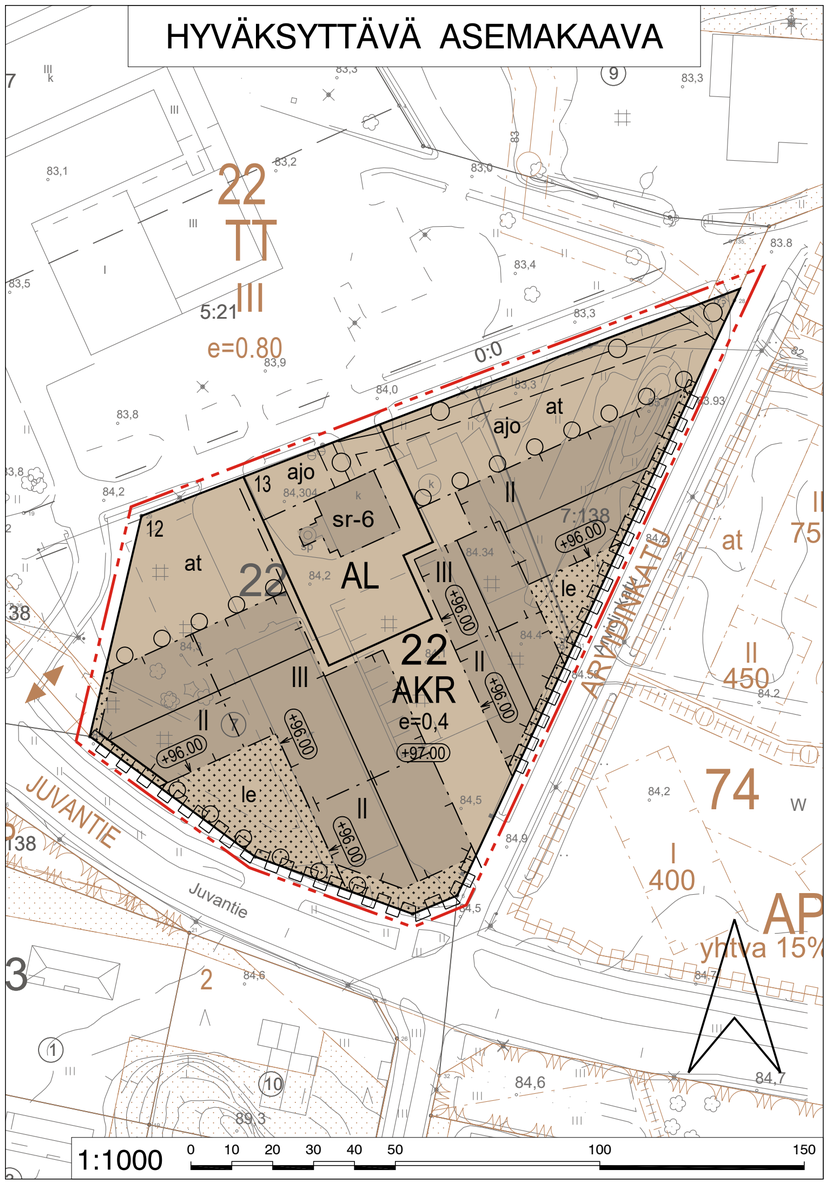
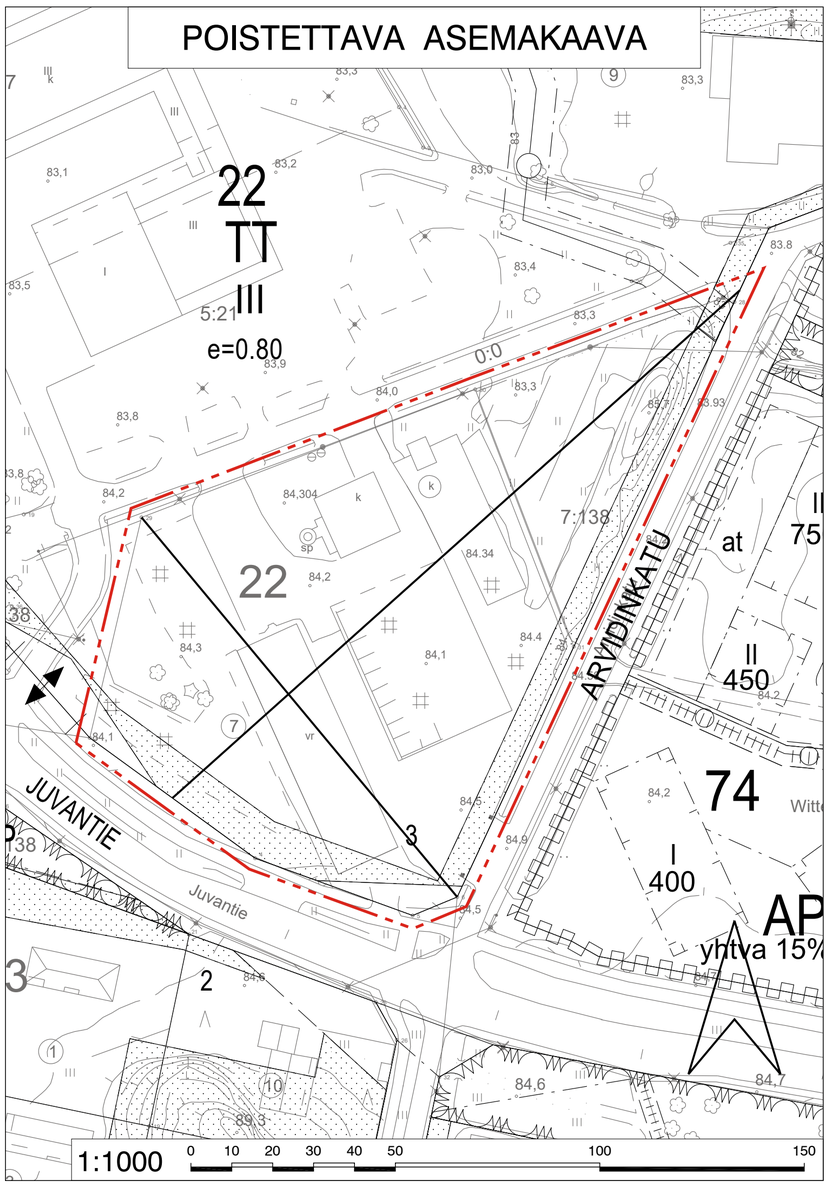
HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA



POISTETTAVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AKR — Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

22 — Korttelin numero.

7 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

e=0,4 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

at — Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

+96.00 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema merenpinnasta. Korkeusjärjestelmänä N60 -20cm.

+97.00 — Korttelialueella rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema merenpinnasta. Korkeusjärjestelmänä N60 -20cm.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ajo — Ajoyhteys.

sr-6 — Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen historiallista arvoa ja asemaa kaupunkikuvassa. Alueen käytössä ja suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava puurivi.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

PIHA-ALUEET:
Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tms., on istutettava tai kivettävä.

Juvantien puoleisten rakennusten piha-alueet tulee suunnitella niin, etteivät oleskelualueille asetetut liikennemelun ohjearvot ylity. Piha-alueita voidaan osoittaa rakennusten molemmille puolille sekä suojata pihoja melulta esimerkiksi varastokopeilla sekä rakenteellisilla aidoilla.

PYSÄKÖINTI:
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 autopaikka / asunto
- 1 autopaikka / 150 k-m^2 liike- ja toimistotilaa

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kulkuväylät ja pysäköintiin tarkoitetut tontin osat käsitellään ja/tai rajataan tontin muista osista erottuvalla tavalla esimerkiksi kiveyksin ja istutuksin.

HULEVEDET:
Hulevesiä suositellaan viivytettävän kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai - säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1.0 m^3.

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT:
Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +84,0 (N60-20cm).

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettaessa, tulee selvittää maanalaiset johdot ja varmistaa riittävä etäisyys niihin. Rakennukset eivät saa aiheuttaa näkemäesteitä risteysalueille.

RAKENTAMISTAPAOHJEET:
Uudisrakennusten sijoittelun, mittasuhteiden, kattomuodon ja pintamateriaalien osalta tulee huomioida alueen liittyminen sen länsipuolelle sijoittuvaan historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Vesikosken tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelitasolla tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostamiseen.

Yli 20 metrin pituisia asuinrakennusmassoja tulee jäsentää ja rytmittää päämassan ulkoseinälinjasta ja korkeudesta poikkeavin porrastuksin ja nivelosin.

Asuinrakennusten kattomuotona käytetään keskeistä harjakattoa. Kattopintaa ja räystäslinjaa voidaan jäsennellä esimerkiksi sisäänvedoilla (parvekkeiden kohdat), kattolyhdyillä tai kattoikkunoilla. Korttelitasolla tulee kuitenkin pyrkiä kattomaiseman selkeyteen ja yhtenäisyyteen.

Pääjulkisivumateriaalina käytetään punatiiltä. Lisäksi julkisivuissa voidaan käyttää käsittelyltään visuaalisesti yhtenäisen vaikutelman muodostavaa kiviainespintaa. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa, kiiltämätöntä materiaalia.

Tonttien ja pihojen aitaaminen on sallittua aidalla, joka muodostaa rakennusten kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Makasiinirakennuksen purkamisen ehtona on kaavan mukaisen uudisrakennuksen rakentaminen.

MELU:
Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.

PILAANTUNUT MAAPERÄ:
Maaperän kunnostustarve on varmistettava ja mahdollisesti pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvopitoisuudet (valtioneuvoston asetus 214/2007) ylittävät maat tulee viedä vastaanottopaikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia.

LOIMAAN KAUPUNKI

KARTANOMÄKI
ENTISEN NAHKATEHTAAN LÄMPÖLAITOKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS
AK 0914

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Kartanomäen kaupunginosan korttelin osaa 22

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
Kartanomäen kaupunginosan korttelin 22 osa

MUUTETAAN 1.9.1982 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ASEMAKAAVAN SELOSTUS JA HAVAINNEPIIRROS.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTIJAKO LAADITAAN SITOVANA JA ERILLISENÄ.

Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK23 / N60 - 20cm

1:1000 0 10 20 30 40 50 100 150

LOIMAAN KAUPUNGIN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS
LOIMIJOENTIE 74, 32440 ALASTARO

24.9.2019, tark. 23.1.2020

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Kaavoittaja Arttu Salonen

Kaupunginhallitus 10.2.2020 44 §
Kaupunginvaltuusto 27.4.2020 7 §
VOIMAANTULO 26.6.2020

KAAVATUNNUS 0914

KAAVAN LAATIJA:
RAMBOLL

Ramboll
PL 718, Pakkahuoneenaukio 2
33101 Tampere
puh. 020 755 6800
fax. 020 755 6801
www.ramboll.fi
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Työ nro 1510048510
Pvm (Ramboll sisäinen) 23.1.2020
Suunnittelija: Petteri Laamanen, insinööri (AMK)
Kaavanlaatija: Kalle Rautavuori Arkkitehti SAFA