



LOHJA L72 HIIDENLINNAN, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, korttelin 667 KLT-alueita, RA-alueen osaa ja vesialueen osaa.

Asemakaava muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, osa korttelia 667 ja vesialue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto. Rakennusalan pohjois- ja itäisillä katon lappeen tulee viettää pohjoiseen ja rakennusalan itäisillä itään. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun väriyksessä tulee suosia murrettuja sävyjä.

AP-2

Rakennusalan pohjois- ja itäisillä rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajan kiinni siten, että rakennukset muodostavat yhtenäisen tiivien rakenteen, joka estää liikennemelun kulkeutumisen rakennusten etelä- ja länsipuolisille piha-alueille. Rakennusalan pohjois- ja itäisillä rakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten pohjois- ja itäisiville ei saa rakentaa lasittamattomia parvekkeita.

AP-3

Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun väriyksessä tulee suosia murrettuja sävyjä.

AO-2

Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto. Korttelialueen pohjoisosassa olevalla rakennusallalla rakennusten pohjoispuolen katon lappeen tulee viettää pohjoiseen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun väriyksessä tulee suosia murrettuja sävyjä. Rakennusten suurin sallittu vesikaton harjan korkeusasema on N2000 +43,0 metriä.

AO-3

Erillispienalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillispienaloja ja niihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Asuinrakennuksiin on rakennettava harja- tai pulpettikatto.

AH

Erillispienalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillispienaloja ja niihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Alueelle saa sijoittaa myös toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Toimisto- ja työtilojen osuus korttelialueen kokonaisrakennuskokoudesta saa olla enintään 30 %. Uusi rakentaminen on massoiteltua, pintamateriaaleiltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään sovitettava yhteen suojeltavan rakennuksen kanssa siten, että alueesta (AO-3) muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Uusien rakennusten värit tulisi poiketa hieman suojeltavan rakennuksen väriyksistä siten, että suojeltava rakennus säilyy korttelialueen erottuvimpana elementtinä.

LPA-1

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alue on tarkoitettu ainoastaan korttelialueiden AP-1 ja AP-2 yhteistä käyttöä varten.

LPA-2

Autopaikkojen korttelialue.
Alueen kautta tulee järjestää kevyenliikenteen kulkuyhteys AH-korttelialueelle ja W-1 vesialueelle.

W

Autopaikkojen korttelialue.
Alueen kautta tulee järjestää kevyenliikenteen kulkuyhteys AH-korttelialueelle ja W-1 vesialueelle.

W-1

Vesialue.
Alue on tarkoitettu ainoastaan korttelialueiden AP-1 ja AP-2 yhteistä käyttöä varten.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Luvut osoittavat minkä tontin/tonttien autopaikkoja LPA-alueelle saadaan sijoittaa.

Rakennusala.

Saunan rakennusala.

Toimisto- ja työtilarakennuksen rakennusala.

Talousrakennuksen rakennusala.
Rakennukseen ei saa sijoittaa saunatiloja

Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
Rakennukseen ei saa sijoittaa saunatiloja

Jätehuoltorakennuksen rakennusala.

sa
th-1
t-1
t-2
tjh-1

ak

p

piha-1

lv-1

lv-2

gr-1

le

hulev

as-sr

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

ma-1

Autokatoksen rakennusala.
Autokatoksessa tulee olla loiva pulpettikatto, jonka lappeen tulee viettää itään. Katoksen idänpuoleinen seinä tulee olla umpinaisen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pysäköimispaikka.

Rakennusalan osa, johon jokaista asuntoa kohden saadaan sijoittaa vain asunnon sisäntulon katos ja yksi pieni varastorakennus, jonka koko on enintään 4 m².
Alueelle tulee sijoittaa istutuksia ja istuttaa mahdollisuuksien mukaan myös pensaita.

Alueen osa, johon saadaan sijoittaa vain rantalaiturillaist oleskelua varten.

Alueen osa, johon saadaan sijoittaa yksi venelaituri pienveneitä varten.
Laituripaikoille sijoitettavien veneiden pituus saa olla enintään 4,5 metriä. Venelaituripaikkoja alueelle saa sijoittaa enintään 12 kpl.

Grillikatot.

Leikkipaikka.

Rakennettava aita.
Aita tulee rakentaa mahdollisimman lähelle korttelialueen rajaa. Kaava-alueen pohjoisrajalla aita saa olla enintään 1,6 metriä korkea mitattuna maan pinnasta aidan kohdalta. Kaava-alueen itäosassa aita tulee olla vähintään 2,2 metriä korkea mitattuna maan pinnasta aidan kohdalta. Aita tulee olla rakennettu puumateriaalista ja aidan välytys tulee sovittaa yhteen kaava-alueen rakennusten välyksen kanssa. Aitarakenteen ja mahdolliset istutukset tulee suunnitella niin, että ne muodostavat yhdessä viihtyisän ja ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Istutettava alueen osa.

Puustoisena säilytettävä alueen osa.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muita peittäviä kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa.

Istutettava puurivi.

Ohjeellinen reitti hulevesien johtamiseen avo-ojina tai puoroina ja pienlammikoina.

Rakennushistoriallisesti paikallisesti arvokas ja alueen luonteen kannalta merkittävä asuinrakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen historiallista arvoa eikä rakennuksen roolia rakennettavan asuinalueen vanhimpana rakennuksena. Rakennuksen massa ja kattomuodot tulee säilyttää. Julkisivujen alkuperäiset piirteet, ikkunamuodot, vaaleapintainen rappaus, pääporras yksityiskohtineen ja frontonit tulee säilyttää. Mikäli rakennus tuhoutuu, tulee samalle paikalle rakentaa uusi samankokoinen, ulkomuotoiltaan, massoiteltuaan, julkisivumateriaaleiltaan sekä väriykseltään mahdollisimman hyvin nykyistä vastaava rakennus. Tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Vaatimus ei koske rakennuksen sisätiloissa tehtäviä toimenpiteitä.

Maisemallisesti arvokas avoimena säilytettävä ranta-alue.
Pihan yleisilme tulee säilyttää avoimena järvelle päin.

Katteenä tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumatua petikkaattia tai huopakattia. Sävytään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita. Rakennukset tulee porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu. Alle 30 metrin etäisyydellä Lohjanjärven rantaviivasta sijaitsevat sauna- ja talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia.

Rakennusten sijoittelu ja seinä- sekä ikkunarakenteet tulee suunnitella niin, että liikenteen melu ei ylitä rakennusten sisätiloissa asumiselle asetettuja enimmäismelutasoja. Rakennuslupahaknessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen melun maksimitasojen allittumisesta oleskeluun tarkoitetulla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluasteen toimivan rakennuksen tai rakenteen toteuttaminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttymisen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömölen ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa. AP-1 alueen rakennukset tulee toteuttaa siten, että korttelialueen pohjois- ja itäosaan osoitetut rakennukset toteutetaan ensimmäisenä samanaikaisesti LPA-2 alueen autokatoksen kanssa.

Korttelialueilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Alueen hulevedet tulee viivyttaa ja/tai imeyttää korttelialueilla. Käsittelemättömiä hulevesiä ei saa ohjata sadevesiviemäriin tai vesistöön. Käsitellyt hulevedet saa ohjata vesistöön.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

Autopaikkoja on AP-1, AP-2 ja AP-3 alueilla varattava vähintään 1,5 ap/asunto ja viieraparkkeja 1 ap/5 asuntoa. Sijoittaessa AP-1, AP-2, AP-3, AO-2 tai AO-3 korttelialueille erillispienaloja, on autopaikkoja varattava vähintään 2 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen vaaditusta määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennuslupahaknessa osoitetaan asuntojen autopaikatarpeen olevan pysyvästi tavanomaisesta pientaloasumisesta poikkeavaa.

Alueilla, joilla on harjoitettu teollista toimintaa tai muuta maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja johtaa kaupungin viemäriverkostoon.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 33,35 metriä.

Alueella tulee noudattaa rakennusryhmittäin tai osa-alueittain yhtenäistä rakentamistapaa rakennusten massoittelemalla, pintamateriaalien ja väriyksien suhteen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää korttelialueen AP-1 pohjois- ja itäisivun rakennusten pohjois- ja itäisivun julkisivujen suunnitteluun. Mahdollisuuksien mukaan tule julkisivuja porrastaa siten, että pitkiä tasaisia seinäpintoja ei muodostu. Julkisivujen moni-limeisyyttä tulee korostaa myös katoksen ja piharakennuksien, mikäli se rakennusalojen puitteissa on mahdollista.

AP-3 korttelialueella ja AO-2 korttelialueiden tonteilla 1 ja 2 istutettavaksi esitettävien alueiden lisäksi ne alueet, joille ei rakenneta autopaikkoja tai muuta piha-alueita, tulee olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyttää ja täydentää siten, että järvelle katsottuna metsäinen maisemakuvaa säilyy mahdollisimman ehyenä.

AP-1, AP-2 ja AO-3 alueilla on toteutettava turvallinen ja sujuva jalankulku- sekä polkupyörätieteyhteys Karstuntielle.

Lohja Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, korttelin 667 KLT-alueita, RA-alueen osaa ja vesialueen osaa.
Asemakaava muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupungin kaupunginosan 22. Routio, osa korttelia 667 ja vesialue.

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Päiväys/Ritäre
		KLJ

Iris Jägel-Balkan Kaavoitusasiantuntija Planeringsare	Leena Iso-Markku, DI, YKS/284 Kaavoituspäällikkö Planeringsingenör
---	--

Seppo Lamppu DI, SNL	Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Seppo Lamppu tmi	Baskartan uppfyller kraven i 54a §:n markanvändnings- och bygglagen.

Koordinaattijärjestelmät: Tasokoordinaatio: EUREF ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000	Tapio Ruutinen Kaupungingeodeetti Stadsgeodet
---	---

Korttelin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteret.

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	___, ___, 202_
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	___, ___, 202_ § ___
Kaupunginhallitus/Stadsstyrelsen	___, ___, 202_ § ___
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	___, ___, 202_ § ___
Ehdotus nähtävillä/Förlagat är framlagt	___, ___, 2020 MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadsstyrelsen	___, ___, 2020 § ___
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	16.06.2020 § ___
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmateriale är framlagt	27.02. - 29.03.2019 MRA § 30
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	14.02.2019 § 19
Vetovoimalautakunta/Attraktionskraftsnämnden	16.08.2017 § 17

Valhe Pvm./Dat. 16.06.2020

EHDOTUSVAIHE	
	LOHJAN KAUPUNKI Kaupunkikehitys Kaavoitus
	LOJO STAD Stadsutveckling Planläggning
L72	