

8.8.2006



Inkoon kunta

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kirkonkylä Västerkulla III

RAKENTAMISOHJE

Sisällysluettelo

0	JOHDANTO
1	ASEMAKAAVAA KOSKEVAT TIEDOT
2	ALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ
2.1	Topografia ja maisema
2.2	Maaperä
3	KIINTEISTÖTEKNIikka
3.1	Alueiden rajat
3.2	Tonttijako
3.3	Katuliittymä
4	KUNNALLISTEKNIikka
4.1	Yleistä
5	KORTTELIALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUS
5.1	Yleistä
5.2	Rakennusten käyttötarkoitus, rakennustyyppit
6	RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSTEN KOKO
6.1	Yleistä
6.2	Rakennusoikeus
6.3	Kerrosluku
7	RAKENNUSTEN SJOITTAMINEN TONTILLA
7.1	Rakennusten sijoittaminen, rakennusala
7.2	Rakentaminen lähelle naapurin rajaa
7.3	Rakennusten korkeusasema
8	RAKENNUSSUUNNITTELU
8.1	Katto
8.2	Julkisivut
9	PIHA-ALUEET, AITAAMINEN
9.1	Tontin käyttö, istutukset
9.2	Aitaaminen
9.3	Autopaikat

0 JOHDANTO

Tämä rakentamishoje liitetään jäljempänä mainitun kaava-alueen tonttien kauppakirjoihin. Rakentamishojetta noudatetaan sitovana ja se täydentää asemakaavan määräyksiä.

Rakentamishojeen ovat laatineet rakennustarkastaja Mikael Wikström ja arkkitehti Kari Ristola. Kunnanhallitus on hyväksynyt rakentamishojeen kokouksessaan 14.8.2006.

1 ASEMAKAAVAA KOSKEVAT TIEDOT

Nämä rakentamishojeet koskevat Inkoon kunnan Kirkonkylän länsiosassa sijaitsevan Västerkulla III –nimisen asemakaava-alueen kortteleita 305-309. Asemakaavaa koskevat tiedot:

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan Västerkullan kylän tilaa RN:o 2:138 sekä maa- ja metsätalousalueita ja katualueita.
Asemakaavalla muodostuu:	korttelialueet 305–309 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.
Vireilletulo:	18.4.2005 (kunnanhallitus)
Kunnanhallitus:	19.12.2005 (kaavaluonnos)
Nähtävillä:	22.12.2005–23.1.2006 (kaavaluonnos MRA 30§)
Kunnanhallitus:	13.2.2006 (kaavaehdotus)
Nähtävillä:	28.2.-29.3.2006 (kaavaehdotus MRA 27§)
Kunnanhallitus:	8.5.2006 (asemakaava)
Kunnanvaltuusto:	5.6.2006 (asemakaava)
Kaavan laatija:	Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki puh. (09) 634 151 faksi (09) 634 157 – Kari Ristola TKL arkkitehti SAFA – Mika Savela arkkit. yo

2 ALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

2.1 Topografia ja maisema

Kaava-alue sijaitsee topografialtaan vaihtelevassa maastossa. Kaava-alueen läheisellä metsäalueella korkeimmat kallionlaet ovat yli +30 metrin korkeudessa. Asuin-kortteleiden etelä- ja itäpuolitse kaava-alueen läpi kulkee laskuoja, jonka varret ovat

osin rehevän kasvillisuuden peitossa. Kaava-alueen maasto vaihtelee kallioisten rinteiden ja osin kosteiden painaumien välillä, korttelialueet sijoittuvat pääosin etelä- ja kaakkoisrinteille. Asemakaava-alue on toistaiseksi rakentamaton.

2.2 Maaperä

Kaava-alueella on tehty kaavoitustyön yhteydessä maaperätutkimuksia, joiden tulokset ovat saatavissa kunnasta.

3 KIINTEISTÖTEKNIikka

3.1 Alueiden rajat

Korttelialueiden rajat on osoitettu asemakaavassa.

3.2 Tonttijako

Asemakaavassa korttelialueille osoitettu tonttijako on ohjeellinen. Lopullinen tonttijako laaditaan asiaa koskevassa tontinmittaustoimituksessa ennen tonttien asettamista myyntiin.

3.3 Katuliittymä

Tontin katuliittymä tulee rakentaa kunnan ohjeiden mukaisesti.

Tontin katuliittymien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kunnan ohjeita. Katuvarren avo-ojan ylittävä ajoyhteys kadun ajoradalta tontille tulee varustaa tarkoitukseen soveltuvalla sadevesirummulla.

4 KUNNALLISTEKNIikka

4.1 Yleistä

Västerkulla III –kaava-alueelle rakennetaan vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneverkot.

Tonttien liittymät haetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Liittymät tulee suunnitella ja tehdä ko. laitosten ohjeiden mukaan.

5 KORTTELIALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUS

5.1 Yleistä

Korttelialueiden käyttötarkoitus on osoitettu asemakaavassa.

5.2 Rakennusten käyttötarkoitus, rakennustyytit

Asemakaavassa korttelit on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi merkinnällä AO.

Kaavan merkinnän mukaan tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja).

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän omakotitalon taikka kahden asunnon paritalon.

6 RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSTEN KOKO

6.1 Yleistä

Rakennusten ulkoista hahmoa ja kokoa on kaavassa säädelty toisaalta rakennettavaa pinta-alaa eli rakennusoikeutta ja toisaalta rakennusten korkeutta koskevilla määräyksillä.

6.2 Rakennusoikeus

Rakennusten laajuutta eli rakennettavaa pinta-alaa säättävä rakennusoikeus on ilmoitettu asemakaavassa tehokkuusluvulla, joka tarkoittaa suurimman sallitun kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Västerkullan kaava-alueella mainittu tehokkuusluku on 0,25.

Kerrosala lasketaan ympäristöministeriön oppaan Kerrosalan laskeminen mukaan (Ympäristöopas 70, Ympäristöministeriö, Helsinki 2000). Oppaassa on ohjeita kerrosalan laskemisesta erikoistapauksissa, kuten osittain matalien vinokattoisten tilojen osalta, muiden kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta, rakennuksessa olevien aukkojen osalta ym.. Erikoisratkaisujen osalta on syytä kääntyä kunnan rakennusvalvonnan puoleen jo suunnitteluvaiheessa asiaa koskevien tulkintojen selvittämiseksi.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ja niitä palvelevien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontille kaavassa osoitettua rakennusoikeutta. Avoimia katoksia ei lasketa kerrosalaan. Avoimena pidetään katosta, jonka ulkoseinästä vähintään 30 % on avoin.

6.3 Kerrosluku

Rakennusten korkeutta on kaavassa rajoitettu suurinta sallittua kerroslukua koskevalla määräyksellä. Västerkullan kaava-alueella on suurin sallittu kerrosluku 2 (ilmoitettu kaavassa roomalaisella numerolla II). Kaavan tavoitteena on, että alueen rakennukset olisivat enintään kaksikerroksisia taikka 1 ½-kerroksisia siten, että ylin kerros olisi alimpaa pienempi.

Tontille saa rakentaa myös yksikerroksisen rakennuksen.

Rakennukseen taikka sen osaan voidaan lisäksi rakentaa kellarikerros ja ullakko. Kaavan tavoitteiden mukaisesti kellarikerrosten tulee olla kokonaan tai pääasiassa maanpinnan alapuolella. Kellarin käyttö on luontevaa etenkin rinnetonteilla. Kellariin tai ullakolle sijoitettavia tiloja ei joissain tapauksissa lasketa rakennusoikeuteen. Rakennusoikeuteen liittyvien tulkintojen osalta on syytä kääntyä kunnan rakennusvalvonnan puoleen jo suunnitteluvaiheessa asiaa koskevien tulkintojen selvittämiseksi. Kellarikerrosta ja ullakkoa koskevia ohjeita on esitetty ympäristöministeriön oppaassa Kerrosalan laskeminen (Ympäristöopas 70, Ympäristöministeriö, Helsinki 2000).

Tontille rakennettavien asuinrakennusten kerrosluku ei saa olla suurempi, kuin kaksi. Tontille saa rakentaa myös yksikerroksisen rakennuksen. Mainittujen kerrosten lisäksi rakennuksessa tai sen osassa voi olla kellarikerros ja ullakko. Kellarikerroksen tulee aina olla kokonaan tai pääasiassa maanpinnan alapuolella.

7 RAKENNUSTEN SIOITTAMINEN TONTILLA

7.1 Rakennusten sijoittaminen, rakennusala

Rakennusten sijoittamista tontilla on ohjattu asemakaavassa rakennusalamerkinnällä. Rakennusala on osoitettu pistekatkoviivalla, jossa rakennusalan puoli viivaa on osoitettu pienillä poikkiviivoilla. Kaavamerkinnän tarkoituksena on aikaansaada yhtenäinen taajamakuva, jossa rakennukset sijoittuvat tonttien kadunpuoleiseen osaan.

**Rakennus ja talousrakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennus-
alalle.**

7.2 Rakentaminen lähelle naapurin rajaa

Rakennusten keskinäistä etäisyyttä säätelee Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset paloturvallisuudesta (RakMK E1-osa) ja asutosuunnittelusta (RakMK G1-osa). Mainitut määräykset koskevat kaikkea uudisrakentamista.

Paloturvallisuutta koskevissa määräyksissä lähtökohtana on, että rakennusten välisen etäisyyden ollessa yli 8 m, ei ole palon leviämisen vaaraa rakennuksesta toiseen. Tätä lähemmäs sijoitettaville rakennuksille asetetaan määräyksissä paloteknisiä vaatimuksia, jotka muun muassa koskevat vastakkaisten seinien rakenteita ja rajoittavat ikkunoiden sijoittamista. Määräykset eivät koske samalla tontilla olevia rakennuksia, jotka voidaan katsoa samaksi paloalueeksi.

Asutosuunnittelua koskevissa määräyksissä säädetään puolestaan muun muassa asuinhuoneen pääikkunan edessä olevasta rakentamattomasta tilasta, jonka tulee olla vähintään 8 m.

Edellä sanotun mukaisesti rakentamisella tontilla ei olisi vaikutusta naapurille, kun rakennus sijoitetaan yli 8 m:n etäisyydelle naapurin rajasta. Västerkullan kaava-alueen kaltaisilla pientaloalueilla rakennusten sijoittaminen näin väljästi ei kuitenkaan aina ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaistakaan. Käytännön vaatimukseksi onkin muodostunut rakennusten sijoittaminen vähintään 4 m:n etäisyyteen tontin rajasta. Molempien naapureiden toimiessa näin muodostuu rakennusten väliseksi etäisyydeksi aina vähintään 8 m.

Rakennus ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m:n päähän naapurin vastaisesta rajasta.

7.3 Rakennusten korkeusasema

Rakennusten tontille sijoittamisessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan topografia ja maaston erityispiirteet. Rakennuksen sovittamisessa maastoon voidaan tarvittaessa käyttää hyväksi kerrostasojen porrastusta tai rakentaa kellarikerros.

Rakennuksissa tulee välttää ylikorkeita sokkeleita tai pengerryksiä rakennuksen äärellä.

Rakennuksen lattiatason tulee yleensä olla ylempänä kuin kadun lopullisen valmiin pinnan tontin edustalla.

Rakennusten äärellä maanpinta muotoillaan rakennuksesta poispäin kaltevaksi kaltevuuteen 1/20 noin 3 metrin etäisyyteen sokkelista (RakMk C2, 2.1.1.1).

8 RAKENNUSSUUNNITTELU

8.1 Katto

Asemakaavassa on määrätty seuraavasti: "Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3 – 2/4".

Määräys sallii myös harjakaton, jossa eripituisista tai eri korkeudella olevista epäsymmetrisistä kattolappeista johtuen harjalle muodostuu pystysuoraa seinäpintaa (pulpettikatto) samoin kuin nk. satulakaton (mansardikatto). Kaavan tavoitteista johtuen varsinaisissa asuinrakennuksissa ei sallita aumakattoa. Talousrakennusten osalta tulkinta voi olla joustavampaa.

Varsinaiset asuinrakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 2/3 – 2/4. Aumakattoa ei sallita.

Kattomateriaalien osalta edellytetään lisäksi seuraavaa:

Vesikatteen tulee olla väriltään punainen.

8.2 Julkisivut

Asemakaavassa on määrätty seuraavasti: "Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu". Määräys sallii muidenkin materiaalien käytön julkisivussa puun rinnalla. Julkisivujen värit tulee määrättäväksi tapauskohtaisesti, tavoitteena on julkisivujen yhtenäinen vaalea yleisilme. Vaalean yleisilmeen ohella julkisivussa voi olla kirkkaitakin yksityiskohtia.

Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu. Julkisivujen väri tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa.

9 PIHA-ALUEET, AITAAMINEN

9.1 Tontin käyttö, istutukset

Tontin käyttö eri käyttötarkoituksiin, istutukset ym. esitetään rakennuslupaa haettaessa asemapiirustuksessa riittävällä tarkkuudella.

9.2 Aitaaminen

Asemakaavassa on tonttien aitaamisesta määrätty seuraavasti: ”Istutettavan tontin osan merkinnällä varustetut tontinrajat on varustettava 1,2 – 2 m korkealla pensas- tai puuaidalla. Rakennusalan rajautuessa katualueeseen on tontti aidattava katua vastaan 1,2 – 2 m korkealla pensas- tai puuaidalla”.

Kaavan tavoitteena on säätää muodostuvaa katutilaa ja alueen yleisilmettä. Kortteli-alueilla on istutettavan tontin osan merkinnällä varustettuja tontinrajoja vain katualueita vasten.

Kaavan määräystä täsmennetään seuraavasti:

Katualuetta vasten olevat tontinrajat varustetaan 1,2 – 2 m korkealla pensas tai puuaidalla. Puuaidan värityksen osalta noudatetaan edellä kohdassa 8.2 esitetyjä rakennusten julkisivuvärejä koskevia ohjeita.

9.3 Autopaikat

Asemakaavassa on autopaikoista määrätty seuraavasti: ”Autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/80 m² kerrosalaa tai 2 ap/asunto”.

Autopaikat esitetään asemapiirustuksessa. Mahdollisen autotallin sijoituksessa on otettava huomioon riittävä tila tallin ovien edessä auton pysäköimiselle.