

LOHJA

L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

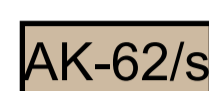
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat.

LOJO

L35 GRÄNSBEVAKNINGSGATAN, ÄNDRING AV DETALJPLANEN

Stadsdelen 2 Ahtsalmi, ändring av detaljplanen för en del av kvarter 224 samt rekreations-, parkerings- och gatuumråden för att bilda delar av kvarteren 224 och 98 i stadsdel 2 Ahtsalmi; kvartersområden för flervåningshus och bilplatser samt rekreations-, special- och gatuumråde samt tomt 3 i kvarter 98 och tomt 4 i kvarter 224.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANEBAECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Asuin- ja korttelien korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakavallisesti arvokas luonne tulee säilyttää.
Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja värikyksen osalta. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta rappausta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tilienpunaista sivi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyylää, mutta julkisivuissa voidaan käyttää myös puuta. Asuinrakennusten vallattien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään ja pohjoiseen suunnattujen parvekkeiden tulee olla lasitetuja, ja niiden keskimelutaso saa olla enintään 55 dBA.

1950-luvulla rakennettua kaksikerroksista rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ominaispiirteet säilyvät. Asuntoja saa rakentaa kahteen kerrokseen. Ulkoosaa koskevin muutos- ja korjaustöihin tulee haakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella tulee varata vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarjoitukseen vähintään 10 % asuin- ja korttelialueesta. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida kangasmetsän huono kulkukestävyyttä. Pihaa saa asfaltoida vain huollon ja pysäköinnin reittien osalta. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihaalle. Pihajärjestelyin, rakennuksien ja rakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueiden keskimelutaso ei ylitä 55dBA. Melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet on rakennettava ennen asuntojen käyttöönottoa.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa rajata rakenteellisin aidoin. Rakentamattomilla alueilla, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintinä, tulee istuttaa puuta. Alueita tulee ylläpitää huoltotilassa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys osana harjuiluntaa säilyy.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ulkolle tai niille osoitetuille rakennusaloille piha-alueella. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäkäytävien laatuun 15 m² ylitävää osaa ei lasketa rakennusosakuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinm². Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap/porrashuone. Kaikki autopaikat lukuun ottamatta liikkumisesteisten autopaikkoja tulee sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

Kvartersområde för flervåningshus, där miljön bevaras.

Området kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär ska bevaras.

Byggnaden ska anpassas till områdets byggnadsbestånd från 1950-talet med avseende på takform, takmaterial, fasadmaterial och färgsättning. En plan för fasadernas färgsättning i hela kvartersområdet ska göras upp i samband med det första byggprojektet. Rappning utan fogar ska vara det huvudsakliga fasadmaterialet. Husen ska ha sadeltak, och som takmaterial ska användas tegelrött ler- eller betongtaktegel eller röd, slät fasadplåt. Ekonombyggnaderna ska byggas i samma stil som bostadshusen, men de kan också ha träfasader. Balkonger får inte placeras på den sida av bostadsbyggnaderna som vetter mot riksvägen. Balkongerna, som vetter mot söder eller norr, ska vara inglasade. Den genomsnittliga bullemivn är en balkong får vara högst 55 dBA.

Tvåvåningshus som byggts på 1950-talet får inte rivras. De omändrings- och reparationsarbeten som görs ska vara sådana att byggnadens exteriör behåller sina särdrag. Bostäder får byggas i två våningar. Omändrings- och reparationsarbeten som påverkar exteriören kräver tillstånd, och utlåtande av en museimyndighet ska begäras om dem.

För lek och vistelse ska det inom kvartersområdet avsättas friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende. Vid planeringen av gårdsområdena ska man beakta moskogens dåliga slitagetålighet. Gårdsplaner får asfalteras endast till den del det gäller service- och parkeringsruttr. Från bostadshusen ska det ordnas en säker gängled på marknivå, avskilt från bilplatserna, till lek- och vistelseområdet, och trapphusen ska ha en direkt förbindelse till gården. Med hjälp av gårdsarrangemang, byggnader och konstruktioner ska man se till att den genomsnittliga bullemivn i lek- och vistelseområdena inte överstiger 55 dBA. De byggnader och konstruktioner som utgör bullerskydd ska uppföras innan bostäderna tas i bruk.

Det är inte tillåtet att bygga någon form av hägnader i kvartersområdet. Obebyggda områden som inte används som gångleder eller för parkering ska planteras med träd. Områdena ska hållas i värdt skick så att deras betydelse som en del av åslandskapet bevaras.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att utanför bostäderna, i husets alla våningar, på vinden eller på anvisade byggnadsytor på gården, bygga förråds-, service-, klubb- och bastuutrymmen mm. som betjänar boendet. Deras totala yta får motsvara högst 15 procent av den våningsyta som anvisas i detaljplanen. Den del av ingångsplanen på alla våningar i trapphuset som överskrider 15 m² räknas inte in i byggrätten. Trapphusen ska ha ett fönster.

Det ska reserveras 1 bilplats per 85 m² boendevåningsyta. Dessutom ska det anvisas 1 gästplats/bostadshus för parkering, eller om det finns flera trapphus, 1 gästplats/trapphus. Alla bilplatser med undantag av dem som är avsedda för rörelsehindrade ska placeras i det separata kvartersområdet för bilplatser (LPA).

Urheilu- ja virkistysalue.

Idrotts- och rekreatiomsområde.

Autopaikkojen korttelialue.
Autopaikat tulee sijoittaa alueella olevia puita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Alueen pintamateriaalina tulee käyttää vettä läpäisemätöntä materiaalia ja alue tulee varustaa oljnerotuskaivolla. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintinä, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoltotilassa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys säilyy. Korttelialueita ei saa rajata rakenteellisin aidoin.

Kvartersområde för bilplatser.
Bilplatserna ska placeras så att träden i området i mån av möjlighet bevaras. Ytmaterialet på området ska vara ogenomsäpligt för vatten, och området ska förses med en oljeavskiljare. Områden som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras med buskar och träd och underhållas som värdade planteringar så att deras landskapsmässiga betydelse bevaras. Det är inte tillåtet att bygga någon form av hägnad runt kvartersområdet.

Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Suojaveralue.
Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy. Alueelle voidaan rakentaa meluste tarvittaessa.

Skyddsgrönområde.
Trädbeståndet och den övriga växtligheten ska värdas och förnyas så att deras landskapsmässiga betydelse och bullerdämpande verkan består. Vid behov kan ett bullerskydd byggas på området.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Stadsdels- eller kommunidsgrens.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunidensnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunid.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

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

Ett bräkt framför en romersk siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i kallvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bräkt efter en romersk siffror anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas

Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta där ekonombyggnad får placeras.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takänsens riktning.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Katu.

Gata.

Ulkouluireitti.

Friluftslid.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

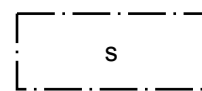
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Suluissa oleva teksti ja numerot osoittavat korttelin osan, jonka autopaikkoja saa LPA-alueelle sijoittaa.

Texten och siffrorna inom parentes anger den kvartersdel vars bilplatser får placeras i LPA-området.

Suojeltava alue.
Tomtion osa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puustometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Område som ska skyddas.
Tomtid där trädbeståndet och den övriga växtligheten ska skötas och förnyas enligt parkvärdens principer så att dess landskapsmässiga betydelse bevaras.



Alueen osa, jolla puusto on säilytettävä.

Områdesdel där trädbeståndet ska bevaras.

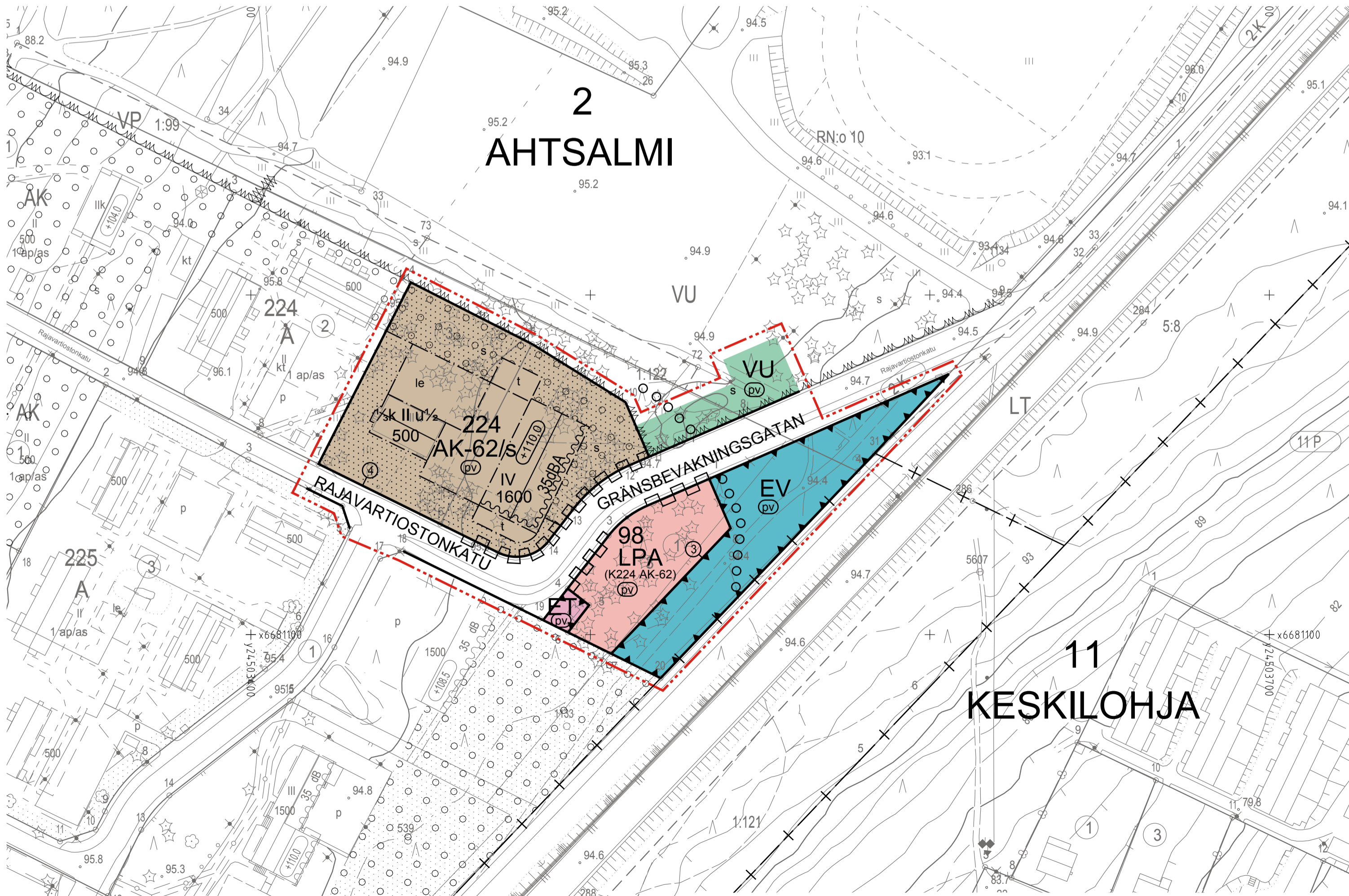


Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteen varastointi kielletty. Ojyssiäilöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöpöj järjestelmien rakentaminen on kielletty.

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. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä pohjarakennuksen pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioitava pohjatutkimus ja pohjarakennuksen suunnitelma.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.
Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt skyddet av grundvattnet i området. Byggnadet får inte medföra risk för föroring av grundvattnet. Lagring av kemikalier och för grundvattnet farligt avfall är förbjudet i området. Oljesteiner ska i första hand placeras inne i byggnader. Infiltration av avloppsvatten i marken är förbjudet. Byggnade av jordvärmesystem är förbjudet.

Byggnade, dränering och schaktning eller byggnadsgrunder får inte orsaka kvalitetsförändringar i grundvattnet eller okontrollerade förändringar i grundvattennivån. Vid byggplanering ska man beakta att grundvattnet kan vara artesiskt, varför grundvattennivån och vattenkvaliteten ska observeras under byggandet. En plan för hanteringen och behandlingen av dagvatten ska läggas fram i samband med bygglovsansökan. Avledningen av dagvatten får inte orsaka skada på vattendrag nedan om tomt. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en grundvattenutredning, en undersökning av markgrunden där grundvattenförhållandena beaktas samt en geoteknisk plan.



+110.0

t

35dBA

le

le

le

le

le

le

le

le

le

le

le

le

Lohja
2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat; asuin- ja korttelien 224 ja 98 osat.

Lojo
Stadsdelen 2 Ahtsalmi, ändring av detaljplanen för en del av kvarter 224 samt rekreations-, parkerings- och gatuumråden för att bilda delar av kvarteren 224 och 98 i stadsdel 2 Ahtsalmi; kvartersområden för flervåningshus och bilplatser samt rekreatioms-, special- och gatuumråde samt tomt 3 i kvarter 98 och tomt 4 i kvarter 224.

Valmistelija/Beredare Kaavoituspäällikko/Planläggningschef Piirtäjä/Ritari

Anitta Ojanen Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA Planläggningsarkitekt Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikko Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknavnings- och bygglagen.

Riku Korhonen va Kaupungingeodeetti sst. Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:	Päiväys/Datum
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	10.6.2015 § 76
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	01.06.2015 § 235
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	19.05.2015 § 58
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	16.03.-17.04.2015 MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	02.03.2015 § 83
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	24.02.2015 § 20
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterielat är framlagt	1.-31.12.2014 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	18.11.2014 § 179

Rev. HYVÄKSYMISVAIHE Pvm./Dat. 19.05.2015

