

Kaupunginosa 419 Laitila

Valtatien 8 parantamiseen liittyvät asemakaavan muutokset, alue 4

VALTATIE 8 POHJOISEN RISTEYKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1: 2000

Asemakaavan muutos koskee kortteleita tai osia kortteleista 30, 609, 610 ja 220 sekä niihin liittyviä erityisalueita, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta, katualueita sekä maantien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan korttelin 30 tontit 1 ja 6, korttelin 609 tontti 1, korttelin 610 tontit 1 ja 2, korttelin 220 tontit 9 ja 10 sekä niihin liittyvät erityis-, virkistys- sekä maa- ja metsätalousalue, autopaikkojen kortteli, maantien alue ja katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Ajoneuvoliittymän ikimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen ikimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan ikimääräisen korkeusosan. Meluesteen tarkempi sijainti ja korkeusosa määritellään tuesuunnitelmissa. Meluesteiden tulee sopia materiaaleiltaan ja väreiltään arvokkaaseen maisema-alueeseen ja keskusta-alueen rakennettuun ympäristöön.
- (1,2,3) Suluisissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutoksia tai korjauksia, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennukseen tehtävistä merkittävistä muutos- ja korjauksista tulee pyytää museoviranomaisen lausuntoa ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Untamalan-Kodjalan kulttuurimaisema-alueen ohjeellinen rajaus. Merkinnällä on osoitettu vattakunnallisesti arvokkaan kylä- ja viljelymaisema-alueen rajaus. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +12,50 (N2000).
 Kaava-alue kuuluu vesiensuojelun kannalta tärkeään vesistön lähialueeseen. Alueella on rakentaminen sallittu siten, ettei vesistön käyttömahdollisuuksia eikä veden ja ympäristön laatua uhonnetta.
 Hulevedet tulee kerätä ja johtaa vesiensuojelunäkökohtat ja rankkasadeltiinteet huomioiden, tonttien kuivatus on hoidettava valtatie kuivatusjärjestelmästä erillisellä järjestelmällä.
 TY-2, TY-3, KPYA-1- ja KL-5 -alueille tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, suunnitelmassa huomioidaan rankkasadeltiinteet.
 Autopaikkojen mitoitusosuus:
 KL-5-kortteli-alueella: 1 AP/ rakennettua 100 k-m2 kohden.
 TY-kortteli-alueilla: 1 AP/työntekijä, lisäksi 2-5 vieraspaikkaa.
 YS-kortteli-alueella: 1 AP/ rakennettua 100 k-m2 kohden.
 Asuinkerrostaloja varten: 1 AP/ rakennettua 80 k-m2 kohden.

Helsingissä 16.9.2019, 4.10.2019, 4.11.2019, 22.1.2020, 7.4.2020, 30.4.2020, 12.6.2020, 3.8.2020, 17.8.2020

ARKKITEHTITÖMISTO ANNA-LIISA NISU

Anna-Liisa Nisu
 arkkitehti, YKS-412

Tiina Pellinen
 maanmittausinsinööri YAMK

Nähtävilläolajat: Kaavaluonnos: xx.xx.2020 - xx.xx.2020 MRL § 62, MRA § 30
 Kaavaehdotus: xx.xx.2020 - xx.xx.2020 MRL § 65, MRA § 27

Hyväksymispäivämäärät:
 Laitilan kaupunginhallituksen kokous xx.xx.2020 § xx
 Laitilan kaupunginvaltuusto on kokouksessaan xx.xx.2020 § xx hyväksynyt tämän asemakaavan määräyksineen.
 Voimaantuloaika: xx.xx.2020

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palveluevien rakennusten kortteli-alue.
- Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten sekä asuinkerrostalojen kortteli-alue. Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja, rivitaloja, liike-, toimisto- sekä yksityisen palvelun ja julkisen palvelun ja hallinnon rakennuksia tai näiden yhdistelmiä siten, että liike- ja toimistotilat sijoitetaan kadun puolelle, mieluiten kadun korttasoon. Asuinrakentamisessa huomioidaan valtatie liikenteen melu, rakentaminen tulee sijoittaa riittävän kauaksi melulähteestä, asuinhuoneistojen parvekkeita ei tule suunnata liikennemelulähteen suuntaan. Asumiselle turvataan rakennusten sijoittelun avulla melulta suojaisat oleskelupaikalliset alueet. Kortteli-alueen rakentaminen sovitetaan valtatie eritasoristeyksen rakentamisen johdosta muuttuviin maaston ja kadun korttasoihin. Kortteli-alueelle tulee rakennusten massoittelulla, kattomoduulilla ja julkisivujen materiaaleilla ja väreillä sekä tontti-alueen puu- ja kasvillisuusistutuksilla muodostaa maisemaan ja taajamakuvaan soveltuva kokonaisuus ja silhuetti. Joen puoleiseen tontin osaan tulee istuttaa lehtipuustoa maisemallisesti suojavyöhykkeeksi. Rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa ja kortteli-alueen pelastussuunnitelmassa huomioidaan läheisten teollisuuslaitosten mahdollinen onnettomuustilanne. Ennen rakennusluvan hakemista kortteli-alueesta tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma. Kortteli-alueen maa-aineksella on käyttörajoite.
- Liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Alueella on polttoaineenjako sallittu. Alueen rakentamisen tulee sijoituksestaan ja rakentamistavaltaan sopia keskustan kaupunkikuvaan. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa ja kortteli-alueen pelastussuunnitelmassa huomioidaan läheisen teollisuuslaitoksen mahdollinen onnettomuustilanne.
- Teollisuusrakennusten kortteli-alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennuskohteesta enintään 20% saa käyttää kortteli-alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Rakennuksen yhteyteen saa sijoittaa osaenergiälähteenä käytettäviä tuuliturbiineja. Turbiinien tulee sopia rakennuksen arkkitehtuurin sekä ympäröivään kaupunkimaisemaan. Autopaikkoja järjestetään vähintään 1 AP/työntekijää kohden. Alueella ei sallita ulkovalaistusta. Joen lähelle rakennettaessa on huomioitava joen ja penkereiden hoitotöiden vaatimat tilavaraukset, joen rantapenkan tukevuus on varmistettava.
- Teollisuusrakennusten kortteli-alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Mahdolliset ulkovalaistointilueet tulee aidata kadun suuntaan.
- Puisto.
- Maantien alue.
- Autopaikkojen kortteli-alue. Alueelle voidaan sijoittaa autopaikkoja ja rakentaa autokotoksia korttelin 609 tarpeisiin.
- Energiahuollon alue.
- Mastoalue. Alueelle osoitettua rakennusallale voidaan sijoittaa masto, joka perustamistavaltaan ja rakenteeltaan täyttää rakennettuun ympäristöön rakennettavan maston laatuvaatimukset. Maston enimmäiskorkeus on 66 m.
- Suojaviheralue.
- Suojaviheralue. Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknisen verkoston laitteita kaupunkikuvaan ja valtatie tiemaisemaan sopivalla tavalla ja huolehtien, että alueelle voidaan järjestää tarvittava huoltoyhteys.
- Maisemallisesti arvokas peltoalue.
- Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- 220** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KAUKOLANTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- KATU/e** Katu, jonka rakentamisessa, liikennemerkkien ja portaalien sijoittamisessa on huomioitava erikoiskuljetusreitit asettamat vaatimukset.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ½ k III** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- e = 0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksidn ylin korkeusasema ja tuuliturbiinien suurin sallittu korkeus.
- Rakennusala.
- Maston rakennusala.
- Ohjeellinen osa-alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Määräys ei koske liike- ja toimistorakentamista.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Ohjeellinen yleisele jalankululle varattu alueen osa.
- Ajoyhteys.
- Ajoyhteys korttelin 222 liikennettä varten. Tieyhteys tulee sovittaa avoimeen maisema-alueeseen istutuksin.
- Pysäköimispaikka.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Maanalaisa johtoa varten varattu alueen osa. Tunnus v= viemäri, hv= hulevesiviemäri, vj= vesijohto, kl= kaukolämpö, z=sähköjohto
- Eritasoristeyks.
- Vesialueen ylittävä katu.

