

Pirttimäen rakentamistapaohjeet; *osittainen muuttaminen*

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 19
9.4.2019

Valmistelija ja esittelijä on tekninen johtaja Jukka Niemeläinen.

Maskun kunnassa on vuonna 2007 hyväksytty Pirttimäen rakentamistapaohjeet ja niitä on maanomistajan pyynnöstä täydennetty/tarkennettu vuonna 2012. Tässä täydennyksessä on maanomistaja tavoitteena ollut alueen omaleimaisen rakennetun miljööön syntyminen asettamalla eri kortteleille vaatimukset kattomuodoille, seinämateriaaleille ja värisävyille. Alueen omaleimaisuutta on haluttu korostaa sillä, että rakennusryhmien ja kortteleiden avulla saadaan muodostetuksi yhtenäistä yleisvaikutelmaa. Täydennys koskee kortteleita 451 – 459.

Kunta on sopinut maanomistajan Stiftelsen för Åbo Akademin ja Ståfast Oy Ab:n omistuksessa olevien Pirttimäen asemakaava-alueen rakentamattomien tonttien luovutuksesta kunnalle. Luovutus tapahtuu 12.4.2019.

Nyt esitetyn uuden rakentamistapaohjeen tavoitteena on mahdollistaa monimuotoinen rakentaminen vastaavalla periaatteilla kuin aikaisemmassa vuoden 2007 rakentamistapaohjeessa on ollut ja kortteleita 451 – 459 koskevista erityismääräyksistä luovutaan.

Esityslistan liite

Liite 1 13.12.2012 hyväksytyt Pirttimäen alueen rakentamistapaohjeet liitteineen.

Liite 2 Uusi rakennustapaohje (toimitetaan myöhemmin)

Teknisen johtajan päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy rakentamistapaohjeet noudatettavaksi rakennettaessa Pirttimäen asemakaava-alueelle. Päätös tulee voimaan 12.4.2019 alueen luovutusta koskevan kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin keskustelutta yksimielisesti.

Liite 1 Pirttimäen rakentamistapaohjeet

Osittainen muuttaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 4
21.1.2020

Valmistelija ja esittelijä on tekninen johtaja Jukka Niemeläinen.

Rakennusvalvonnassa on tullut tarvetta Pirttimäen rakentamistapaohjeiden muuttamiseen. Asiasta on keskusteltu hallintojohtajan kanssa, joka on myös saanut kysymyksiä rakentamistapaohjeiden kattomuodon ja kaltevuuden osalta. Muutos koskisi lähinnä katto-
muotoon ja -kaltevuuteen liittyvää rakentamistapaohjetta.

Kattojen rakennustapaohje

Nykyisen ohjeen mukaan:

”Katot

- *Rakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia. Kaksilappeinen pulpettikatto sallitaan. Aumakatto ja mansardikatto ei sallita.*
- *Katonharjojen tulee olla korttelikohtaisesti lähes samansuuntaiset tai myötäillä viereistä katulinjausta. Harjan suuntausta valittaessa tulee huomioida myös viereisen tontinrajan suunta sekä maastonmuodot.*
- *Suosittelava 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.”*

Alueella on jo ennen rakentamistapaohjeen päivitystä luvitettuja rakennuksia, joiden kattomuoto on pulpettikatto. Tämä aiheuttaa epäselvyyksiä tontin oston yhteydessä, sekä rakennuslupahakemusten käsittelyssä.

Muutosehdotus kattojen rakennustapaohjeeksi:

- Rakennusten kattomuodot tulee sovittaa naapurikiinteistöjen kattomuotoihin. Sallitut kattomuodot ovat harjakatto, kaksilappeinen pulpettikatto ja pulpettikatto. Aumakatto, tasakatto ja mansardikatto ei sallita.
- Katonharjojen tulee olla korttelikohtaisesti lähes samansuuntaiset tai myötäillä viereistä katulinjausta. Harjan suuntausta valittaessa tulee huomioida myös viereisen tontinrajan suunta sekä maaston muodot.
- 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 - 1:7 väliltä.
- Rakennuksiin ei saa tehdä torneja tai muita korkeudeltaan poikkeavia osia.
- Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.”

Kaavamuutos Pirttimäen alueella

Kortteleissa 452 ja 453 on tehty asemakaavamuutos, jossa kaksi rivitalotonttia (AR) on muutettu erillispientaloalueeksi (AO). Uudet AO -tontit liittyvät kortteleiden 452 ja 453 jo olemassa oleviin AO -tontteihin.

Nykyinen rakennustapaohje on luettavissa netissä
<https://www.masku.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/pirttimaki/>

Teknisen johtajan päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä muutoksen kattojen rakennustapaohjeeseen ja päättää, että kortteleiden 452 ja 453 uusilla AO -tonteilla noudatetaan vastaavia määräyksiä kuten niiden jo olemassa olevilla AO -tonteilla.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.