



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** 0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
- VP** 0330000 Puisto.
- LPA** 0570000 Autopaikkojen korttelialue.
- ET** 0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen 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 tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.
- 0910000** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 0920000** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0930000** Korttelin numero.
- TIKKARIN** 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puistont ja muun yleisen alueen nimi.
- 530** 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VII** 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +111.0** 1070000 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- +135.0** 1110000 Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
- 1130000** Rakennusala.
- et** 1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- a** 1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
- ma** 1200000 Maanalaisten tila.
- ma-ajo** 1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisten tiloihin johtavan ajoluiskan.
- pa-ajo** 1240200 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.
- 1290000** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 35 dBA** 1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- 1340000** Istutettava alueen osa.
- 1340100** Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 1360000** Katu.
- pp/h** 1410000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- ajo** 1470000 Ajoyhitys.
- h-1** 1480001 Huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- 1500000** Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 1500100** Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 1500300** Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

- p** 1510000 Pysäköimispaikka.
- sr-1** 1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- sr-1** 1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennusteitseisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennusteitseisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Maantaso- tai kellarikerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja. Näihin kerroksiin saa kuitenkin sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoonmistiloja sekä asuntokohtaisia työhuoneita. Maantasokerroksen Tikkamäentien puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tikkamäentien puoleiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa ikkunattomia varasto- tai VSS-tiloja.
2. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
  - 20 k-m<sup>2</sup> ylittävät porrashuone- ja sisäulatiloiden osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytäväisiä tiloja.
  - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoonmistila.
  - Rakennusoikeuden lisäksi sallittuille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on otava kootaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puuta, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdollista. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävä suuri kasvualusta.
4. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
5. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
6. Talousrakennusten katot on rakennettava viherkattoina tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneelita.
7. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.
8. ET-korttelissa vesitornin ylempään tasoon saa rakentaa monikäyttötilan, kahvilan tai ravintolan.

#### Korttelia 574 koskevat määräykset:

1. Asuinrakennusten katoille ei saa sijoittaa radiosäteilyä tuottavia laitteita.
2. Tontit on aidattava katu- ja virkistysalueeseen rajoittuvilla sivulla pensasaidalla.
3. Rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää punatiiltä tai muita alueen rakennusten kanssa yhteensopivia kiviaineisia julkisivumateriaaleja.

#### Korttelia 580 koskevat määräykset:

1. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappausta tai puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla tallettuna maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit ja musta, valkoinen tai valkoiseksi miellettävät vaaleat sävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
2. Maantasokerroksen katualueiden puoleiset julkisivut tulee toteuttaa laadukkailla ja pääjulkisivumateriaalin sopivalta materiaaleilla. Näkyvä betonisokkelia ei sallita.
3. Aurinkosähköjärjestelmälle tulee varata 50 % rakennuksen etelä-, lounas- ja kaakkoisuuntaisten kattopintojen pinta-alasta.
4. Asuinrakennuksissa on käytettävä harja- tai lapekattoa kaltevuudeltaan 20-40 asteen kulmassa. Katon sisäpuolista tilaa saa käyttää ullakkona, johon tulee aurinkoenergian varastointiin tarvittavat laitteet ja muut tekniset tilat ja jonne saa rakentaa myös ylimmän varsinaisen kerroksen asutukseen liittyviä tiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Harjakaton tulee olla rakenteellisesti vahvistettu ja sen lapheet on suunnattava siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on tehokasta.
5. Vähintään 50 % maantasokerroksen Tikkamäentien rajautuvista julkisivuista tulee varustaa ikkunoilla.
6. Rakennusten Tikkamäentien puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset saavat ulottua enintään 1,2 metriä istutettavalle alueen osalle.
7. Rakennusala ei saa ylittää julkisivusta ulkoneuvia rakenteilla, kuten erkereillä ja parvekkeilla.
8. Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään neljä metriä.
9. Tikkamäentien puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin julkisivulinjasta sisäänvedettyjä tai osa rakennusmassaa ja niiden tulee muodostaa selkeä julkisivukokonaisuus. Parvetketoimeja ei saa rakentaa. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle. Parvekkeet on lasitettava.
10. Tonttien ajoyhetydet tulee toteuttaa tonttien välisin rasitejärjestelyin. Rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvnan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava perustettavissa rasitteissa.
11. Leikki- ja ulko-oleskelualueiksi tarkoitetut alueet on suojattava siten, että niiden liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.
12. Pihalueet ja kansipha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.
13. Pihakannen pinta-alasta vähintään 40 % tulee olla istutettua aluetta osoitettujen istutettavien alueen osien lisäksi. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvästi istutusalustaa, joka mahdollistaa pensaiden, sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Taseroja, ajoluiskan sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maisemoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
14. Pihakannelle saa rakentaa kerrosalaan laskettavia talousrakennuksia enintään 10 % pihakannen pinta-alasta. Kansipihalla talousrakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat asuintalojen kanssa oleskelupihan melua vähentävän kokonaisuuden.
15. Pihakannelle on järjestettävä jalankulkuyhteys Niinivaaranpuistoon.
16. Tikkamäentien puoleiset istutettavat alueen osat ja kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkailla materiaaleilla ja istutuksilla. Niiden tulee yhdessä muodostaa viihtyisät ja käytännölliset kokonaisuudet, jotka korostavat sisäänkäyntejä.
17. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään kahdeksan metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljä metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

#### Niinivaaranpuistoa koskevat määräykset:

1. sr-merkinnällä osoitettua ja ympäröivää rakennusala koskevat määräykset:
  - Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja.
  - Vanhan vesisäiliön torniosaa saa korottaa rakennuksen alkuperäisiä piirteitä kunnioittaen ja sen ylin sallittu korkeusasema on 130.0 mmpy. Tasanteen ylin korkeusasema ei saa olla enemmän kuin 123.0 mmpy. Torniosan alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatko, ikkunat ja ulko-ovi yksityiskohtineen ja pintakäsittelyineen tulee säilyttää.
  - Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan korotuksen yhteydessä tai muista pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistöiden mukaisesti.
  - Vesisäiliön julkisivuihin saa sijoittaa uusia rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ikkunoita ja oviaukkoja.
  - Uusien ikkunoiden tulee olla puupuitteisia.
  - sr-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennusosalalle. Rakennusosalalle saa myös merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa suojeltavaan rakennukseen ja puistoympäristöön soveltuvia katoksia ja terasseja. Rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee olla kevytrakenteisia. Terasseja ei saa kattaa, aidata eikä korottaa ympäröivän maaston tasosta.
  - Korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmissa on pyydettävä museoviranomaisen lausuntoa.

#### AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudisrakentamiseen seuraavasti:
  - Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
    - Liiketilat: 1 ap / 65 k-m<sup>2</sup>
    - Toimisto-, kokoonmistus- ja ravintolatilat: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>
    - Asuminen: 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
    - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap/190 k-m<sup>2</sup>
    - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap/160 k-m<sup>2</sup>
    - Asumisen vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan korttelin sijoitettu yhteiskäyttöä vähentävä osoitettavien autopaikkojen määrä neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöä vähentävä hankinta on osoitettava toiseksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöä korvata enintään 10 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksiin, altauksiin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueilta.
4. Korttelin 580 tonttien sekä Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa korttelien 165 ja 580 LPA-korttelialueille.

#### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - Asuminen: 1 ppp/40 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto.
  - Liike-, toimisto- ja kokoonmistilat: 1 ppp/50 k-m<sup>2</sup>.
  - Tuettu palveluasuminen: 1 ppp/80 k-m<sup>2</sup>.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteyksien pyöreitä ja jalankulkuväylyitä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoliuun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

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

TIKKAMÄENTIE 17 JA YMPÄRISTÖ (ent. Juhanan koulu)

L U O N O S

<b>J•ENSUU</b>	<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
	Pohjakeittiä täyttäneille asetettui vaatimukset	Mittakaava 1:1000
Taskukoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Lausuntapäivä 15.11.2021	Voimaantulopäivä
Kaupunginjohtaja Kalle Sivén	Suunnittelija Natalia Musikka	Diaarinumero 465/10.02.03.00/2020
vs. kaavoluupailloiksi Juha Pasma	Piraja Kaija Kinnunen	Aikaso 5/1771