



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AP-1	Asuinpientalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue.
AO-2	Erillispienitalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
LPA (179/3 ja VU)	Autopaikkojen korttelialue. Suluisissa olevat numerot ja lyhenteet osoittavat kortteilit ja alueet, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa lämpövoimalan. Varsinaisen kerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa polttoaineen vastaanottoon tarvittavia tiloja ja syötössä tarvittavia kuljettimia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Tontin raja.

43	Kaupunginosan numero.
177	Korttelin numero.
1	Tontin numero.
RUOKKEENTIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
8000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleiviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Melusuoja- ja rakenteen jätit talousrakennuksen rakennusala. Melusuoja- ja rakenteen ääneneneristävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeavot pih-alueella allituvat. Talousrakennuksen saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
	Pysäköintiin varattu alueen osa, johon saa rakentaa autokotkia ja talousrakennuksia.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoiseihin sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä allituu valtioneuvoston päätöksen n.o 993/92 mukaiset ohjeavot.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.
	Ohjeellinen urheilu-, liikunta- ja leikkikentälle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen urheilu-, liikunta- ja virkistyspalveluilla varattu alueen osa.

	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, joka tulee toteuttaa yleisilmeltään puistomaisena ja puustoisena. Alueelle tulee istuttaa suurokoiseksi kasvavia puulajeja ja kerroksellista kasvillisuutta.
	Puistomaisena toteutettava alueen osa, jossa sijaitseva hulevesi tulee säilyttää. Alue tulee toteuttaa yleisilmeltään puistomaisena istutettavilla kerroksellista kasvillisuutta ja suurokoiseksi kasvavia puulajeja. Alueella sijaitsevan hulevesiojan tilavuus on säilytettävä vähintään nykyisellään. Alueelle saa toteuttaa korttelikohtaisia hulevesien hallintarakenteita.
	Istutettava alueen osa, joka tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan, puustoltaan jätit maastonmuotoluitaan tiheänä suojavihertelueena, joka rajaa pysäköintialuetta AO-2 -kortteihin suuntaan.
	Katu.
	Ajoyhteydelle varattu alueen osa.
	Alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla sijaitseva hulevesi tulee säilyttää. Hulevesiojan tilavuus on säilytettävä vähintään nykyisellään.
	Korttelin sisäiselle kulkuyhteydelle varattu alueen osa, joka palvelee pelastus- ja huoltoajaa sekä jalankulkua ja pyöräilyä.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti on ohjeellinen.
	Ulkoilureitti, sijainti on ohjeellinen.
	YU-korttelin halki kulkeva ulkoilureittiyhys, joka tulee toteuttaa yhtenäisenä VU-alueen jalankululle ja pyöräilylle varatulta alueelta (pp) länteen virkistysalueelle. Sijainti on ohjeellinen.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 pykälän perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpaikat, niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - 2 ap/asunto erillispienitalossa, paritaloissa ja kytketyissä pientaloissa
 - 1 ap/100 rivitalojen ja kerrostalojen asuinkerrosalaneliömetriä
 - 1 ap/200 yleisten rakennusten kerrosalaneliömetriä (YU ja YL-1 -kortteilit)

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - 1 pp/30 asuinkerrosalaneliömetriä AK- ja AP -kortteileissa
 - 1 pp/30 yleisten rakennusten kerrosalaneliömetriä
 - 1 pp/90 urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaneliömetriä

Pyöräpaikkojen tulee olla helpokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoissa tulee olla runko- ja kiskomahdollisuus. Paikoista vähintään 10 % tulee varata enkoispyörille. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Yleisten rakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle.

Y-tontille (177/2) saa toteuttaa huoltoajaa palvelevan ajoneuvoliittymän Saarenmaantieltä.

Korttelin 138 ajoyhitys Saarenmaantieltä tulee toteuttaa kaikkien korttelin tonttien yhteisenä LPA -tontin kautta ajoyhteydelle varatun alueen kautta (ajo).

Ajoyhitys korttelin 138 AK-tontille 2-4 tulee järjestää LPA-tontin 138-1 ja ajoyhteydelle varatun alueen osan (ajo-1) kautta.

Ajoyhitys korttelin 177 AK-tontille 3-5 tulee järjestää LPA-tontin 177-6 kautta.

Ajoyhitys AP-tontille 138-6 tulee järjestää tontin 138-5 pysäköintialueen (p/at) kautta.

RAKENTAMISTAPA

AK -kortteilit:

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja väritykseltään yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muotokieleltään selkeälinjaisia.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai puuverho. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Näkyviä elementisaumoja ei sallita. Rakennusten tulee olla värikkaita, ei valkoisia. Väriä tulee käyttää murrettuja hamaan, ruskean tai maavärien sävyjä. Julkisivuissa mahdollisesti käytettävien tehosteiden tulee muodostaa selkeä yhtenäinen aihe (esim. sisäänveto, parvekkeiden taustaseinä ja sisäänkäynnit). Ennisiä tehostekenttiä tai kirkkaita tehostevärejä ei sallita.

Korttelissa 138 asuinrakennusten kattomuotona tulee olla aumakatto (harjan kaltevuus 20-40 astetta). Katemateriaalina tulee olla sileä konesaumattu pelti.

Korttelissa 177 asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto (harjan kaltevuus 20-40 astetta). Katemateriaalina tulee olla sileä konesaumattu pelti.

Parvekkeet tulee toteuttaa yhtenäisinä parvekevyöhykkeinä, sisäänvedettyinä tai ns. ripustettuina. Ruokkien ja Saarenmaantielen puoleisilla julkisivuilla parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Parvekkeet tulee lasittaa.

AP-1 -kortteilit:

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja väritykseltään yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muotokieleltään selkeälinjaisia.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa tonttikohdaisesti vähintään kahtena (2) erillisinä rakennuksena. Rakennukset voivat olla kytkettyä toisiinsa talousrakennuksella tai autokotoksella.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puuverho. Julkisivumateriaalia ja -väriä tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Rakennusten tulee olla väritykseltään hillittyjä ja maanläheisiä, tai murrettuja valkoisia.

Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto kaltevuudella 1:2-1:3. Katemateriaalina tulee olla sileä konesaumattu pelti.

Asunnot eivät saa avautua pelkästään Saarenmaantielen puolelle. Asuntojen parvekkeita, terasseja ja asuntokohtaisia oleskeluhoja ei saa toteuttaa asuinrakennuksen Saarenmaantielen puoleiselle tontin osalle.

AO-2 -kortteilit:

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa tonttikohdaisesti yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muotokieleltään selkeälinjaisia.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puuverho. Julkisivumateriaalia ja -väriä tulee käyttää selkeänä ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Rakennusten tulee olla väritykseltään hillittyjä ja maanläheisiä tai murrettuja valkoisia.

Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto kaltevuudella 1:2-1:3. Katemateriaalina tulee olla sileä konesaumattu pelti.

Tontille saa rakentaa varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle enintään 10 kerrosalaneliömetrin suuruisen talousrakennuksen (esim. varasto).

Y-tontti:

Rakennusten ja rakennelmien tulee sopia materiaaleiltaan ja väritykseltään asuinympäristöön sekä muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

YU -kortteilit:

Korttelissa olevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti edustavia. Rakennusten tulee olla muotokieleltään moderneja ja ilmentää käyttökäytöstään liikunta- ja urheilutoimintaa. Korttelin rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

PIHA-ALUEET JA MAASTONMUOTOILU

Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Tonttien leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso alueilla ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Rakennukset ja pihat alueet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritonttien korkeusasemat otetaan huomioon. Yli metrin korkeata maanpäällistä sokkelia ei saa rakentaa.

Istutettavaksi määrättyt sekä muut rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, kuluteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen kerroksellista kasvillisuutta (esim. suuria, keskikokoisia ja pieniä puuta, pensaita ja maanpeitekasveja).

AK- ja AP-1 -tontilla tulee istuttaa/säilyttää vähintään 1 puu tontin alkavaa 500 m² pinta-alaa kohti. Puista suurokoisia lajikkeita tulee olla vähintään puolet (1/2).

HULEVESI

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Johdettaessa korttelialueella AK, AP-1, Y, YU, LPA tai ET-1 olevalta tontilta tai VU-alueelta hulevesiä yleiselle alueelle saa yksittäisen hulevesiä purkavan putken koko olla enintään 160 mm. Mikäli viivytysratkaisu edellyttää useamman purkupaikan, tulee ne hajauttaa. Viivytysrakenteiden purut esim. kivipestä tulee rakentaa kyseessä olevalle tontille tai alueelle. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuoto tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta eroosiovaurioita. Viivytävän rakenteen tulee olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestä (mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten katolle ja julkisivuihin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



Asemakaavan laajennus koskee:
 43. JA 44. KAUPUNGINOSAA

Asemakaavan muutos koskee:
 42. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 200 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA
 43. KAUPUNGINOSAN LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUETTA
 44. KAUPUNGINOSAN KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuu:
 42. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 200 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA
 43. KAUPUNGINOSAN KORTTEILIT 176-178 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA
 44. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 138 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Käsitteily:	Korjaukset:
Ltk 03.05.2023	20.10.2023
MRA 30 näht. 12.05.2023	30.1.2025
Näht. olo päätt. 12.06.2023	
Ltk 11.02.2025	

KAAVOITUS			Kaupunginarkkitehti
Suunn. Jussi Sievänen	Arkisto n:o 43/004		
Suunn. avust. Outi Hänninen	Pvm 23.02.2023		Leila Strömberg