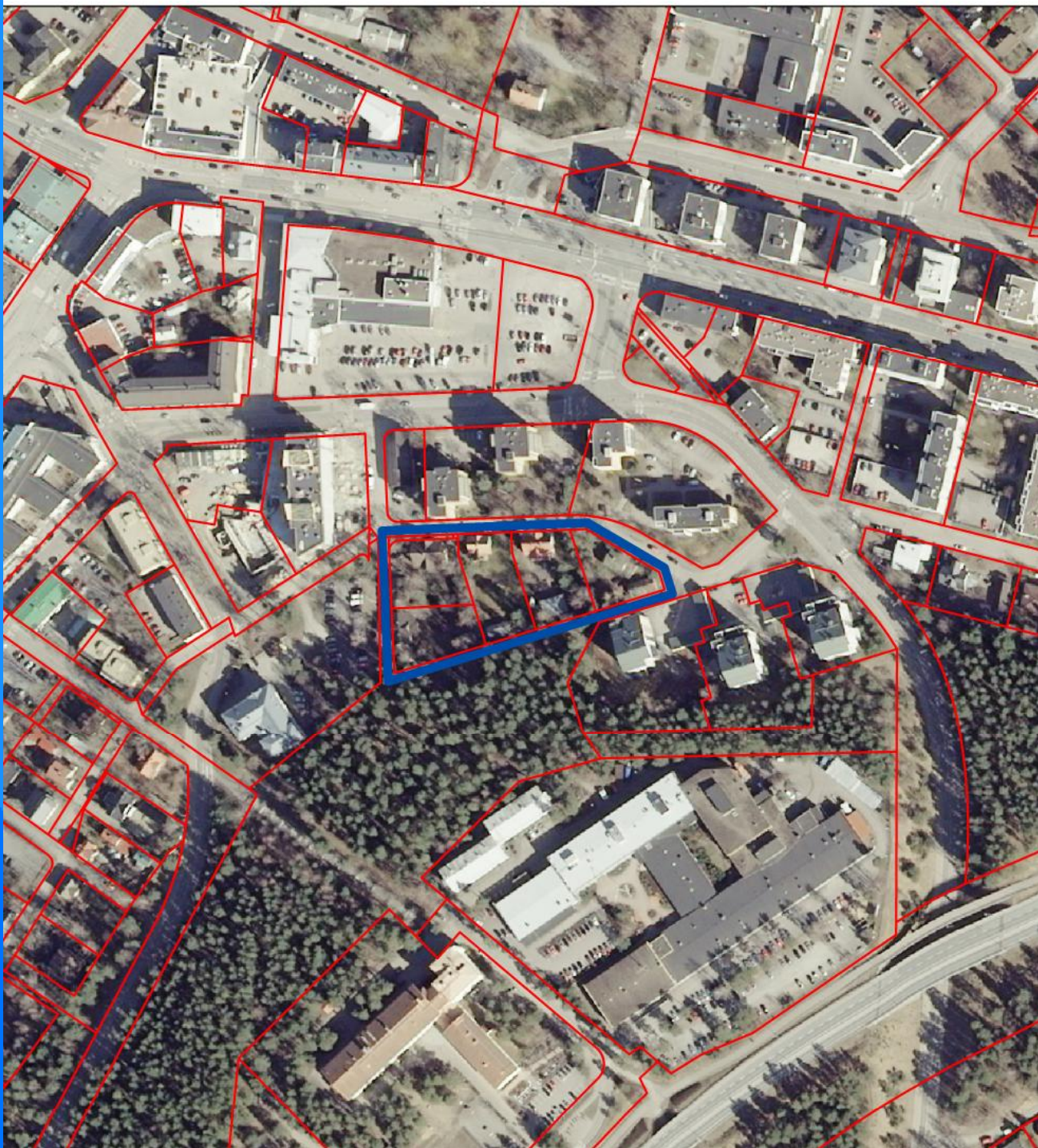




Lohjan kaupunki | Elinvoima - Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 11.5.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, KORTTELIN 63

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

Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Puhelinvaihde 019 3690

Kaavaselostus	
Kaavoituksen yhteystiedot	2
Postiosoite	2
Käyntiosoite	2
Sähköposti	2
0. Perustiedot	
Kaavan nimi	6
Tunnistetiedot	6
Asemakaavan muutos koskee:	6
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	6
Kaava-alueen sijainti	6
Kaavan tarkoitus	6
Suunnittelun käynnistyminen	6
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	10
Virkistys	10
Liikenne	10
Rakennettu kulttuuriympäristö	10
Muinaismuistot	11
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	11
Ympäristöhäiriöt	11
Maanomistus	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
Maakuntakaava	22
Lohjan maankäytön rakennemalli	22
Yleiskaava, osayleiskaava	22
Voimassa olevat asemakaavat	23
Rakennusjärjestys	23
pohjakartta	23
Rakennuskiellot, suojelupäätökset	23
Selvitykset ja inventoinnit	27
2. Tavoitteet	
Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet	29
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	29
Toimiva aluerakenne	29
Ehetyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	29
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	30
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	30
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	30
Maakuntakaava	30
Maankäytön rakennemalli	30
Taajamaosayleiskaava	30
Keskustan osayleiskaava	30
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	31
3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa	
Valmisteluvaiheen luonnokset	33

Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset	33
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	33
4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute	
Nähtävillä olo	35
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	35
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	35
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	36
5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa	
Mitoitus	38
Rakenne	38
Asuinkerrostalojen korttelialue AK-64	38
Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AO/s-6	38
Rakennussuojelu	39
Liikenne	39
Palvelut	39
Esteettömyys	39
Yhdyskuntatekninen huolto	39
Tulviin varautuminen	39
Ympäristöhäiriöt	39
Nimistö	39
Kaavan 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

0. Perustiedot

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA,KORTTELIN 63

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN NIMI

L48 Kullervonkatu asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 63.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 63 sekä katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Anttilan kaupunginosassa Lohjanharjun reunalla Lohjan keskustassa. Pohjoisessa ja idässä aluetta rajaa Kullervonkatu, lännessä Karjalohjankatu ja etelässä Lohjanharjun virkistysalue. Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 0,7 hehtaaria.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa erillispientalojen korttelialue asuin- ja kerrostalojen korttelialueeksi ja määrittää myös sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. 27.11.2015 Lohjan 1. kaupunginosa Anttila, korttelin 63 tonttien 7, 8, ja 9 maanomistajat edustajanaan Mikko Uusitalo jättivät asemakaavan muutoshakemuksen Lohjan kaupungille: "Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkutella hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m²."

20.1.2015 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisesta siten, että tavoitteena on, että asemakaavan muutos käynnistetään vuoden 2015 aikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi hakijan tavoitteet asemakaavan sisällön suhteen, mutta siitä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavaprosessin edellyttämässä järjestyksessä.

19.5.2015 Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Lohjan kaupunki tekee asemakaavanmuutoksen käynnistämissopimuksen Anttilan kaupunginosan korttelin 63 tonttien 3, 4 ja 6 omistajien Tarja Kunnalan, Riitta Lustreen, Ismo Kososen ja Nina Uusitalon kanssa.

1.6.2015 § 238 Kaupunginhallitus päättää tehdä asemakaavanmuutoksen käynnistämissopimuksen Anttilan kaupunginosan korttelin 63 tonttien 3, 4 ja 6 omistajien Tarja Kunnalan, Riitta Lustreen, Ismo Kososen ja Nina Uusitalon kanssa.

17.6.2015 Jan Tallqvist hakee oikaisua kaupunginhallituksen päätökseen 1.6.2015 § 238

3.7.2015 Helsingin hallinto-oikeus pyytää Tallqvistin valituksen johdosta kaupunginhallitusta antamaan lausunnon ja liittämään asiakirjoihin valituksenalaiset päätökset sekä kaikki päätösten perusteena olleet asiakirjat.

24.8.2015 Kaupunginhallitus päättää ettei se ota Jan Tallqvistin oikaisuvaatimusta tutkittavakseen, koska kysymys on valmistelua koskevasta asiasta; sekä antaa Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon ja esittää, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Esisuunnittelu

Pohjola Rakennus Oy on laatinut alueen maankäyttöluonnokset.

Kaavoitusohjelma

Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 8.12.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 20.10.2015 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 27.10.2015

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.

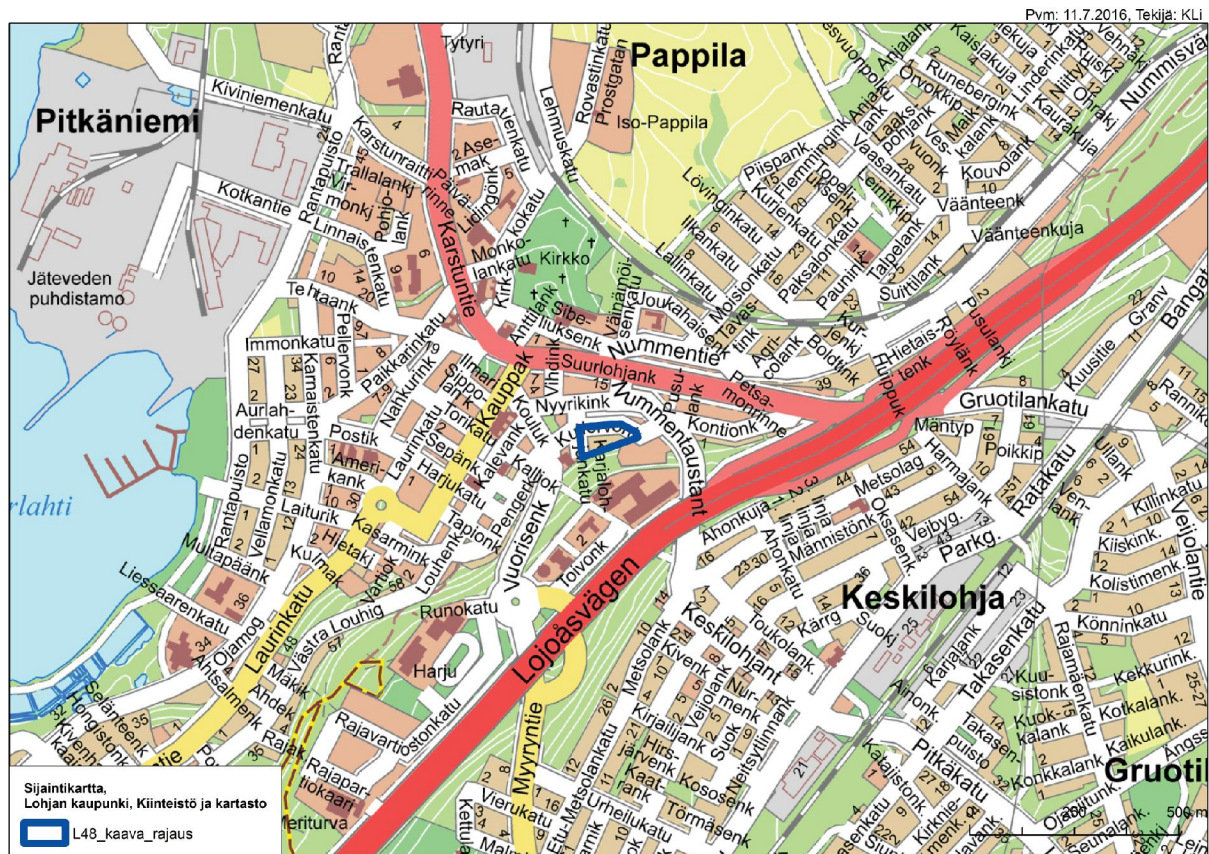
1. Suunnittelun lähtökohdat

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA,KORTTELIN 63

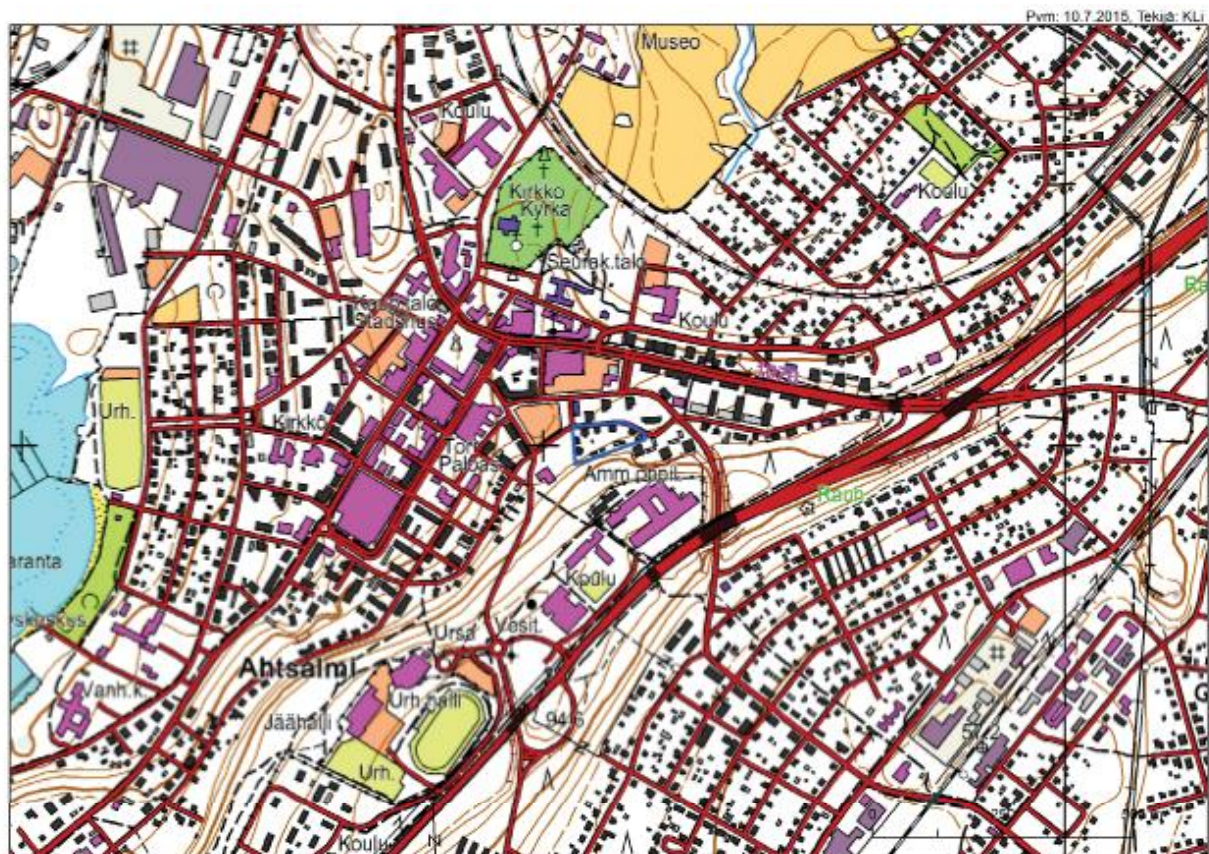
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue opaskartalla

Suunnittelualue peruskartalla



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 0,7 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Anttilan kaupunginosassa Lohjanharjun reunalla Lohjan keskustassa. Pohjoisessa ja idässä aluetta rajaa Kullervonkatu, lännessä Karjalohjankatu ja etelässä Lohjanharjun virkistysalue. Alueen lähiympäristönä on pääasiassa asuinkerrostaloja, lisäksi välittömässä läheisyydessä on Lohjan Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus ja Lohjan nuorisopalvelujen käytössä oleva Toimintakeskus Harjula.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue sijaitsee aivan Lohjanharjun juurella. Alueen maasto kohoaa loivasti etelää kohti muuttuen alueen rajalla melko jyrkäksi harjun rinteeksi.

MAISEMARAKENNE

Alue sijaitsee harjun ja kaupunkikeskustan välissä. Taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä maisemaselvityksessä alue on selännealuetta. Harjumetsä muodostaa vihreän taustan Kullervonkadun 5- ja 6-kerroksisille kerrostaloille joiden välistä suunnittelualueen pientalot näkyvät. Alueen kaakkoispuolella sijaitsevat kolme harjakattoista pistetaloa ovat nähtävissä kaukaa suurmaisemassa monesta suunnasta.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alue sijaitsee harjuhiekkavyöhykkeen reunalla. Maaperä on pääasiassa saraturvetta.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Alue on tärkeää pohjavesialuetta.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Alue on kokonaisuudessaan vanhaa pientalojen puutarha-aluetta kaupunkikeskustassa. Alueella tavataan lähinnä puutarhakasveja ja omakotialueilla tavanomaista eläimistöä.

YHDYSKUNTARAKENNE

Alue sijaitsee lähellä kaupunkikeskustassa, ja ajantasakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta. Samankaltainen nauhamainen pientalojen vyöhyke jatkuu harjua mukaillen molempiin suuntiin.

VÄESTÖ

Alueella asuu 29 asukasta. Alueella on kuusi erillispientaloa, joista yksi on paritalo ja yksi neliasuntoinen.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita. Lohjan keskustan palvelut ovat välittömässä läheisyydessä.

VIRKISTYS

Alueella ei ole virkistyskäyttöä. Alueelta on hyvät yhteydet harjun lakialueen virkistysalueelle ja ulkoilureiteille sekä Lohjan liikuntakeskuksen uimahallille ja urheilukentälle.

LIIKENNE

Kullervonkatu on vähäisesti liikennöity kapea asuntokatu. Voimassaolevassa asemakaavassa katualue ulottuu osittain pientalojen rakennusalueelle. Kadulla on merkitystä kevyen liikenteen reittinä.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alue on osa Uudenmaan liiton inventoinnin mukaista maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä 444-6 Kullervonkadun ympäristö, pientaloalue. Lisäksi Karjalohjankadun varrella sijaitsevat terijokelaistalot on merkitty Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö -merkinnällä, jota koskee määräys: "Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta."

Karjalohjankadun toisella puolella sijaitsee 1920-luvun klassismia edustava Harjulan toimintakeskus joka on luetteloitu Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluetteloon rakennushistoriallisin perustein edustavana esimerkkinä kookkaasta seurain- ja kokoustalosta (suunn. rakennusmestari H. Siikonen, 1929).

Lohjan helluntaiseurakunnan Betania-kirkkona tunnettu toimitila Karjalohjankadun ja Kulervonkadun kulmauksessa on rakennettu 1960. Rakennus lainaa jyrkällä harjakatollaan ja päätyikkunoiden muodostamalla koristeella aiheita läheisestä Lohjan Pyhän Laurin keskiaikaisesta harmaakivikirkosta. Rakennus ja sen yksityiskohdat ovat tyyllisesti lähellä 1940-luvun romanttista tyyliä.

MUINAISMUISTOT

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

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Ympäristön kerrostalot on liitetty kaukolämpöverkkoon.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

MAANOMISTUS

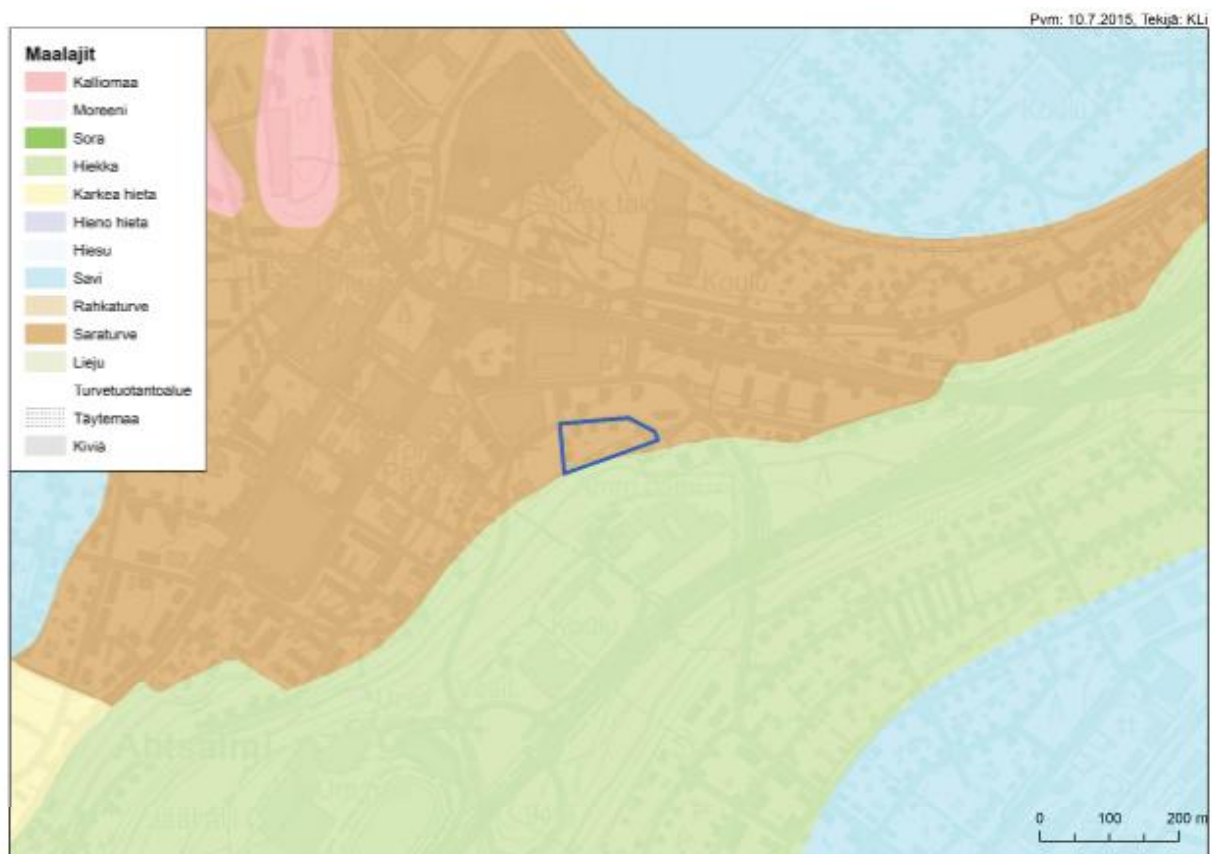
Korttelialue on kokonaisuudessaan yksityisessä maanomistuksessa. Katualueet ovat Lohjan kaupungin omistuksessa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

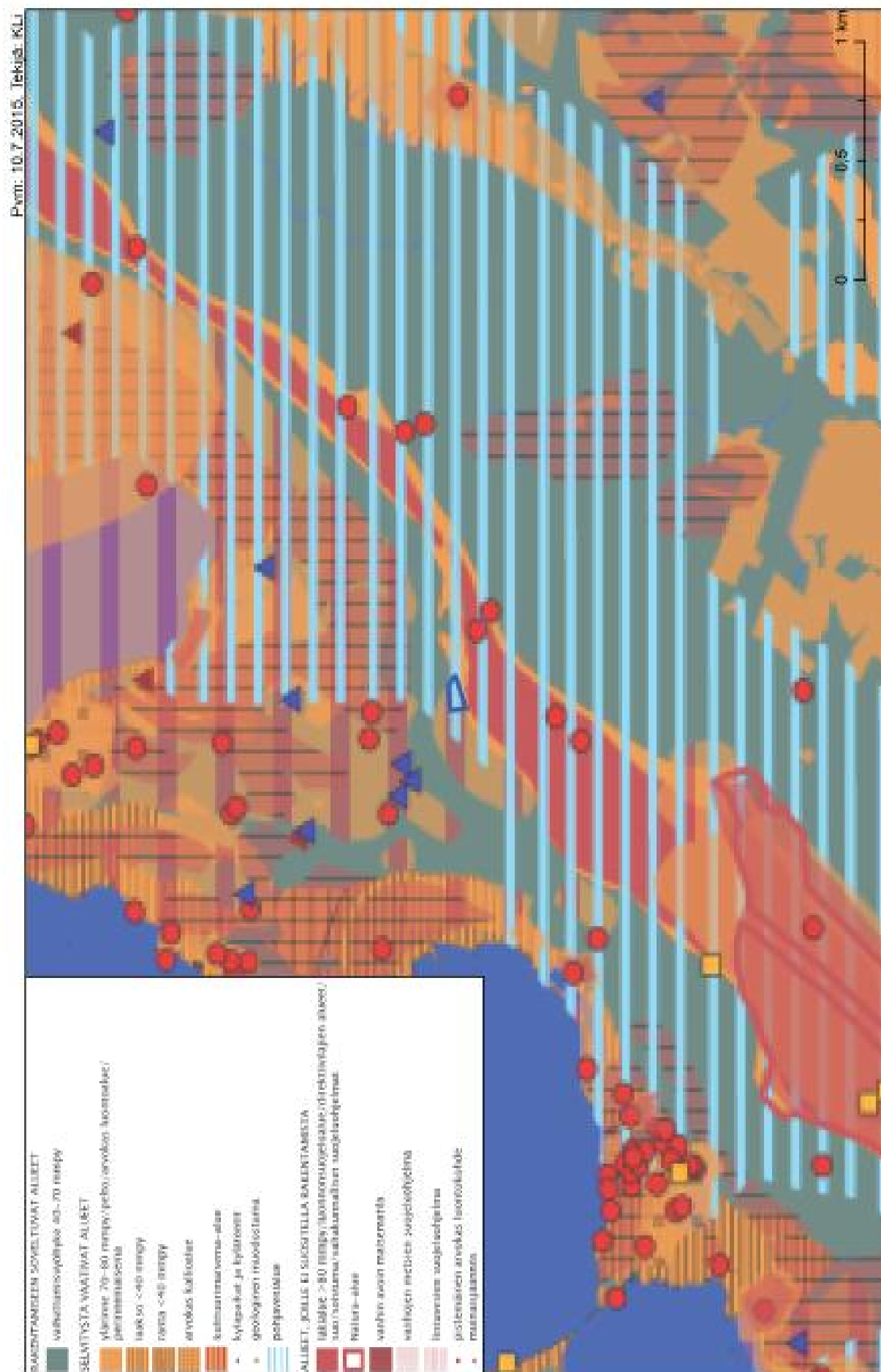


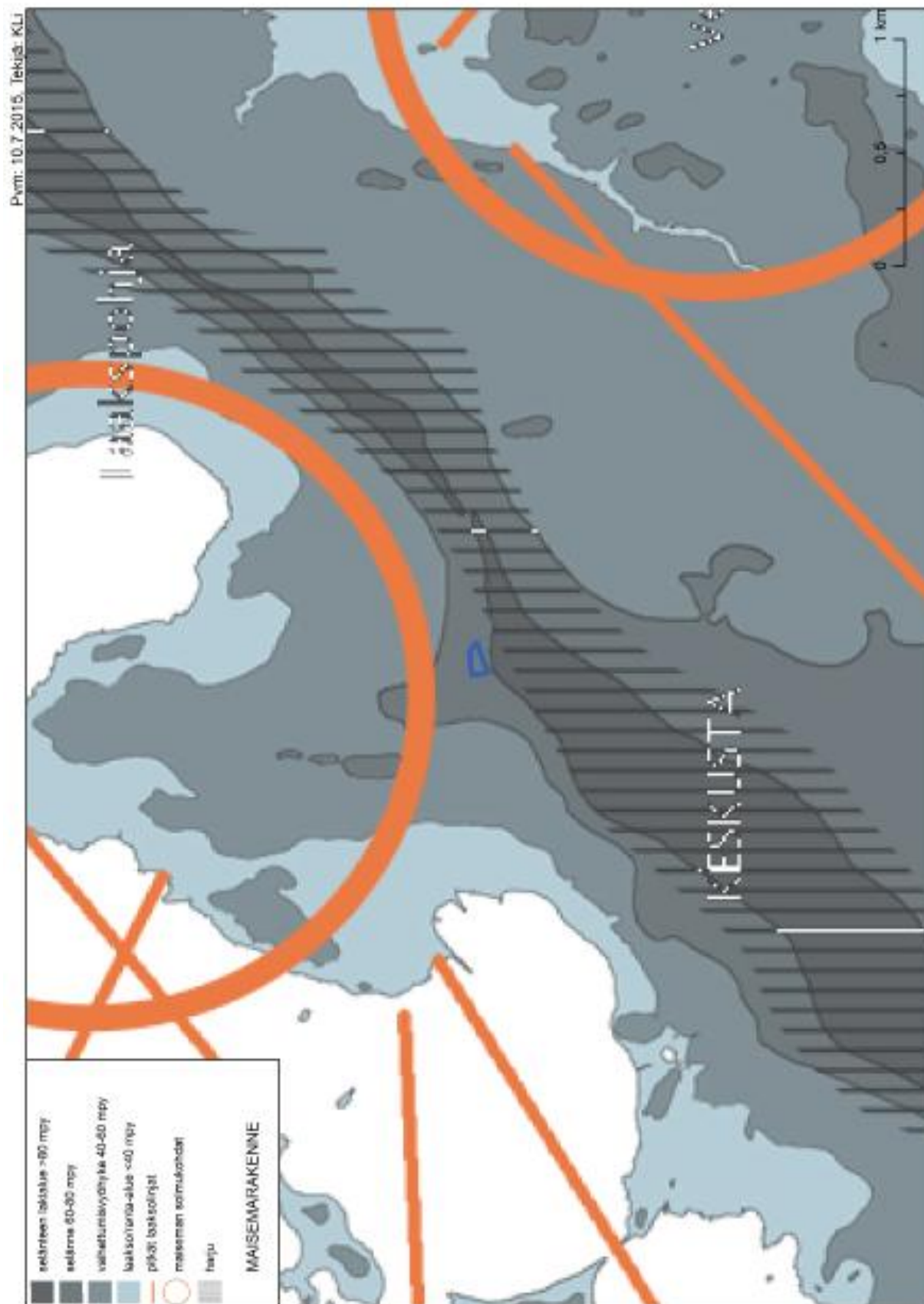
Pinnanmuodostus

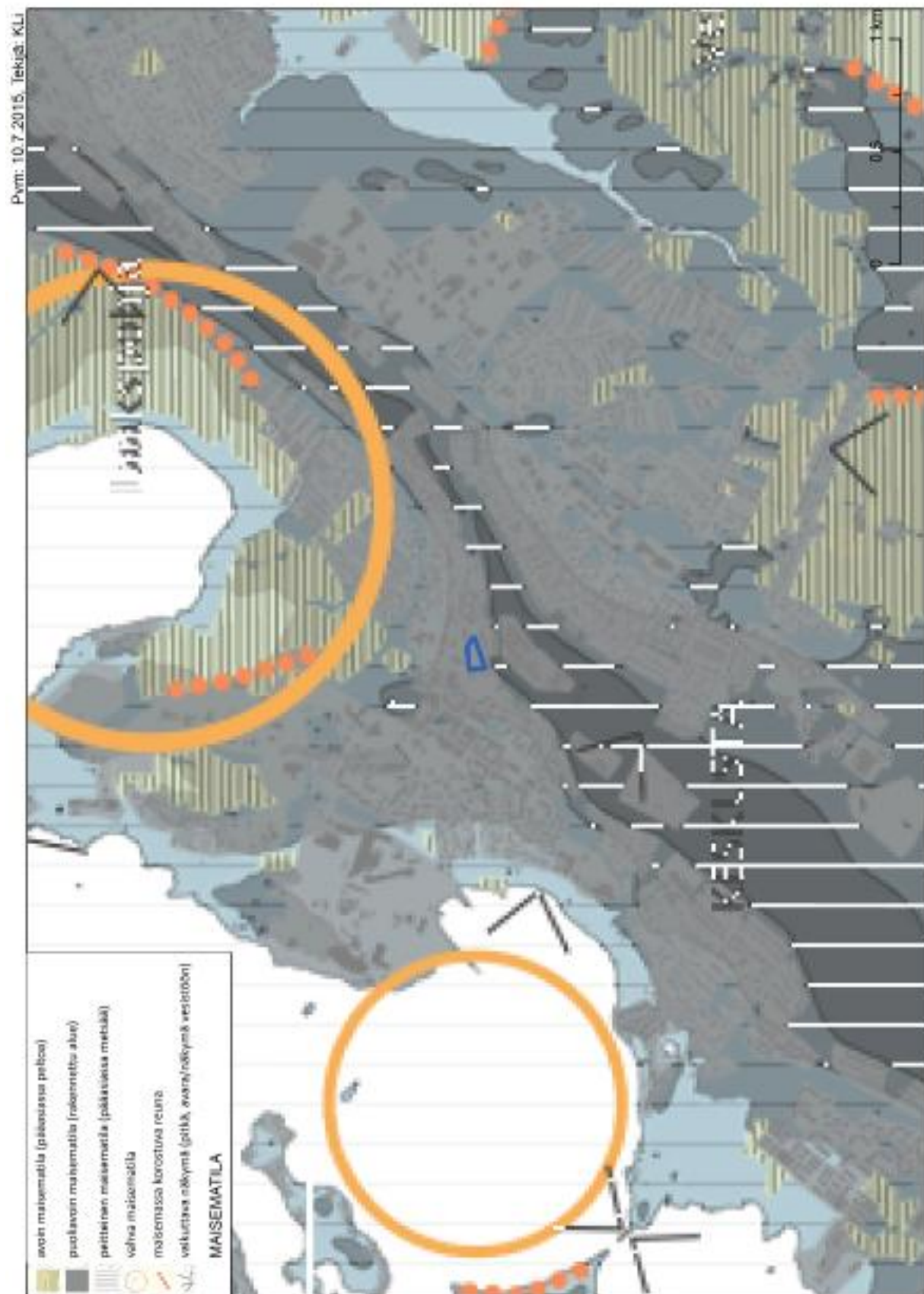
Maaperä maalajeittain



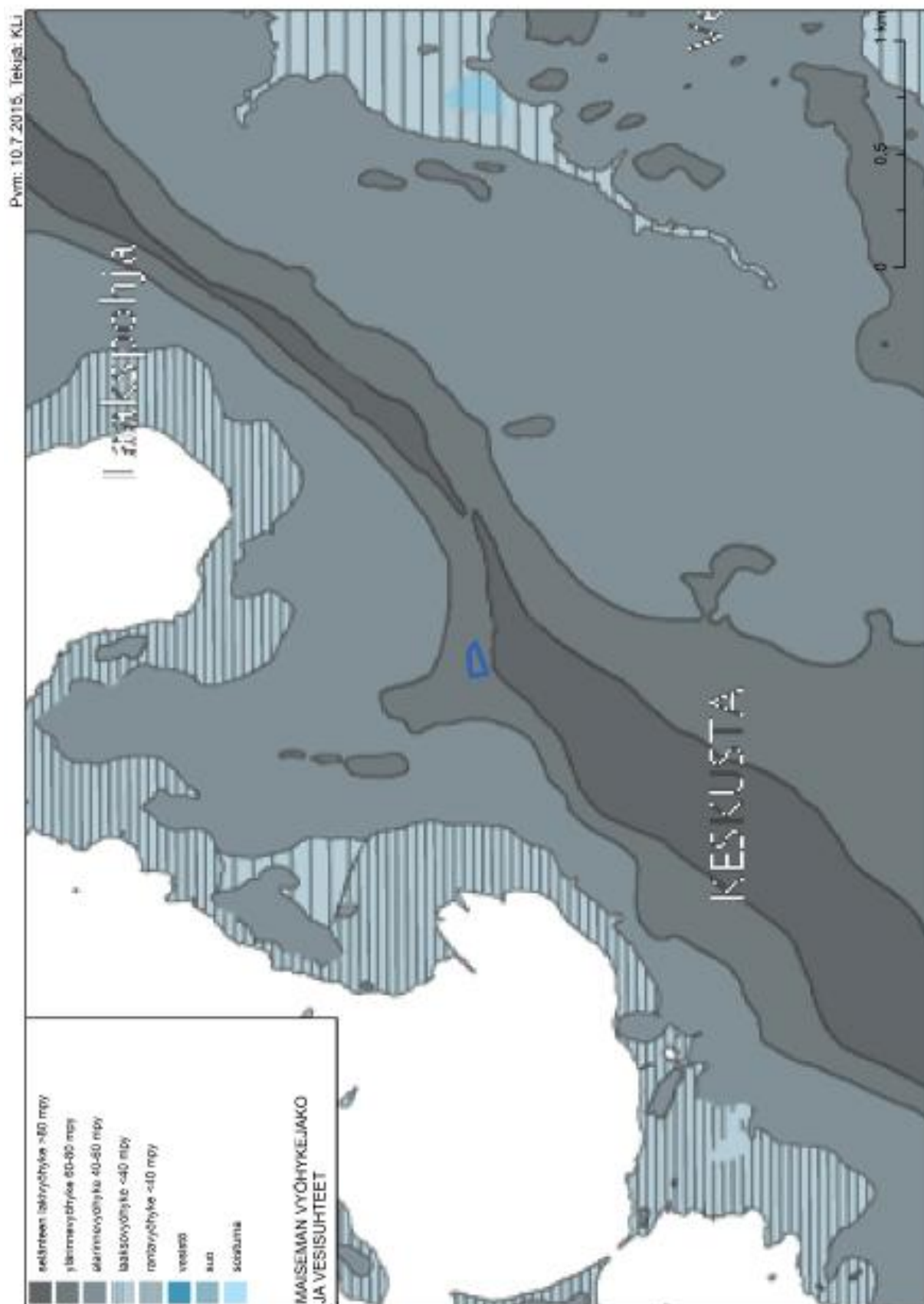
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

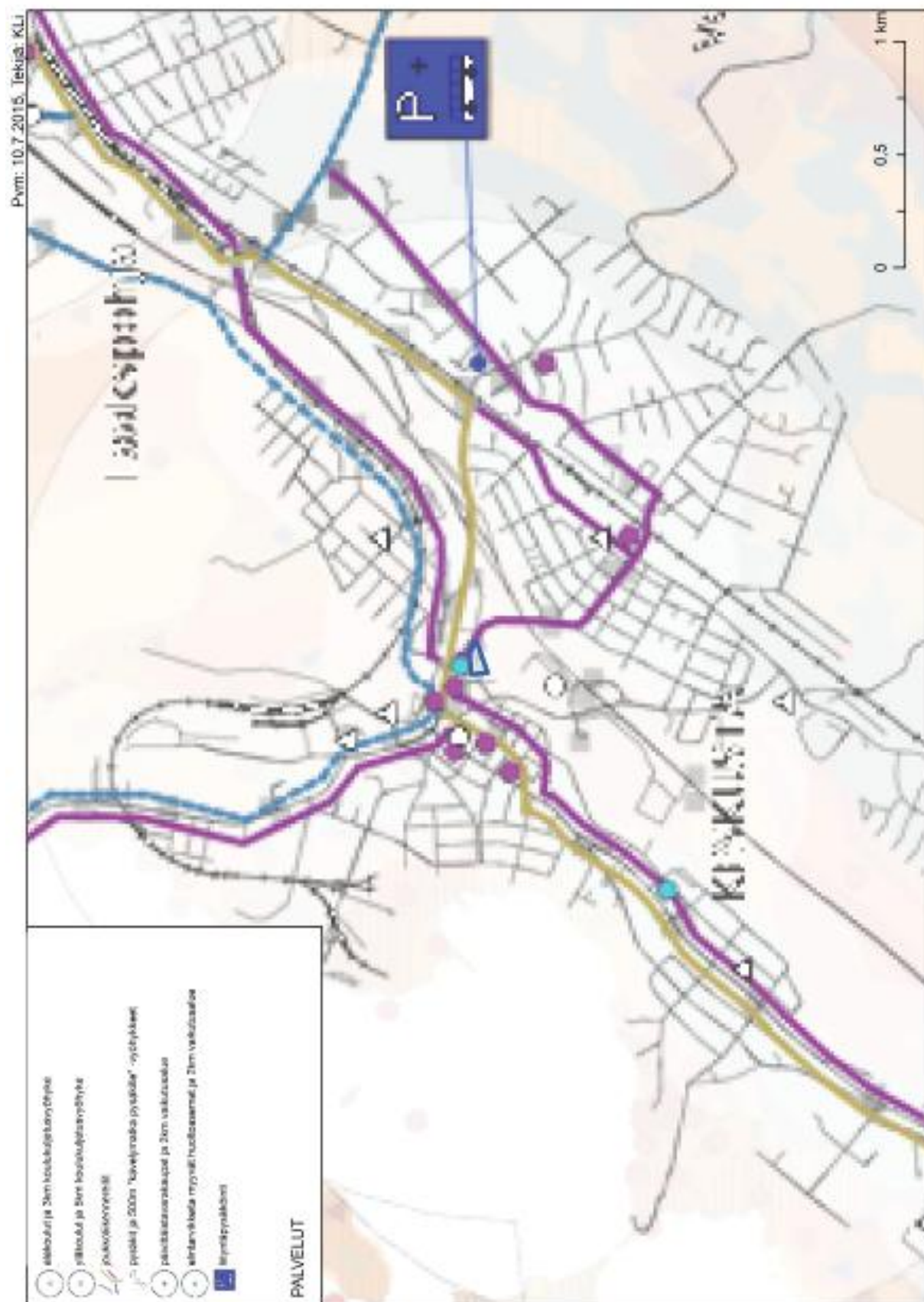






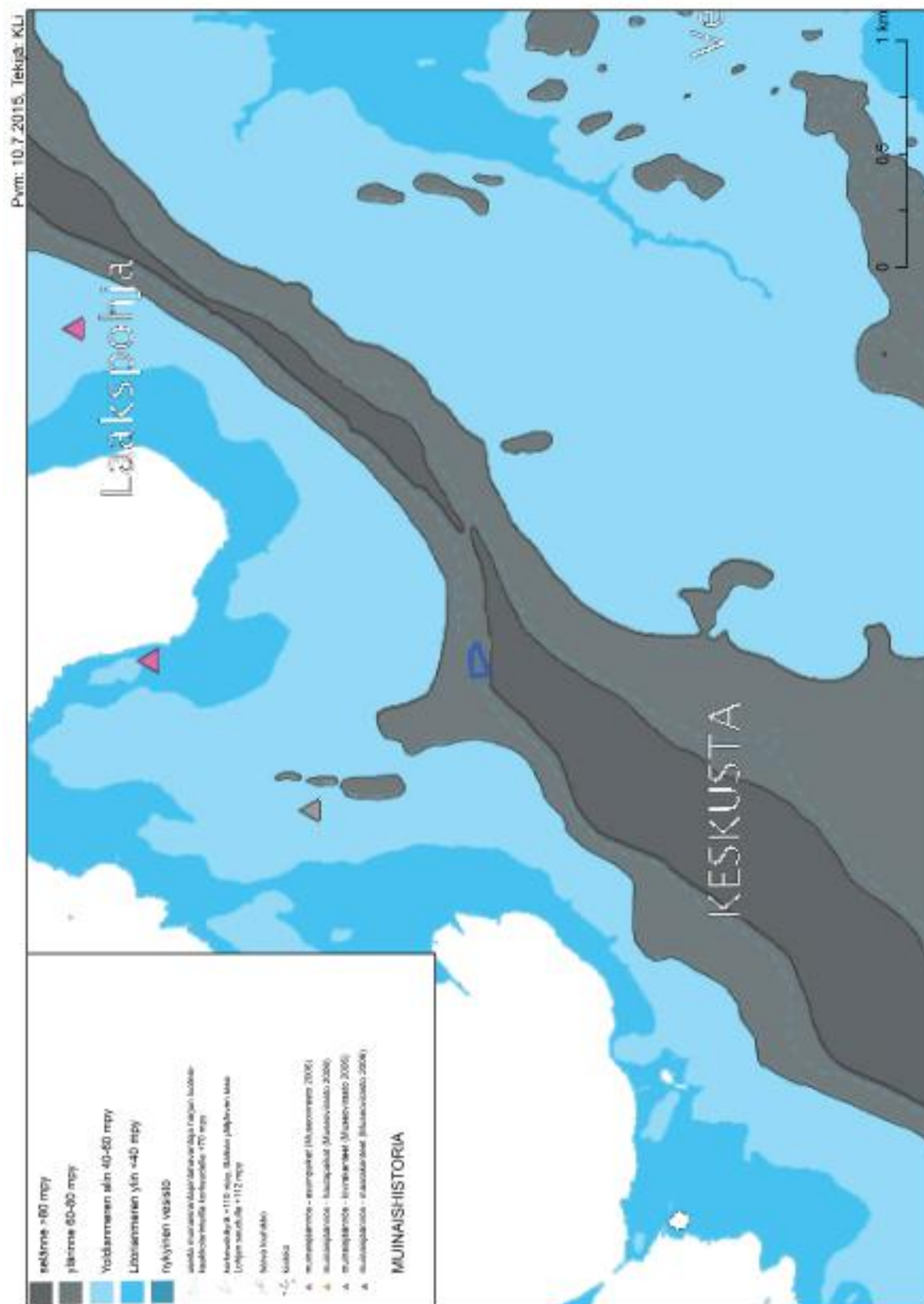
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



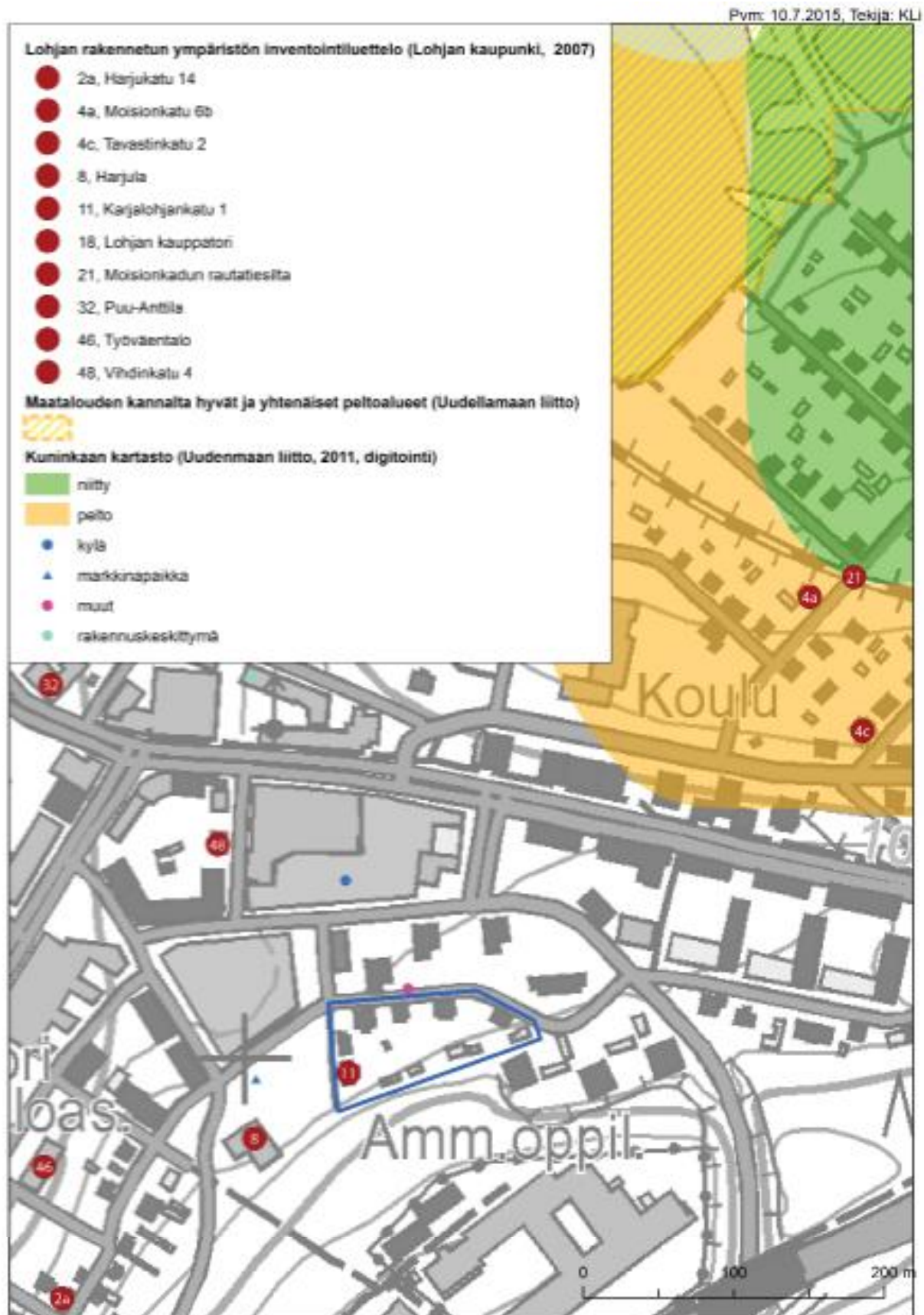


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

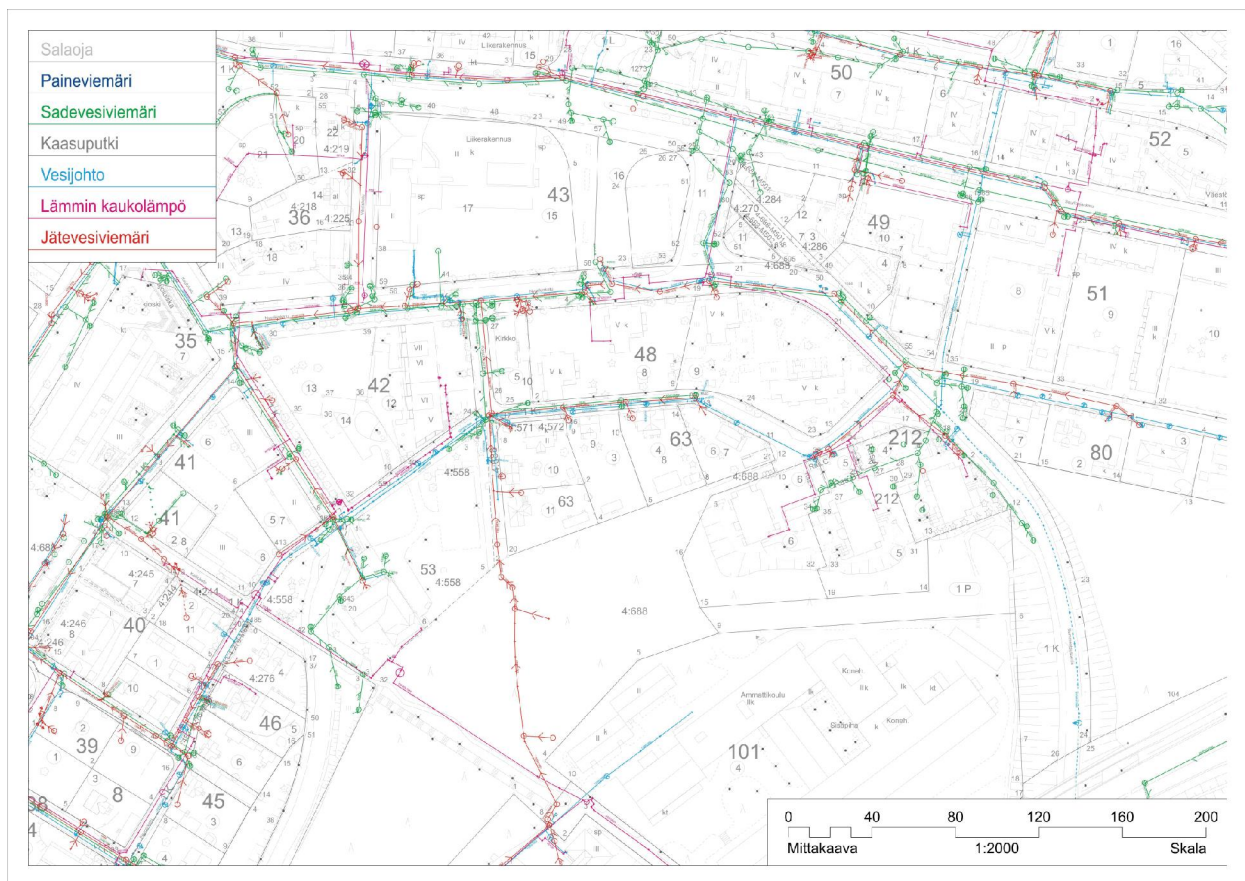




1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

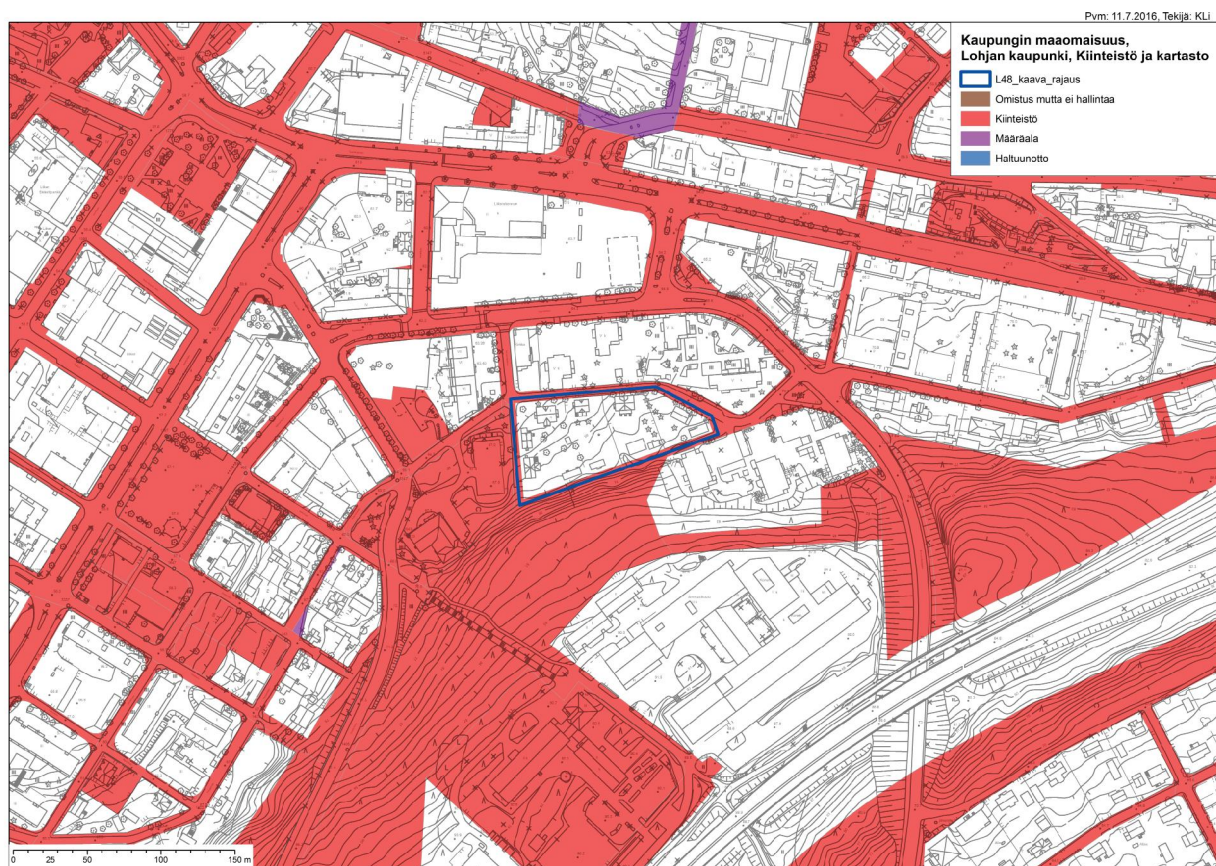


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ote johtokartasta

Kaupungin maanomistus



VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 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 tiivistäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

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 joukkoliikennetyhteyksillä. 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.

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

YLEISKAAVA, OSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Kaavamuuotosalue kuuluu taajamaosayleiskaavan ja keskustan osayleiskaavan kaava-alueeseen. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet. Taajamaosayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on keskustatoimintojenaluetta (C1). Alue on tarkoitettu kaupunkikeskus-

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

tan 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.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta:

"Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän."

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi keskustan osayleiskaavan 15.1.2014. Keskustan osayleiskaava ei ole lainvoimainen.

Suunnittelualue on asuntoaluetta (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Karjalohjankadun terijokelaisrakennukset on 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 pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Kullervonkatua pitkin kulkee kevyen liikenteen reitti tai yhteys, jonka sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta:

"Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa."

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueen voimassaolevat asemakaavat ovat vuosilta 1968 - 1999. Korttelialueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, paitsi tontilla 10, jolla on voimassa vuoden 1999 kaava. Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO.

Karjalohjankadun terijokelaistalot on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi:

"Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa."

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

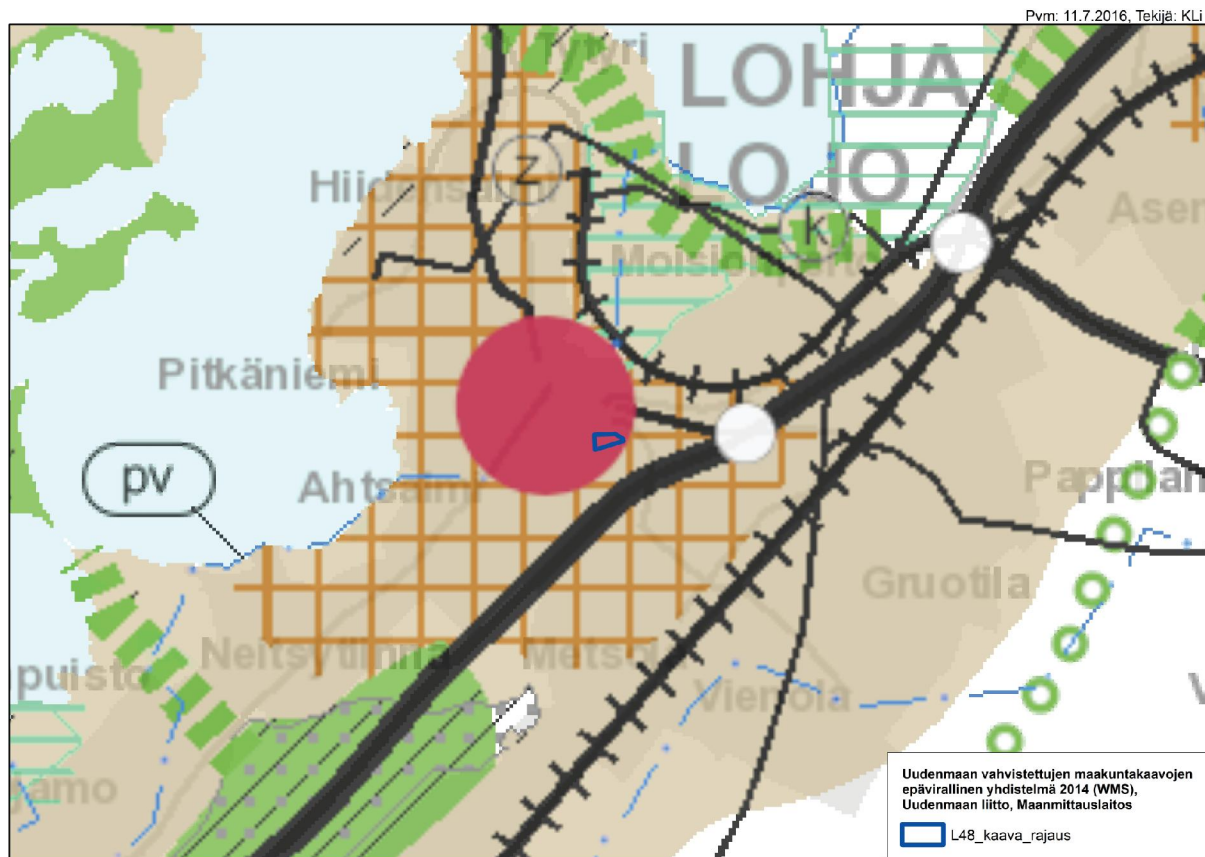
POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUPÄÄTÖKSET

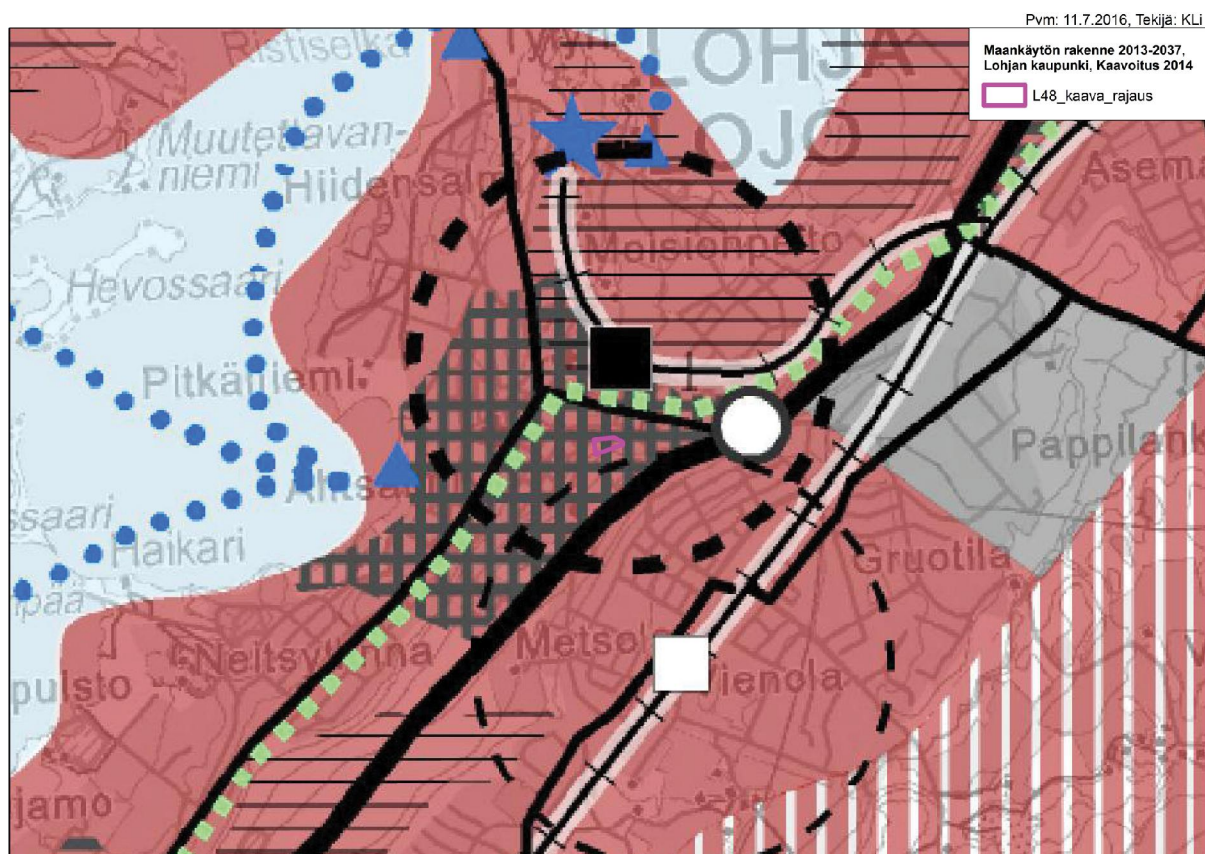
Alueella ei ole rakennuskieltoja. Terijokelaistalot on suojeltu asemakaavalla.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



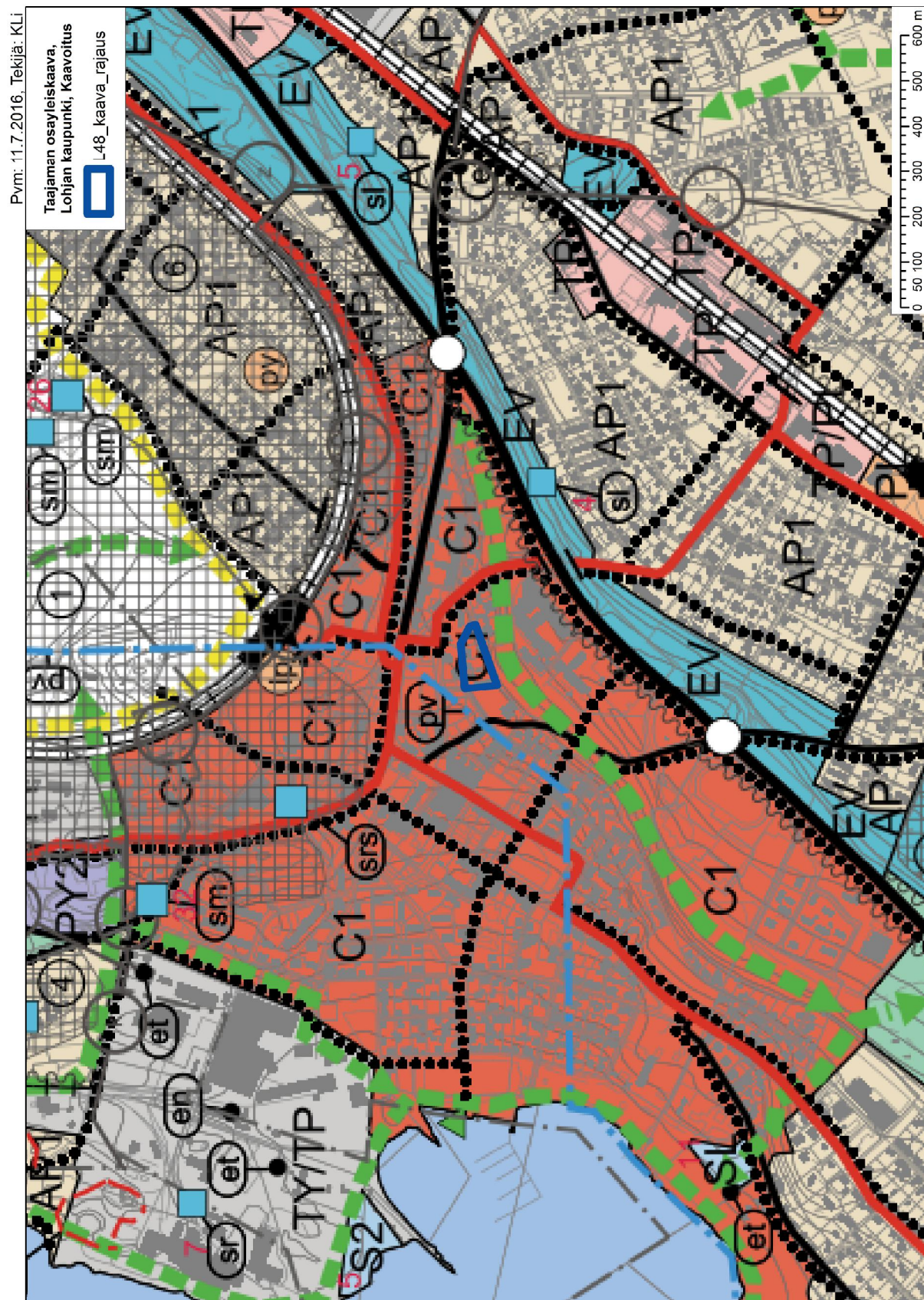
Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037



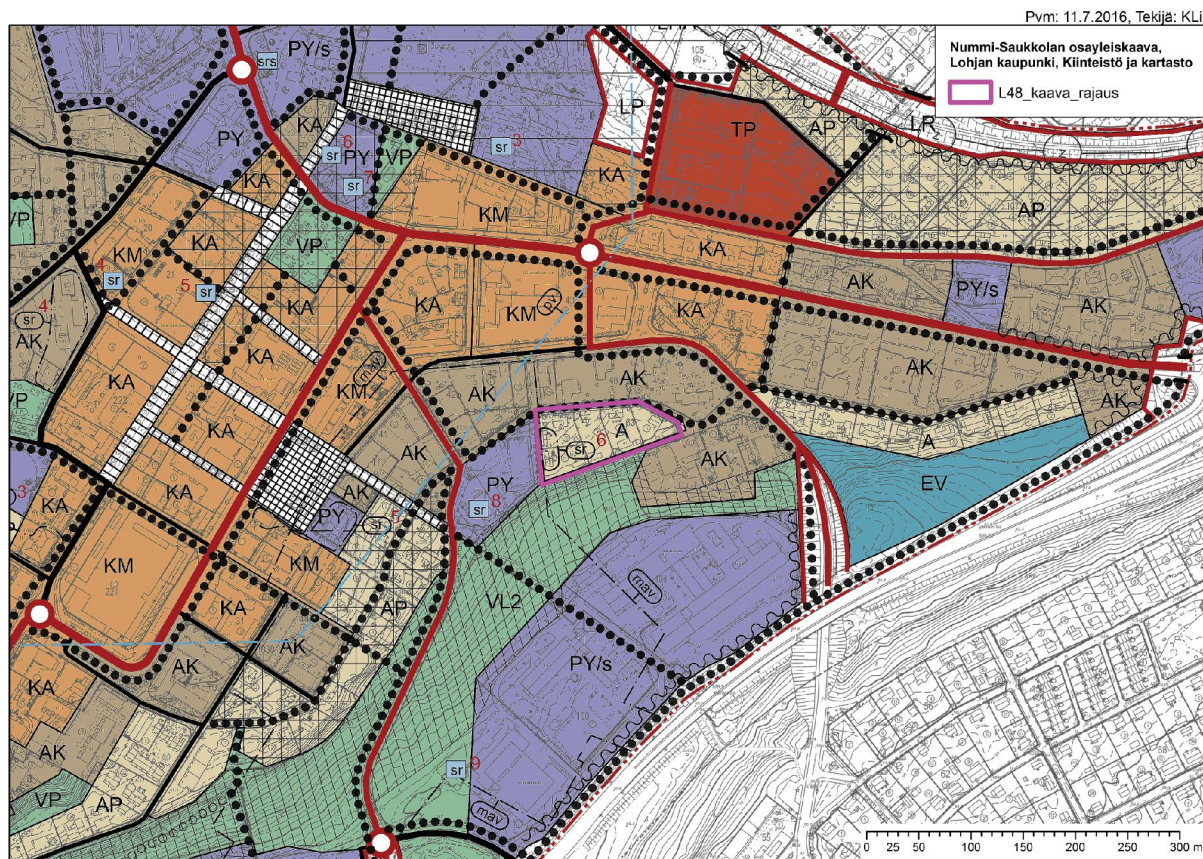
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Taajamaosayleiskaava

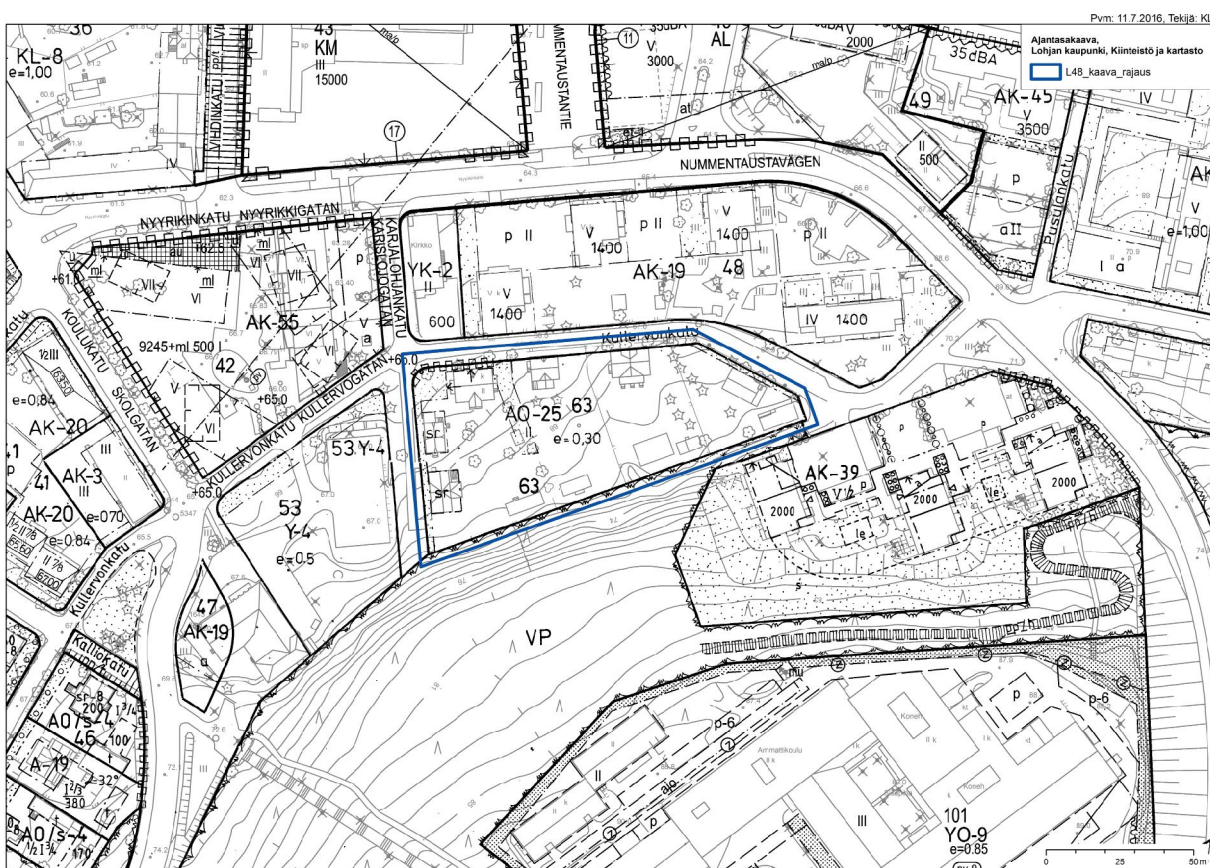


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

keskustan osayleiskaava

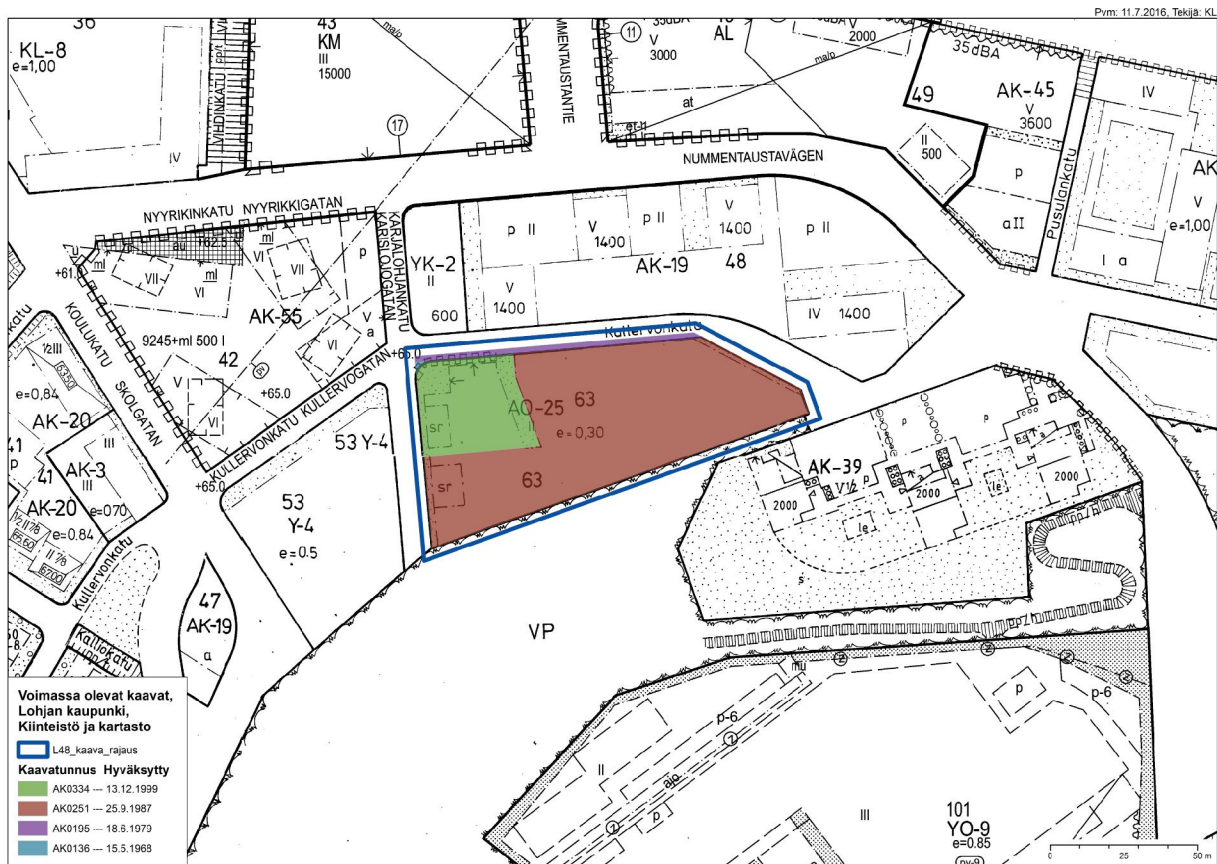


ajantasakaava



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavojen hyväksymisvuodet



SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointi. Uudenmaan liitto 2006.

Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan museo 2007.

2. Tavoitteet

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA,KORTTELIN 63

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

Tavoitteet asemakaavan muutoshakemuksessa: ”Ehdotamme maankäytön tehostamista tässä palvelujen äärellä olevassa kohteessa. Tiivis kerrostalorakentaminen olisi ekologista ja tehokasta maankäyttöä. Rakentamalla kaksi kahdeksankerroksista taloa tonteille 7, 8 ja 9 voitaisiin houkutella hyviä veronmaksajia etenkin ylimpiin kerroksiin järvinäköalojen äärelle. Asuntopinta-alaa voitaisiin saada esimerkiksi 6500 m².”

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia 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 kilpailukyvyä 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 eheytetessä 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. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

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

Toimivat yhteysverkostot 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 tiivistävä alue kehittämisperiaatemerkinnällä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asuminen, ympäristöön 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. Keskusta-alueen 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 suunnittelualue on asuntoaluetta (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella uudisrakentaminen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovitettava kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Karjalohjankadun terijokelaisrakennukset on 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 pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Kullervonkatua pitkin kulkee kevyen liikenteen reitti tai yhteys, jonka sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta: ”Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla ja asemakaavan muutosalueilla,

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa.”

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee ottaa huomioon rakennussuojelun tarpeet ja Kullervonkadun liikenne.

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA,KORTTELIN 63

ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

Valmisteluvaiheessa kaavamutoksesta on nähtävillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan ja Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy:n laatima maankäyttöluonnos (ve A) sekä kaavoittajan laatima luonnos maakuntamuseon lausunnon 15.12.2015 pohjalta (ve B).

Kummassakin luonnoksessa on Karjalohjankadun suojeltujen rakennusten pihapiiri säilytetty nykytilassaan. Rakennusliikkeen luonnoksessa on kaksi seitsenkerroksista kerrostaloa, jotka sijaitsevat samassa koordinaatistossa ylärinteessä sijaitsevien kerrostalojen kanssa. Kerrosalaa on yhteensä 5400 kerros-m². Autopaikkavaateella 1 ap / 90 k-m² autopaikkojen vähimmäismääräksi muodostuu 60 autopaikkaa. Pihakannen päälle on osoitettu 27 ja kannen alle 40 autopaikkaa. Tonttien 3, 4 ja 6 rakennukset eivät säily.

Kaavoittajan luonnoksessa tonttien 3 ja 4 asuinrakennukset säilytetään. tonttien 3 ja 4 eteläosaan ja tontille 6 on sijoitettu kaksikerroksista uudisrakentamista. Uutta kerrosalaa on 1500 kerros-m², olemassaolevaa 370 k-m², yhteensä 1870 k-m². Autopaikkavaateella 1 ap / 90 k-m² autopaikkojen vähimmäismääräksi muodostuu 21 autopaikkaa.

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

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

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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
- Liikenteen lisääntyminen Kullervonkadulla

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Kerroksellisuuden väheneminen keskusta-alueella (ve A)
- Sallittu kerrosluku Kullervonkadun eteläpuolella kasvaa (ve A)
- Näkyminen suurmaisemassa (ve A)

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA,KORTTELIN 63

ASEMAKAAVAN MUUTOS

NÄHTÄVILLÄ OLO

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.11.2016 – 5.1.2017 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukuksessa viraston aukioloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja/kaavoitus.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

Tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
Tekninen toimi, logistiikkakeskus
Kiinteistö- ja kartastopalvelut
Rakennusvalvonta
Lohjan ympäristöterveyspalvelut
Ympäristönsuojelu
Sivistystoimi
Perusturvatoimi
Lohjan museo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Museovirasto
Uudenmaan liitto
Caruna Oy
DNA Palvelut Oy
Fingrid Oy
Lounea Oy
Lohjan Energiahuolto-yhtiö Loher
Lohcase Oy
Fortum Oyj
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry - Lohjonejdens Egnahemsförening ry
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan Liikuntakeskus Oy
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
Alueen asukasyhdistykset

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 7.2.2017 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 13 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 2 mielipidettä. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

AK-alueen kerroslukua on vähennetty VII:stä VI:een. Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 5400 kerros-m²:stä 5000 kerros-m²:iin

Kortteliin 48 kohdistuvan varjostusvaikutuksen vähentämiseksi AK-alueen rakennusten suuntaa on muutettu, jotta rakennusten väli jäisi mahdollisimman suureksi.

Kullervonkadun suoralle osalle on määrätty liittymäkielto, ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu alueen itäreunasta.

AO/s-6 ja AK alueen rajalle on määrätty istutettava tontinosa, Tontin 10 itäreunasta on poistettu istutettava tontinosa.

AO/s-6 alueen rakennusten ja ympäristön säilyttämisestä on annettu määräys.

5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L48 KULLERVONKATU

1. KAUPUNGINOSA ANTTILA, KORTTELIN 63

ASEMAKAAVAN MUUTOS

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 0,6 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 5666 k-m² asuinrakentamista, joka mahdollistaa noin 126 asukasta. Rakennusoikeus nousee voimassa olevasta asemakaavasta 3964 k-m². AO/s-6 -korttelialueella rakennusoikeuden määrä on pidetty ennallaan.

RAKENNE

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-64

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 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-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

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

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

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 soveltuvien osin.
- Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

AK ja AO/s-6 korttelialueiden rajalle on merkitty istutettava alueen osa, jota koskee määräys: alueen osalle on istutettava vähintään 1 puu / alkava 50 m². Istutettaessa taimikoko vähintään rym 25-30 ja puun rungon etäisyyden rakennuksista on oltava vähintään 6 m.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AO/s-6

Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

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

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinympäristöön sopivaa liiketoimintaa, kuten kahvila tai verstaas- ja työtiloja, joista ei ole häiriötä asumiselle.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on noin 1:1,5.

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

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

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

Yleiset määräykset

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

Liikkumisesteiden 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.

RAKENNUSSUOJELU

AO/s-6 alueen terijokelaistalot 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.

Kaavamääräyksellä on kielletty myöskin korttelialueen piharakennusten purkaminen.

LIIKENNE

Jotta AK-korttelialueen liikenne ei rasittaisi liikaa melko kapeaa Kullervonkatua, sen suoralle osalle on määrätty liittymäkielto, ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu alueen itäreunasta.

PALVELUT

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

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 nimistöön.

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
- Liikenteen lisääntyminen Kullervonkadulla

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Kerroksellisuuden väheneminen keskusta-alueella
- Sallittu kerrosluku Kullervonkadun eteläpuolella kasvaa