

KIRKKONUMMI

TALLINMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee Kirkkotorin asemakaavan kortteileita

111, 117, 119, 120 ja 122, Pitäjätuntuvanpuiston asemakaavan

kortteileita 115, Lukkarinmäen asemakaavan

viheralueita,

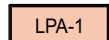
sekä katu- ja virkistysalueita.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja



Puisto.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

②

TORITIE

Kadun, torin tai puiston nimi.

111

Korttelin numero.

2700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1060

+yht145

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosalaneliömetreinä asuintilan ja myymälätilan rakennusoikeuden enimmäismäärän. Toinen luku ilmoittaa asuintilaa ja myymälätilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestönsuojien ja varastojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.

VI

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

1/2 k VI

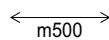
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.

m500

Merkintä osoittaa, kuinka monta neliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

m500

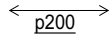
Merkintä osoittaa, kuinka monta neliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten.



Merkintä osoittaa, kuinka monta neliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten. Nuolen rajaamien rakennusalojen katuun, katuaukeaan, tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvat julkisivut on rakennettava pääosin myymälätilaksi.

p200

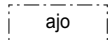
Merkintä osoittaa, kuinka monta neliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää korttelin yhteisiä palvelutiloja varten (yhteistila). Palvelutilaan voidaan toteuttaa sauna-, kerho-, pesula- ja työtilaa. Osan tiloista voi käyttää liiketilana.



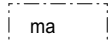
Merkintä osoittaa, kuinka monta neliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää korttelin yhteisiä palvelutiloja varten (yhteistila). Palvelutilaan voidaan toteuttaa sauna-, kerho-, pesula- ja työtilaa. Osan tiloista voi käyttää liiketilana. Nuolen rajaamien rakennusalojen katuun, katuaukeaan, tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvat julkisivut on rakennettava pääosin palvelutilaksi.



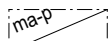
Rakennusala.



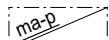
Ajoyhteys.



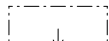
Maanalainen tila



Maanalainen pysäköimispaikka / pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muotoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja. Pysäköimispaikat saavat ulottua rakennuksen rungon alle.



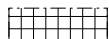
Alueelle tulee sijoittaa maanalainen pysäköimispaikka / pihakannen alainen pysäköintilaitos. Pysäköimispaikat saavat ulottua rakennuksen rungon alle.



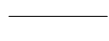
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



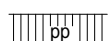
Istutettava alueen osa.



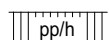
Tori tai katuaukio.



Katu.



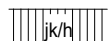
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



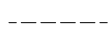
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



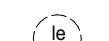
Jalankululle varattu alue.



Jalankululle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.



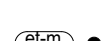
Ohjeellinen puistopolku.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen.



Ekipiste

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamistapaohje:

Asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap / 135 k-m²
vähintään 0,5 ap / asunto

Myymälätilat: 1 ap / 40 k-m²

Erityisryhmien asunnot: 1 ap / 200 k-m²

Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen mitoitus-periaatteella 1 ap / 30 asuntoa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät, lukuunottamatta erityisryhmien asuntoja:

AK-korttelialue: 1 pp / 30 k-m²
vähintään 1 pp. / asuinhuone.

Vähimmäismäärästä vähintään 50% on sijoitettava säältä suojattuun tilaan.

Torialueet:

Alueiden kautta sallitaan huoltoliikenne tonteille. Torialueille saa rakentaa jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kirkkotorin ja Asematien välinen alue toteutetaan tasaisesti kallistuvana pintana. Pui-istutuksia sallitaan torialueilla huomioinnon ottaen alueiden toiminnallisuus. Alueet on toteutettava korkealuokkaisesti. Toteutetaan erikseen laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

LPA-korttelialueet:

Korttelissa 111 LPA-korttelialueen kautta voidaan järjestää kulkuyhteys (ajo- ja huoltoliikenne) asuinkerrostalojen korttelialueen tonteille

Puistoalueet:

Rovastinpuisto (VP) on suunniteltava ja toteutettava yhteensopivasti korttelin 121 ja 122 toimintojen kuten myös lähialueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Rovastinpuisto (VP) on suunniteltava ja hoidettava avoimena maisemattilana siten, että näkyvä kadulta (Volsintie) kirkolle säilyy.

Hulevedet:

Tontilla päälystetyt piha-alueet on otettava vettä läpäisevää materiaalia. Tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä ja/tai suodatettava tonteilla. Tontilla päälystelyn osan hulevedet on ohjattava pysäköimisalueella öljynerotuskaivojen kautta hulevesien käsittelyrakenteisiin. Viivytysjärjestelmän yhteistyöluvuuden on otettava vähintään kuutio (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (1 m²) kohti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti, huomioiden edellä mainittu kapasiteettivaatimus. Rakennusluvun yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Meluntorjunta:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.

AK-korttelialueet:

Korttelissa asuntojen lukumäärästä enintään 35 % voi olla yhden asuinhuoneen asuntoja, lukuun ottamatta rakennuksia, joissa on erityisryhmien asuntoja.

Korttelissa asuntojen lukumäärästä vähintään 30 % tulee olla vähintään kolmen asuinhuoneen perheasuntoja, lukuun ottamatta rakennuksia, joissa on erityisryhmien asuntoja.

Yhden asuinhuoneen asuntojen pinta-ala on oltava vähintään 28 h-m², lukuun ottamatta erityisryhmien asuntoja.

Korttelin 111 tontille 9 saa rakentaa erityisryhmien asuntoja (palveluasumista tai tehostettua palveluasumista).

Kullakin asunnolla on oltava parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, kattoterassi, suojattu asuntopihä tai terassi, lukuun ottamatta erityisryhmien asuntoja.

Myymälätalalla (m) tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa ja ne on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen.

Ilmastointikonehuoneen saa rakentaa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ikkunallisten luonnonvalon porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen ullakolle vinon katon alle saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhotiloja, tv- ja hissikonehuoneita, sekä alemman kerroksen asuntoon kuuluvia tiloja seuraavien ehtojen, parvittain:

- enintään 30 m²
- enintään 30 % asunnon huonealasta
- ei saa sijoittaa asumista palvelevia välttämättömiä tiloja
- ei saa olla kulkuyhteyttä muihin huonetiloihin.
- ei määritä autopaikkarakentamisen valvointeita.

Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Näkyvät elementti-saumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin.

Kortteliteiden katujen ja aukoiden puoleisten julkisivujen mitasta vähintään puolet on tehtävä puhtaaksimurauksena ja loput on oltava rapattuja.

AK-kortteliteiden katujen ja aukoiden puoleisten maantasokerrosten ikkunoiden tai ikkunasyvennyksen on visuaalisesti ulottuttava lattiapintaan saakka liiketilamaisen ja avoimen ilmeen luomiseksi.

Rakennuksen maantasokerroksen myymälän saa yhdistää ylempään kerroksen asuntoihin.

AK-kortteliteiden rakennusten päämassojen kattomuoto on oltava pohjois-eteläsuuntainen harjakatto, joka korttelien pohjois- ja eteläjulkisivuilla on useampien harjakattojen muodostama poikkiharjakatto.

Harjakattojen on oltava lyhyt räystäisiä, jyrkkyydeltään 20-30 astetta ja niiden lappeiden on oltava pääosin symmetrisiä.

Asuinkortteliteiden katujen ja aukoiden puoleisten parvekkeiden on oltava julkisivulinjan takana olevia parvekkeita.

Rakennusten pihat tulee rakentaa viihtyisiksi. Niille on sijoitettava leikki- ja oleskelualueita, katoksia, reititejä, pensaita, puita ja muita viheristutuksia. Pihareitteihin ja oleskelupaikkoihin on käytettävä useita eri materiaaleja ja värejä.

Pihalle saa sijoittaa pyörä-, oleskelu- ja grillikatoksia.

Katokset on tehtävä viherkattoisina.

Tontteja ei saa rajata aidoin.

Pihan rakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta rakennusluvun yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin 119 eteläreunaan on rakennettava kattopinnan yläpuolelle ulottuva rasvahorni mahdollisesti ravintolainmointaa varten.

Korttelissa 111 saa asuinkerrostalojen korttelialueella järjestää tonttien välisiä kulkuyhteyksiä (ajo- ja huoltoliikenne)