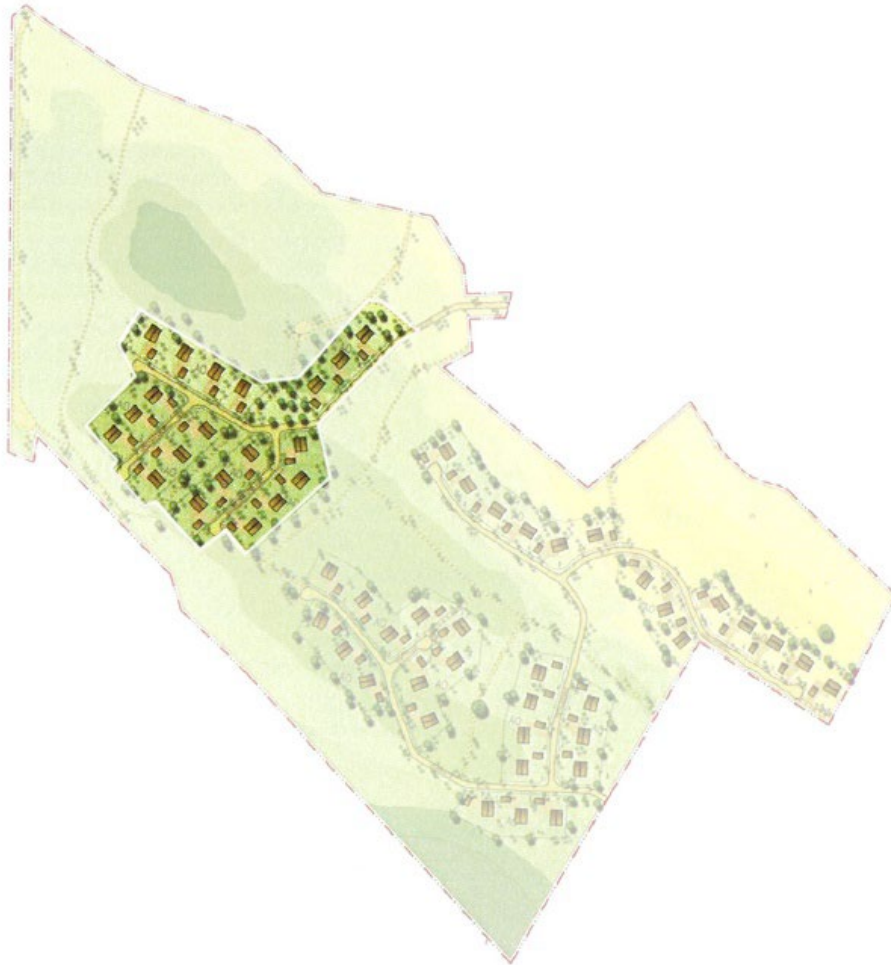


Ämmänhaudanmäen alueen rakentamistapaohje, korttelit 211-216

08.12.2021



YLEISTÄ

Johdanto

Tämä rakentamistapaohje koskee Vesilahden kunnan Ämmänhaudanmäen korttelialueita 211-216, joka sijaitsee Vesilahden kuntakeskuksen läheisyydessä. Alue on metsäinen ja alueella on 20 AO-tonttia. Alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Alueelle rakennuksia suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, miten rakennukset sopeutuvat maaston muotoihin ja maisemaan. Rakennusten tulisi muodostaa ehjä kokonaisuus lähiympäristön ja rakentuneiden rakennusten ja maiseman kanssa. Rakentamisen suunnittelussa myös piha-alueet tulee suunnitella. Luonnonmukaisilla pinnoitteilla ja kasvillisuudella voidaan lisäksi merkittävästi vaikuttaa siihen, miten rakentaminen sopeutuu maisemaan. Tämä rakentamistapaohje korvaa aiemman, Vesilahden valtuuston (22.2.2010, § 16) hyväksymän rakentamistapaohjeen.

Ohjeiden tarkoitus ja tavoite

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata suunnittelijoita, rakentajia ja viranomaisia Ämmänhaudanmäen alueen toteuttamisessa, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, viihtyisä ja maisemaan sopiva kokonaisuus. Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ovat rakentajaa ja tontinhaltijaa sitovia. Aluetta koskeviin rakentamistavan vaatimuksiin on syytä

tutustua jo ennen tontin hankintaa. Rakennussuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa on hyvä ottaa yhteyttä kunnan rakennusvalvontaan ja keskustella suunnitelman sopivuudesta ympäristöön, asemakaavamääräyksistä ja muista huomioon otettavista seikoista.

Ämmänhaudanmäen alueella rakennustavan ohjaamisen tavoitteena on

- edesauttaa, että alueesta muodostuisi yhtenäinen ja viihtyisä.
- auttaa rakentajaa valitsemaan alueen maastonmuotoihin, luonnonympäristöön ja maisemaan sopivat ratkaisut.
- että uudisrakentaminen muodostaa ehjän kokonaisuuden olemassa olevan maiseman ja rakennetun ympäristön kanssa
- edistää alueella laadukkaan ja nykyaikaisen arkkitehtuurin toteuttamista alueen arvoja kunnioittaen

Rakennusten sijoitus ja piha-alueet

Kaavakartassa esitetyillä rakennuspaikoilla on osoitettu rakennusalat, joille rakennukset tulee sijoittaa. Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alueen maastonmuodot säilyvät ja vierekkäisillä tonteilla oleva rakennukset ovat keskenään sopusuhtaisessa korkeusasemassa. Rakennukset sijoitetaan hyödyntäen tonttien luonnollisia muotoja ja välttäen turhia pengerryksiä ja leikkauksia.

Asuinrakennus, jonka tulee olla tontin merkittävin ja näyttävin rakennus, sijoitetaan asemakaavan mukaisesti joko pääty katua kohden tai harja kadun suuntaisesti. Erilliset autosuojat tai muut talusrakennuksen sijoitetaan ensisijaisesti tontin kadunpuoleiselle sivulle tai käytön mukaan muuhun luontevaan paikkaan siten, että rakennukset rajaavat pihvoja ja muodostavat näkösuojia.

Talusrakennukset voidaan sijoittaa naapurin suostumuksella tonttien väliseen tai virkistysalueen puoleiseen rajaan kiinni. Tonteilla tulee asemapiirustuksessa esittää autopaikat. Autopaikka voi olla kattamaton, autotalli tai autokatos. Autotalliin tai -katokseen sisäänajoaukosta tulee olla katualueelle etäisyyttä vähintään 6 metriä. Jos erillisiä talusrakennuksia ei haluta toteuttaa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa, tulee tontin suunnittelussa kuitenkin varautua niiden myöhempään rakentamiseen. Autosuojien rakentamisessa on huomioitava irtaimistovarastoa korkeammat palosuojausvaatimukset muihin rakennuksiin sekä tontin rajalle päin.

Yksityisyyden turvaamiseksi alle kahdeksan metrin etäisyydellä naapurin rajasta sijaitsevia parvekkeita ei saa suunnata naapuritontille päin. Oleskeluun tarkoitettuja terasseja voi naapurin suostumuksella rakentaa alle kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta, mikäli ne erotetaan naapuritontista vähintään 1,2 metrin korkuisella aidalla tai vastaavan näkösuojan muodostavilla istutuksilla.

Hyvä katukuva edellyttää sisääntulopihan huolellista suunnittelua. Sisääntulopihan tonttiliittymän, sisäänkäyntien, istutusten ja varusteiden kuten jäteastioiden sijoitukset tulee suunnitella siten, että muodostuu siisti ja huoliteltu kokonaisuus.

Aitaaminen

Tontit voidaan rajata pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla. Rakenteellisten aitojen suositeltava korkeus on 1,2 metriä ja enimmäiskorkeus 1,6 metriä. Kadun vastaisilla rajoilla enintään 1,2 m. Lauta-aidat tulee maalata.

Kasvillisuus ja pihan pinnoitteet

Alueet ovat metsäisiä ja tavoitteena on, että niiden luonne säilyy luonnonmukaisena ja puustoisena. Tontin käyttöä ja pihaa suunniteltaessa on suositeltavaa jättää rakennuspaikoille säilytettäviä kauniita yksittäispuita tai luonnontilaisena säilytettäviä alueita. Rakennuspaikan reuna-alueilla tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Pihan pinnoitteiksi soveltuvat mm. kunta, nurmi, sora, luonnonkivi ja betonikivi. Ajo- tai autonsäilytysalueilla voidaan käyttää myös asfaltointia.

Rakennuksen lähiympäristöön suunnitellaan puutarhapiha ja istutukset. Rakennuspaikan pinnoitetut oleskelualueet kuten laatoitukset ja terassit sijoitetaan rakennusten yhteyteen. Katoksettomia terasseja ei tulisi aidata. Pihakasvillisuus valitaan metsämaahan sopivista lajikkeista ja käytetään vain suomalaisia puulajikkeita. Alueen metsäisen yleisilmeen säilyttämiseksi koko piha-alueen nurmetusta ei suositella.

Rakennusten määrä ja koko

Rakennuksia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että ne muodostavat ehjän kokonaisuuden lähiympäristöön jo rakentuneiden rakennusten ja maiseman kanssa.

Rakennuspaikoille voidaan rakentaa yksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Tontin rakennusoikeus on 250+t60. Tonteille on osoitettu rakennusala ja harjasuunta. Tonteilla päärakennuksen sallittu rakennusoikeus on 250 kerrosneliötä, jonka lisäksi tontille saa rakentaa 60 kerrosneliötä erillisiä talousrakennuksia.

Suurin sallittu kerrosluku on AO-tonteilla kaksi eli II. Tonteille on sallittua rakentaa asuinrakennus, jossa pääasuinkerroksen lisäksi on saman suuruinen toinen asuinkerros tai osittainen toinen kerros.

Korttelialueille 213 ja 214 kaksikerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään 75 % sen alapuolella olevan kerroksen kerrosalasta.

Autosuoja on asuinrakennuksen kanssa erillinen. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia. Talousrakennusten tulee yleisilmeeltään olla yhteneväisiä asuinrakennuksen kanssa. Tontin rakennusten tulee muodostaa väreiltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Katto

Asuin- ja talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto tai pulpettikatto tai näiden yhdistelmä. Harjakatto voi olla epäsymmetrinen. Auma- tai mansardikattoja ei hyväksytä. Korkeita kattorakenteita ja tornimaisia rakennelmia tulee välttää.

Suosittelava asuinrakennusten kattokaltevuus on 1:3° - 1:1,8° (18° - 29°).

Talousrakennuksissa voidaan käyttää asuinrakennusta loivempia kattokaltevuuksia.

Vesikatto

Asuinrakennusten vesikattojen materiaalia ei ole rajoitettu. Talousrakennuksiin soveltuu myös turvekatto ja viherkatot. Rakennuksissa tulee olla räystäät. Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkokeräimiä. Aurinkokeräimet on sijoitettava lappeen suuntaisesti.

Julkisivut

Tontille toteutettavien rakennusten tulee olla yleisilmeeltään nykyaikaista arkkitehtuuria ja materiaaleiltaan yksiaineisia ja hillittyjä.

Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään yksiaineisia.

Pääverhousmateriaalin lisäksi voidaan käyttää ulkoverhouksessa vain vähäisessä määrin muita materiaaleja.

Rakennuksien julkisivumateriaalina voidaan käyttää puulautaverhousa, hirttä tai sileää rappausta. Pitkänurkkaisia hirsirakennuksia tai pyöröhirsirakennuksia ei sallita.

Puuverhoillut julkisivut tulee peitto- tai kuultomaalata.

Väritys

Rakentajan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että valitut julkisivuvärit muodostavat yhteensopivan kokonaisuuden kortteliin jo rakentuneiden rakennusten kanssa.

Rakennusten vesikattojen värin on oltava yksivärinen ja tummasävyinen, esimerkiksi harmaa, musta tai tumma ruskea.

Ulkoseinien väreinä voidaan käyttää tummia ja vaaleita metsämaisemaan sopivia sävyjä . Sopivia, tummia värejä ovat esimerkiksi tummat harmaan, vihreänharmaan, ruskean ja harmaanruskean sävyt. Lisäksi voidaan käyttää vaaleita tai keskivaaleita harmaalla murrettuja sävyjä. Sopivia vaaleita värejä ovat esimerkiksi pehmeät vaalean harmaat, harmaanvihreät sekä vaaleanruskeat, hiekan ja viljan sävyt.

Esimerkkejä sopivista tummista ja vaaleista julkisivuväreistä:



Päävärin lisäksi julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä esim. kenttämaisesti sisäänvedoissa, katoksen alla tai vähäisemmin vuorilistoissa, kaiteissa ja muissa täydentävissä puuosissa. Tehosteväriä ei tule käyttää kaikissa julkisivua täydentävissä puuosissa.

Alueilla ei tule käyttää heleitä ja kirkkaita pastellisävyjä, kuten vihreitä ja sinisiä sävyjä. Rakennuksissa ei ole suositeltavaa käyttää valkoisia nurkkalistoja.

Hyväksymiskäsittely

xx.xx.xxxx Hyväksyminen kunnanhallituksen kokouksessa