

22. kaupunginosa Routio korttelien 720–729 rakentamistapaohjeet

377/10.02.03/2018

VEVO 22.08.2018 § 115 Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu vetovoimalautakunnan toimivaltaan.

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kaupunginvaltuuston 12.11.2014 § 117 hyväksymää Roution kaupunginosaan laadittua asemakaavaa L20 Routio (Taka-Routio). Tarkoituksena on ohjata rakennus- ja pihasuunnittelua siten, että alueesta muodostuu ympäristöön sopiva ja kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Essi Vento, essi.vento@lohja.fi

Oheismateriaali:

- 22. kaupunginosa Routio korttelien 720–729 rakentamistapaohjeet
- sijaintikartta
- kaavakartta 12.11.2014

Esitys

Kkj

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä 22. kaupunginosa Routio korttelien 720–729 rakentamistapaohjeet noudatettaviksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 30.8.2018

Päivi Kesälä
pöytäkirjanpitäjä

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Hyväksytty vetovoimalautakunnassa 22.8.2018 § 115

Tontin haltijan tulee toimittaa nämä ohjeet pääsuunnittelijalle.

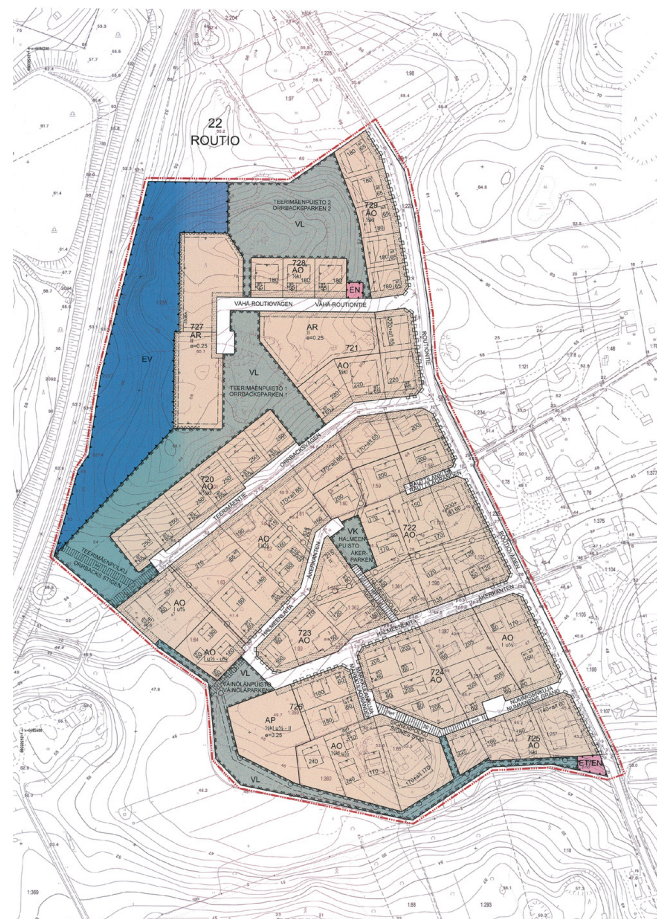
Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus.

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

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat asemakaava-alueen uutta rakentamista. Alueen nykyisten rakennusten alkuperäinen ilme on pyrittävä säilyttämään ja mahdollisuuksien mukaan myös palauttamaan tulevien korjaushankkeiden yhteydessä.



Ortoilmakuva vuodelta 2016 ja aluerajaus



Asemakaavakartan pienennös, ote

Alueen kuvaus

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät vuonna 2014 hyväksytyyn Roution kaupunginosan kortteleita 720–729 sekä niihin liittyvien virkistys-, tie- ja erityisalueita koskevaan asemakaavaan AK 505 Taka-Routio. Kaava-alue sijaitsee noin neljä kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Idässä sitä rajaa Routiontie, lännessä se rajautuu osittain moottoritien läntiseen sisääntulotiehen (Hossantie).

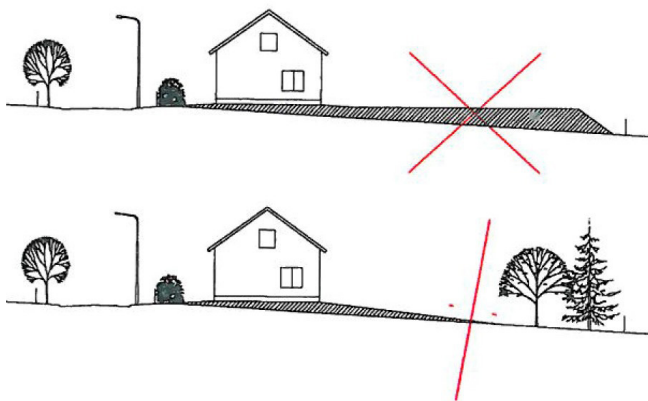
Kaava-alueen pohjoisosa on rakentamatonta, mäkistä maastoa. Teerimäentien eteläpuolelle on 1950-luvulta alkaen rakennettu haja-asutusmaisesti noin 20 omakotitaloa talousrakennuksineen.

Rakennusten sijoittaminen tonteille

Päärakennus voidaan sijoittaa tontille vapaasti asemakaavan merkinnät huomioiden. Osassa tontteja asuinrakennus on määrätty rakennettavaksi kiinni rakennusalan rajaan (nuoli osoittaa kyseisen rajan).

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

Rakennus tulee sovittaa tontin korkeuseroihin ilman suurempia pengerryksiä (alle 0,5 m, tai neuvoteltava rakennustarkastajan kanssa) tai ylikorkeita sokkeleita. Näkyvän sokkelin korkeuden ei tule ylittää yhtä metriä.



Suhde maastoon. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täyteen oleviin maanpintoihin. Kuva: Juha Anttila

Rakennusten arkkitehtuuri

Rakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Voimakkaita tyyllilainoja ja koristeaiheita tulee välttää.

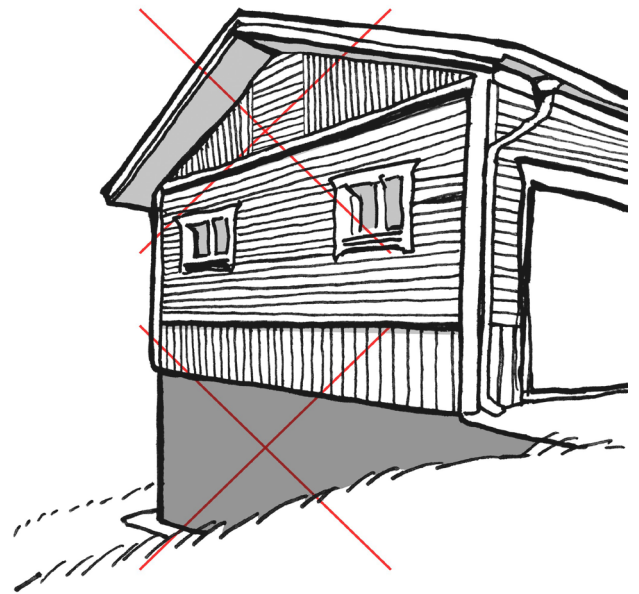
Julkisivumateriaalit ja värit

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääasiallisesti puulaudoitus Teerimäentien eteläpuoleisissa kortteleissa 722–726. Alueella sallitaan hirsitalot ilman ulkonevia nurkkasalvoksia.

Teerimäentien pohjoispuoleisissa kortteleissa 720, 721 ja 727–729 rakennusten julkisivumateriaali on joko puu, hirsi ilman ulkonevia nurkkasalvoksia, rappaus tai tiili.

Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti vaaleita, ei kuitenkaan valkoisia. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä. Puset julkisivuverhoukset tulee peittomallata.

Laudoituksen suuntaa voi vaihtaa enintään yhden kerran. Laudoituksesta suositellaan mahdollisimman yhtenäistä. Julkisivun moneen pieneen osaan jakavaa kenttälaudoitusta ei sallita.



Rakennus suunnitellaan ja tehdään tarvittaessa rinteiden mukaisesti korkeussuunnassa porrastuvaksi, jotta vältetään kuvan kaltaisilta ylikorkeilta sokkeleilta. Laudoituksen tulee olla mahdollisimman yhtenäinen, kenttälaudoitusta ei sallita. Kuva: Essi Vento

Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkka-lautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriytykseen. Sokkelin on oltava seiniä tummempi.

Vesikatot

Kaikissa uusissa rakennuksissa tulee olla harjakatto kortteleissa 722–726 (Teerimäentien eteläpuoleiset korttelit). Kortteleissa 720, 721 ja 727–729 voidaan valita harjakatto, pulpettikatto tai kaksoispulpettikatto. Auma-, mansardi- tai tasakattoja ei sallita alueella.

Harjakattoisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:1,5–1:2,5. Pulpettikatot ja puolipulpettikatot voivat olla tätä loivempia, kuitenkin vähintään 1:6. Harjan-suunta on asemakaavassa määrätty osalla tonteista, muilla se on vapaasti valittavissa. Harjakorkeuden tulee sopia ympäröiviin rakennuksiin.

Rakennusten tulee olla räystäällisiä. Räystään suositellaan olevan ilmeeltään kevyt avoräystä.

Suosittelavina kattomateriaaleina pidetään tiili- ja peltikatetta. Soveltuvia värejä ovat musta, harmaa ja tiilenpunainen.

Talusrakennukset ja autotallit

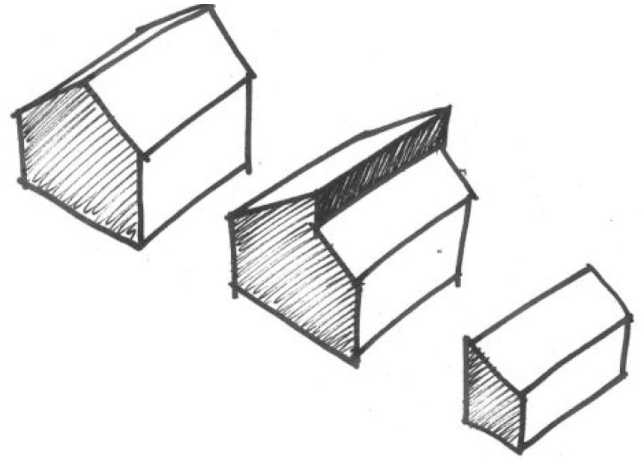
Autotallin korkeus tulee pitää kohtuullisena (max. 4,5 m). Autotallin tulee olla selvästi päärakennukselle alisteinen, vain henkilöauton tai pienen pakettiauton mittoille tehty.

Talusrakennuksen tai autotallin väritys voi poiketa asuinrakennuksen väreistä. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

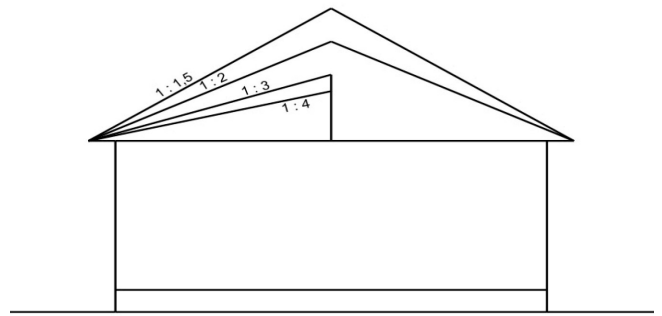
Kaavamääräykset:

AP- ja AR-tonteilla autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti. Vieraspysäköintiä varten on varattava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 400 m² kohti.

Kullekin AO-tontille on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Talusrakennukset, autotallit ja autokatokset voidaan sijoittaa 2 metrin päähän naapurien rajoista. Korttelissa 722 Teerimäentien varrella sijaitsevien tonttien pysäköimispaikkoja voidaan sijoittaa tontin istutettavalle alueenosalle, mikäli tontin korkeussuhteet estävät niiden sijoittamisen tontin muihin osiin.



Harjakatto, kaksoispulpettikatto ja pulpettikatto. Kuva: Miia Ajo



Kattokaltevuuksia. Kuva: Kaisa Långström

Tontin ja pihan rakentaminen

Peruseriaate tontin ja pihan rakentamisessa on tontin liittäminen luonnollisilla korkeuksilla sen muuhun ympäristöön. Tontin korkeusasemia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että piha kallistuu rakennuksesta pois päin (kolmen metrin matkalla vähintään 1:20).

Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Sora tai kivituhka ovat luontevia pinnoitteita. Asfaltti ja laatoitukset ovat sallittuja, mutta niitä tulisi käyttää maltillisesti.

Jätesäiliöiden ja kompostorien tontille sijoittelusta ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä naapureille. Säiliöillä tulee olla näkösuoja kadulle päin.

Aidat ja liittymät

Pensasaita on alueelle suositeltava raja-aita. Aidan ei tule antaa kasvaa liian korkeaksi, suositeltava korkeus

on alle 1,2 metriä. Tonttien välisten raja-aitojen on oltava pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Jos kyseinen raja on käytännön syistä aidattava (kotieläimet ja lapset), rajausta tulee tehdä kevyesti, pensasaidan ja verkkoaidan yhdistelmänä. Rakenteellisten aitojenkaan korkeuden ei tule ylittää 1,2 metriä. Tonttien välisistä aidoista on sovittava myös naapurien kesken.

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.

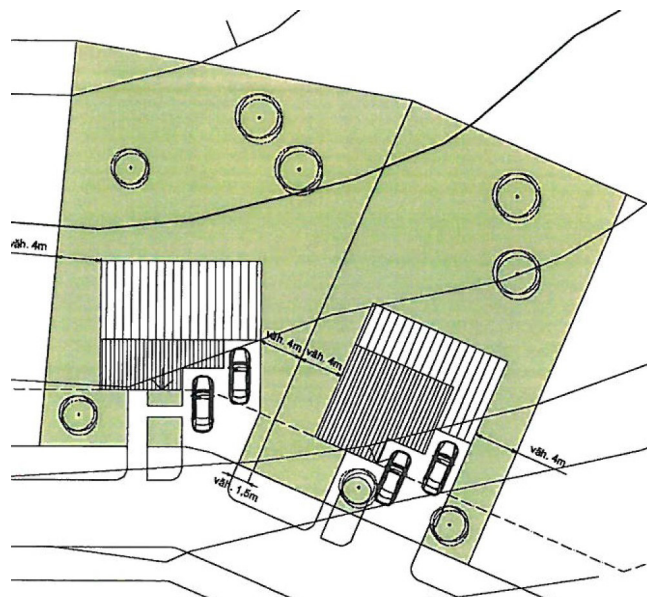
Istutukset

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

Suuriksi kasvavat puut tulee sijoittaa riittävän kauaksi naapurin rajasta niin, että oksat ja juuristo eivät haittaa naapurin pihaa, ja niin etteivät puut varjosta naapurin pihaa.

Hulevedet

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetenä jo niiden syntypaikalla. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille.



Tontinjärjestelyesimerkki. Kuva: Juha Anttila