

SIMON KUNTA

# SIMON LEUANNOKAN ASEMAKAAVA

rakentamistapaohje

6.3.2023

## 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 .....	4
6.4	Talousrakennukset ja autotallit.....	4
7	Hulevedet.....	5
8	Aidat, postilaatikot, jätepiستت.....	5
9	Vesi- ja viemärijärjestelmät .....	5
10	Tonttiliittymät.....	5

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.

6.3.2023

# 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 \_\_.\_\_.202\_ § \_\_.

Kaavassa on määritelty asuinkorttelialueet, ohjeelliset tontinrajat ja kerrosluku. Rakennusala on määritelty väljästi ja rakennusten sijoittelu on näytetty ohjeellisena. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

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 rantaluontotyyppisiä 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 kuluherkkyys huomioiden.

## 3 Rakennuslupa - ja toteutusvaihe

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin kunnostussuunnitelma joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Suunnitelmassa tulee esittää maaston käsittelytapa, istutettava kasvillisuus ja kulutuspintojen 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 luonnonsuojelulain mukaisia rantaluontotyyppisiä 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.

6.3.2023

## 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 pensaikkoa 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 pystylaudointu 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 Leu-annokalle muodostuu. Vaikka asemakaavassa määritelty rakennusalan raja 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 asemakaavassa 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 rantaluontotyyppisiä 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. Aurinkopaneelit saa asentaa vain katolle, keräimet voivat olla myös seinässä. Aurinkopaneeleita ei saa asentaa maahan.

Tontille saa sijoittaa enintään viisi rakennusta.

6.3.2023

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

## 6 Rakennukset

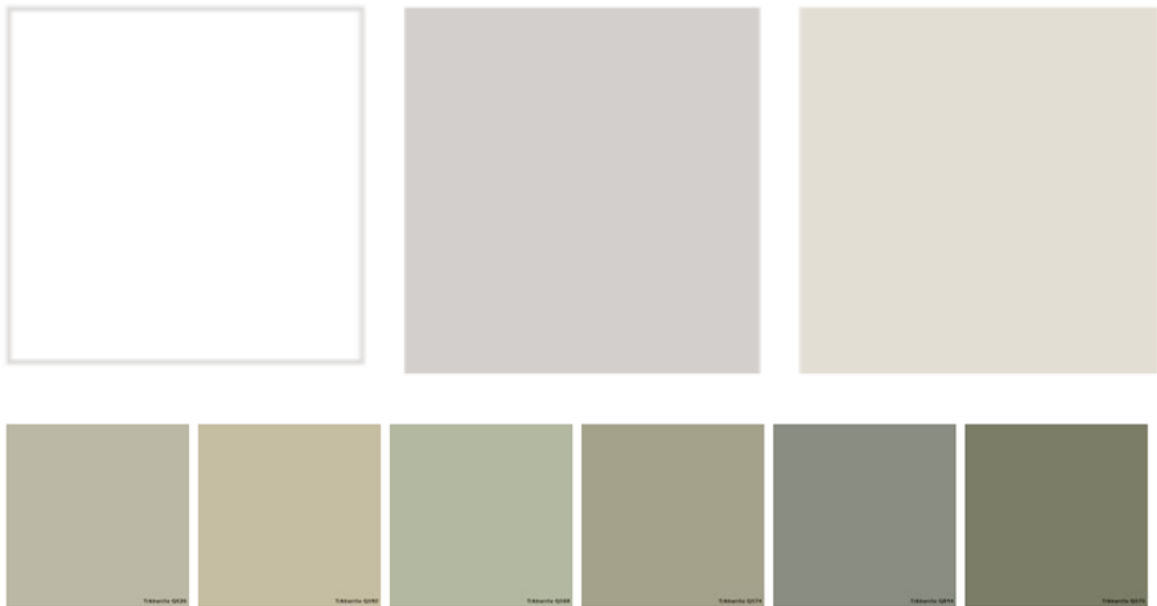
Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia kaavamääräyksen mukaisesti. Rakennuksen perusrungon suositeltava muoto on suorakaide ja runkoleveys enintään 10 metriä. Rakennuksen yksinkertaista pohjamuotoa voi rikastuttaa erilaisilla ”ulokkeilla” kuten katoksilla, kuisteilla, terasseilla tai viherhuoneilla. Rakennuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on hyvä huomioida sen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan.

### 6.1 Julkisivumateriaalit- ja värit

Rakennusten pääasiallisin julkisivumateriaaleja ovat tiili ja puu. Ulkorakennuksen koko ja malli valitaan päärakennukseen sopivaksi. Suora höylähirsi on sallittu julkisivumateriaali, ilman ulkonevia nurkkasalvoksia.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleaa (valkoinen, harmaa tai ruskea) peittomaalattua puuta, tiiltä tai puun luontaista väriä jäljitteleviä sävyjä. Myös luonnonmukaisten, murrettujen maanläheisten värien käyttö on mahdollista.

Rakennusten julkisivupintojen on suositeltavaa olla pääasiassa yhdenvärisiä. Laudoitusta käytettäessä on suositeltavaa käyttää samansuuntaista laudoitusta koko julkisivupinnassa. Tehostevärejä voidaan käyttää esim. ovissa, ikkunoissa ja säleiköissä.



Kuva 1. Esimerkkejä sopivista vaaleista julkisivuväreistä (yllä) ja metsäisistä, murretuista värisävyistä (alla).

Värisävyt hyväksytetään rakennusluvan yhteydessä.

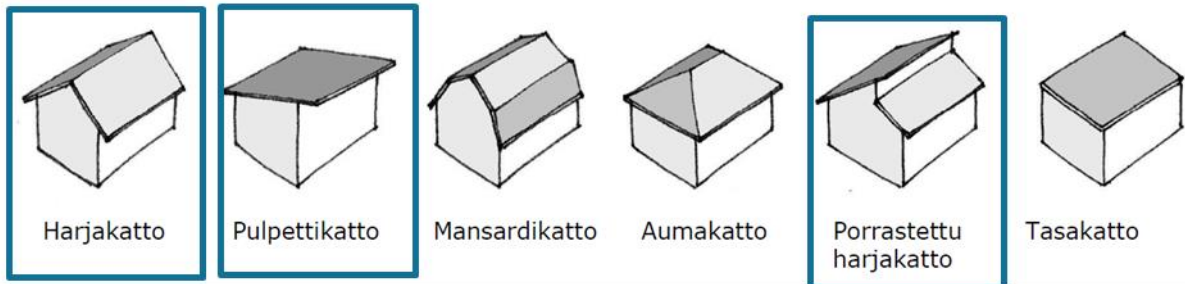
Viereisten asuinrakennusten värit saa poiketa toisistaan, jotta katunäkymiin saataisiin tarpeellista vaihtelevuutta.

6.3.2023

## 6.2 Katot

Asuinrakennusten kattojen tulee olla epäsymmetrisiä harjakattoja, symmetrisiä harjakattoja, kaksois-pulpettikattoja tai pulpettikattoja ja väriltään tumman harmaita tai mustia.

Mahdollisia katemateriaaleja voivat olla esimerkiksi konesaumattu pelti, bitumikermi ja savi- tai betonitiili. Talousrakennusten osalla myös viherkatot ovat sallittuja.



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

Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:1,5-1:3.

## 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.

Talousrakennusten tulee olla pinta-alaltaan pienempiä ja matalampia kuin asuinrakennus. Talousrakennusten katto kaltevuudeltaan on suositeltavaa tehdä loivemmaksi tai sama kuin päärakennusten kaltevuus, jotta niistä ei tule liian hallitsevia. Talousrakennusten kattomuotojen ja -kaltevuuksien tulee olla sopuinnussa päärakennuksen kattoratkaisujen kanssa. Talousrakennusten 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 rantaluontotyyppisiä ja lajiesiintymiä ei saa vaarantaa rakentamisella tai maanmuokkauksella.

## 6.5 Rakennuksen perustamiskorkeus

Leuannokan yleisten asemakaavamääräysten mukaisesti rakennusten alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla korkeuden N2000 + 2,60 m yläpuolella. Kolmen asemakaava-alueella olevan tontin osalta tämän korkeuden toteutuminen vaatii maanpenkereellä korottamista. Tontit ja niiden vaatimat korotukset ovat seuraavat:

Kortteli 177, tontti 1: Korotus maanpenkereellä 37 cm

Kortteli 177, tontti 2: Korotus maanpenkereellä 55 cm

Kortteli 176, tontti 1: Korotus maanpenkereellä 50 cm

6.3.2023

Ennen rakentamista rakennuspaikan korkeus tulee tarkistaa ja korottaa vähintään korkeustason N2000+2,6 m yläpuolelle.

## 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.

Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevettä ei saa johtaa tai ohjautua naapuritontille. Tarvittaessa tonttien rajalle on rakennettava oja tai putkisto hulevesien hallintaa varten.

Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

## 8 Aidat, postilaatikat, jätepiestet

Aitojen, porttien yms. suositellaan noudattava 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 (pensasaita/lauta-aita, aidan perustyyppi).

Lauta-aitojen korkeus saa olla enintään 1,5 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 jätepiestet tulee sijoittaa tontin puolelle ja rajata kevyesti esim. pensasistutuksin tai aita/katosrakennelmalla. Nämä voidaan toteuttaa yhteistyössä naapurin kanssa yhteisellä rajalla.

## 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 johdettava verkostoon viettoputkella tai tarvittaessa kiinteistökohtaisella pumppaamalla tontin korkeusasemasta riippuen. Padotuskorkeus tulee huomioida viemäroinnin suunnittelussa.

## 10 Tonttiliittymät

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