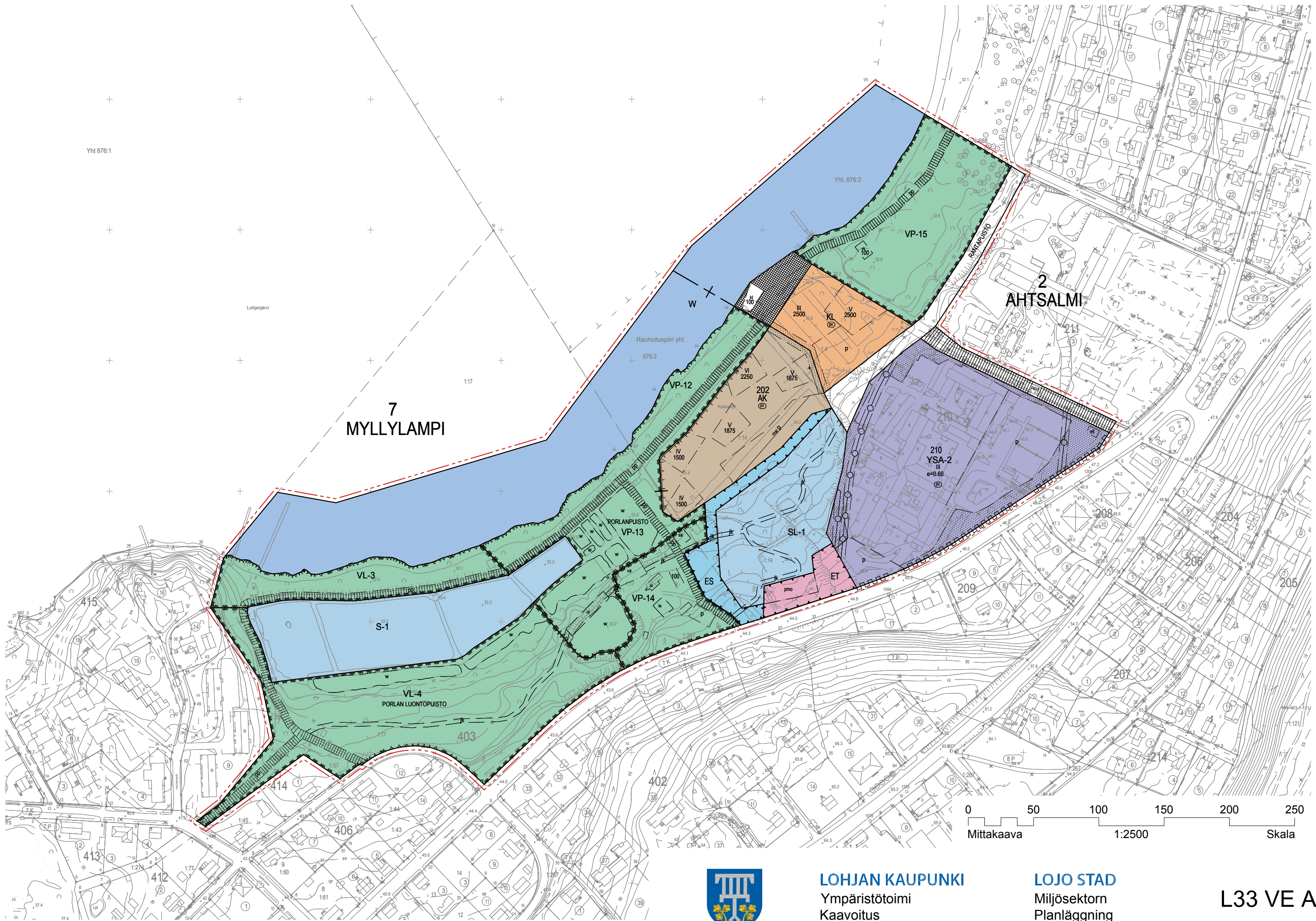




LOHJA

L33 PORLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi kortteli 210, puisto-, uimaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 202, 203 ja 210 puisto-, luonnonsuojelu-, suojelu-, luontokohtainen suojaviheralue-, yhdyskuntateknisen huollon-, vesi- ja katualuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Ulkoseinän eteen saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa 2 m syviä viherhuoneita, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Korttelialueilla on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla.

Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

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

Järven puoleiselle sivulle on merkitty luonnonkivistä rakennettava tukimuuri, jonka tulee muodostaa istutuksineen visuaalinen raja ranta-alueen ja rakennettavan korttelialueen välille. Muuri voidaan merkinnän poikkiviivojen puolella toteuttaa maaston mukaan terassoidusti useampana matalana muurina.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 85 neliömetriä kohti, ja yksi vierasautopaikka kutakin porrashuonetta kohden.

Pysäköinnin voi sijoittaa maan alle.

Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusten pohjakerrokseen, ja vasta toissijaisesti erilliseen piharakennukseen.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Korttelialueelle on esitetty sitova tonttijako.

YSA-2

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kortteliin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.

Suurin sallittu rakennusoikeuden määrä: tehokkuusluku $e=0,6$ tuottaa rakennusoikeutta n. 13 500 k-m²

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä.

Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Hotellirakennusten korttelialue.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen värit tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinien on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti.

Porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Vaihtoehdossa A hotellin edessä sijaitsee yleiseen käyttöön tarkoitettu katuaukio ja kahvilapaviljongin kerrosala, vaihtoehdossa B laiturialue (LV).

VP

Puisto.

Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

VP-12

Maisemaranta

Rantapuustoa harvennetaan tarvittaessa järvinäkymien avaamiseksi. Olevan laiturin yhteyteen voidaan rakentaa hiekkapohjainen uimapaikka. Alueelle voidaan rakentaa nuotiopaikka.

VP-13

Kala-altaat

Altaiden muotoa voidaan muuttaa ja niitä voidaan yhdistellä toisiinsa. Altaiin voidaan rakentaa saaria, siltoja, laitureita, suihkulähteitä, vesiputouksia ja muita koristeaihteita. Altaita voidaan käyttää pienimuotoiseen kalan- tai simpukankasvatukseen. Alue tulee säilyttää avoimena.

VP-14

Pihapiiri

Ns. kalamestarin asuinrakennuksen pihapiiri. Rakennuksia voidaan käyttää puistoalueen info-, museo- ja toimintakeskuksena, johon kuuluu myös pieni leikkipaikka. Aluetta hoidetaan puutarhamaisena. Vanha hautomorakennus kunnostetaan näköalapaikaksi (nä). Alueelle sijoittuu myös säähavaintoasemalle varattu rakennusala, joka saadaan aidata läpinäkyvällä aidalla.

VP-15

Puisto.

Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueelta poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia. Alueella sijaitsee vene- tai kanoottivajan rakennusala (vk).

VL

Lähivirkistysalue.

Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyenliikenteen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esitteleviä opasteita.

VL-3

Puustoinen ranta.

Alueen rantapuusto tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa lintutornin ja opastaulun.

VL-4

Luonnonmukainen metsä.

Metsää hoidetaan monimuotoisena luontokohteena. Alueella sallitaan myös kulttuurikasvillisuutta. Lähteikköjen ja tihkupintojen säilyminen tulee varmistaa.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle voi sijoittaa rantamaisemaan sopivan maauijalan, pukuhuone-, sauna- ja huoltorakennuksen tai pienimuotoisia pelikenttiä.

Alueesta tulee noin kolmasosan olla pintamateriaaliltaan vettä läpäisevää. Alue tulee varustaa perenna- ja pensasistutuksin. Alueen aitaamiseen tulee käyttää aita jonka läpi voi nähdä. Pukuhuone-, sauna- ja huoltorakennuksen ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pysäköinti on sijoitettu yleiselle pysäköintialueelle LP.

SL-1

Luonnonsuojelualue.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA206902). Aluetta koskevat suojelumääräykset on lueteltu suunnittelun lähtökohdat -osiossa. Vuoden 2015 Luontoselvityksen perusteella vaihtoehdossa A on osoitettu Porlan luonnonsuojelualueetta suojaava suojaviheralue (ES), jolla puusto säilytetään luonnonmukaisena.

S1

Suojelualue.

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti. Alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

ES

Luontokohteen suojaviheralue.

Porlan luonnonsuojelualueetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto säilytetään luonnonmukaisena.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueella sijaitsee pohjavesipumppaamo.

W

Vesialue.

Asemakaava-aluetta rajaa pohjoisesta vesialue. Vesialueella sijaitsevien laitureiden paikalle on sallittu ranta-alueen toimintoja tukevien laiturien rakentaminen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

2

AHT

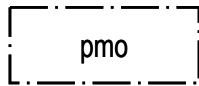
202

PORLANPUI

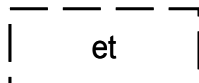
100

IV

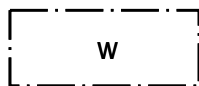
e=0.60



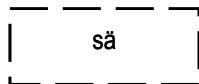
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.



Ohjeellinen muuntoasema.

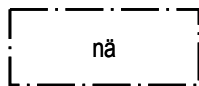


Vesiallas.

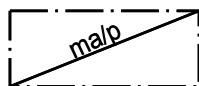


Ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa säähavaintoaseman.

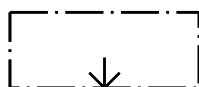
Asema saadaan aidata läpinäkyvällä aidalla. Aseman ympäristön suojana tulee olla istutuksia.



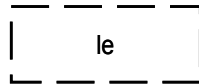
Näköalapaikka.



Maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusala.



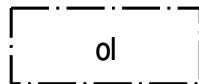
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



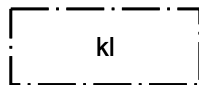
Ohjeellinen leikkipaikka.



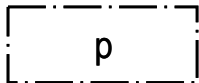
Vene-tai kanoottivajan tai -paviljongin rakennusala.



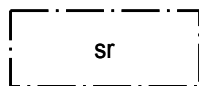
Puinen oleskelutasanne.



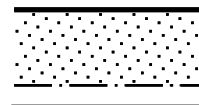
Rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-, kioski-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m². Pysäköinti järjestetään yleiselle pysäköintialueelle.



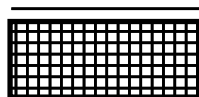
Pysäköimispaikka.



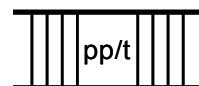
Suojeltava rakennus.



Istutettava alueen osa.



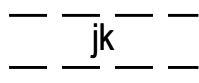
Aukio.



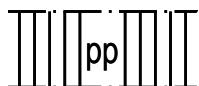
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



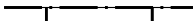
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

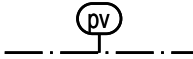


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Uusi kivimuuri.

Luonnonkivistä rakennettava tukimuuri, jonka tulee muodostaa istutuksineen visuaalinen raja julkisen puiston ja yksityisen piha-alueen välille. Muuri voidaan toteuttaa maaston mukaan terassoidusti useampana matalana muurina.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alue on kokonaisuudessaan 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 jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, 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 tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

KOKO ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alueelle on laadittava puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka sisältää valaistussuunnitelman.

Puistoalueiden, katujen, aukoiden sekä puistoalueelle tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puistoympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

Puistoalueen sisäänkäyntejä tulee korostaa porttiaiheilla.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka).

Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toiminnallisia aiheita ja rakenteita

Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset.

Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota hajavaloa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on oltava laadukasta. Valaisinkalusteiden on oltava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia. Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesiaiheita.

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi kortteli 210, puisto-, uimaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 202, 203 ja 210 puisto-, luonnonsuojelu-, suojelu-, luontokohtainen suojaviheralue-, yhdyskuntateknisen huollon-, vesi- ja katualuetta.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti
Detaljplanearkitekt

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäälikkö
Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutinen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	
Rev.	Pvm./Dat.
VALMISTELUVAIHE VAIHTOEHTO A	8.12.2015
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus LOJO STAD Miljösektorn Planläggning L33	