

SEUNAVUORI

Murtolampi (pohjoisosa)

Rakentamistapaohjeet 2018 / Korttelit 577–580

1. Tontteja koskevat yleisohjeet
2. Murtolammen rantatontille rakentaminen
3. Maaston muotoilu
4. Autopaikat ja ajoneuvoliittymä
5. Kattokaltevuudet
6. Kerrosluvut
7. Julkisivut, värit, kattokaltevuudet, ym.
8. Pihamaan muotoilu
9. Istutukset ja aidat
10. Jätehuolto
11. Virkistys- ym. yleiset alueet

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on viihtyisyys ja miellyttävä aluekokonaisuus. Ohjeiden lisäksi tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä ja kunnan rakennusjärjestystä. Ennen rakennussuunnittelun aloittamista tulee suunnittelijan ja rakennuttajan olla yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennustapaohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa huomioonottaen kuitenkin korttelin tai taloryhmän yhteinen yleisvaikutelma. Poikkeamiseen tulee saada rakennus-tarkastajan lupa.

1. Tontteja koskevat yleisohjeet

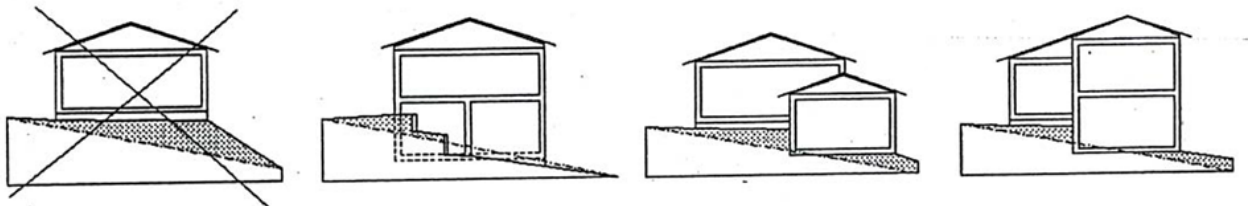
Rakennusoikeus on jokaisella tontilla vähintään 300 kem² ja maksimissaan kaavan tehokkuusluvun verran (yleensä 20 % pinta-alasta).

Rakennusten sijoittelussa noudatetaan yhtenäistä linjaa. Pääharjan suunta määräytyy pääosin tien ja/tai rinteeseen suuntaisesti.

Tasamaatontille rakennetaan I-kerroksinen tai ullakollinen talo. Rinnetontille rakennetaan rinnetalo eli kellarillinen talo tai talo porrastetaan rinteeseen mukaisesti. Kellarikerrosta ei rakenneta kaavamääräyksestä huolimatta, jos tontilla ei ole rinteitä. Kaavamääräys on maksimi kerrosluku.

Jos tontilla luonnollinen maanpinta laskee rakennuksen matkalla yli metrin, niin rakennusta on porrastettava tarpeen mukaan, jotta vältetään turhia täyttöjä, leikkauksia ja pengerryksiä.

Rakennuttajan tehtävä on teettää rakennuspaikalla pintavaaitus rakennuksen korkeusaseman ja pihan suunnittelua varten. Tontin vaaituskartta on oltava lupahakemuksen liitteenä.



Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pump-paamoin. Kaikki jätevedet, myös saunojen pesuvedet tulee johtaa kunnan viemäriin.

2. Murtolammen rantatontille rakentaminen

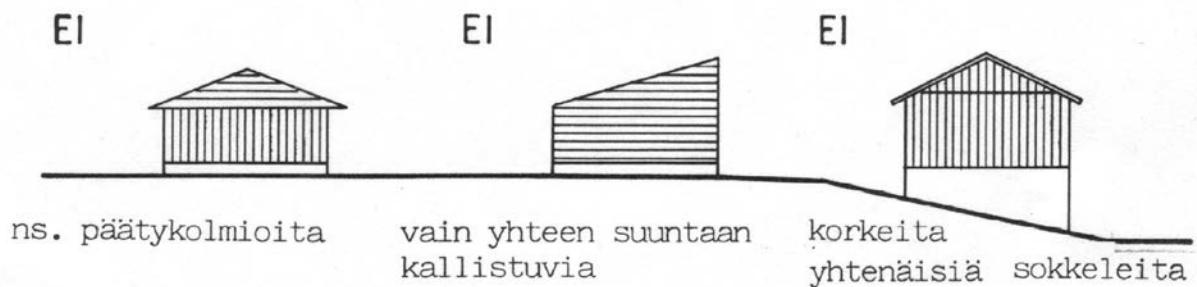
Seunavuoren Murtolammen rantatonteille on osoitettu kaavamääräyksellä (s-1) parinkymmen metrin rantavyöhyke, joka on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena.

s-1 - merkinnällä tarkoitetaan, että alueen luonnontilaa ei saa merkittävästi muuttaa. Luonnontilaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä voisivat olla esim. täytemaan tuominen, kaikkien puiden kaataminen, vieraiden kasvilajien istuttaminen tai aluskasvillisuuden korvaaminen nurmikolla / peittäminen. Luonnontilaa merkittävästi muuttamattomia toimenpiteitä voisivat olla esim. pitkospuiden ja pienen laiturin asentaminen sekä risukoiden raivaaminen.

Rantaan saa rakentaa laitureita ja tehdä esim. grillauspaikan, mutta saunat on rakennettava kauemmas.

3. Maaston muotoilu

Maaston merkittävää muokkaamista, pengertämistä tai täyttöjä ei sallita. Täytön korkeus ei pääsääntöisesti saa ylittää 1,0 metriä. Suuremmat korkeuserot tulee ratkaista rakennuksia porrastamalla tai jättämällä sokkeleita enemmän näkyviin (enintään 1,2 m).



Sisäisen pengerryksen enimmäiskaltevuus on 1:2. Neljää metriä lähemmäs rajaa ei täyttöjä sallita kuin erityisestä syystä.

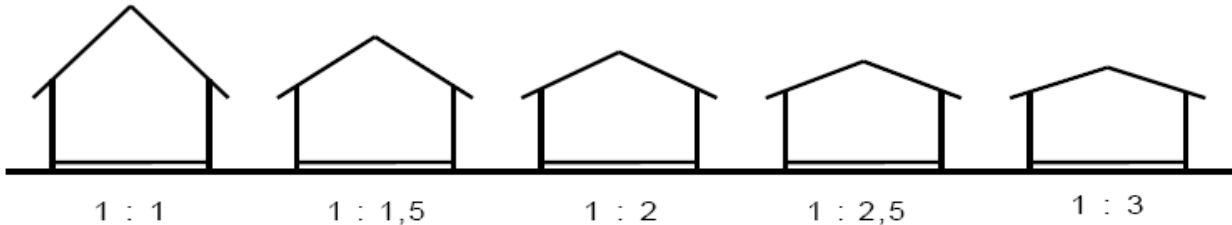
4. Autopaikat ja ajoneuvoliittymä

Rakennusten etäisyys tienpuoleisesta rajasta on oltava vähintään 5 metriä. Tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa (esim. yksi paikka autotalliin, toinen piha-alueelle).

Ajoneuvoliittymän pitää olla vähintään 4 metrin etäisyydellä sivurajasta kunnallistekniikan laitteiden vuoksi ja liittymä saa olla leveydeltään enintään 8 metriä. Ajoneuvoliittymään on asennettava vähintään 300 mm rumpu.

5. Kattokaltevuudet

Rakennuksissa tulee olla harja- ja/tai pulpettikatot. Yhteen suuntaan kallistuvia pulpettikattoja ei sallita päärakennuksissa, eikä koteloituja päätyräystäitä. Räystäiden pituus tulee olla vähintään 400 mm.

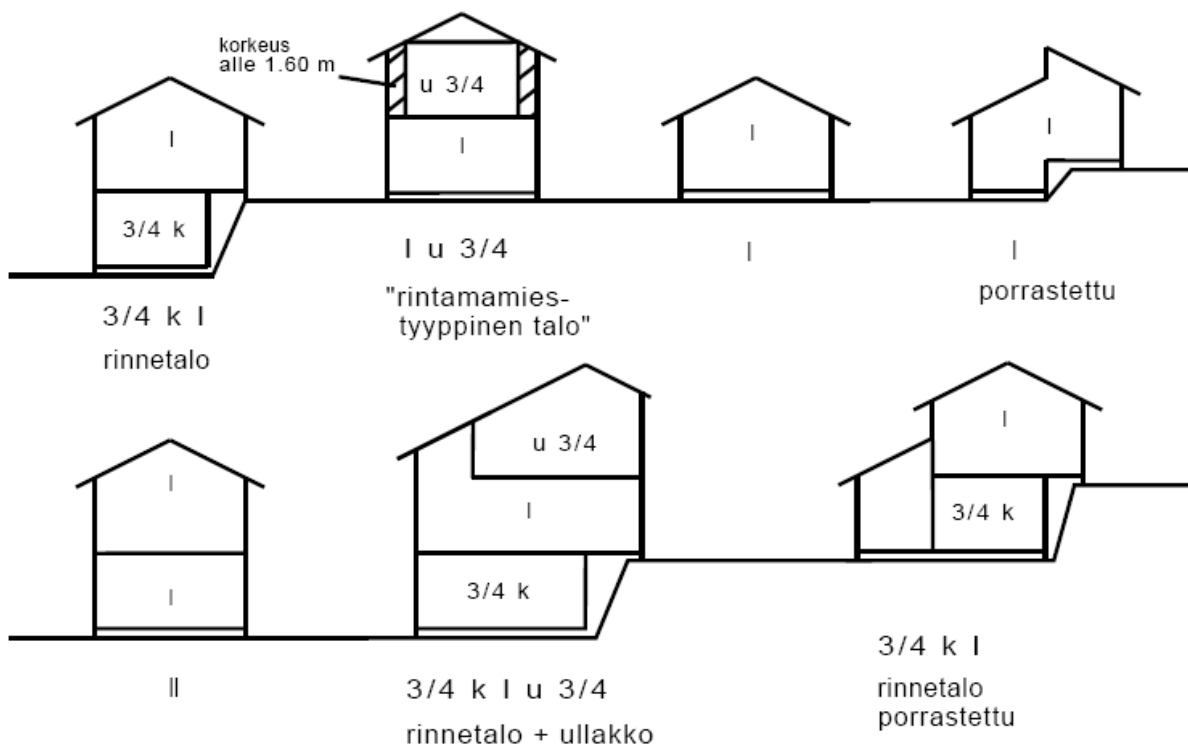


Kattokaltevuus tulee olla alueella 1:2 - 1:3. Kattolyhdyt tms. kaltevuudet voivat poiketa ohjeesta.

6. Kerrosluvut

Tasamaantonteille rakennetaan I-kerroksinen tai ullakollinen talo. Ullakko täytyy rakentaa, jos kaavamääräys $I_{u3/4}$ (luku silloin alleviivattu) sen vaatii. Alueella jossa kaavamerkintä on $I_{u2/3}$ (ilman alleviivausta) 1- kerroksinenkin on mahdollinen, mutta tien puolella rakennuksen vesikaton ulkopinnan ja ulkoseinän ulkopinnan jatkeen leikkauskohdan korkeusasema ensimmäisen kerroksen lattiatasosta tulee olla vähintään 3.6.

Rinnetonteilla joissa on kaavamerkintä $2/3 k I$ (alleviivattu) rakennetaan ns. rinnetalo. Alueella jossa kaavamerkintä on $2/3 k 1$ (ilman alleviivausta) myös 1- kerroksinen tai porrastettu on mahdollinen, mutta tien puolella rakennuksen vesikaton ulkopinnan ja ulkoseinän ulkopinnan jatkeen leikkauskohdan korkeusasema ensimmäisen kerroksen lattiatasosta tulee olla vähintään 3.6 m.



7. Julkisivut (värit, kattokaltevuudet)

Julkisivut saavat olla tiili, puu tai rappauspintaisia. Tiilen väri tulee olla tasaiseksi poltettu sävy ja saumojen laasti tiilen värinen tai laastin harmaa. Hirsijulkisivut tulee olla suorapintaisia ja maalattuja. Niiden nurkat tulee olla lyhyet ja laudoitetut.

Talous- ym. rakennusten julkisivut ja katot tulee olla yhtenevät päärakennuksen kanssa.

Kortteli	Kerros-luku	Julkisivu värit	Katon väri	Katto kaltevuus
577 (ranta-tontit)	2/3 k I	sinivihreän, harmaansinisen ja harmaan eri sävyt	tumman harmaa tai musta	1:2 - 1:3
578	I u 2/3	luonnonvalkoiset, vaalean ruskeat, vaalean harmaat	tumman harmaa tai musta	1:2 - 1:3
579	I u 2/3	harmaan vihreät, harmaan eri sävyt	tumman harmaa tai musta	1:2 - 1:3
580	2/3 k I	harmaan vihreät, harmaan eri sävyt	tumman harmaa tai musta	1:2 - 1:3

8. Pihamaan muotoilu

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan, eikä pengerryksiä rajan tuntumassa tarvita.

Pihamaa tulee tarvittaessa porrastaa vaiheittain. Luiskien kaltevuus saa olla enintään 1:2 ja niiden tulee sijoittua kokonaisuudessaan omalle tontille. Jyrkemmillä osuuksilla on käytettävä tarvittaessa tukimuuria tai vastaavaa. Alle neljän metrin etäisyydelle rajasta saa tehdä enintään 700 mm korkean pengerryksen tai tukimuurin jollei asiasta ole erikseen sovittu.

Maanpinnan korkeuden muuttaminen rajalla tai tukimuurin sijoittaminen rakennuspaikan rajalle edellyttää aina naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

Rakennuspaikan luiskaaminen katu- ja muille yleisille alueille on kielletty, mikäli asiasta ei ole sovittu erikseen asianomaisen viranomaisen kanssa. Puistoon ja yleiseen alueeseen rajoittuvilta osin pengerryksiä ei pääsääntöisesti sallita, vaan maaston taoserot on hallittava tontin sisällä.

Tontin hulevedet tulee hoitaa määräysten mukaisesti.

9. Istutukset ja aitaaminen

Seunavuoren alueen kasvillisuus on pääosin kuusivaltaista tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää. Maaperä on osin kivikkoista ja osin metsittynyttä peltoa. Kotimaisista puista pihlajat, koristeomenapuut ja kuuset menestyvät alueella hyvin.

Tontin istutettavalle alueelle tulee istuttaa pensaita, pensasaita tai pensasryhmiä erottamaan rakennuspaikka tiealueesta. Pensaista voidaan suositella kääpiövuorimäntyjä, tuivioita, koivu-angervoa, rinneangervoa, keijuangervoa. Myös tontilla olevia isoja kiviä kannattaa hyödyntää pihaiistutuksissa. Koska alueen tonteilla on korkeuseroja, tulisi istutuksien tasata alueen yleisilmettä.

Tontin istutuksissa tulee suosia kotimaisia lehtipuulajeja: erilaisia pihlajia, lehmuksia, omenapuita, tuomia sekä lisäksi talvivihreäksi havukasveja - ja puita. Sopivia pensaita ovat aroniat, angervot, syreenit, herukat ja kuusamat.

Tonttien aitaamiseksi suositellaan pensasaitaa. Pensaslajikkeita valittaessa tulee huomiota kiinnittää kestävyteen (aurauslumen paino). Lauta-aidat tulee maalata yhtenäisesti valkoiseksi. Alueelle ei suositella erikoisen värisiä tai muotoisia puistokasveja, kuten hopeapajua, Teri-joen-salavaa tai pylväshaapaa. Vierasperäisistä lajeista kuitenkin vuorimänty sopii alueelle.

Kiinteistön kadun vastaiselle rajalle kokonaan oman kiinteistön puolelle istutettavan pensaidan, pensasryhmien juuriston ja oksiston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla kiinteistöllä, eivätkä ne saa ulottua katualueelle.

10. Jätehuolto

Omakotitalotonteille tulee sijoittaa jäteastiat siten, että jäteautolla on esteetön pääsy vähintään 10 metrin etäisyydelle jäteastioista. Jäteastiat suojataan vähintään 1,2 m korkealla aitauksella. Jäteastiat on sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle naapurin rajasta. Muut kuin puutarhajätteet tulee kompostoida kompostisäiliössä, johon haittaeläinten pääsy on estetty. Komposti tulee sijoittaa vähintään 5 m päähän naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa ole muuta sovittu.

11. Virkistys- ym. alueet

Asemakaavan VL -alueet ovat yhteisiä virkistysalueita. Asemakaavassa on varaukset myös ohjeellisille ulkoilureiteille/poluille.

Murtolammen eteläpään on osoitettu yleinen uimaranta.