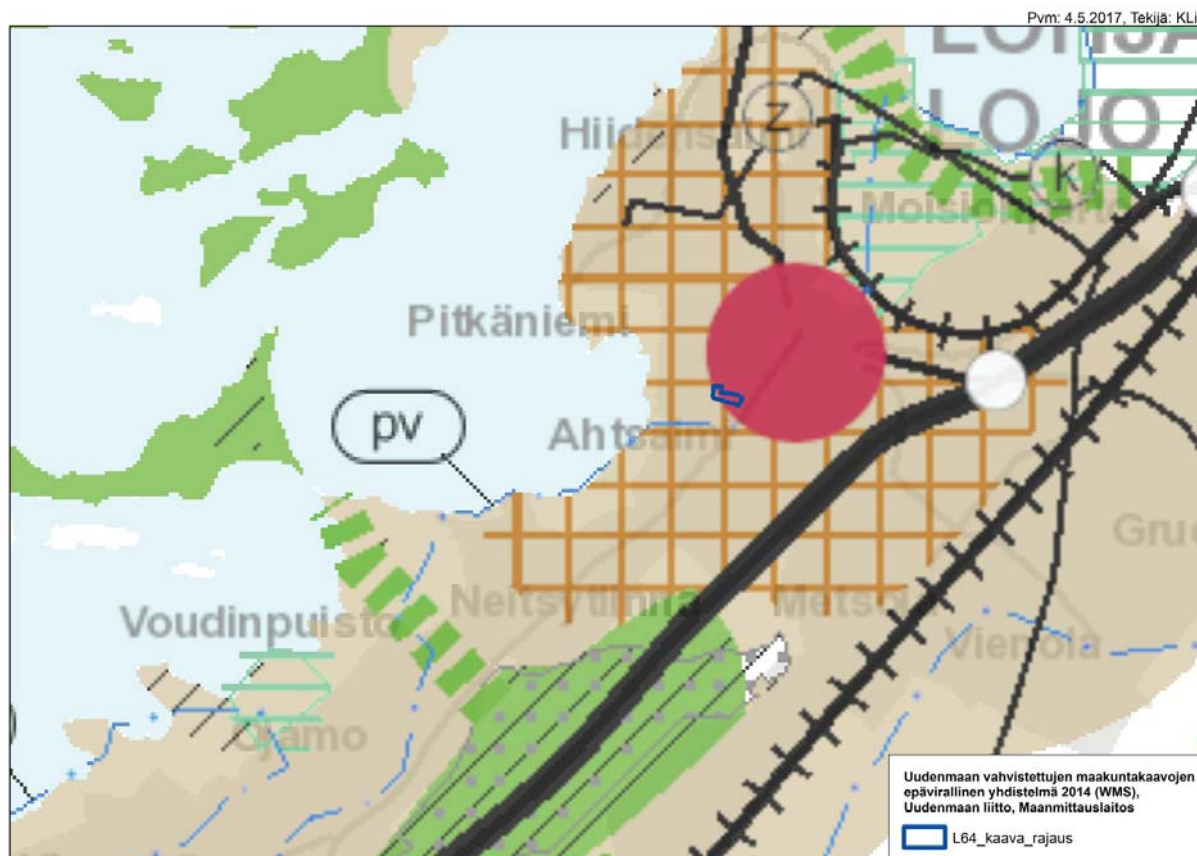
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

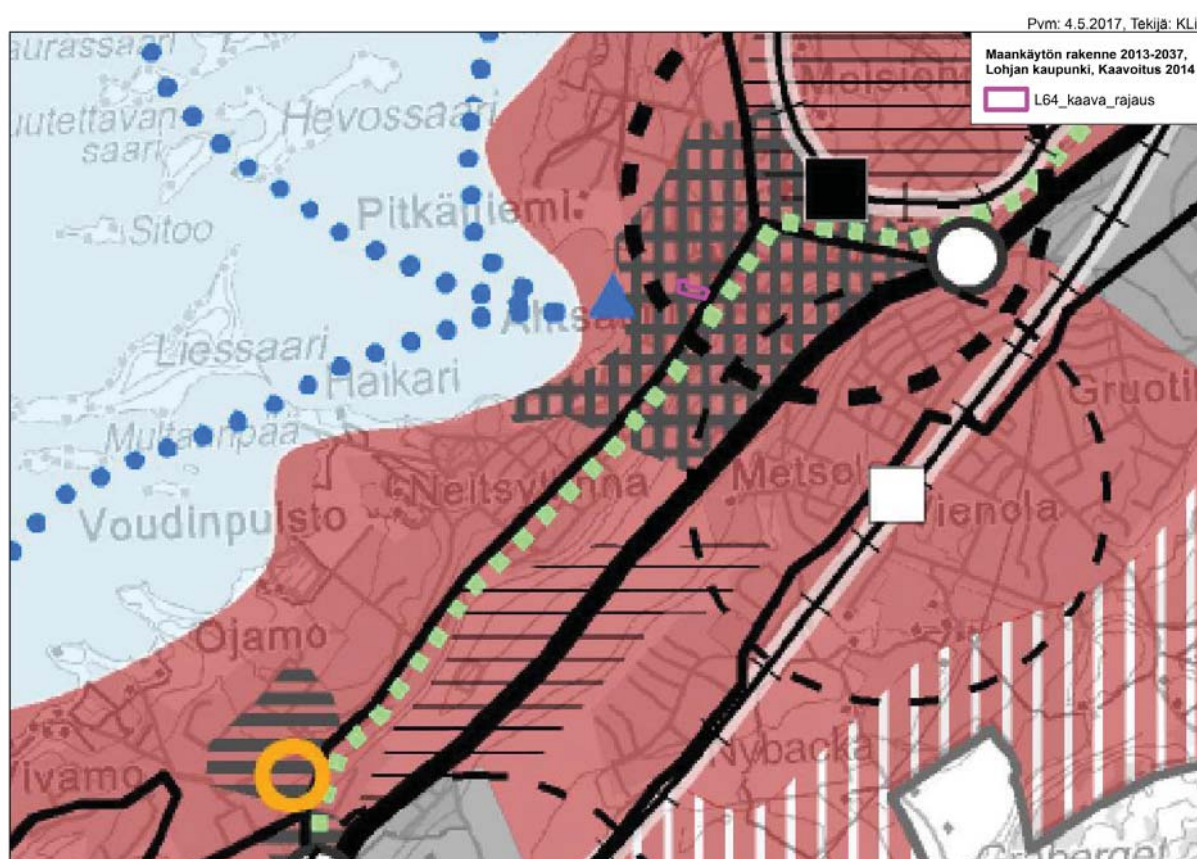
- Lohjan melutilanteen peruskartoitus 2005 (Lohjan ympäristölautakunta, julkaisu 9/05), yhteenveto meluselvityksistä.
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 31.3.2007).
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta, 1995).
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007) Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Lineakonsultit 2012).

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



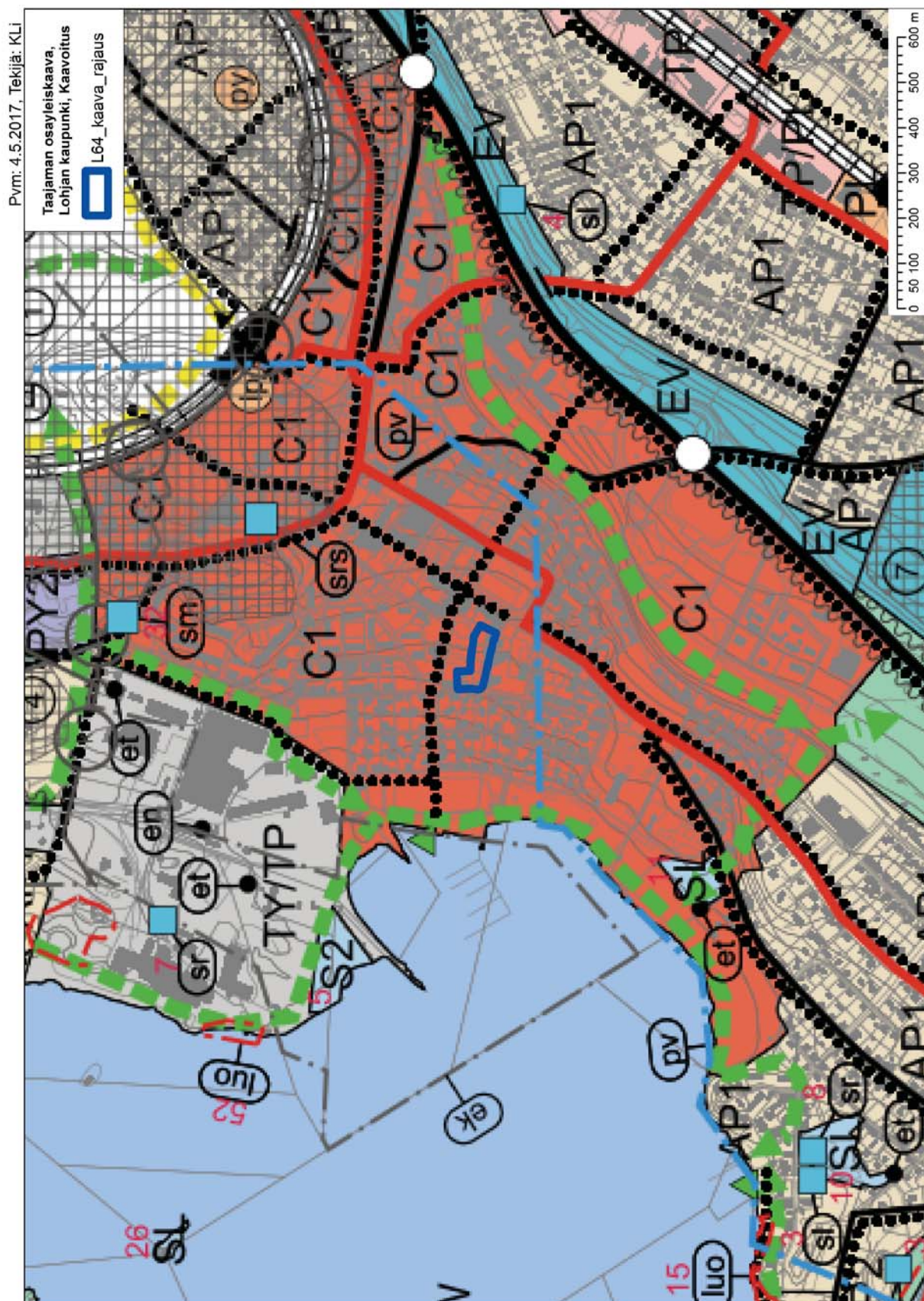
Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037



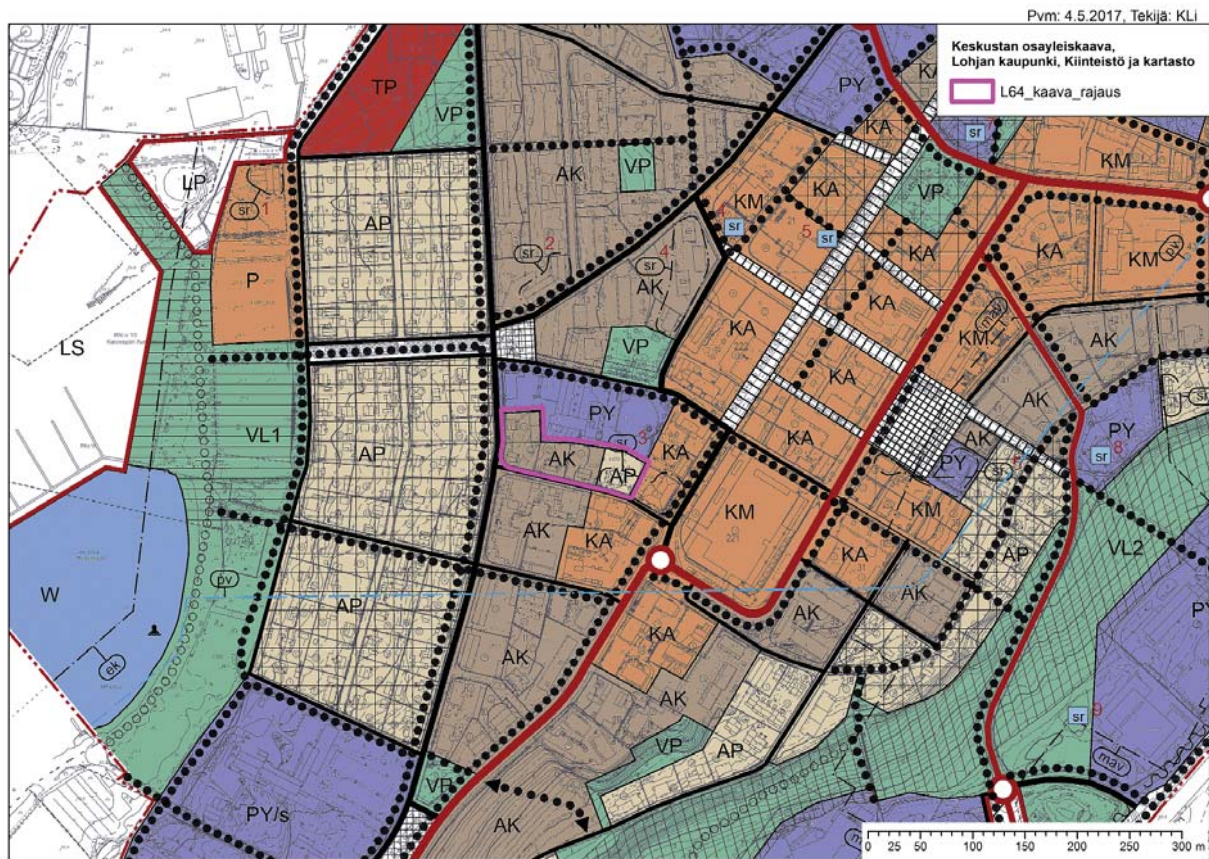
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Taajamaosayleiskaava

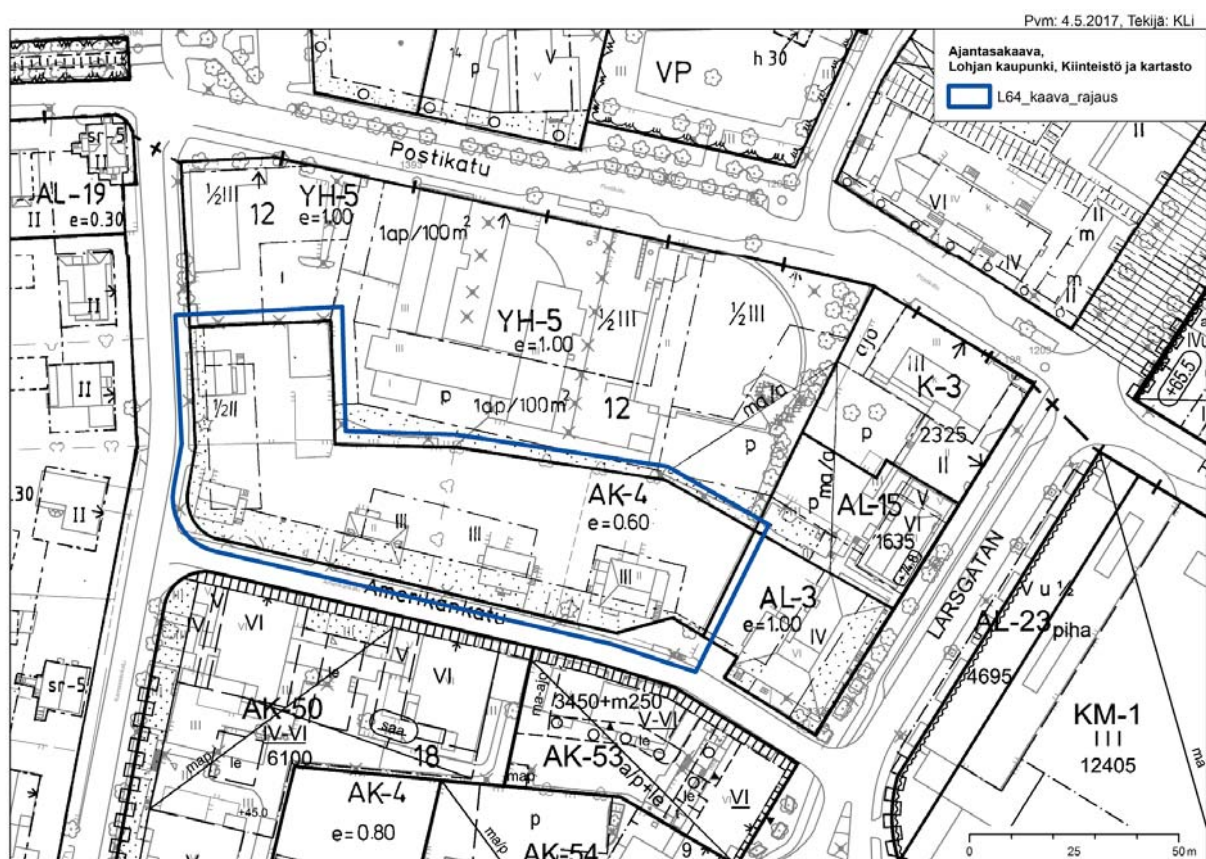


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

keskustan osayleiskaava

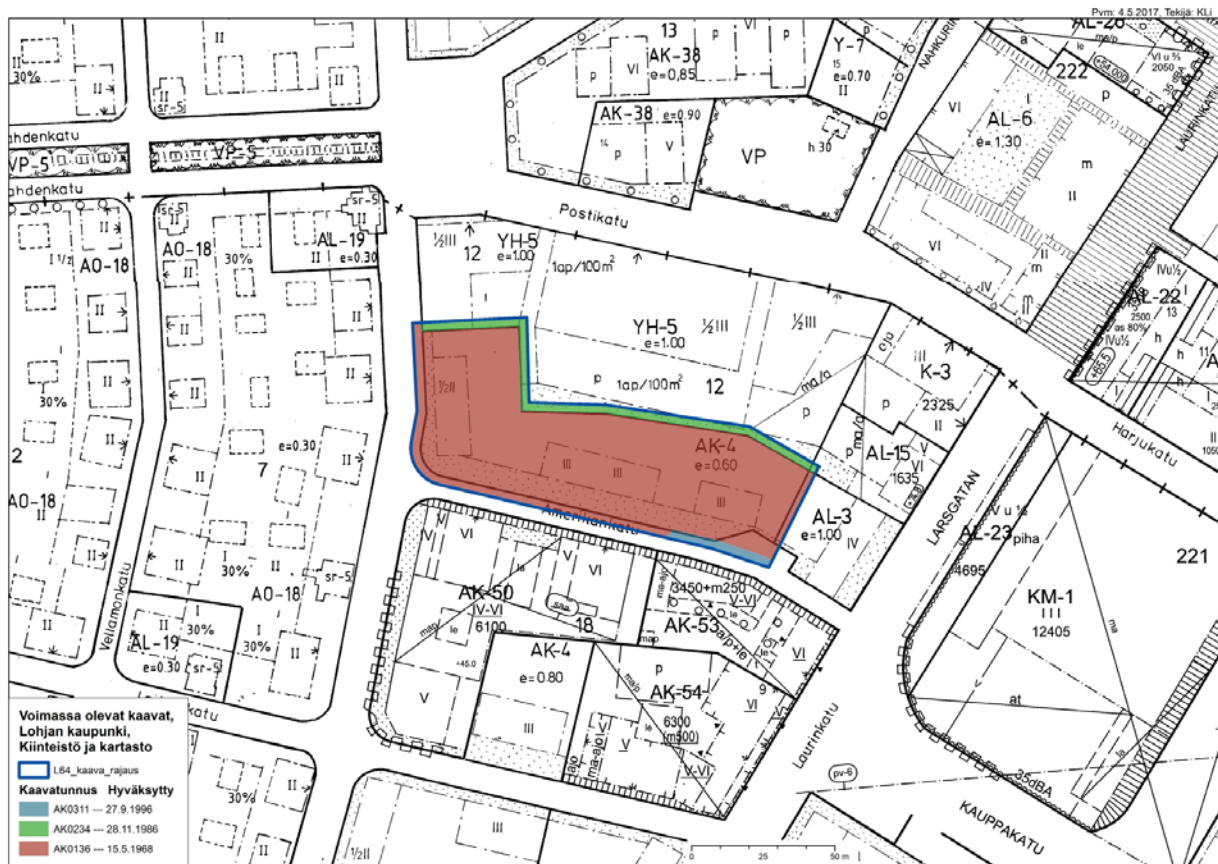


ajantasakaava



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavojen hyväksymisvuodet



2. Tavoitteet

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita

KAAVAMUUTOKSEN HAKIJAN TAVOITTEET

Hakijan tarkoituksena on nostaa kaavamuutoksen kautta tonttien nykyistä tehokkuutta siten, että alueen rakentaminen on mahdollista toteuttaa keskusta-alueella sopivana kerrostalorakentamisena

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia 5-6-kerroksisen asuinrakentamisen mahdollisuutta, säilyttää alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja vahvistaa niitä suunnitteluratkaisuin.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytös-

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

sä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu myös tiivistettävä alue kehittämisperiaatemerkinnällä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asutuksen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Maankäytön rakennemalli

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskustaalueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500- 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.”

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laidinnassa tulee ottaa huomioon Amerikankadun suhteellinen kaapeus.

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

Valmisteluvaiheessa kaavamuutoksesta on nähtävillä kolme Jatke Uusimaa Oy:n ja arkkitehtitoimisto Ark7 Oy:n laatimaa vaihtoehtoista luonnosta.

Vaihtoehtoja on vertailtu oheisessa taulukossa.

		VE1	VE2	VE3
Tontit 1, 22 ja 23				
rakennuksia		2 kerrostaloa, lyhyet lamellit	L:n muotoinen lamelli	2 kerrostaloa, lyhyet lamellit
kerroksia		V ja VI + kellari	VI	V ja VI + kellari
rakennuksen		4015 k-m ²	3972 k-m ²	4023 k-m ²
pysäköinti		Pihakannen alla 34 ap + avopaikkoja 6 ap	Pysäköintilaitos: alataso 19 ap ylätaso 21 ap (avopaikat)	Pihakannen alla 35 ap + avopaikkoja 5 ap
autopaikkoja yht.		40 ap	40 ap	40 ap
Tontit 8 ja 17				
olemassa oleva asuinrakennus	tontti 8	säilyy	ei säily	säilyy
	tontti 17	säilyy	säilyy	säilyy
uusia rakennuksia		2 kahden asunnon taloa	1 lamellitalo	4 kaupunkipientaltoa
uuden rakennuksen kerrosluku		II	IV	III
uuden rakennuksen kerrosala		2 x 238 k-m ² = 476 k-m ²	2237 k-m ²	525 k-m ²

Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. niissä otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoituksmerkintä
- pysäköinnin mitoitus ja sijoitus
- liike- tai toimistotilat ja muut asuinympäristöön soveltuvat työtilat
- rakennusten ulkoasu
- melusuojaus
- jätehuolto-, huolto-, varasto ja tekniset tilat
- leikki- ja oleskelualueet
- varasto, harrastus-, kerho ja saunatilat
- istutukset

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA



VE 1

LOHJAN KESKUSTA

1. kerros ve1 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 2

03.10.2016

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

2. kerros ve1 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 3

03.10.2016

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA



1. kerros
266+20 m² prsh
yht. 286 kem²

LOHJAN KESKUSTA

1. kerros ve2 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 17

03.10.2016

VE 2

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

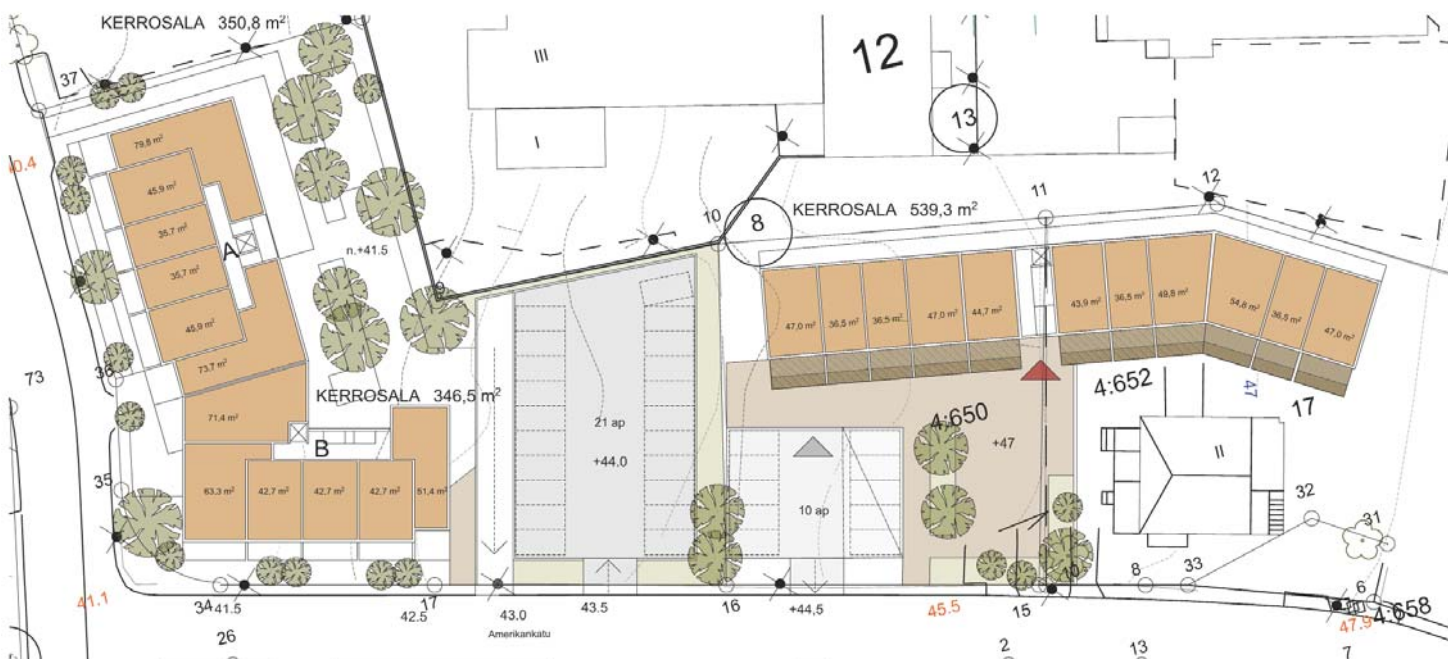
050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



Talo A
asuntoja 6 kpl / kerros
yhteensä 315 hum²

Talo B
asuntoja 6 kpl / kerros
yhteensä 313 hum²

Tontti 8 + tontti 17
asuntoja 11 kpl / kerros
yhteensä 480,5 hum²



2. kerros
697,3 + 40 m² prsh
yht. 737 kem²

LOHJAN KESKUSTA

2. kerros ve2 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 18

03.10.2016

1. kerros
539,3 + 20 m² prsh
yht. 559,3 kem²

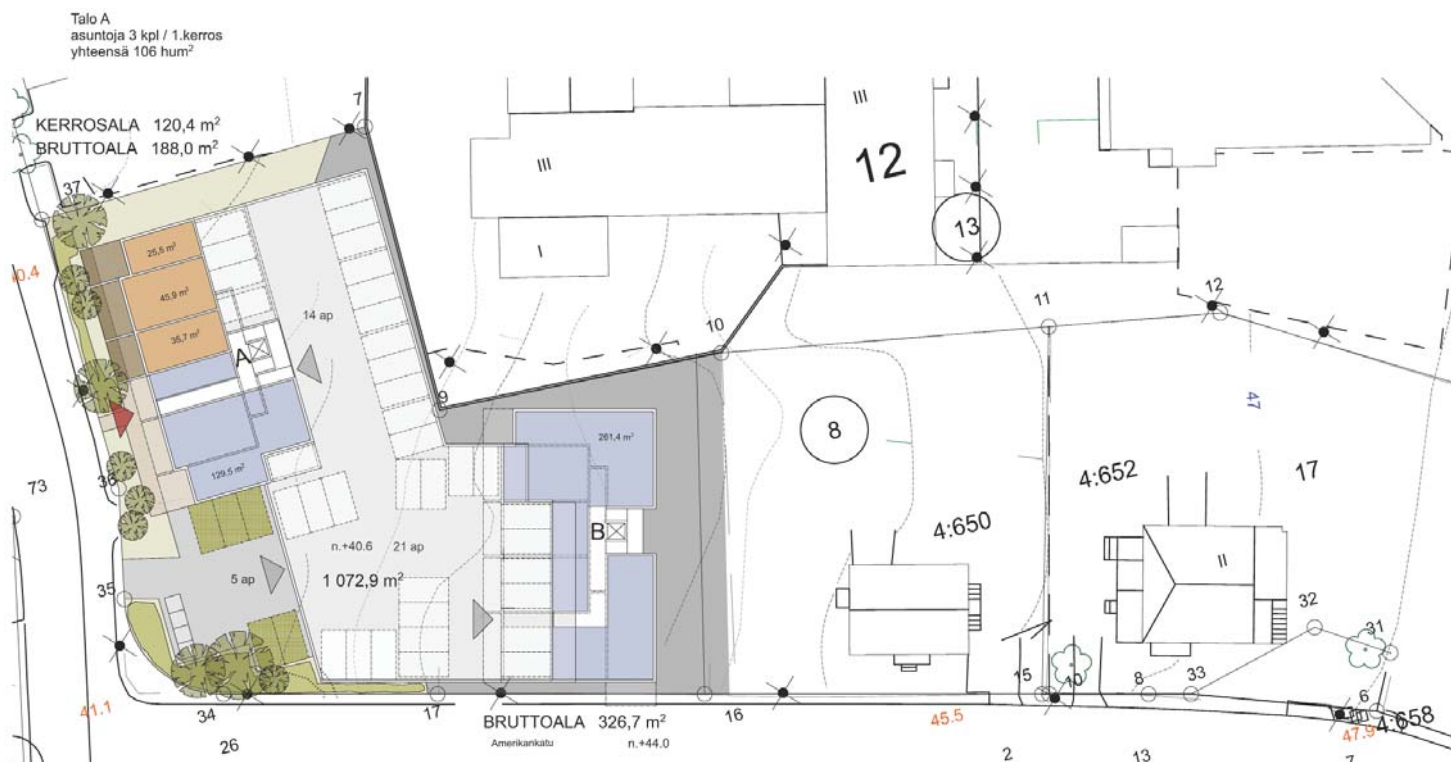
Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA



1. kerros
120,4+20 m² prsh
yht. 140 kem²

LOHJAN KESKUSTA

1. kerros ve3 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 31

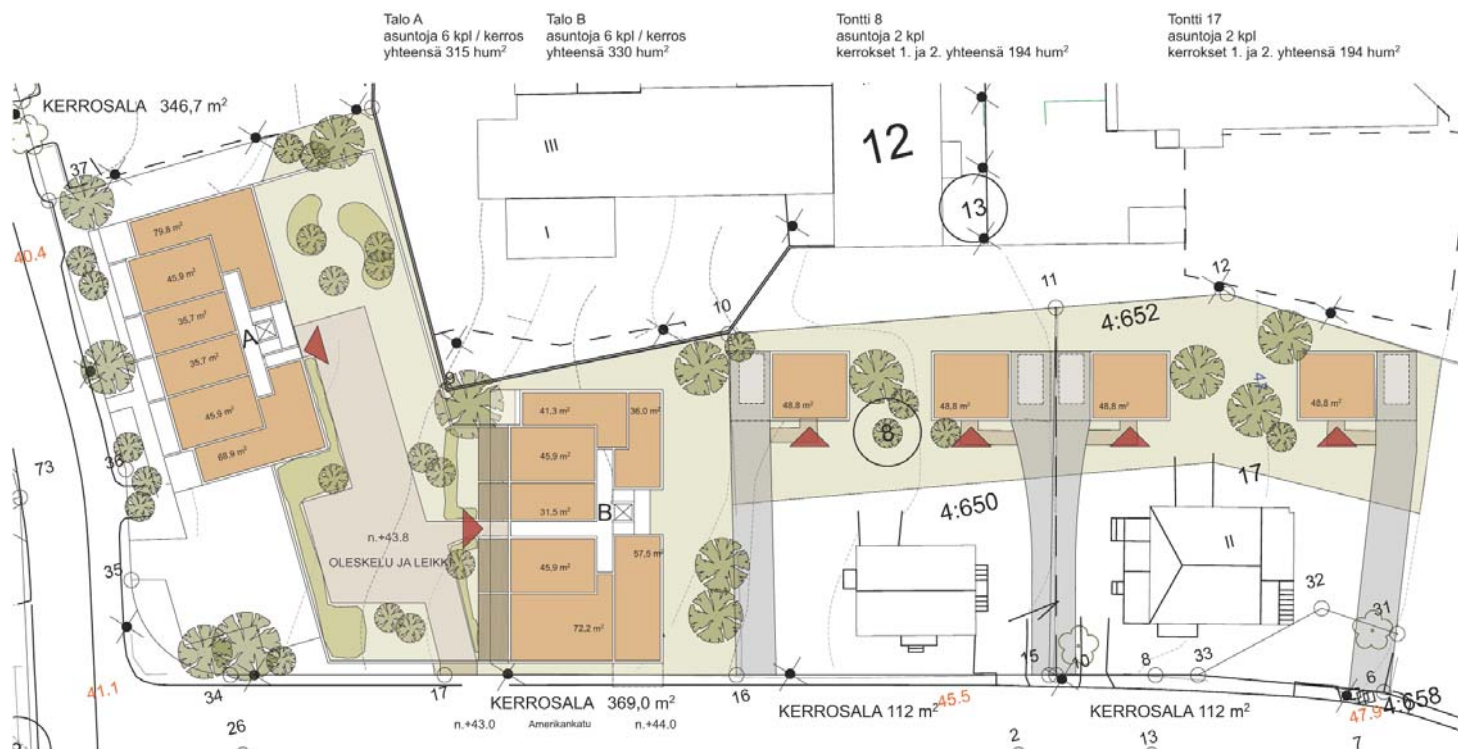
03.10.2016

VE 3

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



2. kerros
715,7 + 40 m² prsh
yht. 756 kem²

LOHJAN KESKUSTA

2. kerros ve3 1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 32

03.10.2016

1. ja 2. kerros
112 + 112 m²
224 kem²

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

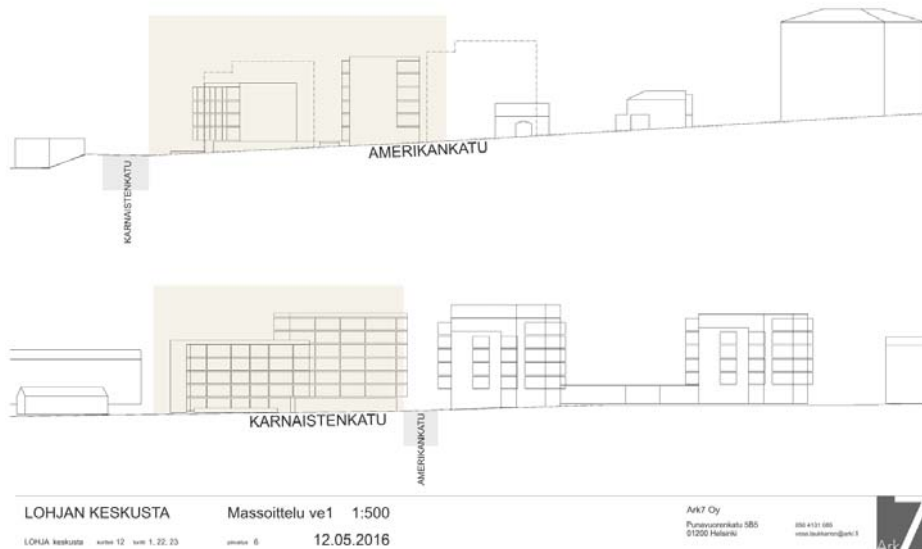
050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



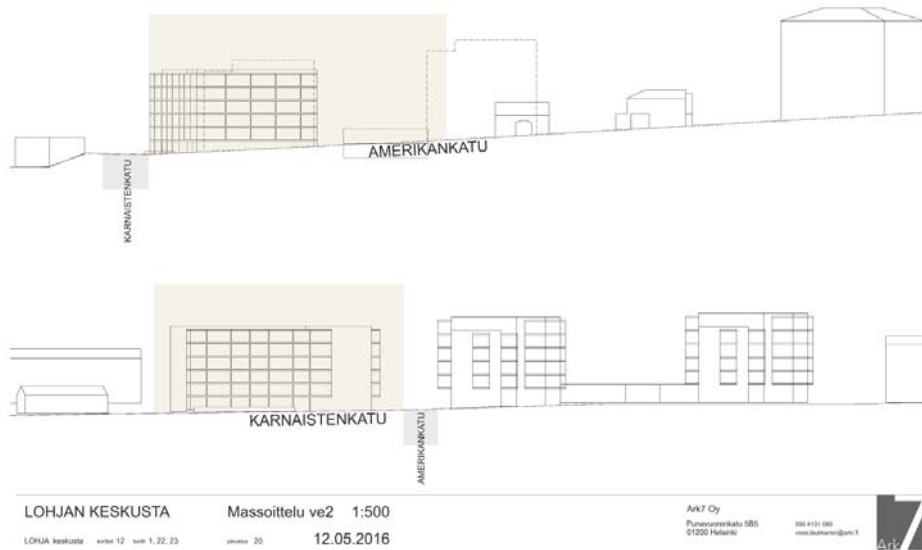
3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

MASSOITTELUN VERTAILUA

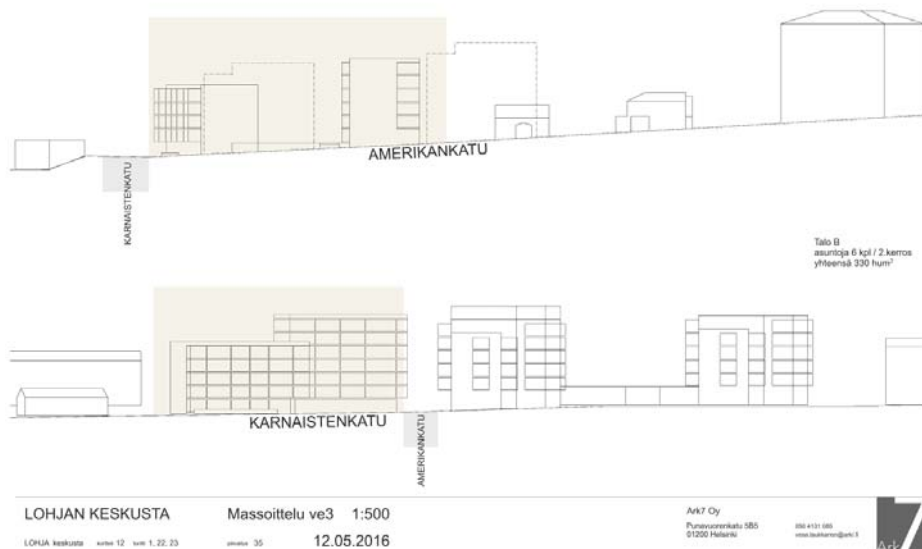
VE 1



VE 2



VE 3



3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, värinä, tai hajuhaitat.
- Varjostava vaikutus

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Tontin 17 rakennussuojelu
- Kerroksellisuus
- Sallittu kerrosluku Amerikankadun pohjoispuolella kasvaa

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

NÄHTÄVILLÄ OLO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRA 63 §:n mukaisesti ja asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.10.2016 – 25.11.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston auki-oloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- perusturvatoimi
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry.
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 30.12.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosta koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Mielipiteet tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 16 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 7 mielipidettä. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteis-

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

tä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017)

Selvityksessä päädytään seuraaviin johtopäätöksiin:

Birger Brunilan laatimassa asemakaavassa Laurinkadun ja Karnaistenkadun varteen oli sijoitettu korkeampia nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, niin, että korttelin kulmat olivat umpimaisia. Pääkatujen varteen sijoittuvien korkeampien rakennusten väliin hän oli sijoittanut pientaloja. Kaikki rakennukset olivat kaupunkimaisesti kadun varressa (korttelissa 12 yhtä lukuunottamatta) ja korttelin sisälle muodostui piha-alue. Etelänpuoleisen korttelin 11 rakenne oli vastaava.

1950-luvun loppuun mennessä Brunilan kaavan mukaan toteutui neljä rakennusta: kolme pienempää asuinrakennusta Amerikankadun varrelle (2a, 4 ja 6) sekä pohjaratkaisultaan L-kirjaimen muotoinen nelikerroksinen kerrostalo Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan. Kerrostaloa korotettiin jo 1940-luvulla kahdella kerroksella, mikä muutti sen mittakaavaa oleellisesti suhteessa Brunilan pyrkimykseen muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa. Karnaistenkadun varsi ei rakentunut Brunilan asemakaavan mukaan umpikulmaisina nelikerroksisina kerrostaloina. 1940-luvulla sinne rakennettiin kaksi selvitysalueeseen kuuluvaa puolitoistakerroksista ajalleen tyypillistä, puurakenteista omakotitaloa.

Voimassa olevassa vuoden 1968 asemakaavassa Amerikankadun ja Karnaistenkadun tonteille on osoitettu rakennuspaikat kaksi ja puoli sekä kolmikerroksisille asuinkerrostaloille, joita ei ole toteutettu. Korttelin kaakkois- ja luoteiskulmat varattiin liike- ja asuinkerrostaloille ja pohjoinen osa korttelia virastokäyttöön. Vain virastorakentaminen on toteutunut ja jalostunut nykymuotoonsa myöhempien asemakaavan muutosten myötä. Korttelin 12 rakennusvaiheet 1960-luvulta nykypäivään ja aikaisempaa massiivisempi rakentaminen ovat sen nykytilan leimaa-antavin piirre.

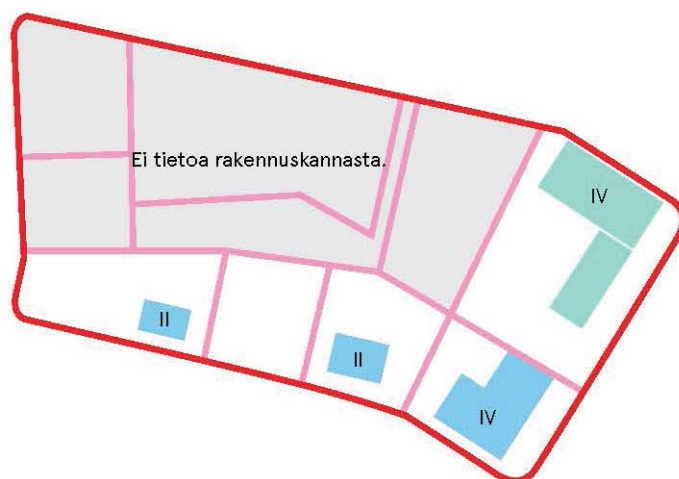
Amerikankadun etelänpuoleisen korttelin 11 toteutuneisuus poikkeaa täysin Brunilan kaavan ideoista. Tämän työn kohteena olevan katuosuuden kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta. Ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteessa. Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinkerrostaloina ei tukeudu Brunilan idoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaistenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Korttelia 12 ympäröivä katuverkko on Brunilan asemakaavan mukainen. Sen sijaan hänen ajatuksensa korttelin sisälle kätkeytyvästä piha-alueesta ei ole toteutunut muuta kuin Amerikankadun varressa sijaitsevien pientalojen osalta. Kohdealueen viiden pientalon inventointi osoitti, että ne ovat nykyasussaan lähellä alkuperäistä suunnitteluratkaisuaan. 1950-luvulla rakennetut omakotitalot ovat ajalleen tyypillisiä puolitoistakerroksisia satulakattoisia pientaloja, jotka Lohjan rakentamistavalle tyypillisesti sijaitsevat vehreällä puutarhatontilla. Amerikankatu 2:n, Karnaistenkatu 19:sta ja Amerikankatu 4:n rakennusten rakennustaiteellinen merkitys yksittäisinä rakennuksina on vähäinen.

Amerikankatu 6 edustaa harkittua modernismia ja se on paikallishistoriallisesti merkittävän henkilön, Sigurd Hartmannin, rakennuttama. Sen arvo on tunnistettu useammassa selvityksessä ja huomioitu myös kaavoituksessa suojelumerkinnällä. Amerikankatu 2a:n kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy ennen kaikkea rakennuksen typologiaan. Kaksikerroksinen, rapattu, puurakenteinen pienkerrostalo 1930-luvulta edustaa Brunilan kaavan mukaista rakentamista. Rakennuksen arkkitehtuuri on arkista ja aikaansa nähden jopa vanhahtavaa.

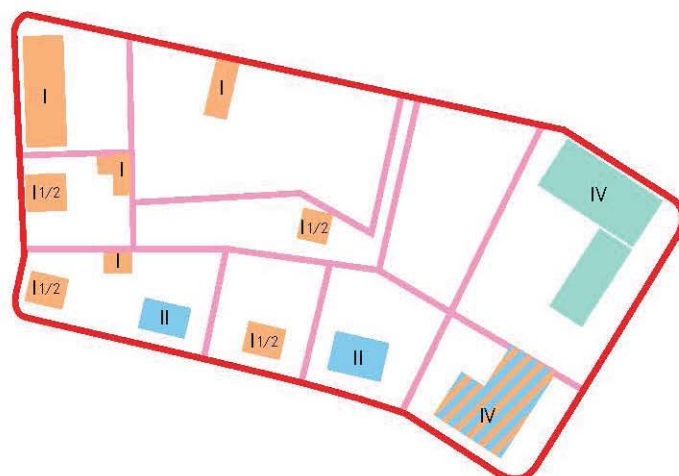
4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

Korttelin 12 rakennukset ja tonttijako. Rakennusten ominaispiirteiden selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017



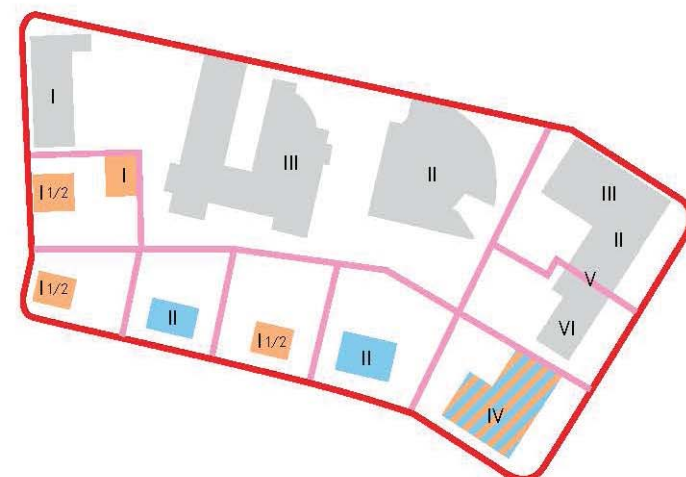
■ Rakennukset ennen vuotta 1930 ■ Rakennukset ennen vuotta 1940

Korttelin 12 ensimmäiset Brunilan kaavan mukaan rakennetut rakennukset ja tonttijako. Kerroskorkeus merkitty roomalaisin numeroin.



■ Rakennukset ennen vuotta 1930 ■ Rakennukset ennen vuotta 1940 ■ 1940-50-luvun rakennukset

1950-luvun rakennuskanta, joka toteutettiin osin Brunilan asemakaavan mukaisesti ja osin siitä poiketen. Kerroskorkeus merkitty roomalaisin numeroin.



■ Rakennukset ennen vuotta 1940 ■ 1940-50-luvun rakennukset ■ 1960-luvun ja sen jälkeen rakennetut rakennukset

Korttelin 12 nykyinen rakennuskanta ja tonttijako. Kerroskorkeus on merkitty roomalaisin numeroin.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

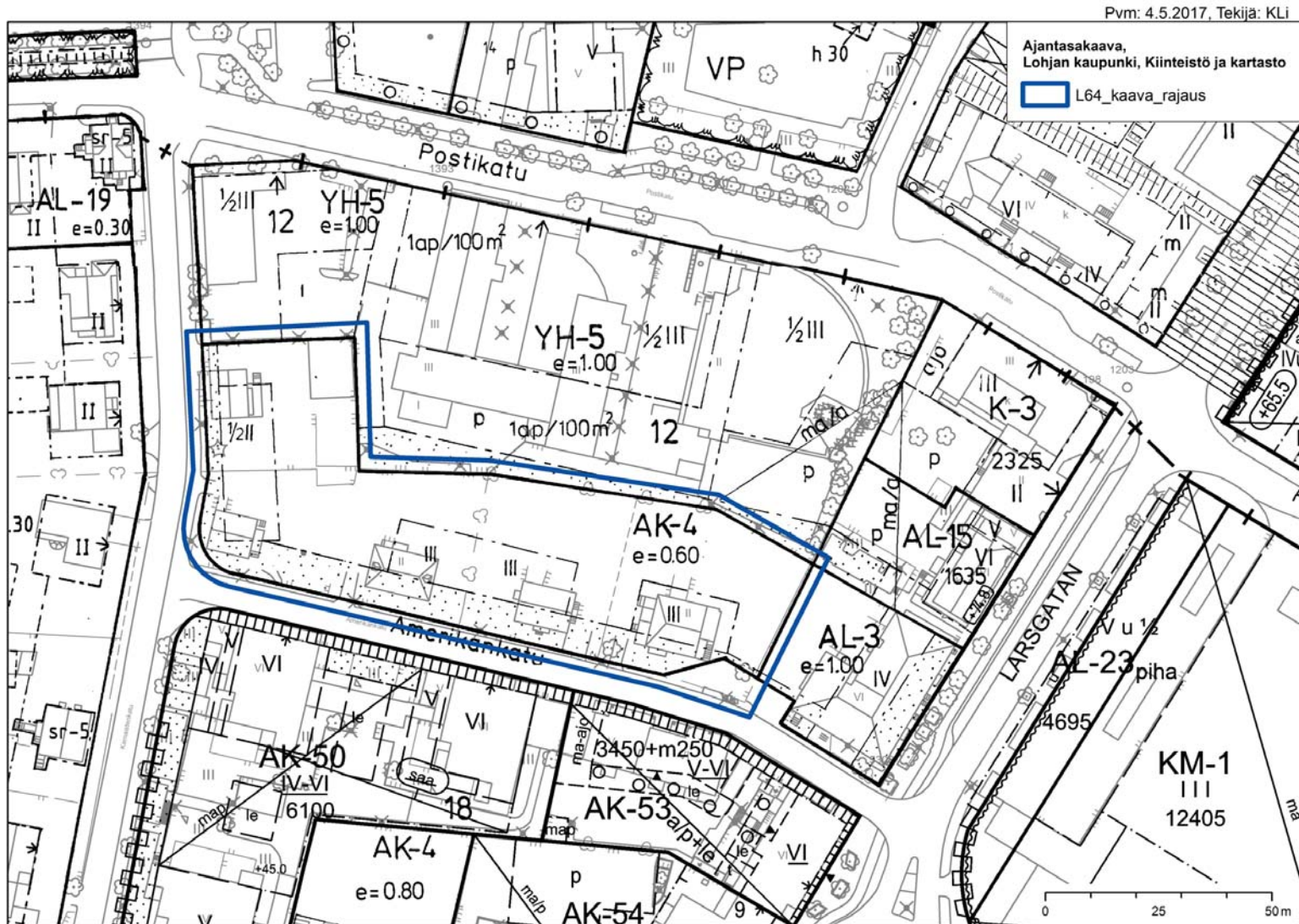


Ote vuoden 1929 asemakaavasta. Kortteli 12 on merkitty punaisella. Lohjan kaupunki.



Ote vuoden 1967 asemakaavasta. Kortteli 12 on merkitty punaisella. Lohjan kaupunki.

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta

4. VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavasuunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta. Amerikankadun laitaan on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennus-alat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 0,5 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 5520 k-m² asuinrakentamista, joka mahdollistaa noin 120 asukasta. Rakennusoikeus nousee voimassa olevasta asemakaavasta 2416 k-m². A-korttelialueella rakennusoikeuden määrä on pidetty ennallaan.

RAKENNE

Asuinrakennusten korttelialue A

Amerikankatu 4 ja 6:n tontit on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi A. Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Korttelialueen tonttien takaosaan on osoitettu ohjeelliset rakennusalat mahdollistamaan lisärakentaminen.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Kaava-alueen länsipää on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi AR. Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.

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

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

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Auton pysäköimispaikat ja tomutuspaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai umpinaisella aidalla ja sijoitettava erilleen leikkialueista.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksin.

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

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

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

AK-korttelialueen piha-alueelle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:

- Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.
- Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvuin osin.
- Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Yleiset määräykset

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

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

RAKENNUSSUOJELU

Amerikankatu 6:n asuinrakennus on merkitty suojeltava rakennus sr -merkinnällä, jota koskee määräys: rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

LIIKENNE

Amerikankatu 6:n kohdalla ollut kääntöpaikkavaraus poistuu tarpeettomana suunnittelualueelta. Ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu Karnaistenkadun puolelta. Kaava-alueen lähietäisyydellä sijaitsee lohjan linja-autoasema.

PALVELUT

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Korttelialueille saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueella on mahdollista rakentaa normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m. Suunnittelualue ei ole tulvariskialueella.

YMPÄRISTÖHAIRIÖT

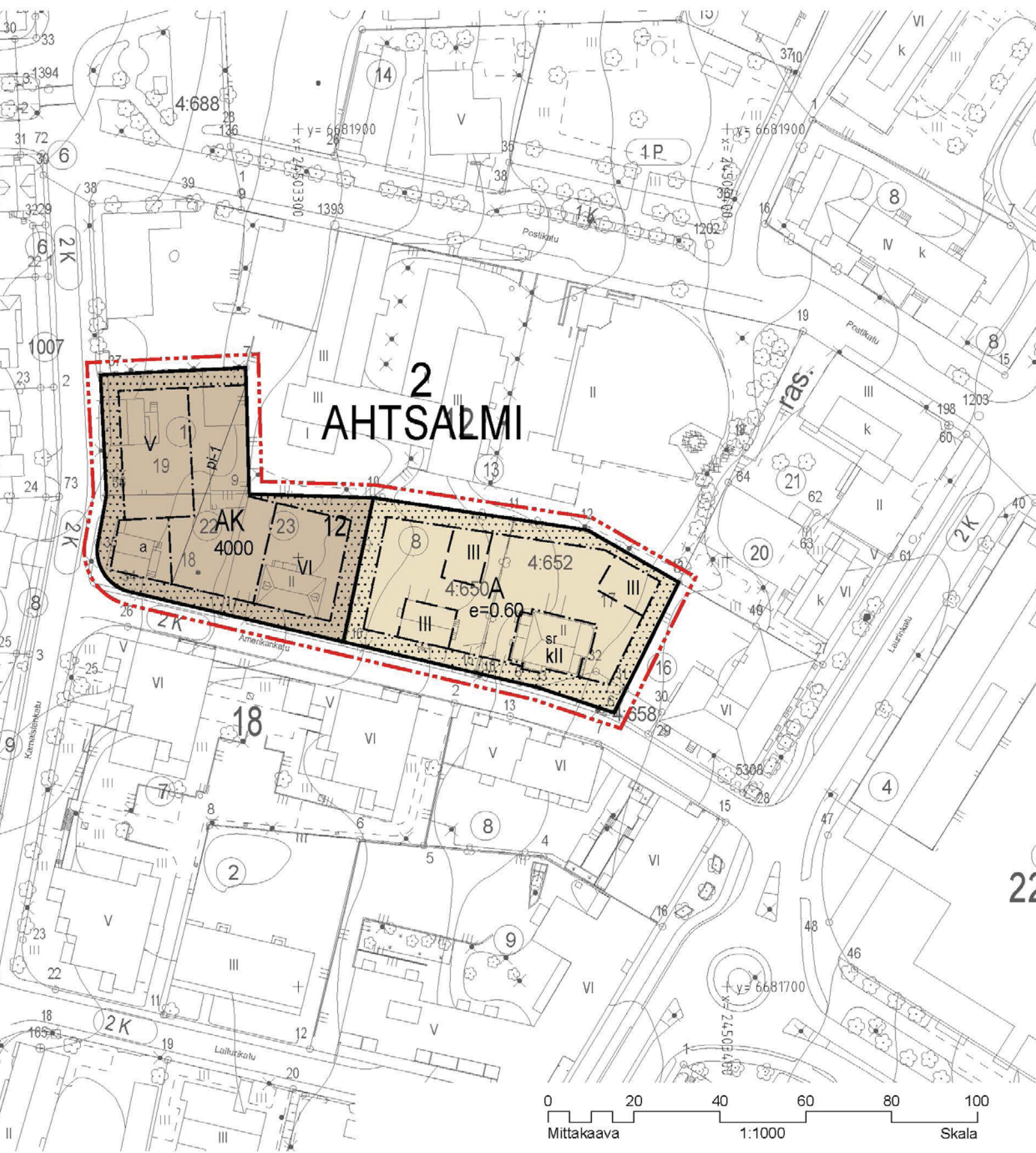
Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

KAVAEHDOTUS 11.5.2017 KARTTA JA MÄÄRÄYKSET

Sivut 52-56



LOHJA

L64 AMERIKANKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. (Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.)

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

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

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Auton pysäköimispaikat ja tomutuspaikat on ympäröitävä suojaistutuksin tai umpinaisella aidalla ja sijoitettava erilleen leikkialueista.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksin.

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

Liikkumisesteisten käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä TAI sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.
Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.
Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

AHTSA

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12

Korttelin numero.

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

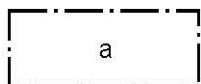
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lk

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.60

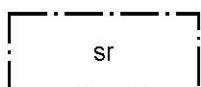
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



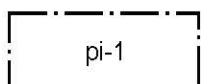
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Istutettava alueen osa.

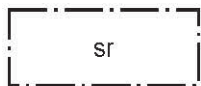


Suojeltava rakennus.



Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:

- Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.
- Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin.
- Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

**Suojeltava rakennus.**

Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleiset määräykset

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Lohja

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosa 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
KLi

Juha Anttila
Kaavoitusarkkitehti
Planläggningsarkitekt

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

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

Koordinaattijärjestelmät:

Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Tapio Ruutinen
Kaupungeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:

Päiväys/Datumn

Lainvoimainen/Vunnit laga kraft

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen

Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt

Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen

22.05.2017 §184

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

11.05.2017 §57

Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt

26.10. – 25.11.2016 MRA § 30

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

13.10.2016 §114

Vaihe

Pvm./Dat.

EHDOTUSVAIHE

11.05.2017



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsutveckling
Planläggning

L64

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

sivut 57-62

VIITESUUNNITELMA JATKE OY 24.4.2017



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12 tontit 1, 22, 23

KAAVAMUUTOS

KARNAISTENKADUN JA AMERIKANKADUN KULMAAN

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12 tontit 1, 22, 23

Rakeisuus

piirustus 01

1:1000

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



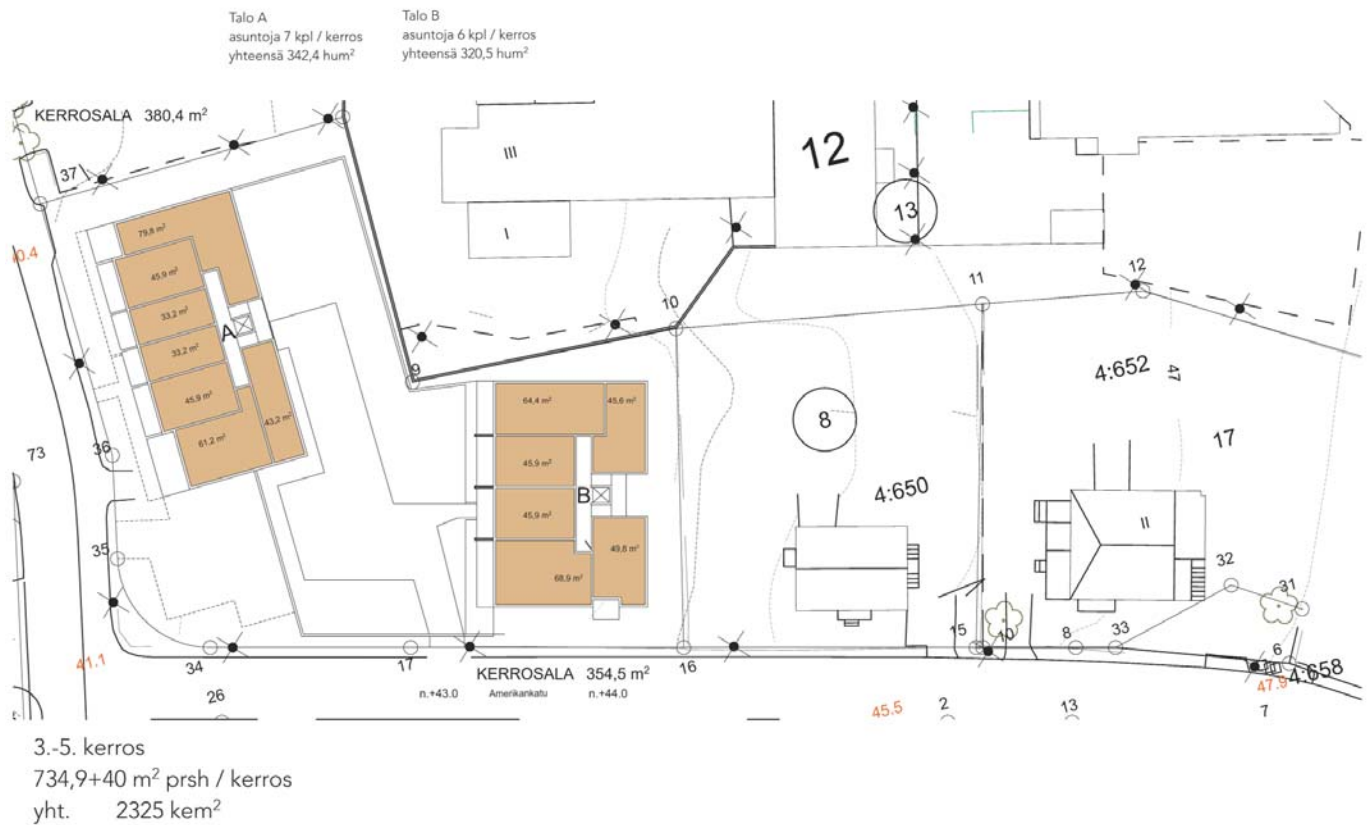
5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



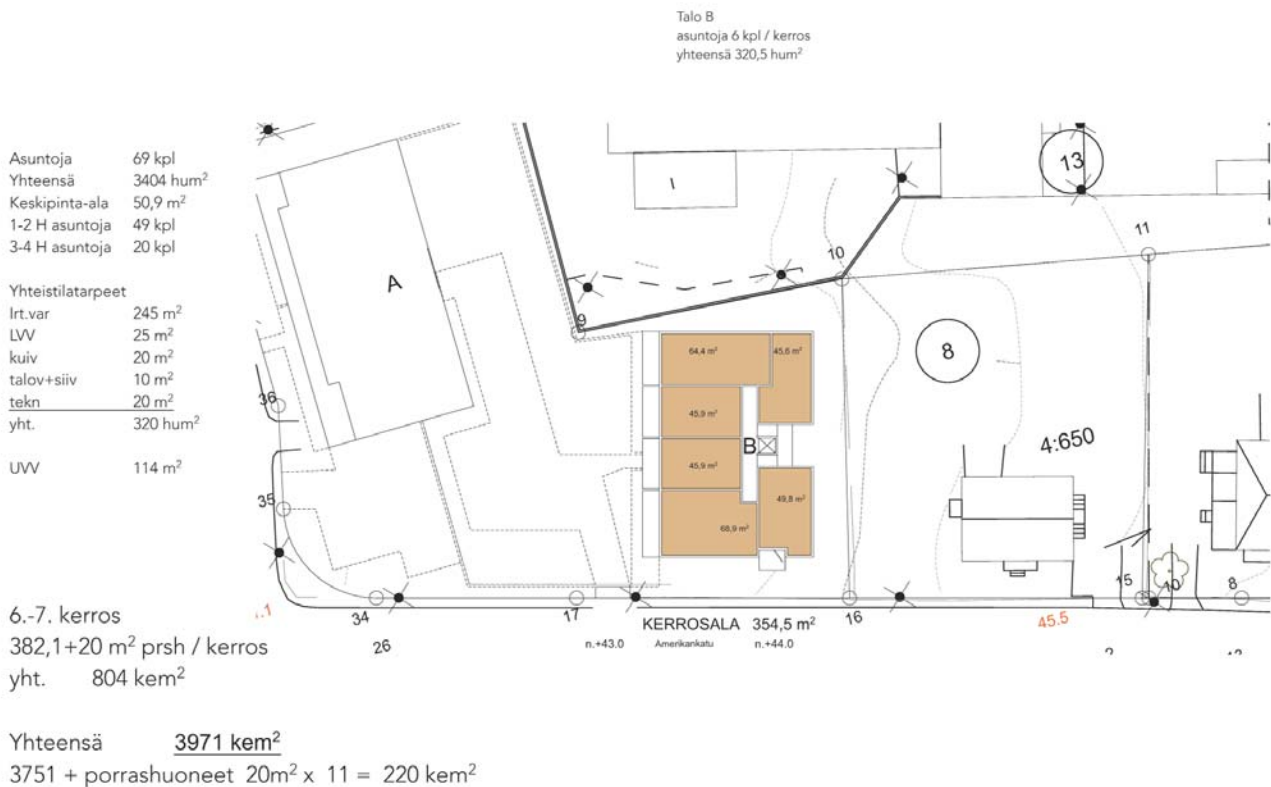
LOHJA keskusta korteli 12 tontti 1, 22, 23

pirustus 06

24.04.2017

Punavuorenkatu 585
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@jark.fi



LOHJA keskusta korteli 12 tontti 1, 22, 23

pirustus 07

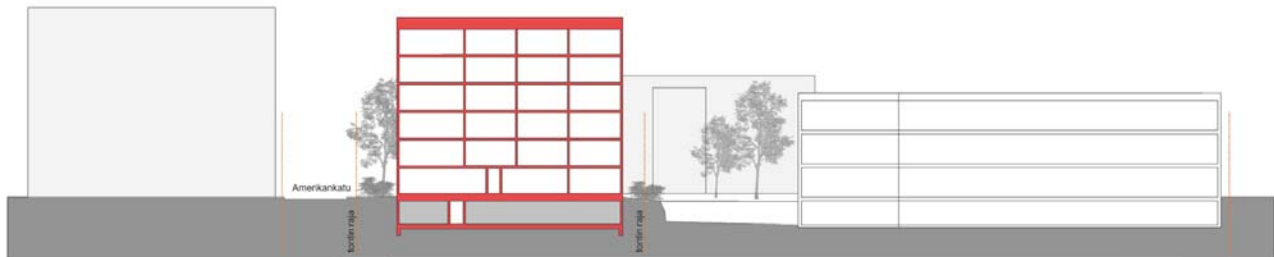
24.04.2017

Punavuorenkatu 585
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@jark.fi



5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12, 22, 23

leikkaus

piirustus 08

1:350

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12, 22, 23

NÄKYMÄ Karnaistenkadulta etelästä

piirustus 09

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

NÄKYMÄ Karnaistenkadulta pohjoisesta

piirustus 10

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

NÄKYMÄ Amerikankadulta idästä

piirustus 11

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, värinä, tai hajuhaitat.
- Varjostava vaikutus

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Tontin 17 rakennussuojelu
- Kerroksellisuus
- Sallittu kerrosluku Amerikankadun pohjoispuolella kasvaa

6. Ehdotusvaiheesta saatu palaute

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

6. EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

OSALLISTEN TAVOITTEET, YHTEENVETO SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kokouksessaan 12.5.2017 § 184 2. kaupunginosan Ahtsalmi asemakaavan muutosehdotuksen L64 Amerikankatu 11.5.2017, ja asetettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan L64 Amerikankatu ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 7.6.-30.6.2017 ja 3.8.-11.8.2017. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 7 muistutusta. Saaduissa lausunnoissa Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotus on ohjaavien kaavojen mukainen ja tukee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitteita Lohjan keskustassa.

Lohjan kaupungin Kiinteistö- ja kartastopalvelut toteavat ettei tonttijakoa tulisi tehdä kaavan yhteydessä ja että maankäyttösopimus, joka ei koske A-osaa tulee viedä yhtä aikaa lautakuntaan ja hallitukseen kaavan viimeisen käsittelyn kanssa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa, että idänpuoleisilla tonteilla 17 ja 8 kaavaehdotus antaa mahdollisuuden säilyttää olevat rakennukset ja tonttien täydennys- ja lisärakentaminen on maltillista, mitä maakuntamuseo pitää hyvänä ratkaisuna. Sen sijaan AK-korttelialueeksi osoitettujen tonttien 1, 22 ja 23 nykyinen rakennuskanta ei säily ja sen tilalle on osoitettu uudisrakentamista, joka poikkeaa täysin nykyisestä, mitä maakuntamuseo ei pidä hyvänä ratkaisuna. Maakuntamuseon mielestä tontin 23 rakennus tulee säilyttää.

Kaavamääräysten osalta maakuntamuseo toteaa, että sr-merkintää koskeva kaavamääräys on hyvä ja asianmukainen, samoin A-korttelialueella tapahtuvaa uudisrakentamista koskeva määräys.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry esittää, että asemakaavaprosessi keskeytetään ja kaavoitusta jatketaan vasta sitten, kun se on osa laajaa kokonaisuutta.

Kaavaehdotuksesta on järjestetty neuvotteluita tonttien 8 ja 17 maanomistajien sekä kaavamuutosta hakeneen rakennusliikkeen kanssa.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet. Lausuntojen ja maanomistajien tapoamisten perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty hyväksymisvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä, osiossa 7. Hyväksymisvaihe.

7. Hyväksymisvaihe

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavamutoksen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

A-kaavamääräys on tarkennettu muotoon: "Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti."

AK-kaavamääräys on tarkennettu muotoon: "Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia yhteisiä varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna-, yms. tiloja, jotka saa sijoittaa asuinrakennuksiin ja yksikerroksisena piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa.

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

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta kerrostaloasumisesta poikkeava.

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

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset."

7. HYVÄKSYMISVAIHE

sr-kaavamääräys on tarkennettu muotoon: "suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista."

Amerikankadun pohjoisreunalle on korttelialueen istutettavalle osalle merkitty säilytettävä / istutettava puurivi.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE

Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 0,5 ha, josta vesi-aluetta 0 ha.
Rakennusoikeutta on yhteensä 5520 kerros-m².

Alue	Pinta-ala m ²	rakennusoikeutta kerros-m ²	Tehokkuusluku e
A	2534	1520	e = 0,6
AK	2640	4000	e = 1,52
Yhteensä	5174	5520	e = 1,07

Rakenne

Asuinrakennusten korttelialue A

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Asuinkeuhkalojen korttelialue AK

Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia yhteisiä varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna-, yms. tiloja, jotka saa sijoittaa asuinrakennuksiin ja yksikerroksisena piha-alueelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien

7. HYVÄKSYMISVAIHE

rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliömetriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta kerrostaloasumisesta poikkeava.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huoltollessa kunnossa.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

AK- alueelle on merkitty piha-alue pi-1, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin, kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin ja pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Nykyisen tontin 17 asuinrakennus on varustettu sr-merkinnällä: "Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista."

Kaavamuutosaluetta koskevat yleiset määräykset:

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

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

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakennussuojelu

Asemakaavamuutos perustuu alueen rakennusten ominaispiirteiden selvitykseen (Ark-byroo 2017). Sen tärkeänä näkökulmana ovat olleet Lohjan ensimmäisen asemakaavan toteutusneisuus selvitysalueella ja alueen rakentumisen vaiheet sekä kaupunkikuva. Birger Brunilan laatimassa asemakaavassa Laurinkadun ja Karnaistenkadun varteen oli sijoitettu korkeampia nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, niin, että korttelin kulmat olivat umpinaisia.

1950-luvun loppuun mennessä Brunilan kaavan mukaan toteutui neljä rakennusta: kolme pienempää asuinrakennusta Amerikankadun varrelle (2a, 4 ja 6) sekä pohjaratkaisultaan L-kirjaimen muotoinen nelikerroksinen kerrostalo Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan. Kerrostaloa korotettiin jo 1940-luvulla kahdella kerroksella, mikä muutti sen mittakaavaa oleellisesti suhteessa Brunilan pyrkimykseen muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Amerikankadun kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta, ja ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteessa. Korttelin 12 nykytilalle leimaa-antavin

7. HYVÄKSYMISVAIHE

piirre on rakennusvaiheet 1960-luvulta nykypäivään ja aikaisempaa massiivisempi rakentaminen.

Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinkerrostaloineen ei tukeudu Brunilan ideoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaistenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Nykyisen tontin 17 asuinrakennus on varustettu sr-merkinnällä: "Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista."

Liikenne

Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja se on lähellä hyviä julkisia liikenneyhteyksiä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Amerikankatu 6:n kohdalla ollut kääntöpaikkavaraus poistuu tarpeettomana suunnittelualueelta. Ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu Karnaistenkadun puolelta.

Palvelut

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Korttelialueille saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Esteettömyys

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on mahdollista rakentaa normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

Tulviin varautuminen

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m. Suunnittelualue ei ole tulvariskialueella.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta olemassaolevaan nimistöön.

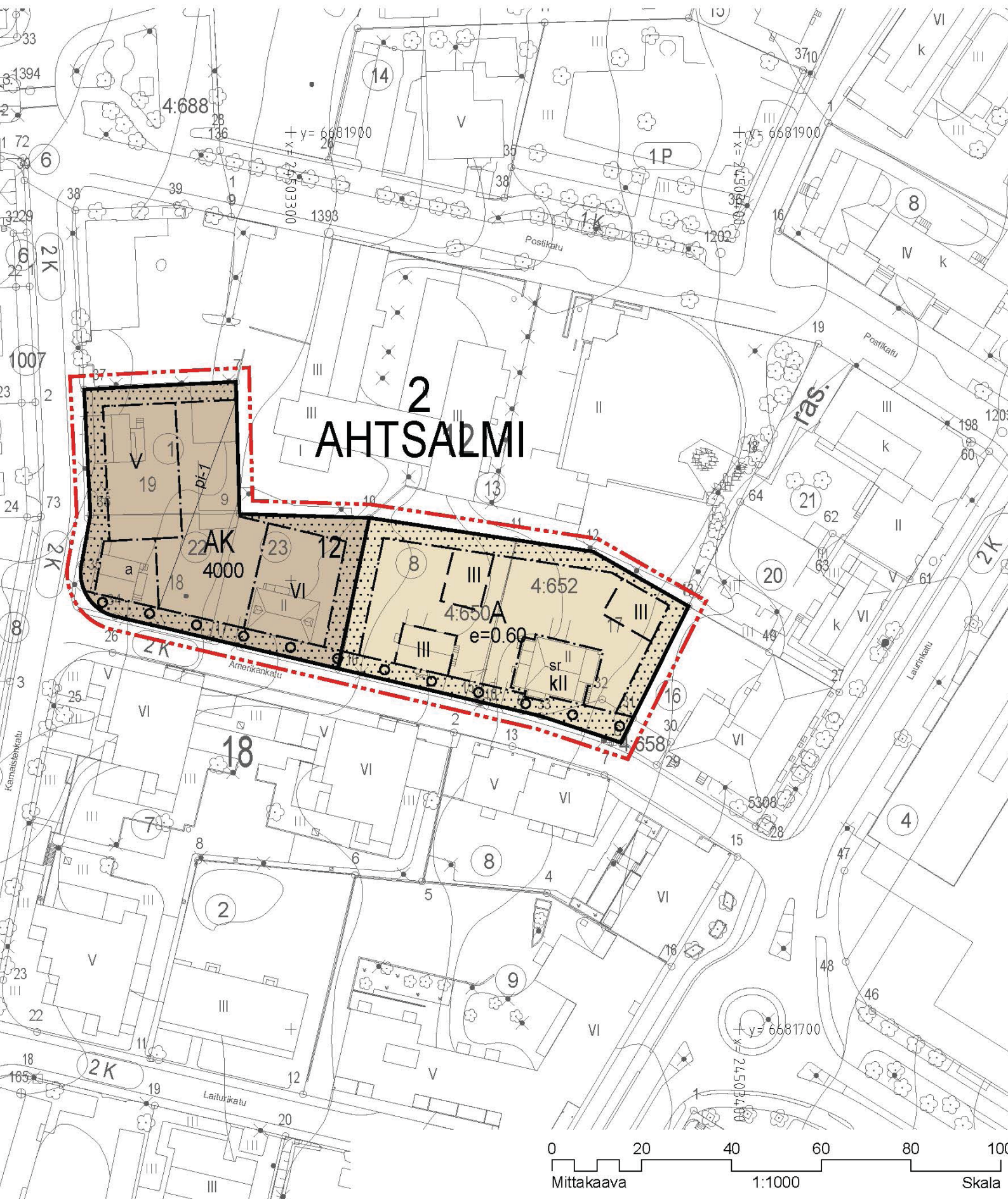
HYVÄKSYMISVAIHEEN KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET

sivut 71-76

VIITESUUNNITELMA JATKE OY + VARJOSTUSTUTKIELMAT

sivut 77-87

7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJA

L64 AMERIKANKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosa 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue.

LOJO

L64 AMERIKAGATAN, ÄNDRING AV DETALJPLAN

Stadsdel 2, Ahtsalmi, ändring av detaljplan för kvartersdel 12. Genom ändringen bildas stadsdel 2, Ahtsalmi, kvartersdel 12, kvartersområde för bostadshus och flervåningsbostadshus.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värikyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta sopeutuvat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Kvartersområde för bostadshus.

I kvartersområdet får utöver boende placeras arbets-, affärs-, kontors- eller servicelokaler som inte stör boende.

Nya bostads- och gårdsbyggnader ska byggas så att de i fråga om placering, utformning, färgsättning och fasadindelning följer de kultur- och byggnadshistoriska särdragen i området.

De åtgärder som vidtas får inte minska områdets kultur- och byggnadshistoriska värde. Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet.

Inom kvartersområdet ska friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende avsättas för lek och vistelse.

Av kvartersområdet ska omkring en fjärdedel vara av material som släpper igenom vatten. Områden som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras med buskar och träd och underhållas som planteringar i vårdat skick.

Antalet bilplatser ska uppgå till minst en bilplats per varje bostad samt en bilplats per varje affärslokal.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.

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

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

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan asuntojen autopaikkatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta kerrostaloasumisesta poikkeava.

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

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

Kvartersområde för flervåningsbostadshus.

I kvartersområdet får utöver boende placeras arbets-, affärs-, kontors- eller servicelokaler som inte stör boende. Bostadslägenheterna ska planeras så att deras utrymmen utomhus samt balkonger är skyddade för buller. Balkongerna ska vara inglasade.

Utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att utanför bostäderna bygga skyddstak samt förräds-, service-, hobby-, klubb- och bastuutrymmen mm. som betjänar boendet. De får placeras i bostadsbyggnader och som envåningsbyggnad på gården och får sammanlagt utgöra högst 15 % av våningsytan. Den del av ingångsplanen på alla våningar i bostadshusens trapphus som överskrider 15 m² räknas inte in i byggrätten. I byggnaderna får ingen vind byggas.

Byggnadernas exteriörer ska för sin del höja kvaliteten och trivsamteten i den urbana centrummiljön. Byggandet ska anpassas till den omgivande miljön och byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. Synliga elementfogar är inte tillåtna i fasaderna.

Inom kvartersområdet ska friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende avsättas för lek och vistelse. Från bostadshuset ska det ordnas en säker gångled på marknivå, avskilt från bilplatserna, till lek- och vistelseområdet och trapphusen ska ha en direkt förbindelse till gården.

Antalet bilplatser ska uppgå till minst en bilplats per 90 kvadratmeter våningsyta i bostäderna, en gästplats per 800 kvadratmeter våningsyta samt en bilplats per affärslokal.

För varje bostad ska åtminstone en cykelplats anvisas.

Avvikelser från det antal parkeringsplatser som krävs kan göras om man vid ansökan om ett bygglov visar att behovet av bilplatser för bostäder permanent avviker från normalt boende i flervåningshus.

Av kvartersområdet ska omkring en fjärdedel vara av material som släpper igenom vatten. Områden som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras med buskar och träd och underhållas som planteringar i vårdat skick.

Därtill omfattas kvartersområdet av de allmänna bestämmelserna för planområdet.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



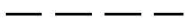
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunodelsnummer.

AHTSA

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunedel.

12

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

lk

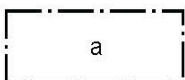
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

$e=0.60$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



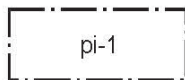
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:

- Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.
- Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin.
- Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Ett gårdsområde där ett enhetligt gårdsdäck får byggas så att:

- Bilplatserna placeras under däck och i byggnadernas första våningar.
- Områdena över däck planteras i tillämpliga delar.
- Gårdsdäcket ska bära vikten av ett tungt fordon.



Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnaden får inte rivas. De åtgärder som vidtas får inte minska byggnadens kultur- och byggnadshistoriska värde. Om ändringarna ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet. I en källarvåning i en byggnad som är anvisad med en skyddsbezeichnung (sr) får placeras lokaler enligt det primära användningssyftet med beaktande de byggnadsbestämmelser som gäller bostadsrum.

Yleiset määräykset

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

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

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Allmänna bestämmelser

Solpaneler ska placeras så att de inte orsakar bländande reflexer.

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

Byggnade av jordvärmesystem är förbjudet.

7. HYVÄKSYMISVAIHE

Lohja

2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosan 12 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelinosa 12 osa, asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Lojo

Stadsdel 2, Ahtsalmi, ändring av detaljplan för kvartersdel 12. Genom ändringen bildas stadsdel 2, Ahtsalmi, kvartersdel 12, kvartersområde för bostadshus och flervåningsbostadshus.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare

KLi

Juha Anttila
Kaavoitusarkkitehti
Planlägningsarkitekt

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

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

Koordinaattijärjestelmät:

Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Tapio Ruutinen
Kaupungeodeetti
Stadsgeodet

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:

Päiväys/Datumn

Lainvoimainen/Vunnit laga kraft

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen

Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden

22.11.2017 §

Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt

7.–30.6. ja 3.–11.8.-17 MRL §65

Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen

22.05.2017 §184

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

11.05.2017 §57

Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt

26.10. – 25.11.2016 MRA § 30

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

13.10.2016 §114

Vaihe

Pvm./Dat.

HYVÄKSYMISVAIHE

22.11.2017



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsutveckling
Planläggning

L64

7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

KAAVAMUUTOS

KARNAISTENKADUN JA AMERIKANKADUN KULMAAN

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

Rakeisuus

piirustus 01

1:1000

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



7. HYVÄKSYMISVAIHE



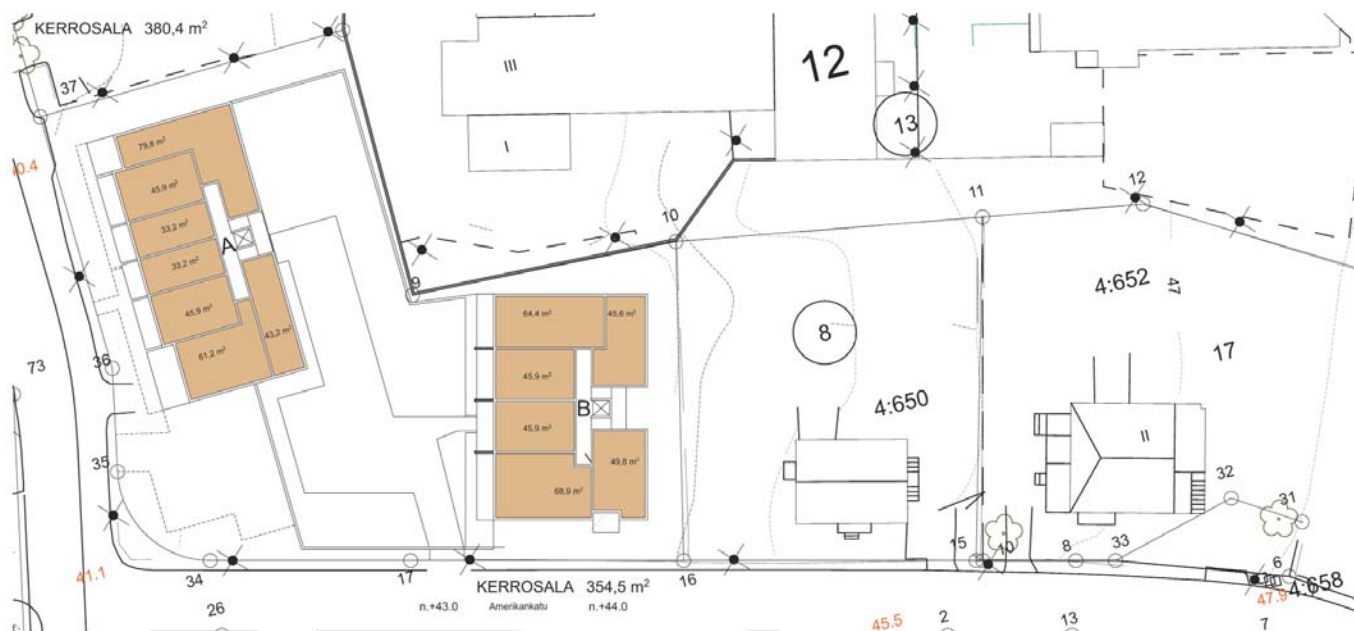
7. HYVÄKSYMISVAIHE



7. HYVÄKSYMISVAIHE

Talo A
asuntoja 7 kpl / kerros
yhteensä 342,4 hum²

Talo B
asuntoja 6 kpl / kerros
yhteensä 320,5 hum²



3.-5. kerros
734,9+40 m² prsh / kerros
yht. 2325 kem²

LOHJAN KESKUSTA

3.-5. kerros

1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 06

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi

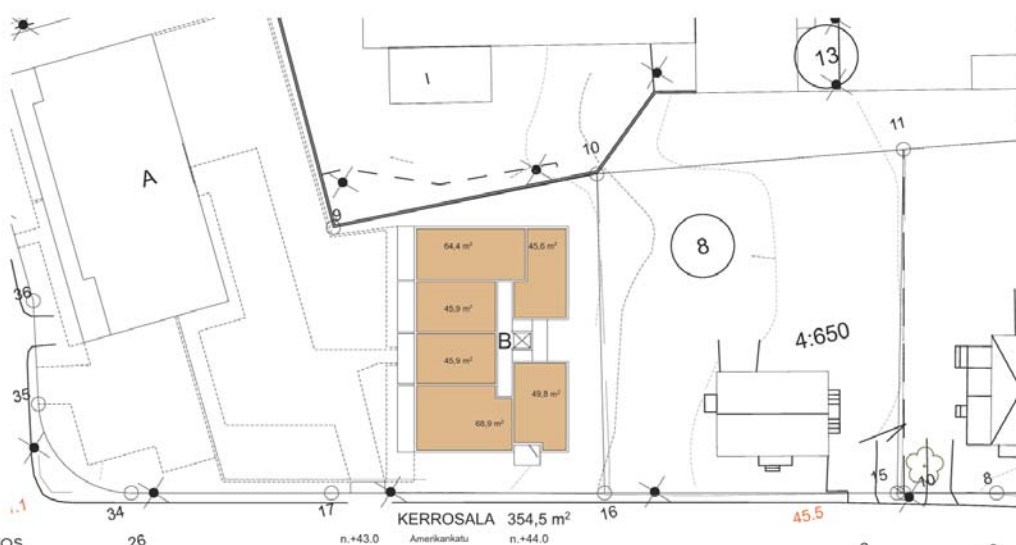


Talo B
asuntoja 6 kpl / kerros
yhteensä 320,5 hum²

Asuntoja 69 kpl
Yhteensä 3404 hum²
Keskikipinta-ala 50,9 m²
1-2 H asuntoja 49 kpl
3-4 H asuntoja 20 kpl

Yhteistilat: Irt.var 245 m²
LVV 25 m²
kuiv 20 m²
talov+siiv 10 m²
tekn 20 m²
yht. 320 hum²

UVV 114 m²



6.-7. kerros
382,1+20 m² prsh / kerros
yht. 804 kem²

Yhteensä 3971 kem²

3751 + porrashuoneet 20m² x 11 = 220 kem²

LOHJAN KESKUSTA

6.-7. kerros

1:350

LOHJA keskusta korttel 12 tontti 1, 22, 23

piirustus 07

24.04.2017

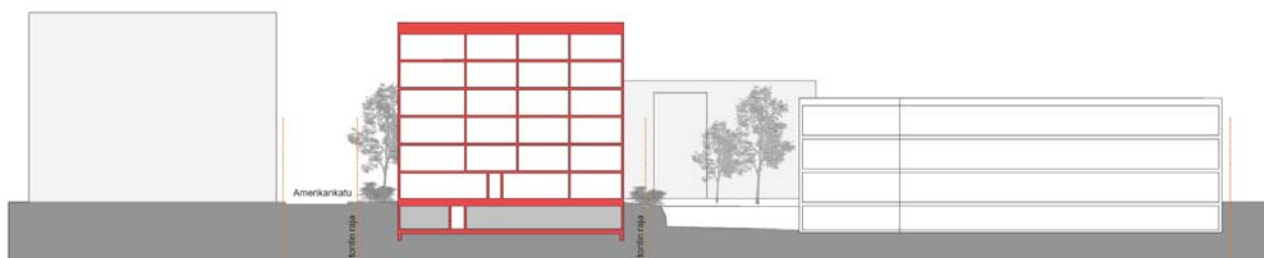
Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12, 22, 23

leikkaus

piirustus 08

1:350

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttelit 12, 22, 23

NÄKYMÄ Karnaistenkadulta etelästä

piirustus 09

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

NÄKYMÄ Karnaistenkadulta pohjoisesta

piirustus 10

24.04.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

NÄKYMÄ Amerikankadulta idästä

piirustus 11

11.12.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050 4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta kortti 12 tontit 1, 22, 23

NÄKYMÄ Kamaistenkadulta risteykseen

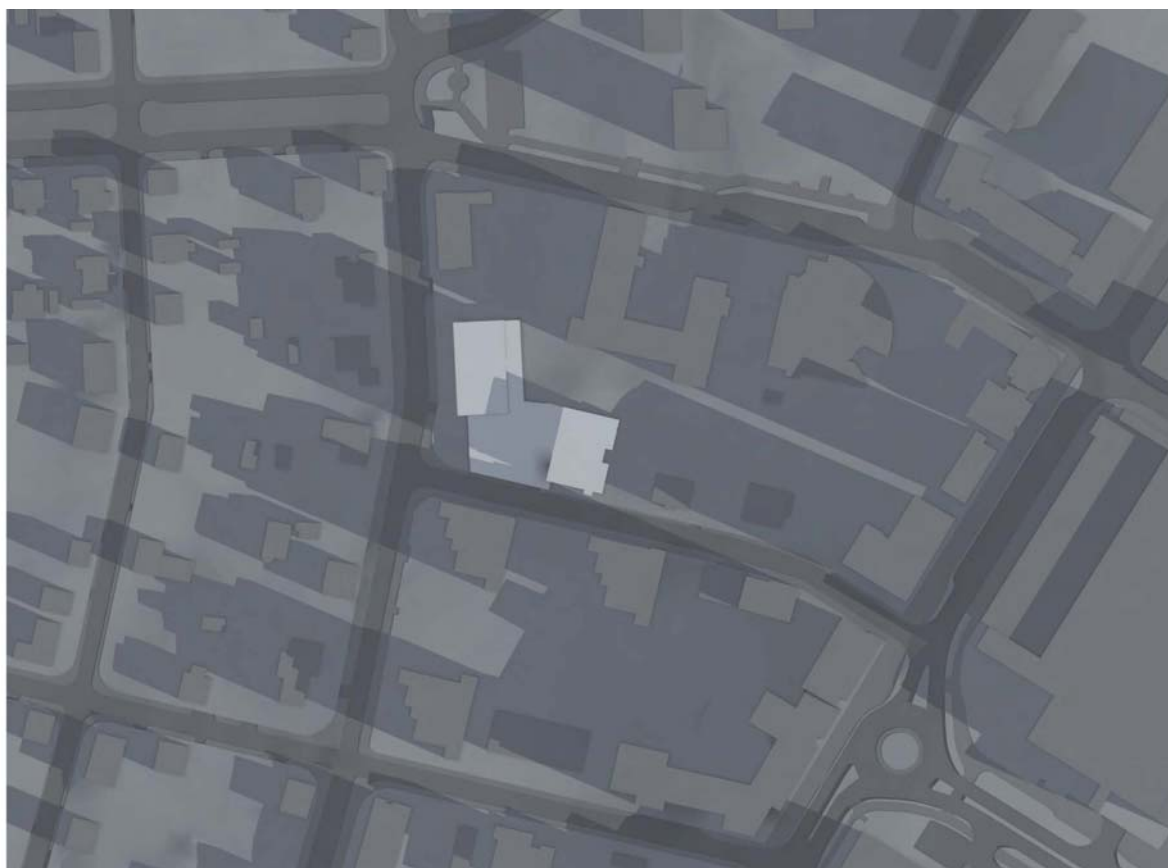
piirros 12

04.12.2017

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 585
01200 Helsinki

050-4131 085
mika.laukkanen@ark7.fi



LOHJAN KESKUSTA

LOHJA keskusta kortti 12 tontit 1, 22, 23

Varjotutkielma 21.09. kello 9.00

piirros 13

20.12.2017

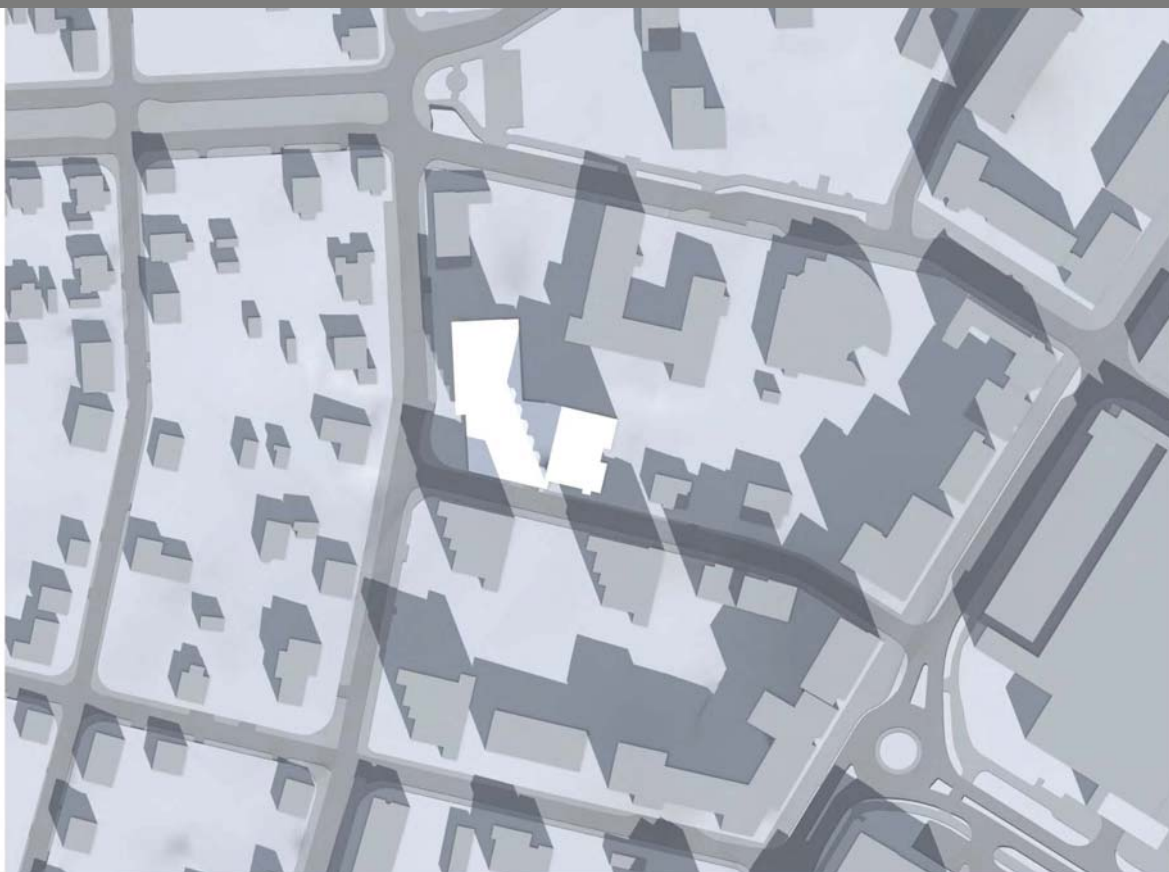
Ark7 Oy

Punavuorenkatu 585
01200 Helsinki

050-4131 085
mika.laukkanen@ark7.fi



7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.09. kello 12.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050-4131 085
vesa.laukkonen@ark7.fi



LOHJA keskusta korttelit 12, 1, 22, 23

pinotus 14

20.12.2017



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.09. kello 18.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050-4131 085
vesa.laukkonen@ark7.fi

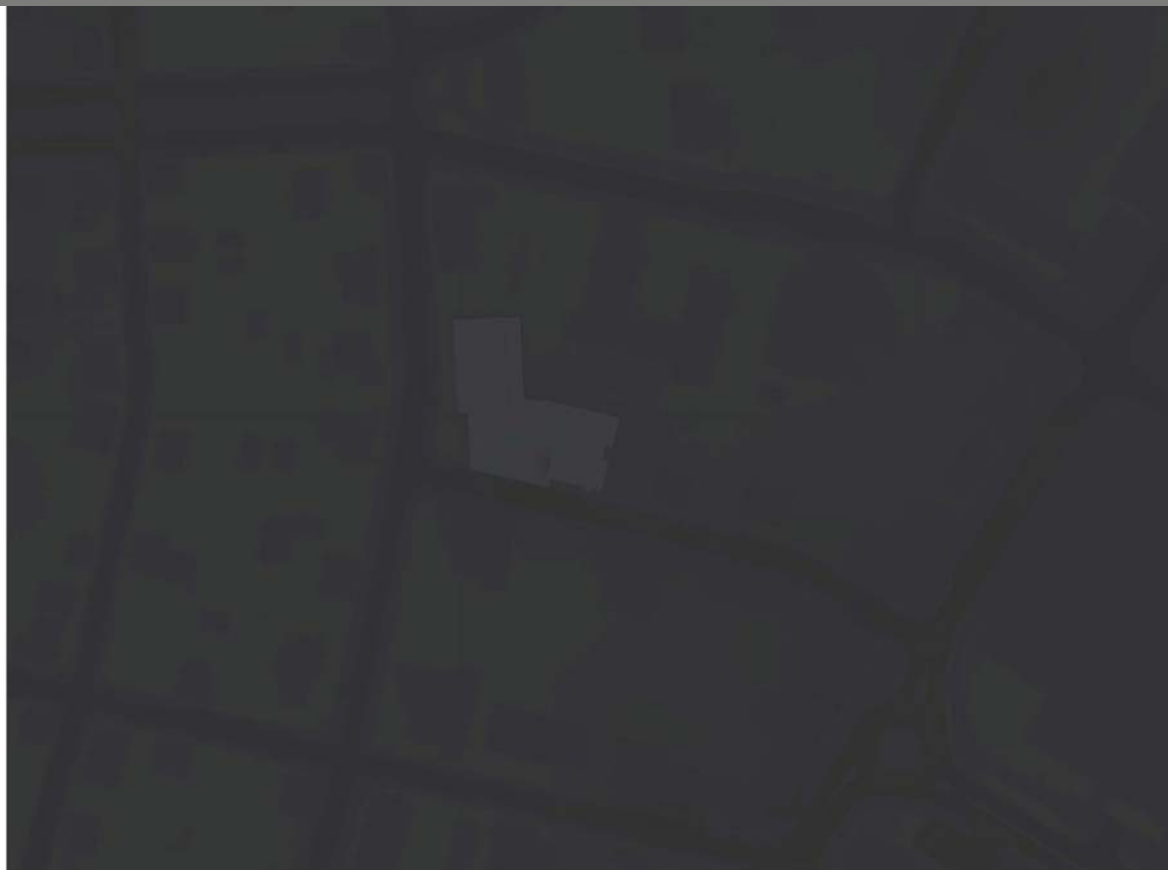


LOHJA keskusta korttelit 12, 1, 22, 23

pinotus 15

20.12.2017

7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.12. kello 9.00

Ark7 Oy
Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

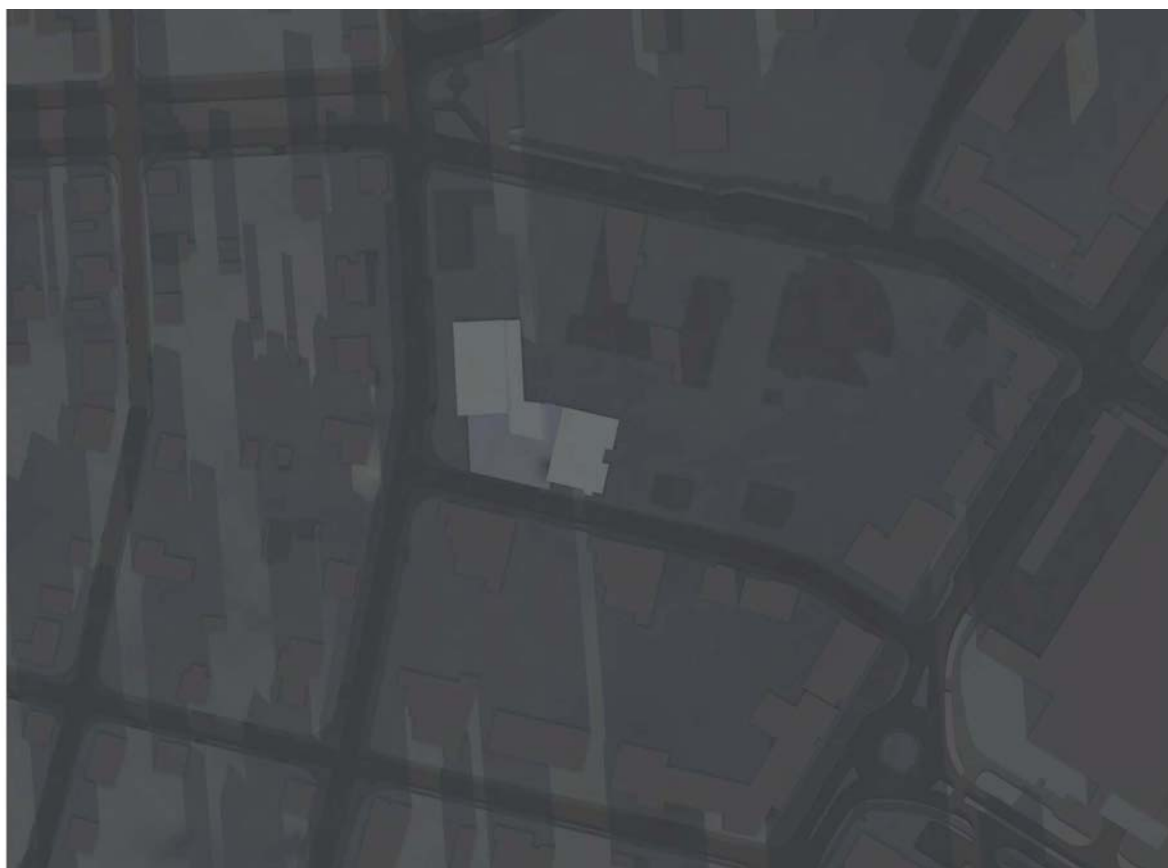
050-4131 085
vesa.laukkonen@ark7.fi



LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

pinotus 16

20.12.2017



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.12. kello 12.00

Ark7 Oy
Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050-4131 085
vesa.laukkonen@ark7.fi

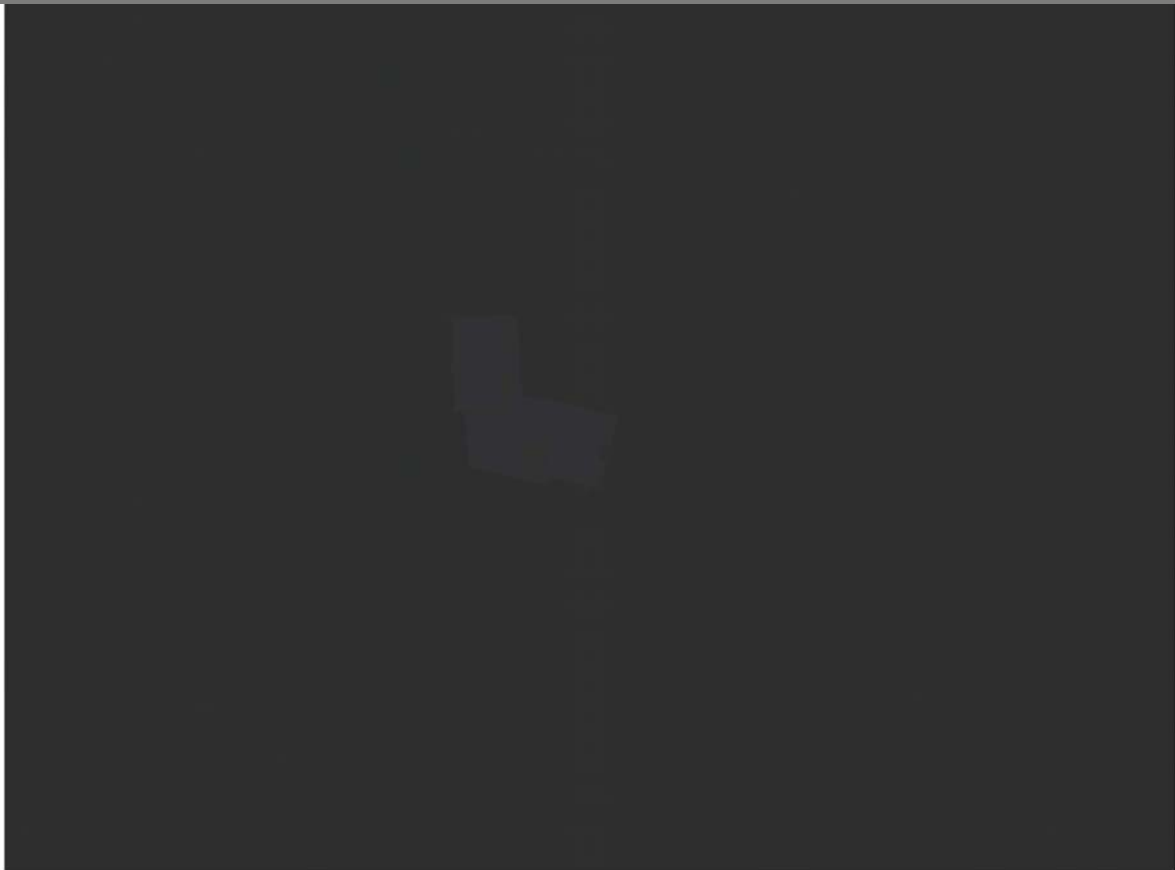


LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

pinotus 17

20.12.2017

7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.12. kello 18.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

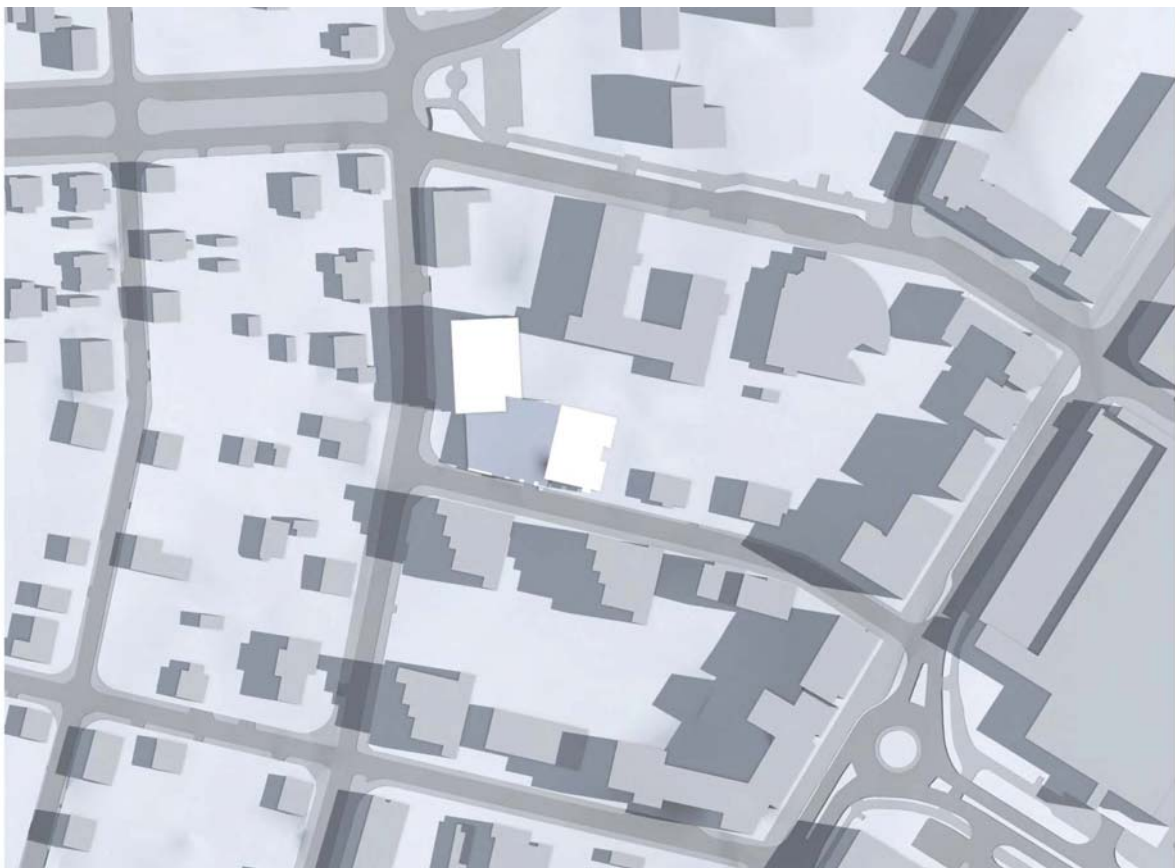
050-4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJA keskusta korttelit 12 kortit 1, 22, 23

pinotus 18

20.12.2017



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.06. kello 9.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050-4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi

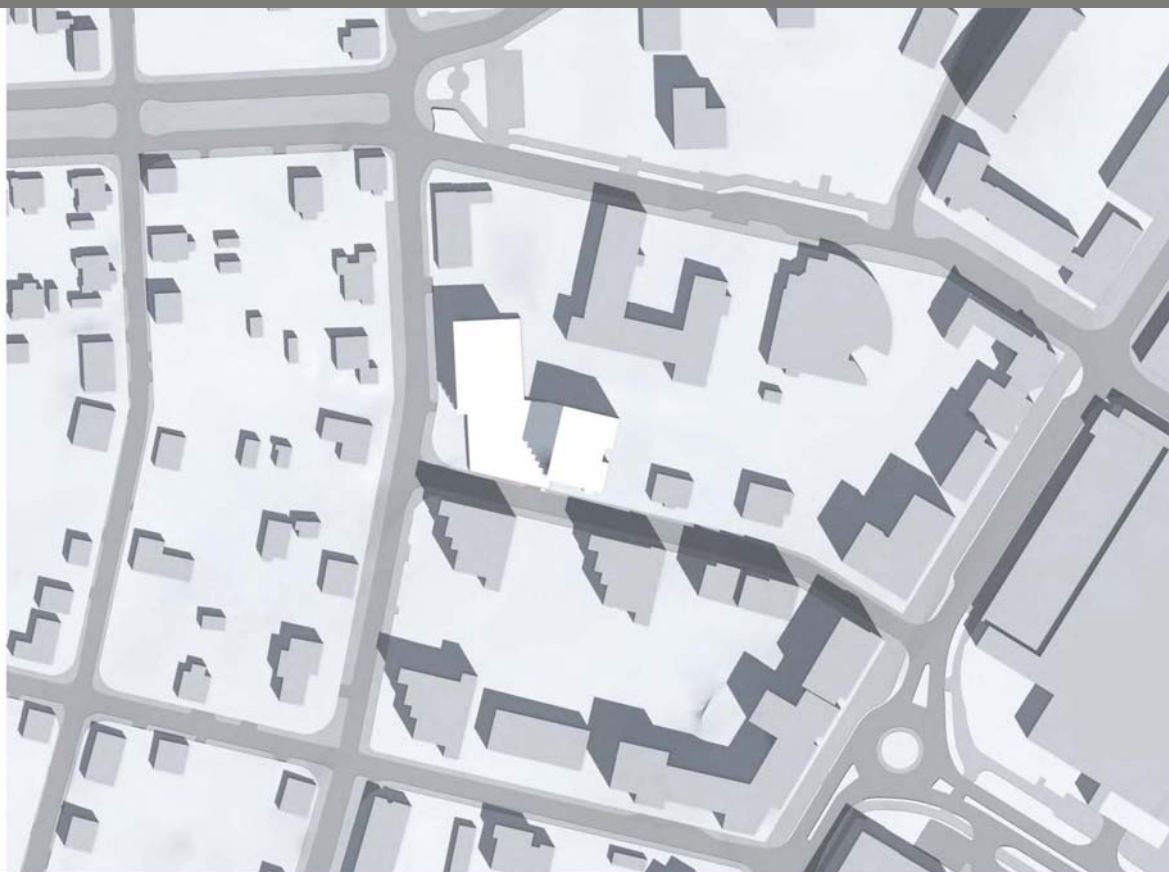


LOHJA keskusta korttelit 12 kortit 1, 22, 23

pinotus 19

20.12.2017

7. HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.06. kello 12.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

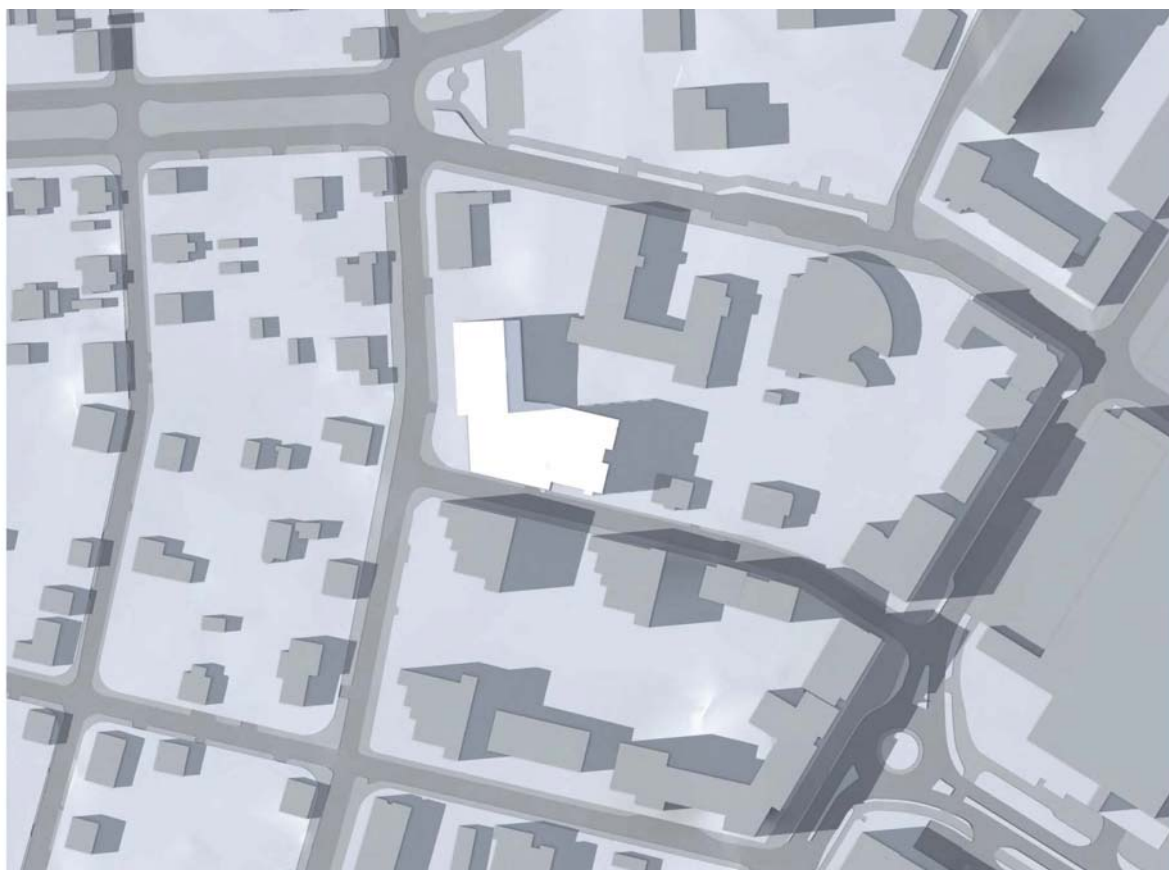
050-4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

pinotus 20

20.12.2017



LOHJAN KESKUSTA

Varjotutkielma 21.06. kello 18.00

Ark7 Oy

Punavuorenkatu 5B5
01200 Helsinki

050-4131 085
vesa.laukkanen@ark7.fi



LOHJA keskusta korttel 12 tontit 1, 22, 23

pinotus 21

20.12.2017

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä, tai hajuhaitat.
- Varjostava vaikutus

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Tontin 17 rakennussuojelu
- Kerroksellisuus
- Sallittu kerrosluku Amerikankadun pohjoispuolella kasvaa

8. Kaavan toteutus

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman.

Lainvoimainen kaava antaa mahdollisuuden hakea rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kaavan mukaiseen rakentamiseen. Rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut, puistot ym. yleiset alueet.

LOHJA 20.12.2017

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
Kaavoituspäällikkö