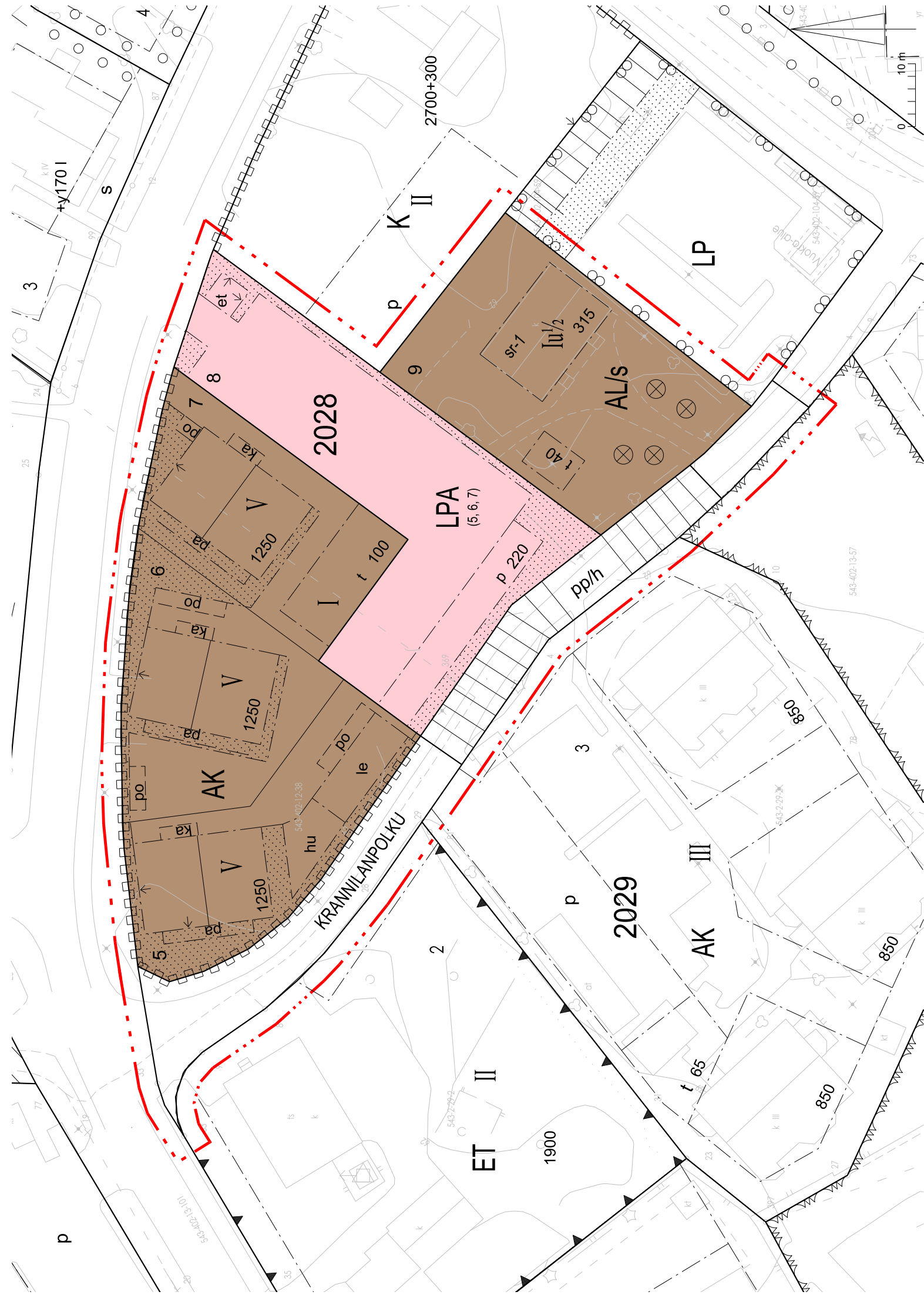


2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I

Kaavakartta (A4-pienennös 1:1000)

28.10.2025



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AL/s

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.



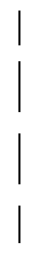
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

2028

Korttelin numero.

5

Tontin numero.

KRANNIL

Kadun nimi.

315

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

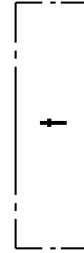
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu1/2

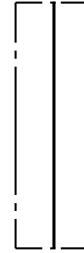
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



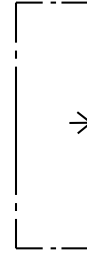
Rakennusala.



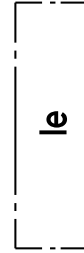
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.



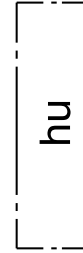
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



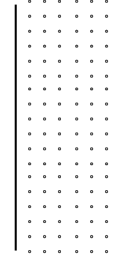
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



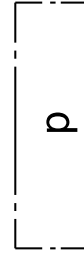
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Hulevesien keräämiseen ja viivytämiseen varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa sadepuutarhana.



Istutettava alueen osa, jolla on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.



Auton pysäköimispaikoille varattu rakennusala, jolle saa toteuttaa autokatoksen. Autokatoksessa tulee olla viherkatto.

pa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkonevia parvekkeita. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

ka

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sisäänkäyntikatoksen.

po

Ohjeellinen polkupyörien pysäköintipaikoille varattu alueen osa, jolle voidaan sijoittaa myös polkupyöräkatos.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle sijoitettavat rakennelmat tulee toteuttaa korttelialueen yleisilmeeseen sopivalla tavalla. Rakennelmat eivät saa aiheuttaa näkemäestettä liikenteelle.

Katu.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

▬▬▬▬▬

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(5, 6, 7)

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

sr-1

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Julkisivun aukotusta ei saa muuttaa eikä rakennusta laajentaa sen ulkovaipan ulkopuolelle. Entistävät muutokset ovat mahdollisia. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljoini ja värit tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina ja alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottamaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Suojeltua rakennusta ja sitä ympäröivää pihapiiriä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Säilytettävä puu. Kaupunkikuvallisesti merkittävä puu tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueella:

Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympärivuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennusten Punamullantien puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa yhteisiä tiloja tai liiketiloja, joissa tulee niiden käyttötarkoituksesta riippumatta olla ikkunoita. Rakennusten Punamullantien puoleiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksessa porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² ja ylemmissä kerroksissa 20 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistoneeliöistä tulee vähintään olla 50 prosenttia. Määräys ei koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Asuntojen huoneistopinta-alojen tulee olla vähintään:

Yksiöt: 30 m²

Kaksiot: 45 m²

Kolmiot: 65 m²

Tätä suuremmat: Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen (vähintään 9 m²/lisähuone).

Korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja, asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja talousrakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Leikki- ja oleskelualueet sekä talousrakennukset ovat koko korttelialueen käytössä.

AL/s-korttelialueella:

Rakennus pihapiireineen tulee säilyttää. Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

LPA-korttelialueella:

Korttelialueelle tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteinen keskitetty jätteiden keräyspiste.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueella:

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja siten, että siitä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennusten ulkoseinien tulee olla puurakenteiset ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Julkisivumateriaalia tulee käyttää selkeänä, yhdensuuntaisena ja yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen. Puuta tulee käyttää puun luontaisissa sävyissä (myös käsittelemättömänä, ei peittomaalattuna) ja/tai tummaksi käsiteltynä. Erillisiä eriaineisia ja erivärisiä tehosteenttiä ei sallita. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla pääosin vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

AL/s-korttelialueella:

Alueelle rakennettavien talousrakennusten tulee sopia ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan suojeltavaksi osoitetun rakennuksen rakennustyyliin.

LPA-korttelialueella:

Autokatoksissa tulee olla viherkatto. Alueelle tulee istuttaa puustoa ja se tulee rajata pensasaidalla.

PIHAT JA ULKOALUEET

AK-korttelialueella:

Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuisen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitetuksi viljelyalueeksi. Istutuksissa tulee käyttää joko alueen luontaista kasvillisuutta ja puita tai hyötykasveja ja hedelmäpuita.

AL/s-korttelialueella:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän haitta-ainepitoisuudet on tarkistettava tarvittaessa. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

AK-korttelialueella:

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesien viivytysvaatimus on 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuus voi olla 0,5 m³ / 100 m² viherkaton osuudelta. Viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

AK-korttelialueen hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää korttelialueen yhteisenä sadepuutarhana.

Rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan periaatteet tulee osoittaa rakentamislupavaiheessa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä AK-korttelialueella:

Asunnot vähintään 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

Mahdollisen erityisasumisen osalta 1 ap / 80 k-m²

Liiketilat vähintään 1 ap / 30 k-m²

Toimistotilat vähintään 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkojen määrä AL/s-korttelialueella:

Asunnot vähintään 2 ap / asunto

Liiketilat vähintään 1 ap / 30 k-m²

Toimistotilat vähintään 1 ap / 50 k-m²

Vähimmäisautopaikkamääristä on mahdollista poiketa erillisen pysäköintiselvityksen perusteella.

Polkupyöräpaikkojen määrä AK-korttelialueella:

Asunnot vähintään 1 polkupyöräpaikka / 30 k-m². Näistä 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai pyöräkatoksiin.

TONTTIJAKO

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.