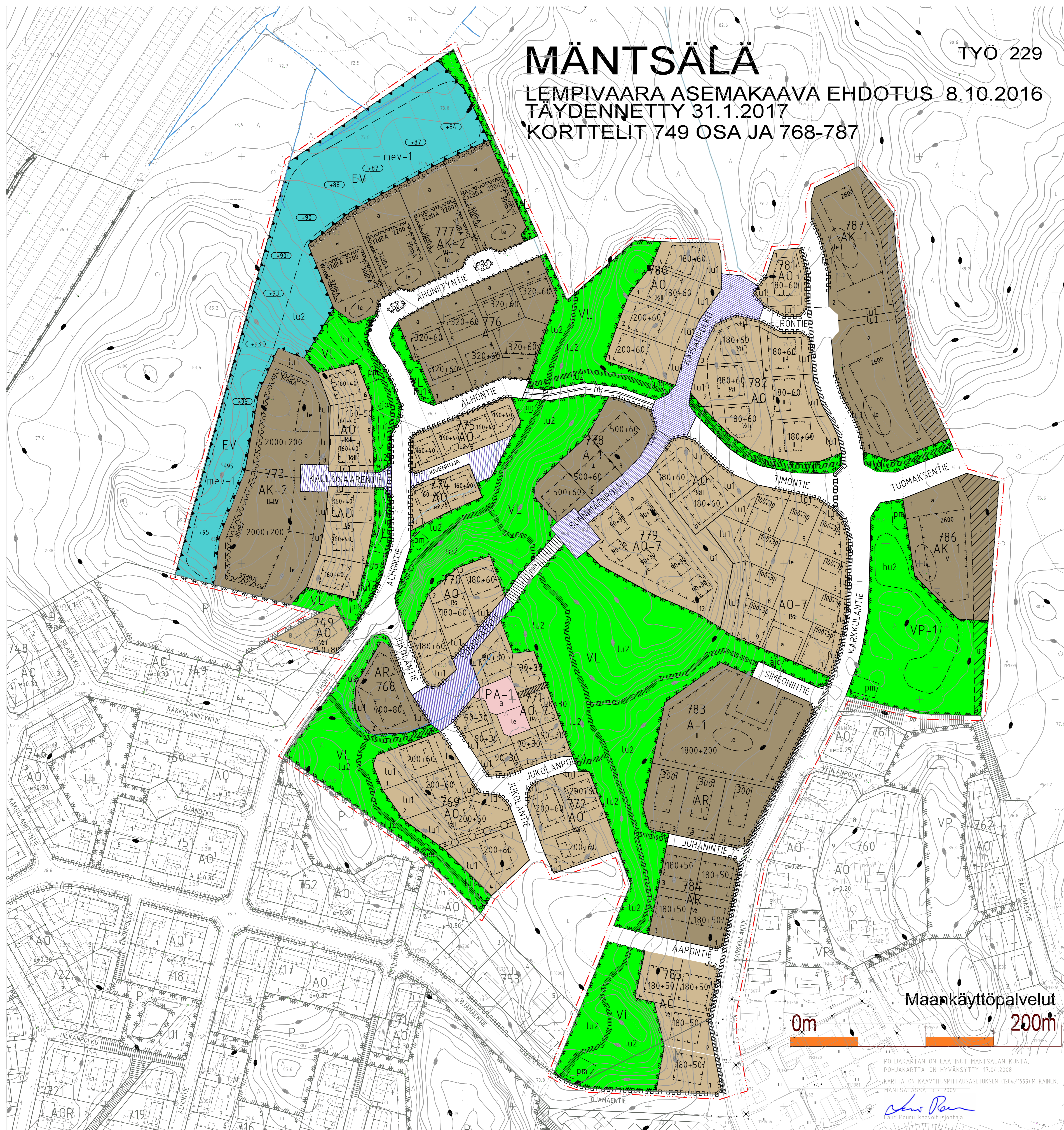


# MÄNTSÄLÄ

TYÖ 229

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



### 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 lyhyimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden melunorjunta vaatii erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisille, jolle on asetettu äänitaseroavaatimus. Rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi sijoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja enintään 10% tontin kerrosalasta.
- AK-2** Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten tulee muodostaa moottoritien meluita pihaa suojaava massa. Rakennusten väliin tulee sijoittaa rakennuksen korkeinen meluaita. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila, jonka lyhyimmän sivun on oltava vähintään 2,5m. Parvekkeiden melunorjunta vaatii erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisille, jolle on asetettu äänitaseroavaatimus. Rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi sijoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja enintään 10% tontin kerrosalasta.
- A-1** Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillispientien-, 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 rakennuskohtaisen puitteissa. Autopaikoitus ja jätehuolto tulee koota yhteen.
- EV** 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 laskettavaksi tilaksi.
- u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
- 180+60 Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan nelimetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan nelimetrimäärän. 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 miljöö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.
- Luonnontilaisena 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 kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikkumista vastaan on oltava vähintään 32dB.
- mev-1** Alueen osa, jolle on rakennettava melusuoja-aksi maavallilla ja sen vähimmäiskorkeus on pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointia ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltavalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusamien kohdalla. Meluvallin voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 777 on rakennettu, meluvallin muotoon rakennettava ennen korttelien 773 ja 776 rakentamista.
- hu1** Hulevesien imeytämismatalle varattu ohjeellinen alueen osa. Entisen pellon reunaajan vyöhykkeeltä säilytettään pensasaita ja puusto ja ojaista muodostetaan luonnontilainen vesiaie.
- hu2** Hulevesien imeytämismatalle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytettään luonnontilaisena kosteikkona.
- pm** Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.

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

Parvekkeiden melunorjunta vaatii akustikan erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisille, jolle on asetettu äänitaseroavaatimus.

Leikki- ja oleskelualueet tulee tarpeen tullen suojata melulta siten, että VNP 993/1992 ohjevoimat täyttyvät. Yläikäinen 45 db melutaso raja-arvo on mitoitettava.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:  
AK-1, AK-2, A-1 ja AO-7 kortteli 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m2.  
AR kortteli 1,0 ap/asunto ja 1 vieraspaikka /5 asuntoa.  
AO korttelialueella 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 oltuinen rakennusmassoittelu korttelien 773 ja 777 osalta poikkeaa asemakaavasta, melutilanne tulee tarkistaa rakennuslupaa haettaessa.

Rakentamisen vaiheistus jota tulee noudattaa melunorjunnan takia:  
1-vaihe rakennustyöt kortteilla 781-782 osa (tontit 4-6) 783-788.  
2-vaihe meluvallin länsijä 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 rakennuslupaan. Kiinteistöjen hulevedet tulee pääasiallisesti imeyttää tonteilla. Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:  
-päälystetty/katto100 m2 kohti on 1m3 viivytystilaa tontilla.  
-vieraama tontilla ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha.

Rankkasatteen 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 länsipuolelle hulevesien imeytämismatalle hu.

Päälystettyjen tiealueiden hulevedet ohjataan sadevesiviemäriverkköön.

Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupa 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) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöarvio on enintään 60% rakennuslupaa määrätystä vertailulämpöarviosta.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljöö- 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).  
- Tonteilla 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 julkisivut: Talousrakennuksen julkisivu- ja kaltemateriaalin sekä värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Kerrosalaa ei lasketa autokotia, joissa vähintään 30% on ulkoilmassa avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkoavaruuden näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jätekatosten, postilaatikoiden ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla luontevo osa ympäristöä ja ne tulee sovittaa puutaloihin huomioiden erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.

Pihat:  
Pihasuunnitelma tulee esittää ympäristöohjeiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (melusteet, rakennuksen ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastusreitit, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusin).

Aidat:  
Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin ei saa rakentaa aita, aita voidaan rakentaa malle 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. Väripäärakennuksen mukaan tai sen lähisävy.

**Maankäyttöpalvelut**  
200m

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

*Cher Pan*  
Lauri Poutu kaavoitusjohtaja