

22.kaupunginosa Routio korttelien 740-743 rakentamistapaohjeet

454/10.02.03/2013

KASULK § 47

Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan.

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kaupunginvaltuuston 7.9.2011 § 74 hyväksymää Roution kaupunginosaan laadittua asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta korttelien 740-743 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 740-743 rakentamistapaohjeet noudatettavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 25.3.2013

Päivi Ahvenainen
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Ari Piirainen, Riku Korhonen, Paula Mäenpää, Sirkka Maula

RAKENTAMISTAPAOHJEET

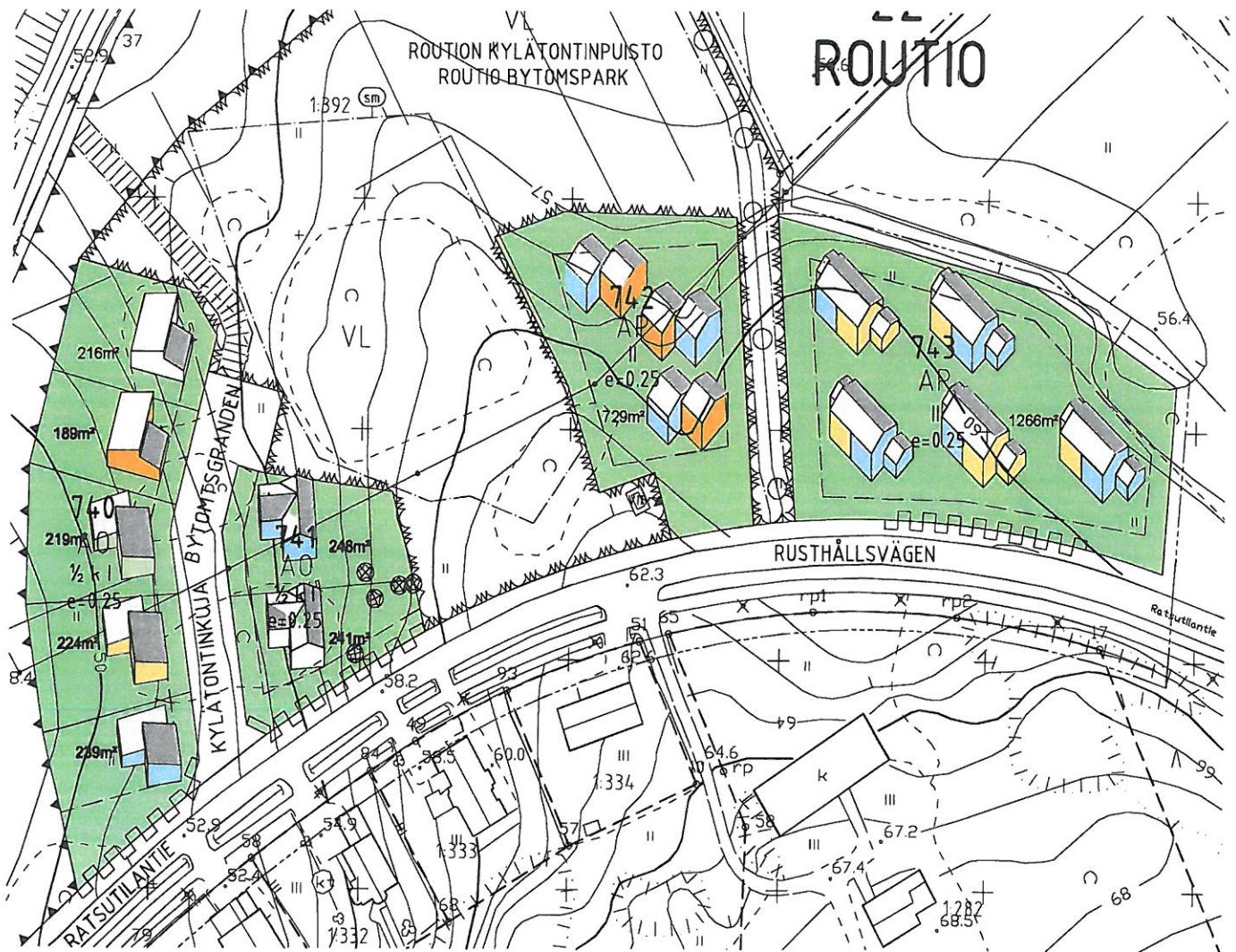
Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.3.2013 § 000

Tontin haltijan tulee toimittaa nämä ohjeet pääsuunnittelijalle.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Lohjan kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus.

Omakotitalon rakentajaa ja pääsuunnittelijaa kehoitetaan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet, sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

AP-tonttien osalta on ennen rakennusluvan hankkimista laadittava ja hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt, pintavesisuunnitelma, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin rajaus.



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

ALUEEN KUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Routiolla, Ratsutilantien ja Hossantien välissä. Tontit sijaitsevat Ratsutilantien varrella rajoittuen Roution kylätontinpuistoon ja Hossantien suojaviheralueeseen. Maasto viettää melko voimakkaasti länteen ja pohjoiseen. Alue on rakentamatonta, vanhaa maatilaa piha-alueita ja vesakoitunutta peltoa.

Korttelien keskellä sijaitsee muinaismuistolaille rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (kylätontti).

RAKENNUSTEN SIOJITTAMINEN TONTEILLE

Päärakennus voidaan sijoittaa tontille vapaasti asemakaavan 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,

Kortteleissa 740 ja 741 asuinrakennusten kerrosluku on 1/2 k l eli 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

AP-kortteleissa 742 ja 743 kerrosluku on II (2).

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.

VESIKATOT

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



Julkisivun vähimmäiskorkeus

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRITYS

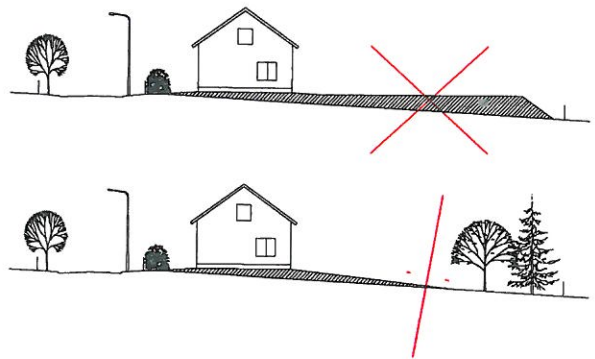
Rakennusten julkisivut voivat olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia, tai näiden yhdistelmiä. Väreinä alueella käytetään vaaleita värejä. Ikkunanpuitteiden ja mahdollisten vuorilautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriytykseen.

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.

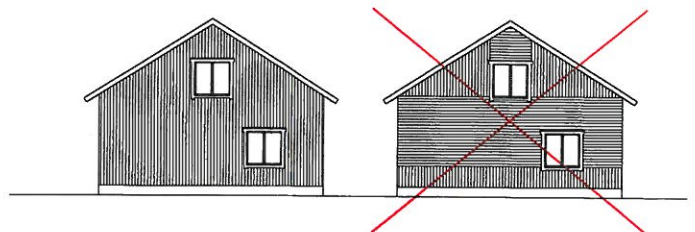
TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOTALLIT

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.

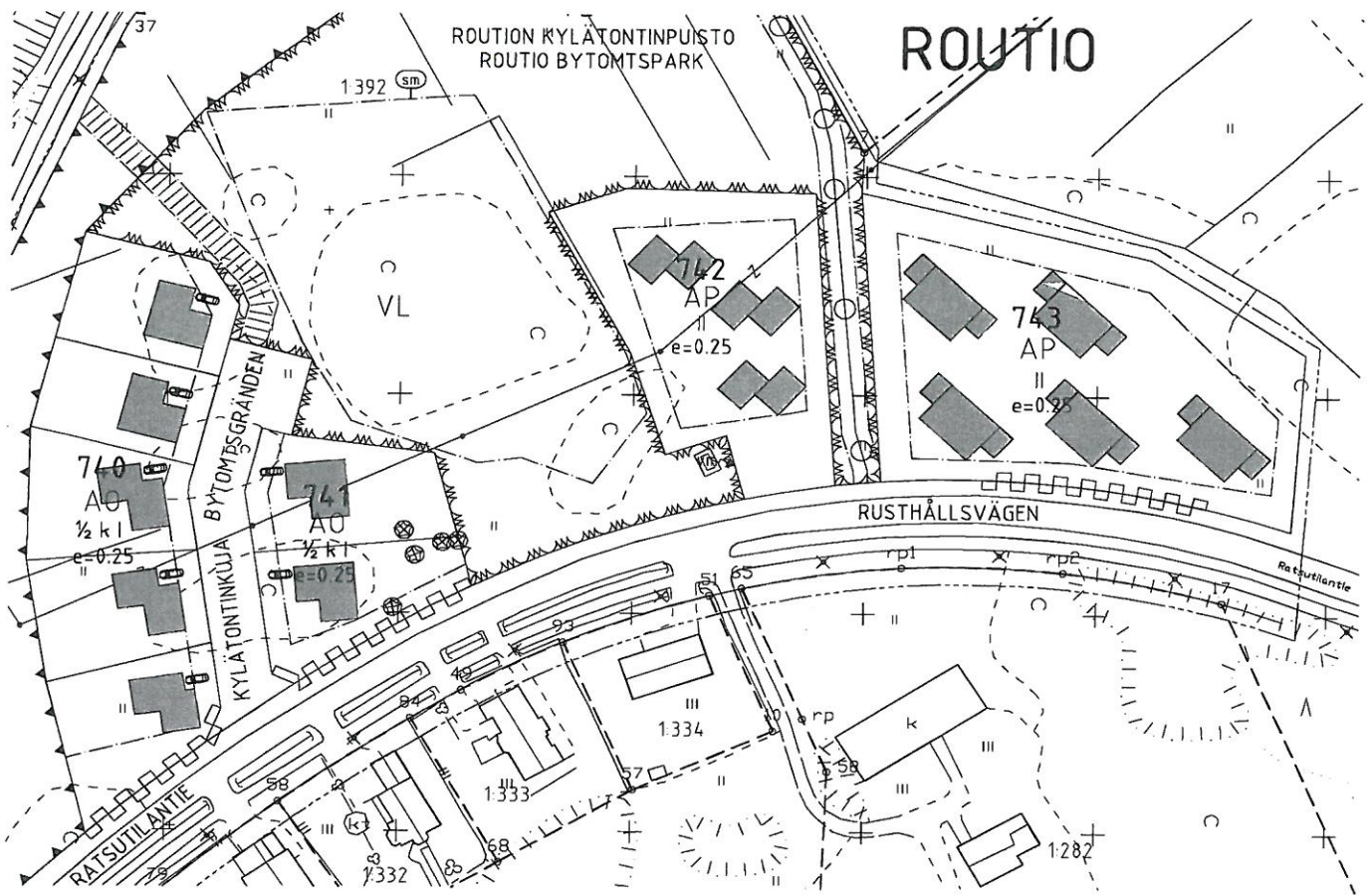
Autotallin tai -katoksen voi rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Mikäli ajoaukko on katujulkisivussa, autotalli- tai -katososan julkisivu vedetään vähintään kaksi metriä kauemmas tiestä.



Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin.

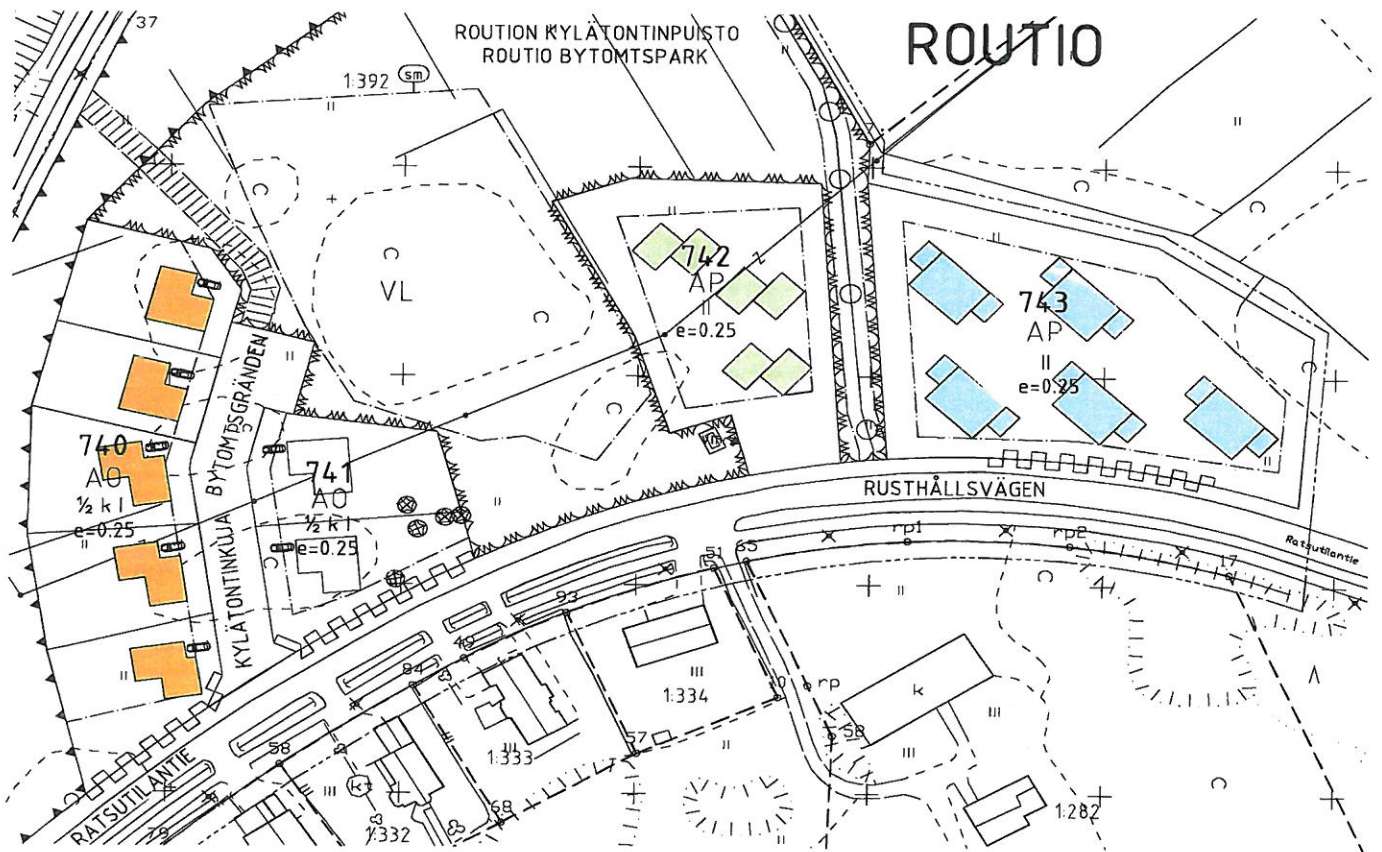


Laudoituksen tulee olla yhtenäinen, kenttälaidoitusta ei sallita



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
- Puu vaakalautoitus, rappaus, tiilimuuraus, vaaleat sävyt
- Puu pystylautoitus, rappaus, tiilimuuraus, 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.

Jättesäiliöt ja kompostorit tulee sijoittaa siten, että ne eivät häiritse naapureita. Jättesäiliöillä 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

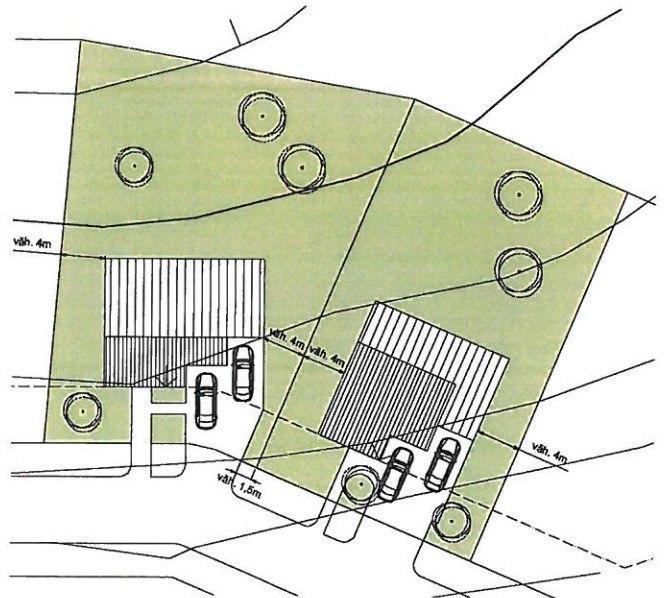
Tontin kadunpuoleinen reuna on istutettava. Istutusten tulisi jatkua mahdollisimman yhtenäisinä, lukuun ottamatta tarpeellista kulkuyhteyttä tontille.

Alueella on tavoitteena vihreä 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.



Tontinjärjestelyesimerkki.