

Asemakaava Vattola II 217

RAKENTAMISTAPAHOHJE

AO-2 Korttelit 2 ja 25



1 YLEISTÄ

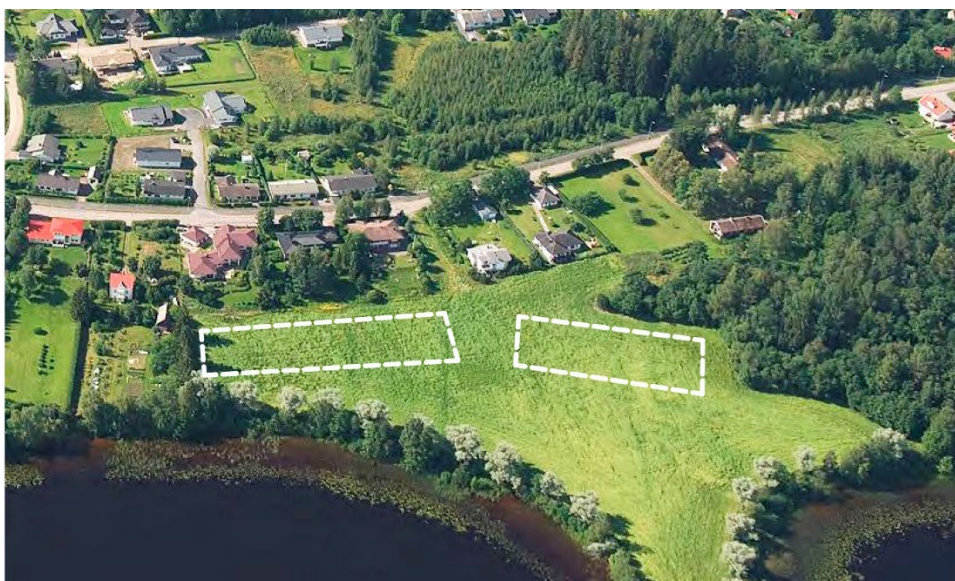
1.1 Pääpiirteitä rakennettavasta pientaloalueesta

Kaava-alue sijaitsee Karkkilan keskusta tuntumassa Pyhäjärven äärellä. Rakennettavat tontit sijoittuvat Vattolantien pohjoispuolelle olemassa olevien omakotitalojen ja Pyhäjärven väliin peltoaukealle. Peltoaukea rajautuu metsään, ranta-alueeseen sekä viereisiin omakotitalotontteihin. Tontit sijaitsevat pohjoisrinteessä, joka laskee kohti järveä. Tonttien kohdalla ei ole olemassa olevaa puustoa tai muuta säilytettävää kasvillisuutta. Uusien rakennuksien ja rannan välinen alue on asemakaavassa merkitty puistoksi, jossa kulkee kevyen liikenteen väylä.

1.2 Sijainti



Tontit sijaitsevat Pyhäjärven äärellä noin 2 kilometrin päässä Karkkilan keskustasta.



Tontit sijaitsevat puuttomalla peltoaukealla rannan tuntumassa.

1.3 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Tällä rakentamistapaohjeella selvennetään asemakaavan sisältöä sekä ohjataan alueen rakentamista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Ohjeessa on toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Tarkoituksena on ohjata rakentamista alueella siten, että alueesta muodostuisi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen asuinalue, joka liittyy luontevasti ympäristöön. Yhtenäinen ja edustava yleisilme on erityisen tärkeä rantapuiston suuntaan. Pääsääntönä on, että rakennusryhmät noudattavat yhtenäistä rakennustapaa. Rakennukset ja piha tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä ja sovittaa erityisellä huolella maastoon ja rantamaisemaan.

Otteet asemakaavasta määräyksineen sekä asemapiirros ovat tämän ohjeen liitteinä.

Rakennuksen suunnittelijan tulisi neuvotella kunnan rakennustarkastajan ja tarvittaessa kaavoitusarkkitehdin kanssa jo rakennussuunnittelun luonnosvaiheessa. Näin saadaan suunnitelma aikaisessa ohjattua tavoiteltuun suuntaan.

Tämä rakentamistapaohje antaa tietoa tavoitellusta lopputuloksesta ja lopullisen tulkinnan toteutuksesta tekee rakennusvalvonta. Rakentamistapa-ohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Tarvittaessa on rakennustapaohjetta mahdollista tulkita joustavasti, mikäli löydetään uusia erityisen hyväksi todettuja rakentamisen tapoja.

1.4 Sisällysluettelo

1	YLEISTÄ.....	2
1.1	Pääpiirteitä rakennettavasta pientaloalueesta	2
1.2	Sijainti	2
1.3	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo rakentamistapaohjeen liiteasiakirjoista	4
2	RAKENNUKSET.....	5
2.1	Rakennusoikeus	5
2.2	Rakennusten sijoittuminen tontilla	5
2.3	Rakennusten koko ja muoto.....	5
2.4	Kattomuoto ja -materiaali	6
2.5	Julkisivujen materiaalit ja väritys.....	6
3	TONTTI JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN	7
3.1	Pihan toiminnot	7
3.2	Rakennusten ja tontin korkeusasemat.....	7
3.3	Ajoneuvoliittymä, autopaikat ja jätehuolto	7
3.4	Tonttien rajautuminen	8
3.4.1	Rajautuminen katuun	8
3.4.2	Rajautuminen naapureihin.....	8
3.4.3	Rajautuminen rantapuistoon	8
3.5	Kasvillisuus	8

1.5 Luettelo rakentamistapaohjeen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavaote ja määräykset

Liite 2. Asemapiirros

Liite 3. Tonttiesimerkki

Liite 4. Julkisivuohje

2 RAKENNUKSET

2.1 Rakennusoikeus

Tonteilla on rakennusoikeutta 150 m² ja rakennusala sijaitsee 3-6 metrin päässä kadun ja puiston puoleisista tontin rajoista.

2.2 Rakennusten sijoittuminen tontilla

Pääsääntönä on, että rakennus sijoitetaan lyhyt pääty järvelle päin niin, että talojen päädyt muodostavat yhtenäisen rivin rantapuistoon päin ja Vattolantien varressa olevilta taloilta säilyy näkymiä järvelle päin. Rakennusten sijoittuminen ei saa muodostaa muuria nykyisten talojen ja rannan väliin. Rakennusten sijoittelun periaate on esitetty asemapiirroksessa. Kaikki rakennukset sijoitetaan tonteille periaatteen mukaisesti niin, että rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan suojaisa ja aurinkoinen piha sekä välttämään suuria maaluisia ja pihan korkeuseroja ympäristöön nähden. Autokatokset sijoitetaan kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Korttelissa 25 autokatoksen saa sijoittaa rakennusosalasta poiketen yhden metrin päähän kadun puoleisesta tontin rajasta. Autosuojan eteen on jätettävä riittävästi tilaa auton kääntämistä varten. Sisäänajo katokseen on järjestettävä tontin puolelta, siten etteivät ovet tai ajoaukot ole suunnattu suoraan kadulle. Asuintalo rakennetaan mahdollisimman lähelle katuja niin, että se rajaa ajopihaa yhdessä autosuojan kanssa. Talon etäisyys naapurin puoleiseen tontin rajaan tulee olla vähintään 4 metriä niin, että palomääräys toteutuu ja talon ympäri pääsee kulkemaan sekä suorittamaan tavanomaisia huoltotoimia.

2.3 Rakennusten koko ja muoto

Rakennukset ovat korkeudeltaan yksi kerroksisia eikä kaava salli maanpäällistä kellaria. Rakennuksen sisätiloja voi porrastaa, mutta talon kattomuodon ja hahmon tulee olla ulospäin yhtenäinen ilman näkyviä porrastuksia. Rakennusten muodon ja hahmon tulee olla selkeälinjainen sekä helposti hahmotettava. Arkkitehtuurin tulee ilmentää korkealuokkaista ja modernia puuarkkitehtuuria. Kadun puolella ei sallita umpipäätyjä, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko. Etenkin järven suuntaan suositellaan rakennettavaksi kookkaita ikkunoita, jotka muodostavat isoa lasipintaa. Ulkonevat räystäät tulee toteuttaa siroina.

Autokatosten enimmäisleveys on 7 metriä ja harjan maksimi korkeus on 3,5 metriä. Autokatoksen tulee olla kadun puolelta umpinainen. Ulkonevat räystäät tulee toteuttaa siroina.

Maaston korkeus erojen vuoksi rakennuksen sisätiloja on mahdollista porrastaa, jolloin järven puolelle muodostuu korkeaa tilaa. Tällöin talon päädyistä muodostuu järven puolella korkeampi ja sitä kautta mittasuhteiltaan ryhdikkäämpi ja näyttävämpi. Järven puoleisen julkisivun pinta-alasta tulee vähintään 50% olla ikkunapintaa.

2.4 Kattomuoto ja -materiaali

Asuintalojen kattomuoto on symmetrinen harjakatto. Auma-, mansardi-, tai ns. murrettuja harjakattoja ei sallita. Asuintalon harjan kaltevuus tulee olla 35-45 astetta. Autosuojan kattomuoto on pulpettikatto ja kaltevuus 5 astetta. Kattomateriaalin tulee olla musta tai tumman harmaa konesaumattu peltikatto. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa sekä suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat ympäristöön sopivia.

2.5 Julkisivujen materiaalit ja värit

Rakennuksessa tulee olla yksi pääasiallinen julkisivumateriaali ja se on puu. Rakennuksen julkisivujen tulee olla yhtenäisiä ja julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi sallitaan käytettävän tehostevärejä vain vähäisesti ja hallitusti. Nurkkalaudat ja ikkunoiden vuorilaudat tulee olla pelkistettyjä ja kevyitä ilman koristeellisuutta. Nurkkalautojen tulee olla vähäeleisiä ja samaa väriä kuin muu julkisivu. Ikkunoiden vuorilaudat tulee olla harmaat tai samaa väriä kuin julkisivu. Mikäli rakennuksen runkomateriaalina käytetään hirttä, tulee salvosten olla lyhytnurkkaisia. Pyöröhirsisiä tai pitkänurkkaisia hirsitaloja ei sallita. **Ulkoasun tulee ilmentää modernia puuarkkitehtuuria.** Tavoitteena on muodostaa kortteleista yhtenäinen ja paikan luonteeseen sopiva rauhallinen kokonaisuus. Julkisivujen väryksessä tulee pyrkiä rauhalliseen ja maanläheiseen yleisilmeeseen käyttämällä rakennuksen päävärinä yhtä väriä. Lisäksi muita värejä voi käyttää tehosteina talon yksityiskohdissa harkiten.

Autokatos ja piharakennukset on rakennettava samasta materiaalista saman väriseksi asuintalon kanssa. Kunkin tontin rakennukset ja rakennelmat muodostavat väryksen ja materiaalien avulla yhtenäisen kokonaisuuden.

Julkisivut tulee maalata tai käsitellä hillityllä värisävyllä. Julkisivuverhoilu tulee viedä niin alas, että näkyvän sokkelin korkeus ei ole yli 50 cm.



3 TONTTI JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

3.1 Pihan toiminnot

Oma piha on ehkä tärkein seikka omakotiasumisessa. Vaikka tontit ovat verrattain pieniä voidaan rakennusten sijoittelulla ja rajaavalla kasvillisuudella muodostaa viihtyisää ulkotilaa. Tontin käyttö jakautuu kolmeen pääteemaan:

Etupiha toimii tontin julkisivuna olemassa oleviin taloihin nähden. Toiminnallisesti se palvelee autopaikkoina ja sisääntulo alueena. Autokatos sekä istutukset rajaavat pihaa ja parantavat ilmettä naapureihin sekä kadulle päin. Pääsisäänkäyntiä on hyvä korostaa istutusten, valaistuksen ja huolella suunniteltujen pihan pintamateriaalien avulla. Etupihalle tulee istuttaa pieni kukkiva puu, joka yhdessä naapurien puiden kanssa muodostaa tien varteen maisema-aiheen.

Piha rajautuu tontin keskelle rakennuksen pitkän julkisivun kohdalle. Istutukset tontin rajoilla suojaavat pihaa. Rakennuksen sijoittelu mahdollistaa aurinkoisen pihan sekä näkymien avautumisen järvelle päin.

Alapihalla rakennuksen ja ympäristön korkeusasemien eron takia tarvitaan maatäyttöjä, jotka luiskataan tyylikkäästi tontin rajoille ympäristön korkeusasemiin. Puiston puoleinen tontin osa on istutettu ja yleisilmeeltään puutarhamainen runsaine puu- ja pensasistutuksineen. Tontin osa sopii mainiosti myös hyötypuutarhaksi.

3.2 Rakennusten ja tontin korkeusasemat

Tontin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkeusasemiin tontin rajoilla ilman tukimuureja tai 1:5 jyrkempiä luiskia. Poikkeus tapauksissa voi ilmetä tarve 1:5 jyrkemmille luiskille, mutta tavoite on 1:5. Runsasta rinteen pengertämistä tai tasaisesti leikkaamista ei sallita. Maastonmuodot on huomioitava siten, että vältytään tarpeettomilta pengerryksiltä ja leikkauksilta. Tontin rajoille ei saa rakentaa korkeita luonnottoman näköisiä luiskia. Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta poispäin viettäväksi. Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin ja puistoon.

Maaston vaihtelevuuden vuoksi piha-alueiden muotoilu ja korkeustasot tulee suunnitella yhtä aikaa rakennusten kanssa. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti ilman porrastuksia. Tarvittavat maatäytöt ja luiskat on toteutettava tontin puolella. Tontin kadun puoleiset korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta ja niitä on noudatettava. Tontin hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti eikä niitä saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus ja maanpinna kaltevuudet on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

3.3 Ajoneuvoliittymä, autopaikat ja jätehuolto

Kullekin tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän ja sen enimmäisleveys on 4 metriä. Liittymän reunan tulee olla aina vähintään 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastialle tulee rakentaa suoja-aita tai vähäeleinen siro katos. Jäteastia voi sijaita myös autokatoksen yhteydessä.

3.4 Tonttien rajautuminen

Tontit rajataan kaikilta tontin sivuilta pensasaidalla ja/tai istutuksilla. Puistonpuoleiset tontin rajat on asemakaavassa määrätty puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Myös tonttien väliset rajat istutetaan rajaavilla istutuksilla.

3.4.1 Rajautuminen katuun

Kadun puolella tontti rajataan yhtenäisellä pensasaidalla/istutuksilla. Pensasaita/istutukset istutetaan 1 m päähän rajalinjasta tontin puolelle. Pensasaidan tulee täysikasvuisena mahtua tontille eikä se saa kaventaa kadunvarren lumitilaa tai rajoittaa näkyvyyttä. Autokatoksen ja päärakennuksen avulla sommitellaan kadun puolelle etupiha, jonka kautta on kulku sisäänkäynnille. Sisäänkäynnin on suositeltavaa näkyä kadulle.

3.4.2 Rajautuminen naapureihin

Piha ja muut tontin osat rajataan naapurin tonttia vastaan yhtenäisellä pensasaidalla/istutuksilla.

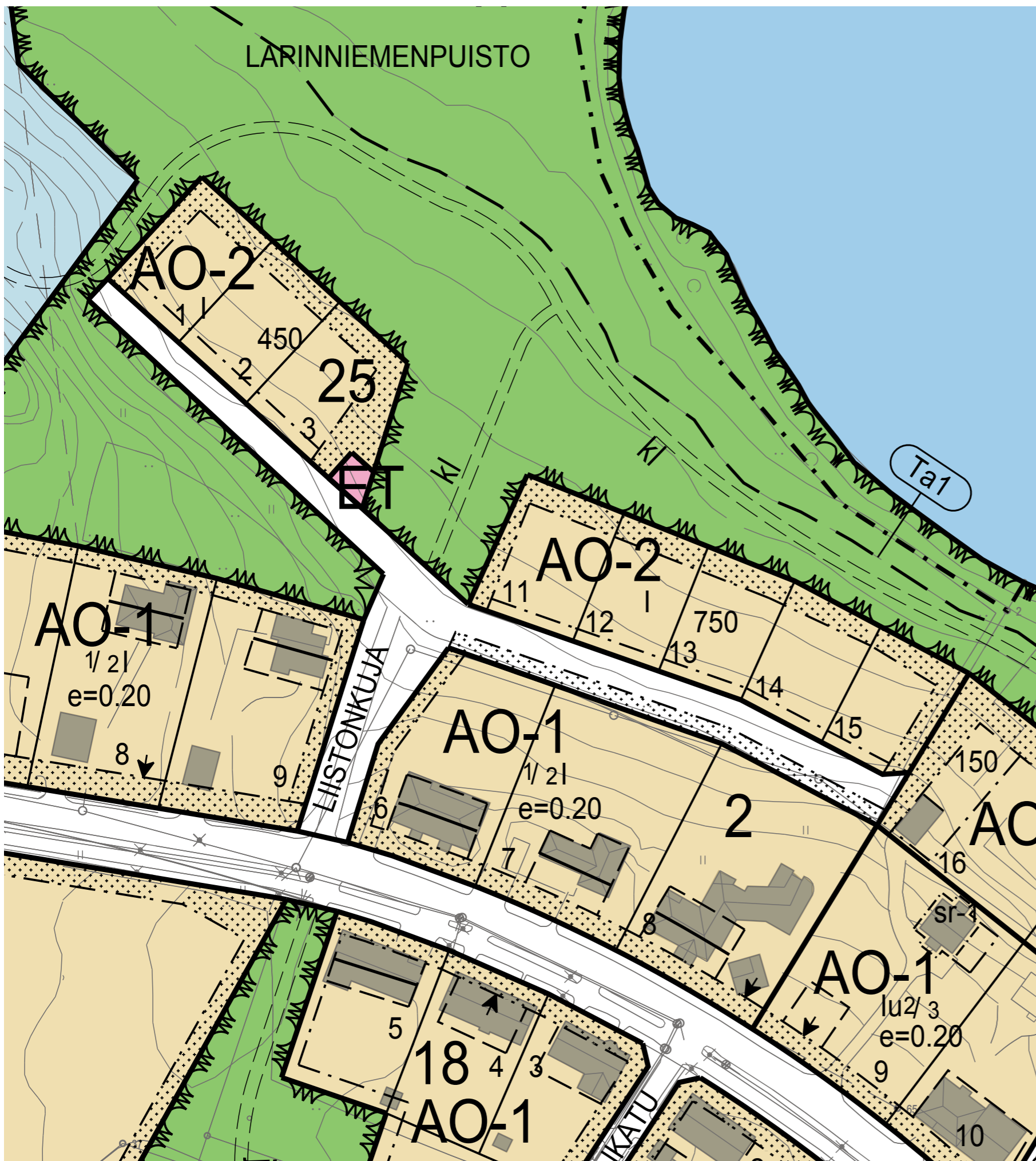
3.4.3 Rajautuminen rantapuistoon

Rakennukset ja piha tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisinä ja sovittaa erityisellä huolella maastoon ja rantamaisemaan. Tontin rannan puoleiset osat tulee istuttaa puin ja pensain, siten että kasvillisuus muodostaa järven suuntaan eheää maisemarajaa. Rannan puolelle tulee istuttaa myös ainakin yksi puu.

3.5 Kasvillisuus

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihoille tulee istuttaa puita ja pensaita niin, että yleisilme on puutarhamainen. Koska ympäristöä luonnehtii metsään rajautuva viljelymaisema, toivotaan tontin käsittelyn olevan paikan luonteeseen sopivaa ja luonnollisen oloista. Maiseman kannalta on tärkeää, että jokaisella tontilla kasvaa puita. Kullekin tontille on istutettava vähintään kaksi puuta, yksi kadun puolelle ja yksi järven puolelle. Puulajeina kannattaa suosia pienikokoisia kukkivia lajeja. Suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ei saa istuttaa lähelle tontin rajaa siten että ne varjostavat naapurin pihaa. Ympärivuotisen viihtyisyyden takaamiseksi etupihalle kannattaa istuttaa myös ikivihreitä lajeja.





ASEMAKAAVA

AO-2

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YKSIASUNTOISIA PIENTALOJA ASUMISTARKOITUKSIIN. ALUEELLE TULEE LAATIA RAKENNUSTAPA-OHJEET. ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET 2,4,7,8,9,10,11.

ET

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE. ALUEELLE SAA SIJOITTA YHDEN ENINTÄÄN 12m² KOKOISEN JA 3M KORKUISEN TEKNISEN RAKENNUKSEN TAI RAKENNELMAN, KUTEN MUUNTAMON TAI MATKAVIESTINTUKIASEMAN.

RAKENNUSALA

RAKENNUSALA

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ

OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ

- TONTIT TULEE SÄILYTTÄÄ PUUTARHAMAISINA JA PUUSTOISINA. RAKENTAMATTA JÄÄVILLÄ TONTIN OSILLA, JOITA EI KÄYTETÄ LEIKKIALUEINA TAI LIIKENTEeseen ON SÄILYTTÄVÄ OLEVAA KASVILLISUUTTA JA ISTUTETTAVA PUITA JA PENSAIN. PIHOJEN PÄÄLLYSTÄMISTÄ KOVIN PINNOITTEIN, KUTEN BETONIKIVIN JA ASVALTILLA TULEE VÄLTÄÄ.
- RAKENNUKSET TULEE TOTEUTTAA ILMEELTÄÄN YHTENÄISINÄ JA SOVITTA ERITYISELLÄ HUOLELLA MAASTOON JA RANTAMAISEMAAN. TONTIN RANNAN JA AVOIMEN PUISTON PUOLEISET OSAT TULEE ISTUTTA PUIN JA PENSAIN, SITEN ETTÄ KASVILLISUUS MUODOSTAA JÄRVEN SUUNTAAN EHEÄ MAISEMARAJAA.
- RAKENNUKSIIN EI SALLITA MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA.
- AUTOPAIKKOJA VARATAAN SEURAAVASTI
 - AUTOPAIKKA/ ASUNTO
 - AUTOPAIKKA/ 200 m² PALVELU- TAI YHTEISÖASUNNON KERROSALAA
 - AUTOPAIKKA/ 200 m² KTY- JA AL-TONTEILLA
 AUTOPAIKAT TULEE SOVITTA YMPÄRISTÖÖN SITEN ETTEIVÄT NE KOROSTU KAUPUNKIKUVASSA, AUTOPAIKAT AIDATAAN PENSASISTUTUKSIN TAI AIDAIN
 AO-TONTEILLA AUTOSUOJA SAA SISÄLTÄÄ ENINTÄÄN KAKSI AUTOPAIKKAA.
 AUTOSUOJAN HARJAKORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 3,5 m.
- HULEVEDET TULEE IMEYTTÄÄ TONTILLA
- KAIVAKARTTAAN MERKITYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA SAA 25% KÄYTTÄÄ SELLAISEEN TYÖ-, PALVELU-, JA LIIKETILOJEN RAKENTAMISEEN, JOKA EI AIHEUTA HÄIRIÖTÄ ASUMISELLE
- RAKENNUSTEN ENERGIAOMAVARAISSUUTTA ON MAHDOLLISTA PARANTAA KATTO- TAI SEINÄ- RAKENTEISIIN INTEGROIDUILLA AURINKOPANEELIILLA, ILMALÄMPÖPUMPUILLA TAI KÄYTTÄEN MATALIA, MAISEMAAN SOVITETTUJA JA SPIRAALITUULIMTYLTYJÄ









Kattokulma on 35 - 45 astetta
Julkisivumateriaalina on puu
Puun omia sävyjä sekä musta ja harmaan sävyt

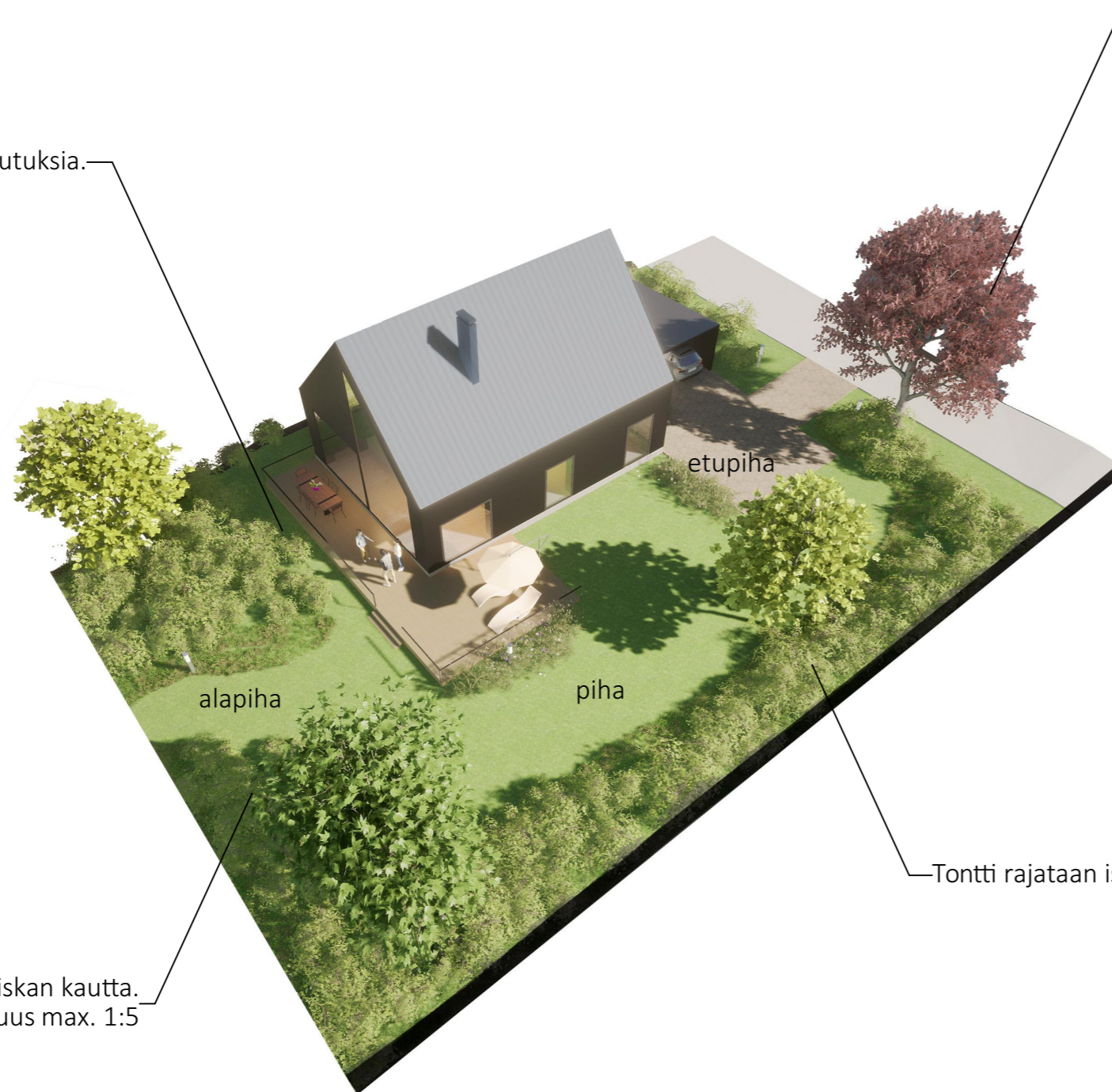
JULKISIVUT JA KATOT

Rakennusten muodon ja hahmon tulee olla selkeälinjainen sekä helposti hahmotettava. Arkkitehtuurin tulee ilmentää korkealuokkaista ja modernia puuarkkitehtuuria. Järven puoleisen julkisivun pinta-alasta tulee vähintään 50% olla ikkunapintaa. Ulkonevat räystäät tulee toteuttaa siroina. Asuintalojen kattomuoto on symmetrinen harjakatto. Auma-, mansardi-, tai ns. murrettuja harjakattoja ei sallita. Asuintalon harjan kaltevuus tulee olla 35-45 astetta. Tavoitteena on muodostaa kortteleista yhtenäinen ja paikan luonteeseen sopiva rauhallinen kokonaisuus. Julkisivujen värityksessä tulee pyrkiä rauhalliseen yleisilmeeseen käyttämällä rakennuksen päävärinä yhtä väriä. Julkisivut tulee maalata tai käsitellä hillityllä värisävyllä. Kattomateriaalin tulee olla musta tai tumman harmaa konesaumattu peltikatto.

Esimerkki puiston suunnalta. Talojen päädyt muodostavat aiheen puistoon päin. Isot ikkunapinnat maksimoivat näkymiä järvelle. Tontit rajataan pensailta ja muilla istutuksilla.



Järven puolella on terassi ja istutuksia.



Kadun varteen istutetaan kukkiva puu.

PIHAT

Oma piha on ehkä tärkein seikka omakotiasumisessa. Vaikka tontit ovat verrattain pieniä voidaan rakennusten sijoittelulla ja rajaavalla kasvillisuudella muodostaa viihtyisää ulkotilaa. Etupiha toimii tontin julkisivuna olemassa oleviin taloihin nähden. Toiminnallisesti se palvelee autopaikkoina ja sisääntulo alueena. Etupihalle tulee istuttaa pieni kukkiva puu, joka yhdessä naapurien puiden kanssa muodostaa tien varteen maisema-aiheen. Varsinainen piha rajautuu tontin keskelle rakennuksen pitkän julkisivun kohdalle. Istutukset tontin rajoilla suojaavat pihaa. Rakennuksen sijoittelu mahdollistaa aurinkoisen pihan sekä näkymien avautumisen järvelle päin. Alapihalla rakennuksen ja ympäristön korkeusasemien eron takia tarvitaan maatäyttöjä. Penkereet luiskataan tyylikkäästi tontin rajoille ympäristön korkeusasemiin. Puiston puoleinen tontin osa on istutettu ja yleisilmeeltään puutarhamainen runsaine puu- ja pensasistutuksineen. Tontin osa sopii mainiosti myös hyötypuutarhaksi.

Tavoitteena on puutarhamainen miljöö.

Tontti liittyy ympäristöön istutetun luiskan kautta.
Luiskien kaltevuus max. 1:5

Tontti rajataan istutuksin.



Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**