

# LOHJA L11 PAIKKARINKATU, KEKSITEHDAS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa Anttila, osa korttelista 14, asemakaavan muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, osa korttelia 14; asuinkerrostalojen korttelialue.

## LOJO L11 PAIKKARIGATAN, KEXFABRIKEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplanen för stadsdel 1, Anttila, del av kvarter 14. Genom ändringen bildas stadsdel 1, Anttila, del av kvarter 14; kvartersområde för flervåningshus för bostäder.

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

AK-60

### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa asuinkerrostalojen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Rakennusoikeudesta tulee vähintään 40 % sijoittaa Pellervonkadun puoleiselle rakennusalalle.

Rakennusten ja pihatilojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja alueen kaupunkikuva kohentava aihe. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta maalattua tai pinnoitettua betonia tai rappausa. Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto, ja katemateriaalina tulee käyttää sileää peltiä tai kattotiiliä. Julkisivujen ja katteen värisävyn tulee mukailia 1950-luvun kerrostalorakentamisen sävyjä. Korttelialueen keskiosaan suuntautuissa julkisivuissa voidaan käyttää yleismaäräyksestä poikkeavia materiaaleja ja sävyjä.

Korttelialueen pihajonon tulee olla ilmeeltään puutarhamaisia ja väljiä. Istutusalueet tulee rakentaa yhtenäisinä kokonaisuuksina, ja olemassaolevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Paikkarinkadun puoleiset pihajonot tulee rajata katualueesta enintään 1,5 metriä korkein muurein, joiden pintamateriaalina tulee käyttää liuskekieviä tai rappausa. Tätä korkeampaa muuria voi käyttää osana piharakennusta tai -katosta. Muut kadunpuoleiset osat saa aidata läpinäkyvin maalatuin metalliainoin.

Korttelialueen autopaikoista tulee vähintään 40 % rakentaa maan / pihakannen alle tai autotalleihin. Pihalle sijoitettavista autopaikoista vähintään kolmasosa tulee olla katettuja. Autokatoksia ja erillisiä autotalleja ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäs katualueen puoleista rakennusalan rajaa lukuunottamatta Karnaisenkadun puoleisia rakennusaloja. Autokatoksiin ja -talleihin tulee aina olla ajo pihan puolelta. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa autotalleja enintään kolmasosan kerroksen alasta.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina, eivätkä ne saa nousta tontin kadun puoleisella reunalla katua korkeammalle. Pihakansi ei saa muodostaa naapuritontteihin nähden yli 1,2 metriä korkeaa osaa, ja mahdollinen korkeusero tulee aina häivyttää kasvillisuudella.

### Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområdet får byggas med flervåningshus för bostäder, men därutöver även med arbets-, affärs-, kontors- och servicelokaler för verksamhet som inte stör boende. Minst 40 % av byggrätten ska förläggas till byggnadsytan på Pellervogatan sida.

Byggnaderna och gårdsutrymmena ska bilda en sammanhängande helhet och utgöra ett tema som förhöjer stadsbilden i området. Målad eller belagd, foglös betong eller rappning ska vara det huvudsakliga fasadmaterialet. Byggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak, och yttertak ska vara i slät plåt eller taktegel. Färgerna på fasaderna och yttertaken ska efterlikna färgerna på flervåningshus byggda på 1950-talet. Fasaderna mot kvartersområdets inre delar kan ha material och färger som avviker från de allmänna bestämmelserna.

Gårdsplanerna i kvartersområdet ska ha en luftig och trädgårdsliknande profil. Planteringsarna ska anläggas som sammanhängande helheter och existerande växtlighet och trädbestånd bevaras i möjligaste mån. Gårdsplanerna mot Paikkarigatan ska avgränsas mot gatuområdet med högst 1,5 meter höga murar, där ytmaterialet ska vara skiffer eller rappning. Högre murar kan byggas som inslag i byggnader eller skyddstak på gården. Övriga delar får hägnas mot gatan med målade metallstaket.

Av kvartersområdets bilplatser ska minst 40 procent byggas under mark/gårdsdäck eller förläggas i garage. Av de bilplatser som förläggas på gården ska minst en tredjedel vara överbyggda. Täcka bilparkeringar och garage får inte placeras närmare än 15 meter från byggnadsytans gräns mot gatuområdet, bortsett från byggnadstorna mot Karnaisgatan. Infarten till överbyggda bilplatser och garage ska alltid vara förlagd till gårdsvidan. Garage får förläggas till husens första våning till högst en tredjedel av våningens yta.

Kvartersområdets gårdsdäck ska byggas så att de möjliggör grönområdeskonstruktioner och så att de inte ligger högre än gatan i tomtens kant mot gatan. Gårdsdäcken får inte bilda ett mer än 1,2 meter högt parti i förhållande till granntomterna, och eventuella höjdskillnader ska alltid maskeras med växtlighet.

### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäsilistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean.

### Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för flervåningshus för bostäder, där det är tillåtet att bygga affärslokaler på 10 % av den totala våningsytan. Byggnaderna ska ha en vit eller ljus färg och taklister som ligger på samma höjd på de olika sidorna.

### 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

### Linje 3 m utanför planområdets gräns.

### Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

### Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

### Osa-alueen raja.

### Gräns för delområde.

### Kaupungin- tai kunnanosan numero.

### Stadsdels- eller kommunalsnummer.

### Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

### Namn på stads- eller kommunal.

### Korttelin numero.

### Kvartersnummer.

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

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

### Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

### Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

### Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema, jota noudatetaan rakennuksen kaikilla sivuilla.

### Det högsta tillåtna höjdläget för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och yttertak. Samma läge ska iaktas på alla sidor av byggnaden.

### Rakennusala.

### Byggnadsyta.

### Auton säilytyspaikan rakennusala.

### Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

### Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.

### Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jord.

### Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

### Linje som anger takäns riktning.

### Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

### Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

### Istutettava alueen osa.

### Del av område som skall planteras.

### Säilytettävä/istutettava puurivi.

### Trädrad som skall bevaras/planteras.

### Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

### Yleiset määräykset

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 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Korttelialueilla on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla maantason autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosa olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 90 asuinkm<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap / asuinrakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap / porrashuone. Kutakin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilaa varten tulee osoittaa yksi autopaikka. Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa yksi paikka polkupyörälle pihalta tai maan alta. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksiin.

Maalämpöpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

### Allmänna bestämmelser

Utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen är det tillåtet att utanför bostäderna, i husets alla våningar, på vinden eller på gården, bygga skyddstak samt förräds-, service-, hobby-, klubb- och bastuutrymmen mm. som betjänar boendet. De får sammanlagt utgöra högst 15 procent av våningsytan. Den del av ingångsplanen på alla våningar i bostadshusens trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup> räknas inte in i byggrätten.

Inom kvartersområdena ska friområde som motsvarar minst 10 % av våningsytan för boende avsättas för lek och vistelse. Från bostadshuset ska det ordnas en säker gångled på marknivå, avskilt från bilplatserna, till lek- och vistelseområdet, och trapphusen ska ha en direkt förbindelse till gården.

Av kvartersområdet ska omkring en tredjedel vara material som släpper igenom vatten. Områden som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras med buskar och träd och underhållas som planteringar i värdat skick. Det är inte tillåtet att bygga någon form av hägnader i kvartersområdet.

För parkering ska 1 bilplats reserveras per 90 m<sup>2</sup> boendevåningsyta. Därtill ska 1 bilplats/bostadshus anvisas för gäster, eller om det finns flera trapphus, 1 bilplats/trapphus. En bilplats ska anvisas för varje arbets-, affärs-, kontors- eller servicelokal. För varje bostad ska en cykelplats anvisas på gården eller under markytan. Grupper av bilplatser utan överbyggnad ska avgränsas från varandra och från övriga gårdsområden med träd- eller buskplanteringar.

Byggnade av jordvärmesystem är förbjudet.

### Korttelin on laadittava erillinen sitova tonttijako.

### En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteren.

## LOHJA

1. kaupunginosa Anttila, osa korttelista 14, asemakaavan muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, osa korttelia 14; asuinkerrostalojen korttelialue.

## LOJO

Ändring av detaljplanen för stadsdel 1, Anttila, del av kvarter 14. Genom ändringen bildas stadsdel 1, Anttila, del av kvarter 14; kvartersområde för flervåningshus för bostäder.

Valmistelijä/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare KLi
Anitta Ojanen, arkkitehti SAFA kaavoitusarkkitehti planläggningsarkitekt	Leena Iso-Markku, DI, YKS-284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.		
Tapio Ruutainen Kaupungingeodeetti Stadsgeodet		

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedjen:	Päiväys/Datum
<b>Lainvoimainen/Vunnit laga kraft</b>	
<b>Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige</b>	
<b>Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen</b>	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	25.8.2015 §89
Ehdotus uudelleen nähtävillä/Förslaget är framlagt på nytt	12.5.-17.7.2015 MRA 32§
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	4.5.2015 §186
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.4.2015 §144
Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	17.11.-31.12.2014 MRA 27§
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	27.10.2014 §422
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	21.10.2014 §161
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	13.5.2014 §81
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	5.2.-7.3.2014 MRA 30§
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	10.12.2013 §202
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	26.11.2013 §183
Rev.	Pvm./Dat.
<b>HYVÄKSYMISVAIHE</b>	<b>25.8.2015</b>



**LOHJAN KAUPUNKI**  
Ympäristötoimi  
Kaavoitus

**LOJO STAD**  
Miljösektorn  
Planläggning

L11

