



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset.
 Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä N2000
 25.4.2023

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, katualueita, yleisiä tila-alueita ja puistoja
 Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelin 107 tontti 1, korttelin 115 tontti 3 sekä katu- ja suojaviheraluetta
 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AL-29

C-1

EV

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

115

Korttelin numero.

Kestiekivierintävät

I

Rakennusala.

Maanalainen tila.

11000

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysasioita.

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.

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.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiritöitä aiheuttamattomia työtiloja. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä. Korttelin eteläreunan II, V ja IV-kerroksisella osalla tulee varautua jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.

Keskustatointojen korttelialue. Rakennuksiin ei saa sijoittaa tehostettua palveluasumista eikä muuta luvanvaraista ympärivuorokautisen sosiaalihuollon palveluyksikköä. Korttelin Valkeakosken-tien puoleisella sivulla tulee varautua jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysasioita.

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.

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.

Ohjeellinen ajojyhteys.

- Katu.
- Säilytettävä/ristutettava 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.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala. Rakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Suojeltava rakennus. Taajamakuivalisesti ja rakennusteilleisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet ja julkisivut tulee korjaustöissä säilyttää.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Suojeltu makasiinirakennus
 Makasiinirakennuksen sisätilan puiset historialliset rakenteet rajoittavat mahdollista tulevaa käyttöä.

Melu
 Rakennusten julkisivuille on osoitettu erilliset äänitasoerovaatimukset kaavakarttaan (selventävät kaaviot alla).
 Kaikki kohteeseen tulevat parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelma, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vähittäin rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Rakennuksen 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.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Ohjeellinen ajojyhteys.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65dB:n päiväaikainen tai yli 60dB:n yöaikainen keskiäänitaso, asuntojen tulee avautua myös julkisivulle, jonka ulkopuolella melun ohjearvot alittuvat.

Jos julkisivun melutilanne asunnon kohdalla ylittää jokaisella puolella keskiäänitaso 55 dB, tulee tällä kohdoin toteuttaa julkisivun muotoilua siten, että parveke vedetään sisään massaan ja suljetaan parvekepielini tai kiintein osin niin, että melutaso saavutetaan.

Taajamakuva ja laatu
 Rakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti taajamakuivalisesti 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 korkuisena. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleja ja muita energiaa säästäviä 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 materiaalien laatu tulee sijoittaa kosketusetäisyydelle ja kovimman kulutuksen kohtiin: maantason, 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 yksioit. 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 ylempissä 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 suuriin korttelin.

Korttelin sisäpuolelle saa sijoittaa toisistaan erillisii ulko-parvekkeita, joita ei saa kannattaa pilarein pihalla. Jos käytetään elementteknikkaa, 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 vieriset 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 viistikadun sekä Kestiekiviarin 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 ulkolusikat tulee kattaa. Ratkaisuna voivat olla arkadi, ukoneva katos tai julkisivusuyvennyks. Maantasokerroksen materiaalien ja pintakäsittelyjen tulee olla pitkäikäisiä, kestäviä ja kaunisti ikääntyviä. Soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi luonnonkivipinnat, muraattu tiili, sääsuojattu puu tai sileäksi hiottu betoni. Maantason liiketilojen 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 toripuoleisen lapaan jyrkkyyden on oltava vähintään 45°. Katemateriaalina tulee käyttää konsensuuttua peltiä. Katon harjan ja räystäään korkeustason eron on oltava vähintään 4 metriä. Jyrkkälappesiin kattomuotoihin tavoitellaan julkisivujen nostoja tai kattolyhtyjä siten, että syntyy moniulotteinen kattomaisema kuten Aavankadun ja Manttaalien kulkumuksessa. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa pääasiallisesti kattomuodon sisään. Ullakolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja sallitun kerrosalan lisäksi.

Pysäköinti
 Pysäköintihalli sijoitetaan Lempon parkin jatkeeksi maantason ja sen alapuolelle. Pysäköintihallin tulee varata pysäköintipaikkoja liikumis- ja toimimisesteille pihan erityispaikkojen lisäksi. Vähintään puolet asumisen sekä kolmannes myymälä- ja palvelutilan polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi. Pyöräpysäköintipaikoille on oltava esteetön kulku. Ovien ja tilan mitoituksessa tulee huomioida mahdollisten tavarapyöröjen tilatarve. Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Asukkaiden yhteistilat, pysäköintihallin tilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoitettavaa kerrosalaa.

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

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava
 - 1 pp / 40 asumisen kem²
 - 1 pp / 35 vuokra-, asuinsokeusasumisen 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. Pinnoitteiden väriyksellä ja materiaalein on ohjattava kulku sisäänkäynnille. Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Korttelien hulevedet tulee viivytää sisäpihalla. Vettäpääsemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoituksilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettäpääsemättömältä 100 m² kohden. Täytyneiden viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Erik Ednerin torialue
 Torilla sallitaan lähikohdaisesti vain kausiluonteisten toimintain palvelevien rakennusten toteuttaminen. Kiinteästi rakennettavia 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.2023/§. Todistaa Lempäälässä _____, 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: Teija Mäkelä		Suunnittelija: Maija Vuolteen	
Päivämäärä: 4.10.2022		Päivämäärä: 11.10.2022/§142	
Yhtik: 14.8.2021/§133	Näinhäälä: 29.8.-29.10.2021	Yhtik: 11.10.2022/§142	Näinhäälä: 26.10.-27.11.2022
Kval: 8.5.2023/§		Kval: 22.5.2023/§	