



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- | | |
|-------------------|---|
| | 0020000
Asunkerrostalojen korttelialue. |
| | 0330000
Puisto. |
| | 0570000
Autopaikkojen korttelialue. |
| | 0590000
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. |
| | 0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| | 0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| | 0850000
Osa-alueen raja. |
| | 0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja. |
| | 0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. |
| | 0880000
Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero. |
| 5 | Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| NII | Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 580 | Korttelin numero. |
| TIKKARINNE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 5000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| I | 1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| + 110 | 1070000
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. |
| | 1080000
Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. |
| | 1130000
Rakennusala. |
| | 1130110
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. |
| | 1190000
Auton säilytyspaikan rakennusala. |
| | 1220400
Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. |
| | 1240100
Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoaluisen. |
| | 1290000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| | 1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. |
| | 1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| | 1340000
Istutettava alueen osa. |
| | 1340100
Ohjeellinen istutettava alueen osa. |
| | 1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi. |
| | 1360000
Katu. |
| | 1410000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. |
| | 1470000
Ajoyhteys. |
| | 1480001
Huoltoilikeelle varattu alueen osa. |
| | 1500000
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. |
| | 1500100
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |

- | | |
|--|---|
| | 1500200
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. |
| | 1500300
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. |
| | 1510000
Pysäköimispaikka. |
| | 1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| | 1710001
Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä. |

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Maantaso- tai kellarikerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja. Näihin kerroksiin saa kuitenkin sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntokohtaisia työhuoneita.
- Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaluttilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytäväisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m² tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetilat, kerho- tai kokoustilastoja.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallittuille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestösuojan mitoittamiseen.
- Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdollista. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suuri- ja keskipäisiä taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
- Leikki- ja ulko-oleskelualueet on suojattava siten, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjeita ja määräyksiä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ohjeet ylitä.
- Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
- Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
- Talourakennusten katot tulee rakentaa viherkattona tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneelita. Aulosäilytyspaikkojen katot on kuitenkin rakennettava viherkattona.
- Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.
- Korttelissa 574 asuinrakennusten katoille ei saa sijoittaa radiosäteilyä tuottavia laitteita.

Korttelia 580 koskevat määräykset:

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappausa tai puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit ja musta, valkoinen tai valkoiseksi miellettävät vaaleat sävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
- Maantasokerroksen katualueiden puoleiset julkisivut tulee toteuttaa laadukkaalla ja pääjulkisivumateriaalin sopivalla materiaalla. Käsittelemättömiä betonipintaisia sokkeleita ei sallita. Eri tavoin käsitellyt betonipinnat, kuten uritettu-, valko- tai graafinen betoni ovat kuitenkin sallittuja.
- Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään neljä metriä.
- Maantasokerroksen Tikkamäentien puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunneltavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tikkamäentien puoleisen maantasokerroksen muunneltavien tilojen julkisivujen pituudesta vähintään 20 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia ikkunoita.
- Aurinkosähköjärjestelmälle tulee varata 50 % rakennuksen etelä-, lounas- ja kaakkosuuntaisten kattopintojen pinta-alasta.
- Asuinrakennuksissa on käytettävä harja- tai lapekattoa kaltevuudeltaan 20-40 asteen kulmassa. Katon sisäpuolista tilaa saa käyttää ullakkona, johon tulee aurinkoenergian varastoimiseen tarvittavat laitteet ja muut tekniset tilat ja jonne saa rakentaa myös ylimmän varsinaisen kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja (esim. sauna) enintään 50 k-m². Harjakaton tulee olla rakenteellisesti vahvistettu ja sen lappeat on suunnattava siten, että aurinkopaneelin sijoittaminen katoille on tehokasta.
- Rakennusten Tikkamäentien puoleiset sisäänkäynnit tulee koristaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset saavat ulottua enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle.
- Tikkamäentien puolella julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei sallita. Muissa julkisivuissa olevat parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä. Ne on toteutettava ilmeittään keveinä eikä niitä saa tukea maasta. Muita kuin ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennuslalle. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasiteltava.
- Piha-alueet ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.
- Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla istutettua aluetta. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvästi istutuslatasta, joka mahdollistaa pensaiden, sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Taseroja, ajoaluisen sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maismoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
- Autojen avopysäköintipaikat tulee päälylystää vettä läpäisevillä pinnoilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnon tulee edistää hulevesien imeytymistä.
- Piha-alueelle ja -kannelle saa rakentaa kerrosalaa laskettavia talourakennuksia enintään 10 % alueen pinta-alasta. Talourakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat asuntoalojen kanssa oleskelupinnan melua vähentävän kokonaisuuden.
- Tikkamäentien puoleiset istutettavat alueen osat ja kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkailla materiaaleilla ja istutuksilla. Niiden tulee yhdessä muodostaa viihtyisät ja käytännölliset kokonaisuudet, jotka korostavat sisäänkäyntejä.

Niinivaaranpuistoa koskevat määräykset:

- sr-merkinnällä osoitettua ja ympäröivää rakennusala koskevat määräykset:
 - Alueelle saa rakentaa liike-, ja toimistotiloja.
 - Tasanteen ylin korkeusasema ei saa olla enempää kuin 123.0 mmpy.
 - Torniosan alikeräiset rakenteet, julkisivut, vesikatot, ikkunat ja ulko-ovi yksityiskohtineen ja pintakäsittelyineen tulee säilyttää.
 - Mikäli alikeräisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alikeräisyyden mukaisesti.
 - Vesissäiliön julkisivuihin saa sijoittaa uusia rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ikkunoita ja ovivälikkoja. Uusien ikkunoiden tulee olla puupuitteisia.
 - sr-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennuslalle. Rakennuslalle saa myös merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa suojeltavaan rakennukseen ja puistoympäristöön soveltuvia katoisia ja terasseja. Rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee olla kevytrakenteisia. Terasseja ei saa kattaa, aidata eikä korottaa ympäröivän maaston tasosta.
 - Laajennusosa on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
 - Korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus.

AUTOPIYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudisrakentamiseen seuraavasti:

Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:	
- Liikellat:	1 ap/65 k-m ²
- Toimisto-, kokoustumis- ja ravintolatilat:	1 ap/85 k-m ²
- Asuminen:	1 ap/85 k-m ²
- Tehostettu palveluasuminen:	1 ap/190 k-m ²
- Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap/160 k-m ²
- Asumisen vieraspaikat:	1 ap/alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
- Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, saman kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
- Pysäköintialueet on erotettava istutuksen, aitauksen tms. jalankulkua ja oleskeluun varatuista alueista.
- Korttelin 580 tonttien sekä Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 580 LPA-korttelialueelle.

POLKUPYÖRÄPIYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
Liike-, toimisto- ja kokoustumistilat:	1 ppp/50 k-m ²
Tuettu palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m ²
- Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
- Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksien tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltoala polkupyörille. Muita tiloja palvelevia polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
- Kulkuyhteyksien pyöreillä ja jalankulkuväylillä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilla pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoliuon tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
- Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörän runkolukituslaitteilla.

MUUTOKSET 22.2.2023:

- poistettu ajo-merkintä katualueelta
- täydennetty Niinivaaranpuistoa koskevia määräyksiä
- korjattu korttelin 574 tonttien 5 ja 6 rakennusoikeudet

NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelien 574 ja 580, korttelin 575 osan sekä virkistys-, liikenne- ja katualueiden asemakaavan muutos.

TIKKAMÄENTIE 17 JA YMPÄRISTÖ (ent. Juhanan koulu)

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTAASUNNITTELU	
Pohjakahta täyttäneille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto 27.3.2023 § 26
Tasokoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Lausmapäivä	19.10.2022, 22.2.2023	Voimaantulopäivä 9.5.2023
Kaupunginjohtaja Kalle Sivén	Suunnittelija	Natalia Musikka	Diagrammi 465/10.02.03.00/2020
Kaavotuspäällikkö Pauli Sönninen	Piirija	Kajaja Kinnunen	Aikataulu 5/1771