NG 6 Nikkilän kartanon alueen Y-tontit
NG 6 Y-tomterna vid Nickby gård

Liite 13
Rakentamistapaohje
Bilaga 13
Byggnadsanvisningar

12.12.2012

sipoo
sibbo

NG 6 Nikkilän kartanon alueen Y-tontit

Rakentamistapaohje

Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan Kartanon alueen Y-tonttien (kaava NG 6) asemakaavamuutoksen toteuttamista. Rakennustapaohjeet koostuvat yleisohjeista ja korttelikohtaisista ohjeista sekä ohjeita havainnollistavista piirustuksista.

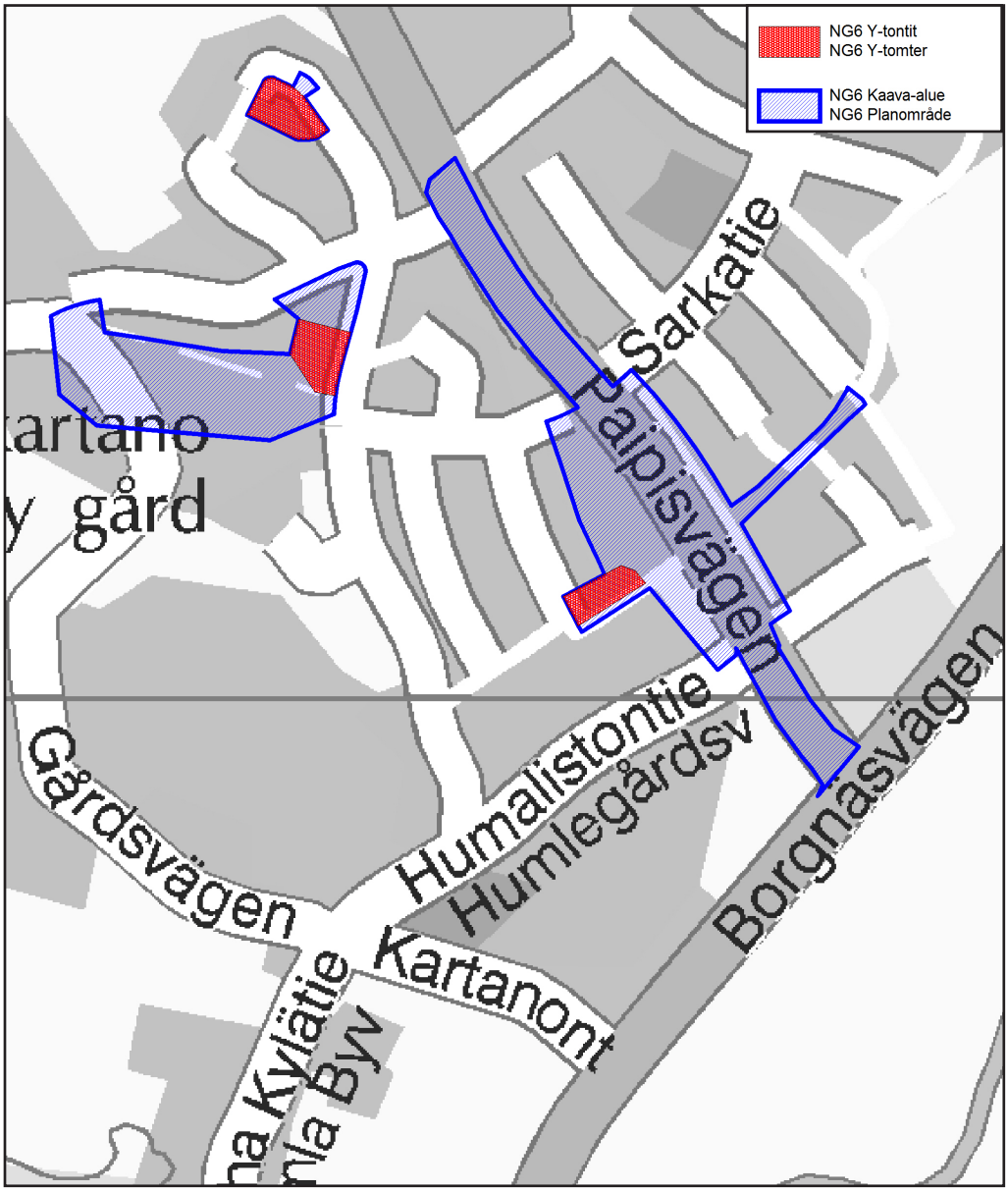
Rakennustapaohjeet on laatinut kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund asemakaavatyön yhteydessä. Ohjeet ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa 20.9.-19.10.2012. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet sisältyvät myös tontinluovutuksen ehtoihin.

NG 6 Y-tomterna vid Nickby gård

Byggnadsanvisningar

Dessa anvisningar om byggsättet styr genomförandet av detaljplaneändringen av Y-tomterna i Nickby Gård (plan NG 6). Byggsättsanvisningarna består av allmänna anvisningar och kvartersspecifika anvisningar samt ritningar som illustrerar anvisningarna.

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av planläggare Pilvi Nummi-Sund i samband med detaljplanearbetet. Anvisningarna var framlagda tillsammans med planförslaget 20.9–19.10.2012. De är bindande och används som komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov. Anvisningarna innehåller också villkor för tomtöverlåtelse.



Tonttien sijainti kunnan opaskartalla. Tomternas läge på kommunens guidekarta.

Yleisohjeet

Tavoitteena on, että uusi rakentaminen on ilmeeltään ja mittakaavaltaan yhtenäistä olemassa olevan pientaloalueen kanssa. Tästä syystä rakentamistapaohjeessa määritellään rakennusten väritys, materiaalit ja kattomuodot.

Rakennusten sijainti ja tontin käyttö tulee suunnitella naapurustoon sopivaksi. Voimakasta maastonmuokkausta tulee välttää. Valmistalojen osalta on syytä etukäteen varmistaa rakennusvalvonnasta talomallin soveltuvuus tontille.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta. Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljä metriä tarvitaan naapurin suostumus sekä otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

Värit ja materiaalit

Rakennusten päävärit on määritelty korttelikohtaisesti. Julkisivumateriaalina on ensisijaisesti puu. Myös rapatut kivirakenteiset talot ovat sallittuja.

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.

Julkisivut

Rakentamisen tyyliltä odotetaan ajanmukaista, modernia ilmettä. Tämä tarkoittaa mm. rakennuksen pääväriin värisiä nurkkalautoja sekä yksityiskohtien selkeyttä ja yksinkertaisuutta. Julkisivujen tarpeeton koristelu ei ole toivottavaa, joten ylimääräisiä koristeaiheita (kuten ikkunaluukkuja, koristelistoja tai muita aiheita) ei sallita.

Allmänna principer

Målet är att de nya byggnaderna beträffande det allmänna intrycket och skalan ska vara förenliga med det befintliga småhusområdet. Därför fastställs byggnadernas färgsättning, material och takformer i dessa anvisningar om byggsättet.

Byggnadernas placering och användningen av tomten ska planeras med anpassning till granntomterna. Kraftig bearbetning av terrängen bör undvikas. Vid färdighus är det anledning att i förväg kontrollera med byggnadstillsynen att den aktuella husmodellen lämpar sig för tomten.

Byggnaden bör, på tomten, i allmänhet placeras minst fyra meter från grannens tomtgräns. Vid byggande närmare än fyra meter behövs grannens samtycke. Man bör även beakta Finlands byggbestämmelsesamlings brandsäkerhetsföreskrifter.

Färg och material

Byggnadernas huvudfärger har fastställts skilt för varje kvarter. Fasadmaterialet är i första hand trä. Även putsade stenhus är tillåtna.

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.

Fasader

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. Onödig dekorering av fasaderna är inte önskvärt, och därför tillåts inga överflödiga dekorativa element (såsom fönsterluckor, dekorationslister och liknande).

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

Katto

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

Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja korkeintaan 1:2. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja se on osoitettu asemakaavassa. Katteen väri on aina harmaa tai tummanruskea. 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.

Pihajärjestelyt

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

Pysäköinti

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

Piharakennukset

Piharakennusten kattomuotona on harjakatto tai pulpettikatto, jonka kaltevuus saa olla asuinrakennuksen kattokaltevuutta loivempi, kuitenkin vähintään 1:4 ja korkeintaan 1:2.

Piharakennuksen kattomateriaali ja väri tulee olla sama kuin päärakennuksessa.

Roskakatokset ja postilaatikot

Tonttikohtaiset jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän varteen ja ne rajataan istutuksin. Postilaatikko sijoitetaan tonttiliittymän viereen kadun välittömään läheisyyteen. Roskakatos ja postilaatikko on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen, mikäli rakennus sijaitsee tonttiliittymän yhteydessä. Postilaatikoiden sijoittamisessa tulee noudattaa postilaitoksen antamia ohjeita (http://www.posti.fi/postipalvelee/jakelu/sijoittaminenjaryhmittely.html).

Tak

Bostadshusen ska ha sadeltak. 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. Takåsens riktning ska vara i samma riktning som byggnadens långsida och har anvisats i detaljplanen. Färgen på taket är grå eller mörkbrun. 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.

Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar och bilplatser, den riktgivande placeringen av byggnaderna samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationerna.

Parkering

Två bilplatser per bostad ska byggas på samtliga tomter. Bilplatserna placeras på tomten så att bilen kan vända på den egna tomten, eftersom det inte är tillåtet att backa ut på gatan.

Gårdsbyggnader

Gårdsbyggnaderna har sadeltak eller pulpettak som kan vara flackare än bostadsbyggnadens taklutning, dock minst 1:4 och högst 1:2.

Gårdsbyggnadens takmaterial och färg ska vara desamma som för huvudbyggnaden.

Postlådor och skydd för soptunna

Tomtspecifika sopkärl ska placeras intill tomtanslutningen och avgränsas med planteringar. Postlådan ska placeras bredvid tomtanslutningen i gatans omedelbara närhet. Skyddet för soptunnan och postlådan bör kopplas ihop med en eventuell gårdsbyggnad, om denna är belägen vid infarten till tomten. Vid placeringen av postlåder bör postens anvisningar iakttas (http://www.posti.fi/svenska/posten-tilldintjanst/utdelning/placeringochgruppering.html).

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.

Aidat ja pensasaidat

Jokaista rakennuspaikkaa rajoittaa tiealueelle päin pensasaita. Myös rakennuspaikkojen väliin voidaan rakentaa aita tai istuttaa pensaita. Pensasaidaksi sopii parhaiten siperianhernepensas, tuomipihlaja, orapihlaja, aronia tai syreeni. Pensasaita tulee istuttaa vähintään 0,5 metrin päähän tiealueen rajasta. Tonttien välisestä raja-aidasta tulee sopia naapureiden kesken.

Tukimuurit

Voimakasta maastonmuokkausta tulee välttää. Mikäli on välttämätöntä käyttää tukimuureja, niissä voidaan käyttää joko louhittua luonnonkiveä, liuskekiviverhoiltuja betonimuureja tai kivipaasista tehtyjä muureja.

Tonttien rajalla maanpinnan korkeusasemat on sovitettava toisiinsa. Yli 40 cm tasoeroja 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.

Pihasuunnitelma

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

Hulevesien käsittely

Tontille kertyvät sade- ja sulamisvedet (hulevedet) on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä tontilla. Vaihtoehtoisesti hulevedet ohjataan ojiin.

Kasvillisuus

Ammattitaitoisella pihasuunnittelulla voidaan suunnitella helppohoitoinen ja alueelle sopiva kaunis piha. Piha-alueille suositellaan runsaita istutuksia, erityisesti teille päin. Alueelle sopivia puulajeja ovat esimerkiksi pihlaja, jalava, poppeli, koivu, terijoensalava, mongolianvaahtera, marjaomenapuu ja serbiankuusi.

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.

Staket och häckar

Varje byggplats avgränsas mot vägområdet av en häck. Staket eller buskar kan även anläggas mellan byggplatserna. Följande buskar lämpar sig bäst för häckar: häckkaragan (sibirisk ärtbuske), häggmispel (blåhägg), hagtorn, aronia eller syren. Häcken ska planteras på minst 0,5 meters avstånd från gränsen till vägområdet. Om gränsstaket mellan tomterna bör grannarna komma överens sinsemellan.

Stödmurar

Kraftig bearbetning av terrängen bör undvikas. Om stödmurar inte kan undvikas, kan bruten natursten, skifferstensklädda betongmurar eller murar av hällblock användas i dessa.

Markytan ska ha samma höjd på båda sidorna av en tomtgräns. Nivåskillnader som överstiger 40 cm eller 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 staketen godkännas av byggnadstillsynen.

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 höjdpositioner.

Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten som samlas på tomterna (dagvatten) ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna. Alternativt kan dagvattnet avledas till diken.

Vegetation

Genom professionell gårdsplanering kan man åstadkomma lättskötta gårdsplaner som anpassats till områdets karaktär. På gårdsplanerna rekommenderas rikligt med planteringar, särskilt mot vägen. För området lämpliga trädslag är t.ex. rönn, alm, poppel, björk, klotpil, rysk lönn, bärapel och serbisk gran.

Lämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne on myös esitettävä julkisivupiirustuksissa rakennusluvan yhteydessä. Suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle, tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus pohjavedelle. Lämpökaivon sijainti tulee merkitä asemapiirrokseen.

Pohjaveden suojelu

Alue on pohjavesialuetta. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat kaikkia /pv -merkinnällä osoitettuja kortteleita.

Radon

Radonsuojaus tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa.

Maaperä

Alueen maaperä on selvitetty aiemmin Nikkilän kartano I ja II asemakaavojen yhteydessä. Kaikilla tonteilla maaperä on hyvä tai tyydyttävä. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Rakennusluvan yhteydessä on kaikille tonteille tehtävä tarkempi tonttikohtainen rakennettavuusselvitys.

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. När mark- eller bergvärmesystem planeras i grundvattenområdet ska en plan för systemet påvisa att det är oskadligt för grundvattnet. Värmebrunnens läge ska anges på situationsplanen.

Grundvattenskydd

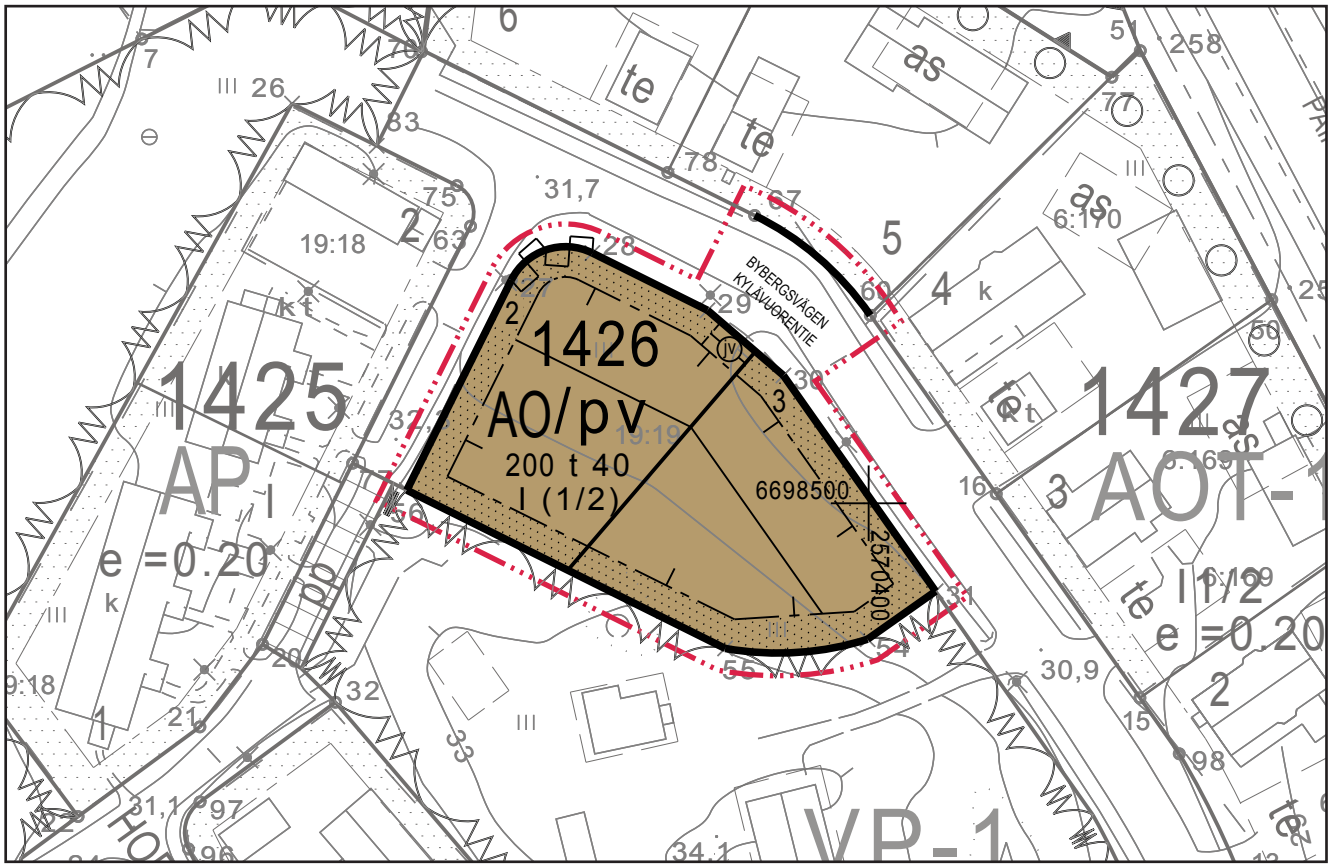
Området är ett grundvattenområde. Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av grundvattnet. Bestämmelserna berör alla kvarter som anvisats med beteckningen /pv.

Radon

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

Jordmån

Jordmånen utreddes tidigare i samband med detaljplanerna för Nickby gård I och II. På samtliga tomter är jordmånen bra eller tillfredsställande. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. I samband med bygglovet ska en mer detaljerad tomtspecifik undersökning av byggbarheten göras. Detta gäller samtliga tomter.



Kaavaote, kortteli 1426. Planutdrag, kvarter 1426.

Korttelikohtaiset ohjeet

Kortteli 1426

Korttelissa 1426 maasto on melko tasaista. Molemmilla tonteilla on suositeltavaa nostaa tontin maanpinnan korkoa katualuetta korkeammalle.

Tontti 2 on tasainen, mutta tontilla 3 rinne laskee koilliseen. Korkeuseroa noin kokonaisuudessaan noin 3 metriä. Rakennuksen sovittaminen tontille vaatii huolellista suunnittelua.

Rakennus on sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta.

Asemakaavassa on osoitettu päärakennuksen harjansuunta. Tontille 2 on merkitty johtovaraus (jv) naapuritontin 3 vesi- ja viemärijohtoja varten.

- rakennuksen pääväri: keltainen tai lämpimät vaaleat sävyt
- kattomuoto: harjakatto (satulakatto)
- kerrosluku: I (½)
- rakennusoikeus: 200 k-m2 + 40 m2 talousrakennus

Kvartersspecifika anvisningar

Kvarter 1426

I kvarter 1426 är terrängen tämligen jämn. På bägge tomterna rekommenderas en höjning av markytan så att den ligger högre än gatuområdet.

Tomt nr 2 är flack medan tomt nr 3 är en sluttning mot nordost. Höjdskillnaden är i sin helhet ca 3 meter. Byggnadens anpassning till tomten kräver omsorgsfull planering.

Byggnaden bör, på tomten, placeras minst fyra meter från grannens tomtgräns.

Riktningen på huvudbyggnadens takås anvisas i detaljplanen. På tomt nr 2 har en ledningsreservering (jv) markerats för granntomtens (3) vatten- och avloppsledningar.

- byggnadens huvudfärg: gul eller varma, ljusa nyanser
- takform: - åstak (sadeltak)
- våningstal: I (½)
- byggrätt: 200 vy-m² + ekonomibyggnad 40 vy-m²

Havainnekuva, kortteli 1426. Illustration, kvarter 1426.

Kortteli 1420

Korttelissa 1420 maasto on tasainen. Viereinen mäki ja metsä varjostavat tontteja jonkin verran.

Asemakaavassa on osoitettu päärakennuksen harjansuunta. Rakennus on rakennettava rakennusalan tienpuoleiseen reunaan kiinni. Tontin 7 eteläreunassa kulkee oja.

Tontille 6 on merkitty johtovaraus (jv) naapuritontin vesi- ja viemärijohtoja varten.

- rakennuksen pääväri: keltainen tai lämpimät vaaleat sävyt
- kattomuoto: harjakatto (satulakatto)
- kerrosluku I (½)
- rakennusoikeus: 200 k-m2 + 40 m2 talousrakennus

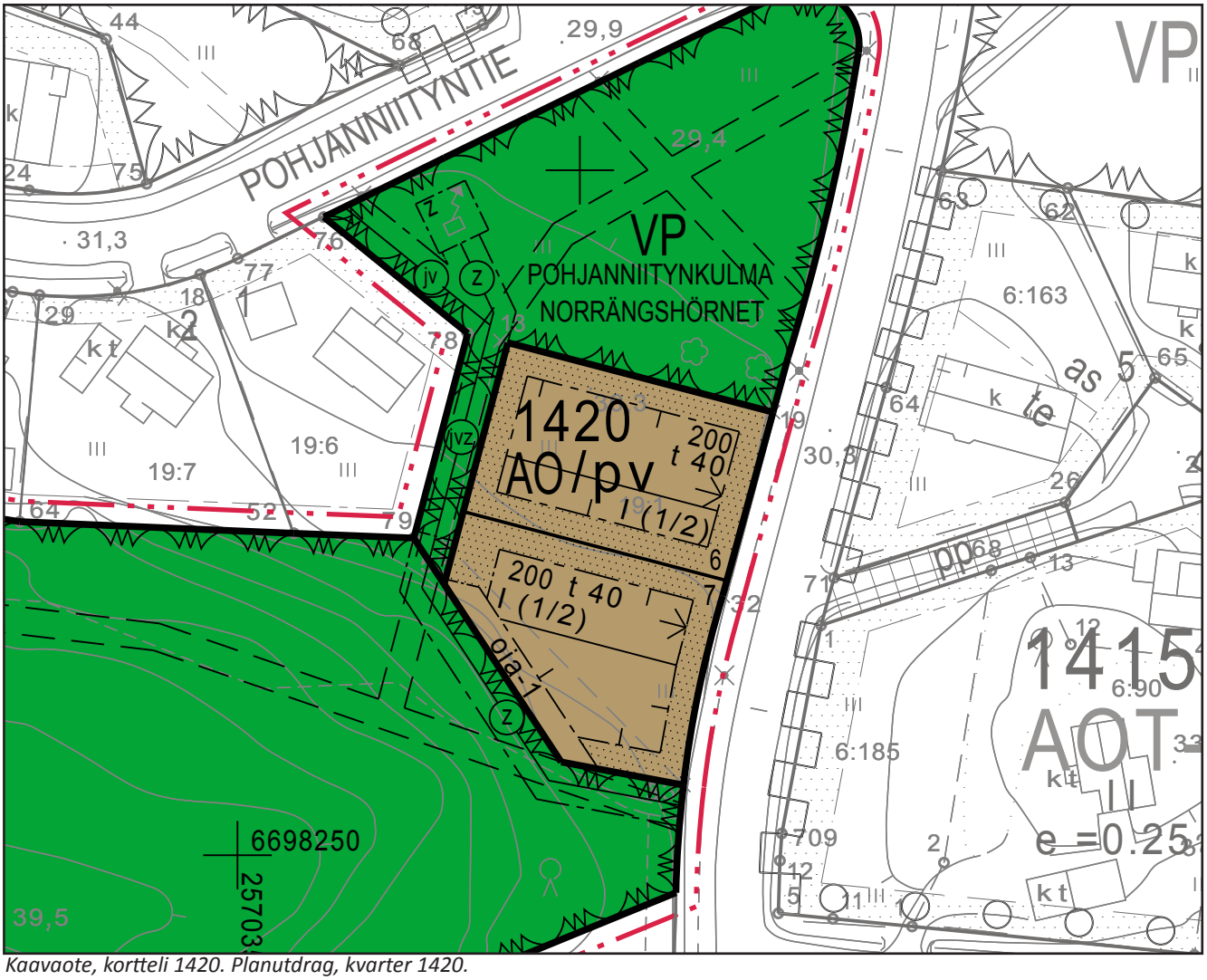
Kvarter 1420

I kvarter 1420 är terrängen jämn. Den intilliggande backen och skogen skuggar tomterna i viss mån.

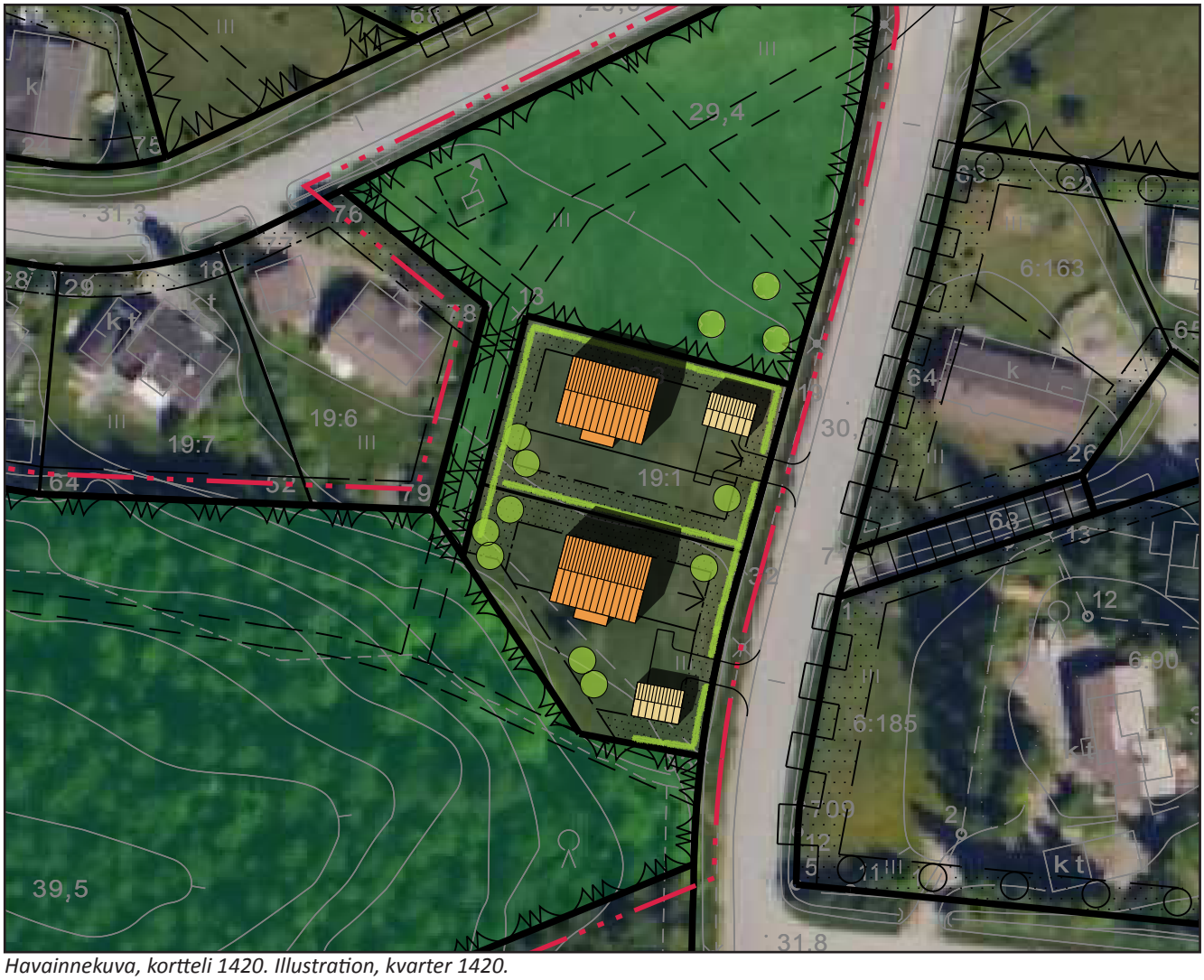
Riktningen på huvudbyggnadens takås anvisas i detaljplanen. Byggnaden ska uppföras fast i byggnadsytans kant mot vägen. I södra kanten av tomt nr 7 går ett dike.

På tomt nr 6 har en ledningsreservering (jv) markerats för granntomtens vatten- och avloppsledningar.

- byggnadens huvudfärg: gul eller varma, ljusa nyanser
- takform: åstak (sadeltak)
- våningstal I (½)
- byggrätt: 200 vy-m² + ekonomibyggnad 40 vy-m²



Kaavaote, kortteli 1420. Planutdrag, kvarter 1420.



Havainnekuva, kortteli 1420. Illustration, kvarter 1420.

Kortteli 1414 tontit 7 ja 8

Korttelin 1414 tontti 7 on tasainen, mutta tontti 8 laskee koilliseen. Korkeusero tontilla 8 edellyttää huolellista suunnittelua. Rakennus tulee joko porrastaa maastonmuotojen mukaan tai sijoittaa osittain maan alle. Tästä syystä tontille on osoitettu kerrosluku I (½). Rakennuksen korkeus ei silti saa nousta merkittävästi naapuritaloja korkeammaksi. Tontin itäpuolisella puistoalueella kulkee vesi- ja viemärilinja.

Tontilla 7 rakennus on sijoitettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Paippistentien liikenteen aiheuttama melu ei ylitä asuinalueen melunormeja tonteilla. Tontilla 8 on kuitenkin suositeltavaa sijoittaa piharakennus siten, että se suojaa oleskelupihaa tien suuntaan.

- rakennuksen pääväri: punainen tai lämpimät tummat sävyt
- kattomuoto: harjakatto (satulakatto)
- kerrosluku I ja I (½)
- rakennusoikeus: 150 k-m2 + 40 m2 talousrakennus

Kvarter 1414, tomterna 7 och 8

Tomt nr 7 i kvarter 1414 är flack medan tomt nr 8 sluttar mot nordost. Höjdskillnaden på tomt nr 8 kräver omsorgsfull planering. Byggnaden ska antingen terrasseras efter terrängformerna eller placeras delvis under marken. Därför har tomterna anvisats våningstalet I (½). Byggnadens höjd för dock inte betydligt överstiga höjden på grannhusen. I parkområdet öster om tomten går en vatten- och avloppslinje.

På tomt nr 7 ska byggnaden placeras fast i byggnadsytans gräns mot gatan.

På tomterna överskrider bullret från trafiken på Paipisvägen inte bullernormerna för bostadsområden. På tomt nr 8 rekommenderas dock att gårdsbyggnaden placeras så att den skyddar gårdsplanen där man vistas i riktning mot vägen.

- byggnadens huvudfärg: röd eller varma, mörka nyanser
- takform: åstak (sadeltak)
- våningstal I och I (½)
- byggrätt: 150 vy-m² + ekonomibyggnad 40 vy-m²

Kaavaote, kortteli 1414 tontit 7 ja 8. Planutdrag, kvarter 1414 tomter 7 och 8.

Versio 1: Havainnekuva ja leikkaus, kortteli 1414 tontit 7 ja 8. Illustration och sektionsritning, kvarter 1414 tomter 7 och 8.

Versio 2: Havainnekuva ja leikkaus, kortteli 1414 tontit 7 ja 8. Illustration och sektionsritning, kvarter 1414 tomter 7 och 8.

sipoo
sibbo