



5024 RATAVARSI

Kaava-alue: Rynnikkä
 Sijaintialue: 418-5, 418-431, 418-895, 418-1-9901
 Asemakaavan muutos koskee: Korttelin 107 tonttia 1 ja osin tonttia 2, osin korttelia 114, katualuetta, yleistä tiealuetta ja puistoa
 Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 107 tontti 1, korttelin 115 tontti 3 sekä katu- ja suojaviheraluetta
 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- AL-29** Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palvelusumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.
- C-1** Keskustatoimintojen korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palvelusumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä.
- EV** Suojaviheralue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.

115

- Kestiekivierintäivet** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalvun.
- Rakennusala.** Maanalainen tila.
- 11000** Rakennusnoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Melu** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen varattu alueen osa.** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään XX dB (A) .
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.** Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**
- Ajoyhteys.**

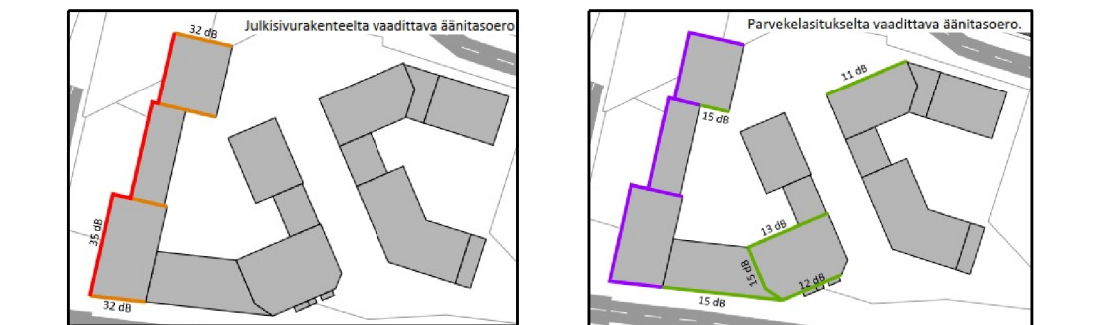
- Katu.**
- Säilytettävä/siistutettava puuvri.**
- Istutettava alueen osa.**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- Katuaukio / tori.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.**
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.**
- Eritasoristeys jolla sijaitsee rautatiesilta.**
- Suojeltava rakennus.**
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala.**

YLEISMÄÄRÄYKSET

Melu
 Melumääräykset perustuvat 23.9.2022 päivättyyn selvitykseen. Rakennusten julkisivuille on osoitettu erilliset äänitasoeroavaatimukset kaavakarttaan.

Kaikki kohteeseen tulevat parvekkeet tulee lasittaa. Julkisivuille, joihin kohdistuva yöaikainen melutaso on yli 60 dB, ei suositella sijoittamaan parvekkeita. Lisäksi parvekelasituksen suurempia äänitasoeroavaatimuksia kohdistuu osalle julkisivuista molemmissa kortteleissa (kaavio).

Tulisi välttää asuntojen suuntautumista vain rautatiemelon suuntaan. Yhteiskäyttöön tulevat leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB(A) ja yöaikainen melutaso alle 45 dB(A). Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan torjutuksi, voi asemakaavan melumääräyksistä sallia poikkeuksia.



Taajamakuva ja laatu
 Rakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti taajamakuullisesti keskeisellä paikalla Lempäälän kunta-keskuksessa. Rakennusten ulkoasuun tulee ilmentää hyviä rakennus- ja kaupunkisuunnittelun sekä kestävästä kehityksen tavoitteita siten, että syntyy arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelit ovat muodoltaan yhteen suuntaan avautuvia umpikortteleita, jotka tulee muuten toteuttaa yhtenäisenä rakennusmassana, vähintään kahden kerroksen korkeuisena. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelleja ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. Myös ilmanvaihtokonehuoneet, aidat ja muurit ovat osa rakennuksen arkkitehtuuria ja taajamakuva. Eri hallintayksiköiden huollon ja kunnossapidon rajapinnat tulee sopia selkeästi. Korkein materiaalin laatu tulee sijoittaa kosketusetäisyydelle ja kovimman kulutuksen kohtiin: maantasoon, sisäänkäynteihin ja parvekkeisiin. Mainonta keskustassa tulee olla hallittua. Kaupallisen ilmeen tulee olla innostava ja tyylikäs sekä huomioida paikalliset ominaispiirteet ja rakennettu ympäristö. Lupakuvien julkisivuissa tulee esittää mainosten sijoittuminen julkisivuissa sekä niiden kokotiedot.

Asuminen ja liiketilat
 Rakennettavasta kerrosalasta vähintään 4% tulee toteuttaa liiketiloina katutasoon. Asuntojen lukumäärästä enintään 35 % saa olla yksioita. Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee olla kolmioita tai tätä suurempia perheasuntoja. Asuntojen ei tule olla huoneistoalaltaan alle 31 m².

Rakennusmassa ja julkisivu
 Rakennusten julkisivuissa, maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa tulee julkisivussa tehdä arkkitehtoninen muotoa antava sisäänveto, jonka syvyys on vähintään 1 m ja leveys vähintään 2,5 m, jokaiseen julkisivun pituudeltaan 15 metriä ylittävään osaan. Vaihtoehtoisesti julkisivun kohdalle tulee toteuttaa ilmava, rakennuksen päämassasta lohkaistava kattoterassi, joka hahmottuu lasisena aukkona. Näillä tavoitellaan mitakaavan muutoksia ja pienipiirteisyyttä suurikokoiseen kortteliin.

Korttelin sisäpihan puolelle saa sijoittaa toisistaan erillisinä ulko-parvekkeita, joita ei saa kannattaa pilarein pihalta. Jos käytetään elementtiteknikkaa, tulee elementtien saumat häivyttää julkisivusta tai käyttää elementtirakoa julkisivusuunnittelun tehokeinona. Julkisivumateriaaleina sallitaan rappaus, tiili ja puu. Lisäksi sallitaan kiiltäväksi hiottu betoni, jossa on ura-detaloitinta.

Kortteleissa tulee jokaisen rakennuksen vähintään yhdessä julkisivuissa käyttää puuta. Rakennusluvun julkisivupiirustuksessa tulee esittää myös vieraiset rakennukset ja liittyminen katuun. Erik Ednerin torin puoleisissa julkisivuissa tulee varautua torin valojen kiinnittämiseen julkisivuihin rasitteena.

Maantasokerros
 Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee viestiä keskustamaisesta ja julkista ulkoasusta keskimääräistä korkeammalla kerroskorkeudella. Maantasokerrosten tulee Erik Ednerin torin puolella erottaa muusta rakennusmassasta joko sisäänvedolla tai lippa- tai arkadirakentein. Torin suuntaan tulee toteuttaa ulko-ovi jokaista 4 julkisivumetriä kohden. Maantasokerrosten tulee Erik Ednerin torin ja viisikadun sekä Kestiekivarin aukion suuntaan olla avoimia ja kutsuvia. Läpinäkyvää lasipintaa tai aukkoa tulee olla yli 40 %. Sisäänkäynti on toteutettava selkein väri, materiaali- ja kontrastieroin havaittaviksi. Rakennusten kaikki sisäänkäynnit ja mahdolliset ulkoluiskat tulee kattaa. Ratkaisuna voivat olla arkaadi, ukoneva katos tai julkisivusyvennyks. Maantasokerroksen materiaalien ja pintakäsittelyjen tulee olla pitkäikäisiä, kestäviä ja kauniisti ikääntyviä. Soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi luonnonkivipinnat, muurattu tiili, sääsuojuattu puu tai sileäksi hiottu betoni. Maantasokerrosten terasseja saa sijoittaa torin ja aukion suuntaan.

Kattotaso
 Alueella tavoitellaan omaleimaisia ja voimakkaita kattomuotoja, jotka hahmottuvat maanpinnan tasolta. Kattomuodon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto, jonka kadun tai torinpuoleisen lappeen jyrkkyyden on oltava vähintään 45°. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Katon harjan ja räystäään korkeustason eron on oltava vähintään 4 metriä. Jyrkkälappeisiin kattomuotoihin tavoitellaan julkisivujen nostoja tai kattolyhtyjä siten, että syntyy moniulotteinen kattomaisema kuten Aavankadun ja Manttaalitien kulkumassassa. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa pääasiallisesti kattomuodon sisään. Ulakolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja sallitun kerrosalan lisäksi.

Pysäköinti
 Pysäköintihallit sijoitetaan Lempon parkin jatkeeksi maantasoon ja sen alapuolelle. Vähintään puolet asuminen sekä kolmannes myymälä- ja palvelutilan polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi. Pyöräpysäköintipaikoille on oltava esteetön kulku. Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Asukkaiden yhteistilat, pysäköinnin tilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoitettavaa kerrosalaa. Pysäköintihallin tulee varata pysäköintipaikkoja liikkumis- ja toimimiseisille pihan erityispaikkojen lisäksi.

Autopaikkoja tulee rakentaa tai varata
 - 1 ap / 115 asuminen kem²
 - 1 ap / 150 asumisoikeusasuminen kem²
 - 1 ap / 180 vuokra-asuminen kem²
 - 1 ap / 200 seniori-, opiskelija-asuminen kem²
 - 1 ap / 75 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava
 - 1 pp / 40 asuminen kem²
 - 1 pp / 35 vuokra-, opiskelija-, asumisoikeusasuminen kem²
 - 1 pp / 75 liike-, myymälä-, asiakaspalvelu-, toimistotilan kem²

Piha-alue ja hulevesien hallinta
 Piha-alueelle tulee sijoittaa mahdollisimman paljon viherpintaa ja kasveja, jotka vaikuttavat myös hulevesien hallintaan. Pihan pinnoitteissa on käytettävä pitkäikäisiä luonnonkivipintoja. Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Kortteleiden hulevedet tulee viivyttaa sisäpihalla. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettäläpäisemätöntä 100 m² kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Erik Ednerin torialue
 Torilla sallitaan lähtökohtaisesti vain kausiluonteisten toritoimintaa palvelevien rakennusten toteuttaminen. Kiinteästi rakennettava lava- tai muita torirakennelmia on mahdollista toteuttaa, jos ympäristön huolto- ja pelastusliikenteen reitit turvataan.

Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijako joka vahvistuu kaavan yhteydessä.

Tämän asemakaavan muutoksen on Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.xxxx/§. Todistaa Lempäälässä xx.xx.xxxx, virallisesti

Riina Kivistö, hallintojohtaja

Tämä asemakaavan muutos on tullut voimaan xx.xx.xxxx

5024 RATAVARSI		1:1000	
LEMPÄÄLÄN KUNTA		Yhdyskunnan palvelualue	
		Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK24 ja N2000 Kaavanumero: 5024 Diaarinumero: 167/2021 Suunnittelija: Maija Villanen	
Päivämäärä: 4.10.2022 Yhtik: 14.8.2021/§133		Teija Mäkelä Kaavotuspäällikkö Yhtik: 29.8.-29.10.2021 Yhtik: 11.10.2022/§	
Pilrtäjä: Mira Puurtinen			