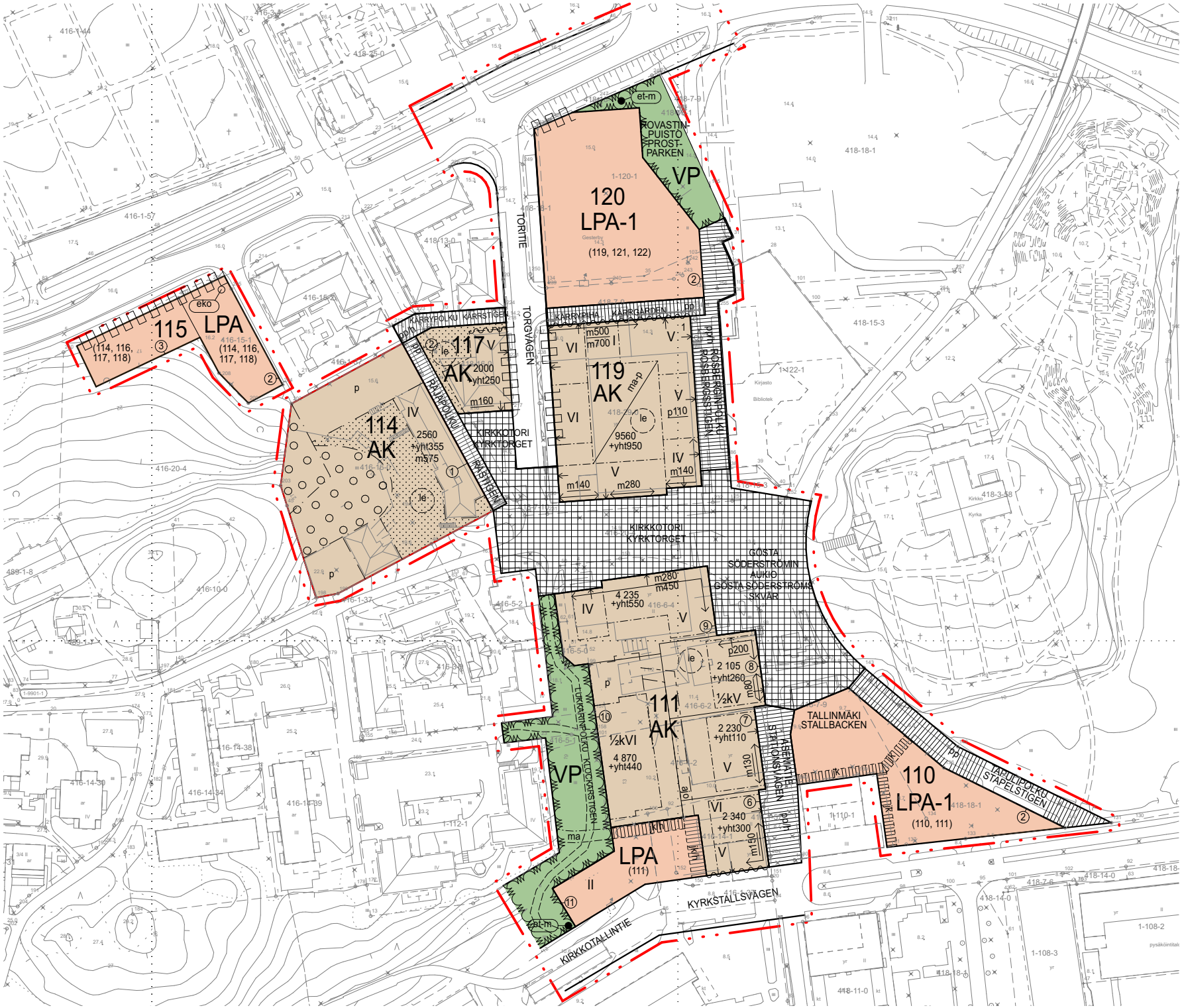
Liite 2a



Kaavakartta

KIRKKONUMMI
TALLINMÄKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:1000

Asemakaavan muutos koskee Kirkkotorin asemakaavan kortteleita 111, 114 117, 119 ja 120, Pitäjäntuvanpuiston asemakaavan kortteleita 115, Lukkarinmäen asemakaavan viheralueita, sekä katu- ja virkistysalueita.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja
(114, 116, 117, 118)	Suluissa oleva numero autopaikkojen korttelialuemerkinnän yhteydessä osoittaa minkä korttelin käyttöön alueen autopaikat on varattu
VP	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
2	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
TORITIE	Kadun, torin tai puiston nimi.
111	Korttelin numero.
2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1060 +yht145	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosala-neliömetreinä asuintilan ja myymälätilan rakennusoikeuden enimmäismäärän. Toinen luku ilmoittaa asuintilaa ja myymälätilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestönsuojien ja varastojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen, rakennelman tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½kVI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten.
m500	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten. Nuolen rajaamien rakennusalojen katuun, katuaukeaan, tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvat julkisivut on rakennettava pääosin myymälätilaksi.
p200	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää korttelin yhteisiä palvelutiloja varten (yhteistila). Palvelutilaan voidaan toteuttaa sauna-, kerho-, pesula- ja työtilaa. Osan tiloista voi käyttää liiketilana.
p200	Merkintä osoittaa, kuinka monta neliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää korttelin yhteisiä palvelutiloja varten (yhteistila). Palvelutilaan voidaan toteuttaa sauna-, kerho-, pesula- ja työtilaa. Osan tiloista voi käyttää liiketilana. Nuolen rajaamien rakennusalojen katuun, katuaukeaan, tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvat julkisivut on rakennettava pääosin palvelutilaksi.
	Rakennusala.
ajo	Ajoyhteys.
ma	Maanalainen tila
p	Pysäköintialue
ma-p	Maanalainen pysäköimispaikka / pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja. Pysäköimispaikat saavat ulottua rakennuksen rungon alle.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Tori tai katuaukio.
	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
jk	Jalankululle varattu alue.
jk/h	Jalankululle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen puistopolku.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.
et-m	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen.
eko	Ekopiste

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako korttelin 119.

Rakentamistapaohje:

Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot:	1 ap / 135 k-m² vähintään 0,5 ap / asunto
Myymälätilat:	1 ap / 40 k-m²
Erityisryhmien asunnot:	1 ap / 200 k-m²

Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap / 30 asuntoa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät, lukuunottamatta erityisryhmien asuntoja:

AK-korttelialue:	1 pp. / 30 k-m2 vähintään 1 pp. / asuinhuone.

Vähimmäismäärästä vähintään 50% on sijoitettava säältä suojattuun tilaan.

Torialueet:

Alueiden kautta sallitaan huoltoliikenne tonteille. Torialueille saa rakentaa jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Kirkkotorin ja Asematien välinen alue toteutetaan tasaisesti kallistuvana pintana.
Puuistutuksia sallitaan torialueilla huomioon ottaen alueiden toiminnallisuus. Alueet on toteutettava korkealuokkaisesti. Toteutetaan erikseen laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

LPA-korttelialueet:

Korttelissa 111 LPA-korttelialueen kautta voidaan järjestää kulkuyhteys (ajo- ja huoltoliikenne) asuinkerrostalojen korttelialueen tonteille

Korttelin 115 tontille 3 on järjestettävä ajoyhteys tontin 2 kautta.

Puistoalueet:

Rovastinpuisto (VP) on suunniteltava ja toteutettava yhteensopivasti korttelin 121 ja 122 toimintojen kuten myös lähialueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Rovastinpuisto (VP) on suunniteltava ja hoidettava avoimena maisematilana siten, että näkymä kadulta (Volsintie) kirkolle säilyy.

Hulevedet:

Tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä ja/tai suodatettava tonteilla. Tontilla päällystetyn osan hulevedet on ohjattava pysäköimisalueella öljynerotuskaivojen kautta hulevesien käsittelyrakenteisiin. Viivytysjärjestelmän yhteistilavuuden on oltava vähintään kuutio (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä (1 m²) kohti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle tai muulle korttelialueelle hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti, huomioiden edellä mainittu kapasiteettivaatimus. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Meluntorjunta:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.

AK-korttelialueet:

Korttelissa asuntojen lukumäärästä enintään 35 % voi olla yhden asuinhuoneen asuntoja, lukuun ottamatta rakennuksia, joissa on erityisryhmien asuntoja.

Korttelissa asuntojen lukumäärästä vähintään 30 % tulee olla vähintään kolmen asuinhuoneen perheasuntoja, lukuun ottamatta rakennuksia, joissa on erityisryhmien asuntoja.

Yhden asuinhuoneen asuntojen pinta-ala on oltava vähintään 28 h-m2, lukuun ottamatta erityisryhmien asuntoja.

Korttelin 111 tontille 9 saa rakentaa erityisryhmien asuntoja (palveluasumista tai tehostettua palveluasumista).

Korttelin 111 tontilla 9 saavat asunnot avautua myös pelkästään pohjoiseen.

Korttelin 111 tontilla 10 saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

Kullakin asunnolla on oltava parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, kattoterassi, suojattu asuntopiha tai terassi, lukuun ottamatta erityisryhmien asuntoja.

Myymälätilalla (m) tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa ja ne on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen.

Ilmastointikonehuoneen saa rakentaa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen ullakolle vinon katon alle saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhotiloja, iv- ja hissikonehuoneita, sekä alemman kerroksen asuntoon kuuluvia tiloja (ts. kaksikerroksinen ullakkoasunto).

Lukuun ottamatta korttelin 111 tonttia 10 rakennuksen maantasokerrokseen ja enintään yhteen (1) ylempään kerrokseen saa tehdä ylikorkean kerroksen, joka on enintään viisi metriä korkea ja jonka parvitasolle saa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa asuntoon kuuluvia tiloja seuraavin ehdoin, parvitila:
- enintään 30 m2
- enintään 30 % asunnon huonealasta
- ei saa sijoittaa asumista palvelevia välttämättömiä tiloja
- ei saa olla kulkuyhteyttä muihin huonetiloihin.
- ei määritä autopaikkarakentamisen velvoitetta.

Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Näkyvät elementti-saumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin.

Kortteleiden katujen ja aukioiden puoleisten julkisivujen mitasta vähintään puolet on tehtävä puhtaaksimuurauksena ja loput on oltava rapattuja.

AK-kortteleiden katujen ja aukioiden puoleisten maantasokerrosten ikkunoiden tai ikkunasyvennysten on visuaalisesti ulottuttava lattiapintaan saakka liiketilamaisen ja avoimen ilmeen luomiseksi.

Rakennuksen maantasokerroksen myymälän saa yhdistää ylemmän kerroksen asuntoihin.

AK-kortteleiden rakennusten päämassojen kattomuoto on oltava pohjois-eteläsuuntainen harjakatto, joka korttelien pohjois- ja eteläjulkisivuilla on useampien harjakattojen muodostama poikkiharjakatto.

Harjakattojen on oltava lyhyt räystäisiä, jyrkkyydeltään 20-30 astetta ja niiden lappeiden on oltava pääosin symmetrisiä.

Asuinkortteleiden katujen ja aukioiden puoleisten parvekkeiden on oltava julkisivulinjan takana olevia parvekkeita.

Rakennusten pihat tulee rakentaa viihtyisiksi. Niille on sijoitettava leikki- ja oleskelualueita, katoksia, reittejä, pensaita, puita ja muita viheristutuksia. Pihareitteihin ja oleskelupaikkoihin on käytettävä useita eri materiaaleja ja värejä.

Pihalle saa sijoittaa viherkattoisia pyörä-, oleskelu- ja grillikatoksia.

Tontteja ei saa rajata aidoin.

Pihan rakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta rakennusluvan yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin 119 eteläreunaan on rakennettava kattopinnan yläpuolelle ulottuva rasvahormi mahdollisesti ravintolatoimintaa varten.

Korttelissa 111 saa asuinkerrostalojen korttelialueella järjestää tonttien välisiä kulkuyhteyksiä (ajo- ja huoltoliikenne)

Kirkkotoriin rajautuvien talojen, kuten korttelin 119 eteläreunan talojen sekä korttelin 111 tontin 9 talojen pelastautuminen ei saa perustua palokunnan nostolava-autojen käyttöön torialueella.