

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten tulee olla terassitaloja. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden meluntorjunta vaatii erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus. Rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerros-luvun lisäksi sijoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja enintään 10% tontin kerrosalasta.

AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten tulee muodostaa moottoritien melulta pihaa suojaava massa. Rakennusten väliin tulee sijoittaa rakennuksien korkeuinen meluaita. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden meluntorjunta vaatii erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus. Rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerros-luvun lisäksi sijoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja enintään 10% tontin kerrosalasta.

A-1 Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateri-aalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillispien-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO Erillispientalojen korttelialue.

AO-7 Ryhmässä rakennettavien erillispientalojen alue. Asuintilojen lisäksi alueelle voidaan rakentaa asuntokohtaisia talousrakennuksia enintään 30k-m2 asuinrakennusta kohti sekä yhteistiloja korttelikohtaisen rakennusoikeuden puitteissa. Autopaikoitus ja jätehuolto tulee koota yhteen.

VP-1 Puisto jota kehitetään suona / kosteikkona.

VL Lähivirkistysalue.

EV Suojaviheralue.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu korttelin 771 autopaikoille.

— · — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

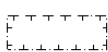
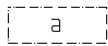
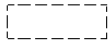
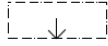
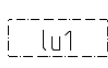

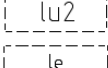
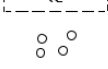
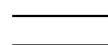
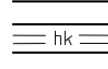

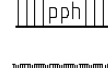
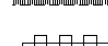

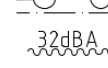
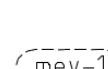
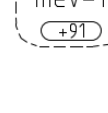
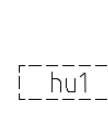
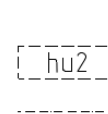

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

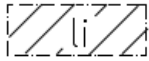
— — — — Osa-alueen raja.

----- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja

768	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
AAPONTIE	Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
2/3k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan, rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan, rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
180+60	Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän. Talousrakennukset ja autotallin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle eikä kuitenkaan luonnontilaisena säilytettävälle (lu1) tai istutettavalle alueelle.

	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue. Maanpinnan muokkaaminen, poistaminen tai korvaaminen on kielletty. Ympäristöä muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia ja edellyttävät tontin miljöö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.
	Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puuryhmä.
	Katu.
	Hidaskatu.
	Pihakatu
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dBA.
	Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaaksimaavallija sen vähimmäiskorkeusasema pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointija istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusaemien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 777 on rakennettu, meluvalli on muutoin rakennettava ennen kortteleiden 773 ja 776 rakentamista.
	Hulevesien imeyttämislaitteille varattu ohjeellinen alueen osa. Entinen pellon reunaojan vyöhykkeellä säilytetään pensaikko ja puusto ja ojasta muodostetaan luonnonmukainen vesiaihe.
	Hulevesien imeyttämislaitteille varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytetään luonnonmukaisena kosteikkona.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.



Alue joka on rajattu luontoselvityksessä liito-oravan elinympäristöksi, ja jolla puiden kaataminen tai vahingoittaminen on kielletty.

Parvekkeiden meluntorjunta vaatii akustiikan erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus.

Leikki- ja oleskelualueet tulee tarpeen tullen suojata melulta siten, että VNP 993/1992 ohjearvot täyttyvät. Yöaikainen 45 dB melutason raja-arvo on mitoittava.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

AK-1, AK-2, A-1 ja AO-7 korttelit 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m².

AR korttelit 1,0 ap/asunto ja 1 vieraspaikka /5 asuntoa.

AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

Meluvalli rakennetaan korttelien 773 ja 777 kohdalla vain, jos kyseisten kortteleiden AK-2 -tontteja ei rakenneta ennen läheisiä AO-, AR- ja A-1 -tontteja (korttelit 768, 770, 773, 774, 775, 776). Kun kortteleiden 773 ja 777 AK-2 -tontit on rakennettu, läheisten kortteleiden meluntorjunta on riittävä. Mikäli lopullinen rakennusmassoittelu korttelien 773 ja 777 osalta poikkeaa asemakaavasta, melutilanne tulee tarkistaa rakennuslupaa haettaessa.

Rakentamisen vaiheistus jota tulee noudattaa meluntorjunnan takia:

1-vaihe rakennustyöt kortteleissa 781-782 osa (tontit 4-6) 783-788.

2-vaihe meluvallit länsija luoteisreunassa ja/tai korttelit 773 osa (AK-2) ja 777 (AK-2).

3-vaihe korttelit 768, 770, 778 ja 780, sekä kortteleita 773 osa (AO) ja 774-776.

4-vaihe korttelit 769 - 771-772, 779 (tontit 2-4).

Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaun.

Kiinteistöjen hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää tonteilla.

Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:

-päällystetty/katto 100 m² kohti on 1 m³ viivytystilaa tontilla.

-virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella

160 l/s/ha.

Rankkasateen ja vastaavan osalta tapahtuvat ylivuodot ohjataan:

Kortteli 773 itäpuoliselle suojaviheralueelle EV.

Korttelit 769-772 ja 773-780 viereisille lähivirkistysalueille VL.

Kortteli 781 korttelin länsipuolelle maastoon.

Korttelit 782-787 länsipuoliselle hulevesien imeyttämisaltaalle hu.

Päällystettyjen tiealueiden hulevedet ohjataan sadevesiviemäriverkkoon.

Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitysjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60% rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora ja nurmi, sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).
- Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.

RAKENTAMISTAPAOHJEET KOSKIEN KORTTELEITA 768-788:

Rakennusten sijoitus:

Korkeusasemat, tasot ja kaltevuudet tulee esittää asemapiirroksessa.

Rakennusten julkisivut:

Erillispienotalot voivat olla vapaan yksilöllisiä, yhtenäistä rakennustapaa ei edellytetä luukuunottamatta pääasiallista julkisivumateriaalia (50%). Kattomuoto, aukotus, rakennuksien muoto ja väritys on vapaa.

Katokset, varastot ja muut rakennelmat:

Taloussrakennuksen julkisivu- ja katemateriaalin sekä värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Kerrosalaan ei lasketa autokatoksia, joissa vähintään 30 % on ulkoilmaan avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jätekatosten, postilaatikkojen ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla luonteva osa ympäristöä ja ne tulee sovittaa pihatiloihin huomioiden erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.

Pihat:

Pihasuunnitelmassa tulee esittää ympäristöhäiriöiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (melusteet, rakennusten ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelästustiet, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusinta).

Aidat:

Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin ei saa rakentaa aita, aita voidaan rakentaa muille tontin osille. Tontteja voidaan aidata enintään 1,2m korkealla puu- tai pensasaidalla, joka voidaan sijoittaa tontin rajalle tai pihan/rakennuksen puolelle katuun rajautuvaan istutukseen nähden. Väri päärakennuksen mukaan tai sen lähisävy.

MÄNTSÄLÄ

TYÖ 229

LEMPIVAARA ASEMAKAAVA EHDOTUS 8.10.2016
TÄYDENNETTY 31.1.2017
KORTTELIT 749 OSA JA 768-787

Kaavoittaja

Viran puolesta



Tapio Sillfors asemakaavainsinööri

Lauri Pouru kaavoitusjohtaja

Luonnos nähtävillä 6.11. - 7.12.2015

Ehdotus nähtävillä 16.03.-15.04.2016

Kvalt hyv. 27.03.2017