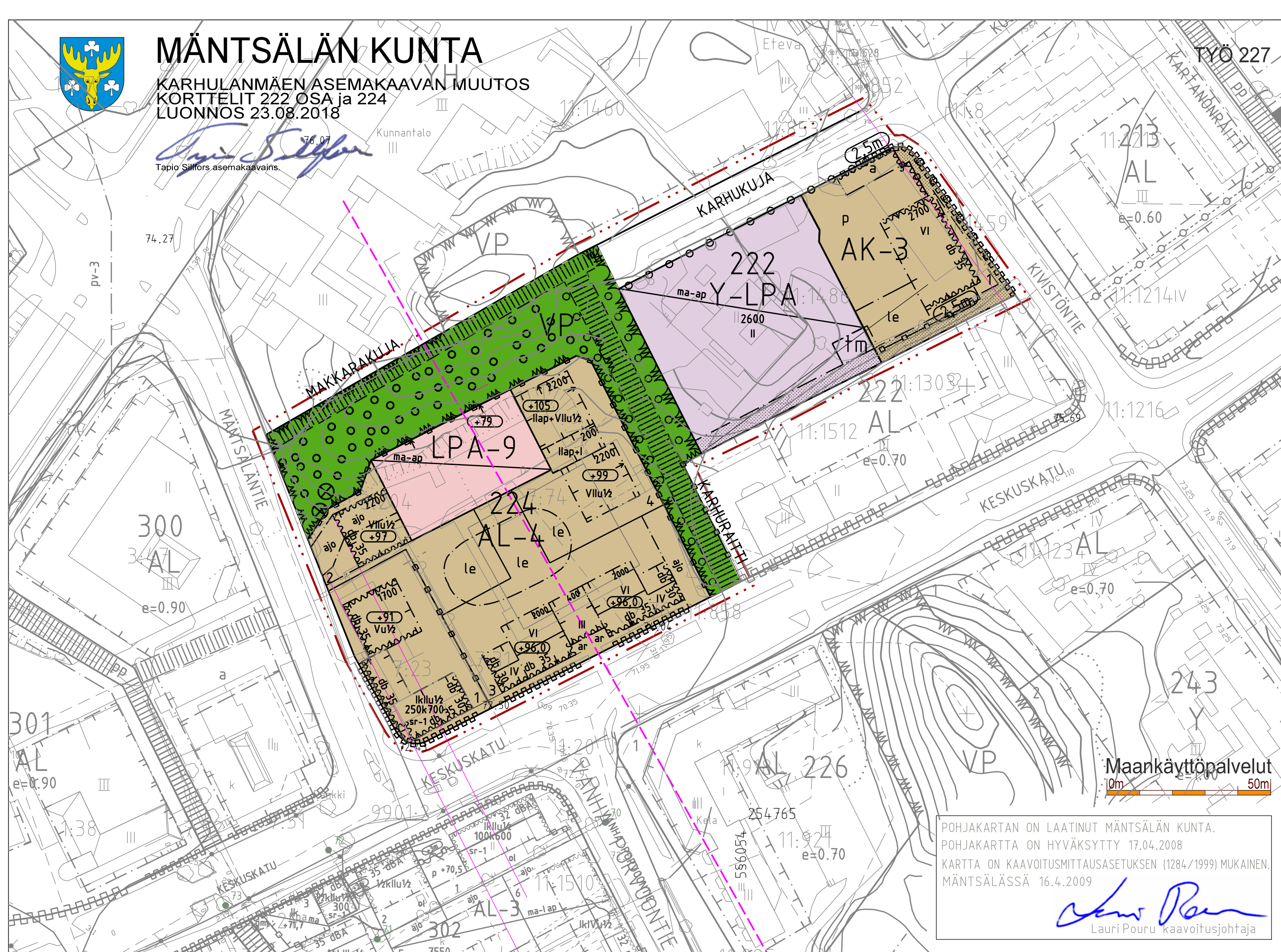


# MÄNTSÄLÄN KUNTA

KARHULANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KORTTELIT 222 OSA JA 224  
LUONNOS 23.08.2018

Tapio Sillfors asemakaavainsinööri



POHJAKARTAN ON LAATINUT MÄNTSÄLÄN KUNTA.  
POHJAKARTTA ON HYVÄKSYTTY 17.04.2008  
KARTTA ON KAAVOITUSMITTAUSASETUKSEN (1284/1999) MUKAINEN.  
MÄNTSÄLÄSSÄ 16.4.2009  
Lauri Pouru kaavoitusjohtaja

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AL-4** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- AK-3** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Y-LPA** Yleisten palvelujen ja autopaikkojen korttelialue. Autopaikkoja ei saa sijoittaa maanpinnalle.
- LPA-9** Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintipaikkoja on varattava korttelin 224 tarpeisiin.
- VP** Puisto.

- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

- 224** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KARHULAN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- vi** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- u1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Rakennusala.
- Rakennusala. Rakennusalueen puoli on merkitty väkäs.
- Rakennusalan sivu johon kiinnirakennus tulee rakentaa.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
- Maanlaiselle autopaikoitukselle varattu alue.
- Katu.

- Ajoyhteys.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa telemaston.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseiniensä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).
- Yleiselle jalankululle varattu katu/tie.
- Tukimuri tai meluaita ja sen korkeus.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Säilytettävä/istutettava puuryhmä.
- Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- Suojeltu puu.
- Arkadi, katettu käytävä rakennuksen edessä sadesuojana.

Autopaikkoja on varattava alueelta seuraavasti:  
Asunnot 1 ap/100 k-m2.  
Liiketilat 1 ap/40 kem2.  
Autopaikoille on sallittua laskea 10 % rinnakkaiskäyttö.

- AL-4 korttelialueilla:**
  - Keskuskatuun ja Mäntsäläntien rajautuvien uudisrakennusten katu-tason kerroksesta vähintään 60% tulee varata liiketiloja varten.
  - Leikki- ja oleskelutilaa on rakennettava pihalla vähintään 10 m2 asuntoa kohti.
  - Leikki- ja oleskelualue tulee toteuttaa sisäpihalla yhtenäisenä kokonaisuutena.
  - Mäntsäläntien ja Karhuraitiin rajautuvien pistetalojen julkisivujen päävärin tulee olla valkoinen pyrkien kunnantalon julkisivujen tunnelmaan. Julkisivuissa tulee korostaa yhtenäisiä pystylinjoja esim. nauhamaisina ikkuna- ja parvekelinjoina. Rakennusten julkisivuissa tulee pyrkiä ilmavuuteen ja keveyteen.
  - Keskuskatuun rajautuvissa rakennuksissa tulee käyttää harja- tai lapekattoa, jonka kattokaltevuus on vähintään 35°. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla rappaus.

- AK-3 korttelialueilla:**
  - Leikki- ja oleskelutilaa on rakennettava pihalla vähintään 10 m2 asuntoa kohti.
  - Julkisivusta 50 % tulee olla vaaleaa (valkoinen/kellertävä) tiiltä. Sauman värin tulee olla sama kuin tiilen. Vuorilaudat ikkunanpuitteet, vesipellit, syöksytorvet ym. täydentävät osat tulee värityksen osalta sovittaa muun julkisivun ulkonäköön, voivat erottua tehosteväriä ja jäsentää julkisivua.
  - Näkyviin jäävien kattopintojen tulee näyttää harja- tai taitekatolta.

- Yleismääräykset:**
  - Aulojen ja porrasuoneiden muodostamista tiloista lasketaan kerroksittain kerrosalaan kuuluvaksi vain 15 m2.
  - Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus ei sisällä vss-tiloja.
  - Autojen säilytystä, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkarakennukset voivat olla osittain maanalaisia. Autopaikkarakennukset voivat olla korttelin tonttien yhteisiä eikä niiden rakennusoikeus sisälly korttelin kokonais- tai tonttikohtauksen rakennusoikeuteen.
  - Katuun rajautuvissa julkisivuissa sekä rakennusten päädyissä ei sallita ulkonevia oleskeluparvekkeita. Ns. ranskalaiset parvekkeet ja erkkerit ovat sallittuja.
  - Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennuspaikan kerrosalasta. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.
  - Ulkoseinän eteen saa kerrosalaan lisäksi rakentaa viherhuoneita ja luhtikäytäviä, joita varten eitarvitse rakentaa autopaikkoja.
  - Rakennuksen julkisivusta ulkonevat viherhuoneet ja parvekkeet saa ulottaa rakennusalan rajan yli tontille, ei kuitenkaan erikseen muuhun käyttötarkoitukseen osoitetulle korttelialueelle.

- Melu ja ympäristöhäiriöt:**
  - Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu osin suojata meluta siten, että niillä saavutetaan melutaso ohjearvot ulkona (vanha alue).
  - Rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.
  - Parvekkeet tulee lasittaa.
  - Parvekkeiden meluntorjunta vaatii akustiikan erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus.
  - Korvausilma-aukot tulee suunnata rakennuksen suojaiselle sivulle ei kadun puolelle.
  - Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila.

- Hulevedet:**
  - Hulevedet tulee pääosin ohjata leikki- ja oleskelualueille ja imeyttää maaperään korttelialueella.

Asuin- ja liikerakennukset tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä. Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitysjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin (aurinkoenergia, maatlämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä. Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja viher suunnitelma sisältäen:  
- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.  
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto, laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).  
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi) sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).  
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).  
- Valaistus sisältäen kokonaisu suunnitelman, turvallisuuden huomioimisen ja kohdevalaistuksen.

# MÄNTSÄLÄN KUNTA

KARHULANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000  
KORTTELIT 222 OSA JA 224 EHDOTUS 23.08.2018

Kaavoittaja: Tapio Sillfors asemakaavainsinööri  
Luonnos nähtävillä 22.08. - 30.08.2018  
Ehdotus nähtävillä 00.00. - 00.00.2018  
Viran puolesta: Lauri Pouru kaavoitusjohtaja  
Kvalt hyv. 00.00. - 00.00.2018