

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Enintään 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen. (1-10 §)



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

# 57 KAR

57007

KARA

Kadun tai torin nimi.

13100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(m1100)

Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennus-aloille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille.

VIII

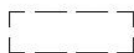
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(I)+III

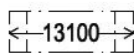
Suluissa oleva roomalainen numero ilmoittaa sallittujen maanalaisien kerrosten lukumäärän. Jäljempä roomalainen numero ilmoittaa sallittujen maanpäällisten kerrosten lukumäärän.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

LPA-1

Pysäköintilaitoksen rakennusala. Pysäköintilaitokseen voidaan toteuttaa myös korttelin 57007 kiinteistöjen varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneita, jätehuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojia ja alueen sähköjakelun vaatimia muuntamotiloja.

pt

Rakennusala, jolle saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan.

t

Rakennusala, jolle tulee sijoittaa talousrakennus. Talousrakennukseen saa sijoittaa korttelin 57007 kiinteistöjen varasto- ja huoltotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuoltotiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojia ja alueen sähköjakelun vaatimia muuntamotiloja.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hp

Ohjeellinen liiketiloja palveleva huoltopaikka.

33dB

Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Katu.

Katu.



Tori. (11 §)

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

au-1

Aukiomainen alueen osa, joka toimii välittävänä vyöhykkeenä Karakalliontien ja korttelin sisäpihan välillä. Aukio tulee käsitellä laadukkaita materiaaleja ja sille tulee istuttaa maanvaraisia puita. Viereisten rakennusten katoksia ja ulokkeita saa ulottaa aukion alueelle. Aukiolle ei saa sijoittaa tikasauton nostopaikkaa.

ks

Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulkuyhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- asunnot 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto  
- toimistot 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
- liiketilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat tulee sijoittaa pääasiallisesti pysäköintilaitokseen. Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toimintoille on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:  
- Asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

- liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
- toimistot 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>

Puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaavassa osoitettujen rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat  
- asukkaiden yhteistilat  
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet  
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta  
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat  
- pysäköintitilat  
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat

MELUN JA TÄRINÄN HUOMIOIMINEN

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelu-alueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiläänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Talotekniikan mahdollisesti tuottamien äänihäiriöiden vaimennukseen tulee kiinnittää huomiota.

RAKENTAMISEN TAPA

Korttelin kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detailloinnin viimeisteltyä. Materiaalien tulee olla kestäviä.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kivainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehostelna myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommitelua.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelikokonaisuuteen sovittein.

Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Pysäköintilaitoksessa ja talousrakennuksessa tulee olla viherkatto. Muiden kattopintojen kuumituksissa ja kallistuskulmissa tulee huomioida aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esin tuova ja sen tulee erottua yleisistä kerroksista aukotuksen, materiaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja, viherkattamisen keinoja tai taidetta. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin tai elävöitetä taiteen keinoin. Torin puoleiseen julkisivuun tulee toteuttaa katos tai sisäänveto. Katutason kerrokseen sijoitettavia asuntoja ei saa avata kadun tai torialueen puolelle. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Katutason kerroksen kerroskorkeuden on oltava liiketiloille riittävä.

Päivittäistavara-kaupan lastausaluturin kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää huomiota. Korttelin jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusrungon sisällä.

Korttelin rakentamattomat osat maantasossa tulee toteuttaa ympäröivien yleisten alueiden toteutusperiaatteita noudattaen. Korttelialue tulee sovittaa näitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, kerkotason ja yleisen ilmeen osalta.

Korttelin 57007 tulee sijoittaa katu- tai torialueelle näkyvä korttelikokonaisuuteen sopiva taideaihe.

PIHA-ALUEET

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Korttelialueen tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat pihat-alueen osat, joita ei käytetä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

KIINTEISTÖJEN YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien huoltotilat ja -reitit, pelastustiet, väestönsuojat, autopaikat, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle.

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömillä pinnolla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täytymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

POHJAVESI

Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnalkainen tai pysyvä kuivatustaso on vaillitavan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselitys.

PILAANTUNEET MAAT

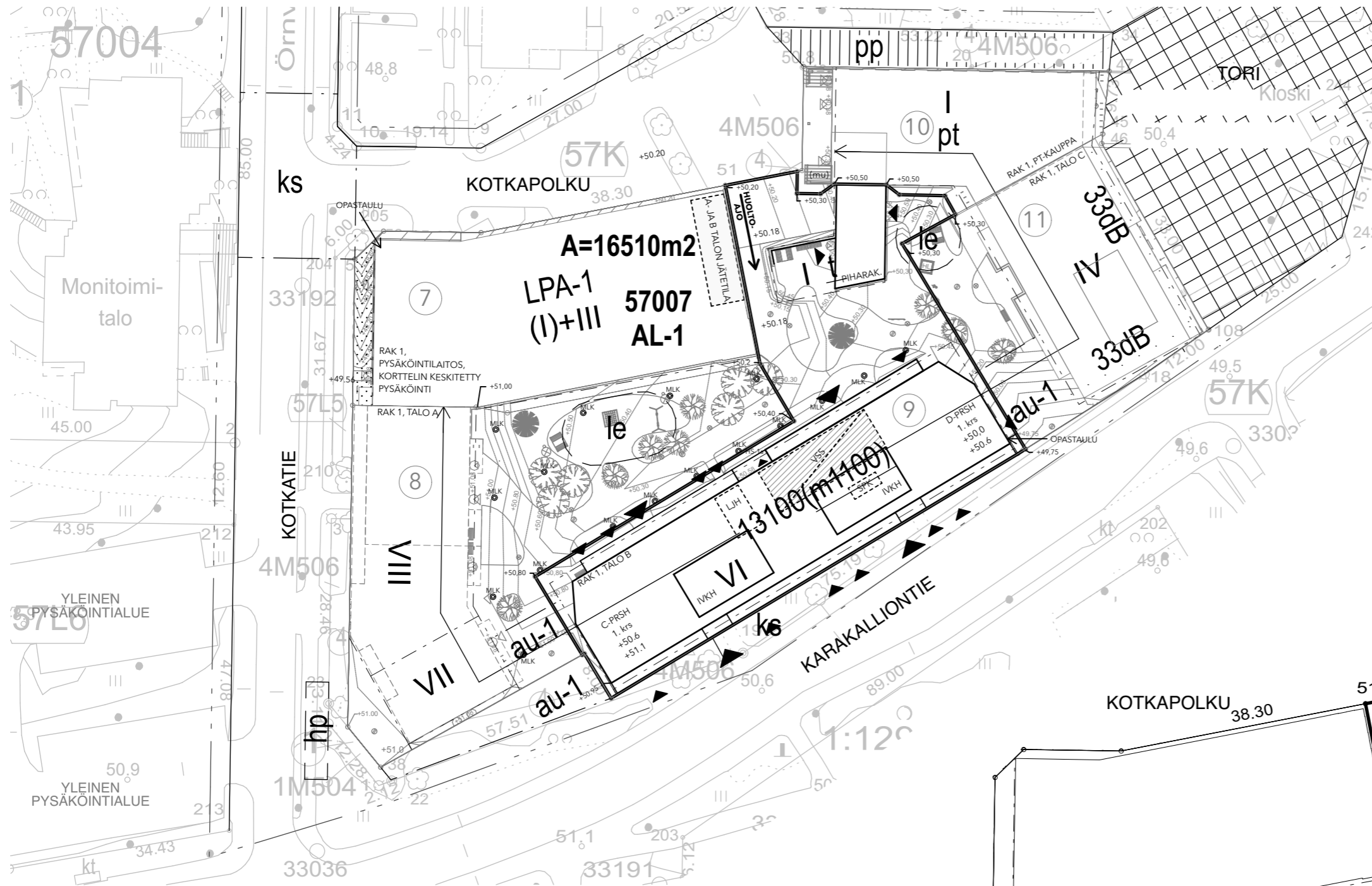
Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai muita kaivutöidenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

MAANALAISET JOHDOT JA PUTKET

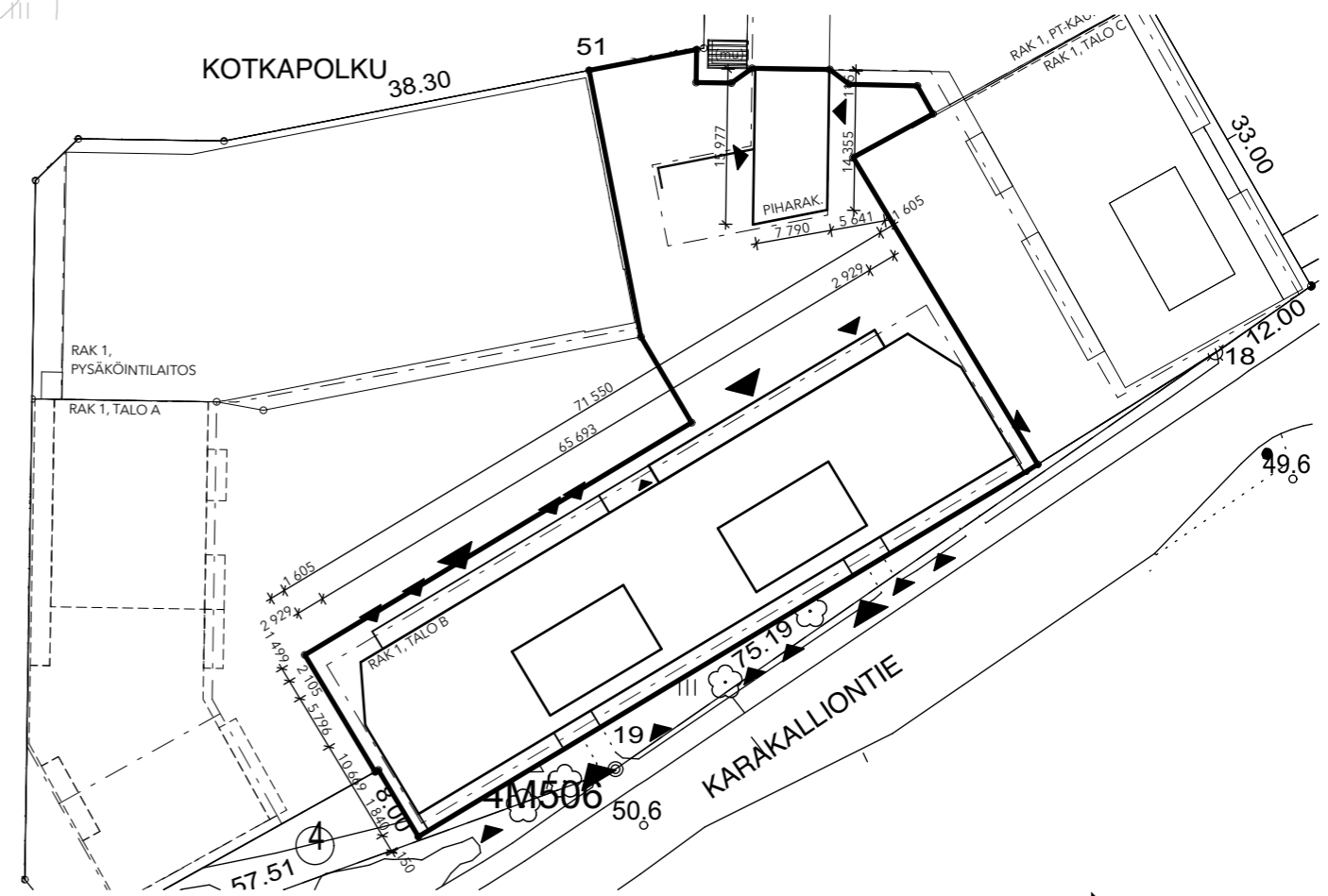
Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisien johtojen siirtämistä. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisien johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

TORI

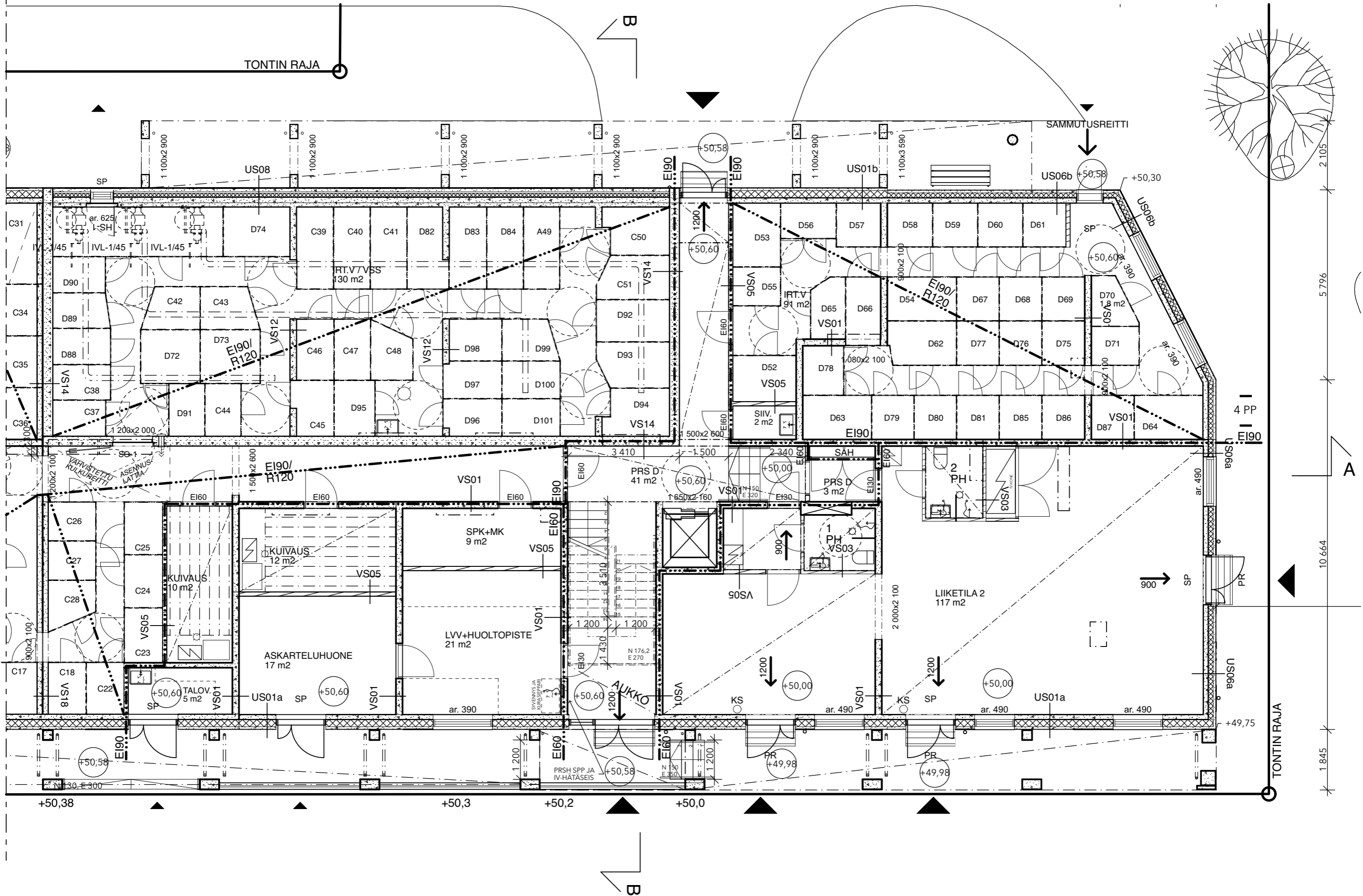
Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Toteutuksessa tulee käyttää myös viherkattamisen keinoja kuten puu- ja pensasistuksia. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

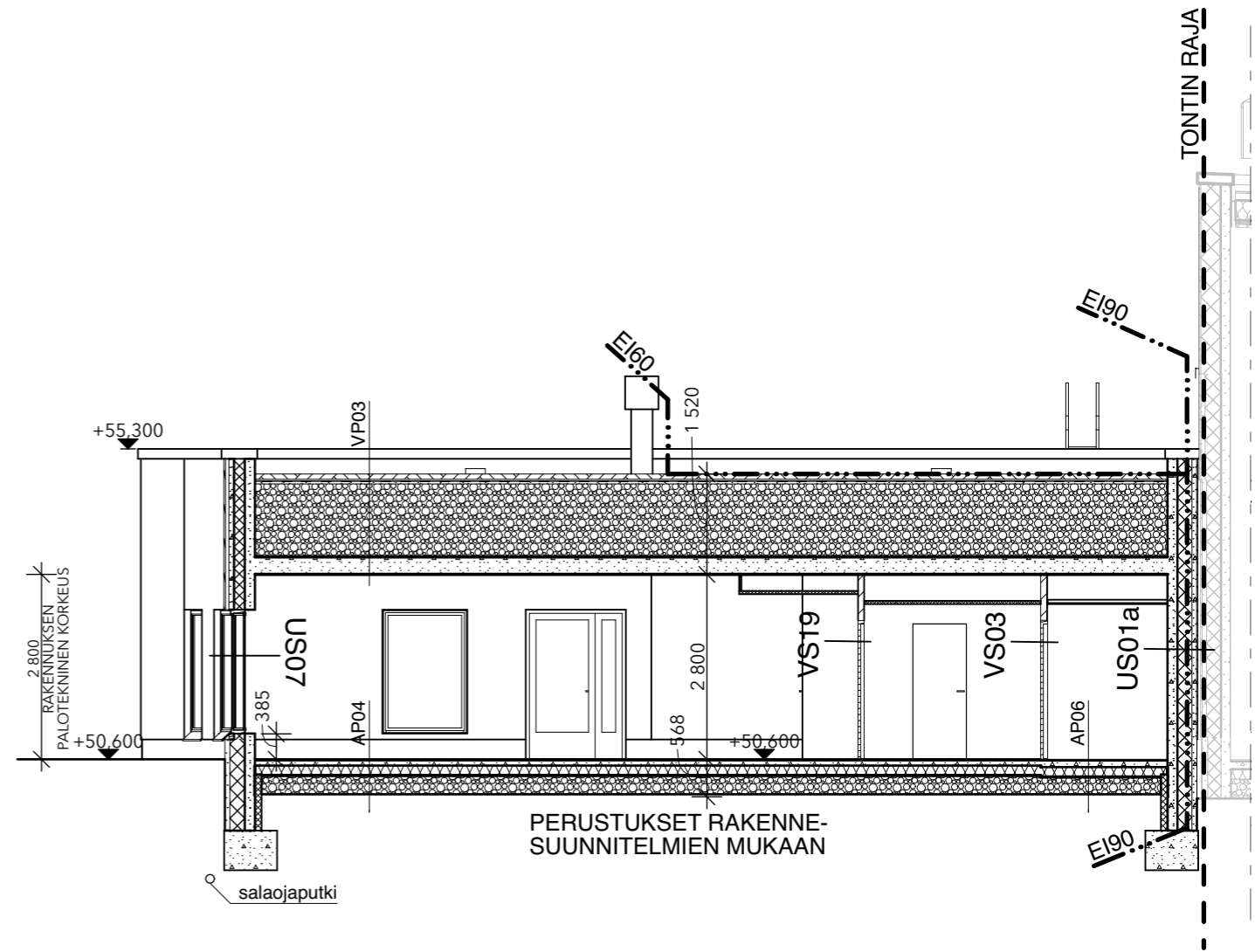
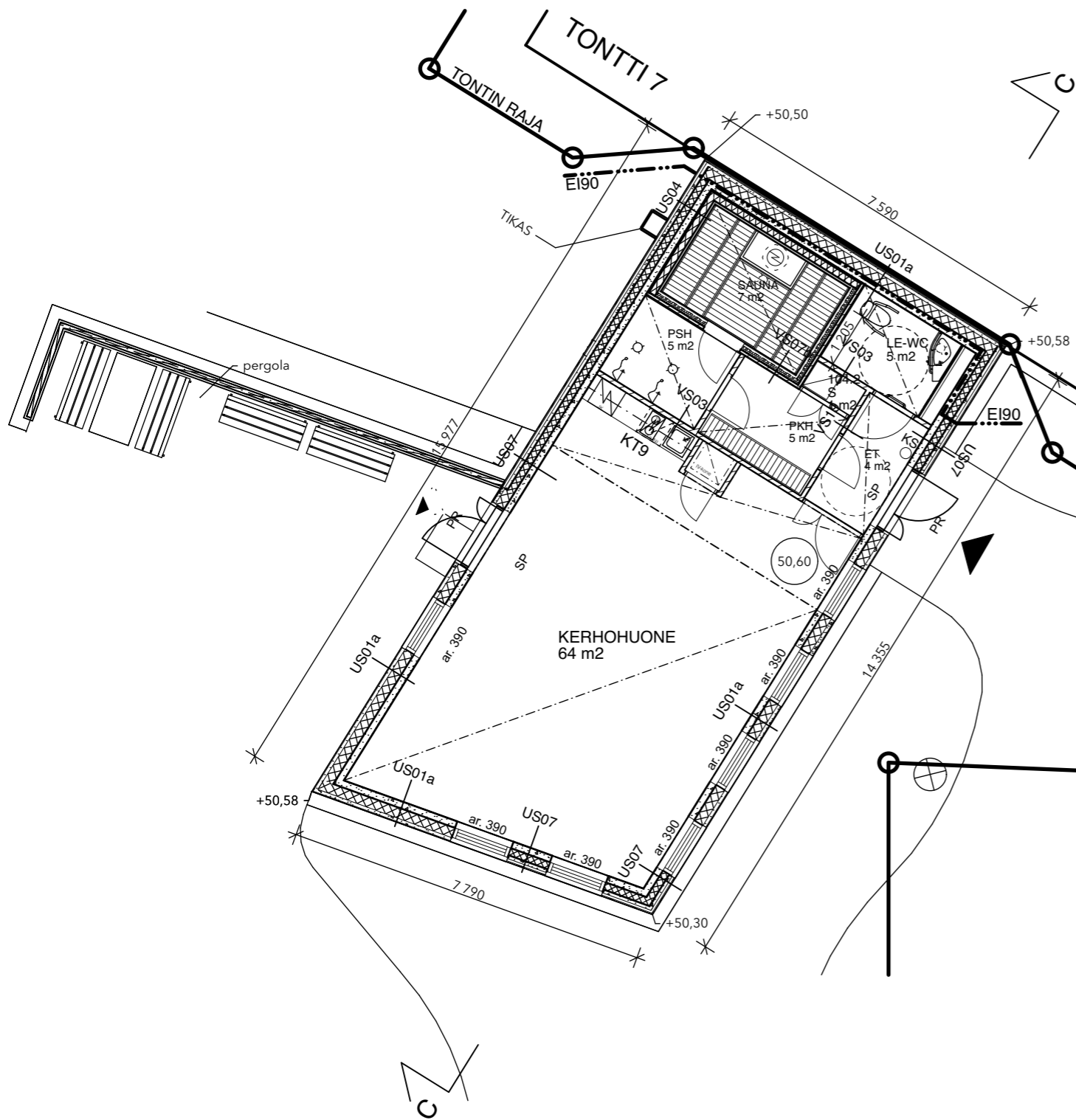


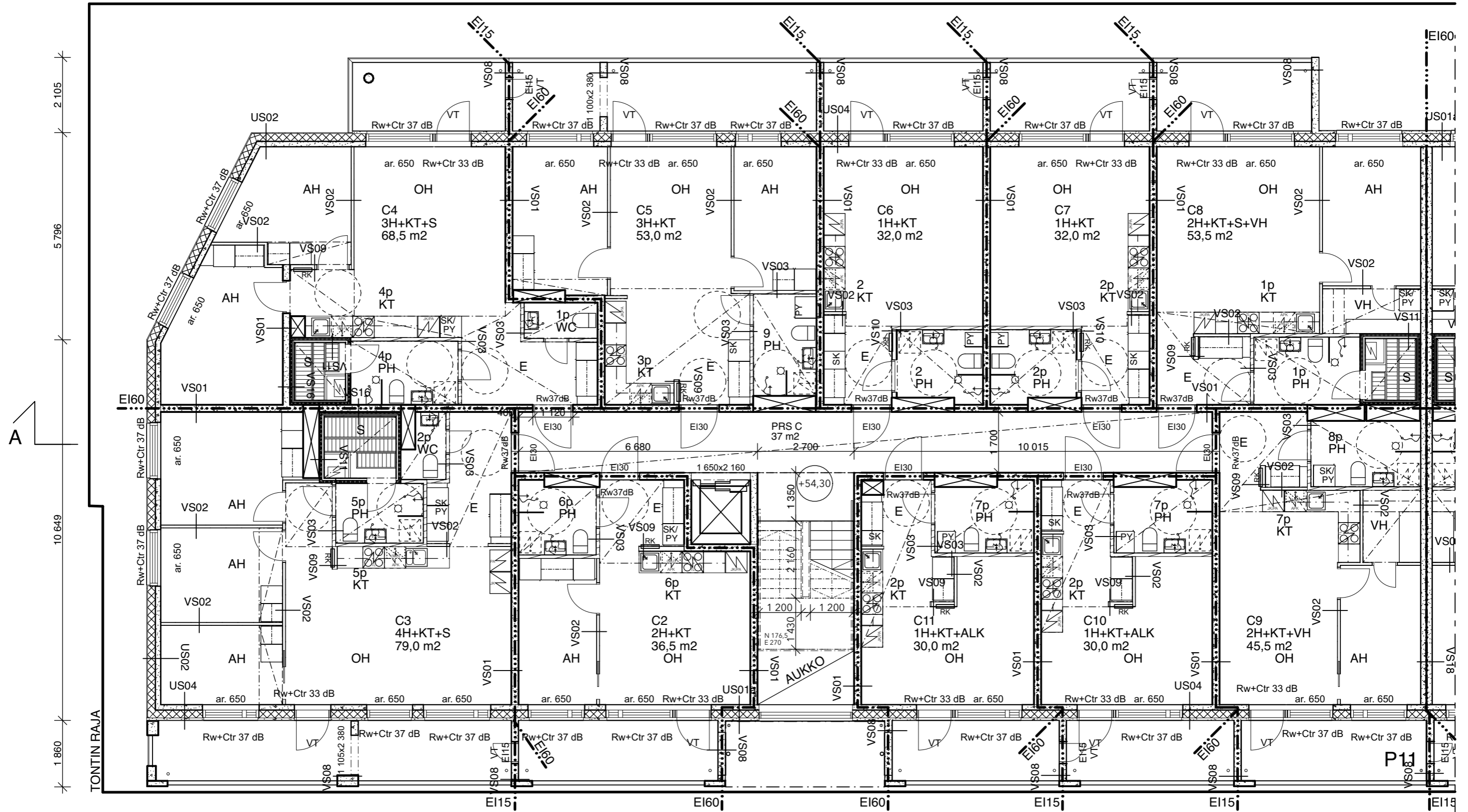
- PALOTEKNISET TIEDOT**  
 RAKENNUSON PALOLUOKKAA P1  
 ASUNNOISSA SÄHKÖVERKKOON KYTKETTY PALOVAIROITTIMET  
 RAKENNUKSESTA LAADITTEU ERILLINEN PALOTEKNINEN SELVITYS
- HULEVEDET**  
 KORTTELISTA ON LAADITTU ERILLINEN HULEVESISUUNNITELMA
- RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ**  
 KAAVAN SALLIMA RAKENNUSOIKEUS KOKO KORTTELISSA 13 100 k-m<sup>2</sup>.  
 TÄMÄN TONTIN OSALTA RAKENNUSOIKEUS 5 641 k-m<sup>2</sup>, JOSTA LIIKETILAA MIN. 212 k-m<sup>2</sup>.  
 RAKENNUSOIKEUS KÄYTETÄÄN KOKONAISUUDESSAAN.  
 TONTISTA ON LAADITTU ERILLINEN KERROSALALASKELMA.
- AUTOPAIKAT**  
 AUTOPAIKAT SIIJOTETAAN KAAVAN MUKAISESTI SAMAA KORTTELIIN ERIKSEEN  
 LUVITETTAVAAN PYSÄKÖINTILAITOKSEEN, TONTILLE 7 (LPA-1).  
 ASEMAKAAVAN VAADE:  
 - ASUNNOT 1 AP / 95 k-m<sup>2</sup>, VÄHINTÄÄN 0,5 AP / ASUNTO  
 - TOIMISTOT 1 AP / 50 k-m<sup>2</sup>  
 - LIIKETILAT 1 AP / 60 k-m<sup>2</sup>
- SUUNNITELMASSA:**  
 - ASUNNOILLE 58 AP (5428,5 / 95) JOSTA 2 AP ON VARATTU LIIKUMISESTEISELLE  
 - LIIKETILAT 4 AP (212,5 / 60)
- POLKUPYÖRÄT**  
 ASEMAKAAVAN VAADE:  
 - ASUNNOT 1 PP / 30 k-m<sup>2</sup>, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 2 PP / AS  
 - LIIKETILAT 1 PP / 50 k-m<sup>2</sup>  
 101x2 + 212,5 / 50 = 202 + 5 = 207 PP  
 - ASUNTOJEN OSALTA VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN MUKAISET PYÖRÄPAIKAT TULEE  
 SIIJAITA KATETUSSA JA LUKITTAVASSA OLEVASSA TILASSA.  
 - LIIKETILOJEN OSALTA PUOLET VÄHIMMÄISVAATIMUSTEN MUKAISISTA  
 PYÖRÄPAIKOISTA TULEE SIIJAITA KATETUSSA JA LUKITTAVASSA OLEVASSA TILASSA.  
 - LISÄKSI LYHYTAIKAISILLE PYÖRÄPYSÄKÖINNILLE TULEE OSOITTAA TILAA  
 ULKOTILOISSA.
- SUUNNITELMASSA:**  
 - SUUNNITELMASSA ON 207 PYÖRÄPAIKKAA, JOISTA 205 SIIJAITSEE KORTTELIN  
 PYSÄKÖINTILAITOKSESSA JA 6 ULKOTILASSA.
- VÄESTÖNSUOJA**  
 TONTILLE RAKENNETAAN S1-LUOKAN VÄESTÖNSUOJA 147 HENKILÖLLE.
- JÄTEHUOLTO**  
 JÄTETILA ON PYSÄKÖINTILAITOKSEN YHTEYDESSÄ, MAANTASOKERROKSESSA, JA  
 SIIHEN ON ERILLINEN SISÄÄNKÄYNTI RAKENNUKSEN ITÄPUOLELTA.
- TALOTEKNISET RATKAISUT**  
 KONEELLINEN KESKITETTY ILMANVAIHTO, LÄMMÖNTALTEENOTTO,  
 RAKENNUS LIITETÄÄN SÄHKÖ-, VESI-, VIEMÄRI JA KAUKOLÄMPÖVERKKOON.
- MELUNTORJUNTA JA ÄÄNIOLosuhteet**  
 KORTTELISTA ON LAADITTU LIIKENNEMELUSelvitys SEKÄ  
 RAKENNUKSEN ULKOVAIPAN ÄÄNENERISTYSSelvitys.
- RASITTEET**  
 RASITTEISTA JA YHTEISJÄRJESTELYISTÄ LAADITTAAN ERILLINEN  
 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS.





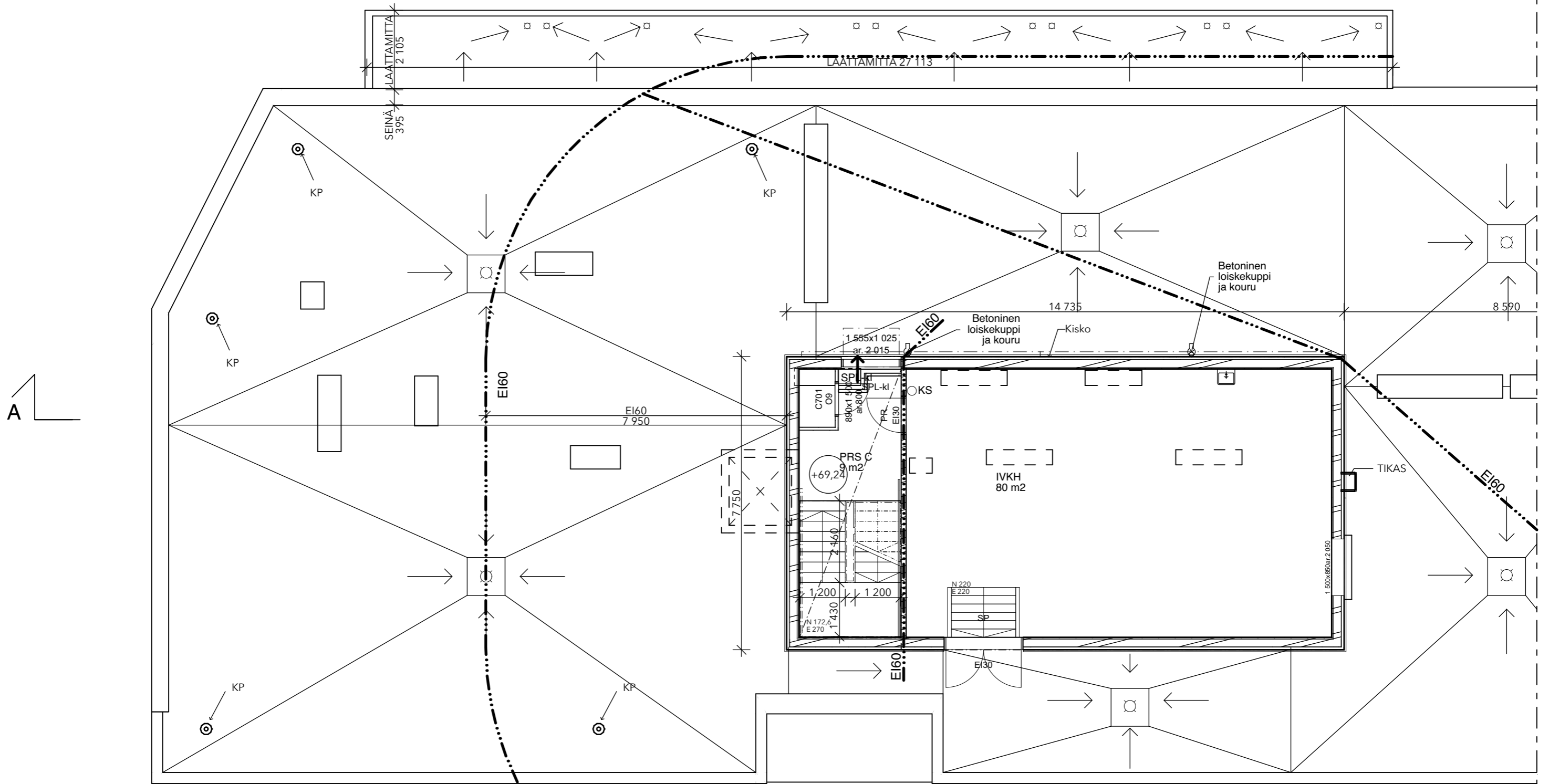


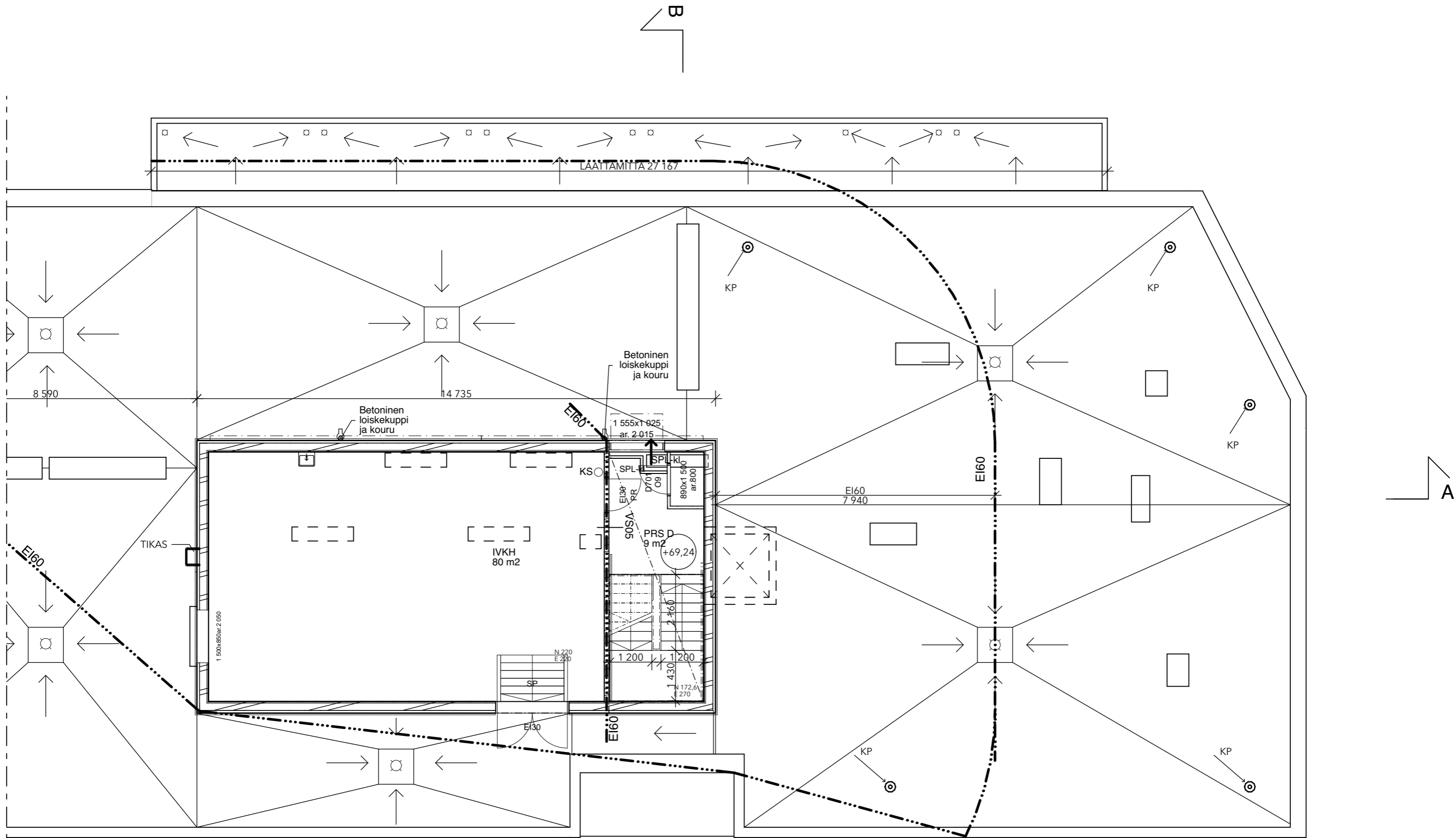




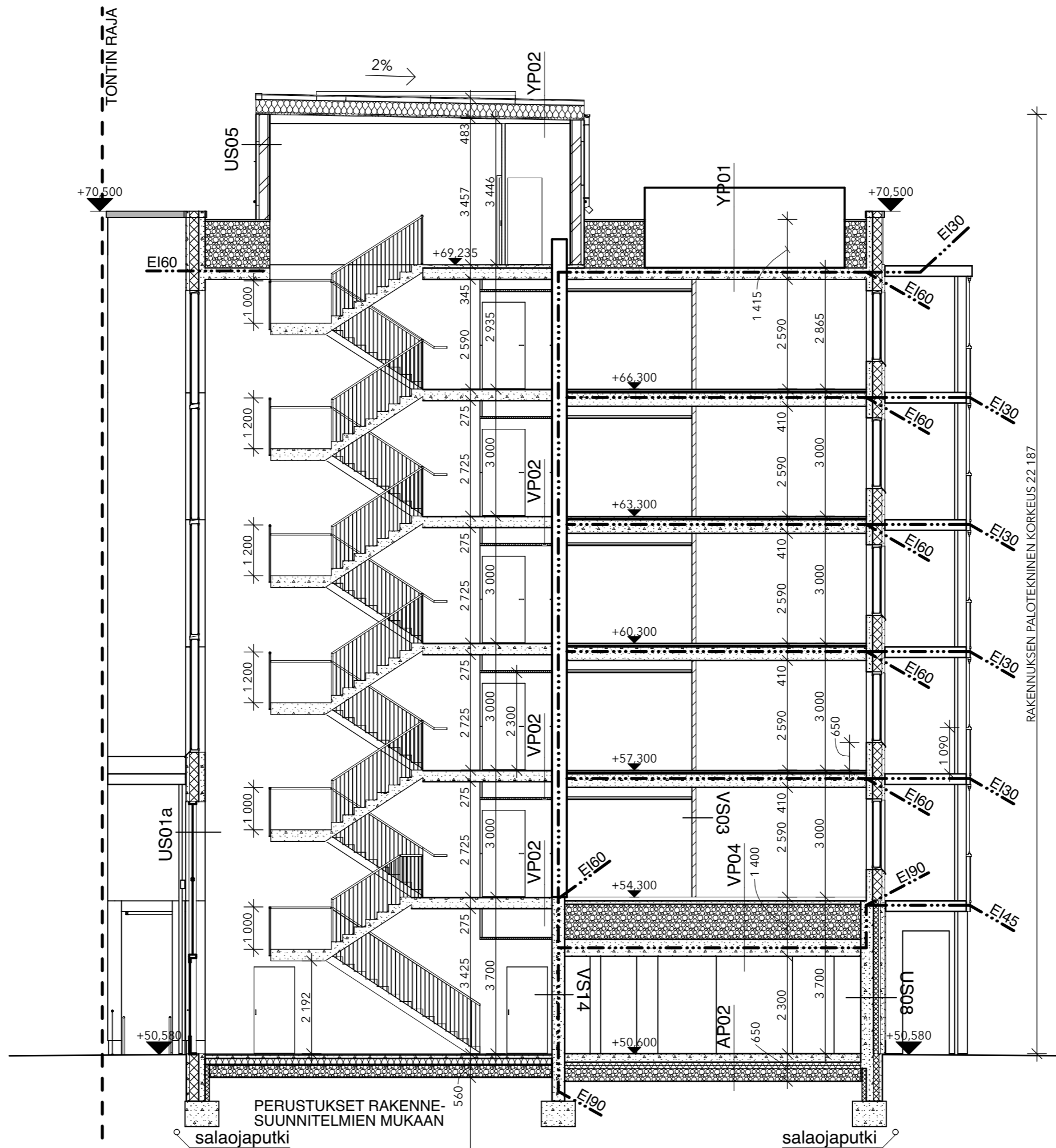












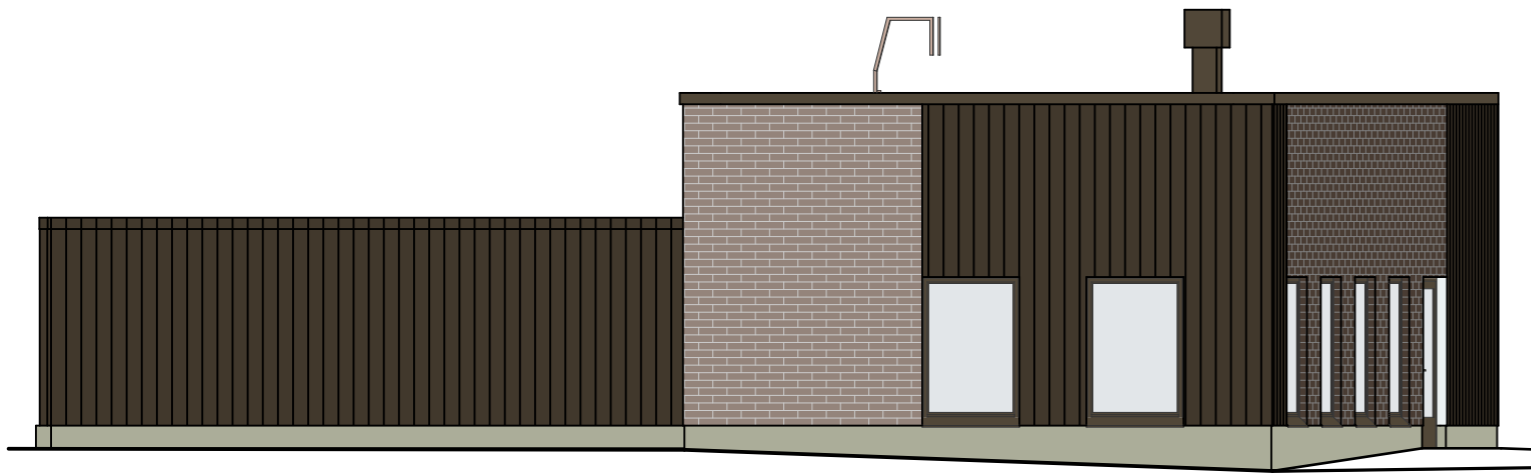


julkisivu luoteeseen

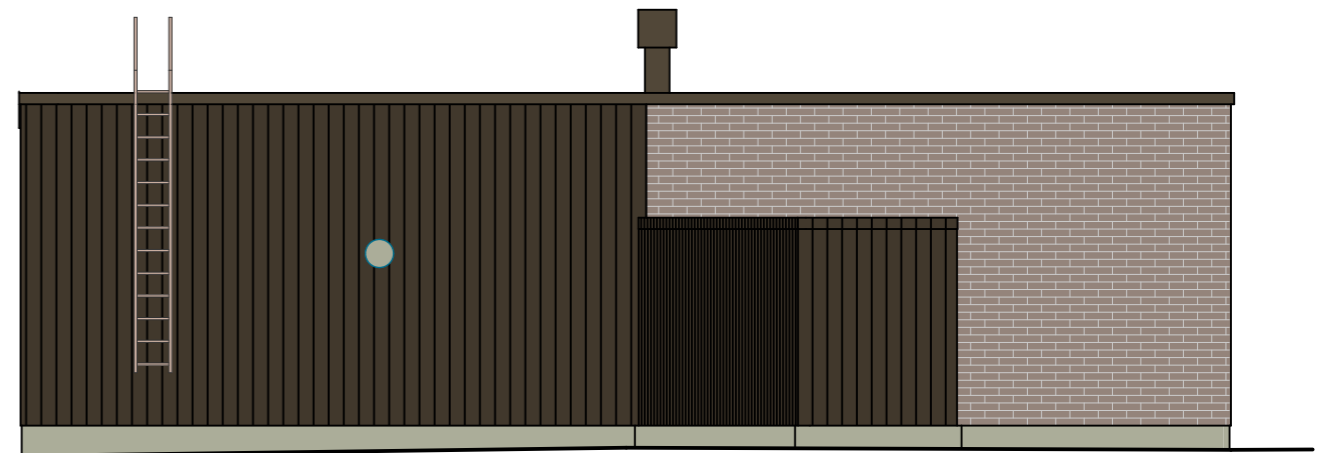


julkisivu kaakkoon

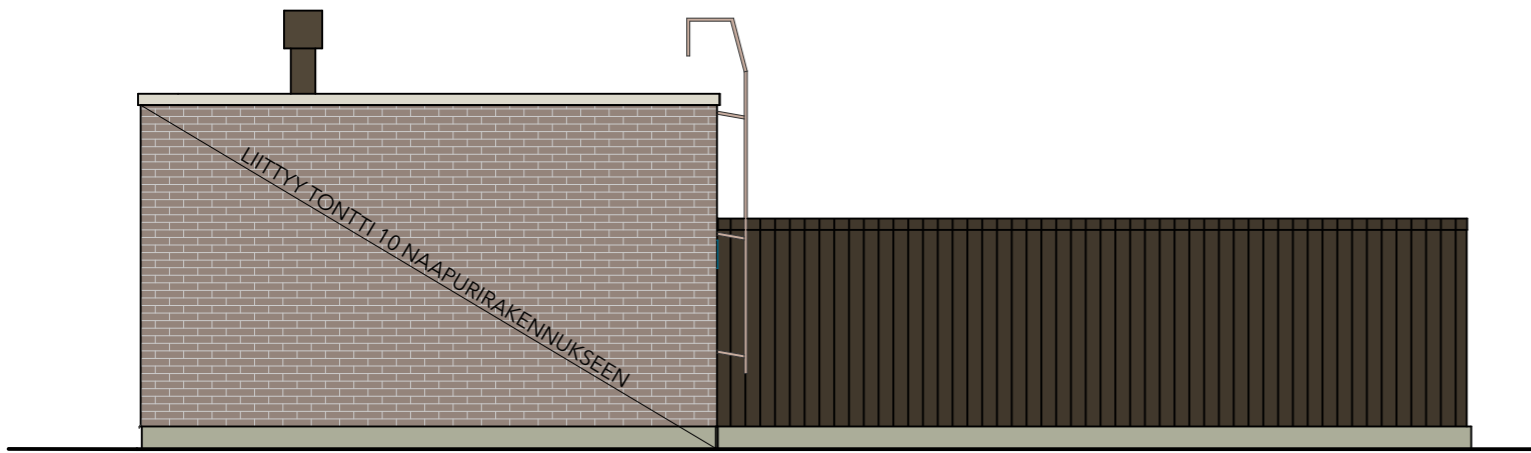




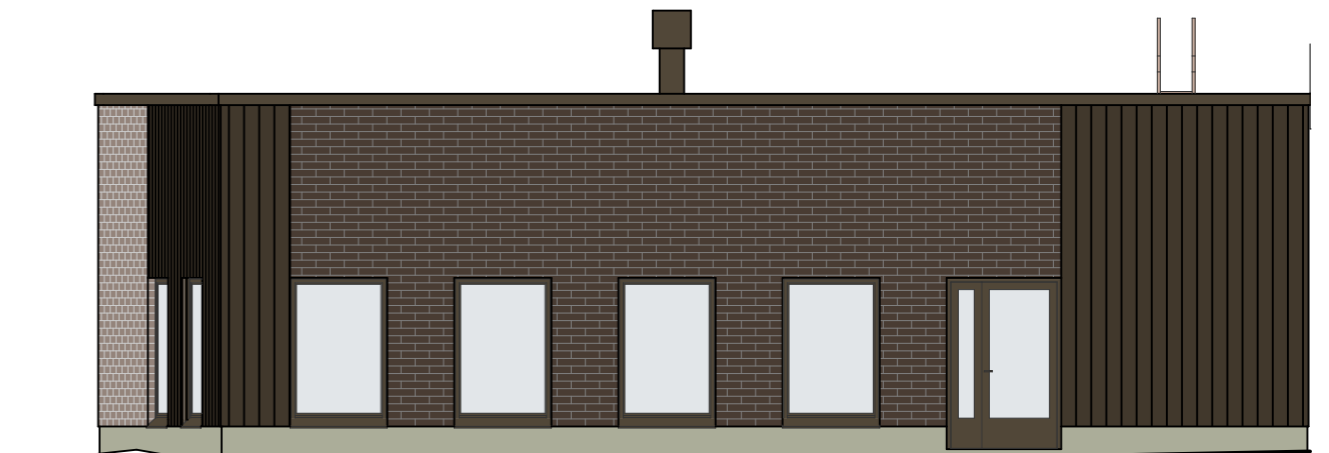
julkisivu pihalle, etelä



julkisivu pihalle, länsi



julkisivu huoltopihalle, pohjoinen



julkisivu pihalle, itä



Hankkeen osoite ja rakennus: Karakalliontie 8 / Kotkapolku 5 C-D

Tekijä (rakennussuunnittelija) ja päivämäärä: Mira Sandström 19.6.2023

Pinta-alataulukko täytetään rakennuskohtaisesti eritellen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asemakaavan sallima lisäkerrosala ja MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala (huom. ei koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä kaavoja\*).

Taulukko rätätöidään asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen (A-C) ja asemakaavan sallimien lisärakennusoikeuksien mukaiseksi (E-G). Sarakkeet A-C ja E-G nimetään sanataarkasti asemakaavaa siteeraten.

Kohdat H-K käsittävät MRL:n muutoksen 812 / 2017 115 §:n mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittavan kerrosalan.

Taulukon yhteyteen liitetään kerrosalakaaviot kaikista erilaisista kerroksista, kellarista ja ullakosta käyttötarkoituksiineen taulukon värisävyjä käyttäen.

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)							Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
	A	B	C	D	Asemakaavan sallima (E, F, G)		MRL 115 §:n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)								
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (liiketilä)	Muu sallittu kem2 (porrashuone 20m2)	Muu sallittu kem2, ei valoisa porrashuoneen osa (yli 4m käytävät)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (prh yli 20m2)	Lisäkerrosala (yhteis- ja aputilat)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2			Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2
1. kerros	53,5	212,5	40		306	50,5	678	38	143	4	51	964,5	1271		1271
2. kerros	997		40	30	1067	39,5		33		25		97,5	1165		1165
3. kerros	997		40	30	1067	39,5		33		25		97,5	1165		1165
4. kerros	997		40	30	1067	39,5		33		25		97,5	1165		1165
5. kerros	997		40	30	1067	39,5		33		25		97,5	1165		1165
6. kerros	997		40	30	1067	39,5		33		25		97,5	1165		1165
ullakko					0							0	0	224	224
YHTEENSÄ	5038,5	212,5	240	150	5641	248	678	203	143	129	51	1452	7093	224	7317

Asemakaavan sallima rakennusoikeus

5641

Erotus

0

Selitteet

- A: Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala  
 B: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, liiketilä  
 C: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, porrashuoneet 20 m2 / kpl  
 D: Muu sallittu/veloitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, porrashuone yli 4 m pitkät käytävät  
 E: Yhteensä A+B+C+D = Rakennusoikeudellinen kerrosala (vrt. Lupapiste, Trimble) = Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala  
 F: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (prh yli 20m2)  
 G: Asemakaavan sallima lisäkerrosala (yhteis- ja aputilat)  
 H: Seinänpaksuuden (ulkoseinä yli 250 mm ja huoneistoa rajaava väliseinä yli 200 mm) ylittävän osan kerrosala  
 I: Väestönsuojan kerrosala  
 J: Taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen ja hormien kerrosala  
 K: Yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan kerrosala  
 L: Yhteensä E-K  
 M: Rakennuksen kerrosala yhteensä  
 N: Muu kuin kerrosalaan laskettava kokonaisala (esim. kellari, ullakko)  
 O: Rakennuksen kokonaisala yhteensä

\*) Siirtymäsäännöksestä (MRL 217 §) johtuen, MRL 115 §:n mukaiset kerrosalan ylitykset eivät koske ennen vuotta 2000 hyväksytyjä asemakaavoja.

## Hankkeen rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta koskevat asemakaavamääräykset (sekä mahdollistavat että velvoittavat) sanataarkasti asemakaavaa siteeraten:

## LISÄRAKENNUSOIKEUS

2 §

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat