



KARKKILAN KAUPUNKI

ETELÄ-TUORILAN RAKENTAMISOHJE

13.8.2004



2004

KARKKILAN YMPÄRISTÖKESKUS

MA-ARKKITEHDIT

ETELÄ-TUORILAN RAKENTAMISOHJE

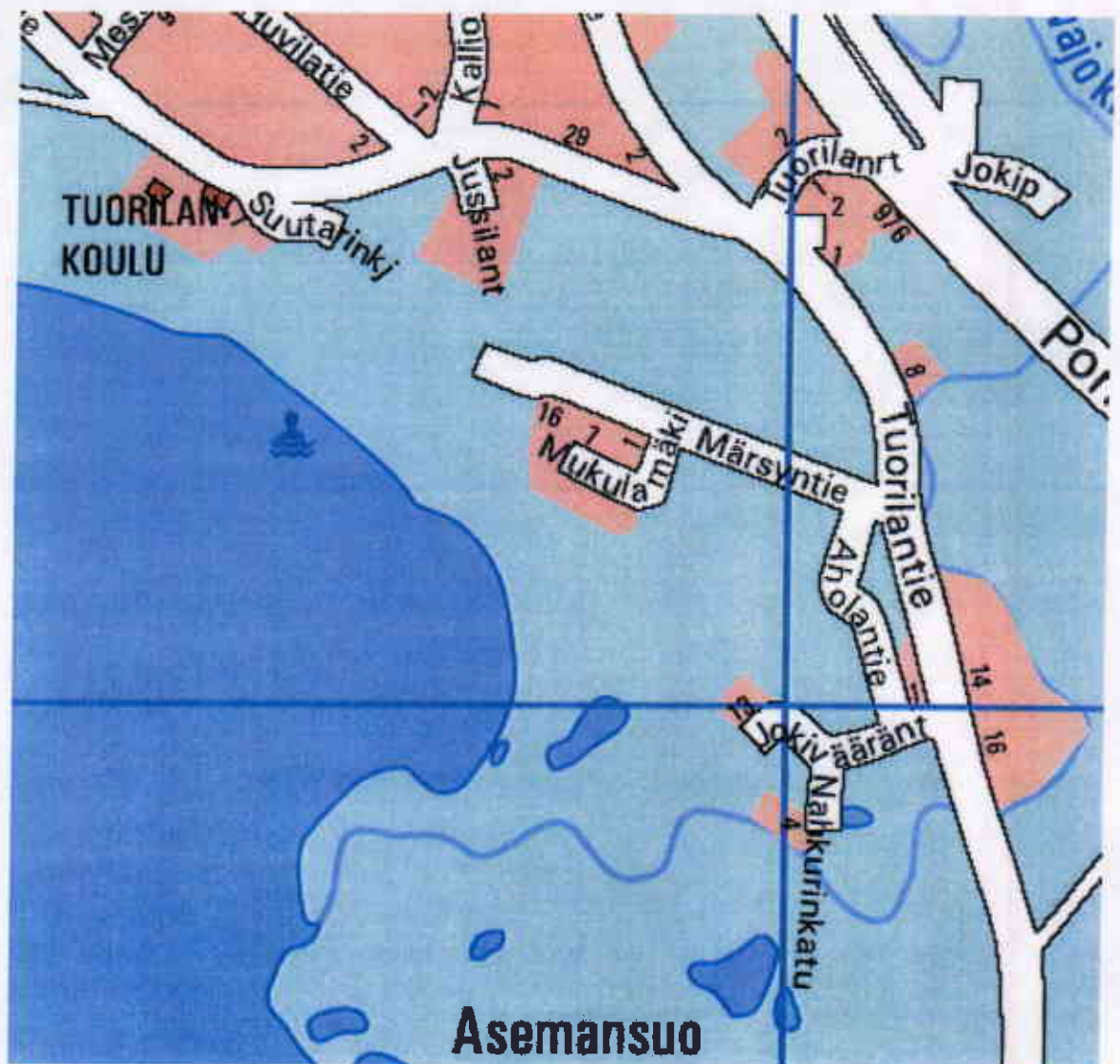
13.8.2004

ALUE

Rakentamisohje koskee Etelä-Tuorilan aluetta, joka sijaitsee 0,7-1,5 km pohjoiseen ydinkeskustasta. Aluetta rajaavat Saavajoki, Pyhäjärvi, Tuorilantie ja Järvenpääntie.

Ohje koskee Tuorilan, II. kaupunginosan kortteleita 2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ja 22.

Ohje täydentää Etelä-Tuorilan asemakaavan muutosta, joka on hyväksytty vuonna 2003.



Sijaintikartta.

I.TAUSTAA

Tässä luvussa esitellään rakentamishojjeiden taustaa. Varsinaiset rakentamishojjeet esitellään seuraavassa luvussa "2. Rakentamishojjeet".

HISTORIAA

Etelä-Tuorilan alueelle laadittiin vuonna 1991 ns. Jussilanpellon asemakaava. Vuonna 2001 käynnistyi Etelä-Tuorilan asemakaavan muutos, joka valmistui vuonna 2003. Muutoksen perustavoitteena oli edistää alueen rakentumista pientaloalueeksi, sillä vuoden 1991 asemakaava ei ollut lähtenyt rakentumaan.

Muutoksessa rivitalotonttien osuutta pienennettiin ja omakotitonttien osuutta lisättiin. Omakotitonttien kokoa kasvatettiin, kortteli- ja tonttirakennetta selkiytettiin samalla.

Kaavamuutoksen päätavoite näyttää toteutuvan, alueella on käynnistynyt tonttikauppa ja pientalorakentaminen.



Asemakaavan havainnekuva: uudet rakennukset sinisellä, olevat rakennukset vihreällä.

RAKENTAMISEN OHJAUS

Jussilanpellon asemakaava sisälsi vain niukasti rakentamisen ohjausta:

- omakotitonteilla harjansuunta osoitettu
- rivitalotonteilla väljät rakennusalat
- eteläosan kortteleissa pientalojen oltava puurakenteisia

Asemakaavan muutoksessa v. 2003 rakentamisen ohjausta lisättiin merkittävästi:

- sitovat rakennusalat ja monin paikoin kiinnirakennettavat rakennusalan rajat
- ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat
- rakennusten harjansuunnat
- tonttien aitaustavan määrittely
- kerroslukujen sovittaminen maaston mukaan, julkisivujen enimmäiskorkeudet
- maastonmuokkausohje ja eteläosassa tulvavaaran huomiointi

Asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan anneta ohjeita koskien rakennusten materiaaleja, väritystä, kattokulmaa yms. ulkonäköön vaikuttavia seikkoja. Näitä koskeva Etelä-Tuorilan rakentamisohje on hyväksytty 18.8.2004.

RAKENTAMISEN HAASTEITA

Etelä-Tuorilan alueella rakentamisella on joukko erityisiä haasteita:

- alue on pääosin rakentamatonta, vanhaa rakennuskantaa on niukasti
- pääosa alueesta on avointa peltoa, joka näkyy kaupunkikuvassa hyvin
- eteläosa on tulvavaara-aluetta
- keskiosan läpi kulkee leveä voimalinjakäytävä
- länsiosan rinteet ovat jyrkkiä



Etelä-Tuorilan peltoaukea, edessä Tuorilantien kaarre, taustalla Saavajoen rantametsää. Oikeassa laidassa Mukulamäen omakotiasutusta.

2. RAKENTAMISOHJE

Rakentamishojien taustaa esitellään luvussa "1. Taustaa". Tässä luvussa esitellään rakentamishojet.

ASEMAKAAVAN OHJAUS

Etelä-Tuorilan asemakaava ohjaa rakentamista varsin pitkälle. Asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä voidaan luokitella esim. seuraavasti:

a) Teknisesti ehdottomat

- asuinrakennusten etäisyys voimalinja-alueesta ja puustorajoitus
- tulvavaara-alueella rakennusten alapohjan alapinnan alin korkeusasema
- vesi- ja viemäri linja-alueet

b) Terveys ja turvallisuus

- Tuorilantien ja Järvenpääntien liittymäkiellot
- rakennusten ääneneristävyys
- Kaarrepuiston ja Saavapuiston meluvallit

c) Suojelu, ehdoton

- suojeltavat rakennukset
- muinaismuistot

d) Suojelu, joustava

- historialliset rakennukset
- suojeltavat piha-alueet
- suojeltava puu

e) Kaupunkikuvan perusasiat

- kiinnirakennettavat rakennusalan rajat ja harjansuunnat
- yhtenäinen aitaaminen katu vastaan
- katupuurivit

Rakentamishojessa lähdetään siitä, että kohdissa a-e mainituista kaavamääräyksistä ei poiketa.



Voimalinjasto jättää leveän aukon pientaloalueeseen, mikä lisää uudisrakennusten näkyvyyttä.

f) Rakennusoikeus

Rakennusoikeus ja kerrosluku on pyritty määrittelemään asemakaavassa selkeästi ja estämään ylimääräisten kellari- ja ullakkotilojen keinottelumainen rakentaminen.

Määräyskokonaisuuteen kuuluvat seuraavat:

- asuinrakennuksen kerrosala (200 tai 240) ja asuntojen lukumäärä (1)
- talousrakennuksen kerrosala (40)
- kerrosluku
- julkisivun enimmäiskorkeudet, jotka rajoittavat kellari- ja ullakkorakentamista (talousrakennus 3m, yksikerroksinen 4m, kaksikerroksinen 7m)
- autotallien sijoittaminen talousrakennukseen (ei kellariin)
- maaston pengerrysten ja leikkausten välttäminen

Rakentamisohteessa lähdetään siitä, ettei rakennusoikeuden enimmäismääristä pidä poiketa ja lisäksi esitetään **suositus ullakko- ja kellaritilojen enimmäismääristä**.

g) Kerrosluku

Asemakaavan merkintöjen selityksessä kerrosluvut lu1/2 ja 1/2kl on selitetty virheellisesti, virallisesta merkinnästä poiketen. Oikea selitys on:

lu1/2 Murtoluku roomalaisen numeron perässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2kl Murtoluku roomalaisen numeron perässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakentamisohteessa suositellaan noudatettavaksi kaavasta poikkeavia kerroslukuja eräin paikoin, jotta rakennukset sopisivat maastoon paremmin:

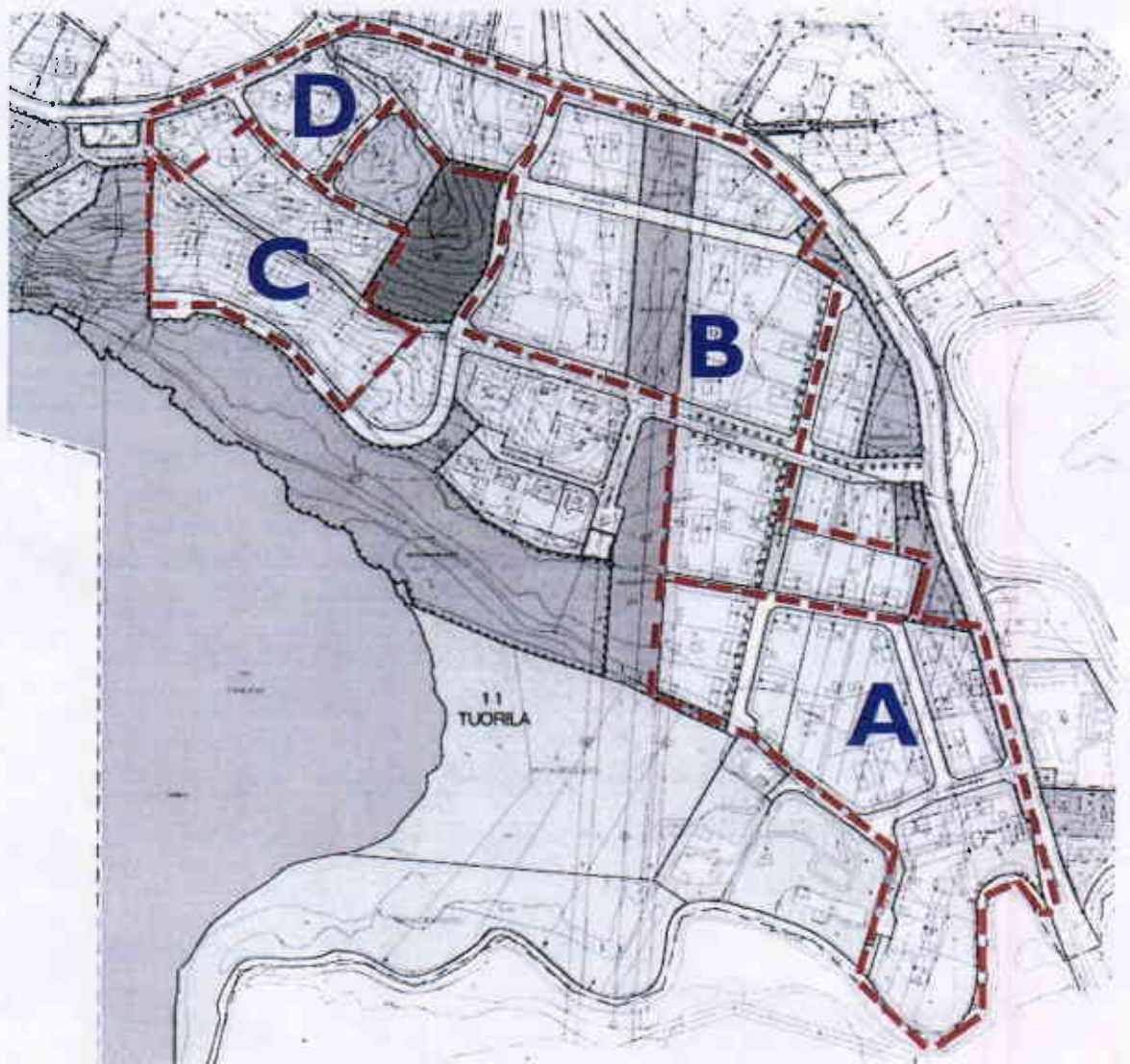
- kortteli 22 tontit 1-3: kerrosluku mieluummin 1 (kaavassa 1/2kl)
- kortteli 16 tontit 3 ja 5: kerrosluku mieluummin 1/2kl (kaavassa 1)



Pensasaidat antavat Mukulamäelle selkeän ilmeen.

OSA-ALUEET

Rakentamisohteessa asemakaavan alue on jaettu 4 osa-alueeksi, joille annetaan kullekin omat ohjeensa. Osa-aluejako perustuu pääosin siihen, että eri alueilla kaavan kerrosluku on erilainen, mikä seurauksena myös talotyypit eroavat. Toiseksi aluejaon tavoitteena on kehittää eri alueille oma, luonteva ilmeensä.



EI OHJETTA

Rakentamisohje ei koske kaikkia Etelä-Tuorilan asemakaavan alueita:

- kortteli 1 osa: jo rakennettu; kortteli 4: osaksi rakennettu, jäljellä ei näy kaupunkikuvassa
- rivitalotontit AR kortteleissa 8 ja 11; pientalotontti AP korttelissa 19
- korttelit 17, 18, 21, 24 ja 25: jo rakennettu
- korttelin 29 ja 41 osa: alunperin Keski-Tuorilan asemakaavassa

Rakentamisohteessa suositellaan kuitenkin, että kortteleissa 17 ja 18 (Mukulamäki) tontit aidataan katua vastaan leikatulla pensasaidalla (asemakaavassa: pystysäleaidalla), mikä vastaa paremmin nykyistä tilannetta.

OSA-ALUEIDEN ESITTELY

Osa-alue A sijaitsee eteläisimmässä osassa Saavajoen alavilla ja tasaisilla rantapelloilla. Alueella on pari suojeltua puutaloa ja pari uutta puutaloa rakenteilla. Tulvavaaran takia kellarin rakentaminen on kielletty. Ohje tähtää aika perinteiseen puurakentamiseen ja ullakkotilojen hyödyntämiseen.



Eteläinen pelto, taustalla Saavajokivarren asutusta.

ALUE A

alue	korttelit 2, 6, 7 ja 9
lähtökohdat	puustoa, vanhoja puutaloja, tasaista ja alavaa
kerrosluku	1 u1/2 = osittain 2-kr
ullakko	kerrosalaa + max 60 ham2 ullakkotiloja
kellari	ei lainkaan (turvavaara)
kattokulma	jyrkkä 1:1,5 - 1:2,0
julkisivut	6 ja 9: vaalea lauta; 2 ja 7: punamullattu lauta
katto	tiilenpunainen tiili tai kourupelti
aidat	katu: leikattu pensasaita rajat: pensasaita tai pystysäleaita
istutukset	9: Aholantien varteen koivurivi, väli 10m = 3 kpl/tontti 9: pr-alueelle ei puita, kukkivia pensaita 2: jokirannassa luonnonvarainen puusto, avoimet rantaniityt
muuta	7: viemäri linja, suojelutalo 2: suojelutalo alapohjan alapinta +74,50 turvavaaran takia
	12.8.2004 MA-arkkitehdit, Antti Karvonen

Osa-alue B on nykyinen loivasti kohoava peltoaukea. Alueella on rakenteilla yksi kivitalo, joka liittyy tyyliään viereiseen Mukulamäen asutukseen. Alue on erittäin näkyvä Tuorilantien "kainalossa". Ohje tähtää varsin hillittyyn ja yhtenäiseen nykyaikaiseen kivirakentamiseen.



Peltoaukeaa, taustalla Mukulamäen omakotiryhmä ja voimalinjasto.

ALUE B

alue	korttelit 8, 10, 12, 13, 14, 15
lähtökohdat	loiva rinne, avoin pelto, erittäin näkyvä kaupunkikuvassa
kerrosluku	1
ullakko	8 ja 10: ullakkotiloja max 60 ham ² , ei kellaria
kellari	2-15: kellaritiloja max 60 ham ² , ei ullakkoa
kattokulma	8 ja 10: jyrkkä 1:1,5 - 1:2,0, ullakkotiloja max 60 ham ² 12-15: loiva 1:2,5, kellaritiloja max 60 ham ²
julkisivut	8 ja 10: vaalea lauta; 12-15: vaalea kiviaines
katto	8 ja 10: tiilenpunainen tiili tai kourupelti, 12-15: harmaa tai musta
aidat	katu: leikattu pensasaita rajat: pensasaita tai pystysäleaita 13 ja 14: Tuorilantietä vastaan leikattu kuusaita
istutukset	10 ja 12: Allinpolun ja -tien varteen koivurivi, väli 10m = 3 kpl/tontti 10: Märsyntien varteen vaahteroita, väli 15m 9: pr-alueelle ei puita, hedelmäpuita tai kukkivia pensaita
muuta	10, 12, 13, 14, 15: voimalinjan puoleinen rakennusalan raja ehdoton
	12.8.2004 MA-arkkitehdit, Antti Karvonen

Osa-alue C sijaitsee alueen länsiosassa. Se on järvelle viettävää paikoin jyrkkääkin rinnettä. Ohjeen tavoitteena on rинnesijaintia kekseliäästi hyödyntävä, moni-ilmeinen ja värikäs puutaloalue.



Näkymä Märsyn mäeltä kortteliin 20 ja 19 ja Pyhäjärvelle

ALUE C

alue	korttelit 19 ja 20:3-7
lähtökohdat	jyrkkä rinne, näkymät järvelle
kerrosluku	1/2kl, osittain 2-krs
ullakko	ei ullakkoa
kellari	kellari: kerrosalaa + max 60 h ^m 2 kellaritiloja
kattokulma	loiva 1:2,5 tai loivempi
julkisivut	19: laudoitus, voimakkaat värit, lasikuistit yms; 20: vaalea kiviaines
katto	19: harmaa; 20: tumma
aidat	katu: pystysäleitä rajat: pystysäleitä
istutukset	
muuta	19:2: rakennus voi olla myös rинteen suuntainen
	12.8.2004 MA-arkkitehdit, Antti Karvonen

Osa-alue D sijaitsee alueen luoteisosassa ylätasanteella Järvenpääntien varressa. Tällä alueella on useita vanhoja rakennuksia ja pari uutta rakennusta rakenteilla. Ohje tähtää aika perinteiseen puurakentamiseen.



Korttelin 16 rinne, Järvenpääntie ja suojeltu vanha kauppa.

ALUE D

alue	korttelit 16, 20:1-2, 22
lähtökohdat	Järvenpääntien varsi, vanha kyläkeskus, vanhoja rakennuksia
kerrosluku	16: I, 22: I; 20 osa 1/2k I
ullakko	16: ei, 22 ja 20 osa: max 60 ham2 ullakkotiloja
kellari	16: max 60 ham2 kellaritiloja, 22 ja 20 osa: ei
kattokulma	16: loiva 1:2,5; 20 osa ja 22: jyrkkä 1:1,5
julkisivut	vaalea tai keltainen laudoitus
katto	tiilenpunainen
aidat	katu: Järvenpääntie ja Einarintie leikattu pensasaita, muut pystysäleaita rajat: pystysäleaita
istutukset	
muuta	16: kerrosluku voi olla rinteessä 1/2k I 20 osa: kerrosluku on tosiasiaassa I
	12.8.2004 MA-arkkitehdit, Antti Karvonen