



S  
26

# Opintien asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Rakennustapaohjeet  
Byggsättsanvisningar

13.11.2024

ASIA / ÄRENDE 250/2022

 SIPOO  
SIBBO

<b>1. YLEISTÄ</b>	<b>3</b>	<b>1. ALLMÄNT</b>	<b>3</b>
1.1 Ohjeen tarkoitus	3	1.1 Syftet med anvisningarna	3
1.2 Tekijät	4	1.2 Utarbetandet av anvisningarna	4
1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet	4	1.3 Planeringsprinciper	4
<b>2. YLEISET OHJEET</b>	<b>5</b>	<b>2. ALLMÄNNA ANVISNINGAR</b>	<b>5</b>
2.1 Tontti	5	2.1 Tomten	5
2.1.1 Rakennusten sijoittaminen ton- tille	5	2.1.1 Byggnadernas placering på tomten	5
2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä	6	2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning	6
2.1.3 Pihajärjestelyt	7	2.1.3 Gårdsarrangemang	7
2.1.4 Pihan pinnoitteet	7	2.1.4 Gårdsbeläggning	7
2.1.5 Kasvillisuus	8	2.1.5 Vegetation	8
2.1.6 Aidat ja muurit	8	2.1.6 Staket och murar	8
2.1.7 Roskakatokset ja postilaatikot	9	2.1.7 Postlådor och skydd för soptunnor	9
2.2 Rakennukset	10	2.2 Byggnader	10
2.3 Hulevedet	12	2.3 Dagvatten	12
2.4 Maaperä	13	2.4 Jordmån	13
2.5 Energia	13	2.5 Energi	13
2.6 Laitteet	14	2.6 Anordningar	14
2.7 Radon	14	2.7 Radon	14
<b>3. KORTTELIKOHTAISET OHJEET</b>	<b>16</b>	<b>3. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR</b>	<b>16</b>
3.1. Alue 1 (korttelit 21015 ja 21024)	16	3.1. Område 1 (kvarter 21015 och 21024)	16
3.2 Alue 2 (kortteli 21023)	19	3.3 Område 3 (kvarter 21020 och 21021)	19
3.3 Alue 3 (korttelit 21020 ja 21021)	19	3.4 Område 4 (kvarter 21017)	20
3.4 Alue 4 (kortteli 21017)	20		
<b>LIITTEET</b>	<b>21</b>	<b>BILAGOR</b>	<b>21</b>
Liite 1 Värkartat	21	Bilaga 1 Färgkartor	21



## 1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Opintien asemakaavamuutoksen alueen (kaavatunnus S26) kortteleita 21015, 21017, 21020, 21021, 21023 ja 21024 Söderkullan keskustan kunnanosassa. Ohjeilla määritellään osa ratkaisuisista, 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 sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetta.

## 1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarter 21015, 21017, 21020, 21021, 21023 och 21024 i Lärdomsvägens detaljplaneområde (planbeteckning S26) i kommundelen Söderkulla centrum. 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 luovutusasiakirjoihin. 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 rakennustapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut ovat kokonaisilmeeltään vähintään yhtä korkeatasoisia tai parempaan kokonaislopputulokseen johtavia.

## 1.2 Tekijät

Rakentamistapaohjeen laatimiseen on osallistunut Sipoon kunnan asemakaavoittajat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

## 1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

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. Alue on suunniteltu tyyliltään uustraditionalistiseksi. Rakennusten ja pihojen suunnittelussa voi hakea vaikutteita klassismista.

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen och fogas till både planbeskrivningen och tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna är 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.

## 1.2 Utarbetandet av anvisningarna

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

## 1.3 Planeringsprinciper

Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. i fråga om byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar i byggnadernas form och arrangemangen på gårdsplanerna inte som störande utan som berikande för helheten. Området har planerats i nytraditionalistisk stil. Vid planeringen av byggnaderna kan man ta intryck av klassicismen.



## 2.1 Tontti

### 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.

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 Tomten

### 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 detaljplane.

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 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 korkeusasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä muokata 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 nuolimerkinnöillä osoitettu ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni. Kaavamääräyksellä on pyritty luomaan selkeä katumaisema.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan 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.

### **2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä**

Tonteille rakennetaan vähintään kaavamääräyksessä mainittu määrä autojen säilytyspaikkoja. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä

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 granntomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten.

### **2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning**

På tomterna ska minst det antal bilförvaringsplatser som nämns i planbestämmelsen byggas. Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av sä-

pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena ovat pihakadun varrella olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

AK- ja AKR-korttelialueilla pysäköinti tapahtuu keskitetysti tonttikohtaisilla pysäköintiratkaisuilla (kaavamerkintä "a-3" tai "p").

### 2.1.3 Pihajärjestelyt

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

Pääpiirustuksiin kuuluvassa asemapiirroksessa esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutettavat alueet, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat. Asemapiirrosta on mahdollista täydentää rakennuslupapäätöksen jälkeen piha- ja istutussuunnitelmalla.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asemakaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.)

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin. Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

### 2.1.4 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla, nurmikivellä tai huokoisella asfaltilla. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalan-

kerhetsskäl 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 AK- och AKR-kvartersområden anvisas parkering specifikt för varje tomt som parkeringsplatser som täcks med gröntak (planbeteckning "a-2" eller "p").

### 2.1.3 Gårdsarrangemang

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

I situationsplanen som hör till huvudritningarna presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, områden som planteras, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdets höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket. Situationsplanen kan kompletteras med en gårds- och planteringsplan efter beslutet om bygglov.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) ska iakttas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen.

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter. Förbindelserna kan också ordnas inom ramen för samreglering.

### 2.1.4 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl, gräsarmering eller porös asfalt.

kulku- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

### 2.1.5 Kasvillisuus

Alueella on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa, myös rakentamisvaiheen aikana. Erityisesti kookkaiden puiden säästäminen tai istuttaminen on tärkeää tonttien hulevesien hallinnan kannalta. Tontilla mahdollisesti olevaa puustoa täytyy suojata rakennusvaiheessa.

Kaikille tonteille on istutettava monipuolista kasvillisuutta, joka sisältää myös puita ja pensaita. Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla määritetty istutettavaksi. 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.

### 2.1.6 Aidat ja muurit

Asuintontit tulee aidata lähtökohtaisesti pensaidalla. Viheralueisiin rajautuvat korttelinosat tulee rajata yhtenäisellä aidalla.

Puuaidan värityksen 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 pensaidalla. Pensaita istutetaan omalle puolelle tai naapurien sopimuksella rajalle.

Kuusiaitaa tai kivikorimuuria ei sallita.

Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningsen. Det valda ytmateriallet ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gatubeläggning.

### 2.1.5 Vegetation

Man ska sträva efter att bevara trädbeståndet i området, även under byggnadstiden. Med tanke på hanteringen av dagvattnet på tomterna är det särskilt viktigt att bevara eller plantera resliga träd. Trädbeståndet på en tomt bör skonas så att man skyddar det i byggnadsskedet.

På alla tomter ska man plantera mångsidig växtlighet som även omfattar träd och buskar. I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas för plantering. 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.

### 2.1.6 Staket och murar

Bostadstomter ska avgärdas med häck eller trästaket. Kvartersdelar som gränsar till grönområden ska markeras med ett enhetligt staket.

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.



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

## 2.1.7 Roskakatokset ja postilaatikot

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

Yhden tai kahden asunnon rakennuspaikan jäteastiat suojataan aitauksella tai istutuksilla tai se sijoitetaan erilliseen katokseen. Useamman kuin kahden asunnon rakennuspaikkojen jäteastiat sijoitetaan erilliseen tai rakennuksessa sijaitsevaan jätetilaan tai

Häcker planteras på den egna sidan, eller på tomtgränsen om grannarna kommer överens om det.

Granhäcker och staket av stenkorgar 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.

## 2.1.7 Postlådor och skydd för soptunor

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



Havainnekuva. / Illustration.

syvässäliöön.

Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

## 2.2 Rakennukset

Kaavassa on määritetty rakennusten enimmäispeittoala riittävän vapaan piha-alueen takaamiseksi, mikä tarkoittaa, että AKR-korttelien asuinrakennukset ovat lähtökohtaisesti kaksikerroksisia. Yksikerroksiset rakennukset ovat sallittuja, mutta niiden rakennusoikeus on tällöin pienempi kuin kaksikerroksisena toteutettuna.

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

Julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. 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. Tavoitteena on yhteensopiva kokonaisuus, jossa saa olla myös värikyyttä. Värit perustuvat asemakaavan aloitusvaiheessa järjestetyn kyselyn vastauksiin. Eniten ääniä sai vaihtoehto "maanläheiset sävyt", ja toiseksi eniten "lämpimät sävyt". Näistä molempia on osoitettu sallituiksi väreiksi.

Sopkärlen för en byggplats för en eller två bostäder ska skyddas med staket eller planteringar, eller placeras under ett separat skyddstak. Sopkärlen för en byggplats med fler än två bostäder ska placeras i ett fristående avfallsutrymme eller ett avfallsutrymme i en byggnad, eller i en djupbehållare.

Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

## 2.2 Byggnader

För att ett tillräckligt stort, fritt gårdsområde ska bevaras har planen bestämmelser om hur stor yta byggnaderna får täcka. Det innebär att bostadshusen i AKR-kvarteren uppförs i två våningar. Byggnader med en våning är tillåtna, men då är deras byggrätt mindre än vid ett genomförande med två våningar.

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

Fasaderna ska vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. 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 harmonisk helhet där det även får ingå färggrannhet. Färgerna grundar sig på svaren i den enkät som ordnades i det inledande skedet av detaljplanen. Mest röster fick alternativet "jordnära

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Rakennuksen pääväri ei saa olla kuultoväri. Kattopinnat ja kattojen detaljiikka ovat samanväriset. Pääjulkisivuväri ja -materiaali on sama kaikissa rakennusmassan kerroksissa sokkelia lukuun ottamatta. Poikkeuksena tästä on kaksikerroksisia rakennuksia korkeampi rakennus, jossa pohjakerroksen julkisivu voi olla muuta julkisivua tummempi. Myös rinneratkaisuissa tästä voidaan poiketa alakerroksen osalta. Piharakennuksissa sallitut sävyt ovat määritelty rakennustapaohjeen liitteessä.

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.

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

Alueen kaikkien asuinrakennusten tulee olla harja- tai taitekattoisia. Pulpettikattojen rakentamista ei sallita piharakennuksia lukuun ottamatta. Kattomateriaali on tiili, kolmiorimahuopakatto, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto. Sallitut värit ovat tummanharmaa, beige ja punainen. Korttelin 21024 kattomuodoista ohjeistetaan tarkemmin kappaleessa 3.1.1.

Piharakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto, jonka kaltevuus tulee olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Pulpettikatoissa suositeltu kattokaltevuus on 1:4 tai loivempi. Katto voi olla viherkatto. Pihara-

nyanser”, näst mest alternativet ”varma nyanser”. Ur båda dessa har de tillåtna färgerna valts.

Grundfärgen används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. Eff ektfärger kan användas på dörrar, fönster och lister samt på övriga delar av byggnaden. Byggnadens huvudfärg får inte vara en lasyrfärg. Detaljer på takytor och tak ska ha samma färg. Ett undantag till detta utgörs av en byggnad som är högre än tvåvåningsbyggnader och där bottenvåningens fasad kan vara mörkare än den övriga fasaden. I sluttningslösningar kan man avvika från detta i fråga om nedre våningen. Gårdsbyggnader målas på samma sätt och i samma nyanser som huvudbyggnaderna.

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.

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.

Alla bostadshus i området ska ha åstak eller mansardtak. Däremot tillåts inga pulpet- eller valmtak. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt. Mörkgrå, beige och röd är tillåtna färger. Om takformerna i kvarter 21024 ges mer ingående anvisningar i punkt 3.1.1.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak med bara ett takfall vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Gårdsbygg-

kennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 5 metriä.

Hyväksyttävät kattoikkunatyypit ovat kattolyhty ja lapeikkuna. Kattoikkunoiden tulee olla yksinkertaisia eivätkä ne saa muodostaa suuria rakennusmassoja.

Vesikaton varusteet ovat katon väriset.

Räystäät ovat ulkonevat, mutta niiden maksimipituus julkisivulinjasta on korkeintaan 60 cm. Tästä voidaan poiketa terrassien ja parvekkeiden katosten osalta.

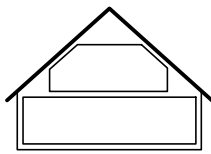
naden får ha ett plant tak om en takterrass placeras ovanpå den. Vid pulpettak rekommenderas taklutningen 1:4 eller flackare. Taken kan vara gröntak Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 5 meter.

Takkupa och takfönster är godtagbara typer av fönster på tak. Fönster på tak ska vara enkla och får inte bilda stora byggnadsmassor.

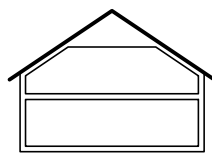
Utrustning på vattentaket ska vara i samma färg som taket.

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

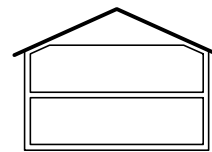
### Kattokulmaesimerkkejä



1:1



1:1,5



1:2

### Exempel på takvinklar

## 2.3 Hulevedet

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. Hulevesiä ei saa johtaa katualueelle. Savipohjaisilla tonteilla on savimaan kosteuden 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 Dagvatten

Det rekommenderas att man på varje tomt anlägger en regnträdgård, grönsänka, ett sankmarksområde eller ett område med vegetation i ø era 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. Lerjord som torkar ut blir mer kompakt och få marken att sjunka. När markens yta sjunker kan det uppkomma fuktsamlade svackor på fel ställen.

## 2.4 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty alustava rakennettavuusselvitys (kaavaselostuksen liitteenä), jonka perusteella alue on jaettu rakennettavuusluokkiin. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohtaisista olosuhteista. Rakennuslupahakemukseen liitetään hakijan teettämä perustamistapalausunto tai pohjatutkimus.

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 jääymistä ja painumista.

## 2.5 Energia

Kiinteistöille voidaan toteuttaa maalämpöratkaisu tai ne voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Ensisijaista lämmitysmuotoa voidaan täydentää muilla vähäpäästöisillä energiaratkaisuilla, kuten aurinkopaneeleilla. Katolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja lappeen suuntaisesti. Kattorakenteeseen integroidut järjestelmät ovat suositeltavia. Teknisten tilojen mitoituksessa kannattaa huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.

## 2.6 Laitteet

Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset sijoitetaan julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioida maalaamalla ne julkisivujen väriin tai vuoramalla rakennusaineisella kotelolla. Lautavuoraus on suojamuoviputkea kauniimpi johtoverhous. Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet sijoitetaan vesikatton alapuolelle.

## 2.4 Jordmån

I samband med detaljplaneringen har en preliminär undersökning av byggbarheten utförts (planbeskrivningens bilaga). Enligt denna har området indelats i byggbarhetsklasser. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspeciöka förhållandena. Ett utlåtande om grundläggnings-sättet eller en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbeta ska bifogas ansökan om bygglov.

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.

## 2.5 Energi

Fastigheterna kan byggas med jordvärme eller så kan de anslutas till fjärrvärm nätet. Den primära uppvärmningsformen kan kompletteras med andra koldioxidsnåla energilösningar, som solpaneler. Solfångare och -paneler får placeras på taket i riktning med takets långsida. System som integreras i takkonstruktionen är att rekommendera. Vid dimensioneringen av tekniska utrymmen ska möjligheten att utnyttja solenergi tas i beaktande.

## 2.6 Anordningar

Ledningar och anordningar som hör till fastighetstekniska system ska monteras så diskret som möjligt på fasaderna. Anordningar och ledningar kan ofta maskeras genom att man målar dem i samma färg som fasaderna eller kapslar in dem med hjälp av byggnadsmaterial. Brädfodring är stiligare än skyddsror i plast. Maskinrum för ventilationsanordningar och

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, sijoitetaan rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle, piharakennuksen katolle, seinustalle tai maahan.

Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa.

## 2.7 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa

fristående apparater placeras under yttertaket.

Anordningar som inte får infällas i konstruktioner eller bekläs helt och hållet med byggnadsmaterial, som parabolantenner och kylanordningar, placeras på byggnadens sekundära fasad, på gårdsbyggnadens tak, vägg eller på marken.

Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov.

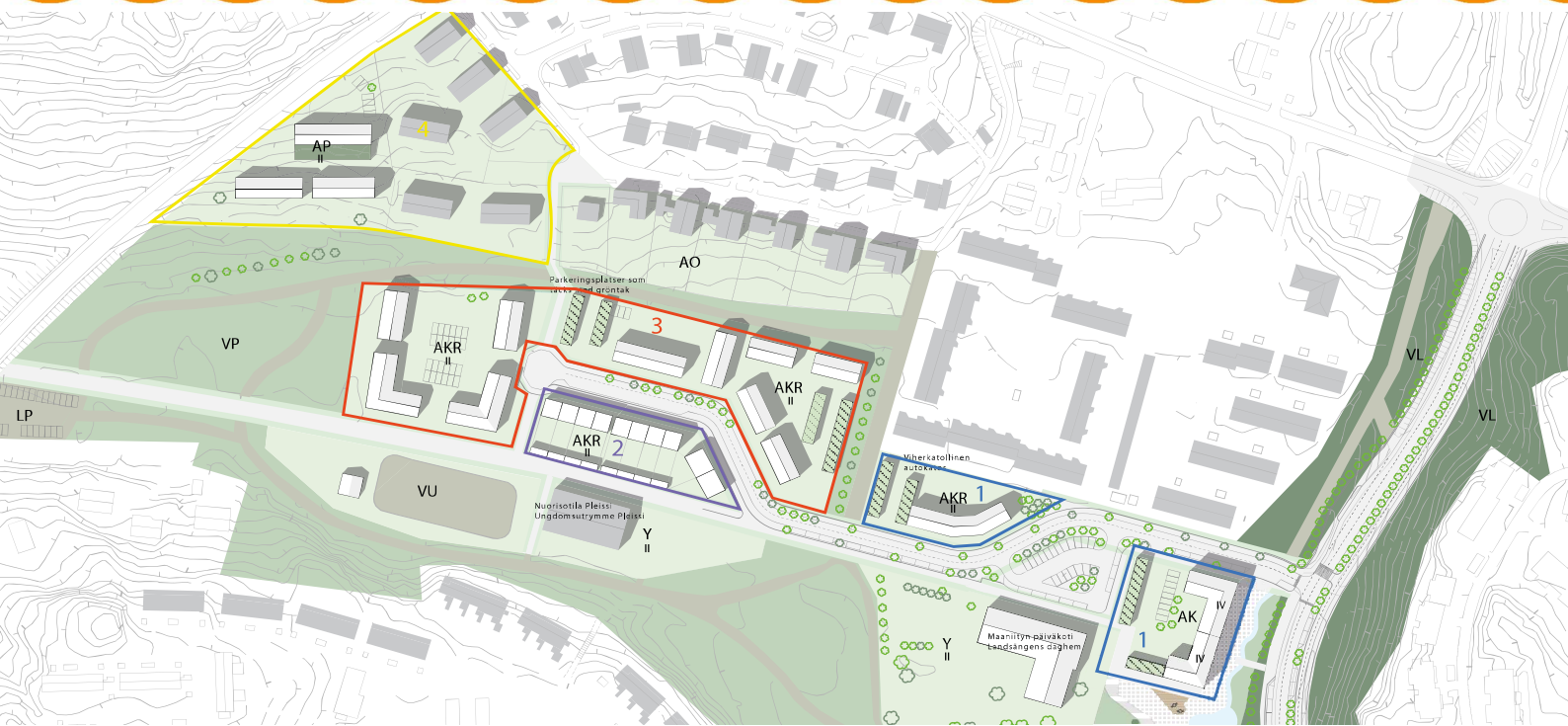
## 2.7 Radon

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



Havainnekuva. / Illustration.

# 3 Korttelikohtaiset ohjeet Kvartersspecifika anvisningar



## Aluejako

Opintien asemakaava-alue on jaettu neljään osa-alueeseen. Osa-alueet koostuvat yhdestä tai useammasta korttelista.

### 3.1. Alue 1 (korttelit 21015 ja 21024)

Alueella 1 sijaitsee kaavamuuosalueen korkeimmat talot sekä julkinen aukio. Rakennuksen ylimmän kerroksen rakennusoikeus on 2/3 tai 3/4 suurimman kerroksen pinta-alasta. Tämä tarkoittaa, että ylin asuinkerros on ullakkokerros ja rakennuksen räystäslinja on suurin piirtein ylimmän kerroksen lattiatason kohdalla. Tällainen kerros voi olla esimerkiksi mansardikerros tai sisäänvedetty kerros rakennusta kiertävällä parvekevyöhykkeellä. Julkisivujen sommittelussa pyritään katunäkymäs-

## Områdesindelning

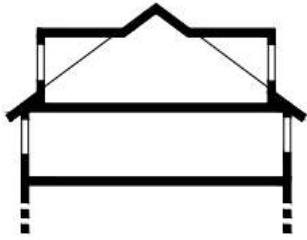
Byggsättsanvisningen för Lärdomsvägens planeringsområde har indelats i fyra delområden. Varje delområde kan bestå av flera kvarter.

### 3.1. Område 1 (kvarter 21015 och 21024)

I område 1 finns planändringsområdets flervåningshus och offentliga öppna plats. Byggrätten i byggnadens högsta våning är 2/3 eller 3/4 av den största våningens yta. Det betyder att den högsta våningen med bostäder är en vindsvåning och att byggnadens takfotslinje går ungefär längs golvnivån i den högsta våningen. En våning av det här slaget kan t.ex. vara en mansardvåning eller en indragen våning med balkongzon som går runt hela byggnaden.

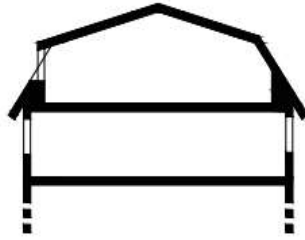
## Ullakkokerroksen toteutusvaihtoehdot

## Alternativa sätt att genomföra vindsvåningen



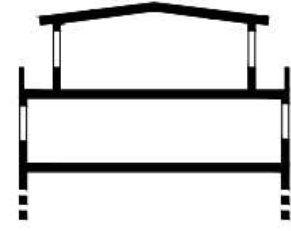
Harjakattoinen ullakkokerros  
kattolyhdyillä

Vindsvåning med åstak och  
takkupor



Mansardkerros

Mansardvåning



Sisäänvedetty kerros parve-  
kevyöhykkeellä

Indragen våning med  
balkongfil

Kuva 1. Korttelin 21024 ullakkokerroksen voi toteuttaa kolmella tapaa. / Figur 1. Vindsvåningen i kvarter 21024 kan genomföras på tre sätt.

## kortteli 21024



Kuva 2. Esimerkkipiirros korttelin 21024 julkisivusta, kun kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 2. Exempelritning av fasad i kvarter 21024 när planbestämmelserna och byggsättsanvisningarna har iakttagits.



sä klassisempaan ilmeeseen, toisin sanoen suoriin ja lähtökohtaisesti samankokoisiin ikkunariveihin. Näkyviä elementtisaumoja rakennuksessa ei sallita.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maahan asti ulottuvia parvekepieliä ei saa toteuttaa, mutta tukena saa käyttää korkeintaan 30 cm paksuja, julkisivussa kiinni olevia tukia. Ripustetut parvekkeet ovat katujulkisivun puolella pienet. Sisäpihan puolella parvekkeet voivat olla leveämmät. Lasitetut parvekkeet ovat sallittuja vain sisäpihan puolella.

Kerrostalon pohjakerrokseen tulee asemakaavan osoittamiin paikkoihin sijoittaa vähintään asema-kaavassa määrätyn kerrosalan verran liiketilaa. Liiketilakokonaisuus voi koostua useammasta erillisestä liiketilasta. Liiketiloihin liittyvä autojen pysäköinti ja vieraspysäköinti hoidetaan julkisella kadunvarsipysäköinnillä. Pohjakerroksen katujulkisivuun sijoitetaan riittävästi kookkaita ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Ikkunatyypiksi suositellaan kaari-ikkunoita (kuva 2).

Torialueelle, joka on yleistä aluetta, on tarkoitus toteuttaa liiketiloihin liittyvä terassi. Tämä toteutetaan tarkemmin erillisen suunnitelman ja sopimuksen mukaan.

Ovet eivät saa avautua Opintien katualueen rajan yli, vaan tällaisissa kohdissa ne on sijoitettava vähintään oven avautumis sektorin syvyiseen, kuitenkin vähintään 1 m syvään, syvennykseen rakennuksessa, vaihtoehtoisesti viistettyyn rakennuksen kulmaan. Portaat, rampit tai muut sisäänkäynnin kulkuun liittyvät maanpäälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueen rajan yli.

Vid utformningen av fasaderna eftersträvas en mer klassisk framtoning i gatubilden, med andra ord planeras raka och i regel lika stora fönsterrader. Synliga elementfogar tillåts inte på en byggnad.

Balkongerna ska vara upphängda eller indragna. Balkongväggar som sträcker sig ända ner till marken tillåts inte, men balkongerna får stärkas med högst 30 cm tjocka stöd i fasaderna. Upphängda balkonger mot gatan ska vara små. Mot innergården får balkongerna vara bredare. Inglasade balkonger tillåts endast mot innergården.

I bottenvåningen av flervåningshuset ska det placeras byggrätt för affärsutrymmen minst i den omfattning som har anvisats i detaljplanen. En helhet av affärslokaler kan bestå av flera fristående lokaler. Bilparkering i anslutning till affärslokalerna och gästparkering anvisas som bilplatser längs gatan. Bottenvåningens fasad mot gatan ska ha tillräckligt med stora fönster för att den inte ska ge ett sluttet intryck. Den rekommenderade fönstertypen är bågfenster (bild 2).

På torget, som är ett allmänt område, är avsikten att tillåta en terrass i anslutning till affärslokalerna. Det genomförs med hjälp av en skild plan och ett avtal med mer detaljerade uppgifter.

Dörrarna får inte öppna sig så att de går över gränsen till Lärdomsvägens gatuområde, utan på sådana ställen ska de dras in i en nisch som är minst lika djup som dörrens öppningssektor, dock minst 1 meter, alternativt placeras i ett avskuret hörn av byggnaden. Trappor, ramper och andra ovan jord belägna konstruktioner längs förbindelsen till ingången får inte sträcka sig över gränsen till gatuområdet.

### 3.2 Alue 2 (kortteli 21023)

Harjakatto, kattokulma 1:1-1:3. Pihojen välisten aitojen maksimikorkeus on 2 metriä. Viereisten asuntojen tulee olla eri värisiä ja noudattaa liitteessä määrättyä sävytaaleja.

Pääperiaatteena on ollut sijoittaa rakennukset lähelle katua, mikä jättää enemmän tilaa sisäpihan puolella rauhallisille piha-alueille, joissa liikenne ja ohikulkijat eivät häiritse. Rakennusmassa ryhmitellään kaavan mukaisesti 2-8 asunnon kokonaisuuksiin. Etupihalle tulee sijoittaa autopaikkojen lisäksi kasvillisuutta. Etupihan saa rajata ainoastaan matalla pensasaidalla, ei puu- tai kiviaidalla.

### 3.3 Alue 3 (korttelit 21020 ja 21021)

Harjakatto tai mansardikatto, kattokulma harjakatossa 1:1-1:3. Kattoikkunat ovat osa-alueen rakennuksissa sallittuja. Sopiva kattoikkunatyyppejä on

### 3.2 Område 2 (kvarter 21023)

Åstak, taklutning 1:1-1:3. Staket mellan gårdsplanerna får vara högst 2 meter höga. Intelligande bostäder ska ha olika färg och följa den i bilagan fastställda nyanspaletten.

Huvudprincipen har varit att placera byggnaderna nära gatan, vilket lämnar mer utrymme för lugna gårdsytor på innergården som inte störs av trafik eller förbipasserande. Byggnadsmassan grupperas enligt planen i helheter bestående av två till åtta bostäder. Förutom bilplatser ska förgården ha vegetation. Förgården får endast avgränsas med en låg häck, inte med ett trästaket eller en stenmur.

### 3.3 Område 3 (kvarter 21020 och 21021)

Åstak eller mansardtak, taklutning i åstaket 1:1-1:3. Takkuporna är tillåtna. Takkupa av godkännas som typ av fönster på tak. Parkeringen ordnas i

kortteli 21023



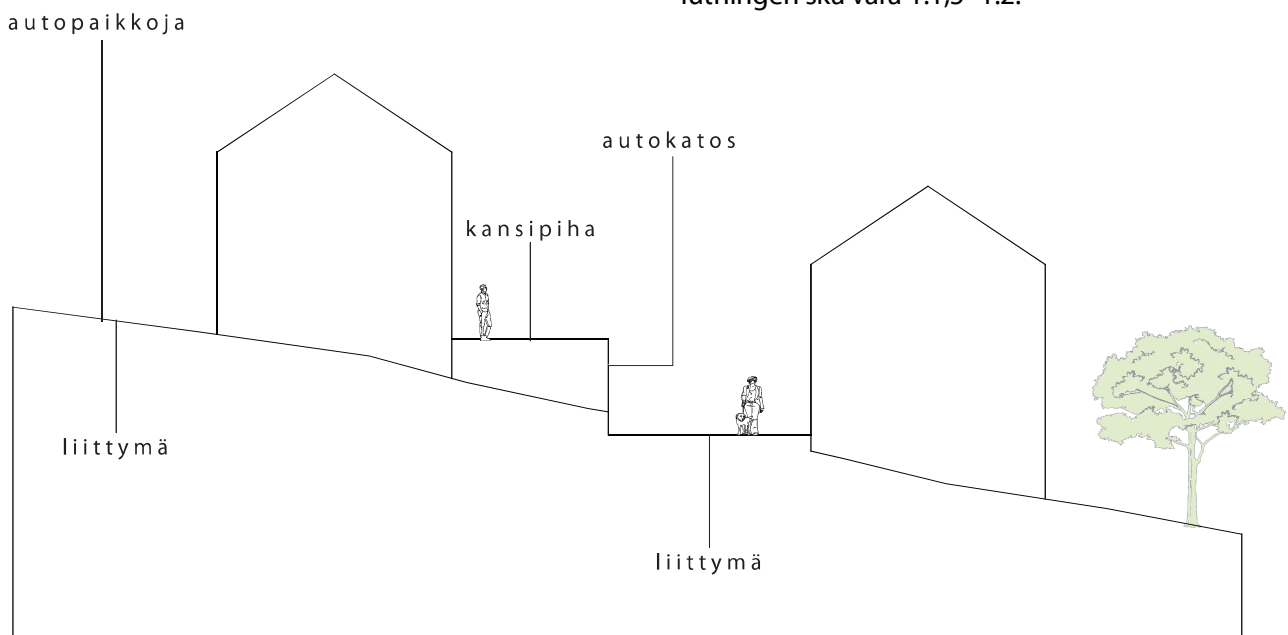
Kuva 3. Esimerkkipiirros korttelin 21023 julkisivusta, kun kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 3. Exempelritning av fasad i kvarter 21023 när planbestämmelserna och byggsättsanvisningarna har iakttagits.

kattolyhty. Väritys liitteen värikartan mukaisesti. Pysäköinti järjestetään korttelien sisäosissa pysäköintikatoksilla tai päällystetyillä pysäköintipaikoilla. Nurmikiven käyttö pysäköintipaikoilla on suotavaa.

### 3.4 Alue 4 (kortteli 21017)

Alueen 4 rakennukset sijaitsevat jyrkässä rinteessä. Rakennusmassojen perusrakenne on määrätty asemakaavassa sitovalla rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla. Rakennuksen perusmuoto tulee porrastaa maaston mukaisesti. Kaavassa on määrätty kerroskorkeudeksi II. Auton säilytyspaikka tulee tontilla 1 toteuttaa sovittaen maastoon siten, että sen katto toimii ylempään asuintalon asuntopihana (kuva 4).

Alue 4 on osaksi jo rakentunutta korttelialuetta, ja uusien rakennusten on sovittava ilmeeltään viereiseen Ankkurikujan ja Ankkurinvarren rakennuskantaan. Viereisten asuntojen tulee olla eri värisiä. Sallittu väritys on esitetty rakennustapaohjeen liitteessä 1. Vain harjakatto on sallittu, kattokulman tulee olla 1:1,5-1:2.



Kuva 4. Pituuskaltevuusmalli korttelin 21017 tontista 1, kun asemakaavaa ja rakennustapaohjetta on noudatettu. / Figur 4. Längd lutningsmodell av tomt 1 i kvarter 21017 när detaljplanen och byggsättsanvisningarna har iakttagits.

de inre delarna av kvarteren som täckta bilplatser med gröntak eller som belagda parkeringsplatser. Det rekommenderas att man använder gräsarmering på parkeringsplatserna.

### 3.4 Område 4 (kvarter 21017)

Byggnaderna i område 4 uppförs i en brant sluttning. Byggnadsmassornas grundläggande struktur har fastställts i detaljplanen genom bindande beteckningar för byggnadsyta och våningstal. Byggnadens basform ska terrasseras efter terrängen. Våningshöjden har i planen fastställts till II. Bilförvaringen på tomt 1 bör anpassas till terrängen så att taket fungerar som bostadsgård för det högre bostadshuset (figur 4).

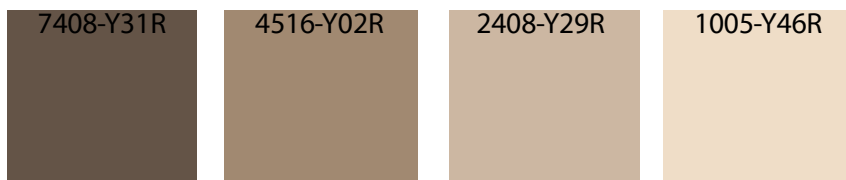
Område 4 är en del av ett redan bebyggt kvarter sområde och de nya byggnaderna ska avseende form, färgsättning och takvinkel anpassas till byggnadsbeståndet på Ankargränden och Ankarläggen. Tillåtna färger presenteras i bilaga 1 till byggsättsanvisningen. Endast åstak tillåts och taklutningen ska vara 1:1,5-1:2.

# Liite 1 Värkartat

## Bilaga 1 Färgkartor

### Värkartta, alue 1

### Färgkarta, område 1



Esimerkkivärit on poimittu Tikkurila Oyj:n Facade 760 -värikokoelmasta. Värimallit ovat suuntaa antavia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

### Värkartta, alue 2 ja 3

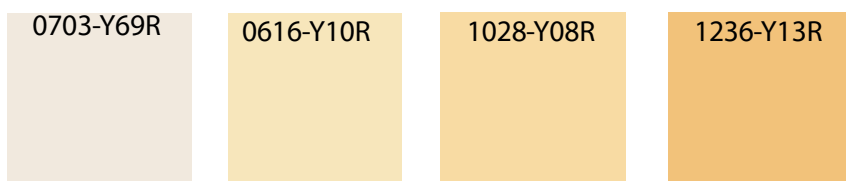
### Färgkarta, område 2 och 3

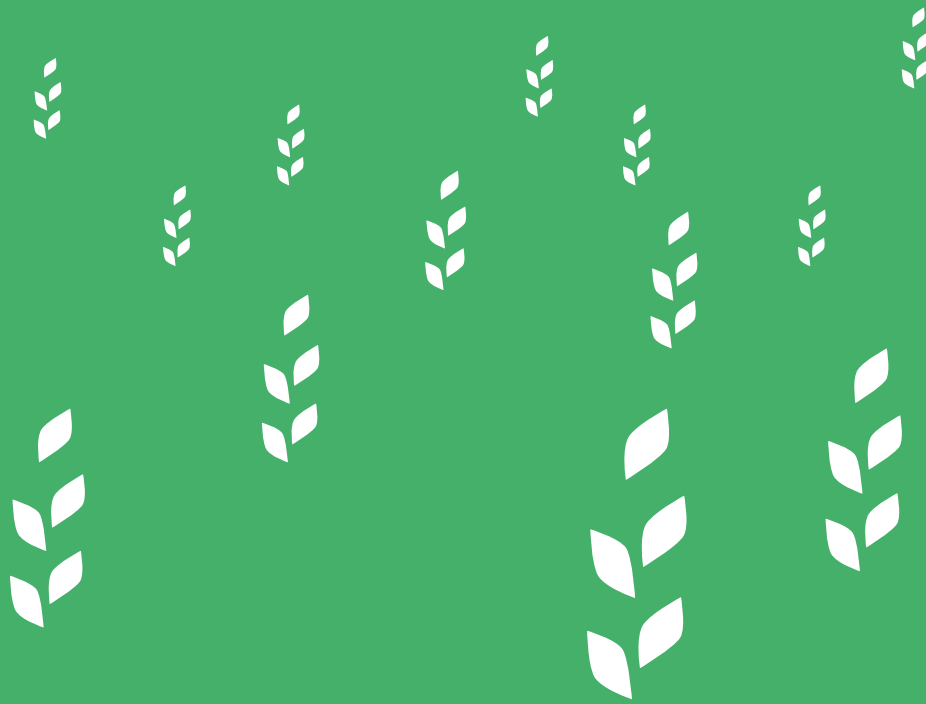


Exempelkulöerna är från Tikkurila Oyj:s kollektion Facade 760. Färgmallarna är riktgivande. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

### Värkartta, alue 4

### Färgkarta, område 4





SIPOO  
SIBBO