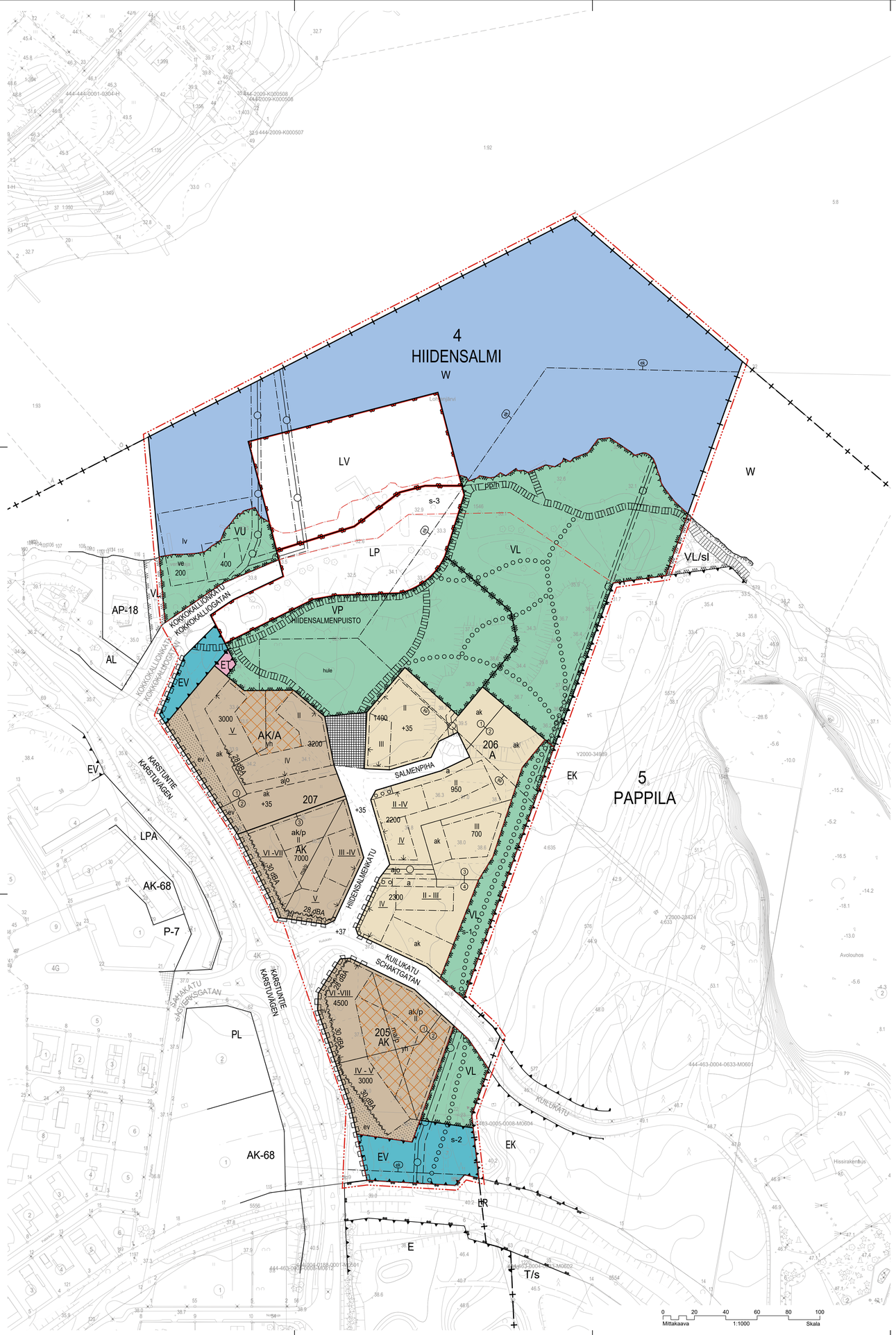

LOHJA
L89 HIIDENSALMI II, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-207 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.

Tonttijaolla muodostuvat:
Korttelin 205 tontit 1 ja 2, korttelin 206 tontit 1 ja 2 ja korttelin 207 tontit 1-4.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A — **Asuinrakennusten korttelialue.**
Korttelialueelle saa sijoittaa kerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä pientaloja.
Korttelin 206 tontille 1 saa sijoittaa myös erillistaloja.

Korttelialuetta koskevat lisäksi korttelialueiden yhteiset määräykset ja kaava-alueen yleiset määräykset.

AK — **Asuinkerrostalojen korttelialue.**
Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä korkeimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Korttelialueilla saa sijoittaa sisäpihan puolella ulkoseinän eteen enintään 2 m syviä viherhuoneita, joita ei lasketa rakennusoikeuteen ja joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pysäköintilaitoksen ja/tai pihakannen saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennelmien katujen puoleiset julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja verhota kasvillisuudella ja/tai taiteen keinoin.

Korttelin 207 tontin 3 toteutumiseen asti alueen puusto säilytetään ja sitä hoidetaan luonnontilaisena metsänä.

Korttelialuetta koskevat lisäksi korttelialueiden yhteiset määräykset ja kaava-alueen yleiset määräykset.

AK/A — **Asuinkerrostalojen ja muiden asuinrakennusten korttelialue.**
Korttelialueelle saa rakentaa kerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä pientaloja.

Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä korkeimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Korttelialueilla saa sijoittaa sisäpihan puolella ulkoseinän eteen enintään 2 m syviä viherhuoneita, joita ei lasketa rakennusoikeuteen ja joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi korttelialueiden yhteiset määräykset ja kaava-alueen yleiset määräykset.

VP — **Puisto.**
Alueen rakentamisen ja hoidon tulee perustua erikseen laadittavaan puistosuunnitelmaan.

Olemassa oleva puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

VL — **Lähivirkistysalue.**
Olemassa oleva puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

VU — **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiurheiluun liittyvää toimintaa varten.**
Alueelle saa sijoittaa venevajan ja toimintaan liittyvän palvelurakennuksen. Alueen saa aidata.

LV — **Venesatama/venevalkama.**

LP — **Yleinen pysäköintialue.**

ET — **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

EV — **Suojaviheralue.**
Olemassa oleva puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

W — **Vesialue.**

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.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

4 — **Kaupungin- tai kunnanosan numero.**

HIIDEN — **Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**

206 — **Korttelin numero.**

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

2300 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

+37 — **Maanpinnan liikimääräinen korkeusasema.**

VI — **Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.**

② — **Sitovan tontitijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Rakennusala.

a — **Alueen osa, jolle saa sijoittaa autopaikkoja.**
Alueelle saa sijoittaa autokatoksia sekä asuinrakennuksiin kytkettyjä autokatoksia. Erillisten katosten tulee olla viherkattoisia.

Muut kuin katualueeseen rajautuvat autokatokset saa rakentaa tontin rajaan kiinni.

ak — **Alueen osa, jolle saa sijoittaa autokatoksia.**
Muut kuin vieraspysäköintiä varten varatut autopaikat on katettava katoksilla, joissa on viherkatto.
Katokset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
Autokatokset saa rakentaa tontin rajaan kiinni.

ak/p — **Alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelialueen yhteisen pysäköintilaitoksen.**
Laitoksen katon tai katosten tulee olla viherkattoisia.

ma/p — **Alueen osa, jolla pysäköintiä saa sijoittaa pihakannen alle ja rakennusten pohjakerrokseen tai sen alle.**

yh — **Korttelialueen yhteiseen käyttöön varattu alueen osa.**
Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta.
Alueelle saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätehuolto-, varasto-, ja harrastustiloja. Em. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen ja niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
Yhteiskäyttötilat saa kytkeä asuinrakennuksiin.
Alueelle saa sijoittaa myös polkupyöräkatoksia, jätehuolto- ja varastorakennuksia ja keveitä piharakennuksia korttelin yhteenlasketun rakennusoikeuden lisäksi.

ev — **Melualueella sijaitseva istutettavan alueen osa.**
Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen maisemallinen ja mahdollinen melua vaimentava merkitys säilyy.

hule — **Hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa.**
Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alueen mahdolliset luontoarvot.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

28 dBA — **Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ääneneristävyysvaatimus (dBA) on osoitettu asemakaavakartassa.**

lv — **Venevalkamaksi varattu alueen osa.**

ve — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.**

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Aukiomainen katualueen osa.

Ulkoilureitti.

ajo — **Ajoyhteys.**

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp/h — **Jalankululle varattu katu tai alueen osa, jossa huoltoajo sallittu.**

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-1 — **Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka.**
Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

s-2 — **Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuva alue.**
Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajille soveltuvaa elinympäristöä.

s-3 — **Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.**
Alueen kautta on säilytettävä, kehitettävä ja rakennettava puustoinen latvusyhteys.

kp — **Kaivospiiri.**

Yleiset määräykset AK, AK/A ja A korttelialueilla:

Alueella ja sen lähiympäristössä on ympäristöluvan varaista teollisuus- ja kaivostoimintaa.

Alueella esiintyy kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdykset eivät aiheuta rakennuksille vaurioriskiä. Rakentamisessa tulee suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää selvitys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun maksimitasojen alittumisesta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa. Meluesteenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin. Julkisivuilla, joilla yömelun ohjearvo ylittyy, parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelien Karstuntien puoleinen korkea julkisivu muodostaa suojan liikennemelua vastaan. Kerrostalot on yhdistettävä toisiinsa muureilla, matalilla siipiosilla tai parveke-/ viherhuonevyöhykkeillä.

Korttelialueille saa sijoittaa luonteeltaan ja vaikutuksiltaan tavanomaiseen asumiseen verrattavaa erityisasumista.

Tonttien rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin.

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

Asuinrakennusten kattojen tulee olla pääasiallisesti muuta kuin tasakattoa. Korttelialueilla julkisivujen materiaalien ja värien tulee muodostaa hallintarajojen yli ulottuva, visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus, kaupunkikuvaa elävöittävä monimuotoisuus sallien. Värimaailmassa tulee suosia luonnonläheisiä sävyjä. Maantasokerrosten julkisivu ja massoittelu eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Korttelien 205 ja 207 julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Korttelialueille laaditaan rakentamistapaohjeet.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusta tai piharakennelmien arkkitehtuuria.

Kerrostalojen piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueilla asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen, autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle tai vaihtoehtoisesti asunnon omalle pihalle.

Alueelle saa sijoittaa erilaisia yhteiskäyttö-, jätehuolto-, varasto-, ja harrastustiloja. Em. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen ja niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Korttelialueilla porrashuoneiden kaikkien kerrosten sisäänkäyntitasojen 15 m² ylittävää osaa ei lasketa rakennusoikeuteen edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa enintään 10 % kokonaiskerrosalasta asumista häiritsemättömiä lähipalveluita tai liike- tai toimistotiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Autopaikkoja tulee rakentaa:
- kerrostaloille vähintään 1 ap/ 90 k-m² ja 1 vieras-ap/ 800 k-m²,
- rivitaloille ja kytketyille pientaloille vähintään 1 ap / 70 k-m², 1 vieras-ap / 5 asuntoa
- erillistaloille vähintään 2 ap/ asunto

Autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti siihen osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennuksen yhteyteen. Vieraspaikkoja, liikkumisesteisten autopaikkoja sekä teknistä huoltoa, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja saa tontille sijoittaa vapaasti.

Pysäköintipaikkojen määrästä voidaan poiketa, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä voidaan osoittaa pysyvä ratkaisu, jolla pysäköintipaikkojen tarve on vähäisempi.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään puolet on sijoitettava katettuun tilaan.

Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huoliteltussa kunnossa.

Yleiset määräykset:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +33,35. Paikoissa, joissa maanpinta on suosituskorkeutta alemmalla tasolla, tulvariski tulee huomioida mm. riittävin maanpinnan korotuksin niin, että tulvavesi ei suosituskorkeudelle noustessaan aiheuta vahinkoa.

Maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty.

Tekniset rakennukset, talousrakennukset ja muut niihin rinnastettavat rakennukset ja rakennelmat on muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sovitettava alueen yleisilmeeseen ja asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Hulevedet:

Korttelialueilla puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan tai ne on johdettava pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Niiden alueiden, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla vettä läpäisevä yhtenäisiä istutusalueita.

Korttelialueilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m ³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

Hiidensalmenkadulla tulee olla istutuksin yhdistetty hulevesien viivytysrakenne, mikä toimii tarvittaessa myös tulvareittinä.

Kaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjeiden yhteydessä laadittavaa koko aluetta koskevaa hulevesisuunnitelmaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontti- tai aluekohtainen suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

Lohja
Asemakaavan muutos koskee:
Lohjan kaupungin 4. kaupunginosan Hiidensalmi kortteleita 191, 192, osaa korttelia 195 sekä katu- ja puistoalueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Lohjan kaupungin 4. kaupunginosa Hiidensalmi, korttelit 205-207 ja virkistys-, puisto-, katu- ja suojaviheralueita sekä erityis-, vesi- ja venesatama-alue.
Tonttijaolla muodostuvat:
Korttelin 205 tontit 1 ja 2, korttelin 206 tontit 1 ja 2 ja korttelin 207 tontit 1-4 .

Valmistelija/Beredare	Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef	Piirtäjä/Ritare
		KLI
Iris Jägel-Balcan Kaavoitusarkkitehti Planläggningsarkitekt	Leena Iso-Markku, DI, YKS/284 Kaavoituspäällikkö Planläggningschef	

Koordinaattijärjestelmät:
Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

Tapio Ruutiainen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Kortteliin on laadittava erillinen sitova tonttijako.
En separat och bindande tomtindelning skall uppgöras för kvarteret.

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	**___.___.20___**
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	**___.___20___ § ____**

Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt	__.__.__.__202_ MRA § 27
Kaupunginhallitus/Stadstyrelsen	__.__.202_ § ___
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	01.06.2022 § ___
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	01.11.-22.12.2017 MRA § 30
Lohjan kaavoitus/Lojo planläggning	18.10.2017 §41
Vaihe EHDOTUSVAIHE	Pvm./Dat. 01.06.2022

LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsplanering
Planläggning

L89