

22. kaupunginosa Routio korttelien 712, 680, 683-686 rakentamistapaohjeet

454/10.02.03/2013

KASULK § 48

Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan.

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kaupunginvaltuuston 7.9.2011 § 75 hyväksymää Roution kaupunginosaan laadittua asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta korttelien 712, 680, 683-686 tonttien osalta. Tarkoituksena on ohjata rakennus- ja pihasuunnittelua siten, että alueesta muodostuu ympäristöön sopiva ja kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- rakentamistapaohjeet 19.3.2013
- kaavakartta 7.9.2011

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy 22. kaupunginosa Roution korttelien 712, 680, 683-686 rakentamistapaohjeet noudatettavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 25.3.2013

Päivi Ahvenainen
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Ari Piirainen, Riku Korhonen, Paula Mäenpää, Sirkka Maula

Luonnos, aksonometria (Huom. Maaston korkeussuhteita ei ole tässä kuvattu).

ALUEEN KUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Routiolla, Ratsutilantien varrella. Tontit sijaitsevat Hakkapeliitantien, Taalerinkujan ja Routjoentien varrella rajoittuen Havukkapuistoon ja Ruotujakapuistoon. Maasto on melko voimaakkasti kumpuilevaa. Alue on rakentamatonta tiheää kuusikkoa.

Kortteleiden eteläpuolella sijaitsee lähes umpeenkasvanut lampi, joka tullaan kunnostamaan.

RAKENNUSTEN SIOJITTAMINEN TONTEILLE

Päärakennus voidaan sijoittaa tontille vapaasti asema-kaavan merkinnät huomioiden. Osassa tontteja asuinrakennus on määrätty rakennettavaksi kiinni rakennusalueen tai tontin rajaan (nuolimerkki osoittaa kyseisen rajan).

Rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon naapurin rakentaminen. Asuinhuoneiden pääikkunan edessä on oltava 8 metriä rakentamatonta tilaa,

Autonsäilytyspaikan (autotallin tai -katoksen) voi rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Mikäli ajoaukko on katujulkisivussa, autotalli- tai -katososan julkisivu vedetään vähintään kaksi metriä kauemmas tiestä.

Kortteleissa 712 ja 685 asuinrakennusten kerrosluku on 1/2 k I u 1/2, eli puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja samoin puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kortteleissa 680, 683 ja 684 kerrosluku on 1/2 k I, eli puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

AP-korttelissa 686 kerrosluku on I u 1/2, eli puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II -kerroksisilla alueilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspisteen korkeusasema on oltava vähintään 4,5m.

Rakennus tulee sovittaa tontin korkeuseroihin niin että vältetään suurilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä.



Julkisivun vähimmäiskorkeus

VESIKATOT

Auma- ja mansardikattoja ei sallita alueella. Katon salitut värisävyt ja kattokulmat on esitetty kortteleittain kuvassa 1. Katon harjasuunta on korttelissa 740 kadun suuntainen, muissa kortteleissa suunta on vapaasti valittavissa.

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRITYS

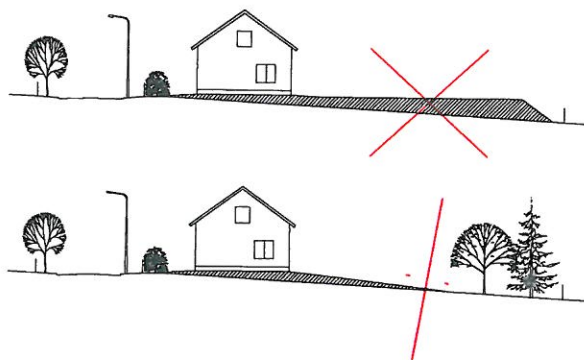
Rakennusten julkisivut voivat olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia, tai näiden yhdistelmiä. Väreinä käytetään värejä. Ikkunanpuitteiden ja mahdollisten vuorilautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriyteen.

Julkisivumateriaalit ja värit on määritetty kortteleittain kuvassa 2. Alueilla, joilla puu on sallittu julkisivumateriaali, myös hirsi on sallittu julkisivumateriaali, mutta vain ilman ulkonevia nurkkasalvoksia. Muuraukset ulotetaan pääsääntöisesti vesikattoon asti. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Sokkelit ovat väritään tummempia kuin seinät.

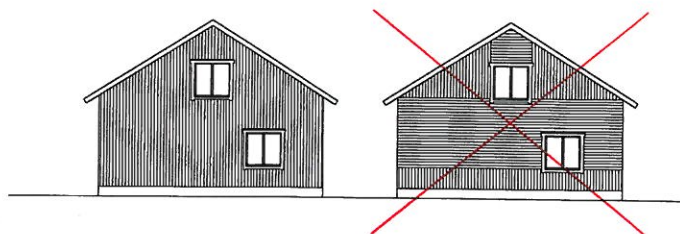
TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOTALLIT

Autotalli- tai talousrakennus saa olla enintään 7,0 metriä leveä. Korkeus tulee pitää kohtuullisena ja vain henkilöauton tai pienen pakettiauton mitoille tehtynä. Ne eivät saa olla kooltaan hallitsevia. Autokatosten sivuseinien tulee olla 1,8 metriin asti umpinaisia, ylempänä tulee olla aukotusta.

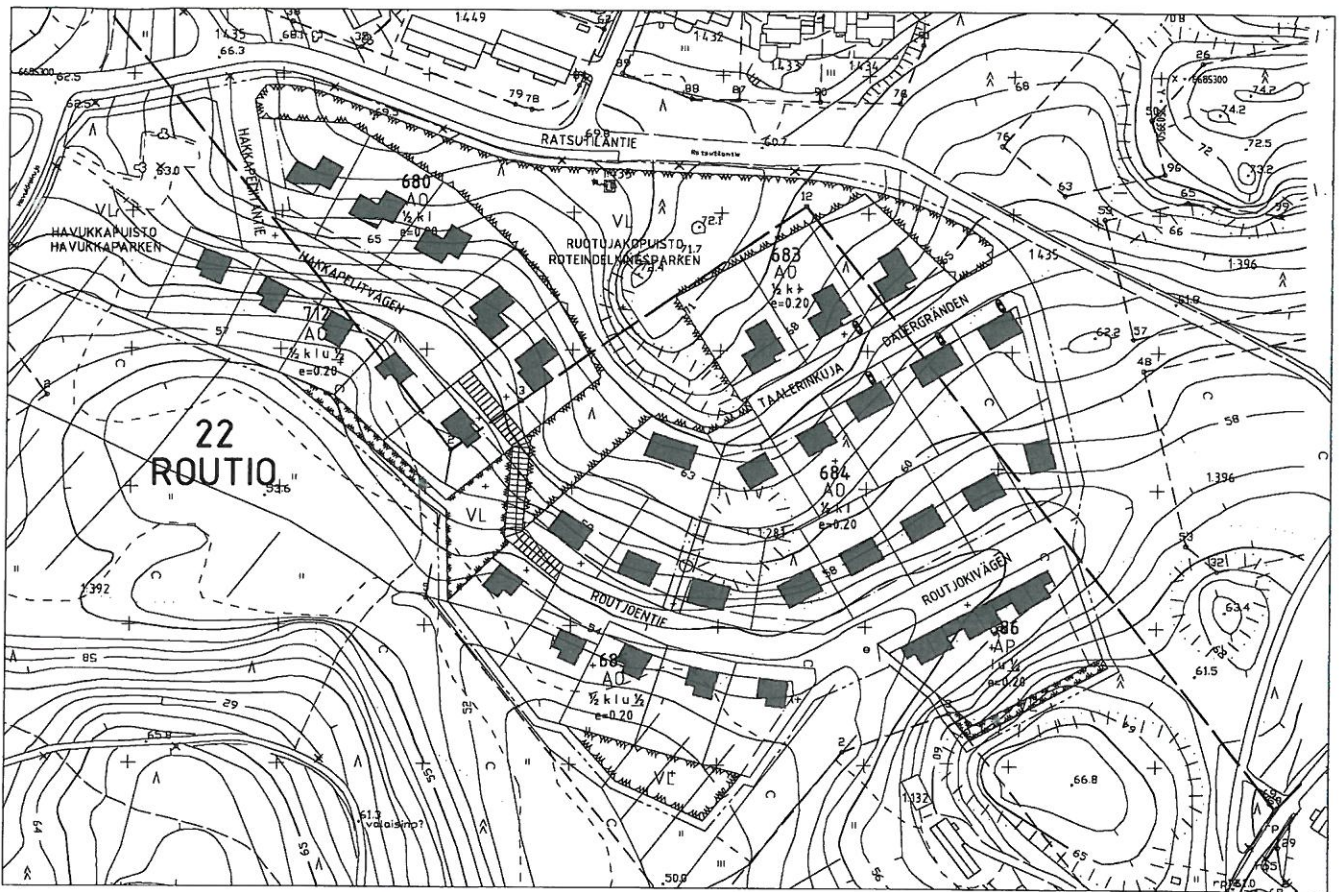
Autotallin tai -katoksen voi rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Mikäli ajoaukko on katujulkisivussa, autotalli- tai -katososan julkisivu vedetään vähintään kaksi metriä kauemmas tiestä.



Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin.

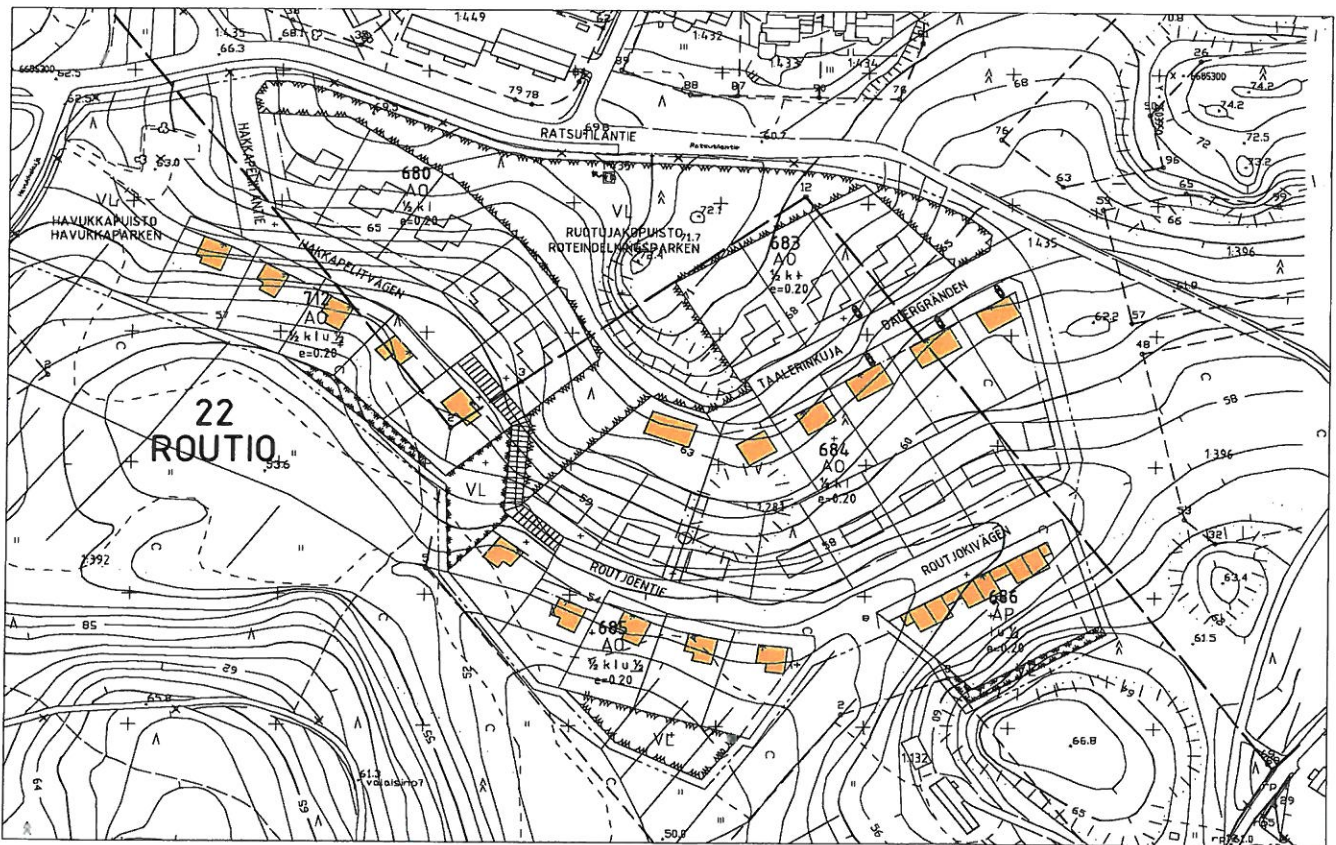


Laudoituksen tulee olla yhtenäinen, kenttälaidoitus ei sallita



Kuva 1. Kattokulmat ja -värit

Peltikatto grafiitinharmaa kattokulma 1:3 - 1:5



Kuva 2. Julkisivumateriaalit ja -värit

Puu, rappaus, tiilimuuraus, lämpimät vaaleat sävyt
 Puu, rappaus, tiilimuuraus, viileät vaaleat sävyt

TONTIN JA PIHAN RAKENTAMINEN

Peruseriaate tontin ja pihan rakentamisessa on, että tontti liitetään luonnollisilla korkeuksilla muuhun ympäristöönsä. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin alueelle ja mahdolliset tasoerot sovitetaan naapuritonttiin nähden. Tonttien mahdollisista täytöistä ja tasoerojen järjestelyistä vastaa tontinhaltija.

Tontin korkeusasemia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että piha kallistuu rakennuksesta pois päin (kolmen metrin matkalla vähintään 1: 20).

Pohjatutkimuksen yhteydessä vaaitaan tontin maanpinnan korkeudet ulottuen jonkin verran naapuritonteille ja puistoalueen puolelle. Perustamistapasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Jätesäiliöt ja kompostorit tulee sijoittaa siten, että ne eivät häiritse naapureita. Jätesäiliöillä tulee olla näkösuoja kadulle päin.

Mikäli asunnossa on tulisija, tulee rakentaa polttopuille varastotilaa.

AIDAT, LIITTYMÄT

Tonttien väliset raja-aidat voidaan valita vapaasti ja niistä sovitaan naapuritonttien haltijoiden kesken. Korkeuden ei tulisi ylittää 1,2 metriä. Aidan värityksen tulee olla tummempi kuin asuinrakennuksen.

Omakotitontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys on enintään kuusi metriä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,5 metriä.

ISTUTUKSET

Tontin kadunpuoleinen reuna on istutettava. Istutusten tulisi jatkua mahdollisimman yhtenäisinä, lukuun ottamatta tarpeellista kulkuyhteyttä tontille.

Alueella on tavoitteena vehreä puutarhakaupungin ilme, joten pihojen asfaltilla tai kiveyksillä päällystämisen tulisi olla maltillista.

Suuriksi kasvavat puut tulee sijoittaa riittävän kauaksi naapurin rajasta niin että oksat ja juuristo eivät haittaa naapuria, ja niin että puut varjostavat omaa pihaa eikä naapurin pihaa. Olemassa olevien puiden säilyttämiselle on parhaat edellytykset tontin takaosassa, mutta säilyttämismahdollisuutta kannattaa tutkia myös tontin etuosassa. Tontille on kuitenkin aina tarpeen istuttaa lisäksi uusia puita ja pensaita.

HULEVEDET (=sade- ja sulamisvedet)

Kattovedet, salaojavedet ja pihavedet tontin päällystetyiltä alueilta johdetaan sadevesiviemäriin.