HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA

YLEISMÄÄRAYKSET:

RAJASEINÄ

Korttelialueella ei tontilen välisiä rajoite tarvitse rakentaa rajaseinää.

AIDAT

Korttelin sisäosiin ei saa rakentaa tontteja erottavia aitoja

PARVEKKEET

Parvekkeet saavat korttelialueella ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet tulee varustaa laiseinin.

Koska pihalle on tarkkaan käytetty, tulee pihatasolta parvekkeiden alaosat toteuttaa oleskelualueina ilman seinäpeitä.

Rantaten lähiosyöpessä ja muualtakin, missä meluturkastelu niin edellyttää, tulee käyttää asemakaava-aineiston liitteenä olevan Hiljainen parveke, 2007 -selvityksen mukaista tai vastaavaa ratkaisua, jotta asuntokohtainen ulko-oleskelutila voidaan suojata sitä kuitenkin toteutuivat valtioneuvoston ohjeenjoen mukaiset meluarjuutaiset.

HULEVEDET

Vettälläpäisemättömillä pinnoilla tuleva hulevesiä tulee vivyttää alueella siten, että vivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituksessa tulee ottaa yhä kuutiometri jokaista tuhat neliöpäätä(mitoitettaviksi pintaneliömetriä) kohden. Vivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ylivuotoreiset kuoielisilan rakennemuuvia ohjeen mukaisesti ylivuotoja, joihin on hyvä huhtauspäätösimän vivytysaluina. Rakennusupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesienmeneteimistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamiesta tulee tehdä suunnitelma erinen rakentamisen vyhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä vahvoitarvoimaiseella, jolka myös vahvoo rakentamisaikaisista hulevesien hallintaa.

Korttelialueita suunniteteessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8048 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

Maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa niin, ettei kunnostamattomilla tai kunnostuksessa olevilla alueilla pääse haitta-aineita valuma- ja suotovesien mukaa kulkeutumaan puhdistetulle alueille. Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läjä ei saa johtaa hulevesiä.

MAAPERÄN PUHDISTAMINEN

Ympäristö korttelieiden 808, 1006, 1007,1008, 1009, 1240 ja 1241 korttelialueella lukuunottamatta tonttien 1008-16, 17, 18 ja 20 rakennettuja osia sekä näiden yhteyessä olevien keyenyläinteensäyläjen ja virkistysalueiden maaperä tulee puhdistaa ennen alueella tapahtuvaa rakentamista.

Tontien 808-7, 1006-3, 1009-1, 1240-1 suunniteltun yhteyessä on rakennuksuja-asiakirjoihin liitettävä selvitys siitä, että rakennus soveltuu haitta-aineiden osalta suunniteltuun käyttötarkoitukseen ja esitettävä viranomaisryhmien mukainen rakennusokachtaisen tutkimus- ja puhdistus selvitys.

Mikäli kaava-alueella tehdään nykyistä maaritaisa muuttuvia toimenpiteitä, on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä ja/tai pilaantuneet rakenteet poistetaan ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti, maaperän pilosuksiden yittäisesti kyrnyssuunnitelmaa, maa-aineisten käyttöripde.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

Autopaikat on sijoitettava pihaheinen alaisin pysäköintilaitoksin tai pysäköintirakennuksin.

Maanpäällisiä pysäkoimipaikkoja korttelialueelle on sijoittaa vain niille asemakaavassa osoitettuille paikoille.

Korttelialueelle saadaan rakentaa maanalaisia pysäkointitiloja rakennuskoekuen estimäätä.

Maanalaisten pysäköintilaitosten yhteyteen saa toteuttaa vieraitoimujen.

125 asuin- ja liikelitan kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

80 toimisto- ja julkisen tilan kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

100 tuotanto- ja luhtimuotoisen kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

250 opiskelija-asuntoilan kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

250 vanhusten asuntoilan kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

200 majoituspalvelusoinnman kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka.

35 asuin- ja liikelitan kerrosalaneliömetriä kohden tulee osoittaa 1 pyöräpysäpaikka. Polkupyöräpaikosta tulee 60 % osoittaa sisällötosia, joista 30% maanalaisesta pysäkointihallista tasolla ja 30% pihahenkan taseita pihakennuksista tai ulkoilurakennuksista.

VIHERKATOT

Rakennukset suosiellaan rakennettavaksi vihareatkotoisina, jolkin ne toimivat hulevesijärjestelmän vivytysualeina. Korttelin oleskelu- ja leikkitilöja voidaan sijoittaa vihierkattoille.

Kaikki yksikerroksiset rakennukset tekentaa vihierkattoina.

Vihierkaton materiaalina tulee käyttää runsaasti kosteutta sitovia kasveja kuten maksaruohoja sekä mehikasveja, jotka kestävät myös kuivumista.

KATUTASOISSA OLEVAT SISÄÄNKÄYNNIT

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ja pysäkointihallien ajo-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennyksen.

TULVAPADOT

Näisäjärven yläs tulvakorkeus on +97,5. Koska tällä ylempänä oleva Paasikiventie toimii tulvapatona, voidaan Santahden korttelieiden alin kellarilaso asentaa vähintään +97,8 korkeustasolle. Tällöin mahdollisen Rantaten tulvavuuroiden ehkäisemiseksi on jokaisen Rantatien tason kulkuukon kohdalla alin korkeusasema vähintään +98,2.

PORRASHUONET

Korttelialueella saa porrashuoneen 15 m ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostasanne saa riittävästi luonnonvalo.

Porrashuoneen 15 m:ä ylittävää osaa ei saeta pysäkointikelmissa asuinkerrosalaan.

VESIKATON YLIN KORKEUSASEMA

Vesikaton ylintä korkeusasemaa ei saa ylittää Pispalasta näkymä laajasti peittävillä rakentella, hisskonehuonella, ilmastointikonehuonella tai -laitella. Vesikaton korkeuksiinsa on esitettävä suunnitelma hyväksyttäväksi rakennusluvan yhteydessä.

KATTOTASON KÄSITTELY

Vesikatot ovat Pispalan yläinteisellä hyvin näkyvää ne, viidettä julkisivua. Kattojontu tulee jäsennöidä siten, ettei synny yli 250 m² yhtenäistä kattopintaa. Yli viisikerroksisten rakennusten yläosien yläkerros tulee olla kapeampi ja lyhyempi kuin sen alapuolella olevat kerrokset. Tasakattoiset osuudet tulee toteuttaa terasseina tai 1/3 pinta-alasta viherkattoina tai laajoilla ottulutasaisilla varustettuina, jolkin niihin tulee olaa kestävä, kuivuutta kestävä, kosteutta sitovia kasveja.

Katon yhteisiksen pinnan saa rikkoa rakentamalla korkeisiin sisäänvedettyjä parveketerasseja.

Kattoratkaisuiden arkkitehtuurin ja kaupunkikuvallisen merkittävyyteen on kiinnitettävä huomioja.

KÄYTTÖTARKOITUSLISÄT

AK, AKR ja AP tontilen sallitusta kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää 15 prosenttia sosiaali-, liike- ja toimistotiloja varten.

YHTEISTILAT

Asuinrakennuksen ja pihalle osoitettuihin talouserakennuksiin saadaan varsinaisen rakennuksoikeuden lisäksi rakentaa yhteistiloja ja varastoja. Yhteistilojen ja varastojen kerrosalan tulee olla kuitenkin vähäinen.

Yhteistiloihin käytettyä rakennusoikeutta ei lasketa pysäkointilaskelmissa asuinkerrosalaan.

ILMASTOINTIKONEHUONET

Pääsäätöliseet ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa kotoille, jotta ne eivät nqista Pispalasta avautuvia näkymiä. Ilmastointikonehuoneet saadaan tehdä tontin rakennusian enimmäisrakennusoikeuden lisäksi.

Ilmastointikonehuoneita ei lasketa pysäkointilaskelmissa asuinkerrosaalan. Kerkittely, koneellinen ilmanvaihto tulee olla tarvittaessa riposeä suljettavissa.

MUUNTAMOT

Tontilla 1008-20 olevan nykyisen muuntamon lisäksi korttelieihin 1225 (40m2), 1008 (70m2), 808 (40m2) ja 1246 (70m2) (tiantalohdenaukion likellae) jäl ja kaatuatsen tulee sälrkirjokatsu tarvitaa. Muuntamoiden kerrosalaan osoitta ilta vähintään 30m2 suuruisen muuntamon ja kahden kaksoismuuntamon 60m2 rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennuksella tai se ulkopuolella. Muuntamot saadaan rakentaa varsinaisen kerrosalan lisäksi.

ESTETEETTÖMYYS

Korttelialueen kaiksissa ratkaisuissa tulee huomioida esteettömys myös kulkureittien pienissä yksityiskohdissa ja julkivuoden varmistamiessa.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Koska autopaikat sijoitetaan maan alle, tulee koko korttelin maanpäällinen alue kulkuvälineen osoittaa vähtyiseksi leikki ja oleskelualueiksi. Suurta leikkiaertitä monpuolisiie taitteinen ei tarvitse rakentaa. Virkistysalueita on kuitenkin uselta ja koko korttelialueella. Tavoitteena on luoda alueelle erilaonteisten ja monipuolisten, pienehkijen leikki- ja oleskelualueiden verkosto tontilkohtaisen leikki- ja oleskelualueiden lisäksi asemakaavaan tähtävän vihreyteisuunnitelman mukaiseesi. Osaa virkistysalueita saa käyttää myös asuintontien leikki- ja oleskelualueina.

SUOJELTAVAT RAKENNUKSET

Sl-merkinnällä osoitetuja rakennuksia koskevista muoto- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museovirastolta lausunto

RAKENNUSTEN KULKUAUKOT

Kulkuaukot tulee olla vähintään 4,5 m leveitä ja 4,5 m korkeita.

Näitä kulkuaukkoja on tontilen 808-9 ja 10 välissä, tontilla 808-6, tontilla 1009-2, tontilla 1241-2 ja tontilla 1225-13 sekä pahvitehtaan 1006-2 ja tontin 1007-2 välissä.

Kulkuaukkojen seinät molemmin puolin tulee tehdä kestävistä pinnoitteella esimerkkiä klinkerilaatalla hyvin värikkäiksi ja pohjaan tunnistettavat erilaiseksi. Eri kirkkaita värisävyjä täytyy olla vähintään kolme vaikka neliöitä ja koko seinätä vähintään kuutta väriä. Tontilla vähtyisä edellytetään vain tontin 1007-2 uudisrakennuksen pahvitehtaan puoleisella seinällä.

Kulkuaukkojen tulee olla voimakkaasti valaistuja.

Kulkuaukon molemmin puolin tulee tehdä seinien alaosaan ajoneuvojen kestävät vähintään 250 mm leveät ja vähintään 200 mm korkeat ajo-ohjaimet, jotka seinät eivät kriituisiksi.

KORTTELEIDEN TOTEUTTAMINEN

Korttelieiden jiiat ja yhteissiinnnnot on rakennettava ja toteuttetava rakennuslupavairanomaisen hyväksymän korttelisuunnitelman mukaiseesti.

Leikki- ja oleskelualueita tulee esittää suunnitelma rakennuslvan yhteydessä.

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liityvissä KORTTELIOJEISSA / RAKENTAMISTAPAOHJEISSA esitetyjä ratkaisuja.

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liittyvissä YHEIRYLEISSUUNNITELMASSA esitettyjä ratkaisuja

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liittyvissä HULEVESISUUNNITELMASSA esitettyjä ratkaisuja.

RANTATIEN VARTEEN SUOJITTUA JÄLKIÄSIVU

Pispalan taustaa varten korttelieiden rakennusten yli kolmikerroksisiin osien julkisivun käsittelyn pystysuoran sekä selvästi erottuvan mittakaavallisen jaottelun tulee olla jäkautunut eripituisin osin siten, että pisin yhtenäinen jako saa olla enemmätän 22 metriä. Tarkuituksena on ehkäistä mittakaavallisesti yksurien, samanlaisten rakennusmassojen julkisivuosuuksien syntyminen.

Rantatien varren julkisivujen tulee olla vähäisyyttämi tummia, ei vaaleita, jotta Pispalan vaaleammat rakennukset korostuisivat rinnemaisemassa.

Rantatien varren katuosan kerroksen julkisivut tulee olla näytekkumamaisia, läpinäkyviä. Yli puolet Rantatien varren katuosan seinistä tulee olla tällaisia. Pysäkointirihallisoualuisen tulee olla julkisessa jäänkulkuympäristössä korkeata laatukokaa ja sellaisia, että ne kestävät kolhuja, kulutusta, graffitoja, kuraantumista ja nokeentumista sekä varheneevat luontevasti. Paikalla muuratty poltettu tili ja luonnonkivi ovat tällaisia. Peltiä, ohuita julkisivuvirjoj tai verkkoja ei tule käyttää. Kerasmiset kiinnikkeelliset seinäpinnoitteet rikkoutuvat sisäänsiirjoen ja lastauspaikkojen yhteydessä helposti.

KORTTELEIDEN KAUPUNKIKUVALLISEN LUONTEEN TAVOITTEET

Numeroinit kosiee ohjeellisen tonttijaon numeroinita ja näitä tämän asemakaavan kaava-alueita. Korttelialue jakautuu 9 korttelieiseen alueeseen.

TONTIT 808-6, 9,10 JA 11

Kortteli on kaupungista tulteassa Santalahden sisäänlutoalue, hyvin meluisuajatu, hiljainen, urbaani ja pelkistetty.

Korttelin ulkopuolen julkisivut tulee olla poltettua paikalla muuratlua tilti, tilenä monimuotoinen ruukintii rukeankirjava, ruskeanmusta, kirjava, punainen tai harmaa tai vastaava käsin lyöty tili.

Korttelin sisäpuolen tulee olla kokonaan valkosen lukuun ottamatta sisäänkäynten lähympäristöjä, joiden tulee olla ennitälin metrin leveydellä ajoneuvojen kolhuja kestävää, kaunistii vanheneva, sisäänkäynnistä kulkeva arvostava, laadukasta materiaalia: vastaavaa tilti kuin ulkoseinissä tai luonnonkiveä.

Pihan luonnontilaiseie eitelipuolelle tulee istutaa harkitusti sijoitettua pieni puurytmiä. Portjoosoa pihasta tulee olla kasvustoltaan matalaa.

Maanpinnan rakenteissa erityisesti pysäkointikansien päällä tulee huomioida pelastusteiden kantavuus. Hulevesien vivytysratkaisuissa tulee soveltaa hulevesieiselvityksen ja vihereyleisuunnitelman tavoitteita ja ratkaisuja.

TONTIT 808-3, 4, 5, 6 JA 7

Alue on kaupungista Pispalan taitualueella Tikkuitehtaanrinne-katua korttelialueelle tultaessa sisäänlutoalue.

Korttelin ulkopuolen julkisivu tulee olla poltettua paikalla muuratlua tilti, tilenä monimuotoinen ruukintii rukeankirjava, ruskeanmusta, kirjava, punainen tai harmaa tai vastaava käsin lyöty keramiinen tili. Likeanmuotoinen ruskeanmusta molempin suunnin julkisivuun noin 30 metrin osuudella tulee kaupunkikuvassa olla julkisen rakennuksen löydettävyyttä korostava käsitelmä ja väritys.

Korttelialue jakautuu tontin 808-3 ja tikkutehtaan tontin 808-7 väliseen julkiseen tilaan aukioneen ja puistoineen ja osaalta Tikkutehtaan etelärakennuksen puoleisiin osiin. Alue on Santalahden tärkeän pikkitäs- ja pokitäsyhteyksien sekä palveluiden solmukohtaan tukeutuva julkiskorteista alueitta. Tikkutehtaanrinteen leikki- ja oleskelualueiden lisäksi asemakaavaan tähtävän vihereyteisuunnitelman mukaiseesi. Osaa virkistysalueita saa käyttää myös asuintontien leikki- ja oleskelualueina.

SUOJELTAVAT RAKENNUKSET

Sl-merkinnällä osoitetuja rakennuksia koskevista muoto- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museovirastolta lausunto

RAKENNUSTEN KULKUAUKOT

Kulkuaukot tulee olla vähintään 4,5 m leveitä ja 4,5 m korkeita.

Näitä kulkuaukkoja on tontilen 808-9 ja 10 välissä, tontilla 808-6, tontilla 1009-2, tontilla 1241-2 ja tontilla 1225-13 sekä pahvitehtaan 1006-2 ja tontin 1007-2 välissä.

Kulkuaukkojen seinät molemmin puolin tulee tehdä kestävistä pinnoitteella esimerkkiä klinkerilaatalla hyvin värikkäiksi ja pohjaan tunnistettavat erilaiseksi. Eri kirkkaita värisävyjä täytyy olla vähintään kolme vaikka neliöitä ja koko seinätä vähintään kuutta väriä. Tontilla vähtyisä edellytetään vain tontin 1007-2 uudisrakennuksen pahvitehtaan puoleisella seinällä.

Kulkuaukkojen tulee olla voimakkaasti valaistuja.

Kulkuaukon molemmin puolin tulee tehdä seinien alaosaan ajoneuvojen kestävät vähintään 250 mm leveät ja vähintään 200 mm korkeat ajo-ohjaimet, jotka seinät eivät kriituisiksi.

KORTTELEIDEN TOTEUTTAMINEN

Korttelieiden jiiat ja yhteissiinnnnot on rakennettava ja toteuttetava rakennuslupavairanomaisen hyväksymän korttelisuunnitelman mukaiseesti.

Leikki- ja oleskelualueita tulee esittää suunnitelma rakennuslvan yhteydessä.

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liityvissä KORTTELIOJEISSA / RAKENTAMISTAPAOHJEISSA esitetyjä ratkaisuja.

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liityvissä YHEIRYLEISSUUNNITELMASSA esitettyjä ratkaisuja

Korttelieiden suunnitteissa on noudatettava tähän asemakaavaan liityvissä HULEVESISUUNNITELMASSA esitettyjä ratkaisuja.

RANTATIEN VARTEEN SUOJITTUA JÄLKIÄSIVU

Pispalan taustaa varten korttelieiden rakennusten yli kolmikerroksisiin osien julkisivun käsittelyn pystysuoran sekä selvästi erottuvan mittakaavallisen jaottelun tulee olla jäkautunut eripituisin osin siten, että pisin yhtenäinen jako saa olla enemmätän 22 metriä. Tarkuituksena on ehkäistä mittakaavallisesti yksurien, samanlaisten rakennusmassojen julkisivuosuuksien syntyminen.

Rantatien varren julkisivujen tulee olla värisävyttämi tummia, ei vaaleita, jotta Pispalan vaaleammat rakennukset korostuisivat rinnemaisemassa.

Rantatien varren katuosan kerroksen julkisivut tulee olla näytekkumamaisia, läpinäkyviä. Yli puolet Rantatien varren katuosan seinistä tulee olla tällaisia. Pysäkointirihallisoualuisen tulee olla julkisessa jäänkulkuympäristössä korkeata laatukokaa ja sellaisia, että ne kestävät kolhuja, kulutusta, graffitoja, kuraantumista ja nokeentumista sekä varheneevat luontevasti. Paikalla muuratty poltettu tili ja luonnonkivi ovat tällaisia. Peltiä, ohuita julkisivuvirjoj tai verkkoja ei tule käyttää. Kerasmiset kiinnikkeelliset seinäpinnoitteet rikkoutuvat sisäänsiirjoen ja lastauspaikkojen yhteydessä helposti.

KORTTELEIDEN KAUPUNKIKUVALLISEN LUONTEEN TAVOITTEET

Numeroinit kosiee ohjeellisen tonttijaon numeroinita ja näitä tämän asemakaavan kaava-alueita. Korttelialue jakautuu 9 korttelieiseen alueeseen.

TONTIT 808-8