

MÄNTSÄLÄ

LEMPIVAARA ASEMAKAAVA
TÄYDENNETTY 31.1.2017
KORTTELIT 749 OSA JA 768-787

TYÖ 229

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 lyhimmän 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 melulta pihaa suojaava massa. Rakennusten välin tulee sijoittaa rakennuksien korkuinen melusilta. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän 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. Alueelle saa rakentaa erillispientien-, rivin-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
- A0-7** Ryhmässä rakennettavien erillispientalojen alue. Asuintilojen lisäksi alueelle voidaan rakentaa asuntokohtaisia talousrakennuksia enintään 30k-m2 asuinrakennusta kohti sekä yhteistiloja korttelikohtaisen rakennusohjeiden puitteissa. Autopaikoitus ja jätehuolto tulee koota yhteen.
- VP-1** Puisto jota kehitetään suona / kosteikkona.
- VL** Lähivirkistysalue.
- EV** Suojaviheralue.
- LPA-1** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu korttelin 771 autopaikoille.
- 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.
- 3** Ohjeellisen 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 kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- u1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan, rakennuksen suurimman kerrosalan laskettavaksi tilaksi.
- 180+60** Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan nelimittimäärään ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan nelimittimäärään. Talousrakennukset ja autotallin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle eikuitenkaan luonnontilaisena säilytettävälle (lu1) tai istutettavalle alueelle.
- Rakennusala.
- Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue. Maanpinnan muokkaaminen, poistaminen tai korvaaminen on kielletty. Ympäristöä muuttavat toimenpiteet ovat luvannaisia ja edellyttävät tontin miljö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.
- Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puuryhmä.
- Katu.
- Hidaskatu.
- Pihakatu
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltajojen on sallittu.
- Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosienien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikkennelua vastaan on oltava vähintään 32dB.
- mev-1** Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi maavallia ja sen vähimmäiskorkeusama pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointia ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusamien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 777 on rakennettu, meluvalli on muotoon rakennettava ennen korttelien 773 ja 776 rakentamista.
- hu1** Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Entinen pellon reunojaan vyöhykkeellä säilytetään pensaikko ja puusto ja ojaista muodostetaan luonnonmukainen vesiaihe.
- hu2** Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytetään luonnonmukaisena kosteikkona.
- pm** Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.

Alue joka on rajattu luontoselvityksessä liito-oravan elinympäristöksi, ja jolla puiden kaataminen tai vahingoittaminen 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. Yöaikainen 45 dB melutaso raja-arvo on mitoitettava.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
AK-1, AK-2, A-1 ja A0-7 kortteille 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m2.
AR kortteille 1,0 ap/asunto ja 1 vieraspaikka /5 asuntoa.
A0 korttelialueilla 2 ap / asunto.

Meluvallirakennetaan korttelien 773 ja 777 kohdalla vain, jos kyseisten korttelien AK-2 -tontteja ei rakenneta ennen läheisiä A0-, AR- ja A-1 -tontteja (kortteille 768, 770, 773, 774, 775, 776). Kun korttelien 773 ja 777 AK-2 -tontit on rakennettu, läheisten korttelien melunorjunta on riittävä. Mikäli luonnollinen rakennusmassa korttelien 773 ja 777 osalta poikkeaa asemakaavasta, melutilanne tulee tarkistaa rakennuslupaa haettaessa.

Rakentamisen vaiheistus jota tulee noudattaa melunorjunnan takia:
1-vaihe rakennustyöt kortteille 781-782 osa (tontit 4-6) 783-788.
2-vaihe meluvallin länsiä luoteisreunassa ja/tai kortteille 773 osa (AK-2 ja 777 (AK-2)).
3-vaihe kortteille 768, 770, 778 ja 780, sekä kortteilla 773 osa (A0) ja 774-776.
4-vaihe kortteille 769 - 771-772, 779 (tontit 2-4).

Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaan. Kiinteistöjen hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää tontteilla. Tontilla syntyviä hulevesiä on viiytettävä siten, että:
-päälystetty/katto100 m2 kohti on 1 m3 viivytystilaa tontilla.
-virtaama tontilla eissä ylittää 20 l/s/ha mitoituksatella 160 l/s/ha.

Rakennusasteen ja vastaavan osalta tapahtuvat ylivuodot ohjataan: Kortteli 773 itäpuoliselle suojaviheralueelle EV.
Kortteille 769-772 ja 773-780 viereisille lähivirkistysalueille VL.
Kortteli 781 korttelin länsipuolelle maastoon.
Kortteille 782-787 länsipuoliselle hulevesien imeytämislaitalle hu.

Päälystettyjen fialueiden hulevedet ohjataan sadevesiviemäriverkkoon.

Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennus-lupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittymisen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitys-järjestelmä on uusiutuvien energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60% rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:
- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoituksella ja tilailleen 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 sovitettava pääsääntöön ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.

RAKENTAMISTAPAOHJEET KOSKIEN KORTTEILEITA 768-788:

Rakennusten sijoitus:
Korkeusasemat, tasot ja kaltevuudet tulee esittää asemapiirroksessa.

Rakennusten julkisivut:
Erillispientalojen voitaisiin olla vapaan yksilöllisiä, yhtenäistä rakennustapaa ei edellytetä luukuunnottamatta pääasiallisista julkisivumateriaaleista (50%).
Kattomuoto, aukotus, rakennuksen muoto ja väriyty on vapaa.

Katokset, varastot ja muut rakennelmat:
- Talousrakennuksen julkisivu- ja kaltemateriaalin sekä värin tulee olla sama kuin pääsääntöisessä. Kerrosalaan eilasketa autokatoksia, joissa vähintään 30 % on ulkoilmaan avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkoavaroitoinn näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jätekatosten, postilaatikkokojen ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla luonteva osa ympäristöä ja ne tulee sovitaa pihatiloihin huomioiden erityisestijalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.

Pihat:
Pihasuunnitelman tulee esittää ympäristöohjeiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (meluesteet, rakennusten ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumilait, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastusreitit, tilapaikkakäyttö ja rakenteiden uusinut).

Aidat:
Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin eissaa rakentaa aita, aita voidaan rakentaa mulle 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. Väri pääsääntöön mukaan tai sen lähisävy.

Maankäyttöpalvelut

0m

200m

POHJAKARTAN ON LAATINUT MÄNTSÄLÄN KUNTA.

POHJAKARTTA ON HYVÄKSYTTY 17.04.2008

KARTTA ON KAAVAVUOSITTAUSASEKSEN (1284/1999) MUKAINEN.

MÄNTSÄLÄSSÄ 16.4.2009

Lauri Pouri kaavitusjohtaja

MÄNTSÄLÄ

LEMPIVAARA ASEMAKAAVA

TÄYDENNETTY 31.1.2017

KORTTELIT 749 OSA JA 768-787

Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue. Maanpinnan muokkaaminen, poistaminen tai korvaaminen on kielletty. Ympäristöä muuttavat toimenpiteet ovat luvannaisia ja edellyttävät tontin miljö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.

Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuryhmä.

Katu.

Hidaskatu.

Pihakatu

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltajojen on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosienien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikkennelua vastaan on oltava vähintään 32dB.

mev-1 Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi maavallia ja sen vähimmäiskorkeusama pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointia ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusamien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 777 on rakennettu, meluvalli on muotoon rakennettava ennen korttelien 773 ja 776 rakentamista.

hu1 Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Entinen pellon reunojaan vyöhykkeellä säilytetään pensaikko ja puusto ja ojaista muodostetaan luonnonmukainen vesiaihe.

hu2 Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytetään luonnonmukaisena kosteikkona.

pm Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.

TYÖ 229

Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue. Maanpinnan muokkaaminen, poistaminen tai korvaaminen on kielletty. Ympäristöä muuttavat toimenpiteet ovat luvannaisia ja edellyttävät tontin miljö- ja vihersuunnitelman päivittämistä.

Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuryhmä.

Katu.

Hidaskatu.

Pihakatu

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltajojen on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosienien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikkennelua vastaan on oltava vähintään 32dB.

mev-1 Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi maavallia ja sen vähimmäiskorkeusama pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maise-mointia ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeusamien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 777 on rakennettu, meluvalli on muotoon rakennettava ennen korttelien 773 ja 776 rakentamista.

hu1 Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Entinen pellon reunojaan vyöhykkeellä säilytetään pensaikko ja puusto ja ojaista muodostetaan luonnonmukainen vesiaihe.

hu2 Hulevesien imeytämislaitalle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue säilytetään luonnonmukaisena kosteikkona.

pm Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai pumppaamon.