



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** 0020000 Asunkeuhkotalojen korttelialue.
- VP** 0330000 Puisto.
- LPA** 0570000 Autopaikkojen korttelialue.
- ET** 0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoja 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 tonttijan mukaisen tontin raja ja numero.
- 580** 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0930000 Korttelin numero.
- 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- + 110 1070000 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- +135.0 1080000 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
- 1130000 Rakennusala.
- 1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- 1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 1220400 Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.
- 1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajojuuksen.
- 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 Ajoyhitys.
- 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 kokoustuntiloja sekä asuntokohtaisia työhuoneita.
2. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäulattilojen 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 kokoustuntimistia.
 - 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 piharakenteen vuoksi mahdollista. Istutettavina puina ja pensaina on käytettävä suuriokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta.
4. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on suojattava siten, että melutaso ei ylitä voimassa olevien säännösten mukaisia ohjevoja ja määräyksiä. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ohjearvot ylitä.
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 -paneeleita. 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 rappausa tai puuta. Julkisivuväriyksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit ja musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät 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 % rakennusten etä- ja lounas- 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 lappeat on suunnattava siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on tehokasta.
7. Rakennusten Tikkamäentien puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa 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 ulkoerparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennuslalle. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasitettava.
9. Pihajäleet ja kansipihat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.
10. Pihajäleiden pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla istutettua aluetta. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvästi istutusalustaa, joka mahdollistaa pensaiden, sekä korkeiden hyötykasvien ja perennojen kasvatuksen. Taseroja, ajojuuksen sivuja ja korkeita sokkeleita tulee maismoida pengerryksillä ja monipuolisella viherrakentamisella.
11. Autojen avopysäköintipaikat tulee päälylystää vettä läpäisevillä pinnoilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoräylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalinnoitun tulee edistää hulevesien imeytymistä.
12. Pihajäleelle 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 ovivaukkoja. Uusien ikkunoiden tulee olla puupuitteisia.
 - sr-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa sitä ympäröivälle rakennuslalle. Rakennuslalle saa myös merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa suojeltavaan rakennukseen ja puistoympäristöön soveltuvia katosia ja terasseja. Rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee olla kevytrakenteisia. Terasseja ei saa kattaa, aidata eikä korottaa ympäröivän maaston tasosta.
 - Laajennusosa on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
 - Korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkamääräyksiä sovelletaan uudisrakentamiseen seuraavasti:

Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:	
- Liikellat:	1 ap/65 k-m ²
- Toimisto-, kokoustumis- 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, saman kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennyistä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksen, aitauksen tms. jalankulkua ja oleskeluun varatuista alueilta.
4. Korttelin 580 tonttien sekä Niinivaaranpuiston toimintaa palvelevia autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 580 LPA-korttelialueelle.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ 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 kokoustumistilat:	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 polkupyöräpaikoille. Muita tiloja palvelevia polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
4. Kulkuyhteyksien pyöräilijä ja jalankulkuyhteyksiä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoille pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoliuon tarkoitettuihin kulkuyhteyksiin.
5. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörän runkolukituslaitteilla.

MUUTOKSET 22.2.2023:

- poistettu ajo-merkintä katalueelta
- täydennetty Niinivaaranpuistoa koskevia määräyksiä
- korjattu korttelin 574 tonttien 5 ja 6 rakennusoikeudet

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		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakahta täyttäneille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Lausumapäivä	19.10.2022, 22.2.2023	Voimaantuloaika
Kaupunginjohtaja	Kalle Sivén	Suunnittelija	Natalia Musikka
Kaavoluottamustoimikunnan puolesta	Pauli Soininen	Piiraja	Kajaja Kinnunen
		Diagramminumero	465/10.02.03.00/2020
		Aikaväli	5/1771