



MASKUN KUNTA



RAKENTAMISTAPA-OHJEET

PIIKSVUOREN ASEMAKAAVA III JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

2007



PL 52, 20781 Kaarina

AIRIX Ympäristö Oy
20.9.2007

1 Yleistä

1.1 Ohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistaohjeet koskevat kortteli-, katu- ja lähivirkistysalueita Piiksvuoren asemakaavan III ja asemakaavan muutoksen alueella Piiksvuoren asuntoalueen länsiosassa.

Kaava-alue rajautuu itä- ja pohjoisosistaan aiemmin kaavoitettuun ja rakentuneeseen Piiksvuoren alueeseen. Lounaassa kaava-alueen laaja lähivirkistysalue ulottuu Sepäläntielle saakka. Alueen jyrkkä länsirinne ei sovellu rakentamiseen.

Rakentamistaohjeet on tarkoitettu edistämään viihtyisän ja yhtenäisen asuinympäristön rakentamista. Rakentamista kaava-alueen rinteillä on syytä ohjata siten, että sijainnin ja maisematekijöiden asettamat lähtökohdat voidaan huomioida aluetta rakennettaessa. Samalla edistetään miellyttävän, kauniin ja omaleimaisen rakennetun miljööän syntymistä. Yhteiset periaatteet alueen rakentamisessa on tarkoitettu ennen kaikkea rakennussuunnittelijan ja rakentajan avuksi sopivan yksilöllisen ratkaisun valinnassa.

1.2 Ohjeiden vaikutukset

Alueen rakentamisen pohjana on **asemakaava**, jossa määrätään kortteleiden sekä katu- ja lähivirkistysalueiden muoto, sitovat rakennusalat, rakennusoikeus ja kerroskorkeudet.

Maskun kunnan **rakennusjärjestyksessä** on määritelty yleiset rakentamissäännökset kunnan alueella sekä toimenpiteiden luvanvaraisuus ja ilmoituskäytännöt.

Rakentamistaohjeet täydentävät näitä määräyksiä mm. rakennusten sijoituksen, suositeltavien rakennustyyppien, materiaalien, muotojen, värien sekä piha-alueiden ja istutusten suunnittelun osalta.

Ohjeet on asemakaava-alueelle hyväksynyt **Maskun rakennuslautakunta 27.9.2007**. Rakentamistaohjeiden toteuttamisen valvonnasta vastaa kunnan **rakennusvalvontaviranomainen**, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa. Poikkeukset eivät kuitenkaan saa vaarantaa rakennusryhmien tai korttelialueiden yhtenäistä yleisvaikutelmaa.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tulee neuvotella rakennustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista, jotta rakentajalla olisi ajoissa tieto siitä, mitä suunnitelmilta kyseisellä alueella vaaditaan. Piiksvuoren alueella rakennussuunnittelijan pätevyyden tulee olla vähintään A –luokkaa.

Rakentajan tulee huolehtia siitä, että rakennuksen **Maankäyttö- ja rakennuslain** pätevyysvaatimukset täyttävällä **suunnittelijalla** on käytössään nämä ohjeet sekä tiedot alueen asemakaavasta ja Maskun kunnan rakennusjärjestyksestä.

2 Korttelialueet

2.1 Yleistä

- Asemakaava sisältää viisi erillispientalojen (AO) korttelialuetta.
- Korttelialueilla on yhteensä 29 tonttia.

2.2 Asemakaavan määräykset

- Rakennukset tulee sijoittaa tontille noudattaen asemakaavassa esitettyjä sitovia rakennusaloja.
- Jokaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan. Lisäksi muutamille tonteille on osoitettu rakennusoikeus, joka on vähintään käytettävä (esim. 200). Piharakennusten rakennusoikeus sisältyy tontin tehokkuuslukuun.
- AO –rakennuspaikalle ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, autopaikat, pihajärjestelyt, ajoliittymä sekä rakennuspaikan liittyminen kunnallistekniseen verkostoon.
- AO –rakennuspaikalla on oltava vähintään kaksi autopaikkaa.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Rakennukset on sovittava oleviin maastonmuotoihin. Laajoja täyttöjä ei sallita.
- Rakennukset on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta.
- Rakennettaessa 5 m lähemmäksi naapurin tontin rajaa, ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm korkeudella.

2.3 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

Yleisohjeita

- Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennusosalalle siten, että ne muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät tonteilta lähivirkistysalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti lähimmän tontinrajan, katulinjan ja/tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti.
- Rakennukset tulee sijoittaa niin, että louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Tontin puusto, kasvillisuus ja maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Rakennukset tulee sijoittaa niin, että tontille jää tarpeeksi tarkoituksenmukaista ulko-oleskelutilaa aurinkoiseen ilmansuuntaan.
- Autosuoja ja/tai muu piharakennus tulee sijoittaa siten, ettei se hallitse maisemaa tai tontin sisääntulonäkymää.
- Postilaatikot on sijoitettava liitteenä olevan kartan mukaisesti. Postilaatikoiden tulee olla yhtenevät, yhteen riviin sijoitettuna samassa laatikkoryhmässä.

2.4 Asuinrakennukset

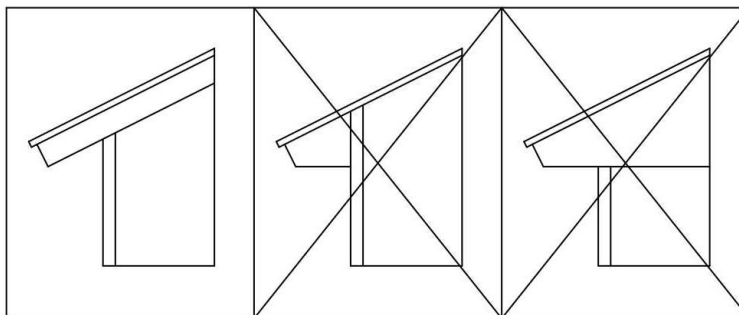
Yleisohjeita

- Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä. Rinnetontilla alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla suurempi.
- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne ilmeeltään, suuntaukseltaan, julkisivujen ja lattiatasojen porrastukseltaan sekä materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat ympäristöönsä sekä erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.

- Erityisesti länsirinteen yläosan korttelit näkyvät kauas valtatie 8:lle saakka. Niinpä on suositeltavaa, että alueen rakennukset ovat hahmotaan mahdollisimman yksinkertaisia ja rauhallisia.
- Korttelin 3066 tonteilla 1-5 ja korttelin 3058 tonteilla 3-6 rakennusten sijoittelu tulee tehdä liitteenä olevan havainnekuvan mukaisesti. Muiden tonttien osalta havainnekuva on ohjeellinen.

Katot

- Rakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia, aumakatto ei ole mahdollinen.
- Katonharjojen tulee olla korttelikohtaisesti lähes samansuuntaiset tai myötäillä viereistä katulinjausta. Harjan suuntausta valittaessa tulee huomioida myös viereisen tontinrajan suunta sekä maastonmuodot.
- Suositeltava rakennusten katemateriaali on harmaa tai musta betonitiili, huopa tai sileä pelti. Katemateriaali ja sen sävy tulee valita saman korttelialueen tai lähiympäristön rakentamistapaan sopivaksi.
- Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3 väliltä.
- Katosten, kuistien ym. pienempien katteiden kaltevuus voi olla 1:1,5 - 1:4 väliltä.
- Rakennuksiin ei saa tehdä torneja tai muita korkeudeltaan poikkeavia osia.
- Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.



Julkisivut

- Rakennusten julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeisiin seinäpintoihin, joiden yleisilmettä ikkuna- ja oviaukotus tukevat.
- Kortteleiden yleisilmeen tulee olla rakennusten pintamateriaalien ja värisävyjen osalta yhtenäisiä.
- Liitekarttaan rajatuilla korttelialueilla (kivitalot) rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea tiili tai rappauspinta.
- Muilla korttelialueilla rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous. Puuverhouksen tulee olla pääasiallisesti joko vaaka- tai pystysuuntainen.
- Julkisivujen pääasiallisena värinä tulee käyttää vaaleita harmaan, siniharmaan tai punaruskean sävyjä. Rapattujen pintojen värinä tulee käyttää kermanvalkoista tai vaaleita keltaisen ja ruskean sävyjä.
- Runsaasti vaihtelevia julkisivulaudoituksia, listoja, erikoisia tyylilainoja sekä ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muotosahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita tulee välttää.
- Ovet ja ikkunat, pilarit, palkit, listat, räystäs- ja nurkkalaudat, kaiteet ym. pienemmät julkisivupinnat ovat valkoisia tai pääväritystä vaaleampia sävyjä.
- Myös pääväritystä tummemmat kontrastisävyt ovat mahdollisia, jos ne sopivat rakennuksen kokonaisväriytykseen ja materiaaleihin.
- Voimakkaammat tehostevärit pienemmissä yksityiskohdissa ovat mahdollisia, mutta niiden tulee sopia hyvin yhteen rakennuksen pääväriytyksen kanssa.
- Rakennuksen näkyvän sokkelipinnan sekä rinteeseen sijoittuvan, kivirakenteisen pohjakerroksen julkisivujen tulee olla pintakäsittelyltään ja vä-

riltään neutraaleja, esimerkiksi harmaata betoni-, rappaus- tai slammauspintaa. Puuverhousta tulee tarvittaessa ulottaa korkean sokkelpinnan päälle, maastoa myötäillen.

2.5 Piharakennukset

Yleisohjeita

- Asemakaavassa mahdollisten piha- ja apurakennusten rakennusoikeus sisältyy tontin tehokkuuslukuun.
- Piharakennusten sekä aita-, terassi-, katos- ja kalusterakenteiden tulee ilmeeltään liittyä asuinrakennuksen muotoihin, materiaaleihin ja väreihin.
- Piharakennuksen tulee olla kooltaan, massaltaan ja ilmeeltään asuinrakennusta selkeästi vaatimattomampi.
- Piharakennuksen harjankorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen harjan korkeutta.
- Piharakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta.
- Piharakennuksen kattokaltevuuden tulee olla pääosin 1:2 - 1:3 väliltä.
- Piharakennus on sijoitettava siten, ettei se hallitse tontin osalta katukuvaa tai maisemaa.
- Piharakennusten ja/tai autosuojien avulla tulee muodostaa suojaista ulkotilaa etu- tai takapihalle.
- Katutasosta ylöspäin viettävillä rinnetonteilla piharakennus/autosuoja tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun puoleiselle sivulle, asuinrakennuksen korkeusasemaa alemmaksi.
- Katutasosta alaspäin viettävillä rinnetonteilla piharakennus/autosuoja tulee sijoittaa ensisijaisesti asuinrakennuksen viereen tai taakse, mahdollisimman lähelle asuinrakennuksen korkeusasemaa.

2.6 Piha-alueet ja kasvillisuus

Yleisohjeita

- Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisimman luontevasti, välttämättä turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- Rakennusten sovittamista maastoon edesauttavat esimerkiksi perustusten ja julkisivupintojen porrastaminen maaston mukaan sekä tukimuurien, aitausten, terassien ja katosten käyttö.
- Puuston ja aluskasvillisuuden säilyttäminen sekä uudet istutukset pehmentävät rakennetun ja rakentamattoman tontinosan rajapintaa.
- Tontilla sijaitsevat avokalliot, lohkareet ym. luonnonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- AO -tontille saa tehdä yhden ajoliittymän, jonka leveys tulee olla korkeintaan 5 metriä.

Autopaikat

- Asemakaavassa on määrätty, että AO -rakennuspaikalla on oltava vähintään kaksi autopaikkaa.
- Autotalli tai autokatos tulee ensisijaisesti rakentaa erillisenä piharakennuksena, jos se on tontin ominaisuuksien puolesta mahdollista.
- Toinen autopaikka voidaan osoittaa avopysäköintinä pihatielle tai piharakennuksen viereen.
- Ajoliittymä piha-alueelta kaavatielle on rakennettava toimivaksi ja turvallisiksi.

Istutukset

- Korttelialueilla rakennusalan ja katualueen/ viheralueen väliin jäävät tontinosat on asemakaavan mukaisesti istutettava pensas- ja/tai puustutuksin.
- Rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan on myös piha-alueille sekä viheralueita vasten suositeltavaa istuttaa puustoa tai isoja pensaita.
- Istutuksia ja suojapuustoa tarvitaan lisäksi ulkona oleskelua varten näkö- ja tuulensuojaksi.
- Rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteihin eikä pysäköintiin, on hoidettava luonnontilaisina. Lisäksi tonttien reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Aidat ja muut pihavarusteet

- Tontit voidaan tarpeen mukaan rajata istutuksin tai puurakenteisin aidoin kadulle päin sekä naapuritontteja vasten. Puuaidan korkeus saa olla enintään 120 cm.
- Tontteja ei tule aidata lähivirkistysalueen rajaa vasten. Sen sijaan tontin reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.
- Tonttikohtaiset jäteastiat tulee suojata istutuksin, aitauksin tai katoksin.
- Kuivaus- ja pölytystelineet tulee sijoittaa siten, että ne eivät hallitse oman tai naapuritontin näkymiä eivätkä katu- ja puistonäkymiä.

Pinnoitteet ja kiveykset

- Piha-alueilla vältetään tiiviitä tai vettä läpäisemättömiä päällysteitä laajoina pintoina. Asfalttia tulee käyttää vain erityistapauksissa.
- Ajoteillä ja piha-alueilla suositeltavia pintamateriaaleja ovat sora ja kivituhka sekä kiveykset ja laatoitukset kohtuullisessa määrin.

3 Yleiset alueet

3.1 Katualueet

- Katualueet toteutetaan kadunpidon, liikennemäärien ja -turvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti.
- Katujen reuna-alueiden istutukset toteutetaan erillisen katusuunnitelman mukaisesti.
- Mahdolliset kevyen liikenteen väylät erotetaan ajoradasta reunakiveyksin tai viherkaistoin erillisen katusuunnitelman mukaisesti.

3.2 Viheralueet

Kasvillisuus, istutukset ja varusteet

- Kaava-alueen kaikki viheralueet tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina mahdollisimman laajasti.
- Viheralueiden kautta rakennettavat vesi- ja viemärilinjojen kohdat tulee istuttaa ja palauttaa luonnontilaisiksi.
- Katu- ja korttelialueiden väliset pienet viheralueet tulee erityisen huolellisesti suojata jo rakentamisen aikana.
- Viheralueiden kasvuolosuhteet, veden, valon ja ravinnon saanti tulee turvata rakentamisen jälkeenkin.
- Erityisesti alueen läntisen, jyrkän rinnealueen puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa niin, että rakennetun ja luonnontilaisen alueen rajapinta pehmenee.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue (le) laitteineen ja valaisimineen tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että häiriöt viereisille asuinkortteleille jäävät mahdollisimman vähäisiksi.



Kuva: Asemakaavakartta.

Liitteet:

- Havainnekuva 1:1000.
- Kerrosala rakennuksen eri kerroksissa.

MASKU

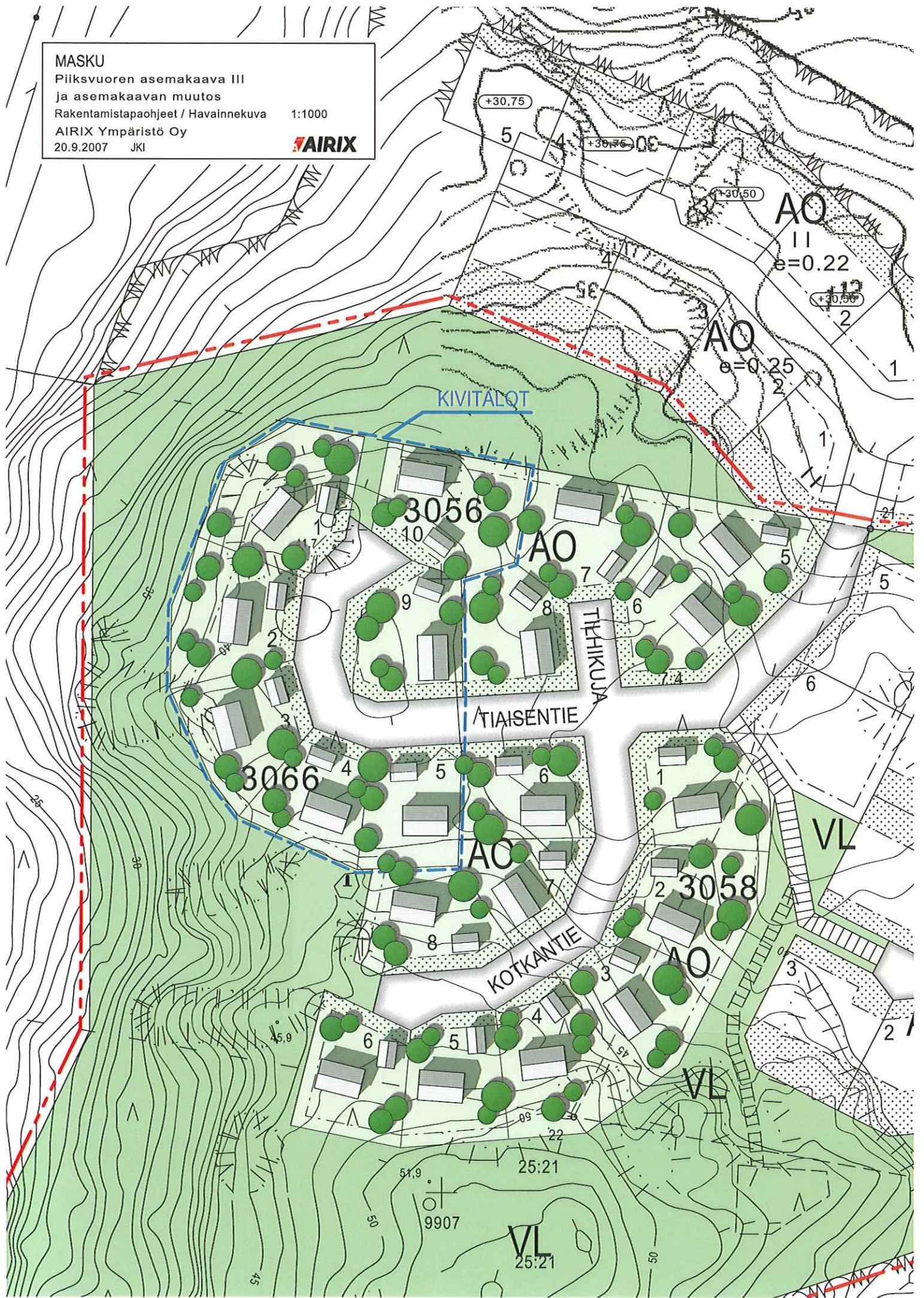
Piiksvuoren asemakaava III

ja asemakaavan muutos

Rakentamistapaohjeet / Havainnekuva 1:1000

AIRIX Ympäristö Oy

20.9.2007 JKI



Liite:

MASKU: PIIKSVUOREN ASEMAKAAVA III JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

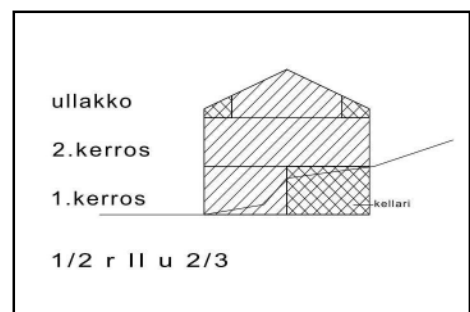
KERROSALA RAKENNUKSEN ERI KERROKSISSA

Kerros	Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Lasketaan kokonaan kerrosalaan.
Kellarikerros (k)	Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Kerrosalaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat (saa sijoittaa kellariin vain, jos asemakaava sallii). Muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lueta kerrosalaan. Kellaria ei lasketa kerrosalukuun.
Ullakko (u)	Tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Kerrosalaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat (saa sijoittaa ullakolle vain, jos asemakaava sallii). Muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lueta kerrosalaan. Ullakkoa ei lasketa kerrosalukuun.
Rinnekerros (r)	Sekä kerros että kellarikerros samassa tasossa. Kerros lasketaan kerrosalukuun.
Kerrosten lukumäärä	Päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä voi vaihdella rakennuksen eri osissa (esim. I tai II). Huom! Ullakon ja kellarikerroksen saa rakentaa, jos asemakaava ei kiellä, mutta sinne voi sijoittaa vain muita kuin pääasiallisen käyttötarkoitukseen mukaisia tiloja.

Muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja (kellarikerros ja ullakko) esim.:

Varastot
Autotalli
Sauna (löylyhuone) ja ph (jos talossa toinenkin ph)
Lämmönjako
Sähkö ja teletilat
IV- ja LVV-tilat

Periaateleikkaus rakennuksen sijoittamisesta rinnetontille. Kerrosluku on 1/2r II u2/3.



Periaateleikkaus rakennuksen sijoittamisesta tasamaan tontille. Kerrosluku on II.

