

RAKENNUSTAPA-OHJEET

KH 4. 11. 2013



KARKKI LAN KAUPUNKI

AI NOLANKATU, KORTTELI 32

asemakaavan muutos

laatija

Karkkilan kaupunki, tekninen ja ympäristötoimiala, maankäytönsuunnittelu
Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö, Maiju Määttä, arkkitehtiylloppilas,
puh. (09) 4258 3759, gsm. 044 767 4905,
pertti.kyyhkynen@karkkila.fi

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Ainolankadun asemakaavan muutosta (kaava nro 201). Rakennustapaohjeen tarkoitus on ohjata rakentamista siten, että alueelle syntyy yhtenäinen kokonaisvaikutelma, mutta myös yksilöllinen rakentaminen on mahdollista. Ohjeet koskevat mm. rakennusten sijoittamista tontille, rakennusten mitoitusta, julkisivuratkaisuja ja materiaalivalintoja.

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHTÖKOHDAT	3
Rakennustapaohjeiden tarkoitus	3
Alueen kuvaus	3
Suunnittelutavoitteet.....	4
KORTTELIALUEET	4
Pihat.....	4
Rakennusten sijoitus tontilla ja pihajärjestelyt.....	4
Pysäköinti ja varastointi.....	5
Korkeusasemat	5
Aidat.....	5
Jätehuolto	5
Kasvillisuus ja istutukset.....	5
Asuinrakennukset.....	5
Omakotitalon suunnittelu.....	5
Rakennusten ulkoasu.....	5
Materiaalit ja värit.....	7
Autotallit ja – katokset, varastorakennukset.....	7
Kevyet rakennelmat.....	7
LIITTEET	7
1. Asemakaavakartta ja –merkinnät	
2. Havainnekuva	
3. Värimalleja	

LÄHTÖKOHDAT

Rakennustapaohjeiden tarkoitus

Tämä rakennustapaohje täydentää Ainolankadun asemakaavan muutosta ja sen määräyksiä. Tarkoituksena on ohjata rakennusten ja ympäristön suunnittelua ja toteutusta niin, että muodostuu yhtenäinen, viihtyisä ja luonnonläheinen asuinympäristö.

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Karkkilan keskusta-alueen kaakkoispuolella Karjaanjoen ja Vihdintien välisellä alueella Ainolankadun itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan rivitalokortteliin, itäpuolella Massakoskenpuistoon ja eteläreunaltaan kaavoittamattomaan peltoalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha. Alueen rakennettu ympäristö koostuu erillispientaloista ja rivitaloista.



Alueen olemassa olevaa rakennuskantaa:



Suunniteltavan alueen läheisyydessä sijaitsevia rivitaloja ja omakotitaloja.



Suunniteltava alue Vihdintieltä päin kuvattuna ja Ainolankatua, uudet tontit oikealla.

Suunnittelutavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset uudelle asuinkorttelille siten, että alueen vehreä, puutarhakaupunkimainen luonne säilyy. Tonttien osalta tärkeitä asioita ovat katunäkymien yhtenäisyys, istutukset sekä piha-alueet. Lisäksi kiinnitetään huomiota uudisrakentamisen liittymiseen olemassa olevaan ympäristöön. Tavoitteena on kaikin tavoin viihtyisä asuin- ja liikkumisympäristö.

KORTTELIALUEET

Pihat

Rakennusten sijoitus tontilla ja pihajärjestelyt

Asuinrakennusten tulee sijoittua tontilla kadunpuoleiseen reunaan. Kaavassa on merkitty nuolella rakennusalan raja, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni. Tonttijärjestelyissä tulee ottaa huomioon myös, että auto pitäisi pystyä kääntämään omalla pihalla ja välttää kadulle peruuttamista.

Pysäköinti ja varastointi

Tontilla tulee olla 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikat tulee sijoittaa erilliseen autotalliin ja – katokseen ja muutoin autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakenteellisesti. Piharakennuksen suositeltava paikka on osoitettu havainnekuvassa. Tontille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä ja sen leveyden tulee olla 3-4 m. Suositeltava päällyste pihatielle on sora tai kivituhka.

Korkeusasemat

Tonteilla on vältettävä maaston pengerryksiä ja leikkauksia. Merkittävät maastonmuodon muokkaukset ja maa-aineksen otto eivät ole sallittuja.

Aidat

Tontin kadun puoleiselle sivulle tulee istuttaa pensasaita. Pensasaita luo vihreää ja yhtenäistä ilmettä sekä selkeyttää katunäkymää. Naapuritonttiin rajoittuville tontinrajoille voi istuttaa pensaita ja puita yksityisyyttä lisäämään. Myös puurakenteinen aita on mahdollinen.

Jätehuolto

Sekajäteastiat tulee sijoittaa tontilla varastoihin, katoksiin, aitauksiin tai ympäröidä pensasistutuksin.

Kasvillisuus ja istutukset

Olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakentamattomat tontinosat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja mahdollisuuksien mukaan istutettava. Istutettavat tontinosat on merkitty asemakaavassa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita nurmikon lisäksi. Pihoille hyvin sopivia kasveja ovat erilaiset hyötykasvit, kuten omenapuut ja marjapensaat.

Asuinrakennukset

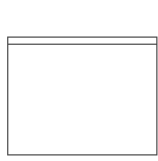
Omakotitalon suunnittelu

Omakotitalossa ensisijaista on toimivuus. Ihmisten asumistarpeet ovat erilaisia, joten kannattaa käyttää aikaa rakennuksen toimivuuden miettimiseen. Henkilökohtaiset toivomukset kannattaa listata ja jos mahdollista, asettaa tärkeysjärjestykseen, tai ainakin jakaa tärkeisiin ja vähemmän tärkeisiin toivomuksiin. Seuraava vaihe on toivomuslistan muuttaminen suunnitelmaksi - pohjapiirroksiksi, leikkauksiksi ja julkisivuiksi. Tämä vaihe kannattaa antaa ammattisuunnittelijan, arkkitehdin tai rakennusarkkitehdin, tehtäväksi. Jotta lopputulos olisi hyvä, on otettava huomioon paljon erilaisia seikkoja. Tärkeitä lähtökohtia ovat ilmansuunnat, naapuritalojen sijainti, alueen luonne, tekninen toimivuus ja huonetilojen hyvä sijainti toisiinsa nähden sekä sopiva mitoitus, jolloin päästään toimivaan lopputulokseen ja vältetään kalliilta hukkaneliöiltä. Asiansa osaava suunnittelija säästää rakentajalta helposti oman palkkionsa pienempien rakennuskustannusten kautta. Ennen kuin suunnitelma lyödään lukkoon, kannattaa alustaviakin kuvia käydä näyttämässä kaupungin rakennustarkastajalle.

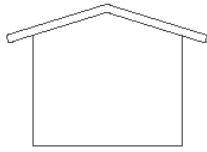
Rakennusten ulkoasu

Rakennusten tulee olla yleisilmeeltään selkeitä ja moderneja. Asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla välillä 2/3k l u2/3. Julkisivujen tulee ilmeeltään olla rauhallisia ja ikkuna-aukotusten tulee olla seinäpintaan nähden sopusuhtaisia. Asuinrakennuksen sokkelin näkyvän osan korkeuden tulee olla vähintään 400 ja enintään 700 mm.

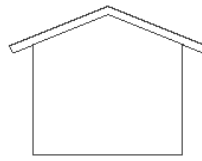
Kattomuotoja ja -kaltevuuksia



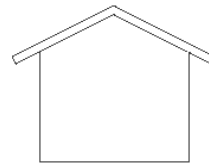
tasakatto



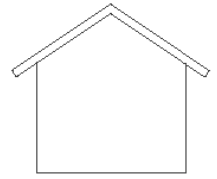
1:3



1:2,5



1:2



1:1,5

Asuinrakennuksen kattomuotona tulee olla harjakatto, pulpettikatto tai katkaistua pulpettikatto. Myös pulpettikattoiset osat harjakatteen kanssa ovat sallittuja. Aumakattoa, tasakattoa tai mansardikattoa ei sallita.

Eri kattomuotojen sallitut kaltevuudet:

harjakatto 1 : 3 - 1 : 1,5

pulpettikatto 1 : 4 - 1 : 2

katkaistun pulpettikaton lappeet 1 : 4 - 1 : 1,5

Esimerkkejä alueelle sopivista valmistaloista:



<http://www.honka.fi/omakotitalot>



<http://www.kastelli.fi/Talot/Economy/Economy-124-87><http://www.kastelli.fi/Talot/Economy/Economy-124>



<http://www.dekotalo.fi/deko-175-moderni/>



<http://www.kastelli.fi/Talot/Nostalgia/Nostalgia-155/>

Materiaalit ja väritys

Rakennuksissa on suositeltavaa käyttää materiaaleja, jotka vanhenevat kauniisti ja sopivat paikan henkeen. Materiaalien valinnassa tulee ottaa huomioon niiden ympäristö- ja terveysvaikutukset, kuten uusiutuvuus, kierrätettävyys, pitkäikäisyys ja turvallisuus. Lisäksi materiaalien on hyvä olla myöhemmin helposti huollettavia, korjattavia ja uusittavia. Rakennusten julkisivussa saa käyttää vain yhtä ensisijaista materiaalia ja ulkoverhouksen tulee olla lautaa tai rappausta. Asuinrakennusten katemateriaalina tulee olla pelti tai tiili.

Rakentamista ohjaamaan on rakennusten julkisivujen ja katon väritys määritelty (Liite 3 / Värikartat). Valittavana on toisiinsa sopivia värisävyjä, jotta muodostuu harmoninen ja yhtenäinen ilme. Vaihtelevuuden vuoksi viereisiä taloja ei tule maalata samalla sävyllä.

Ulkomaaleista suositeltavia ovat luonnonmukaiset keitto- ja öljymaalit, kuten pellavaöljypohjaiset perinnemaalit.

Autotallit ja – katokset, varastorakennukset

Talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja ilmeeltään päärakennukselle alisteisia, yksinkertaisia, mutta huolellisesti suunniteltuja ja toteutettuja. Niiden tulee sopia päärakennuksen tyyliin. Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Kattokaltevuus voi poiketa asuinrakennuksen kattokaltevuudesta ja sen tulee harjakattoisena olla välillä 1:2 – 1:3. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 4 metriä ja runkoleveys saa olla enintään 6,5 metriä.

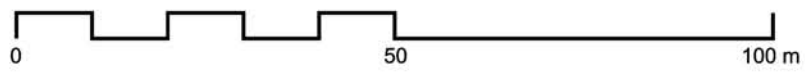
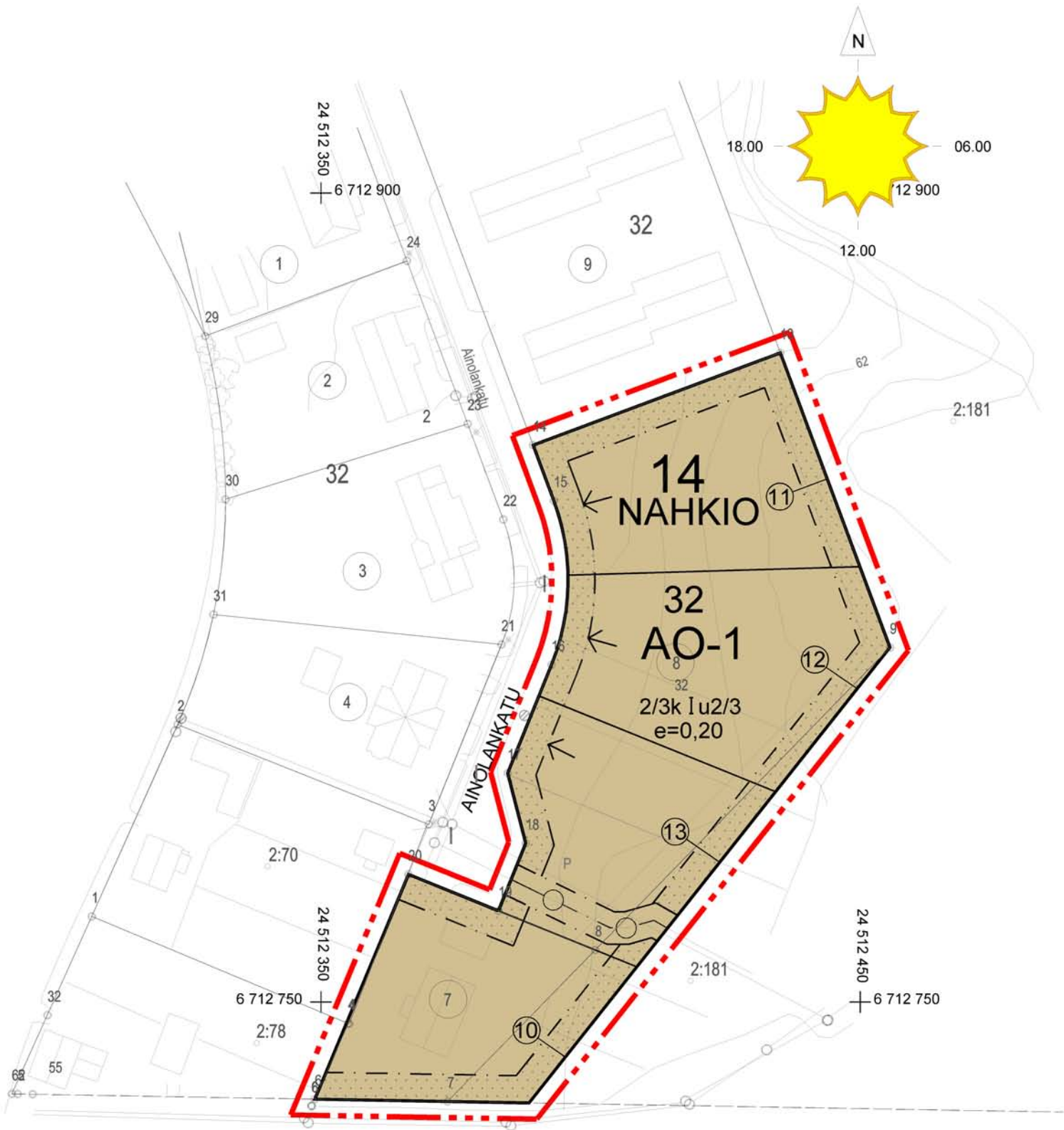
Talousrakennuksiin suositellaan samaa julkisivumateriaalia ja väriä kuin päärakennuksessa. Katemateriaalina voi käyttää peltikattoa tai huopakatetta. Autotalli suositellaan rakennettavaksi korkeintaan yhdelle autolle – toisen auton voi sijoittaa autotallin yhteyteen rakennettavaan katokseen.

Kevyet rakennelmat

Terassit ja katokset tulee ulkomuodoltaan sovittaa muuhun rakennuskantaan. Terassien kokonaispinta-ala saa korkeintaan olla 12 m².

LIITTEET

- 1. Asemakaavakartta ja -merkinnät**
- 2. Havainnekuva**
- 3. Värimalleja**



KARKKILAN KAUPUNKI

14. KAUPUNGINOSA, NAHKIO
AINOLANKATU, KORTTELI 32
ASEMAKAAVAN MUUTOS
22.4.2013

Kaava nro 201
MK 1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 32 ja virkistysaluetta

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset:

AO-1

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden.

Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 %.

Rakennuksen kerrosalat saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Katualueen viereiseen rakennusalan rajaan kiinni rakennettavan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm viereistä tienpintaa korkeammalla.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella lattiatasosta.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla tai rakenteellisesti.



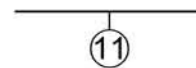
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

NAHKIO
14

Kaupunginosan nimi.

Kaupunginosan numero.

32

Korttelin numero.

AINOLAN

Kadun tai puiston nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3kI

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

Iu2/3

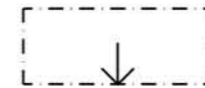
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



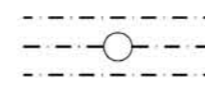
Rakennusala



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennuksen pääty on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueelle rakennettavat autosuojat tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä värykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin.

Jäteastiat on sijoitettava erilleen leikki- ja oleskelualueesta ja ympäröitävä suojaistutuksella tai – aidalla.

Alueen olemassa oleva puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa sitova tonttijako.

Karkkilan kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäytönsuunnittelu
22.4.2013

Pertti Kyyhkynen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset
(23.12.1999/1284)

Karkkilassa

Tapio Jokela, mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti julkisesti nähtävillä.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Karkkilassa

Seija Laine, tietopalvelusihteri

YMLA	8.11.2012	NÄHT MRA 27§	6.3.-4.4.2013
NÄHT MRA 30§	15.11.-14.12.2012	KH	22.4.2013
KH	25.2.2013	VALT	29.4.2013
		LV	7.6.2013

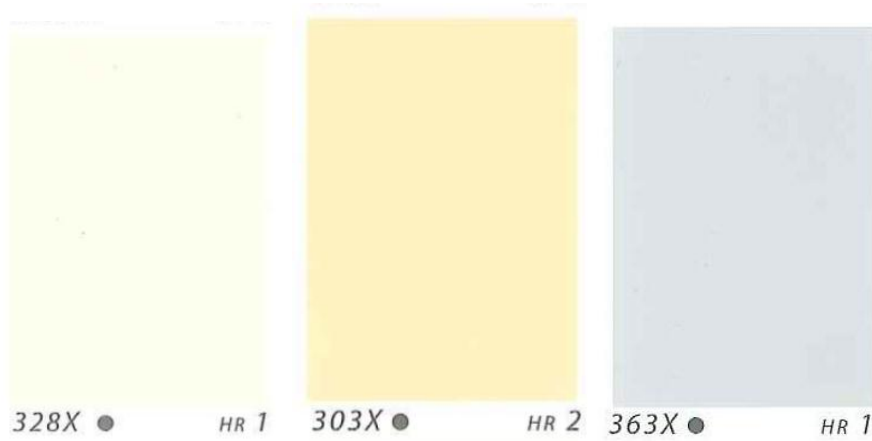
KARKKILAN KAUPUNKI

AINOLANKATU, KORTTELI 32
ASEMAKAAVAN MUUTOS
HAVAINNEKUVA
22.4.2013

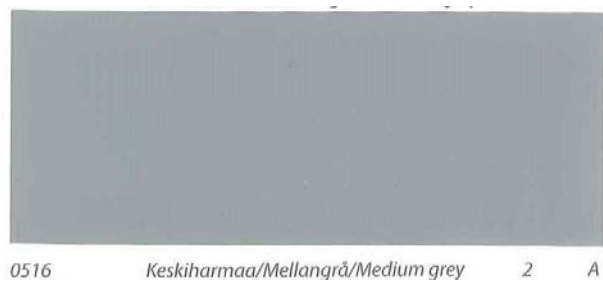


VÄRIMALLEJA

RAKENNUSTEN JULKISIVUT JA AIDAT



KATOT



Värimallit ovat Tikkurilan Puutalot-, Kivitalot-, Vanhan ajan värit - ja Peltikatot -värikartoista. Muita vastaavia sävyjä voi tietenkin käyttää. Kopioitu värikartta ei näytä todellisia sävyjä, joten valinta on syytä tehdä alkuperäisestä värikartasta.