

## **KOIVULINNAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**



### **RAKENTAMISTAPAOHJEET**

**KORTTELIT 1801, 1803-1816**

Ympäristölautakunta 23.1.2024

## YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeet täydentävät Koivulinnan asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeet koskevat kortteleita 1801 ja 1803-1816. Ohjeet ovat Paimion kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitovat.

Kortteli 1803 on osoitettu kaupunkipientaloja (townhouse) varten merkinnällä AP-1. Korttelissa rakennusten sijoittelu ja rakentamistapa sekä aitaaminen ja muut pihajärjestelyt poikkeavat joiltakin osin muista alueen kortteleista. Tästä syystä kortteliä 1803 koskeville ohjeille on oma kappale ohjeiden lopussa.

Rakentamistapaohjeet on tarkoitettu ohjaamaan rakentamista Koivulinnan asemakaavan alueella siten, että alueesta muodostuu omaleimainen, viihtyisä ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen asuinalue. Tavoitteena on huomioida rakennuspaikan sijainnin ja maisematekijöiden asettamat lähtökohdat suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa.

Ennen tontin hankintaa tai rakennushankkeen suunnitteluun ryhtymistä on suositeltavaa neuvotella Paimion rakennusvalvonnan kanssa rakentamisen periaatteista. Tällöin rakentajalla on ajoissa tieto siitä, mitä suunnitelmilta kyseisellä alueella vaaditaan. Rakentajan tulee huolehtia siitä, että hankkeen pääsuunnittelijalla ja rakennussuunnittelijalla on käytössään näiden ohjeiden lisäksi alueen asemakaava sekä Paimion kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen ohjeita sovelletaan, ellei asemakaavassa tai rakentamistapaohjeissa ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusvalvonnan suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa vähäisesti rakennusluvan yhteydessä. Tarvittaessa Paimion kaupungin ympäristölautakunta käsittelee ja päättää erikseen mahdolliset vähäistä laajemmat tai merkittävämmät poikkeamiset rakentamistapaohjeista. Poikkeamiset eivät saa vaarantaa korttelialueiden tai rakennusryhmien kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä.

## RAKENNUSTEN SIOJITUS TONTILLE

Rakennukset tulee sijoittaa tontille noudattaen asemakaavassa esitettyjä sitovia rakennusaloja. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa on otettava huomioon mahdollisesti myöhemmin ilmenevät laajennustarpeet. Jos rakennetaan alle 4 m etäisyydelle naapuritontin rajasta, tulee siihen saada naapurin suostumus.

Asuin- ja piharakennukset tulee sijoittaa rakennusosalalle siten, että ne muodostavat suojaisia pihatiloja ja ehjiä katunäkymiä naapurirakennusten kanssa. Rakennusten ja ulko-oleskelutilojen suunnittelussa on otettava huomioon myös ilmansuunnat sekä näkymät tontilta viheralueille ja maisemaan.

Rakennusten päämassat tulee sijoittaa ensisijaisesti lähimmän tontinrajan, katulinjan tai naapuritonttien rakennusten suuntaisesti. Lisäksi suuntauksessa on huomioitava rinnemaasto siten, että päärakennuksen pitkä sivu on likimäärin rinteiden korkeusaseman suuntainen.

Autosuoja ja muut piharakennukset on pyrittävä sijoittamaan niin, että ne eivät hallitse tontin sisäntulonäkymää ja katukuvaa. Piharakennusten avulla tulee muodostaa suojaisia ulkotilaa etu- tai takapihalle. Katutasosta ylöspäin viettävillä rinnetonteilla piharakennus/autosuoja tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun puoleiselle sivulle, asuinrakennuksen korkeusasemaa alemmaksi. Katutasosta alaspäin viettävillä rinnetonteilla piharakennus/autosuoja tulee sijoittaa ensisijaisesti asuinrakennuksen viereen tai taakse, mahdollisimman lähelle asuinrakennuksen korkeusasemaa.

Tontin maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennukset ja rakennelmat on sovittava maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Tontin korkeuserot on otettava rakennuksen suunnittelussa huomioon siten, että lattiatasot liittyvät luontevasti ympäröivän piha-alueen tasoon. Umpinaisia korkeita sokkelipintoja ei sallita.

Suunnittelussa on otettava tarkoin huomioon tontin sekä naapuritontin korkeus- ja maasto-olosuhteet. Rakennuksen korkeustason määrittelyssä on ehdottomasti huomioitava kunnallistekniikan suunnitelmassa esitetty alin viemäröitävä lattiataso.

Havainnekuvassa (**Liite 1**) on esitetty ohjeellisesti rakennusten sijoitus ja harjan suunta tontilla. Esityksestä voidaan perustelluista syistä poiketa. Kaavassa määrätystä rakennuksen sijoituksesta tai harjan suunnasta ei voi kuitenkaan poiketa.

## PIHAJÄRJESTELYT

### Liittymä ja paikoitus

Erillispientalojen tonteille (AO, AO-1) saa tehdä yhden ajoliittymän. Muilla tonteilla voi olla toinen liittymä, jos se on perusteltua pysäköinnin, liikenteen sujuvuuden tai turvallisuuden kannalta. Tontin katuliittymä on sijoitettava niin, ettei katualueen tai naapuritontin kuivatus esty. Liittymä on tarvittaessa varustettava rummulla. Liittymän leveys saa olla enintään 5 m. Liittymän ulkoreunan etäisyys naapuritontista tulee olla vähintään 2 metriä.

Tontille on sijoitettava pysäköintipaikkoja vähintään kaavassa esitetyn määrän mukaisesti sekä auton kääntöpaikka. Erillis- ja asuinpientalojen tonteilla vähintään yksi asuntokohtaisista autopaikoista tulee sijoittaa piharakennukseen, autotalliin tai -katokseen. Erillispientalojen tonteilla (AO, AO-1) autotallin tai -katoksen tulee olla päärakennuksesta erillään.

Tontilla tulee olla riittävästi tilaa myös polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten.

### Tontin kuivatus, pihan pintamateriaalit

Tontin kuivatuksen suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritontille eikä jätevesiviemäriin. Tontin hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään ja tarvittaessa viivyttämään tontin alueella.

Tarvittaessa rakennuttajien on yhteistyössä rakennettava toisiinsa rajautuvien tonttien rajalle painanteet tai putkitus pintavesien johtamiseksi hallitusti. Painanteiden ja putkitusten kunnossapito jää ao. tonttien haltijoiden vastuulle.

Rakennetuilla piha-alueilla tulee välttää tiiviitä tai vettä läpäisemättömiä päällysteitä laajoina pintoina. Ajoteillä ja pihakäytävillä suositeltavia pintamateriaaleja ovat sora tai kivituhka sekä vettä läpäisevät kiveykset ja laatoitukset. Asfaltin käyttöä tulee välttää.

Muilla tontin osilla suositetaan vettä hyvin läpäiseviä pintoja, pintakerroksia ja kasvillisuutta, joka sitoo hulevesien virtausta. Viheralueisiin rajautuvat tontin osat pyritään jättämään luonnontilaisiksi.

### Kasvillisuus ja istutukset

Tonttien puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Erityisesti tontin istutettavalla ja rakentamatta jäävällä osalla tulee säilyttää piha- ja katuympäristöön sopivia, komeita ja elinkelpoisia puita mahdollisuuksien mukaan. Tontilla olevien suurten tai muuten merkittävien puiden kaatamiseen ilman rakennuslupaa on oltava rakennusvalvonnan hyväksyntä tai tarvittaessa maisematyölupa.

Uudet istutukset tulee tehdä niin, että rakennukset ja piha-alueet liittyvät osaksi maisemaa ja viereisiä viheralueita. Istutuksissa tulee suosia luonnonmukaisia, alueella jo esiintyviä puu- ja

kasvilajeja. Tontin rakennusalan ja katualueen väliset tontinosat tulee istuttaa asemakaavan mukaisesti pensas- ja/tai puuistutuksin. Istutukset on sijoitettava niin, etteivät ne aiheuta katujen risteyksissä näkemäesteitä.

## Jätehuolto

Tonttikohdaiset jäteastiat ja kompostorit tulee suojata istutuksin, aitauksin tai katoksin. Kompostorit tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle naapurin asuinrakennuksesta ja oleskelupihasta. Aitausten ja katosten materiaalit ja värit tulee sovittaa yhteen tontin rakennusten ja muiden aitausten kanssa. Irrallisia, korkeita ja näkyviä katoksia tulee välttää.

## Aidat, terassit ja muut rakennelmat

Tontit voidaan rajata katua tai naapuritonttia vasten pensasaitauksin tai puurakenteisin aidoin. Puuaidan enimmäiskorkeus katua vasten on 1,2 metriä ja naapuritonttia vasten 1,4 metriä. Pensasaidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä. Mahdollisten aitojen tulee soveltua lähiympäristön rakennusten väritykseen.

Aitaukset on sijoitettava niin, etteivät ne aiheuta katujen risteyksissä näkemäesteitä. Katua vasten sijoittuva aita tulee istuttaa tai rakentaa kokonaan tontin puolelle, vähintään 60 cm:n etäisyydelle tontin rajasta. Myös tonttien välinen aita on sijoitettava 60 cm:n etäisyydelle rajasta elleivät naapurit sovi kirjallisesti muusta ratkaisusta.

Lupa aidalle voidaan hakea rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Muussa tapauksessa aitojen lupamenettely tapahtuu Paimion rakennusjärjestyksen mukaisesti soveltaen tässä rakentamistapaohjeessa esitettyjä aitojen korkeuksia ja sijoituksia.

Tontteja ei saa aidata puisto- ja viheralueita vasten, mutta reuna-alueiden kasvillisuutta ja puustoa on suositeltavaa säilyttää mahdollisimman paljon.

Terasseja saa rakentaa korkeintaan 20 % asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston pohjan alasta, mutta kuitenkin enintään 30 m<sup>2</sup>.

Kuivaus- ja pölytystelineet ja muut tontin pihavarusteet tai -laitteet tulee sijoittaa tai suojata siten, että ne eivät hallitse oman tai naapuritontin näkymiä eivätkä näkymiä kadulta pihaan.

Postilaatikoiden sijoittelussa sovelletaan Postin tai rakennusvalvonnan ohjeistuksia. Kadun varrella postilaatikot sijoitetaan ensisijaisesti yhtenäisiin ryhmiin.

Rakennelmat, jotka eivät vaadi lupakäsittelyä, on sijoitettava niin, ettei niistä aiheudu naapurille tarpeetonta häiriötä. Ennen toteuttamista on otettava yhteyttä rakennusvalvontaan.

## RAKENNUKSET

### Rakennusten koko ja muoto

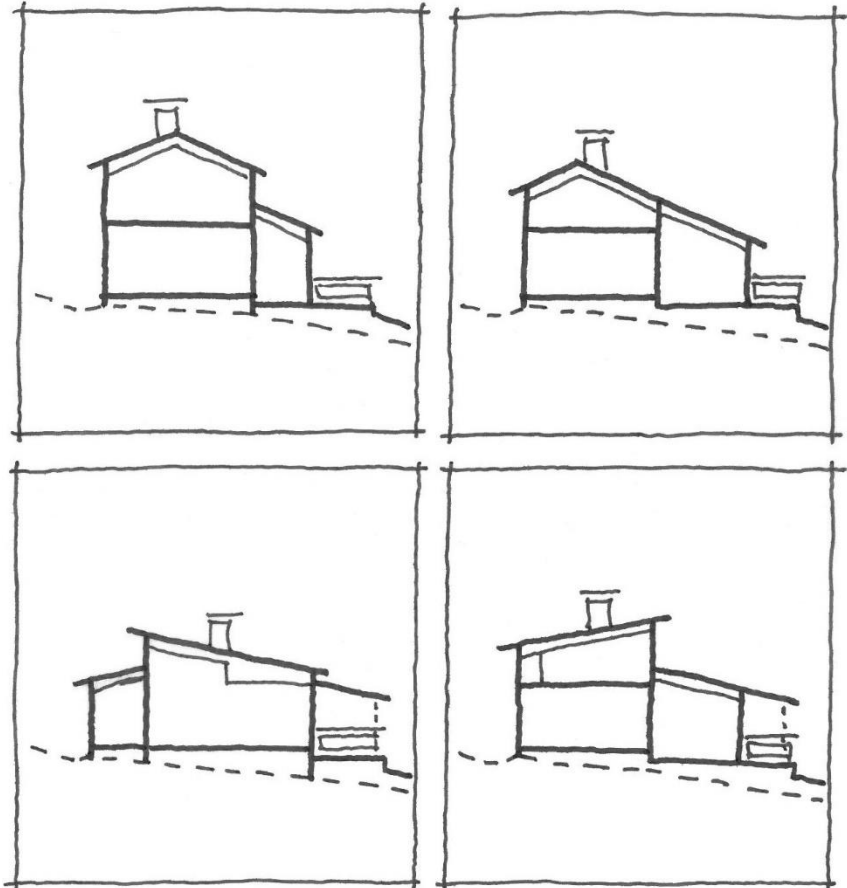
Koivulinnan metsäiseen rinteeseen sijoittuva laaja asuinalue näkyy pitkälle Paimionjoen maisema-alueen suuntaan. Rakennukset on tehtävä maisemaan sopiviksi. Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne kooltaan ja yleisilmeeltään, suuntaukseltaan, pintamateriaaleiltaan ja väritykseltään sopivat ympäristöönsä ja erityisesti lähimpien naapuritonttien rakennuksiin.

Kaksikerroksisen rakennuksen julkisivujen korkeus maanpinnasta ei saa ylittää 9 metriä. Erityisesti rinnetonteilla tulee välttää korkeita, näkyviä sokkelipintoja esimerkiksi ulottamalla verhoumateriaali alemmaksi maastoa myötäillen. Alarinteen puolella tulee välttää myös korkeita ja laajoja julkisivupintoja. Rakennuksiin ei saa tehdä torneja tai muita korkeudeltaan poikkeavia osia.

Rakennuksen päärunkoa voidaan porrastaa vaaka- tai pystysuunnassa erityisesti silloin, kun se tukee rakennuksen sovittamista rinnemaastoon. Rakennuksen yleisilmeen tulee pysyä

kuitenkin tasapainoisena ja muodoltaan ehjänä. Päämassaa matalammat ja siihen luontevasti liittyvät terassit, kuistit, erkkerit ja matalat rakennussiivet ovat sallittuja.

Piharakennusten ja autotallien tulee olla kooltaan, muodoltaan ja julkisivuiltaan asuinrakennusta selkeästi vaatimattomampia. Materiaalien ja värityksen tulee sopia yhteen asuinrakennuksen kanssa.



Esimerkkejä asuinrakennuksen poikkileikkauksesta ja sijoituksesta rinnemaastoon. Tavoitteena on rauhallinen ja yhtenäinen kattomaisema länteen, Paimionjoen maisema-alueen suuntaan. Erityisesti alarinteen puoleinen katonlape tulee pyrkiä sovittamaan siten, että se laskee rinteeseen suunnassa alaspäin. Alarinteen puolella tulee välttää korkeita ja laajoja yhtenäisiä seinäpintoja.

## Katot

### Asuinrakennus

- Suositeltava kattomalli koko alueella on harjakatto. Kaksikerroksisessa tai korkeudeltaan sitä vastaavassa rakennuksessa tulee olla harjakatto. Katon harjalinja voi tarvittaessa olla epäsymmetrinen.
- Alle kaksikerroksisessa rakennuksessa voidaan käyttää yksi- tai kaksilappeista pulpettikattoa, jos se sopii rakennusmassan muotoon, tilojen käyttöön ja julkisivujen arkkitehtuuriin. Pulpettikatossa yhden lappeen jänneväli saa olla korkeintaan 10 metriä.
- Kattomuodosta riippumatta alarinteen puoleiset katonlappeet tulee pyrkiä suuntaamaan rinteeseen laskusuuntaan.
- Kattokaltevuus on harjakatoissa 1:2 - 1:4 ja lapekatoissa 1:5 - 1:8.
- Kattomateriaali on saumattu tai hillitysti profiloitu pelti, tiili, betonitiili tai huopa. Kiiltäviä tai heijastavia materiaaleja ja käsittelyjä ei tule käyttää.

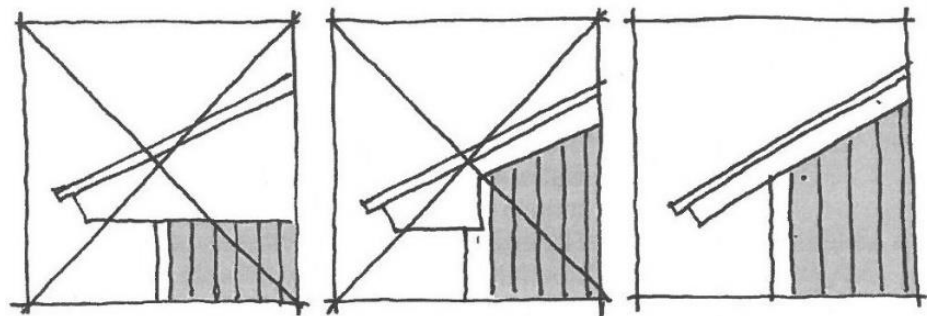
- Katon värityksen tulee olla musta, grafiitinharmaa tai tummanharmaa.
- Kattovarusteiden (mm. piiput, tikkaat, sillat, lumiesteet) tulee olla katon värisiä.

## Piharakennus

- Kattomalli on harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto.
- Kattokaltevuus on harjakatoissa 1:2,5 - 1:4 ja lapekatoissa 1:5 - 1:8.
- Kattomateriaali on saumattu tai hillitysti profiloitu pelti, tiili, betonitiili tai huopa. Kiiltäviä tai heijastavia materiaaleja ja käsittelyjä ei tule käyttää.
- Katon värityksen tulee olla musta, grafiitinharmaa tai tummanharmaa.
- Piharakennuksen katteena käytetään ensisijaisesti samaa materiaalia ja värisävyä kuin asuinrakennuksessa. Myös viherkatot ovat sallittuja.
- Kattovarusteiden (mm. piiput, tikkaat, sillat, lumiesteet) tulee olla katon värisiä.

Asuinrakennusten katto- ja räystäslinjojen tulee muodostaa rauhallinen kokonaisuus alaspäin, viljelymaiseman suuntaan laskevan rinteeseen suuntaan. Erityisesti alarinteen puoleinen katonlape tulee pyrkiä sovittamaan siten, että se laskee rinteeseen suunnassa alaspäin.

Mahdolliset aurinkopaneelit ja -keräimet tai isot antennit tulee sijoittaa ensisijaisesti muualle kuin asuinrakennusten katoille; esimerkiksi piharakennuksiin, katoksiin tai erillisiin rakennelmiin. Katolla paneelit tulee asentaa lappeen suuntaan ja ne eivät saa ulottua rakennuksen ylintä harjaa tai kattopintaa korkeammalle.



Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.

## Julkisivut

### Asuinrakennus

- AO- ja AP-korttelialueilla julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta tai rappausta. Lautaverhouksen tulee olla pääasiallisesti joko vaaka- tai pystysuuntainen. Lautaverhoilussa käytetään peittomaalausta. Mahdollisen hirsitalon tulee olla sileää hirttä ilman pitkiä nurkkaliitoksia.
- AR-korttelialueilla julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti poltettua tiiltä tai rappausta. Tiilisaumauksen tulee olla lähellä tiilen värisävyä. Julkisivuissa tai niiden osissa voidaan käyttää myös puuverhousta, joka sopii väritykseltään ja ilmeeltään tiili- tai rappauspintaan.
- Nurkka- ja ikkunautojen, listojen ja muiden yksityiskohtien tulee olla hillittyjä ja yhtenäisiä. Niiden väritys on sovitettava rakennuksen pääväriin välttämättä voimakkaita kontrastisävyjä.
- Alueen julkisivuissa suositetaan lämpimiä ja murrettuja värisävyjä. Julkisivujen materiaalit ja värityksen periaatteet on esitetty kortteleittain **liitteessä 2**.

## Piharakennus

- Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta tai asuinrakennuksen kanssa yhtenäistä materiaalia.
- Julkisivujen tulee sopia yhteen asuinrakennuksen materiaalien ja värityksen kanssa.

Rakennuksiin suoraan kiinnittyvät terassit, aitaukset ja katokset tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väritykseltään rakennuksen kanssa yhtenäiseksi.

Ilmanvaihtolaitteet, lämpöpumput, antennit ja muut tekniset laitteet tulee sijoittaa tai verhota niin, että ne eivät korostu rakennusten julkisivuissa.

## KAUPUNKIPIENTALOT, TOWNHOUSE-KORTTELI 1803

### Rakennusten sijoitus tontille

Kortteli 1803 on osoitettu kaupunkipientaloja (townhouse) varten merkinnällä AP-1. Korttelissa on yhteensä 10 tonttia, joille saa rakentaa toisiinsa kytkettyjä, yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Korttelialueen rakentamistapa poikkeaa muista alueen kortteleista erityisesti siten, että erillisten tonttien asuinrakennukset rakennetaan kiinni toisiinsa palomuurien ja muiden rakenteiden välityksellä. Palomuri perustuksineen rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajojen sisäpuolelle. Rajalinjalle muurien väliin tehdään tarvittaessa liikuntasauva. Myös piharakennukset rakennetaan kiinni naapurin rajaan ja/tai piharakennukseen.



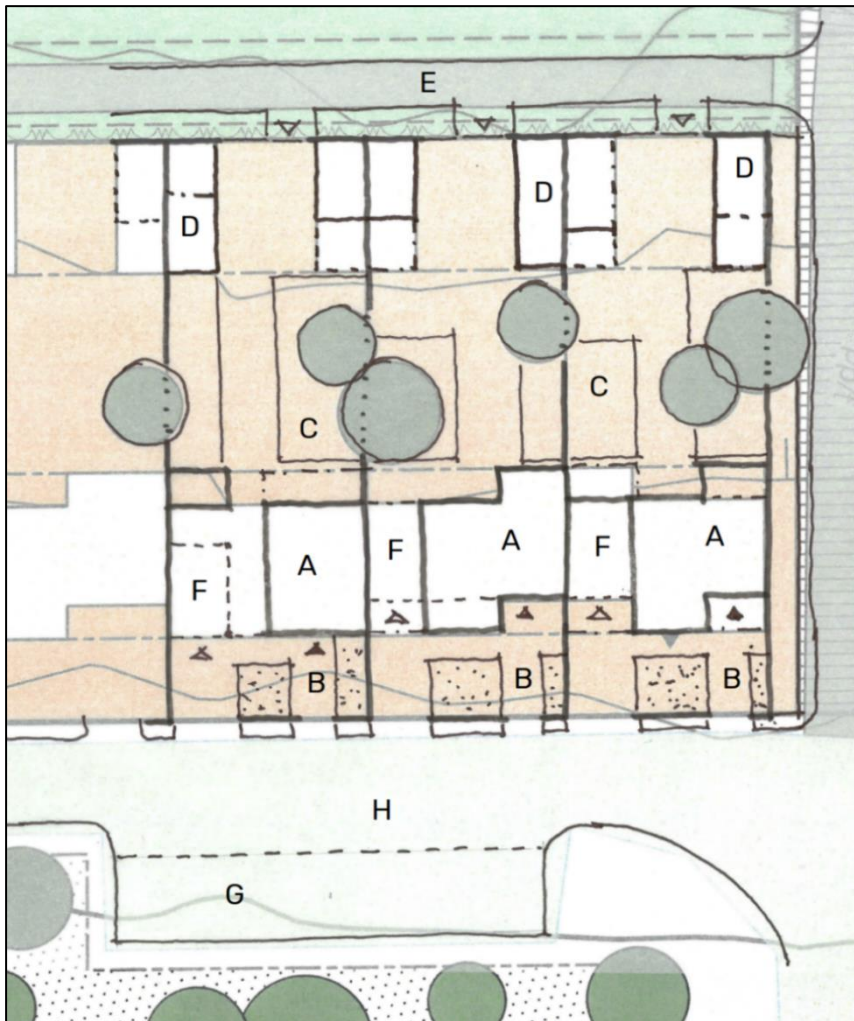
### Pihajärjestelyt, aitaaminen, autopaikat

Asuinrakennukset rakennetaan kaavan mukaisesti ylärinteen puolelle, lähelle katua ja talousrakennukset tontin takaosaan, huoltokujan varrelle. Pääsisäänkäynti asuntoon on kadun puolelta. Asuintilat sijoitetaan kahteen kerrokseen siten, että koko tontin leveys on rakennettu. Oleskelutilat ja terassit avautuvat taakse, pihapuutarhan suuntaan.

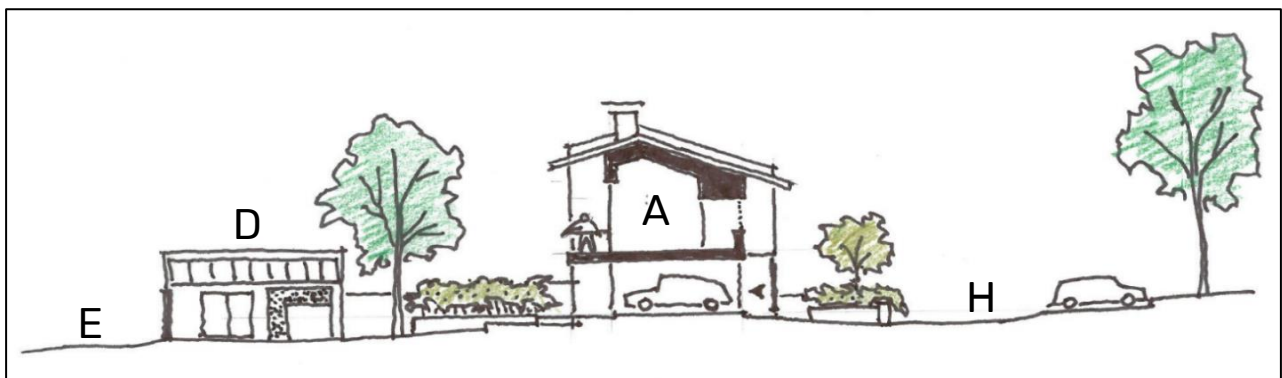
Etupiha rakennetaan kiinni katualueen reunaan. Rajaus tehdään kiveysten ja laatoituksen sekä matalien tukimuurien ja istutusaltaiden avulla. Etupihaa ei saa aidata kadun suuntaan, mutta matalat koristeistutukset ovat suositeltavia.

Tonttien väliselle rajalle saa rakentaa kivi- tai puurakenteisen aidan, jonka rakentamisesta naapurit sopivat kirjallisesti keskenään. Aidan korkeus saa olla takapihalla korkeintaan 1,8 metriä ja etupihalla korkeintaan 1,2 metriä. Aidat sovitetaan yhteen tontin rakennusten ja rakennelmien kanssa siten, että muodostuu suojattua pihatilaa erityisesti pihapuutarhan puolelle. Myös huoltokujaa vasten ja päätytonttien sivurajoille saa rakentaa korkeintaan 1,8 metriä korkean aidan, joka ilmeeltään sopii yhteen tontin rakennusten kanssa.

Asuntokohtaisista autopaikoista toinen sijoitetaan asuinrakennuksessa alakerroksen talliin tai rakennuksen läpi kulkevaan porttikäytävään. Toinen autopaikka sijaitsee kadun varren pysäköintipaikalla. Tilapäinen ajo huoltokujalle tapahtuu korttelin pohjoispuolisen pyörätien kautta. Huoltokujan varrelle tai takapihalle ei saa rakentaa auton säilytyspaikkoja.



- A Asunto
- B Sisäänkäyntipiha
- C Pihapuutarha
- D Piharakennukset, varastot
- E Huoltokuja
- F Autotalli, porttikäytävä
- G Autopaikat 10 kpl
- H Katu





## Rakennukset

Rakennusten päämateriaalina ovat vaihtelevat puuverhoukset, rappaus tai tiili. Tavoitteena on julkisivujen, materiaalapintojen ja värisävyjen vaihtelevuus. Päävärityksenä voidaan käyttää kaikkia Koivulinnan alueella käytettäviä sävyjä sekoittuneena (Liite 2).

Kattomateriaali on vapaa, mutta värityksenä on koko alueella käytettävät musta, grafiitinharmaa tai harmaa. Katon muoto ja kaltevuus voivat vaihdella, mutta kadun puoleiset räystäslinjat sovitetaan likimäärin samaan korkeuteen. Rakennusten julkisivun osien tai kattolinjojen porrastuessa tulee huolehtia palomuurien ja muun rakenteellisen palosuojauksen riittävydestä.



Etupihalla rakennusalan ulkopuolelle voi ulottaa pieniä katoksia, kuisteja, terasseja ja parvekkeita, joiden syvyys on enintään 2 metriä. Julkisivua voi porrastaa enintään 2 metriä rakennusalan rajoissa.

Takapihalla piharakennukset, varastot ja katokset sijoitetaan huoltokujan ja naapuritontin rajaan kiinni, tarvittaessa palomuurin välityksellä.



Kuvissa ohjeellisia esimerkkejä toteutuneista kaupunkipientaloista.

**LIITTEET**

1. Havainnekuva
2. Julkisivumateriaalit ja -värit