

SIMON KUNTA

SIMON LEUANNOKAN ASEMAKAAVA

LUONNOS

Ohjeellinen rakentamistapaohje

3.3.2022

Sisällysluettelo

1	Rakentamistapaohjeiden tarkoitus	1
2	Kaavatilanne	1
3	Rakennuslupa - ja toteutusvaihe	1
4	Kasvillisuus ja maasto, piha-alueet.....	2
5	Rakennusten sijoittaminen	2
6	Rakennukset	3
6.1	Julkisivumateriaalit- ja värit.....	3
6.2	Katot	4
6.3	Sokkelit	5
6.4	Talousrakennukset ja autotallit	5
7	Hulevedet	6
8	Aidat, postilaatikot, jätepisteet.....	6
9	Vesi- ja viemärijärjestelmät	6
10	Tonttiliittymät.....	7

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

3.3.2022

SIMON LEUANNOKAN ASEMAKAAVA

1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Tämän ohjeen tarkoituksena on täydentää asemakaavaa ja täsmentää suunnitteluperiaatteita, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Ohjeiden väljyys antaa vaihtoehtoja rakentajille toteutuksen suhteen ja samalla välttämään liialliselta yksitoikkoisuudelta.

Ennen rakennussuunnittelua tulee ottaa yhteyttä kunnan rakennustarkastajaan, jotta kaikki mahdolliset rakentamiseen liittyvät asiat tulevat huomioiduksi suunnitteluvaiheessa. Lisäksi tulee noudattaa Simon kunnan rakennusjärjestyksen ohjeita.

Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus.

2 Kaavatilanne

Simon kunnanvaltuusto on hyväksynyt Leuannokan asemakaavan __.__.201_ § __. Alueelle on osoitettu omarantaista ja ”kuivan maan” asuinrakentamista (AO).

Omarantaisia loma-asuntotontteja lukuun ottamatta rannat on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön (VR).

Kaavassa on määritelty asuinkorttelialueet, ohjeelliset tontinrajat ja kerrosluku. Rakennusala on määritelty väljästi ja rakennusten sijoittelu on näytetty ohjeellisena. Tonttikohmainen rakennusoikeus on 300 k-m².

Asemakaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueet (S-1 -alue) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (Luo-1 -alue). S-1 -alueella osoitetaan suojeltavaa alueen osaa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia rantaluontotyyppejä ja luontodirektiivin liitteen IV b kasvilajin esiintymiä. S-1 -alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä, eli kyseiselle alueelle ei saa rakentaa eikä sitä saa muokata muullakaan tavalla. Uhanalaiset luontotyypit osoitetaan asemakaavassa Luo-1 -merkinnällä ja sillä tarkoitetaan paikallisesti luonnon monimuotoisuutta ja maisemallisia arvoja lisäävää kohdetta. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen ominaispiirteiden säilyminen. Alueen käyttö on suunniteltava luontotyypin kulu- tusherkeyttä huomioiden.

Kaavaote, kaavamääräykset ja yleismääräykset tänne.

3 Rakennuslupa - ja toteutusvaihe

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin kunnostussuunnitelma joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Suunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa, istutettava kasvillisuus ja kulutuspinnojen päällysteet ja reunukset asemakaavassa osoitetut S-1- ja Luo-1 -alueet huomioiden. Rakennuspaikka on osoitettava siten, että rakentamista ei sijoitu tulvanalaiselle rantavyöhykkeelle, jolla sijaitsee suojelumääräys. S-1 rajauksella osoitetulla alueella olevia luonnonsuoje-

3.3.2022

lulain mukaisia rantaluontotyypppejä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne pihan kaunistamisen ohella jäsentävät pihaa, katutilaa ja toimivat näkösuojana.

Kunkin rakennuspaikan kohdalla tulee laatia pintakuivatukseen ja mahdolliseen salaojitukseen liittyvä suunnitelma, joka tulee hyväksyttävä Simon kunnalla ennen rakentamisen aloittamista.

Toteutusvaiheessa hyväksytetään normaalin tavan mukaiset tekniset suunnitelmat ja huolehditaan rakennuskatselmuksista.

4 Kasvillisuus ja maasto, piha-alueet

Tonttien rakentamaton osa tulee sopeutua ympäristöön ja ne tulee pitää huolitellussa luonnonomaisessa kunnossa. Puustoa ja pensaskerrosta voidaan tarvittaessa harventaa, jotta ne pysyvät elinvoimaisina ja uudistuvina sekä saavat riittävästi tilaa ja valoa kasvaakseen. Tonttien rakentamattomia osia suunniteltaessa tulee huomioida asemakaavassa osoitetut S-1- ja Luo-1 -alueet määräyksineen.

Rannan puustovyöhykkeen säilyttäminen on tärkeää koko alueen luontoarvojen ja maiseman kannalta.

Tonttien alueella rantapuustoa ja pensaikkaa saa harventaa, mutta vanha rantapuusto ja katajat on säilytettävä. Rantaniittyjen osalta on huomioitava maankohoamisrannikolle tyypillisen kasvillisuuden säilyminen. Rantaniityn luontaista kasvillisuutta ei saa muuttaa, eikä alueelle tuoda vierasperäistä lajistoa tai muokata rantaa puutarha-alueena.

Puuistutuksissa käytetään pääasiassa alueelle (tälle vyöhykkeelle ja kasvupaikalle) ominaisia luonnonvaraisena kasvavia lajeja kuten mänty, kuusi, koivu ja haapa.

Puita ei tule istuttaa säännölliseen riviin vaan luonnonmukaisesti erilaisiin ryhmittymiin. Kasveja suositellaan käytettävän siten, että ne pihan kaunistamisen ohella jäsentävät pihaa, katutilaa ja toimivat näkösuojana. Suositeltavaa olisi käsitellä piha mahdollisimman luonnonmukaisesti ja säilyttää puustoa tontilla mahdollisimman paljon. Suuria pengerryksiä tulee välttää.

Säästettävän puuston suojaus tulee ottaa huomioon rakentamisen aikana. Vaurioherkälle puustolle tehdään pystylauditus rungon ympärille sekä tarvittaessa 20 cm hiekkaa ja lankutus juuristolle.

Rakennuspaikan pihalle voi istuttaa hyötykasveja ja puita niiden ei kuitenkaan tulisi hallita rakennuspaikan julkista näkymä.

Pihasuunnitelmassa on varattava riittävät lumen kasausalueet.

5 Rakennusten sijoittaminen

Rakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa merkittävästi siihen, minkälaiseksi alueen yleisilme Leuannokalle muodostuu. Vaikka asemakaavassa määritelty rakennusalan rajaus on väljä, tulee rakennusten sijainti harkita tarkkaan kunkin tontin lähtökohtien mukaan.

Rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota tulva-alueisiin, mikä kattaa melkein kaikki rannat pitkälle sisämaahan päin. Lisäksi rakennusten sijoittelussa tulee huomioida asemakaa-

3.3.2022

vassa osoitetut S-1- ja Luo-1 -alueet määräyksineen. Rakennuspaikka on osoitettava siten, että rakentaminen ei aiheuta muutoksia tulvanalaisille rantavyöhykkeille, joilla sijaitsee suojelumääräys. S-1 rajauksella osoitetulla alueella olevia luonnonsuojelulain mukaisia rantaluontotyypppejä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella. Asemakaavan kartalla on osoitettu rakennusten sijoittelu ohjeellisena kadun varrelle.

Jotta alueella toteutuu tiivis kaupunkimainen ilme, rakennukset on sijoitettava kadun varteen.

Korttelissa asuinrakennuksen suositeltava harjan suunta on tien suuntainen. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ilmansuunnat, jotta myös aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista.

Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.

Rakennusten on sijoitettava vähintään 5 metriä rakennuspaikan rajasta (kaavan yleismääräys).

6 Rakennukset

HUOM! Länsirannan rakennukset puutaloja!!!

Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia kaavamääräyksen mukaisesti. Rakennuksen perusrungon suositeltava muoto on suorakaide ja runkoleveys enintään 10 metriä. Rakennuksen yksinkertaista pohjamuotoa voi rikastuttaa erilaisilla ”ulokkeilla” kuten katoksilla, kuisteilla, terasseilla tai viherhuoneilla. Pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan kuisti tai katos.

Asemakaava-alueella rakentamisen on sopeuduttava ympäristöön ja maisemaan

Rakennusten korkeusasema tulisi olla noin 0.5m korkeammalla, kun kadun ja piha-alueen pinta. Maanpinta tulisi olla kallistettu rakennuksesta pois päin noin 4 metrin matkalta.

Pääasiallisin julkisivumateriaaleja ovat tiili ja puu. Ulkorakennuksen koko ja malli valitaan päärakennukseen sopivaksi.

6.1 Julkisivumateriaalit- ja värit

Kortteli 177 tonteilla sallitaan ainoastaan puutalorakentamista. Muuten alueen rakennusten julkisivumateriaaleina sallitaan erilaisia – alueen kaupunkikuvaan sopivia – julkisivumateriaaleja. Rakennusten julkisivut voivat olla esimerkiksi puhtaaksimuurattua tiiltä. Alueelle sallitaan myös peittomaalattu puuverhous ja suorakaiteen muotoinen hirsirakentaminen. Talusrakennusten materiaali voi poiketa päärakennuksen materiaalista. Saavuttaakseen rakennuksen linjakasta ulkonäköä hirsirakentamisessa ainut hyväksytty nurkkaratkaisu on citynurkka.

Julkisivun sävyn tulee tiilen osalta olla punatiilen sävyinen. Päärakennusten julkisivun värisävyinä suositeltavimmat perinteiset punainen, keltainen ja maalarin valkoinen sekä puun luontaista väriä jäljittelevät sävyt. Julkisivussa voi käyttää muita värejä, kun käytetään maalivalmistajien ulkoseinäsävyiksi tarkoitettuja värisävyjä. Talusrakennusten julkisivujen sävyt päärakennuksen mukaan tai punamullan punainen.

TAI

3.3.2022

Julkisivujen värisävyjen tulee olla metsäiseen ympäristöön ja toisiinsa sopivia. Luonnonmukaisten, murrettujen maanläheisten värien käyttö on toivottavaa. Naapuritonteilla rakennusten väritys saa poiketa toisistaan, mutta yleisvaikutelma ei saa olla kirjava.



Kuva 1. Esimerkkejä metsäisistä, murretuista värisävyistä. Kuvan lähde: Tikkurilan värikartta.

Rakennusten julkisivupintojen on suositeltavaa olla pääasiassa yhdenvärisiä. Laudoitusta käytettäessä on suositeltavaa käyttää samansuuntaista laudoitusta koko julkisivupinnassa. Tehostevärejä voidaan käyttää esim. ovissa, ikkunoissa ja säleiköissä. Rakennuksen näkyvissä puuosissa ei saa käyttää vihreänsävyistä painekyllästettyä puuta maalaamattomana. Värisävyjen soveltuvuuden arvioi rakennustarkastaja.

Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Viereisten asuinrakennusten väritys saa poiketa toisistaan, jotta katunäkymiin saataisiin tarpeellista vaihtelevuutta.

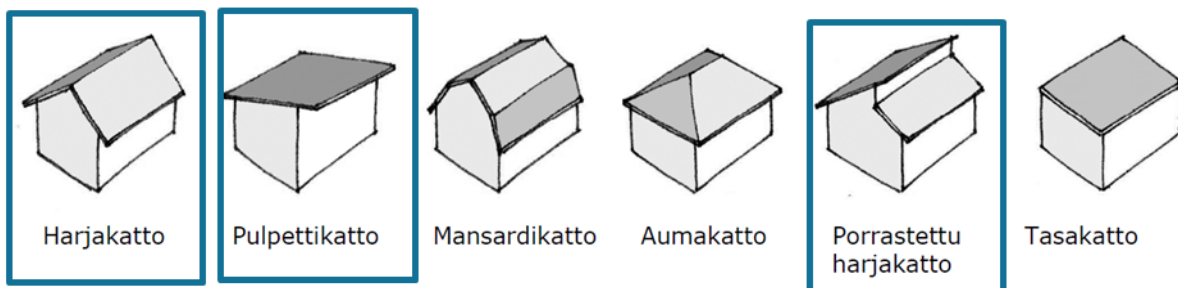
6.2 Katot

Mahdollisia katemateriaaleja ovat esimerkiksi konesaumattu pelti, bitumikermi ja savi- tai betoniitiili. Räystäät on suositeltavaa toteuttaa avoräystäinä.

Katon sävyn tulee olla harmaa tai musta.

Viherkatot ovat sallittuja.

Kattomuotona tulee olla harja-, pulpetti- tai kahteen suuntaan laskevaa pulpettikatto. Kortteleissa pyritään yhtenäiseen ja selkeään kattomaisemaan, joka ei korostetusti erotu metsän sävyistä. Runsaista erkkereitä, kattolyhtyjä tai muita kattolapteen linjaa rikkovia rakenteita tulee välttää.

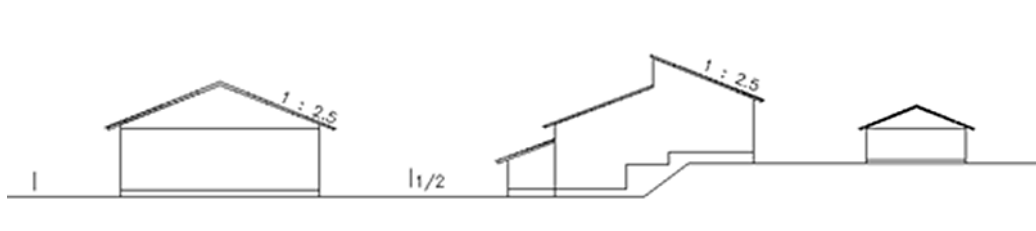


Kuva 2. Kattomuodot. Suositeltavia kattomuotoja ovat harjakatto ja porrastettu harjakatto.

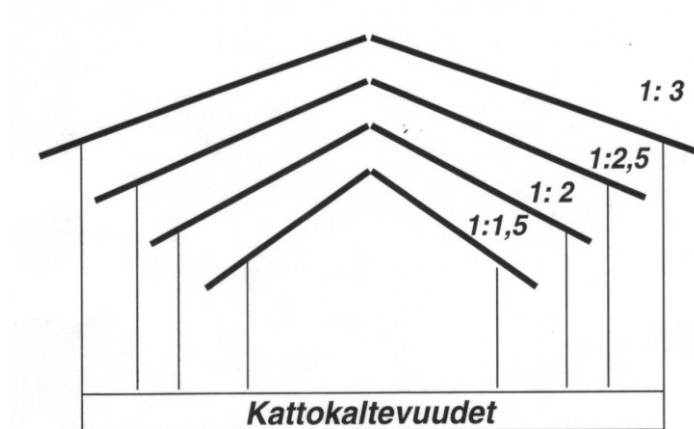
Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:1,5-1:2.

3.3.2022

Yhtenäisyyden vuoksi tulee pihapiirin kaikissa rakennuksissa käyttää samaa kattokaltevuutta ja katemateriaalia.



Kuva 3. Pihapiirin kaikissa rakennuksissa suositellaan käyttää samaa kattokaltevuutta



Kuva 4. Kattokaltevuuksia (Lähdejulkaisu: Jälleenrakennuskauden pientaloalueen rakennustapaohje. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston julkaisu AC:1/85)

6.3 Sokkelit

Sokkelin väri: harmaan sävyt.

6.4 Talousrakennukset ja autotallit

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

Talusrakennusten tulee olla pinta-alaltaan pienempiä ja matalampia kuin asuinrakennus. Kattomuotoja ja -kaltevuuksia koskevat ohjeet eivät koske talusrakennuksia. Talusrakennusten katto kaltevuudeltaan on suositeltavaa tehdä loivemmaksi tai sama kuin päärakennusten kaltevuus, jotta niistä ei tule liian hallitsevia. Talusrakennusten kattomuotojen ja -kaltevuuksien tulee olla sopusoinnussa päärakennuksen kattoratkaisujen kanssa. Talusrakennusten ja autotallien sijoittumista suunniteltaessa tulee huomioida asemakaavassa osoitetut S-1- ja Luo-1 -alueet määräyksineen. Rakennuspaikka on osoitettava siten, että rakentamista ei sijoitu tulvanalaiselle rantavyöhykkeelle, jolla sijaitsee suojelumääräys. S-1 rajauksella osoitetulla alueella olevia luonnonsuojelulain mukaisia rantaluontotyyppäjä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella.

3.3.2022

7 Hulevedet

Rakennusten sijoittamisessa tonteille on otettava huomioon hulevesien käsittely.

Kunkin rakennuspaikan kohdalla tulee laatia pintakuivatukseen ja mahdolliseen salaojitukseen liittyvä suunnitelma, joka tulee hyväksyttävä Simon kunnalla ennen rakentamisen aloittamista.

Tarvittaessa hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

8 Aidat, postilaatikat, jätepiest

Aitojen, porttien yms. suositellaan noudattaa asuinrakennuksen materiaaleja ja värejä. Aita voidaan tehdä myös matalilla pensas- tai puuistutuksilla. Mikäli aitoja rakennetaan, on suositeltavaa sopia saman korttelin kesken yhtenäisestä aitaustavasta ainakin katua vasten olevalla sivulla (pensa-saita/lauta-aita, aidan perustyyppi).

Tonttien välisten yhteisten rajojen aitaamisesta ja kustannustenjaosta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken. Aitoina voidaan käyttää joko pensasaitoja tai lauta-aitoja. Aitaa varten tulee hakea Simon kunnalta aitaamislupa ja naapurin suostumus, mikäli aita sijoittuu alle viiden metrin etäisyydelle tonttien rajasta.

Lauta-aitojen korkeus saa olla enintään 1,2 m. Lautaidat on maalattava. Yhteisesti sopien pensasaita voidaan istuttaa keskelle tontin rajaa. Muutoin pensaiden ja puiden tulee sijaita vähintään 80 cm:n etäisyydellä tontin rajasta.

Postilaatikat suositellaan sijoittamaan yhteisesti katujen varsille. Yhtenäiset postilaatikkoryhmät ja rakennelmat viimeistelevät korttelin yhteneväisyyden.

Rakennuspaikoilla sijaitsevat jätepiest tulee sijoittaa tontin puolelle ja rajata kevyesti esim. pensasistutuksin tai aita/katosrakennelmalla. Nämä voidaan toteuttaa yhteistyössä naapurin kanssa yhteisellä rajalla. Jäteastoiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa. Sijoitettaessa kompostori lähelle naapurin rajaa on neuvoteltava naapurin kanssa ja huomioitava rakennusjärjestyksen määräykset.

9 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Jokaiselle tontille on rakennettu valmiiksi vesijohto- ja jätevesiliittymät. Liittymien sijainti kannattaa selvittää heti suunnitteluun ryhdyttäessä ja ottaa huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

Uudisrakentamisen jätevedet on tarvittaessa johdettava kiinteistökohtaisella pumppaamalla verkoston tontin korkeusasemasta johtuen.

3.3.2022

10 Tonttiliittymät

Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajan linjasta. Liittymän enimmäisleveys on 5 metriä.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Kalle Oiva
FM, LuTK, suunnittelumaantiede
TkK, Arkkitehtuuri

Laatinut:

Lilian Savolainen
arkkitehti