

Lieto Vanhalinna

RAKENTAMISTAPAOHJEET

28.11.2011

1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät 18.04.2008 päivättyä Liedon Vanhalinnan asemakaavan muutosta.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on luoda yhtenäistä taajamakuva, varmistaa alueelle rakennettavien rakennusten soveltuvuus muihin alueelle rakennettaviin rakennuksiin ja maastoon. Ohjeet auttavat myös ennakoimaan tulevan naapuruston yleisilmettä.

2. Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräyksissä todetaan, että asuinpientalojen korttelialueilla on noudatettava korttelialueille laadittua rakentamistapaohjetta ja korttelin yleissuunnitelmaa.

Rakentaminen alueella sijoittuu asuinpientalojen korttelialueille (AP-4). Korttelialueille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Korttelialueille saa rakentaa asemakaavassa sallitun asuinkerrosalan lisäksi enintään 32 k-m²/ asunto autotallirakennuksia.

Asemakaavassa on kaikilla asuinpientalojen korttelialueiden tonteilla rakennusalat, joille asuinrakennuksen ja autotallirakennus on sijoitettava. Rakennusaloille on merkitty rakennusoikeudet, jotka ovat korttelin 43021 rakennusaloilla 250 k-m² ja korttelin 43202 rakennusaloilla 200 k-m². Rakennusalojen sijoituksessa on otettu huomioon viereisten tonttien rakennusten sijainti siten, että rakennukset sijoittuvat vähintään 8 m päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta. Palo-osastointia ei tällöin eri tonteilla olevien rakennusten välillä tarvita.

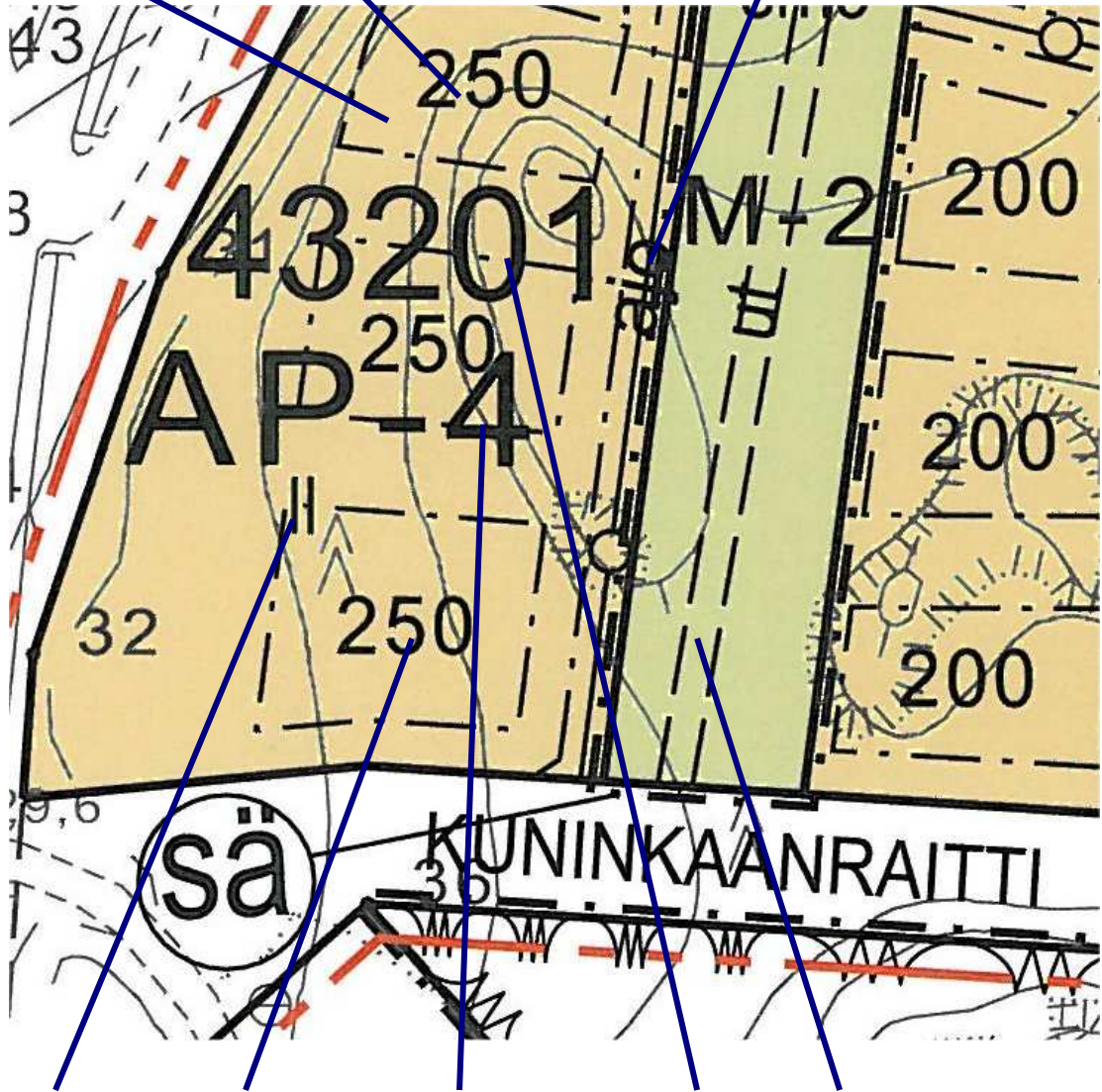
Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä, joka on asuinpientalojen korttelialueilla (AP-4) kaksi autopaikkaa / asunto.

Pihaleikkipaikkoja on rakennettava vähintään 10% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakentamatta jäivät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkoina, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Korttelin 43201 ja 43202 välissä olevalla asemakaavan metsätalousaluekaistalla (M-2) sijaitsee Hämeen Härkätien vanha linjaus. Se on asemakaavassa määritellyn alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue tai -kohde. M-2-alueella tapahtuva rakentaminen vaatii museoviranomaisen luvan.

rakennusala rakennusoikeus ajoyhteys, maanalaiselle johdolle varattu alueen osa



kerrosluku rakennusoikeus korttelialuumerkintä korttelinumero ohjeellinen ulkoilutie

Esimerkki kaavamääräyksistä tontilla

3. Rakennuslupaan liittyvät vaatimukset

Asemapiirrosta varten tontti on vaaittava siten, että asemapiirroksessa voidaan esittää tontin alkuperäiset ja muutettavat maaperän korkeusasemat vähintään 0,5 metrin käyrin. Asemapiirrokseen on merkittävä katupiirustusten mukainen kadun korkeusasema.

Maaperän laatu ja rakennusten perustamistapa tulee selvittää luotettavasti rakennuslupavaiheessa. Perustamistapaa koskevat rakennesuunnitelmat pohjatutkimuksineen tulee hyväksyttävä rakennusvalvontatoimistossa hyvissä ajoin ennen perustustöihin ryhtymistä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen palkkaamaan pätevän pääsuunnittelijan. Rakennussuunnittelijan kelpoisuuden vähimmäisvaatimus alueella on A.

4. Yhteiset alueet

SISÄISET TIET

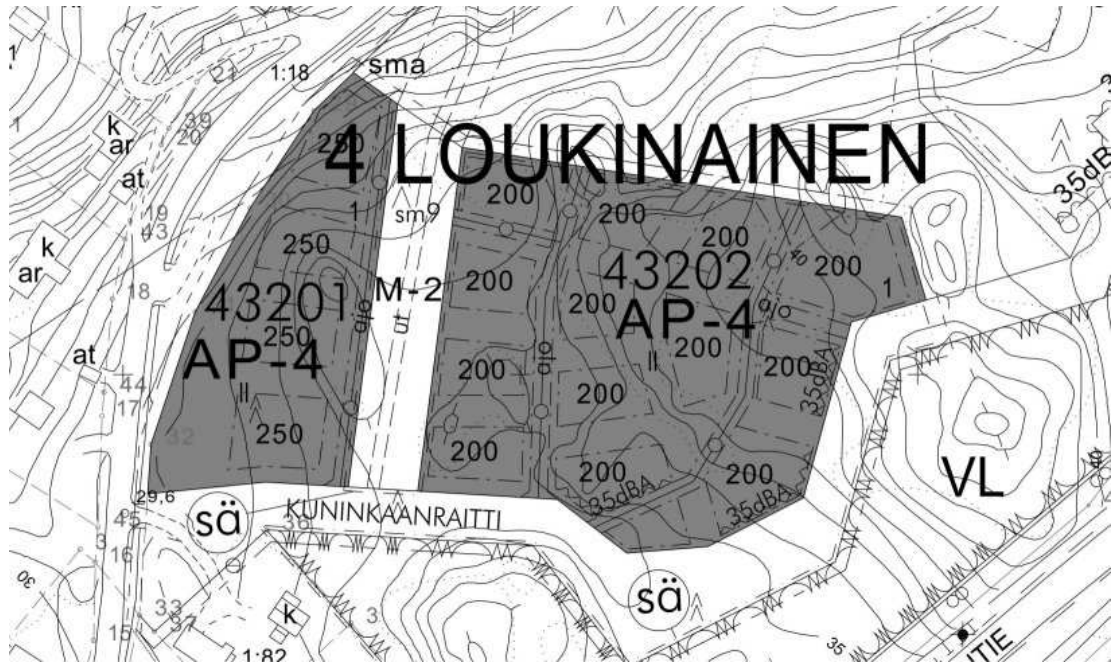
Kortteleiden sisäiset kadut ovat 3,0 -3,5 metrin levyisiä, 4 – 8 tonttia palvelevia pihakadun tyyppisiä tontteihin kuuluvia, rasitealueille sijoitettuja katuja, joilla sallitaan huoltoajo sekä ajo tonteille. Tarkempia tietoja kortteleiden sisäisistä teistä on nähtävissä alueen kunnallistekniikan ja katujen suunnitelmissa sekä korttelisuunnitelmissa ja havainnepiirustuksissa.

YHTEISET LEIKKIPAIKAT

Kortteleiden yhteisille leikkipaikoille tullaan osoittamaan tilavaraukset kortteleita ympäröivältä lähivirkistysalueelta. Näille alueille asukkailla on oikeus rakentaa yhteiseen käyttöön tulevia leikkipaikkoja.

5. Sitovat korttelikohtaiset ohjeet

KORTTELIT 43201-43202



YLEISILME

Rakennusten tulee olla yleisilmeeltään moderneja. Tontille voi sijoittaa yhden asuinrakennuksen. Rakennuksen tulee olla kapearunkoinen. Sen pitkälle sivulle saa sijoittaa erkkerin tai kuistin. Rakennukseen ei saa tehdä tornia.

Koska alue on varsin tiivis, syntyy rakennusten asettelusta ja erilaisista korkeusasemista korttelissa riittävästi monimuotoisuutta ja vaihtelua. Sekavan ja rauhattoman ympäristön välttämiseksi tulee rakennusten olla väritykseltään yhdenmukaisia ja hahmoltaan varsin yksinkertaisia.

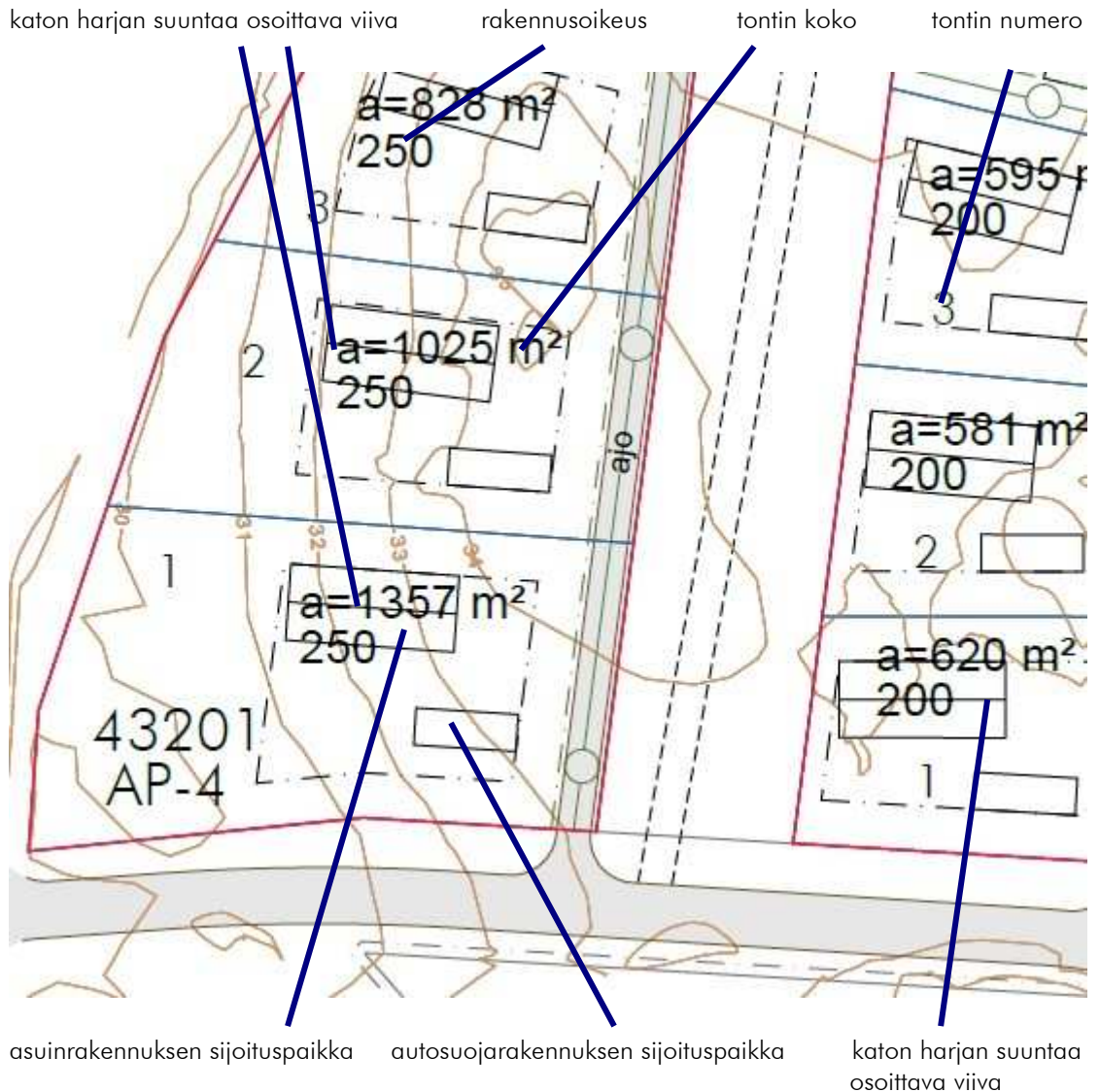
MAASTON HUOMIOIMINEN

Tiiviillä asuntoalueella piha-alueen louhinta voi muuttaa koko alueen pienipiirteistä luonnetta ja aiheuttaa maisemallista häiriötä koko naapurustolle.

Maaston muodot on otettava huomioon siten, että louhinta tehdään ainoastaan asuin- ja autosuojarakennuksen alla sekä sisääntulotiellä ja johtokaivantojen kohdalla. Rakennusta voidaan sovittaa maastoon rakennuksen sisällä tapahtuvin tasoeroin ja huonekorkeuden vaihteluin.

RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Rakennuksen sijoittelussa noudatetaan asemakaavan rakennusaloja sekä liitteenä olevaa korttelisuunnitelmaa 1:500, jossa on osoitettu asuinrakennusmassan sekä autosuojarakennuksen sijoitus ja asuinrakennuksen harjakaton suunta. Asuinrakennukset on suunniteltu rakennettavaksi yleensä tontin pohjoispuoleiseen reunaan ja autosuojarakennukset eteläpuoleiseen reunaan, jolloin oleskelupihat sijoittuvat niiden väliin tontin keskelle.



Esimerkki korttelisuunnitelman määräyksistä

KERROSLUKU

Asuinrakennukset on tehtävä rakennusmassaltaan kaksikerroksisiksi. Erilliset autosuojarakennukset tehdään yksikerroksisina.

KATOT

Kattojen muoto ja väri vaikuttavat huomattavasti rakennusten ja rakennusryhmien hahmoon. Katot näkyvät kauas myös metsäisessä maastossa, siksi kortteleissa pyritään yhtenäiseen ja selkeään kattomaisemaan, joka ei korostetusti erotu metsän sävyistä. Kattopintoihin ei saa tehdä erkkereitä, kattolyhtyjä tai muita lappeen linjaa rikkovaa rakennetta. Lapeikkunat ovat sallittuja.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, harja rakennuksen pituussuuntaan, yhtenäinen harja koko rakennuksen pituudelta samalla korkeudella. Autosuojarakennuksissa tulee olla pulpettikatto.

Asuinrakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:1,7.
Autosuojarakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:6

Katemateriaali tulee käyttää konesaumatta peltiä tai esimerkiksi Rannila Classic-peltikattoa, värisävy tumman harmaa (RR 23 tai RAL 7024).

RÄYSTÄÄT

Räystäät tulee olla pituudeltaan n. 500 – 600 mm. Räystäiden tulee olla ns. avoräystäitä. Kattokannattimien tulee jäädä näkyviin, niitä ei saa koteloida alapuolisella laudoituksella.

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Julkisivumateriaalina tulee käyttää lautaverhousa ilman nurkkalautoja. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntainen ja yhtenäinen, ts. laudoituksen suunnanvaihtoa tai laudoituksen jakamista välilistoilla ei sallita.

Julkisivuverhous tulee maalata mattapintaisella tai mattapintaiseksi muuttuvalla julkisivumaalilla, esim. keittomaalilla. Julkisivujen värityksen tulee olla liitteen 1 mukainen.

IKKUNAT

Ikkunoiden tulee olla ilmeeltään moderneja. Käytettävien välipuitteiden tulee olla kiinteitä. Ikkunoissa ei saa olla ns. valeristikoita eikä ulommaista lasia jakavia listoja.

SOKKELIT

Sokkelin pinnoitteena tulee käyttää harmaata sokkelimaalia tai sokkelipinnoitetta. Sokkelina käsiteltävä julkisivun osa ei saa missään kohdassa olla 0,7 m korkeampi.

PIHA JA VIHERRAKENTAMINEN

Piha-alueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Maaston muotoja ei pidä muuttaa esim. louhimalla kallioita tai rakentamalla pengerryksiä. Olemassa olevaa kasvillisuutta, varsinkin mäntyjä, katajia ja lehtipuita, tulee vaalia. Myös metsän pohjakasvillisuutta tulee säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon.

Säilytettävä kasvillisuus tulee aidata ja suojata työmaa-ajaksi. Rakentamisen yhteydessä tuhoutunut pohjakasvillisuus tulee korvata luonnonmukaisilla istutuksilla (esim. varvut, heinät, saniaiset) tai niitty- / ketokasvillisuudella, hoitonurmikot eivät ole suositeltavia. Täydennysistutuksissa on käytettävä etupäässä alueella luonnostaan kasvavia puulajeja ja luonnonmukaiseen viherrakentamiseen sopivia pensaita ja perennoja (jäljempänä esimerkkejä suositeltavista lajeista).

Pihoille ei saa rakentaa alueen luonnonmukaista ilmettä häiritseviä rakenteita, kuten katoksia, terasseja, kasvihuoneita, muureja, tukimuureja, aitoja tai portteja.

KATUOSOITENUMERO, KORTTELIOPASTEET JA

Tonttien katuosoitteet ovat tyyppiä Kuninkaanraitti 25 B (katunumero ja talokirjaintunnukset on varmistettava paikallisesta postista). Osoitenumerot on merkitty postilaatikkoryhmän päälle, kts. seuraava kappale. Talojen seinään, korttelin sisäiselle tielle hyvin näkyvään kohtaan tulee kiinnittää talon kirjaintunnus (A, B, C, jne) 150 x 150 mm kokoiseen polttomaalattuun metallilevyyn (harmaa RAL 7018) valkoisilla 100 mm korkeilla kirjaimilla, tekstityyppi Futura Lt Bt. Numerokyltin on oltava ulkovalon valaisema.

POSTILAATIKOT

Postilaatikat on sijoitettu kortteleissa keskitetysti ryhmään, yhteiseen telineeseen, Kuninkaanraitin välittömään läheisyyteen liittymän läheisyyteen. Postilaatikkoryhmän on toteutettu kortteleittain yhtenäisellä postilaatikkotyypillä, joka on Abloy-lukolla varustettu sekä polttomaalattu, väri harmaa RAL 7018. Postilaatikkoryhmälle on suunnitelu erillinen jalusta, joka on polttomaalattu, väri harmaa RAL 7018 tai rst-pintainen. Postilaatikat on varustetu 100mm korkeilla valkoisilla talokirjaimilla (A, B, C, jne.) ja yhdenmukaisilla vaihdettavilla nimiliuskoilla.

Postilaatikkoryhmän päällä on laatikkoryhmän levyinen 150 mm korkea polttomaalattu (RAL 7018) teräslevy, jossa on korttelin katuosoite (tyyppiä Kuninkaanraitti 25 A-D) 100 mm korkeilla valkoisilla kirjaimilla, tekstityyppi Futura Lt Bt.

JÄTEHUOLTO

Yhteiset jäteastiat sekä kierrätyspiste keräysastioineen sijoittuvat Kuninkaanraitin katualueelle. Yksittäisillä tonteilla ei saa olla omaa jäteastiaa.

LÄMMITYS

Asuinrakennusten lämmittämiseen on käytettävä jotain seuraavista lämpöpumpuista:

- Poistoilmalämpöpumppu, jolla voidaan lämmittää käyttövettä, lämmitysverkoston vettä tai tuloilmaa. Vaatii suurehkon ilmavirran. Jos ilmanvaihto kytketään pienelle esim. talvella, myös lämmönsaanti pienenee.
- Ilmalämpöpumppu. Toimii sähköllä, ja pystyy ottamaan ulkoilmasta lämpöä kylmälläkin. 10-15 pakkasasteessa hyötysuhde heikkenee kuitenkin nopeasti. Kesällä voi käyttää myös asunnon viilentämiseen.
- Ilma-vesilämpöpumppu. Siirtää lämpöenergiaa ulkoilmasta suoraan talon vesikiertoiseen keskuslämmitysjärjestelmään ja kuumavesivaraajaan.
- Maalämpöpumppu. Käytetään rakennusten ja käyttöveden lämmittämiseen. Lämpöpumpun kompressorin avulla maaperästä saatu lämpöenergia nostetaan lämmityksessä tarvittavalle tasolle ja lämpö siirretään lämmitysjärjestelmään ja lämpimään käyttöveteen.

Ilmalämpöpumppujen tai ilma-vesilämpöpumppujen ulkoyksiköt on upotettava julkisivuun ja peitettävä sopivin suojaritilöin tai muuten sijoitettava siten, että ne ovat huomaamattomia eivätkä turmele rakennuksen julkisivua.

6. Suositukset

RAKENNUSTEN VÄRITYS

Suosituksien rakennusten tehosteväreistä on esitetty liitteessä 1.

PIHA JA VIHERRAKENTAMINEN

Työmaa-aikana aidattava kasvillisuutta suojaava alue tulisi ulottaa yhtä laajalle kuin suojeltavien puiden oksisto ylettyy, näin myös juuristo tulee suojatuksi. Jos puuta ei voida aidata, tulee sen runko suojata esim. pehmusteella ja laudoituksella, joka kiinnitetään sitomalla. Juuristoalueella liikkumista raskailla koneilla tulee välttää. Jos se on mahdotonta, suojataan juuristo rakennusajaksi sidekankaalla sekä vähintään 20 cm:n kerroksella kivetöntä soraa tai hiekkaa. Kaivutyössä on varottava vahingoittamasta puiden juuria. Katkaistavat juuret on kaivettava esiin käsityövälinein. Juuret sahataan poikki kohtisuoraan. (Suositeltavaa on, ettei yli 30 mm paksuja juuria tulisi lainakaan katkoa!) Jos juuria joudutaan katkaisemaan runsaasti, saatetaan puun latvusta joutua harventamaan vastaavasti. Puiden juuristoalueella on pyrittävä säilyttämään maanpinta entisessä korkeudessaan. Jos maanpintaa puun ympärillä nostetaan yli 20 cm, on täyttö tehtävä esim. Leca-soralla tai muulla ilmavalla ja läpäisevällä materiaalilla.

Pihoille voidaan istuttaa myös omenapuita ja marjapensaita täydentämään metsän reunavyöhykettä, mutta perinteinen puutarha ei sovi alueen metsämäiseen ilmeeseen. Pihojen näkö- yms. suojiksi voidaan istuttaa vapaamuotoisia kasvillisuusryhmiä, mutta leikattavia pensasaitoja ja puurivejä tulee välttää.

Luonnollinen metsän pohja saattaa olla huonosti kulutusta kestävä, varsinkin jos kallion päällä on vain ohut pintamaakerros. Tällöin kannattaa kulutettavilla alueilla ottaa kallio esiin tai lisätä kulutusta kestävä pintakerros esim. hiekkaa, kuoriketta tai niiden sekoitusta. Asfalttia, betonia tms. sidottua kulutuskerrosta ei saa käyttää. Pihamaan kiveykset tulee rajoittaa mahdollisimman vähäisiksi ja muotoilla maaston mukaisiksi, niissä tulisi käyttää luonnonkiveä.

Pihoille ei saa rakentaa alueen luonnonmukaista ilmettä häiritseviä rakenteita kuten katoksia, terasseja, kasvihuoneita, muureja, tukimuureja, aitoja tai portteja. Pihojen valaistuksesta annetaan ohjeita korttelikohtaisten ohjeiden yhteydessä.

Pihavalaisimina suositellaan käytettäväksi julkisivuun kiinnitettäviä valaisimia (Ateljé Lyktan Ab Klippan 230, vakioväri musta) ja pollarivalaisimia (Ateljé Lyktan Ab Klippan Pollare, vakioväri musta).

Suosittelava kasvillisuus :

Suosittelavia puita: kuuset, männyt, sembrat, pihdat, koivut, pihlajat, haapa, tammi, terttuselja, omenapuut.

Vältettäviä: väriltään tai muodoltaan poikkeavat puut, esim. "hopeakuuset", punakoivu, riippamuodot ja terijoensalava.

Suosittelavia pensaita: (luonnonmukaiseen viherrakentamiseen sopivat), katajat (mieluiten kotikataja), kääpiövuorimänty, pensassembra, herukat, taikinamarja.

Suosittelavia perennoja: mustikkatyyppin metsässä viihtyvät kotimaiset luonnonperennat ja muut luonnonmukaiseen viherrakentamiseen sopivat perennat.

EKOLOGISUUDEN HUOMIOMINEN RAKENTAMISESSA

Rakennukset suositellaan rakennettaviksi lämmöneristävyydeltään vähintään energiatehokkuusluokkaan B.

Oikein sijoitettuna rakennus toimii tehokkaasti passiivisena aurinkolämmön kerääjänä, jolloin lämpö varastoituu rakenteisiin. Tätä voi edesauttaa:

- Varaamalla aurinkoiselle puolelle enemmän ikkunapinta-alaa sekä massaa passiiviseksi lämmön kerääjäksi. Huom. Varjostus lämpiminä vuodenaikoina tulee huomioida.
- Tilojen lämmitysenergian vuorokausivarastointi rakenteisiin (alapohja, välipohja, väliseinät, kiviseinät ym.): voidaan hyödyntää epäjatkuvia lämmönlähteitä (yösähkö, aurinkolämpö). Keväällä ja kesällä rakenteita voi jäähdyttää yöaikaisella viileällä ulkoilmalla.
- Myös rakennuksen sijoittelulla tontille ja kasvillisuuden käytöllä on merkitystä.

On suositeltavaa, että rakennuksen lämmitykseen käytetään muun lämmitysjärjestelmän lisänä aurinkolämmitystä. Aurinkolämmityksessä on aurinkokerääjä lämmön talteenottoon, neste lämmön siirtämiseen

käyttökohteeseen ja varaaja lämmön käyttöä varten myöhemmin. Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkokeräjäjä.

Asuinrakennuksessa tiloja suositellaan sijoitettavaksi:

- Mahdollisimman monia huoneita, erityisesti oleskelutiloja, etelään.
- Aputilat (kylpyhuone, sauna, vaatehuone, varastohuoneet) ja makuuhuoneet rakennuksen "kylmille" sivuille.
- Lämpöä luovuttavat laitteet (mm. tulisija, lämmönvaraaja) rakennuksen keskelle. Rakennukseen suositellaan rakennettavaksi tulisija.
- Rakennusta ympäröimään erilaisia puolilämpimiä tai kylmiä tiloja, kuten viherhuone, katettu terassi, pergola ja suojainen patio.
- Monitasoisessa rakennuksessa yläkertaan runsaasti lämpöä vaativat tilat kuten oleskelutilat ja alas viileät ja lyhytkestoisesti lämmitettävät tilat (sauna).
- Riittävästi kylmää ja puolilämmintä varastotilaa esim. polkupyörille tai taloustuotteille. Energiataloudellista lisätilaa saa maan alle.

7. Liitteet

LIITTEET:

- LIITE 1: RAKENNUSTEN VÄRITYS
- KORTTELISUUNNITELMAT KORTTELEISTA 43201 JA 43202
- HAVAINNEPIIRUSTUKSET KORTTELEISTA 43201 JA 43202

Lieto Vanhalinna

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Liite 1.

Julkisivuvärit 28.11.2011

RAKENNUSTEN VÄRITYS

1. Määräykset

Julkisivuverhous tulee maalata mattapintaisella tai mattapintaiseksi muuttuvalla julkisivumaalilla, esim. keittomaalilla. Julkisivujen väriytyksen tulee olla joko italianpunainen tai falunpunainen.

Vaihtoehtoina voidaan käyttää ns. perinneväreistä seuraavia:

Tikkurilan Lin-pellavaöljymaalien värikartta

Keltaiset sävyt:	LIN 300X LIN 301X LIN 303X
Harmaat sävyt:	LIN 357X

Uula-pellava- ja petrooliöljymaalien värikartta

Keltaiset sävyt:	2009 Olki 2018 Tähti 2020 Okra
Harmaat sävyt:	1512 Naava 8515 Varpu

2. Suosituks

Rakennusten tehosteväri vaihtoehdot on määritelty Tikkurilan Lin-pellavaöljymaalien värikartan mukaan. Myös muiden valmistajien pellavaöljymaaleja voidaan sävyttää vastaavaan sävyyn. Yhdessä rakennuksessa saa käyttää vain yhtä tehosteväriä.

RAKENNUSOSA MAALITYYPPI VÄRIVAIHTOEHDOT

Ikkunakarmit ja puitteet		valkoinen
Tehostesävyt;	pellavaöljymaali	LIN 341X LIN 356X LIN 301X LIN 300X LIN 332X LIN 346X
Räystäslaudat ja räystään alustat	pellavaöljymaali	LIN 341X tai 356X