

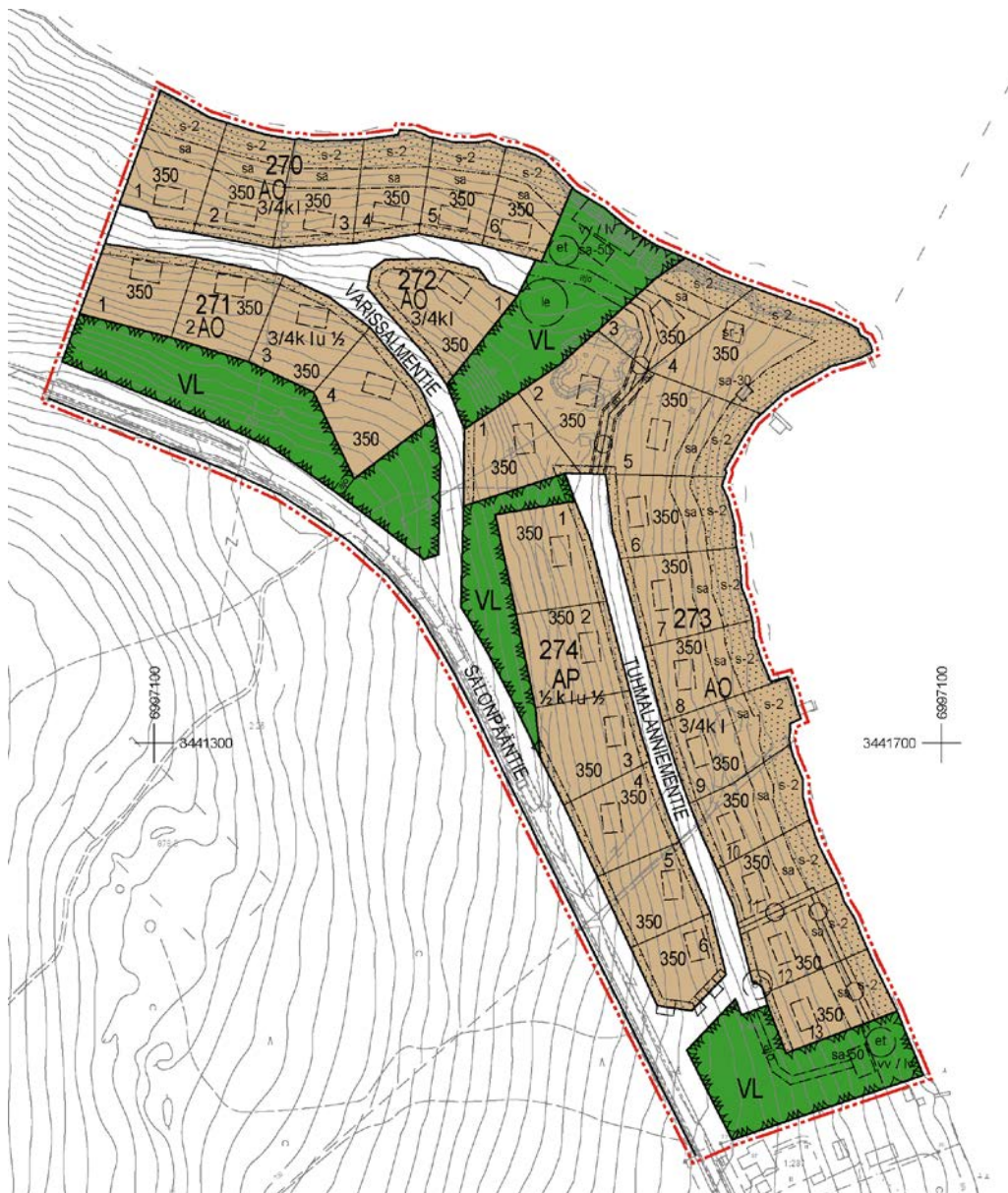


TUHMALANNIEMEN ASEMAKAAVA

KORTTELIT 270 - 274 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS- JA KATUALUEET

RAKENNUSTAPAOHJEET

PÄIVITETTY 6.7.2020



TUHMALANNIEMEN ASEMAKAAVAN RAKENNUSTAPAOHJEET

Tuhmalanniemen alueen asemakaavan muutos 6.6.2011.

Asemakaavaan muutos sisältää seuraavat muutokset:

- *Rakennusoikeutta lisätään. Rakennusoikeus ilmoitetaan kaavassa tonttikoh-
taisesti kerrosalaneliömetreinä.*
- *Rantaan rajoittuvilla tonteilla poistetaan mahdollisuus pääkäyttötarkoituk-
sen mukaisten tilojen sijoittamisesta ullakkokerrokseen*
- *Salonpääntien osalta liittymäkielto poistetaan.*
- *Korttelia 274 laajennetaan hieman lounaaseen Salonpääntielle*
- *Korttelin 270 tonttia 6 laajennetaan hieman VL-alueelle idän suuntaan. Sa-
lonpääntieltä haarautuvat sähkölinjavaraukset 2 kpl poistetaan. Sähkölin-
jat on tarkoituksenmukaista upottaa maahan kadunrakennustöiden yhtey-
dessä.*
- *Tuhmalanniementien eteläpään lisätään yhdyskuntateknistä huoltoa pal-
velevien rakennusten ja laitteiden alue*

*Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehostaa asemakaavan rakentamisen ohjaavuutta maise-
maan sopivan lopputuloksen varmistamiseksi ja välttää työläät poikkeuslupamenettelyt.*

KORTTELI 270, 273

Asemakaavan tietoja

Talotyyppi:	Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).
Rakennusoikeus:	Rakennusoikeus on 350 k-m ² .
Kerrosluku:	I tarkoittaa, että rakennuksessa saa olla enintään 1 kerros. 3/4 k tarkoittaa, että kellarikerroksessa saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 3/4 suurimman (eli ensimmäisen) kerroksen alasta.
Rakennusala:	Kullekin tontille on merkitty ohjeellinen asuinrakennuksen rakennusala. Erillis- tä talousrakennuksen rakennusala ei ole osoitettu. Lisäksi joka tontille on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 30 kem ² :n suuruisen saunarakennuksen.
Korkeusasema	+ 117.0, tarkoittaa rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylintä korkeusasemaa korttelin sisällä.
Lattiakorkeus	Rakennusten alin sallittu lattiakorkeus on 100.90 N60.

Rakennustapaohjeet

Rakennusten sijoittaminen ja tontin käsittely

- Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua ympäristöönsä siten, etteivät ne heikennä maisema-arvoja
- Rakentaminen rinnealueilla on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa / korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.
- Asuinrakennuksen etäisyys tontin rajasta vähintään 4 metriä
- Autotalli / -katos tulisi sijoittaa erilleen asuinrakennuksesta, rakennuksen etäisyys kadunrajasta vähintään 4 metriä.
- Auton tulee mahtua autotallin / -katoksen eteen työntymättä katualueelle.
- Saunarakennus tulee rakentaa sille varatulle ohjeelliselle alueelle.
- Maisemallisesti tärkeä rantapuusto on säilytettävä puustoisena eikä alueelle saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja. Alueelle sallitaan kevyitä rakennelmia kuten grillikatoksia.
- Mahdollinen puusto tonteilla tulisi pyrkiä säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista.
- Alueelle sallitaan venevajan tai venekatoksen rakentaminen vain perinteisille paikoille korttelin 273 tonteille 2 ja 7.
- Alueelle ei sallita yli 15 pitkän laiturin tekemistä, maapenkereitä ei sallita
- Alueella ei sallita vesirajaa olennaisesti muuttavaa tai siihen vaikuttavaa rakennelmaa.
- Rakennusten harjakorkeus saa olla enintään 6 metriä rakennuksen kohdalla olevaa kadunpintaa ylempänä.
- Rakennus sijoitetaan kadun suuntaisena huomioiden viereisten rakennusten sijoitus
- Rakennuksen pitkän sivun etäisyys tiealueen rajasta on oltava vähintään 6 ja enintään 12 metriä.
- Sokkelikorkeuden on oltava vähintään kadunpinnan korkeudella. Ohjeen liitteenä olevilla leikkauksilla pyritään esittämään rakennuksen korkeus- asema ja maaston pinnanmuodot suurin piirtein rakennuksen keskikohdalla. Lukemisen helpottamiseksi kaikki leikkaukset on esitetty 10 metrin etäisyydellä tontin rajasta ja sokkelikorkeus on sama kuin kadunpinnan korkeus kyseisellä kohdin.

Rakennusten muoto

- Kattomuotona on harjakatto
- Kattokaltevuus 1:2,5 – 1:2. Saman rakennuksen eri kattopinnoilla tulisi olla yhdenmukainen kattokaltevuus.
- Talousrakennusten kattomuoto ja -kulma voi poiketa asuinrakennuksesta, kuitenkin kokonaisuuteen soveltuvalla tavalla.
- Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 12 metriä.
- Talomalli rinnetalo, pääsisäänkäynti ylempään kerrokseen
- Rakennukset rakennetaan täysin tai osittain kellarikerroksellisina

Rakennusten materiaalit

- Asuinrakennusten ja saunarakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuta.
- Peltisiä talousrakennuksia ei sallita; niiden julkisivumateriaaliksi suositellaan myös puuta.
- Katteen materiaali vapaa, mutta materiaalijäljitelmiä (esim. tiiliprofiloitu peltikate) ei suositella. Talousrakennuksen kateen materiaali asuinrakennuksen kanssa yhtenevä.

Rakennusten värit

- Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen väri on vapaa, mutta ympäristöön soveltuva. Suositeltavia värejä ovat rakennusten tyyliin soveltuvat peitto- maalatut sävyt. Erityisesti liian kirkkaita ja räikeitä värejä tulee välttää.
- Katteen väri voidaan tarvittaessa kortteleittain sopia, ohjeena musta tai harmaa

Rakennuslupa-asiakirjat

Normaalien lupa-asiakirjojen lisäksi hakemuksessa on selvitettävä rakennuksen korkeusasema siten, että leikkauskuvassa esitetään kadun korkeus, rakennuksen korkeus, alkuperäinen maanpinta ja lopullinen maanpinta.

Kunnallistekniset liittymät

Liittymät rakennetaan kadun puoleiselle rajalle. Viemäroinnin padotuskorkeudesta johtuen jätevedelle tontin rakentaja tekee tonttikohtaisen pumppaamon. Korttelin 273 tontit 1-5 voidaan rakentaa viettoviemärinä.

KORTTELI 271, 272, 274

Asemakaavan tietoja

- Talotyypit: Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).
Kortteli 274 on asuinpientalojen korttelialue (AP).
- Rakennusoikeus: Rakennusoikeus on 350 k-m².
- Kerrosluvu: Iu½ tarkoittaa, että rakennuksessa saa olla enintään 1 kerros (I) ja sen lisäksi ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään ½ suurimman (eli ensimmäisen) kerroksen alasta.
½ k tarkoittaa, että kellarikerroksessa saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään ½ suurimman (eli ensimmäisen) kerroksen alasta.
- Rakennusala: Kullekin tontille on merkitty ohjeellinen asuinrakennuksen rakennusala. Erillistä talousrakennuksen rakennusala ei ole osoitettu. Rakennusten sijoittelusta voidaan poiketa, mikäli asiasta sovitaan yhtenäinen käytäntö korttelin rakentajien kesken.

Rakennustapaohjeet

Rakennusten sijoittaminen ja tontin käsittely

- Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua ympäristöönsä siten, etteivät ne heikennä maisema-arvoja
- Rakentaminen rinnealueilla on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa / korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.
- Asuinrakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä
- Autotalli / -katos tulisi sijoittaa erilleen asuinrakennuksesta.
- Auton tulee mahtua autotallin / -katoksen eteen työntymättä katualueelle. Talli / katos voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan myös kadun suuntaisesti siten, etteivät ovet avaudu kadulle. Tällöin on huomioitava istutettava alueen osa.
- Mahdollinen puusto tonteilla tulisi pyrkiä säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista.

Rakennusten muoto

- Kattomuotona tulisi olla harjakatto
- Kattokaltevuuden tulisi olla 1:2,5 – 1:2. Saman rakennuksen eri kattopinnoilla tulisi olla yhdenmukainen kattokaltevuus.
- Talousrakennusten kattomuoto ja -kulma voi poiketa asuinrakennuksesta, kuitenkin kokonaisuuteen soveltuvalla tavalla.
- Rakennuksen muoto rinnetalo, pääsisäänkäynti alempaan kerrokseen

Rakennusten materiaalit

- Asuinrakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuta.
- Peltisiä talousrakennuksia ei sallita; niiden julkisivumateriaaliksi suositellaan puuta.
- Katteen materiaali vapaa, mutta materiaali-jäljitelmiä (esim. tiiliprofiloitu peltikate) ei suositella. Talousrakennuksen kateen materiaali voi harkitusti poiketa asuinrakennuksesta, kuitenkin kokonaisuuteen soveltuena.

Rakennusten väriyty

- Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen väri on vapaa, mutta ympäristöön soveltuva. Suositeltavia värejä ovat rakennusten tyyliin soveltuvat sävyt. Puupinnat tulisi olla peittomaalattuja. Erityisesti liian kirkkaita ja räikeitä värejä tulee välttää.
- Katteen väri musta tai harmaa, väri voidaan korttelikohtaisesti myös sopia rakentajien kesken.

Rakennuksen korkeus

- Normaalien lupa-asiakirjojen lisäksi hakemuksessa on selvitettävä rakennuksen korkeusasema siten, että leikkauskuvassa esitetään kadun korkeus, rakennuksen korkeus, alkuperäinen maanpinta ja lopullinen maanpinta.

Pinta- ja hulevesien johtaminen

- Sadevedet katoilta ja vettä läpäisemättömiltä piha-alueilta on johdettava kadun varrella olevaan sadevesiviemärintiin. Vesiä ei saa johtaa kadun yli alemman tontin alueelle.

Lähivirkistysalue (VL)

- Lähivirkistysalueen sisällä kulkevat ohjeelliset ajoyhteydet tulee rakentaa polkumaisina. Pinnoitteena ei pidä käyttää asfalttia. Jos polun varteen rakennetaan valaistus, sen suunnittelussa tulee huomioida polun ja ympäristön luonne.
- Lähivirkistysalueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Mahdollista uutta puustoa istutettaessa tulisi pyrkiä säilyttämään alueen luonne.
- Varissalmentien ympäristön lähivirkistysalueelle voidaan rakentaa erikseen määrätyle ohjeelliselle rakennusalalle enintään 50 kem²:n suuruinen saunarakennus. Lisäksi voidaan rakentaa ohjeelliselle alueelle sekä leikki- ja oleskelualue että uimaranta ja venevalkama. Alueen ja sille rakennettujen rakenteiden käyttöoikeus on kortteleilla 271 ja 272, jotka vastaavat rantasaunan ja mahdollisten muiden rakennelmien toteutuksesta esim. yhtiömuotoisesti. Rakenteiden ja rakennelmien tulee sopeutua ympäristöönsä siten, etteivät ne heikennä alueen maisema-arvoja.

- Tuhmalanniementien ympäristön lähivirkistysalueelle voidaan rakentaa erikseen määrätylle ohjeelliselle rakennusalueelle enintään 50 kem²:n suuruinen saunarakennus. Lisäksi voidaan rakentaa ohjeelliselle alueelle sekä leikki- ja oleskelualue että uimaranta ja venevalkama. Alueen ja sille rakennettujen rakenteiden käyttöoikeus on korttelilla 274, joka vastaa ranta-saunan ja mahdollisten muiden rakennelmien toteutuksesta esim. yhtiömuotoisesti. Rakenteiden ja rakennelmien tulee sopeutua ympäristöönsä siten, etteivät ne heikennä alueen maisema-arvoja.
- Rakentaminen rinnealueilla on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa / korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.
- Alueelle ei sallita venevajan tai venekatoksen rakentamista
- Alueelle ei sallita yli 15 pitkän laiturin tekemistä, maapenkereitä ei sallita
- Alueella ei sallita vesirajaa olennaisesti muuttavaa tai siihen vaikuttavaa rakennelmaa.

Rakennusten laajentaminen / lisärakentaminen

Seuraavia ohjeita voidaan käyttää apuna kun on kyseessä olemassa olevan rakennuksen laajentaminen tai lisärakentaminen.

- Laajennusosan tulee soveltua materiaaleiltaan ja väritykseltään vanhaan osaan.
- Laajennusosan runkosyvyyden ei tulisi olla suurempi kuin siihen liittyvän vanhan osan. Laajennusosa ei saisi korkeudeltaan ylittää vanhaa osaa. Näitä tulisi noudattaa, ellei laajennusosa kerrosalaltaan tai kerrosluvultaan ole vanhaa osaa suurempi.
- Laajennusosan kattokulman olisi suotavaa olla sama kuin vanhassa osassa, kuitenkin kokonaisuuteen hyvin soveltuva.

Liitteet:

Tonttikohtaiset ohjeelliset leikkaukset mk 1:200.

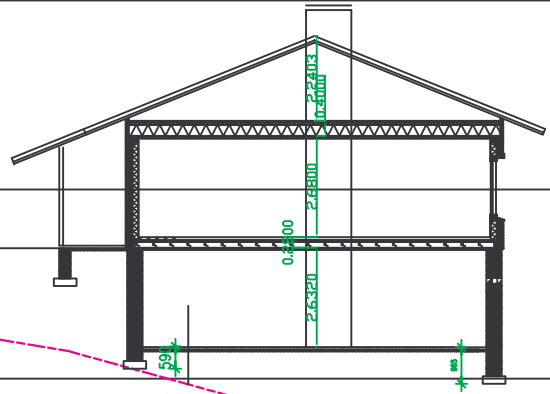
Juho Tenhunen
Tekninenjohtaja
044 4597380

K270 T 1 Mk 1:200

▽ 120

tiealue

tontinraja



Maanpinta leikkauslinjalla

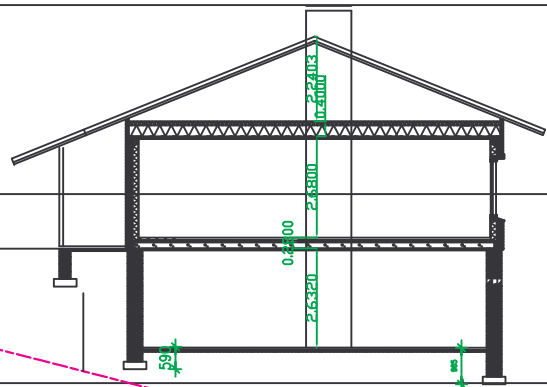
▽ 105

K270 T 2 Mk 1:200

▽ 120

tiealue

tontinraja



Maanpinta leikkauslinjalla

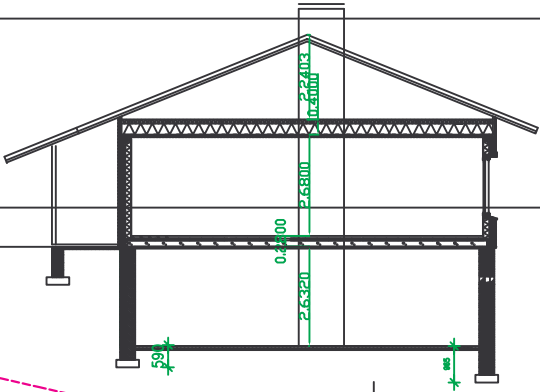
▽ 105

K270 T 3 Mk 1:200

▽ 120

tiealue

tontinraja



Maanpinta leikkauslinjalla

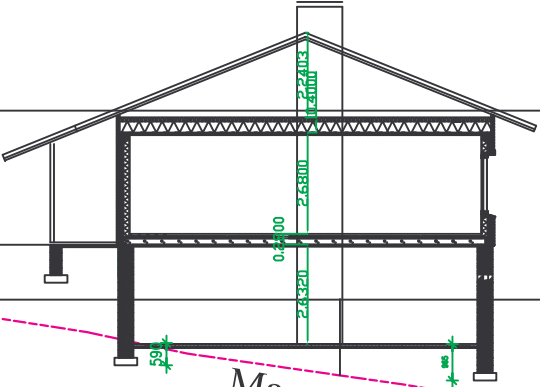
▽ 105

K270 T 4 Mk 1:200

▽ 120

tiealue

tontinraja



Maanpinta leikkauslinjalla

▽ 105

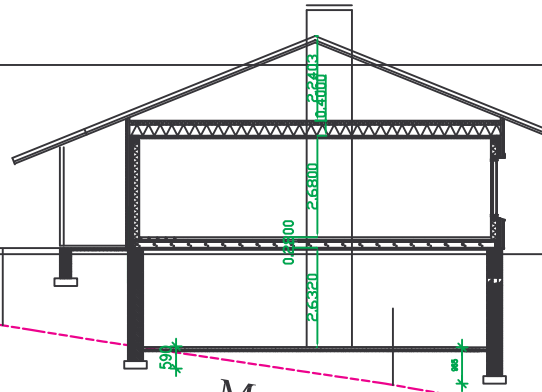
▽ 120

K270 T 5 Mk 1:200

tiealue

tontinraja

▽ 105



Maanpinta leikkauslinjalla

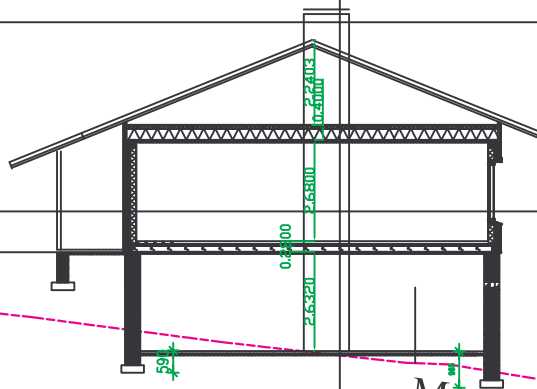
▽ 120

K270 T 6 Mk 1:200

tiealue

tontinraja

▽ 105



Maanpinta leikkauslinjalla

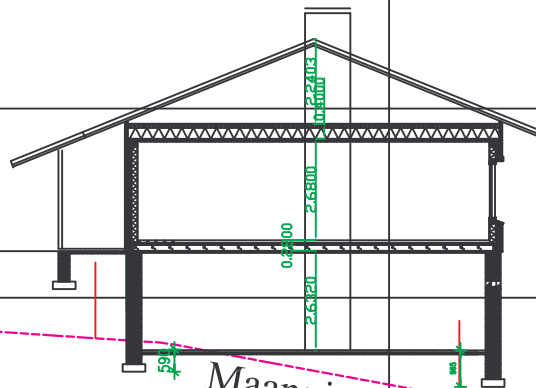
▽ 120

Rak.paikka

K273 T 6 Mk 1:200

tiealue

tontinraja



▽ 105

Maanpinta leikkauslinjalla

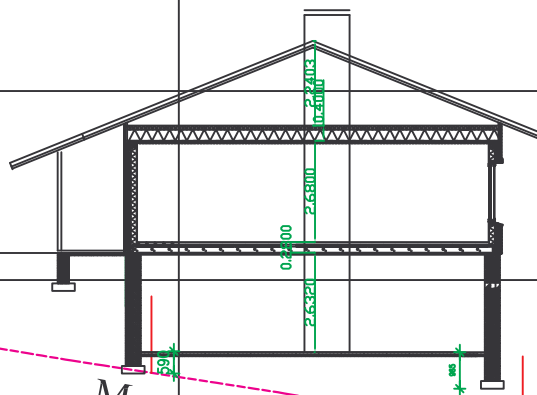
▽ 120

Rak.paikka

K273 T 7 Mk 1:200

tiealue

tontinraja



▽ 105

Maanpinta leikkauslinjalla

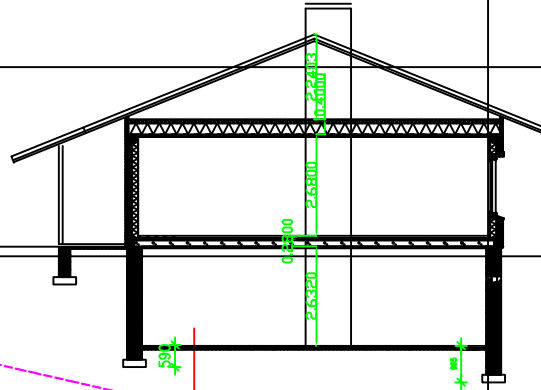
▽ 120

Rak.paikka

K273 T 8 Mk 1:200

tiealue

tontinraja



▽ 105

Maanpinta leikkauslinjalla

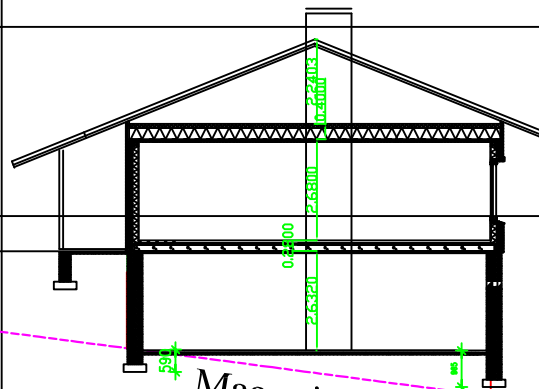
▽ 120

Rak.paikka

K273 T10 Mk 1:200

tiealue

tontinraja



▽ 105

Maanpinta leikkauslinjalla

▽ 120

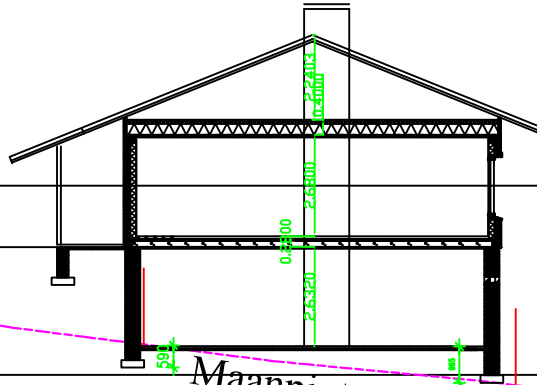
Rak.paikka

K273 T11Mk 1:200

tiealue

tontinraja

▽ 105



Maanpinta leikkauslinjalla

▽ 120

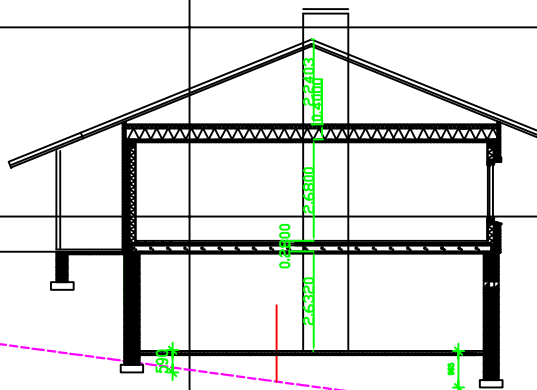
Rak.paikka

K273 T 12 Mk 1:200

tiealue

tontinraja

▽ 105



Maanpinta leikkauslinjalla

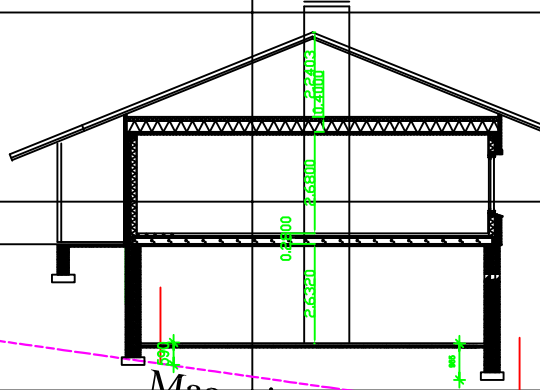
▽ 120

Rak.paikka

K273 T 13 Mk 1:200

tontinraja

▽ 105



Maanpinta leikkauslinjalla