

# 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 korttelit 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



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Palvelurakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 10000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavaa tilaa. Korttelin 1700 tontille 2 varataan 100 k-m<sup>2</sup> yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusala.



Lähivirkistysalue. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsäalue ja osa ekologista verkostoa. Alue tulee säilyttää puustoisena yhtenäisenä metsäalueena. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsänhoidollisia toimenpiteitä tai rakentamista, joilla vaarannetaan kohteen suojeluarvojen säilyminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien rakentaminen.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

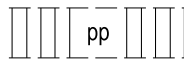
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



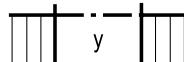
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



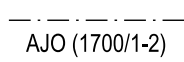
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



AJO (1700/1-2)

Ajoyhteys. Suluissa oleva merkintä osoittaa tontit, joille kulku kyseisen alueen kautta on sallittu.



Istutettava alueen osa.

hule-1

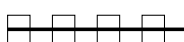
Korttelialueelle on rakennettava hulevesien viivytystilavuutta 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisematöntä pintaa kohden.

hule-2

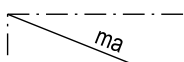
Alue, jolle tulee tehdä allas- tai ojanneratkaisu viivyttämään huleveden kulkeutumista ja parantamaan veden laatua. Viivytysjärjestelmä tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti sovittaen se puiston rakenteisiin, kulkukäytäviin ja muuhun virkistyskäyttöön.

hule-3

Alue, jolle tulee tehdä rakennusaikainen hulevesien viivytys- ja käsittelyjärjestelmä ennen asemakaava-alueen kortteli- ja katuelueiden maanrakennustöiden aloitusta.

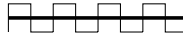


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



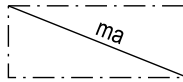
Alueen osa, jolla sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



maantietojärjestelmien alustusta.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Alueen osa, jolla sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys- ja teknisten tilojen rakentaminen.

Ohjellinen tontin/rakennuspaikan raja.

(1708, 1711)

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Kunnanosan raja.

[1712/2]

Hakasuluissa olevat numerot osoittavat tontit, joille tontin autopaikkoja saa sijoittaa.

Osa-alueen raja.

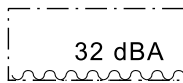
ty50%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuustiloja varten.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kunnanosan numero.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan asuinhuoneistoissa on oltava vähintään luvun osoittama.



Asunnon julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ylittäessä 65 dB asunnon on avauduttava myös julkisivun puolelle, jolla kohdistuva keskiäänitaso on < 65dB ja tuuletus on järjestettävissä tämän julkisivun puolelta.

Melutasot parvekkeilla eivät saa ylittää valtioneuvoston ohjearvoja LAeq 7-22 <55 dB ja LAeq 22-7 <45 dB. Mahdollisten parvekkeiden tulee olla Naistenmatkankien katualueen puoleisilla rakennuksen sivuilla lasitettu ja akustoitu siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

Kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää liike-, toimisto ja työtiloina.

Autosuojatilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Merkintä osoittaa rakennuksen tai sen osan kerrosluvut, joita rakennusalalle tulee vähintään sijoittaa.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:

##### Autopaikat:

YU	1 ap/125 k-m2
Liike- ja toimistotilat	1 ap/80 k-m2
AK asuminen	1 ap/110 k-m2
solut/opiskelu	1 ap/200 k-m2
palvelu/seniori/ARA	1 ap/120 k-m2
rivitalot	1 ap/asunto

##### Polkupyöräpaikat:

Liike- ja toimistotilat	1 pp/80 k-m2
Asuminen	1 pp/40 k-m2

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroitaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhta yhteiskäyttöautoa kohden. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30% pysäköintinormista.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

017  
Part  
1700

1

MUSTIMÄEN

19000

lt3%

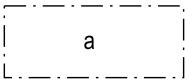
a1800

IV

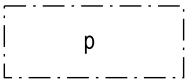
IV-VI



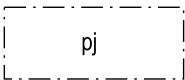
Rakennusala.



Alueen osa, jolle saa rakentaa autopaikoitusta.



Alueen osa, jolle saa rakentaa pysäköimispaikan.



Alueen osa, jolle saa rakentaa polttoineen jakeluaseman.

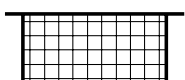


Alueen osa, jolle asuinrakennukset tulee toteuttaa kaupunkientalorivinä.

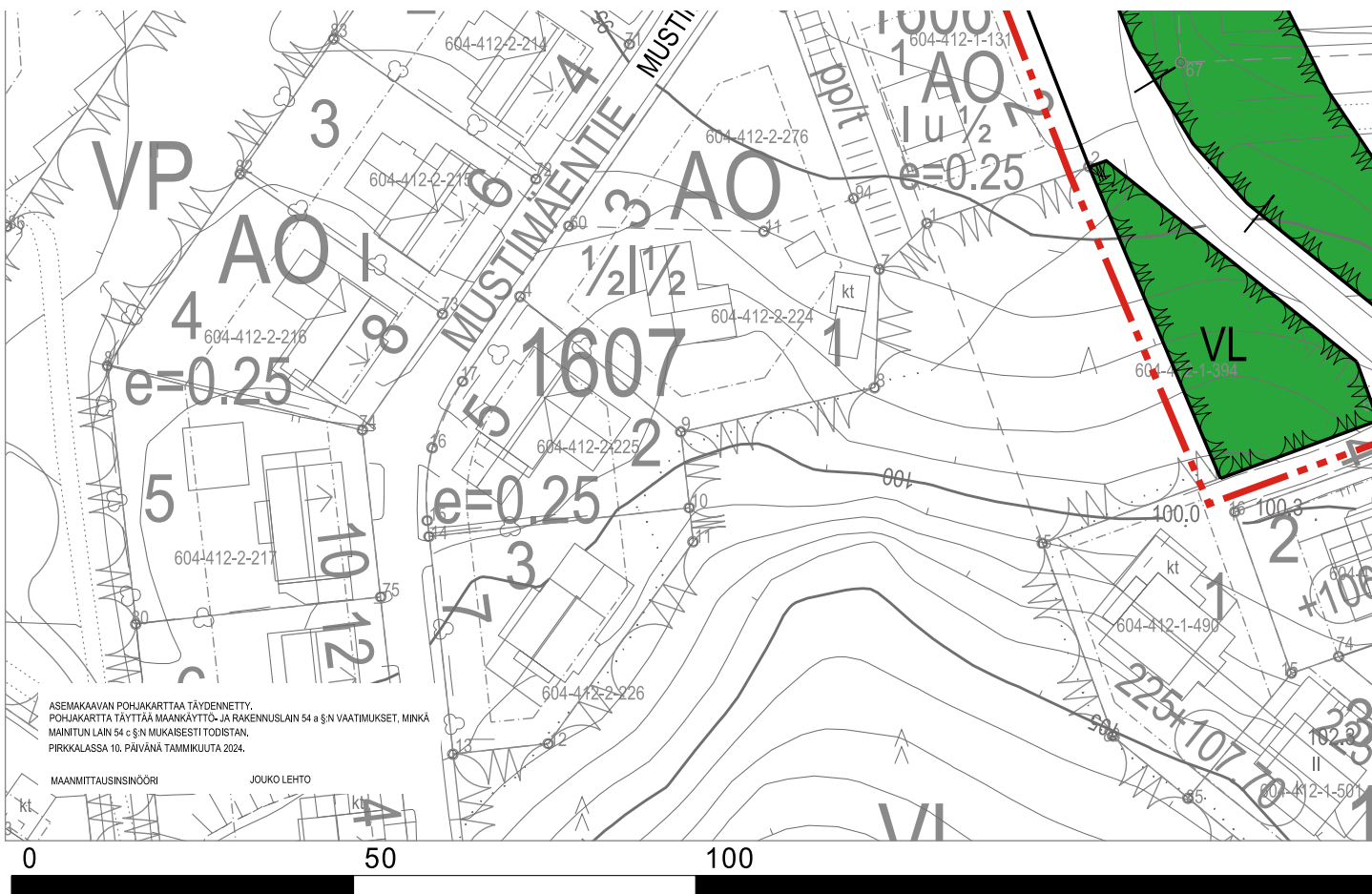
Katu.

jl

Joukkoliikenteelle varattu katu.



Katuaukio/tori.



### Yleismääräykset Ju-1:

#### AK-korttelialueet yleensä:

- Asemakaavaa koskien on laadittu rakentamistapaohje RTO 277, joka on asemakaavan liitteenä.
- Alueelle rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa laatia koko korttelin käsittävä yleissuunnitelma, jossa esitetään massoittelu, vaihteittainen rakentaminen, pihasuunnitelma piha-alueineen sekä autopaikat.
- Korttelialueelle rakennettaessa rakennusten tulee yleensä rajautua rakennusalan katualueiden puoleisiin rajoihin.
- Tulee kadunpuoleisten tontinosien olla kivettyjä tai laatoitettuja ja liittyä ilman tasoeroa kadun pintaan. Tontin osalle saa sijoittaa sisääntuloportaita, -katoksia ja tukimuurein rajattuja istutuksia.
- Umpikortteleissa rakennus ja/tai julkisivunauhan tulee muodostaa kadun varteen yhenäinen katkeamaton massa. Julkisivu tulee jäsenellä erillisiin osiin, joiden tulee poiketa viereisistä osista vaadittua materiaalin väriä, aukotusta ja arkkitehtuuria varioimalla.
  - Julkisivumateriaaleina tulee käyttää pääsääntöisesti paikalla muurattuja rakenteita, laadukkaita ja elinkaarikestäviä materiaaleja ja järjestelmiä. Elementtijulkisivuja ei sallita julkisivujen näkyvissä osissa neljässä ensimmäisessä kerroksessa.
- Oleskelu- ja piha-alueet, paikoitusalueet ja kentät rajataan istutuksin ja rakennuksin sekä päällystetään laadukkaita materiaalein.
- Rakennettaessa kiinni julkiseen yleiseen tilaan, aukion tai pääkadun varteen katutasokerroksiin tulee sijoittaa liiketiloja sekä yhteystiloja.
- Asuntoparvekkeita ei saa sijoittaa katutasoon.
- Porrashuoneiden sekä asuntojen sisäänkäyntejä tulee avata kadun puolelle.
- Parvekeratkaisut kadun puolella tulee toteuttaa sisäänvedettyinä, ranskalaisina parvekkeina ja vain yksittäisinä poikkeuksina ulokeparvekeratkaisuin.
- Pyöräpaikoista osa tulee rakentaa katettuina ja sisätiloihin.

-Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja olemassa olevien rakennusten sisätiloissa ja että uusien rakennusten tärinä ja runkomelu ovat tavanomaisin suunnittelu- ja rakenneratkaisuin hallittavissa.

-Rakennettaessa korttelialueille tulee rakenteellisesti huomioida raitiotien tärinä ja runkomelu, sekä varustaa rakennukset riittävin vaimennusrakentein.

#### AK 1604:

- Julkisivujen päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Tiilen sävyjä tulee olla vähintään viisi. Naistenmatkantien varteen sijoittuvan tornin julkisivumateriaali tulee olla muurattu tiili, metalli tai erittäin taidokkaasti suunniteltu betonielementtiakuori.
- Julkisivu Damaskikadun varressa tulee polveilla niin, että rakennusten ja kadun väliin syntyy eri syvyisiä etupihoja katualueen jatkeeksi. Pihoja ei saa aidata. Syntyviin katualueen laajennuksiin tulee istuttaa puita ja istutuksia.
- kpt -merkinnällä varustetuille rakennusaloille asunnot tulee toteuttaa kaupunkientalorivinä. Asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti kadulta. Julkisivu tulee varioida asunnoittain.

#### AK 1704, 1711 ja 1712:

- Julkisivujen päämateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili. Tiilen sävyjä tulee olla kortteleittain vähintään viisi. Korttelin sisäosiin sijoittuvien rakennusten, jotka eivät rajoitu pääkadun varteen tai puistokäytävän varteen tulee olla yleismääräyksen mukaan.
- Puiston vastaisilla tontin osilla korttelipihojen tulee aueta rakennusten välistä puiston suuntaan. Katutasoa tulee elävoittaa puiston varteen sijoitettavilla yhteistiloilla ja sisäänkäynneillä.

#### Rakennusoi

-Saa asema enintään 20 varasto-, huoneporrashuone edellyttäen,

-Tulee rakentaa talosaunoja, 1,5% rakenn

-Tulee asun perheasunto 3h+kt ja sitä on yli 60 m2 25%.

-Tulee korttelin sähkönjakel

Kaavaan me ei tarvitse ra



ttama tärinä  
 lemassa  
 n tärinä ja  
 suin  
 nioida  
 itävän

#### Rakennusoikeus AK -korttelialueilla

-Saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 20% kerrosalasta asumista palvelevia, asuntojen ulkopuolisia varasto-, huolto-, talosauna- ja teknisiä tiloja, yhteistiloja sekä porrashuoneet yli 15 k-m2 ylittävältä osalta kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.

-Tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja; kerho- ja harrastetiloja, talosaunoja, pesuloita ja kuivaustiloja vähintään se määrä, joka vastaa 1,5% rakennusoikeudesta.

-Tulee asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään 30 % olla perheasuntoja. Perheasunnoksi lasketaan huoneluvaltaan 3h+k tai 3h+kt ja sitä huoneluvaltaan suuremmat asunnot, joiden huoneistoala on yli 60 m2. Yksidiöiden osuus asuntojen lukumäärästä saa olla enintään 25%.

-Tulee korttelin rakennuksiin sallia teknisten verkostojen, sähkönjakelumuntamon ja tietoliikennekeskuksen sijoittaminen.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

#### Katot

Kuhunkin kortteliin on sijoitettava:

- Vähintään yksi viherkatto,
- Vähintään yksi kattoterassi, johon on kulku ylemmän kerrostason kautta,
- Vähintään yksi harjakattoinen rakennusosa tai -massa.

IV-konehuoneet ja muut tekniset huoltotilat katolla tulee sijoittaa vesikattorakenteiden sisään rakennuksen ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

#### Yleismääräykset Ju-2:

K, KM

Piha- ja paikoitusalueet tulee liittää katualueisiin laadukkain istutusaluein ja pintamateriaalein sekä tarvittaessa tukimuuriratkaisuin.

Alueen sisäinen kevyen liikenteen yhteys kauppakeskusten välillä sekä kaupan sisäänkäynneiltä joukkoliikennepysäkeille tulee toteuttaa asemakaavassa ohjellisin merkinnöin osoitetusti tai muulla turvallisella tavalla.

li. Tiilen  
 n sijoittuvan  
 erittäin

rakennusten  
 keeksi. Pihoja  
 ttaa puita ja

e toteuttaa  
 ynti kadulta.

li. Tiilen  
 osiin  
 en tai  
 n.  
 rakennusten  
 n varteen

PIRKKALA  
 Maankäyttö  
 14.8.2024

Kaavoitus

Partola



Vireille k  
 OAS Yh  
 Osallistu  
 Luonnos  
 Luonnos  
 Ehdotus  
 Ehdotus

1709

K II

yr

e=0.5

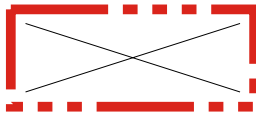
kt

90.3

90.0

261

11



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

PIRKKALAN KUNTA

Maankäyttö

14.8.2024

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen Arkkitehti Santeri Kortelahti

## Partolan ja Pakkalankulman asemakaavan muutos

ETRS-GK24 N2000



PIRKKALAN KUNTA

PL 1001

33961 PIRKKALA

Suunn. Santeri Kortelahti

14.8.2024

Nro 277

Mittakaava 1:1000

Vireille kunnanhallitus

13.2.2024 § 45

OAS Yhdyskuntalautakunta

12.3.2024 § 32

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

20.3. - 22.4.2024

Luonnos yhdyskuntalautakunta

22.5.2024 § 61

Luonnos nähtävillä

29.5-28.6.2024

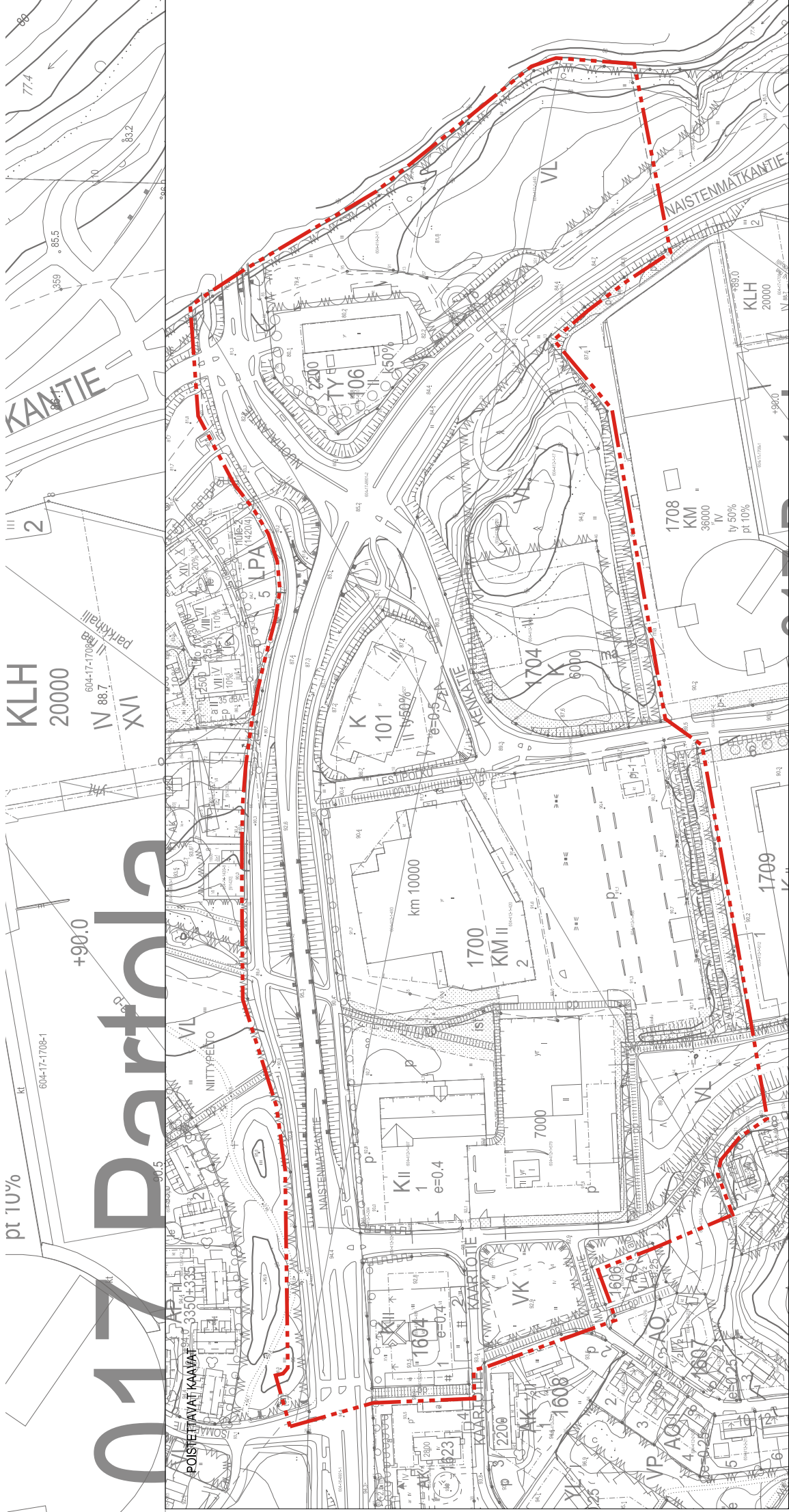
Ehdotus yhdyskuntalautakunta

xx.xx.202x

Ehdotus kunnanhallitus

xx.xx.202x

# EHDOTUS



KLH 20000  
IV 88.7  
XVI

+90.0

pt 10%

604-17-1708-1

KANTIE

2

Parkkialli

5 LPA

106

101

1700

1704

1708

1709

1706

1707

1708

1709

# 017 Pori

POISTETTAVAT KAAVAT

3350-335

NIITYPILTO

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

NAISTENMATKANTIE

KAARITIE

1604

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

1696

1697

1698

1699

1700

1701

1702

1703

1704

1705

1706

1707

1708

1709

1710

1711

1712

1713

1714

1715

1716

1717

1718

1719

1720

1721

1722

1723

1724

1725

1726

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1734

1735

1736

1737

1738

1739

1740

1741

1742

1743

1744

1745

1746

1747

1748

1749

1750

1751

1752

1753

1754

1755

1756

1757

1758

1759

1760

1761

1762

1763

1764

1765

1766

1767

1768

1769

1770

1771

1772

1773

1774

1775

1776

1777

1778

1779

1780

1781

1782

1783

1784

1785

1786

1787

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

1796

1797

1798

1799

1800

1801

1802

1803

1804

1805

1806

1807

1808

1809

1810

1811

1812

1813

1814

1815

1816

1817

1818

1819

1820

1821

1822

1823

1824

1825

1826

1827

1828

1829

1830

1831

1832

1833

1834

1835

1836

1837

1838

1839

1840

1841

1842

1843

1844

1845

1846

1847

1848

1849

1850

1

