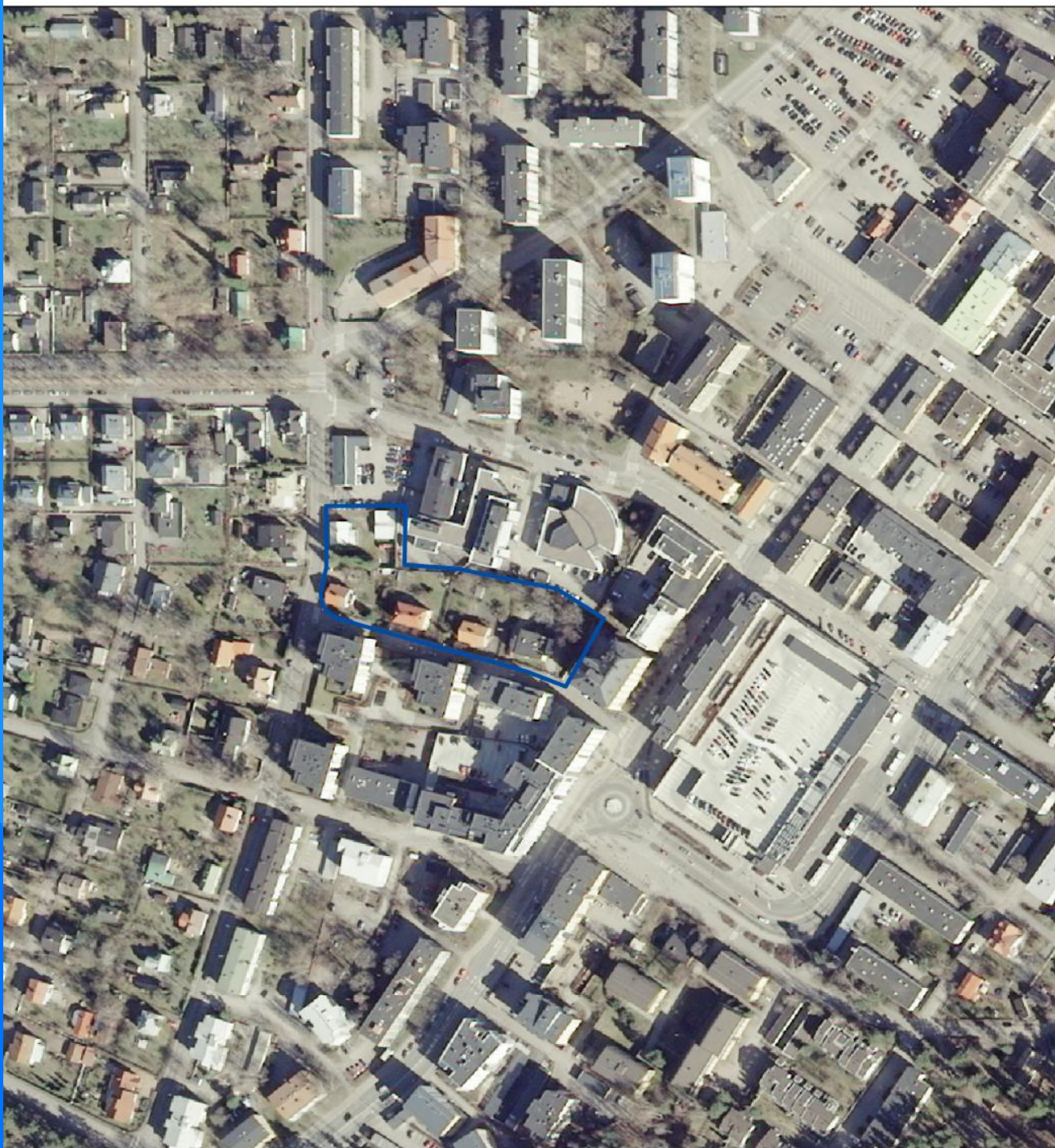




Lohjan kaupunki | Elinvoima - Kaupunkikehitys | Kaavoitus | 11.5.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus ehdotusvaiheessa

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Elinvoima - Kaupunkikehitys / kaavoitus

Postiosoite

PL 71
08101 Lohja

Käyntiosoite

Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti

kaavapalaute@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Puhelinvaihte 019 3690

Kaavaselostus	
Kaavoituksen yhteystiedot	2
Postiosoite	2
Käyntiosoite	2
Sähköposti	2
0. Perustiedot	
Kaavan nimi	6
Tunnistetiedot	6
Asemakaavan muutos koskee:	6
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	6
Kaava-alueen sijainti	6
Kaavan tarkoitus	6
Suunnittelun käynnistyminen	6
Esisuunnittelu	6
Kaavoitusohjelma	6
Vireilletulo	6
Hyväksyjä	6
Osallistuminen ja vuorovaikutus	6
1. Suunnittelun lähtökohdat	
Alueen yleiskuvaus	9
Pinnanmuodostus	9
Maisemarakenne	9
Maaperä ja rakennettavuus	9
Vesistöt ja vesitalous	9
Kasvillisuus ja eläimistö	9
Yhdyskuntarakenne	9
Väestö	9
Työpaikat ja palvelut	9
Virkistys	10
Liikenne	10
Rakennettu kulttuuriympäristö	10
Muinaismuistot	10
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	10
Ympäristöhäiriöt	10
Maanomistus	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
Maakuntakaava	21
Lohjan maankäytön rakennemalli	21
Taajamaosayleiskaava	22
Keskustan osayleiskaava	22
Asemakaavat	22
Rakentamistapaohjeet	23
Rakennusjärjestys	23
pohjakartta	23
Rakennuskiellot	23
Selvitykset ja inventoinnit	23
2. Tavoitteet	
Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet	29
Kaupungin asettamat tavoitteet	29
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	29
Toimiva aluerakenne	29
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	29
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	30
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	30
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	30
Maakuntakaava	30
Maankäytön rakennemalli	30
Taajamaosayleiskaava	30
Keskustan osayleiskaava	30

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	30
3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa	
Valmisteluvaiheen luonnokset	32
Valmisteluvaiheen luonnosten arvioidut vaikutukset	32
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	32
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	32
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	32
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute	
Nähtävillä olo	34
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	34
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	34
Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset, päätökset ja suunnitelmat	35
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaava-ehdotukseen	36
5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa	
Mitoitus	38
Rakenne	38
Asuinrakennusten korttelialue A	38
Asuinkerrostalojen korttelialue AR	38
Yleiset määräykset	39
Rakennussuojelu	39
Liikenne	39
Palvelut	39
Esteettömyys	39
Yhdyskuntatekninen huolto	39
Tulviin varautuminen	39
Ympäristöhäiriöt	39
Nimistö	39
Kaavan arvioidut vaikutukset	40

0. Perustiedot

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN NIMI

L64 Amerikankatu asemakaavan muutos

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tontit 1, 8, 17, 22 ja 23

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lohjan kaupungin 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 12 tontit 1, 8, 17, 22 ja 23

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin 0,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Ahtsalmen kaupunginosassa Lohjan ydinkeskustassa. Aluetta rajaavat etelässä Amerikankatu ja lännessä Karnaistenkatu. Haetulla kaavamuuotosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo. Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr).

Samassa korttelissa sijaitsevat Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Lohjan poliisiasema ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden rakennukset. Laurinkadun varrella on yhdistettyä asuin- ja liikerakentamista. Korttelin eteläreunalla on omakotiasutusta.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuuotoksen tarkoituksena on asemakaavan muuttaminen tehokkaampaa asuin-kerrostalo-rakentamista varten ja määrittää sopiva sallitun rakennusoikeuden määrä. Suunnittelun lähtökohtana on alueen liittyminen kaupunkikeskustan täydennysrakentamiseen ja rakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaproessin edetessä.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN

Korttelin 12 tonttien 1, 22 ja 23 maanomistajat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 5.4.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2016 hyväksyä hakemuksen asemakaavan muuttamisen käynnistämiseksi.

Esisuunnittelu

Jatke Uusimaa Oy on laatinut alueen maankäyttöluonnokset.

Kaavoitusohjelma

Asemakaavan muutos sisältyy 8.12.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2019.

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 13.10.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, jonka päätöksellä kaava on kuulutettu vireille 26.10.2016

HYVÄKSYJÄ

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaseloituksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute sekä osassa 6 Ehdotusvaiheen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.

1. Suunnittelun lähtökohdat

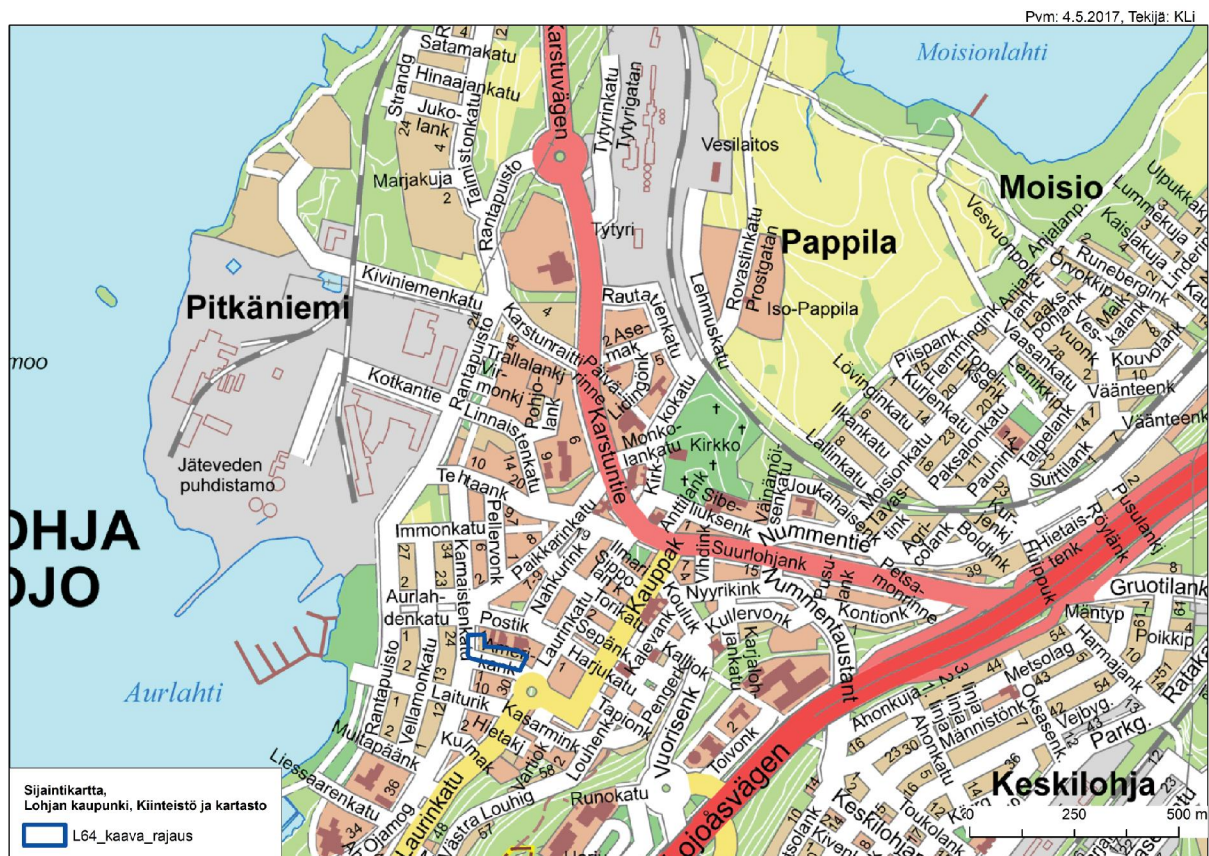
L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

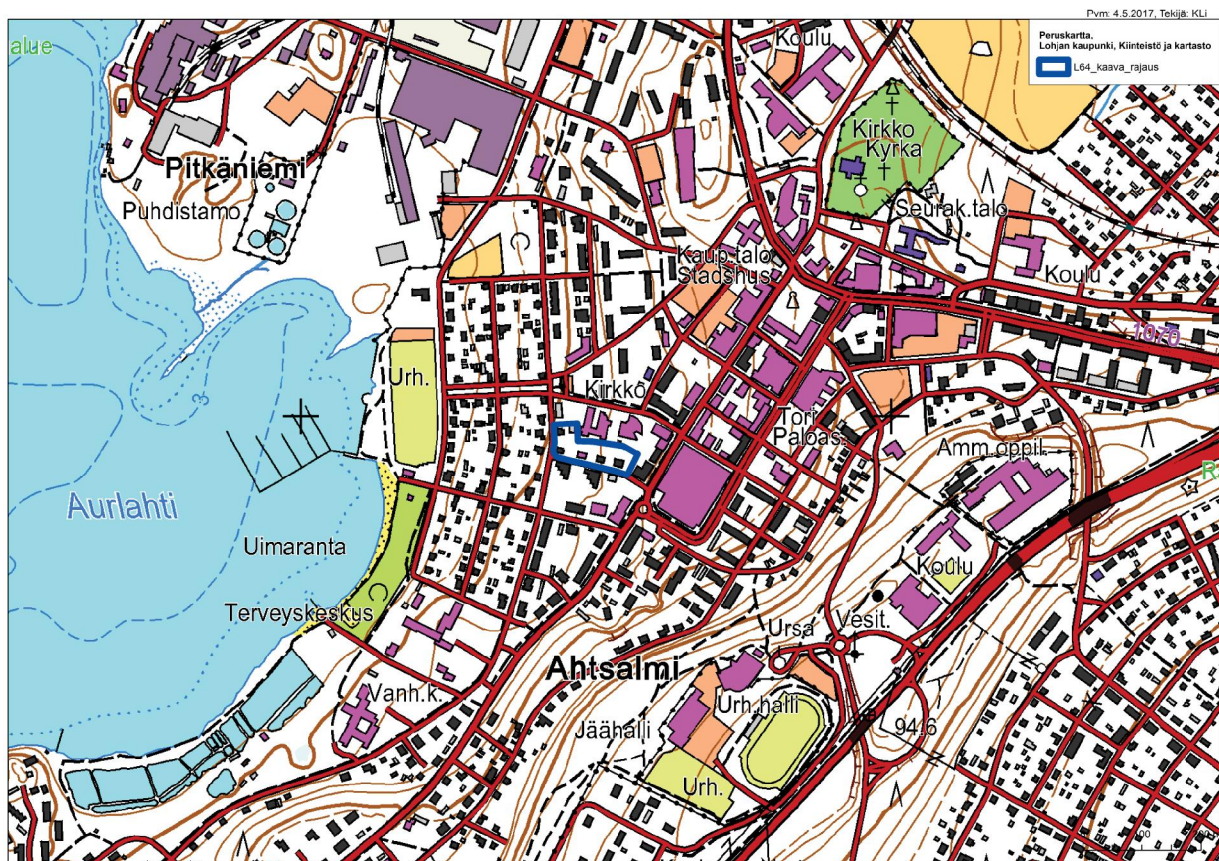
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue opaskartalla

Suunnittelualue peruskartalla



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin 0,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Ahtsalmen kaupunginosassa Lohjan ydinkeskustassa. Aluetta rajaavat etelässä Amerikan-
katu ja lännessä Karnaistenkatu.

Samassa korttelissa sijaitsevat Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Lohjan poliisiasema ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden rakennukset. Laurinkadun varrella on yhdistettyä asuin- ja liikerakentamista. Korttelin eteläreunalla on omakotiasutusta.

Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue nousee loivasti itää kohti. Korkeusvaihtelu alueella on n. 10 metriä.

MAISEMARAKENNE

Suunnittelualue on kaupunkikeskustan rakentunutta, puoliavointa maisematilaa. Lohjanjärvi on n. 300 m:n päässä suunnittelualueesta.

Alue on vaihtumisvyöhykettä 40-60 mpy.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alueen maaperä on saraturvetta. Saraturpeet ovat muodostuneet sarakasvien, lehtisammalten, heinien ja ruohojen jäänteistä. Saraturpeissa voi lisäksi olla kortteen varsia, sarojen pähkylöitä ja raatteen siemeniä. Silmävaraisesti määritettävänä aineksina turpeessa voi olla myös puiden ja varpujen jäänteitä. Sarojen juurihuovasto tekee turpeen huopamaiseksi, ja juurien hienot päät näkyvät murtopinnalla ohuina vaaleina rihmoina. Saraturpeissa on runsaasti typpeä, ja niiden kalsiumpitoisuus on suurempi ja pH korkeampi kuin rahkaturpeiden. Saraturpeita ovat ruskosammalsaraturve, eutrofinen rahkasaraturve, saraturve, metsäsaraturve ja rahkasaraturve. Saraturpeet ovat viljelys- ja metsäojituskelpoisia.

Kaava-alue on rakentamiseen soveltuvaa vaihtumisvyöhykettä.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Säännöstelty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996).

Alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

Alue ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, eikä vedenottamoiden valumaalueilla.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella ei ole luonnonvaraista kasvillisuutta tai eläimistöä.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualuetta tai -kohdetta.

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on Lohjan kaupungin keskustaajama

VÄESTÖ

Kaava-alueella on viisi pientaloa, joita käytetään vakituiseen asumiseen. Kaava-alueen lähetyvillä on runsaasti kerrostalo- ja pientaloasutusta.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, jonka palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelu-alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita

VIRKISTYS

Suunnittelualue ei ole virkistyskäytössä.

LIIKENNE

Alue on hyvin saavutettavissa yksityisellä ja julkisella liikenteellä. Linja-autoasema on viereisessä korttelissa.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Haetulla kaavamuutosalueella sijaitsee kolme asuinrakennusta vuosilta 1939, 1948 ja 1950. Samalla asemakaavan korttelialueella sijaitsee lisäksi vuonna 1960 valmistunut omakotitalo ja vuonna 1937 valmistunut kahden asunnon talo.

Amerikankadun varrella sijaitsevat omakotitalot ovat rappauspintaisia, tontilla 1 Karnaistenkadun puolella sijaitseva omakotitalo on rimalaudoitettu. Jälkimmäisen pihapiirissä sijaitsee tiilirakenteinen rakennus jossa on toiminut autokorjaamo.

Vuonna 1937 valmistunut talo on keskustan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä (sr), jota koskee kaavamääräys: alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Myös kaava-alueen

ulkopuolelle jäävän tontin 16 liike- ja asuinkerrostalo (As Oy Lohjan Helmi) on merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö

Keskustan osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteenä olevasta kohdeluettelosta: Amerikankatu 6 ja As Oy Lohjan Helmi Laurinkatu 32. Arkkitehti Matti Finellin suunnittelema puhtaan funktionalistinen rakennus Amerikankatu 6:ssa on vuodelta 1937 ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Arkkitehti Rudolf Landstenin suunnittelema Lohjan Helmi sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja on säilynyt 1940–50-lukujen muutostöiden jälkeen alkuperäisessä asussaan.

Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Suunnittelualue rajautuu Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksen, Lohjan poliisiaseman ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden kiinteistöön. Arkkitehti _____n suunnittelema rakennuskokonaisuus valmistui vuonna 1999.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Alueella on kaukolämpö.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa. Alue ei kuulu Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

MAANOMISTUS

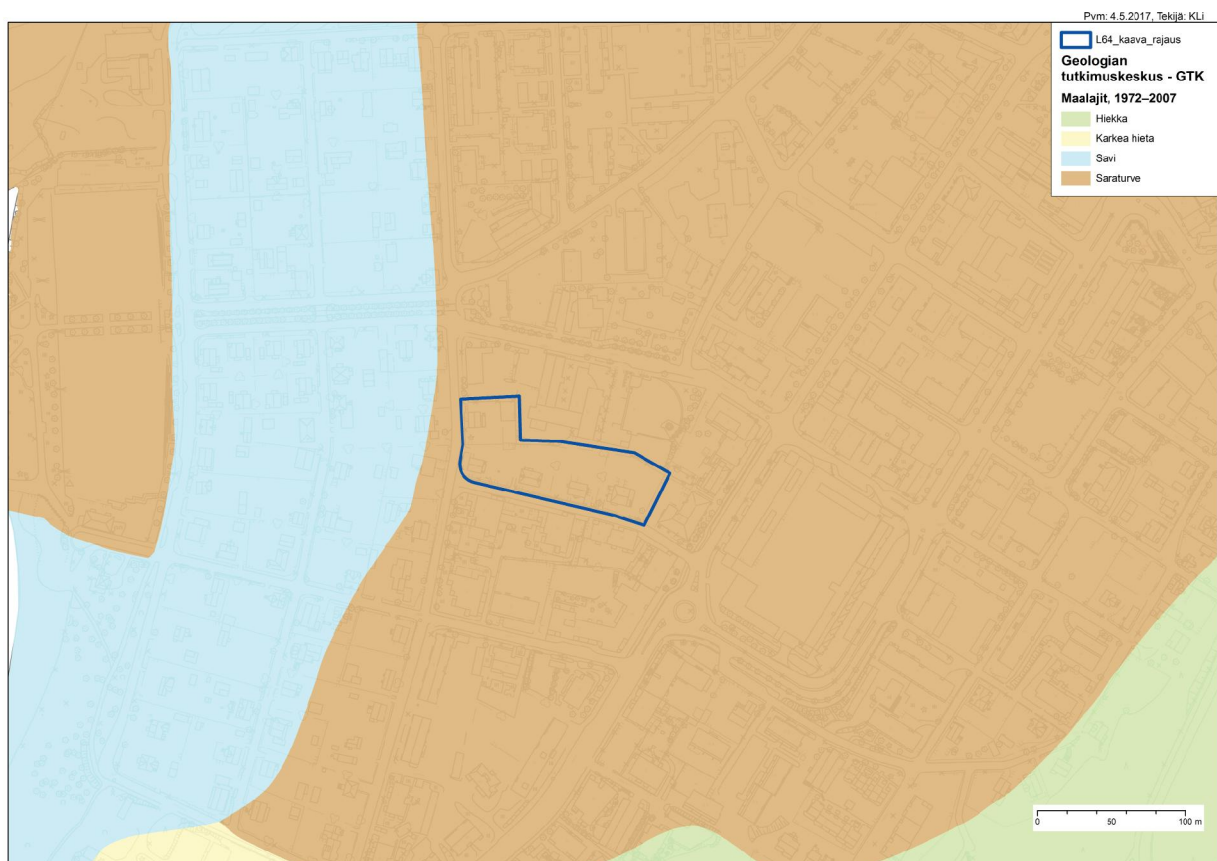
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Pinnanmuodostus

Maaperä maalajeittain



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

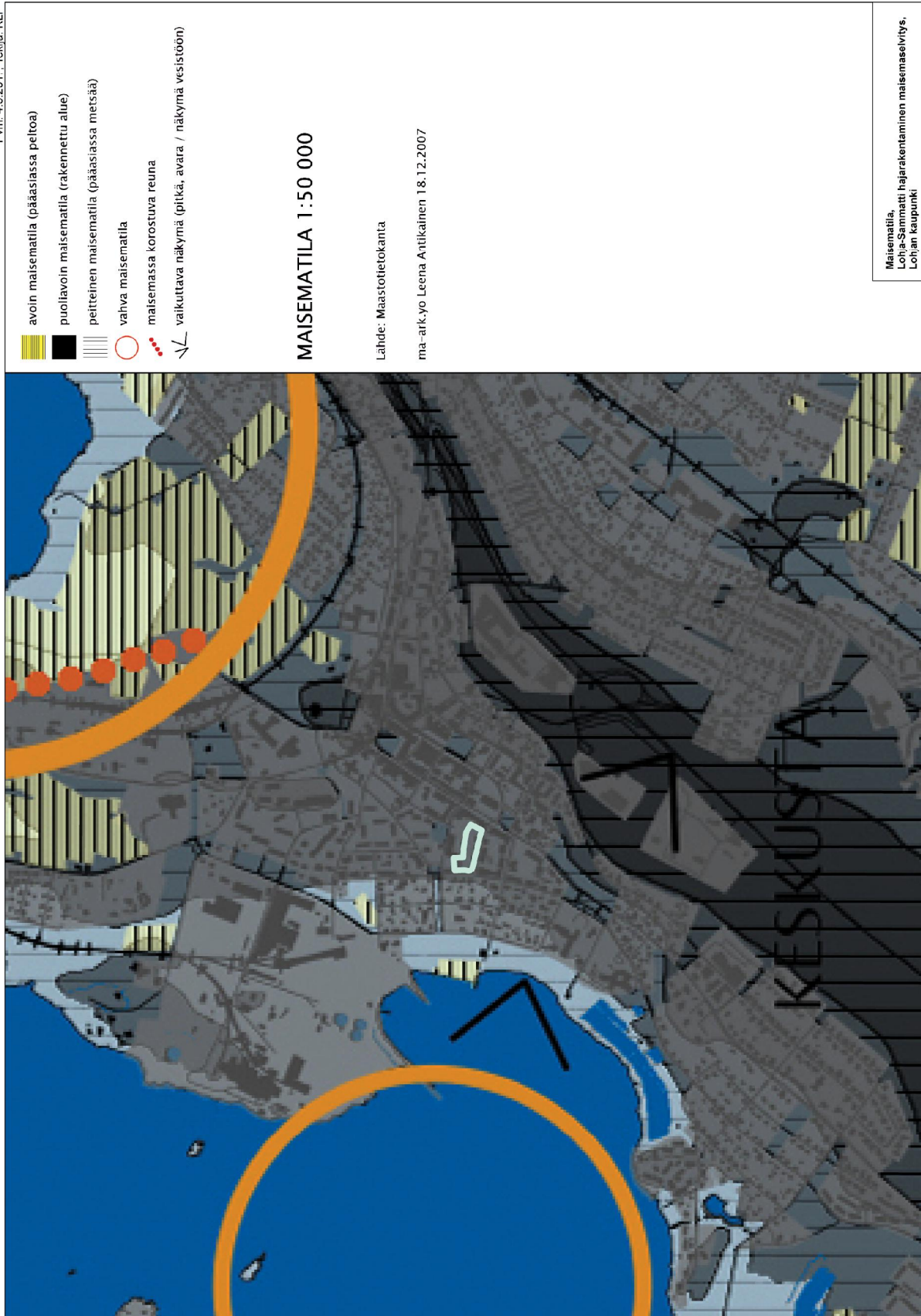
Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLi

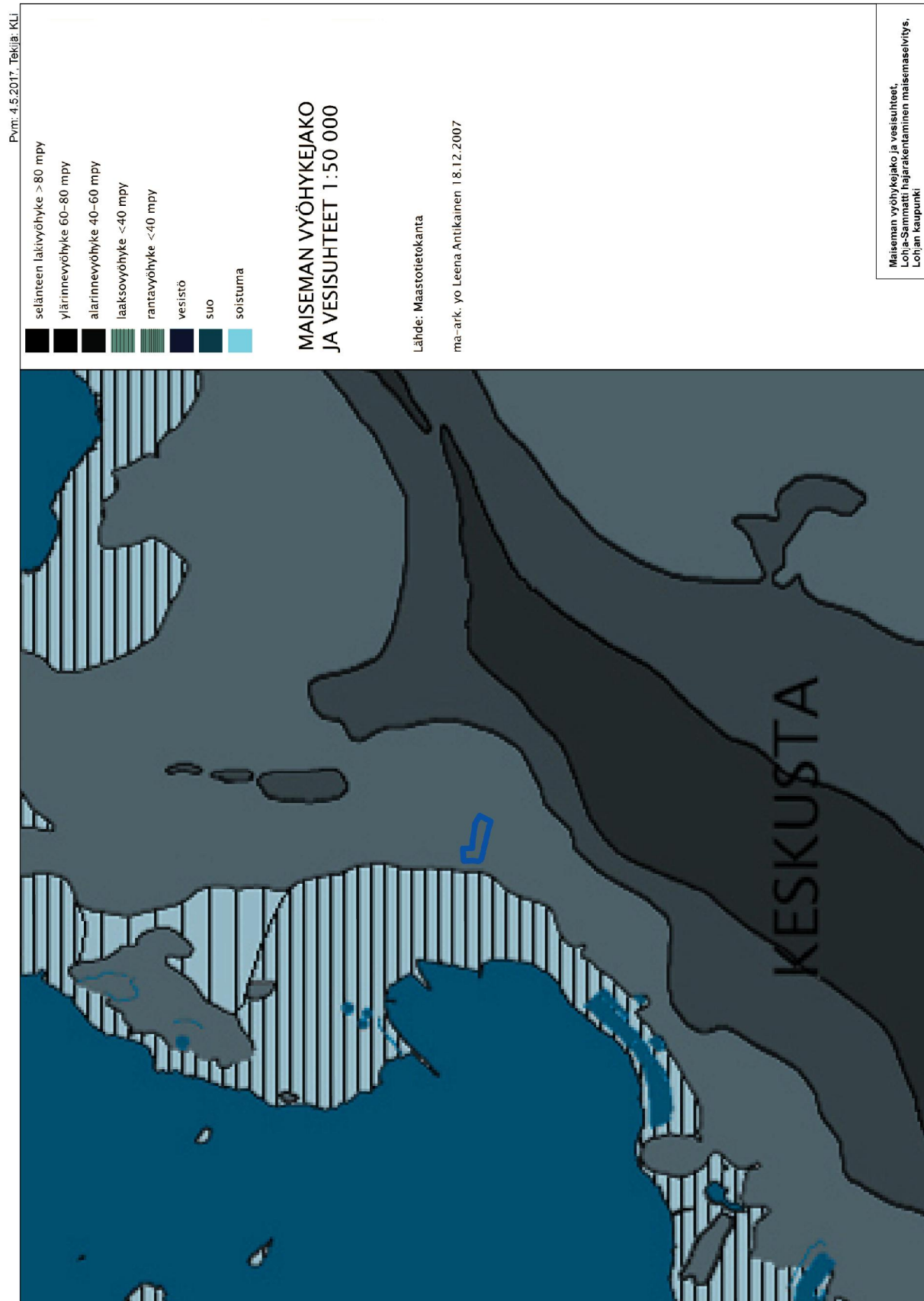




1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

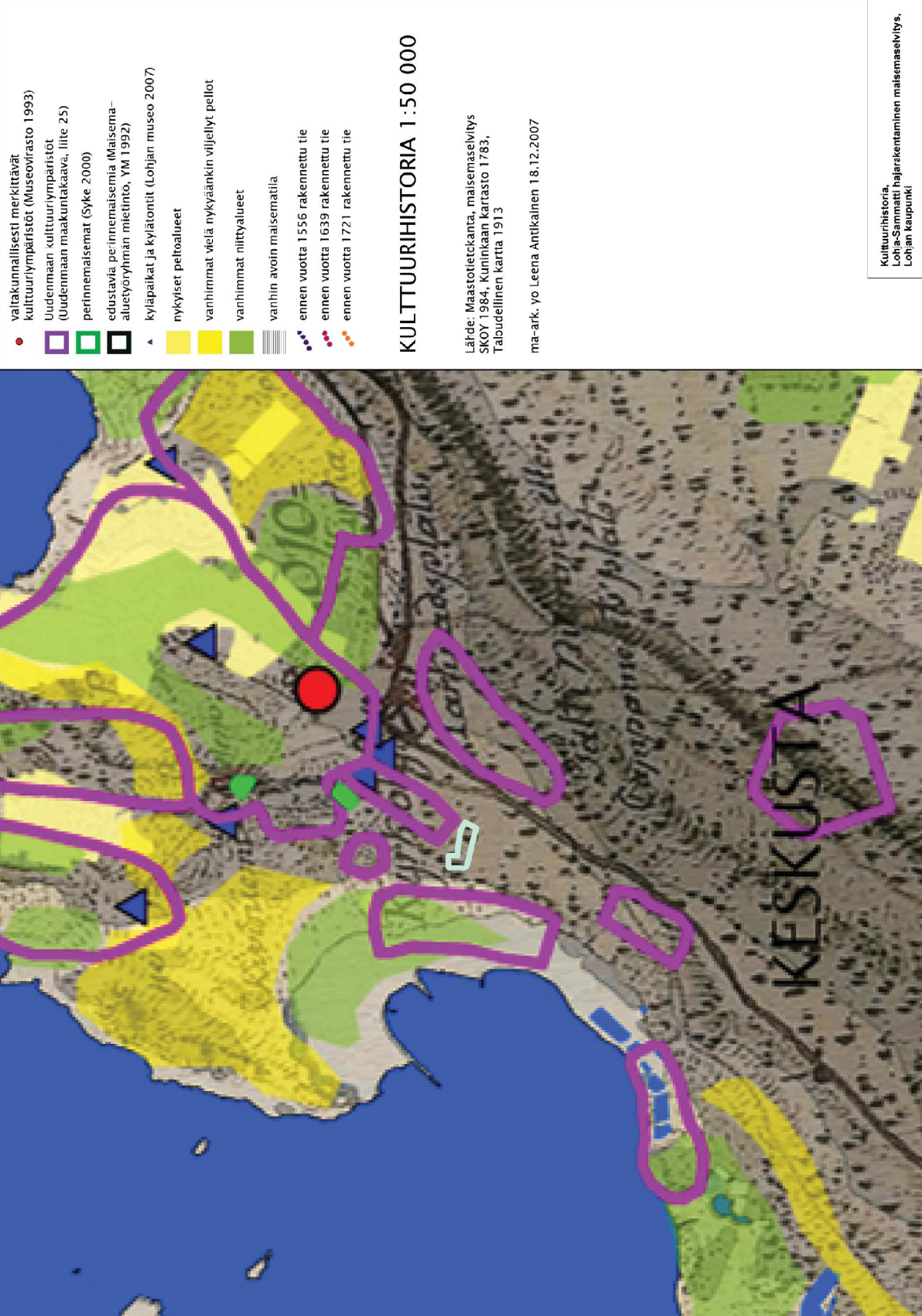
Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLi





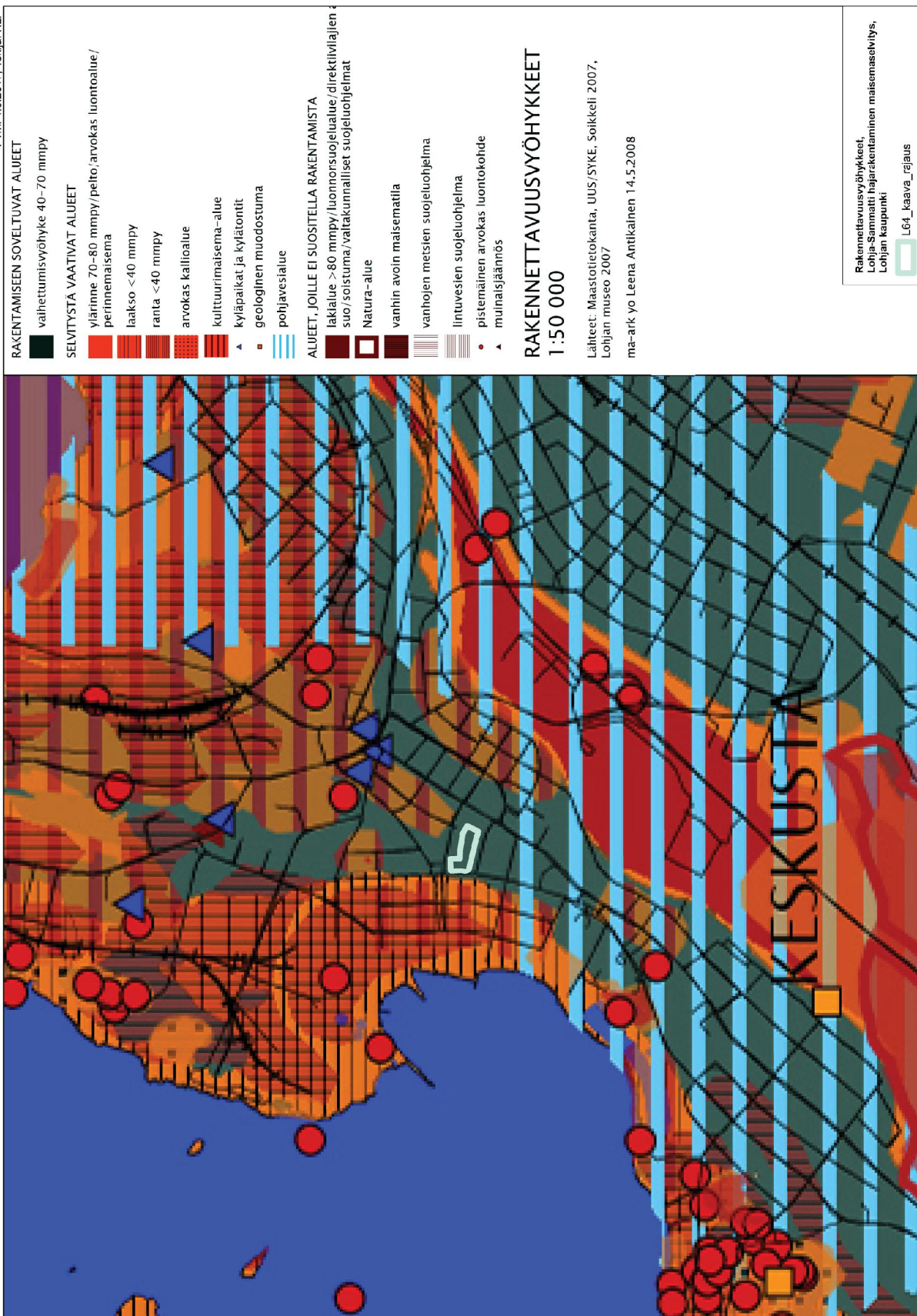
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLi

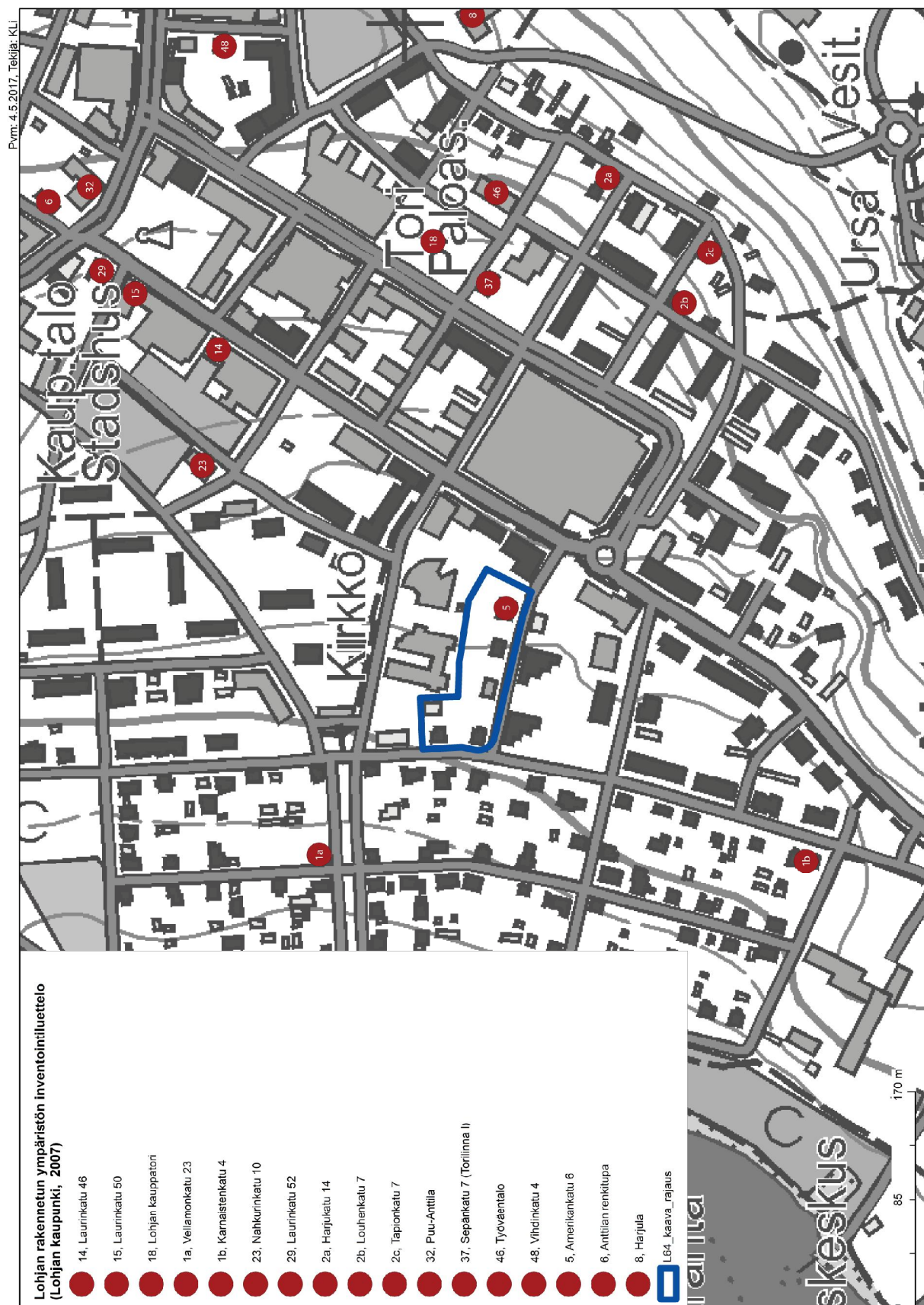


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

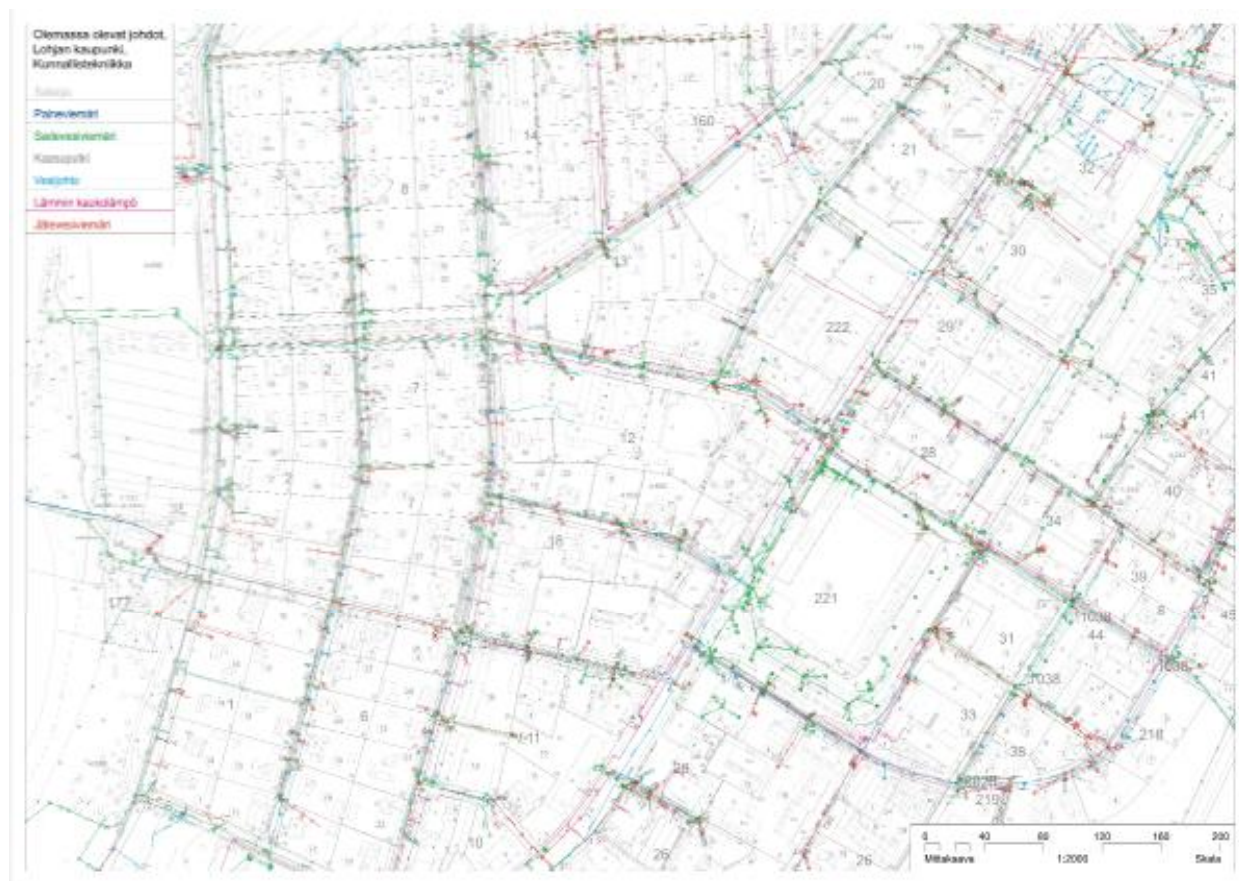
Pvm: 4.5.2017, Tekijä: KLI



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Ote johtokartasta

Kaupungin maanomistus



VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta

on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö,

virkestyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavan suunnittelusta vastaa Lohjan osalla Uudenmaan liitto. Kaava-alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa kaava-alue on kehittämisperiaatemerkinä tiivistettäväksi merkityllä taajama- ja keskustatoimintojen alueella, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Lohjan keskustaan on osoitettu seutukeskus-merkintä.

"Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet."

"Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyys."

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013- 2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikenneyhteyksillä. Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypaikoitteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500 - 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Lisäksi alue sijaitsee Lohjan nauhataajamassa joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavuteltavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatukäytävässä.

Alue sijaitsee Länsiradan 2. toteuttamisvaiheen taajamajunaliikennettä palvelevan aseman tai seisakkeen vaikutusalueella.

Alueen itäpuolella kulkeva Laurinkatu on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys, jota seurailee kevyen liikenteen laatukäytävä

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 2.3.2016

Kaavamuutos-alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Laurinkadulle ja Postikadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 15.1.2014 hyväksymä keskustan osayleiskaava sai lainvoiman kuulutuksella 14.9.2016.

Tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasunnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi.

Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.

Laurinkadun varrella sijaitsevat tontit 16, 20 ja 21 ovat liike- ja toimistorakennusten tai yhdistettyjen liike-, toimisto- ja asuinrakennusten aluetta KA, joka on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille tai yhdistetyille liike-, toimisto- ja asuinrakennuksille. Kadunvarsirakennusten ensimmäinen kerros on varattava pääosin myymälä- tai palvelutiloiksi. Pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee ensisijaisesti maan alla, mikäli se teknisesti ja olemassa oleva rakennettu ympäristö huomioiden on mahdollista

Tontti 13 on julkisten palvelujen aluetta PY, joka on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveystoimen laitoksille.

Laurinkatu on kaava-alueen kohdalla pääkokoojakatu. Amerikankatu, Karnaistenkatu ja Postikatu ovat kokoojakatuja. Karnaistenkadulle, Laurinkadulle ja Postikadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti tai yhteys. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisessa kaavassa.

Tontin 17 omakotitalo ja tontin 16 liike- ja asuinkerrostalo on merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö on lähtökohtana asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo tulee selvittää ja säilyttämisestä päätetään erikseen asemakaavassa. Suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaisilta.

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kohdeluettelosta:

Amerikankatu 6 ja As Oy Lohjan Helmi Laurinkatu 32. Arkkitehti Matti Finellin suunnittelema puhtaan funktionalistinen rakennus Amerikankatu 6:ssa on vuodelta 1937 ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Arkkitehti Rudolf Landstenin suunnittelema Lohjan Helmi sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja on säilynyt 1940–50-lukujen muutostöiden jälkeen alkuperäisessä asussaan.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa 15.5.1968 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan AK-4 Asuinkerrostalojen korttelialuetta, jota koskee kaavamääräys:

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla 10 % kokonaiskerrosalasta saa rakentaa liiketilaksi. Rakennusten eri sivuilla tulee räystäslistan olla samalla korkeudella ja rakennusten värin valkoisen tai vaalean. Tonttia eisaa aidata toista tonttia vastaan muuta kuin rakennustarkastajan luvalla. Lasten ja aikuisten käytössä olevaa vapaa-alaa on tontilla osoitettava vähintään 0,5 m² huoneistoalan 1 m² kohti. Autopaikkoja on tonttia varten osoitettava 1 autopaikka/55 m² asunonhuoneistoalaa, 1 autopaikka/20 m² myymälähuoneistoalaa ja 1 autopaikka/40 m² toimistohuoneistoalaa kohti. Autopaikkoja saa sijoittaa pihoille, kellareihin ja maan alle. Rakentamattomat tontinosat joita ei äytetä kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava. Puita saa kaataa vain rakennustarkastajan luvalla. Laurinkadulta, Kauppakadulta, Nahkurinkadulta, Karstuntieltä, Suurlohjankadulta ja Keskilohjankadulta ei sallita huolto- ja pysäköintiajoa näihin katuihin rajoittuville tonteille mikäli se muuta kautta on mahdollista.”

Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole rakennussuojelumerkintöjä.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT

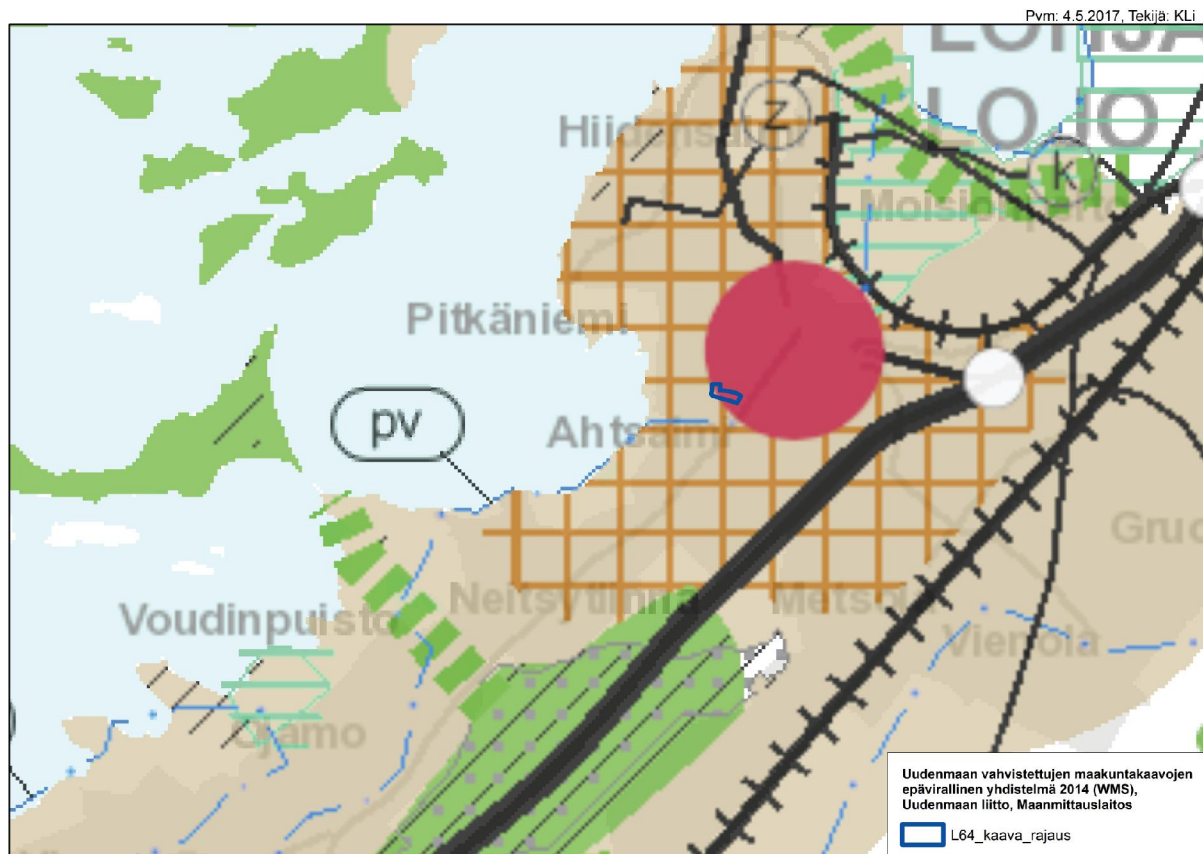
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

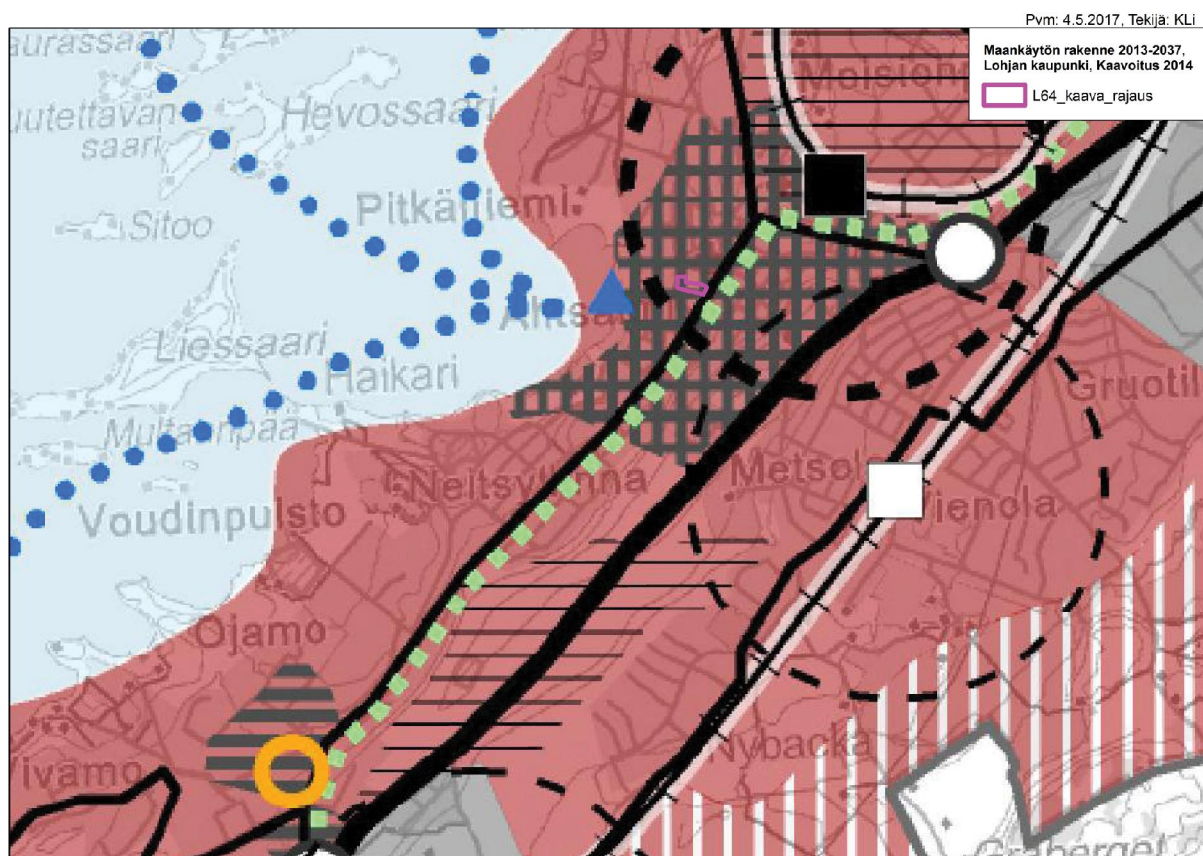
- Lohjan melutilanteen peruskartoitus 2005 (Lohjan ympäristölautakunta, julkaisu 9/05), yhteenveto meluselvityksistä.
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 31.3.2007).
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta, 1995).
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007) Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Lineakonsultit 2012).

1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



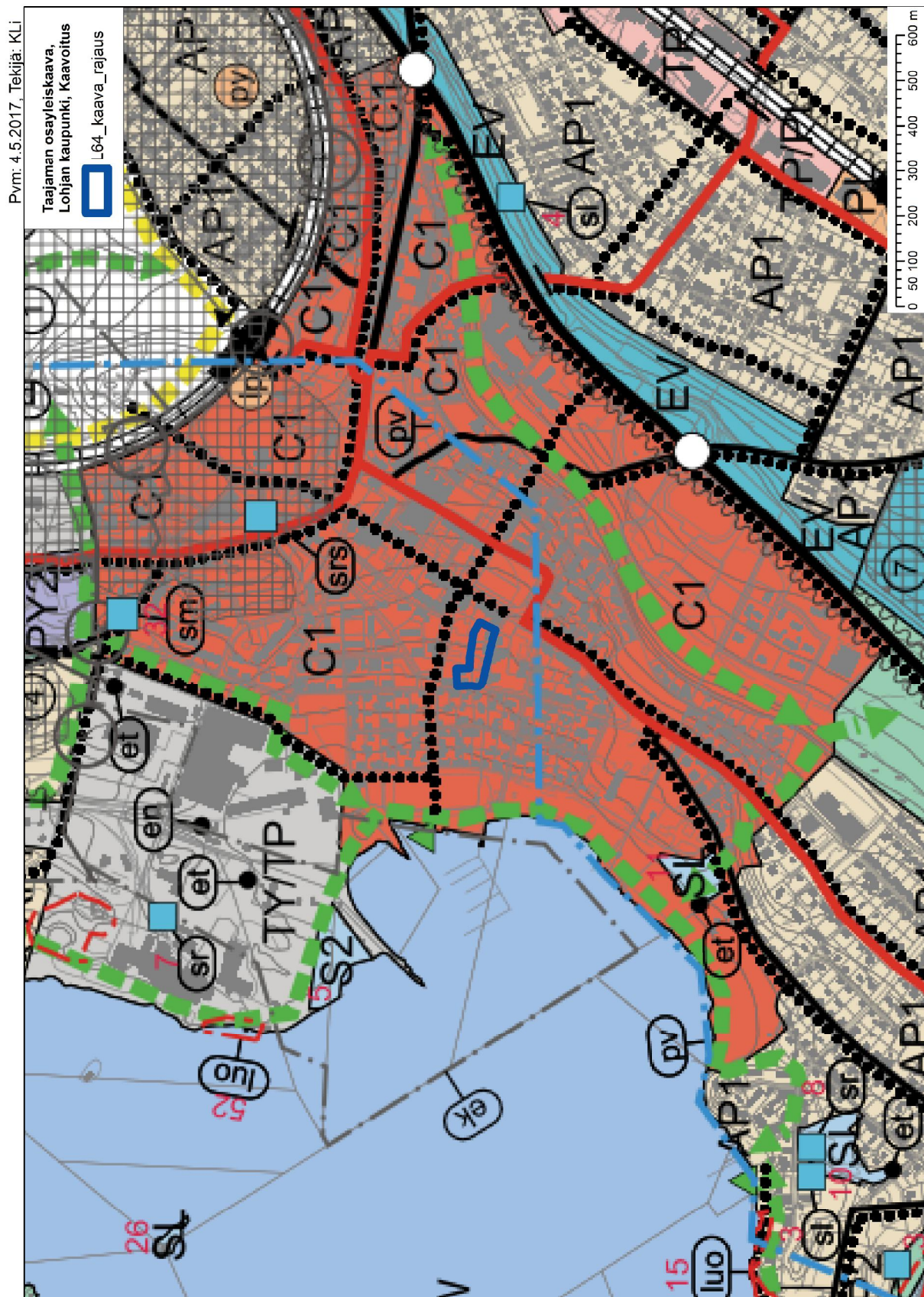
Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037



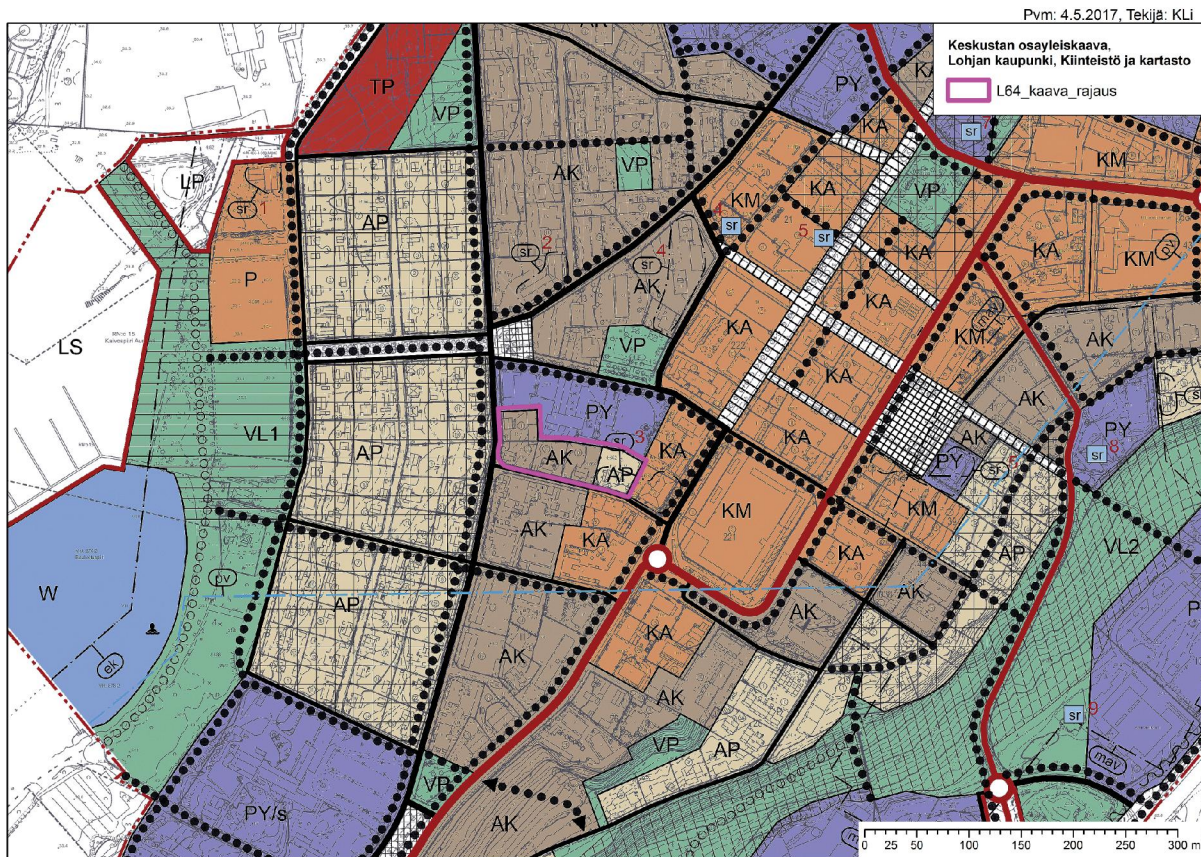
1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Taajamaosayleiskaava

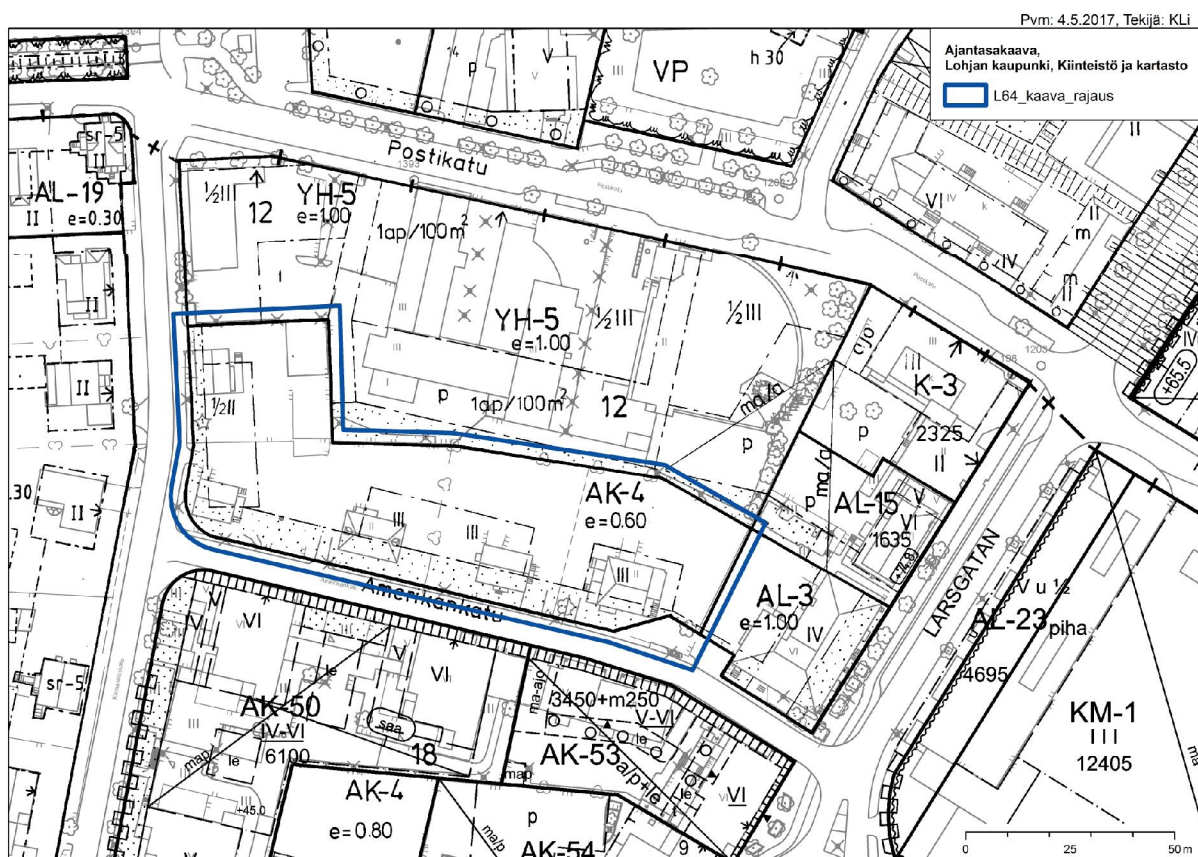


1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

keskustan osayleiskaava

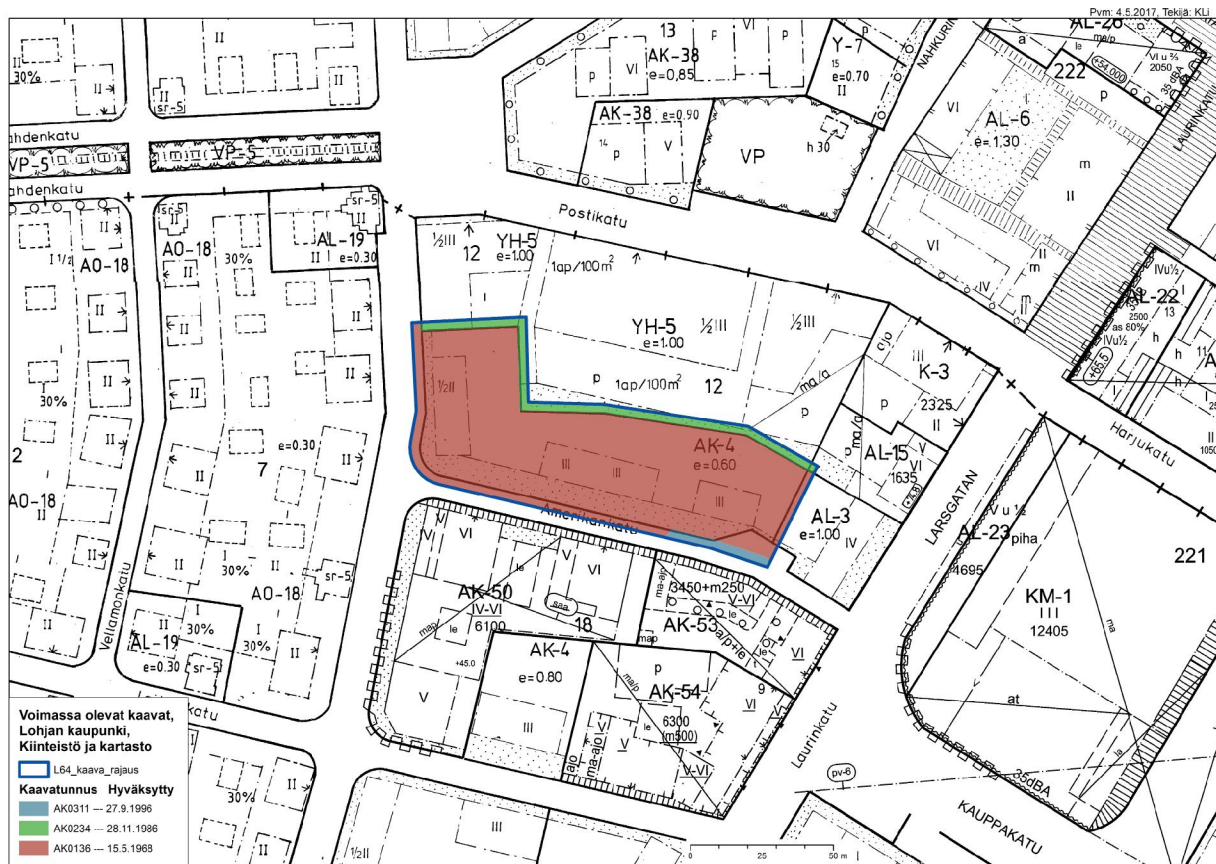


ajantasa-asemakaava



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavojen hyväksymisvuodet



2. Tavoitteet

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

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

KAAVAMUUTOKSEN HAKIJAN TAVOITTEET

Hakijan tarkoituksena on nostaa kaavamuutoksen kautta tonttien nykyistä tehokkuutta siten, että alueen rakentaminen on mahdollista toteuttaa keskusta-alueella sopivana kerrostalorakentamisena

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia 5-6-kerroksisen asuinrakentamisen mahdollisuutta, säilyttää alueen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja vahvistaa niitä suunnitteluratkaisuin.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytös-

2. TAVOITTEET, VALMISTELUVAIHE

sä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu myös tiivistettävä alue kehittämisperiaatemerkinnällä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asutuksen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Maankäytön rakennemalli

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykyisillä joukkoliikennedyteyksillä. Keskustaalueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500- 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Taajamaosayleiskaava

Taajamaosayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C1, joka on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa tontit 1, 22, ja 23 ovat kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK, joka on tarkoitettu pääasiassa kerrostaloasuinnoille. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että vähintään 1/3 niiden pinta-alasta jää oleskelu- tai istutettavaksi alueeksi. Tontti 17 on merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue AP, joka on tarkoitettu pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle.”

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laidinnassa tulee ottaa huomioon Amerikankadun suhteellinen kaopeus.

3. Kaavan kuvaus valmisteluvaiheessa

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOKSET

Valmisteluvaiheessa kaavamuuoksesta on nähtävillä kolme Jatke Uusimaa Oy:n ja arkkitehtitoimisto Ark7 Oy:n laatimaa vaihtoehtoista luonnosta.

Vaihtoehtoja on vertailtu oheisessa taulukossa.

		VE1	VE2	VE3
Tontit 1, 22 ja 23				
rakennuksia		2 kerrostaloa, lyhyet lamellit	L:n muotoinen lamelli	2 kerrostaloa, lyhyet lamellit
kerroksia		V ja VI + kellari	VI	V ja VI + kellari
rakennuksen		4015 k-m ²	3972 k-m ²	4023 k-m ²
pysäköinti		Pihakannen alla 34 ap + avopaikkoja 6 ap	Pysäköintilaitos: alataso 19 ap ylätaso 21 ap (avopaikat)	Pihakannen alla 35 ap + avopaikkoja 5 ap
autopaikkoja yht.		40 ap	40 ap	40 ap
Tontit 8 ja 17				
olemassa oleva asuinrakennus	tontti 8	säilyy	ei säily	säilyy
	tontti 17	säilyy	säilyy	säilyy
uusia rakennuksia		2 kahden asunnon taloa	1 lamellitalo	4 kaupunkipientaloa
uuden rakennuksen kerrosluku		II	IV	III
uuden rakennuksen kerrosala		2 x 238 k-m ² = 476 k-m ²	2237 k-m ²	525 k-m ²

Kaavamääräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa. niissä otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- käyttötarkoitusmerkintä
- pysäköinnin mitoitus ja sijoitus
- liike- tai toimistotilat ja muut asuinympäristöön soveltuvat työtilat
- rakennusten ulkoasu
- melusuojaus
- jätehuolto-, huolto-, varasto ja tekniset tilat
- leikki- ja oleskelualueet
- varasto, harrastus-, kerho ja saunatilat
- istutukset

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, värinä, tai hajuhaitat.
- Varjostava vaikutus

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen

3. KAAVAN KUVAUS VALMISTELUVAIHEESSA

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Tontin 17 rakennussuojelu
- Kerroksellisuus
- Sallittu kerrosluku Amerikankadun pohjoispuolella kasvaa

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

NÄHTÄVILLÄ OLO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat pidettiin nähtävillä MRA 63 §:n mukaisesti ja asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.10.2016 – 25.11.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston auki-oloaikoina, ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Kaavoitus pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

- tekninen toimi
- kunnallistekninen suunnittelu
- logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- perusturvatoimi
- sivistystoimi
- Lohjan museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Kaupunkikeskustan aluetoimikunta
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry.
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys ry.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 30.12.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Asemakaavan muutosta koskevat mielipiteet tuli esittää kirjallisesti nähtävilläoloaikana. Mielipiteet tuli lähettää osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 16 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 7 mielipidettä. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Kiinteistöjen Amerikankatu 2, 2a, 4 ja 6 sekä Karnaistenkatu 19 rakennusten ominaispiirteistä on laadittu selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy, 2017)

Selvityksessä päädytään seuraaviin johtopäätöksiin:

Birger Brunilan laatimassa asemakaavassa Laurinkadun ja Karnaistenkadun varteen oli sijoitettu korkeampia nelikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, niin, että korttelin kulmat olivat umpimaisia. Pääkatujen varteen sijoittuvien korkeampien rakennusten väliin hän oli sijoittanut pientaloja. Kaikki rakennukset olivat kaupunkimaisesti kadun varressa (korttelissa 12 yhtä lukuunottamatta) ja korttelin sisälle muodostui piha-alue. Etelänpuoleisen korttelin 11 rakenne oli vastaava.

1950-luvun loppuun mennessä Brunilan kaavan mukaan toteutui neljä rakennusta: kolme pienempää asuinrakennusta Amerikankadun varrelle (2a, 4 ja 6) sekä pohjaratkaisultaan L-kirjaimen muotoinen nelikerroksinen kerrostalo Amerikankadun ja Laurinkadun kulmaan. Kerrostaloa korotettiin jo 1940-luvulla kahdella kerroksella, mikä muutti sen mittakaavaa oleellisesti suhteessa Brunilan pyrkimykseen muodostaa yhtenäistä kaupunkikuvaa. Karnaistenkadun varsi ei rakentunut Brunilan asemakaavan mukaan umpikulmaisina nelikerroksisina kerrostaloina. 1940-luvulla sinne rakennettiin kaksi selvitysalueeseen kuuluvaa puolitoistakerroksista ajalleen tyypillistä, puurakenteista omakotitaloa.

Voimassa olevassa vuoden 1968 asemakaavassa Amerikankadun ja Karnaistenkadun tonteille on osoitettu rakennuspaikat kaksi ja puoli sekä kolmikerroksisille asuinkerrostaloille, joita ei ole toteutettu. Korttelin kaakkois- ja luoteiskulmat varattiin liike- ja asuinkerrostaloille ja pohjoinen osa korttelia virastokäyttöön. Vain virastorakentaminen on toteutunut ja jalostunut nykymuotoonsa myöhempien asemakaavan muutosten myötä. Korttelin 12 rakennusvaiheet 1960-luvulta nykypäivään ja aikaisempaa massiivisempi rakentaminen ovat sen nykytilan leimaa-antavin piirre.

Amerikankadun etelänpuoleisen korttelin 11 toteutuneisuus poikkeaa täysin Brunilan kaavan ideoista. Tämän työn kohteena olevan katuosuuden kaupunkikuva ei ole toteutunut Brunilan kaavan mukaisena muuta kuin kadun pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Amerikankatu 2a, 4 ja 6 osalta. Ne muodostavat eräänlaisen fragmentin kaupunkirakenteesta. Amerikankadun etelälaita 2000-luvulla rakennettuine asuinkerrostaloineen ei tukeudu Brunilan idoihin. Laurinkadun kulmataloa, joka periaatteessa noudattaa Brunilan ajatusmaailmaa, on korotettu niin merkittävästi, että sen mittakaava on muuttunut. Karnaistenkadun puoli on rakentunut matalampana ja korttelirakenne on avoimempi kuin Brunilan esittämä.

Korttelia 12 ympäröivä katuverkko on Brunilan asemakaavan mukainen. Sen sijaan hänen ajatuksensa korttelin sisälle kätkeytyvästä piha-alueesta ei ole toteutunut muuta kuin Amerikankadun varressa sijaitsevien pientalojen osalta. Kohdealueen viiden pientalon inventointi osoitti, että ne ovat nykyasussaan lähellä alkuperäistä suunnitteluratkaisuaan. 1950-luvulla rakennetut omakotitalot ovat ajalleen tyypillisiä puolitoistakerroksisia satulakattoisia pientaloja, jotka Lohjan rakentamistavalle tyypillisesti sijaitsevat vehreällä puutarhatontilla. Amerikankatu 2:n, Karnaistenkatu 19:sta ja Amerikankatu 4:n rakennusten rakennustaiteellinen merkitys yksittäisinä rakennuksina on vähäinen.

Amerikankatu 6 edustaa harkittua modernismia ja se on paikallishistoriallisesti merkittävän henkilön, Sigurd Hartmannin, rakennuttama. Sen arvo on tunnistettu useammassa selvityksessä ja huomioitu myös kaavoituksessa suojelumerkinnällä. Amerikankatu 2a:n kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy ennen kaikkea rakennuksen typologiaan. Kaksikerroksinen, rapattu, puurakenteinen pienkerrostalo 1930-luvulta edustaa Brunilan kaavan mukaista rakentamista. Rakennuksen arkkitehtuuri on arkista ja aikaansa nähden jopa vanhahtavaa.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaava-suunnittelua on jatkettu luonnosvaihtoehto 3:n pohjalta. Amerikankadun laitaa on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyisen tilanteen levyinen istutettava tontinosa. Rakennus-ajat eivät ulotu lähemmäksi katua kuin nykytilanteessa.

5. Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L64 AMERIKANKATU

2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI

KORTTELIN 12 TONTTIEN 1, 8, 17, 22 JA 23

ASEMAKAAVAN MUUTOS

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 0,5 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 5520 k-m² asuinrakentamista, joka mahdollistaa noin 120 asukasta. Rakennusoikeus nousee voimassa olevasta asemakaavasta 2416 k-m². A-korttelialueella rakennusoikeuden määrä on pidetty ennallaan.

RAKENNE

Asuinrakennusten korttelialue A

Amerikankatu 4 ja 6:n tontit on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi A. Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

Suojeltava rakennus -merkinnällä osoitetun rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja huomioiden rakentamismääräykset asuinhuoneista.

Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti.

Korttelialueen tonttien takaosaan on osoitettu ohjeelliset rakennusalat mahdollistamaan lisärakentaminen.

Asuinkerrostalojen korttelialue AR

Kaava-alueen länsipää on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi AR. Korttelialueelle saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojatut. Parvekkeet tulee lasittaa.

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 pihalle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksista tulee olla autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle. Auton pysäköimispaikat ja toimituspaikat on ympäröitava suojaistutuksin tai umpinaisella aidalla ja sijoitettava erilleen leikkialueista.

Korttelialueen pihakannet tulee toteuttaa viherrakenteet mahdollistavina.

Korttelialueesta tulee noin neljäsosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoltelussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 90 neliometriä kohti, yksi vierasautopaikka 800 k-m² kohti sekä yksi autopaikka kutakin liikehuoneistoa kohti. Kattamattomat autopaikkojen ryhmät tulee rajata piha-alueista ja toisistaan puu- ja pensasistutuksin.

Liikkumisesteisten käyttöön soveltuvien autopaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä TAI sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. On suositeltavaa, että katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Kutakin asuntoa kohti tulee osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

AK-korttelialueen piha-alueelle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:

- Autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin.
- Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvien osin.
- Pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Yleiset määräykset

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

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

RAKENNUSSUOJELU

Amerikankatu 6:n asuinrakennus on merkitty suojeltava rakennus sr -merkinnällä, jota koskee määräys: rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

LIIKENNE

Amerikankatu 6:n kohdalla ollut kääntöpaikkavaraus poistuu tarpeettomana suunnittelualueelta. Ajoliikenne AK-korttelialueelle tapahtuu Karnaistenkadun puolelta. Kaava-alueen lähietäisyydellä sijaitsee lohjan linja-autoasema.

PALVELUT

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Korttelialueille saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemätöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueella on mahdollista rakentaa normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m. Suunnittelualue ei ole tulvariskialueella.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, värinä, tai hajuhaitat.
- Varjostava vaikutus

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

- Ei merkittävää vaikutusta

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- Uusien asuntojen sijoittuminen keskusta-alueelle
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- Tontin 17 rakennussuojelu
- Kerroksellisuus
- Sallittu kerrosluku Amerikankadun pohjoispuolella kasvaa