



NOUSIAISTEN KUNTA

**Karhunperkon asemakaava
ja asemakaavan muutos**

Rakentamistapaohjeet

Työ: E25729

Turku, 20.11.2012

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

www.airix.fi

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

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Nousiaisten kunta Karhunperkon asemakaava ja asemakaavan muutos

RAKENTAMISTAPAOHJEET

1. YLEISTÄ

1.1 Ohjeiden tarkoitus

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

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Lammasvuoren yritysalueeseen. Alueen lounaisreuna rajautuu Miekkavuoren asuntoalueeseen. Koillispuolella on Santamalan asuntoalue ja itäpuolella ns. Matinkujan alue.

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 miljööän syntymistä. Yhteiset periaatteet alueen rakentamisessa on tarkoitettu ennen kaikkea rakennussuunnittelijan ja rakentajan avuksi sopivan yksilöllisen ratkaisun valinnassa.

1.2 Ohjeiden vaikutukset

Alueen rakentaminen perustuu kunnanvaltuuston 11.6.2012 hyväksymään Karhunperkon **asemakaavaan**. Siinä määrätään kortteleiden sekä lähivirkistysalueiden muoto, katualueet, sitovat rakennusalat, rakennusoikeus ja kerrosluvut.

Nousiaisten 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.

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. Karhunperkon alueella rakennussuunnittelijan pätevyden tulee olla vähintään A-luokkaa.

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 Nousiaisten kunnan rakennusjärjestyksestä.

2. KORTTELIALUEET

2.1 Yleistä

Asemakaava sisältää kahdeksan erillispientalojen (AO) korttelia ja yhden AO-korttelin osa. Rakennuspaikkoja on 58.

2.2 Asemakaavan määräykset ja periaatteet

Asemakaavassa on annettu määräyksiä:

- Rakennusten tulee soveltua väritykseltään ja julkisivumateriaaleiltaan ympäröivään luontoon. Rakennusten tulisi olosuhteiden mukaan muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan toisiinsa sopivia kokonaisuuksia lähellä olevien rakennusten kanssa.
- Rakennuspaikalla ulkorakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta.
- Rakennuspaikkaa ei ole tarkoitettu kuorma-autojen, työkoneiden, asuntovaunujen ja isojen veneiden säilytykseen. Kevytrakenteiset katokset ja muut vastaavat rakennelmat, joissa säilytetään palavaa materiaalia (vene, ajoneuvo, asuntovaunu, puutavara, yms.), on sijoitettava asemakaavassa määrätylle rakennus- alalle ja vähintään 4 m etäisyydelle saman rakennuspaikan rakennuksista. Tällaisen katoksen pinta-ala saa olla enintään 20 m² ja niitä voi olla rakennuspaikalla korkeintaan yksi.
- Rakentamattomat korttelinosat on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 100 neliometriä kohti.
- Rakennuspaikalla kasvavia, rinnankorkeuslähimitaltaan yli 15 cm mäntyjä sekä rakennuspaikalla olevia yli 2 m³ kokoisia lähes tai kokonaan maanpäällisiä siirtolohkareita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävät puut ja siirtolohkareet tulee merkitä rakennuspaikan asemapiirrokseen.
- Rakennuspaikalla on oltava vähintään kaksi autopaikkaa.

Muita noudatettavia ohjeita:

- Alimpaan eli ns. rinnekerrokseen (esim. 2/3r) sijoitettavan, kerrosalaan luetta- van tilan tulee sijaita pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella.
- Kellarikerroksen tulee MRL 115 §:n mukaisesti sijaita kokonaan tai pääasi- allisesti maanpinnan alapuolella. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.
- Kerrosalaan luettavia tiloja saa sijoittaa P3-paloluokan (puurakennus) asuinra- kennuksessa korkeintaan kahteen päällekkäiseen kerrosta- soon. Asuinra- kennuksen paloluokkavaatimukset ovat vaativimmat (P2, kivirakennus), jos ker- rosalaan luettavia tiloja on kolmessa päällekkäisessä kerrosta- sossa.
- Rakennettaessa alle 5 metrin etäisyydelle naapurin tontin rajasta, ei rajan puo- leisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm korkeudella lattiatasosta.

2.3 Rakennusten sijoitus tontilla ja katutilan muodostuminen

Yleisohjeita

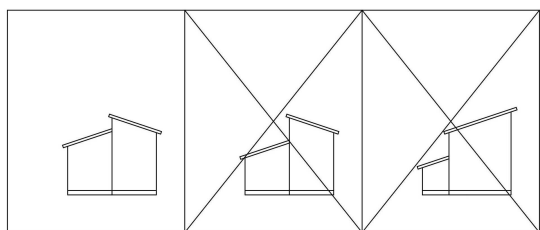
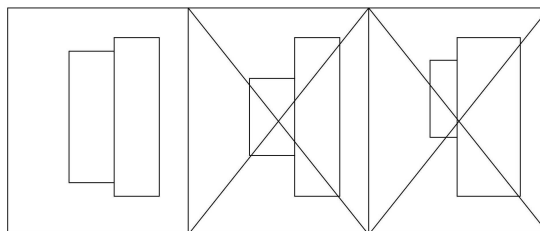
- Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennus- alalle siten, että ne muo- dostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympä- ristöön. Myös näkymät tonteilta lähivirkistysalueille ja maisemaan on otettava huomioon.
- Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti katulinjan ja/tai naapuri- tonttien rakennusten suuntaisesti ja toissijaisesti lähimmän tontinrajan suuntai- sesti. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.

- Rakennukset tulee sijoittaa niin, että louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Tontin maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Tällöin rakennukset ja mm. ajopiha istuvat tontin luontaisiin muotoihin.
- Kerrosalaan ja kerroslukuun liittyvät termit on selitetty **liitteessä 3**.
- Myös olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulisi säilyttää. On huomattava, että alueella olevien täysikasvuisten tai lähes täysikasvuisten puiden uusiutuminen kestää vuosikymmeniä. Ne ovat myös olennainen osa alueen metsäistä yleisilmettä.
- 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.

2.4 Asuinrakennukset

Yleisohjeita

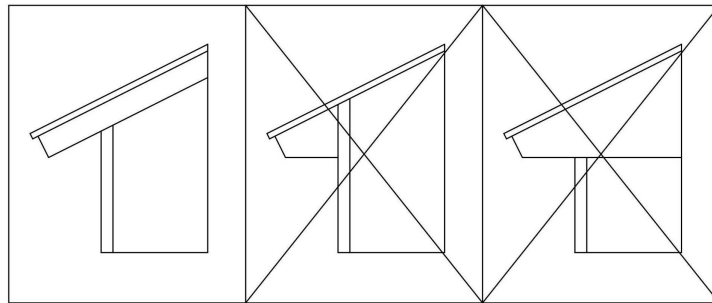
- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne ilmeeltään, suuntaukseltaan, julkisivujen ja lattiatasojen porrastukseltaan sekä materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat ympäristöönsä sekä erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.
- Korkeintaan kahdelle rinnakkaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa ulkomuodoltaan, julkisivuiltaan ja värisävyltään täysin samanlaiset rakennukset. Viereisten rakennusten tulee poiketa edellä mainituista sekä ulkomuodoltaan että värisävyltään. Tästä huolimatta rakennusten tulee olla kokonaisilmeeltään ja julkisivuiltaan toisiinsa sopivia.
- 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.
- Havainnekuvassa (**liite 1**) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.



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 leveysuunnassa on mahdollista.
- Katon pääharjan suuntaamisessa tulee pääsääntöisesti huomioida sen kadun suunta, jolta tontille kuljetaan. Lisäksi tulee huomioida tontinrajan suunta sekä maastonmuodot ja katunäkymät. Havainnekuvassa (liite 1) on esitetty rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Havainnekuvan esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla musta tai tiilenpunainen betonitiili tai tiili. Katemateriaali ja sen sävy tulisi valita saman kadun puolen tai lähiympäristön rakentamistapaan sopivaksi.
- Kattokaltevuuden tulee olla I-kerroksisissa rakennuksissa 1:2 - 1:2,5 väliltä ja I-II-kerroksisissa rakennuksissa 1:1,5 - 1:2 väliltä. Kerrosluvultaan yli II-kerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 - 1:3 väliltä. Kattokaltevuus tulee sovitaa saman korttelialueen tai katunäkymän rakennuksiin sopivaksi.
- Katosten, kuistien ym. pienempien katteiden kaltevuus voi olla päämassan kattoa loivempi.
- Aumakattoja ei suositella. Harjakattoisten talojen erkkerien kattojen ei tulisi olla aumakattoja. Mansardikattoisia rakennuksia ei saa rakentaa.
- 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 yhtenäiset. Rakennusten samankaltaisuutta tulee kuitenkin välttää, jotta alueelle muodostuisi riittävästi sisäistä vaihtelua.
- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali ja -väri on esitetty liitekartalla 2. Materiaalille ja värille on annettu sekä ensisijainen vaihtoehto että toissijainen. Suosituksena ovat ensisijaiset vaihtoehdot. Osa-alueilla, joilla julkisivumateriaalin vaihtoehtona on tiili, voi julkisivu olla myös rapattu.
- Korkeintaan kahdelle rinnakkaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa ulkomuodoltaan, julkisivuiltaan ja värisävyiltään täysin samanlaiset rakennukset. Viereisten rakennusten tulee poiketa edellä mainituista sekä ulkomuodoltaan että värisävyiltään. Tästä huolimatta rakennusten tulee olla kokonaisilmeeltään ja julkisivuiltaan toisiinsa sopivia.
- Mikäli perustelluista syistä ohjeen mukaisesta julkisivumateriaalista poiketaan, tulee rakennuksen sopia yleisilmeen, värisävyjen, katemateriaalin sekä kattokaltevuuden ja -muodon osalta erityisen hyvin naapurirakennuksiin ja lähiympäristöönsä.
- Puu- tai lautaverhouksen tulee olla pääasiallisesti joko vaaka- tai pystysuuntainen. Runsaasti vaihtelevia julkisivulaudoituksia, listoja, erikoisia tyyllilainoja sekä

ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muutosahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita tulee välttää.

- Täydentävien rakennusosien väri 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 tulee tarvittaessa ulottaa korkean sokkelipinnan päälle, maastoa myötäillen.

2.5 Piharakennukset

Yleisohjeita

- Piharakennuksen tulee olla kooltaan ja massaltaan asuinrakennusta selkeästi vaatimattomampi.
- Piharakennuksen sekä mahdollisten aita-, terassi-, katos- ja kalusterakennelmien tulee ilmeeltään myötäillä asuinrakennuksen muotoihin, materiaaleihin ja väriin.
- Piharakennuksen harjankorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen harjan korkeutta. Tämä koskee sekä rakennusten varsinaista korkeutta että korkeusasemaa tontilla.
- Piharakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää asuinrakennuksen räystäskorkeutta. Tämä koskee sekä rakennusten varsinaista korkeutta että korkeusasemaa tontilla.
- 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 välttäen turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- Tontilla sijaitsevat kalliokumpareet ym. luonnonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Rakennusten sovittamista maastoon edesauttavat esimerkiksi perustusten ja julkisivupintojen porrastaminen maaston mukaan sekä tukimuurien, aitausten, terrassien ja katosten käyttö.
- Puuston ja aluskasvillisuuden säilyttäminen sekä uudet istutukset pehmentävät rakennetun ja rakentamattoman tontinosan rajapintaa.
- Tontille saa tehdä kadulta yhden ajoliittymän, jonka leveys mitoitetaan tarpeen mukaan. Liittymän leveys saa olla enintään 5 metriä ja vain silloin, kun tontin

tärkeimmät autopaikat ovat kadun läheisyydessä ja niille ajetaan suoraan. Erilistä liittymää jalankulkua, pyöräilyä tms. varten ei sallita eikä katuojan tai reunapainanteen ylittävää siltaa edes lankkusiltana.

Istutukset

- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Istutuksia ja suoja puustoa on suositeltavaa säilyttää tai istuttaa rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan sekä näkö- ja tuulensuojaksi.
- Korttelialueilla rakennusalan ja katualueen väliin jäävät tontinosat on istutettava riittävin pensas- ja/tai puuistutuksin ja pidettävä hoidetun näköisenä.
- 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. Tonttien reuna-alueiden puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.
- Rakennuspaikalla kasvavia, rinnankorkeuslähimitaltaan yli 15 cm mäntyjä sekä rakennuspaikalla olevia yli 2 m³ kokoisia lähes tai kokonaan maanpäällisiä siirtolohkareita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävät puut ja siirtolohkareet tulee merkitä rakennuspaikan asemapiirroksen.

Aitaukset

- Tontit voidaan rajata katua ja naapuritonttia vasten puurakenteisin aidoin tai pensasaidoin.
- Pensasaidat korostavat alueen vehreyttä ja ovat yleisilmeeltään luonnonläheisiä.
- Suositeltavia pensasaitoja ovat lehtipensaista isotuomipihlaja, aronia sekä vihreälehtinen ja punalehtinen heisiangervo ja havuista tuija brabant (tiedot: Mattilan Taimistot Oy, Nousiainen)
- Puuaidan enimmäiskorkeus katua ja naapuritonttia vasten on 1,2 metriä.
- Puuaitausten väriytytys tulee sovittaa katualueen ja lähiympäristön rakennusten värimaailmaan.
- Tontteja ei tule aidata puuaidoilla lähivirkistysalueen rajaa vasten.

Pihavarusteet

- Tonttikohdaiset jäteastiat tulee suojata aitauksin tai katoksin.
- Lipputangon suositeltu sijoituspaikka on tontin asuinrakennuksen pääsisäänkäynnin puolella kadulle näkyvällä paikalla.
- 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.
- 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 toteutetaan erillisen katusuunnitelman mukaisesti.
- 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.
- Tontinomistajan oikeus ja velvollisuus on hoitaa tontin kadunpuoleisen rajan ja kadun tai kevyen liikenteen väylän välistä kaistaa.

3.2 Postilaatikot

- Postilaatikot on sijoitettava **liitteenä 4** olevan kartan mukaisesti.
- Postilaatikoiden tulee samassa laatikkoryhmässä olla samanlaisia ja sijoitettuna yhteen riviin
- Suositeltavat postilaatikkomallit ovat Stala PL-3 ja Bobi.
- **Liitteessä 5** on esimerkkejä postilaatikkoryhmistä.

3.3 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.
- 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.

Kevyen liikenteen väylät

- Jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitit viheralueilla täydentävät alueen muuta katu- ja kevyen liikenteen verkostoa.
- Reitit sovitaan maastoon välttämällä kallioleikkauksia ja maatyttöjä.

Turku, 20.11.2012

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
Diplomi-insinööri, SNIL, YKS-121

Jouni Kiimamaa
Arkkitehti SAFA, YKS-381

LIITTEET

Liite 1: Havainnekuva

Liite 2: Julkisivumateriaalit ja -värit

Liite 3: Kerrosala rakennuksen eri kerroksissa

Liite 4: Tonttien osoitteet ja postilaatikkojen sijoitus (kartta)

Liite 5: Esimerkkejä postilaatikkoryhmistä

Liite 6: Tonttien pinta-alat ja osoitteet (lista)