



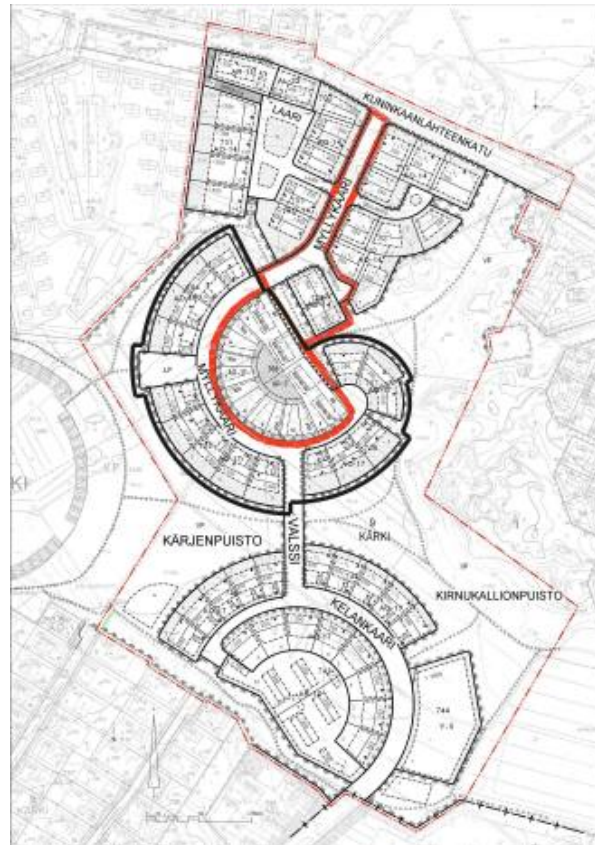
RAKENTAMISOHJE

KÄRJENPELLON PIENTALOALUEEN 2. OSA-ALUE

HALLINTOKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 27.1.2004 / MUUTETTU 10.5.2005

Yleistä

Kärjenpellon pientaloalueen asemakaava käsittää alueet Kelankaaren jatkeelta Kuninkaanlähteenkadulle. Alue rakentuu vaiheittain. Ensimmäiselle osa-alueen, Kelankaaren varren rakentaminen alkoi vuonna 2003 ja Myllykaaren varren rakentaminen alkoi vuonna 2004. Myllykaaren ”sisäkaarteeseen” tehtiin asemakaavan muutos keväällä 2005 kysynnän suuntautuessa enemmän omakoti- kuin rivitalotontteihin. Myllykaari rakennetaan Kuninkaanlähteenkadulle asti vuonna 2005.



Vuonna 2005
käyttöön otettava alue

Vuonna 2004 käyttöön
otettu alue, osa-alue 2

Vuonna 2003 käyttöön
otettu alue, osa-alue 1

Osa-alueen 2 sijainti Kärjenpellon alueella

Rakentamishojeet täydentävät alueelle laadittua asemakaavaa. Asemakaavakin (sivu 5) on tällä alueella jo melko tarkka, koska puolikaaren muotoinen katuratkaisu edellyttää katunäkymiltä tiettyä yhtenäisyyttä. Asemakaava määrittelee kerrosluvun, rakennusoikeuden, rakennusten sijoituksen ja harjan suunnan katuun nähden. Rakentamishojeella määritellään julkisivumateriaalien, värien ja kattomuotojen sekä pihasuunnittelun ja aitaamisen päälinjat.

Ohjeiden tarkoitus on edistää kadunvarsittain riittävän yhtenäistä, mutta osa-alueittain sopivan vaihtelevaa rakentamistapaa. Tonttien myyntisopimuksissa edellytetään rakentamishojeen noudattamista.

Alueelle muodostuu **seitsemän** erityyppistä osakokonaisuutta siten, että kaaren ulkoreunalla olevat talot ovat joko ”perinteisiä” I ½ -kerroksisia tai ”moderneja” II -kerroksisia, ja Myllykaaren loppupään rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 1 –kerroksisia kahdessa kolmen talon ryhmässä. **Myllykaaren ”sisäkaarteessa” on 1-kerroksisten, pääty päin katua sijoitettavien omakotitalojen ryhmä sekä puistoon rajoittuen neljän paritalon kokonaisuus. Sihtikadun varressa** olevat kaksi kaupungin omistamaa, 1½ -kerroksiseen omakotirakentamiseen suunniteltua tonttia voidaan myös varata vuonna 2005 rakennettaviksi.

Rakennusten sijainti tontilla

Asemakaava ja rakentamishjekartta osoittavat rakennusten sijoittelun periaatteet: Asemakaavan mukaisella II –kerroksisten rakennusten alueella asuinrakennukset sijoitetaan rakennusalan kadun puoleiseen rajaan ja autosuojat kadun varteen. Myllykaaren loppupään I –kerroksiset rakennukset sijoitetaan puistonpuoleiseen rakennusalan rajaan. Tämä sijoitusperiaate on ehdoton ja se on osoitettu asemakaavassa nuolimerkinnöin. Vähäiset rakennuksen osat, kuten erkkerit, katokset tms voivat ylittää ko rajan. **Uusilla omakotitonteilla** ja paritalotonteilla Myllykaaren ”sisäkaarteessa” (alueet 5 ja 6) edellytetään asuinrakennukset sijoitettaviksi pääty päin katua ja kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Rakennustyypit

Asemakaavan mukaan II -kerroksisten rakennusten alueilla (alueet 1 ja 2) muodostetaan kaksi hieman erityyppistä osakokonaisuutta. Alue 1 varataan ”perinteisille” I ½ -kerroksisille ja alue 2 ”moderneille” II –kerroksisille taloille. Jälkimmäisellä alueella tulee rakennuksen pääosan olla ”täysin kahdessa kerroksessa”, joskin rakennus voi sisältää myös yksikerroksisia osia. Näillä tonteilla tulee autosuoja- talousrakennus rakentaa erillisenä rakennuksena kadun varteen. Sen suunnitteluun tuleekin tästä syystä kiinnittää erityistä huomiota. Autosuojan tulee olla räystäskorkeudeltaan melko matala (vrt. asemakaavamääräys). Ovia ei saa sijoittaa suoraan kadulle vaan talliin tulee ajaa pihan kautta. Katua vastaan oleva päätyjulkisivu ei saa olla täysin umpinainen.

Asemakaava sallii erillispientalojen tonteille kaksi asuntoa, jotta asumisjoustavuutta lisäävien ns. sivuasuntojen toteuttaminen olisi mahdollista. Varsinaisia **paritaloja ei AO - korttelialueilla saa rakentaa kuin erityisellä merkinnällä PT rakentamishjekarttaan osoitetuille tonteille.**

Paritaloja varten on sen sijaan osoitettu vuonna 2005 tehdyssä kaavamuutoksessa **oma alueensa, alue 6**, jonka kahdelle tontille saa kummallekin rakentaa kaksi paritaloa. Tonttien jakaminen on mahdollista, mutta jakaminen edellyttää rasitejärjestelyitä.

Uusilla omakotitonteilla Myllykaaren varressa, **alueella 5** on asuinrakennukset sijoitettava pääty päin katua ja kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Katua vastaan oleva päätyjulkisivu ei saa olla umpinainen.

Autotalli/varastotilat voidaan sijoittaa asuinrakennuksen siipiosaan tai erilliseen rakennukseen hieman katulinjasta sisään vedettynä (vrt. havainnekuva).

Aluekohtaiset tarkemmat ohjeet on esitetty sivuilla 7 ja 8. Karttaan piirretyt talot ovat viitteellisiä ja talomalleilta toivotaankin esitettyjen perusmallien puitteissa vaihtelevuutta. Rakennuksiin voi tehdä katoksia, siipiosia, kuisteja, erkkereitä.

Perustaminen

Alueella on tehty alustavia maaperätutkimuksia. Alue on pientalorakentamiseen soveltuvaa. Perustamisolot tulee kuitenkin selvittää vielä tonttikohtaisesti suunnitteluvaiheessa. Asuinrakennusten lattiataso tulee pääsääntöisesti olla vähintään 30cm rakennuksen ulkopuolista maanpintaa korkeammalla. Korkeusasemaa määriteltäessä on otettava huomioon lähiympäristön rakennusten korkeusasema. Maanpinta rakennuksen läheisyydessä tulee muotoilla niin, että pintavedet valuvat rakennuksesta pois päin.

Aidat, istutukset, pihat

Katukuvaa ajatellen periaatteena on, että alueilla 1 ja 2 kadunvarret aidataan leikattavin pensasaidoin ja alueilla 3 ja 4 matalin, vapaasti kasvavin aidoin/ vihervyöhykkein. Puistoja vastaan tontit aidataan vapaasti kasvavin, suhteellisen korkein pensasaidoin. Alueilla 5 ja 6 (Myllykaaren sisäkaarre) edellytetään asemakaavan mukaisesti puuriviä kadun varteen ja pensasaita/vihervyöhyke voi olla matala, vapaasti kasvava.

Kasvilajisuositukset on esitetty aluekohtaisissa ohjeissa sivulla 8. Pihasuunnittelun avuksi on kaupunginpuutarhuri laatinut periaatepiirroksen alueelle tyypillisestä pihasta (sivu 9), lisäksi sivulta 10 löytyy istutusohjeita.

Pihajärjestelyt sekä istutussuunnitelma tulee esittää asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Suunnittelu

Suunnitelmat tulee teettää pätevällä ammattilaisella. Suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset on määritelty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48§:ssä. Suunnittelijan kelpoisuus pitäisi etukäteen varmistaa rakennusvalvontaviranomaiselta. Hyvä suunnittelija osaa sovittaa yhteen rakennuttajan toiveet, tontin asettamat vaatimukset sekä viranomaisten määräykset ja ohjeet. ”Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”.

Yhteystietoja

RAKENTAMISOHJEITA KOSKEVAT KYSYMYKSET

- kaupunginarkkitehti Maija Anttila,
- puh. 02-577 2721, gsm 044-577 2721
- maija.anttila@kankaanpaa.fi

RAKENNUSLUPA-ASIAT

- rakennustarkastaja Mikko Loukkalahti
- puh. 02-577 2751, gsm 044-577 2751
- mikko.loukkalahti@kankaanpaa.fi

KUNNALLISTEKNIKKAA KOSKEVAT KYSYMYKSET

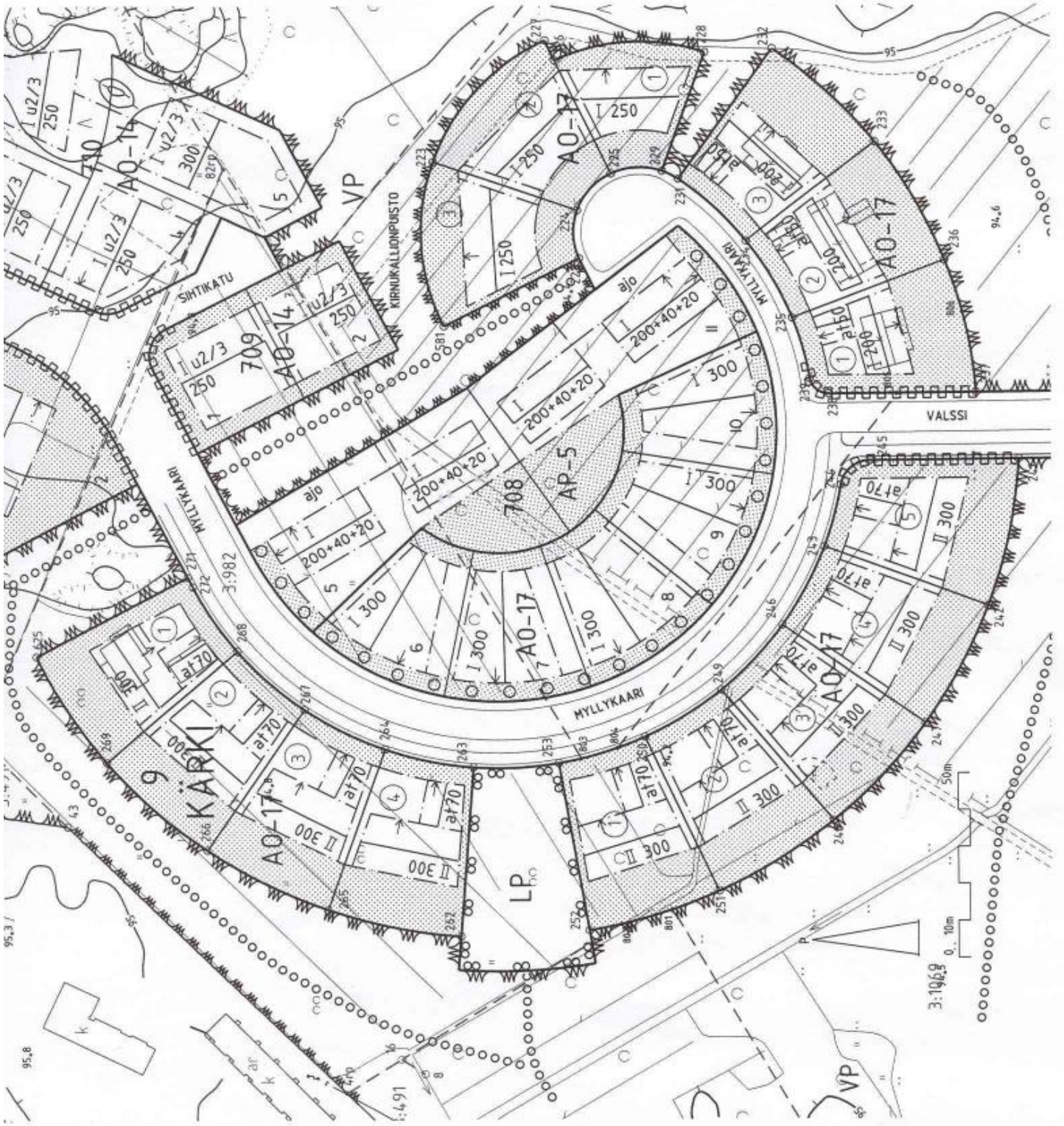
- suunnittelurakennusmestari Kalevi Salmijärvi
- puh. 02-577 2650, gsm 044-577 2650
- kalevi.salmijarvi@kankaanpaa.fi

ISTUTUSASIAT

- kaupunginpuutarhuri Ilpo Möttönen
- puh. 02-577 2624, gsm 044-577 2624
- ilpo.mottonen@kankaanpaa.fi

TONTTIEN MYYNTI JA ESITTELY

- vs. kaupungingeodeetti Heikki Mattila
- puh. 02-577 2732, gsm 044-577 2732
- heikki.mattila@kankaanpaa.fi
- mittausteknikko Päivi Holm
- puh. 02-577 2739, gsm 044-577 2739
- paivi.holm@kankaanpaa.fi



ASEMAKAAVAKARTTA
pienennös

AO-17

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen tulee muodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua asuinrakennukseen ja olla sekä räystäs- että harjankorkeudellaan sitä matalampi.

Katettavissa olevia autopaikkoja on rakennettava yksi asuntoa kohti.

A0-14

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusalueelle saa rakentaa yhden enintään kaksi-asuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Kullekin tontille on rakennettava yksi katettavissa oleva autopaikka asuntoa kohti.

Rakentamisessa on korjattava saman kadun varrella käytettävä yhtenäistä rakentamistapaa.

AP-5

Asuinpientalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon asuinkerrosalan kutakin alkavaa 100 m² kohti.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.



Puisto.

200+40+20

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän, toinen autosuoja- rakennusten ja kolmas talousrakennusten neliömetrimäärän.

ajjo

Ajoyhteys.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

9

KÄRKI

743

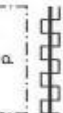
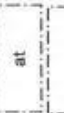
5

MULLYKAARI

300

1

1 u 2/3



oooooooo

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuolii osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

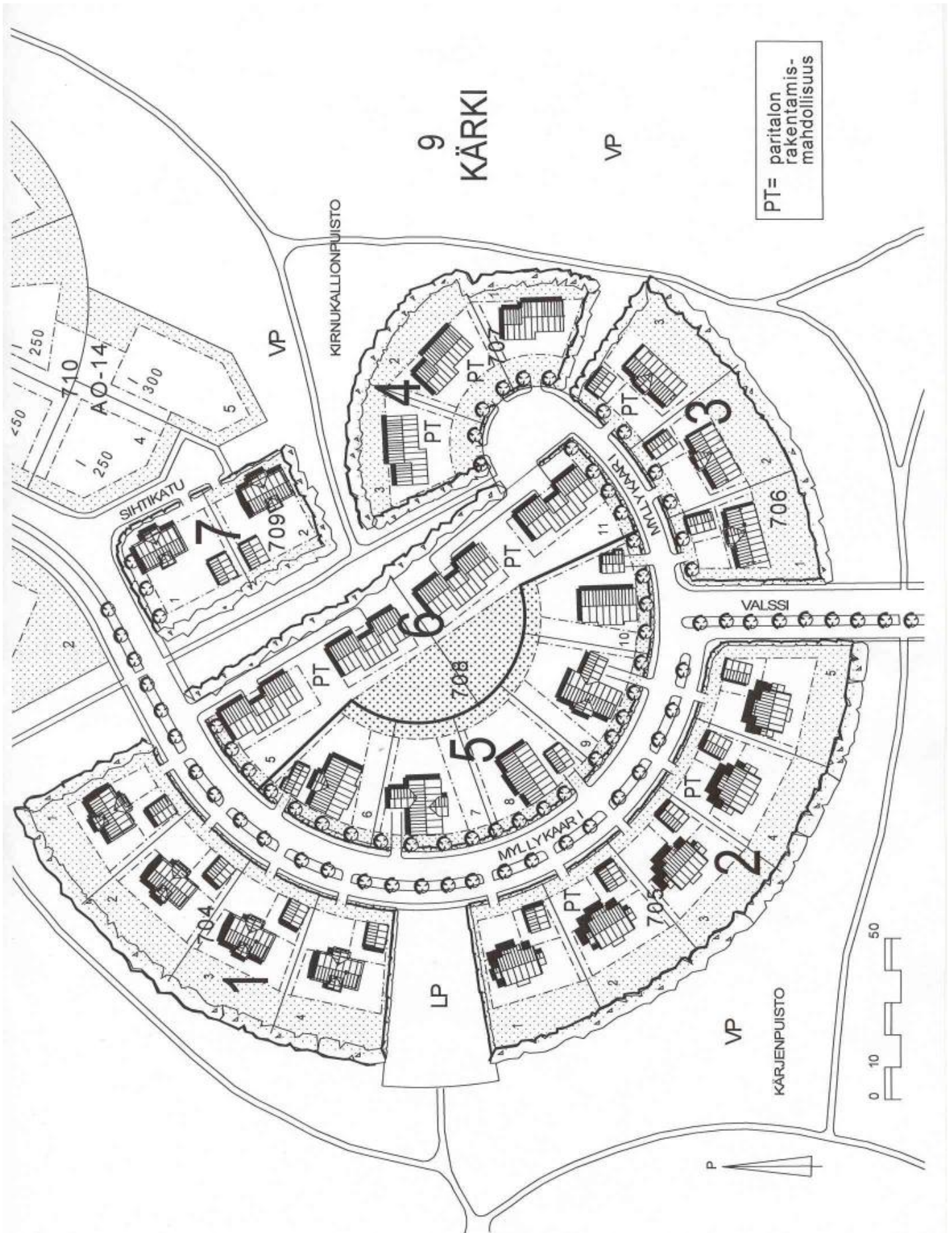
Istutettava puurivi.

Jalankäytävä ja polkupyöräilylle varattu katu.

Pysäköintipaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoilittymää.

Ulkoliuretti.



9 KÄRKI

PT= paritalon
rakentamis-
mahdollisuus

ALUEKOHTAISET OHJEET
kartta

Aluekohtaiset ohjeet

ALUE 1 (kortteli 704), I ½ -kerroksiset

JULKISIVUT

- * ensisijaisesti peittomaalattu lauta, myös rapattu kiviainespinta käy
- * väritys vaalein sävyin

KATTO

- * harjakatto, kaltevuus 1: 1,5
- * autosuojan kattokaltevuus 1:2
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun ja LP -alueen puolella leikattava pensasaita, esim. isotuomipihlaja, aitaorapihlaja, unkarinsyreeni
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. pihasyreeni, unkarinsyreeni, mongolianvaahtera

ALUE 2 (kortteli 705), II –kerroksiset

JULKISIVUT

- * ensisijaisesti rapattu kiviainespinta tai poltettu vaalea tiili
- * väritys vaalein sävyin

KATTO

- * harjakatto, pulpettikattoisia osia
- * kaltevuus 1:2
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun ja LP –alueen puolella leikattava pensasaita, esim. isotuomipihlaja, aitaorapihlaja, unkarinsyreeni
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. pihasyreeni, unkarinsyreeni, mongolianvaahtera

ALUE 3 (kortteli 706), I -kerroksiset

JULKISIVUT

- * peittomaalattu lauta ja/tai kiviainespinta
- * väritys vaalein sävyin

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:2,5
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun puolella vapaasti kasvava matala pensasaita, esim. koivuangervo
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. kultaherukka, sinikuusama, pihasyreeni

ALUE 4 (kortteli 707), I -kerroksiset

JULKISIVUT

- * normaali punatiili, puuosat valkoiset

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:2,5
- * punatiilikate

AIDAT

- * vapaasti kasvava vihervyöhyke kadun puolella
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. kultaherukka, sinikuusama, pihasyreeni

ALUE 5 (kortteli 708), I-kerroksiset

JULKISIVUT

- * rapattu kiviainespinta ja/tai peittomaalattu lauta
- * väritys vaalein sävyin

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:2
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun puolella puurivi: kotipihlaja tai pilvikirsikka sekä vapaasti kasvava matala pensasaita, esim. koivuangervo

ALUE 6 (kortteli 708), paritalot, I -krs

JULKISIVUT

- * normaali punatiili, puuosat valkoiset

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:2
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun puolella puurivi: kotipihlaja tai pilvikirsikka sekä vapaasti kasvava matala pensasaita, esim. koivuangervo
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. kultaherukka, sinikuusama, pihasyreeni

ALUE 7 (kortteli 709), I½ -kerroksiset

JULKISIVUT

- * peittomaalattu lauta

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:1,5
- * punatiilikate

AIDAT

- * kadun puolella leikattava pensasaita, esim. isotuomipihlaja, aitaorapihlaja
- * puiston puolella vapaasti kasvava pensasaita, esim. kultaherukka, sinikuusama, pihasyreeni

PIHAPIIRROS

