



S
20

Söderkullan kartanon asuinalueen asema- kaava

Detaljplan för Söderkulla gård bostads- område

Rakennustapaohjeet
Byggsättsanvisningar

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
30.11.2022

ASIA / ÄRENDE 15/2019

1. YLEISTÄ

- 1.1 Ohjeen tarkoitus
- 1.2 Tekijät
- 1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

44
5
5**1. ALLMÄNT**

- 1.1 Syftet med anvisningarna
- 1.2 Utarbetandet av anvisningarna
- 1.3 Planeringsprinciper

44
5
5**2. YLEISET KOKO ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET****7**

- 2.1 Tontti
 - 2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille
 - 2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymät
- 2.2 Piha
 - 2.2.1 Pihasuunnitelma
 - 2.2.2 Pihajärjestelyt
 - 2.2.3 Pihan pinnoitteet
 - 2.2.4 Kasvillisuus
 - 2.2.5 Aidat ja muurit
 - 2.2.6 Postilaatikot ja jäteasiat
 - 2.2.7 Valaistus
- 2.3 Muut
 - 2.3.1 Radon
 - 2.3.2 Hulevesien käsittely
 - 2.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet
 - 2.3.4 Pohjavesi
- 2.4 Rakennukset
 - 2.4.1 Julkisivut
 - 2.4.2 Piharakennukset
 - 2.4.3 Katto
 - 2.4.4 Energia

7
7
9
10
10
10
11
11
12
12
12
12
12
13
14
14
15
15
16
16**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA OMRÅDET****7**

- 2.1 Tomten
 - 2.1.1 Byggnadernas placering på tomten
 - 2.1.2 Bilförvaring och gatanslutning
- 2.2 Gårdsområde
 - 2.2.1 Gårdsplanering
 - 2.2.2 Gårdsarrangemang
 - 2.2.3 Gårdsbeläggning
 - 2.2.4 Vegetation
 - 2.2.5 Staket och murar
 - 2.2.6 Postlådor och skydd för soptunnor
 - 2.2.7 Utebelysning
- 2.3 Övrigt
 - 2.3.1. Radon
 - 2.3.2 Behandling av dagvatten
 - 2.3.3 Jordmån och grundläggningsförhållanden
 - 2.3.4 Grundvatten
- 2.4 Byggnader
 - 2.4.1 Fasader
 - 2.4.2 Gårdsbyggnader
 - 2.4.3 Taket
 - 2.4.4 Energi

7
7
9
10
10
11
11
12
12
12
12
12
12
13
14
14
15
15
16
16**3. KORTTELIKOHTAISET OHJEET****17**

- 3.1 Alue 1 (korttelit 23104-23111)
 - 3.1.1 Rakennukset ja rakennelmat
 - 3.1.2 Julkisivu ja materiaalit
 - 3.1.3 Piha

18
18
19
19**3. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR****17**

- 3.1 Område 1 (kvarter 23104-23111)
 - 3.1.1 Byggnader och konstruktioner
 - 3.1.2 Fasad och material
 - 3.1.3 Gårdsområden

18
18
19
19

3.2 Alue 2 (kortteli 23103)	21
3.2.1 Rakennukset ja rakennelmat	21
3.2.2 Julkisivu ja materiaalit	21
3.2.3 Piha	21
3.3 Alue 3 (korttelit 23101 ja 23102)	22
3.3.1 Rakennukset ja rakennelmat	22
3.3.2 Julkisivu ja materiaalit	23
3.3.3 Piha	23

3.2 Område 2 (kvarter 23103)	21
3.2.1 Byggnader och konstruktioner	21
3.2.2 Fasad och material	21
3.2.3 Gårdsområden	21
3.3 Område 3 (kvarter 23101 och 23102)	22
3.3.1 Byggnader och konstruktioner	22
3.3.2 Fasad och material	23
3.3.3 Gårdsområden	23

LIITTEET 24

Liite 1	Värikartat	24
---------	------------	----

BILAGOR 24

Bilaga 1	Färgkartor	24
----------	------------	----



1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen (kaavatunnus S20) kortteleita 23101–23111. Ohjeilla määritellään osa ratkaisusta, materiaaleista, väreistä ja istutuksista. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja toimivat rakennusvalvonnan tukena rakennuslupia myönnettäessä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimisissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetta.

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarter 23101–23111 i Söderkulla gårds detaljplaneområde (planbeteckning S20). I anvisningarna fastställs en del av lösningarna, materialen, färgerna och planteringarna. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna och fungerar som stöd för byggnadstillsynen vid beviljandet av bygglov.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och verkställa målbilden i detaljplanen och i anvisningarna som kompletterar den.

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutussasiakirjoihin. Ohjeet ovat nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta. Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia alla mainituista ohjeista ja määräyksistä. Korttelisuunnitelmista ja rakennustapaohjeista poikkeaminen on perustelluista syistä mahdollista, jos poikkeamista hakeva voi osoittaa, että poikkeama on sopusoinnussa alueen suunnitellun ja rakennettavan ympäristön kanssa eikä vaaranna hyvää ja yhtenäistä rakentamistapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut ovat kokonaisilmeeltään vähintään yhtä korkeatasoisia tai parempaan kokonaislopputulokseen johtavia.

Toimenpiteiden luvanvaraisuuden voi tarkistaa kunnan rakennusjärjestyksestä.

1.2 Tekijät

Rakennustapaohjeen laatimiseen ovat osallistuneet Sipoon kunnan asemakaavoittajat ja FCG:n arkkitehdit yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Tavoitteena on rakentaa Söderkullan kartanon asuinalueesta arvostettu ja pidetty asuinalue, joka säilyttää arvonsa myös tulevaisuudessa. Rakennustapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen och fogas till både planbeskrivningen och tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna har varit framlagda tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen. Den myndighet som beviljar bygglov är behörig att efter prövning bevilja undantag till nedan nämnda anvisningar och bestämmelser. Av motiverade skäl är det möjligt att avvika från kvartersplanerna och byggsättsanvisningarna, om den som ansöker om undantag kan påvisa att avvikelsen är i harmoni med den planerade miljön som ska byggas och inte äventyrar ett bra och enhetligt byggsätt i området. Vid tillämpningar bör man dock alltid säkerställa att de avvikande lösningarna är av minst lika hög kvalitet eller att de leder till ett bättre slutresultat om man ser till helheten.

Huruvida en åtgärd är tillståndspliktig eller inte kan kontrolleras i kommunens byggnadsordning.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen vid Sibbo kommun och FCG i samarbete med kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Planeringsprinciper

Målet är att göra Söderkulla gård bostadsområde till ett ansett och attraktivt bostadsområde som bevarar sitt värde även i framtiden. Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. i fråga om byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösning-

ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Valmistalojen osalta on syytä etukäteen varmistaa rakennusvalvonnasta talomallin soveltuvuus tontille.

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

Rakentamisen tavoitteena on moderni ja yhtenäinen asuinalue, jonka rakentamisessa huomioidaan energiatehokkuus ja aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Asuinkortteleista on sujuvat yhteydet kevyenliikenteen väylille, viheralueille ja joukkoliikennepysäkeille.

Rakennustapaohjeen väripaletti perustuu perinteisiin, kartanomiljöissä suosittuihin sävyihin sekä Söderkullan kartanon nykyisen päärakennuksen rakennusaikaisiin jugend-rakennusten julkisivujen väriytyksiin 1900-1920-luvuilta.

Ar i 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.

Syftet med byggandet är att skapa ett modernt och enhetligt bostadsområde där man tar fasta på energieffektiviteten och möjligheten att utnyttja solenergi. Från bostadskvarteren når man enkelt till gång- och cykelvägar, grönområden och kollektivtrafikens hållplatser.

Färgkartorna i byggsättsanvisningen grundar sig på traditionella nyanser som är typiska för herrgårdsmiljöer samt på färgsättningen av fasaderna på jugendbyggnaderna vid Söderkulla gård som uppfördes på 1900–1920-talen.



2 Yleiset koko aluetta koskevat määräykset

Allmänna bestämmelser som gäller hela området



2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennuksen sijoittaminen tontille on hyvä tehdä harkiten. Rakennusten, rakennelmien ja toimintojen huolellisella sijoittelulla saadaan aikaan edellytykset toimivalle ja viihtyisälle piha-alueelle. Korttelialueen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä. Useimmiten myös katon harjasuunta on määritelty yhtenäisen katukuvan luomiseksi.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa sekä pihojen suunnittelussa huomioidaan mm. maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä ympäristön ja katutilan näkymät kuten myös rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Lisäksi huomioidaan naapurirakennusten ja -pihojen sijainti

2.1.1 Byggnadernas placering på tomten

Byggnadens placering på tomten bör avvägas väl. En omsorgsfull placering av byggnader, konstruktioner och funktioner skapar förutsättningar för ett fungerande och trivsamt gårdsområde. Grundstrukturen i varje kvartersområde har fastställts genom bindande beteckningar för byggnadsytorna i detaljplanen. I de flesta fall har även takåsens riktning fastställts för att det ska uppkomma en sammanhängande gatubild.

Vid placeringen av byggnader och konstruktioner samt planeringen av gårdsplanerna ska bl.a. landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller samt vyerna i miljön och gaturummet tas i beaktande. Byggnadernas och gårdsområdenas höjder ska också tas i beaktande.

korkeusasemineen. Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää.

Jos asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei käytetä kokonaisuudessaan heti, tulee koko rakennusoikeuden sijoittaminen tontille kuitenkin hahmotella valmiiksi.

Rakennukset sovitetaan maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Rakentamisen yhteydessä pihamaa suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin / rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeusasema sopeutetaan myös ympäristön korkeasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rinnetonteille suunnitellaan rinteeseen soveltuva ratkaisu. Näin vältetään tarpeettomat maastonmuokkaukset. Leikkauksia tai pengerryksiä voi kuitenkin hyödyntää osana rakennusta kun rakennuksen sokkeli toimii tukimuurina, myös tontin rajoilla.

Asemakaavassa on nuolimerkinnoilla osoitettu ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni. Kaavamääräyksellä on pyritty luomaan selkeä katumaisema.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan mahdollinen havainnepiirros auttaa ymmärtämään kaavan tavoitteita ja henkeä, mutta havainnepiirroksesta poikkeava ratkaisu on mahdollinen kunhan se on asemakaavan mukainen eikä riko kaavan tavoitteita ja henkeä.

Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevasta rakennuksesta.

Vidare ska hänsyn tas till grannbyggnadernas och de intilligande gårdsplanernas läge och höjd. Byggnaderna ska placeras på tomterna så att solenergi kan utnyttjas.

Om den byggrätt som anvisats i detaljplanen inte genast utnyttjas till fullo ska placeringen av hela byggrätten på tomten dock skissas upp färdigt.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen utan betydande schaktning eller terrassering. I samband med byggandet ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte ökar avrinningen av yt- och dagvatten över tomtens/byggnadsplatsens gräns till grannens sida. Gårdsplanens höjd ska anpassas även till höjderna i omgivningen. Gårdsplanen får inte utan särskild anledning jämnas ut så att det vid tomtgränsen uppkommer en höjdskillnad som är större än 0,5 meter. På sluttningstomter planeras lösningar som lämpar sig för sluttningar. På det sättet undviks onödig terrängbearbetning. Skärning eller terrassering kan dock användas som en del av byggnaden om byggnadens sockel fungerar som stödmur, även vid tomtgränser.

I detaljplanen har med pilbeteckningar anvisats de sidor av byggnadsytan som byggnaderna ska tangera. Genom en planbestämmelse har man strävat efter att skapa ett klart och tydligt gatulandskap.

Byggnadernas placering och form ska följa detaljplanen. En eventuell illustrationsplan i detaljplanen hjälper till att förstå planens mål och anda, men en lösning som avviker från illustrationsplanen är möjlig så länge den är förenlig med detaljplanen och inte bryter mot dess mål och anda.

Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från

Tilannekohtaisesti voidaan yhteistyössä rajanaapuri- ja rakennusvalvonnan kanssa poiketa rakennusten etäisyyksistä, kunhan naapurit esittävät yhteisen suunnitelman paloturvallisuus- ja muiden määräysten täyttymisestä. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Tonteille rakennetaan vähintään kaavamääräyksessä mainittu määrä autojen säilytyspaikkoja. Kadunvartta ei voi käyttää säännölliseen pysäköintiin. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena on pihakadun varrella olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

Osassa omakotitaloaluetta (AO) on osoitettu piharakennukset, joihin voi sijoittaa autotallin (kaavamääräys "t"). Autotallin voi myös sijoittaa päärakennuksen rakennusmassaan, jolloin piharakennus jää muuhun käyttöön.

Tontin katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Kullekin tontille voi olla yksi ajoliittymä. Liittymät, ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, päällystetään yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle (ks. tarkemmin luku 2.2.3 Pihan pinnoitteet).

granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten. Från fall till fall kan man i samarbete med grannarna och byggnadstillsynen avvika från dessa avstånd, under förutsättning att grannarna lägger fram en gemensam plan för hur föreskrifter om brandsäkerhet och andra bestämmelser uppfylls. Framför ett bostadsrums huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning

Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av säkerhetsskäl i regel inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantaget utgörs av eventuella tomter som är belägna längs gårdsgator: på dessa tomter behöver ingen vändplats byggas.

I en del av området för egnahemshus (AO) anvisas gårdsbyggnader där det är möjligt att placera garage (planbestämmelse "t"). Ett garage kan också planeras inuti huvudbyggnadens byggnadsmassa och då kan gårdsbyggnaden användas för annat ändamål.

Gatuanslutningen till tomten ska vara högst 4,5 meter bred. Varje tomt kan bara ha en anslutning för fordon. Anslutningar och förgårdar som utgör förlängning av anslutningar, t.ex. en plan framför ett garage, ska ha en enhetlig beläggning ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet (mer om detta i 2.2.3 Gårdsbeläggning).

2.2 Piha

2.2.1 Pihasuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma on yksi rakennuslupapäätöksen jälkeen laadittavista tarkemmista suunnitelmista. Siinä esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutukset, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asemakaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.) sekä hyväksyttyä asemapiirrosta. Paikan identiteetin kannalta on tärkeää, että pihat pidetään hoidettuina ja puutarhamaisina.

2.2.2 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit, sijoitetaan asemakaavan ja havainnepiirroksen periaatteiden mukaisesti. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueen rajat, joilla on voimassa liittymäkielto.

Piha-alueen kulkuväylien suunnittelua ohjaavat esteettömyysmääräykset (VNA 241/2017). Rakennukseen johtavan kulkuväylän on oltava esteetön. Useimmiten tämä toteutetaan luiskan avulla; pelkkä varaus ei ole riittävä. Luiskan mitoituksesta yms. on annettu määräyksiä asetuksessa. Luiska voi johtaa rakennukseen myös esim. terrassin kautta. Pihamaan muokkauksella ja hyvällä kulkuväylien suunnittelulla voidaan usein lyhentää tarvittavan luiskan pituutta. Myös ulkoportaiden ja kaiteiden suunnittelua ohjataan lainsäädännöllä (YMA 1007/2017).

2.2 Gårdsområde

2.2.1 Gårdsplanering

Gårdsplaneringen och planteringsplanen är en av de mer detaljerade planerna som ska upprättas efter beslutet om bygglov. Här presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, planteringar, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdets höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) och den godkända situationsplanen ska iakttagas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen. Med hänsyn till platsens identitet är det viktigt att gårdsplanerna hålls vårdade och trädgårdslika.

2.2.2 Gårdsarrangemang

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

Bestämmelserna om tillgänglighet styr förbindelserna på gårdsområdet (SRf 241/2017). En förbindelse som leder till en byggnad ska vara tillgänglig. Det genomförs oftast med hjälp av en ramp; enbart en reservering är inte tillräckligt. Bestämmelser om rampens dimensionering mm. har föreskrivits i en förordning. En ramp kan leda till en byggnad även t.ex. via en terrass. Längden på rampen kan ofta förkortas genom markberedning och bra planering av förbindelserna. Bestämmelser har också föreskrivits om utomhustrappor och ledstänger (MMf 1007/2017).

2.2.3 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla, nurmikivellä tai huokoisella asfaltilla. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Tiiltä on suotavaa käyttää pihakivetyksessä. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalankulku- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, on istutettava.

2.2.4 Kasvillisuus

Kaikille tonteille on istutettava monipuolista kasvillisuutta, joka sisältää myös puita ja pensaita. Tontilla olevaa puustoa kannattaa säästää suojaamalla sitä rakennusvaiheessa. Savipohjaiselle maalle voidaan kehittää hyvin vehreä ja lajistoltaan rikas puutarha.

Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla määritetty istutettavaksi (istutettava alueen osa, etupiha). Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota - pelkkä nurmi ei ole riittävä. Istutuksissa tulee suosia paikalla ja lähiympäristössä olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita. Monia hyötykasveja voidaan käyttää myös koristekasvien tapaan.

2.2.3 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl, gräsarmering eller porös asfalt. Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningen. För stenläggning på gårdsplanen rekommenderas tegel. Det valda ytmaterialiet ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gatubeläggningen.

De delar av tomterna som inte bebyggs eller används som gårds- och trafikområden ska planteras.

2.2.4 Vegetation

På alla tomter ska man plantera mångsidig växtlighet som även omfattar träd och buskar. Trädbeståndet på en tomt bör skonas så att man skyddar det i byggnadsskedet. Mycket frodiga och artrika trädgårdar kan planeras på det leriga underlaget i marken.

I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas för plantering (del av område som ska planteras, framgård). Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna i detta område; enbart en gräsmatta räcker inte till för att uppfylla bestämmelsen. I planteringarna ska man gynna arter som växer på platsen och i näromgivningen samt nyttoväxter, såsom fruktträd och bärbuskar. Många nyttoväxter kan också användas som dekorationsväxter.



2.2.5 Aidat ja muurit

Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan yhtenäisillä aidoilla. Osa-aluejakokartalla esitetään ne yleisten viheralueiden sivut, joilla puuaita on sallittu. Osa-aluekohtaisista aitaamisperiaatteista kerrotaan omissa kappaleissaan.

2.2.6 Roskakatokset ja postilaatikot

Jäteastioiden ja -suojien sijoittamisesta rakennusten läheisyyteen on noudatettava paloturvallisuutta koskevia määräyksiä sekä pelastusviranomaisen antamia ohjeita.

Pihakadun varrella olevat tontit käyttävät yhteistä korttelikeräysjärjestelmää, joka on sijoitettu kaavakartalle erillisellä merkinnällä. AP-korttelialueille järjestetään tavanomainen, kiinteistökohtainen jätteenkeräys.

Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

2.2.7 Ulkovalaisimet

Rakennuksien julkisivuja tulee valaista huomioiden ihmisen mittakaava. Julkisivuvalaistuksella tulee korostaa rakennuksen erityispiirteitä ja kulkuyhteyksiä. Valosaasteen vähentämiseksi pihavalaisinten malliksi on ensisijaisesti valittava sellainen, jonka valo suuntautuu ainoastaan maata kohti. Pihavalot eivät myöskään saa paistaa suoraan naapurien ikkunoihin.

2.3 Muut

2.3.1 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa.

2.2.5 Staket och murar

De sidor av kvarteren som tangerar grönområden ska avgärdas med enhetliga staket. Principerna för hur man avgärdar olika delområden läggs fram i egna stycken.

2.2.6 Postlådor och skydd för sop-tunnor

Vid placeringen av avloppskärl och täckta områden för avfallskärl ska bestämmelserna om brandsäkerhet och räddningsmyndighetens anvisningar iakttas.

De tomter som är belägna längs gågator använder ett gemensamt kvartersinsamlingssystem, som har anvisats med beteckningen på plankartan. I AP-kvartersområdena ordnas sedvanligt, fastighetsspecifik avfallsinsamling.

Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

2.2.7. Utebelysning

Byggnadernas fasader bör belysas med beaktande av mänskliga mått. Fasadbelysningen ska framhäva byggnadens särdrag och gångvägarna. I syfte att minska ljusföroreningarna bör man välja sådana armaturmodeller som endast riktar ljus mot marken. Gårdsbelysningen får inte heller lysa direkt in i grannens fönster.

2.3 Övrigt

2.3.1. Radon

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

2.3.2 Hulevesien käsittely

Hulevesien käsittelystä on määrätty asemakaavassa seuraavasti: "istutusalueilta, katoilla ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen, viivytykseen ja selkeytykseen soveltuville alueille tontilla, ja edelleen alueelliseen hulevesijärjestelmään." Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla – myös pohjavesitaseen ylläpitämiseksi. Sopivia keinoja ovat mm. läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattovesisäiliöt, viherkatot ja kasvipeitteiset imeytysalueet. Jokaiselle tontille suositellaan tehtäväksi sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta. Naapurin tontille ei saa valua pintavesiä missään oloissa. Savipohjaisilla tonteilla on savimaan kosteuden ja pohjaveden pinnan säilyttäminen tärkeää monesta syystä. Kun savimaa pääsee kuivumaan, se tiivistyy ja maan pinta painuu. Kun pihan pinta painuu, voi vettä keräävä painanne muodostua väärään kohtaan.



2.3.2 Behandling av dagvatten

Om dagvattenbehandlingen bestäms följande i detaljplanen: "Rent dagvatten från planteringsområdet, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras eller ledas genom öppna sänkor och/eller diken till områden som lämpar sig för infiltrarion, fördröjning och sedimentering av ytvatten på tomten och vidare till det regionala dagvattensystemet." Rent dagvatten ska infiltreras i marken i så hög utsträckning som möjligt redan där de uppkommer – också med tanke på upprätthållandet av grundvattenbalansen. Beläggningar som släpper igenom vatten, behållare som samlar upp takvatten, grön-tak och vegetationsklädda infiltrationsområden är exempel på lämpliga metoder. Det rekommenderas att man på varje tomt anlägger en regnträdgård, grönsänka, ett sankmarksområde eller ett område med vegetation i flera skikt av träd, buskar och underväxt. Ytvatten får under inga omständigheter rinna ut på grannens tomt. På tomter som är på lermark är det av många orsaker viktigt att bibehålla fukten i marken och grundvattenståndet. Lerjord som torkar ut blir mer kompakt och få marken att sjunka. När markens yta sjunker kan det uppkomma fuktsamlade svackor på fel ställen.



Esimerkkejä sadevesipuutarhoista. / Exempel på regnträdgård.

2.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys, jonka perusteella alue on jaettu rakennettavuusluokkiin (asemakaavaselostuksen liite 9: Rakennettavuusselvitys). Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tontikohtaisista olosuhteista. Rakennuslupahakemuksen liitetään hakijan teettämä perustamistapalautus tai pohjatutkimus. Savimaalla on kiinnitettävä erityistä huomiota perustamistavan valintaan ja perustusten rakentamisen suunnitteluun.

Savimaata saa muokata ja parantaa puutarhaa perustettaessa. Hiekkaa saa lisätä multaan ja savimaahan, kun halutaan parantaa veden imeytymistä maaperään. Hiekkaisempi kasvualusta vähentää myös maaperän umpeen jäätymistä.

2.3.4 Pohjavesi

Koko alue sijaitsee pohjavesialueella. Asemakaavassa on esitetty pohjaveden suojelumääräyksiä, jotka koskevat koko aluetta. Viemärit ovat rakennettava tiiviiksi siten, ettei jätevesiä pääse maaperään. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Allaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Aluetta koskevat pohjaveden muuttamis- ja pilaantumiskielto sekä maaperän pilaantumiskielto. Pohjaveden laatu tai pinnankorkeus eivät saa muuttua rakentamisen aikana tai johdosta. Lisäksi pohjavesialuetta koskee hulevesimääräys, joka on avattu kokonaisuudessaan rakennustapaohjeen kappaleessa 2.3.2.

2.3.3 Jordmån och grundläggningsförhållanden

I samband med detaljplaneringen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts. Enligt denna har området indelats i byggbarhetsklasser (Planbeskrivningen, bilaga 9: Byggbarhetsutredning). Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. Ett utlåtande om grundläggningssättet eller en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbeta ska bifogas ansökan om bygglov. På lermark ska särskild vikt fästas vid valet av grundläggningssätt och vid planeringen av hur fundamenten ska byggas.

Lerjorden får bearbetas och förbättras när trädgården anläggs. Mulljord och lerjord får blandas upp med sand om man vill förbättra jordmånens förmåga att absorbera vatten. Växtunderlag som innehåller mer sand gör också att marken inte fryser till så lätt.

2.3.4 Grundvatten

Hela området ligger i ett grundvattenområde. Detaljplanen har bestämmelser om grundvattenskyddet som gäller hela området. Avloppen ska byggas täta så att inget spillvatten kommer ut i marken. I området är det inte tillåtet att förvara löst eller lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet. Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Området omfattas av ett förbud att förändra och förstöra grundvattnet och ett förbud att förorena marken. Grundvattnets kvalitet och grundvattenytan får inte förändras under byggnadstiden eller med anledning av byggandet. Därtill omfattas grundvattenområdet av en dagvattenbestämmelse. Denna presenteras i sin helhet i avsnitt 2.3.2. i byggsättsanvisningen.

2.4 Rakennukset

2.4.1 Julkisivut

Julkisivujen on oltava puuverhoiltuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa.

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakennustapaohjeen aluekohtaisia väripaletteja. Tävoitteena on eläväinen, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa erivärisiin osiin. Rakennuksen pääväri ei saa olla kuultoväri. Kattopinnat ja kattojen detaljiikka ovat samanväriset. Piharakennuksissa sallitut sävyt ovat määritelty rakennustapaohjeen liitteessä.

2.4.2 Piharakennukset

Piharakennukset, kuten talousrakennukset, autotalit ja autokatokset, ovat merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä taajamakuuallisia elementtejä.

Piharakennukset ja katokset muodostavat päärakennusten kanssa ilmeeltään, korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivan ja hallitun kokonaisuuden. Piharakennus on aina selvästi matalampi kuin päärakenus, kooltaan ja ilmeeltään päärakennukselle alisteinen.

2.4 Byggnader

2.4.1 Fasader

Fasaderna ska r ha trä- eller tegelbeklädna. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna.

En enhetlig framtoning uppnås när man iakttar områdesvisa färgpaletter i byggsättsanvisningarna. Målet är en färggrann men harmonisk helhet.

Grundfärgen används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. Effektfärger kan användas på dörrar, fönster och lister samt på övriga delar av byggnaden. Byggnadens huvudfärg får inte vara en lasyrfärg. Detaljer på taktytor och tak ska ha samma färg. Gårdsbyggnader målas på samma sätt och i samma nyanser som huvudbyggnaderna.

2.4.2 Gårdsbyggnader

Gårdsbyggnader, som ekonomibyggnader, garage och täckta bilplatser, är betydande element som kompletterar kvartershelheten och tätortsbilden.

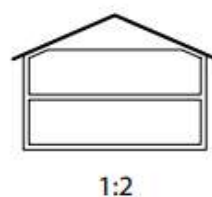
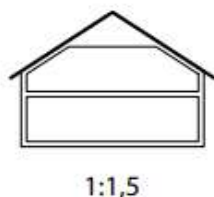
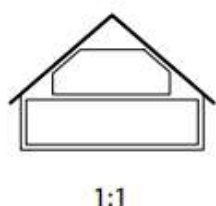
Gårdsbyggnaderna och skärmtaken utgör tillsammans med huvudbyggnaderna en harmonisk och balanserad helhet beträffande höjden, materialen och färgerna. En gårdsbyggnad är alltid klart lägre än huvudbyggnaden och framstår i fråga om storlek och framtoning som en byggnad som är underställd huvudbyggnaden.

2.4.3 Katto

Alueen kaikkien asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Myös epäsymmetrinen harjakatto on sallittu. Pulpetti-, auma- tai mansardikattojen rakentamista ei sallita. Asuinrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1-1:2. Kattomateriaali on tiili, kolmiorimahuopakatto, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto. Sallitut värit ovat musta ja tummanharmaa.

Piilarakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto, jonka kaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Piilarakennuksen tasakatto on sallittu, mikäli katolle sijoitetaan kattoterassi. Pulpettikatoissa suositeltu kattokaltevuus on 1:4 tai loivempi. Katto voi olla viherkatto. Piilarakennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 4 metriä.

Kattokulmaesimerkkejä



2.4.4 Energia

Katolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Niiden sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja esittää sijoittelu rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Teknisten tilojen mitoituksessa kannattaa huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Rakennuksen energiankulutus vähenee, kun ilma ei vaihdu rakenteiden läpi vaan hallitusti tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenottolaitteiston kautta. Maalämpö ei ole mahdollista pohjavesialueella sijainnin vuoksi. Pientaloihin suositellaan rakentamaan varaava takka tai hormi takkaa varten.

2.4.3 Taket

Alla bostadshus i området ska ha åstak. Asymmetrisk åstak är också tillåtna. Däremot tillåts inga pulpet-, valm- eller mansardtak. Taklutningen på bostadshus ska vara 1:1–1:2. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt. Svart och mörkgrå är tillåtna färger.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak med bara ett takfall vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Gårdsbyggnaden får ha ett plant tak om en takterrass placeras ovanpå den. Vid pulpettak rekommenderas taklutningen 1:4 eller flackare. Taken kan vara gröntak. Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 4 meter.

Exempel på takvinklar

2.4.4 Energi

Solfångare och -paneler får placeras på taket. Placeringen av dem ska planeras som en del av den arkitektoniska planeringen och läggas fram i samband med bygglovsansökan. Vid dimensioneringen av tekniska utrymmen ska möjligheten att utnyttja solenergi tas i beaktande. Byggnadernas energiförbrukning minskar när luften inte ventilerar genom konstruktionerna utan kontrollerat med till- och frånluftsventilation och genom en värmeåtervinningsapparat. På grund av läget inom ett grundvattenområde är det inte möjligt med jordvärme. Det rekommenderas att småhus förses med värmelagrande spis eller en rökgång för en spis.

3 Korttelikohtaiset ohjeet

Kvartersspecifika anvisningar

Aluejako

Områdesindelning



Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava-alueen rakennustapaohje on jaettu kolmeen osa-alueeseen, joista kutakin koskee yleisten määräysten lisäksi alueen erityispiirteiden määrittelemät, osa-aluekohtaiset määräykset (ks. kuva sivulla 17). Osa-alueet voivat koostua useammasta korttelista. Aluekohtaisissa ohjeissa on myös korttelikohtaisia määräyksiä. Jos korttelia ei ole mainittu erikseen ohjeessa, sitä koskee vain aluekohtaiset määräykset.

Byggsättsanvisningen för Söderkulla gård bostadsområde har indelats i tre delområden (se bild på sidan 17). Byggsättsanvisningen är indelad i tre delområden. Förutom de allmänna bestämmelserna berörs vart och ett delområde även av specifika bestämmelser som hänför sig till delområdets särdrag. Varje delområde kan bestå av flera kvarter. I de områdesvisa anvisningarna ingår också kvartersspecifika bestämmelser. Ett kvarter som inte har nämnts separat i anvisningarna berörs endast av de områdesvisa bestämmelserna.

3.1 Alue 1 (korttelit 23104-23111)

3.1.1 Rakennukset ja rakennelmat

Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden asuintalon, jonka kerrosluku määritellään asemakaavassa.

Asuintalon lisäksi tontille saa rakentaa yhden autotallin/talouksrakennuksen. Pysäköinti järjestetään tontilla autotallissa ja/tai autokatoksessa.

Lisäksi on sallittua rakentaa yksi enintään 5 m² rakennelma, jota ei lasketa kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennelman tulee olla olemassa olevaan asuinrakennukseen ja ympäristöön soveltuva, vähäinen, erillinen ja yksikerroksinen rakennelma. Rakennelma voi olla esimerkiksi vaja, kasvihuone, koirankoppi, leikkimökki, huvimaja, grillikatos tai grillikota.

Rakennuksen perusmuodon on oltava selkeä suorakaide. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin toisia suorakaiteen muotoisia kappaleita, esimerkiksi erkereitä, kuisteja tai parvekkeita. Osa-alueen rakennusten harjasuunnan tulee kaikilla tonteilla olla keskenään yhtenäinen.

Tontista riippuen joko pää- tai talouksrakennukset rakennetaan kiinni katuun ja talojen sisäänkäynti on pihan puolella tai rakennuksen sivulla. Rakennusmassojen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla riittävän suuren ja yhtenäisen pihajha-alueen sekä yhtenäisen katukuvan takaamiseksi.

3.1 Område 1 (kvarter 23104-23111)

3.1.1 Byggnader och konstruktioner

På varje tomt får ett bostadshus uppföras. Vånings- talet fastställs i detaljplanen.

Utöver bostadshuset är det tillåtet att uppföra ett garage/en ekonomibyggnad. Parkering ordnas på tomten i ett garage och/eller en carport.

Vidare tillåts en konstruktion som utgör högst 5 m². Denna räknas inte in i den totala bygggrätten. Den ska vara en diskret, fristående konstruktion i en våning som anpassats till miljön. Konstruktionen kan vara till exempel ett skjul, ett växthus, en hundkoja, en lekstuga, ett lusthus, en täckt grillplats eller en grillkåta.

Basformen på en byggnad ska vara en klart rektangulär. Andra rektangulära stycken, såsom till exempel burspråk, farstukvistar och balkonger kan i lämplig omfattning anslutas till byggnadsmassan. Alla byggnader inom ett delområde ska ha samma riktning på takåsen.

Beroende på tomten ska antingen huvud- eller ekonomibyggnaden byggas strax intill gatan och ingången till husen är från gårdsplanen eller på byggnadens sida. Byggnadsmassornas grundläggande struktur har fastställts i detaljplanen genom bindande beteckningar för byggnadsyta och våningstal för att säkerställa en tillräckligt stor och sammanhängande gård samt en enhetlig gatubild.

3.1.2 Julkisivu ja materiaalit

Julkisivujen suunnittelussa pyritään selkeisiin ratkaisuihin. Julkisivussa käytetään vain yhtä materiaalia ja värisävyä sekä vältetään perusteetonta jakamista, esimerkiksi erityyppisesti laudoitettuihin osiin. Lautaverhous on kaikilla julkisivuilla pystysuuntainen. Pitäydytään muutamassa ikkunatyypissä ja vältetään liian umpinaisia katujulkisivuja.

Kahteen tasoon rakennetuissa rakennuksissa julkisivuväri ja -materiaali on molemmissa kerroksissa sama. Rinneratkaisuissa tästä voidaan poiketa alakerroksen osalta.

Parvekkeiden ja terassien kaiteet ovat peittomaalattuja puu- tai teräspinnakaiteita rakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen, lasiset parvekekaiteet eivät ole sallittuja. Kasvihuoneissa voidaan katemateriaalina käyttää lasia.

3.1.3 Piha

Asuintontit tulee aidata lähtökohtaisesti pensasaidalla. Viheralueisiin rajautuvat korttelinosat tulee rajata yhtenäisellä aidalla. Osa-aluejakokartassa on määritelty ne viheralueiden sivut, joissa tulee käyttää pensasaitaa, ja joissa suositellaan puuaitaa.

Puuaita voidaan rakentaa enintään 1,2 m korkuisena. Puuaidan väriyksen tulee sopia rakennusten värimaailmaan. Puuaitaa pitkin ja sen läheisyydessä voi kasvattaa kasveja, mutta kokonaisuudesta ei saa muodostua täysin umpinaista.

Tonttien väliset rajat saa aidata leikatulla tai vapaasti kasvavalla, enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidalla. Pensasaita istutetaan omalle puolelle tai naapurien sopimuksella rajalle.

3.1.2 Fasad och material

Vid planeringen av fasaderna eftersträvas klara och tydliga lösningar. Bara ett material och en nyans används på fasaderna. Onödig indelning av fasaden, till exempel i delar med olika typer av panelning, ska undvikas. Brädfodringen ska vara stående på samtliga fasader av byggnaden. Bara några få fönstertyper får användas och alltför slutna fasader mot gatan ska undvikas.

I byggnader som uppförts i två plan ska fasadens färg och material vara desamma för båda våningarna. I sluttningslösningar kan man avvika från detta i fråga om nedre våningen.

Balkong- och terrassräcken ska vara pinnräcken av täckmålat trä eller täckmålat stål som anpassas till byggnadens arkitektur. Balkongräcken av glas är inte tillåtna. I växthus kan taket vara av glas.

3.1.3 Gårdsområden

Bostadstomter ska avgärdas med häck eller trästaket. Kvartersdelar som gränsar till grönområden ska markeras med ett enhetligt staket. Kartan över indelningen i delområden visar längs vilka sidor av grönområdena det ska finnas en häck och längs vilka sidor ett trästaket.

Trästaket får byggas högst 1,2 m höga. Färgen på ett trästaket ska vara i harmoni med byggnadernas färgsättning. Längs och i närheten av trästaketet får man odla växter, men det får inte uppkomma någon helt sluten helhet.

Gränserna mellan tomterna får avgärdas med en beskuren eller fritt växande, högst 1,5 meter hög häck. Häckar planteras på den egna sidan, eller på tomtgränsen om grannarna kommer överens om det.

Pensasaidaksi ensisijaisesti käytettäviä lajeja ovat koivuangervo, heisiangervo, pajuangervo, rinneangervo, marja-aronia ja syreeni. Tuija-aitaa ei sallita.

Pensasaitaa voi täydentää omalla puolella verkkoaidalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoaidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi.

Kuusiaita, muuri tai muu kiviaita ei ole sallittu.



Koivuangervo / Björkspirea

Följande arter ska i första hand användas i häckarna: björkspirea, smällspirea, häckspirea, amerikansk praktspirea, bäraronia och syren. Häck av tuja tillåts inte.

På den egna tomten kan man komplettera häcken med ett nätstängsel för att sällskapsdjur ska hållas på gården. Nätstängslet ska vara lägre än den egentliga häcken.

Granhäckar, murar och andra stengärden är inte tillåtna.



Syreeni / Syren



Marja-aronia / Aronia



Rinneangervo / Amerikansk praktspirea

3.2 Alue 2 (kortteli 23013)

3.2.1 Rakennukset ja rakennelmat

Kortteliin 23013 saa rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Yhtiömuotoinen rakentaminen on mahdollista. Rakennusten tulee olla toisiinsa sopivia ja kokonaisuuden yhtenäinen. Asuinrakennuksen lisäksi voi rakentaa yhden autotallin tai talousrakennuksen yhtä asuinrakennusta kohden. Talousrakennuksen tulee olla kiinni asuinrakennuksessa. Autotallin päälle on sallittua rakentaa kattoterassi tai viherkatto.

Rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla edellytetään rakennusten sovittamista rinteeseen. Rakennuspaikkaa ei saa tasata niin, että rakennus sijoittuu tasamaalle.

3.2.2 Julkisivu ja materiaalit

Rinnetaloissa julkisivun materiaalin tulee jatkua yhtenäisenä myös rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Vierekkäisten asuntojen julkisivut tulee olla keskenään erivärisiä, muodostaen kuitenkin sävymaailmaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Ehdotetut värisävyt on listattu rakennustapaohjeen liitteessä 1. Ehdotetuista sävyistä voi kuitenkin poiketa rakennusvalvonnan myöntämänä, mikäli valittu sävy sopii muuhun kokonaisuuteen ja alueen yleisväriyteen.

3.2.3 Piha

Tonttien väliset rajat saa aidata leikatulla tai vapaasti kasvavalla, enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidalla. Pensasaita istutetaan omalle puolelle tai naapurien sopimuksella rajalle. Suositellavat lajit ovat koivuangervo, heisiangervo, pajuangervo, rinneangervo, marja-aronia ja syreeni. Tuija-aitaa ei sallita. Pensasaitaa voi täydentää omalla puolella verkkoai-

3.2 Område 2

3.2.1 Byggnader och konstruktioner

I kvarter 23013 får man bygga fristående småhus med en bostad vardera. Det är möjligt att bygga i bolagsform. Byggnaderna ska passa ihop med varandra och helheten ska ge ett enhetligt intryck. Utöver bostadshusen får man bygga ett garage eller en ekonomibyggnad per bostadshus. Ekonomibyggnaden ska byggas fast i bostadshuset. En takterrass eller ett gröntak får byggas ovanpå garaget.

På byggplatser i en sluttning förutsätts anpassning av byggnaderna till terrängen. Byggplatsen får inte jämnas ut så att byggnaden står på plan mark.

3.2.2 Fasad och material

Materialet på frontmannahusens fasader ska fortsätta enhetlig även till den våning som placeras i sluttningen. Fasaderna på intilliggande bostäder ska ha olika färg, dock så att de nyanserna är i harmoni med varandra. De föreslagna nyanserna ingår i en förteckning i bilaga 1 till byggsättsanvisningen. Byggnadstillsynen kan ge tillstånd att avvika från dessa nyanser om den valda nyansen passar in i helheten och den övergripande färgsättningen i området.

3.2.3 Gårdsområden

Gränserna mellan tomterna får avgärdas med en beskuren eller fritt växande, högst 1,5 meter hög häck. Häckar planteras på den egna sidan, eller på tomtgränsen om grannarna kommer överens om det. Följande arter ska i första hand användas i häckarna: björkspirea, smällspirea, häckspirea, amerikansk praktspirea, bäraronia och syren. Häck av tuja tillåts inte. På den egna tomten kan man komplettera

dalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoaidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi. Kuusiaita, muuri tai muu kiviaita ei ole sallittu.

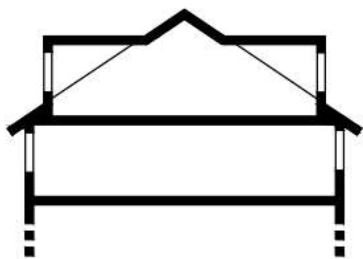
3.3 Alue 3 (korttelit 23101 ja 23102)

3.3.1 Rakennukset ja rakennelmat

Kortteliin 23101 on mahdollista toteuttaa pientaloista koostuva kokonaisuus, esimerkiksi neljä asuntoa kahden paritalon muodossa. Kortteliin 23102 muodostuu rivitaloista ja/tai erillispientaloista koostuva kortteli. Melusuojausten maksimoimiseksi Söderkullantietä mukailevat rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisenä rakennuksena.

Autopaikat tulee hajauttaa tonteille siten, ettei auto säilytys hallitse katukuvaa ja piha-aluetta. Autotallin tai -katoksen päälle on sallittua rakentaa kattoterassi, mikäli tila soveltuu siihen.

Katon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1–1:2. Kattoikkunat ovat osa-alueen rakennuksissa sallittuja ja suotavia. Sopiva kattoikkunatyyppe on pulpettimallinen kattolyhty.



Harjakattoinen ullakkokerros kattolyhdyillä

Vindsvåning med åstak och takkupor

häcken med ett nätstängsel för att sällskapsdjur ska hållas på gården. Nätstängslet ska vara lägre än den egentliga häcken. Granhäckar är inte tillåtna. Murar och andra stengården är inte tillåtna.

3.3 Område 3 (kvarter 23101 och 23102)

3.3.1 Byggnader och konstruktioner

I kvarter 23101 är det möjligt att genomföra en grupp av fristående småhus, till exempel sammanlagt fyra bostäder i form av två parhus. I kvarter 23102 tillåts en helhet av radhus och/eller kopplade småhus.

Bilplatserna ska spridas på tomten så att bilförvaringen inte dominerar gatuvyn och gårdsområdet. I radhuset som följer Söderkullavägens vägsträckning är det ändamålsenligt att placera garage i bostadshusens lägsta våning. Ovanpå ett garage eller en carport är det tillåtet att bygga en takterrass, om utrymmet medger.

Taket ska vara ett åstak med lutningen 1:1–1:2. Takkuporna är tillåtna och rekommenderas. Takkupa av pulpetmodell godkänns som typ av fönster på tak.

Korttelin 23102 rinnetalojen ullakkokerroksen toteuttamistyyli. /

Stilen för genomförandet av frontmannahusens vindsvåning i kvarter 23102.

3.3.2 Julkisivu ja materiaalit

Rinnetaloissa julkisivun materiaalin tulee jatkaa yhtenäisenä myös rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Vierekkäisten asuntojen julkisivut tulee olla keskenään erivärisiä, muodostaen kuitenkin sävymaailmaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Ehdotetut värisävyt on listattu rakennustapaohjeen liitteessä 1 ehdotetuista sävyistä voi kuitenkin poiketa rakennusvalvonnan myöntämänä, mikäli valittu sävy sopii muuhun kokonaisuuteen ja alueen yleisvärytykseen

3.3.3 Piha-alueet

Söderkullantien varrella on AP-asuintontteja, jotka tarvitsevat suojausta liikenteen melulta ja epäpuhauksilta. Melusuojaus tulee toteuttaa istutusten sekä rakennusten ja aidan avulla, näiden yhdistelmänä ja arkkitehtuurin osana. Melusuojauksen tarvetta lieventää ulko-oleskelualueiden sijoittuminen rakennusten eteläpuolelle sille osalle tonttia, joka on melualueen ulkopuolella.

3.3.2 Fasad och material

Materialet på frontmannahusens fasader ska fortsätta enhetlig även till den våning som placeras i sluttningen. Fasaderna på intilliggande bostäder ska ha olika färg, dock så att de nyanserna är i harmoni med varandra. De föreslagna nyanserna ingår i en förteckning i bilaga 1 till byggsättsanvisningen. Byggnadstillsynen kan ge tillstånd att avvika från dessa nyanser om den valda nyansen passar in i helheten och den övergripande färgsättningen i området.

3.3.3 Gårdsområden

Längs Söderkullavägen finns det AP-bostadstomter som behöver skydd mot buller och föroreningar från trafiken. Bullerskyddet ska genomföras med hjälp av planteringar, byggnader och staket – som en kombination av dessa och som ett element i arkitekturen. Behovet av bullerskydd minskar i och med att utevistelseområdena placeras söder om byggnaderna på den del av tomten som ligger utanför bullerområdet.

Liite 1 Väriskartat

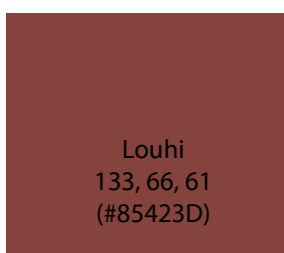
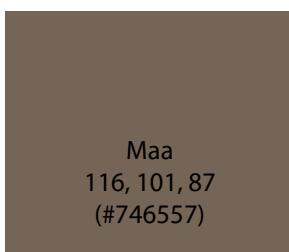
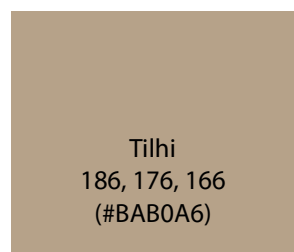
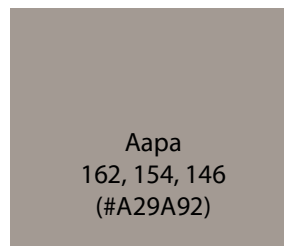
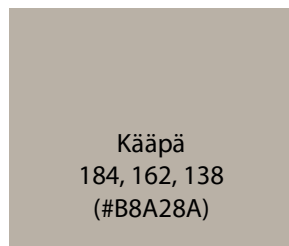
Bilaga 1 Färgkartor

Väriskartta

Osa-alue 1

Färgkarta

Område 1

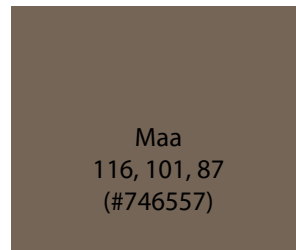
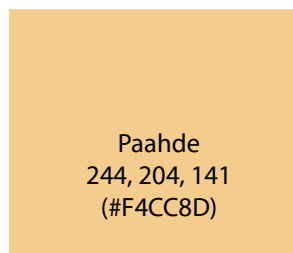
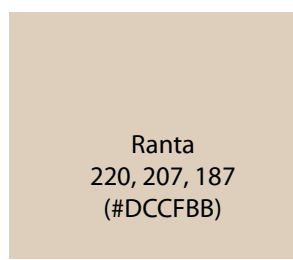


Värikartta

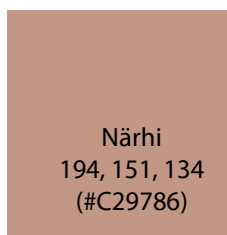
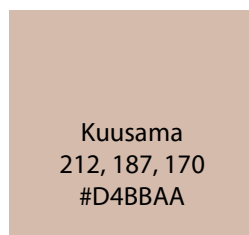
Osa-alue 2

**Färgkarta**

Område 2

**Värikartta**

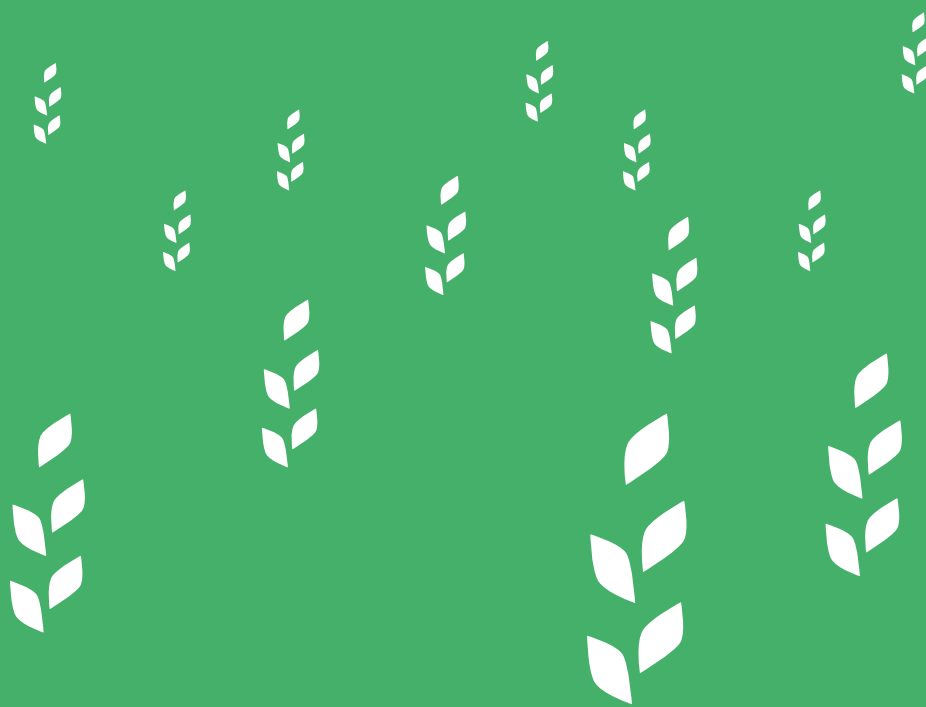
Osa-alue 3

**Färgkarta**

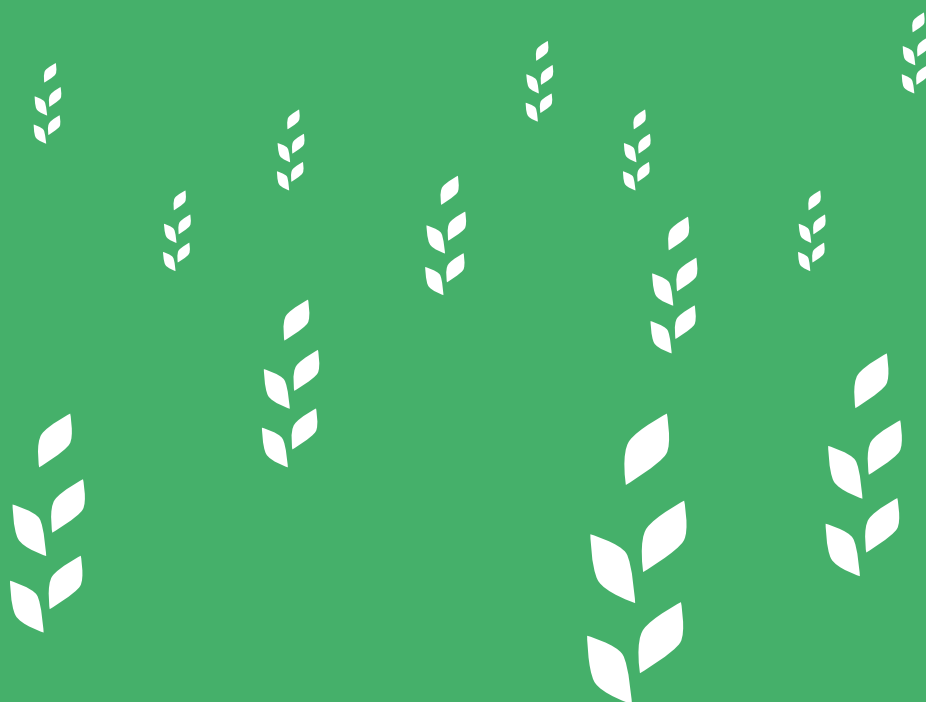
Område 3

Esimerkkivärit on poimittu Tikkurila Oy:n Puutalot 2018 ja Vinha-mallistoista. Värimallit ovat suuntaa antavia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Exempelkulörerna är från Tikkurila Oyj:s kollektioner Puutalot 2018 och Vinha. Färgmallarna är riktgivande. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.



SIPOO
SIBBO



SIPOO
SIBBO