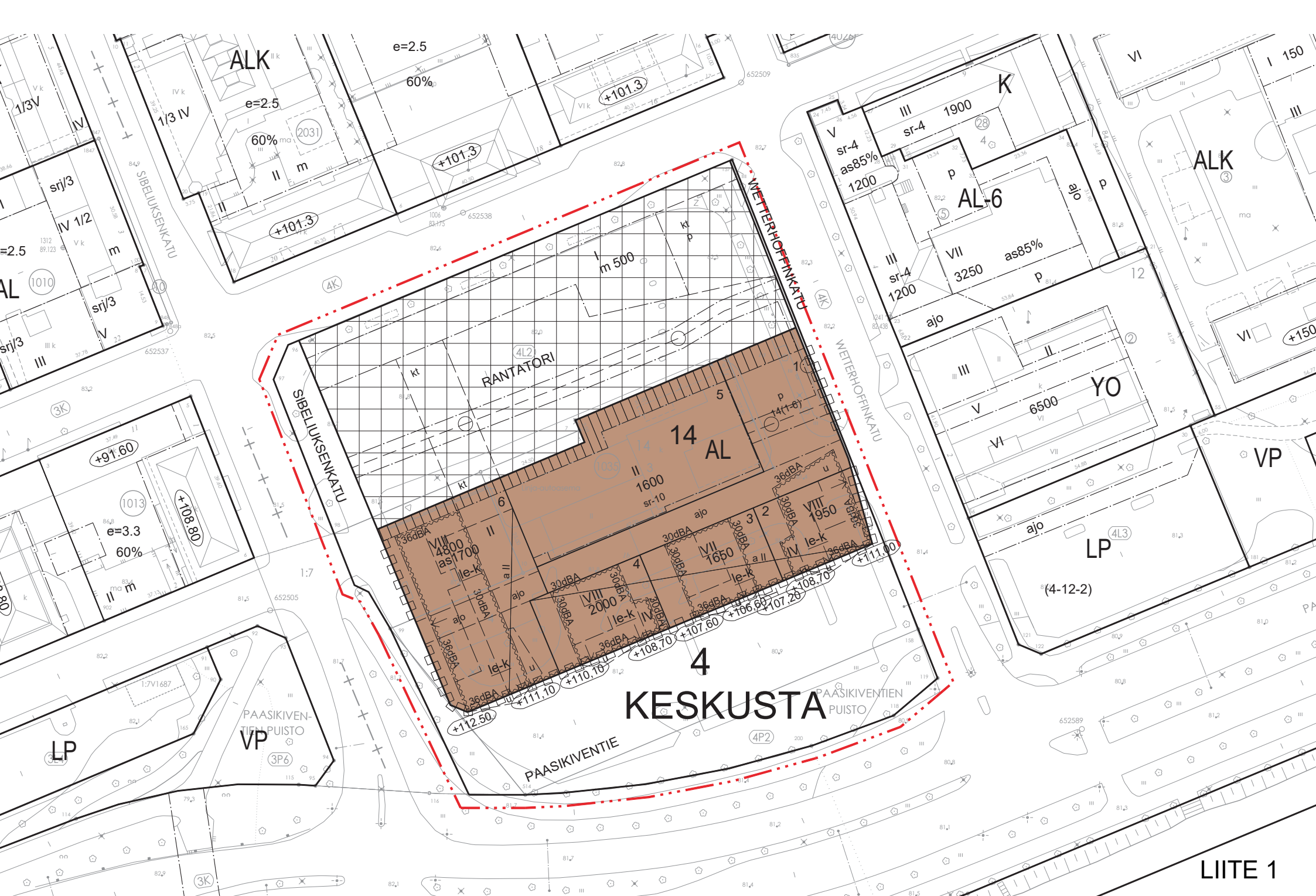




ASEMAKAAVAN MUUTOS: 4. KAUPUNGINOSA KORTTELI 14, TONTIT 1-6, SEKÄ TORI- JA KATUALUEET.

LINJA-AUTOASEMA

 HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N:O 2545
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
TONTTIPÄÄLLIKÖ KIMMO SULONEN	Korkeusjärjestelmä: N2000	
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ	PVM 28.2.2019	SUUN. J. NÄRHI
	HYV.	PIIRT. OK/LL
	TULLUT VOIMAAN	SUHDE 500



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelialueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

4 KES

14

Kaupunginosan numero ja nimi.

2

Korttelin numero.

RANT

Ohjeellisen tontin numero

2000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

VIII

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as1700

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+110,10

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

123

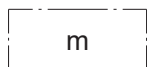
Rakennuksen ylin likimääräinen räystääskorkeus.



Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.



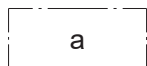
Rakennusala.



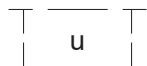
Ohjeellinen rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.



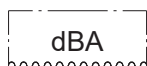
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Ohjeellinen uloke.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dBA-luvun mukainen. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dBA liikenteen ennustetilanteessa.

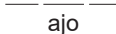


Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa katolla. Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen.

Katu.



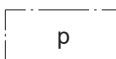
Katuaukio/Tori.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



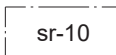
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(14/1-6)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti

- kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 70 k-m² kohti

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille ainoastaan auton säilytyspaikan rakennusallalle (a)

ja pysäköimispaikoille (p) ja enintään 300 m päässä sijaitsevaan

pysäköintilaitokseen. Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja myös maan alle

enintään kahteen kerrokseen. Autopaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.

Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea -20%.

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi auto palvelee 20 asuntoa ja yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.

Rakennettaessa on AL-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka

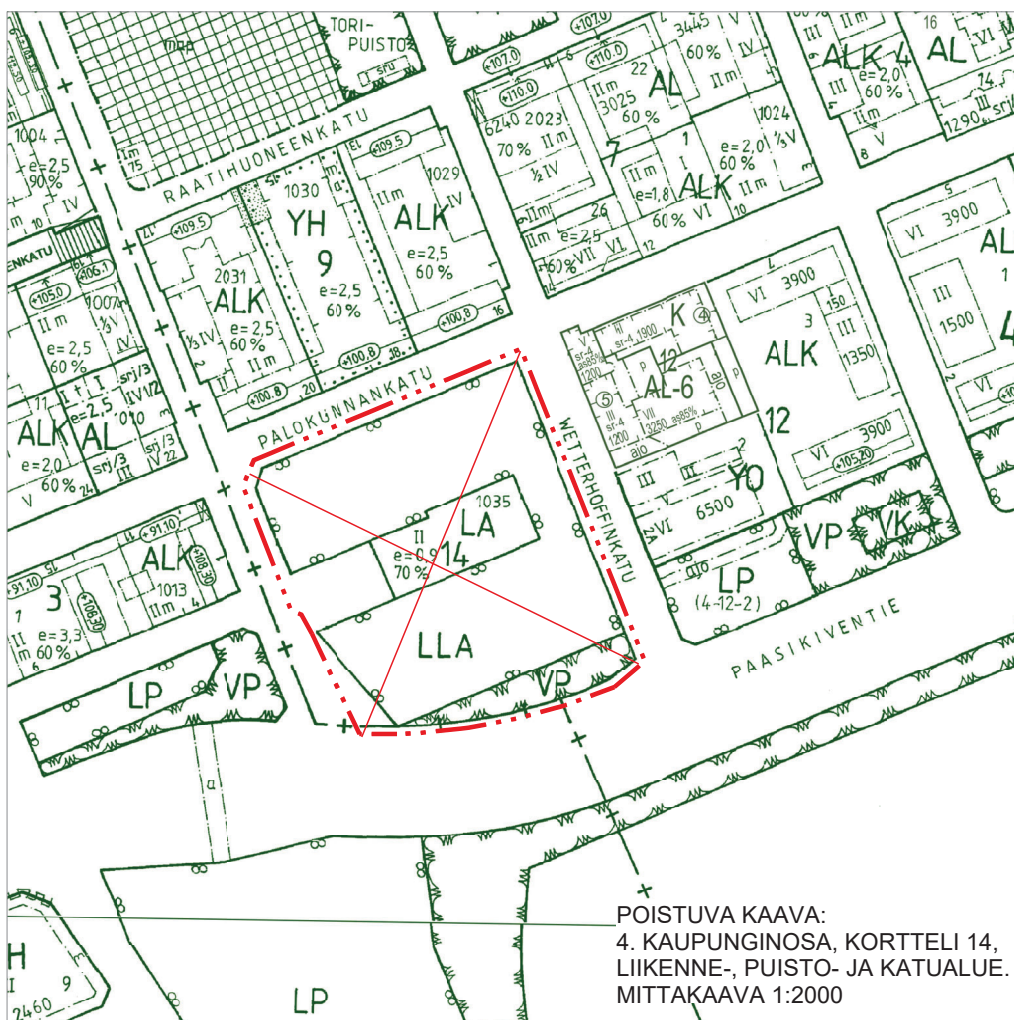
-kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti

-kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m² kohti.

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

Rantatori -aukiolle tai muille julkisessa käytössä oleville alueille on järjestettävä

yhteensä vähintään 100 polkupyöräpaikkaa.



POISTUVA KAAVA:
4. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 14,
LIIKENNE-, PUISTO- JA KATUALUE.
MITTAKAAVA 1:2000

2 § KORTTELIALUEET

AL-korttelialueella:

Sibeliuksenkadun ja Rantatorin puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutason kerrokseen.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten katutasoon.

AL-korttelialueelle rakennettavat asunnot tulee sijoittaa niin, että asuntojen pääikkunoita avautuu ainakin liikennemelulta suojaisaan suuntaan tai melusuojatulle ja tuuletettavalle parvekkeelle.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikki- ja oleskelualueilla, kattoterasseilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 50 dB. Korttelialueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava melutilanne, kun Paasikiventien linjausta on siirretty lähemmäksi korttelialuetta. Asumiseen liittyvät leikki- ja oleskelualueet on suojattava melumuurilla, mikäli niitä sijoitetaan maantasoon. Ilmanlaatu huomioiden parvekkeita voidaan sijoittaa Paasikiventien puoleisille julkisivuille kolmannelta kerroksesta ylöspäin.

Parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona saavutetaan parvekkeilla. Melutorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla. Pihatasolla parvekkeiden alaosa tulee toteuttaa asuntopihoina tai yhteisinä oleskelualueina. Yhteisinä oleskelualueina ne tulee toteuttaa ilman seinäpieliä.

AL-korttelissa rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia tiloja ja yhteistiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskerrosluvun estämättä. Tilojen massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
 - hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
 - porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa
- Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään +25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintitilat saa rakentaa kaikki tontit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että

- tonttien välisiä palomuuureja ei tarvitse rakentaa
- palomuuureja vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin
- ajoyhteydet huoltotiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin
- jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- huolto-, varasto-, tekniset ja pysäköintitilat erotetaan toisistaan.

Pysäköinti- ja yleiselle jalankululle varatut alueet sekä Rantatori on rakennettava yhtenäiseksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Maantasoon sijoitettavat pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin alueisiin tai yleiselle jalankululle rajautuviin alueen osiin on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadultaan korkeatasoisesti.

Räystääskaltevuus Paasikiventien puoleisella rajalla on 5-8°.

Katuaukio/Tori:

Aukiolle osoitetulle myymälän rakennusosalalle saa sijoittaa myymälätiloja sekä linja-autoasemaa ja matkahuoltoa palvelevia tiloja. Myymälän rakennusosalalle saa rakentaa enintään kaksi rakennusta.

Lisäksi aukiolle saa rakentaa katoksia myymälän rakennusosalalle ja erikseen osoitetuille ohjeellisille rakennusaloille. Katosten vapaan tilan korkeus tulee olla vähintään 4,8 m siellä, missä liikennöidään busseilla tai kuorma-autoilla.

3 § HULEVESIEN JA POHJAVESIEN HALLINTA

Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä Rantatorin ja/tai Sibeliuksenkadun kautta.

Sibeliuksenkadun ja Palokunnankadun kulmaan katualueelle tai katuaukiolle/torille tulee sijoittaa alueellinen hulevesien hallinnan järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytys säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tason +81.3 alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.

4 § PIHASUUNNITELMA

Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 160 m² tonttia kohti.

Leikki- ja oleskelualueita saa sijoittaa myös muille katoille kuin kaavamääräyksellä le-k ehdottomasti osoitetuille paikoille.

5 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

Tulvahekkien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 81,30 m (N2000-järjestelmässä).

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

Tähän asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2545 KH __.__.2018 ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.