



MASKUN KUNTA

Kajamon asemakaava

Rakentamistapaohjeet

Työ: 23125

**Kaarina, 15.04.2009; tark. 22.10.2009
tark. 21.10.2010**

AIRIX Ympäristö Oy
PL 52
20781 KAARINA
Puhelin 010 241 4400
Telefax 010 241 4401

www.airix.fi

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

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Maskun kunta RAKENTAMISTAPAOHJEET Kajamon asemakaava

1. YLEISTÄ

1.1 Ohjeiden tarkoitus

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

Kaava-alue rajautuu länsiosastaan aiemmin kaavoitettuun ja rakentuneeseen Karhunpuiston alueeseen. Alueen etelä- ja itäsivu rajautuvat Ruskontiehen ja Kajamon tiehen. Alueen pohjoisosan korkeimmat kallioalueet, Kajamonvuoren muinaismuisto-alue sekä vesialtaan rantavyöhyke jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

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 miljöönn 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** _____.2009. Alueen rakentaminen tapahtuu osa-alue kerrallaan, mahdollisesti neljässä eri vaiheessa. Jokaisen vaiheen alkaessa ohjeiden tavoitteita ja sisältöä voidaan tarvittaessa tarkistaa.

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. Kajamon alueella rakennussuunnittelijan pätevyyden tulee olla vähintään **A-luokkaa**.

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

2. KORTTELIALUEET

2.1 Yleistä

- Asemakaava sisältää 27 erillispientalojen (AO) korttelia tai korttelinosaa sekä 2 asuinpientalojen (AP) korttelinosaa.
- Korttelialueilla on yhteensä noin 100 rakentamatonta 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 suhteena 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- ja AP –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 kerrostaosoon. Asuinrakennuksen paloluokkavaatimukset ovat vaativammat (P2, kivi-rakennus), jos kerrosalaan luettavia tiloja on kolmessa päällekkäisessä kerrostaosossa.
- Rakennukset on sijoitettava rakennusosalle vähintään neljän metrin päähän naapurin rajasta.
- Rakennettaessa alle 5 metrin etäisyydelle naapurin tontin rajasta, ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm korkeudella.

2.3 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

Yleisohjeita

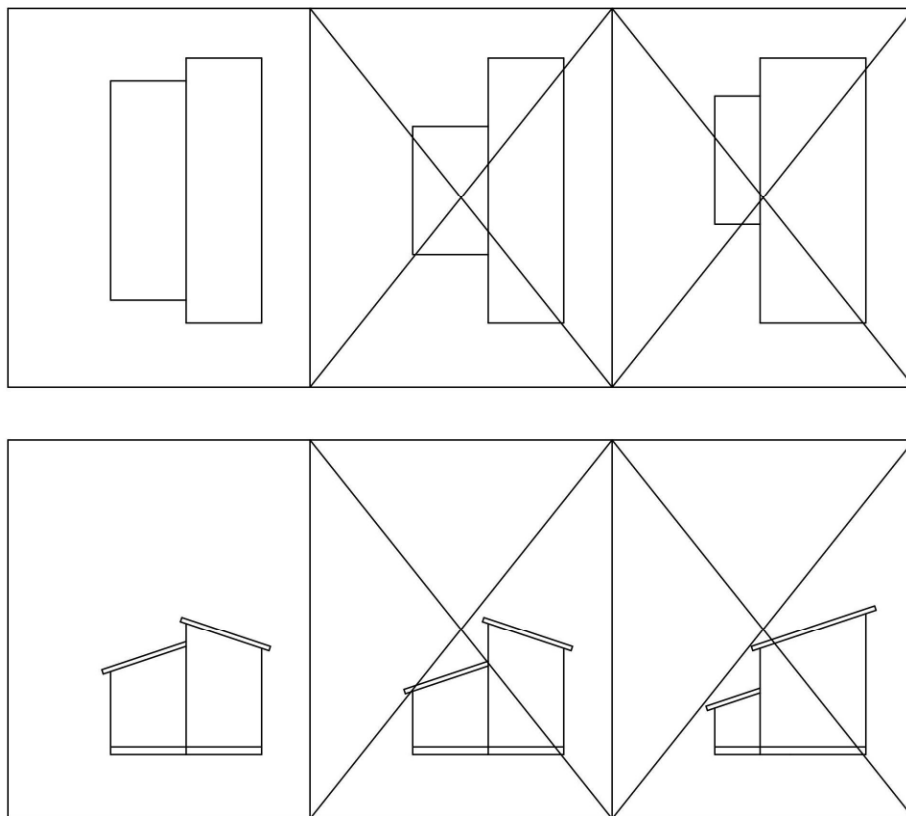
- Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennusosalle siten, että ne muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät tonteilta lähivirkistysalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti lähimmän tontinrajan, katulinjan ja/tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten suositeltava sijoitus ja harjan suunta tontilla.
- 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

- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne ilmeeltään, suuntaukseltaan, julkisivujen ja lattiatasojen porrastukseltaan sekä materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat ympäristöönsä sekä erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.
- Rakennusten tulee olla hahmoltaan mahdollisimman yksinkertaisia ja rauhallisia.
- Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä. Rinnetontilla alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla suurempi.
- Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten suositeltava sijoitus ja harjan suunta tontilla.

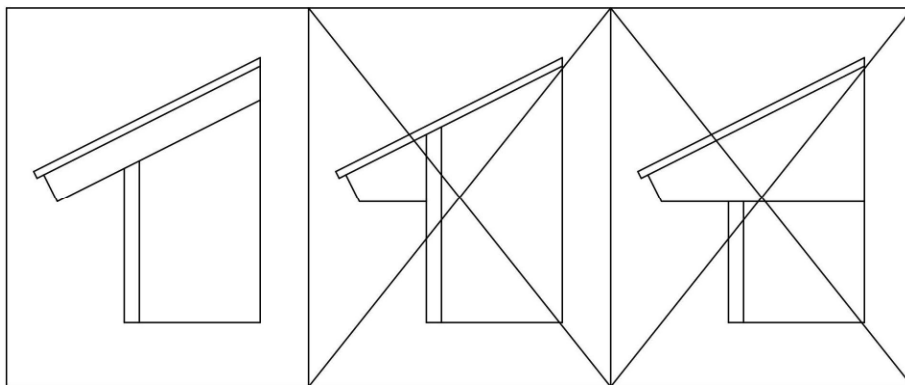


Rakennuksen päärunkoa voidaan porrastaa vähäisesti vaaka- tai pystysuunnassa. Rakennuksen yleisilmeen tulee pysyä kuitenkin tasapainoisena ja eheänä. Päämassaan luontevasti liittyvät kuistit, erkkerit ja matalat rakennussiivet ovat sallittuja.

Katot

- Rakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia. Katteen vähäinen porrastus rakennuksen pituus- tai leveys suunnassa on mahdollista.

- Katon pääharjan suuntaamisessa tulee huomioida viereinen katulinjaus ja tontinrajan suunta sekä maastonmuodot ja katunäkymät. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten suositeltava sijoitus ja harjan suunta tontilla.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla musta, tummanharmaa tai tummanpunainen betonitiili, tiili, huopa tai sileä pelti. Katemateriaali ja sen sävy tulee valita saman korttelialueen tai lähiympäristön rakentamistaan sopivaksi.
- Kattokaltevuuuden tulee olla II -kerroksisissa rakennuksissa 1:2 - 1:3 väliltä. Kerrosluvultaan matalammissa rakennuksissa kattokaltevuuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2 väliltä. Kattokaltevuus tulee sovittaa 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 yhtenäisiä.
- Mikäli *perustelluista syistä* ohjeen mukaisesta julkisivumateriaalista poiketaan, tulee rakennuksen sopia yleisilmeen, värisävyjen, katemateriaalin sekä kattokaltevuuuden ja -muodon osalta erityisen hyvin naapurirakennuksiin ja lähiympäristöönsä.
- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali ja -väri on esitetty liitekartalla korttelialueittain (liite 2).
- Kortteliin 414 voidaan rakentaa julkisivuiltaan hirsipintaisia rakennuksia. Pyöröhirren käyttö ei ole sallittua.
- Puu-/ lautaverhouksen tulee olla pääasiallisesti joko vaaka- tai pystysuuntainen. Runsaasti vaihtelevia julkisivulaudoituksia, listoja, erikoisia tyyllilainoja sekä ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muotosahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita tulee välttää.
- Täydentävien rakennusosien värit on sovittava 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 tu-

lee 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 kalustarakennelmien 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, terassien 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 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.

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.

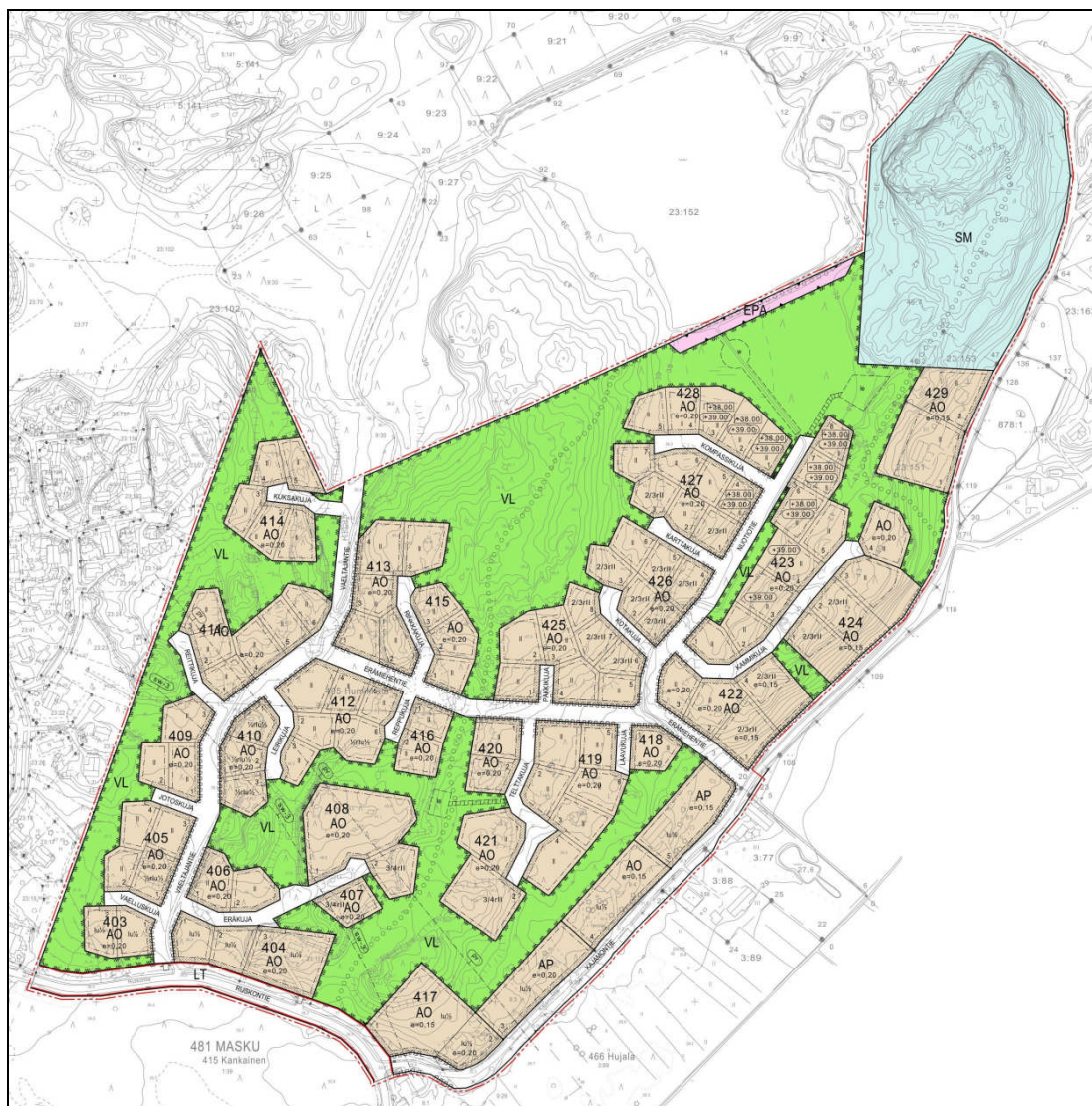
3.2 Viheralueet

Kasvillisuus, istutukset ja varusteet

- Kaava-alueen kaikki viheralueet tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina mahdollisimman laajasti.
- Viheralueiden kautta rakennettavat vesi- ja 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 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.

Ulkoilureitit

- Ohjeelliset jalankulkureitit ovat viheralueiden polkumaisia kulkuyhteyksiä, jotka täydentävät alueen katu- ja kevyen liikenteen verkostoa.
- Reitit sovitetaan maastoon välttämällä kallioleikkauksia ja maatayttöjä.



Asemakaavakartta.

Kaarinassa 15.4.2009; tark. 22.10.2009, 21.10.2010 (liite 2)
AIRIX Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
Arkkitehti SAFA, YKS-381

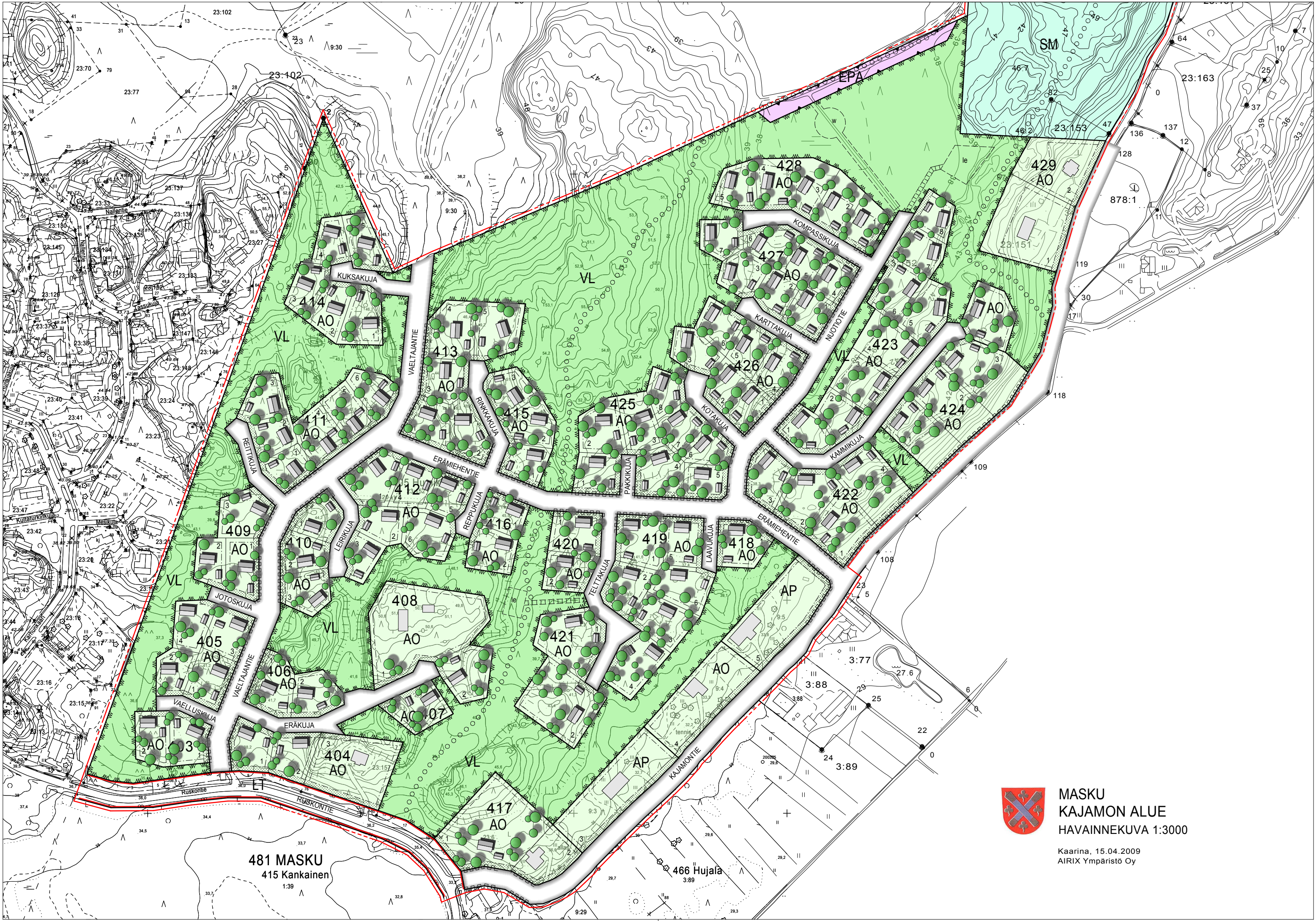
LIITTEET

Liite 1: Havainnekuva

Liite 2: Julkisivumateriaalit ja –värit korttelialueilla (tarkistettu 22.10.2009, 21.10.2010)

Liite 3: Kerrosala rakennuksen eri kerroksissa

Liite 4: Osoitenumerot ja postilaatikot



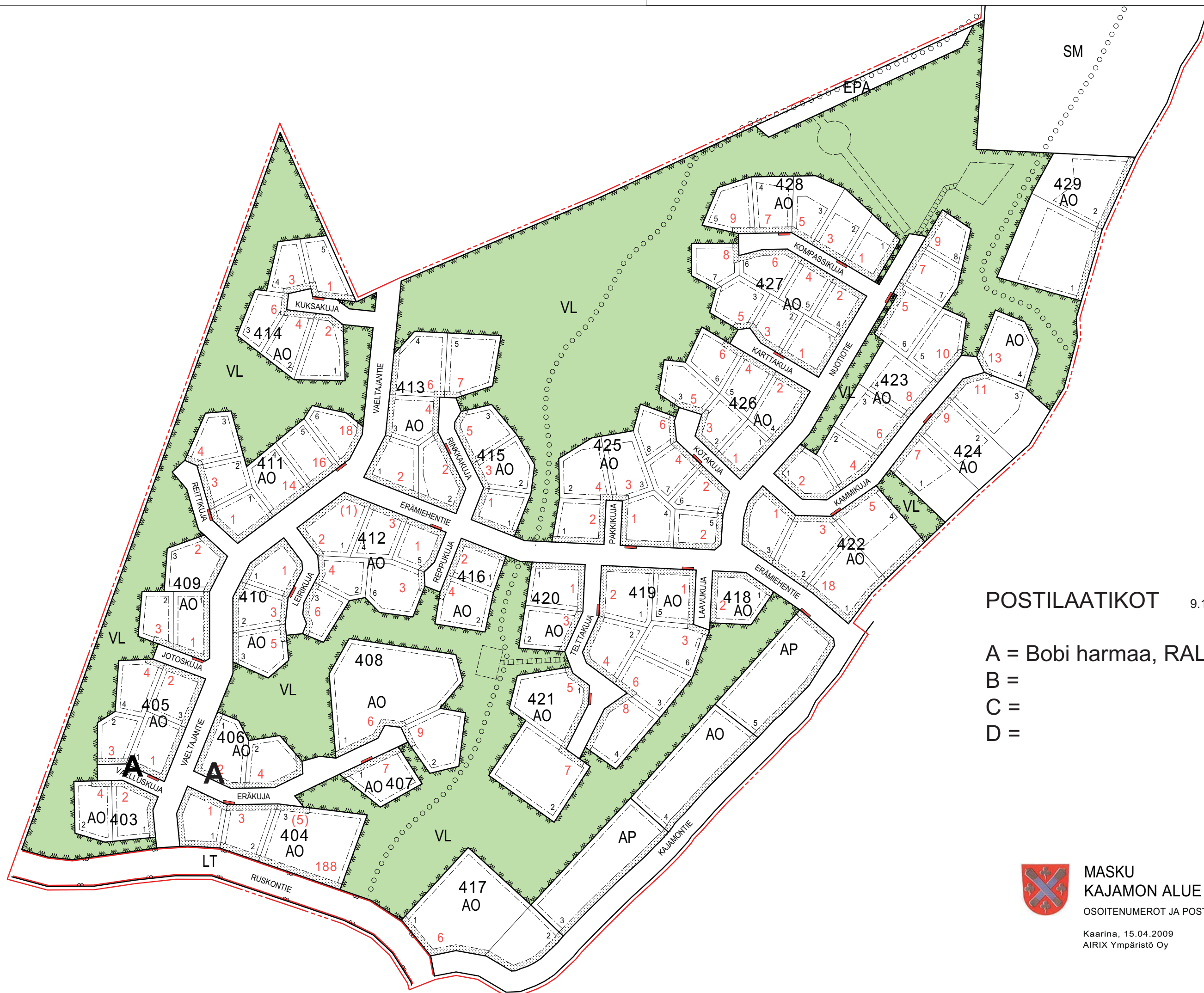
481 MASKU
415 Kankainen
1:39

466 Hujala
3:89



MASKU
KAJAMON ALUE
HAVAINNEKUVA 1:3000

Kaarina, 15.04.2009
AIRIX Ympäristö Oy



POSTILAATIKOT 9.11.2009

A = Bobi harmaa, RAL 7016 + rst
B =
C =
D =



MASKU
KAJAMON ALUE

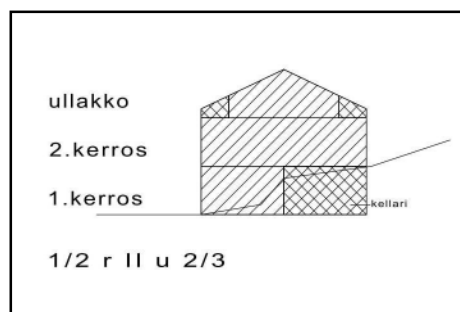
OSOITENUMEROT JA POSTILAATIKOT 1:3000

Kaarina, 15.04.2009
AIRIX Ympäristö Oy

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 kellarin vain, jos asemakaava sallii). Muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lueta kerrosalaan. Kellaria ei lasketa kerroslukuun.
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 kerroslukuun.
Rinnekerros (r)	Sekä kerros että kellarikerros samassa tasossa. Kerros lasketaan kerroslukuun.
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 1/2 r II u 2/3.



Periaateleikkaus rakennuksen sijoittamisesta tasamaan tontille. Kerrosluku on II.

