

RAKENTAMISTAPAOHJE

ALILAURILA

Pientaloalue, Luolaja

Kaupunkirakennelautakunta 6.2.2024

Kaupunginhallitus x.x.2024

YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeet koskevat Luolajan (24.kaup.osa) Alilaurilan asemakaava-alueella sijaitsevaa pientaloaluetta. Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava tätä asemakaavaa varten laadittua erillistä rakentamistapaohjetta.

Asemakaavalla luodaan edellytykset täydentää Luolajan nykyistä asutusta. Alue soveltuu ympäröivään kaupunki- ja yhdyskuntarakenteeseen ja tiivistää luontevalla tavalla asutusta nykyisten pientaloalueiden, Luolajan kylärakennusten ja peltojen rajamaastossa.

Rakennusten väritystä ja julkisivumateriaaleja suunniteltaessa on lähdetty olemassa olevista asuintaloista, avoimesta maalaismaisemasta ja lähiympäristössä ennestään olevasta perinteisestä rakennuskannasta sekä kasvillisuuden tarjoamasta värimaailmasta. Väreiksi on pääasiassa valittu luonnon murrettuja sävyjä, jotka sopivat keskenään yhteen.

Rakentamistapaohjeilla täydennetään asemakaavan nro 2598 rakentamisen ohjausta. Tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja toimiva asuinalue. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

ASEMAKAAVAN YLEISMÄÄRÄYKSET:

Erillispientalojen korttelialue

Tontille saa rakentaa ainoastaan yhden asuinrakennuksen. Päärakennus, autosuoja ja talousrakennus on sijoitettava rakennusalan sisään. Talousrakennus voidaan joko yhdistää asuinrakennukseen tai rakentaa erillisenä rakennuksena. Erillisten talousrakennusten tulee olla asuinrakennukselle alisteisia. Kortteleissa 50 ja 53 auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen (at) rakennusoikeuteen lasketaan mukaan myös katokset. Autosuojaan tai talousrakennukseen voidaan liittää matalampia katoksia. Kortteleissa 50 ja 53 tonteille voidaan rakentaa enintään 6 m² suuruinen vaja, kasvihuone, tai vastaava rakennusoikeuden lisäksi. Muilla erillispientalotonteilla piharakennus voi olla 10 m² suuruinen. Rakennus voidaan sijoittaa 2 m etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennuksen sijoituksessa on huomioitava naapuritontin rakentamiselle mahdollisesti aiheutuvat rajoitukset ja paloturvallisuusriskit.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/tontti.

Leikkiin ja oleskeluun tulee varata vähintään 5% tontin pinta-alasta.

Asuinpientalojen korttelialue

Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi voidaan tehdä matalaa katettua tilaa esim. pyörien säilytystä varten.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto ja vähintään 1 vieraspaikka.

Leikkiin ja oleskeluun tulee varata vähintään 5% tontin pinta-alasta.

Jyht-merkintä

Aleksis Kiven kadun varressa rakennukset tulee yhdistää liikennemelua vastaan yhtenäisellä julkisivurakenteella. Asuin- ja /tai talousrakennuksen julkisivu jatkuu koko tontin osuudelta aitarakenteena, jonka korkeus on 1,6 m. Aita sijoitetaan 1 m sisään rakennuksen nurkkakulmasta ja rakennetaan suorassa kulmassa kohti tontin rajaa. Aita on väritykseltään, materiaaliltaan ja ulkoverhouksen suunnaltaan samanlainen tontilla olevan rakennuksen kanssa. Rakenteeltaan aita on kaksipuolinen, sokkelilla ja anturaperustuksella varustettu. Aitaa tulee rakentaa umpinainen huoltoportti.

Esteettömyys

Alilaurilan alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Puutarhamainen etupiha-alue (ideakuvat liitteenä)

Tontille saa rakentaa ajoa varten enimmillään 4m leveän ajoyhteyden ja lisäksi 1m leveän käyntiyhteyden. Muilta osin alueen yleisilmeen tulee olla puutarhamainen, monilajisesti istutettu / kylvetty. Etupiha-alueelle istutetaan 1-3 pienikokoista puuta. Nurmetus hallitsevana kasvillisuutena ei täytä alueen vaatimusta. Nurmikkoa voi olla puolet etupihan alueesta. Aluetta ei saa aidata kadun suuntaan, vaan etupihat toimivat kaupunkikuvallisena tekijänä. Sisemmäksi etupihalle saa kasvillisuuden sekaan rakentaa pienialaisen, maasta mitattuna harjakorkeudeltaan enintään 3 m korkean avoterassin tai vastaavan oleskelualueen ja matalia istutusaltaita tai viljelylaatikoita.

Hulevedet

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon yhtenäisiä istutusalueita. Ensisijaisesti hulevesiä tulee kerätä ja ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön huomioiden rakenteiden kuivatus. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla mahdollisimman pitkään ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysvaatimus kortteleiden 50 ja 53 tonteilla on $0.5\text{m}^3/100\text{m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Kortteleiden 41, 43, 48, 51 ja 52 tonteilla viivytysvaatimus on $1\text{m}^3/100\text{m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Talousrakennusten mahdollisten hulevettä viivyttävien viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Pihojen pysäköinti- ja kulkuväylillä käytetään vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittely.

Aleksis Kiven kadulta valuvien hulevesien ohjaus pyritään järjestämään katualueella. Maakaasujohdon sijainnin vuoksi katualueen avo-ojan luiskat voivat ulottua läheisten tonttien puolelle.

Pihasuunnitelma

Suunnitelma esitetään rakennuslupavaiheessa. Viherakentamisen ja hulevesien käsittelyn ja ohjaamisen voi esittää samassa suunnitelmassa.

Tonttijako

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

RAKENNUKSET

Asemakaavassa asuin- ja talousrakennusten sijoittelun pääperiaatteet on merkitty rakennusala ja osalla tonteista myös harjan suuntaa koskevin kaavamerkinnöin. Nuolella on osoitettu, milloin asuinrakennus tai talousrakennus on sijoitettava kiinni rakennusalan rajaan. Talousrakennus voidaan joko yhdistää asuinrakennukseen tai rakentaa erillisenä rakennuksena. Autosuojaa tai talousrakennusta voidaan jäsentää tai jatkaa matalammalla katetulla ulkotilalla. Lasikuistit ja viherhuoneet ovat suositeltavia, kunhan kokonaisuus on hillitty.

Alueen rakennusten julkisivuissa tavoitellaan yksinkertaisuutta ja pelkistettyä, koristelematonta ilmettä. Valittua materiaalia tulisi käyttää yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen. Puujulkisivuissa sallitaan vain vaaka- tai pystylaudoitus, ei erisuuntaisia laudoituksia. Hirsijulkisivu sallitaan, mikäli hirret ovat suorapintaisia ja maalattuja sekä nurkat lyhennettyjä ja laudoitettuja. Tiilijulkisivuissa saumauksen tulee olla samanvärisen tiiliverhouksen kanssa

ASUINRAKENNUKSET

- Kerrosuku: - I
- Julkisivut: - II(2/3), Aleksis Kiven kadun puoleisilla tonteilla
- materiaali: puu, rappaus tai tiili
- yksi yhtenäinen päämateriaali ja -väri läpi julkisivun
- julkisivun värit: murretut sävyt viereisen värikartan mukaan
- Katto: - kts. seur. sivu



TALOUSRAKENNUKSET

- Kerrosuku: - I
- Julkisivut: - Asuinrakennukseen liitetyn talousrakennuksen ulkoseinien on oltava samaa materiaalia. Erillinen talousrakennus voi olla myös puuta. Väritys on samaa sävyä tai hieman tummempi kuin asuinrakennuksen väritys.
- Katto: - kts. seur. sivu

KATTOMUODOT JA –KALTEVUUDET SEKÄ VÄRIT

Asuinrakennukset

Kattomuotoina sallitaan harjakatto; joko symmetrisenä tai epäsymmetrisenä.

Symmetrisen harjakaton kattokaltevuus voi olla 1:1,5...1:3, epäsymmetrisellä 1:1...1:3.

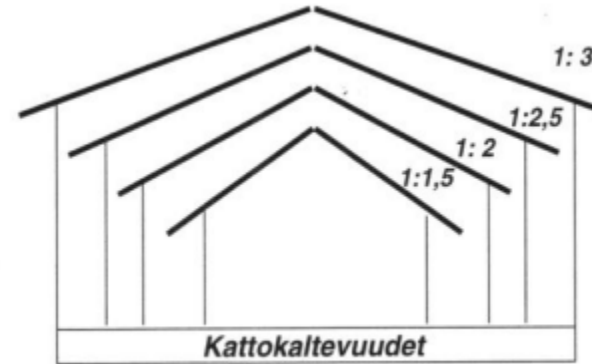
Katteen väri: tummanharmaa

Talousrakennukset

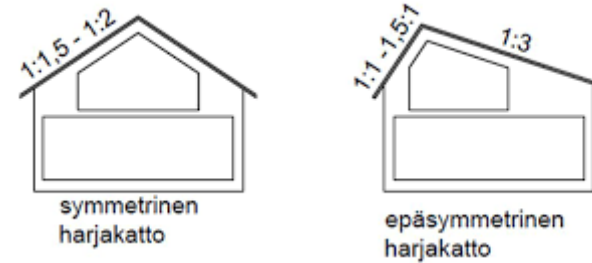
Kattomuotoina sallitaan symmetrinen harjakatto tai pulpettikatto

Talousrakennusten kattona suositetaan viherkattoa

Katteen väri: tummanharmaa



Kattokaltevuus-esimerkit kerrosluvun II(2/3) rakennuksessa:



RAKENNUSTEN SIIJOITUS, KORKEUSASEMOINTI JA PERUSTUS

Tontit rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla katu- ja puistoalueisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavista maatyöistä vastaavat tonttien haltijat. Tontin nurkkapisteiden, pihan ja sokkeleiden korkeusasemat määräytyvät katu- ja puistoalueiden sekä naapuritonttien korkeusasemien mukaan. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti maaston kallistuksilla. Pohjatutkimuksen yhteydessä tonttien pintakorkeusasemat on vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritonteille ja katu- ja viheralueen puolelle.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksista pois päin viettäväksi, jolloin rakennuksen sokkelin ja maanpinnan rajakohta on (painumat huomioiden) n. 40 cm tonttikatua ylempänä. Minimikallistus on rakennuksista pois päin 5 %, eli yhden metrin matkalla kallistus on vähintään 5 cm. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, niitä hallitaan ja johdetaan kaavamääräyksen mukaisesti. Myös rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Tontin hulevesien käsittely on esitettävä joko asemapiirroksessa tai erillisessä hulevesi- tai pihasuunnitelmassa.

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota katukorkojen, naapureiden korkeuksien, rakennusten lattiakorkojen sekä pihan pintojen toisiinsa sovittamiseen. Tämä on erityisen tärkeää tonttien rajoilla, jotta pihosta muodostuu luontevia kokonaisuuksia. Rakennukset on sovitettava tontille siten, että vältetään merkittäviä maaston muokkauksia (leikkauksia ja pengerryksiä) pihassa. Vierekkäisten tonttien rakennusten korkeusasemia on sovitettava toisiinsa. Korkeusasemia määriteltäessä on otettava huomioon maan luonnolliset pinnanmuodot, katukorkeudet ja pintavesien virtaukset. Koska katu toimii tulvareittinä, pihat rakennetaan katutasoa korkeammalle. Pihakorko on oltava tontin rajalla liittymän kohdalla vähintään n. 10 cm korkeammalla kuin katutaso. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin koko tontin rakentamisen sopeutuminen ympäristön korkeusasemiin.

Tontin pintamuotoja suunniteltaessa on myös otettava huomioon, että esirakentamattomat osat tulevat painumaan tarvittavien täyttöjen seurauksena. Painuminen on otettava huomioon pihan yksityiskohtien ja piha-alueen liittymäkohtien suunnittelussa. Myös vesi- ja viemärijohtojen suunnittelussa tulee pehmeän maaperän aiheuttama painumariski ottaa huomioon.

Luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet on huomioitava maa-ainesten tulevassa käytössä muualla. Kohteesta poistettavaa maa-ainesta voidaan toimittaa ainoastaan sellaiselle vastaanottajalle tai sellaiseen kohteeseen, missä on lupa arseenipitoisuuden kynnysarvon ylittäneen massan vastaanotolle tai hyödyntämiselle. Asiasta on oltava yhteydessä Hämeen ELY-keskukseen hyvissä ajoin ennen massojen toimituksia.

TONTTILIITTYMÄ JA AUTOPAIKAT

Asemakaava määrää jokaisen erillispientalotontin yhteyteen rakennettavaksi yhden autopaikan. Autopaikkaa suositellaan sijoitettavaksi autotalliin tai -katokseen. Tontit on mitoitettu pääosin yhdelle autolle, joka ajetaan pihaan ja peruutetaan pois. Toiselle autolle mahdollinen paikka on autotallin/-katoksen edustalla niin, että autot ovat parkkeerattuna peräkkäin. Liikenneturvallisuuden takaamiseksi autopaikalta tai tonttiliittymästä tulee olla hyvät näkymät katualueelle.

MAAKAASUJOHTO Aleksis Kiven kadun varrella

Loimua Oy suoritti koekaivauksia maakaasujohdon tarkan sijainnin määrittämiseksi. Koekaivauksien perusteella maakaasujohto sijaitsee lähimmillään noin yhden metrin päässä kaavoitettavan alueen rajasta. Koekaivauksien yhteydessä maakaasujohdon päälle lisättiin maakaasujohdon apupaaluja johdon sijainnin havainnollistamiseksi tuleville rakentajille.

- Jos maakaasujohtoa reunustavilla tonteilla tehdään maanrakennustöitä alle viiden metrin etäisyydellä maakaasujohdosta, on rakentajan oltava yhteydessä Loimuaan.

JÄTEHUOLTO

Jätehuolto tulee järjestää tonttikohtaisesti tai niin, että kahdella naapuritontilla on tonttien rajalla yhteinen keräyspiste. Keräysastia(t) sijoitetaan autokatoksen yhteyteen tai erilliseen jätekatokseen, mikä on kooltaan enintään 2m² ja mikä voi sijaita kadunpuoleisella istutettavalla tontin osalla. Jätekatoksen ulkonäössä tulee huomioida yhteneväisyys tontin muiden rakennusten kanssa.

Tontilla saa kompostoida puutarha- ja biojätettä lämpöeristetyssä kompostorissa. Kompostori on rakennettava sekä hoidettava siten, että haittaeläimet eivät pääse siihen, eikä kompostoinnista aiheudu roskaantumista, haittaa terveydelle, ympäristölle tai lähimaisemalle.

ENERGIARATKAISUT

Energiatehokkuus on tärkeä tavoite uuden asuintalon rakentamisessa: mitä parempi energiatehokkuus, sitä vähemmän rakennuksessa tarvitaan ostoenergiaa ja sitä pienemmät ovat niin asumiskustannukset kuin asumisen ilmastovaikutuksetkin. Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

Rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpö- ja maakaasuverkkostoon. Tavoitteena on, että kaukolämmön hyödyntäminen yhdistetään hyvään lämmöneristystasoon sekä uusiutuvien energialähteiden ja hukkalämmön hyödyntämiseen siten, että rakennuksen lämmitysjärjestelmä on kokonaisuutena mahdollisimman energiatehokas ja vähäpäästöinen. Energiatehokkaita lämpöpumppuratkaisuja, lämmön talteenottoa poistoilmasta sekä aurinkolämmön hyödyntämistä suositellaan vähentämään ostoenergian kulutusta ympärivuotisesti.

Aurinkoenergiaa suositellaan hyödyntämään myös passiivisesti sähkövalaistus- ja lämmitystarpeen pienentämiseen. Huoneiden sijoittelu, ikkunoiden ilman-suunta ja pinta-ala, ikkunalasien auringonsäteilyn läpäisevyys (g-arvo) ja

rakennuksen energiatehokkuus vaikuttavat auringonsäteilyn hyödyntämismahdollisuuksiin. Liiallinen auringonsäteily sisätiloissa heikentää viihtyvyyttä ja lisää jäähdytysenergian kulutusta, joten rakennuksen aurinkosuojauksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

RAKENNUKSEN ELINKAARI

Käytettyjen rakennusmateriaalien ja -tuotteiden osuus talon elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä muodostuu sitä suuremmaksi, mitä energiatehokkaammasta rakennuksesta on kyse. Puurakentamista suositellaan hiilen sitomisen näkökulmasta, muiden rakennusmateriaalien osalta tulisi valita vähäpäästöisiä tuotteita. Kierrätettyjä rakennusmateriaaleja olisi hyvä hyödyntää mahdollisuuksien mukaan. Pohjoismaisen ympäristömerkin eli Joutsenmerkin kriteerit täyttävien rakennustuotteiden hyödyntäminen on yksi tapa pienentää valittujen rakennustuotteiden ilmastovaikutuksia.

AITAAMINEN

Aleksis Kiven kadun varrella olevilla tonteilla on kaavamerkintä yhtenäisestä 1,6 metriä korkeasta julkisivusta. Aita liittyy näin ollen yhtenäisenä katkeamattomana rakennusten julkisivuihin ja saadaan sijoitettua kauemmaksi katualueella olevasta maakaasujohdosta. Liian pitkien yhtenäisten julkisivujen rytmittämiseksi, aita sijoitetaan 1 m sisään rakennuksen nurkkakulmasta ja rakennetaan suorassa kulmassa kohti tontin rajaa. Aita on kaksipuolinen ja sokkelilla sekä anturaperustuksella varustettu ja sen pintamateriaali ja väri on sama kuin tontilla olevan rakennuksen. Aidan päälle asennetaan viisto kate samasta materiaalista ja väristä kuin rakennuksen katto.

Etupihan puoleisia kadun ja tontin välisiä rajoja ei aidata. Muilta osin tontit rajataan puu- tai pensasaidoin. Puistoon tai muinaismuistoalueelle rajautuvilla tonttirajoilla sallitaan ainoastaan pensasaita. Puuaita on pystyrima- tai lauta-aita, jonka korkeus on enintään 1,2 m. Aidan väriksi valitaan asuinrakennuksen tai talousrakennuksen väri tai näitä vaaleampi sävy.

PIHOJEN JA VIHERALUEIDEN KASVILLISUUS

Pihoille istutetaan monilajista kasvillisuutta suosien mm. satoa tuottavia kasveja, niittykasveja ja kukkivia pikkupuita. Pensasaidoiksi istutetaan enimmäkseen kaksi metriä kasvavia pensaita.

Ystävänpuisto on rauhoitettu muinaisjäännösalue rauta- ja historialliselta ajalta. Alueelle perustetaan niitty ja sen läpi kulkevat polut toteutetaan maanpintaan kevyesti sorastamalla tai puupurulla. Puiston väylillä ei ole talvikunnossapitoa.





Liite x Puutarhamaisen etupihan ideakuvat

