

Pakkalankulma Partola

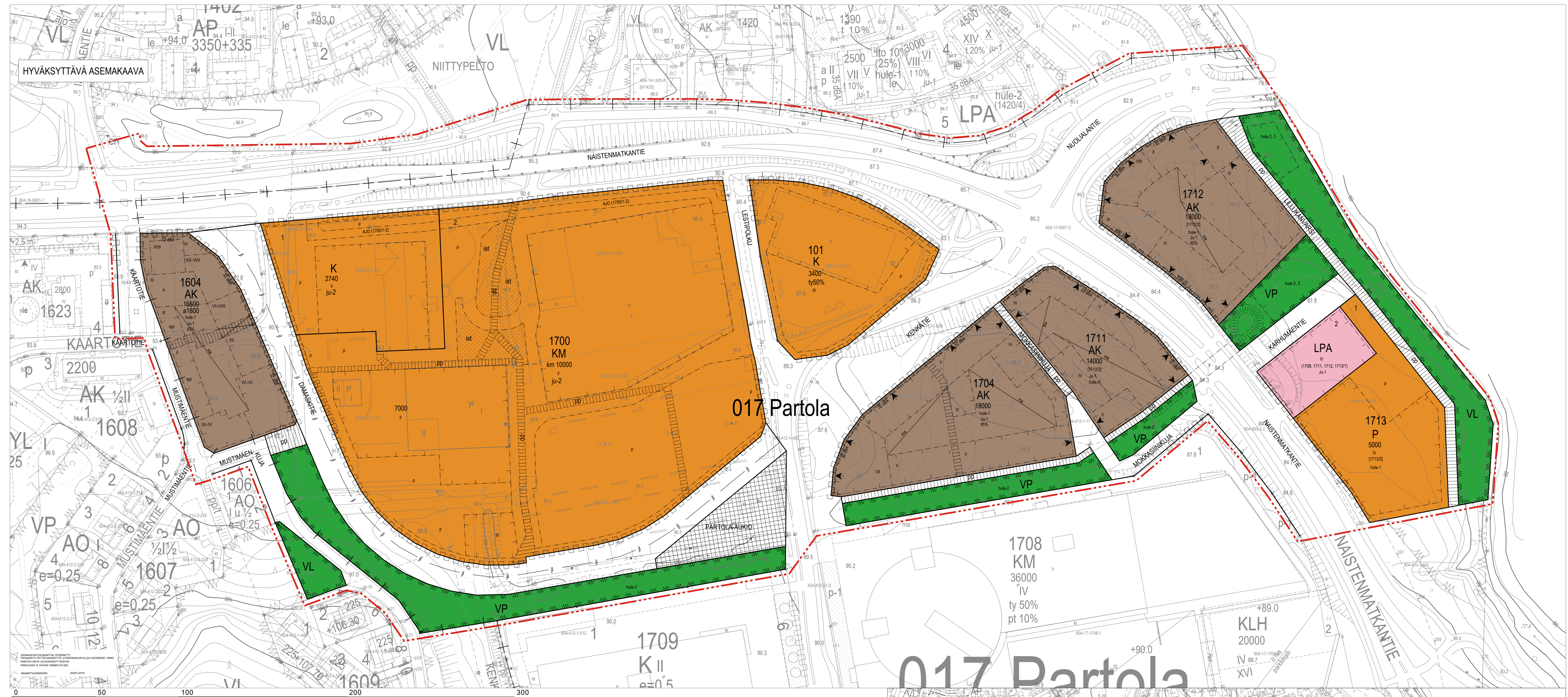
kaava-alue 016
kaava-alue 017

Partolan ja Pakkalankulman ASEMAKAAVAN MUUTOS. PAKKALANKULMAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu PAKKALANKULMAN kortteli 1604, puistoaluetta ja katualuetta. PARTOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA muodostuu PARTOLAN kortteli 101, 1700, 1704, 1711, 1712, 1713, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta, torialuetta ja katualuetta.

Muutetaan 17.6.1986 vahvistettua rakennuskaavaa nro 70
Muutetaan 17.10.1990 vahvistettua rakennuskaavaa nro 91
Muutetaan 7.9.1995 vahvistettua rakennuskaavaa nro 111
Muutetaan 3.5.1996 vahvistettua rakennuskaavaa nro 116
Muutetaan 27.2.2002 vahvistettua asemakaavaa nro 160
Muutetaan 16.10.2002 vahvistettua asemakaavaa nro 163

Muutetaan 22.4.2009 vahvistettua asemakaavaa nro 164
Muutetaan 8.8.2012 vahvistettua asemakaavaa nro 225
Muutetaan 8.2.2017 vahvistettua asemakaavaa nro 235
Muutetaan 8.11.2017 vahvistettua asemakaavaa nro 246
Muutetaan 15.12.2021 vahvistettua asemakaavaa nro 262

AK	Asuinkerrostalon korttelialue.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
P	Palvelurakennusten korttelialue.		Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.		Ompelueen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 10000 k-m ² vähittäiskaupan saaryksiksi keuhkava tilaa. Kortteli 1700 tonnit 2 varataan 100 k-m ² yhdyskuntateknistä huolto palveluvarakennusalue.		Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
VL	Lähivirkistysalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsäalue ja osa ekologista verkostoa. Alue tulee säilyttää puustoisena ylläpitämällä metsäaluetta. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsänhoidollisia toimenpiteitä tai rakentamista, jolla varaanetaan kohteen suojelevarvojen säilyminen. Alueella sallitaan ukulotteen rakentaminen.		Ajoyleisyyden suulussa oleva merkintä osoittaa tontti, jolle kuuluu kuyseisen alueen kautta on sallittu.
VP	Puisto.		Istutettava alueen osa.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.		Korttelialueella on rakennettava hulevesien viivytysaluetta 1 m ² /100 m ² vettä läpimääräistä pintaa kohden.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Alue, jolle tulee tehdä alas- tai ojannerakaisu viivytystään hulevesien kuluttamista ja parantamaan veden laatua. Viivytysjärjestelmä tulee toteuttaa kaupunkiuvalleisesti laadukkaasti sovitteen se puiston rakentaisin, kukkukäytäviin ja muihuvn virkistyskäyttöön.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.		Alue, jolle tulee tehdä rakennusajan hulevesien viivitys- ja käsitteilyjärjestelmä ennen asemakaava-alueen kortteli- ja katualueiden maanrakennustöiden aloitusta.
	Poikkeava osittain rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ompelueen tontin/rakennuspaikan raja.		Alueen osa, jolla sallitaan esitetyn rakennuskohteen lisäksi maanalaisen ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys- ja teknisten tilojen rakentaminen.
	Kunnanosan raja.		Sulussa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Osa-alueen raja.		Hakasuissa olevat numerot osoittavat tontit, jolle tontin autopaikkoja saa sijoittaa.
	Ompelueen alueen tai osa-alueen raja.		Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuuslaitoja varten.
	Kunnanosan numero.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikennemuoto vastaan asuinhuoneistossa on oltava vähintään luvun osoittama.
017 Partola	Korttelin numero.		Asunnon julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason yllätyssä 65 dB asunon on evauduttava myös julkisivun puolelle, jolla kohdistuu keskiäänitaso on < 65dB ja laulellet on järjestettävissä tämän julkisivun puolella.
1700	Ompelueen tontin numero.		Melutasot parvekeilla eivät saa ylittää valtionvotoston ohjeistusta LAeq 7-22 < 55 dB ja LAeq 22-7 < 45 dB. Mahdollisten parvekeiden tulee olla Naistenmatkankantien katualueen puoleisilla rakennuksen sivuilla lasitettu ja akustoitu siten, että melun ohjearvotaso saavutetaan.
MUSTIMÄEN	Kadun, tien, kataukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		
19000	Rakennuskohteen kerrosalaneliömittä.		
103%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallittua kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto ja työlaita.		
a1800	Autosajajäljen rakennuskohteen kerrosalaneliömittä.		
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.		
IV-VI	Merkintä osoittaa rakennuksen tai sen osan kerrostalon, jota rakennusalle tulee vähintään sijoittaa.		
	Rakennusala.		
	AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:		
	Autopaikat:		
	YU	1 ap/125 k-m ²	
	Liike- ja toimistotilat	1 ap/60 k-m ²	
	AK	1 ap/110 k-m ²	
	asunon soluliigiskelu	1 ap/200 k-m ²	
	Alueen osa, jolle saa rakentaa pysäköintipaikan palveluseni/ARA riviä	1 ap/120 k-m ²	
	1 ap/äsumo	1 ap/äsumo	
	Polkupyöräpaikat:		
	Liike- ja toimistotilat	1 pp/60 k-m ²	
	asunon	1 pp/40 k-m ²	
	Alueen osa, jolle asuinrakennukset tulee toteuttaa kaupunkipenttilä.		
	Toteutettava autopaikkamäärä voi olla yksikäännormaa 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti jalla pakkojen nimeämättömyys. Mikäli hankke liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, voidaan autopaikkaveroitetta vähentää 5 ap, yntä yhteiskäyttöä kohden. Vähennyksen kokonaisuus on enintään 30% yksikäännormista.		
	Katu.		
	Joukkoliikenteelle varattu katu.		
	Katuaukoitori.		



Yleismääräykset Ju 1:

AK-korttelialueet yleensä:
-Asemakaavaa koskien on laadittu rakentamispäätöksi RTO 277, joka on asemakaavan liitteenä.
-Alueella rakennettaessa tulee rakennuslupavahessa laatia koko korttelin käsittävä yleissuunnitelma, jossa esitetään massotettu, vaihteluttu rakentaminen, pihasuunnitelma pih-alueeseen sekä autopaikat.
-Korttelialueella rakennettaessa rakennusten tulee yleensä rajautua rakennusalan katualueiden puoleisiin rajoihin.
-Tulee kadunpuoleisten tonttien olla kvellitettuja ja liittyä liian tasoon kadun pintaan. Tonttien osalle saa sijoittaa sisätilojen, katekattuja ja takamuren rajatusta etukästä.
-Umpikorttelissa rakennus jalla julkisivunauhan tulee muodostaa kadun varheen yhenäinen katkematron massa. Julkisivu tulee jäsennellä erillisin osiin, joiden tulee poiketa välillä osista vaadittua materiaalin väri, aukotus ja arkkitehtuuria varoimalla.
-Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääsääntöisesti paikalla muurattuja rakenteita, lasikkaita ja sinkkiseisiä materiaaleja ja järjestelmiä. Elementtijulkisivu ei sallita julkisivujen näkyvissä osissa näyttäviä enimmäisissä kerroksessa.
-Oleskelu- ja pih-alueet, paikoitusalueet ja kentät rajataan istutuksen ja rakennuksen sekä päällystetään laadukkaan materiaalein.
-Rakennettaessa kiinni julkiseen yleiseen tilaan, aukion tai pääkadun varheen katutasokerroksin tulee sijoittaa liiketiloja ja yhteistyötiloja.
-Porrastarvekkeita ei saa sijoittaa katutasoon.
-Asunonhuoneiden sekä asuntojen sisäankkitynjä tulee avata kadun puolelle.
-Parvekerakaisu kadun puolella tulee toteuttaa sisäänvedettyinä, ranskalaisina parvekeina ja vain yksittäisinä poikkeuksina ulkoparvekerakaisina.
-Pyöräpölköistä osa tulee rakentaa katettuna ja sisätiloihin.

Rakennuskohteen AK-korttelialueilla

-Saa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 20% kerrosalasta asuinista palvelu-, asuntojen ukopuolista varasto-, huolto-, talous- ja teknisiä tiloja, yhteistyötiloja sekä porrashuoneet yli 15 k-m² ylittävällä osalla kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
-Tulee rakentaa asukkaiden yhteistyötiloja, kerho- ja harrastustiloja, talousaloja, pesuloita ja kuivaustiloja vähintään se määrä, joka vastaa 1,5% rakennuskohteesta.
-Tulee asuntojen yhteenliitettyä huoneistolaista vähintään 30 % olla parhassuunniteltu. Parhassuunniteltu huoneistolaista 3h-kt tai 3h-kt ja sitä huoneistolaista suuremman asunon, joiden huoneistola on yli 60 m². Yksiodon osuus asuntojen lukumäärästä saa olla enintään 25%.
-Tulee korttelin rakennuksiin sallia teknisten verkostojen, sähköjärjestelmien ja tietokoneverkostojen sijoittaminen.
Kaavan merkityn rakennuskohteen lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

AK 1704, 1711 ja 1712:

Julkisivun päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Tällöin säilyä tulee olla vähintään viisi. Naistenmatkankantien varheen sijoittavien tonttien julkisivumateriaali tulee olla muurattu tiili, metalli tai erittäin laadukkaasti suunniteltu betonielementtikorotus.
Julkisivu Damaskinvarressa tulee pohjalla niin, että rakennuksen ja kadun välin syntyy eri syvyyttä etupöytä katualueen jatkeksi. Pöytä ei saa adalta. Syntyvien katualueen laajenemisiin tulee istuttaa pihvi ja istutuksia.
-kpi-merkinnällä varustetuilla rakennusaloilla asunot tulee toteuttaa kaupunkipenttilä. Asunnoilla tulee olla oma sisäankkitynjä kadulla. Julkisivu tulee veroida asunnoilla.
AK 1704, 1711 ja 1712:
Julkisivun päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Tällöin säilyä tulee olla korttelittain vähintään viisi. Korttelin sisäosien sijoittuvien rakennusten, jotka eivät rajoitu pääkadun varheen tai puistikäytävään varheen tulee olla yleismääräyksen mukaan.
-Puiston vastaisilla tontin osilla korttelipohjan tulee aueta rakennusten välillä puiston suuntaan. Katutasoa tulee elävöittää puiston varheen sijoitettavilla yhteistyötiloilla ja sisäankkitynjällä.

Katut

Kulunkin korttelin on sijoitettava:
-Vähintään yksi vierhakat,
-Vähintään yksi kattoterassi, johon on kulku ylempään kerrostaoson kautta.
-Vähintään yksi harjakattainen rakennusosa tai -massa.
IV-konehuoneet ja muut tekniset huoneet katolla tulee sijoittaa vesikattorakenteiden sisään rakennuksen ulkolle tai ympärön kerroksen.

Yleismääräykset Ju 2:

Piha- ja paikoitusalueet tulee liittää katualueisiin laadukkaan istutusaluein ja pintamateriaalin sekä tarvittaessa lukumääräisesti.
Alueen sisäinen kevyen liikenteen yhteys kaupparekusten välillä sekä kaupan sisäankkitynjällä joukkoliikennepaikoille tulee toteuttaa asemakaavassa ohjeisin merkinnön osoitetulla tai muulla luvullisella tavalla.

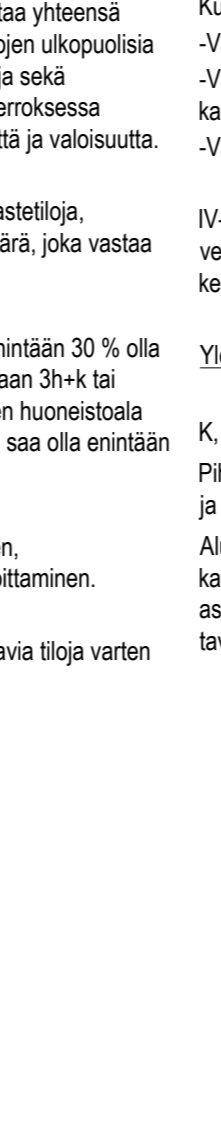
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.

PIRKKALAN KUNTA
Maankäyttö
14.8.2024
Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen Arkkitehti Santteri Penttilä

Partolan ja Pakkalankulman asemakaavan muutos

PIRKKALAN KUNTA PL 1001 33661 PIRKKALA	Suunn. Santteri Penttilä 14.8.2024	ETRS-GK34 N2000
Vuokien kunnantilalla OAS Yhteyshenkilö: Ossi Ossi Ossi Ossi Luonnos: Jukka Ossi Luonnos: Jukka Ossi Ehdotus: Jukka Ossi Ehdotus: Jukka Ossi	13.2.2024 8:45 12.2.2024 8:32 20.3.2024 4:20 22.3.2024 8:11 25.28.2024 xx.xx.2024 xx.xx.2024	No 277 Mittakaava 1:1000

EHDOTUS



017 Partola

