LOHJA



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 19.4.2017

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

L67 IMMULA, KORTTELI 14

29. KAUPUNGINOSA IMMULA KORTTELIN 14

ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys / Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)
www.lohja.fi/kaavoitus

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Kaavasuunnittelija(vs) Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

0 PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan nimi ja tarkoitus
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
Käsittelyvaiheet
Osallistuminen ja vuorovaikutus

1 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista
Suunnittelutilanne

2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki
Lähtökohta-aineisto antamat tavoitteet
Prosessin aikana syntynyt tavoitteet

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Asemakaavan kuvaus
Arvioidut vaikutukset
Pienenetty kaavakartta ja -määräykset

PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

L67 29. kaupunginosa Immula, kortteli 14 asemakaavamuutos. Korttelissa on kuusi tonttia, niiden kokonaispinta-ala on 5349 m2
Asemakaavamuutoksella muodostuu 29.kaupunginosa Immula ja kortteli 14.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kortteli 14 sijaitsee Hanko-Hyvinkää radan kaakkoispuolella, alue rajoittuu Heiniläntiehen ja Heinilänkujaan.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa oleva asemakaava kysyntään vastavaaksi muutamalla kerroslukua.

KÄSITTELYVAIHEET

Aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 19.4 -2.5. 2017

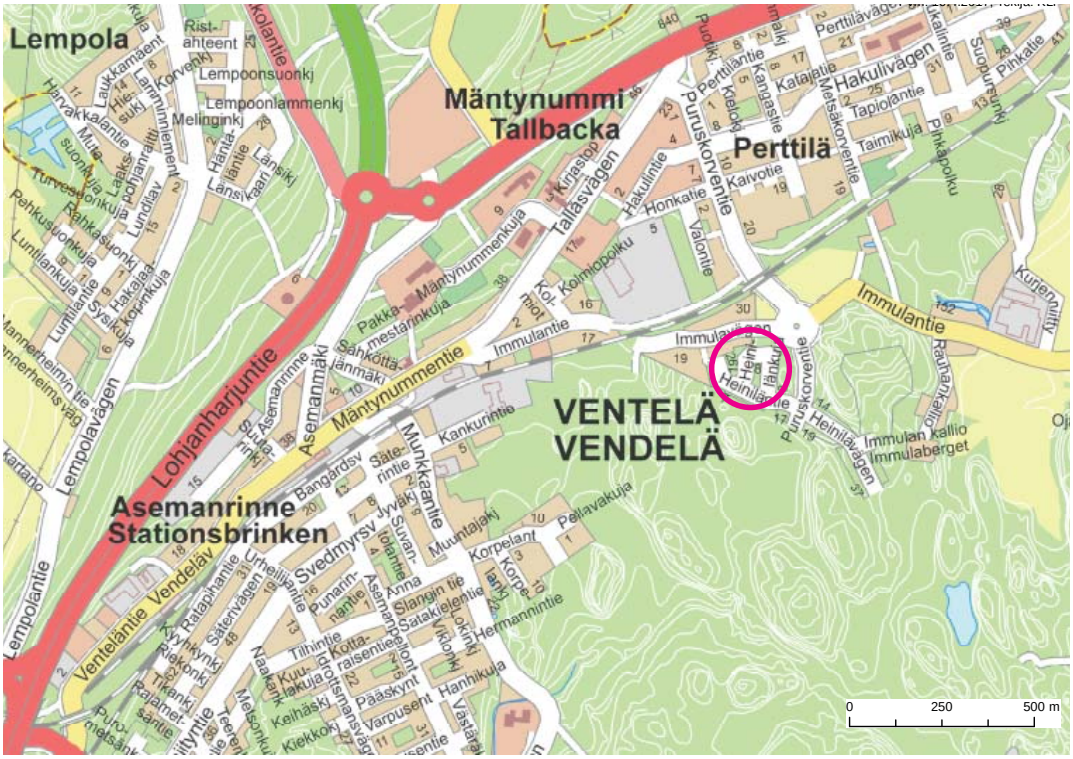
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Immulassa, noin viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen. Kortteli 14 sijaitsee Hanko-Hyvinkää radan kaakkoispuolella, Heiniläntien varrella.



Suunnittelualueen sijainti

MUUT SELVITYKSET

Alueen sopivuus omakotitaloasumiseen on arvioitu riittävästi ja perusteellisesti voimassa oleva kaavan (hyv. 11.4.2007) varten laadituissa selvityksissä ja kaavaselostuksessa. Alueella ei ole ollut merkittäviä muutoksia siksi ei ole tarpeellista tutkia lähtökohtia uudesta.

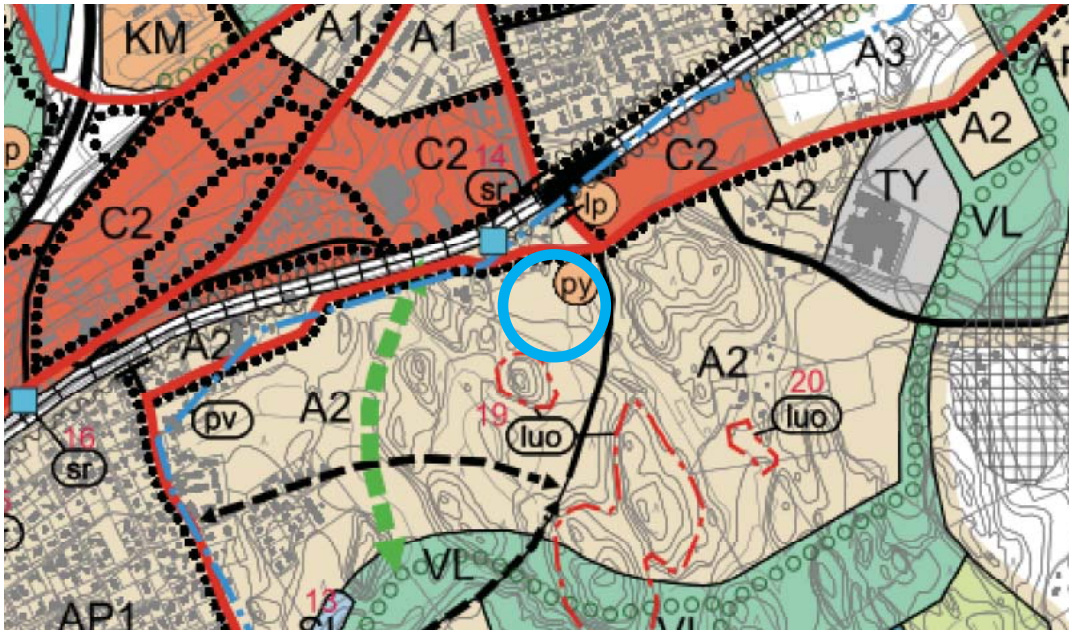
SUUNNITTELUTILANNE

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavojen laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi (A2), kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen on osoitettu julkisten lähipalvelujen kohdemerkintä (py).

Asuntoalue A2 - *Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja -yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmälle suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa ja/tai pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja.*



Ote taajamaosayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti merkitty sinisellä.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 11.4.2007 hyväksytty asemakaava (AK0439), jossa kortteli 14 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-59). Sallittu tehokkusluku on 0,25 ja kerrosluku II 1/2. Kortteleissa on määritelty erikseen päärakennuksen ja autopaikan rakennusalat. Rakennukset ovat rakennettava kiinni kadun varrella olevaan istutettavan alueeseen, esitetty on myös päärakennusten harjansuunnat.

RAKENNUSJÄRJESTYS



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue merkitty sinisellä.

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

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

TONTTIJAKO

Kaava-alueelle on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

2. TAVOITTEET

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

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.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin asettamat tavoitteet
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa voimassa oleva asemakaava kysyntään vastavaaksi muutamalla kerroslukua.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Mahdollistaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen asuinalueen rakentumisen.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNYT TAVOITTEET

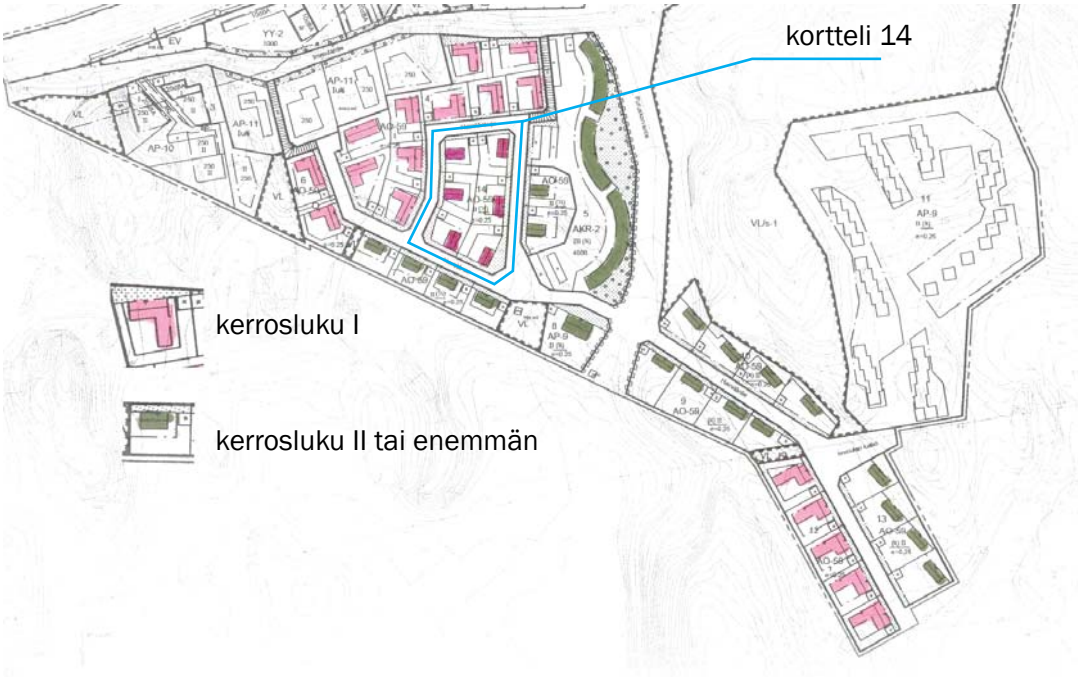
Kaava-aluetta koskevien rakennustapaohjeiden päivittäminen.

3. VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU JA ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Korttelissa 14 on kuusi tonttia. Kullekin tontille on ajo Heinilänkujalta, Heiniläntieltä on ajo estetty liittymäkiellolla. Tehokkuus on e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I, jolloin kortteliin 14 suunniteltavat rakennukset muodostaisivat yhtenäiseen asuinalueen pohjois- ja länsipuolelle rakennetun alueen kanssa. Päärakennukset ovat rakennettava kiinni kadun varrella olevaan istutettavaan alueeseen. Lisäksi on osoitettu päärakennusten harjansuunnat. Talousrakennukset on sijoitettava rakennusalaan sisään, rakennusten tarkka sijainti ja harjansuunta ei ole määritelty.

Pienennetty kaavakarta ja -määräykset on esitetty alkaen s. 10

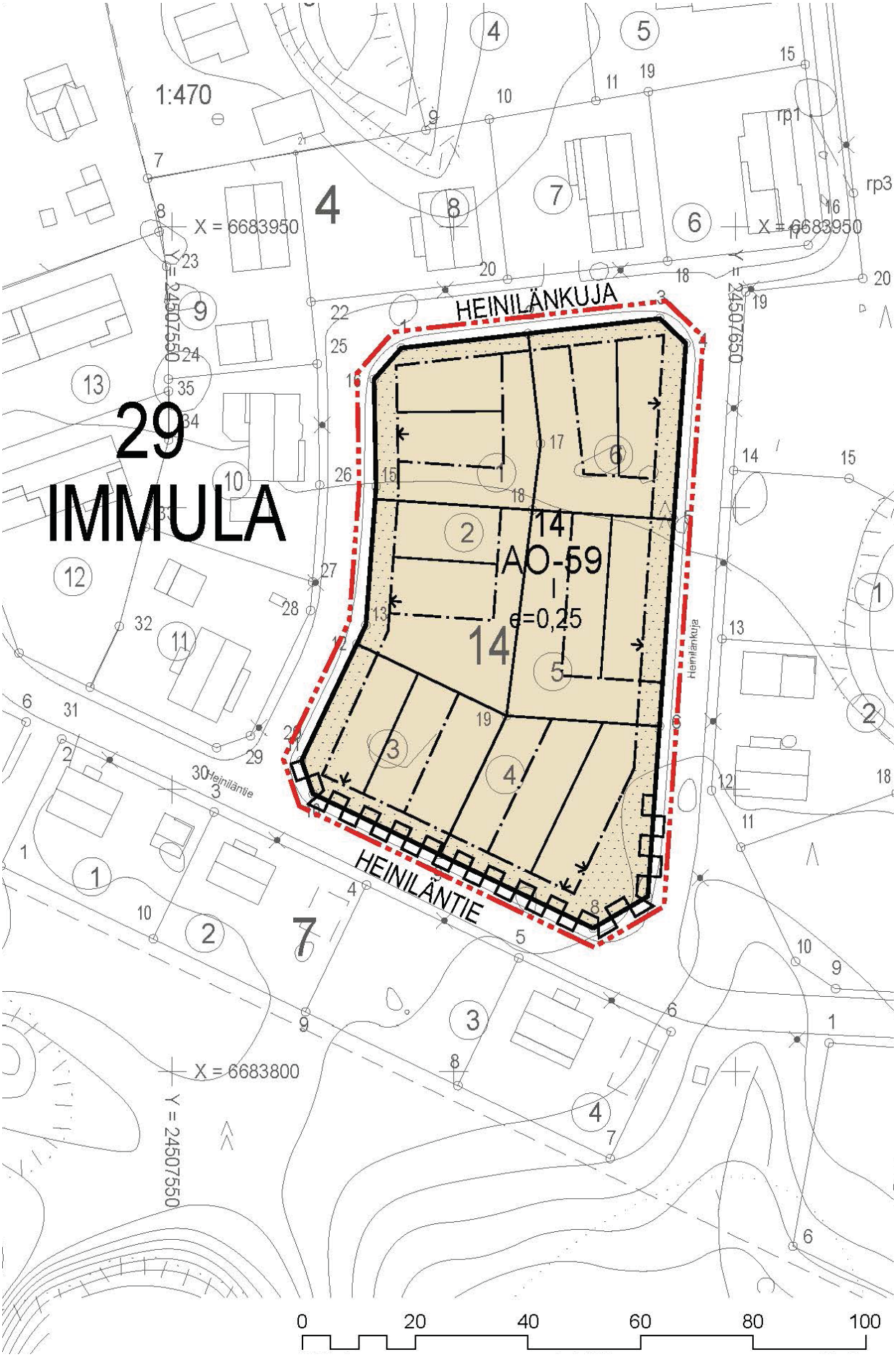


Kaavio kerrosluvuista
AO-tonttien rakentamistapaohje, Immulan uusi asuinalue, Lohja
25.01.2007 (muokattu 12.4.2017, IJ)

ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
Voimassa olevaan asemakaavaan nähden, alueen rakentuminen yksikerroksisena muuttaa alueen ilmettä. Edellisen suunnitelman mukaan korttelin tarkoituksena oli edustaa korkeampaa rakennusten keskittymää. Asemakaavan muutos luo alueesta yhdenmukaisen pohjois- ja länsipuolen asuinalueen kanssa. Etelä- ja itäpuolelle suunnitellut korkeammat rakennukset voi kokea visuaalisesti alueen porttina.

Kaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia

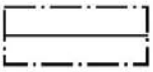
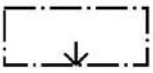
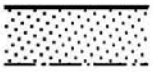


Pienennetty kaavakarta ja -määräykset

LOHJA
L67 IMMULA, KORTTELIN 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS

29. kaupunginosa Immula, korttelin 14 asemakaavan muutos, jolla muodostuu 29. kaupunginosa Immula, kortteli 14

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO-59	Erillispientalojen korttelialue
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 kpl asuntoa kohti.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
29	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
IMMUL	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
14	Korttelin numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Pääakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon päärakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.