

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 19.6.2024 § 90

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, jonka arvo säilyy. Rakennustapaohje antaa kuvan minkälaisia ympäröivät rakennukset tulevat olemaan.

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.



Ortoilmakuva vuodelta 2022

Alueen kuvaus

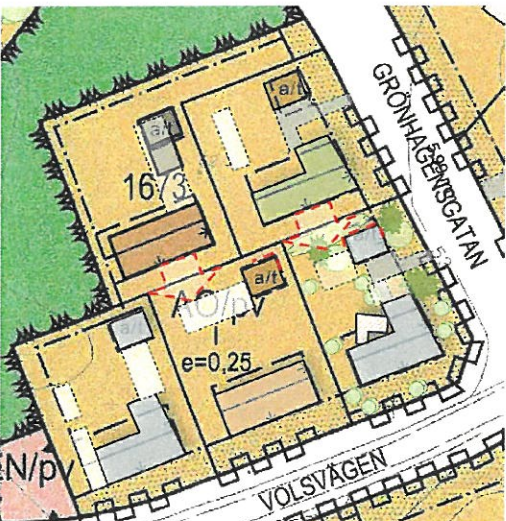
Nämä rakentamistapaohjeet koskevat vuonna 2011 voimaantulleeseen asemakaavan (AK479) Vappulan kaupunginosan kortteleita 1670–1679, sekä niihin liittyvien virkistys-, tie- ja erityisalueita. Vappulan kaava-alue sijaitsee noin 5 kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Idässä sitä rajaa Vappulantie, etelässä se rajautuu Rehbindertiehen, lännessä on Vohloisten kartanon kulttuurimaisema ja pellot. Pohjoisessa rajaavat Punatorpankuja, sekä pellot.

Kaava-alueen länsipuolella on rakentamatonta avointa kulttuurimaisemaa, joka ulottuu Lohjanjärveen. Vohloistentien itäpuoliselle harjanteelle on rakennettu haja-asutusmaisesti 4 omakotitaloa talousrakennuksineen.

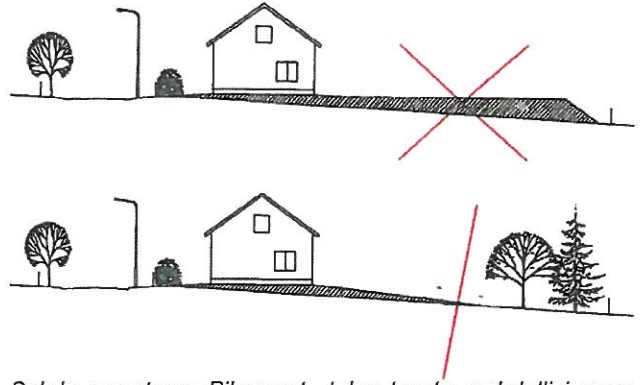
Rakennusten sijoittaminen tonteille

Päärakennus voidaan sijoittaa tontille kaavan merkinnät ja Lohjan rakennusjärjestyksen huomioiden. Sisäänkäyntikatokset ym. voivat olla lähempänä katua. Ei kuitenkaan lähempänä, kuin 4m naapurin rajasta tai 2m kadunpuoleista rajasta. Osassa tontteja on nuoli, joka osoittaa sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon naapurin rakentaminen. Asuinhuoneiston pääikkunan edessä on oltava 8 metriä rakentamatonta tilaa. Sijoitettaessa asemakaavan mukaisissa paikoissa talousrakennus alle 8m:n päähän naapurin rakennuksesta tulee huomioida palotekninen osastointi.



Tontin käyttön esimerkkejä. Kuva: Klaus Seppänen

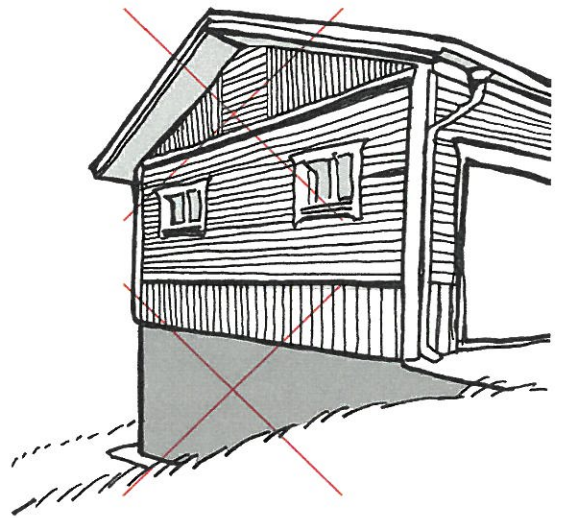


Suhde maastoon. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin. Kuva: Juha Anttila

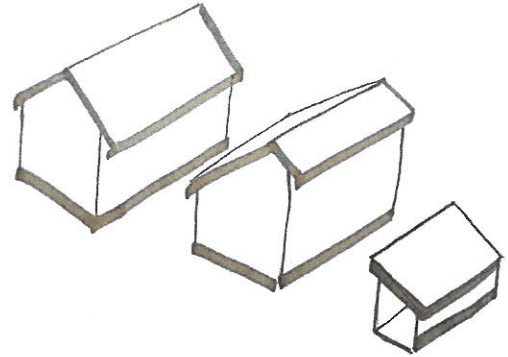
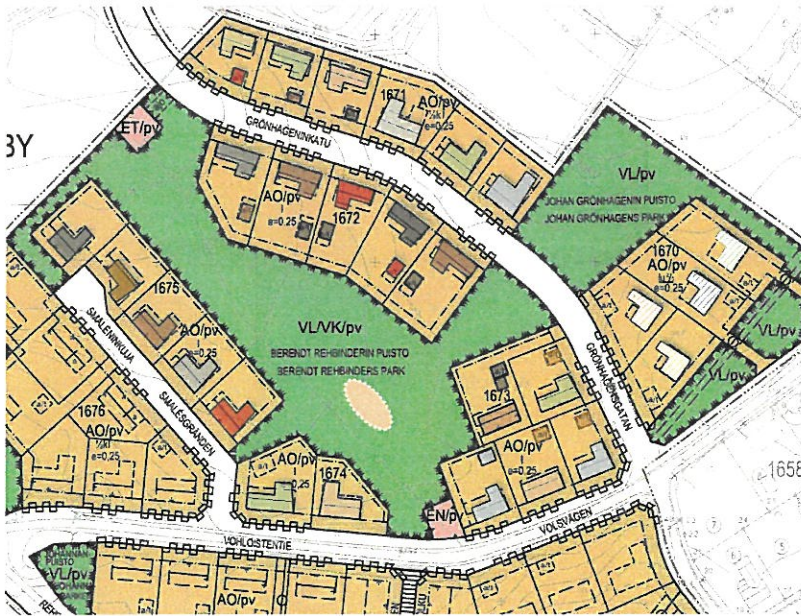
Sijainnissa on huomioitava kadun korkeusase- man lisäksi kunnallistekniset liittymät. Rakennus tulee sovittaa tontin korkeuseroihin ilman korkeita pengerryksiä (yli 0,5 m pengerryksistä neuvoteltava rakennustarkastajan kanssa). Näkyvän sokkelin korkeuden ei tule ylittää yhtä metriä. Yli 1,0m korkeita sokkeleita tulee käsitellä julkisivun materiaaleilla.

Rakennusten arkkitehtuuri

Rakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Koristeita tulee välttää.



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



Julkisivumateriaalit ja väritys

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puulaudoitus Vohloistentien pohjoispuoleisissa kortteleissa 1671-1677. Alueella sallitaan hirsitalot ilman ulkonevia nurkkasalvoksia. Päärakennus on peittomaalattu vaalealla värillä kortteleissa 1671, 1673-1674, 1677-1678.

Grönhageninkadun eteläpuoleisissa korttelissa, jotka rajautuvat Berendt Rehbindersin puiston peltomaisemaan 1672, 1675 ja 1678-1679, julkisivut ovat tummia tai punamullan väristä puuta tai hirttä ilman ulkonevia nurkkasalvoksia.

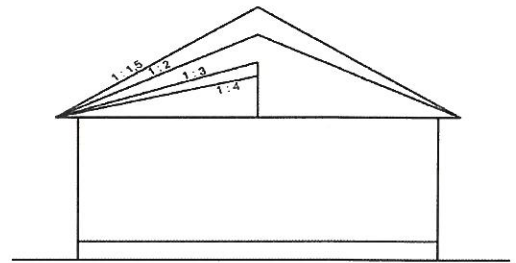
Korttelissa 1670 rakennusten julkisivumateriaali on joko vaalea puu, rappaus tai tiili.

Puiset julkisivuverhoukset tulee peittomaalata. Värisävyt hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Laudoituksesta suositellaan mahdollisimman yhtenäistä. Julkisivuissa ei käytetä useita erisuuntaisia laudoituksia.

Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkkalautojen tulee sopia rakennuksen muuhun värikyseen. Sokkelin on oltava seiniä tummempi.

Harjakatto, epäsymmetrinen- ja pulpettikatto.
Kuva: Klaus Seppänen



Kattokaltevuuksia. Kuva: Kaisa Leppikangas

Vesikatot

Kaikissa uusissa rakennuksissa tulee olla harjakatto kortteleissa 1672-1675. Kortteleissa 1670, 1676-1677 voidaan valita harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai pulpettikatto. Mansardikattoa voidaan soveltaa kortteleiden 1678-1679 alueille, joissa kerroskorkeus on $\leq \frac{2}{3}$. Tasakattoja ei sallita alueella.

Harjakattoisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:1,5–1:2,5 välillä. Pulpettikatot ja epäsymmetriset harjakatot voivat olla tätä loivempia, kuitenkin vähintään 1:5. Harjansuunta on asemakaavassa määrätty osalla tonteista, muilla se on vapaasti valittavissa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Kattomateriaali on vapaavalintainen. Soveltuvia värejä ovat musta, harmaa ja tiilenpunainen. Viherkatot soveltuvat erityisesti katoksiin ja kylmiin rakennuksiin.

Talusrakennukset ja autotallit

Talusrakennuksen korkeus tulee pitää kohtuullisena. Autotallin tulee olla selvästi päärakennusta matalampi. Auto on oltava mahdollista kääntää tontilla. Talusrakennus tai autosuoja saa sijaita 2 metrin päässä rajasta vain rakennusallalla.

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

Tontin ja pihan rakentaminen

Peruseriaate on tontin ja pihan rakentamisessa tontin liittäminen alkuperäisillä korkeuksilla 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. 1/3 osa tontista on pohjavesialueella oltava vettäläpäiseviä pintoja. Sora tai kivituhka ovat luontevia pinnoitteita. Asfatti ja tiivis laatoitus ovat sallittuja maltillisesti.

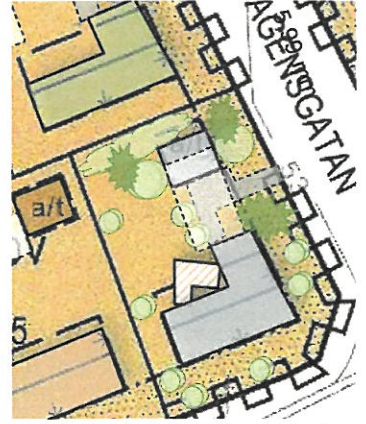
Jäteastioiden ja kompostorien tontille sijoittelusta ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä naapureille. Astioilla tulee olla näkösuoja kadulle päin, eikä se saa estää näkyvyyttä tonttiliittymässä.

Aidat ja liittymät

Pensasaita on alueelle suositeltava raja-aita. Pensasaidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä. Virkistysalueen ja tonttien välisten raja-aitojen on oltava pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Jos kyseinen raja on käytännön syistä aidattava (koti-eläimet ja lapset), raja-aita 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. Liittymän on sijaittava vähintään 1,5m tontin kulmasta.

Tontinjärjestelyesimerkit. Auto on oltava mahdollista kääntää tontilla. Kuva: Klaus Seppänen



Istutukset

Tontin kadunpuoleinen reuna on istutettava. Kadunkulmalla istutusten korkeudessa on huomioitava näkymät. Grönhageninkadun eteläpuoleisissa korttelissa 1670, 1672, 1673, 1674, 1675 jotka rajautuvat peltomaisemaan virkistysalueen reunalla käytetään monilajisia istutuksia.



Suuriksi kasvavat puut tulee sijoittaa riittävän kauaksi naapurin rajasta niin, että oksat ja juuristo eivät haittaa naapuria. Alueen pihaille on ominaista omanapuut.

Hulevedet

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetena jo niiden syntyypaikalla. Viivytystilavuuden oltava vähintään 1m³/100m² vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille.

Lämmitys

Koko alue on pohjavesialuetta. Pohjavesialueella öljy-, sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen tulee noudattaa Lohjan 2024 ympäristönsuojelumääräyksen kohta § 12.

Maalämpöä koskee Lohjan 2024 ympäristönsuojelumääräyksen kohta 18 §:ään. Maalämpökaivoja ei sallita pohjavesialueella.

Kaupunkikehityslautakunta

19.06.2024

Vastaesitys

Risto Murto teki Kirsi Ferinin, Klaus Turhasen ja Karitta Laitisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

” Palautetaan valmisteluun.

Kaava palautetaan valmisteluun ja selvitetään tarkemmin teollisuuden laajentamis- ja toimintaedellytykset myös jatkossa sekä kaavan määräyksien suhde teollisuuden ympäristölupiin.”

Äänestys

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat päätösesitystä, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Risto Murron vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 4 ääntä (Husso Katja, Pihlström Ari, Kuitunen Päivi, Sarin Teuvo)
EI: 4 ääntä (Ferin Kirsi, Laitinen Karitta, Turhanen Klaus, Murto Risto)

Puheenjohtaja totesi, että äänestystuloksen mennessä tasan 4-4, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin ollen pohjaesitys on tullut toimielimen päätökseksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Jäsenet Marika Nelimarkka, Erkki Sohl ja kaupunginhallituksen edustaja Birgit Aittakumpu poistuivat kokouksesta klo 17:48 tämän asian esittelyn aikana.

Varapuheenjohtaja Janne Moilanen poistui kokouksesta klo 17:50 tämän asian esittelyn aikana.

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan ja nuorisovaltuuston edustaja Otso Jolkkonen poistuivat kokouksesta klo 18:14 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

7

AK541 Muijalan rakentamistapaohjeet, korttelit 600-609

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä AK541 Muijalan rakentamistapaohjeet, kortteleissa 600-609 noudatettavaksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

8

AK479 Vappulan asemakaavan rakentamistapaohjeet, korttelit 1670-1679

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä Vappulan asemakaavan 479 rakentamistapaohjeet noudatettavaksi kortteleissa 1670-1679.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.