

MASKU

PIRTTIMÄEN POHJOISOSIEN ASEMAKAAVA, EHDOTUS

Käsittelee Maskun Pirttimäen ja Lehtisalons alueita, kiinteistöt 481-415-1-: 503, 293, 137, 138, 235, 236, 237, 177, 173, 380, 387, 128, 129, 331, 332, 486, 170, 193, 333 sekä osan kiinteistöstä 481-415-1-240 (Golfkenttä)
Muodostuu korttelit nn-nn sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja katualuetta.

Tonttijako on ohjeellinen.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMISTAPA:

AP-1 -korttelialueilla on esitetty ohjeellisia rakennusalan osia. Näillä osoitetaan yksi esimerkinomainen tapa jakaa rakennusala täydennysrakennuksille.

Rakennusten ja rakenteiden tulee tontilla muodostaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään yhtenäinen kokonaisuus. Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkii hiilineutraaliin rakentamistapaan. Julkisivun päävärin tulee olla läpikuultava ja valööriiltään keskittummaa vaaleampi. Talousrakennukset tulee sovittaa asuinrakennuksen värykseen. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon värin tulee olla keskittummaa vaaleampi. Viherkatot ovat suositeltavia talousrakennuksissa. Pihapiiriin saa aidata alle 1m korkealla sirolla ja läpinäkyvällä metalliaidalla, rakennusten värykseen sovitettulla puuaidalla tai pensasaidalla. Tarpeeton aitaaminen on muutoin kielletty.

PIHAT:

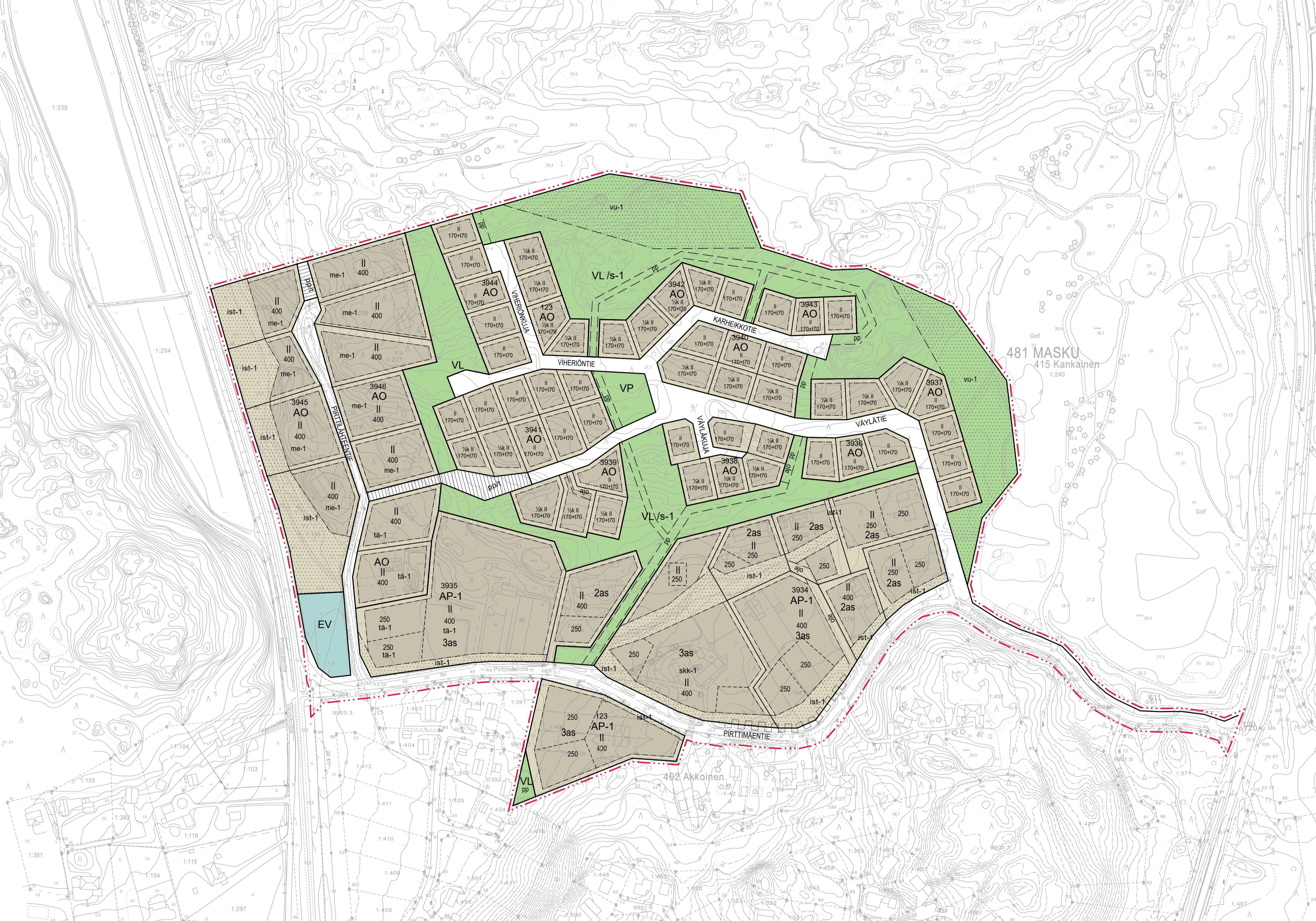
Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus. AO- korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen. AP-1 -korttelialueiden yleisilmeen tulee olla maaseutumainen, korostaen avointa maisematilaa. Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovitamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella. Pihat tulee pääsääntöisesti toteuttaa vettä läpäisevin pintamateriaalein. Hulevedet tulee viivyttää ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla, ellei tontti ole liian kalliainen hulevesirakenteiden luontevalle toteutukselle. Tontista vähintään 30% tulee säilyttää tai istuttaa luonnonlaitaisen kaltaisena. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olevaa luonnonmukaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin tontin 100 neliometriä kohden. Istutettavan kasvillisuuden valinnassa tulee suosia luonnonmukaista monimuotoista lajistoa ja välttää yksipuolista nurmettamista.

ENERGIA:

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää arviointi tontin uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista. Tontilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Mahdolliset maalämpökentät ja -kaivot saa kunnan/maanomistajan luvalla toteuttaa yleisille alueille.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Autopaikkoja tulee AO- ja AP-1 -korttelialueilla varata 2ap / asunto.
Polkupyöräpaikkoja tulee AO- ja AP-1 -korttelialueilla varata 2ppp / asunto katettuun tilaan.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispienalojen korttelialue.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Rakennusala.		tä-1	Alueen osa, jolle kohdistuu mahdollisesti tärinää. Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida raide liikenteen aiheuttama tärinä käyttökohtaisen edellyttämällä tavalla. Tärinän huomioiminen edellyttää lähtökohtaisesti rakennuksen ala- ja välipohjien mitoittamista rakennukseen kohdistuvien tärinätasojen edellyttämällä tavalla. Tärinä ei asuinrakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- tai määräysarvoja. Rakennusluvasta yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut tärinän hallitsemiseksi.
AP-1	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden tai kahden asunnon asuinpienaloja talousrakennuksineen.		Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.		Rakennusala, jolla sijaitsevan vanhan torpan kokonaisuudesta muodostuu kyläkuvalisesti merkittävä maisemallinen saareke. Uudisrakentaminen tulee sopia arkkitehtuuriltaan olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön tulee säilyttää yhtenäisenä puin ja pensain istutettuna maisemasarekkeena.		skk-1	Alueen osa, jolle kohdistuu mahdollisesti runkomelua. Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida raide liikenteen aiheuttama runkomelu käyttökohtaisen edellyttämällä tavalla. Runkomelun huomioiminen edellyttää lähtökohtaisesti rakennuksen perustusten kalliion kytkäytymisen estämistä. Runkomelu ei asuinrakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- tai määräysarvoja. Rakennusluvasta yhteydessä tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut runkomelun hallitsemiseksi.
VP	Puisto.		Ohjeellinen tontin raja.		Osa-alueen raja.			
VL	Lähivirkistysalue.		Ohjeellinen osa-alueen raja.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.		ist-1	Istutettava alueen osa. Alue tulee pääsääntöisesti hoitaa maisemallisesti avoimena kasvillisuudeltaan monimuotoisena niitynä tai viljelykäytössä. Alueella saa säilyttää ja istuttaa luonnonlaitaisen kaltaisia puu- ja pensasryhmiä. Alueelle tulee mahdollistaa yhtenäisenä hulevesiä sekä tarvittavat tonttilyittymät.
EV	Suojaviheralue.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.		Korttelin numero.		3934	Kadun nimi.
/s-1	Alue, jolla metsä- ja kallioympäristö tulee säilyttää luonnonlaitaisen kaltaisena.		Korttelin numero.		Kadun nimi.		PIRTTIMÄENTIE	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mahdollinen muutoksi roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.
170+170	Katualue.		Kadun nimi.		Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mahdollinen muutoksi roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.		1/2k II	Asuinrakennusten suurin sallittu määrä AP-1 -korttelialueen tontilla.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu.		Kadun nimi.		Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mahdollinen muutoksi roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.		3as	Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa rakennuskoikeuden kerrosneliömetreitä. Toinen luku osoittaa talousrakennuksen rakennuskoikeuden kerrosneliömetreitä.
			Kadun nimi.		Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mahdollinen muutoksi roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.		170+170	

Kaavaluonnos nähtävillä		20.10. - 23.11.2022	
MASKU PIRTTIMÄEN POHJOISOSIEN ASEMAKAAVA	Mittakaava	1:2000	
	Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK22	
Pääsuunnittelija Petri Tuomala, projo.fi	Suunnittelija Jussi Partanen, arkipi.fi	YKS	Piirustuksen numero nn
Tiedosto 2023-11-27-Pirttimäki-ehdotus.dwg	Päiväys 27.11.2023		EHDOTUS