



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** 0020000 Asunkeuhkotalojen korttelialue.
- VP** 0330000 Puisto.
- LPA** 0570000 Autopaikkojen korttelialue.
- ET** 0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten 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 tontinajan mukaisen tontin raja ja numero.
- 5 NII 580** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0930000 Korttelin numero.
- TIKKARINNE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvan.
- + 110 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- +135.0** Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
- 1130000 Rakennusala.
- 1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- 1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 1220400 Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa piha-alueen alle.
- 1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- 1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1340000 Istutettava alueen osa.
- 1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 1360000 Katu.
- 1410000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- 1470000 Ajoyhteys.
- 1480001 Huoltoilienteelle varattu alueen osa.
- 1500000 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 1500100 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

- 1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- 1500300 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- 1510000 Pysäköimispaikka.
- 1590000 Katalueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennusteollisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennusteollisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Maantaso- tai kellarikerroksiin ei saa sijoittaa asuntoja. Näihin kerroksiin saa kuitenkin sijoittaa asumista palvelevia ikkunallisia yhteis-, harrastus- ja kokoustimistiloja sekä asutokohtaisia työhuoneita.
2. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäulatiltojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytäväisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m² tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoustimistilat.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestösuojan mitoitukseen.
3. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piha-alueen vuoksi mahdollista. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suuria kasveja taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
4. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on suojattava siten, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjeita ja määräyksiä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ohjeet ylity.
5. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
6. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallitusti osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
7. Talousrakennusten katot tulee rakentaa viherkattona tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneelita. Aulosäilytyspaikkojen katot on kuitenkin rakennettava viherkattona.
8. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.
9. Korttelissa 574 asuinrakennusten katoille ei saa sijoittaa radiosäteilyä tuottavia laitteita.

Korttelia 580 koskevat määräykset:

1. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappaus- tai puuta. Julkisivuväriä tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit ja musta, valkoinen tai valkoiseksi miellettävät vaaleat sävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
2. Maantasokerroksen katalueiden puoleiset julkisivut tulee toteuttaa laadukkaalla ja pääjulkisivumateriaalin sopivalla materiaalilla. Käsittelemättömiä betonipintaisia sokkeleita ei sallita. Eri tavoin käsitellyt betonipinnat, kuten uritettu-, valko- tai graafinen betoni ovat kuitenkin sallittuja.
3. Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään neljä metriä.
4. Maantasokerroksen Tikkamäentien puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunneltavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tikkamäentien puoleisen maantasokerroksen muunneltavien tilojen julkisivujen pituudesta vähintään 20 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia ikkunoita.
5. Aurinkosähköjärjestelmälle tulee varata 50 % rakennuksen etä- ja kaakkoisuuntaisten kattopintojen pinta-alasta.
6. 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 asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja (esim. sauna) enintään 50 k-m². Harjakaton tulee olla rakenteellisesti vahvistettu ja sen lapheet on suunnattava siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on tehokasta.
7. Rakennusten Tikkamäentien puoleiset sisäänkäynnit tulee koristaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset saavat ulottua enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle.
8. Tikkamäentien puolella julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei sallita. Muissa julkisivuissa olevat parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä. Ne on toteutettava ilmeittään keveinä eikä niitä saa tukea maasta. Muita kuin ulko- ja sisäparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusalaan. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasiteltava.
9. Piha-alueet ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.
10. Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla istutettua aluetta. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvästi istutusaluetta, joka mahdollistaa pensaiden, sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Taseroja, ajoluiskan sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maismoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
11. Autojen avopysäköintipaikat tulee päälylystää vettä läpäisevillä pinnoilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalinnoitun tulee edistää hulevesien imeytymistä.
12. Piha-alueelle ja -kannelle saa rakentaa kerrosalaa laskettavia talousrakennuksia enintään 10 % alueen pinta-alasta. Talousrakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat asuintalojen kanssa oleskelupinnan melua vähentävän kokonaisuuden.
13. Tikkamäentien puoleiset istutettavat alueen osat ja kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkailla materiaaleilla ja istutuksilla. Niiden tulee yhdessä muodostaa viihtyisät ja käytännölliset kokonaisuudet, jotka korostavat sisäänkäyntejä.

Niinivaaranpuistoa koskevat määräykset:

1. sr-merkinnällä osoitettua ja ympäröivää rakennusala koskevat määräykset:
 - Alueelle saa rakentaa liike-, ja toimistotiloja.
 - Tasanteen ylin korkeusasema ei saa olla enempää kuin 123,0 mmpy.
 - Torniosan alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatot, ikkunat ja ulko-ovi yksityiskohtineen ja pintakäsittelyineen tulee säilyttää.
 - Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.
 - Vesisäiliön julkisivuihin saa sijoittaa uusia rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ikkunoita ja ovivaukoja. Uusien ikkunoiden tulee olla puupuitteisia.
 - sr-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennusalueelle. Rakennusala 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 laajennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

AUTOPIYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudisrakentamisen seuraavasti:

Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:	
- Liiketilat:	1 ap/65 k-m ²
- Toimisto-, kokoustimis- ja ravintolatilat:	1 ap/85 k-m ²
- Asuminen:	1 ap/85 k-m ²
- Tehostettu palveluasuminen:	1 ap/190 k-m ²
- Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap/160 k-m ²
- Asumisen vieraspaikat:	1 ap/alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöön vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöön hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennyistä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöä korvata enintään 10 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksiin, aitauksiin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Korttelin 580 tonttien sekä Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 580 LPA-korttelialueelle.

POLKUPYÖRÄPIYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen:	1 ppp/40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
Liike-, toimisto- ja kokoustimistilat:	1 ppp/50 k-m ²
Tuettu palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m ²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huolto- ja säilytyspaikka. Muita tiloja palvelevia polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteillä ja jalankulkuväylillä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitettuihin kulkuyhteyksiin.
5. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

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

TIKKAMÄENTIE 17 JA YMPÄRISTÖ (ent. Juhanan koulu)

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNELU YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakaarta täyttäneet vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Lausuntopäivä	19.10.2022	Voimaantuloapäivä
Kaupunginjohtaja	Suunnittelija	Natalia Musikka	Diagrammi
va. kaavotuspaikasto	Piraja	Kalle Sivén	465/10.02.03.00/2020
		Natalia Musikka	Aikoo
		Kajaja Kinnunen	5/1771