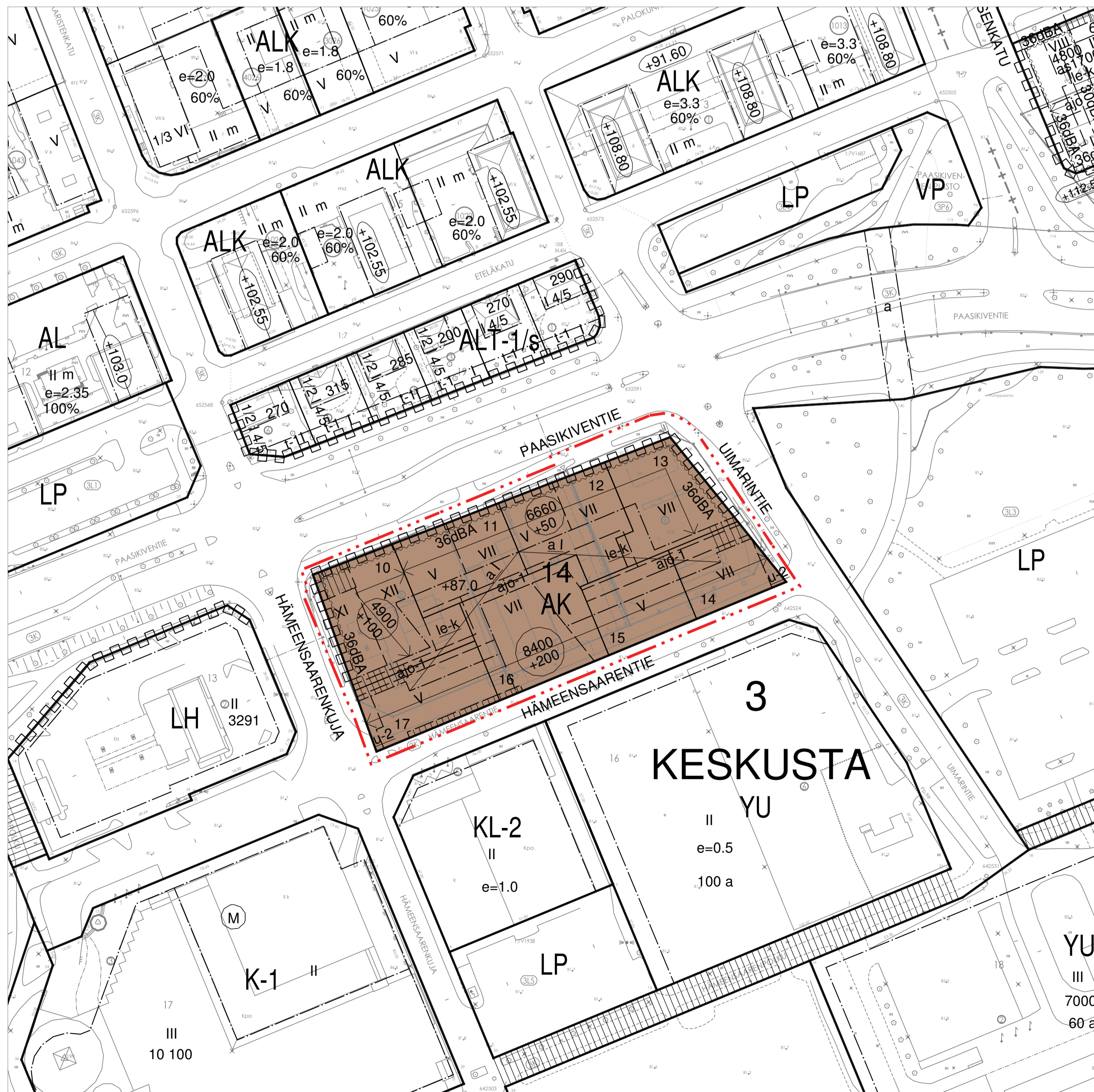


POISTUVA KAAVA:
3. KAUP.OSA, KORTTELI 14, TONTIT 6, 8 JA 9.
MITTAKAAVA: 1:2000

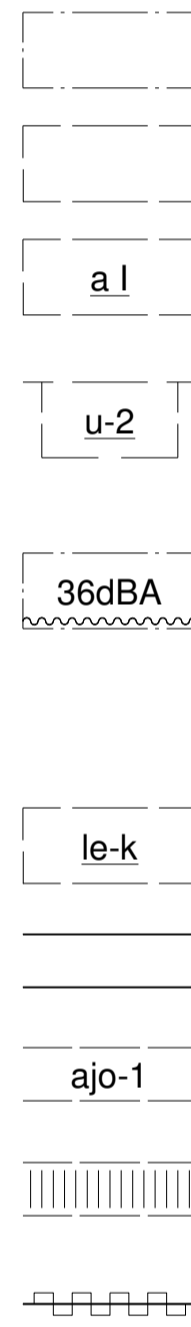


AK



3 KESK

14
10
UIMA
1234-12
VII
+87.0



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupunginosan numero ja nimi.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin numero
- Kadun nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä nuoliiviivoilla merkityillä rakennuspaikoilla. Jälkimmäinen luku osoittaa liike- ja työtiloilte pohjakerroksesta varattavan rakennusoikeuden nelömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Pihan ja pihakannen likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Auton rakennuspaikan säilytysala. Alleiviattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määrärajan. Korttelin pysäköintijärjestelyissä huomioitava ajoyhteys kaikille tonteille.
- Ohjeellinen uloke. Rakennuspaikka jätettävä maantasossa rakentamatta. Alleiviattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määrärajan. Mikäli rakennus ulotetaan tälle alueelle, ulokkeen korkeus kadunpinnasta tulee olla vähintään 3,2m.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata melutorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dBA liikenteen ennustelianteessa.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa katolla. Alleiviattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määrärajan.
- Katu.
- Ohjeellinen ajoyhteys. Korttelin pysäköintijärjestelyissä huomioitava ajoyhteys kaikille tonteille.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa maantasosisäänkäynnin yhteydessä, huoltoajo ja tonteille ajo on sallittu.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

- AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autoaika
- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m2 kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 70 k-m2 kohti
- Autoaikoja saa sijoittaa tontille ainoastaan pihakannen alle, auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a) ja enintään 300 m päässä sijaitsevaan pysäköintialueeseen. Mikäli autoaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autoaikojen osalta autoaikkavaatimusta laskea -20%.
- Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi auto palvelee 20 asuntoa ja yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autoa. Auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a) saa rakentaa autoaikoja myös maan alle enintään kahteen kerrokseen. Autoaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.
- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka
- kutakin asuinrakentamisen 40 k-m2 kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m2 kohti.
- Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

KORTTELIALUEET

Korttelin katujulkisivuille tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutason kerrokseen.
Asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten katutasoon.
Rakennettavat asunot tulee sijoittaa niin, että asuntojen pääikkunoita avautuu ainakin liikennemelulta suojaansa suuntaan tai melusuojatulle ja tuuletettavalle parvekkeelle.
Melun A-painotettu ekvivalenttiaso (LAeq) saa olla asuntojen leikki- ja oleskelualueilla, kattoterasseilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikaan (klo 22-7) 50 dB.
Ilmanlaatu huomioiden parvekkeita voidaan sijoittaa Paasikivientien puoleisille julkisivuille kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Parvekkeet tulee lasittaa Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennetarkaus, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutaso ohjearvot ulkona saavutetaan parvekkeilla. Melutorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla. Pihatasolla parvekkeiden alagsat tulee toteuttaa asuntopihoina tai yhteisinä oleskelualueina. Yhteisinä oleskelualueina ne tulee toteuttaa ilman seinäpieliä.
Korttelissa rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia tiloja ja yhteistiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskerrosluvun estämättä. Tilojen massoitelu, 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
- hissikulut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosaloja kussakin kerroksessa
Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään +25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
Pysäköintitilat saa rakentaa kaikki tontit käsittävä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että
- tonttien välisiä palomureja ei tarvitse rakentaa
- palomureja vastaava pelastusurvallisuusasto 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.

HULEVESIEN JA POHJAVESIEN HALLINTA

Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä. Rakennettaessa tulee esittää tontikohtaisesti hulevesiä viivytävä järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytyssäiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tason +81.4 alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselitys, jossa on määriteltävä myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.

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

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

Tulvahrkien 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 melutorjuntasuunnitelma.
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-2556 KH 10.10.2019 ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.

ASEMAKAAVAMUUTOS: 3. KAUP.OSA, KORTTELI 14, TONTIT 10-17 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATUALUEET

ENGELINRANTA 1

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N.O
		2556
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN		Korkeusjärjestelmä: N2000
PVM 10.10.2019	SIKUN 1.6.2020	SIKUN 5.2.2020 JJa
HTV 14.6.2021	PHRT OK	
TULLUT VOIMAAN 11.8.2021	SIFIDE 1000	
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ		