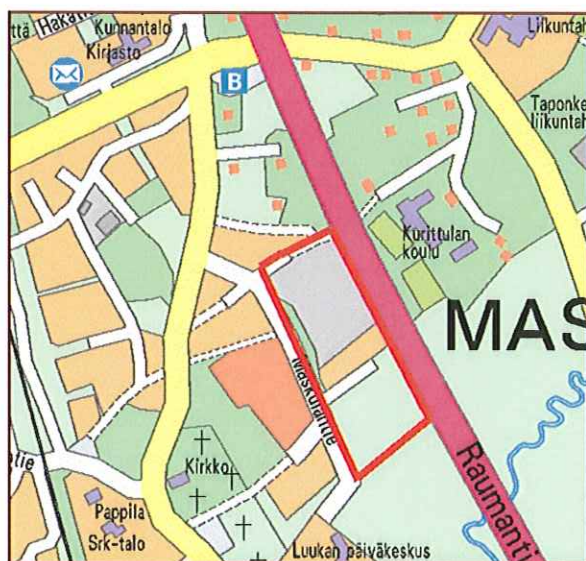




MASKUN KUNTA



RAKENTAMISTAPAOHJEET

SAVIKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

2007



PL 52, 20781 Kaarina

Maskun kunta
RAKENTAMISTAPAOHJEET
Savikujan alueen asemakaavan muutos

AIRIX Ympäristö Oy
20.9.2007

1 **Yleistä**

1.1 **Ohjeiden tarkoitus**

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat kortteli-, katu- ja puistoalueita Savikujan asemakaavan muutoksen alueella Maskun keskustan eteläpuolella.

Kaava-alue rajautuu itäosastaan Vt 8:n liikennealueeseen. Valtatien toisella puolella sijaitsee Kurittulan koulu. Länsi- ja pohjoispuolella aluetta ympäröivät rakennetut pientalojen sekä rivi- ja pienkerrostalojen korttelit. Savikujasta etelään päin maasto laskee kohti Maskunjoen peltoaluetta. Kaava-alueella sijaitsee kaksi yritysrakennusta sekä yksi omakotitalo.

Rakentamistapaohjeet on tarkoitettu edistämään yhtenäisen yritys- ja työpaikkaympäristön rakentamista Vt 8:n varrelle. 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 katu- ja puistoalueiden muoto, sitovat rakennusalat, rakennusoikeus ja kerroskorkeudet.

Maskun kunnan **rakennusjärjestyksessä** on määritelty yleiset rakentamissäännökset 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 rakennuslautakunta 27.9.2007**. Rakentamistapaohjeiden toteuttamisen valvonnasta vastaa kunnan **rakennusvalvontaviranomainen**, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa. Poikkeukset eivät kuitenkaan saa vaarantaa rakennusryhmien tai korttelialueiden yhtenäistä yleisvaikutelmaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyessä tulee neuvotella rakennustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista, jotta rakentajalla olisi ajoissa tieto siitä, mitä suunnitelmilta kyseisellä alueella vaaditaan.

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

2 Korttelialueet

2.1 Yleistä

- Asemakaava sisältää yhden teollisuusrakennusten (TY) ja yhden palvelurakennusten (P) korttelialueen.
- TY –korttelissa on kuusi tonttia ja P –korttelissa yksi tontti.

2.2 Asemakaavan määräykset

- Rakennukset tulee sijoittaa tontille noudattaen asemakaavassa esitettyjä sitovia rakennusaloja.
- Jokaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan.
- P- ja TY –korttelialueilla on varattava vähintään yksi autopaikka/ työpaikka ja viisi vieraspaikkaa/ rakennuspaikka.

2.3 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

Rakennusten sijoitus

- Rakennukset kullakin tontilla tulee sijoittaa rakennusosalalle siten, että ne muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät tonteilta puistoalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti lähimmän tontinrajan ja/tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti.
- Rakennukset tulee sijoittaa niin, että louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Tontin puusto, kasvillisuus ja maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

2.4 Rakennukset

Yleisohjeita

- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne ilmeeltään, suuntaukseltaan, julkisivujen ja lattiatasojen porrastukseltaan sekä materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat ympäristöönsä sekä erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.

Katot

- Rakennusten tulee olla päämassaltaan harjakattoisia, aumakatto ei ole mahdollinen.
- Katonharjojen tulee olla korttelikohtaisesti lähes samansuuntaiset tai toisiinsa nähden kohtisuorassa. Harjan suuntausta valittaessa tulee huomioida myös viereisen tontinrajan tai kadun suunta sekä maastonmuodot.
- Suositeltava rakennusten katemateriaali on harmaa betonitiili, huopa tai sileä pelti. Katemateriaali ja sen sävy tulee valita saman korttelialueen tai lähiympäristön rakentamistapaan sopivaksi.
- Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 - 1:4 väliltä.
- Katosten, kuistien ym. pienempien katteiden kaltevuus voi olla 1:2 - 1:3 väliltä.
- Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.
- Rakennusten päätyräystäitä ei saa peittää esim. julkisivuelementtien taakse.
- Rakennuksiin ei saa tehdä torneja tai muita korkeudeltaan huomattavasti poikkeavia osia.

Julkisivut

- Rakennusten julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeisiin seinäpintoihin, joiden yleisilmettä ikkuna- ja oviaukotus tukevat.

- Kortteleiden yleisilmeen tulee olla rakennusten pintamateriaalien ja värisävyjen osalta yhtenäisiä.
- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kiviaineinen tai rapattu pintamateriaali.
- Katoksissa sekä pienehköissä piha- ja apurakennuksissa voidaan käyttää puuverhousta.
- Julkisivujen pääasialliseksi väriksi suositellaan hillittyjä valkoisen, harmaan tai punaruskean sävyjä. Rapattujen pintojen väriksi suositellaan valkoista tai vaaleita sävyjä.
- P –korttelissa julkisivujen väriytyksen tulee sopia yhteen Luukan päiväkeskuksen julkisivuväriytyksen kanssa.
- Runsaasti vaihtelevia julkisivulaudoituksia, listoja, erikoisia tyylilainoja sekä ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muotosahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita tulee välttää.
- Ovet ja ikkunat, pilarit, palkit, listat, räystäas- ja nurkkalaudat, kaiteet ym. pienemmät julkisivupinnat ovat valkoisia tai pääväritystä vaaleampia sävyjä.
- Myös pääväritystä tummemmat kontrastisävyt ovat mahdollisia, jos ne sopivat rakennuksen kokonaisväriytykseen ja materiaaleihin.
- Voimakkaammat tehostevärit pienemmissä yksityiskohdissa ovat mahdollisia, mutta niiden tulee sopia hyvin yhteen rakennuksen pääväriytyksen kanssa.
- Rakennuksen näkyvän sokkelipinnan tulee olla pintakäsittelyltään ja väriltään neutraali, esimerkiksi harmaata betoni-, rappaus- tai slammauspintaa.

2.5 Piha- ja apurakennukset

Yleisohjeita

- Asemakaavassa mahdollisten piha- ja apurakennusten rakennusoikeus sisältyy tontin tehokkuuslukuun.
- Piha-/apurakennusten sekä aita-, terassi-, katos- ja kalusterakenteiden tulee ilmeeltään liittyä tontin suurimman (pää)rakennuksen muotoihin, materiaaleihin ja väreihin.
- Apurakennuksen tulee olla kooltaan, massaltaan ja ilmeeltään päärakennusta selkeästi vaatimattomampi.
- Apurakennuksen kattokaltevuuden tulee olla pääosin 1:2 - 1:3 väliltä.
- Apurakennus on sijoitettava siten, ettei se hallitse tontin osalta katukuvaa tai maisemaa.

2.6 Piha-alueet ja kasvillisuus

Yleisohjeita

- Rakennukset tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisimman luontevasti, välttämällä turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- 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.
- Tontilla sijaitsevat avokalliot, lohkareet ym. luonnonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Autopaikat

- Asemakaavassa on määrätty, että P- ja TY –korttelialueilla on varattava vähintään yksi autopaikka/ työpaikka ja viisi vieraspaikkaa/ rakennuspaikka.
- Autokatokset ja/tai pysäköintiä rajaavat aitaukset ovat suositeltavia.

- Pysäköintialueet ja ajotiet tontilla tulee erottaa jalankulkuväylistä esim. istutuksin tai muilla rakenteilla.
- Ajoliittymä piha-alueelta kaavatiele on rakennettava toimivaksi ja turvallisiksi.

Istutukset

- Korttelialueilla rakennusalan ja katu-/tiealueen 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. Lisäksi tonttien reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Aidat ja muut pihavarusteet

- Tontit voidaan tarpeen mukaan rajata istutuksin ja/tai aidoin naapuritontteja sekä katu-, tie- ja viheralueita vasten.
- TY –korttelialueen aitamateriaalina tulee olla metalliverkko. Aidan korkeus saa olla enintään 180 cm.
- Tontin mahdolliset ulkovarastointialueet tulee aidata muista piha-alueista.
- P –korttelialueen aitamateriaalina tulee olla puu. Aidan korkeus saa olla 100 – 150 cm.
- Tonttikohtaiset jäteastiat tulee suojata istutuksin, aitauksin tai katoksin.

3 Yleiset alueet

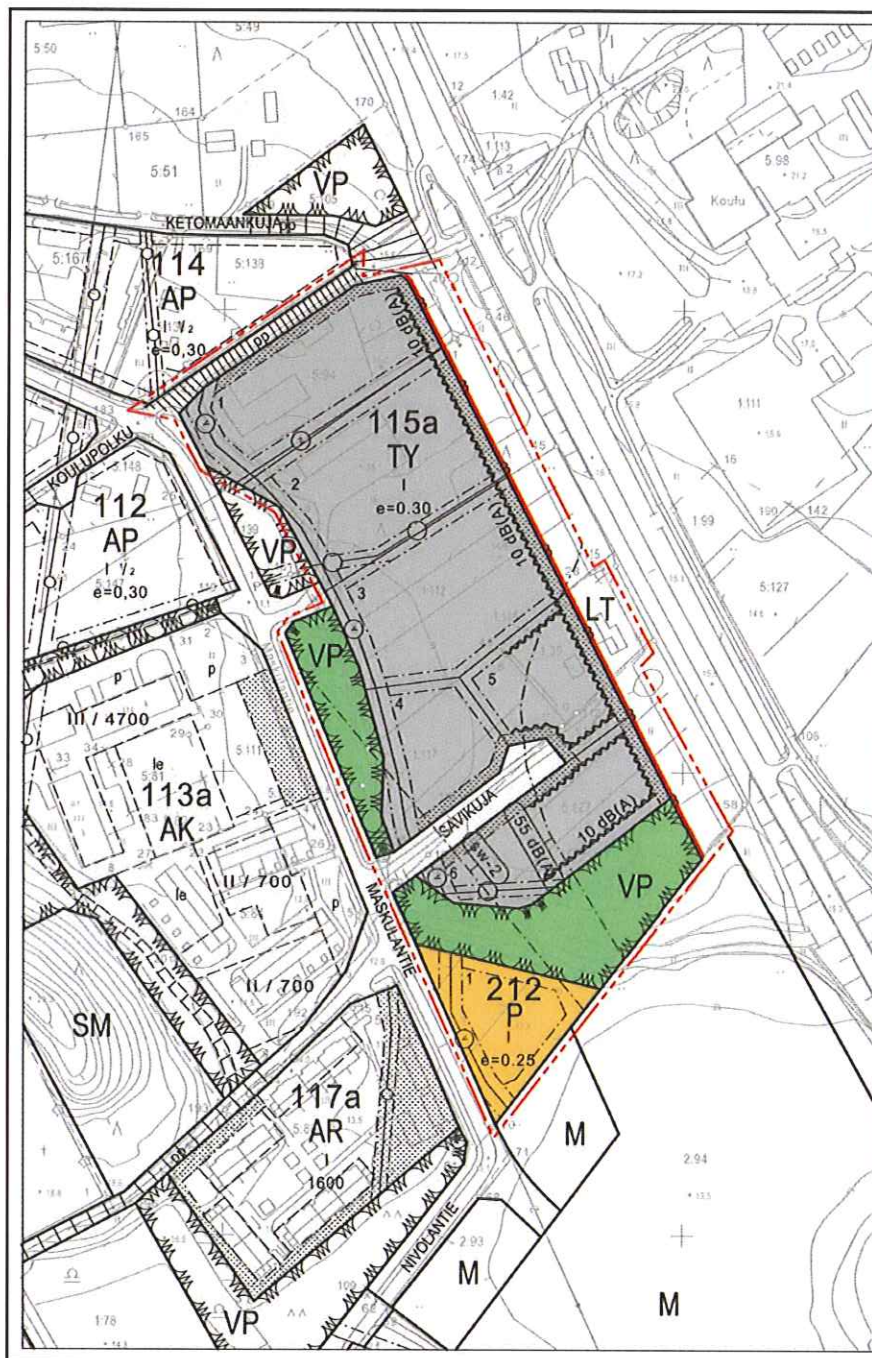
3.1 Katualueet

- 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.

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.
- Savikujan eteläpuolisen VP –alueen puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa niin, että se erottaa TY –korttelialueen Maskunjoen peltomaisemasta.



Kuva: Asemakaavakartta.