

Puntusranta

Pohjoinen

KORTTELISUUNNITELMA

Puntusrannan pohjoisen alueen
kortteleille 27-38

Mertatie, Onkitie, Katiskatie ja Haavitie

Hyväksytty 6.9.2024

Päivi Cainberg

kaupunkisuunnittelupäällikkö

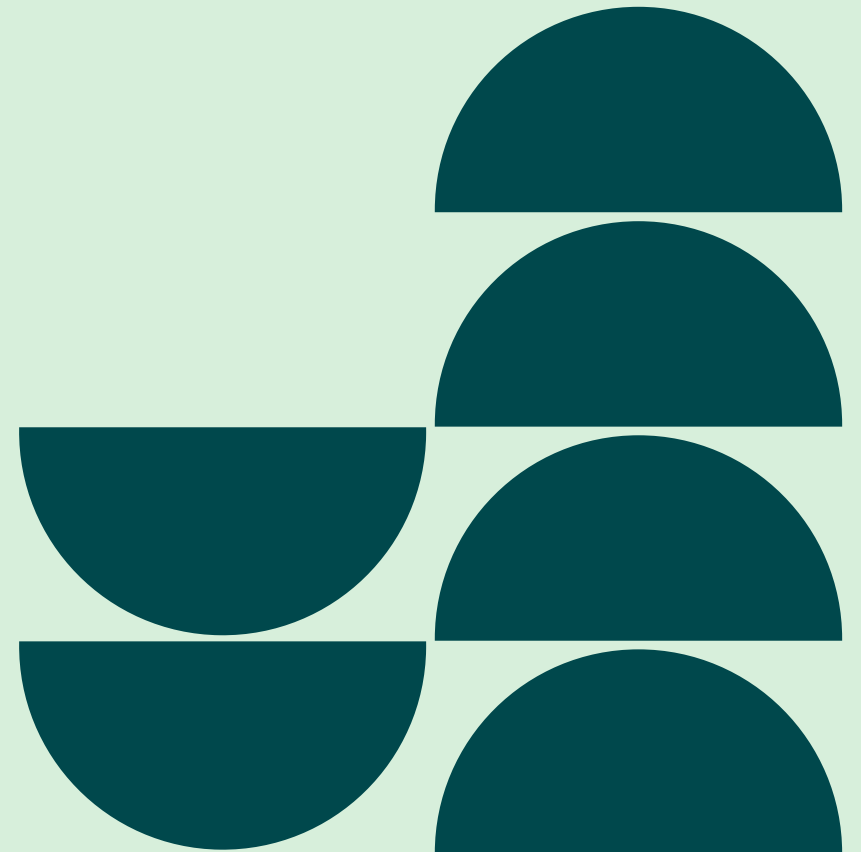


Yleistä

Näillä rakentamistapaohjeilla pyritään antamaan puitteet perusolemukseltaan yhtenäiselle uudisrakentamiselle. Näiden ohjeiden lisäksi on noudatettava rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä, palomääräyksiä, asemakaavaa sekä tontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen ehtoja.

Asemakaava löytyy toistaiseksi osoitteesta <https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/> kohdasta Puntusranta.

Tämä asiakirja muodostuu alkupuolen yleisestä osasta sekä loppupuolen korttelikohtaisista ohjesivuista.

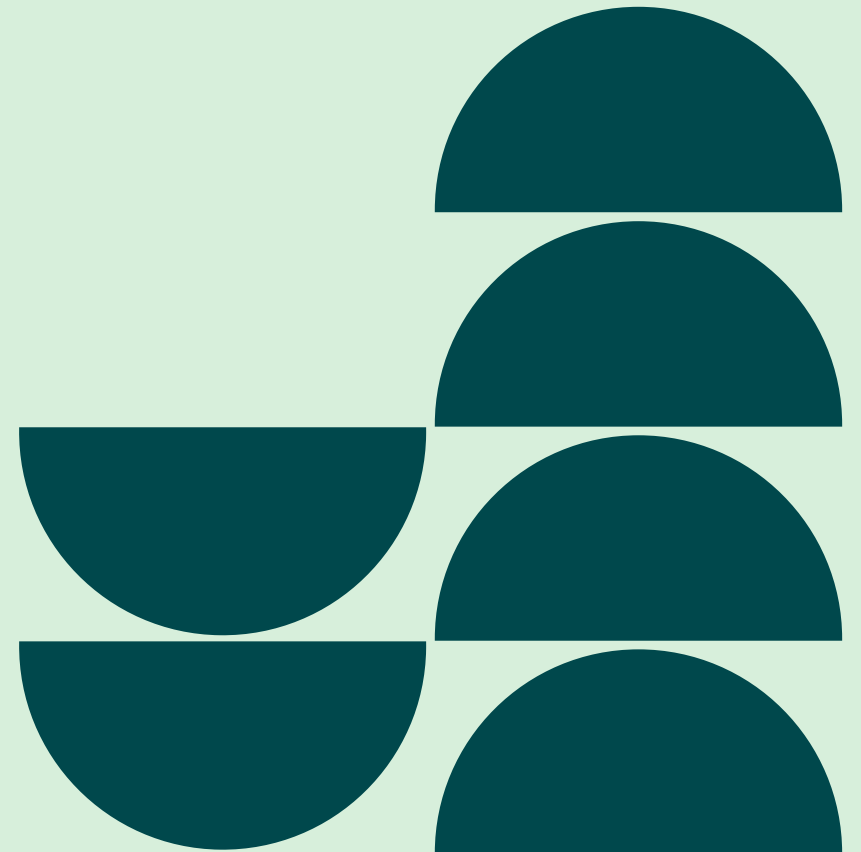


Alueella on asemakaavan mukaisesti AO- ja AP-kortteleita.

AO tarkoittaa erillispientalojen korttelia ja on pääasiassa tarkoitettu omakotirakentajille. Valtaosa alueen kortteleista on tällaisia.

AP tarkoittaa asuinpientalojen korttelia ja on pääasiassa tarkoitettu ammattirakentajille. Näitä ovat korttelit 27, 28, 35 ja 36 sekä yksi tontti korttelissa 30.

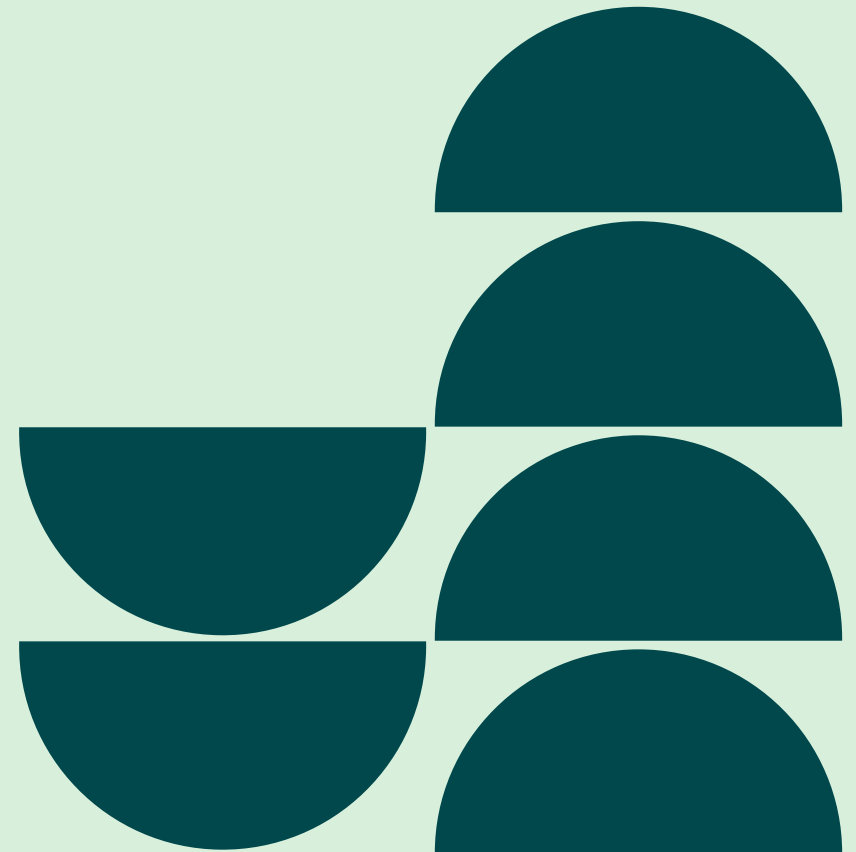
Nämä käyttötarkoitukset on esitetty jäljempänä olevien korttelikohtaisten ohjeiden otsikossa.



Mikäli korttelisuunnitelmassa ei muuta määrätä, tulee päärakennuksen (=asuinrakennuksen) etäisyyden tontinrajasta olla vähintään 4 metriä.

Mikäli korttelisuunnitelmassa ei muuta määrätä, tulee erillisen piharakennuksen (autokatos, autotalli tai muu talousrakennus) etäisyyden tontinrajasta olla vähintään 2 metriä. Mikäli tontinrajan puoleiseen piharakennuksen osaan sijoittuu huoneistoalaan laskettavia asuintiloja, tulee etäisyyden olla vähintään 4 metriä.

Piharakennus voi olla kytketty asuinrakennukseen, ellei muuta määrätä. Enimmäiskoko erilliselle piharakennukselle on 7,5 x 11,0 metriä. Sen tulee olla yksikerroksinen ja korkeudeltaan alisteinen päärakennukselle.

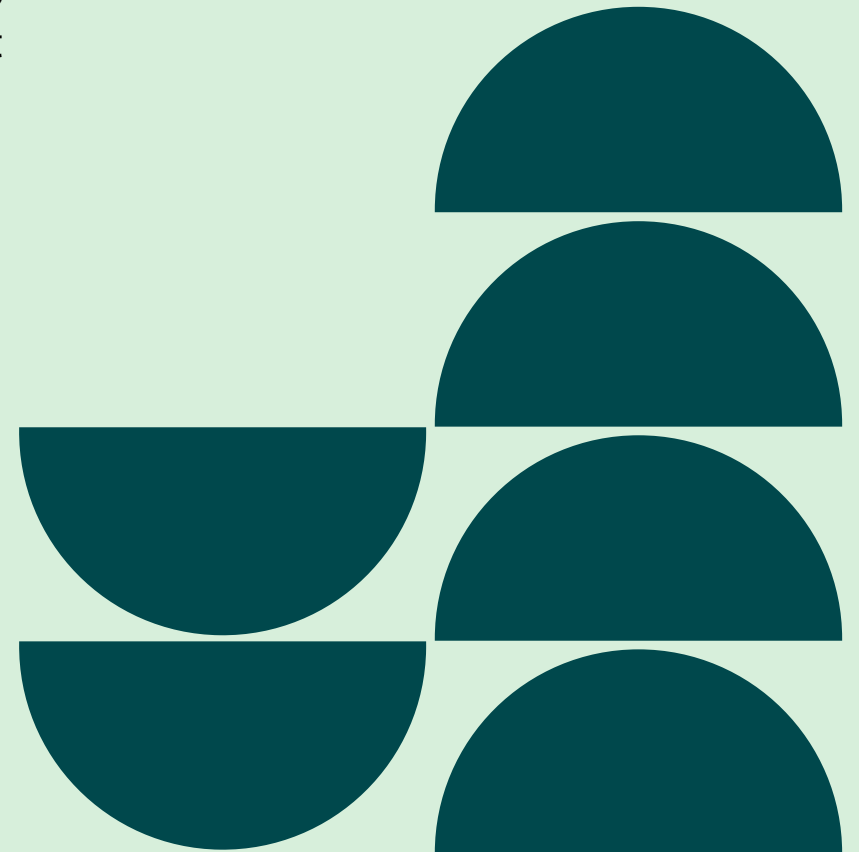


Asuinrakennukseen liittyvä ja sen julkisivulle alisteinen, pienialainen (enintään 1,8m x puolet enintään puolet julkisivumitasta) avokuisti/katos tulee sijoittua etäisyysvaatimuksista poiketen rakentamisen alan ulkopuolelle. Muut kuistirakenteet tulee sijoittaa tämän ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa ja leikkauskuvissa tulee esittää naapuritontit/alueet riittävässä laajuudessa mm. hulevesien hallinnan varmistamiseksi.







Kortteleissa 34, 37 ja 38 sallitaan paritalojen rakentaminen. Muille AO-tonteille paritaloa ei sallita.

Alueen sokkelikorot ilmoitetaan rakentajille erikseen.



Merkinnät ja selitteet

MERKINNÄT

-  Raja, johon päärakennusrakennettava kiinni
-  Raja, johon erillinen piharakennus rakennettava kiinni
-  Nuoli osoittaa, mihin suuntaan päärakennuksen lapekaton tai murretun harjakaton päälape laskee
-  Nuoli osoittaa, mihin suuntaan piharakennuksen lapekaton tai murretun harjakaton päälape laskee
-  Harjakattoisen päärakennuksen harjasuunta
-  Harjakattoisen piharakennuksen harjasuunta




Rakentamisen alue



Tontin muu ala

LIITTYMÄT

-  Ajoliittymä, enimmäisleveys 6 metriä



Infraliittymäpisteet (punainen=jätevesi, vihreä=sadevesi, sininen=vesi)

Merkinnät ja selitteet

AJORATA

Ajoradan ja tontinrajan väliset alueet tulee hoitaa nurmialueena

AITAAMINEN

Kadunpuoleinen tontinraja tulee aidata. Muiden rajojen aitaaminen vapaa, aidan korkeus kuitenkin enintään 160 cm.

Kortteli 27-31: lauta-aita, sijoitus tontin puolelle

Korttelit 32-37: pensasaita, jonka istutuslinja tulee sijoittaa 80cm tontin puolelle

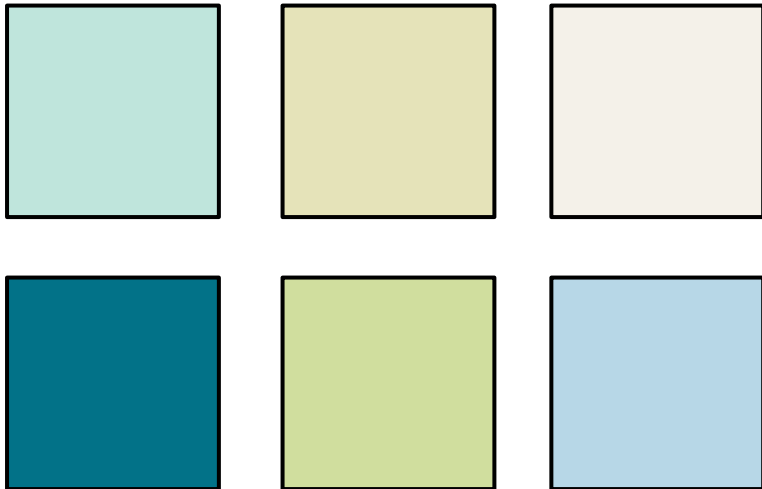
POSTILAATIKOT

Erillinen postin ohje: opas postilaatikoiden ja laatikkoryhmien sijoittamiseen

Esimerkkejä julkisivuvärien luonteesta

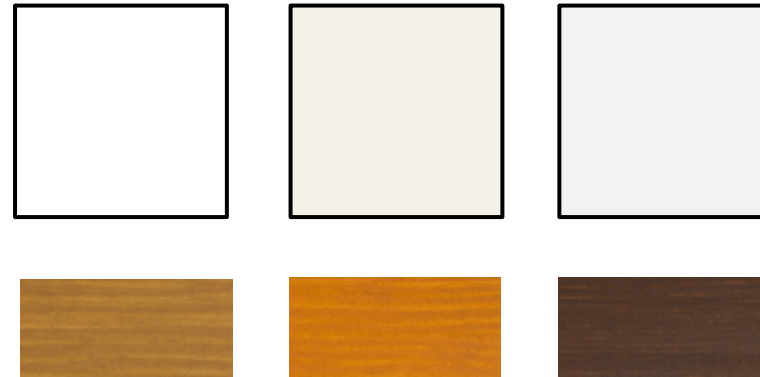
KORTTELIT 27 ja 35-38

Päävärit sinistä ja vihreää, sekä niiden erilaisia sekoituksia. Tontin asuin- ja talousrakennukset voivat olla keskenään saman- tai eriväriset.



KORTTELIT 28-34

Asuinrakennuksen päävärin tulee olla valkoinen tai taitettu valkoinen. Asuinrakennuksen tehosteosat sekä talousrakennus kuultokäsiteltyä puuta.



Kattomuodot



1:2,5

1:2

1:1,5



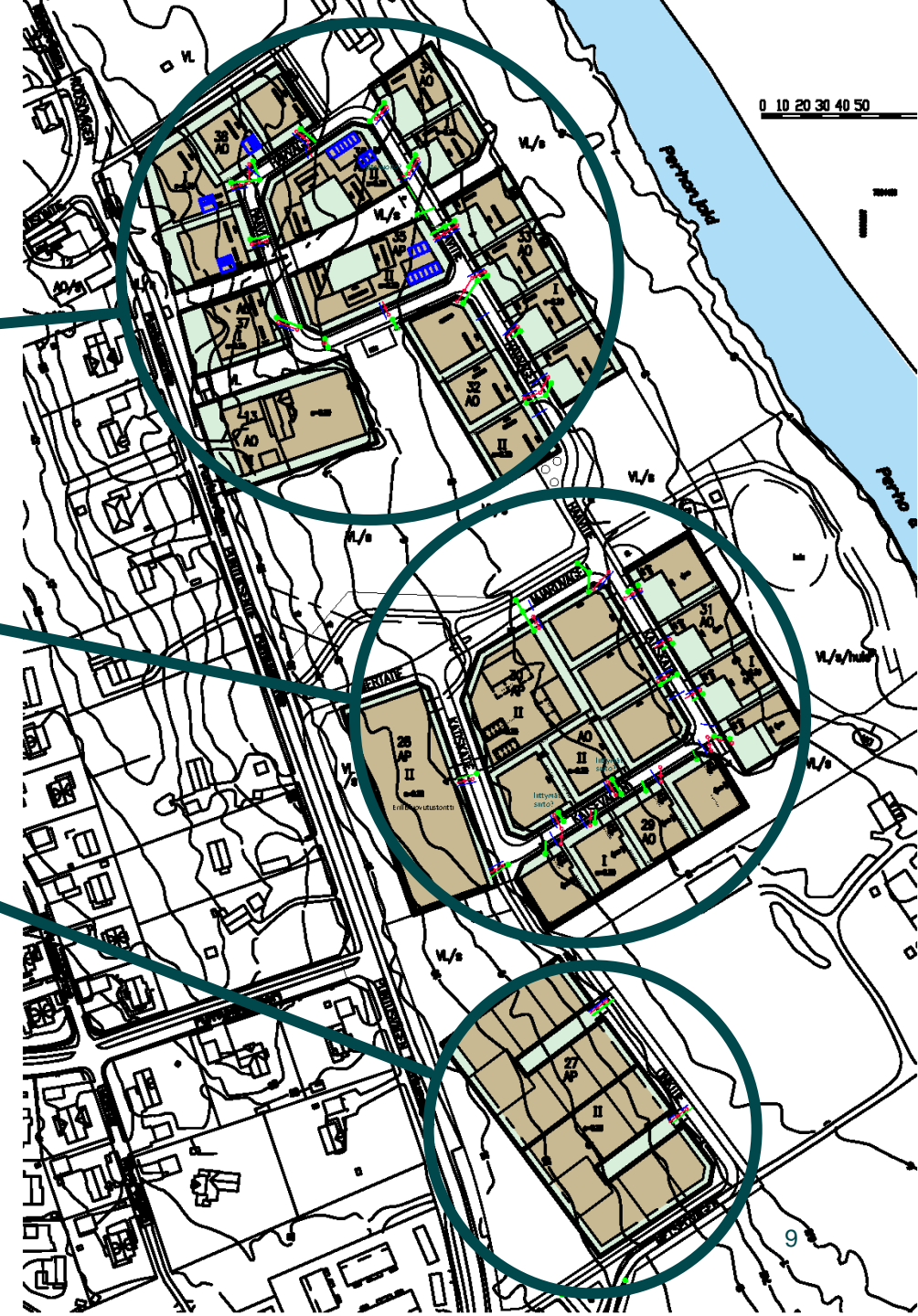
1:10

1:4

Harjakattoisia taloja

Lapekattoisia taloja

Harjakattoisia taloja



Kerrosluvut

Vihreä: 1 krs

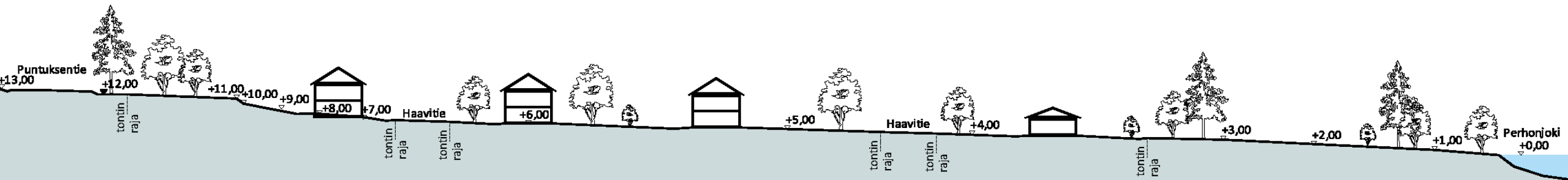
Keltainen: 2 krs

Kaksikerroksisen rakennuksen toisessa kerroksessa vähintään 50% alasta tulee osoittaa tai olla toteutettavissa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

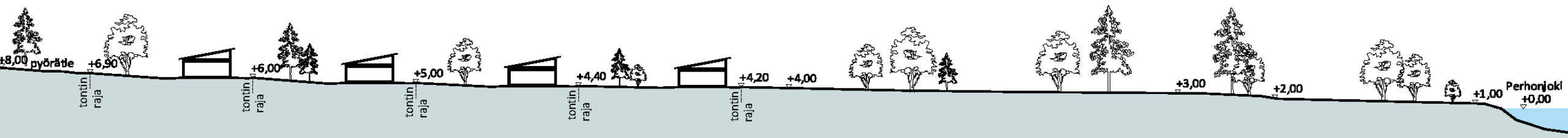
Vähintään toiseen pätyyn tulee 2. kerroksen tasolla toteuttaa ikkuna.



Alueleikkaukset



Korttelit 37, 35 ja 33



Kortteli 29

KORTTELI 27 AP

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	tummanharmaa tai musta
Muoto	harjakatto 1:2 – 1:1,5

JULKISIVUT

Materiaali	puu
Väritys	s. 7 mukaan pääsääntöisesti sinisen ja vihreän sävyjä

KERROSLUKU

Päärakennus	2
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen
--------	-----------

MUUTA

Yhtiömuotoisen rakentamisen kortteliin tavoitellaan pienimittakaavaista rakentamista, jossa asuinrakennukset ovat pieniä omakotitaloja, jotka muodostavat piharakennusten kanssa suojaisia pihoja.

Rakennukset voidaan rakentaa tonttien välisiin rajoihin kiinni, kun palo-osastoinnit huolehditaan määräysten mukaisesti.



Havainnekuva kortteliin 27 tavoitellusta mittakaavasta ja ilmeestä

KORTTELI 28 AP

ERILLISLUOVUTUSTONTTI

Tontti luovutetaan luonnosehdotusten perusteella valittavalle rakentajalle.

TAVOITTEITA JA KRITEREJÄ

Rinnetontin erityispiirteiden huomioiminen, kuten rakennusten luonteva sijoittuminen maastoon, esteettömyys ja korkeiden umpinaisten sokkelien välttäminen.

Hulevesien hallinta ja kasvillisuuden määrä tontilla.

Toimivan ja viihtyisän asuinkorttelin toteuttaminen, jossa yhteistilat ja -piha-alueet ovat helposti saavutettavissa ja toisaalta yksityisyys toteutuu myös asuntopihoilla.

Rakennusoikeuden tehokas käyttö siten, että korttelin mittakaava pysyy inhimillisenä.

Asemakaavan mukaisuus ja ratkaisujen toteutettavuus.

Ekologisten näkökulmien huomioiminen.



KORTTELI 28 AP ERILLISLUOVUTUSTONTTI

VAADITTAVAT LUONNOSASIAKIRJAT

Asemapiirros 1:500 / 1:200

- Tontin rakennusten ja toimintojen sijoittuminen rinnemaastoon ja ympäristöönsä
- Alustava rakennusoikeuslaskelma, asuntolaskelma ja autopaikkalaskelma

Pohjapiirrokset 1:200

- Asuntojen perusratkaisut, esteettömyys ja palo-osasoinnit

Alueleikkaus 1-2 kpl 1:200

- Rakennusten liittyminen rinnetontin maastonmuotoihin ja ympäristöön
- Esitettävä ainakin itä-länsi-suuntainen leikkaus, jossa näkyy Katiska- ja Puntuksentiet

Keskeiset julkisivut 1:200

- Julkisivujen perusratkaisut luonnosmaisesti ja sijoittuminen maastoon (mm. sokkelit)

Havainnekuvia väh. 2 kpl

- Vähintään yksi ilmakuva koko tontista kokonaisuuden havainnollistamiseksi
- Vähintään yksi havainnekuva jalankulkijan perspektiivistä alueen mittakaavan esittämiseksi



KORTTELI 29 AO

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	musta
Muoto	lapekatto 1:10 – 1:4

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Pääväri	valkoinen tai taitettu valkoinen
Muut värit	kuultokäsitelty puu (tehosteosat ja talousrakennukset)

KERROSLUKU

Päärakennus	1
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen tai kytketty
--------	------------------------



KORTTELI 30 AO ja AP

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	harmaa tai tummanharmaa
Muoto	lapekatto 1:10 – 1:4

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Pääväri	valkoinen tai taitettu valkoinen
Muut värit	kuultokäsitelty puu (tehosteosat ja talousrakennukset)

KERROSLUKU

Päärakennus	2
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen
--------	-----------

Kuvassa esitetty AP-tontin ohjeelliset paikat asuinrakennuksille ja autosuojalle



KORTTELI 31 AO

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	harmaa tai tummanharmaa
Muoto	lapekatto 1:10 – 1:4

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Pääväri	valkoinen tai taitettu valkoinen
Muut värit	kuultokäsitelty puu (tehosteosat ja talousrakennukset)

KERROSLUKU

Päärakennus	1
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen tai kytketty
--------	------------------------



KORTTELI 32 AO

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	harmaa tai tummanharmaa
Muoto	harjakatto 1:2 – 1:1,5

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Pääväri	valkoinen tai taitettu valkoinen
Muut värit	kuultokäsitelty puu (tehosteosat ja talousrakennukset)

KERROSLUKU

Päärakennus	2
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen tai kytketty
--------	------------------------



KORTTELIT 33-34 AO

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	harmaa tai tummanharmaa
Muoto	harjakatto 1:2,5 – 1:2

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Pääväri	valkoinen tai taitettu valkoinen
Muut värit	kuultokäsitelty puu (tehosteosat ja talousrakennukset)

KERROSLUKU

Päärakennus	1
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen tai kytketty
--------	------------------------

Korttelin 34 tonteille sallitaan omakotitalon tai paritalon rakentaminen



KORTTELIT 35-36 AP

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	harmaa tai tummanharmaa
Muoto	harjakatto 1:2 – 1:1,5

JULKISIVUT

Materiaali	puu
Väritys	s. 7 mukaan pääsääntöisesti sinisen ja vihreän sävyjä

KERROSLUKU

Päärakennus	2
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen
--------	-----------



KORTTELIT 37-38 AO

KATOT

Materiaali	vapaa
Väri	musta
Muoto	harjakatto 1:2,5 – 1:2

JULKISIVUT

Materiaali	vapaa
Väritys	s. 7 mukaan pääsääntöisesti sinisen ja vihreän sävyjä

KERROSLUKU

Päärakennus	1
Talousrakennus	1

AUTOTALLI/KATOS/TALOUSRAKENNUS

Tyyppi	erillinen tai kytketty
--------	------------------------

Tonteille **sallitaan** omakotitalon tai paritalon rakentaminen

