



# RAKENTAMISTAPAOHJE

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

MAKKARAMÄKI, KARUSELLIN ALUE

KORTTELIT 813-818 ja 821 SEKÄ OSA KORTTELEISTA 811 JA 822

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI / SUUNNITTELUTOIMISTO 31.3.2020

## Sisällys

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SIJAINTIKARTTA .....</b>                                                   | <b>2</b> |
| <b>YLEISTÄ .....</b>                                                          | <b>3</b> |
| <b>RAKENNUSTEN SIOJITUS TONTILLA .....</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>RAKENNUKSEN KERROKSET / KORKEUS .....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>ASUINTILOJEN SUUNTAAMINEN JA AURINGON LÄMPÖSÄTEILYN HUOMIOIMINEN .....</b> | <b>4</b> |
| <b>KATTOMUOTO JA MATERIAALI .....</b>                                         | <b>4</b> |
| <b>RAKENNUKSEN SOKKELI .....</b>                                              | <b>5</b> |
| <b>JULKISIVUT JA RAKENNUSTEN VÄRITYS .....</b>                                | <b>5</b> |
| <b>TALOUSRAKENNUKSET JA VARASTOTILAT .....</b>                                | <b>5</b> |
| <b>AUTOPAIKAT .....</b>                                                       | <b>5</b> |
| <b>PIHOJEN RAKENTAMINEN .....</b>                                             | <b>6</b> |

## SIJAINTIKARTTA



## **YLEISTÄ**

LUONNONLÄHEISIÄ JA MONIPUOLISIA TONTTEJA KARUSELLIN ALUEEN KALLIOIDEN KUPEESSA.

Karusellin alue tarjoaa järvinäkymiä, vaihtelevia maastonmuotoja, laajoja virkistysalueita ja rauhallisuutta alueen asukkaille.

### **RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS**

Rakentamistapaohjeella selkiytetään ja tarkennetaan asemakaavan määräyksiä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on, että Karusellin alueesta muodostuisi luonnonläheinen, maisemallisesti kaunis ja viihtyisä asuinalue.

Rakentamiseen ryhtyvän tontinomistajan tulee toimittaa tämä rakentamistapaohje pääsuunnittelijalle ennen suunnittelutyön aloittamista.

## **RAKENNUSTEN SIIJOITUS TONTILLA**

Rakennukset tulee sijoittaa tonteilla asemakaavassa osoitetun rakennusalan sisään. Asuinrakennusten harjasuunta on osalla tonteista määrätty kaavassa. Muilla tonteilla asuinrakennuksen harjan tulee olla kadun suuntainen. Kaavassa ei ole määritetty autokatosten tai muiden rakennusten sijoittelua tai harjan suuntaa. Suositeltavaa on, että nämä rakennukset rakennetaan samansuuntaisesti tai 90 asteen kulmassa asuinrakennukseen nähden.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

## **RAKENNUKSEN KERROKSET / KORKEUS**

Rakennusten kerrosluku vaihtelee asemakaavassa kortteleittain ja korttelin 821 osalta myös tonteittain. Kerroslukuina on käytetty I, I u ½ ja II -kerroksista. Autokatokset ja varastot tulisi pääsääntöisesti toteuttaa 1-kerroksisina.

Maantasokerrosta voidaan tarvittaessa porrastaa maastonmuotojen mukaan.

Kerroskorkeuden määrittely löytyy aluekohtaisista ohjeista.

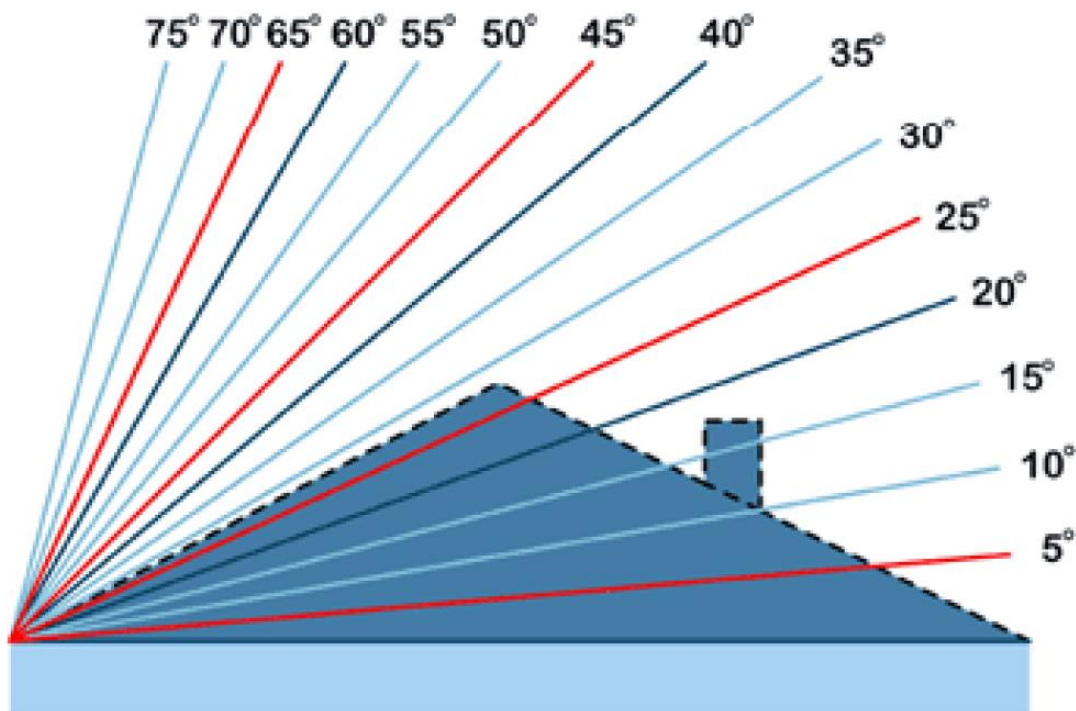


## ASUINTILOJEN SUUNTAAMINEN JA AURINGON LÄMPÖSÄTEILYN HUOMIOIMINEN

Auringon lämpösäteilyn huomioiminen rakennussuunnittelussa on tärkeää asumisen viihtyisyyden ja energiakulutuksen kannalta. Jotta välttyttäisiin asuinrakennusten jäähdystarpeesta kesällä, tulisi keskipäivän ja iltapäivän auringonsäteilyä leikata rakennuksen etelä- ja länsisivuilla. Tämä voidaan toteuttaa sijoittamalla parvekkeita ja katoksia/lippoja rakennuksen etelä- ja länsipuolelle. Katokset ja parvekkeet estävät keskipäivän kuumimman säteilyn pääsyn ikkunoista rakennuksen sisälle. Toinen lämpösäteilyä vähentävä keino on että huolehditaan yläpohjan/katon alapuolen hyvästä tuuletuksesta. Tällä vähennetään ka-  
tosta asuintiloihin siirtyvää lämpösäteilyä.

## KATTOMUOTO JA MATERIAALI

Rakennusten tulee olla harjakattoisia tai porrastettuja kattoja. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Katteen värin tulee olla punainen tai tumma.



## **RAKENNUKSEN SOKKELI**

Rakennuksen sokkelin näkyvä korkeus tulee olla vähintään 30 cm, ei kuitenkaan yli 70 cm. Sokkelin korkeudessa tulee huomioida terassien korottava vaikutus. Avoterassien osalta on olemassa sadevesien roiskumisesta syntyvä kosteusriski.

## **JULKISIVUT JA RAKENNUSTEN VÄRITYS**

Alueelle soveltuvia julkisivumateriaaleja ovat maalattu vaakaponttilaudoitus, höylähirsi ja rapattu kiviainespinta.

Julkisivumateriaalin tulee olla vaalean sävyinen. Julkisivujen väryksessä ei sallita voimakkaasti maisemasta erottuvia värisävyjä.

Väryksen ja materiaalin osalta erilliset aluekohtaiset ohjeet.

Julkisivuvärit tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. (maalikartta tai näytepala)

## **TALOUSRAKENNUKSET JA VARASTOTILAT**

Jotta asuinalueen ilme olisi siisti, tulee kaikkiin asuinrakennuksiin osoittaa vähintään yksi irtaimistovarasto. Jos rakennuksessa on tulisijoja, tulee suunnitelmassa osoittaa puiden säilytyspaikka. Autotallin sijoittelussa tulee huomioida tontin korkeuserot. Suositeltava ajo-neuvoliittymän kaltevuus on 3-5 %.

## **AUTOPAIKAT**

Omakotitalojen ja paritalojen osalta tulee toteuttaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Rivitalojen osalta tulee toteuttaa asuntoa kohden 1,5 autopaikkaa.

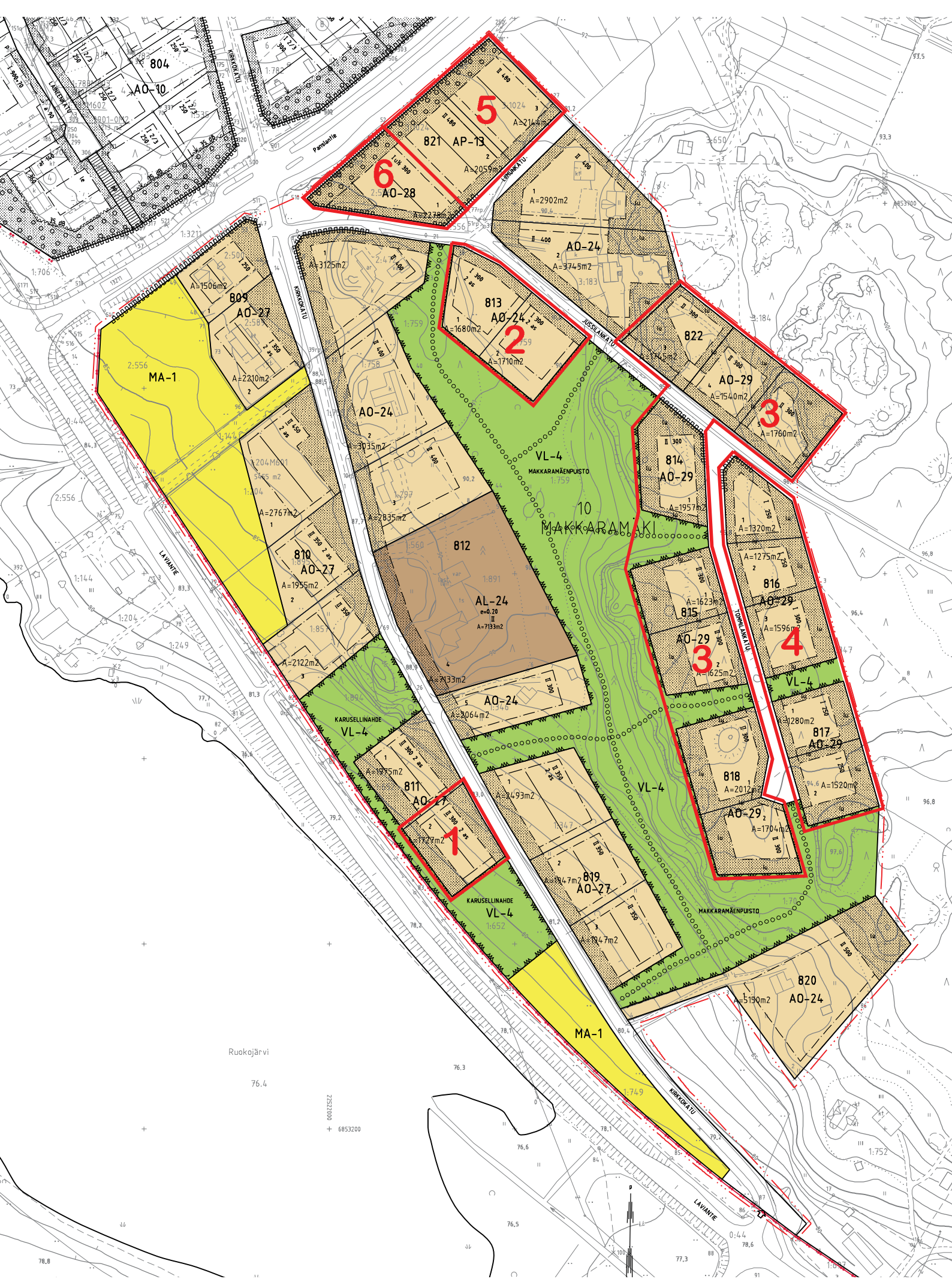
## PIHOJEN RAKENTAMINEN

Kasvillisuudessa tulisi suosia luonnonmukaisia lajikkeita. Puista suositeltavia ovat mänty, kuusi, koivu ja pihlaja. Pensaista suositeltavia ovat pensasangervot, aroniapensaat ja taikinamarja. Puita ja muuta kasvillisuutta tulisi istuttaa myös kadun puolelle, näin saadaan syntymään viihtyisä katutila.



Viistoilmakuva alueelle Ruokojärven suunnalta kuvattuna.







## Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

**AO-24**

### ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja enintään kaksi sitä palvelevaa talousrakennusta.

**AO-27**

### ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Asuntoja saa olla enintään yksi, ellei tonttikohtaisella kaavamerkinnällä ole toisin osoitettu.

Alueen rakentamisen laatutavoitteissa tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-alueita sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.

Rakennusten tulee olla puuverhottuja.

**AO-28**

### ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Asuntoja saa olla enintään yksi, ellei tonttikohtaisella kaavamerkinnällä ole toisin osoitettu.

Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-alueita sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.

**AO-29**

### ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Asuntoja saa olla enintään yksi, ellei tonttikohtaisella kaavamerkinnällä ole toisin osoitettu.

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida arvokas kallioalue.

**AP-13**

### ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Rakennusosalalle saa rakentaa rakennuksia joko rivitalomaisesti kytkettyinä tai erillisinä omakotirakennuksina, kuitenkin enintään yhden asunnon kerrosalan kutakin alkavaa 100 m<sup>2</sup> kohti.

Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-alueita sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 asuntoa kohti.

**AL-24**

### ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin- ja liikennekerrosalasta. Korttelialueen rakentamatta jäävät osat on istutettava.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös varasto- ja tuotantotiloja.

Korttelialueella on rakennusten etäisyyden oltava vähintään 4 m rajasta tai vähintään 8 m naapuritontin rakennuksesta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap/asunto.

**MA-1**

### MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä ilmajohtoja.

**VI-1**

### LÄHIVIRKISTYSAALUE

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja luonnonarvojen säilyttämiseen.

Alueelle voidaan sijoittaa leikki- ja pelikenttiä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Osa-alueen raja.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Tontin numero.



Kadun tai puiston nimi.



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



Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Asuntojen enimmäismäärä rakennusosalalla.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava alueen osa.



Mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.



Tontin osa, jolle on istutettava puita ja pensaita melu- ja näkösuojan parantamiseksi.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



### YLEISMÄÄRÄYS:

- julkisivumateriaali vaalein sävyin
- harjakatto tai porrastettu katto
- katteen väri tiilenpunainen

Kaava-alueen kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako.



## **ALUEKOHTAISET OHJEET / KARUSELLIN ALUE**

### **ALUE 1 (kortteli 811 tontti 2)**

#### **KERROSLUKU JA TALOTYYPPI**

- II-kerroksiset omakotitalot ja paritalot (ei voida toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

#### **JULKISIVUT**

- Rakennusten tulee olla puuverhottuja. Soveltuvia julkisivumateriaaleja ovat maalattu vaakaponttilauditus ja höylähirsi
- väritys vaalein sävyin

#### **KATTO**

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- katteen väri punainen tai tumma

#### **ASUNTOJEN MÄÄRÄ**

- 1 tai 2 asuntoa

#### **MUUTA**

- Alueen rakentamisen laatutavoitteissa tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-aluetta sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.

### **ALUE 2 (kortteli 813)**

#### **KERROSLUKU JA TALOTYYPPI**

- 1-kerroksiset omakotitalot ja paritalot

#### **JULKISIVUT**

- maalattu vaakaponttilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys vaalein sävyin

#### **KATTO**

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- katteen väri punainen tai tumma

#### **ASUNTOJEN MÄÄRÄ**

- 1 tai 2 asuntoa

### **ALUE 3 (korttelit 814, 815 ja 818 sekä korttelin 822 tontit 3-5)**

#### **KERROSLUKU JA TALOTYYPPI**

- II-kerroksiset omakotitalot (voidaan jossain tapauksessa toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

#### **JULKISIVUT**

- maalattu vaakaponttilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys vaalein sävyin

#### **KATTO**

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta

- katteen väri punainen tai tumma

#### ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

#### MUUTA

- rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida arvokas kallioalue.
- tonteille on osoitettu asemakaavassa mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (lu), jotka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

### **ALUE 4 (korttelit 816 ja 817)**

#### KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- 1-kerroksiset omakotitalot

#### JULKISIVUT

- maalattu vaakaponttilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys vaalein sävyin

#### KATTO

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- katteen väri punainen tai tumma

#### ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

#### MUUTA

- rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida arvokas kallioalue.
- tonteille on osoitettu asemakaavassa mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia (lu), jotka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

### **ALUE 5 (korttelin 821 tontit 2 ja 3)**

#### KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- II-kerroksiset omakotitalot ja rivitalot (voidaan jossain tapauksessa toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

#### JULKISIVUT

- maalattu vaakaponttilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys vaalein sävyin

#### KATTO

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- katteen väri punainen tai tumma

#### ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- Enintään yksi asunto kerrosalan kutakin alkavaa 100 m<sup>2</sup> kohti

#### MUUTA

- Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-aluetta sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.

**ALUE 6 (korttelin 821 tontti 1)****KERROSLUKU JA TALOTYYPPI**

- 1 u ½ -kerroksiset omakotitalot

**JULKISIVUT**

- maalattu vaakaponttilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys vaalein sävyin

**KATTO**

- harjakatto tai porrastettu katto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- katteen väri punainen tai tumma

**ASUNTOJEN MÄÄRÄ**

- 1 asunto

**MUUTA**

- Asuinrakennusten ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB(A). Rakennukset tulee sijoittaa ja piha-alueet tulee suunnitella siten, että oleskelupiha-aluetta sijoittuu myös rakennusten taakse suojaan liikennemelulta.



## YHTEYSTIETOJA

### TONTTIEN MYYNTI JA ESITTELY

- vt. kaupungingeodeetti Päivi Holm
- 044 577 2739, [paivi.holm@kankaanpaa.fi](mailto:paivi.holm@kankaanpaa.fi)
- paikkatietokäsittelijä Niko Mäkelä
- 044 577 2789, [niko.makela@kankaanpaa.fi](mailto:niko.makela@kankaanpaa.fi)

### RAKENNUSLUPA-ASIAT

- rakennustarkastaja Ilkka Vainionpää
- 044 577 2751, [ilkka.vainionpaa@kankaanpaa.fi](mailto:ilkka.vainionpaa@kankaanpaa.fi)

### ASEMAKAAVAA KOSKEVAT KYSYMYKSET

- maankäyttöinsinööri Janne Tuomisto
- 044 577 2732, [janne.tuomisto@kankaanpaa.fi](mailto:janne.tuomisto@kankaanpaa.fi)

### VESI-, JÄTEVESI- JA SADEVESIHUOLTOON LIITTYVÄT KYSYMYKSET

- vesihuoltopäällikkö Esa Melin
- 044 577 2650, [esa.melin@kankaanpaa.fi](mailto:esa.melin@kankaanpaa.fi)

### KATUSUUNNITELMIIN JA TONTTILIITTYMIIN LIITTYVÄT KYSYMYKSET

- kuntatekniikan insinööri Antti Kangasniemi
- 044 577 2639, [antti.kangasniemi@kankaanpaa.fi](mailto:antti.kangasniemi@kankaanpaa.fi)

### ISTUTUSASIAT

- puutarhuri Kimmo Nurminen
- 044 577 2622, [kimmo.nurminen@kankaanpaa.fi](mailto:kimmo.nurminen@kankaanpaa.fi)