



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ | 3.6.2020

LOHJA
Järvikaupunki

Suninhaan pientaloalueen rakentamistapaohjeet

L38 Suninhaka, asemakaavamuutos
19. KAUPUNGINOSA VIRKKALA

RAKENNUSVALVONTA

Rakennusvalvonnan nettisivut, yhteystiedot ja palveluajat:

<https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-maankaytto/rakennusvalvonta/>

Lupavalmistelu (neuvonta ja luvan haku) ja rakentamisen aikainen työmaavalvonta tapahtuvat sähköisesti lupapiste.fi-palvelun kautta.

KARTASTOPALVELUT

Suunnittelun pohjaksi tarvittavaa kartta-aineistoa (mm. dwg-kartat asemakaava-alueelta) voit tilata kaupungin kartastopalvelusta karttatilaukset(at)lohja.fi tai puhelimitse 044 369 4456.

Kannen kuva: Iris Jägel-Balcan

SISÄLTÖ

1 YLEISTÄ

1.1 RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

1.2 ALUEEN YLEISKUVAUS

2. ALUEEN SÄILYTETTÄVÄT OMINAISPIIRTEET JA RAKENTAMISTAPAOHJEET

2.1 ALUE

2.2 KORTTELI

2.2.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

2.2.2 Arkkitehtuuri ja alueen ilme

2.3 KATU

2.3.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

2.3.2 Toteutus

2.4 PIHAPIIRI

2.4.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

2.4.2 Rakennusten sijoittaminen tonteille

2.4.3 Kasvillisuus ja pintamateriaalit

2.4.4 Aidat

2.4.5 Jätehuolto tonteilla

2.4.6 Hulevedet

5

5

5

7

7

7

7

7

7

7

8

9

9

9

9

10

10

10

2.5 RAKENNUKSET

2.5.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

2.5.2 Asuntojen määrä

2.5.3 Kerrosluku

2.5.4 Kerrosala

2.5.5 Rakennuksen ulkoasu

2.5.6 Energiaratkaisut julkisivuilla

2.5.7 Talousrakennukset ja autosuojat

2.5.8 Parvekkeet ja terassit

2.6 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

2.6.1 Melunsuojaus ja tärinä

2.7 ILMASTONÄKÖKULMA

2.7.1 Suunnittelu

2.7.2 Lämmitysratkaisut

2.7.3 Rakennuksen elinkaari

10

10

10

10

11

11

12

12

12

12

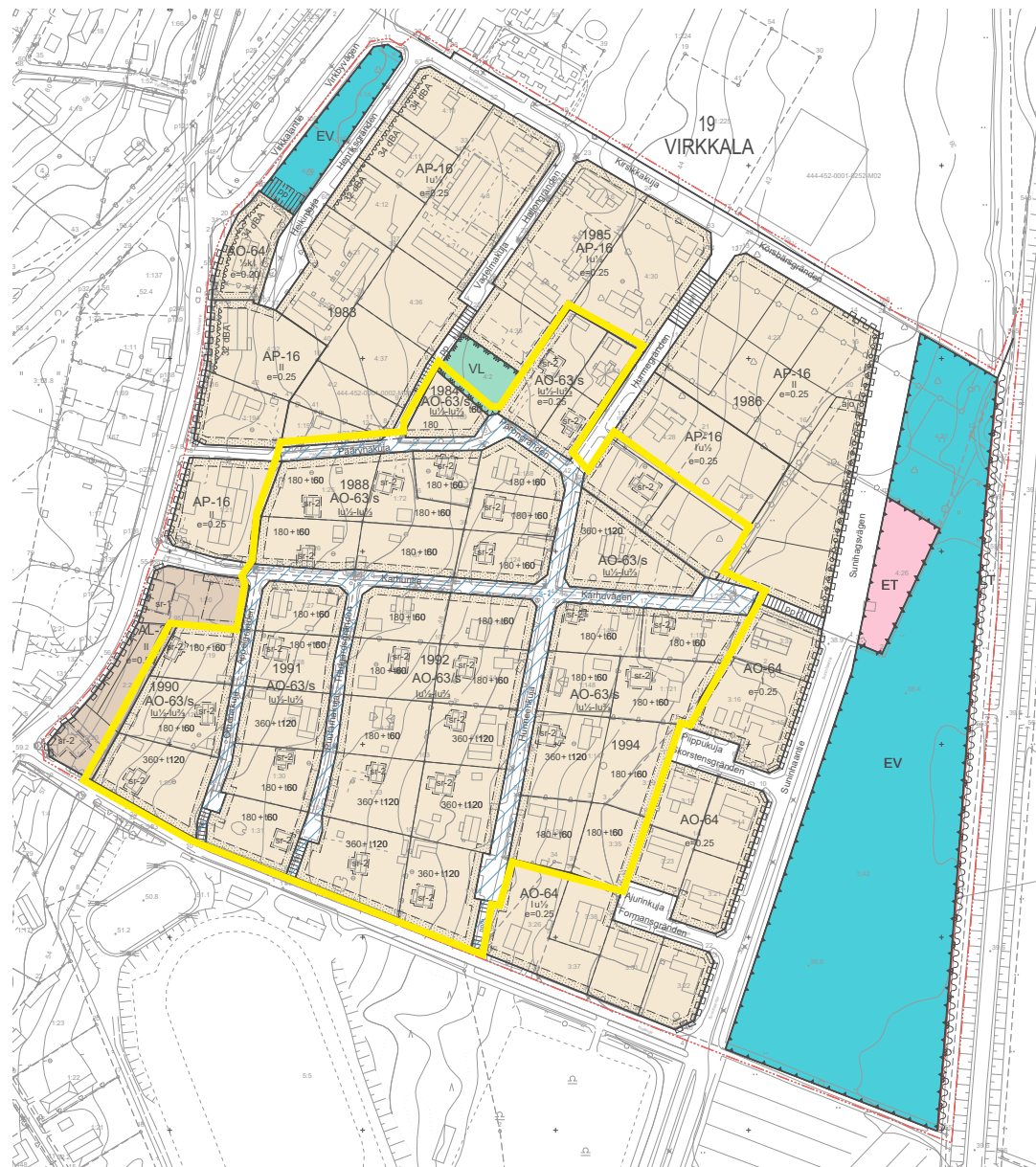
12

13

13

13

13



Alue, jota nämä rakentamistapaohjeet koskevat

1 YLEISTÄ

1.1 RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

Hyvä Suninhaan alueen rakentaja,

Suninhaan kortteleiden 1983-1988, 1990-1992 ja 1994 asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.5.2020. Nämä rakentamistapaohjeet koskevat asemakaavan AO- ja AP-kortteleita 1984-1986, 1988, 1990-1992 ja 1994 karttaan merkityn rajauksen osalta.

Asemakaavakartta ja määräykset ovat oikeusvaihtoisia asiakirjoja, joita tulee noudattaa. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan kuitenkin toteuttaa useilla mahdollisilla tavoilla. Rakentamistapaohje ei ole samalla tavalla sitova, mutta se avaa ja selittää laajemmin asemakaavamääräyksiä. Rakentamishojeilla ja rakentamisen ympäristöön sopeuttamisella pyritään luomaan viihtyisää ja laadukasta asuinympäristöä, alueen suojeluarvot huomioiden.

Yhtenäiseen kokonaisuuteen pyrkiminen ei kuitenkaan tarkoita, että rakennusten tulisi olla keskenään samanlaisia. Alueella jokainen rakennus voi olla oma yksilönsä ja silti osa kokonaisuutta.

Ohjeet ohjaavatkin ennen kaikkea myös naapureitasi. Kun kaikki noudattavat yhteisiä pelisääntöjä, tiedät jo rakentaessasi, millaiseksi alue muodostuu, eikä myöhemmin tule ikäviä yllätyksiä.

Rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi mm. [Lohjan rakennusjärjestys](#), jossa on paikallisia

oloista johtuvia sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä mm. rakennuspaikasta, rakennustyömaasta, rakennetun ympäristön hoidosta ja kunnossapidosta sekä niistä toimenpiteistä ja rakennelmista, jotka on Lohjan kaupungissa vapautettu määrätyin ehdoin luvanvaraisuudesta.

Tähän rakentamistapaohjeeseen on myös kerätty tiivistettyä tietoa alueella säilytettävistä ominaispiirteistä, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Laajemman käsityksen alueen historiasta ja se ominaispiirteistä saa asemakaavamutosta varten laaditusta [Suninhaan kaupunkikuvallisesta inventoinnista](#).

Rakentamistapaohjeet on laadittu Lohjan kaupungin kaavoituksessa yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Ilmastönäkökulmaan liittyvät ohjeet on laadittu yhteistyössä Canemure- ja Hinku-hankkeen kanssa.

1.2 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Virkkalan kaupunginosassa, Virkkalan taajaman koillisosassa, noin 8 kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustan palveluista. Suunnittelualueeseen sisältyy 1920-1930 -luvuilla rakennettu Suninhaan asuinalue lähiympäristöineen.

Tyypillinen Suninhaan asuintalo on rakennettu 1920-luvulla, mansardikattoinen, usein vuorattu peiterimalla ja maalattu vaaleaksi tai punaiseksi. Taloja ympäröivät puutarhat ja välttämättömät

ulkorakennukset. Osaan rakennuksista on tehty julkisivumuutoksia kuten minerit-vuorauksia. Katomateriaaleina on käytetty eniten peltiä, mustaa kattohuopaa tai joskus mineriittiä. Alkuperäisten päärakennusten korkeus vaihtelee 7 – 12 m välillä. Alueella on väljä korttelirakenne.

Suninhaan vanhan asuinalueen kadut ovat kapeita, niitä reunustavat pensasaidat ja kadulta näkyvä puutarhamainen ympäristö on taaja. Tonteille johtavat alun perin hevosajoneuvoille tarkoitetut kapeat hiekkatiet. Alueen tiet olivat alun perin umpiteitä. Tiet ovat nytkin noin 4-5 m leveitä, teiden reunoissa on yleensä avo-ojat.

Rakennuspaikkojenkin välissä on tyypillisesti matalat kapeat avo-ojat. Avo-ojissa tai niiden vieressä kadunvarrella on pensasaidat. Pensasaidat ovat pääosin perinteisiä lajeja: sireenejä, orapihlajia ja kuusamia. Pihat ovat kokonaan puutarhamaisia. Hedelmäpuut ja marjapensaat ovat sekä etu- että takapihoilla. Pihoilla ja katujen vieressä on usein yksittäisiä korkeita puita (vaahtera, koivu, kuusi, tammi jne), jotka ovat osa arvokasta ympäristöä.

Rakennuspaikalla on yleensä yksi päärakennus, jota ympäröi puutarha sekä pienet talous- ja muut piharakennukset. Muutamalla pihalla on säilynyt vanhanaikainen kaivo. Talousrakennukset ulottuvat kadun reunaan, ovat kapeita ja usein maalattu perinteisellä punaisella maalilla.

1980-luvun jälkeen alueelta on purettu tai hävinnyt muutama vanha rakennus, joiden tilalle on rakennettu uusi talo. 2000-luvun uudisraken-

taminen on toteutunut uusvanhassa tyylissä. Isommasta massasta huolimatta ne sopeutuvat muodoltaan ympäristöön eivätkä erotu kokonaisuudesta huomattavasti.

Uudet, vuoden 1990 jälkeen rakennetut, pääasiassa 2000-luvun rakennukset, jakautuvat alueella melko yhtenäisesti jokaiseen kortteliin. Eniten uusia rakennuksia on keskeisen kokoojakadun, Karhuntien varrella. Alueelle on rakennettu myös uusia leveämpiä autotalleja ja talousrakennuksia perinteisten talousrakennusten tilalle tai lisäksi.

2. ALUEEN SÄILYTETTÄVÄT OMINAISPIIRTEET JA RAKENTAMISTAPAOHJEET

2.1 ALUE

Alue on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, jolla rakennusten ja piha-alueiden kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluetta on käsitelty viidellä tasolla: alue, kortteli, katu, pihapiiri ja rakennukset. Alueen ominaispiirteet ilmenevät mittakaavatasoilla eri tavalla ja jokaisella rakennushankkeella on enemmän tai vähemmän vaikutusta kaikkiin tasoihin. Rakentamistapaohjeet tukevat asemakaavan suojelumääräysten toteutumista. Ohjeiden avulla voidaan varmistaa, että rakennushankkeen vaikutukset on otettu huomioon kaikilla tasoilla.

Alkuperäisen rakennuskannan hallitsema ympäristö muodostaa selkeän kokonaisuuden ja on



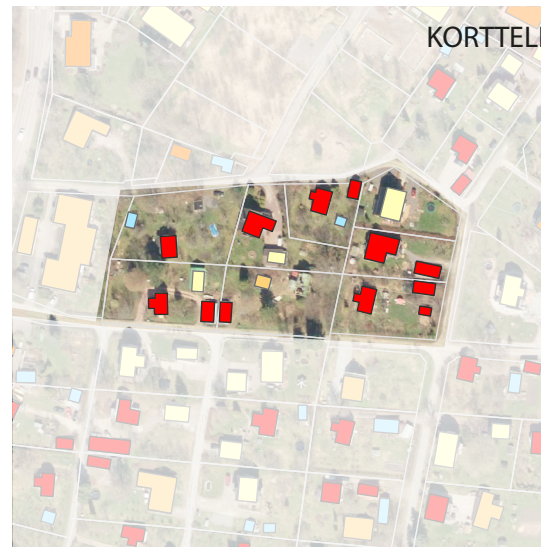
Virkkalan kaupunkirakenteessa sekä maisemassa helposti erottuva. Linkkinä Virkkalan historialliseen kaupalliseen keskustaan ovat Cafe Wanha Virkkalan ja Hallaskarin rakennukset.

Alueen tasolla oleelliset ominaispiirteet ovat yhtenäinen kokonaiskuva ja Suninhaan puutaloalueen selkeä erottuminen ympäröivästä rakennuskannasta. Ominaispiirteet koostuvat etäisyydeltä havaittavista elementeistä kuten korttelirakenne, rakennusten korkeus sekä kattotyylit ja -materiaalit.

2.2 KORTTELI

2.2.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

Väljä korttelirakenne – tonttien koko vaihtelee 1100-2000 m² välillä. Laskennallinen tehokkuus alueella on noin $e=0,10$. Ruuturakenne, pihapiiri rajautuu suoraan katuun.



Korttelin ulkopuolella pensasaita ja avo-ojat, korttelin sisällä pihojen välille usein avo-ojat, ei välttämättä pensasaitoja tai aitauksia.

2.2.2 Arkkitehtuuri ja alueen ilme

Tontin ja sen rakennusten suunnittelussa otetaan huomioon kortteliin muodostuva kokonaisuus. Yhtenäinen rakentamistapa ei tarkoita, että rakennusten pitäisi olla samanlaisia. Yhtenäisyyttä voidaan luoda rakennusten sijoittelulla tontilla sekä sovittamisella olemassa oleviin maastomuotoihin, rakennusten ja katualueen keskinäisellä suhteella, rakennuksen muodolla, korkeudella ja mittasuhteilla, kattomuodolla ja -kaltevuudella sekä rakennusten väriyksellä ja materiaaleilla sekä pihojen istutuksilla.

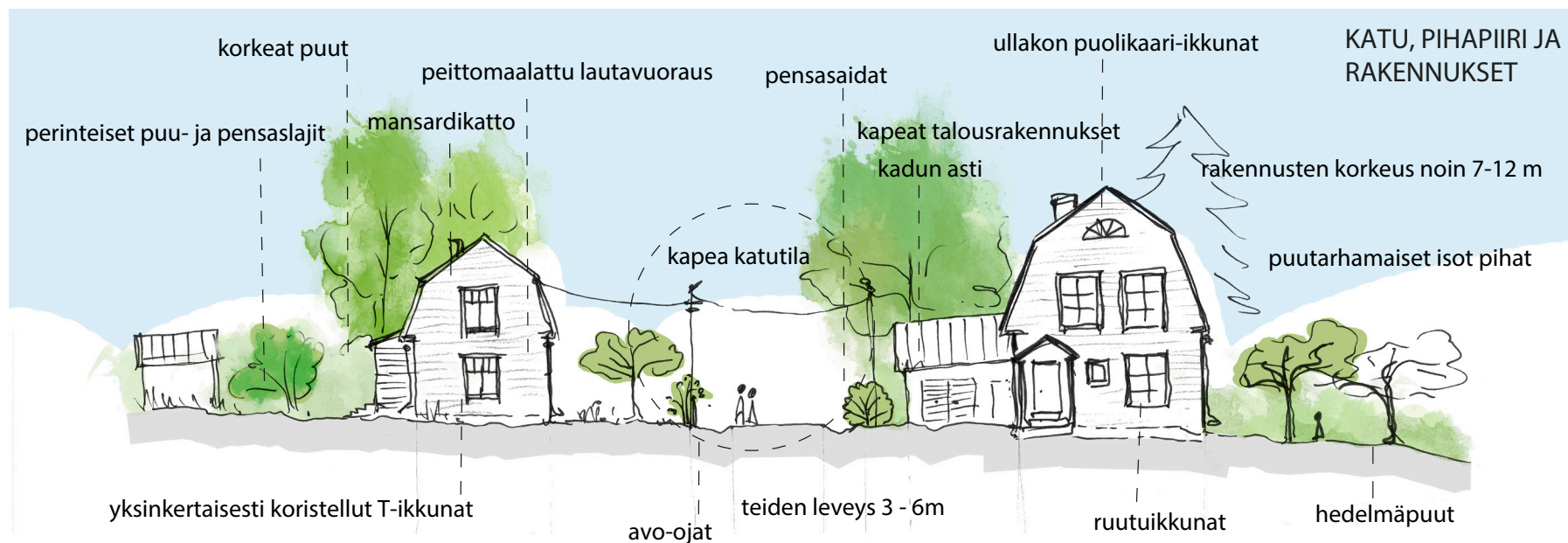
Asemakaava sallii useimmiten toisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen, ja tämä onkin toteutunut esimerkiksi Hurmeenkuja. Vaikka alueen tehokkuus ja korttelirakenne tiivistyy tätä kautta, ympäristöön sopivaa rakentamistapaa noudatettaessa täydennysrakentaminen ei heikennä alueen ominaispiirteitä. Korttelien tiivistyessä tulee kiinnittää huomiota pihapiirien visuaalisen eheyden säilymiseen hallintarajojen yli.

2.3 KATU

2.3.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

Olemassa olevan ympäristön mittasuhteet – katu-tila on kapea, päärakennukset ovat 4-20m etäisyydellä kaduista, talousrakennukset ulottuvat usein kadun reunan. Taloihin, tai vähintään kattoihin, on olemassa näköyhteys. Varsinaisen ajoväylän

2 RAKENTAMISTAPAOHJEET



leveys on 4-6 m. Kadun varrella on pensasaidat ja matalat avo-ojat.

Asemakaavan yleisistä määräyksistä:

Kapea katutila, pensasaidat ja korkeat puut ovat osa säilytettävää ympäristöä.

2.3.2 Toteutus

Asemakaavassa on merkinnällä s-1 osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön katualueen osa:

Kadun päällystysmateriaalin tulee sopeutua katualueisiin rajautuvaan säilytettävään ympäristöön. Olemassaolevien pensaitojen ja puuston säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueelle

laaditaan rakentamistapaohjeet. Katualueelle ulottuvien olemassa olevien talousrakennusten korjaaminen on sallittu.

Katujen päällystysmateriaali on tällä hetkellä vieläkin hiekkaa. Hiekkapintainen katu on haastavampi ylläpitää ja siitä voi olla pölyhaittaa. Alueella on kuitenkin varsin paljon myös uutta historiallista kerrostumaa, joten nykyaikaisempi päällystysmateriaali ei välttämättä heikennä perinteistä katukuva. (Esimerkki sopivasta toteutuksesta - Moisio-pellolla 1920-30 luvun ympäristössä - Ilkankatu, Lallinkatu, Lövinginkatu.)

Päällystysmateriaalia isompi vaikutus katukuvaan on valaisinpylväillä ja muilla mahdollisilla katukalusteilla. Reunuskivet eivät sopii ympäristöön.

Nykyajan vaatimuksia vastaava avo-oja olisi huomattavasti leveämpi ja syvämpi kuin nyt alueella olevat ojat, joten saneeratta tulee kadun kuivaus käytännössä ratkaista kadun alla. Kadunvarressa näkyvien avo-ojien säilyminen osana kokonaisuutta vaikka visuaalisena elementtinä on kuitenkin toivottavaa.

Alueella on viisi vanhaa talousrakennusta, jotka ulottuvat katualueelle. Ympäristön ominaispiirteiden säilymisen vuoksi on näiden rakennusten ylläpitävä korjaaminen ja käyttö on sallittu.

Rakennusten sijoittelulla, korkeudella, katto-tyyleillä ja -materiaalilla sekä julkisivuratkaisulla on merkittävä vaikutus myös katukuvaan.

2.4 PIHAPIIRI

2.4.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

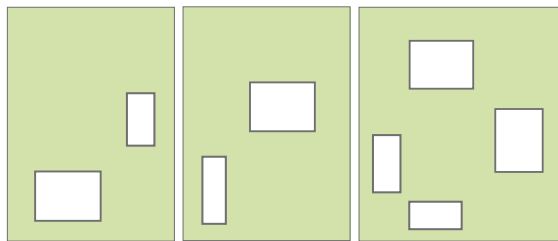
Rakennusten mittasuhteet ja sijoittelu – päärakennus ja talousrakennus asettuvat tontilla perinteisesti kulmittain, muodostaen puoliavoimen pihapiirin. Talousrakennus on asuinrakennukselle selkeästi alisteinen kooltaan ja tyylikieleltään.

Pihojen puutarhamaisuus hedelmäpuineen on ominaispiirre, jonka säilyminen on toivottavaa. Pihan käyttötarkoitus ja ulkoasu ovat kuitenkin riippuvaisia asukkaista ja heidän tarpeistaan. Alueella on säilynyt paljon perinteisiä lajeja, lisäksi koristekasvien lajisto vaihtelee muodin myötä.

2.4.2 Rakennusten sijoittaminen tonteille

Alueen ominaispiirteistä johtuen on kaava-alueella korttelikokonaisuuksien rakenteellisena periaatteena asuinrakennuksien ja talousrakennuksien tai autosuojien sijoittuminen tontille kulmittain paloturvallisuusvaatimukset huomioiden.

Rakennukset tulee sijoittaa tontille niille osoitetulle rakennusalueelle asemakaavan merkintöjen



Esimerkkejä asuinrakennuksien ja talousrakennusten sijoittamisesta tontille kulmittain.

ja määräysten mukaisesti. Asuinrakennuksien ja talousrakennuksien tarkkaa sijaintia tontilla ei ole määrätty. Rakennukset tulee kuitenkin sijoittaa lähiympäristön korttelirakenne ja säilytettävät ominaispiirteet huomioon ottaen.

AO-63/s määräyksestä: *Asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, mittasuhteiden ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.*

ja

Talousrakennusten sijoittaminen s-1 alueeseen rajoitettavalle katupuoliselle istutettavalle alueelle on sallittu.

AP-16 määräyksestä: *Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.*

Asuinrakennus, talousrakennus tai autokatos tulee suunnitella erillisiksi rakennuksiksi.

Rakennusten sijoittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon, että rakennuksen rakentamiseen ja huoltoon liittyvät toimenpiteet sekä hulevesien hallinta tulee pystyä hoitamaan oman tontin puolella.

2.4.3 Kasvillisuus ja pintamateriaalit

Tontin kadunpuoleinen reuna on istutettava. Istutusten tulisi jatkua mahdollisimman yhtenäisinä, lukuun ottamatta kulkuyhteyttä tontille. Suurten nurmipintojen välttäminen on suotavaa ja nur-

men korvaamista esimerkiksi maanpeiteperennoina kannattaa harkita. Mahdollista nurmikkoa suositellaan käytettävän vain alueilla, joissa kuluutus on runsasta ja joita käytetään pelaamiseen tai oleskeluun.

Asemakaavan yleisistä määräyksistä: *Tontin rakentamattomasta alueesta voi tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat päällystää, ei kuitenkaan enemmän kuin 30% tontin rakentamattomasta pinta-alasta. Muu osa pihasta on pidettävä puutarhamaisena alueena.*

Kapea katutila, pensasaidat ja korkeat puut ovat osa säilytettävää ympäristöä.

Pihojen käyttötarkoitus on muuttunut oleellisesti 1930-lukuun verrattuna, ja nykyajalla esimerkiksi autojen pysäköinti vie paljon tilaa. Mahdollinen ajo- ja kulkuteiden sekä autopaikkojen päällystämisen ei vaikuta negatiivisesti pihan ilmeeseen, mikäli pääosa pihasta säilyy vihreänä. Päällystysmateriaalin valinnassa tulee ottaa huomioon sekä tontin että alueen ominaispiirteet. Pihan asfaltointia tulisi välttää.

Viherhuoneita, terasseja, piha-alueita ja kasvihuoneita on hyvä hyödyntää myös hyötykasvien ja oman lähiruuan kasvattamiseen. Lohjalla on suosittu ilmasto monille hedelmäpuille, marjapensaille ja vihanneksille. Hyötypuutarhalle kannattaa valita riittävän valoinen kasvupaikka.

Alueelle ei tule istuttaa haitallisia vieraslajeja. Lisätietoa: www.vieraslajit.fi.

2.4.4 Aidat

Tonttien raja-aitojen on oltava pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Sen ei tule antaa kasvaa liian korkeaksi, suositeltava korkeus on alle 1,2 metriä. Jos kyseinen raja on käytännön syistä aidattava (kotieläimet tai lapset), rajausta tulee tehdä kevyesti, pensasaidan ja rakennetun aidan yhdistelmänä.

Pihapiirin nurkissa olevat vanhat kaivot ja tonttien väliset avo-ojat ovat myös mielenkiintoisia yhdistäviä maisemaelementtejä, joiden säilyminen alueella on toivottava.

2.4.5 Jätehuolto tonteilla

Jätesäiliöiden ja kompostorien tontille sijoittelu ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä naapureille. Säiliöillä olisi hyvä olla näkösuoja kadulle päin. Jos autokatos tai -talli on sijoitettu tontin kadunpuoleiselle sivulle, voidaan keräyspiste sijoittaa sen yhteyteen palo-osastointi vaatimukset huomioiden.

Sekä puutarhajätteen että kotitalouden biojätteen kompostointia suositellaan joka tontille ravinteiden kierrättämiseksi, alueella syntyvien jätemäärien pienentämiseksi ja asuinalueen jätekuiljetusten vähentämiseksi.

2.4.6 Hulevedet

Puhtaita kattovesiä tulee ensisijaisesti omalla tontilla mahdollisuuksien mukaan viivyttää, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetenä jo niiden syntypaikalla. Syntyvän huleveden määrää voidaan vähentää käyttämällä

tonteilla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Hulevesiratkaisut on hyvä pyrkiä huomioimaan pihan suunnittelussa positiivisina elementteinä, mahdollisuuksina elävöittää ja monipuolistaa pihojen ilmettä. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, kaduille tai jätevesiviemäriin.

Tällä hetkellä on hulevesien valunta alueella ei ole hallittu. Alueen hulevesijärjestelyt on tarkoitus uusia katurakenteiden uusimisen kanssa. Saneraustöiden ajankohta ei ole vielä tiedossa. Mikäli tontin vedet valuvat nyt suoraan kadulle tai kadulta tontille, tulisi maanomistajan olla yhteydessä kaupunkiin väliaikaisen ratkaisun löytämiseen.

Tulee ottaa huomioon, että kyseessä on loivaan rinteeseen rakennettu vanha pientaloalue, jossa hulevesien tontilta tontille valumisen estäminen voi joskus osoittautua haastavaksi myös siis, kun kaikki edellä mainitut keinot ovat jo käytetty. Tapauskohteisesti löydettävä osapuolille kohtuullinen kompromissiratkaisu on sallittua, jos viivyttäminen ym. omalla tontilla ei ole mahdollista. Esimerkiksi yksi alueella perinteinen tapa on ollut tontin rajoilla korttelin läpi kulkevat matalat avo-ojat.

2.5 RAKENNUKSET

2.5.1 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta oleelliset ominaispiirteet

Rakennuskaudelle tunnusomainen julkisivujäsentely, peittomaalattu lautavuoraus, pystysuuntaiset ikkunat. Ikkunoissa on t-karmi, toisinaan ristikarmi, jossa ruudut. Taloilla on usein taite- eli mansardikatto, kattomateriaalina on käytetty konesaumattua peltiä. Rakennukset ovat kaksikerroksisia. Julkisivujen koristeaiheet ovat pelkistettyjä ja yksinkertaisia.

Talousrakennukset ovat alueella perinteisesti punamullanväriset, ja niiden nurkka- ja ikkunalaudat ovat valkoiset. Myös keltaisen ja mustan yhdistelmää löytyy.

2.5.2 Asuntojen määrä

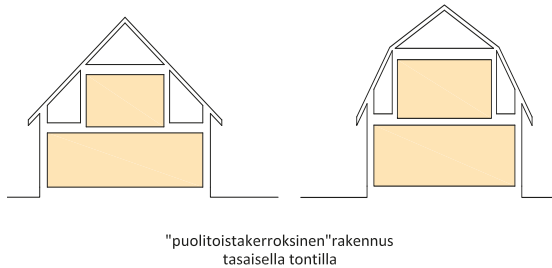
AO-63/s korttelialueella on ja sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistaroituksiin.

AP-16 alueella on ja sille voidaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja asumistarkoituksiin. Asuntojen määrää ei ole rajoitettu.

2.5.3 Kerrosluku

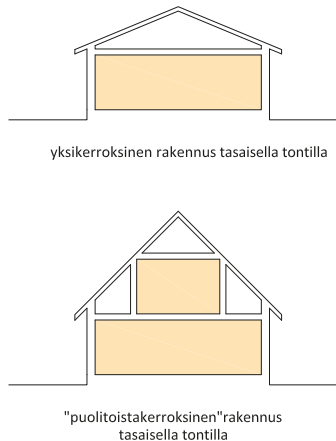
AO-63/s korttelialueella tulee rakennuksen olla puolitoistakerroksinen. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on ehdoton 1 u 1/2 - 1 u 2/3, eli yläkerrotaan tulee rakentaa vähintään 1/2 ja enintään 2/3 alakerran kerrosalasta. Yksi- tai kaksikerroksinen rakennus ei ole sallittu.

Kerros-luku $lu^{1/2}$ - $lu^{2/3}$ mahdollistaa:



AP-16 korttelialueelle on kaavassa osoitettu korkein on kerros-luku I u 1/2.

Kerros-luku I u 1/2 mahdollistaa:



2.5.4 Kerrosala

Kaava-alueella sallitun rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu joko tehokkuuslukuna (e) tontin kaavan mukaisesta pinta-alasta (esim. $e = 0,25$) tai rakennusoikeuslukuna kerrosalaneliömetreinä.

AO-63/s korttelialueella yksittäisen asuinrakennuksen enimmäiskoko on 180 k-m².

2.5.5 Rakennuksen ulkoasu

Asemakaavassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseksi yksityiskohdallisia rakentamista ohjaavia määräyksiä.

AO-63/s määräyksestä: Asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, mittasuhteiden ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennuksiin on rakennettava taite- tai harjakatto. Uusien asuinrakennusten harjakaton kattokaltevuuden tulee olla 1:2 ja 1:1 välillä.

Kattomateriaalina on käytettävä sileää konesaumattua peltiä tai mustaa kattohuopaa. Julkisivumateriaaleina on käytettävä vaalea peittomaalattua puuta.

Talousrakennuksien tulee olla samasävyinen tai tummempi kuin päärakennus, tai perinteinen punamulta.

Asuinrakennusten rakennuslupaa haettaessa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

AP-16 määräyksestä: Uudisrakennuksiin on rakennettava harjakatto. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kaikki 1920-1950 luvun rakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä **sr-2**, kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennus.

Määräys: Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Mikäli aiemmin suoritettujen rakennustoimenpiteiden heikentänyt rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Rakennuksen ulkoasua koskevista tai siihen vaikuttavista korjaus- ja muutostöistä on rakennusluvan käsittelyn yhteydessä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Peruskorjaustoimenpiteet tulevat katon, julkisivun ja ikkunoiden osalta ajankohtaisiksi noin 30 vuoden välin. Tällöin usein harkitaan tarkoituksenmukaisuuden tai muun syyn perusteella muutoksia myös julkisivun verhouksen malliin ja väriytykseen tai kattomateriaaliin. Samalla vaihdetaan ikkunat ja lisäeristetään rakennuksen vaippa lämpötaloudellisin syin. Näillä toimenpiteillä saattaa olla merkittäviä vaikutuksia rakennuksen ulkonäköön ja sen sopivuuteen alkuperäiseen miljööseen.

Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä on mahdollista muutostöiden yhteydessä entistää rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä, esimerkiksi vaihtaa mineriittilevyt puulaudoitukseen tai palauttaa pystysuuntaiset ikkunat. Myös pienillä toimenpiteillä on myönteinen vaikutus koko alueen kaupunkikuvalliseen arvoon.

Paljaan hirren käyttö asuin- ja talousrakennuksien sekä piharakennelmien julkisivulla ei ole sallittu.

Uudisrakennusten harjakorkeus tulee sopeuttaa muihin naapuruston rakennuksiin sopivaksi.

Julkisivuille suositellaan murrettuja tai taitettuja sävyjä. Värisävy ja mahdolliset korostusvärit hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

2.5.6 Energiaratkaisut julkisivuilla

Ilmalämpöpumput, aurinkoenergiakeräimet ym. on mahdollista sijoittaa tarkoin harkiten siten, että ne sopeutuvat rakennuksiin eivätkä ole heti huomattavissa. Talousrakennuksien kattojen loivempi kattokaltevuus on sopiva esimerkiksi aurinkokeräimien sijoitteluun.

2.5.7 Talousrakennukset ja autosuojat

Talousrakennuksien ja autosuojien ulkoasua koskee samat määräykset ja ohjeet, mitkä on mainittu kappaleessa 2.5.5.

Alkuperäiset kapeat talousrakennukset eivät välttämättä sovellu nykyajan tarpeisiin autojen osalta - rakennuksia on mahdollista käyttää varastona, työtilana tai pihasaunana. Talousrakennuksen ra-

kennusoikeutta on asuinrakennusta kohti 60 k-m², joten autotallin tai muun tilan tarve voi johtaa siihen, että vanha talousrakennus halutaan purkaa pois. Kapeiden ja katualueen asti ulottuvien talousrakennusten säilyminen ja kunnostaminen alueella on kuitenkin toivottavaa. Rakennusvalvonnalla on erityistapauksissa mahdollisuus vähäiseen poikkeamiseen rakennusoikeuden määrästä, mikäli poikkeaminen edistää arvokkaan kaupunkikuvan säilymistä.

Vaihtoehtoisesti voi harkita sellaista varastotilan ja katoksen yhdistelmää, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30% on avonaista, jolloin katosta ei lasketa kerrosalaan. Autosuojan tai talousrakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena.

Rakennusvaiheessa on hyvä varautua täyssähköautojen hankintaan ja lataamiseen. Sähkösuunnittelun yhteydessä kodin sähkökeskus kannattaa mitoittaa sähköautojen nopeaa latausta varten, ja tontille on hyvä tehdä varaus sähköauton latauspisteelle sopivaan kohtaan autopaikkojen yhteyteen.

Polkupyörille on hyvä varata säältä suojatut ja riittävän tilavat säilytyspaikat, joista on vaivatonta lähteä liikenteeseen ja joissa myös sähköpyörän lataus on mahdollista.

Voimassa oleva asemakaava sallii useimmiten toisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen. Vaikka alueen tehokkuus ja korttelirakenne tiivistyy tätä kautta, ympäristöön sopi-

vaa rakentamistapaa noudattaessa täydennysrakentaminen ei heikennä alueen ominaispiirteitä. Rakennuspaikan tiivistyessä tulee kiinnittää huomiota pihapiirien visuaalisen eheyden säilymiseen hallintarajojen yli.

2.5.8 Parvekkeet ja terassit

1920-1930- tai 1950-luvun rakennuskokonaisuuksiin ei ole alkuperäisesti kuulunut isoja parvekkeita tai oleskeluterasseja. Nykymaailmassa ne ovat kuitenkin tärkeä osa omakotitalon pihaa. Alueelle rakennettavat parvekkeet, terassit ja katokset tulee sovittaa yhteen alueella säilytettävien ominaispiirteiden kanssa ja suunnitella luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

2.6 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

2.6.1 Melunsuojaus ja tärinä

Uusien asuinrakennusten rakennusluvan käsitteilyn yhteydessä tulee ottaa huomioon, että koko kaava-alue on tie- ja raideliikenteen melualueita. Liikennemelusta on laadittu selvitys. Alueellista melunsuojausta on tarkoitus toteuttaa meluesteen avulla Hanko-Hyvinkään tien varrelle. Esteen toteutumisen mahdollinen ajankohta ei ole vielä tiedossa. Ilman meluestettä tieliikenteen aiheuttama melutaso ylittää liikennemeluselvityksen mukaan päiväohjearvon osittain kortteleissa 1986 ja 1994.

Asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalentti-

tason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. (VNp 933/1992)

Yleisistä määräyksistä: *Uusien asuinrakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee jokaiselle asunnolle osoittaa vähintään 15 m² melulta suojattua välittömästi asuntoon liittyvää piha-aluetta, jossa saavutetaan VNp 993/1992 mukaiset melun ohjearvot.*

Meluestenä toimivan rakennuksen tai rakenteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen on varmistettava muulla tavoin.

Korttelien 1986 ja 1994 tonttien suunnittelussa tulee varmistaa riittävän suuren melulta suojatun oleskelualueen muodostuminen piha-alueelle. Muilla alueilla ei selvityksen laadinta-ajankohdan arvioiden mukaan ole vaatimuksia.

Raideliikenteestä aiheuttuvan tärinän mahdollinen vaikutus rakennushankkeeseen ja tärinämitaustarve tulee selvittää rakennuslupavaiheessa.

Yleisistä määräyksistä: *Uudet asuinrakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että asuin- ja majoitustiloissa tärinän voimakkuus ei saa ylittää rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevia tärinän ja runkomelun suositusarvoja.*

Jotkut henkilöt voivat kokea ajoneuvoliikenteestä ja rataliikenteestä aiheutuvan melun ja tärinän haitallisenä.

2.7 ILMASTONÄKÖKULMA

2.7.1 Suunnittelu

Uuden rakennuksen suunnitteluvaiheessa lyödään lukkoon suurin osa asumisen tulevista käyttö- ja energiakustannuksista.

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

Määräyksiä ja ohjeita rakennuksen energiatehokkuuteen liittyvistä asioista, esimerkiksi rakennuslupahakemukseen liitettävästä energiaselvityksestä:

[Rakennuksen energia- ja ekotehokkuus](#) (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu)

[Energiatodistus](#) (Motiva)

[Energiatodistusrekisteri](#) hyväksytyistä energiatodistusten laatijoista

[Energiatehokas koti -hanke](#) (Motiva)

2.7.2 Lämmitysratkaisut

On suositeltavaa, että uusiin pientaloihin toteutetaan uusiutuvia energialähteitä hyödyntäviä energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä.

Suoran sähkölämmityksen tilalle tai vähintään sen rinnalle suositellaan energiatehokkaita lämpöpumppuratkaisuja: ilmalämpöpumppuja, ilmavesilämpöpumppuja ja poistoilmalämpöpumppuja. Lämpöpumpun ulkoyksikkö on hyvä sijoittaa si-

säänvedon kohdalle ja verhoilla rakennuksen arkitekhtuuriin sopivalla materiaalilla.

Vesikiertoista lämmitysjärjestelmää kannattaa harkita sen joustavuuden vuoksi: siihen on mahdollista liittää päälämmitysratkaisun rinnalle myös jälkikäteen erilaisia tukilämmitysmuotoja kuten aurinkokeräimiä ja -paneeleita tai varaava tulisija.

Päälämmitysratkaisun tueksi ja sähköjakelun häiriöihin varautumiseksi pientaloihin suositellaan rakentamaan nykyaikainen varaava tulisija, jonka pienhiukkaspäästöt ovat vähäisiä. Varaavan tulisijan voi suunnitella osaksi vesikiertoista lämmitysjärjestelmää. Suositellaan tulisijoja, joille on myönnetty Pohjoismainen ympäristömerkki. Mikäli taloon rakennetaan tulisija, tontille tarvitaan katettu polttopuiden säilytyspaikka.

[Ohjeita lämmitysjärjestelmän hankintaan, pientalot](#) (Motiva)

[Lämpöä ilmassa – Lämmitysjärjestelmät, Ilma-lämpöpumput](#) (Motiva)

2.7.3 Rakennuksen elinkaari

Puurakentamista suositellaan hiilen sitomisen näkökulmasta: puurakenteinen talo toimii hiilen varastona koko elinkaarensa ajan.

Tavallisen omakotitalon hiilijalanjäljestä suurin osa muodostuu asumisen aikaisesta energian- ja vedenkulutuksesta, mutta mitä energiatehokkaammasta rakennuksesta on kyse, sitä suuremaksi muodostuu käytettyjen rakennusmateriaalien ja -tuotteiden osuus rakennuksen elinkaaren

2 RAKENTAMISTAPAOHJEET

aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä.

Rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa kannattaa tutustua rakennuksen koko elinkaaren hiilijalanjäljen laskennan periaatteisiin.

[Ohjeistus Elinkaaren hiilijalanjäljen yhdenmukaiseen laskentaan](#) (Green Building Council Finland)

Pohjoismaisen ympäristömerkin eli Joutsenmerkin kriteerit täyttävien rakennustuotteiden hyödyntäminen on yksi tapa pienentää valittujen rakennusmateriaalien ja -tuotteiden ilmastovaiikutuksia. Joutsenmerkittyjä tuotteita löytyy esimerkiksi tulisijoista. Myös koko omalle pientalon rakennushankkeelle on mahdollista saada Joutsenmerkki:

[Joutsenmerkki koko rakennukselle](#) (Ympäristömerkintä Suomi Oy)

Suninhaan pientaloalueen rakentamistapaohjeet

68/10.02.03/2017

VEVO 03.06.2020 § 89

Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu vetovoimalautakunnan toimivaltaan.

Suninhaan kortteleiden 1983-1988, 1990-1992 ja 1994 asemakaava L38 Suninhaka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.5.2020. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Suninhaan pientaloalueen rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että lopputuloksena muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus alueen suojeluarvot huomioiden. Tähän rakentamistapaohjeeseen on myös kerätty tiivistettyä tietoa alueella säilytettävistä ominaispiirteistä, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Lisätiedot

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, iris.jagel-balcan@lohja.fi

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä Suninhaan pientaloalueen rakentamistapaohjeet noudatettaviksi.

Rakentamistapaohjeet koskevat 19. kaupunginosan Virkkalan kortteleita 1984-1986, 1988, 1990-1992 ja 1994 ohjeissa sivulla 4 esitetyn rajauksen osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Liite 6

Suninhaan pientaloalueen rakentamistapaohjeet 3.6.2020

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 10.6.2020



Päivi Kesälä
pöytäkirjanpitäjä

