



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alue varataan yhteisötaloa varten. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää palvelutiloja, toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä tuottamattomia työpajoja varten. Asiakaspysäköinti on toteutettava tontilla, eikä toiminnasta saa aiheutua raskasta liikennettä. Korttelialueelle saa sijoittaa jätteiden lajittelupisteen, joka on aidattava ja toteutettava ulkonaoltiaan korkeatasoisena.



Puisto.
Aluetta tulee hoitaa luonnon monimuotoisuutta säilyttävillä ja edistävillä toimenpiteillä.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa puustoa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että säiliitään vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesijärjestelyjä esim. ojja, tasasualtaita tai lampia. Alueen läpi saa johtaa polkuja. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaukunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



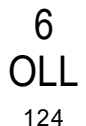
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaukunginosan numero.



Kaukunginosan nimi.



Korttelin numero.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Alueen osa, jolle ulottuu Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista mukainen uusien alueiden melutason yöohjearvo 45 dBA. Alueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman rakenteellista melunsuojausta.



Istutettava alueen osa.



Alueella oleva puusto tulee säilyttää.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Alueen toiminnot tulee sijoittaa olevan puuston lomaan.



Ohjeellinen hulevesien viivyttyämiseen varattu alue.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita. Alueelle voidaan sijoittaa kortteleiden 47, 122-124 AO-tonttien jätteiden yhteiskeräysastioita. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Pihakatu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Johtoa varten varattu alueen osa.



z = sähköjohto



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Suojeltava alueen osa.
Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa kuusialtaa. Aita tulee pitää huolitellussa kunnossa ja tarvittaessa uudistaa tai täydennysistuttaa.



Suojeltava puu tai pensas.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

Kaava-alueen maaperä on potentiaalista hapanta sulfaattimaa-aluetta.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvittävä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Rakentamislupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä rakentamisluvan yhteydessä. Hapannoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen lajityksessä sekä kuivatusvyöhydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä hapannoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty. Tonttien ja katujen rakentamisessa tulee varautua maanpinnan nostoon. Hapannoitumisriski on huomioitava laskettaessa pohjaveden pintaa. Ensimmäisesti tulee välttää pohjaveden tason laskemista. Suunnittelussa on huomioitava rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.

Tontin suunnittelussa rakennuskohteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen vaihtelevat rakennettavuustekijät ja maaperäolosuhteet.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen luonteen kanssa.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyyteen sekä energiatehokkuuteen.

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuuliolosuhteet pihojen oleskelualueilla ja mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria siten, että ne eivät aiheuta häiritsevää heljastusta. Mahdollisuuksien mukaan tulee välttää naapuritonttien aurinkoenergian keräämiseen liittyvien laitteiden varjostamista.

Viherkattojen rakentaminen on sallittua.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 metriä. Rakennelman etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 2 metriä.

Alueella, jolla ei suoriteta rakentamistoimenpiteitä, tulee maanpintaa säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään. Rakentamisessa syntyvät puhtaast maamassat sekä kiviaines tulee hyödyntää alueella. Alueella tulee käyttää ekologisia ja kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Tontilla tulee säastää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Ne rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajotieinä eikä pysäköintien, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee erityisesti välttää vettäläpääsemättömiä pintoja. Pysäköintipaikkojen pinnotteena käytetään soraa, kivituhkaa tai vettä läpäisevää kiveystä. Kulkuväylien pinnotteena voidaan käyttää asfalttia.

AR- ja AKR-korttelialueet:

Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarpeeseen vähintään 10% asuinkerrosalasta.

AR- ja AKR-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalli- tai varastorakennuksia 300 k-m².

Kullekin tontille voidaan rakentaa korkeintaan yksi erillinen saunarakennus jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.

AO-korttelialueet:

Kullekin tontille voidaan rakentaa korkeintaan yksi erillinen saunarakennus jonka maksimikoko on 30 m².

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri. Katoksen maksimikoko on 30 m². Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla massoituiltaan alisteisia pääarakennukselle. Pääarakennuksen lisäksi tontille saa sijoittaa muita rakennuskohteita korkeintaan 5 kappaletta.

Korttelin 47 tontteja 13-15 sekä korttelin 122 tontteja 4, 5 ja 7 koskee seuraava määräys:

Rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden sijoittelussa ja julkisivurakenteissa ottaa huomioon maantien 52 sekä Ollikkalankadun aiheuttama liikennemelu. Asuinrakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisämelutasojen ohjearvot niillä täyttyvät.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojaattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila. Päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvojen saavuttamiseksi ulko-oleskelualue tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden suojaan maantien 52 sekä Ollikkalankadun liikennemelulta. Melusteena toimivan rakennuskohteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muilla tavoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

Autopaikkoja on osoitettava:

AO-korttelialueet: 2 ap/tontti

AR- ja AKR-alueet: 1 ap/70 k-m²

AH-korttelialue: 1ap/30 k-m²

AR- ja AKR-korttelialueilla avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksiin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:

Pysäköintipaikkoja polkupyörä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkoluokitusmahdollisuudella. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontilla on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovaelineille.

Polkupyörän pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katetussa ja lukittavassa tilassa, jossa on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkoluokittavat telineet. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkoluokitusmahdollisuus.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttyämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP-alueille voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttyämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutus suunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa esimerkiksi viivytyspainanteilla, -altailla, -kaivoilla tai -säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemättömää pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjäntä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Ensimmäisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikoillaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivytää syntypaikoillaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hitaasta ja viivytään vesien kulkua ojiin, tasasualtaiden ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättämään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan.

Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.