

## Kuhilaspellon asemakaavan muutoksen rakentamistapaohjeet, korttelit 6441 - 6443 ja kortteleiden 6406, 6421 ja 6453 osat

Kuhilaspellon alue sijaitsee Voivalan kaupunginosassa, pääasiassa Koronniityntien länsipuolella. Alueen eteläosa on metsäistä kallioaluetta ja pohjoisosa on entistä peltoaluetta, jossa kasvaa vähäisesti matalaa puustoa. Koronniityntien itäpuolella sijaitsee Jussinpellonpuisto ja länsipuolella päiväkodin yhteyteen rakennettu Kuhilaspellonpuisto. Alueen eteläosassa sijaitsee kaksi olemassa olevaa asuinrakennusta. Uutta asuntoaluetta ympäröi etelässä, lännessä ja pohjoisessa Kesämäen taajama, joka on eri aikakausina rakennettua pientaloaluetta. Uusi asuntoalue on melko pieni kokonaisuus Kesämäen taajamassa, jossa valtaosa rakennetusta ympäristöstä on perinteisiä, omakoti- ja rivitaloja. Uuden alueen tulisi noudattaa pääpiirteittäin olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakentamistapaohjeet koskevat koko Kuhilaspellon asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ympäri-  
vuotiselle asunnolle asetetut vaatimukset. Tonttien pihatoimintojen tulee olla  
asuinalueelle soveltuvia, esim. kuorma-autot ja työkoneet eivät sovellu pihalla  
pidettäviksi.
2. Ennen suunnittelutyön käynnistämistä tulee tonttiin liittyvä kartta-aineisto  
hankkia kaupungin karttapalveluista (=rakennuslupakartta-aineisto). Ennen  
rakennussuunnittelun käynnistämistä, rakentamisen periaatteista voi tarvitta-  
essa neuvotella rakennustarkastajan kanssa, jolloin hankkeen pääsuunnitteli-  
jan tulisi olla myös läsnä.
3. Suunnittelun yhteydessä on laadittava selvitys tontin maaperästä. Selvitys on  
liitettävä rakennusluvan asiakirjojen yhteyteen.
4. Olemassa olevia rakennuksia saa laajentaa, kunnostaa ja remontoida  
rakentamistapaohjeiden määräyksistä riippumatta. Mahdollisuuksien mukaan  
tulee uuden rakentamisen yhteydessä pyrkiä rakentamistapaohjeiden  
mukaiseen toteuttamiseen mm. värisävyjen ja pintamateriaalien osalta. Mikäli  
vanha rakennus puretaan ja tontille rakennetaan uudisrakennus, tulee  
rakentamistapaohjeiden määräyksiä noudattaa.

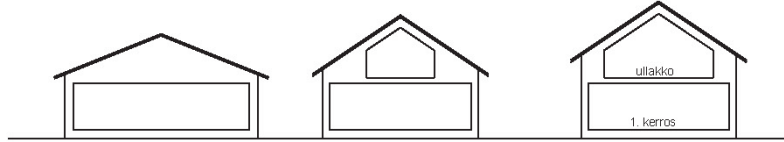
### ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSET:

5. Omakotitontille saa rakentaa omakotitalon tai paritalon (=yksi asuinrakennus,  
jossa on enintään kaksi asuntoa). Talousrakennuksen voi tehdä erikseen.
6. Tonttien rakennusoikeus on:
  - a. kortteleissa 6421, 6441, 6442, 6443, 6453 tonteilla 10 - 15 tehokkuus-  
luku on  $e=0.20$  eli rakennusoikeus on  $1/5$  tontin pinta-alasta.
  - b. Korttelin 6406 tonteilla 10 ja 12 rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup> / tontti.
  - c. Korttelin 6406 tontilla 11 rakennusoikeus yksittäistä tonttia kohti on  
enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin 11 kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>,  
jonka saa käyttöön tontin lohkomisella.

7. Suurin sallittu kerrosluku on:  
a. Kortteleissa 6441 ja 6442 sekä korttelin 6453 tonteilla 10 – 15 ja korttelin 6406 tonteilla 10 - 12 suurin sallittu kerrosluku on I u 3/4.

Korttelit 6441 ja 6442 sekä korttelin 6453 tontit 10-15 ja korttelin 6406 tontit 10-12

suurin sallittu kerrosluku I u 3/4



eli voi rakentaa yhteen tasoon tai nk. puolitoistakerroksisen talon, jossa ullakon asuintilat voivat olla enintään 75% 1. kerroksen pinta-alasta.

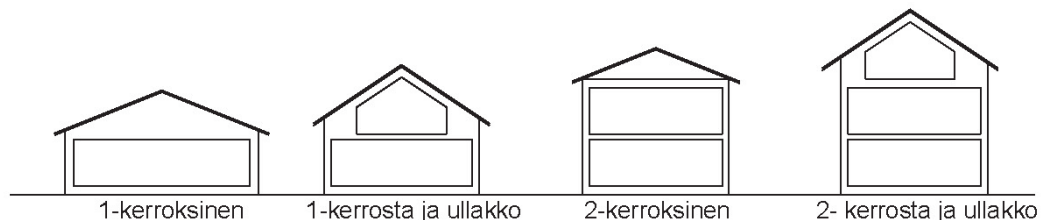
puolitoistakerroksisissa taloissa julkisivukorkeus enintään n. 4.0 - 4.7 m ja harjakorkeus enintään n. 7.0 - 7.9 m

- b. Korttelissa 6443 ja korttelin 6421 tonteilla 6 ja 7 suurin sallittu kerrosluku on (r1/2) II u 2/3.

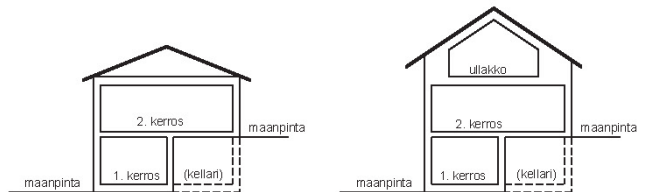
Kortteli 6443 sekä korttelin 6421 tontit 6 ja 7

kerrosluku (r1/2) II u 2/3

jos asuinrakennus sijaitsee **TASAMAALLA** voi rakentaa:



jos asuinrakennus sijaitsee **RINTEESSÄ** voi rakentaa:  
- 1. kerroksen asuintilat enintään 1/2 toisen kerroksen alasta  
- ullakon asuintilat enintään 2/3 toisen kerroksen alasta



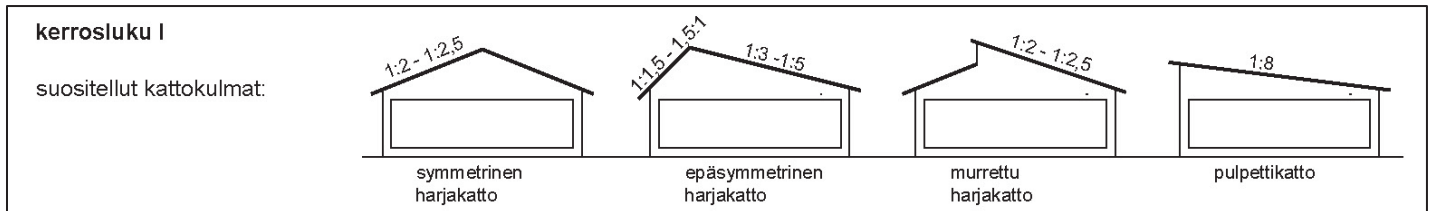
8. Autopaikkoja on rakennettava kaksi asuntoa kohden.
9. Rakennukset on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän naapurin tontin rajasta. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapurin tontin rajaa ei rajan puoleisella seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm:n korkeudella lattiatasosta.
10. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila.

## TONTTIA JA PIHAN SUUUNNITTELUA KOSKEVIA RAKENTAMISTAPAOHJEITA:

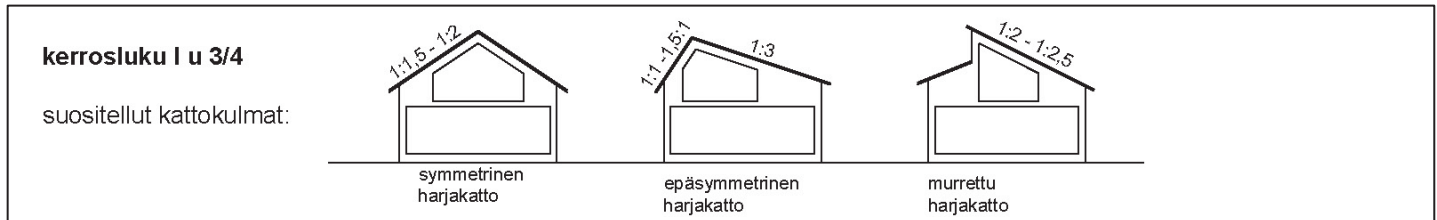
11. Rakennukset on sovitettava maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Umpinaisten sokkelipintojen enimmäiskorkeus on 1000 mm. Tontin rajoilla maanpinnan tulee liittyä ympäristöön ilman penkereitä, jyrkkiä luiskia tai tukimuureja.
12. Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina. Tontille istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia puita ei saa istuttaa 4m lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa. Rakennusten ja kadun väliselle istutuskaistalle sekä tontin rajoille suositellaan istutettavaksi pensasaita.

## RAKENNUSTEN SUUNNITTELUA KOSKEVIA RAKENTAMISTAPAOHJEITA:

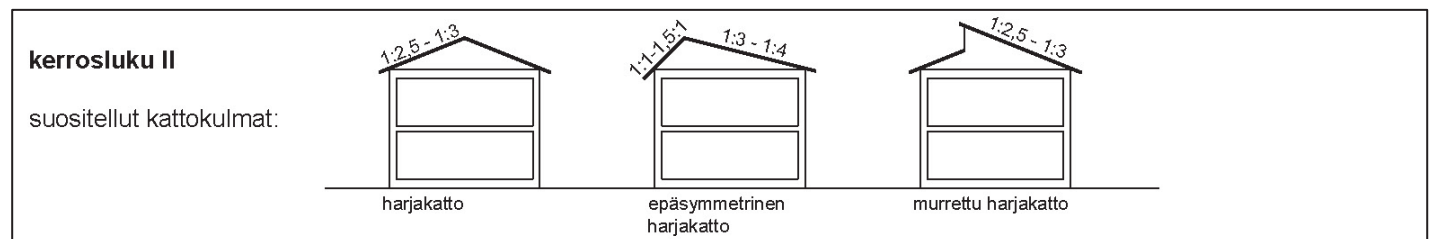
13. Tontin asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
14. Asuinrakennusten julkisivumateriaalina on puhtaaksi muurattu tiili, lautu- vuoraus tai rappaus. Julkisivun päävärin tulee olla vaalea. Tiilijulkisivuissa tulee myös sauman värin olla vaalea.
15. Talousrakennuksen julkisivumateriaalina on puuverhous. Julkisivun pääväri on vaalea. Talousrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m ja runkosyvyys saa olla enintään 6,5 m.
16. Kattomuotona käytetään:
- I-kerroksisissa asuinrakennuksissa harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto, murrettu harjakatto tai pulpettikatto.



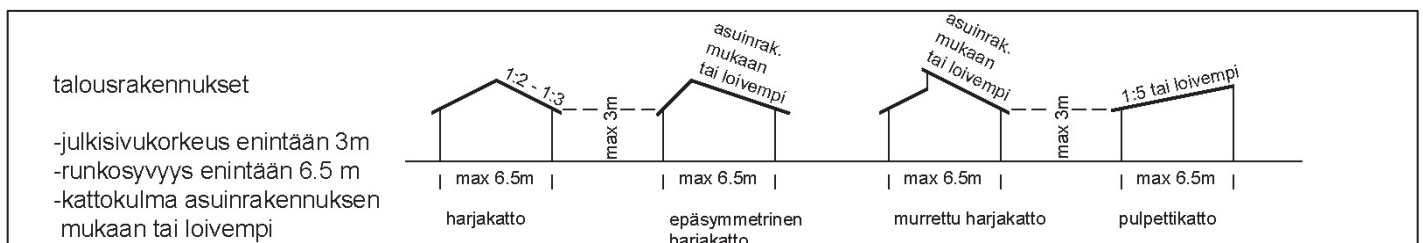
- nk. puolitoistakerroksissa asuinrakennuksissa harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai murrettu harjakatto.



- II-kerroksisissa asuinrakennuksissa harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai murrettu harjakatto.

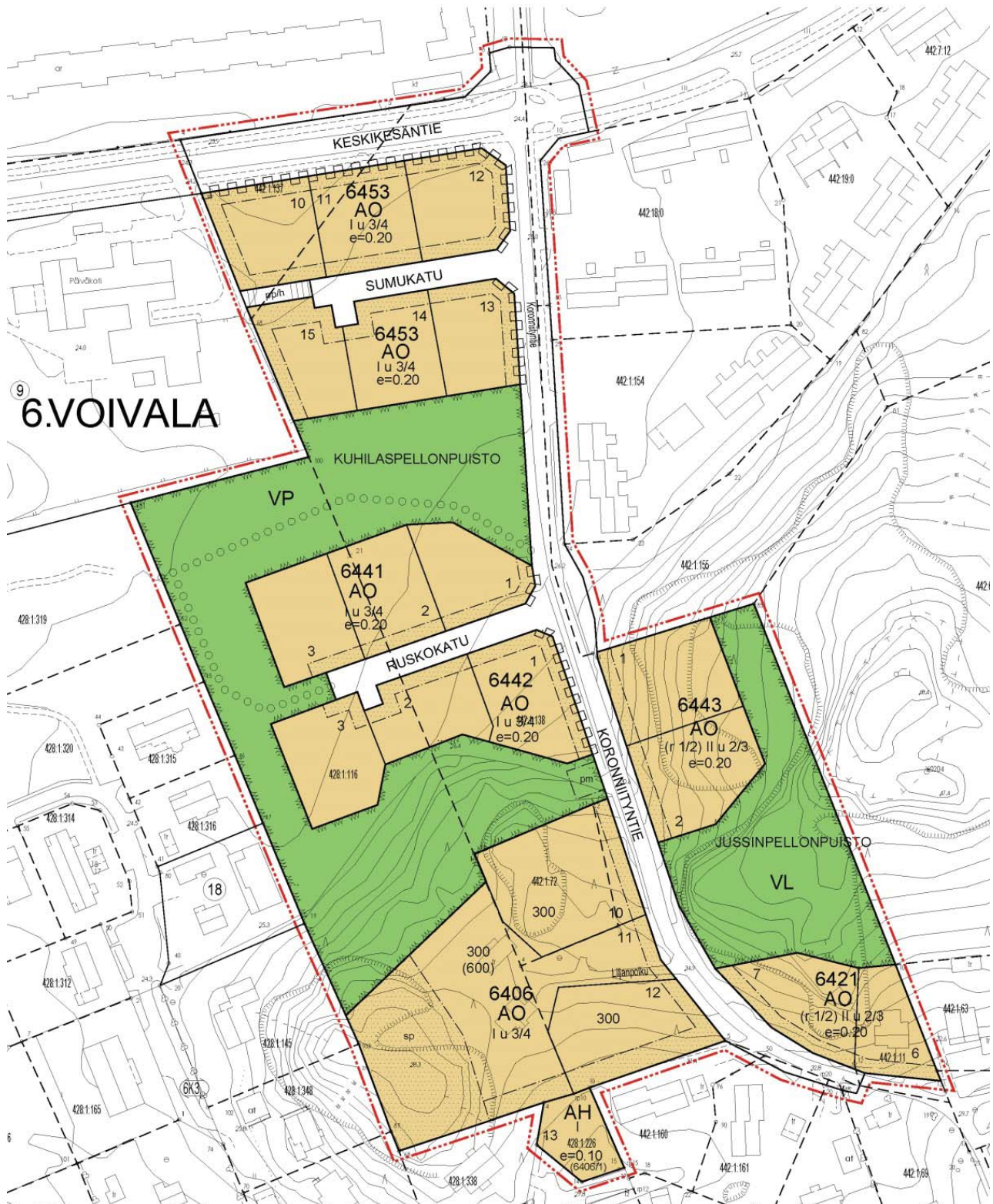


- talousrakennuksissa harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto, murrettu harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto. Talousrakennuksen kattomuodon tulee sopia asuinrakennukseen. Kattokulman tulee olla asuinrakennuksen mukainen tai loivempi.

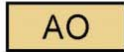


17. Katemateriaalin tulee olla musta tai tummanharmaa. Kaltevissa katoissa materiaalina käytetään tiiltä tai saumattua peltiä. Loivilla kattokulmilla ja tasakattolla käytetään vastaavan väristä kermikatetta.

**Asemakaavakartta ja määräykset (ei mittakaavassa):**



1. Aluevarausmerkinnät



Erillispientalojen korttelialue.



Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.



Puisto.



Lähivirkistysalue.

2. Muut määräykset



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

6.

VOIVA

6406

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

13

Ohjeellisen tontin numero.

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

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

300  
(600)

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Yinnä oleva rakennusoikeus osoittaa yksittäistä tonttia koskevan enimmäisrakennusoikeuden. Suluisa oleva rakennusoikeus osoittaa rakennusosalalla rajatun alueen kokonaisrakennusoikeuden. Suluisa olevan rakennusoikeuden saa käyttöön tontin lohkomisella.

I

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

(r 1/2) II

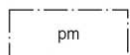
Rinteeseen rakennettaessa sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalan suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u 3/4

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

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon



Istutettava alueen osa.



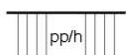
Säilytettävän puuston alue.



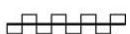
Katu.



Ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(6406/1)

Suluisa oleva numero osoittaa tontin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.

3. Erinäisiä määräyksiä

- AO-korttelialueella saa tontille rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asuntojen tulee olla samassa rakennuksessa.
- Autopaikkoja on rakennettava kaksi asuntoa kohden.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän naapurin tontin rajasta.
- Rakennettaessa 4 m lähemmäksi naapurin tontin rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm:n korkeudella lattiatasosta.
- Tämän asemakaavan alueella laaditaan erillinen tonttijako.
- VP- ja VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamon. Sijoittaminen edellyttää maanomistajan suostumusta. Puistomuuntamo ei edellytä rakennusvalvonnan lupaa mikäli se sijoitetaan vähintään viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.
- Tämän asemakaavan alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.
- Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila.