

NG 11 Kylävuorentien omakotitontit

asemakaava

NG 11 Bybergsvägens egnahemstomter

detaljplan

*Rakentamistapaohjeet
Byggsättsanvisningar*



Kylävuorentien omakotitonttien rakentamistapaohje

Byggsättsanvisningar för Bybergvägens egna hemshustomter

Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava-alueen toteutusta (kaava NG 11, asia 1295/2015). Rakentamistapaohjeet koostuvat yleisohjeista sekä ohjeita havainnollistavista piirustuksista.

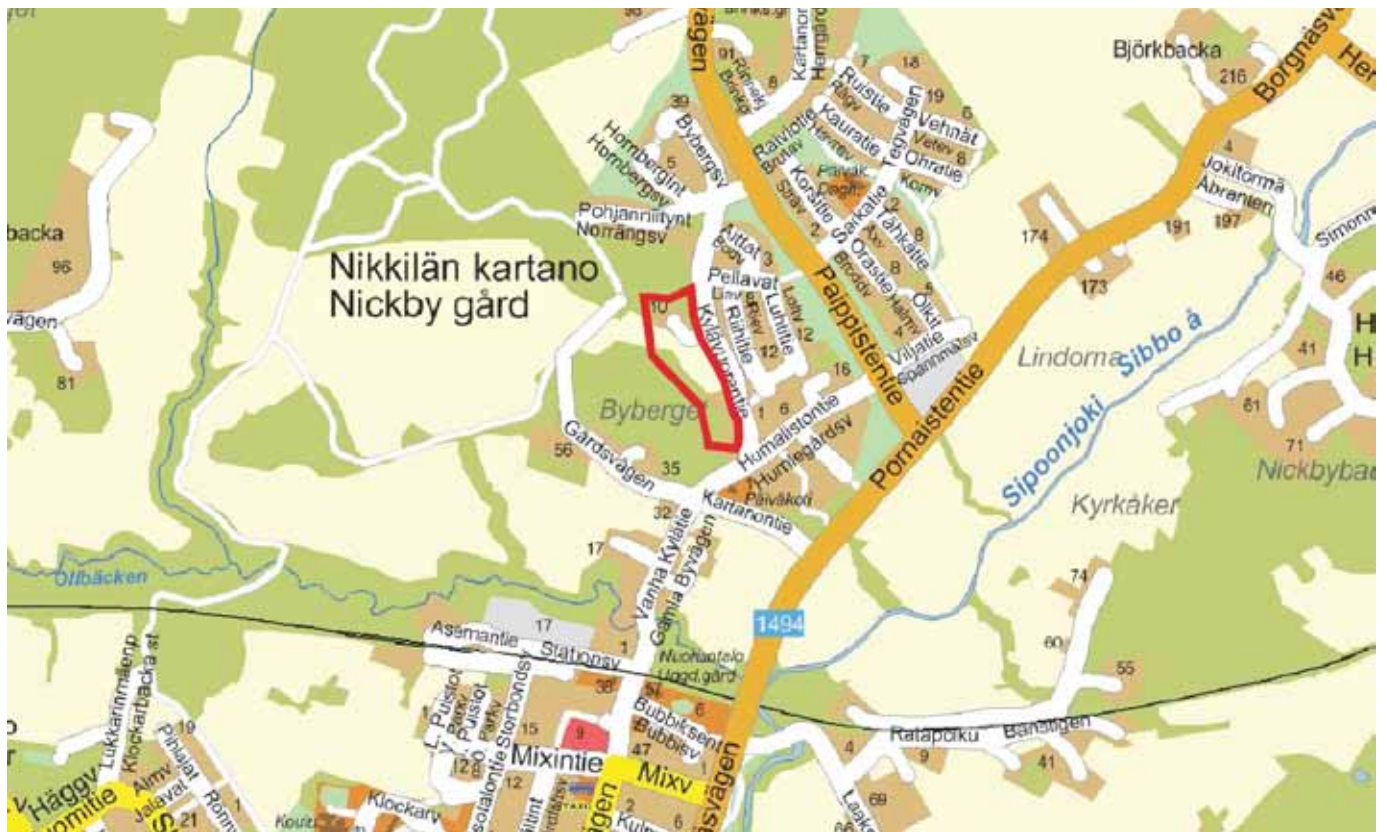
Kylävuorentien omakotitonttien rakennustapaohjeet on laatinut kaavoittaja Mirva Talusén Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavatyön yhteydessä. Ohjeet olivat nähtävillä samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa 7.4.-12.5.2017. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet sisältävät myös tontinluovutuksen ehtoihin.

Byggsättsanvisningarna styr genomförandet av detaljplanen för Bybergvägens egna hemshustomter (plan NG 11, ärende 1295/2015). Byggsättsanvisningarna omfattar allmänna anvisningar samt ritningar som illustrerar anvisningarna.

Byggsättsanvisningarna för Bybergsvägens egna hemstomter har utarbetats av planläggare Mirva Talusén i samband med detaljplanearbetet. Anvisningarna var framlagda samtidigt med planförslaget, dvs. 7.4–12.5.2017. De är bindande och används som komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov. Anvisningarna innehåller också villkor för tomtöverlåtelse.



Kaava-alue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planområdet.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Avgränsningen anges på kartan med röd linje.

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Kaava-alue ilmakuvassa. Flygbild av planområdet.



1 Koko aluetta koskevat yleisohjeet Allmänna anvisningar

Tavoitteena on rakentaa Kylävuorentien asuinalueesta arvostettu ja pidetty asuinalue, joka säilyttää arvonsa myös tulevaisuudessa. Nykypäivän omakotirakentaminen on monimuotoista ja yksilöllistä. Rakentamistapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Valmistalojen osalta on syytä etukäteen varmistaa rakennusvalvonnasta talomallin soveltuvuus tontille. Koska alue sijaitsee rinteessä, on rakennusten pohjaratkaisut sovittava maastonmuotoihin.

1.1 Värit ja materiaalit

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakentamistapaohjeiden väripaletteja. Tavoitteena on värikäs, mutta yhteensopiva kokonaisuus. Katon väri on tumman harmaa tai harmaa ja materiaalina konesaumattu peltikate tai tiili. Ikkunat ja muut julkisivun osat tulee sovittaa rakennuksen pääväriin. Tummissa rakennuksissa suositellaan käytettäväksi ulospäin tummia ikkunapuitteita. Julkisivumateriaalina on ensisijaisesti puu. Myös rapatut kivirakenteiset talot ovat sallittuja. Kunkin rakennuksen kadun puoleiset julkisivut tulee toteuttaa samalla pintamateriaalilla molemmissa kerroksissa.

Målet är att göra Bybergvägens område till ett ansett och attraktivt bostadsområde som bevarar sitt värde även i framtiden. Dagens egnahemshusbyggande är mångsidigt och individuellt. Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. gällande byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar beträffande byggnadernas form och gårdsarrangemang inte som störande utan som berikande för helheten. Vid färdighus är det anledning att i förväg kontrollera med byggnadstillsynen att den aktuella husmodellen lämpar sig för tomten. Eftersom området är beläget i en sluttning måste byggnadernas planlösningar anpassas till terrängformerna.

1.1 Färg och material

Ett enhetligt intryck uppnås med hjälp av färgpaletterna i byggsättsanvisningarna. Målet är en färgrik men harmonisk helhet. Takfärgen är mörkgrå eller grå och materialet är dubbelfalsad plåt eller tegel. Fönster och övriga delar av fasaden ska anpassas till byggnadens huvudfärg. För mörka byggnader rekommenderas mörka fönsterbågar på utsidan. Fasadmaterialet är i första hand trä. Även putsade stenhus är tillåtna. Båda våningarna i varje byggnad ska ha samma ytmaterial på gatufasaderna.



1.2 Katto

Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto tai kaksoislapekatto. Myös pulpettikattoiset rakennusosat ovat sallittuja. Piharakennusten, kuten autotallien kattomuoto voi olla harjakatto tai pulpettikatto.

Kattokaltevuuuden tulee olla vähintään 1:3 ja korkeintaan 1:2. Piharakennuksen kattokaltevuus voi olla loivempi kuin päärakennuksen. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja se on osoitettu asemakaavassa. Katteen väri on aina harmaa tai tummanharmaa. Räystäspeltien, vesikourujen ja syöksytörvien tulee olla katon väriset.

Kattomateriaali on tiili tai konesaumattu peltikatto. Räystäiden tulee olla ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terrassien ja parvekkeiden katosten osalta.

1.3 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit tulee sijoittaa asemakaavan ja havainnekuvan periaatteiden mukaisesti.

1.4 Pysäköinti

Kaikilla tonteilla on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi AP-korttelissa on rakennettava yksi vieraspaikka. Autopaikat on sijoitettava tontille siten, että auto on käännettävissä omalla tontilla, koska kadulle ei saa peruuttaa omalta tontilta.

1.5 Piharakennukset

Piharakennusten kattomuotona on harjakatto tai lapekatto, jonka kaltevuus saa olla asuinrakennuksen kattokaltevua loivempi, kuitenkin vähintään 1:4 ja korkeintaan 1:2. Tavoitteena on, että piharakennukset ovat selvästi matalampia kuin päärakennukset. Piharakennuksen maksimi harjakorkeus on 4 metriä. Piharakennuksen kattomateriaalin ja -värin sekä julkisivun päävärin tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

1.6 Roskakatokset ja postilaatikat

Tonttikohtaiset jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän varteen ja ne rajataan istutuksin. Roskakatos on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen, mikäli rakennus sijaitsee tonttiliittymän yhteydessä. Postilaatikoiden sijoittamisessa tulee noudattaa postilaitoksen antamia ohjeita.

1.7 Katuliittymät

Tonttien katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Lisäksi

1.2. Tak

Bostadshusen har sadeltak eller dubbelt pulpettak. Att delar av byggnader har pulpettak är också tillåtet. Gårdsbyggnader, såsom garage, kan ha sadeltak eller pulpettak.

Taklutningen ska vara minst 1:3 och högst 1:2. Gårdsbyggnadernas taklutning kan vara mindre än huvudbyggnadens. Takåsens riktning ska vara i samma riktning som byggnadens långsida och den har anvisats i detaljplanen. Färgen på taket är alltid grå eller mörkgrå. Takfotsplåtar, takrännor och stuprännor ska ha samma färg som taket.

Takmaterialet är tegel eller dubbelfalsad plåt. Taksägg ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

1.3 Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationen.

1.4 Parkering

Två bilplatser per bostad ska byggas på samtliga tomter. Därtill ska en gästplats byggas i AP-kvarteren. Bilplatserna placeras på tomten så att bilen kan vändas på den egna tomten, eftersom det inte är tillåtet att backa ut på gatan.

1.5 Gårdsbyggnader

Gårdsbyggnaderna har sadeltak eller pulpettak som kan vara flackare än bostadsbyggnadens taklutning, dock minst 1:4 och högst 1:2. Målet är att gårdsbyggnaderna ska vara klart lägre än huvudbyggnaderna. På en gårdsbyggnad får höjden upp till taknocken vara högst 4 meter. Gårdsbyggnadens takmaterial och -färg samt fasadens huvudfärg ska vara densamma som huvudbyggnadens.

1.6 Postlådor och avfallstak

Tomtspecifika sopkärl ska placeras intill tomtanslutningen och avgränsas med planteringar. Avfallstaket bör kopplas ihop med en eventuell gårdsbyggnad, ifall den är belägen invid tomtanslutningen. Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

1.7 Gatuanslutningar

Tomtens gatuanslutning får vara högst 4,5 meter bred. Därtill kan det finnas en skild, högst 1,5 meter bred anslutning för gångtrafik. Anslutningarna och förgården, som planen framför garaget, ska ha en enhetlig beläggning av t.ex. betongsten, ända fram till gatubeläggningen och vid behov

voi olla korkeintaan 1,5 m leveä erillinen liittymä jalankululle. Liittymät ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, on päällystettävä yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti esim. betonikivellä, tarvittaessa katualueen puolelle.

1.8 Aidat ja tukimuurit

Tukimuureissa voidaan käyttää joko louhittua luonnonkiveä, betonikivisiä muureja, kivipaasista tehtyjä muureja tai kivikorimuureja. Tonttien rajalla maanpinnan korkeusasemat on sovittava toisiinsa. Myöskään tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuuri, asiasta tulee aina sopia naapurin kanssa ja hyväksyttää tukimuurisuunnitelmat ja aidat rakennusvalvonnassa.

Tontit voi aidata puusäleaidalla. Aitarakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa. Puuaidat tulee esittää yhdistetyssä julkisivupiirustuksessa rajanaapurien suunnitelmien kanssa. Tonttien välisestä raja-aidasta tulee sopia naapureiden kesken.

1.9 Pihasuunnitelma

Tonteista tulee esittää pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin pintamateriaalit (nurmi, kiveys, hiekka, kivituhka, sora, asfaltti, jne.), istutukset, aidat, muurit ja korkoasemat.

1.10 Hulevesien käsittely

Tontille kertyvät sade- ja sulamisvedet (hulevedet) on imeytettävä tontilla kaavamääräysten mukaisesti. Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta. Loput hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin.

Kortteleissa 1401 ja 1403 Kylävuorenpenkereen varteen sijoitettavien rakennusten kattovedet voidaan ohjata suoraan Kylävuorenpenkereen hulevesiviemäriin.

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä hulevesiselvityksessä kuvattu alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma (ks. kartta ohessa) on pohjana tonttikohtaiselle hulevesien hallinnalle. Hulevesien pois johtaminen tulee osoittaa asemapiirroksessa, joka hyväksytetään kunnan rakennusvalvonnassa.

1.11 Kasvillisuus

Ammattitaitoisella pihasuunnittelulla voidaan suunnitella helppohoitoinen ja alueelle sopiva kaunis piha. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja suojella jo rakennusvaiheessa.

utöver en del av gatuområdet.

1.8 Staket och stödmurar

Bruten natursten, betongstensmurar, murar av hällstenar eller stenkorgsmurar kan användas i stödmurarna. Markytans nivåer ska anpassas till varandra vid tomtgränserna. Stödmurar får inte heller anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om en stödmur inte kan undvikas vid tomtgränsen ska tomtägaren komma överens om saken med grannen och planerna för stödmur och staket ska godkännas av byggnadstillsynen.

Tomterna kan inhägnas med spjälstaket av trä. Staketkonstruktionerna ska anpassas till granntomternas lösningar. Trästkaketen ska uppvisas i en sammanslagen fasadritning tillsammans med rågrannarnas planer. Om gränstaket mellan tomterna ska grannarna komma överens sinsemellan.

1.9 Gårdsplanering

En plan för gårdsplanen med information om ytbeläggningen på tomten (gräs, sten, sand, stenmjöl, grus, asfalt osv.), planteringar, staket, murar och höjdspositioner ska uppvisas.

1.10 Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten som samlas på tomterna (dagvatten) ska infiltreras på tomterna i enlighet med planbestämmelserna. På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vatten per ogenomsläpplig areal. Gröntakens areal kan dras av från ovannämnda dimensioneringsareal. Resten av dagvattnet avleds till regnvattenavlopp eller diken.

I kvarteren 1401 och 1403 kan takvattnet från de byggnader som uppförs längs Bybergsbrinken avledas direkt till Bybergsbrinkens dagvattenavlopp.

Den lokala planen för dagvattenhantering (se karta) som beskrivs i dagvattenutredningen som utarbetades i samband med detaljplanearbetet ligger som grund för den tomtspecifika dagvattenhanteringen. Avledandet av dagvatten ska utmärkas i situationsplanen som godkänns av byggnadstillsynen.

1.11 Vegetation

Genom professionell gårdsplanering kan man åstadkomma lättskötta gårdsplaner som anpassats till områdets karaktär. Befintliga träd ska i mån av möjlighet bevaras och skyddas redan i byggnadsskedet.

1.12 Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne on myös esitettävä julkisivupiirustuksissa rakennusluvan yhteydessä. **Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.**

1.13 Aurinkoenergia

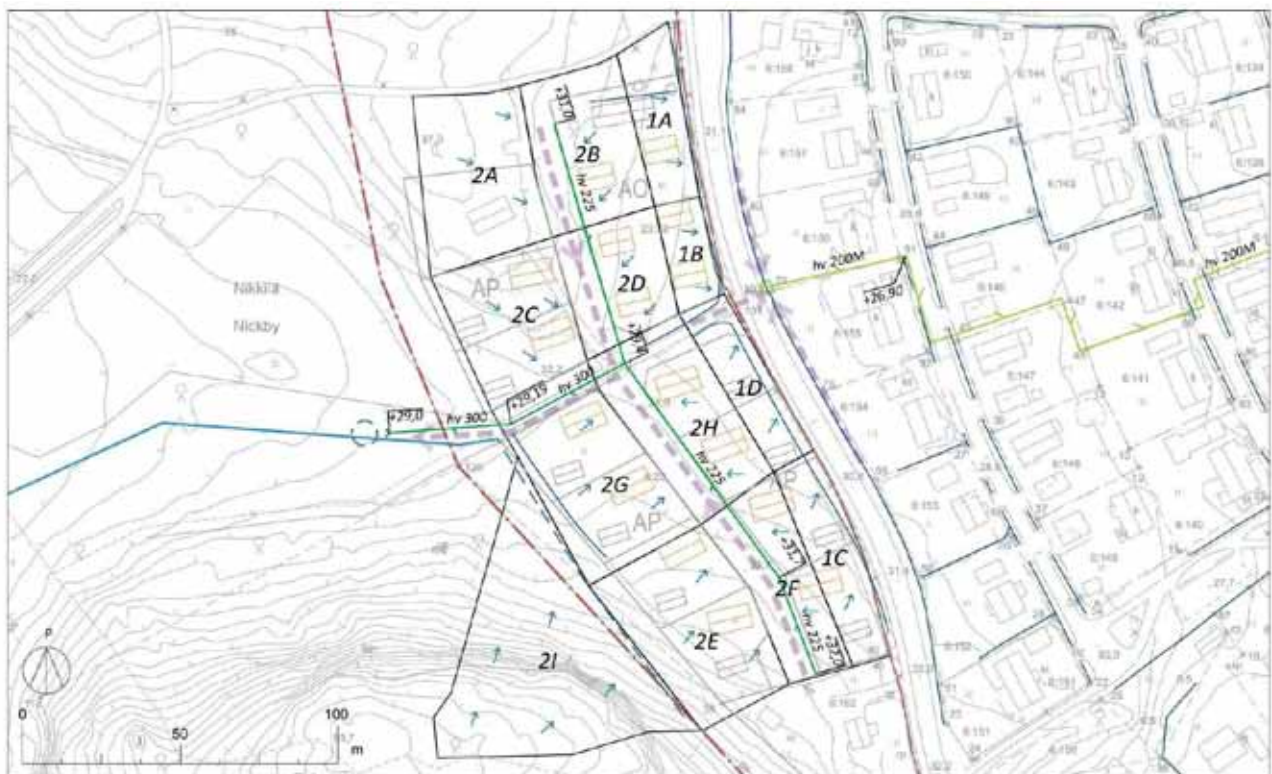
Asemakaavassa määritelty harjan suunta varmistaa, että rakennukset on suunnattu sopivasti ajatellen aurinkoenergian hyödyntämistä. Katoille voidaan asentaa aurinkopaneeleita tai -keräimiä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Eteläpuoleisille seinille on suotavaa sijoitella tarpeeksi ikkunoita siten, että aurinko pääsee valaisemaan ja lämmittämään asuntoa tehden siitä etenkin kesäkauden ulkopuolella energiatehokkaamman. Aurinkoenergia hyödyttää koko rakennusta paremmin, mikäli sen runkosyvyyden pidetään pienenä. On huomioitava, että Byberget varjostaa osaltaan aluetta.

1.12 Värmepumpar

Luftvärmepumpar ska inkapslas så att de passar ihop med byggnadens fasad. De ska också märkas ut på fasadritningen i samband med ansökan om bygglov. **På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.**

1.13 Solenergi

Takåsens riktning som bestämts i detaljplanen säkrar att byggnaderna står i lagom riktning med tanke på utnyttjandet av solenergi. På taken kan installeras solpaneler eller -fångare i enlighet med kommunens byggnadsordning. Det är önskvärt att på sydsidans väggar placera tillräckligt med fönster så att solen kan lysa in och värma bostaden och på så sätt göra den mer energieffektiv särskilt under sommarsäsongen. Byggnaden drar bättre nytta av solenergin om byggnadens stomdjup hålls lågt. Det bör beaktas att Byberget bidrar till att skugga området.



- Kaava-alueen raja / Planområdets gräns
- Osavaluma-alueet / Deltillrinningsområden
- Nykyinen oja / Befintlig dike
- Hulevesien johtamissuunta / Riktning för avledningen av dagvattnet
- Nykyinen hulevesiviemäri / Befintligt dagvattenavlopp
- Uusi hulevesiviemäri / Nytt dagvattenavlopp
- Biosuodatuspaine hulevesien viivytämistä ja suodattamista varten / Biofiltreringssänka för fördröjning och filtrering av dagvatten
- Uusi viherpainanne/oja / Ny grönsänka/nytt dike
- Tulvareitti / Översvämningssrutt

1.14 Valaisintyytit

Luontoselvityksen perusteella alueella liikkuu lepakoita. Kaikki lepakkolajit ovat Suomessa suojeltuja. Piha- ja katuväläistys saattaa heikentää lepakoiden elinoloja. Tästä syystä pihaväläistinten malliksi on valittava sellainen, jonka valo suuntautuu maata kohti.

1.15 Pohjaveden suojelu

Koko Kylävuorentien kaava-alue on pohjavesialuetta. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat kaikkia kortteleita. **Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.**

1.16 Radon

Radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

1.17 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu neljään eri rakennettavuusluokkaan. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Tässä ohjeessa esitetyt perustamistavat ovat suuntaa-antavia arvioita. Rakennusluvan yhteydessä on kaikille tonteille tehtävä tarkempi tonttikohtainen rakennettavuusselvitys perustussuunnittelua varten.

Yleispiirteisen rakennettavuusselvityksen perusteella alueen rakentaminen on osoitettu perustamisolosuhteiltaan parhaille alueille. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti perustamissyvyydelle 1,0-2,0 m. Alueiden kaltevuus vaihtelee 10-15 % välillä. Pihan päällysrakenteet ja putket voidaan rakentaa maan varaan.

1.18 Suojeltujen rakennusten huomioiminen

Uudet rakennukset suojeltujen Kylävuorentie 2:n, Kylävuorentie 4:n ja Kylävuorentie 10:n asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä on sovitettava yhteen suojeltujen rakennusten kanssa. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja pääväriltään vaaleita. Suojeltujen rakennusten viereen rakentaminen ei saa olennaisesti muuttaa suojeltujen rakennusten henkeä.

1.14 Typ av belysningsarmatur

Utgående från naturutredningen rör sig fladdermöss på området. Alla fladdermössarter är skyddade i Finland. Gårds- och gatubelysning kan försämlra fladdermössens levnadsförhållanden. Därför ska modellen på gårdsbelysningsarmaturen vara sådan att ljuset riktas nedåt mot marken.

1.15 Grundvattenskydd

Hela Bybergsvägens planområde ligger på grundvattenområde. I detaljplanen finns bestämmelser om skydd av grundvattnet. Bestämmelserna berör alla kvarter. **På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.**

1.16 Radon

Radonskydd bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

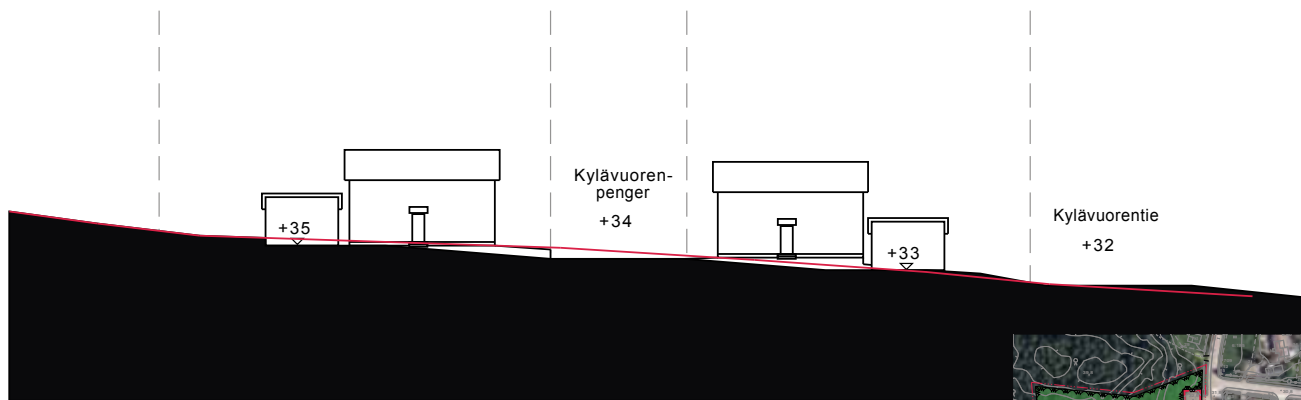
1.17 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts. Enligt den har området indelats i fyra byggbarhetsklasser. Utredningen är översiktlig och ger inte en tillräckligt noggrann bild av de tomtspecifika förhållandena. De grundläggningssätt som presenteras i dessa byggsättsanvisningar är riktgivande. I samband med bygglovets ska en mer detaljerad tomtspecifik undersökning av byggbarheten göras för planeringen av grundläggningen. Detta gäller samtliga tomter i detaljplanområdet.

På basen av den översiktliga byggbarhetsutredningen har byggandet på området anvisats på de områden som har de bästa grundläggningsförhållandena. Byggnaderna kan grundläggas på marken med ett grundläggningsdjup på 1,0-2,0 m. Områdets lutning växlar 10-15 % . Gårdens överbyggnader och rör kan byggas på marken.

1.18 Beaktande av skyddade byggnader

Nya byggnader i den omedelbara närheten av skyddade byggnader vid Bybergsvägen 2, Bybergsvägen 4 och Bybergsvägen 10 ska passa ihop med de skyddade byggnaderna. Byggnaderna ska vara träbäklädda och huvudfärgen ska vara ljus. Byggnade bredvid de skyddade byggnaderna får inte väsentligt förändra de skyddade byggnadernas anda.



Leikkaus A-a 1:500

Poikkileikkaus kaava-alueen keskivaiheilta (katkoviiva tontin raja, punainen viiva nykyinen maanpinta). Kartta osoittaa poikkileikkauksen sijainnin (keltainen viiva). Genomskärning från planområdets mitt (streckad linje tomtgräns, röd linje nuvarande jordyta). Kartan visar genomskärningens läge (gul linje).



Väripaletit

Väripaletin värikoodit ovat Tikkurilan värikartasta.

Rakennusten päävärit

504x	546x	511x	510x	509x	503x
518x	513x	512x	586x	500x	
529x	516x	551x	508x	552x	544x

Aitojen värit

616x	565x
------	------

Färgpaletter

Koderna på färgpaletten är från Tikkurilas färgkarta.

Byggnadernas huvudfärger

Asemakaavakartan pienennös - Förminskning av detaljplanekartan



Havainnekuva - Illustration



