



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0060000 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0930000 Korttelin numero.
YLÄSATAMAK	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 81.75	1070100 Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	1130000 Rakennusala.
	1220400 Alueen osa, jolla autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.
	1240000 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

	1240200 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle 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.
	1360000 Katu.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1600001 Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.
	1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Yleiset määräykset:

- Rakentamisessa, suunnittelussa sekä suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksissa tulee huomioida kaava-alueen kaupunkikuvallinen näkyvyys. Uudisrakennuksen tulee sopia ympäristöönsä ja sen on yhdessä korttelissa olevan rakennuksen kanssa muodostettava kaupunkikuvallisesti yhteensopiva kokonaisuus.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappautsa, puhtaaksi muurattua tiiltä tai niiden yhdistelmää. Julkisivuvärituksen tulee olla taitettuja maanläheisiä sävyjä. Muut julkisivumateriaalit sekä musta, valkoinen tai valkoiseksi mielletävät vaaleat värisävyt ovat sallittuja tehostemateriaaleina ja -väreinä.
- Uudisrakentamisessa kattomuodon tulee mukailla suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen katon tyyliä.
- Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeusasema tulee sovittaa suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen.
- Rantakadun puoleiset sisäänkäynnit tulee korostaa materiaalien tai katoksien avulla. Sisäänkäyntikatokset voi ulottaa enintään 1,2 metriä julkisivulinjan ulkopuolelle, jolloin katosten vapaan aikukorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.
- Kadun puoleisilla sivuilla ei sallita julkisivuista ulkonevia, eikä ranskalaisia parvekkeita. Muissa julkisivuissa olevat parvekkeet saavat ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 metriä ja ne on toteutettava ilmeeltään keveinä. Uudisrakennuksessa muita kuin ulokeparvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusosalalle. Suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen saa toteuttaa pilareilla tuettuja parvekkeita. Ne tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävään luonteeseen. Kadun puoleisilla sivuilla parvekkeet on lasitettava.
- Pihakansi on toteutettava ilmeeltään vihreänä. Tasoerot tulee mahdollisuuksien mukaan maisemoida monipuolisella viherrakentamisella. Tontin rajoilla tasoerot tulee toteuttaa tukimuurein tai siten, ettei pintavedet valu naapurikiinteistöille.
- Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennusten sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 200 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
- Rakennusalueiden välisen melusuojan tulee soveltuva materiaaleiltaan ja ulkoasultaan korttelin arkkitehtuuriin. Mikäli rakennuslupahakemuksen yhteydessä tehdyllä erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjuttuksi, meluesteen vaatimuksesta on mahdollista poiketa.
- Korttelin jätehuolto, leikki- ja oleskelupihat, kulkureitit, ajoyhteydet ja pysäköinti on hoidettava yhteisjärjestelyin. Yhteisjärjestelysopimus ja muut tarpeelliset rasitteet tulee tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava sopimuksessa.
- Tonttien väliin rajaseiniin saa tehdä ikkunoita ja aukkoja. Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa rajaseiniä. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa rakennusvalvontaviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

- Ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa asumista palvelevia ikkunalaisia yhteis-, harrastus- ja kokoustimistiloja sekä asuntoihin liittyviä työhuoneita. Niistä kadun puoleiset tilat tulee rakentaa siten, että ne ovat muunnettavissa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi.
- Liiketiloihin on oltava suora kulkuyhteys kadun suunnalta.
- Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - Pihakannen ja rakennusten alle sijoittuvat pysäköintitilat
 - Pihakannen alle johtavan ajoluiskan
 - Talotekniset tilat rakennuksen kerroksiin
 - 20 k-m² ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m² tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoustimistila.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
- Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
- Suojelumerkinnällä sr-1 osoitettuun rakennukseen vaikuttavia muutoksia suorittaessa tulee noudattaa mm. rakennuksen alkuperäistä väritystä, ikkunajakoa sekä katon muotoa ja kaltevuutta. Muutokset on tehtävä yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennus- tai toimenpidelupapäätöstä varten tulee toimittaa suunnitelmia puoltava museoviranomaisen lausunto tai muu todistus. Ikkunoiden tai ulko-ovien uusiminen ja aurinkokeräimien tai -paneelien asentaminen kadun puoleiselle katon lappeelle edellyttävät toimenpidelupaa.
- Merkityn kerrosalan lisäksi suojelumerkinnällä sr-1 osoitetun rakennuksen rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa hissin. Hissi tulee sijoittaa pihanpuolella olevan porraskäytävän yhteyteen ja se on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää kaivutöiden rakennusajankaiset ja pysyvät vaikutukset pohjaveden tasoon sekä suojeltujen rakennusten perustuksiin. Suojeltavan rakennuksen osan perustuksille ei saa aiheuttaa vahinkoa. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden alenemista.
- Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

- Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan:
 - Liiketilat: 1 ap/50 k-m²
 - Toimisto-, kokoustimis- ja ravintolatilat: 1 ap/70 k-m²
 - Asuminen: 1 ap/100 k-m²
 - Opiskelija-asuminen: 1 ap/110 k-m²
 - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap/160 k-m²
 - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap/190 k-m²

- Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennuslupaa varten. Vähennystä ei tule soveltaa tehostetun palveluasumisen osalta. Kohdan 1 mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautoilla korvata enintään 10 %.
- Pysäköintilueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
- Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu - Koulukatu - Yläsatamakatu - Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Etäisyys kaava-alueen ulkopuolella oleviin autopaikkoihin saa olla enintään 300 metriä.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

- Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Liiketilat: 1 ppp/50 k-m²
 - Toimisto-, kokoustimis- ja ravintolatilat: 1 ppp/50 k-m²
 - Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
 - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen ja tehostettu palveluasuminen: 1 ppp/80 k-m²
- Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
- Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
- Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
- Katoksissa polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

II kaupunginosan korttelin 14 osan asemakaavan muutos.

Rantakatu 31 (Konservatorio)

MUUTOS 15.11.2023:
 - Lisätty melusuojamerkintä sekä yleinen määräys 9.
 - Täydennetty määräyksiä 6 ja 16.

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaattisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä NZ2000	Laatimispäivä 15.11.2023	Voimaantulopäivä
Kaupungeedeetti Kalle Sivén	Suunnittelija Natalia Musikka	Diari numero 1663/10.022.03.00
Kaavolusapäällikkö Pauli Soninen	Piirtäjä H. Sorsa/V. Mononen/KK	Arkisto II/1775