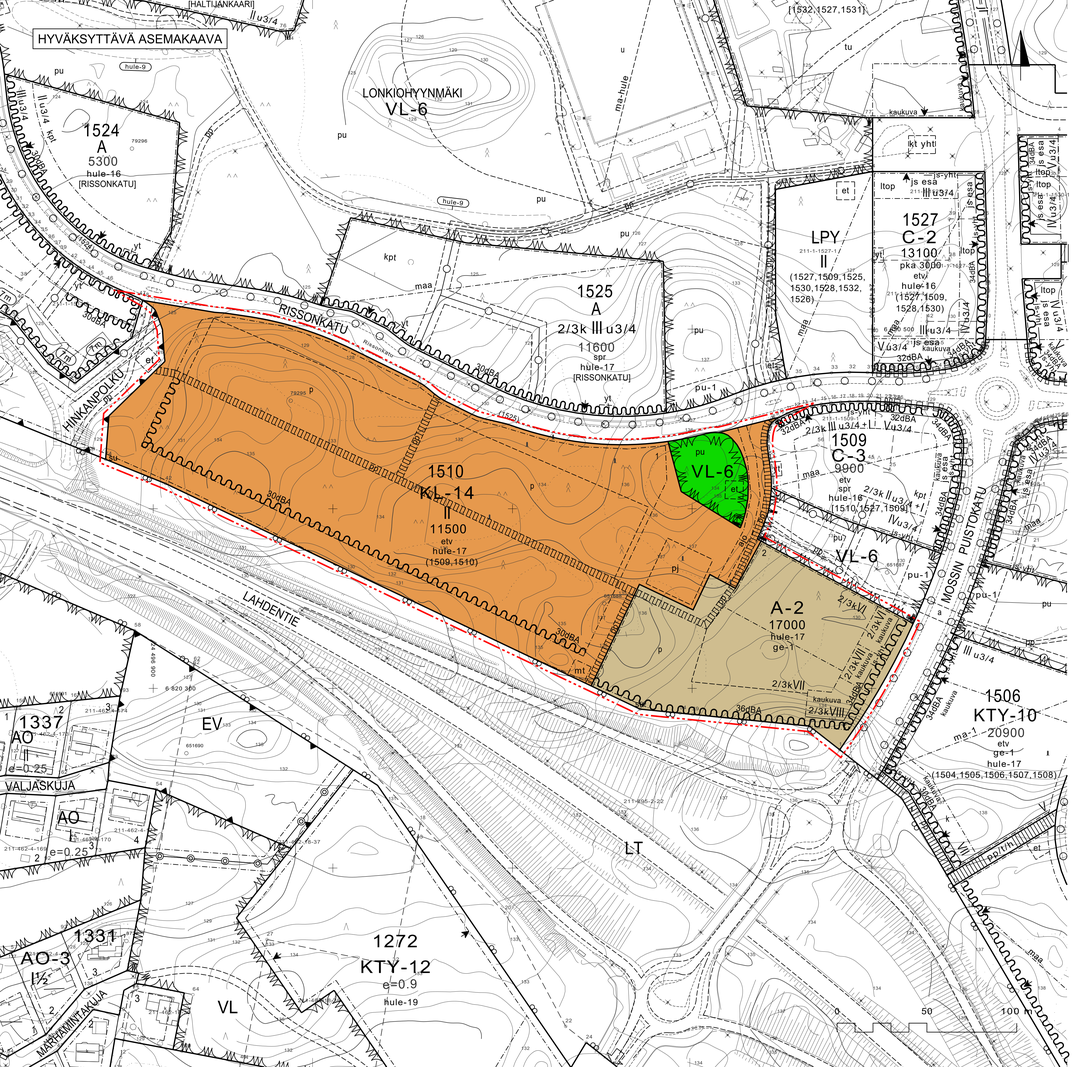



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**A-2** Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja sekä liike- ja työtiloja. Alueelle saa myös toteuttaa palveluasumista enintään 20 % korttelin rakennusoikeudesta.

**KL-14** Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa sekä keskustahakuista kauppaa eli erikoistavarakauppaa ja päivittäistavarakauppa. Keskustahakuisen kaupan suurin sallittu kerrosala on 9200 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus voi olla enintään 3000 k-m². Alueelle ei saa muodostaa merkityksellään seudullista vähittäiskaupan suurykskkö.

**VL-6** Lähivirkistysalue. Alue sisältää liito-oravan elinympäristöä, pesäpuita ja/tai merkittävä liito-oravan kulkureittejä. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajittaan, kootaan ja tiheydellään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Vesihuolto, ulkoilureitit, hulevesi- ja muut mahdolliset alueelle sijoittuvat rakenteet sekä metsän ja viheralueiden hoito tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pesäpuut ja niiden ympäristössä riittävä puustoinen suojavyöhyke säilyvät. Alueen metsähoitotoimia ei tule toteuttaa liito-oravan pesintäaikana. Pesäpuiden 30 metrin suojavyöhykkeellä ei tule varastoida materiaaleja eikä tule liikkua työkoneilla, jotka puut ja niiden juuret eivät vahingoitu. Alueiden toteutuksessa noudatetaan viheryleissuunnitelman ja liito-oravatarkastelun periaatteita.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1510 Korttelin numero.

RISSON-KATU Tontin numero.

11500 Kadun nimi.

II Rakennusosa kerrosalanelimetreinä.

2/3k V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurrimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

mt Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanpinnasta mitattuna enintään 30 metrin korkean mainostaulun tai -torrin.

pj Ohjeellinen rakennuksen sijainti.

et Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa poittoaineen jakeluaseman.

ja-yht Ohjeellinen puistomuuntamolle varatu alueen osa. Muuntamo on sijainnittaan ja maastollisesti sovitettava maisemaan.

17000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten julkisivut tulee rakentaa kinni toisiinsa kaupunkikuvan ja pihan melusuojauksen vuoksi.

hule-17 Katu.

pp Ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

ajo Ajoyhteys.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

30dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen 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, jossa on melulle herkkiä toimintoja, kuten asuintilat, opetus- ja kokoontumistilat sekä liike- ja toimistotilat.

su Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle voidaan sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja.

(1509,1510) Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan laskennallisesti sijoittaa.

kaukuva Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiset julkisivut ovat kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävät. Rakennuksessa tulee olla vahva arkkitehtoninen idea. Rakennussuunnittelussa tulee noudattaa laatuohjetta.

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.

hule-17 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,7m3 jokaista sataa vettä-läpäisemätöntä pintaneliömeträ kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluttua täyttymisestään ja niissä tulee olla suunnitettu ylivuoto.

etv Korttelin suunnittelun käynnistyessä tulee olla yhteydessä alueen sähköverkkoyhtiöön. Korttelissa tulee tarvittaessa varata paikka puistomuuntamon sijoittamista varten tai vaihtoehtoisesti varata tila 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.

## ge-1

Korttelin tai kadun alueella oteutussa kallioperäänäytteissä 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.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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

Kiinteistöjen väestönsuojatilat saa toteuttaa yhteisjärjestelynä.

Kulun tontille saa osoittaa kahden tontin kautta.

Palotekniikä ratkaisuja suunnittelaessa voidaan korttelia käsitellä yhtenä kokonaisuutena, mikäli korttelin rakennukset ovat samaa paloluokkaa. Tontin rajalle ei tarvitse tältöin rakentaa rajaseinää palomuuria. Tonttien rajalle saa esimerkiksi kaupunkipientaloissa tarvittaessa rakentaa yhteisen palomuurin.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee noudattaa Lamminrahkan eteläosan laatuohjetta korttelieiden materiaali- ja väripaletin sekä suosiellun kasvillisuuden osalta.

Aurinkoenergian kannalta suotuisille kattopinnoille tai julkisivuihin tulee olla mahdollista sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Keräimet ja paneelit tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Valtatien varrelle ja Mossin puistokadun varrelle tulee rakentaa melusuojauksen ja kaupunkikuvan vuoksi ulkoreunoja, joiden pitkät sivut ovat valtatien varressa valtatielle päin ja Mossin puistokadun varressa Mossin puistokadulle päin.

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheralueetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeuusasema. Mahdolliset välttämättömät luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

Pihan rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla mahdollisesti olevia kiviloihkareita. Tontin pihasuunnitelman tulee olla viheralan ammattilaisen tekemä ja suunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

LISÄKSI KL-KORTTELISSA:

Korttelissa tulee huomioida ja edistää pyöräilijöiden ja kävelijöiden sujuvaa liikkumista alueella.

Rissonkadun varrelle tulevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja sopia alueen katukuvaan. Rakentamattomilta osilta Rissonkadun ja pysäköintialueen tai ajoväylien välinen alue tulee toteuttaa maisemallisesti näyttävänä viheralueena, jossa on monipuolisia istutuksia.

Valtatien käyttäjille suunnatut liikepaikkakiltet ja mainokset on sijoitettava rakennusten tai alueelle osoitetun mainostorrin yhteyteen. Valtatien puoleile ei saa sijoittaa vaihtuvanäyttöisiä ja/tai jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia mainoksialitteita eikä liikepaikkakilpiä. Mahdolliset varastointialueet tulee aidata.

LISÄKSI A-KORTTELISSA:

Korttelin ja tontin sisäiset korkeuserot on hoidettava ensisijaisesti rakennusten avulla.

Alueen asuinkiinteistöjen jätehuolto toteutetaan lähikeräysjäteselmällä. Asuinkiinteistöillä ei saltita kiinteistökohtaisia jäteasoitola.

Alueella noudatetaan kaupungin ja Lamminrahkan taideohjelmia.

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 suojjan tai muulla tavoin suojata melulta. Alueen rakentumisen vaiheistamisen mahdolliset vaikutukset asuinkorttelieiden piha-alueiden melutasoon tulee tarkastaa rakennussuunnitteluvaiheessa. Asuinrakennusten oleskeluun käytettävilä 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, jollia päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A). Asuinrakennuksissa, jossa julkisivuun kohdistuva A-painotettu päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen ei tule avautua ainoastaan rakennuksen meluisimmalle julkisivulle.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi A-korttelissa saa rakentaa:
- Kerrostaloissa toisesta kerroksesta ylöspäin asuinoseina eitilisiä irtaimistonsäilytystiloja ja näiden tarvitseman käytävätilan.
- Harraste-, kokoontumis-, sauna- ja yhteistiloja, talopesuloita, kuivaushuoneita, palveluasumisen palvelutiloja tai työtiloja, joiden käytöstä ei aiheudu häiritöä asumiselle. Työtilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % asemakaavan tonttile merkitystä rakennusoikeudesta. Harraste- ja kokoontumistilojen tulee olla koko korttelin yhteisessä käytössä.
- Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m2 ylittävää tilaa, mikäli se lisää vihtiysyyttä ja parantaa tilasuunnittelua. Lisättiaan tulee sijoittaa yksi oleskelupaikka per porrashuone.
- Kasvihuoneita tai puolilämpimiä viherhuoneita
- Lasitettuja parvekkeita
- Luhtikäytävä
- Ilmastointikonehuoneita ja muita vastaavia.

Ylitä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Katujen varrella:
- Samaa kerroslukua saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla tai vesikaton korkeusasemassa tulee muutoin tapahtua merkittävä muutos esimerkiksi kattomuodosta johtuen.
- Samaa ikkunajaksoa tai muuta julkisivujäsenteisyä saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla.
- Samaa julkisivuvärii saa olla yhtäjaksoisesti enintään 25 metrin matkalla.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla yllämainittuja reunaehtoja lukuun ottamatta muutoin ilmeiltään rauhallisia ja julkisivun jakamista eriilaisin pienempiin väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää. Sisäänkäyntiä ja kadun puoleista maantaasokerrosta voi kuitenkin korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla tai värityksellä.

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.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita, myös maantasokerrokessa.

Kadun varrella tai pihan puoleilla olevan näkyvän sokkelin tulee olla samaa materiaalia ja väriä kuin muu julkisivu vähintään yli 0,5 meträ olevalta osaltaan.

Kokoojakatujen varrella sallittuja julkisivumateriaaleja ovat puu, tiili, rappaus ja slammaus. Maantasokerroksen julkisivut voivat olla myös betonia tai kokonaan lasia.

Katujen varrella olevien rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puoleile. Pääsisäänkäyntä tulee korostaa katoksella. Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla läpikulettavia kaduta pihalle. Estettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puoleita.

Ulokeparvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään kaksi metriä. Parvekkeita ei kokoojakatujen varsilla saa rakentaa yhtenäisinä koko julkisivun matkalta.

Kokoojakatujen puoleisilla julkisivuilla ei saltita luhtikäytävää.

Pysäköintikansien, pysäköintilaitosten, piharakennusten tai muiden vastaavien julkisivuun tulee toteuttaa viherseinä tai muulla tavoin kasvillisuutta tai julkisivu on muoten maisemoitava istutuksin, mikäli julkisivun pituus ylittää 12 metriä.

Pihat:

Korttelin rakennukset tulee massoitella siten, että ne rajaavat vaihtelevan levyistä ulkotilaa ja muodostavat pienimittakaavaisia, suojaisia ulko-oleskelutiloja.

Korttelin kiinteistöjen pihojen tulee olla yhtenäistä piha-aluetta ja korttelin kaikkien kiinteistöjen yhteisessä käytössä lukuun ottamatta mahdollisia asuntokohtaisia pihoja.

Korttelieissa tulee olla yksi koko korttelin yhteinen leikkipaikka ja sen lisäksi yksi koko korttelin yhteinen oleskelupaikka, jonka tulee tarjota monipuolisesti tekemistä eri ikäisille asukkaille.

Korttelin kulkuväylät ja ajo-yhteydet tulee toteuttaa vettläläpäisevästä materiaalista, mikäli alueiden kaltevuudet sen sallivat (ei koske kansiraitaisuja).

Korttelien yhteisplhat:

Muut kuin leikki- ja oleskelupaikaksi, pelastustiekisi ja kulkuväyläksi välittömästi tarvittavat alueet tulee istuttaa puutarhamaisiksi ja vehreiksi pihan osiksi. Kadun varressa olevien rakennusten väliin tulee istuttaa puita tai pensaita, mikäli kn. 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.

AUTOPYÖKÖINTI:

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

A-kortteli:
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

K-kortteli:
Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 kem2

Opiskelija-asumisen, erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen pysäköintinormi tarkastellaan tapauskohtaisesti. Mikäli osa pysäköintipaikoista varataan yhteiskäyttöautoille, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista.

Mikäli autopysäköintipaikoja toteutetaan vuorottaiskäyttöperiaatteen mukaisesti, voidaan kahden eri toiminnon yhteistä pysäköintipaikkojen kokonaislukumäärää pienentää erikseen kaavoituksen kanssa sovittavalla prosenttiosuudella (esim. asuminen ja kauppa/muu työpaikkatoiminto).

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

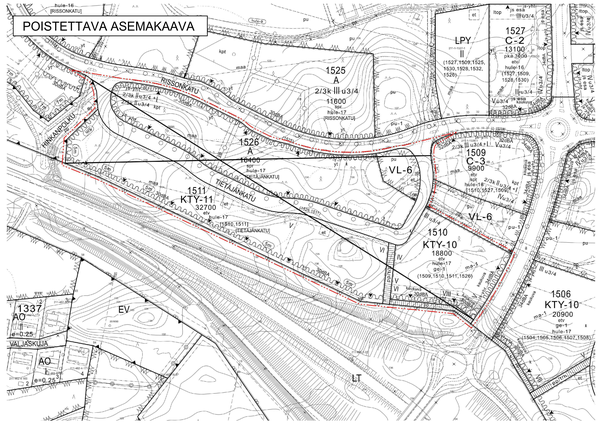
Yli 10 autopaikan pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

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

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

Erityisasumisen, palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen pyöräpysäköintinormi tarkastellaan tapauskohtaisesti. Kaikki pyöräpysäköintipaikat tulee olla runkolukittava. Lisäksi vähintään puolet asumisen pyöräpaikoista on oltava lukitussa ja katetussa tilassa. Vähintään kolmasosa toimitiloijen pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Katetut tilat tulee olla valaistuja. Pyöräpaikat tulee olla esteettömiä ja rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Asuinrakennusten ulkoiluvälineverastojen mitoitusessa (mm. kulkuväylät ja sisäänkäynnit sekä muu mitoitus) tulee huomioida tavaraporrfroin, polkupyörän peräkärryjen tai muun liikkumisen apuvälineen vaatima tila.




Poistettava asemakaava.
3m sen asemakaavan ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.

# ASEMAKAAVAN MUUTOS

| | |
|---|---|
| Kaupunki | Kangasala |
| Kaupunginosa | Lamminrahka/1 |
| Korttelit | 1510, 1511 ja 1526 sekä niihin liittyvä katu- ja viheralue. |
| Mittakaava | 1:1000 |
| Numero | 882 |

Tällä asemakaavalla muutetaan Kangasalan valtuuston 8.4.2019 hyväksymää asemakaavaa

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) määräykset.

Simo Veijalainen
Maanmittausinsinööri
23.04.2024

01.01.2012 alkaen käytänne suunnittelutyössä EUREF-FIN GK 24 tasokoordinaattijärjestelmää.

KANGASALAN KAUPUNKI TEKNINEN KESKUS KAAVOITUS

Luonnos
Nähtävillä
-luonnos, MRA 30 §
13.05.-11.06.2024

Sirpa Pitkämäki
piirtänyt

Tea Ylhä
suunnitellut

LTK 23.04.2024

Anna-Leena Lehtiniemi
Kaupunginarkkitehti