



RAKENTAMISTAPAOHJE

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI
KAIVOLA, OSA-ALUE 3
KORTTELIT 1400-1407

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI / SUUNNITTELUTOIMISTO 4.8.2014

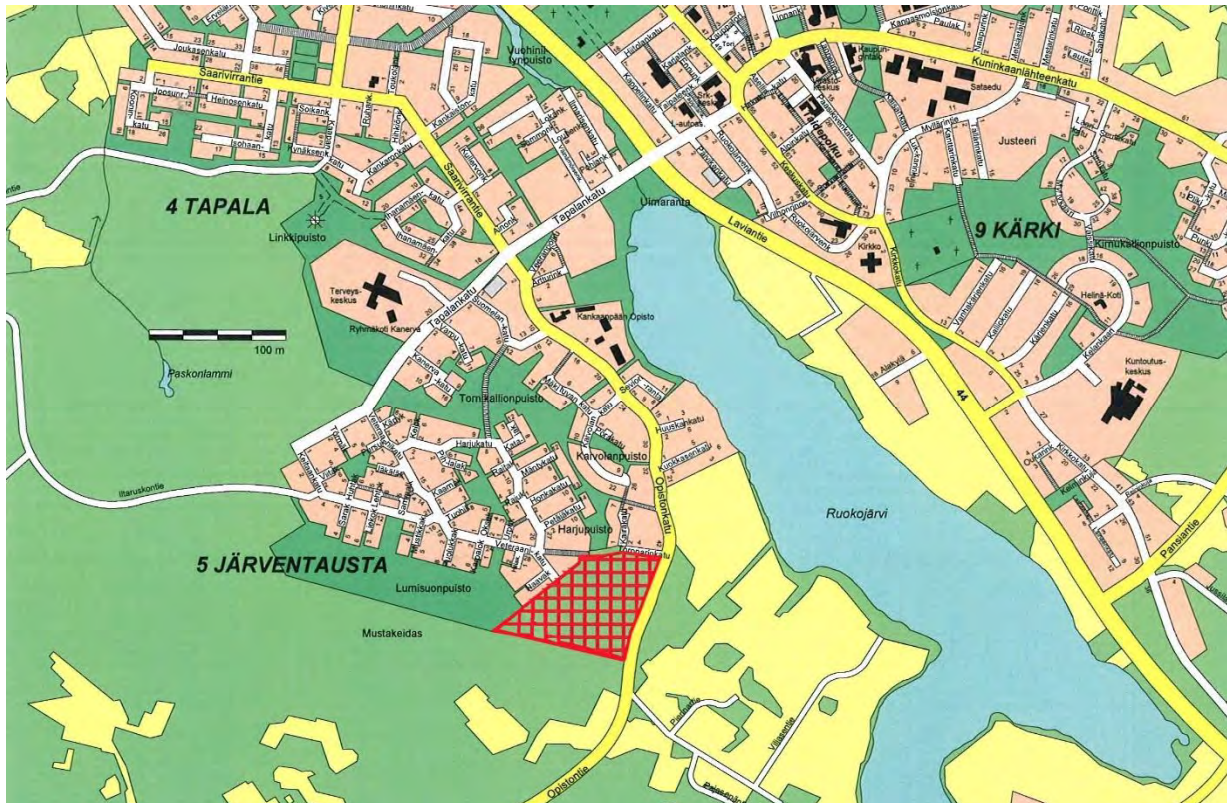
RAKENTAMISOHJE

KAIVOLA OSA-ALUE 3 KORTTELIT 1400-1407

Sisällys

SIJAINTIKARTTA.....	2
YLEISTÄ.....	3
RAKENNUSTEN SJOITUS TONTILLA	4
RAKENNUKSEN KERROKSET / KORKEUS	4
ASUINTILOJEN SUUNTAAMINEN JA AURINGON LÄMPÖSÄTEILYN HUOMIOIMINEN.....	4
KATTOMUOTO JA MATERIAALI	5
RAKENNUKSEN SOKKELI	5
JULKISIVUT JA RAKENNUSTEN VÄRITYS	5
TALOUSRAKENNUKSET JA VARASTOTILAT	6
AUTOPAIKAT	6
PIHOJEN RAKENTAMINEN JA AITAAMINEN.....	6

SIJAINTIKARTTA



YLEISTÄ

LUONNONLÄHEISIÄ MONIPUOLISIA TONTTEJA RAUHALLISELLA ALUEELLA KESKUSTAN KUPEESSA.

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

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeella selkiytetään ja tarkennetaan asemakaavan määräyksiä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on, että Kaivolasta muodostuisi yhtenäinen, kaunis ja viihtyisä asuinalue.

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



RAKENNUSTEN SIJOITUS TONTILLA

Asuinrakennuksen suunta ja etäisyys katuun nähden on määritelty kaavassa. Asuinrakennuksen harjan tulee olla kadun suuntainen. Pääosalla tonteista autokatos/ varastorakennus tulee rakentaa kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan. Omakotitonteilla tulee autokatos harjan olla 90 asteen kulmassa katuun nähden. Näillä keinoilla pyritään yhtenäistämään katutilaa ja varaaman riittävät piha-alueet tonttien takaosiin.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

RAKENNUKSEN KERROKSET / KORKEUS

Rakennusten kerrosluku vaihtelee kortteleittain ja korttelin 1404 osalta myös tonteittain. Korttelien 1400-1404 osalta porrastetulla kerroskorkeuksien määrittelyllä on pyritty näkymien avaamiseen Ruokojärvelle. Autokatokset ja varastot tulisi pääsääntöisesti toteuttaa 1-kerroksisina.

Maantasokerrosta voidaan tarvittaessa porrastaa maastonmuotojen mukaan.

Kerroskorkeuden määrittely löytyy aluekohtaisista ohjeista.

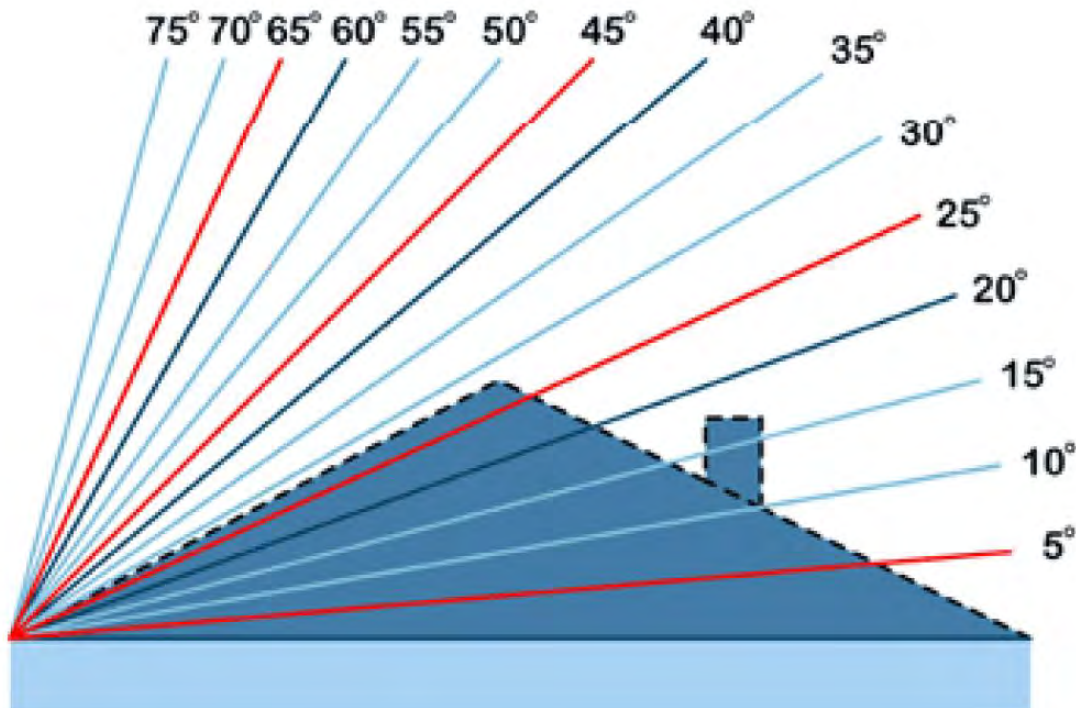
ASUINTILOJEN SUUNTAAMINEN JA AURINGON LÄMPÖSÄTEILYN HUOMIOIMINEN

Auringon lämpösäteilyn huomioiminen rakennussuunnittelussa on tärkeää asumisen viihtyisyyden ja energiakulutuksen kannalta. Jotta välttyttäisiin asuinrakennusten jäädytystarpeesta 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 katosta asuintiloihin siirtyvää lämpösäteilyä.

KATTOMUOTO JA MATERIAALI

Rakennusten tulee olla harjakattoisia tai porrastettuja kattoja. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 25-35 astetta.

Väriytyksen ja materiaalin osalta erilliset aluekohtaiset ohjeet.



RAKENNUKSEN SOKKELI

Rakennuksen sokkelin näkyvä korkeus tulee olla vähintään 30cm, ei kuitenkaan yli 70cm. 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.

Julkisivujen väriytyksessä ei sallita voimakkaasti maisemasta erottuvia värisävyjä.

Väriytyksen 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 ajoneuvoliittymän kaltevuus on 3-5 %.

AUTOPAIKAT

Omakotitalojen ja paritalojen osalta tulee toteuttaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Rivitalojen osalta tulee toteuttaa asuntoa kohden 1,5 autopaikkaa.

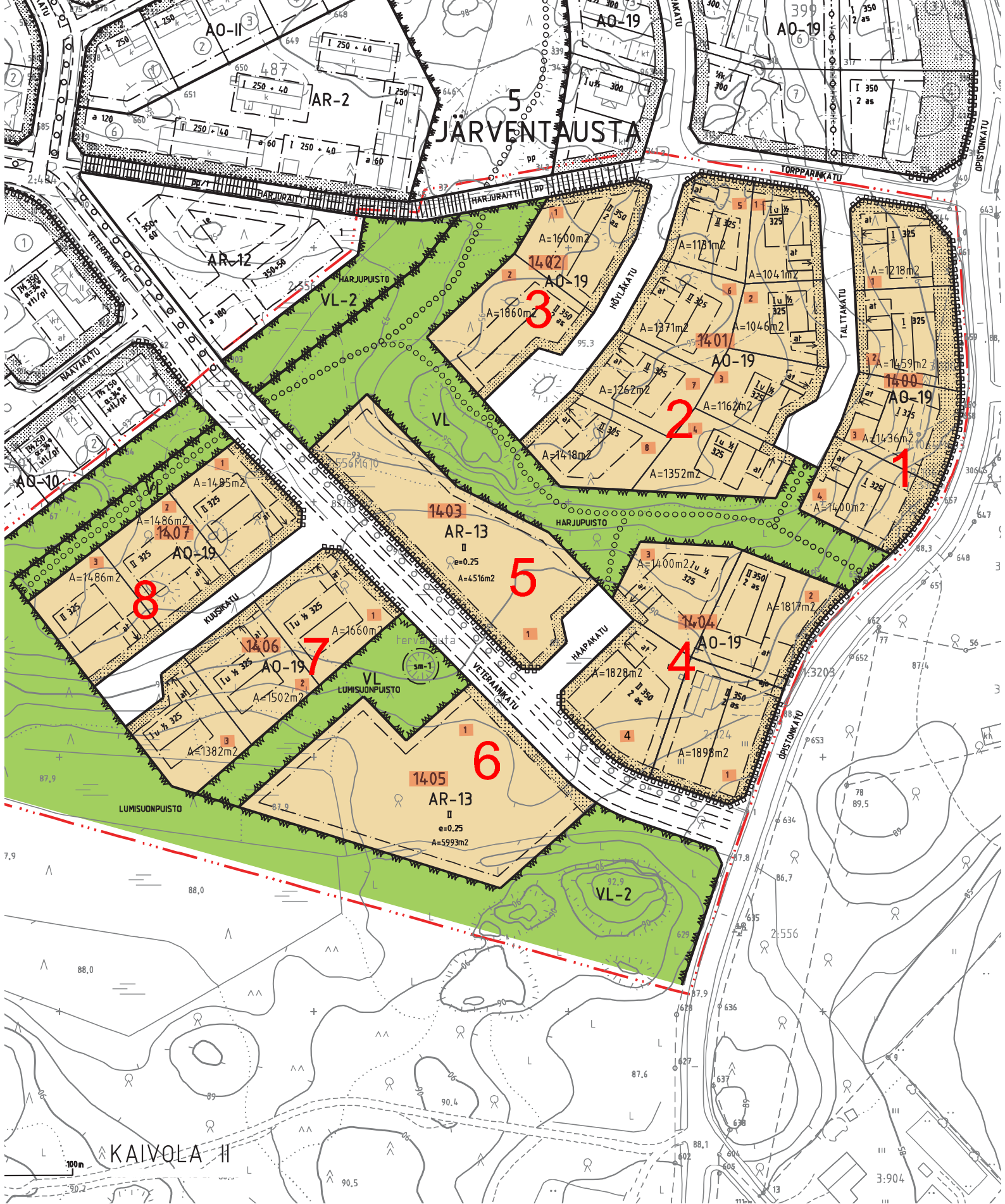
PIHOJEN RAKENTAMINEN JA AITAAMINEN

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.

Tontit on aidattava pensasaidoin. Pensasaitojen tonttien puolelle voidaan tarvittaessa rakentaa verkkoaitaa.



Näkymä Opistonkadulta alueelle



Asemakaavakartan pienennös
ALUEKOHTAISET OHJEET /
ALUEKARTTA

Asemakaavamääräykset ja-merkinnät:

A0-19

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

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

AR-13

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap/asunto.



LÄHIVIRKISTYSALUE



LÄHIVIRKISTYSALUE

Luonnontilaisena säilytettävä liito-oravametsä, jota saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Tontin numero.
	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.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pintalaan.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Asuntojen enimmäismäärä rakennusallalla.
	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	Alueella oleva tonttien yhteinen ajoyhteys.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen katualueen osan raja.
	Istutettava puurivi.
	Ulkoiureitti.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Asemakaava-alueen kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako.

ALUEKOHTAISET OHJEET / KAIVOLA osa-alue 3

ALUE 1 (kortteli 1400)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- 1-kerroksiset omakotitalot

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

ALUE 2 (kortteli 1401, tontit 1,2,3,4)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I ½ -kerroksiset omakotitalot (ei voida toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

ALUE 2 (kortteli 1401, tontit 5,6,7,8)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksiset omakotitalot (ei voida toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

ALUE 3 (kortteli 1402)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksiset omakotitalot

JULKISIVUT

- maalattu vaakapaneelilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys siniharmain sävyin

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- tummanharmaa

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 2 asuntoa

ALUE 4 (kortteli 1404, tontit 1,2,4)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksinen omakotitalo

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 2 asuntoa

ALUE 4 (kortteli 1404, tontti 3)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I½-kerroksinen omakotitalo (ei voida toteuttaa pienemmällä kerrosluvulla)

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

ALUE 5 (kortteli 1403)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksiset rivitalot

JULKISIVUT

- maalattu vaakapaneelilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys siniharmain sävyin

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- tummanharmaa

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- asuntoa

ALUE 6 (kortteli 1405)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksiset rivitalot

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ALUE 7 (kortteli 1406)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I ½-kerroksiset omakotitalot

JULKISIVUT

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

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- punatiilikate

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asuntoa

ALUE 8 (kortteli 1407)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- I I-kerroksiset

JULKISIVUT

- maalattu vaakapaneelilauta, höylähirsi ja/tai rapattu kiviainespinta
- väritys siniharmain sävyin

KATTO

- harjakatto kaltevuudeltaan 25-35 astetta
- tummanharmaa

ASUNTOJEN MÄÄRÄ

- 1 asunto

YHTEYSTIETOJA

TONTTIEN MYYNTI JA ESITTELY

- vt. kaupungingeodeetti Päivi Holm
- 044 577 2739, paivi.holm@kankaanpaa.fi
- paikkatietokäsittelijä Niko Mäkelä
- 044 577 2789, niko.makela@kankaanpaa.fi

RAKENNUSLUPA-ASIAT

- rakennustarkastaja Ilkka Vainionpää
- 044 577 2751, ilkka.vainionpaa@kankaanpaa.fi

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT KYSYMYKSET

- maankäyttöinsinööri Janne Tuomisto
- 044 577 2732, janne.tuomisto@kankaanpaa.fi

VESI-, JÄTEVESI- JA SADEVESIHUOLTOON LIITTYVÄT KYSYMYKSET

- vesihuoltopäällikkö Esa Melin
- 044 577 2650, esa.melin@kankaanpaa.fi

KATUSUUNNITELMIIN JA TONTTILIITTYMIIN LIITTYVÄT KYSYMYKSET

- kuntatekniikan insinööri Antti Kangasniemi
- 044 577 2639, antti.kangasniemi@kankaanpaa.fi

ISTUTUSASIAT

- puutarhuri Kimmo Nurminen
- 044 577 2622, kimmo.nurminen@kankaanpaa.fi