

Rakentamistapaohje

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.2.2009

1/2009

LÄNSI-KOLSARI 1. VAIHE



Kuva. Havainnepiirros

1. Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakentajaa ja pääsuunnittelijaa kehoitetaan ottamaan yhteyttä kunnan rakennusvalvontaan ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Kunnan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Rakentamistapaohje on laadittu Kirkkonummen kunnassa virkamiestyönä. Ohjeet ovat kunnan tontinluovutuksessa omistajaa / tontinhaltijaa sitovia.

2. AO –korttelialueet: Yleiset ohjeet

Rakennustapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen, luonnonympäristöön sopeutuva ja arkkitehtuuriltaan ajallisesti kestävä asuinympäristö.

Pääperiaatteet tavoitellun ympäristön muodostamiseksi ovat yhtenäinen pääharjojen suunta, yhtenäinen (tumma harmaa) kattoväri sekä ryhmittäin samanhenkinen julkisivuväritys. Yksinkertaiset rakennusmassat ja selkeät julkisivut, joissa tarpeetonta koristelua on vältetty, edesauttavat korkealaatuisen ja arvonsa säilyttävän asuinympäristön syntymistä.

Asuinrakennusten sijoittamisessa tontille sekä kerrosluvussa on otetaan huomioon maaston jyrkkyys ja korkeusasema. Autotallien sijoituksesta annetaan korttelikohtaisia ohjeita.

2.1 Rakennusten massoittelu ja sijoitus tonteille

- Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 200 kerrosneliömetriä. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 40 kerrosneliömetriä autosuoja- ja varastotilaa.
- Rakennukset tulee AO korttelialueilla sijoittaa **tämän ohjeen kanssa olevan** havainnekuvan mukaisesti siten, että rakennusten pääharjat tulevat kadun suuntaa kohtisuoraan. Poikkeuksen tästä muodostaa kortteli 876, jossa pääharja sijoitetaan Osmussaarenrinne -kadun suuntaisesti.
- Erillisen autosuoja- ja varastorakennuksen saa naapurin ja rakennuslupaviranomaisen suostumuksella rakentaa tontin rajaan kiinni.
- Asuinrakennukseen ei saa sijoittaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta eikä ullakkokerrosta.
- Rakennuksen perusosaa täydentävät terassit, erkkerit ja katokset tulee olla perusosalle alisteisia. Katettujen terassien osuus julkisivujen pituudesta saa olla enintään puolet.
- Ulkoalue tulee suunnitella siten, että oleskelupiha ja "autopiha" ovat erillään.
- Rakennelmat, kuten puutarhavajat, leikkimökit ym. tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan kirjallista suostumusta.

2.2 Rakennusten kattomuoto ja -väritys

- Kattomuotojen tulee olla koko alueella viistokattoja tai harjakattoja. Kattokaltevuus voi vaihdella talotyypin mukaan 1:2,5 ...1:5. Mansardi- tai aumakattoja ei hyväksytä.

- Kattomateriaali tulee olla konesaumattu pelti tai (betoni)kattotiili. Kattojen värin tulee olla tumma harmaa, esim. (peltikatteissa)

Ruukki (värivalmis) RR23 Tumma harmaa.

2.3 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -väritys

- Sallittuja julkisivumateriaaleja ovat puu- ja tiiliverhous sekä rappaus. Näkyvää hirsipintaa ei julkisivuissa suositella.
- Asuinrakennuksissa pohjakerroksen julkisivut on käsiteltävä materiaaliensa ja ulkonäkönsä puolesta rakennuksen muiden julkisivujen tapaan.
- Julkisivut eivät saa olla tarpeettomasti koristeltuja. Ristikkoikkunoita, koristeellisia vuorilistoja, kertaustyyllisiä katospilareita ja muita vastaavia koristeyskohtia tulee välttää.
- Julkisivujen väritys on esitetty siten, että kortteleiden tai niiden muodostamien ryhmien sisällä pääsävy on yhtenäinen mutta tontikohtaisesti esiintyy hillittyä vaihtelua. Vierekkäisille asuinrakennuksille ei tule valita täsmälleen samaa värisävyä.
- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Autosuojien julkisivuväritys tulee olla yhtenäinen asuinrakennuksen kanssa.

2.4 Aitaukset ja istutukset

- Istutukset ja aidat tulee esittää rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa. Aitojen tulee olla puurakenteisia ja peittomaalattuja. Aitojen korkeudeksi suositellaan enintään 1,2 m.
- Radontekninen ja salaojasuunnittelu kuuluvat normaaliin perustusten suunnittelu-prosessiin ennen rakentamisen aloittamista. Ensimmäisenä tai toisena talvena muuton jälkeen on huolehdittava radonmittauksista, minkä pohjalta suunnittelija voi ratkaista mahdolliset jatkotoimenpiteet.

2.5 Tonttiolosuhteet

- Puusto tulee säilyttää asemakaavassa osoitetuilla alueilla. Puuston kartoitus, pintavaaaitus sekä pohjatutkimus (myös pohjaveden pinnan selvittäminen) tulee tehdä tonteilla ennen varsinaisen suunnittelutyön käynnistämistä.
- Maaston muotoja ei saa tarpeettomasti muuttaa. Mikäli maaston muotoja joudutaan muuttamaan, se ei saa aiheuttaa pintavesien valumista eikä esteettistä haittaa naapureille. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä asemapiirroksessa jo rakennusluvan hakuvaiheessa. Vedet tulee ohjata sadevesiverkkoon.

Lisätietoja : Rakennustarkastaja Ilkka Joutsen
Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio

3. AO korttelialueet: Kortteli 872

3.1 Rakennusten massoittelu ja sijoitus tontille

- Asuinrakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina.
- Autosuoja- ja varastorakennukset suositellaan sijoitettavaksi **liitteenä olevan havainnepiirroksen mukaisesti** asuinrakennuksen yhteyteen kuitenkin siten, että ne muodostavat erillisen massan.

3.2 Julkisivujen värit

- Julkisivuväri tulee olla ruskeaan taipuva (tiilen) punainen. Sallitut julkisivuvärisävyt ovat seuraavat (koodit vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

*Tikkurila Vinha 2663 Kullervo tai 2668 Ilmarinen
Uula keittomaali 30 Punaokra tai 40 Italianpunainen, 4200 Puolukka
Tikkurila Talomaalivärikartta 527X, 528X, 534X
Tikkurila Vanhan ajan värikartta 367X
Teknos ulkomaalivärikartta 7842*

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Autosuojien julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

4. AO korttelialueet: Kortteli 873, tontit 2-6

4.1 Rakennusten massoittelu ja sijoitus tontille

- Asuinrakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina.
- Autosuoja- ja varastorakennukset suositellaan sijoitettavaksi **liitteenä olevan havainnepiirroksen mukaisesti** kadun (Osmussaarenkaari) läheisyyteen joko erillisenä massana tai asuinrakennuksen yhteyteen. Mikäli autosuoja- ja varastorakennukset sijoitetaan asuinrakennuksen yhteyteen, tulee niiden muodostaa erillinen massa..

4.2 Julkisivujen värit

- Julkisivuväri tulee olla ruskeaan taipuva (tiilen) punainen. Sallitut julkisivuvärisävyt ovat seuraavat (koodit vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

*Tikkurila Vinha 2663 Kullervo tai 2668 Ilmarinen
Uula keittomaali 30 Punaokra tai 40 Italianpunainen, 4200 Puolukka
Tikkurila Talomaalivärikartta 527X,528X, 534X
Tikkurila Vanhan ajan värikartta 367X
Teknos ulkomaalivärikartta 7842*

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Autosuojien julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

5. AO korttelialueet, korttelit 874 ja 875

5.1 Rakentamisen määrä ja kerrosluku

- Asuinrakennukset tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa kolmikerroksisena siten, että alin kerros on puolet pääkerroksesta ja ylin kerros $\frac{3}{4}$ pääkerroksesta.
- Autosuoja- ja varastorakennukset suositellaan sijoitettavaksi **liitteenä olevan havainnepiirroksen mukaisesti** kadun läheisyyteen asuinrakennuksen yhteyteen kuitenkin siten, että ne muodostavat erillisen massan.
- Asuinrakennus saa sisältää yhden asunnon.

5.2 Julkisivujen värit

- Julkisivuväriin tulee olla vihreään taipuva (okran) keltainen. Sallitut julkisivuvärisävyt ovat seuraavat (vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

Tikkurila Vinha 2673 Nyyrikki

Teknos ulkomaalivärikartta 7411, 7511

Pinotex Ulkomaalivärikartta Ochre, Swelandia, Marigold, Falon

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Autosuojien ja muiden talousrakennusten julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

6. AO korttelialueet, kortteli 876

6.1 Rakentamisen määrä ja kerrosluku

- Asuinrakennukset tulee asemakaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa kolmikerroksisena siten, että alin kerros on puolet pääkerroksesta ja ylin kerros $\frac{3}{4}$ pääkerroksesta.
- Autosuoja- ja varastorakennukset suositellaan sijoitettavaksi **liitteenä olevan havainnepiirroksen mukaisesti** kadun läheisyyteen asuinrakennuksen yhteyteen kuitenkin siten, että ne muodostavat erillisen massan.
- Asuinrakennus saa sisältää yhden asunnon.

6.2 Julkisivujen värit

- Julkisivuväriin tulee kortteleissa 876 olla oranssiin taipuvia ruskean sävyjä. Sallitut julkisivuvärisävyt ovat seuraavat (koodit vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

*Uula 3022 tai keittomaali 20 keltamulta
Tikkurila talomaalivärikartta 508X
Tikkurila vanhan ajan värikartta 305X
Pinotex Ulkovärikartta Sundborn
Pinotex 2442-Y17R Hunajankeltainen*

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Autosuojien julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

7. AP –korttelialueet, kortteli 871

Rakennustapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu luonnonläheinen ja arkkitehtuuriltaan ajallisesti kestävä asuinympäristö.

AP -korttelialueita koskevat pääperiaatteet tavoitellun ympäristön muodostamiseksi ovat yhtenäinen (tumma harmaa) kattoväri sekä lähiympäristön luontoon ja rakennuskantaan sopiva julkisivuväritys.

AP –kortteli sijaitsee alueen pääväylän, Osmussaarenkaaren eteläpuolella. Pohjoispuolella kulkevaa katua lukuun ottamatta se rajautuu kaikilta sivuiltaan puistoalueeseen (VL). Puusto korttelialueella on (kuusivoittoista) sekametsää.

7.1 Rakennusten massoittelu ja sijoitus tonteille

- Tonteille saa sijoittaa rivitaloja kytkettyjä pientaloja.
- Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan rinteeseen suuntaisesti siten, että vältetään turha louhinta tai muut maansiirtotyöt.

7.2 Rakentamisen määrä ja kerrosluku

- Tontin 1 rakennusoikeus on 2000 k-m², jolloin tontille sijoittuu arviolta 25 asuntoa.
- Tontin 2 rakennusoikeus on 1800 k-m², jolloin tontille sijoittuu noin 22 asuntoa.
- Asuinrakennusten enimmäiskerrosluku on kaksi. Osa asuinrakennuksista voidaan toteuttaa yksikerroksisina. Kahteen kerrokseen rakennettaessa suositellaan rinteillä käytettäväksi osittain kaksikerroksista rakennustapaa.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 kpl / asunto. Kaavan vaatimia autopaikkoja sisältäviä autosuojia voidaan rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

7.3 Rakennusten kattomuoto ja -väritys

- Kattomuotojen tulee olla koko alueella viistokattoja tai harjakattoja. Kattokaltevuus voi vaihdella talotyypin mukaan 1:3 ...1:5. Mansardi- tai aumakattoja ei hyväksytä.
- Kattomateriaali tulee olla konesaumattu pelti tai (betoni)kattotiili. Kattojen värin tulee olla tumma harmaa, esim.

Ruukki (värivalmis) RR23 Tumma harmaa.

7.4 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -väritys

- Julkisivut tulee olla pääasiassa puuverhoiltuja. Tiili- tai kiviverhoilua voidaan käyttää alisteisesti.
- Julkisivuväri korttelin 871 tontilla 1 tulee olla tilienpunaiseen taipuva ruskean sävy ja tontilla 2 vihreään taipuva ruskea. Sallitut julkisivusävyt ovat seuraavat (vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

tontti 1

*Tikkurila vanhan ajan värikartta 310X
Tikkurila Talomaalivärikartta 542X
Teknos Ulkomaalivärikartta 7543 tai 7641
Pinotex S3040-Y30R Toffeenruskea
Pinotex Ulkomaalivärikartta Verona*

tontti 2

*Tikkurila Talomaalivärikartta 549X, 550X, 557X
Teknos Ulkomaalivärikartta 7751
Pinotex Ulkomaalivärikartta Orleans
Uula keittomaali 80 Vihreä umbra*

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Mahdollisten autosuojien julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

7.5 Aitaukset ja istutukset

- Istutukset ja aidat tulee esittää rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa. Aitojen tulee olla puurakenteisia ja peittomaalattuja. Aitojen enimmäiskorkeudeksi suositellaan 1,2m.
- Autopaikat on korttelialueella erotettava muusta alueesta vähintään 2 metrin istutuskaitoin, joissa tulee olla tiheä pensasistutus ja puita enintään 6 metrin välein. Autopaikkarivit on katkaistava vähintään 2 metriä leveällä tiheällä pensasistutuksella vähintään 12 autopaikan välein.

7.6 Tonttiolosuhteet

- Puusto tulee säilyttää asemakaavassa osoitetuilla alueilla.
- Maaston muotoja ei saa tarpeettomasti muuttaa. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä asemapiirroksessa rakennusluvan hakuvaiheessa. Vedet tulee ohjata sadevesiverkkoon.

Lisätietoja : Rakennustarkastaja Ilkka Joutsen
Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio

8. A korttelialueet, korttelin 873 tontti 1

Rakennustapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu luonnonläheinen ja arkkitehtuuriltaan ajallisesti kestävä asuinympäristö.

A -korttelialueita koskevat pääperiaatteet tavoitellun ympäristön muodostamiseksi ovat yhtenäinen (tumma harmaa) kattoväri sekä lähiympäristön luontoon ja rakennuskantaan sopiva julkisivuväritys.

Kortteli sijaitsee Osmusaarenkaaren alkupäässä alueelle sisääntulon tuntumassa. Puusto alueella on havupuuvältaista.

8.1 Rakentamisen määrä ja kerrosluku

- Tonteille saa sijoittaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja sekä rivitaloja.
- Rakennusoikeus korttelissa on 2500 k-m², joka vastaa arviolta 31 asuntoa.
- Autopaikkoja tulee rivitalojen osalta rakentaa 1,5 kpl / asunto ja kerrostalojen osalta 1,2 kpl / asunto. Kaavan vaatimia autopaikkoja sisältäviä autosuojia voidaan rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

8.2 Rakennusten kattomuoto ja -väritys

- Kattomuotojen tulee olla koko alueella viistokattoja tai harjakattoja. Kattokaltevuus voi vaihdella talotyypin mukaan 1:3 ...1:5. Mansardi- tai aumakattoja ei hyväksytä.
- Kattomateriaali tulee olla konesaumattu pelti tai (betoni)kattotiili. Kattojen värin tulee olla tumma harmaa, esim. peltikatteessa:

Ruukki (värivalmis) RR23 Tumma harmaa.

8.3 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -väritys

- Julkisivut tulee olla pääasiassa puuverhoiltuja. Tiili- tai kiviverhoilua voidaan käyttää kohtuullisessa määrin.
- Julkisivuväri korttelin 873 A –tontilla on oranssiin taipuva ruskean sävy. Sallitut julkisivusävyt ovat seuraavat (koodit vuoden 2008 värikarttojen mukaan):

*Uula 3022 syksy, 3018 Ruska tai keittomaali 20 keltamulta
Tikkurila talomaalivärikartta 508X
Tikkurila vanhan ajan värikartta 305X
Pinotex Ulkovärikartta Sundborn
Pinotex 2442-Y17R Hunajankeltainen*

- Tehostevärien tulee olla väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä. Maalarinvalkoista tehoste- tai ikkunapuiteväriä ei sallita.
- Mahdollisten autosuojien julkisivuväri tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

8.4 Aitaukset ja istutukset

- Istutukset ja aidat tulee esittää rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa. Aitojen tulee olla puurakenteisia ja peittomaalattuja. Aitojen enimmäiskorkeudeksi suositellaan 1,2m.
- Autopaikat on korttelialueella erotettava muusta alueesta vähintään 2 metrin istutuskaitoin, joissa tulee olla tiheä pensasistutus ja puita enintään 6 metrin välein. Autopaikkarivit on katkaistava vähintään 2 metriä leveällä tiheällä pensasistutuksella vähintään 12 autopaikan välein.

8.5 Tonttiolosuhteet

- Puusto tulee säilyttää asemakaavassa osoitetuilla alueilla.
- Suunnittelussa on huomioitava, ettei maaston muotoja tarpeettomasti muuteta.
- Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä asemapiirroksessa rakennusluvan hakuvaiheessa. Vedet tulee ohjata sadevesiverkkoon.

Lisätietoja : Rakennustarkastaja Ilkka Joutsen
 Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio