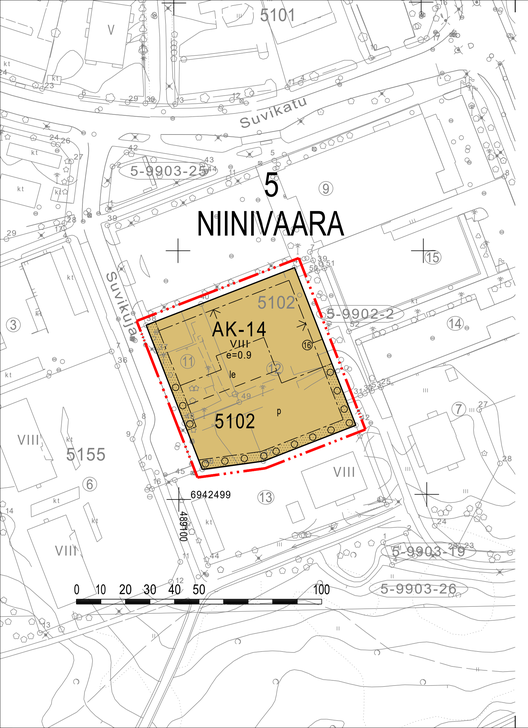


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-14	0020014	Asuinkerrostalojen korttelialue tavanomaisia asuntoja ja palveluasuntoja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike-, toimisto- ja kokoustiloja.
	0820000	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000	Osa-alueen raja.
	0860000	Ohjeellinen osa-alueen raja.
16	0880000	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
5	0910000	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
NII	0920000	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
5102	0930000	Korttelin numero.
VIII	1000000	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.9	1050000	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000	Rakennusala.
	1290000	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
le	1330010	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000	Istutettava alueen osa.
	1350000	Säilytettävä/istutettava puurivi.
p	1510100	Ohjeellinen pysäköimispaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. AK-14-korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa torialueeseen rajautuvia asuinhuoneita. Toriin rajautuvan julkisivun tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, eikä sen maantasokerros saa muodostaa toria vasten yhtenäistä umpinaista seinäpintaa.

2. Rakennusala voidaan toteuttaa yhtenä tai useampana rakennuksena. Rakennukset on sijoitettava siten, että asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä rakennusten välinen etäisyys on vähintään vastapäisen rakennuksen korkeus asuinhuoneen lattiatasosta mitattuna, jolloin 45 asteen valokulma toteutuu. Parvekkeet saa rakentaa tontilla rakennusalan ulkopuolelle, myös istutusalueelle.

3. Yli 25 metriä pitkät julkisivut tulee jäsentää rakennusmassaa porrastamalla, julkisivua sisentämällä tai muilla kaupunkikuvallisesti laadukkailla ratkaisuilla siten, ettei muodostu pitkiä yhtenäisiä julkisivupintoja.

4. Tontille tulee varata ulko-oleskeluun soveltuva yhtenäinen alue, jonka pinta-alan tulee olla vähintään 12 m² kutakin 100 m²:n asumisen tai palveluasumisen kerrosalaa kohti. Oleskelualueelle tulee olla kulkuyhteys asuinrakennusten sisäänkäynneiltä. Oleskelualueen tulee olla pääosin viheralueetta ja sisältää monikerroksista kasvillisuutta sekä vähintään kolme suurikokoiseksi kasvavaa puuta. Tontilla olevien kolmen suurikokoisen männyn säilyttäminen täyttää kolmea suurikokoiseksi kasvavaa puuta koskevan vaatimuksen, vaikka männyt eivät sijaitsisi oleskelualueella.

5. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuun, oleskeluun, pysäköintiin tai tekniseen huoltoon, on istutettava. Tontin rajaukset tulee toteuttaa ensisijaisesti viheristutuksin.

6. Tontille saadaan rakentaa enintään 60 k-m²:n suuruinen talousrakennus, joka sisältyy sallittuun kerrosalaan. Katokset ja talousrakennus saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Ne tulee toteuttaa viherkattoisina.

7. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
- 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 kokoontumistila.
- Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m2.
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m2.
Asuminen:	1 ap / 85 k-m2.
Erityisryhmien valtion tukema vuokra-asuminen:	1 ap / 110 k-m2.
Ympärivuorokautinen palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m2.
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m2,
kuitenkin vähintään 2 ap / tontti.	
Teollisuus- ja varastotilat	1 ap / 100 k-m2.
Hotellit:	1 ap / 1,5 hotellihuonetta.

2. Maantason autopaikat on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin siten, että yhtäjaksoisessa autopaikkarivissä on enintään 10 autopaikkaa.

3. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevällä tai osittain vettä läpäisevällä päällysteellä.

4. 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. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 10 % vaadittavista autopaikoista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Asuminen:	1 ppp/40 k-m2,
kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.	
Ympärivuorokautinen palveluasuminen:	1 ppp/80 k-m2.
Liiketila-, toimisto- ja kokoontumistilat:	1 ppp/50 k-m2.

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. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.

4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

SUVIKUJA 5 asemakaavan muutos, LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 osaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 osa.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
NIINIVAARAN (5) kaupunginosan korttelin 5102 tontti 16.

J•ENSUU

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
YHDYSKUNTASUUNNITTELU

Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	11.11.2026	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Leevi Koponen	Diaarinumero 250/10.02.03.00/2026
Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen	Piirtäjä	Roosa Westerman	Arkisto 5/1813