

VESILAHDEN KUNTA



Virolainen

Rakennustapaohjeet Kortteleihin 200-207



Kuva: Virolaisen asemakaava-alueetta ennen rakentamista

VIROLAISEN ASEMAKAAVA-ALUE

Virolaisen asemakaava-alue sijaitsee Vesilahden kunnassa, kirkonkylän itäpuolella. Rajana pohjoisessa on Kaakilanmutka, etelässä Vesilahdentie sekä idässä Lempäälän kunnan raja. Asemakaava on hyväksytty Vesilahden kunnanvaltuustossa 13.11.2006. Kaavassa on edellytetty erillisten, yksityiskohtaisten rakentamistapaohjeiden laatimista, jotta varmistettaisiin alueen ympäristön, erityisesti TY-tonttien ympäristön laatu. Ympäristön laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alue sijaitsee maisemallisesti herkällä alueella, keskeisellä paikalla Vesilahdelle saavuttaessa.

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat alueen uudisrakentamista. Kaavaa täydentävillä rakentamistapaohjeilla on tarkoitus auttaa rakentajaa, suunnittelijaa sekä rakennusvalvontaviranomaisia pääsemään mahdollisimman hyvään lopputulokseen sekä koko alueen yleisilmeen osalta että jokaisen yksittäisen rakennuksen osalta.

Vesilahden kunnan kaavatoimikunta on hyväksynyt 14.5.2007 jäljempänä annetut ohjeet noudatettaviksi alueella.

Rakentamisohjeet eivät vielä yksin takaa hyvää lopputulosta, vaan se riippuu paljon rakentajien käyttämien suunnittelijoiden ammattitaidosta. Pätevän suunnittelijan avulla voidaan löytää ratkaisut, jotka ovat onnistuneita sekä yksittäisen rakennuksen osalta että rakennuksen naapureineen muodostaman kokonaisuuden kannalta.

Vesilahti

Satu Naskali
Rakennustarkastaja

Ilari Rasimus
Aluearkkitehti

Yhteyshenkilöt:

Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja Satu Naskali, puhelin: (03) 287 5228, gsm: 0500-331 046

Kunnallistekniikka
Kunnaninsinööri Tapio Kauppila, puhelin: (03) 287 5227, gsm: 0500-331 045

Rakennuspaikkojen varaukseen ja myyntiin liittyvät asiat
Hallintojohtaja Minna Hutko-Peltoniemi, puhelin: (03) 287 5202, gsm: 050-389 5202

YLEISTÄ

Suunnittelualue on suurimmalta osin avointa peltoaluetta, mutta osin myös metsää. Maastonmuodoltaan alue on pääosin melko tasaista viljelysmaata, mutta alueella on myös muutamia metsäisiä kumpareita.

Rakennusten tulee muodostaa rakennustyyliältään ja väritykseltään alueittain yhtenäinen kokonaisuus. Virolaisen asemakaava-alueella tulisi kiinnittää erityisesti huomiota suunnittelussa uuden rakennuskannan sopeuttamiseen. Rakennusten yksityiskohdissa tulee käyttää hillittyä muotokieltä. Liiallista koriste-lua ja esimerkiksi kaarevia ikkunamuotoja ei tule käyttää. Muotokielen on sopeuduttava ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Rakennus tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että otetaan huomioon myös viereisten rakennuspaikkojen korkeusasemat. Tarpeettomia pengerryksiä tulee välttää. Viemäröintiä koskevat tiedot tulee varmistaa kunnasta.

Hyvä katukuva edellyttää pääsisäänkäynnin, sisääntulopiha ja tonttiliittymän sijoittamista siten, etteivät esimerkiksi roskasäiliöt ja autotalliin ovet hallitse liiaksi katukuvaa.

Rakennushankkeeseen tulisi aina ryhtyä harkiten ja kiireettä. Asuinrakennuksen suunnittelu tulisi lähteä rakennuspaikasta. Ennen rakennussuunnittelun aloittamista on suunnittelijan oltava yhteydessä kunnan rakennustarkastajaan rakennuspaikan rakentamista koskevien näkökohtien selvittämiseksi.

AO-TONTIT

Asemakaavamääräykset

AO-tonteiksi, eli erillispientalotonteiksi on kaavassa osoitettu korttelin nro 200 tontit nro 15-21 sekä korttelin nro 201 muodostava tontti. Korttelissa nro 200 on osoitettu suositeltavat rakennusalat tontin rajojen suuntaisesti siten, että korttelin keskelle jäisi laaja yhtenäinen, piha-alueista muodostuva alue. AO-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m², suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I u 2/3. Kerroslukumerkintä tarkoittaa, että rakennus on yksikerroksinen, mutta sen ullakon tasolla saa rakennusoikeuteen luettavaksi tilaksi käyttää 2/3 varsinaisen kerroksen alasta. Tonteille on osoitettu myös rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva. Rakennusten olisi näin ollen oltava harjakattoisia.

Rakennusten sijainti

Rakennukset on sijoitettava tonteille siten, että ne muodostavat eheän kokonaisuuden. On siis syytä sijoittaa rakennukset kaavassa suositellulla tavalla.

Rakennusten mittasuhteet

Kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Siinä voidaan käyttää matalampia poikkiharjoja tai kattolyhytyjä, kuitenkin hillitysti suunniteltuina. Kotelomaisia päätyjä ei sallita. Rakennuksissa on oltava räystät.

Yksikertainen muoto, jota on elävöitetty kuisteilla, on suositeltava. Perinteiset mittasuhteet takaavat sopusuhtaisen, kauniin lopputuloksen, eli rakennuksen leveyden ja korkeuden suhde on oltava likimääräisesti välillä 0,6 – 1. Puolikylmät lasikuistit ovat talon lämmönsäätelyn kannalta hyviä ja suositeltavia.

Julkisivumateriaalit ja väriyty

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai sileää rappausta. Hirsipintaa tai hirsipinnan vaikutelmaa tavoittelevaa panelointia ei saa käyttää. Väriytyksen tulee olla hillitty ja muihin alueen rakennuksiin sopiva. Suositeltavia julkisivuvärejä ovat punamulta, keltamulta, helmenharmaa ja muut vastaavat vaalean murretut sävyt. Julkisivussa sokkeliä lukuun ottamatta saa olla vain yksi väri, jonka lisäksi tulee ikkunanpuitteiden, karmien sekä nurkkalautojen, räystäslautojen ja vastaavien yksityiskohdien olla toista, tätä vaaleampaa väriä tai valkoista. Näkyvän sokkelin korkeuden on oltava vähintään 400 mm ja korkeintaan 900 mm kaikissa julkisivuissa. Sokkelin tulee olla harmaa tai musta.

Katemateriaalina tulee käyttää joko kattotiiltä, huopakatetta, konesaumapeltiä tai pinnoitettua tiiliprofiiloitua peltiä. Katemateriaalin värin tulee olla tumma. Myös katteen väriytyksen tulee olla yhteensopiva viereisten rakennusten kanssa.

Autotalli- ja talousrakennus

Tonteille on suositeltavaa rakentaa erillinen autotalli- ja varastorakennus, jonka julkisivumateriaaleiltaan ja väreiltään tulee olla yhtenäinen asuinrakennuksen kanssa. Autotallia ei saa sijoittaa asuinrakennukseen eikä kiinni tähän. Autotallirakennus on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan poikittaissuunnalta asuinrakennukseen nähden. Autotallirakennuksen kattokulman tulee olla loivempi kuin asuinrakennuksessa, ja sen julkisivu ei saa olla asuinrakennuksen julkisivua korkeampi. Autotalli- ja varastorakennusta ei saa käyttää muuhun kuin asumiseen liittyvään käyttötarkoitukseen.

Piha-alue

Piha-alueen aitaaminen suositellaan tehtäväksi istutuksin. Sisääntulopihojen päällysteeksi soveltuu parhaiten laatoitus tai sora. Asfalttipintaa ei suositella käytettäväksi. Rakennuspaikan omistaja hoitaa tontin ja ajoradan väliin jäävän viherkaistan kunnossapidon. Tonttien aitaamiseen voidaan käyttää leikattua pensasaitaa, vapaasti kasvavia puita ja pensaita tai lautarakenteista aitaa. Lautarakenteisen aidan korkeus saa olla enintään 900 mm. Tämä koskee ainoastaan rakennuspaikkojen rajoja; rakennuspaikan sisällä voidaan erillinen oleskelupaikka tai grillikatot aidata korkeammallakin aidalla. Lauta-aitaa voi keventää istuttamalla sen eteen pensaita. Muurattuja aitoja ei sallita. Lauta-aidan tulee olla peittomaalattu. Aitatyypin valinnasta kannattaa keskustella naapurien kanssa, jotta löydettäisiin alueelle yhteensopivat ratkaisut.

AR-TONTIT

Asemakaavamääräykset

Korttelit nro 206 ja 207 on osoitettu kaavamerkinnällä AR eli rivitalotonteiksi. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvun $e=0,3$ mukaiseksi. Rakennusten sijoittelua ei ole kaavalla erityisesti määrätty.

Rakennusten sijainti

Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että muodostuu ilmansuunnat huomioon ottaen viihtyisiä ja suojaisia piha-alue.

Rakennusten mittasuhteet

Rakennuksissa tulee olla matala satulakatto, jonka kattokaltevuus saa olla korkeintaan 1:2 (n. 26°). Suositeltava kattokulma on likimäärin 1:3 (n. 18°). Rakennusten pitkät sivut on porrastettava siten, että yli 15 metriä pitkissä julkisivuissa tulee olla vähintään yksi yli 40 cm:n porrastus jokaista 15 metriä kohden. Rakennusten runkosyvyys ei saa ylittää kymmentä metriä.

Julkisivumateriaalit ja väritys

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai sileää rappausta. Hirsipintaa tai hirsipinnan vaikutelmaa tavoittelevaa panelointia ei saa käyttää. Värityksen tulee olla hillitty ja muihin alueen rakennuksiin sopiva. Suositeltavia julkisivuvärejä ovat keltamulta, valkoinen ja helmenharmaa. Julkisivussa sokkeliä lukuun ottamatta saa olla vain yksi väri, jonka lisäksi tulee ikkunanpuitteiden, karmien sekä nurkkalautojen, räystäslautojen ja vastaavien yksityiskohtien olla toista, tätä vaaleampaa väriä tai valkoista. Näkyvän sokkelin korkeuden on oltava vähintään 400 mm ja korkeintaan 900 mm kaikissa julkisivuissa. Sokkelin tulee olla harmaa tai musta.

Katemateriaalina tulee käyttää joko kattotiiltä, huopakatetta tai konesaumapeltiä. Profiilipeltiä ei saa käyttää. Katemateriaalin värin tulee olla tumma. Myös katteen värityksen tulee olla yhteensopiva viereisten rakennusten kanssa.

Ulkorakennukset

Tontille rakennettavien talousrakennusten tulee olla julkisivuiltaan puuta ja yhteensopivat asuinrakennusten kanssa. Autokatoksissa tulee olla loiva harja- tai pulpettikatto. Autokatos ei saa olla 15 metriä pitempi. Julkisivujen ja katteen osalta noudatetaan muutoin samoja ohjeita kuin asuinrakennuksien osalta.

Piha-alue

Piha-alueen aitaaminen suositellaan tehtäväksi istutuksin. Sisääntulopihojen päällysteeksi soveltuu parhaiten laatoitus tai sora. Asfalttipintaa ei suositella käytettäväksi. Rakennuspaikan omistaja hoitaa tontin ja ajoradan väliin jäävän viherkaistan kunnossapidon. Tonttien aitaamiseen voidaan käyttää leikattua

pensasaitaa, vapaasti kasvavia puita ja pensaita tai lautarakenteista aitaa. Lautarakenteisen aidan korkeus saa olla enintään 900 mm. Tämä koskee ainoastaan rakennuspaikkojen rajoja; rakennuspaikan sisällä voidaan erillinen oleskelupaikka tai grillikatot aidata korkeammallakin aidalla. Lauta-aitaa voi keventää istuttamalla sen eteen pensaita. Muurattuja aitoja ei sallita. Lauta-aidan tulee olla peittomaalattu. Aitatyypin valinnasta kannattaa keskustella naapurien kanssa, jotta löydetäisiin alueelle yhteensopivat ratkaisut.

AP-TONTIT

AP-tonteilla sovelletaan AO- ja AR-tonttien ohjeita riippuen siitä, rakennetaanko tontille erillispientaloja vai kytkettyjä pientaloja.

TY-TONTIT

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa on korttelit nro 200, 203, 204 ja 205 osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteliin nro 200 on tarkemmin määrätty seuraavaa: Tilojen yhteyteen saa rakentaa enintään 250 m² asunnon. Toimintaan liittyviä myymälätiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Kortteleihin nro 203-205 on vastaavasti määrätty, että alueelle voidaan sijoittaa sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä.

Rakennusten sijoittamista tonteille ei ole erityisen tarkasti asemakaavassa määriteltä. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,3$ mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on I. Lisäksi on määrätty rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi kahdeksan metriä.

Rakennusten sijainti

Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että ne muodostavat naapuritonttien rakennusten kanssa yhtenäisen ja sopusuhtaisen kokonaisuuden. Rakennukset on sijoitettava tontille jonkin tontin rajalinjan suuntaisesti.

Rakennusten mittasuhteet

Rakennusten kattomuotona on käytettävä loivaa satulakattoa, jonka kattokulman tulee olla 1:4 - 1:2,5 (14-22°); suositeltavia kattokulmia ovat 1:4 (n. 14°) sekä 1:3 (n. 18°).

Rakennuksessa tulee olla räystäät, eikä päätyjä saa koteloida.

Mittasuhteiltaan tulee rakennuksen olla pitkänomaisen suorakaiteen muotoinen, pitkän ja lyhyen sivun suhde välillä 1:1,5 – 1:2,5, jolloin harjan tulee olla pitkän sivun suuntainen.

Julkisivumateriaalit ja värit

Julkisivumateriaalina tulee käyttää profiilipeltiä, teräskasettia tai laudoitusta. Julkisivun päävärinä tulee käyttää perinteisen punamullan sävyä, vaaleaa keltamullan sävyä, vaaleaa kerman väriä tai vaaleaa metallin harmaata. Julkisivussa ei saa käyttää päävärin lisäksi muita värejä, lukuun ottamatta nurkkalautoja tai nurkkalistoja, ikkunankarmeja, räystäslautoja ja muita vastaavia yksityiskohtia.

Katemateriaalina tulee käyttää tiiltä, konesaumapeltiä tai pinnoitettua, profiloitua peltiä. Aaltopeltiä ei saa käyttää katemateriaalina. Katteen värin tulee olla tumma, esimerkiksi musta tai tumman ruskea.

Rakennuksen pitkillä sivuilla tulee olla ikkunoita.

Piha-alueet

Piha-alueita ei saa käyttää varastointiin. Varastointia varten voidaan tontille rakentaa erityinen katos, jonka julkisivuiltaan ja katteeltaan tulee olla yhdenmukainen tontin muiden rakennusten kanssa. Katos saa olla avonainen ainoastaan yhdeltä sivultaan. Katoksen kattomuotona voidaan käyttää pulpettikattoa. Katoksen pituus ei saa olla yli 25 metriä, eikä leveys yli 10 metriä. Katoksen suurin korkeus ei saa olla päärakennuksen räystäskorkeutta suurempi.

Mikäli tonttia aidataan, tulee aidan olla maisemaan sopiva, esimerkiksi lautarakenteinen. Verkkoaitaa käytettäessä tulee aita sovitaa maisemaan sopivaksi käyttämällä sen edessä pensasistutuksia. Lävitse näkymätöntä aita käytettäessä tulee sen olla puurakenteinen; aaltopeltiä tms. materiaalia ei siis saa käyttää aitaamiseen.

Mikäli tontin pinta-alasta yli puolet, kattopinnat mukaan lukien on päällystetty vettä läpäisemättömällä materiaalilla, tulee erityisesti huolehtia piha-alueella syntyvien hulevesien viivyttämisestä ja hallitusta ohjaamisesta sadevesiviemäriin tai imeyttämisestä tontilla. Erityisesti tulee, esimerkiksi erityisin painantein huolehtia siitä, etteivät hulevedet pääse valumaan naapuritonttien puolelle.

AOTY-TONTIT

AOTY-tonteilla sovelletaan asuinrakennuksiin AO-tonttien ohjeita, teollisuus- ja varastorakennuksiin TY-tonttien ohjeita. Erityistä huomiota on kiinnitettävä asuinrakennuksen ja muiden rakennusten keskinäiseen sopusuhtaisuuteen.

AM-TONTTI

AM-tontilla sovelletaan edellä esitettyjä ohjeita rakennustyyppin mukaan. Lisäksi on kuitenkin säilytettävä maatilán pihapiirin piirteet; tontti on asemakaavassa osoitettu nimenomaan maatilán talouskeskukseksi, joten rakentamisen ja muiden toimenpiteiden tulee olla maatalouden harjoittamisen kannalta perusteltuja.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Jyskán tilakeskuksen eteläpuolisella maa- ja metsätalousalueella (M) on erityistä maisemallista merkitystä. Alue käsittää metsäisen mäen, jolla on säilynyt merkkejä perinteisestä maankäytöstä, erityisesti laidunnuksesta. Alue tulee säilyttää puustoisena, mutta sieltä voidaan poistaa puustoa siten, että alueen luonne entisenä metsälaitumena tai hakamaana säilyy. Metsänhoitotoimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee erityisesti vaalia ja säästää alueella kasvavia katajia ja suuria lehtipuita, joita ei saa kaataa. Myös suuret männyt on syytä säästää. Kuusia voidaan sen sijaan poistaa niiden koosta riippumatta. Suotavaa olisi erityisesti nuorten kuusten ja kuusentaimien harventaminen, jolloin alueen maisemallinen hakamaan luonne korostuisi. Alueella ei saa tehdä maanpintaa muuttavia toimenpiteitä.

Asemakaava-alueella puiden kaataminen on aina luvanvarainen toimenpide.