

# LOHJA L40 SUURLOHJANKATU, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 ja korttelinosan 49 sekä katualueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 1. kaupunginosa Anttila, kortteli 43 tontti 17 ja korttelinosan 49 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

## LOJO

### L40 STORLOJOGATAN, ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

Ändring av detaljplan och tomindelning för kvarter 43 och kvarterss del 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila.

Därigenom bildas tomt 17 i kvarter 43, tomt 11 och 12 i kvarterss del 49 samt gatuområde i stadsdel 1, Anttila.

ASEMAKAAVAMERKINTÄ JA -MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANEETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

AL

#### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden ulkotilat ja parvekkeet ovat melulta suojuatat. Parvekkeet tulee lisätä.

Tontin kerrosalasta on vähintään 200 m<sup>2</sup> varattavaa katutasossa liike- tai toimistorakennusta tai muita asuinypäristöön soveltuavia työtiloja varten. Nämä tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti katuaukion yhteyteen.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % kerrosalasta katuksia sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisista varasto-, huolto-, askelet-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennuksen kalkkini kerrosalan ulkotiloihin ja pihaeluelle. Asuinrakennusten porrashuoneiden kalkkien kerrostero on sisäaankäytässä 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä kaupunkimaisen keskustaympäristön laatuja ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön ja kertoovalle olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisärmöjä.

Korttelialueella on varattavaa vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarjoituksen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksen tulee olla maantaisoisen autopaijosta erotettu turvalinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevä materiaalia. Alueelle, joita ei käytetä kulkutieina tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisensa huoltellessa kunnossaa.

Autopaijosta on rakennettava vähintään yksi autopaijaka kutakin asuntojen kerrosalan 90 nelioimetria kohti, yksi vierasautopaijaka 800 m<sup>2</sup> kohti sekä yksi autopaijaka kutakin liikehuoneisto kohti. Katun rajoittuvat autopaijat tulee sijoittaa katokseen tai talliin, niin että rakentuutat kattutaloja muodostavat seinä. Kattomat erilliset autotallit suosittavat itsetutettu viherkatot. Alueen sahakorjauksen vaatimust muuntamotit tulee sijoittaa maantason siten, että ne ovat helposti saavutettavissa. Tilat saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Erillinen muuntamarakennuksen julkisivujen tulee olla käsittely samoin kuin autotekosten.

Kutakin asuntoa kohti tulee osaltaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määrykset.

#### Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Bostadslägenheterna ska planeras så att deras utrymmen utomhus samt balkonger är skyddade för buller. Balkongerna ska vara inglasade.

Av väningsynta på tomen ska minst 200 m<sup>2</sup> på gatuplan reserveras för affärs- eller kontorslokaler eller arbetsrum som lämpar sig i en boendemiljö. Lokalerna ska i första hand forläggas i anslutning till den oppna platsen.

KM

#### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikö.

Korttelialueelle on liikerakentamisen lisäksi mahdollista sijoittaa myös palvelu-, toimisto-, opetus- ja kokoustiloja. Korttelialueella saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, ja ilman etta ne mitoitetaan autopaijoihin, pääasiassa käytäntarkoituksen mukaan. Utrummena tulee byggas vähintään 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen.

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen sisälle, avointa pysäköintipaikointi ei sallita.

Autopaijoihin tulee osaltaa vähintään:

- Liiketila, pääviettastavarakauppa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Liiketila, muu 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>
- Toimistola 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>
- Opetus- ja toimistola 0,5 ap / henkilö
- Kokoonistola 0,1 ap / henkilö

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta tulee sallia kiinteistömajistari tekemän erillisen sopimuksen perusteella ajoittain Vihdinlakun alittaa vireisten kattelien maanalaisin pysäköintilaitoksiin. Henkilökunnan ja opiskelijoiden pysäköintipaikat voidaan rakennusluvan yhteydessä esitetä vähintään 15 m<sup>2</sup> ylittävänä osana.

Korttelialueella on varattavaa vapaata aluetta leikki- ja oleskelutarjoituksen vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Asuinrakennuksen tulee olla maantaisoisen autopaijosta erotettu turvalinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevä materiaalia. Alueelle, joita ei käytetä kulkutieina tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvillisensa huoltellessa kunnossaa.

Autopaijosta on rakennettava vähintään yksi autopaijaka kutakin asuntojen kerrosalan 90 nelioimetria kohti, yksi vierasautopaijaka 800 m<sup>2</sup> kohti sekä yksi autopaijaka kutakin liikehuoneisto kohti. Katun rajoittuvat autopaijat tulee sijoittaa katokseen tai talliin, niin että rakentuutat kattutaloja muodostavat seinä. Kattomat erilliset autotallit suosittavat itsetutettu viherkatot. Alueen sahakorjauksen vaatimust muuntamotit tulee sijoittaa maantason siten, että ne ovat helposti saavutettavissa. Tilat saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Erillinen muuntamarakennuksen julkisivujen tulee olla käsittely samoin kuin autotekosten.

Kutakin asuntoa kohti tulee osaltaa vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määrykset.

#### Kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

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

Byggnadernas exteriörer bör för sin del ha höga kvaliteten och trivsamheten i den urbana centrummiljön. Bygget ska anpassas till den omgivande miljön, och byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. Synliga elementfigurer är inte tillåtna i fasaderna.

Inom kvartersområdet ska frimärke som motsvarar minst 10 % av väningsytan för boende användas för lek och vistelse. Från bostadshusen 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 planeras med buskar och träd och underhållas som planterings i värdat skick.

Antalet bilplatser ska uppgå till minst en bilplats per 90 kvadratmeter väningsytan i bostäderna, en gastplats per 200 kvadratmeter väningsytan samt en bilplats per affärslokaler. Bilplatserna som gränsar mot gatan ska forläggas under skyddstak eller i garage så att väggen blir en del av gaturummet. Planerat grönat rekommenderas som takmaterial. De transformatorutrymmen som eldistibutionen i området kräver ska placeras i markplanet. Området ska sätt att det lätt kan nås. Utrummena tulee byggas utöver den väningsytan som markats ut i planen. Fasaden på ett separat transformatorhus ska vara behandlad på samma sätt som överbyggnaderna till bilplatserna.

För varje bostad ska åtminstone en cykelplats anvisas.

Dartill omfattas kvartersområdet av de allmänna bestämmelserna för planområdet.

Cykelparkeringarna i kvartersområdet kan forläggas till det intilliggande gatuområdet förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Trapporna och ramperna vid ingångarna kan byggas på gatuområdet, om de inte kan byggas på tomen utan orimliga svårigheter och kostnader, och förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Takfotslinjen på affärsbyggnadens fasader mot Storlojogatan och rondellen ska ha minst samma höjdlege som takfotslinjen på byggnaderna rakt mitt emot. De ingångar som används av kunder ska framhävas med lodrata element och material eller bearbetning som avviker från fasaden i övrigt.

Byggnadernas och de fasta reklamanordningarnas ytter bor för sin del ha höga kvaliteten och trivsamheten i den urbana centrummiljön. Bygget ska anpassas till den omgivande miljön, och kvarteret ska utgöras av en enhetlig helhet. Lokaler för parkering, avfallshantering, underhåll och lager samt tekniska utrymmen och konstruktioner som husherrn kräver får inte urskilja sig på ett dominerande sätt i fasaden.

En förbindelse som byggs på ett separat avtal mellan fastighetsägarna ska vara tillåten via parkeringsanläggningen under jord. Förbindelsen går under vichtsgatan till de underjordiska parkeringsanläggningarna i grannkvarteren. Parkeringsplatser för personal och studerande kan forläggas inom rimligt avstånd i närområdet enligt den plan som ska läggas fram i samband med bygget.

Cykelplatserna i kvartersområdet kan forläggas till det intilliggande gatuområdet förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Trapporna och ramperna vid ingångarna kan byggas på gatuområdet, om de inte kan byggas på tomen utan orimliga svårigheter och kostnader, och förutsatt att de inte hindrar trafiken på gatuområdet.

Takfotslinjen på affärsbyggnadens fasader mot Storlojogatan och rondellen ska ha minst samma höjdlege som takfotslinjen på byggnaderna rakt mitt emot. De ingångar som används av kunder ska framhävas med lodrata element och material eller bearbetning som avviker från fasaden i övrigt.

Byggnadernas och de fasta reklamanordningarnas ytter bor för sin del ha höga kvaliteten och trivsamheten i den urbana centrummiljön. Bygget ska anpassas till den omgivande miljön, och kvarteret ska utgöras av en enhetlig helhet. Lokaler för parkering, avfallshantering, underhåll och lager samt tekniska utrymmen och konstruktioner som husherrn kräver får inte urskilja sig på ett dominerande sätt i fasaden.

Dartill omfattas kvartersområdet av de allmänna bestämmelserna för planområdet.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utför planområdets gräns.

Kortteli, korttelinosan jaalueen rajat.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.

Osa-alueen rajat.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen rajat.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen tonttirakennuspaikan rajat.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomindelning.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Stadsdels- eller kommunelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Namn på stads- eller kommunel.

Kortteli nummer.

Kvartersnummer.

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

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

Rakennusoikeus kerrosalanlönometrin.

Byggnadsrät i kvadratmeter väningsyta.

Roomalainen numero osaltaan rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosyvyn.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet vänningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del darav.

Rakennusal.

Byggnadsyta.

Ohjeellinen muuntoasema.

Riktgivande plats för transformatorstation.

Rakennusal, jolle saa sijoittaa autotalleja tai katoksia.

Byggnadsyta som får bebyggas med garage eller täckta bilplatser.

Maanalaisen autonsälytyspaikan rakennusal.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jord.

Nuoli osaltaan rakennusalen sivun, johon rakennus osaltas kiinni.

Rakennuksen perustukset ja salaojitus voivat ulottua katualueelle.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Dräneringen och grunden till byggnaden kan sträcka sig ut över gatuområdet.

Merkintä osaltaan rakennusalen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänemeristävyyden liikennemuoto 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 den sida av byggnadsytan.

Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.

Katu.

Gata.