

LOHJA L42 SAAJOS, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJIPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AK

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

Asuinrakennusten rakenteet tulee toteuttaa siten, että raideliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun siirtyminen rakenteisiin estetään noudattaen voimassaolevia värinän ja runkomelun suositusarvoja. Asuintilojen tulee sijoittua vähintään 55 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja kohentaa alueen kaupunkikuva. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnotettua betonia tai rappausa. Korttelialueen keskiosaan suuntautuvissa julkisivuissa voidaan käyttää em. määräyksestä poikkeavia materiaaleja. Yli 20 metriä pitkät julkisivupinnat tulee jäsenöidä esim. sisääntuloilla, parvekkeilla, materiaali- ja värieroilla. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia alustava suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Erillisten piharakennusten tulee noudattaa päärakennusten tyyleä, mutta niiden julkisivuissa voidaan käyttää kauttaaltaan myös puuta. Kaikkien rakennusten kattomateriaalina voidaan käyttää viherkattoa. Parvekkeita ei tule sijoittaa tai osoittaa avautumaan korttelialueen Puistokadun puoleiselle osalle. Parvekkeet tulee lasittaa.

Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäytävöiden 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katoksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ja autotallitiloja tms. Autotalleja lukuunottamatta em. tiloja voidaan sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksille osoitetuille rakennusaloille pihalle ja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, kuitenkin enintään puolet kunkin kerroksen pinta-alasta. Em. varasto- ja huoltotiloja voidaan sijoittaa myös a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle ja autotallitiloja ainoastaan a/t- rakennusalle.

Korttelialueelle tulee laatia alustava kortteli- ja pihasuunnitelma rakentamisen ja pihojen toteutuksen ohjaamista varten ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä. Kunkin tontin pinta-alasta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää. Korttelialueella on joka tontilla varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarvikkeiden vähintään 10 % asuinrakennuksesta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasonen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Leikki- ja oleskelualueiden osalta voidaan pyrkiä myös yhteisten useampaa tonttia palvelevien pihatilojen järjestämiseen.

Pihajärjestelyin, rakennuksin, rakentein ja viherrakentein tulee huolehtia siitä, että melu ei leikki- ja oleskelualueella mukaan lukien parvekkeet ylitä yökään 50 dBA eikä päiväkaan 55 dBA keskiäänitasoa. Melutaso pihalle ei saa ylittää em. ohjearvoja rakentamisen vaiheistamisesta huolimatta. Kullakin tontilla meluasteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen asuntojen käyttöönottoa, ja niiden tulee olla ympäristönsä ja kaupunkikuvaan sopivia ja esteettisesti korkeatasoisia. Korttelialuetta ja tonttien rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin lukuunottamatta meluestemerkinnällä osoitettuja alueita.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/800 kem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/85 kem². Palveluasumisen ja siihen liittyvien lähipalvelujen osalta autopaikkoja on varattava 0,3 autopaikkaa / asunto. Mikäli palveluasumiseen liittyviä lähipalveluja suunnataan korttelialueen ulkopuolelle, autopaikkoja tulee varata 1 ap/85 kem². Kattamattomat autopaikot ryhmät ja pihalle sijoitettavat liikkumesteisten autopaikat tulee rajata pihalle puu- ja pensasistutuksiin. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta.

Autopaikat tulee sijoittaa a/t-merkinnällä osoitetulle rakennusalle pääosin autokatoksiin tai -talleihin lukuunottamatta liikkumesteisille tarkoitettuja autopaikkoja, jotka tulee sijoittaa lähelle rakennusten sisääntähtäjiä. Lisäksi kunkin tontin Puistokadun puoleiseen osaan pihalle tulee sijoittaa sekä Puistokadulta tulevan ajoyhteyden viereen voidaan sijoittaa enintään 1 ap/asuinrakennukseen sijoitettu työ-, liike-, toimisto- tai palvelutila.

Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 15 % tulee osoittaa kaupallisia lähipalveluita varten. Liike- ja toimistorakennusten sisätilojen päivämeltaso ei saa ylittää 45dBA. Teollisuusilojen rakentamisessa ja muutostöissä tulee pyrkiä yhtenevään vanhimman rakennuskannan mukaiseen ilmeeseen. Puistokadun ja Pitkätien kulmauksessa olevan vanhan toimistorakennuksen julkisivu, ulkoasu ja hahmo tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen Puistokadun puoleista rajaa ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 teollisuus- ja varastokem². Työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten tulee osoittaa 1 ap/40 kem².

Rautatiealue.

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sivon tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

VI

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

Rakennusala

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan sekä talousrakennuksia.

a/t

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

36dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.

Istutettava alueen osa.

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

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Katu.

Ajoyhteys.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Katu alittaa rautatiealueen.

Katu alittaa rautatiealueen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea meluste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.

Alueelle on rakennettava esteettisesti korkeatasoinen vähintään 4,5 metriä korkea meluste, joka voi olla rakennus, rakenne tai viherrakenne.
Merkintä osoittaa melusteeseen keskimääräisen sijainnin. Melusteeseen äänenieristävyyden (DLR) tulee olla vähintään 20 dB. Melusteeseen rakenteen tulee olla tiivis maan pintaan asti eikä siinä saa olla rakojia tai reikiä. Raideliikenteen alueelta aiheutuva melu ei leikki- ja oleskelualueella saa päiväkaan ylittää 55 dBA eikä yökaan 50 dBA keskiäänitasoa.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Saastunut maaperä tulee puhdistaa ja kunnostaa ennen rakentamista.

Veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Yleismääräykset

Yleismääräykset
Alueelle, jota ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Erityismääräykset

Erityismääräykset
AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tontille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Maakaasu

Maakaasu
Korttelin 343 viereissä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojatähtäyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Lohja
11. kaupunginosa Keskilohja, korttelin 343 ja liikenne- ja erityisalueen asemakaavan muutos sekä tonttijaon muutos osaan korttelia 343, jolla muodostuu 11. kaupunginosa Keskilohja, kortteli 343 ja liikenne-, erityis- ja katualuetta sekä korttelin 343 tontit 7-9.

Valmistelija: Beredare
Kaavoituspäällikkö: Planläggningschef
Piirtäjä: Ritare KL

Anitta Ojanen
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFÄ
Planläggningsarkkitekt
Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäällikkö
Planläggningschef

Pohjakarta täyttää maankäyttö- ja rakennustilan 54 §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54 § i marknads- och bygglagen.

Typo: Ruudinen
Kaupunginosa: Keski
Stadsgeodet

Rakentaminen, ojituksen, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennustupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennustupahakemuksen on liitettävä pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioinnattava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Yleismääräykset
Alueelle, jota ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa.

Erityismääräykset
AK-korttelialueet

Riippumatta merkinnästä, joka osoittaa katualueen rajan osan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, kullekin tontille voidaan osoittaa yksi ajoneuvoliittymä Puistokadulta, mikäli tontille sijoitetaan asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ko. liittymä on tarkoitettu ainoastaan työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen autopaikkoja varten. Läpiajo tontin sisäosiin on kielletty.

Maakaasu
Korttelin 343 viereissä Arolankadulla ja rautatiealueella on kaasujohto. Korttelialueen rakentamisessa tulee noudattaa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisia suojatähtäyksiä rakennuksista ja rakenteista sekä asetuksessa säädettyjä muita maakaasun turvalliseen käyttöön liittyviä asioita. Maankaivu, räjäytystyöt ja muu rakentaminen maakaasuputken läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.03.2016 §
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmateriale är framlagt	2.12.2015-11.1.2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	17.11.2015 §128
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUSVAIHE	10.03.2016

