



# LOHJA L35 RAJAVARTIOSTONKATU, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

**AK-62/s**

**Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen 1950-luvun rakennuskantaan kattomuodon ja -materiaalin, julkisivumateriaalin ja väriyksen osalta. Koko korttelialueen julkisivuväreistä tulee laatia suunnitelma ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumattonta rappausta. Kattomuotona tulee olla harjakatto, ja materiaalina tulee käyttää tiilenpunaista savi- tai betonikattotiiltä tai punaista sileää saumapeltiä. Talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennusten tyyliä, mutta julkisivuissa voidaan käyttää myös puuta. Rakennusten valtatien puoleiselle osalle ei tule sijoittaa parvekkeita. Etelään 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 ulkoasun ominaispiirteet säilyvät. Asuntoja saa rakentaa kahteen kerrokseen. Ulkoasua koskeviin muutos- ja korjaustöihin tulee hakea lupa ja niistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueella tulee varata vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida kangasmetsän huono kulutuksenkestävyys. 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 pihalle. Pihajärjestelyin, rakennus- ja rakentein tulee huolehtia siitä, että leikki- ja oleskelualueiden keskimelutaso ei ylitä 55dBA. Meluuesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet on rakennettava ennen asuntojen käyttöönottoa.

Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa rajata rakenteellisin aidoin. Rakentamattomille alueille, joita ei käytetä kulkuteinä ja pysäköintiin, tulee istuttaa puita. Alueita tulee ylläpitää huoltellussa kunnossa niin, että niiden maisemallinen merkitys osana harjuluontoa säilyy.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta asumista palvelevaa asunnon ulkopuolista varasto-, huolto-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakolle tai niille osoitetuille rakennusaloille piha-alueella. Porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäkäyntitasojen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen. Porraskäytävissä tulee olla ikkuna.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 asuinkem<sup>2</sup>. Lisäksi tulee osoittaa vieraspaikkoja 1 ap/asuinarakennus tai mikäli asuinrakennuksessa on useita porrashuoneita 1 ap/porrashuone. Kaikki autopaikat lukuun ottamatta liikkumisesteisten autopaikkoja tulee sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

Korttelialueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

**VU**

**Urheilu- ja virkistysalue.**

**LPA**

**Autopaikkojen korttelialue.**

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

**ET**

**Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

**EV**

**Suojaviheralue.**  
Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että niiden maisemallinen ja melua vaimentava merkitys säilyy.

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

**Kaupungin- tai kunnanosan raja.**

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**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.**

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

**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.**

**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**

**Rakennusala.**

**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**

**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**

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

**le**

**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

**Istutettava alueen osa.**

**Katu.**

**Katu.**

**Ulkoilureitti.**

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

**(K224 AK-62)**

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

**Suojeltava alue.**

Tontinosa, jonka puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee hoitaa ja uudistaa puistometsänhoidon periaatteita noudattaen siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

**(pv)**

**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 hallisemattomia 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. Rakennuslupahakemuksen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

**Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.**

**Lohja**

**2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 224 osan sekä virkistys-, pysäköinti- ja katualueen asemakaavan muutos, jolla muodostuu 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelien 224 ja 98 osat; asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueet sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.**

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare  
KL

Anitta Ojanen  
Kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA  
Planläggningsarkitekt

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

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

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

Ari Pirainen  
Kaupungingeodeetti  
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingskedan:

Päiväys/Datum

**Lainvoimainen/Vunnit laga kraft**

**Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige**

**Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadsstyrelsen**

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

18.11.2014 §

Rev.

Pvm./Dat.

**VALMISTELUVAIHE**

18.11.2014



**LOHJAN KAUPUNKI**  
Ympäristötoimi  
Kaavoitus

**LOJO STAD**  
Miljösektorn  
Planläggning

**L35**