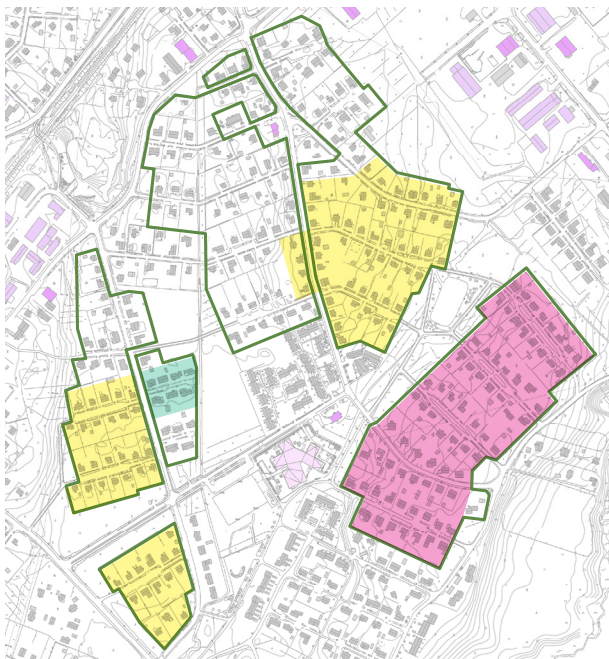


Alueen kuvaus

Alue sijaitsee Lohjan kaupungissa, Gruotilan ja Keski-lohjan kaupunginosissa, noin kahden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta koilliseen.

Alueen on pientalovaltaista asuinalueita ja se on pääasiassa rakennettu 1950-1980-luvuilla. Sitä uudemmista rakennuksista suurin osa on autotalleja tai muita talousrakennuksia. Rakennukset ovat tyyppilisiä omien rakennuskausiensa esimerkkejä. Muutamalla kadulla, erityisesti alueen pohjoispuolella, on vierekkäin puolitaitakerroksisia rintamamiestaloja ja yksikerroksisia loivakattoisia taloja, muodostaen satunnaisesti vaihtelevan katukuvan.



Kaupunkikuvallisesti yhtenäiset alueet

Suunnittelualueella on voimassa olevat asemakaavat ovat hyväksytyt vuosien 1956- 2000 välillä. Alueen asemakaavat ovat on asuinrakennusten osalta kokonaisuudessaan toteutunut, talousrakennusten käyttötarkoitukset ja sijoittamisen tarve ovat kuitenkin vuosikymmenien aikana muuttuneet merkittävästi. L82 Gruotilan vaiheasemakaavalla poistettiin asemakaavasta talousrakennusten sitovat rakennusalat mahdollistaen talousrakennusten sijoittamisen vapaasti. Samalla on tärkeä ohjata uutta rakentamista siten, että lopputuloksena säilyy korttelien yleisilmeeltään yhtenäiset kokonaisuudet.

Rakentamistapaohjeet koskevat vaiheasemakaavaa hieman laajempaa aluetta, mikä on olemukseltaan samankaltainen, mutta ei edellyttänyt kaavamuutosta.

Gruotilan talousrakennusten rakentamistapaohjeita laadittaessa on otettu huomioon rakennuskausiensa ominaispiirteet, asemakaavojen alkuperäiset periaatteet ja tilajäsentely sekä hyvät käytännöt jo toteutuneista tapauksista.

Talousrakennusten sijoittaminen tonteille

Mikä on talousrakennus?

Pientaloalueella on talousrakennus jokin muu kuin asumiseen tarkoitettu rakennus – esimerkiksi autosuoja, pihasauna, askartelutila, varasto tai aitta, työ- tai vierashuone.

Tilajäsentelyn periaatteet

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan on asuinrakennukset sitovilla rakennusaloilla sijoitettu kadun reunaan. Tällä tavalla on rakennuksista muodostunut kaduille selkeät linjat. Asuinkorttelien sisäpuolella on vihreä piha-alue, johon sijoittuvat talousrakennukset, piharakennelmat, istutukset ja muut oleskelupaikat, esimerkiksi terassit.

Rauhallisen ja yhtenäisen katukuvan saavuttamiseksi talousrakennukset tulee sijoittaa päärakennuksen harjalinjasta taaksepäin. Talousrakennukset ja katetut terassit tulee kuitenkin sijoittaa siten, että jokaisella tontilla säilyy vähintään 200m² yhtenäistä vihreää piha- aluetta. Yhtenäinen vihreä alue saa sisältää pieniä piharakennelmia.

Määrät

Yhden talousrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen yhdistelmän tai minkä tahansa muun rakennusmassan kuin asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 80m². Tontilla saa olla enintään kaksi erillistä talousrakennusta.

Pieniä piharakennelmia saa sijoittaa ilman toimenpidelupaa eikä niitä lasketa käytettyyn kerrosalaan. Katso tarkemmin Lohjan rakennusjärjestyksestä.

Yhdistelmät

Tontin rajalle kahden talousrakennuksen yhteen rakentaminen on sallittu, niin kuin alueen asemakaavoissa on usein ehdotettu. Yhdistelmät on sallittu, mikäli naapurit suostuvat ja rakennusmassa muodostaa visuaalisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kiinteistön rajalla olevaan yhdistelmään tarvitaan myös palo-osastointi.

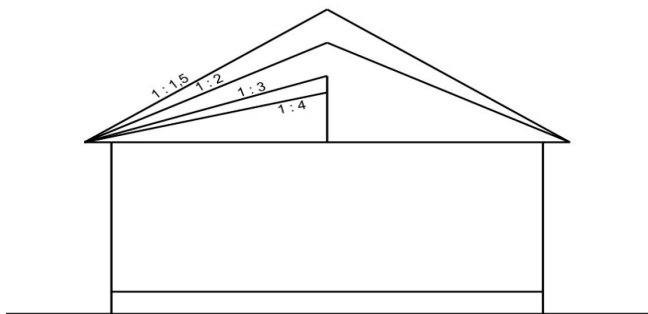
Suunnittelussa tulee ottaa huomioon päärakennuksen ominaispiirteet. Jos tontin asuinrakennus on yksikerroksinen ja loivakattoinen, saa talousrakennukseen sijoitettavat tilat toteuttaa päärakennuksen laajennuksena. Rintamamiestaloja ja muita alueen puolitoistakerroksisia taloja ei saa kytkeä talousrakennuksiin.

Sijainti

Talousrakennuksen tai piharakennelman tulee olla vähintään 4m etäisyydellä naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella myös 2m on sallittu, jättäen kuitenkin riittävästi tilaa rakennuksen ja pihan huoltoon varten.

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

Talousrakennukselle sopivaa sijaintia etsiessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen minimietäisyysvaatimus asuinrakennuksesta tai palo-osastointitarve. Vaatimukset riippuvat talousrakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta ja niistä saa lisätietoa rakennusvalvonnasta.



Kattokaltevuuksia. Kuva: Kaisa Långström

Ulkoasu

Yleiset periaatteet

Talousrakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Voimakkaita tyyliainoja ja koristeaiheita tulee välttää. Talousrakennuksen tulee olla selvästi päärakennukselle alisteinen korkeudeltaan ja väritykseltään. Harjakorkeuden tulee sopia ympäröiviin rakennuksiin.

Katot

Kaikissa uusissa talousrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Alueella on kortteleita tai korttelien osia, joissa kattokaltevuus on määritelty asemakaavamääräyksillä 35 asteeksi. Niillä alueilla talousrakennuksen kattokaltevuus saa olla välillä 1:1,5 -1:3

Mikäli kattokaltevuutta ei ole määritelty asemakaavamääräyksillä, talousrakennuksen kattokaltevuuden tulee noudattaa likimäärin tontin päärakennuksen kattokaltevuutta.

Kattomateriaalin tulee ensisijaisesti olla sama kuin asuinrakennuksen, sallittu on myös joku muu rakennuskokonaisuuteen sopiva materiaali.

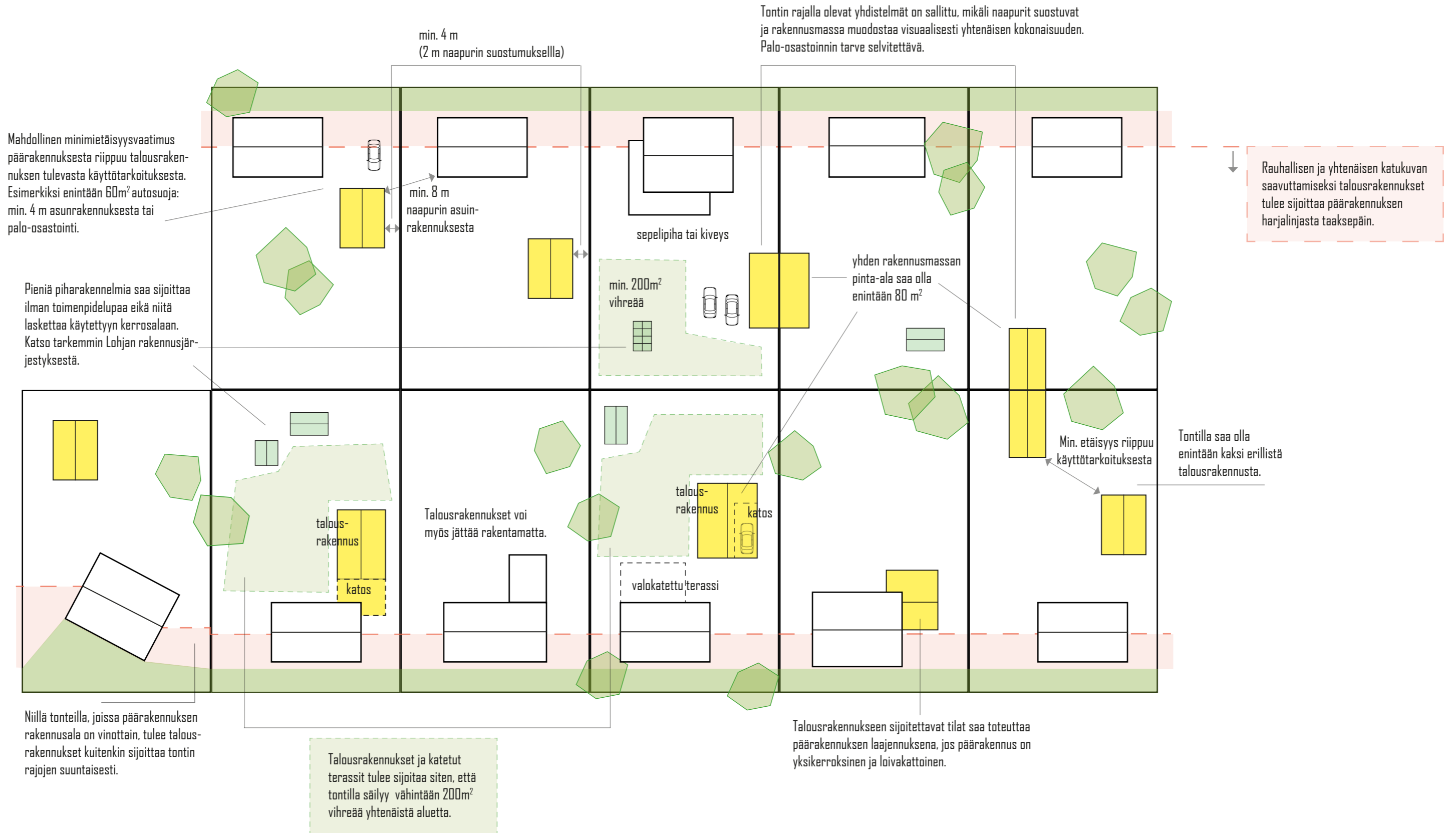
Julkisivut

Talousrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla sama kuin tontin päärakennuksella tai vaihtoehtoisesti puuverhous. Pyöröhirsi tai ulkonevat nurkkasalvokset eivät ole sallittua.

Talousrakennuksen värit voi poiketa asuinrakennuksen väreistä. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkkalautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriytykseen.

Gruotilan rakentamistapaohjeet | Talousrakennusten ja piharakennelmien sijoittamisen periaatteet.

Esimerkki-kortteli
1:500



Gruotilan rakentamistapaohjeet

379/10.02.03/2018

VEVO 12.08.2020 § 111 Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu vetovoimalautakunnan toimivaltaan.

Gruotilan vaiheasemakaava L82 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 15.6.2020. Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Gruotilan rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että lopputuloksena muodostuu yleisilmeeltään yhtenäinen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus. Ohjeet käsittelevät pääasiassa talousrakennusten sijoittamista tonteille, niiden kokoa ja mittasuhteita sekä julkisivumateriaaleja ja värejä.

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

Esitys
Kaupunkikehitysjohtaja Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä R8 Gruotilan rakentamistapaohjeet noudatettaviksi.

Rakentamistapaohjeet koskee: 10. kaupunginosa Keskilohja kortteleita 501–506 ja 15. kaupunginosa Gruotila kortteleita 511–512, 515, 520–521, 524, 526–528, 530, 531–537 ja osia kortteleista 513, 519, 522, 523, 529, 531, 537.

Päätös Hyväksyttiin.

Liite 1 Gruotilan rakentamistapaohjeet

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 19.8.2020


Päivi Kesälä
pöytäkirjanpitäjä

