



Rakentamistapaohjeet 668

Sinitaipaleen eteläosa

21.2.2017 päivättyyn 668 ak/akm
asemakaavan III muutosehdotukseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nämä
rakentamistapaohjeet 24.4.2017
asemakaavan hyväksymisen yhteydessä

Rakentamistapaohjeet 668, Sinitaipaleen eteläosa

korttelit 28, 66-77, 80-84

Rakentamistapaohjeiden päämääränä on saada muodostettua yhtenäinen ja viihtyisä asuinalue. Alueella on kiinnitetty erityisesti huomiota asuinympäristöön ja pihojen liittymiseen ympäröivään luontoon. Rakennusten väritys vaalenee rannasta pois päin.

Rakentamistapaohjeisiin on ensin kirjattu kaikkia tontteja koskevat ohjeet. Näiden jälkeen on alueittain (A, B, C) numerojärjestyksessä korttelikohtaiset ohjeet. Ohjeet ja liitekartta selventävät toisiaan. Päämäärän saavuttamiseksi tekstiä on havainnollistettu esimerkin omaisin kuvin.

Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys, jossa ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaisilta tonteilta on kustakin yksi kairaus ja siitä perustamislautaus.

Tonttien rakentamista koskevat ohjeet

Yleistä

Rakennusten sijoittelulla voidaan hyödyntää tontin pienilmastolliset olosuhteet mm. suojaamalla oleskelupiha pohjoisen tuulilta ja samalla hyödyntämällä etelästä tuleva lämpö. Rinteessä sijaitsevalla tontilla voi rakennuksilla, rakenteilla tai kasvillisuudella estää kylmän ilman valuminen oleskelu- tai leikkialueille. Myös sisätilojen toimintojen sijoittamisella voidaan vaikuttaa mm. energiankulutukseen.

Mikäli naapurukset haluavat tehdä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttävissä olevia poikkeuksia esim. rakentaa rakennuksia yhteen tai poiketa luonnollisista maankoroista keskinäisillä rajoillaan on se mahdollista vain, jos tekee naapurin kanssa kirjallisen, piirroksin havainnollistetun sopimuksen muunlaisesta ratkaisusta, ja sen rakennus- ja hoitokustannusten jakaantumisesta. Yhteisistä rakennuksista muodostetaan rasite kiinteistörekisteriin, ellei rajalla ole palomuuria. Värityksistä ei ole mahdollisuutta poiketa.

Kaava-alue on jaettu kolmeen osa-alueeseen A, B ja C. Alueet on esitetty liitekartalla. Korttelikohtaiset ohjeet ovat numerojärjestyksessä tämän ryhmittelyn sisällä. Kaksi korttelia (67 ja 68) jakautuvat eri osa-alueisiin, ja kortteli 28 kuuluu osittain toiseen kaava-alueeseen, joten niiden kohdalla käytetään lisäksi tonttinumerointia.

Rakennuslupakuviin tulee liittää:

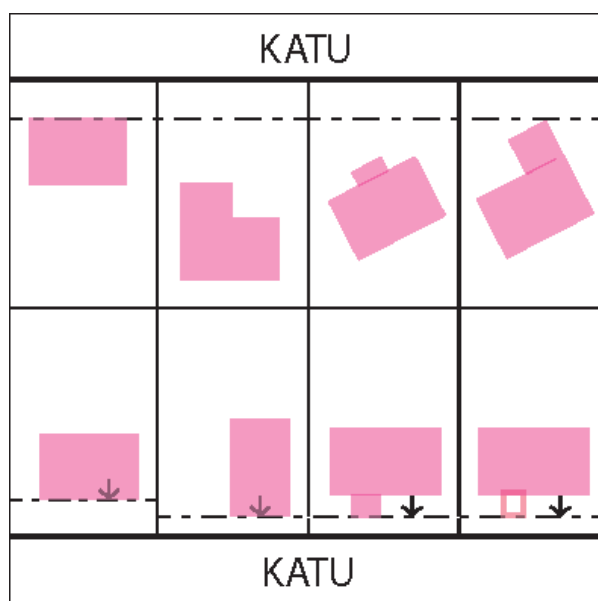
- leikkauspiirustus, jossa katu, piha ja rakennukset sekä mahdolliset jätettävä puusto, puurivi ja istutettava alueen osa
- katujulkisivu, jossa myös viereisten tonttien rakennukset, puisto tai katu
- pihasuunnitelma alueilla A ja B

Rakennusten julkisivujen tulee olla valmiit, kun kiinteistöllä suoritetaan käyttöönottokatselmus. Pihojen tulee olla valmiita ja suunnitelmien mukaisia, kun kiinteistöllä suoritetaan loppukatselmus.

Kaivu- ja rakennusalueiden viereiset puut on suojattava kolhiintumiselta yhtenäisellä aidalla tai jokainen runko erikseen pystylaudoin. Mikäli lehvästön kattamalla alueella ei ole tarve liikkua työkonein tai säilyttää rakennustarvikkeita, suojaukset eivät ole tarpeen. Kaivutyöt ei saa ulottua juuriston (=lehvästön koko) alueelle.

Rakennukset

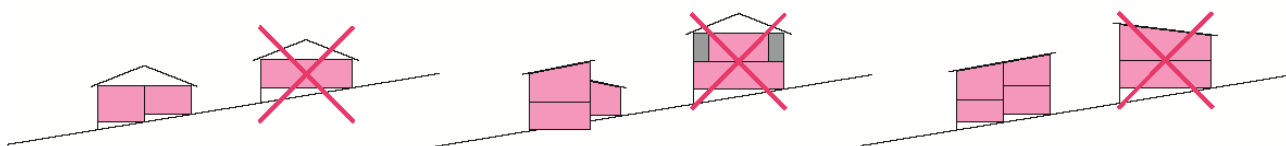
Sijoitus



Rakennukset tulee pääasiassa suunnata suorakulmaisesti kadunvastaiseen rajaan nähden. Jos katulinja ei ole järkevä suuntaus, tulee sijoituskulma valita naapuruston tai maaston mukaan. Rakennuksen sijoituspaikka on vapaasti valittavissa, ellei sitä ole kaavakartalla nuolin määrätty. Harjan tai katon lappeiden suunnan voi valita.

Autotallin ja/tai -katoksen tulee sijaita vähintään kuuden (6) metrin päässä kaavallisesta katualueen reunasta, vaikka nuolella olisi osoitettu lähempänä oleva rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Nuolella tarkoitetaan, että päärakennuksen jokin sivu tai sen osa on tässä rakennusalan rajassa kiinni. Jos tontille on osoitettu t-rakennus-ala, tulee autotallin ja/tai -katoksen sijaita sillä.

Julkisivut ja värit



Rakennukset tulee pääasiassa maastouttaa tasoeroihin olevan maaston mukaisiksi, jotta turhilta luiskilta ja pengertämisiltä vältetään.



I ja II-kerroksisissa rakennuksissa maanpäällisen, näkyvän sokkelin enimmäiskorkeus on yksi (1) metri. Tätä korkeammat sokkelit ja osittaiset (2/3k I) kellarikerrokset tulee mahdollisuuksien mukaan verhota muun seinäverhouksen tapaan tai siten, että värityksen kontrasti ei ole suuri. Rakennusten ulkopintamateriaali voi olla tiili, rappaus ja/tai laudoitus. Hirsipinta on mahdollinen liitoksella, jossa seinälinjan yli tulee vain nurkkalauta. Vinolaudoituksia ei sallita. Mahdollisessa tiilivuorauksessa ja sen elementtijäljitelmissä tiilen ja laastin tulee olla samanväriset.

Rakennusten korkeudet

Asuinrakennusten enimmäisharjakorkeudet ovat päällekkäin sijoittuvien tilojen alimman lattiakoron päälle:

- 7 metriä, kun toteutuva kerrosluku on I
- 10 metriä, kun toteutuva kerrosluku on 2/3k I, I u2/3 tai II

Talousrakennusten enimmäiskorkeus on 5 metriä.

Kellari

Kokonainen maanalainen kellarikerros voidaan rakentaa, jos rakennuksen korkotaso Ruotsalaisen vedenpinnasta täyttää rakennusjärjestyksen ehdot. Jätevedet tulee tarvittaessa hoitaa kiinteistökohtaisella pumppaamolla.

Kiinteistökohtaiset pumppaamot

Kunnallisen viemärintitasen alapuolelle rakennettavien viemärintien jätevedet tulee pumpata kiinteistökohtaisella pumppaamolla kunnalliseen verkostoon.

Vesikatto

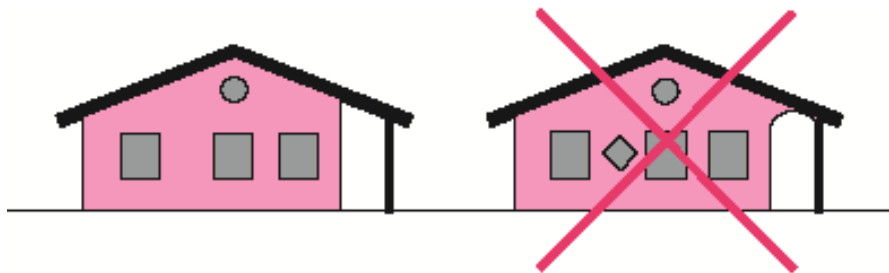
Kattokaltevuuden tulee olla tavanomaisissa harjakattoisissa rakennuksissa 1:2,5. Poikkeavissa ratkaisuissa kattokaltevuus on vapaa. Vesikaton kullekin lappeelle sallitaan yksi uloke.

Massoittelu



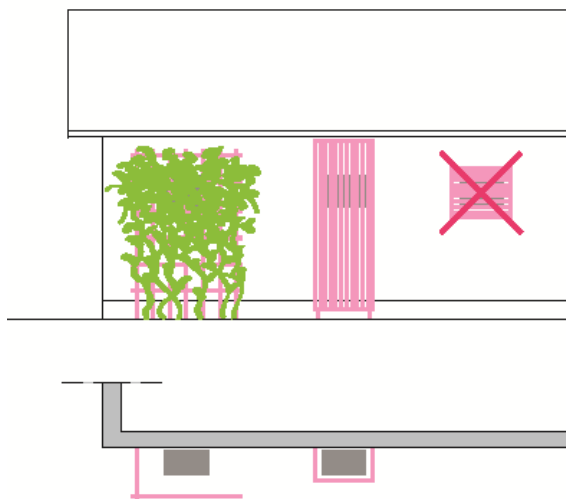
Rakennusten päämassan nurkkien tulee olla 90 astetta.

Aukotus



Rakennusten aukotusten tulee olla 90 astetta. Poikkeus on sallittu vesikattoa myötäilevissä aukoissa. Lisäksi kussakin rakennuksessa voi olla yksi erikoisikkuna.

Laitteet



Ilmalämpöpumput ja muu vastaava tekniikka kanavistointeen tulee näkösuojata julkisivuun sopivan värisin korkein ilmavin aidantein. Rakenne voi olla saranoitu huollon helpottamiseksi ja sen ilmettä voi keventää/täydentää köynnöskasvein. Ilman suojausta laitteet tulee sijoittaa takajulkisivulle.

Piha ja aitaaminen

Pengerrykset

Luonnolliset maankorot tulee säilyttää ilman pakottavaa syytä, joka on muunlaisen ratkaisun puuttuminen. Poikkeukset ovat kortteli k 66 t 1-4 sekä k 74 t 1, joissa tulee suorittaa täyttöä siten, että alimman lattian korko suhteessa Ruotsalaisen vedenpintaan vastaa rakennusjärjestyksen vaatimuksia.

Viheralueisiin tai katuihin rajoittuville tonttien rajoille ei saa tehdä pengerryksiä. Mahdolliset oleskelu- ja pelialueet tulee rinnetonteilla terassoida maahan upottaen, ei täytemaalle.

Naapurusten keskeisillä rajoilla poikkeaminen on sopimusasia (ks. Tonttien rakentamista koskevat ohjeet > Yleistä)

Raja-aidat

Aitaaminen tulee tehdä vähintään kadun- ja viheralueiden vastaisilla rajoilla. Aitaaminen osoittaa yksityisalueen rajan, jolloin yleisillä alueilla kulkija ei kulkeudu vahingossa pihoihin, ja toisinpäin tontin toiminnot eivät laajene yleisille alueille.



Mahdolliset korttelien sisäiset aitaamiset (ks. liitekartta) on sovittava rajanaapurien kanssa. Mahdollisen tiheän lauta-aidan värin tulee olla naapurusten rakennusten väreistä johdettu. Harvassa lauta-aidassa tulee olla muuten luontoon sopiva tai tummahko väri. Alueen aitatyyppien enimmäiskorkeus on 1,2 m. Pensasaita voi olla enintään 2 m.

Lemmikkieläimille tarvittava tiheä suojaus tulee tehdä jäykällä metalliaidalla, jonka korkeus voi olla enintään 2 m. Matalampi suojaus voidaan tehdä metalliverkolla, mutta se tulee sijoittaa pensas- tai puuaidan sisäpuolelle.

Määrätyn harvan lauta-aidan lisäksi voi näkösuojaksi istuttaa erikorkuista kasvillisuutta aidan tuntumaan luonnollisella sijoittelulla.

Määrätyn pensasaidan ei tarvitse olla leikattavaa lajia. Istutusetäisyydessä rajoista tulee huomioida kasvutapa.

Viitteellinen rajausta voi olla pelkkiä tolppia muutaman metrin välein tai lisäksi esim. köysi tai kettinki. Tumma väri. Näkösuojaa voi luoda luonnollisesti sijoitetulla kasvillisuudella.

Oleskelualueiden näkösuojat



Suojaisia oleskelupaikkoja voidaan muodostaa helpoiten rakennusten yhteyteen. Oleskelupaikan suojaksi saa rakentaa enintään 2 metriä korkean aidanteen. Aidanteen tulee sijaita vähintään 2 metriä naapurin rajasta.

Portaat



Jyrkimpiin tontin kohtiin saa tehdä portaat, joiden yhtenäinen porrassyöksy on enintään kymmenen (10) askelmaa.

Valaistus

Valaistus ei saa olla häiritsevän kirkas eikä se saa aiheuttaa häikäisyä ulkopuolisille.

Hulevedet

Kaupunki kaivaa kaavaan merkityt avo-ojat hulevesireiteiksi. Tontin haltijan tulee pitää oja avoimena ja virtauskelpoisena. Ojan voi hyödyntää puutarharakentamisessa mm. levantäen sen allasmaiseksi. Ojissa ei välttämättä tule virtaamaan vettä ollenkaan. Ojaan ei saa pumpata vettä.

Katuliittymät

Katuliittymiin saa käyttää enintään 6 metriä tonttia kohden. Tontilla saa olla vain yksi ajoneuvoliittymä. Rumpuputken tulee olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm. Putken ja sen asennuksen tekee ja maksaa katuliittymän tarvitsija. Korttelin 82 tonttien 1-4 sekä korttelien 83 ja 84 katuliittymät kaupunki tekee valmiiksi.

Jätehuolto

Kiinteistökohtaisille jäteastioille on rakennettava suoja-aitaus tai ne on sijoitettava näkösuojattuun paikkaan esim. pensaikkoon (etäisyys rakennuksiin 4m, naapurin raja 4m ja naapurin rakennuksiin 8m). Erilliset kiinteistökohtaiset jätekatokset on kielletty, jotta jätehuolto ei korostu.

Kiinteistökohtainen kompostori on suositeltava (etäisyys naapuriin 5m). Haravointi- ja kasvijätteet tulee käsitellä omalla kiinteistöllä tai toimittaa jäteasemalle.

Alueelliset/korttelikohtaiset jätepisteet ovat mahdollisia kaavassa niille osoitetuille alueille (etäisyys rakennuksiin 8m). Jätepisteiden rakentaminen ja huolto on kunkin alueen asukkaiden vastuulla.

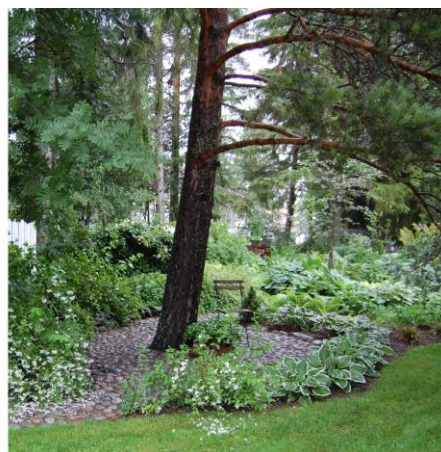
Etäisyysvaatimuksista on tarkemmin rakennusjärjestyksessä.

Alue A (liitekartalla vihreäpilkullinen rasterointi)**korttelit 67 (tontit 8,9), 68 (t 3-5), 69-71, 73-76****Rakennukset**

Rakennusten tulee olla tummia punaisia, ruskeita tai harmaita. Vaaleita värejä ei saa käyttää. Katteen tulee olla tummanharmaa ja heijastamaton.

Piha

Rakennusten, katettujen terassien (max 50 m²), kulkuväylien, avokallioiden ja suojeltavien alueiden ulkopuolelle jäävälle alueelle tulee jättää/istuttaa paikalle tyypillistä puustoa 1 kpl/75 m². Jätettävän puuston määrä tulee olla vähintään 2/3 vaaditusta kokonaismäärästä. Korvaavien puiden tulee olla istutettaessa vähintään kahden (2) metrin korkuisia juuristoa lukuun ottamatta. Puuston tulee olla eri-ikäistä, jotta ei tule vaihetta, jolloin kaikki puut pitäisi kaataa yhtä aikaa. Puumäärästä 20 % voi olla muuta puustoa esim. hedelmäpuita. Tarkoituksenmukaisin osin (juuristo, runko, lehvästö) tulee säilytettävät puut suojata rakentamisen ajaksi. Puusto on tarkoitettu suojaamaan aluetta tuulelta, ja luomaan paikan henkeen sopivaa maisemaa.



Mahdollinen nurmialue tulee tehdä pehmein rajauksin ja mieluiten tontin keskiosaan. Mahdolliset rivimäiset istutukset eivät saa näkyä järvelle.

Nurmikon sijaan suositellaan kunttaa. Havupuuvaltaiselle happamalle maalle sopii esim. havut, rodot, atsaleat, hortensiat, angervot, kanervat sekä pensasmustikat ja -puolukat. Aluskasvillisuudeksi näille sopii varjoyrtti, pikkutalvio, taponlehti, vanamo ja oravanmarja. Kosteampiin ja varjoisimpiin paikkoihin sopii saniaiset, kultatyräkki ja tarha-alpi. Kuivemmille maille sopii erilaiset heinät.

Rantojen s-8 -alueelle voi tehdä kivetyn polun ja puu- tai luonnonkiviportaait, joiden enimmäisleveys on yksi (1) metri.

Istutettava alueen osa

Istutettavaksi osoitetulle tontin osalle tulee säilyttää/istuttaa vapaavalintaisesti puita vapaaseen muodostelmaan siten, että ne kuitenkin rajaavat pihaa vähintään puolen tontinrajan matkalta. Puilla on tarkoitus rajata katutilaa luonnollisesti olematta suora rivi. Kasvillisuus myös vähentää rakennusten välistä kaikua.

Aitaaminen

Määrätyt aitatyypit liitekartalla.

Alue B (liitekartalla kellertäväpilkullinen rasterointi)**korttelit 67 (tontit 5-7), 72, 77, 80****Rakennukset**

Rakennukset eivät saa olla vaaleita. Katteen tulee olla tumma harmaa.

Piha

Rakennusten, katettujen terassien (max 50 m²), kulkuväylien, avokallioiden ja suojeltavien alueiden ulkopuolelle jäävälle alueelle tulee jättää/istuttaa paikalle tyypillistä puustoa 1 kpl/150 m². Jätettävän puuston määrä tulee olla vähintään 2/3 vaaditusta kokonaismäärästä. Korvaavien puiden tulee olla istutettaessa vähintään kahden (2) metrin korkuisia juuristoa lukuun ottamatta. Puuston tulee olla eri-ikäistä, jotta ei tule vaihetta, jolloin kaikki puut pitäisi kaataa yhtä aikaa. Puumäärästä 20 % voi olla esim. hedelmäpuita. Tarkoituksenmukaisin osin (juuristo, runko, lehvästö) tulee säilytettävät puut suojata rakentamisen ajaksi. Puusto on tarkoitettu pehmentämään tontin ja metsän rajaa.

Mahdollinen nurmialue tulee tehdä pehmein rajauksin ja mieluiten tontin keskiosaan.

Nurmikon sijaan suositellaan kuntaa. Havupuuvaltaiselle happamalle maalle sopii esim. havut, rodot, atsaleat, hortensiat, angervot, kanervat sekä pensasmustikat ja -puolukat. Aluskasvillisuudeksi näille sopii varjojrtti, pikkutalvio, taponlehti, vanamo ja oravanmarja. Kosteampiin ja varjoisimpiin paikkoihin sopii saniaiset, kultatyräkki ja tarha-alpi. Kuivemmille maille sopii erilaiset heinät.

Suojaisia oleskelupaikkoja voidaan tehdä rakennusten yhteyteen enintään 2 metriä korkeilla aidanteilla. Näiden tulee sijaita vähintään 2 metriä naapurin rajasta.

Istutettava alueen osa

Istutettavaksi osoitetulle tontin osalle tulee säilyttää/istuttaa vapaavalintaisesti puita vapaaseen muodostelmaan siten, että ne kuitenkin rajaavat pihaa vähintään puolen tontinrajan matkalta. Puilla on tarkoitus rajata katutilaa luonnollisesti olematta suora rivi. Kasvillisuus myös vähentää rakennusten välistä kaikua.

Aitaaminen

Määrätyt aitatyypit liitekartalla.

Alue C (liitekartalla alue, jossa ei ole rasterointia)

korttelit 28 (tontit 20, 21), 66, 67 (t 1-4), 68 (t 1, 2), 81-84

Rakennukset

Rakennusten tulee olla vaaleita. Katteen tulee olla punainen.

Piha

Olevaa nuorta puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan jättää ainakin siksi aikaa, kunnes istutettu kasvillisuus muodostaa suojaa.

Istutettava alueen osa

Istutettavaksi osoitetulle tontin osalle tulee säilyttää/istuttaa vapaavalintaisesti puita vapaaseen muodostelmaan siten, että ne kuitenkin rajaavat pihaa vähintään puolen tontinrajan matkalta. Puiden tulee olla istutettaessa vähintään kahden (2) metrin korkuisia juuristoa lukuun ottamatta. Tarkoitus on, että puut rajaavat katutilaa/tontteja luonnollisesti olematta suora rivi.

Istutettava puurivi

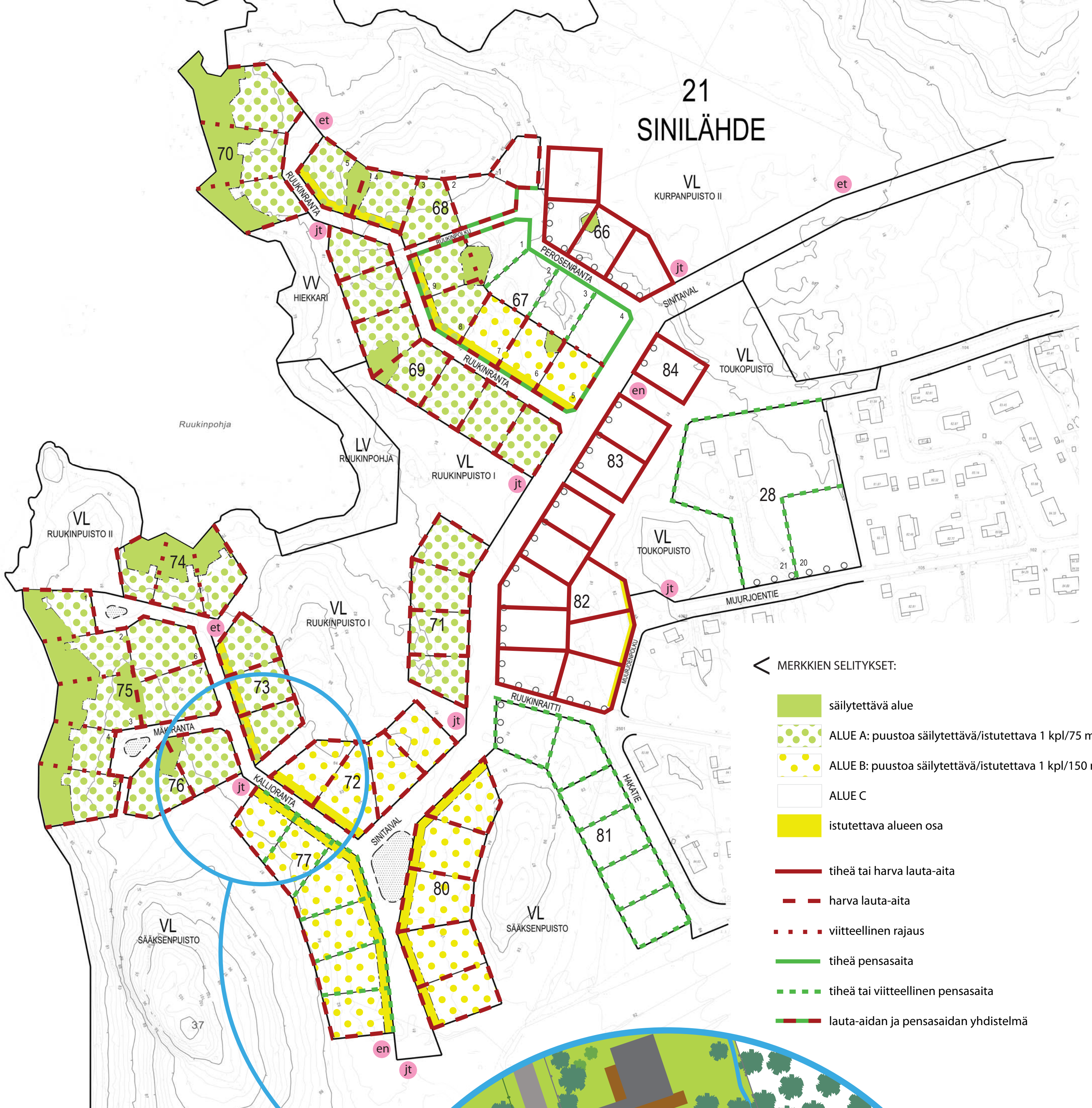
Puuriville osoitetulle paikalle tulee istuttaa vapaasti valittavia lehtipuita, mutta ei kasvutavaltaan voimakkaan pylväsmäisiä. Puiden sijoitus tulee tehdä suunnilleen kaavakartalla olevien pyörylöiden mukaan. Puiden tulee olla istutettaessa vähintään kahden (2) metrin korkuisia juuristoa lukuun ottamatta. Leveän kasvutavan puut tulee istuttaa kauemmas tiestä. Puiden tarkoitus on rajata katutilaa ja pehmentää julkisivunäkymää. Kasvillisuus myös vähentää rakennusten välistä kaikua.

Aitaaminen

Määrätyt aitatyypit liitekartalla.

Tiheän lauta-aidan enimmäiskorkeutta voidaan korottaa ilmavin pergolatyyppisin rakentein ja köynnöskasvein. Em. korotuksen kanssa aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä.

21 SINILÄHDE



MERKKIEN SELITYKSET:

- säilytettävä alue
- ALUE A: puustoa säilytettävä/istutettava 1 kpl/75 m²
- ALUE B: puustoa säilytettävä/istutettava 1 kpl/150 m²
- ALUE C
- istutettava alueen osa
- tiheä tai harva lauta-aita
- harva lauta-aita
- viitteellinen raja
- tiheä pensasaita
- tiheä tai viitteellinen pensasaita
- lauta-aidan ja pensasaidan yhdistelmä

en=puistomuuntamo
et=jätevedenpumppaamo
jt=alueellinen jätetila

TOTEUTUSESIMERKKIEN SELITYKSET:

- luonnollinen/siirrettävä metsänpohja
- nurmikko
- kulku
- tiheä tai harva lauta-aita
- viitteellinen raja
- tiheä/viitteellinen pensasaita
- rakennus
- terassi
- puu, pensas
- polku
- hulevesioja

