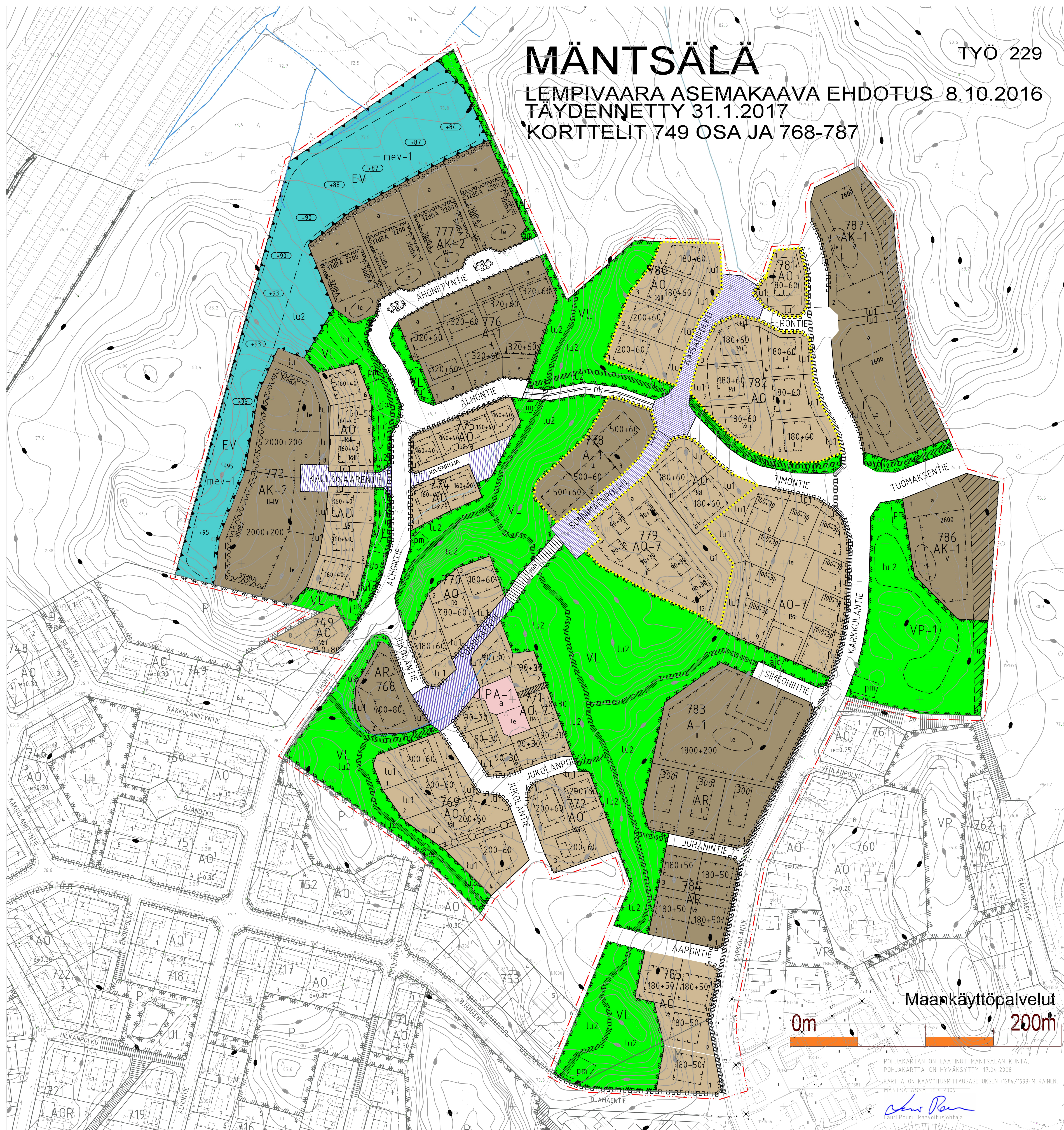


MÄNTSÄLÄ

TYÖ 229

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



- ### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET
- AK-1** Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten tulee olla terassitaloja. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuoja, asuntoon liittyvä lasitettu uiko-oleskelutila, jonka lyhyimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden melunorjunta 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 melua pihaa suojaava massa. Rakennusten väliin tulee sijoittaa rakennuksen korkeuden mukainen meluaita. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuoja, asuntoon liittyvä lasitettu uiko-oleskelutila, jonka lyhyimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden melunorjunta 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 julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueella saa rakentaa erillispiepi-, 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 rakennuskohteen puolelta. Autopaikoitus ja jätehuolto tulee koosta yhteen.
 - VP-1** Puisto jota kehitetään suona / kosteikkona.
 - VL** Lähivirkistysalue.
 - EV** Suojaviheralue.
 - LPA-1** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu korttelin 771 autopaikalle.
- 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.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
- AAPONTIE** Kadun, tien, katuaukion, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
2/3k Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaa laskettaavaksi tilaksi.
u/2 Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettaavaksi tilaksi.
180+60 Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan nelimittimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan nelimittimäärän. Talousrakennukset ja autotallin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan luonnontilaisena säilytettävälle (lu1) tai istutettavalle alueelle.
- Rakennusala.
Auton säilytyspaikan rakennusala.
Ohjeellinen rakennusala.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Luonnontilaisena metsänä hoidettava alue. Maanpinnan muokkaaminen, poistaminen tai korvaaminen on kielletty. Ympäristöä muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia ja edellyttävät tontin miljö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.
Luonnontilaisena metsänä hoidettava alue.
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Säilytettävä/istutettava puuryhmä.
Katu.
Hidaskatu.
Pihakatu
Jalankululle ja pekkuryöryille varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Johtoa varten varattu alueen osa.
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääni-eristävyyden liikkumista vastaan on oltava vähintään 32dB.
- mev-1** Alueen osa, jolle on rakennettava melusuoja- ja maavalli ja sen vähimmäiskorkeus on pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointi ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltavalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusamien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli korttelit 777 on rakennettu, meluvalli on muotoon rakennettava ennen korttelien 773 ja 776 rakentamista.
- hu1** Hulevesien imeytämismatalle varattu ohjeellinen alueen osa. Entinen pellon reunaajan vyöhykkeeltä säilytetään pensaikko ja puusto ja ojaista muodostetaan luonnontilainen vesiaie.
hu2 Hulevesien imeytämismatalle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytetään luonnontilaisena kosteikkona.
pm Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.
- Alue joka on rajattu luontoselytyksessä liito-oravan maitympäristöksi, ja jolla puiden kaataminen tai vaihdoittaminen on kielletty.
Parvekkeiden melunorjunta vaatii akustikan erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus.
Leikki- ja oleskelualueet tulee tarpeen tullen suojata melulta siten, että VNP 993/1992 ohjeavot täyttyvät. Yläikäinen 45 db melutaso raja-arvo on mitoitettava.
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.
Meluvallin rakentaminen korttelien 773 ja 777 kohdalla vain, jos kyseisen korttelien AK-2 -tontteja ei rakenneta ennen läheisiä AO-, AR- ja A-1 -tontteja (korttelit 768, 770, 773, 774, 775, 776). Kun korttelien 773 ja 777 AK-2 -tontit on rakennettu, läheisten korttelien melunorjunta on riittävä. Mikäli onnetun rakennusmassoittelu korttelien 773 ja 777 osalta poikkeaa asemakaavasta, melutilanne tulee tarkistaa rakennuslupa haettaessa.
Rakentamisen vaiheistus jota tulee noudattaa melunorjunnan takia:
1-vaihe rakennusrytöt kortteilla 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 kortteilla 773 osa (AO) ja 774-776.
4-vaihe korttelit 769 - 771-772, 779 (tontit 2-4).
Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaun.
Kiinteistöjen hulevedet tulee pääasiallisesti imeyttää tontteilla. Tontilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:
-päälystetty/katto100 m2 kohti on 1 m3 viivytystilaa tontilla.
-virtaama tontilla ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha.
Rakennuksen ja vastaavan osalta tapahtuvat ylivuodot ohjataan: Korttelit 773 itäpuoliselle suojaviheralueelle EV.
Korttelit 769-772 ja 773-780 viereisille lähivirkistysalueille VL.
Korttelit 781 korttelin länsipuolelle maastoon.
Korttelit 782-787 länsipuolelle hulevesien imeytämismatalle hu.
Päälystettyjen tialueiden hulevedet ohjataan sadevesiviemäriverkkoon.
Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennus-lupa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittymisen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.
Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitys-järjestelmä on uusiutuminen energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuvia vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä.
Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöarvio on enintään 60% rakennuslupa määrätystä vertailulämpöarviosta.
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:
- Jalankulureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoituksella ja tilailin 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).
- Tontilla sijaitsevat katokset, aidat ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.
RAKENTAMISTAPA-OHJEET KOSKIEN KORTTEILEITA 768-788:
Rakennusten sijoitus:
Korkeusasemat, tasot ja kaltevuudet tulee esittää asemapiirroksessa.
Rakennusten julkisivut:
Erillispientalojen julkisivu- ja kaitelementtien sekä värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Kerrosalaa ei lasketa autokatoksia, joissa vähintään 30 % on ulkoilmaan avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkoavaruusnäkösuojaksi rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jätekatosten, postilaatikoiden ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla luonteva osa ympäristöä ja ne tulee sovittaa pihatiloihin huomioiden erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.
Pihat:
Pihasuunnitelma tulee esittää ympäristöehdotusten vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (meluesteet, rakennusten ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastusreitit, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusin).

Maankäyttöpalvelut
200m

POHJAKARTAN ON LAATINUT MÄNTSÄLÄN KUNTA, POHJAKARTTA ON HYVÄKSYTTY 17.04.2008
KARTTA ON KAAVOITUSMÄÄRÄYKSEN (1284/1999) MUKAINEN. MÄNTSÄLÄSSÄ 16.11.2009

Lauri Pouri
Lauri Pouri kaavoitusjohtaja