



**Inkoon kunta**

***Kirkonkylä Grönkulla-Heimgård 1***

**RAKENTAMISOHJE**

**3.4.2012**

--	--

## **Johdanto**

Tämä rakentamishoje liitetään jäljempänä mainitun kaava-alueen tonttien luovutusasiakirjoihin. Rakentamishojetta noudatetaan sitovana ja se täydentää asemakaavan määräyksiä. Tämän rakentamishojeen ja asemakaavan määräysten ohella rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä sekä rakentamista koskevia muita säännöksiä. Rakennushankkeen alkuvaiheessa on syytä olla yhteydessä kunnan rakennustarkastajaan, jolta saa lisätietoa.

Rakentamishojeen laadintaan ovat osallistuneet rakennusvalvontapäällikkö Mikael Wikström, tekninen johtaja Emilia Horttanainen Inoon kunnasta ja arkkitehti Kari Ristola Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy:stä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt rakentamishojeen kokouksessaan 10.4.2012.

## **Asemakaavaa koskevat tiedot**

Nämä rakentamishojeet koskevat Inoon kunnan Kirkonkylän länsiosassa sijaitsevan Grönkulla-Heimgård 1 –nimisen asemakaava-alueen kortteleita 310-315, 304 ja 416. sekä maa- ja metsätalousalueita ja katualueita.

<i>Vireilletulo:</i>	<i>18.4.2005 (kunnanhallitus)</i>
<i>Kunnanhallitus:</i>	<i>2.4.2007 (kaavaluonnos)</i>
<i>Nähtävillä:</i>	<i>1.5.-1.6.2007 (kaavaluonnos MRA 30§) 18.3.-21.4.2008 (kaavaehdotus MRA 27§) 20.10.-21.11.2008 (kaavaehdotus MRA 27§) 4.6.-7.8.2009 (kaavaehdotus MRA 27§) 21.12.2009–22.1.2010 (kaavaehdotus MRA 27§)</i>
<i>Kunnanhallitus: (tekn. lautakunta)</i>	<i>3.3.2008 (kaavaehdotus) 13.6.2008 (kaavaehdotus) 1.6.2009 (kaavaehdotus) 10.11.2009 (kaavaehdotus) tekn.ltk 16.3.2010 (kaavaehdotus) tekn. ltk 19.4.2010 (kaavaehdotus)</i>
<i>Kunnanvaltuusto:</i>	<i>20.5.2010 (asemakaava)</i>
<i>Laatija:</i>	<i>Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki puh. (09) 634 151 faksi (09) 634 157</i>

## **Alueen luonnonympäristö**

Suunnittelualue sijaitsee vaihtelevassa maastossa. Länsiväylän pohjoispuolen peltoaukea nousee loivasti +6.0 metrin tasolta kohti länttä ja metsänreunaa tasoille +11.0-13.0 metriä. Peltoaukean keskellä kulkee valtaoja. Aukean pohjoisreunalla on asutuksen muodostama rajavyöhyke. Lännessä pelto rajoittuu metsään ja kallioalueeseen. Lehtipuiden reunustama laskuoja kääntyy uomassaan kohti etelää. Sen varret ovat rehevän kasvillisuuden peitossa. Kaava-alueen pelto- ja metsäalueet ovat toistaiseksi rakentamattomia. Grönkullantien varsi on sen sijaan vanhastaan asuttua aluetta.

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

## **Sisällysluettelo**

- 1 KIINTEISTÖTEKNIikka**
  - 1.1 Alueiden rajat
  - 1.2 Tonttijako
  - 1.3 Katuliittymä
  
- 2 KUNNALLISTEKNIikka**
  - 1.1 Yleistä
  
- 3 KORTTELIALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUS**
  - 3.1 Yleistä
  - 3.2 Rakennusten käyttötarkoitus, rakennustyyppit
  
- 4 RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSTEN KOKO**
  - 4.1 Yleistä
  - 4.2 Rakennusoikeus
  - 4.3 Kerrosluku
  
- 5 RAKENNUSTEN SJOITTAMINEN TONTILLA**
  - 5.1 Rakennusten sijoittaminen, rakennusala
  - 5.2 Rakentaminen lähelle naapurin rajaa
  - 5.3 Rakennusten korkeusasema
  - 5.4 Pintavedet
  
- 6 RAKENNUSSUUNNITTELU**
  - 6.1 Katto
  - 6.2 Julkisivut
  
- 7 PIHA-ALUEET, AITAAMINEN**
  - 7.1 Tontin käyttö, istutukset
  - 7.2 Aitaaminen
  - 7.3 Autopaikat

## **Rakentamisohje**

### **1 KIINTEISTÖTEKNIikka**

#### **1.1 Alueiden rajat**

Korttelialueiden rajat on osoitettu asemakaavassa.

#### **1.2 Tonttijako**

Asemakaavassa korttelialueille osoitettu tonttijako on ohjeellinen. Lopullinen tonttijako laaditaan asiaa koskevassa tontinmittaustoimituksessa ennen tonttien asettamista myyntiin. Useilla korttelialueilla tonttien rajat on kuitenkin jo sidottu muilla kaava-merkinnöillä kuten ojalle tai johdolle varattua aluetta koskevalla merkinnällä tai korttelialueen rajalla.

#### **1.3 Katuliittymä**

Tontin katuliittymien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan kunnan ohjeita ja katusuunnitelmaa ja otetaan huomioon mm. katuvalojen suunnitellut sijainnit. Katuvarren avo-ojan ylittävä ajoyhteys kadun ajoradalta tontille tulee varustaa tarkoitukseen soveltuvalla sadevesirummulla.

### **2 KUNNALLISTEKNIikka**

#### **2.1 Yleistä**

Grönkulla-Heimgård 1 -kaava-alueelle rakennetaan vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneverkot.

Tonttien liittymiä koskevat luvat haetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Liittymät tulee suunnitella ja tehdä ko. laitosten ohjeiden mukaan.

### **3 KORTTELIALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUS**

#### **3.1 Yleistä**

Korttelialueiden käyttötarkoitus on osoitettu asemakaavassa.

#### **3.2 Rakennusten käyttötarkoitus, rakennustyypit**

Erillispientalojen korttelialueet (310, 311, 314, 315) on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AO. Kaavan merkinnän mukaan tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja).

AOR-korttelialueille (312, 313) voidaan rakentaa erillispientaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia.

Maatilojen talousrakennusten korttelialueelle (416) on osoitettu merkinnällä AM-1. Alueelle voidaan rakentaa lisäksi tilakeskuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyvän majoitustoiminnan rakennuksia. Samoin korttelissa (416) sijaitseville asuinrakennusten

A-1 –korttelialueille voidaan rakentaa tilakeskuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyvän majoitustoiminnan rakennuksia.

EJ-1 –korttelialue (304) on tarkoitettu jätteiden keräilyä ja lajittelua varten.

## **4 RAKENNUSOIKEUS, RAKENNUSTEN KOKO**

### **4.1 Yleistä**

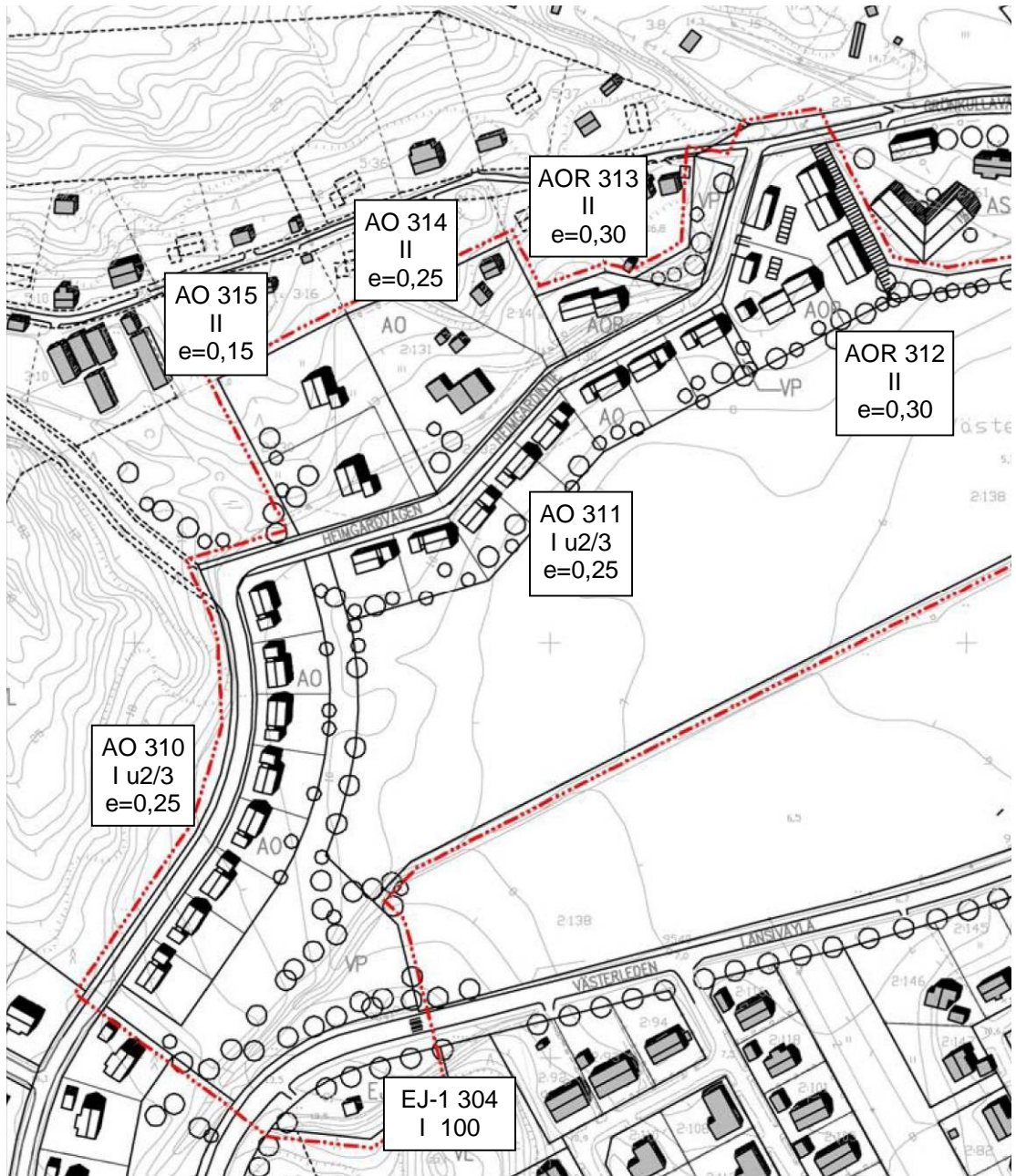
Rakennusten ulkoista hahmoa ja kokoa on kaavassa säädelty toisaalta rakennettavaa pinta-alaa eli rakennusoikeutta ja toisaalta rakennusten kerroslukua koskevilla määräyksillä. Korttelissa 416 on lisäksi käytetty määräystä rakennuksen suurimmasta sallitusta vesikatteen ja julkisivupinnan leikkauskohdan korkeusasemasta.

### **4.2 Rakennusoikeus**

Useimmilla korttelialueilla on rakennusoikeus määritelty käyttäen tehokkuuslukua, joka vaihtelee välillä 0,15–0,25. Osalla kortteleista on kullakin rakennusalalla sallittu rakennusoikeus annettu suoraan rakennusoikeutta osoittavana lukuna (kerrosneliömetreinä).

Rakennuksen 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. AO-kortteleissa (310, 311, 314 ja 315) saa kaavassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kuitenkin rakentaa enintään 35 kem<sup>2</sup> talousrakennuksia.



### 4.3 Kerrosluvu

Rakennusten korkeutta on kaavassa rajoitettu suurinta sallittua kerroslukua koskevalla määräyksellä. Grönkulla-Heimgård 1 -kaava-alueella on useita erilaisia kerroslukua koskevia merkintöjä. Seuraavana on lueteltu kerroslukumerkinntät korttelialueittain.

EJ-1-korttelissa 304 suurin sallittu kerrosluvu on yksi (I).

AO-kortteleissa 310 ja 311 suurin sallittu suurin sallittu kerrosluvu on yksi (I). Lisäksi saa rakentaa ullakkokerroksen, jonne saa sijoittaa 2/3 alla olevan kerroksen kerrosalasta. Kaavan tarkoittama rakennusmuoto vastaa hahmoltaan likimain tuttua puoli-  
toistakerroksista omakotitaloa.

AO-kortteleissa 314 ja 315 suurin sallittu kerrosluvu on kaksi (II).

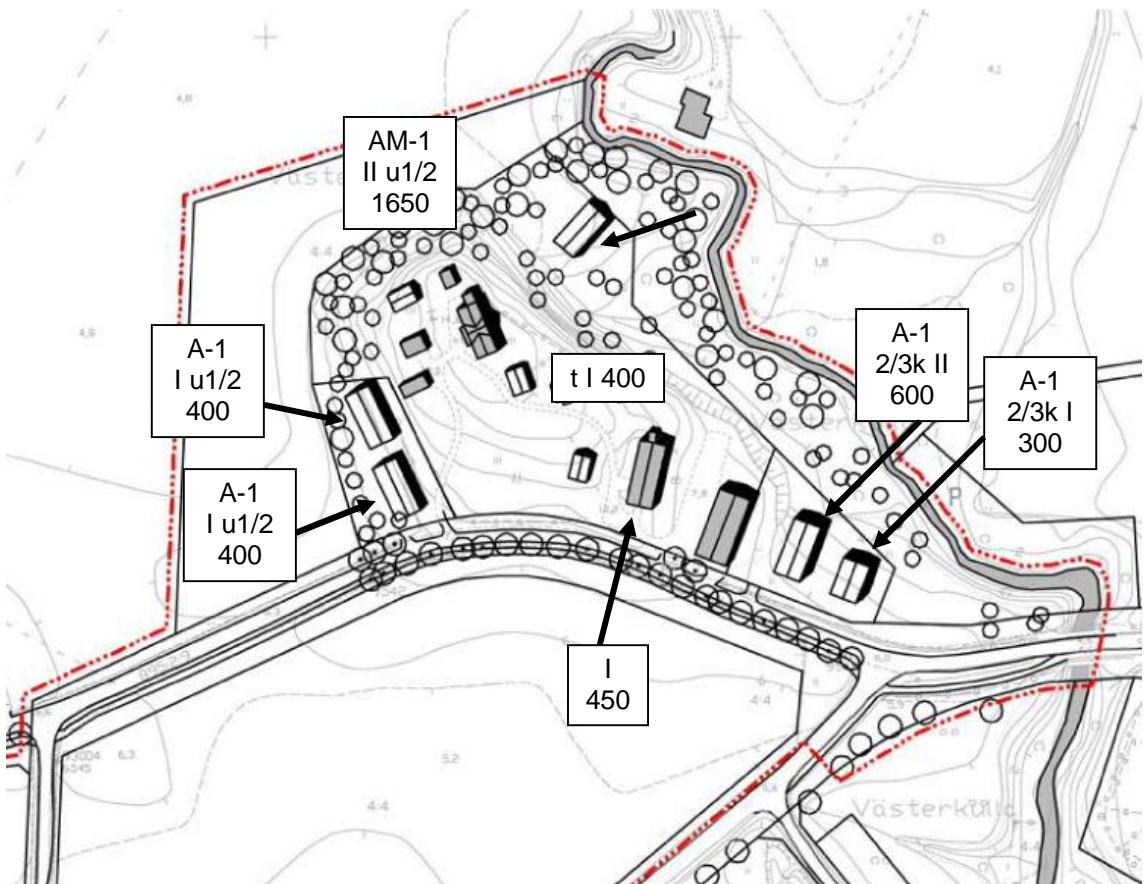
AOR-kortteleissa 312 ja 313 suurin sallittu kerrosluvu kaksi (II)

Korttelissa 416 on useita rakennusalaakohtaisia, kerroslukua sekä rakennusten räystäskorkeutta koskevia merkintöjä.

Tonteille saa rakentaa myös kerrosluvultaan suurinta sallittua kerroslukua pienemmän rakennuksen.

Mahdollisten kellarikerrosten tulee olla kokonaan tai pääasiassa maanpinnan alapuolella. Kellarin käyttö on luontevaa etenkin rinnetonteilla (erityisesti korttelissa 416 joenrannan A-1 –korttelialueilla).

Rakennusoikeuteen liittyvien asioiden osalta on syytä käännyä 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).

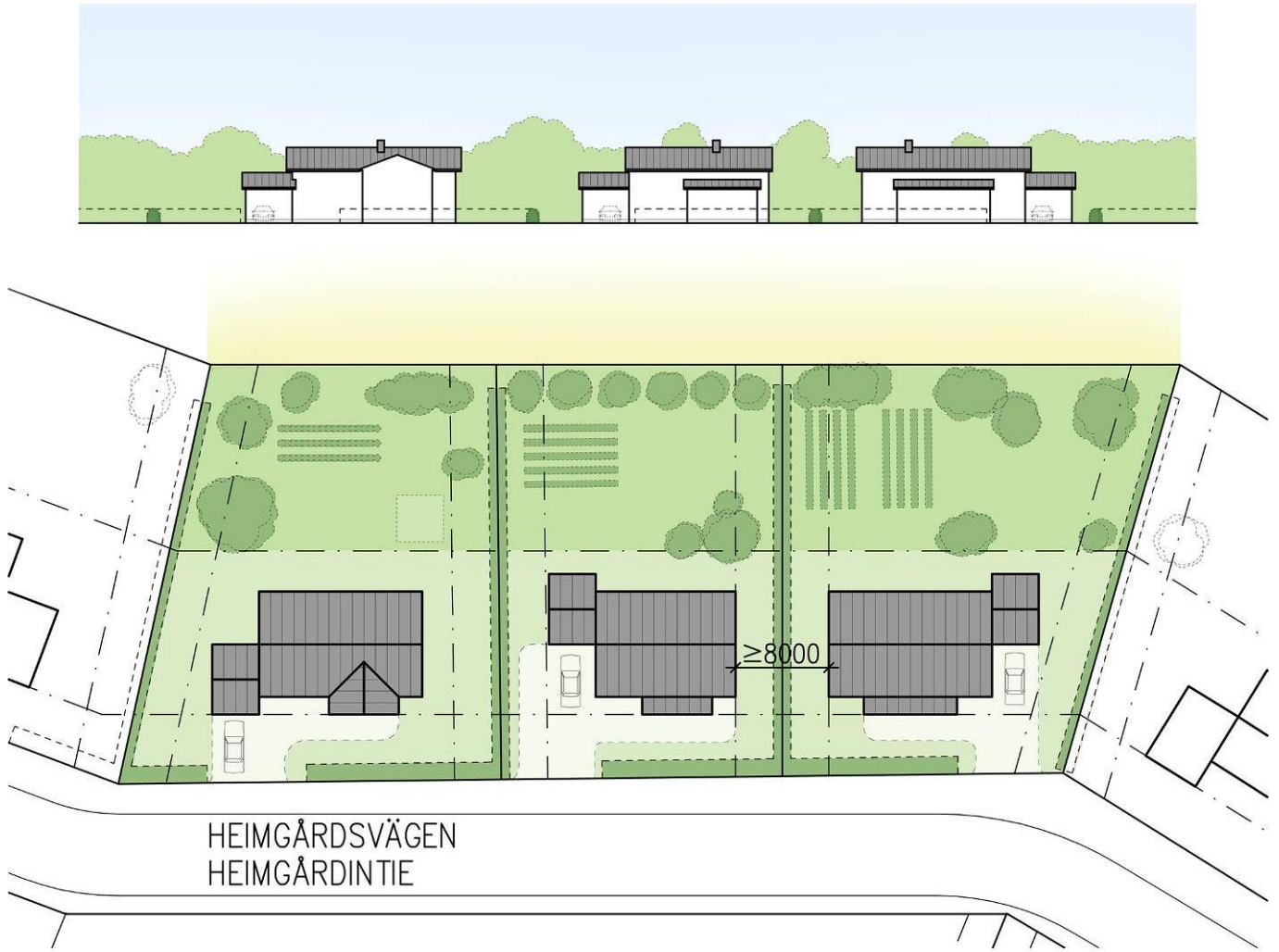


## 5 RAKENNUSTEN SJOITTAMINEN TONTILLA

### 5.1 Rakennusten sijoittaminen, rakennusala

Rakennusten sijoittamista tontilla on ohjattu asemakaavassa rakennusalamerkinnällä. Rakennusala on osoitettu pistekatkoviivalla, jossa olevat pienet poikkiviivat osoittavan sen puolen, jolle saa rakentaa. AO-kortteleissa 310-311 rakennusten harja-suunta on määrätty kadunsuuntaiseksi. Lisäksi erityisellä nuolimerkinnällä on osoitettu rakennusalan kadunpuoleinen reuna, johon tontin rakennukset tulee joltakin osaltaan rakentaa kiinni. Kaavamerkinnän tarkoituksena on aikaansaada pellon reu-nalle yhtenäinen jatkuva korttelirakenne, jossa rakennukset sijoittuvat tonttien kadunpuoleiseen osaan ja pääosa tontin rakentamattomasta osasta istutuksineen sijoittuu peltoaukean puoleiseen osaan pehmentämään rakentamisen rajavyöhykettä.





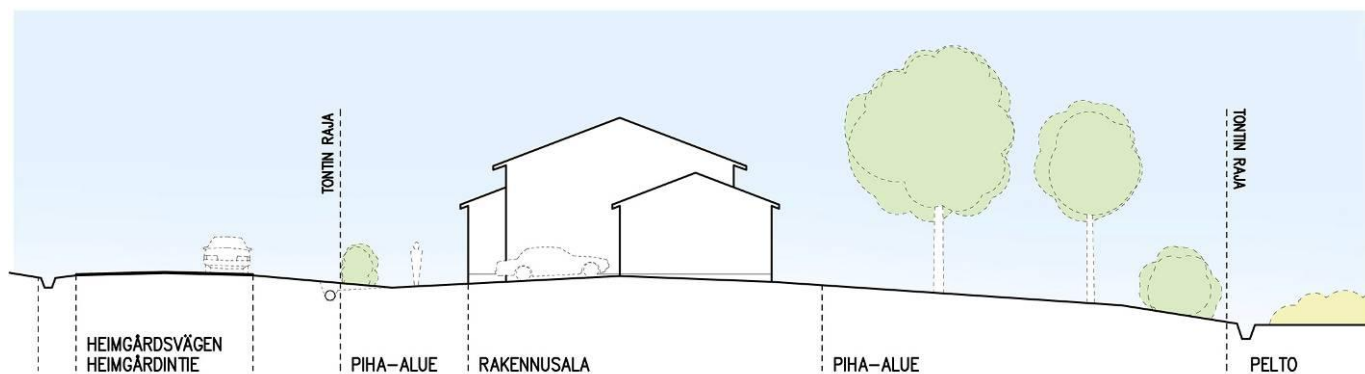
## 5.2 Rakentaminen lähelle naapurin rajaa

Rakennusten keskinäistä etäisyyttä säätelevät Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset paloturvallisuudesta (RakMK E1-osa) ja asunosuunnittelusta (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.

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

Rakennukset, piharakennukset mukaan lukien, tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Tällöin eri tonteille sijoitettujen rakennusten väliseksi vähimmäisetäisyydeksi muodostuu edellä mainittu 8 m.



### 5.3 Rakennusten korkeusasema

Rakennusten tontille sijoittamisessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan luontainen topografia ja maaston erityispiirteet. Rakennuksen sovittamisessa maastoon voidaan tarvittaessa käyttää hyväksi kerrostasojen porrastusta tai rakentaa kellari-kerros. Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tontin korkeusasemat riittävällä tarkkuudella ennen ja jälkeen rakentamisen.

Rakennuksissa tulee välttää korkeita sokkeleita tai rakennuksen äärellä tehtäviä suuria pengerryksiä. Tontin pengerrykset eivät saa vaikeuttaa naapuritontin rakentamista.

Rakennuksen maantasokerroksen kadunpuoleisten tilojen lattiatason tulee olla ylempänä kuin tontin viereisen kadun lopullisen valmiin pinnan.

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

### 5.4 Pintavedet

Kaava-alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pintavesien johtamiseen. Västerkullan peltoalueeseen rajautuvissa kortteleissa 310-315 on rakennuspaikkojen väleihin osoitettu kaavassa tilavaraukset vesien johtamisjärjestelyille. Alueen rakentaminen ei saa muodostaa pintavesiä patoavia esteitä.

## 6 RAKENNUSSUUNNITTELU

### 6.1 Katto

A-1-, AO-, AOR ja AM-1 –korttelialueilla on asemakaavassa määrätty seuraavasti: *Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, kaltevuudeltaan 1/3 – 1/2.*

Määräys sallii myös harjakaton, jossa eripituisista tai eri korkeudella olevista epäsymmetrisistä kattolappeista johtuen harjalle muodostuu pystysuoraa seinäpintaa. Muita harjakaton erikoistapauksia, kuten aumakattoa tai vain yhteen suuntaan kallistettua pulpettikattoa ei sallita. AO-kortteleissa 310-311 harjan suunta on määrätty kadun suuntaiseksi.

Talusrakennuksessa tulee katon kaltevuuden olla sama kuin päärakennuksen katossa. Talusrakennuksissa voidaan käyttää myös yhteen suuntaan kallistettua pulpettikattoa.

Rakennuksissa tulee olla räystäät.

Vesikatteen materiaalina tulee olla pelti, betonitiili tai poltettu savitiili.

Kortteleissa 310-312 pelikatton värin tulee olla tummanharmaa, esimerkiksi Ruukki Oy:n värikartan RR23 tai vastaava. Betonitiili- ja savitiilikatoissa sallitaan em. tummanharmaan kaltaisen värin lisäksi tummanpunainen ja luonnon savitiilen väri.

## 6.2 Julkisivut

Asemakaavassa on määrätty seuraavasti: *”Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla maalattu puu”*. Määräys sallii muidenkin materiaalien käytön julkisivussa vähäisessä määrin puun rinnalla.

Julkisivujen väritys tulee määrättäväksi tapauskohtaisesti, tavoitteena on julkisivujen yhtenäinen, luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva yleisilme. Suositeltavia julkisivuvärejä ovat vaaleat taitetut ja perinteiset sävyt.

Korttelissa 416 tulee rakennusten julkisivujen ja väriytyksen erityisesti sopeutua tilakeskuksen perinteiseen ympäristöön korttelia koskevien suojelumääräysten mukaisesti. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on esitettävä selvitys rakennetusta ympäristöstä.

Julkisivujen väritys tulee esittää kattavasti rakennuslupa-asiakirjoissa.

AOR-kortteleissa rakennuksen julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 20 metriä. AM-1 –korttelialueella rakennuksen julkisivun yhtenäisen suoran osan pituus ei saa ylittää 25 metriä. Pidempiä rakennusmassoja tulee keventää esimerkiksi rakennusta porrastamalla.

## 7 PIHA-ALUEET, AITAAMINEN, ISTUTTAMINEN

### 7.1 Tontin käyttö, istutukset

Tontin käyttö eri tarkoituksiin ja toimintoihin, pihan pintamateriaalit, aidat, terassit, istutukset ym. esitetään rakennuslupaa haettaessa asemapiirustuksessa riittävällä tarkkuudella.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätty alueet on esitetty pisterasterilla. Yleisen käytännön mukaisesti istutettavaksi merkitylle alueelle ei saa sijoittaa talusrakennuksia. Alueelle saa sijoittaa esimerkiksi autopaikan, pihan kulkureittejä sekä oleskelu- ym. alueita.

A-1, AO ja AOR-korttelialueilla avoimeen maisemaan rajautuvien rakennuspaikkojen istutettaville osille on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Määräyksen tarkoituksena on, että uudet rakennettavat alueet esimerkiksi peltoalueiden reunoilla muodostavat ajan myötä selkeän istutetun rajavyöhykkeen maisemaan.

## 7.2 Aitaaminen

A-1, AO ja AOR-korttelialueilla on tonttien aitaamisesta määrätty seuraavasti: ”Istu-tettavan tontin osan rajautuessa katualueeseen on tontti aidattava katua vastaan 1,2 – 2 m korkealla pensas- tai puuaidalla”. Tavoitteena on säätää muodostuvaa ka-tutilaa ja alueen yleisilmettä. Tontti tulee rajata aidoin myös virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueista.

Kaavan määräystä täsmennetään seuraavasti:

Katualuetta vasten olevat tontinrajat varustetaan 1,2 – 2 m korkealla pensas tai puuaidalla. Puuaidan värityksen osalta noudatetaan edellä kohdassa 6.2 esitettyjä rakennusten julkisivuvärejä koskevia ohjeita.

Aidat (väreineen ym.) tulee esittää rakennuslupapiirustuksissa.

## 7.3 Autopaikat

AO- ja AOR-korttelialueilla autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/80 kem<sup>2</sup> tai 2 ap/asunto. AOR-kortteleissa vähintään yksi 1 ap/asunto tulee sijoittaa autokatokseen. Eräillä AOR-korttelialueilla on pysäköimispaikkojen alueet esitetty p-merkinnällä.

A-1- ja AM-1-korttelialueilla autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/80 m<sup>2</sup> kerrosalaa tai erillisen selvityksen mukaan. Lisäksi autopaikat tulee rajata istutuksin muusta pi-ha-alueesta ja niiden etäisyys katualueesta tulee olla vähintään 8 metriä.

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