

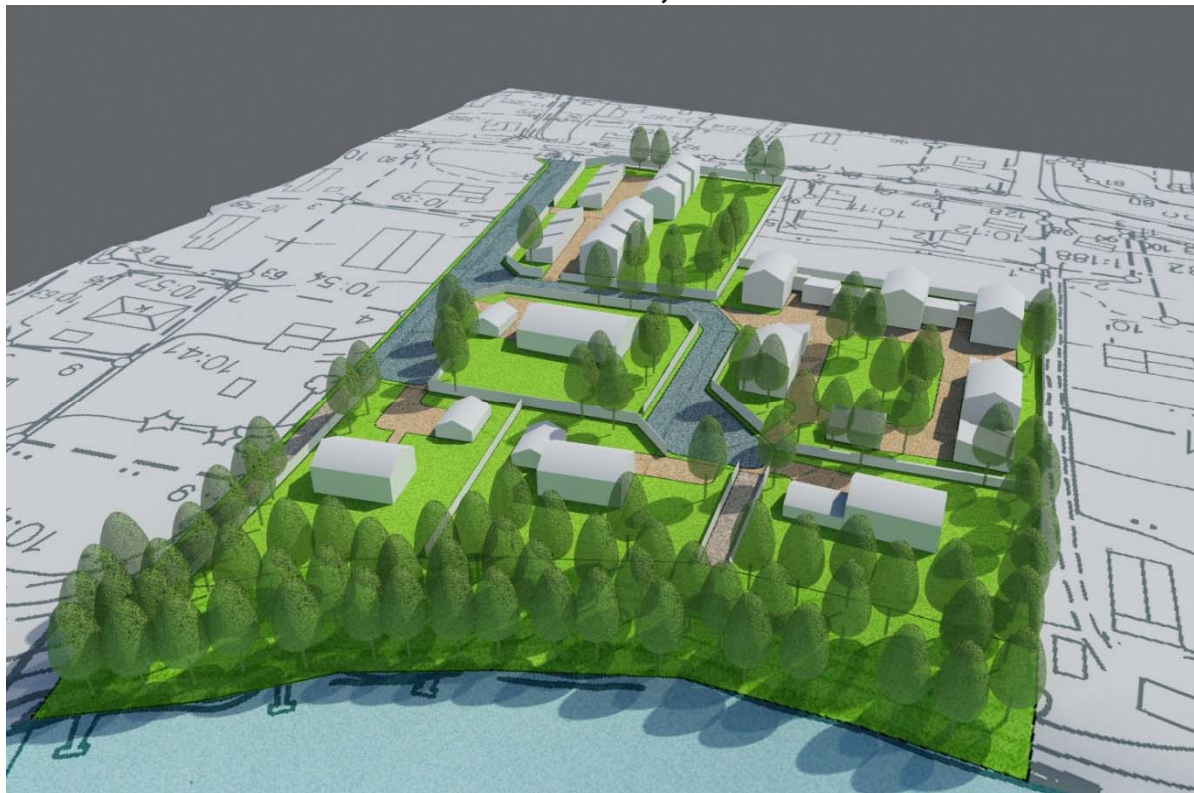
PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 36, puistoaluetta, palloilukentän aluetta ja katu-
aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pälkäneen kunnan Kuntakeskuksen korttelin 36 tontit 6-
9, kortteli 514 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua
tietä.

KAAVASELOSTUS, 20.04.2017



Kunnanhallitus: 16.5.2013 §149, 9.4.2014 §96,
Kunnanvaltuusto:
Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.04.2017 |
| Liite 2 | Luontoselvitys, väliraportti 2017 |
| Liite 3 | Arkeologinen selvitys |
| Liite 4 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti |
| Liite 4 | Luonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Ehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 8 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 9 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- Manninen, E. 2017: Pälkäneen kolmen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys ja luontotyyppiselvitys 2016 – Väliraportti. – Faunatican raportteja 5/2017
- Kyttäläläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, kulttuuriympäristötarkastelu, virkistysalue- ja liikennetarkastelu 26.03.2015

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Asemakaavan muutosalue on pääosin peltoa. Rannassa on vähäistä puustoa.

Alueen itäosassa sijaitsee vuonna 1990 rakennettu omakotitalo. Alueelle on kulku Muikkutien kautta.

Ympäröivä rakennuskanta on iältään vaihtelevaa pientalorakentamista.



Omakotitalo kaava-alueella Muikkutiellä.



Kostianvirran rantaa.



Rantaan johtava tie.



Kyttäläntien ja Muikkutien risteys.



Panoraamakuva kaava-alueelta. Kuva on otettu rannan suunnasta.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Kyttäläntien seudun kulttuuriympäristötarkastelussa kerrotaan seuraavaa:

"Kostianvirran eteläpuolelle asutus levisi 1900-luvun alkuun mennessä. Asuminen painottui Kyttäläntien pohjoispuolelle lähelle Onkkaalantietä. 1900-luvun alkupuolella Kyttäläntien varteen rakennettiin muutamia asuinrakennuksia. Voimakkaasti alue rakentui vasta 1950-luvulla, jolloin rakennettiin yhtenäinen siirtolaisten asuttama alue Kyttäläntien eteläpuolelle ja 1970-80-luvuilla, jolloin rakentui Muikkutien ja Lahdentien välinen alue.

Alue on osa Pälkäneen valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. (Muikkutien) Peltoalue on säilynyt viljeltynä 1800-luvulta saakka, mahdollisesti kauemminkin. Ranta-alue on potentiaalista Kostianvirran taistelun aluetta. Alueelta ei ole laadittu arkeologista selvitystä."

Suunnittelualue on osa Museoviraston inventoimaa Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Inventointi on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi ja siihen perustuen alueen kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä.

Suunnittelualueella oleva omakotitalo on rakennettu vuonna 1990. Suunnittelualueen ulkopuolella, Kyttäläntien varressa on säilynyt rakennuskantaa todennäköisesti 1920- ja 1950-luvuilta.

Suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaisjäänneksiä. Arkeologinen selvitys on valmisteilla ja käytettävissä myöhemmin kaavahankkeen aikana.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on valmisteilla luontoselvitys. Luontoselvityksen väliraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoselvitys valmistuu kokonaan kesän 2017 aikana.

Luontoselvityksen väliraportissa kerrotaan:

*"Valtaosan alueesta kattaa entinen pelto, joka on nykyisin nummientä ja jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Merkittävä osa alueesta on lisäksi yksityistä pihapiiriä, jossa ei kartoitettu. Kapealla rantakaistaleella nurmientä ja Kostianvirran välissä osin jyrkässä törmässä on lehtomaista kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Kaistaleella kasvaa harvassa harmaaleppää, pihlajaa, tuomea, vaahteraa ja koi-vua. Rantaan on tuotu puutarhajätettä, mistä todennäköisesti johtuen paikalla kasvaa puutarhakarkulaisina jättipalsamia (*Impatiens glandulifera*), komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*), karhunköynnöstä (*Calystegia sepium*) ja viitapihlaja-angervoa (*Sorbaria sorbifolia*). Kolme ensiksi mainittua on luokiteltu haitallisiksi vieraslajeiksi ja viitapihlaja-angervokin paikallisesti haitalliseksi (Maa- ja metsätalousministeriö 2012). Lisäksi rantavedessä kasvaa haitallista vieraslajia isosorsimoa (*Glyceria maxima*), joka on levinnyt laajalti koko Kokemäenjoen vesistön alueella. Isosorsimon muodostamat massakasvustot syrjäyttävät alkuperäislajeja, ja suurista vaikeakukuisista kasvustoista on haittaa myös virkistyskäytölle, kuten uimiselle ja veneilylle (Vieraslajiportaali 2017). Isosorsimoesiintymä tosin pääosin rajautuu selvitysalueen ulkopuolelle, vesialueelle.*

*Rantakaistaleella on myös komea kotkansiipikasvusto. Kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) on näytävä kosteiden lehtojen saniaislaji, joka on Etelä- ja Keski-Suomessa melko yleinen. Jättipalsami ja muut vieraslajit uhkaavat tukahduttaa kasvuston. Lisäksi paikannettiin yksi kookas, monihaarainen ja osin laho raita (kuva 8), jonka läpimitta rinnankorkeudelta on n. 90 cm. Raidassa on useita kolopesijälinnuille tärkeitä, ilmeisesti käpytikan hakkaamia koloja. Suuret, vanhat ja koloiset lehtipuut ylläpitävät monimuotoista eliölajistoa.*

Muikkutien alueelta löydyntä järeä raita on lähinnä paikallisesti arvokas. Suosittelemme huomioimaan sen maankäytössä, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Haitallisten vieraskasvilajien esiintymät tulisi hävittää, jotta niiden leviäminen alueiden ulkopuolelle estyy.

Selvitysalueilla ei ole liito-oravalle sopivaa tai hyvin sopivaa metsää.

Selvitysalueiden rannoilla ei siis ole viitasammakolle sopivia suojaisia kutupaikkoja.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella hiekkaa.

Kunnallistekniikka ja liikenne

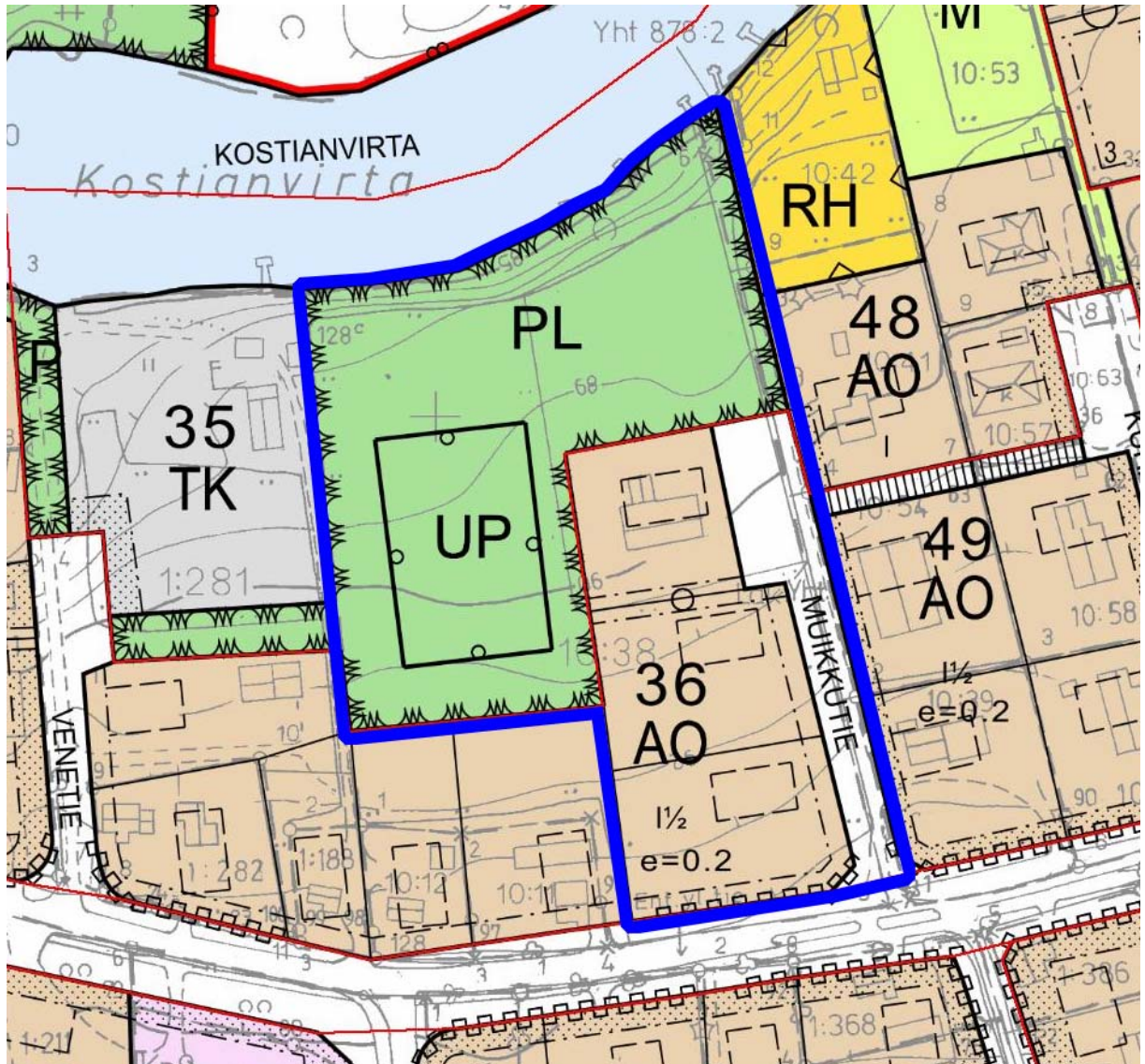
Alueella on vesijohto ja viemäri. Viemäriinja kulkee alueen halki itä-länsi-suunnassa.

Maanomistus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Alueella pohjoisosassa PL- ja UP-alueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1967. Kostianvirran rantaan saakka on osoitettu luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) ja palloilukenttä (UP).

Korttelissa 36 on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Korttelin 36 tontit on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Suurimaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1 1/2 ja rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,2$. Korttelin itäosaan on osoitettu viemäriä varten varattava alue. Rakennusalat on

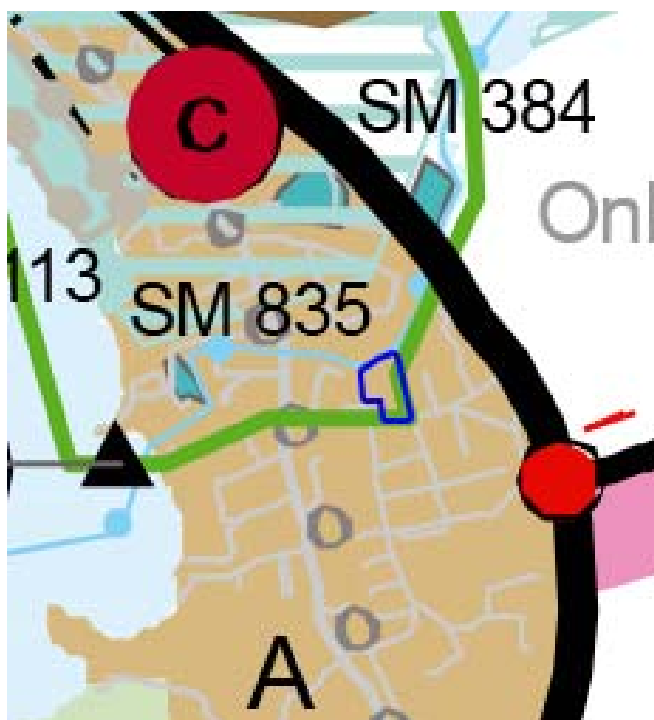
määritetty noin 4 metrin etäisyydelle Kyttäläntien ja Muikkutien katualueiden rajoista. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat.

Kyttäläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa todetaan, että TK-korttelialueen länsi- ja eteläpuolelle osoitetut puistoalueet ovat toteutumatta. Muikkutie on toteutunut lukuun ottamatta kääntöpaikkaa. Venetie on toteutunut kaavasta poiketen. Palloilukenttä (UP) ei ole toteutunut. Luonnontilaiseksi määrätty puistoalue (PL) on pääosin peltoa. Selvityksen mukaan korttelissa 36 tulisi korttelialuetta ja puistoaluetta tarkastella kokonaisuutena rakennuspaikkojen määrä, sijainti ja alueen virkistyskäyttö sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea värialue) ja sitä koskee seuraavat kaavamääräykset:

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (ak144, vihreä viiva). Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017. Kaava ei ole lainvoimainen.

Maakuntakaavaehdotuksessa Muikkutien

alueen kaavamääräykset ja -merkinnät säilyvät ennallaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yhtenä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisenä sisältönä on kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen.

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelualuetta koskee valtioneuvoston 22.12.2009 tekemä päätös valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä/ Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus (ID 360).

Valtakunnallisena alueidenkäyttötavoitteena on myös yhdyskuntarakenteen eheyttämisen edistäminen.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2016.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistajalla ei ole tarvetta peltomaalle eikä voimassa olevassa asemakaavassa alueelle osoitettua palloilukenttää nähdä enää tarpeelliseksi. Maanomistaja on ehdottanut, että alueelle osoitettaisiin asuinrakentamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Muikkutien asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Tampereen ympäristöterveys

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävillä olo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta on tiedotettu kunnan internet-sivuilla, jossa aineisto on ollut myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.11.-2.12.2016 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä ja Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti antamassaan lausunnossa, alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa kiinnitetään erityistä huomiota Kostianvirran taistelun aikaisiin mahdollisiin rakenteisiin ja löytöihin. Kaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen arkeologisten arvojen sekä kaavan vaikutusalueen rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseen.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2017. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

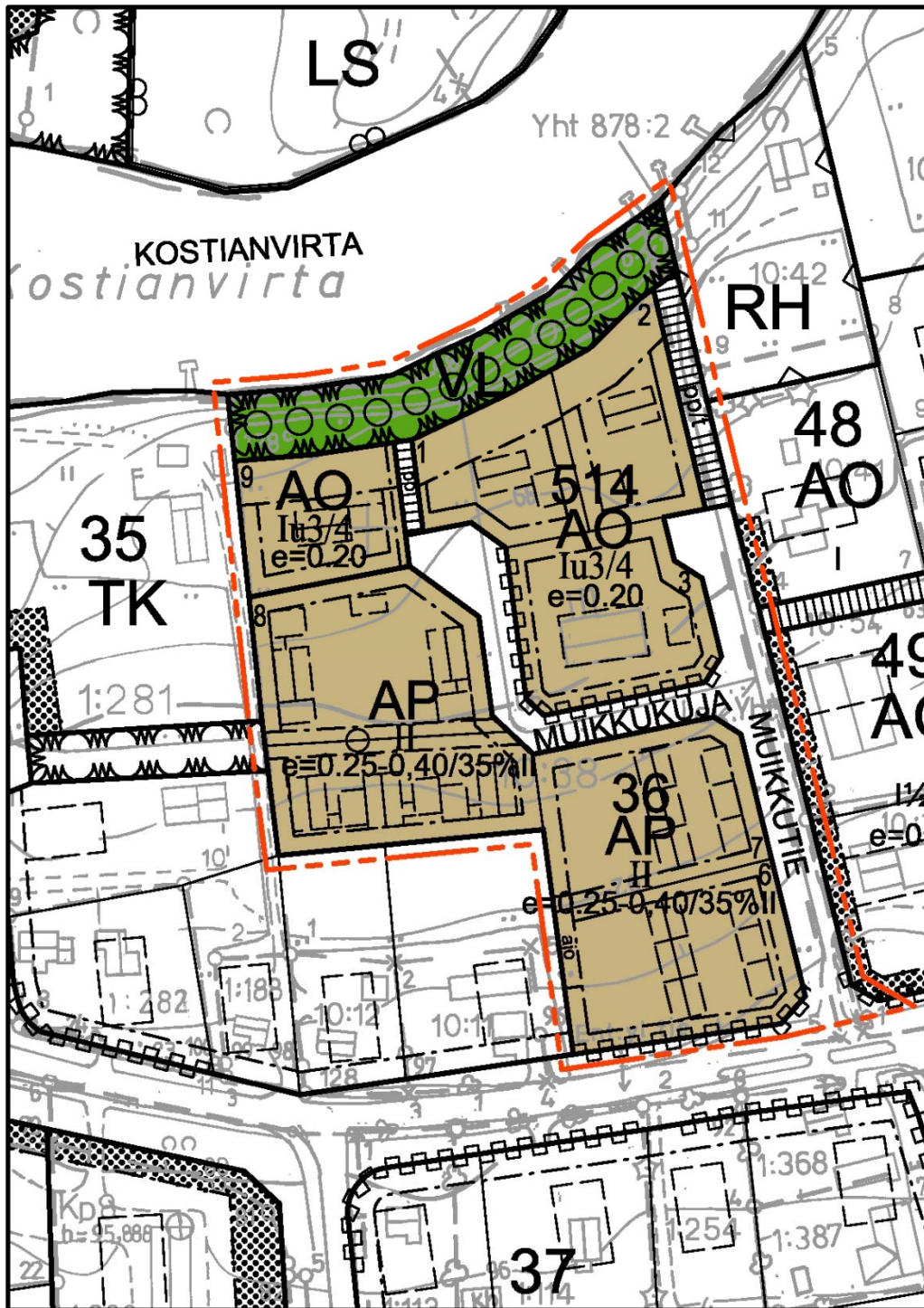
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on luoda asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja pientaloille.

Tavoitteena on huomioida rannan virkistyskäyttötarpeet kaavoituksen yhteydessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavassa on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia (AO), yksi uusi asuinpienalojen tontti (AP) ja muutettu kaksi Muikkutien varrella sijaitsevaa erillispientalojen tonttia asuinpienalojen tonteiksi (AP). Korttelissa 514 tontilla 3 on olemassa oleva asuinrakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 3268 kem². Rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonne on kulku Muikkutien ja uuden katualueen, Muikkukujan, jatkeena olevien jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen tiealueiden kautta (pp) ja (pp/t). Näistä idempi, kaavamääräyksellä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tiealue, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu

(pp/t), on olemassa oleva tie, jonka kautta on kulku korttelin 48 RH-korttelialueelle. Rantaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP)



Kaava-alueen keskelle kortteliin 36 tontille 8 on muodostettu uusi asuinpientalojen tontti (AP). Tontin koko on 3188 m². Rakennusoikeutta on 1275 kem². Tontille on osoitettu viemäriinjaa varten johtoa varten varattu alueen osa. Ohjeellisenä on osoitettu viiden pientalon rakennusalat U-muotoon siten, että tontin keskelle jää asukkaiden yhteinen piha-alue. Harjansuunta on määrätty kohtisuoraan rantaa kohti.

Muikkutien varteen on osoitettu kaksi asuinpientalojen tonttia. Tontin 6 pinta-ala on 1772 m² ja tontin 7 1659 m². Tontilla 6 on rakennusoikeutta 532 kem² ja tontilla 7 on rakennusoikeutta 498 kem². Ohjeellisenä on osoitettu kolmeasuntoisien rivitalojen

rakennusalat ja talousrakennukset. Harjansuunta on määrätty Muikkutien suuntaiseksi. Kytäläntien rajalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin 6 länsiosaan on osoitettu ajoyhteys naapurikiinteistön sisäistä ajoyhteyttä varten.

AP-korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi (II). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,25-0,40/35\%$ II. Rakennusoikeus on määrätty ehdolliseksi. Jos rakentamisesta vähintään 35% sijoitetaan rakennusten toiseen kerrokseen, määrätty rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,40$. Muussa tapauksessa rakennusoikeus määrätty tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)



Lähelle rantaa on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Harjansuunnat on määrätty rannan suuntaisiksi. Rannan puolelle on osoitettu rakennusalan raja 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Korttelin 514 tontilla 3 on olemassa olevan omakotitalon rakennuspaikka. Tontille on liittymä Muikkutien puolelta. Muikkukujan puolelle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AO-korttelialueella kerrosluvuksi on määritetty I u3/4. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa

käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Yhteenveto AO-tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
36/9	1052	210
514/1	1036	207
514/2	1146	229
514/3	1581	316

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

5.2 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva ylhäältä nähtynä.



Havainnekuva Kytäläntien suunnasta.



Havainnekuva rannan suunnasta.



Havainnekuva idästä päin nähtynä.

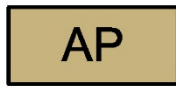


Havainnekuva lännestä päin nähtynä.

Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutos mahdollistaa kortteleiden 35, 36 ja 48 väliin jäävän peltoalueen täydennysrakentamisen. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa 3 uuden erillispientalon rakentamisen ja uusien asuinpientalojen rakentamisen.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Yhdyskuntarakenne eheytyy mahdollistamalla ei-virkistyskäytössä olevan puistoalueen liittäminen osaksi ympäröiviä asuinkortteleita. Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko. Rakennukset on mahdollista liittää kunnalliseen kaukolämpöverkkoon.

	Asuinpienalojen korttelialueet mahdollistavat tiiviin ja tehokkaan rakentamisen.
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua rannan läheisyydessä Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä. Virkistyskäytön kannalta tärkein alue, rantavyöhyke, on osoitettu virkistyskäyttöön. Rantaan on osoitettu kaksi virkistysreittiyhteyttä ja rannan suuntaisesti ohjeellinen ulkoilureitti. Rannassa ei ole olemassa olevia virkistysreittejä kaavamuutosalueen itä- tai länsipuolelle. Ohjeellinen ulkoilureitti toteuttaa osaltaan tavoitetta järjestää virkistysreitti alueen halki itä- länsisuunnassa. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut itä-länsisuuntaiset puistoalueet ja kevyen liikenteen reitit lähialueella eivät ole toteutuneet. Korttelialueen täydentämisellä ei ole merkitystä lähialueen asukkaiden virkistysalueisiin tai -reitteihin. Kostianvirran rannassa noin 150m kaavamuutosalueesta itään päin sijaitsee venevalkama-alue ja frisbeegolfrata.
Liikenne	Muikkutie ja liittyminen Kyttäläntielle säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan. Uutta katua on rakennettava 94m Muikkukujaa varten.
Luontoarvot	Luontoselvityksessä suositeltavaksi osoitettu kookas raita sijoittuu rannan lähivirkistysalueelle.
Maisema ja kulttuuriympäristö	Uusi rakentaminen sijoittuu Kostianvirran etelärannalle. Alue on mahdollista nähdä Kostianvirran pohjoisrannalta. Alueen molemmin puolin on 1-2 kerroksista asuinrakentamista. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sopeutuisi ympäröivään rakennuskantaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.

36

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

MUIKKU

Kadun nimi.

I

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

I u 3/4

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

e=0,20

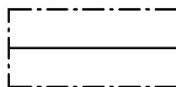
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0,25-0,40/35%II

Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen tehokkuusluvun. Jälkimmäinen desimaaliluku osoittaa tonttitehokkuuden silloin, kun vähintään luvun jäljessä olevan prosenttiluvun verran asuinkerrosalasta sijoitetaan merkinnän roomalaisella numerolla osoitettuun kerrokseen. Ensimmäinen desimaaliluku osoittaa muussa tapauksessa sallitun tonttitehokkuuden.



Rakennusala.



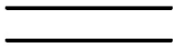
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



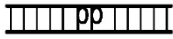
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



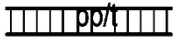
Ohjeellinen rakennusala.



Katu.



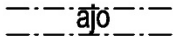
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



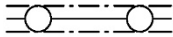
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokialla 20.04.2017

Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen