



MASKUN KUNTA

**Lemun Kallelan asemakaava
ja asemakaavan muutos**

Rakentamistapaohjeet

Turussa 16.9. 2010

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

www.airix.fi

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

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Maskun kunta

RAKENTAMISTAPAOHJEET Lemun Kallelan asemakaava ja asemakaavan muutos

1 YLEISTÄ

1.1 Ohjeiden tarkoitus

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

Kaava-alue sijaitsee Maskun kunnan Lemun taajamassa.

Rakentamistapaohjeet on tarkoitettu edistämään viihtyisän ja yhtenäisen asuin ympäristön rakentamista. Tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että rakennuspaikan sijainnin ja maisematekijöiden asettamat lähtökohdat voidaan huomioida suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Samalla edistetään yhtenäisen 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 mm. 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 16.9. 2010.

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.

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. Kallelan alueella **rakennussuunnittelijan pätevyden tulee olla vähintään A-luokkaa**.

2 KORTTELIALUEET

2.1 Yleistä

Asemakaava sisältää lähinnä erillispientalojen (AO) alueita sekä muutaman pientalotontin (AP), joille voi rakentaa joko erillis-, pari- tai rivitaloja. Askaistentien varressa on vähäisessä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR-1) sekä asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR-1) korttelialueita. Rakentamistapaohjeet koskevat kaikkia ennestään rakentamattomia tontteja kaava-alueella.

2.2 Asemakaavan määräykset ja periaatteet

- Asemakaavakartalla näkyvät merkinnät on selitetty asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset -osassa.
- Asemakaavassa on esitetty mm. rakennusoikeuteen, kerroslukuun, rakennusaloihin, liittymiin, kattomuotoihin, harjansuuntiin, autopaikkoihin, ääneneristävyyteen, istutuksiin ja rakentamisen sovittamiseen ympäristöönsä liittyviä merkintöjä ja määräyksiä osittain tonttikohtaisesti vaihtelevasti.
- Aluekohtaisten merkintöjen ohella alueen käyttöä koskevat asemakaavan yleiset määräykset.
- Asemakaavan määräykset ovat rakentamisen kannalta ensisijaiset, sitovat määräykset.

2.3 Erityisiä määräyksiä

- Alimpaan eli ns. rinnekerrokseen (esim. 3/4r) 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, kivirakennus), jos kerrosalaan luettavia tiloja on kolmessa päällekkäisessä kerrostaosossa.
- Rakennukset on sijoitettava rakennusalueelle 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.

2.4 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

Yleisohjeita

- Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että ne muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät tonteilta lähivirkistysalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Mikäli rakennuksen päämassan harjansuuntaa ei ole erikseen osoitettu asemakaavassa, tulee ne mahdollisuuksien mukaan suunnitella ensisijaisesti lähimmän tontinrajan, katulinjan ja/tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti. Asemakaavasta laaditussa havainnekuvassa (liite 2) on esitetty rakennusten sijoitus. Havainnekuvasta poiketen on esimerkiksi autosuojat mahdollista sijoittaa asuinrakennusmassan yhteyteen ja mahdollinen muu piharakennus myös pihan puolelle tonttia.
- 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.
- Postilaatikoiden tulee olla yhtenevät, ja ne tulee sijoittaa yhteen riviin jokaisessa laatikkoryhmässä.

2.5 Asuinrakennukset

Asemakaava: *Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöönsä sekä oleviin maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen.*

Yleisohjeita

- Rakennukset tulee suunnitella sovittaen erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.
- Rakennuksen pääikkunoiden (mm. olohuone, ruokailutila, keittiö) edessä tulee olla vähintään 8 metriä rakentamatonta tilaa.
- Rakennuksen pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 7 metriä. Rinnetontilla alarinteen puoleisen julkisivun korkeus saa olla suurempi.
- Rakennuksen päärunkoa voidaan porrastaa vähäisesti vaakaa- tai pystysuunnassa. Rakennuksen yleisilmeen tulee pysyä kuitenkin tasapainoisena ja eheänä. Päämassaan luontevasti liittyvät kuistit, erkkerit ja matalat rakennussiivet ovat sallittuja.

AR-1- ja AKR-1 -korttelialueet

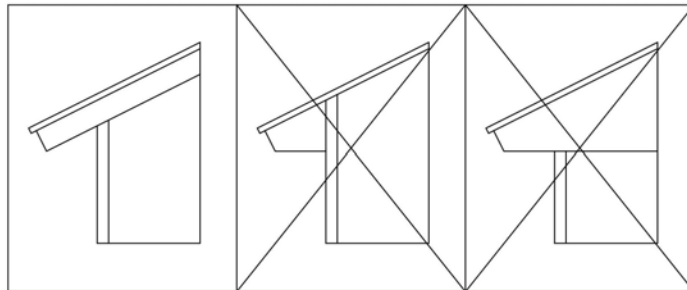
Asemakaava: Rakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan ja mittakaavaltaan huolellisesti taajamakuvaan. Rakennusten julkisivut ja kattopinnat tulee porrastaa vaakasuunnassa ja harjan poikkisuunnassa siten, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalla.

- AR-1- ja AKR-1 -alueet sijoittuvat hyvin näkyvästi Askaistentien tiemaisemaan. Alueet tulee suunnitella kokonaisuuksina kaukonäkymät huomioiden.
- Aluehavainnekuvassa (liite 2) on erityisesti näiden alueiden osalta esitetty vain karkea hahmotelma.

Katot

Asemakaava: *AO- ja AP-alueilla asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Ulkorakennusten tulee olla pulpetti- tai harjakattoisia. Mansardikattoa ei sallita.*

- AO- ja AP-alueilla asuinrakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia. Katteen vähäinen porrastus rakennuksen pituus- tai leveys suunnassa on mahdollista.
- AR-1- ja AKR-1 -alueilla tulee kattomuodot sovittaa huolellisesti rakennuskokonaisuuteen ja taajamakuvaan.
- Katon pääharjan suuntaamisessa tulee huomioida viereinen katulinjaus ja tontinrajan suunta sekä maastonmuodot ja katunäkymät.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tiilenpunainen, ruskea tai musta betonitiili tai tiili. Katemateriaali ja sen sävy tulee valita saman korttelialueen tai lähiympäristön rakentamistapaan sopivaksi.
- Kattokaltevuuden tulee AO- ja AP-alueilla olla 1- ja 2-kerroksissa rakennuksissa ja rinneratkaisuissa 1:2 - 1:3 väliltä; mahdollisissa 1½-kerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuus voi olla 1:1,5 - 1:2 väliltä. Kattokaltevuus tulee sovittaa saman korttelialueen tai katunäkymän rakennuksiin sopivaksi.
- Katosten, kuistien ym. pienempien kattojen kaltevuus voi olla päämassan katetta loivempi.
- Rakennuksiin ei saa tehdä torneja tai muita korkeudeltaan poikkeavia osia.



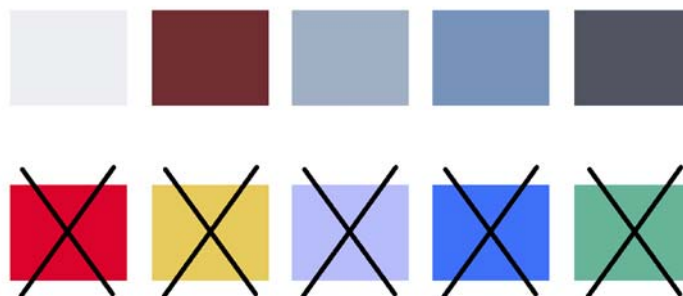
- Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.

Julkisivut

Asemakaava: *Julkisivuissa tulee käyttää puuta, tiiltä, rapattua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Levyverhous ja erilaisten jäljitelmäateriaalien käyttö on kielletty.*

Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaiseen ja ympäristöönsä sekä oleviin maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen.

- Rakennusten julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeisiin seinäpintoihin, joiden yleisilmettä ikkuna- ja oviaukotus tukevat.
- Kortteleiden yleisilmeen tulee olla rakennusten pintamateriaalien ja värisävyjen osalta mahdollisuuksien mukaan yhtenäiset. Rakennusten samankaltaisuutta tulee kuitenkin välttää, jotta alueelle muodostuisi riittävästi sisäistä vaihtelua.
- Rakennusten julkisivuväriytyksen tulee olla hillitty, ja voimakkaita kirkkaita värejä ja pastellisävyjä tulee välttää.
- Puuverhotut rakennukset tulee peittomaalata.
- Hirsirakenteiset rakennukset tulee vuorata. Hirsipinnat voivat muodostaa vähäisiä osia julkisivuista.
- 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.
- Rapatut pinnat tulee toteuttaa väriykseltään vaaleina. Laajoissa puhtaaksimuuratuissa tiilipinnoissa tulee käyttää ensisijaisesti tummaa punaista, ruskeaa tai punaruskeaa tiiltä myös vaaleat tiilet käyvät; kuitenkin mikäli tiilipinta muodostaa vain osan rakennuksen julkisivuista, voidaan käyttää muuta, rakennuksen yleisväriytykseen sopivaa tiiltä.
- Täydentävien rakennusosien väriytyksen on sovitettava rakennuksen pääväriihin. 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.



Esimerkkejä suositeltavista ja kartettavista värimalleista

2.6 Piharakennukset

Asemakaava: *Ulkorakennusten tulee olla pulpetti- tai harjakattoisia.*

Autosuojien sijoitukseen ja asemaan päärakennuksen ja naapurirakennusten suhteen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne sijoittuvat vähemmän keskeisille tontin osille, ja asuinrakennuksen asema tontilla on katutilassa hallitseva.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava

- AO- ja AP-alueilla kaksi tonttia tai asuntoa kohti, ja

- AR-1- ja AKR-1-alueilla yksi autopaikka asuntoa tai 60 m² kerrosalaa kohti.

Yleisohjeita

- Autosuoja on mahdollista sijoittaa myös asuinrakennuksen yhteyteen.
- 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.
- AO- ja AP-alueilla piharakennuksen kattokaltevuuden tulee olla loivempi tai sama kuin päärakennuksessa; pääosin 1:2 - 1:3 väliltä.
- AR-1- ja AKR-1 -alueilla tulee piharakennusten kattokaltevuudet sovittaa huolellisesti rakennuskokonaisuuteen ja maisemaan.
- Piharakennusten ja/tai autosuojien avulla tulee muodostaa suojaisaa ulkotilaa etu- tai takapihalle.
- Asemakaavassa määrätyt autopaikat tulee osoittaa piharakennukseen, katokseen tai avopysäköintinä piha-alueelle.
- 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.

2.7 Piha-alueet

Asemakaava: *Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon alkuperäistä puustoa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma siitä, miten alueen puustoa säilytetään ja täydennetään.*

Maastonmuodot

- Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisimman luontevasti, välttämällä turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- Tontilla olevat 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- tai AP-tontille saa tehdä yhden ajoliittymän, jonka leveys saa olla korkeintaan 5 metriä.

Istutukset

- Rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan sekä näkö- ja tuulensuojaksi on suositeltavaa säilyttää tai uudistaa istutuksia ja suojapuustoa.
- 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. Puuiden enimmäiskorkeus katua ja naapuritonttia vasten on 1,2 m.
- Puuaitausten väri tulee sovittaa katualueen ja lähiympäristön rakennusten värimaailmaan.
- Tontin reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa virkistysalueita kohti 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 tai katu- ja puistonäkymiä.

Pihan pintamateriaalit

- Piha-alueilla tulee välttää tiiviitä tai vettä läpäisemättömiä päällysteitä laajoina pintoina. Asfalttia tulee käyttää vain poikkeustapauksissa.
- 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 m².

3 YLEISET ALUEET

3.1 Katualueet

- Katualueet toteutetaan kadunpidon, liikennemäärien ja -turvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti.
- Katujen reuna-alueiden istutukset ja asemakaavan mukaiset puurivit toteutetaan erillisen katusuunnitelman mukaisesti.
- Mahdolliset kevyen liikenteen väylät erotetaan ajoradasta reunakiveyksin tai viherkaistoin erillisen katusuunnitelman mukaisesti.
- Katurakentamisen tavoitteena on kaunis ja yhtenäinen katumiljö, jossa 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. Hakattujen alueiden puuston uudistuminen tulee turvata.
- 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.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue (le) laitteineen ja valaisimineen tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että häiriöt viereisille asuinkortteleille jäivät mahdollisimman vähäisiksi.

Kevyen liikenteen väylät

- Ulkoilureitit viheralueilla täydentävät alueen muuta katu- ja kevyen liikenteen verkostoa.
- Reitit sovitetaan maastoon polkumaisesti välttämällä maaston merkittävää muokkaamista.
- Erityisesti tulee ensi tilassa turvata Kolkanpolun ulkoilureitin jatkuminen kaava-alueen läpi eteläsuuntaan.

Turussa 19.4. 2010
AIRIX Ympäristö Oy

Päivi Mujunen

LIITTEET

Liite 1 Asemakaava merkintöineen ja määräyksineen
Liite 2 Ohjeellinen aluehavainnekuva



MASKUN KUNTA

LEMUN KALLELAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

RAKENTAMISTAPOHJEET
AIRIX Ympäristö Oy 2010

LIITE 2 ALUEHAVAINNEKUVA

