



## **MASKUN KUNTA**

**Anjanpellon asemakaava ja asemakaavan  
muutos**

**Rakentamistapaohjeet**

---

**Työ: 23203**

**Kaarina, 3.8.2009; tark. 24.9.2009**

**AIRIX Ympäristö Oy  
PL 669  
20701 TURKU  
Puhelin 010 241 4400  
Telefax 010 241 4401**

**[www.airix.fi](http://www.airix.fi)**

**Toimistot: Turku,  
Tampere, Espoo ja Oulu**

**AIRIX Ympäristö**  
FMC GROUP

## Maskun kunta RAKENTAMISTAPA-OHJEET Anjanpellon asemakaava ja asemakaavan muutos

### 1. YLEISTÄ

#### 1.1 Ohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat kortteli-, katu- ja lähivirkistysalueita **Anjanpellon asemakaavan** alueella. Ohjeet täydentävät asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Kaava-alue rajautuu etelässä Seppäläntiehen ja idässä Piiksvuoren asuinalueeseen. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu Rapuojan peltoaukeisiin. Seppäläntien varrella sijaitsee kaksi vanhaa pihapiiriä.

Rakentamistapaohjeet on tarkoitettu edistämään viihtyisän ja yhtenäisen asuinympäristön rakentamista. Tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että rakennuspaikan sijainnin ja maisematekijöiden asettamat lähtökohdat voidaan huomioida suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Samalla edistetään yhtenäisen ja omaleimaisen rakennetun miljööön 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 lähivirkistysalueiden muoto, katualueet, sitovat rakennusalat, rakennusoikeus ja kerrosluvut.

Maskun kunnan **rakennusjärjestyksessä** on määritelty yleiset rakentamista ohjaavat säännökset kunnan alueella sekä toimenpiteiden luvanvaraisuus ja ilmoituskäytännöt.

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

Ohjeet on asemakaava-alueelle hyväksynyt **Maskun rakennus- ja ympäristölautakunta 24. 9. 2009**.

Rakentamistapaohjeiden toteuttamisen valvonnasta vastaa kunnan **rakennusvalvontaviranomainen**, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa. Poikkeukset eivät kuitenkaan saa vaarantaa rakennusryhmien tai korttelialueiden yhtenäistä yleisvaikutelmaa.

Rakennushankkeen alkuvaiheessa tulee neuvotella rakennustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista, jotta rakentajalla olisi ajoissa tieto siitä, mitä suunnitelmilta kyseisellä alueella vaaditaan. Anjanpellon alueella rakennussuunnittelijan pätevyyden tulee olla vähintään **A –luokkaa**.

Rakentajan tulee huolehtia siitä, että jo heti suunnittelun alusta alkaen hankkeessa on mukana **pääsuunnittelija**. Lisäksi rakentajan tulee huolehtia, että **maankäyttö- ja rakennuslain (MRL)** pätevyysvaatimukset täyttävällä rakennuksen **suunnittelijalla** on käytössään nämä ohjeet sekä tiedot alueen asemakaavasta ja Maskun kunnan rakennusjärjestyksestä.

## 2. KORTTELIALUEET

### 2.1 Yleistä

- Asemakaava sisältää 7 erillispientalojen (AO) korttelia.
- Korttelialueilla on yhteensä 31 rakentamatonta ja 2 rakennettua tonttia.

### 2.2 Asemakaavan määräykset ja periaatteet

- Rakennukset tulee sijoittaa tontille noudattaen asemakaavassa esitettyjä sitovia rakennusaloja.
- Jokaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. 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 -rakennuspaikoilla on oltava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
- 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.
- Alimpaan eli ns. rinnekerrokseen (esim. 2/3r) sijoitettavan, kerrosalaan luettavan tilan tulee sijaita pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella.
- Kellarikerroksen tulee MRL 115 §:n mukaisesti sijaita kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.
- Kerrosalaan luettavia tiloja saa sijoittaa P3 –paloluokan (puurakennus) asuinrakennuksessa korkeintaan kahteen päällekkäiseen kerrostasoon. Asuinrakennuksen paloluokkavaatimukset ovat vaativammat (P2, kivi-rakennus), jos kerrosalaan luettavia tiloja on kolmessa päällekkäisessä kerrostasossa.
- Rakennukset on sijoitettava rakennusosalalle vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta.
- Rakennettaessa alle 5 metrin etäisyydelle naapurin tontin rajasta, ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm korkeudella lattiatasosta.

### 2.3 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

#### *Yleisohjeita*

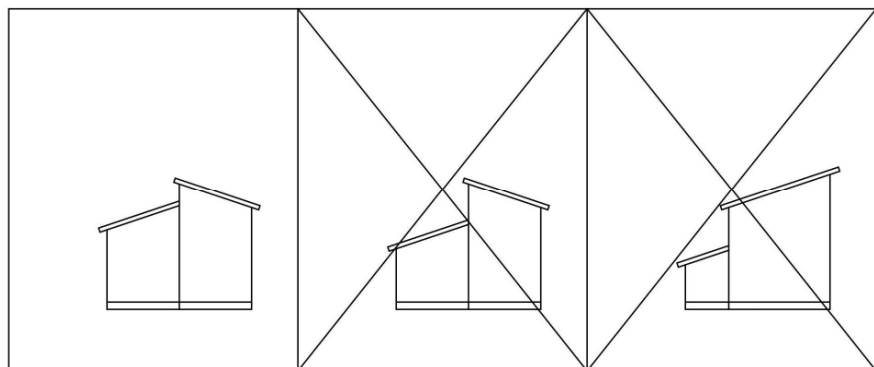
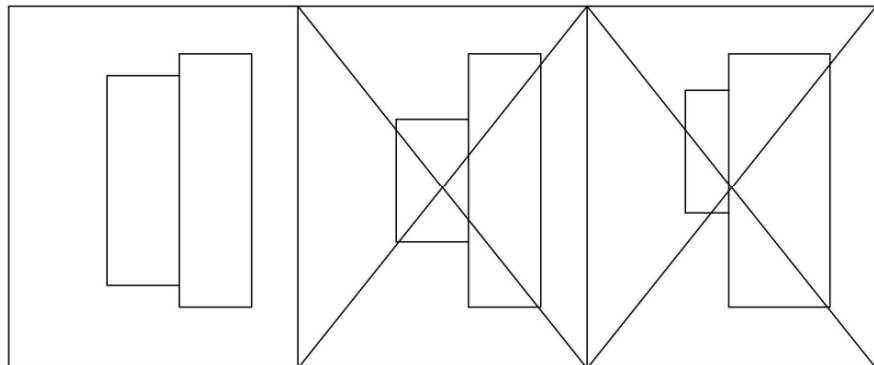
- Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennusosalalle siten, että ne muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät tonteilta lähivirkistysalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti lähimmän tontinrajan, katulinjan ja/tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.
- 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 liitteen olevan kartan mukaisesti. Postilaatikoiden tulee olla yhtenevät, yhteen riviin sijoitettuna samassa laatikkoryhmässä.

## 2.4 Asuinrakennukset

### ***Yleisohjeita***

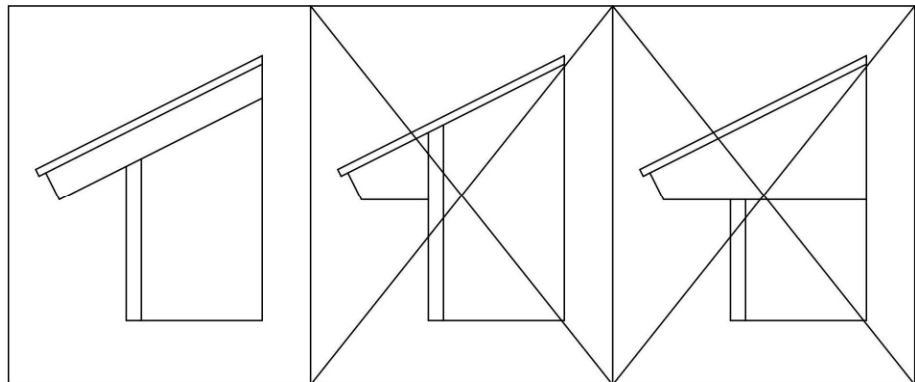
- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne ilmeeltään, suuntaukseltaan, julkisivujen ja lattiatasojen porrastukseltaan sekä materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat ympäristöönsä sekä erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.
- Korkeintaan kahdelle rinnakkaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa ulkomuodoltaan, julkisivuiltaan ja värisävyltään täysin samanlaiset rakennukset. Viereisten rakennusten tulee poiketa edellä mainituista sekä ulkomuodoltaan että värisävyltään. Tästä huolimatta rakennusten tulee olla kokonaisilmeeltään ja julkisivuiltaan toisiinsa sopivia.
- Rakennuksen pääikkunoiden (mm. olohuone, ruokailutila, keittiö) edessä tulee olla vähintään 8 metriä rakentamatonta tilaa.
- Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä. Rinnettontilla alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla suurempi.
- Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.



*Rakennuksen päärunkoa voidaan porrastaa vähäisesti vaaka- tai pystysuunnassa. Rakennuksen yleisilmeen tulee pysyä kuitenkin tasapainoisena ja eheänä. Päämassaan luontevasti liittyvät kuistit, erkkerit ja matalat rakennussiivet ovat sallittuja.*

### **Katot**

- Rakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia. Katteen vähäinen porrastus rakennuksen pituus- tai leveysuunnassa on mahdollista.
- Katon pääharjan suuntaamisessa tulee huomioida viereinen katulinjaus ja tontinrajan suunta sekä maastonmuodot ja katunäkymät. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tiilenpunainen tai ruskea betoni- tiili tai tiili. Katemateriaali ja sen sävy tulee valita saman korttelialueen tai lähiympäristön rakentamistapaan sopivaksi.
- Kattokaltevuuksien tulee olla I -kerroksisissa rakennuksissa 1:2 - 1:2,5 väliltä ja I-II -kerroksisissa rakennuksissa 1:1,5 - 1:2 väliltä. Kerrosluvultaan yli II -kerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuuksien tulee olla 1:2,5 - 1:3 väliltä. Kattokaltevuus tulee sovitaa saman korttelialueen tai katunäkymän rakennuksiin sopivaksi.
- Katosten, kuistien ym. pienempien katteiden kaltevuus voi olla päämassan katetta loivempi.
- 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 yhtenäiset. Rakennusten samankaltaisuutta tulee kuitenkin välttää, jotta alueelle muodostuisi riittävästi sisäistä vaihtelua.
- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali ja -väri on esitetty liitekartalla korttelialueittain (liite 2).
- Korkeintaan kahdelle rinnakkaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa ulkomuodoltaan, julkisivuiltaan ja värisävyltään täysin samanlaiset rakennukset. Viereisten rakennusten tulee poiketa edellä mainituista sekä ulkomuodoltaan että värisävyltään. Tästä huolimatta rakennusten tulee olla kokonaisilmeeltään ja julkisivuiltaan toisiinsa sopivia.
- Mikäli *perustelluista syistä* ohjeen mukaisesta julkisivumateriaalista poiketaan, tulee rakennuksen sopia yleisilmeen, värisävyjen, katemateriaalin sekä kattokaltevuuksien ja -muodon osalta erityisen hyvin naapurirakennuksiin ja lähiympäristöönsä.
- Puu-/ lautaverhouksen tulee olla pääasiallisesti joko vaaka- tai pystysuuntainen. Runsaasti vaihtelevia julkisivulaudoituksia, listoja, erikois-

sia tyyliainoja sekä ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muotosahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita tulee välttää.

- Täydentävien rakennusosien väri on sovitettava rakennuksen pääväriin. Liian voimakkaita kontrastisävyjä tulee välttää.
- Rakennuksen näkyvän sokkelipinnan sekä rinteeseen sijoittuvan, kivirakenteisen pohjakerroksen julkisivun tulee olla pintakäsittelyltään neutraalin harmaata betoni-, rappaus- tai slammauspintaa. Puuverhousta tulee tarvittaessa ulottaa korkean sokkelipinnan päälle, maastoa myötäillen.

## 2.5 Piharakennukset

### ***Yleisohjeita***

- Piharakennuksen tulee olla kooltaan, massaltaan ja ilmeeltään asuinrakennusta selkeästi vaatimattomampi.
- Piharakennuksen sekä mahdollisten aita-, terassi-, katos- ja kalusterakennelmien tulee ilmeeltään liittyä asuinrakennuksen muotoihin, materiaaleihin ja väreihin.
- Piharakennuksen harjankorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen harjan korkeutta.
- Piharakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta.
- Piharakennus tulee toteuttaa yksikerroksisena.
- Piharakennuksen kattokaltevuuden tulee olla loivempi tai sama kuin päärakennuksessa; pääosin 1:2 - 1:3 väliltä.
- Piharakennus ja/tai autosuoja on sijoitettava siten, ettei se hallitse tontin osalta katukuvaa tai maisemaa.
- Piharakennusten ja/tai autosuojien avulla tulee muodostaa suojaisaa ulkotilaa etu- tai takapihalle.
- Asemakaavassa määrätyt autopaikat tulee osoittaa piharakennukseen, katokseen tai avopysäköintinä piha-alueelle.
- Autotalli tai autokatos on suositeltavaa rakentaa erillisenä piharakennuksena.
- Autokatokset ja/tai pysäköintiä rajaavat aitaukset ovat suositeltavia mm. katutilan kannalta.
- 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

### ***Maastonmuodot***

- Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisimman luontevasti, välttämättä turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- Tontilla sijaitsevat avokalliot, lohkareet ym. luonnonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Rakennusten sovittamista maastoon edesauttavat esimerkiksi perustusten ja julkisivupintojen porrastaminen maaston mukaan sekä tukimuurien, aitausten, terrassien ja katosten käyttö.
- Puuston ja aluskasvillisuuden säilyttäminen sekä uudet istutukset pehmentävät rakennetun ja rakentamattoman tontinosan rajapintaa.

- AO –tontille saa tehdä yhden ajoliittymän, jonka leveys tulee olla korkeintaan 5 metriä.

#### ***Istutukset***

- Istutuksia ja suojapuustoa on suositeltavaa säilyttää tai istuttaa rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan sekä näkö- ja tuulen-suojaksi.
- Korttelialueilla rakennusalan ja katualueen väliin jäävät tontinosat on asemakaavan mukaisesti istutettava pensas- ja/tai puuistutuksin.
- Rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan on myös piha-alueille sekä viheralueita vasten suositeltavaa istuttaa puustoa tai isoja pensaita.
- Rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteihin eikä pysäköintiin, on hoidettava luonnontilaisina tai esim. pihapuutarhana. Lisäksi tonttien reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

#### ***Aitaukset ja pihavarusteet***

- Tontit voidaan rajata katua ja naapuritonttia vasten puurakenteisin aidoin tai pensasaidoin. Puuaidan enimmäiskorkeus katua ja naapuritonttia vasten on 1,2 m.
- Puuaitausten väritys tulee sovittaa katualueen ja lähiympäristön rakennusten värimaailmaan.
- 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.

#### ***Pihan pintamateriaalit***

- 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.
- Terasseja saa rakentaa korkeintaan 20 % rakennuksen pohjan alasta, mutta kuitenkin enintään 30 m<sup>2</sup>.

### 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.
- Katurakentamisen tavoitteena on kaunis ja yhtenäinen katumiljö, missä on huomioitu mm. katualueen turvallisuus ja esteettömyys jalankulkijoille, toimivuus autoilijoille, pintamateriaalit, kasvillisuus, valaistus ja valaisintyypit, opasteet ja mahdolliset muut kadun kalusteet.

#### 3.2 Viheralueet

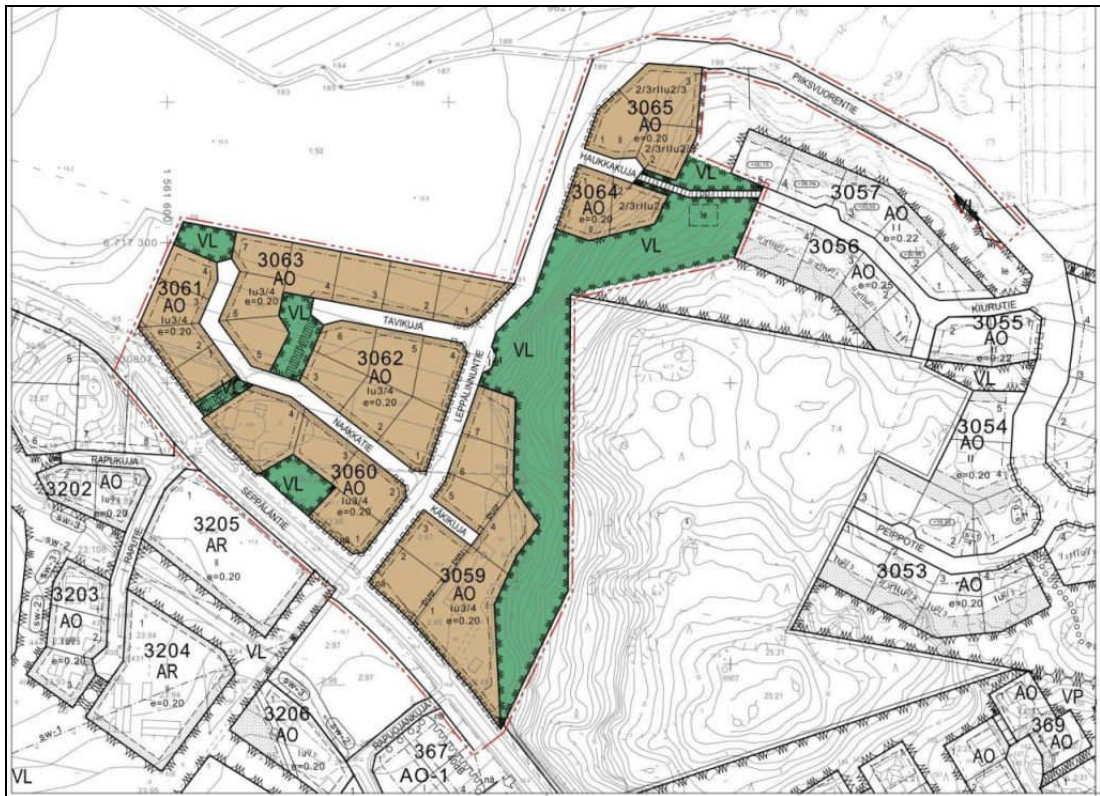
##### ***Kasvillisuus, istutukset ja varusteet***

- Kaava-alueen kaikki viheralueet tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina mahdollisimman laajasti.
- Viheralueiden kautta rakennettavat vesi- ja viemäriinjojen 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 jyrkkien ja karujen rinnealueiden puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa niin, että rakennetun ja luonnontilaisen alueen rajapinta pehmenee.
- Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet (le) laitteineen ja valaisimineen tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että häiriöt viereisille asuinkortteleille jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

##### ***Kevyen liikenteen väylät***

- Jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitit viheralueilla täydentävät alueen muuta katu- ja kevyen liikenteen verkostoa.
- Reitit sovitetaan maastoon välttämällä kallioleikkauksia ja maatyttöjä.





*Asemakaavakartta.*

Kaarinassa 3.8.2009; tark. 24.9.2009  
AIRIX Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa  
Arkkitehti SAFA, YKS-381

## LIITTEET

- Liite 1:** Havainnekuva
- Liite 2:** Julkisivumateriaalit ja -värit korttelialueilla
- Liite 3:** Kerrosala rakennuksen eri kerroksissa
- Liite 4:** Osoitenumerot ja postilaatikot