



# TAPANINKYLÄ, TAPANINVAINIO

Tontit 39067/13 ja 39068/12 sekä lähivirkistysalue

Asemakaavan muutoksen nro 12044 selostus





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12044  
PÄIVÄTTY 17.3.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapaninvainio)  
korttelin 39067 tonttia 13  
korttelin 39068 tonttia 12 sekä  
lähivirkistysaluetta

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto  
Hankennumero: 0742\_20  
HEL 2011-001389

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.6.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 31.3.2011  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.5.–6.6.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 13.12.2011  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Asemakaavan muutos

## 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosehdotuksessa lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Viereisen pientalotontin reunaan on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysaluetta. Samalla on nostettu lähistöllä sijaitsevan pientalotontin rakennusoikeutta. Kaikkien pientalotonttien tehokkuusluvaksi tulee  $e = 0,25$ . Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä  $814 \text{ k-m}^2$ . Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärää ja yhteen tasoon rakentamista. Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy.

Kaavoitustyö on käynnistetty tonttien osalta niiden omistajien aloitteista ja lähivirkistysalueen osalta kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: riittävän meluntorjunnan varmistaminen, kun uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja sijoitetaan melualueille. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

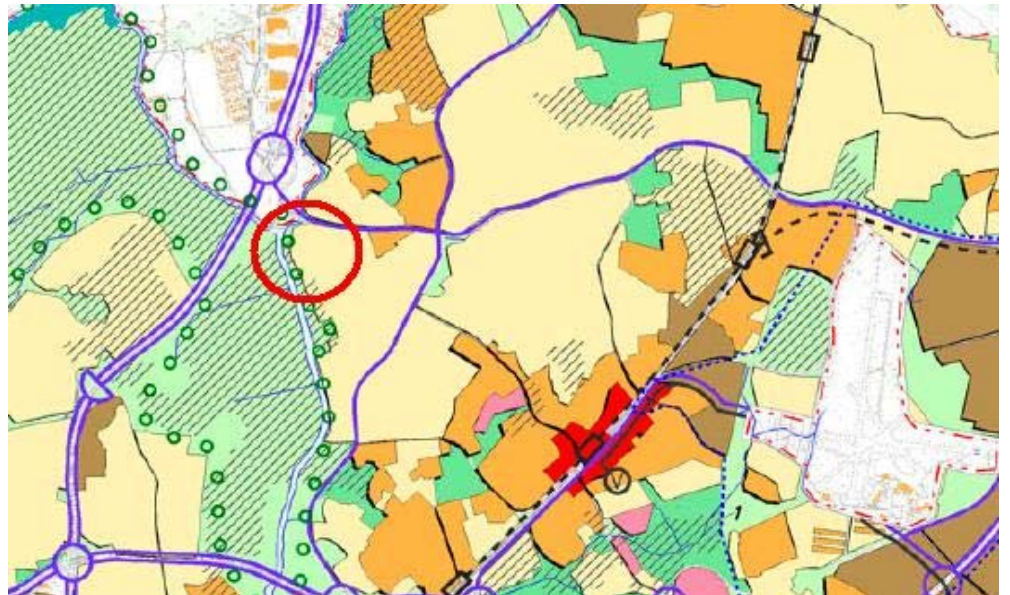
### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on pientalovaltaista aluetta asumiin. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



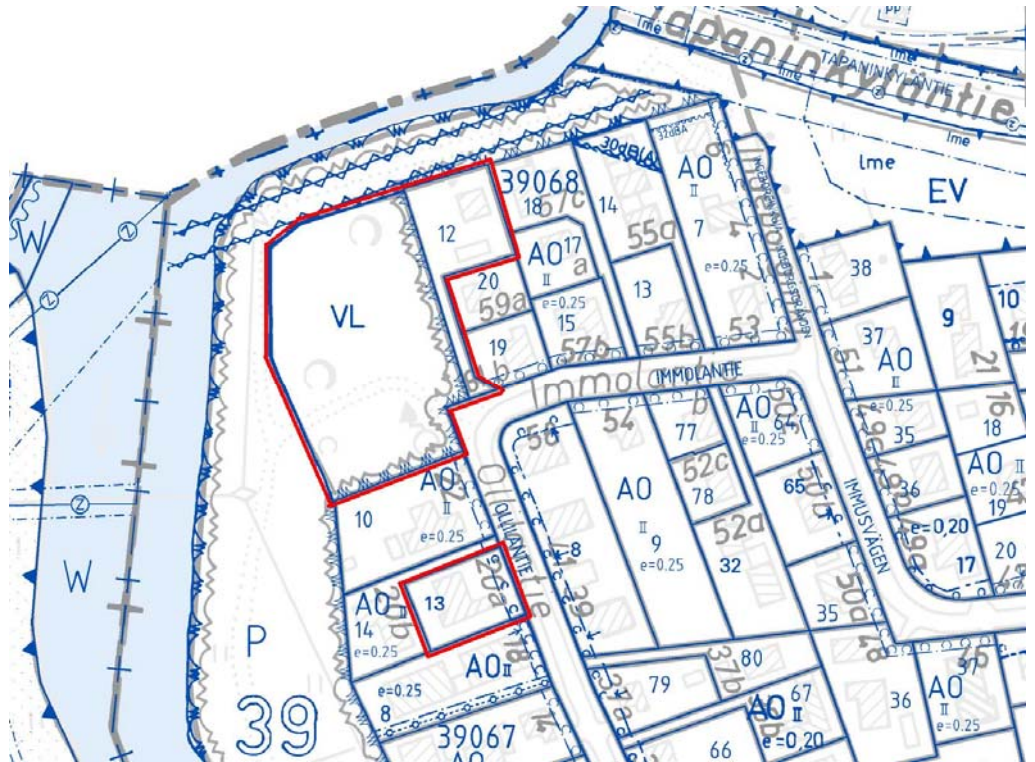
Asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: nro 8365 (vahvistettu 1.3.1982) sekä nro 10981 (vahvistettu 3.12.2001).

Kaavojen mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin 39067/13 tehokkuusluku on  $e = 0,20$  ja tontin 39068/12  $e = 0,25$ . Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi.

Asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi saadaan kutakin asuntoa varten rakentaa asuinrakennuksista erillään olevia autokatoksia tai -suoja sekä kylmää varastotilaa yhteensä  $30 \text{ k-m}^2$ , kuitenkin enintään 30 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta sekä kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta.

Korttelien 39067 ja 39068 kulmukseen jäävä alue on lähivirkistysaluetta.



#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 4.6.2010.

## Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa, lähivirkistysalueen omistaa kaupunki.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen haarautumakohtaan tuntumassa. Se on tasaista, mutta vihreää, osin villiintynyttä ja hoitamattomaa metsikköä, jonka halki kulkee kävely-yhteys.

Tontit ovat pientaloalueella, jossa rakennusten ulkonäkö ja ikä on vaihtelevaa. Molemmilla tonteilla on omakotitalo ja tontilla 39068/12 on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Katuja reunustavat pensasaidat.

## Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylän, Vanhan Tuusulantien ja Tapaninkyläntien liikenne aiheuttavat melua lähialueelle. Tuusulanväylän vuoden 2010 syksyn arki vuorokausiliikenne on noin 76 000 ajoneuvoa, Vanhan Tuusulantien 14 000 ajoneuvoa ja Tapaninkyläntien 17 000 ajoneuvoa. Tapaninkyläntielle on rakennettu melusteitä, jotka vähentävät melun leviämistä kaava-alueelle.

## 3

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on maankäytön tehostaminen sekä nykyisen pientaloalueen täydennysrakentaminen 3–4:lla uudella asuinrakennuksella.

## 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksessa lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on muodostettu kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (39067/17 ja 39068/22). Nykyisen tontin 39068/12 reunaan on liitetty kapeahko suikale lähivirkistysalueesta (487 m<sup>2</sup>), jolloin siitä muodostuu uusi tontti 39068/21. Kaikkien em. tonttien ja tontin 39067/13 tehokkuusluku on 0,25 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi.



Tonteille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta-ala on 600–799 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi asuntoa. Asemakaavan merkitystä kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen tasoon.

Asumista palvelevia aputiloja, kuten sauna-, kodinhoito- ja harrastetiloja voidaan rakentaa 20 k-m<sup>2</sup>/asunto sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä aputilat saa sijoittaa asuinrakennukseen tai erilliseen talousrakennukseen, ja myös rakennusalan ulkopuolelle.

Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria. Tonteilla 39068/21–22 tulee rakentamisen perustua riittäviin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin ja tarvittaessa poistaa vyörymäriski suunnitellusti rakenteellisin keinoin.

Kaikille uusille tonteille on merkitty rakennusalat ja niihin liikennemelulle alttiina olevilla sivuilla rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 32 dBA. Lisäksi tonttien 39067/17 ja 39068/22 rakennusaloilla sekä niihin liittyvillä talous- ja autosuojarakennusten rakennusaloilla on merkintä, joka edellyttää yhtenäistä rakennusta tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 2 m korkealla melua estävällä aidalla tai talousrakennuksella. Näin torjutaan Tuusulanväylän sekä Vanhan Tuusulantien ja Tapaninkyläntien aiheuttamia meluhaittoja ja muodostetaan melulta suojattu oleskelupiha.

Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy uusien pientalotonttien väliin jäävän lähivirkistysalueen kautta. Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa on merkitty lähivirkistysalueella olevan muuntamon ympärille.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen tuloksena alueelle syntyy uutta rakennusoikeutta 814 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen vehreä pientaloalue täydentyy muutamilla uusilla asuinrakennuksilla. Lähivirkistysalueen pinta-ala vähenee 3 091 m<sup>2</sup>, mutta kaavamuutoksen heikentävän vaikutuksen alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin voi katsoa olevan vähäinen, koska viheryhteys pientaloalueelta rantavyöhykkeelle säilyy.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on lähivirkistysalueen osalta käynnistetty kaupungin aloitteesta ja tonttien osalta niiden omistajien hakemuksista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 3.6.2010). Osallisille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 14.6.–13.8.2010.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskus huomauttaa, että asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee selvittää ja arvioida Tapaninvainiontien meluvaikutukset. Melu on otettu huomioon asemakaavassa rakennusalojen sijoittelulla ja asemakaavamääräyksillä.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kolme mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin lähivirkistysalueen muuttamisesta asuinkäyttöön ja liikennemeluun.

Mielipiteiden johdosta lähivirkistysalueelle lisättiin asemakaavamerkintä alueen osasta, jossa on oltava puita ja pensaita.

### Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehty muutos

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.5.–6.6.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian ja Hellen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kiinteistölautakunta esitti lausunnossa molempien lähivirkistysalueelle sijoitettujen uusien pientalotonttien poistamista ja yleisten töiden lautakunta eteläisemmän tontin poistoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen johdosta seuraavasti:

- asemakaavakarttaan on lisätty tonttien geoteknistä vakautta koskeva määräys: ”Tonteilla 39068/21–22 tulee rakentamisen perustua riittäviin geoteknisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin ja tarvittaessa poistaa vyörymät riski suunnitellusti rakenteellisin keinoin.”

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.3.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 31.3.2011 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta annettujen lausuntojen johdosta.

### Käsittely

Mari Holopaisen palautusehdotus:

Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Kannattajat: Silvia Modig

### Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitän, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupungin lähivirkistysalue jätetään puistoksi.

Jaa-äännet: 4: Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Ei-äännet: 4: Mari Holopainen, Saija Kalenius, Silvia Modig, Heli Puura

Tyhjä-äännet: 1: Osmo Soininvaara

Esittelijän ehdotus voitti puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestyksen.

Helsingissä 13.12.2011

Olavi Veltheim



# TAPANINVAINION KAHDEN PIENTALOTONTIN JA LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta sekä tontteja 39067/13 ja 39068/12 osoitteissa: Ollilantie 20A ja Immolantie 61.

## Nykytilanne

Alue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen haarautumakohdan tuntumassa. Tontit ovat pientaloalueella, jossa rakennusten ulkonäkö ja ikä on vaihtelevaa.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Lähivirkistysalueeksi merkitystä alueesta on tarkoitus muodostaa kaksi uutta erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Tontin 39068/12 reunaan liitettäneen kapeahko suikale lähivirkistysalueesta. Nykyinen kävely-yhteys rantavyöhykkeelle säilyy.

Kaikkien pientalotonttien tehokkuusluvaksi tulee  $e = 0,25$ , jolloin asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 70 % rakentaa yhteen tasoon. Asuntojen lukumäärää tonteilla rajoitetaan siten, että kuttakin tontin täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti saa rakentaa yhden asunnon. Mikäli tontin pinta-ala on 600–799 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi asuntoa.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tonttien osalta niiden omistajien hakemuksista ja lähivirkistysalueen kaupungin aloitteesta.



## Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa, lähivirkistysalueen omistaa kaupunki.

## Kaavatilanne

Voimassa olevissa asemakaavoissa vuosilta 1982 ja 2002 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin 39067/13 tehokkuusluku on  $e = 0,20$  ja tontin 39068/12  $e = 0,25$ . Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi. Tonttien yhteinen pinta-ala on 1 915 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 438 kerrosalaneliömetriä, lähivirkistysalue on pinta-alaltaan vähän yli 3 000 m<sup>2</sup>.





3.6.2010

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi asema-kaavan muutoksen yhteydessä suunnitelman vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja virkistysalueyhteyksiin sekä nykyisten asukkaiden olosuhteisiin.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 14.6.–13.8.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs aula
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 13.8..2010 kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378

tai sähköposti: [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syys–lokakuussa 2010.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaeh-

dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2010.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Tapaninvainion kaupunginosayhdistys, Tapanilan Kiinteistöyhdistys
- Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, Kiinteistöviraston tonttiosasto, Ympäristökeskus ja Helsingin Energia
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi

## Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata internetin Suunnitelmat kartalla -palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

## Kaavaa valmistelee

tekniikko Nina Nynäs-Lundqvist  
puhelin 310 37298  
sähköposti [nina.nynas\(a\)hel.fi](mailto:nina.nynas(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	14.02.2011
Kaavan nimi	39.kaupunginosa Tapaninkylä, tontit 39069/13, 39068/12 ja lähivirkistysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.06.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112044
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6696	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6696

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6696</b>	<b>100,0</b>	<b>1252</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>814</b>
A yhteensä	0,5006	74,8	1252	0,25	0,3091	814
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	25,2			-0,3091	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

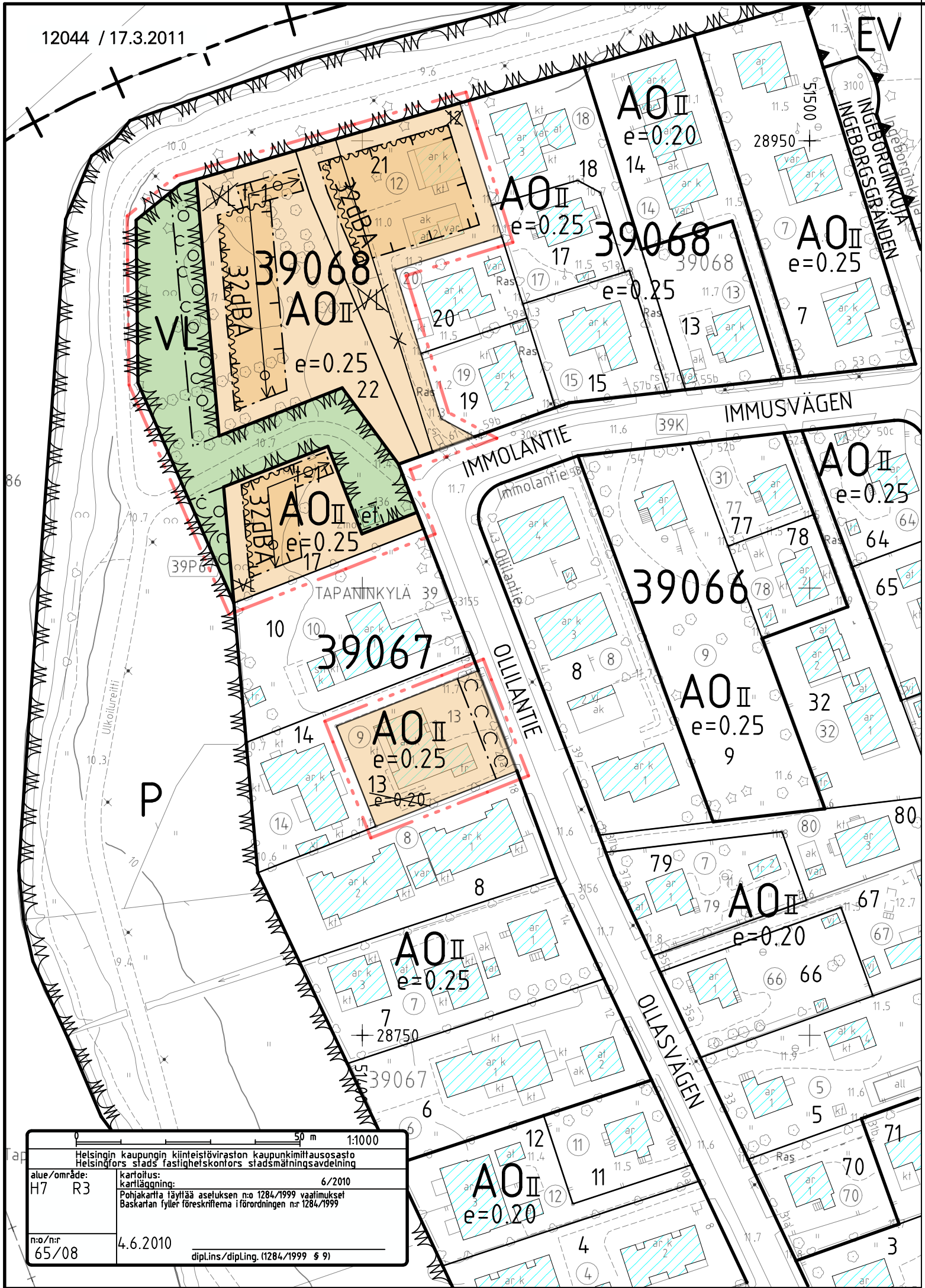
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6696</b>	<b>100,0</b>	<b>1252</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>814</b>
A yhteensä	0,5006	74,8	1252	0,25	0,3091	814
AO	0,5006	100,0	1252	0,25	0,3091	814
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1690	25,2			-0,3091	
VL	0,1690	100,0			-0,3091	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





<p>0 50 m 1:1000</p> <p>Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning</p>	
<p>alue/område: H7 R3</p>	<p>karttaus: kartläggning: 6/2010</p> <p>Pohjakaarta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskriftena i förordningen nr 1284/1999</p>
<p>n:o/nr 65/08</p>	<p>4.6.2010</p> <p>dipl.Lins./dipl.Ling. (1284/1999 § 9)</p>

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



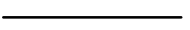
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



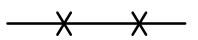
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



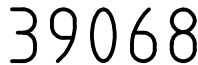
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Korttelin numero.

22

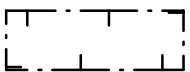
Ohjeellisen tontin numero.

II

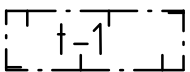
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$$e=0.25$$

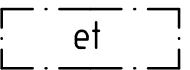
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



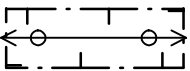
Talous- ja autosuojarakennuksen rakennusala. Rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.



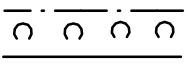
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



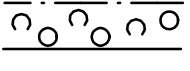
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä dBA.



Merkinnän osoittamalla rakennusosalalla tulee olla yhtenäinen rakennus tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 2 m korkealla melua estävällä aidalla tai talousrakennuksella.



Alueen osa, jossa on oltava korkea pensasaita.



Alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.

Tontin rakentamisella ei saa heikentää geoteknistä vakautta jokiuoman suuntaan. Tonteille ei saa rakentaa kellaria.

Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta-ala on 600-799 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi asuntoa.

Asumista palvelevia aputiloja, kuten sauna-, kodinhoito- ja harrastetiloja voidaan rakentaa 20 k-m<sup>2</sup>/asunto sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä aputilat saa sijoittaa asuinrakennukseen tai erilliseen talousrakennukseen, ja myös rakennusalan ulkopuolelle.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.

Asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi saadaan kutakin asuntoa varten rakentaa asuinrakennuksista erillään olevia autokatoksia tai -suoja ja kylmää varastotilaa yhteensä 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 30 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta sekä kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta.

Tontin pinta-alasta saa käyttää enintään 30 % rakentamiseen kuistit ja autokatokset mukaan luettuna.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m, ellei rakennusrajoin toisin määrätä. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta saa kuitenkin olla 2 m. Autosuojan ja talousrakennuksen etäisyys tontin rajasta on vähintään 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa vähintään 0,5 etäisyydelle naapurin rajasta.

Asuinrakennuksissa on oltava avoräystä ja harjakatto.

Asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 8 m.

Autosuojissa, -katoksissa ja talousrakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto; enimmäiskorkeus on 3 m.

Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritään sopeutua ympäristöönsä.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava ja hoidettava puutarhamaaisessa kunnossa. Rakennustöitä suoritettaessa on pidettävä huoli siitä, että puita ja pensaita ei vahingoiteta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,25 ap/asunto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.