



RAKENTAMISOHJE

KAIVOLAN 2. OSA-ALUE

HALLINTOKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 29.8.2006
MUUTOS 30.11.2006, 30.11.2009

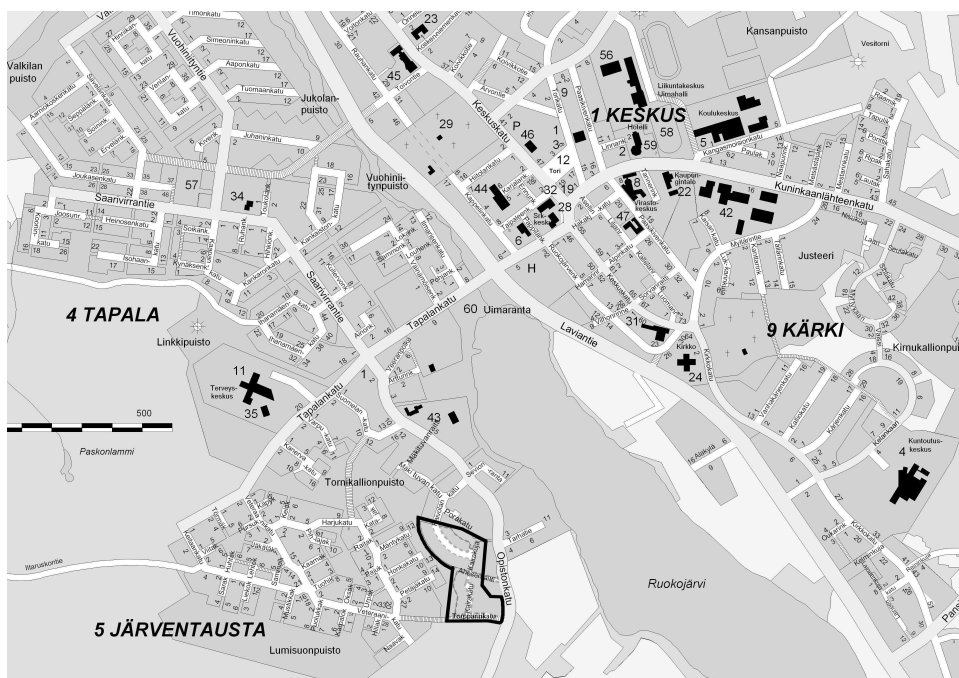
RAKENTAMISOHJE

KAIVOLAN PIENTALOALUEEN 2. OSA-ALUE

Sisällysluettelo

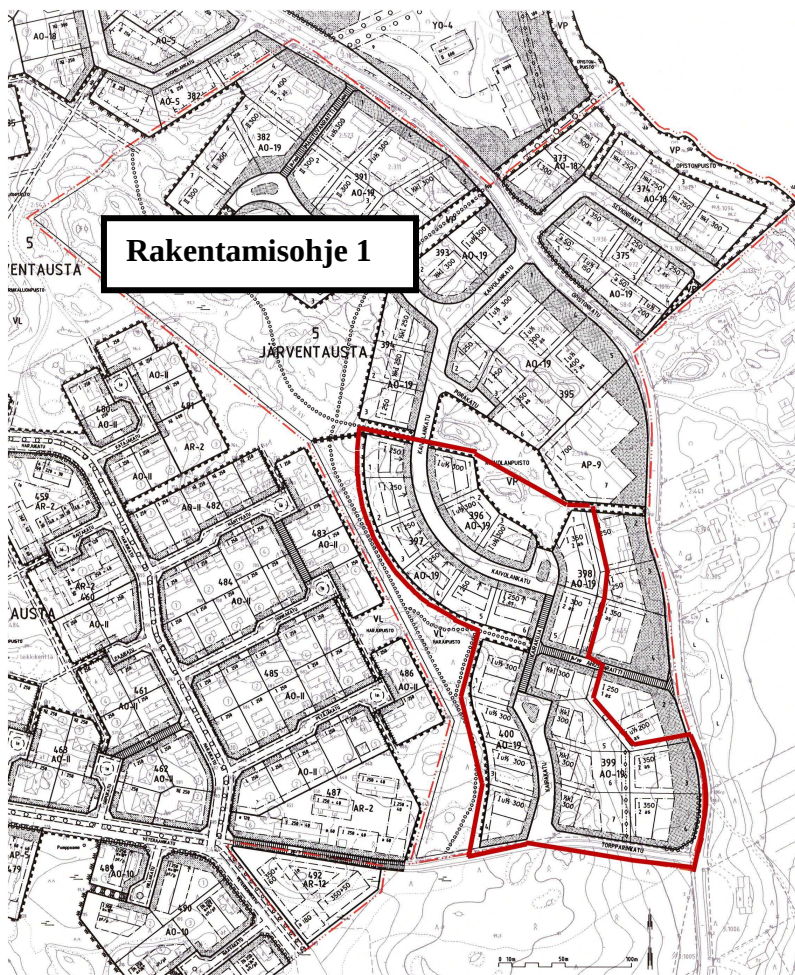
Sivu

Sijaintikartta	1
Yleistä	2
Rakennusten sijainti tontilla	3
Rakennustyytit ja perustelut	3
Perustaminen	3
Aidat, istutukset, pihat	4
Suunnittelu	4
Yhteystietoja	4
Asemakaavakartta	5
Asemakaavamääräykset	6
Aluekohtaiset ohjeet	7
- kartta	7
- tekstiosuus	8



Yleistä

Kaivolan pientaloalueen asemakaava käsittää alueet Kankaanpään opiston vaiheilta aina ns. Kooninjärven metsäautotielle asti. Melko suuret tontit sijoittuvat **metsäiseen ja kallioiseen maastoon**, mikä luo edellytykset varsin korkeatasoisen alueen syntymiselle. Nämä rakentamishjeet koskevat Kaivolan toista osa-aluetta, jonka rakentamiseen päästään vuodesta 2007 lähtien pientalotonttien kysynnän edellyttämässä aikataulussa.



**Rakentamishje 2:n
alue**

Osa-alueen 2 sijainti Kaivolan alueella

Rakentamishjeet täydentävät alueelle laadittua asemakaavaa. Asemakaava määrittelee kerrosluvun, rakennusoikeuden ja tällä alueella kaikilla tonteilla myös rakennusten harjan suunnan katuun nähden. Rakentamishjeella 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 rakentamishjeen noudattamista.

Alueelle muodostuu erityyppisiä osakokonaisuuksia. siten, että **yksikerroksisilla, puolitoistakerroksisilla ja rinnetaloilla on omat kadunvartensa**. Paritalojen tontit on määritelty jo asemakaavassa.

Rakennusten sijainti tontilla

Rakennukset sijoitetaan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle havainnekuvan mukaan maaston muodot huomioon ottaen ja tarvittaessa vähän porrastaen. Täyttöjä ja louhintaa pyritään välttämään.

Alueella 1 asuinrakennukset sijoitetaan kiinni rakennusalan takarajaan, ainoastaan vähäiset erkkerit tai katokset voivat ylittää ko. rajan. Autosuoja sijoitetaan kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan pääty päin katua. Alueella 2 asemakaavan nuolimerkintä osoittaa, että asuinrakennus sijoitetaan kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan. Autosuoja suositellaan rakennettavaksi kiinni asuinrakennukseen porrastaen sitä hieman kauemmaksi kadusta.

Alueilla 4 ja 5 noudatetaan havainnekuvan sijoittelun periaatetta. Rakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa. Autosuojat rakennetaan kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan pääty päin katua.

Rakennustyypit ja perustelut

Kaivolankatu kaartuu ja talorivistöineen antaa alueelle ryhdikkään ilmeen. Punatiiliset 1-kerroksiset rakennukset sijoittuvat Opistonmäen jo rakentuneen, niin ikään punatiilisen pientaloalueen puolelle Harjupuistoon rajoittuen (alue 2). Kaivolanpuiston puolelle muodostuu kolmen vaalean puolitoistakerroksisen rakennuksen ryhmä (alue 1). Alueella 2 rakennusala ei ole kovin syvä, joten paras ratkaisu olisi sijoittaa sekä autosuoja että tarpeelliset varastotilat asuinrakennuksen yhteyteen.

Kairakadun varressa rakennukset sijoitetaan kaartuvan kadun mukaan porrastuen.

Ruokojärven puoleiseen rinteeseen sijoittuville tonteille rakennetaan Kairakadun puolelta yksikerroksiset, rinteeseen porrastetut omakotitalot (alue 4). Harjupuiston puolelle sijoittuvat 1½ -kerroksiset omakotitalot sijoitetaan pääty päin katua, jolloin yläkerran päätyikkunoista saattaa järvinä pilkahtaa. Tällä alueella suositetaan rakennuksissa muodikkaita, tummia, murrettuja värisävyjä.

Autosuoja- talousrakennus voidaan periaatteessa rakentaa joko erillisenä rakennuksena tai asuinrakennuksen kanssa yhteen - kuitenkin noudattaen em. ohjetta sijoittaa se kadun varteen. Talousrakennuksen tulee muodoltaan ja materiaaleiltaan noudattaa asuinrakennusta.

Asemakaavamääräys rajoittaa tonteilla asuntojen määrän yhteen, ellei tonttikohtaisella merkinnällä (2 as) ole toisin osoitettu. Määräyksellä pyritään turvaamaan alueella tavoiteltu metsäluonnon säilyminen. Paritalotontteja alueella on yhteensä viisi.

Aluekohtaiset ohjeet on esitetty sivuilla 7 ja 8. Karttaan piirretyt talomallit ovat viitteellisiä. Rakennuksiin voi tehdä katoksia, siipiosia, kuisteja, erkkereitä.

Perustaminen

Alue on pientalorakentamiseen soveltuvaa. Perustamisolot tulee kuitenkin selvittää vielä tonttikohtaisesti suunnitteluvaiheessa. Hyvä suunnittelu edellyttää lisäksi **tontin pintavaaitusta**. Asuinrakennusten lattiatason 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

Tontit pyritään hoitamaan mahdollisimman luonnonmukaisina. Laajat nurmikentät eivät sovi kallioiselle ja metsäiselle alueelle.

Oleskelu- ja huoltopihoilla sekä niiden välisillä poluilla käytetään pinnoitteina laatoituksia, kiveyksiä ja murskeita. Muilta osin kannattaa kallioiset ja metsäiset piha-alueet jättää mahdollisimman paljon luonnon tilaan ja lisäistutuksissa suosia luonnonmukaista varpu- yms. kasvillisuutta. Rakennuksiin liittyvät oleskelu- ja huoltopihat voi aidata rakennusten tyyliin sopivin muurein tai lauta-aidoin. Aitaamisen yleisperiaatteena on katujen ja raittien varsilla ”jämpitit” leikatut pensasaidat tai alueella 2 tiiliaidat, puistojen puolella luonnonmukainen kasvusto. Kairakadun varrella etupihat suunnitellaan vapain, matalin kasvustoin luonnon ehdoilla.

Pihajärjestelyt, aidat ja 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”.

ASEMAKAAVAKARTTA
piennös

Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

A0-19

Erillispienalojen korttelialue.

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



Puisto.



Lähivirkistysalue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

5
JÄRV

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

397

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KAIVOL

Kadun tai puiston nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

½ k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u 2/3

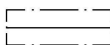
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2 as

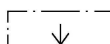
Asuntojen enimmäismäärä rakennusosalalla.



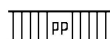
Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



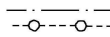
Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ulkoilureitti.



Maanalaista johtoa varattu alueen osa.



Aluekohtaiset ohjeet / Kaivolan 2. osa-alue

ALUE 1 (kortteli 396)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- * 1,5 kerroksiset omakotitalot

JULKISIVUT

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

KATTO

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

AIDAT

- * Kaivolankadun puolella leikattava pensasaita, esim. orapihlaja
- * puiston puolella luonnonmukainen kasvusto

ALUE 2 (kortteli 397)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- * 1-kerroksiset omakotitalot, tontilla 6 paritalo mahdollinen

JULKISIVUT

- * punatiili

KATTO

- * harjakatto kaltevuudeltaan 1:2
- * punatiilikate

AIDAT

- * katujen puolella soveltuvin osin punatiiliaidat ja vapaasti kasvavat vihervyöhykkeet
- * puiston puolella luonnonmukainen kasvusto

ALUE 3 (kortteleissa 398 ja 399)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- * 1-kerroksiset paritalot

JULKISIVUT

- * vaalea kiviainespinta, korttelissa 399 punatiili (muutos 30.11.2009)

KATTO

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

AIDAT

- * katujen puolella leikattavat ja muilla rajoilla vapaasti kasvavat aidat

ALUE 4 (korttelissa 399)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- * 1-kerroksiset rinteeseen porrastetut rakennukset

JULKISIVUT

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

KATTO

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

ALUE 5 (kortteli 400)

KERROSLUKU JA TALOTYYPPI

- * 1,5 -kerroksiset omakotitalot

JULKISIVUT

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

KATTO

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

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