

VAHTO
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA
VALKIAVUOREN ALUE
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
EHDOTUS
1:2000

ASEMAKAAVA KOSKEE:
TILOJA 596-416-1-20, 596-416-1-25, 596-416-1-7 JA VAHDON KUNNAN AUIVAISTEN KYLÄN TILOJA 3:26 JA 3:27
SEKÄ KATU- JA LIIKENNEALUEITA.
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
LIIKENNE- JA KATUALUETTA.
ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
KORTTELIT 117-121 JA 124-148 SEKÄ KATU-, LIIKENNE-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUETTA SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA.

SUUNNITTELUKESKUS OY
TURKU 4.7.2006

PASI LAPPALAINEN, DIPL.INS.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP

Asuinpienalojen korttialue
Korttialueella saa toimilla rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi asuntoa, sekä yhden yksikerroksisen talousrakennuksen/autotallin.
- AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttialue.
- AO

Erillispienalojen korttialue.
Korttialueella saa toimilla rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä yhden yksikerroksisen talousrakennuksen/autotallin.
- AM

Maatilojen talouskeskusten korttialue.
- VP

Puisto.
- VL

Lähevirkistysalue.
- VK

Leikkipuisto.
- LT

Yleisen tien alue.
- ET

Yhdyskuntateknistä huoltosa palvelvien rakennusten ja laitosten alue.
- MY-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Maisemallisesti tärkeä peltoaukeus.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Osa-alueen raja.
- 130

Korttelin numero.
- 2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- VAHDO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- 1/2r II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- e=0,2

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Rakennusalan raja.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ulkoilureitti.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen ajoyhteys.

- na

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kalliomännikkö.
- luo-2

Säilytettävä jokivarren kasvillisuusalue.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
Asunnot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Pihajärjestelyt:
Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintin, on istutettava ja pidettävä huolittuina kunnossa.

Muita rakentamismääräyksiä:
Rakennukset on sijoitettava vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta.

Rakennettaessa 5 m lähemmäksi naapurin tontin rajaa ei rajan puoleisessa seinässä saa olla ikkunoita alle 160 cm korkeudella lattiatasosta.

VL-alueille saa tarvittaessa rakentaa voimalinjaa varten puistomuuntamon.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakennustapaohjeet.

JNä

5.3.2007

VAHDON KUNTA**KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA
VALKIAVUOREN ALUE****RAKENTAMISTAPAOHJE****Johdanto**

Suunnittelualue sijaitsee Vahdon kunnassa Valkiavuoren alueella, Auvaisten, Vahdon ja Seppälän kylässä, kuntakeskuksen kaakkoispuolella. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on aikaansaada omaleimainen omakotirakentamisen alue lähelle Vahdon kuntakeskuksen palveluita. Mitoituksellisesti tavoitteena on Vahdon kunnalle tyypillisen maaseutumaisen asuinalueen toteuttaminen.

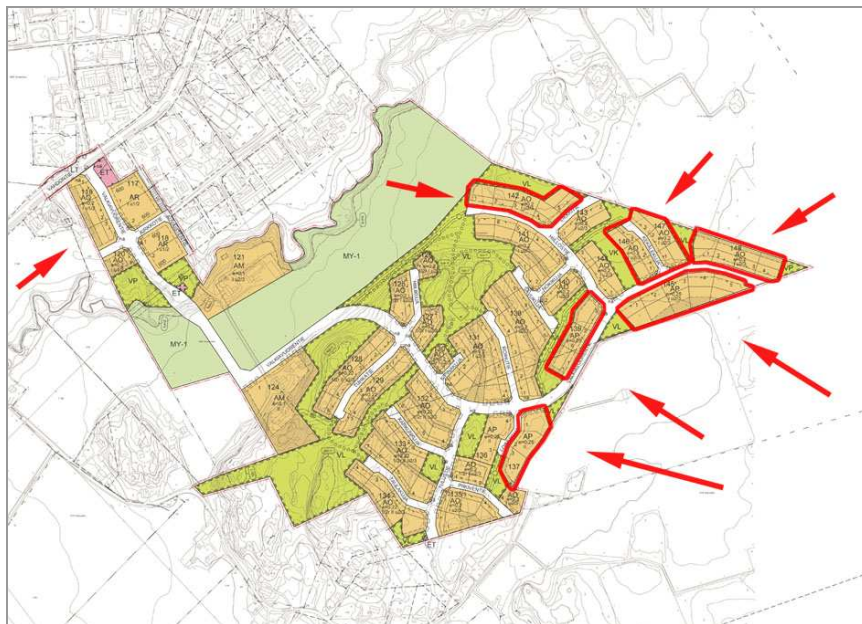
Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusten sijoitusta rakennuspaikalla, kerroslukua, rakennusoikeutta (*e*) ja osittain myös katon harjansuuntaa. Korttelialueita koskevat asemakaavamääräykset on esitetty kaavakartassa. Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Valkiavuoren alueelle laadittua asemakaavaa ja osoittavat suunnitteluperiaatteet rakennusten ja tontin rakentamisen suhteen. Eri-tyisen tärkeää yhtenäisen ilmeen aikaansaaminen on peltoaukeille näkyvien rakennuspaikkojen osalta (ks. kuva seuraavalla sivulla).

Ohjeilla pyritään joustavaan toteuttamiseen Vahdon kunnan ja rakentajan kesken. Rakentamisohjeet on laadittu yhteistyössä kunnan edustajien kanssa.

Turku 5.3.2007

Suunnittelukeskus Oy

5.3.2007



Kuva 1. Ote Valkiavuoren alueen asemakaavaehdotuksesta. Maisemallisesti rakentamiselle arimmat korttelit on esitetty kuvassa punaisella.

Rakentamistapaohjeet:

1. Rakennusten tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelmassa uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset. Lisäksi tulee noudattaa **Vahdon kunnan rakennusjärjestyksen ohjeita**.

2. Rakennuspaikalle valitaan sen maastomuotoihin soveltuva talotyyppi tarpeettomien täyttöjen tai leikkausten välttämiseksi. Asemakaavassa on määriteltä suurimmat sallitut kerrosluvut.

Tontin korkeuserot on otettava asunnon suunnittelussa huomioon siten, että lattiatasot liittyvät luontevasti ympäröivän piha-alueen tasoon. Umpinaisia ns. ylikorkeita sokkelipintoja on vältettävä, rinteeseen rakennettaessa sokkelia on porrastettava (keskimääräinen sokkelikorkeus enintään 1 m).

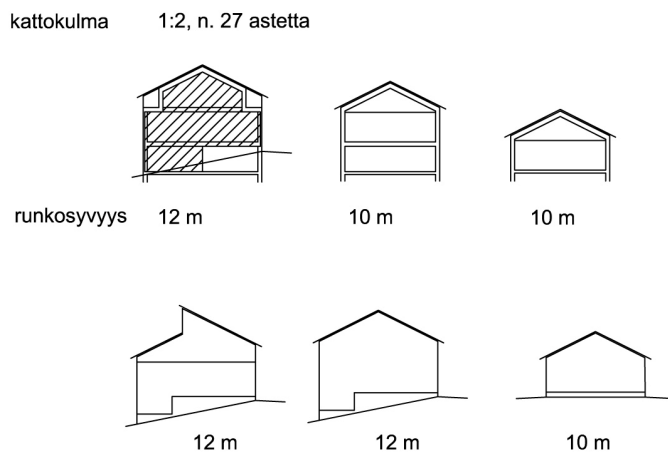
3. Rakennusten kattomuotona käytetään pääasiassa harjakattoa.

Kortteleissa 117 - 120 kattokaltevuus, katon väri ja materiaali tulisi valita ympäröivän olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

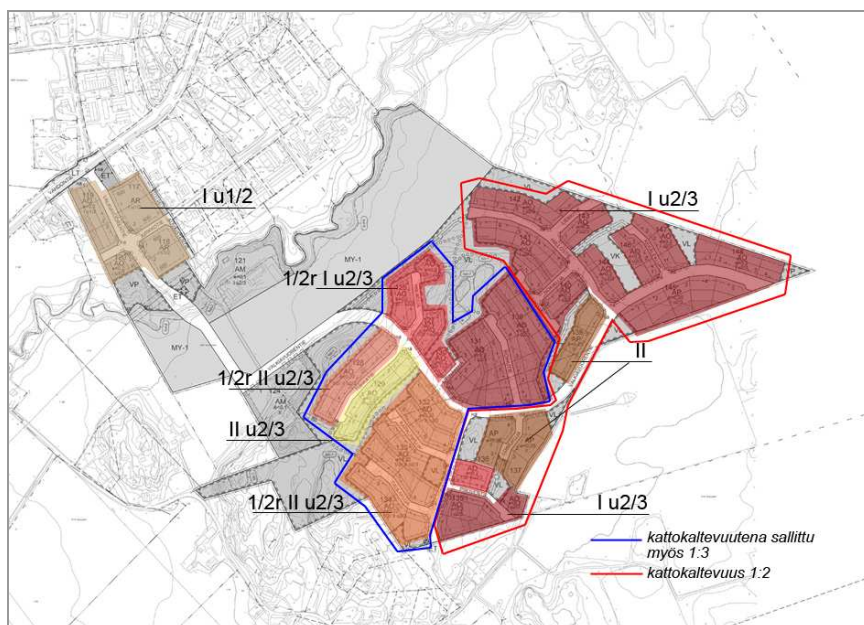
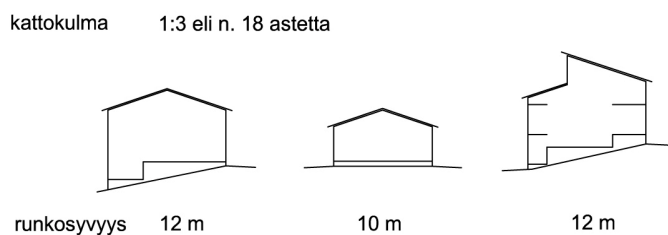
Maatilojen talouskeskusten kortteleissa 121 ja 124 kattokaltevuus, -väri ja -materiaali tulee valita pihapiirin olemassa olevien rakennusten mukaisesti.

Kortteleissa 125 - 148 katon väri on grafiitin harmaa tai musta. Kattomateriaalina käytetään tiiltä, betonitiiltä tai peltiä, ei kuitenkaan aaltopeltiä. Harjansuunta on määrätty kaavassa pääosalle kortteleita, muutoin suositeltava päämassan harjansuunta on kadun suuntainen.

Asemakaava-alueen tasaisimmilla alueilla, kortteleissa 135 - 148 kattokaltevuus on 1:2 eli n. 27 °. Suurin sallittu kerrosluku näissä kortteleissa on I u2/3 ja II.



Rinteissä, kortteleissa 125 - 134 kattokaltevuus on 1:2 eli n. 27° tai 1:3 eli n. 18 ° (suositeltava kaksilappteiselle pulpettikatolle). Suurin sallittu kerrosluku näissä kortteleissa on 1/2r I u2/3, 1/2r II u2/3 tai II u2/3. Pitkien julkisivujen korkeus ei saa ylittää 8 metriä.



Kuva 2. Asemakaava-alueen osa-alueet suurimman sallitun kerrosluvun mukaan jaoteltuna. Kattokaltevuudet (lue kohta 3) on esitetty punaisella ja sinisellä viivarajauksella.

5.3.2007

4. Erillinen autotalli tai talousrakennus tulisi sopeuttaa mittasuhteiltaan, katto-muodoltaan, materiaaliltaan ja väriykseltään päärakennukseen. Pääraken-nuksen tulee olla tontilla hallitsevin ja ulkorakennusten sille alisteisia. Pie-nikokoisissa, kapearunkoisissa talousrakennuksissa sallitaan yhteen suun-taan laskeva pulpettikatto. Ulkorakennuksen katto voi olla kattokaltevuudel-taan päärakennuksen kattoa loivempi, tämä on suositeltavaa etenkin le-veärunkoisissa ulkorakennuksissa tai päärakennuksen ollessa yksikerroksi-nen. Yhtenäisyyden vuoksi pihapiirin kaikissa rakennuksissa tulee käyttää samaa kattomateriaalia.
5. Rakennuspaikoilla sijaitsevat jätepiisteet rajataan kevyesti esim. pensasistu-tuksin tai puisella aitarakennelmalla. Nämä voidaan toteuttaa yhteisellä ra-jalla naapurin kanssa yhteistyössä.
6. Jos tontti aidataan, käytetään vapaasti kasvavia pensaita tai tummaa, maas-toon sopeutuvaa puurakenteista lauta-aitaa. Lauta-aitoja käytettäessä olisi hyvä pyrkiä yhtenäiseen ilmeeseen kortteleittain. Peltoalueilla voidaan käyt-tää myös muotoon leikattua pensasaitaa, metsäiseen ympäristöön vapaasti kasvavat aidanteet soveltuvat paremmin. Suositeltavaa on käyttää istutuksis-sa alueella luonnonvaraisenakin kasvavia lajeja – mäntyä kasvavalle kallioi-selle metsälle vieraita lajeja ovat esim. terijoensalava, hopeapaju, pyl-väshaapa ja hopeakuusi.
7. Liikennöitävillä piha-alueilla suositellaan käytettävän soraa tai betonilaatoi-tuksia, asfalttia ei suositella.
8. Maanalaiset johdot ja kaapelit otetaan huomioon puistoalueille istutuksia si-joitettaessa. Liikennealueeseen rajautuvilla tontin osilla tulee ottaa huomi-oon näkemäalueet (nä), joilla pensaiden tulee olla matalia (alle 50 cm). Myös runkopuut, joissa ei ole peittäviä alaoksia, ovat näkemäalueilla mah-dollisia.
9. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä tulee neuvotella kunnan raken-nustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista.

LIITTEET

1. Ote Valkiavuoren alueen asemakaavaehdotuksesta (4.7.2006)