

NG 5 Kartanonrinne asemakaava ja asemakaavan muutos

Herrgårdsbrinken detaljplan och detaljplaneändring

Liite 17: Rakentamistapaohjeet

Liite 17: Byggsättsanvisningar





Kartanonrinteen rakentamistapaohje

Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Kartanonrinteen asemakaava-alueen toteutusta (kaava NG 5, asia 33/2012). Rakennustapaohjeet koostuvat yleisohjeista ja korttelikohtaisista ohjeista sekä ohjeita havainnollistavista piirustuksista.

Kartanonrinteen rakennustapaohjeet on laatinut kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund Kartanonrinteen asemakaavatyön yhteydessä. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa 5.4.-6.5.2012. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet sisältyvät myös tontinluovutuksen ehtoihin.

Byggsättsanvisningar för Herrgårdsbrinken

Dessa byggsättsanvisningar styr genomförandet av detaljplanen för Herrgårdsbrinken (plan NG 5, ärende 33/2012). Byggsättsanvisningarna består av allmänna anvisningar och kvartersspecifika anvisningar samt ritningar som illustrerar anvisningarna.

Byggsättsanvisningarna för Herrgårdsbrinken har utarbetats av planläggare Pilvi Nummi-Sund i anknäytning till arbetet med detaljplanen för Herrgårdsbrinken. Anvisningarna var framlagda tillsammans med planförslaget 5.4–6.5.2012. Byggsättsanvisningarna är bindande och används som komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov. Anvisningarna innehåller också villkor för tomtöverlåtelse.



Kaava-alueen sijainti (rajattu punaisella) kunnan opaskartalla. © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planändringsområdets läge (avgränsat med rött) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1 ruta = 1 km.

Kuvat: Esimerkkejä moderneista omakotitaloista.
Bilder: Exempel av moderna egnahemshus.



1. Koko aluetta koskevat yleisohjeet

Tavoitteena on rakentaa Kartanonrinteen 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.

Rakentamisen tyyliä odotetaan ajanmukaista, modernia ilmettä. Tämä tarkoittaa mm. rakennuksen päävärin värisiä nurkkalautoja sekä yksityiskohtien selkeyttä ja yksinkertaisuutta.

1.1 Värit ja materiaalit

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakentamistapaohjeiden väripaletteja. Kartanonrinne on jaettu neljään osa-alueeseen, joille on valittu tummuusaste ja väripaletti (liite 2). Värit on sovitettu yhteen värin tummuusasteen ja sävyn (lämmen/kylmä) mukaan. Tavoitteena on värikäs, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Katon väri on tumman harmaa tai harmaa ja materiaalina konesaumattu peltikate tai tiili. Rakennuksen nurkkalaudat tulee olla samaa väriä kuin rakennuksen pääjulkisivu. 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.

1.2 Katto

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

Kattokaltevuuden 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. Räystäspellit, vesikourut ja syöksytorvet 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 terassien ja parvekkeiden katosten osalta.

1. Allmänna anvisningar som gäller hela området

Målet är att göra Herrgårdsbrinken 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. vad gäller byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar beträffande byggnadernas form och arrangemangen på gårdsplanerna 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.

Av byggnadsstilen förväntas en tidsenlig, modern framtoning. Det här betyder bl.a. att hörnbräden ska vara i samma färg som byggnadens huvudfärg och att detaljer ska vara tydliga och enkla.

1.1 Färg och material

Ett enhetligt intryck uppnås med hjälp av färgpaletterna i byggsättsanvisningarna. Herrgårdsbrinken har indelats i fyra delområden. För varje delområde har en egen färgintensitet och färgpalett utsetts (bilaga 2). Färgerna har kombinerats utifrån färgintensitet (hur mörk färgen är) och nyans (varm eller kall). Målet är en färggrann men harmonisk helhet.

Takfärgen är mörkgrå eller grå och materialet är dubbelfalsad plåt eller tegel. Byggnadens hörnbräden ska vara i samma färg som byggnadens huvudfasad. Fönster och övriga delar av fasaden ska passa ihop med byggnadens huvudfärg. I mörka byggnader rekommenderas mörka fönsterbågar på utsidan.

Fasadmaterialet är i första hand trä. Även putsade stenhus är tillåtna.

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 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. Takskägg ska vara utskjutande, dock med en maximal längd på 60 cm från fasadlinjen. Undantag kan göras vid täckta terrasser och balkonger.

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 A-1-kortteleissa on rakennettava yksi vieraspaikka / 10 asuntoa. Autopaikat on sijoitettava tontille siten, että auto on käännettävissä omalla tontilla, koska kadulle ei saa peruuttaa omalta tontilta. Poikkeuksena ovat pihakatuja varrella olevat tontit (korttelit 1530-1532 / Luhtavillanpiha ja 1528-1529 / Rinnemetsänpiha), missä auton voi peruuttaa tontilta pihakadulle. Korttelissa 1525 autopaikat sijoitetaan tarkoitusta varten osoitetuille LPA-alueille.

1.5 Piharakennukset

Piharakennusten kattomuotona on harjakatto tai lapekatto, jonka kaltevuus saa olla asuinrakennuksen kattokaltevuutta 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 postilaatikot

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

1.8 Aidat ja tukimuurit

Tukimuureissa voidaan käyttää joko louhittua luonnonkiveä, liuskekiviverhoituja betonimuureja, kivipaasista tehtyjä muureja tai kiveä muureja. Tonttien rajalla maanpinnan korkeusasemat on sovittava toisiinsa. Yli 40 cm ta-

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 per 10 bostäder byggas i A-1-kvarteren. Bilplatserna placeras på tomten så att bilen kan vändas på den egna tomten, eftersom det inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantag utgörs av tomterna längs gårdsgatorna (kvarteren 1530–1532 / Ängsullsgården och 1528–1529 / Brinkskogsgården), där det är tillåtet att backa ut bilen på gårdsgatan. Bilplatserna i kvarter 1525 placeras på LPA-området som reserverats för ändamålet.

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 desamma som för huvudbyggnaden.

1.6 Postlådor och skydd för soptunna

Tomtspecifika sopkärl ska placeras intill tomtanslutningen och avgränsas med planteringar. Skyddet för soptunnan bör kopplas ihop med en eventuell gårdsbyggnad, om den är belägen invid tomtanslutningen.

Vid placeringen av postlådan bör postens anvisningar iakttagas.

1.7 Gatuanslutningar

Anslutningen från tomten till gatan är högst 4,5 meter bred. Därtill kan det finnas en anslutning för fotgängare som är högst 1,5 meter bred. Anslutningarna och den förgård som utgör en fortsättning på anslutningarna, t.ex. planen framför garaget, ska ha en enhetlig beläggning, t.ex. betongsten, ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet.

1.8 Staket och stödmurar

Bruten natursten, skifferstensklädda betongmurar, murar av hällstenar eller stenkorgsmurar kan användas i stödmurarna. Höjden på markytan ska anpassas på båda sidorna av en tomtgräns. Nivåskillnader som överstiger 40 cm eller

soeroja tai jyrkkiä luiskia ei sallita tontin rajalla. Myöskään tukimuureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuri, asiasta tulee aina sopia naapurin kanssa ja hyväksyttää tukimuurisuunnitelmat ja aidat rakennusvalvonnassa.

Tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla soveltuvin osin. Kallioisilla alueilla tontit voi aidata puusäleaidalla. Aitarakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa. Puuaitojen yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa. Tonttien välisestä raja-aidasta tulee sopia naapureiden kesken.

Puuaidat ovat vaakasuuntaisia puusäleikköaitoja rakennustapaohjeen liitteen tyyppipiirustuksen mukaisesti. Rinnetontilla aita tulee rakentaa maastoa mukaillen siten, että säleikkö on aina vaakasuuntainen. Puurakenteisen aidan maksimikorkeus on 1,2 m. Aidoille on määrätty aluekohtaiset värit, jotka on esitetty korttelikohtaisissa ohjeissa.

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 mahdollisuuksien mukaan imeytettävä tontilla. Vaihtoehtoisesti hulevedet ohjataan sadevesiviemäriin tai ojiin. Avosuon vieressä sijaitsevien tonttien hulevesiä tulee ohjata hallitusti suoalueelle.

branta ramper tillåts inte vid tomtgränsen. Stödmurar får inte heller anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om en stödmur inte kan undvikas vid tomtgränsen ska tomtägaren komma överens om placeringen av den med grannen och planerna för stödmuren och staketet ska godkännas av byggnadstillsynen.

Det rekommenderas att lämpliga delar av tomterna inhägnas av en häck. I klippiga områden kan tomterna inhägnas med spjälstaket av trä. Staketkonstruktionerna ska passa in med lösningarna på granntomterna. I samband med trästaket ska planer läggas fram tillsammans med grannarnas planer. Om gränsstaket mellan tomterna ska grannarna komma överens separat.

Trästaket ska ha vågräta spjälor i enlighet med typritningen som finns som bilaga till dessa anvisningar. På sluttningstomter ska staketet anläggas efter terrängformerna så att spjälverket alltid ligger vågrätt. Ett trästaket får vara högst 1,2 m högt. För staket har områdesspecifika färger fastställts. Dessa anges i de kvartersspecifika anvisningarna.

1.9 Gårdsplanering

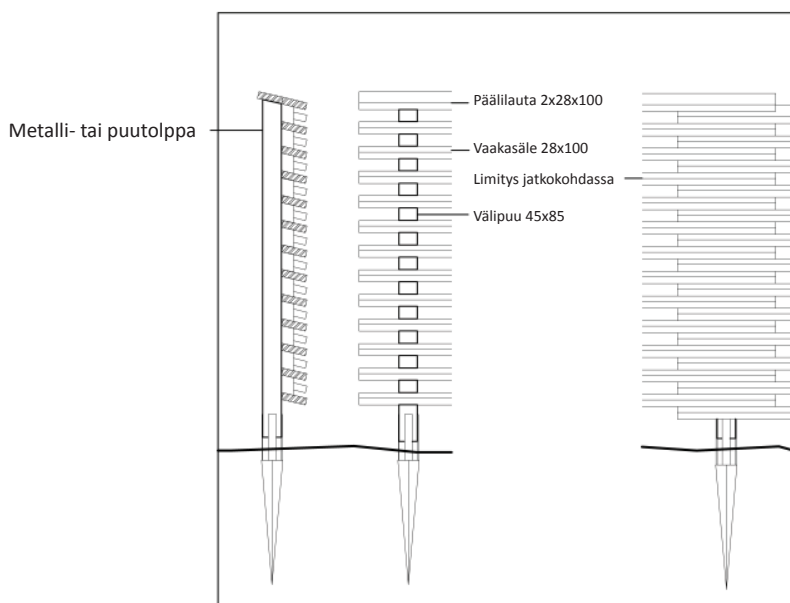
Över tomterna ska en plan för gårdsplanen läggas fram med information om markbeläggningen på tomten (gräs, sten, sand, stenmjöl, grus, asfalt osv.), planteringar, staket, murar och höjddimensioner.

1.10 Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten som samlas på tomterna (dagvatten) ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna. Alternativt kan dagvattnet avledas till regnvattenavlopp eller diken. På tomterna intill den öppna myren ska dagvatten avledas på ett kontrollerat sätt till myren.

Kuva: Puusäleikköaidan tyyppipiirustus.
Bild: Typritning för spjälstaket av trä.

Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy



1.11 Kasvillisuus

Paikoin alueen kallioisuus aiheuttaa erityisiä haasteita pihojen istuttamiselle. Ammattitaitoisella pihasuunnittelulla voidaan suunnitella helppohoitoinen ja alueelle sopiva kaunis piha. Paikoitellen tontille jääviä avokallioita ja olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää ja suojella jo rakennusvaiheessa.

1.12 Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne on myös esitettävä julkisivupiirustuksissa rakennusluvan yhteydessä.

Pohjavesialueelle (kaavamerkintä /pv) ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä eikä lämpökaivoja.

1.13 Valaisintyytit

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

1.14 Pohjaveden suojele

Osa Kartanonrinteen alueesta on pohjavesialuetta. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat kaikkia /pv -merkinnällä osoitettuja kortteleita. **Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä eikä lämpökaivoja.**

1.15 Radon

Radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

1.16 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu neljään eri rakennettavuusluokkaan (Asemakaavaselostuksen liite 5: Rakennettavuusselvitys). 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.

1.11 Vegetation

Den ställvis klippiga terrängen medför särskilda utmaningar för planteringen av gårdsplanerna. Genom professionell gårdsplanering kan man åstadkomma lättskötta gårdsplaner som anpassats till områdets karaktär. Berg i dagen och befintliga träd som ställvis blir kvar på tomterna ska i mån av möjlighet bevaras och skyddas redan i byggnadsskedet.

1.12 Värmepumpar

Luftvärmepumpar ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också märkas ut på fasadritningen i samband med ansökan om bygglov.

Jordvärmesystem eller värmebrunnar får inte placeras på grundvattenområde (planbeteckning /pv).

1.13 Armaturer

Med utgångspunkt i naturinventeringen kan det hända att fladdermöss håller till i området. Alla fladdermössarter i Finland är fridlysta. Gårds- och gatubelysningen kan försämra livsvillkoren för fladdermössen. Därför ska armaturerna på gårdsplanerna vara av en modell där ljuset endast riktas mot marken.

1.14 Grundvattenskydd

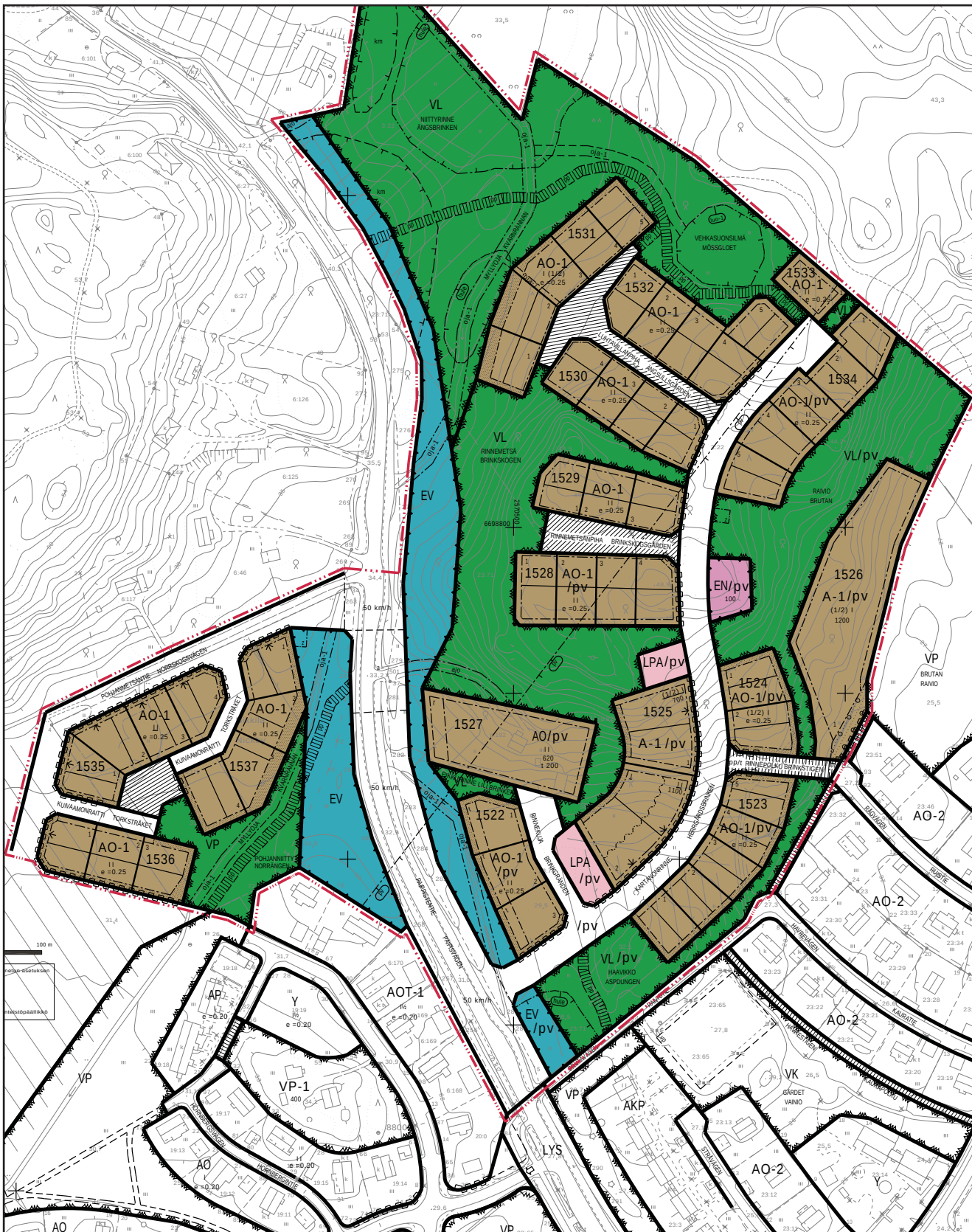
En del av Herrgårdsbrinkens planeringsområde faller inom ett grundvattenområde. Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av grundvattnet. Bestämmelserna berör alla kvarter som anvisats med beteckningen /pv. **Jordvärmesystem eller värmebrunnar får inte placeras på grundvattenområde.**

1.15 Radon

Skydd mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.

1.16 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts. Enligt denna har området indelats i fyra byggbarhetsklasser (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5: Jordmånsutredning). Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. De grundläggningssätt som läggs fram i dessa byggsättsanvisningar är riktgivande uppskattningar. I samband med bygglovet ska en mer detaljerad tomtspecifik undersökning av byggbarheten göras för planeringen av grundläggningen. Detta gäller samtliga tomter i detaljplaneområdet.



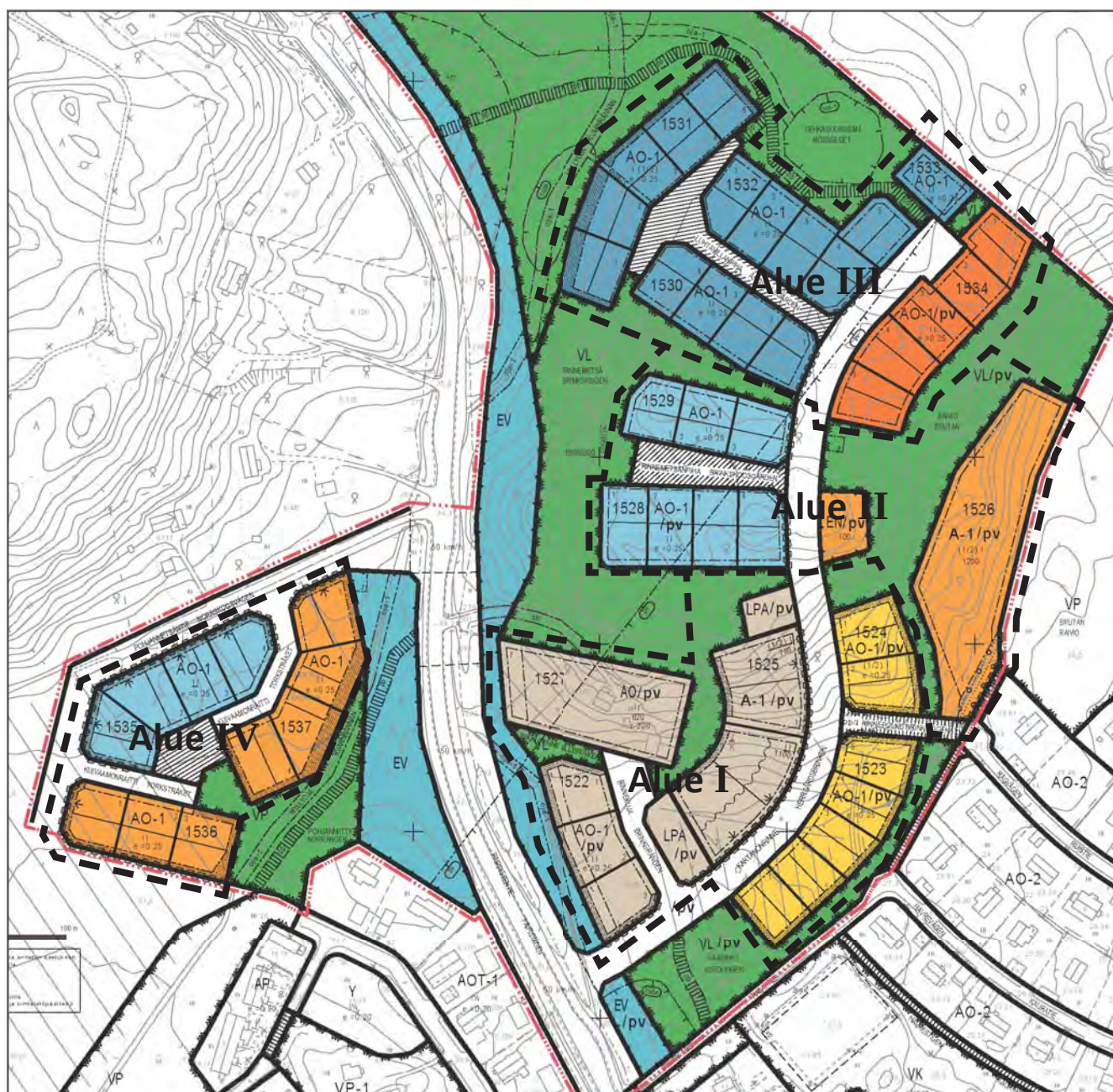


2 Korttelikohtaiset ohjeet

Kartanonrinteen asemakaava-alue on jaettu neljään osa-alueeseen, joiden sisällä rakennusten tulee muodostaa visuaalisesti yhteensopiva kokonaisuus. Osa-alueet koostuvat useammasta korttelista. Osa-alueille on määritetty yhteensopiva värimaailma, joka perustuu saman tummuusasteen käyttämiseen rakennusten päävärinä sekä yhtenäiseen aitojen väriin.

2 Kvartersspecifica anvisningar

Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde har indelats i fyra delområden, inom vilka byggnaderna ska utgöra en visuellt enhetlig helhet. Delområdena består av flera kvarter. En harmonisk färgpalett har fastställts för varje delområde. Färgpaletten grundar sig på att samma färgintensitet används som huvudfärg på alla byggnader och på en enhetlig färgsättning av staketet.



Kuva: Osa-alueet ja värit. Alue I: vaaleat värit, alue II ja IV: keskivahvat värit, alue III: vahvat värit.

Bild: Delområden och färger. Område I: ljusa färger, område II och IV: medelstarka färger, område III: starka färger.

Alue I: vaaleat värit

Kortteli 1522

Tontit sijaitsevat tasaisella maalla. Alustavan maaperäselvityksen perusteella asuinrakennukset edellyttävät paalu-perustusta ja kantavaa alapohjaa. Kevyet yksikerroksiset puurakennukset voidaan mahdollisesti perustaa reunavahvistetulle laatalle (Asemakaavaselostuksen liite 5: rakennettavuusluokka III).

Piharakennus tulee sijoittaa asemakaavan mukaisesti tontin Paippistentien puoleiselle sivulle. Se suojaa pihaa mahdolliselta liikenteen aiheuttamalta häiriöltä.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea

Område I: ljusa färger

Kvarter 1522

Tomterna ligger på jämn mark. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning förutsätter bostadsbyggnaderna pålgrundning och bärande bottenbjälklag. Lätta träbyggnader i ett plan kan eventuellt uppföras på kantförstärkt platta (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5: byggbarkhetsklass III).

Gårdsbyggnaden ska placeras i enlighet med detaljplanen längs den sida som vetter mot Paipisvägen. Den skyddar gårdsplanen mot eventuella olägenheter från trafiken.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostadsbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

Kortteli 1525

Kortteli on varattu yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Pohjoisempi tontti sijaitsee melko jyrkässä rinteessä ja rakentaminen edellyttää rinneratkaisuja, piha-alueiden pengerryksiä ja tukimuureja. Korttelin eteläosaa on täyttämällä nostettava kadun tasoon. Pohjoisosassa rakentaminen edellyttää todennäköisesti kallion louhintaa.

Kaavamääräykset (A-1):

- rakennusoikeus osoitettu asemakaavassa lukuna (tontti 1: 700 k-m² ja tontti 2: 1100 k-m²)
- piharakennusoikeus e=0,04
- erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto
- kerrosluku tontilla 1: (½)I ja tontilla 2: I ja II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap /enintään 10 asuntoa, autopaikat sijoitetaan LPA-alueille
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1525

Kvarteret har reserverats för byggande i bolagsform. Den nordligare tomten ligger i en relativt brant sluttning och byggande förutsätter sluttningslösningar och terrassering av gårdsplanerna samt stödmurar. Södra delen av kvarteret ska fyllas till gatunivå. I den norra delen torde byggande förutsätta bergsprängning.

Planbestämmelser (A-1):

- byggrätten har anvisats i detaljplanen i form av ett tal (tomt 1: 700 vy-m² och tomt 2: 1 100 vy-m²)
- byggrätt för gårdsbyggnad e=0,04
- 6 m²/bostad får byggas som fristående bostadsspecifika förråd för lösöre
- våningstal på tomt 1: (½)I och på tomt 2: I och II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder, bilplatserna ska placeras på LPA-områdena
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostansbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

Kortteli 1527

Korttelissa 1527 sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus piharakennuksineen. Uusien rakennusten tulee sopia rakennuksen tyyliin ja värytykseen. Rakennusten kattomuotona tulee olla perinteinen harjakatto (satulakatto). Väri-tykseltään rakennusten tulee olla vaaleita, kuten olemassa oleva asuinrakennus.

Kortteli sijaitsee loivahkossa etelärinteessä. Alustavien maaperäselvitysten perusteella kortteli sijaitsee rakennettavuudeltaan melko hyvin tai hyvin kantavalla maaperällä (Asemakaavaselostuksen liite 5, rakennettavuusalue I tai II).

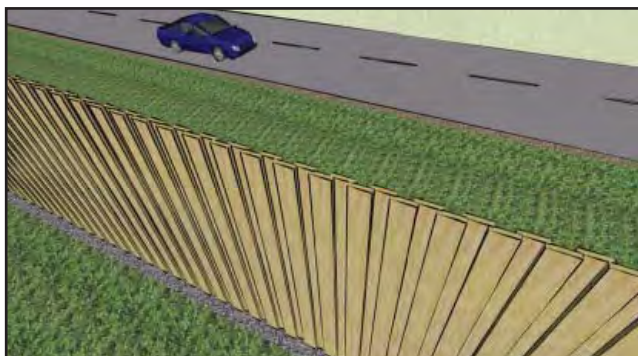
Mikäli tontti myöhemmin jaetaan useampaan rakennuspaikkaan, on Paippistentien puolelle sijoitettava talousrakennus suojaamaan piha-aluetta liikenteen melulta. Mikäli talousrakennusta ei rakenneta, voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa 1,8 m korkea tiivis aita melusuojaukseksi.

Kaavamääräykset (AO):

- kokonaisrakennusoikeus 620 k-m², lisäksi piharakennusoikeus yhteensä 200 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on satulakatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat kylmät värit, värisävyt sovitettava olemassa olevan asuinrakennuksen väriin.
- Aidan väri: vaalea



Kvarter 1527

I kvarter 1527 finns ett bostadshus med gårdsbyggnader. De nya byggnaderna ska anpassas till byggnadens stil och färgsättning. Takformen ska vara traditionellt åstak (saddeltak). Beträffande färgsättningen ska byggnaderna vara ljusa liksom den befintliga bostadsbyggnaden.

Kvarteret ligger på en relativt flack sydsluttning. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning ligger kvarteret på mark som är antingen relativt bärande eller mycket bärande (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, bärbarhetsområde I eller II).

Om tomten senare delas upp i flera byggplatser ska en ekonomibyggnad placeras mot Paipisvägen för att skydda gårdsplanen mot trafikbuller. Om ingen ekonomibyggnad uppförs är det tillåtet att alternativt bygga ett 1,8 meter högt, kompakt staket som bullerskydd.

Planbestämmelser (AO):

- total byggrätt 620 k-m², därtill total byggrätt för gårdsbyggnad 200 k-m²
- våningstal II
- takform sadeltak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa kalla färger, nyanserna ska anpassas till den befintliga bostadsbyggnadens färg
- Staketets färg: ljus

*Kuva: Esimerkki meluaidasta.
Bild: Exempel på bullerstaket.*

Kortteli 1523

Tontit sijaitsevat melko tasaisella maalla. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka III- IV). Osaa tonteista on
täyttämällä nostettava kadun tasoon.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat lämpimät värit
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1523

Tomterna ligger på relativt plan mark. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pågrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, byggbarhetsklass III-IV). En del av tomterna ska fyllas
till gatunivå.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m²
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet el-
ler nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa varma färger
- Staketets färg: ljus



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.

Kortteli 1524

Tontit sijaitsevat rinteessä. Alustavien maaperäselvitysten perusteella voidaan rakentaa maan tai massavaihdon varaan (Asemakaavaselostuksen liite 5: rakennettavuusluokka II).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku ($\frac{1}{2}$) I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vaaleat lämpimät värit
- Aidan väri: vaalea

Kvarter 1524

Tomterna ligger på en sluttning. Utifrån preliminära jordmånsundersökningar kan byggnader uppföras direkt på marken eller efter massutskiftning (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, byggarhetsklass II).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal ($\frac{1}{2}$) I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: ljusa varma färger
- Staketets färg: ljus



Alue II: keskivahvat värit

Korttelit 1528-1529 Rinnemetsänpiha

Tontit sijaitsevat kallioisen kukkulan lakialueella. Maaperä on kantavaa. Rakentaminen edellyttää todennäköisesti kallion louhintaa.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat kylmät värit
- Aidan väri: keskiharmaa

Område II: keskivahvat värit

Kvarter 1528–1529 Brinkskogsgården

Tomterna ligger uppe på en klippig kulle. Jordmånen är bärande. Byggnade torde förutsätta bergssprängning.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka kalla färger
- Staketet: medelgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempelomt.

Kortteli 1526 Rinnepolku

Kortteli on tarkoitettu yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Tontti sijaitsee melko jyrkässä rinteessä. Asuinrakennukset tulee suunnitella maastonmuodot huomioiden ja pihalue tulee tarvittaessa pengertää tukimuurein.

Alustavan maaperäselvityksen perusteella maaperä on kantavaa ja perustaminen voidaan tehdä maan tai massanvaihdon varaan (Asemakaavaselostuksen liite 5, rakennettavuusluokka II).

Kaavamääräykset (A-1):

- rakennusoikeus 1.200 k-m²
- piharakennusoikeus e=0,04
- erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto
- kerrosluku (½)I
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap /enintään 10 asuntoa
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita
- Ruispolun reunaan osoitetulle alueelle kehitettävä tiheä reunavyöhyke puista ja pensaista.

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat lämpimät värit.
- Aita: ei puuaitaa, tontti voidaan aidata pensasaidalla

Kvarter 1526 Brinkstigen

Kvarteret är avsett för byggande i bolagsform. Tomten ligger i en relativt brant sluttning. Bostadsbyggnaderna ska planeras med beaktande av terrängformerna och gårdsplanerna vid behov terrasseras med hjälp av stödmurar.

Utifrån en preliminär jordmånsundersökning är jordmånens bärande och byggnader kan grundas på marken, direkt eller eftermassutsiktning (Detaljplanebeskrivningens bilaga 5, bygghetsklass II).

Planbestämmelser (A-1):

- byggrätten 1.200 vy-m²
- byggrätt för gårdsbyggnad e=0,04
- 6 m²/bostad får byggas som fristående bostadsspecifika förråd för lösöre
- våningstal (½)I
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras
- Området som anvisats vid kanten Rågstigen ska planteras med träd och buskar så att de bildar en tät avgränsande zon

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka varma färger
- Staketet: ingen trästaket, tomten inhägnas av en häck

Alue III: vahvat värit

Korttelit 1530, 1532 - 1534

Luhtavillanpiha ja Kartanonrinne

Tontit sijaitsevat kallioisen kukkulan lakialueella. Maaperä on kantavaa, mutta rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhintaa. Rinneteilla rakennukset on sovitettava maastonmuotoihin. Alustavan maaperäselvityksen perusteella rakennukset voidaan perustaa maan tai massanvaihdon varaan. Rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhintaa.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon tonttien läheisyydessä sijaitseva avosuo.

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava uusia puita

Värit:

- Rakennusten pääväri: vahvat kylmät värit (korttelit 1530 - 1533), vahvat lämpimät värit (kortteli 1534)
- Aidan väri: tumman harmaa



Område III: starka färger

Kvarter 1530, 1532 - 1534

Ängsullsgården och Herrgårdsbrinken

Tomterna ligger uppe på en klippig kulle. Jordmånen är bärande men byggande torde förutsätta bergssprängning. På sluttningstomter ska byggnader anpassas till terrängens former. Utifrån en preliminär jordmånsundersökning kan byggnaderna grundas på marken, direkt eller eftermassutsiktning. Byggande kan förutsätta bergssprängning.

Vid planeringen och byggandet ska den öppna myren i närheten av tomterna tas i beaktande.

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet
- befintligt trädbestånd ska sparas i mån av möjlighet eller nya träd planteras

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: starka kalla färger (kvarter 1530 - 1533), starka varma färger (kvarter 1534)
- Staketets färg: mörkgrå



Kuvat: Esimerkkিতonttien pihajärjestelyjä.
Bilder: Gårdsarrangemanget på exempeltomter.

Kortteli 1531 Luhtavillanpiha

Tontit sijaitsevat loivahkossa rinteessä. Tonttien pohjoispuolella kulkee oja, johon hulevedet voidaan johtaa. Rakennukset on sijoitettava asemakaavan mukaisesti vähintään +36 korkoon, jotta ojan mahdollinen tulviminen ei aiheuta riskiä.

Alustavan rakennettavuusselvityksen perusteella rakentaminen edellyttää paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa.

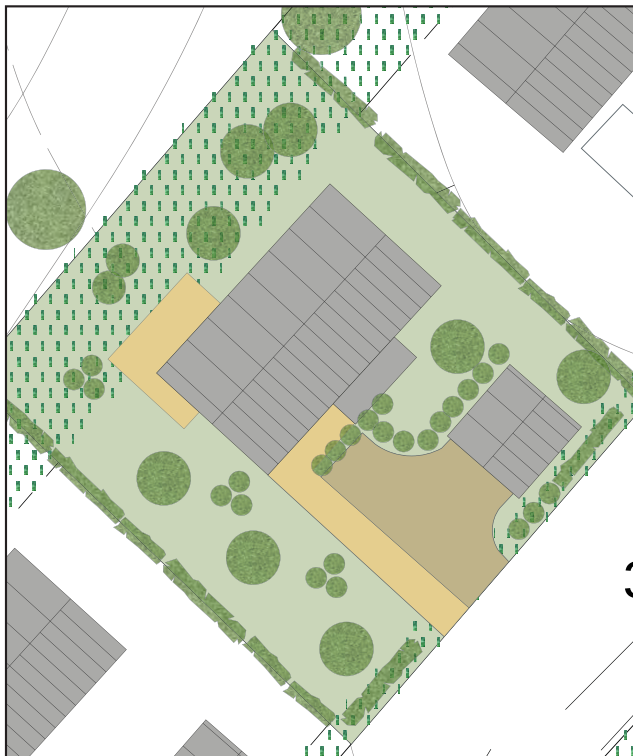
Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku $I(\frac{1}{2})$
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: vahvat kylmät värit
- Aidan väri: tumman harmaa

Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.
Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.



Kvarter 1531 Luhtavillanpiha

Tomterna ligger på en relativt flack sluttning. Norr om tomtorna går ett dike som dagvatten kan avledas till. Byggnaderna ska i enlighet med detaljplanen placeras på en höjd av minst +36 meter över havet för att en eventuell översvämning av diket inte ska medföra några risker.

Utifrån en preliminär jordmånsundersökning förutsätter byggandet pålgrundning och bärande bottenbjälklag.

Planbestämmelser (AO-1):

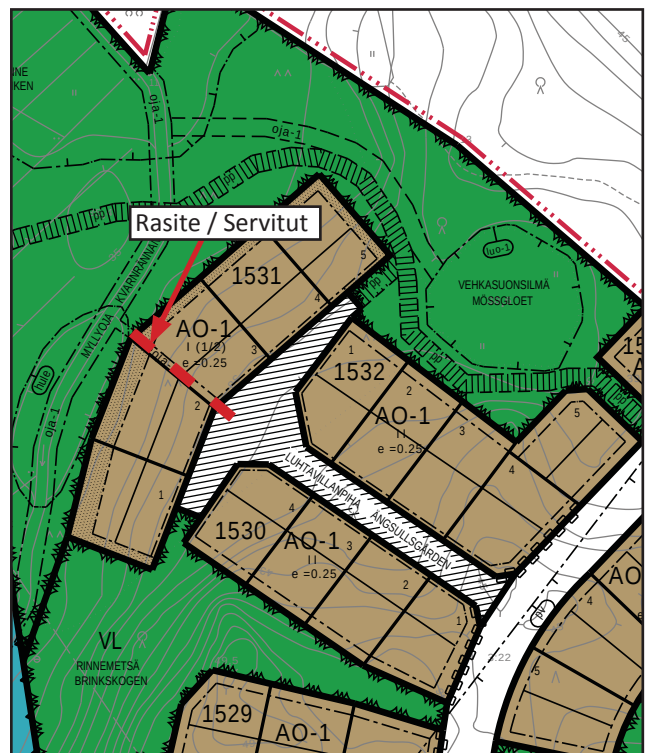
- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårdsbyggnad 40 vy-m^2
- våningstal $I(\frac{1}{2})$
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: starka kalla färger
- Staketets färg: mörkgrå

Huom! Korttelin 1531 tontilla 3 kulkee vesi- ja viemäri- linja tonttien 2 ja 3 rajan tuntumassa. Lohkomisen yhteydessä sitä varten muodostetaan rasite tontille 3.

Obs! I kvarter 1531 på tomt 3 går en vatten- och avlopps- ledning i närheten av gränsen mellan tomt 2 och 3. I samband med styckningen bildas ett servitut på tomt 3.



Alue IV: keskivahvat värit

Korttelit 1535
Kuivaamonraitti

Tontit sijaitsevat tasaisella peltoalueella. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka IV).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat kylmät värit
- Aidan väri: tumman harmaa

Område IV: medelstarka färger

Kvarter 1535
Kuivaamonraitti

Tomterna ligger i ett plant åkerområde. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pålgrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, bygghärsklass IV).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0.25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m^2
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka kalla färger
- Staketets färg: mörkgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.
Bild: Gårdsarrangemanget på en
exempeltomt.

Korttelit 1536-1537 Kuivaamonraitti

Tontit sijaitsevat tasaisella peltoalueella. Alustavien maaperäselvitysten perusteella maaperä edellyttää paalupe-
rustusta ja kantavaa alapohjaa (Asemakaavaselostuksen
liite 5, rakennettavuusluokka IV).

Kaavamääräykset (AO-1):

- korttelitehokkuus $e=0.25$, lisäksi piharakennusoikeus 40 k-m^2
- kerrosluku II tai II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Värit:

- Rakennusten pääväri: keskivahvat lämpimät värit
- Aidan väri: keskiharmaa

Kvarter 1536–1537 Kuivaamonraitti

Tomterna ligger i ett plant åkerområde. Utifrån preliminä-
ra jordmånsundersökningar förutsätts pålgrundning och
bärande bottenbjälklag (Detaljplanebeskrivningens bilaga
5, byggbarhetsklass IV).

Planbestämmelser (AO-1):

- kvarterseffektivitet $e=0,25$, därtill byggrätt för gårds-
byggnad 40 vy-m^2
- våningstal II tai II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet

Färger:

- Byggnadernas huvudfärg: medelstarka varma färger
- Staketets färg: medelgrå



Kuva: Esimerkkitontin pihajärjestely.

Bild: Gårdsarrangemanget på en exempeltomt.

Liitteet

Liite 1. Puusäleikköaidan ja autotallin tyyppipiirustus

Liite 2. Väripaletit

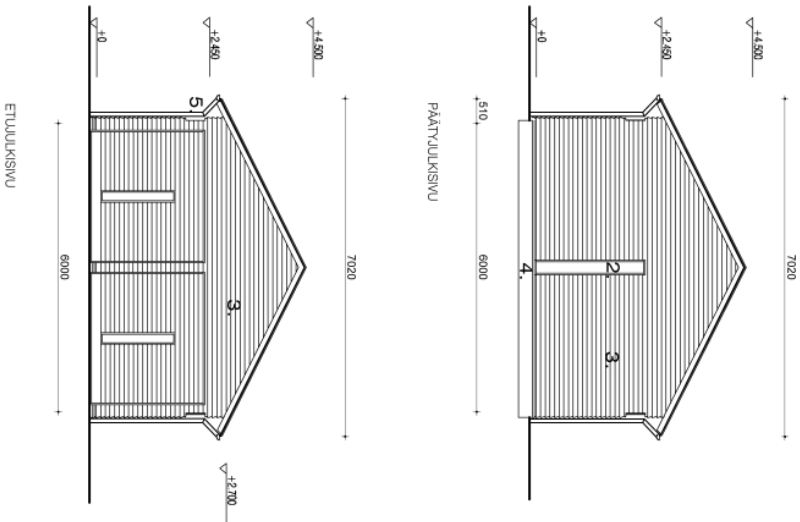
Bilagor

Bilaga 1. Typritning över spjälstaket av trä och garage

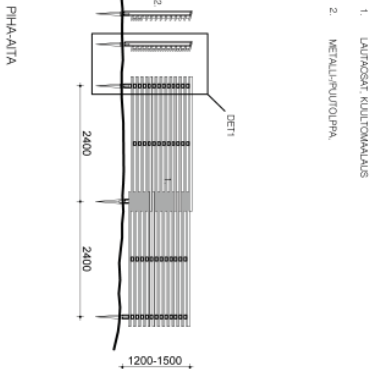
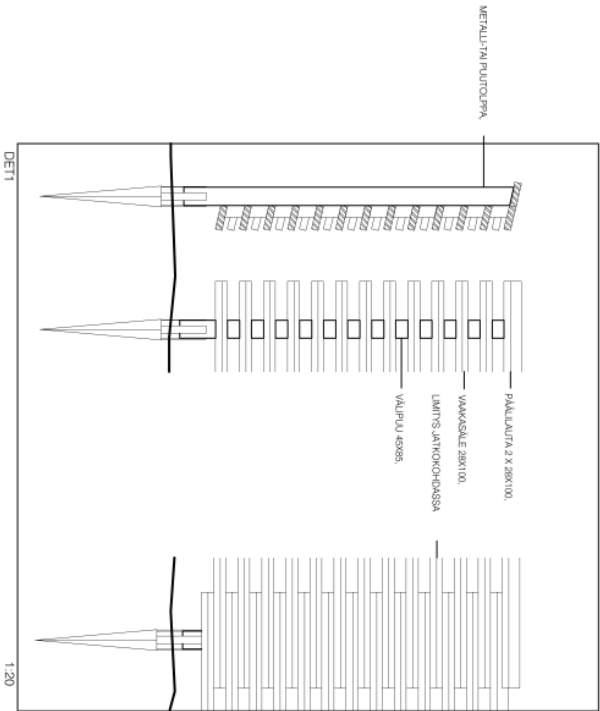
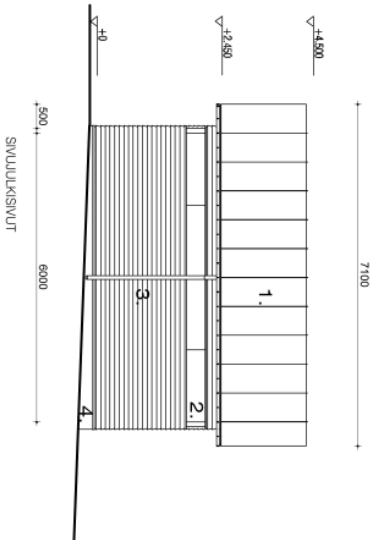
Bilaga 2. Färgpaletter



AUTOKATOKSET SEKÄ AITA AO-KORTTELEISSA
MALLIPiIRUSTUKSET 1:100



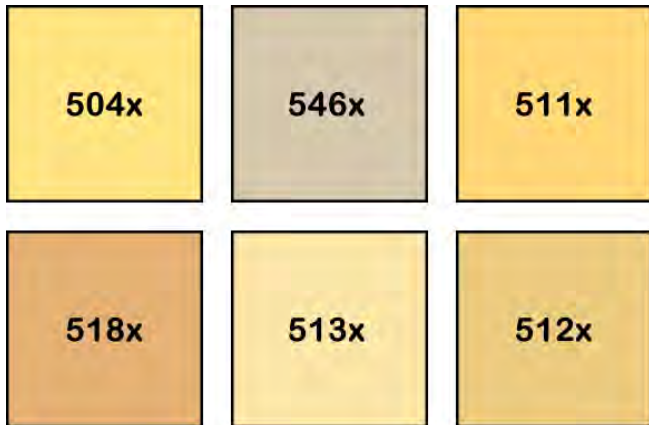
1. KONESAMMATTU PELLTI
2. IKKUNA
3. LAUTAPENKOS TYL 12021
4. VÄRIKORTTEIN MUKAAN
KSI RAKENNUSMÄKOHJEET
5. VÄRIKORTTEIN MUKAAN
KSI RAKENNUSMÄKOHJEET



Liite 2: Väripaletit

Väripaletin värikoodit ovat Tikkurilan Pika-Teho-värikartasta.

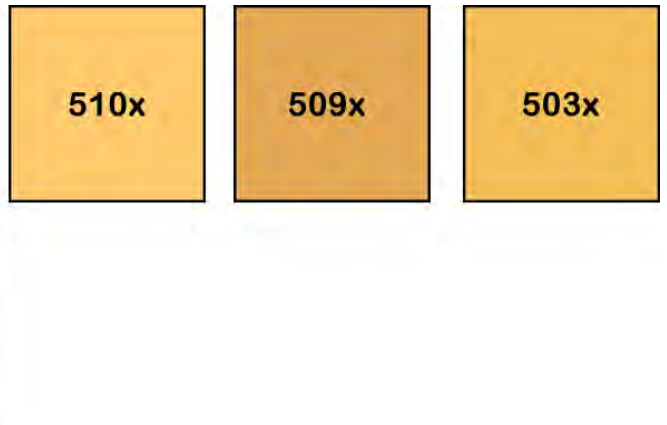
Vaaleat lämpimät värit



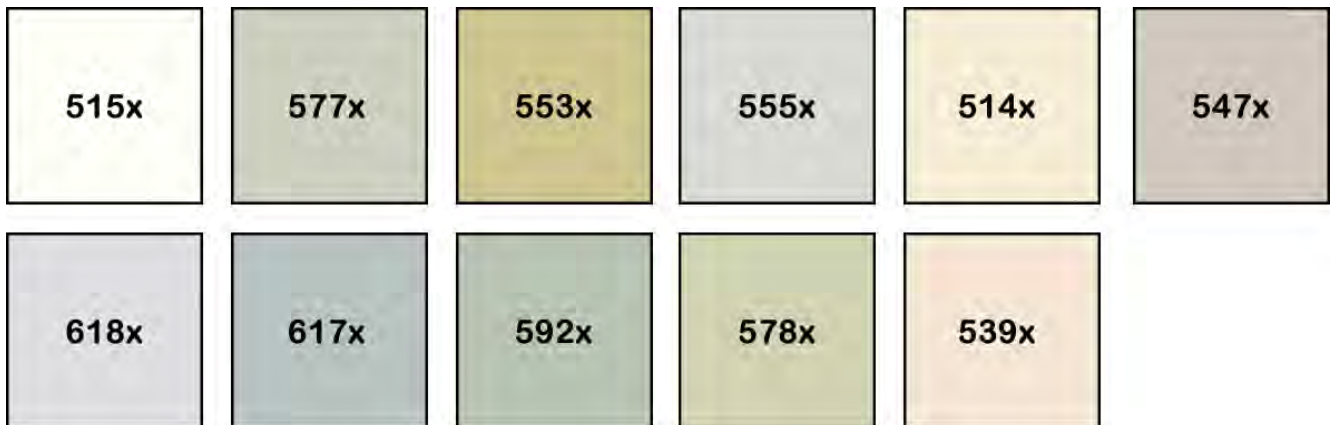
Bilaga 2: Färgpaletter

Koderna på färgpaletten är från Tikkurilas Pika-Teho färgkarta.

Ljusa varma färger

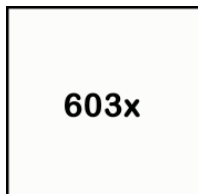


Vaaleat kylmät värit

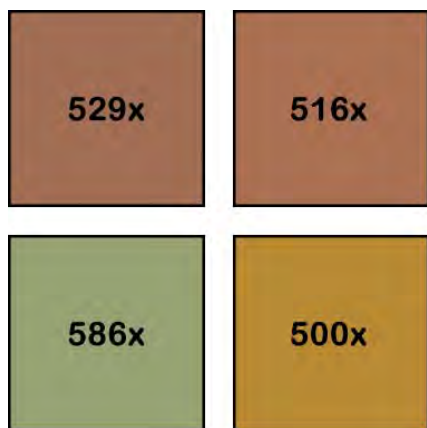


Ljusa kalla färger

Vaalea aita / Ljus staket



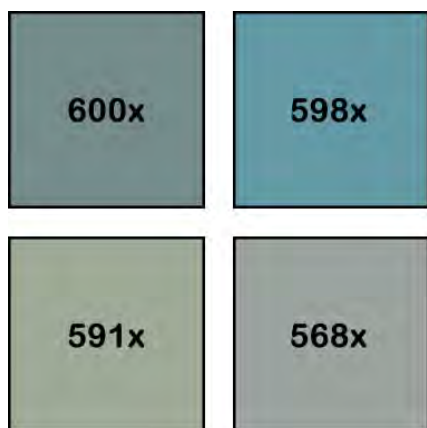
Keskivahvat lämpimät värit



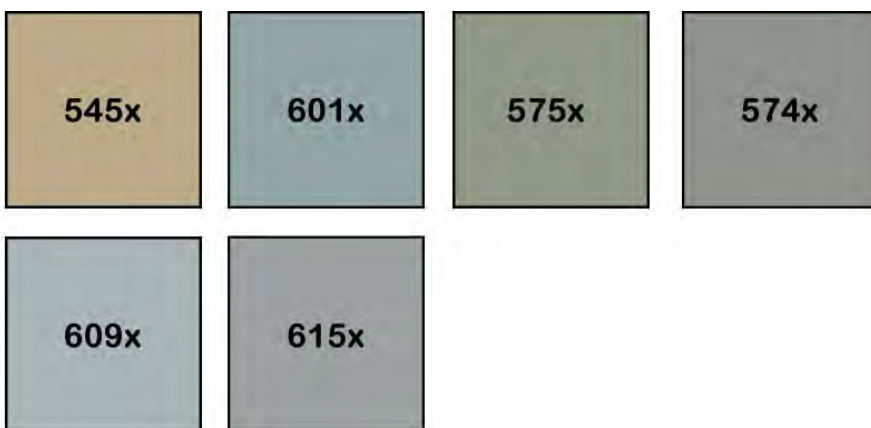
Medelstarka varma färger



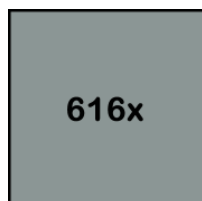
Keskivahvat kylmät värit



Medelstarka kalla färger



Keskiharmaa aita / Medelgrå staket

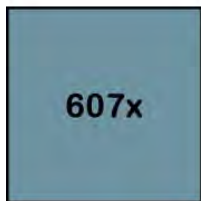
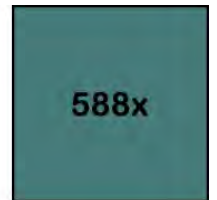


Vahvat lämpimät värit



Starka varma färger

Vahvat kylmät värit



Starka kalla färger

Tummanharmaa aita / Mörkgrå staket



