ASEMAKAAVA

KAUPUNKI KANGASALA
OSA-ALUE LAMMINRAHKA/27
KORTTELIT 1500-1533 SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT KATU-, VIHER-, JA ERITYISALUEET

MITTAKAAVA 1:1000
NUMERO 785

Kangasalan valtuusto on päätöksellään 08.04.2019 § 24 hyväksynyt tämän asemakaavan määräyksineen.

Jonna Sillman-Sola
Hallintojohtaja

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) määräykset.

Simo Veijalainen
Maanmittausinsinööri
30.01.2018

01.01.2012 alkaen käytämme suunnittelutyössä EUREF-FIN GK24 tasokoordinaattijärjestelmää.

KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS KAAVOITUS

Sirpa Pitkämäki
piirtänyt

Sanna Karppinen, Susanna Virjo
Kimmo Ylä-Anttila/Arkkitehdit MY Oy
suunnitellut

Mari Seppä
kaupunginarkkitehti

Tekn. korj.	10.05.2019
VAL	08.04.2019
LTK	12.03.2019
LTK	11.12.2018
LTK	30.01.2018

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- **A** Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja.
- **AO** Erillispientalojen korttelialue.
- **YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös työtiloja.
- **C-2** Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja, liiketiloja, päivittäistavarakauppaa, toimistoja ja lähipalveluita. Alueelle ei saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- **C-3** Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja, liiketiloja, toimistoja ja lähipalveluita. Alueelle ei saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä.
- **KTY-10** Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa toimisto- tai liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Alueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- **KTY-11** Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. alueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- **TY-10** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista aiheutuu kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille.
- **TY-11** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista aiheutuu kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille. Tontille voidaan sijoittaa yksi asunto, joka saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuusrakennusten kanssa.
- **VP** Puisto. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesiuoma ja viivytysaltaita.
- **VL-5** Lähivirkistysalue. Toteutuksessa noudatetaan viheryleissuunnitelman periaatteita. Alueelle voidaan sijoittaa tulva-alueiden muodostamista varten patorakenteita.
- **VL-6** Lähivirkistysalue. Alue sisältää liito-oravan elinympäristöjä, pesäpuita ja/tai merkittäviä liito-oravan kulkureittejä. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Vesihuolto, ulkoilureitit, hulevesi- ja muut mahdolliset alueen sisäiset rakenteet sekä metsän ja viheralueiden hoito tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pesäpuut ja niiden ympäristössä riittävä puusto säilyvät. Alueen metsänhoitotoimia ei tule toteuttaa liito-oravan pesintäaikana. Pesäpuiden 30 metrin suojavyöhykkeellä ei tule varastoida materiaaleja eikä tule liikkua työkoneilla, jotta puut ja niiden juuret eivät vahingoitu. Alueen toteutuksessa noudatetaan viheryleissuunnitelman ja liito-oravatarkastelun periaatteita.
- **LPY** Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.
- **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on varattu pumppaamoa varten. Rakennus on sijainniltaan ja maastollisesti sovitettava maisemaan.
- **EN-4** Energiahuollon alue joka varataan lämpökeskusta sekä sen polttoaineiden käsittelyä ja varastointia varten. Toiminnassa ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä asumiselle tai viheralueille.
- **EV-8** Suojaviheralue. Alueelle voidaan sijoittaa melusuojauksia.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- **1530** Korttelin numero.
- **RISSONKATU** Kadun, tien katuaukion, torin puiston tia muun yleisen alueen nimi.
- **8800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- **I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- **1/2k I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- **I u1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- **+I** Rakennusalan osa, jolla rakennukseen saa kellarikerroksen asemasta rakentaa kerroksen.
- Rakennusala.
- **kpt** Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa pientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja ja/tai luhtitaloja. Alueella tulee olla pientaloja ja vähintään kahta eri talotyyppiä.
- **k** Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja/tai toimistorakennuksia.
- **pka 3000** Luku osoittaa korttelissa sallitun päivittäistavarakaupan suurimman sallitun kerrosalan.
- **ao** Ohjeellinen alueen osa, johon voidaan rakentaa omakotitaloja.
- **vl** Ohjeellinen alueen osa, joka tulee jättää rakentamatta
- **u** Ohjeellinen urheilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa. Alueella voidaan viivyttää hulevesiä louherakenteessa.
- **le** Ohjeellinen leikkikentäksi varattu alueen osa.
- **lä** Ohjeellinen lämpökeskukselle varattu alueen osa.
- **emt** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja (10m x 10m).
- **et** Ohjeellinen puistomuuntamolle varatu alueen osa. Muuntamo on sijainniltaan ja maastollisesti sovitettava maisemaan.
- **etv** Korttelin suunnittelun käynnistyessä tulee olla yhteydessä alueen sähköverkkoyhtiöön. Korttelista tulee tarvittaessa varata paikka puistomuuntamon sijoittamista varten tai vaihtoehtoisesti sijaita kiinteistöstä kiinteistömuuntamon sijoittamista varten. Muuntamotilan tulee sijaita katutasossa ja kulku tilaan tulee olla suoraan ulkoa. Alueen sähköverkkoyhtiö määrittää muuntamotilan tarkemmat tekniset vaatimukset tapauskohtaisesti. Muuntamotilaa tulee suunnitella yhteistyössä alueen sähköverkkoyhtiön kanssa rakennuksen muun suunnittelun yhteydessä. Kiinteistön rakentajan tulee olla yhteydessä alueen sähköverkkoyhtiöön mahdollisimman hyvissä ajoin suunnitelmien ja toteutuksen yhteensovittamiseksi.
- **yt** Ohjeellinen alueen osa, jolle sijoitetaan jätelajien keräyspaikka. Paikka varataan usean lähitontin yhteiseen käyttöön.
- **spr** Merkinnällä osoitetaan kortteli, johon on vesihuollon kannalta todennäköisimmin mahdollista toteuttaa sprinklaus. Mahdollisuus sprinklauksen toteuttamiseen tulee selvittää alueen vesilaitokselta ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä.
- **yap** Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkoja.
- **maa** Maanalaisen tai pihakannen alla sijaitsevan autosäilytyspaikan rakennusala. Maanalaiseen tai pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.
- **ma-1** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa useamman maanalaisen kerroksen tai useamman kellarikerroksen. Kellarikerrokset saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.
- **ma-hule** Ohjeellinen alueen osa, jolla voidaan viivyttää hulevesiä maanalaisessa viivytysrakenteessa.
- **hule-9** Ohjeellinen alueen osa, joka varataan hulevesien viivyttämiseen.
- **hule-16** Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla $1 m^3$ jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- **hule-17** Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla $0,7 m^3$ jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- **tu** Ohjeellinen tulvareitille varattu alueen osa.
- **ge-1** Korttelin tai kadun alueelta otetuissa kallioperänäytteissä on havaittu kohonneita raskasmetalli - tai rikkipitoisuuksia. Mikäli alueella louhitaan kallioperää, tulee kallioperästä tehdä lisätutkimuksia tarkempien rikki- tai raskasmetallipitoisuuksien ja siten louhinnoista aiheutuvien mahdollisten haittavaikutusten selvittämiseksi.
- **30 dBA** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään osoitetun db(a)-luvun mukainen. Määräys koskee tiloja, joissa on melulle herkkiä toimintoja, kuten asuintilat, opetus- ja kokoontumistilat sekä liike- ja toimistotilat.
- **5m** Rakennuksista ja rakennelmista (aidat ja katokset) tulee muodostaa korttelin valtatien puoleiselle sivulle valtatien melulta suojaa antava yhtenäinen rakenne. sallien kuitenkin tarvittavat kulkuaukot. Merkintä osoittaa rakenteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen vähimmäiskorkeuden.
- **mev+133** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa meluvallin. Meluvallin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida hulevesien muodostuminen ja hallinta. Lukuarvo osoittaa meluvallin laen likimääräisen korkeusaseman.
- **mev-1** Korttelin ja valtatien väliin tulee rakentaa meluvalli ennen tai samanaikaisesti korttelin rakennusten kanssa. Meluvallin korkeusaseman tulee olla meluvallin määräyksen mukainen.
- **js-yht** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten julkisivut tulee rakentaa kiinni toisiinsa kaupunkikuvan ja pihan melusuojauksen vuoksi.
- **js esa** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.
- **kaukuva** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiset julkisivut ovat kaupunkikuvallisesti erityisen merkittäviä. Rakennuksessa tulee olla vahva arkkitehtoninen idea. Rakennussuunnittelussa tulee noudattaa laatuohjetta.
- **ltop** Merkintä osoittaa rakennusalan, jonka maantasokerrokseen kadun puolelle tulee sijoittaa liiketiloja. Tilat tulee suunnitella siten, että ne voivat toimia muissa käytössä siihen asti, kun alueella on kysyntää liiketiloille.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennus tai sen osa voidaan rakentaa etäämmäs rakennusalan rajasta rakennuksen maantasokerroksen, maantasokerroksen liiketilan tai pihan kohdalla, ei kuitenkaan enempää kuin viisi metriä. Tontin rajan ja rakennuksen välinen alue tulee tällöin istuttaa pihamaiseksi, poislukien valtatien varsi.
- Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa pensaita ja puita.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- **pu** Ohjeellinen alueen osa, jota kehitetään liito-oravan kulkuyhteytenä. Alueella tulee säilyä riittävästi riittävän korkeaa puustoa liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi. Maanmuokkauksen määrä ja puiden kaato alueella tulee minimoida liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi. Alueelle tulee istuttaa korvaavaa puustoa.
- **pu-1** Ohjeellinen alueen osa, jota kehitetään liito-oravan kulkuyhteytenä ja jolla maata joudutaan muokkaamaan. Alueelle tulee istuttaa korvaavaa puustoa.
- Katu.
- Katuaukio/tori tai kävelypainotteisena toteutettava katualueen osa.
- **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- **pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- **pp/t/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.
- **pp/t/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.
- **pp/t/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.
- **pp** Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen ulkoreitin linjaus.
- **jl** Katualueen osa, joka voidaan toteuttaa joukkoliikennekatuna.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **rt** Ohjeellinen raitiotien linjaus. Linjaus sisältää varauksen raiteenvaihtopaikalle ennen päätepysäkkiä. Pysäkkiaukiota suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee säilyttää mahdollisuus sijoittaa pysäkki kaavakartalle merkittyä ohjeellista pysäkin paikkaa lännemmäksi, lähemmäs Mossin puistokatua.
- **rt pys** Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa raitiotien pysäkki.
- **lpa kp** Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa pysäköintialue esim. kaupunkipientalojen tarpeisiin.
- **(1507,1508)** Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan laskennallisesti sijoittaa.
- **[1504,1506,1508]** Hakasulkuissa olevat numerot osoittavat sen korttelin, alueen tai korttelin tai alueen osan, jolta autopaikkoja saadaan laskennallisesti osoittaa.
- **hk** Hidaskatu. Kadulla pyritään alentamaan ajonopeuksia esimerkiksi rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin sekä kadunvarsipysäköinnin avulla. Hidaskadut suunnitellaan ja toteutetaan monikäyttöisinä kaupunkitiloina, joilla innostetaan esimerkiksi leikkiin, oleskeluun ja liikuntaan. Kadulle voidaan sijoittaa siihen rajautuvien kortteleiden autopaikoista.
- **a** Ohjeellinen kadun alittavan kävely- ja pyöräily-yhteyden sijainti.
- **y** Ohjeellinen kadun ylittävän kävely- ja pyöräily-yhteyden sekä latuyhteyden sijainti.
- **su** Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle voidaan sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja.
- **z** Voimajoa varten varatu alueen osa. Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto. Etäisyys voimajohdon enimmäisriippuman ja tien pinnan välillä tulee olla vähintään 8,7m.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa.

0 50 100 m

YLEISMÄÄRÄYKSET:

KAIKKIA KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon radonin esiintyminen alueella.

Rakentamisen aikaisiin hulevesiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Likaiset vedet tulee ensisijaisesti imeyttää työmaa-alueilla; imeyttämättä jäävät vedet johdetaan tilapäisten laskeutusaltaiden kautta maastoon (vesipinta-ala vähintään 5 % allasta kuormittavan työmaan pinta-alasta ja syvyys noin metri). Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ja se tulee toimittaa rakennusvalvonnalle.

Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi. Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle.

Kiinteistöjen väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelynä.

Kulun tontille saa osoittaa kahden tontin kautta.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa voidaan korttelia käsitellä yhtenä kokonaisuutena, mikäli korttelin rakennukset ovat samaa paloluokkaa. Tontin rajalle ei tarvitse tällöin rakentaa rajaseinää/palomuuria. Tonttien rajalle saa esimerkiksi kaupunkipientaloissa tarvittaessa rakentaa yhteisen palomuurin. Rakennuksia saa rakentaa lähemmäs kuin 4 m päähän tontin rajasta. Muita kuin asuinhuoneen pääikkunoita saa rakentaa lähemmäs kuin 8 m päähän viereisestä rakennuksesta.

Sprinklausta vaativat rakennushankkeet ohjataan ensisijaisesti kortteleihin 1528, 1529, 1530, 1509, 1525 ja 1526, joissa sprinklaus on vesihuollon kannalta todennäköisimmin mahdollista toteuttaa.

Alueen asuinkiinteistöjen jätehuolto toteutetaan lähikeräysjärjestelmällä. Asuinkiinteistöillä ei sallita kiinteistökohtaisia jäteastioita.

Asuinrakennusten oleskeluun käytettävät piha-alueet tulee toteuttaa niin, että liikenteen aiheuttama A-painotettu keskiäänitaso ei niillä ylitä päiväaikaan 55 dB(A) (LAeq,7-22). Tarvittaessa oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan tai muulla tavoin suojata melulta. Alueen rakentumisen vaiheistumisen mahdolliset vaikutukset asuinkortteleiden piha-alueiden melutasoon tulee tarkastaa rakennussuunnitteluvaiheessa. Asuinrakennusten oleskeluun käytettävillä parvekkeilla liikenteen aiheuttama A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dB(A) (LAeq,7-22). Tarvittaessa parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin. Parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A). Asuinrakennuksissa, joissa julkisivuun kohdistuva A-painotettu päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen ei tule avautua ainoastaan rakennuksen meluisimmalle julkisivulle.

Etelän suuntaisille kattopinnoille tai julkisivuihin tulee olla mahdollista sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Keräimet ja paneelit tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi C- ja A-kortteleissa saa rakentaa:

- Kerrostaloissa toisesta kerroksesta ylöspäin asunnoista erillisiä irtaimistonsäilytystiloja ja näiden tarvitsemaa käytävätilaa.
- Harraste-, kokoontumis-, sauna- ja yhteistiloja, talopesuloita, kuivaushuoneita tai työtiloja, joiden käytöstä ei aiheudu häiriötä asumiselle. Työtilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % asemakaavan tontille merkitystä rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistilojen tulee olla koko korttelin yhteisessä käytössä.
- Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m2 ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua. Lisätilaan tulee sijoittaa yksi oleskelupaikka per porrashuone.
- Kasvihuoneita tai puolilämpimiä viherhuoneita
- Lasitettuja parvekkeita
- Luhtikäytäviä
- Ilmastointikonehuoneita ja muita vastaavia.

Yllä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi KTY-kortteleissa saa rakentaa:

- Kellarikerroksia katutason alapuolelle
- Ilmastointikonehuoneita ja muita vastaavia.

Yllä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Alueella noudatetaan kaupungin taideohjelmaa tai muutoin taiteen ja/tai viherrakentamisen prosenttikulttuuria.

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema. Korttelin ja tontin sisäiset korkeuserot on hoidettava kokonaisuudessaan tontin avulla. Mahdolliset välttämättömät luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

LISÄKSI AO-KORTTELISSA:

Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto, mansardikatto tai porraskatto. Katto voi olla epäsymmetrinen. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan päävaipan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

LISÄKSI C-, A- JA KTY-10 -KORTTELEISSA 1506 JA 1510:

Katujen ja aukioiden varrella:

- Samaa kerroslukua saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla tai vesikaton korkeusasemassa tulee muutoin tapahtua merkittävä muutos esimerkiksi kattomuodosta johtuen.
- Samaa ikkunajakoa tai muuta julkisivujäsentelyä saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla.
- Samaa julkisivuväriä saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ylämainittuja reunaehtoja lukuun ottamatta muutoin ilmeeltään rauhallisia ja julkisivun jakamista erilaisiin pienempiin väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää. Sisäänkäyntiä ja kadun tai aukion puoleista maantasokerrosta voi kuitenkin korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai värityksellä.

LISÄKSI C- JA A-KORTTELEISSA:

Massoittelu, julkisivut ja kattopinnat:
Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto, mansardikatto tai porraskatto. Katto voi olla epäsymmetrinen. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan päävaipan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. C-kortteleissa tulee kokoojakadun ja asemakaavaan merkityn aukion varrella olla vähintään yksi rakennuksen päätykolmio per kortteli. C-kortteleiden ja A-kortteleiden nro 1507 ja 1529 kulmissa tulee olla rakennus.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita, myös maantasokerroksessa. Pysäköintikansien, pysäköintitalojen, piharakennusten tai muiden vastaavien julkisivujen tulee toteuttaa viherseinä tai muulla tapaa kasvillisuutta, mikäli julkisivun pituus ylittää 12 metriä. Kadun tai aukion varrella tai pihan puolella olevan näkyvän sokkelin tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin muu julkisivu vähintään yli 0,5 metriä olevalta osaltaan.

Kokoojakatujen ja aukioiden varrella sallittuja julkisivumateriaaleja ovat puu, tiili, rappaus ja slammaus. Maantasokerroksen julkisivut voivat olla myös betonia tai kokonaan lasia. Kussakin korttelissa tulee olla vähintään yksi pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus, jonka rungon ja julkisivujen päämateriaali on puu. Alueen julkisivujen värisävyistä on ohjeistettu laatuohjeessa.

Katujen varrella olevien rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle. Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa katoksella. Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia kadulta pihalle. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Parvekkeet tulee kokoojakatujen (Mossin puistokatu, Rissonkatu, Kuurankatu, Taitajankatu) ja asemakaavaan merkittyjen aukioiden varsilla rakentaa sisäänvedettyinä tai ulokkeina. Ulokeparvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään kaksi metriä.

Parvekkeita ei kokoojakatujen eikä aukioiden varsilla saa rakentaa yhtenäisinä koko julkisivun matkalta. Kokoojakatujen tai aukioiden puoleisilla julkisivuilla ei sallita luhtikäytäviä.

Katualueelle ei saa sijoittaa luiskia tai muita tilaa vieviä pysyviä rakenteita.

Pihat
Korttelin rakennukset tulee massoitella siten, että ne rajaavat vaihtelevan levyistä ulkotilaa ja muodostavat pienimittakaavaisia, suojaisia ulko-oleskelutiloja. Kokoojakatujen varrella olevissa kortteleissa (ei koske korttelia 1518) rakennukset eivät saa sijaita ainoastaan korttelin reunoilla, koska rakennusten väliin jäävästä pihatilasta muodostuu tällöin mittakaavaltaan liian iso.

Nelikerroksissa (kolme kerrosta ja ullakko) ja sitä matalammissa rakennuksissa maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma piha, joka on näkösuojattu korkeaksi kasvavin istutuksin, aidalla ja/tai piharakennuksella. Asuntopihalle tulee olla kulkuyhteys myös ulkokautta.

Korttelin kiinteistöjen pihojen tulee olla yhtenäistä piha-aluetta ja korttelin kaikkien kiinteistöjen yhteisessä käytössä lukuun ottamatta asuntokohtaisia pihoja. Kortteleissa, joissa on yksi tai useampi talonyhtiö, tulee olla yksi koko korttelin yhteinen leikkipaikka, paitsi jos kortteli rajautuu yleiseen leikkipaikkaan. Kerrostalovaltaisissa kortteleissa tulee olla lisäksi yksi koko korttelin yhteinen, monipuolisesti varusteltu oleskelupaikka. Leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan toistensa viereen, pihan aurinkoisimpaan osaan. Korttelin kulkuväylät ja ajo-yhteydet tulee toteuttaa vettäläpäisevästä materiaalista (muu kuin asfaltti), mikäli alueiden kaltevuudet sen sallivat (ei koske kansiratkaisuja).

Korttelien yhteispihat
Muut kuin leikki-ja oleskelupaikoiksi, pelastustieksi ja kulkuväyläksi välittömästi tarvittavat alueet tulee istuttaa puutarhamaisiksi pihan osiksi, joilla on runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -lajisia puita ja pensaita sekä eri aikaan kukkivia perennoja. Pihoilla tulee olla myös ainavihantia lajeja sekä hyötykasveja. Piharakentamisessa tulee hyödyntää tontilla mahdollisesti olevia kivilohkareita. Kadun varressa olevien rakennusten väliin tulee istuttaa puu tai pensaita, mikäli ko. kohtaa ei käytetä kulkuväyläksi tms. Muiden kuin asuntopihojen pihasuunnitelma tulee olla viheralan ammattilaisen tekemä ja suunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Pihasuunnittelussa tulee huomioida kortteleiden hulevesien viivytysvaatimus ja hulevesien viivytysalueiden viemä pinta-ala.

LISÄKSI Y-KORTTELISSA:

Kadun varren julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita, myös maantasokerroksessa. Kadun varressa tai pihan puolella olevan näkyvän sokkelin tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin muu julkisivu vähintään yli 0,5 metriä olevalta osaltaan.

LISÄKSI KTY-KORTTELEISSA JA TY-10 -KORTTELEISSA:

Valtatien varrelle ja Mossin puistokadun varrelle tulee rakentaa melusuojauksen ja kaupunkikuvan vuoksi rakennusia, joiden pitkät sivut ovat valtatien varressa valtatielle päin ja Mossin puistokadun varressa Mossin puistokadulle päin. KTY-10 -kortteleissa kadun varren julkisivujen maantasokerrokset eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita. Mossin puistokadun varressa näkyvän sokkelin tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin muu julkisivu vähintään yli 0,5 metriä olevalta osaltaan. Valtatien käyttäjille suunnatut liikepaikkakilvet ja mainokset on sijoitettava rakennusten yhteyteen. Valtatien puolelle ei saa sijoittaa vaihtuvanäyttöisiä ja/tai jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia mainoslaitteita eikä liikepaikkakilpiä. Alueen julkisivujen värisävyistä on ohjeistettu laatuohjeessa. Mahdolliset varastointialueet tulee aidata.

LISÄKSI LPY-KORTTELISSA:

Pysäköintilaitoksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Kadun ja aukion puoleisiin julkisivuihin tulee toteuttaa viherseiniä tai muulla tapaa kasvillisuutta. Alueelle tulee toteuttaa sähköautojen latauspaikkoja. Pintapysäköintialueilla (ei koske kansipysäköintiä) pysäköintipaikat tulee jakaa ryhmiin niin, että jokaisen viiden auton jälkeen on puu.

AUTOPYSÄKÖINTI:

Autopaikkojen vähimmäismäärät on osoitettu alla. Kerrosneliömetrimäärään lasketaan vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat (ei esim. varastoja ym.).

C-korttelit, KTY-korttelit ja A-korttelit 1507, 1525, 1526 ja 1529:

rivitalot, pientalot ja kytketyt pientalot:	1 ap / asunto
Kerrostalot:	1 ap / 120 kem2
ARA-kohde:	1 ap / 130 kem2
asumisen vieraspysäköinti:	1 ap / 1000 kem2
Liike- ja toimistotilat:	1 ap / 80 kem2

Muut A-korttelit ja AO-korttelit:

rivitalot, pientalot ja kytketyt pientalot:	1 ap / asunto
kerrostalot:	1 ap / 100 kem2
ARA-kohde:	1 ap / 120 kem2
asumisen vieraspysäköinti:	1 ap / 1000 kem2
Liike- ja toimistotilat:	1 ap / 80 kem2

YL-kortteli:
Tontille saa rakentaa enintään 20 autopaikkaa yhtenäiskoulun käyttöön ja enintään 7 autopaikkaa pienten lasten yksikön käyttöön. Koulun ja pienten lasten yksikön saattoliikenne osoitetaan LPY-alueelle.

Kaikissa kortteleissa opiskelija-asumisen, erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen pysäköintinormi tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Mikäli osa pysäköintipaikoista varataan yhteiskäyttöautoille, voidaan pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärää pienentää erikseen kaavoituksen kanssa sovittavalla prosenttiosuudella.

Mikäli autopysäköintipaikkoja toteutetaan vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti, voidaan kahden eri toiminnon yhteistä pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärää pienentää erikseen kaavoituksen kanssa sovittavalla prosenttiosuudella (esim. asuminen ja toimisto/ muu työpaikkatoiminto/ koulu tai pienten lasten yksikkö).

Pysäköintipaikkamäärää voidaan tarkistaa tapauskohtaisesti, mikäli esimerkiksi alueen toteutuneen pysäköintipaikkatarpeen perusteella voidaan osoittaa, ettei paikkoja tarvita niin paljoa kuin kaavassa on määrätty.

C-kortteleissa sekä A-kortteleissa 1507, 1512, 1524, 1525 ja 1529 pysäköintipaikat tulee toteuttaa keskitetysti, myös pientalojen ja rivitalojen pysäköintipaikat eli pysäköintipaikkoja ei saa toteuttaa asunnon yhteyteen. Kortteleissa voi kuitenkin olla useampi keskitetty pysäköintialue tai -laitos. Keskitetysti toteutettuja pysäköintipaikat tulee rakentaa pysäköintialueilla ja -laitoksissa pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä, mikä on huomioitu alueen pysäköintinormissa. Näidenkin korttelien laskennallisia vieraspysäköintipaikkoja voidaan osoittaa kadunvarsipaikoille, mikäli se on kaavamääräysten sallittu.

C-kortteleissa sekä A-kortteleissa 1507 ja 1529:

- Maan tasoon saa toteuttaa kussakin korttelissa lyhytaikaisen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, enintään viisi autopaikkaa/ kortteli.
- Muita pysäköintipaikkoja ei saa toteuttaa kyseiseen kortteliin pintapysäköintinä maan tasoon.

Asuinkortteleissa (A) mahdolliset pintapysäköintialueet tulee jakaa osiin niin, että yhdellä pysäköintialueella on enintään 10 autopaikkaa. Yli viiden auton pysäköintialueet tulee rajata pensain, muurein, aidoin, katoksin tai esim. irtaimisto- tai ulkoiluvälinevarastoin. Pysäköintikatoksia ei saa sijoittaa pitkittäin kadun varteen.

Pysäköintilaitokseen ajo avoluiskan kautta on sallittu vain LPY-korttelissa 1527.

Kaikkien pysäköintipaikkojen toteutuksessa tulee ottaa huomioon kasvava sähköautojen latauspisteiden tarve, mikä tulee huomioida korttelin sähkökaapelivarauksia suunniteltaessa.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI:

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 pp / 35 kem2
Toimistotilat:	1 pp / 50 kem2
Kivijalkaliiketilat:	1 pp / 50 kem2, voi sijoittaa katualueelle
Päivittäistavarakauppa:	1 pp / 100 kem2
Muut liiketilat:	1 pp / 100 kem2
KTY- ja TY-kortteli, muu kuin toimisto- ja liiketilat:	1 pp / 3 työntekijää
Y-kortteli:	koulu: 2 pp / 3 oppilasta, 2 pp / 3 koulun työntekijää
	päiväkoti: 2 pp / 3 päiväkodin työntekijää

Erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen pyöräpysäköintinormi tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Kaikki pyöräpysäköintipaikat tulee olla runkolukittavia. Lisäksi vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on oltava lukitussa ja katetussa tilassa ja vähintään puolet koulun ja päiväkodin pyöräpysäköintipaikoista tulee olla katettuja. Vähintään kolmasosa toimitilojen pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Katetut tilat tulee olla valaistuja. Pyöräpaikat tulee olla esteettömiä ja rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Asuinrakennusten ulkoiluvälinevarastojen mitoituksessa (mm. kulkuväylät ja sisäänkäynnit sekä muu mitoitus) tulee huomioida tavarapyörien, polkupyörän peräkärryjen tai muun liikkumisen apuvälineen vaatima tila. Päiväkodin yhteyteen tulee varata tilaa pyöräperäkärryjen ja tavarapyörien säilytykseen.

KANGASALAN KAUPUNKI

LAMMINRAHKAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA, 785
VAL 08.04.2019

Mittakaava 1:1000

0 50 100 m