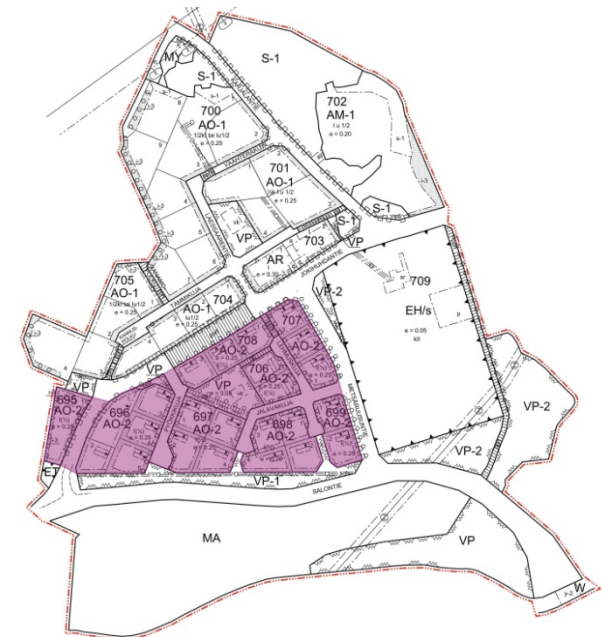


LAITILAN KAUPUNKI

LAESSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KORTTELIT 695 - 699 ja 706 - 708

RAKENTAMISTAPAOHJE

28.2.2022



KV __. __. 2022 § __

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

SISÄLLYSLUETTELO

1.	OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITE	2
2.	RAKENNUSOSAT	3
2.1	RAKENNUKSEN KOKO, MITTASUHTEET, LUKUMÄÄRÄ.....	3
2.2	JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI	3
2.3	KATTOMUOTO	3
2.4	KATTOKALTEVUUS	3
3.	VIHERYMPÄRISTÖ, ISTUTUKSET, PÄÄLLYSTEET	3
3.1	OLEMASSA OLEVA KASVILLISUUS.....	3
3.2	TONTTIEN RAJAUS ISTUTUKSIN.....	3
3.3	PÄÄLLYSTEET.....	3
3.4	KATUALUEIDEN PUUSTO	3
4.	TALOUSRAKENNUSTEN SIJOITUS	4



1. OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITE

Mitä ohje koskee

Rakentamistapaohje koskee uudisrakentamista kortteleissa 695 - 699 ja 706 -708. Rakentamistapaohje on Laessaaren asemakaavan (KV __.__.2022 § __) määräyksiä ja tavoitteita tarkentava. Tavoitteena on että uudesta asuinalueesta muodostuu viihtyisiä, vihreää ja omaleimainen, kaupunkikuva muodostuu ehjäksi ja alueella on tilaa yksilöllisille ratkaisuille.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Laessaaren asemakaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maisema-alueen nimi on Laitilan viljelymaisema (aikaisemmin Untama-Kodjala), alueelle on luonteenomaista moreenisaareskeille sijoittuva kyläasutus tai muu rakentaminen sekä moreenisaareskeita hieman alempana olevat savipohjaiset laajat viljelyaukeat. Laessaaren alue on myös tällainen avoimesta viljelymaisemasta rajautuva saareke. Laessaaren asuinalueen laajennus rajataan avoimesta viljelymaisemasta puistoalueen istutuksilla (VP-1 -alue). Maisemakuvan kannalta myös tonttien ja katuvarsien puuistutukset sekä rakennusten kattomuodot, -materiaalit sekä -värit ovat tärkeitä.

Ilmastonmuutoksen huomiointi

Rakentamisessa ja ulkotilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmastonmuutoksesta mahdollisesti aiheutuvia sään ääriolosuhteita, mm. kuumuus, tuulisuus, rankkasateet, tulviminen sekä sulamisen ja jäätyminen vaihtelu. Sirppujoen mahdollisen tulvimisen huomioonottamiseksi alueelle on määritelty asemakaavassa alin suositeltava rakentamiskorkeus tasoon +12,50 N2000(m). Tämän korkotason alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Kuumuus ja helleaallot voidaan huomioida asuinrakennuksen tilajärjestelyissä ja räystäs- ja katosrakenteissa sekä tonttialueiden viherympäristön hoidossa. Puustolla on viilentävä vaikutus lämpimään vuodenaikaan, asuinrakennuksia on suositeltavaa suojata auringon paahteelta lehtipuustutuksin. Lehtipuita istutetaan rakennuksen etelä-länsipuolelle. Tuulisuus voidaan ottaa huomioon välttämällä liiallisten laajojen avoimien aukoiden tai tuulikäytävien muodostamista (mm. rakennusten sijoittelutapa, suojaavat istutukset ja aidat). Saderasitus huomioidaan räystäsrakenteilla ja suojakatoksilla ja huolehtimalla sadevesien johtamisesta, maahan imeyttämisestä, haihduttamisesta ja viivästyttämisestä. Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomioita kiinteistökohtaisesti.

Rakentamistapaohjeen alue



Luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuus on selostettu kaupungin rakennusjärjestyksessä. Poikkeamisen rakennustapaohjeista ratkaisee ja päättää rakennuslupaviranomainen.

2. RAKENNUSOSAT

2.1 RAKENNUKSEN KOKO, MITTASUHTEET, LUKUMÄÄRÄ

Päärakennuksen ja talousrakennuksen keskinäinen suhde: Asuinrakennus on tontin päärakennus, talousrakennuksen/sten tulee olla kooltaan, korkeudeltaan ja rungon syvyydeltään selkeästi asuinrakennusta pienempiä. Talousrakennuksen harjakorkeus tulisi olla enintään 4,5 m laskettuna sokkelin yläpinnasta ja rungon syvyys enintään noin 6,5 m ja pohjan ala enintään 90 m².

Mittasuhteet: Mittasuhteissa tulee pyrkiä sopusuhtaisuuteen ja ryhdikkyys-teen.

Rakennusten lukumäärä tonttia kohden 3kpl.

2.2 JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

Julkisivumateriaalit: puinen julkisivulaudoitus, sileä rappaus.

Katto: Pystysaumattu pelti/teräskate, huopakate (ei palahuopaa), tiilikate.

(Toista materiaalia jäljittelevää materiaalia ei ensisijaisesti suositella käytettäväksi).

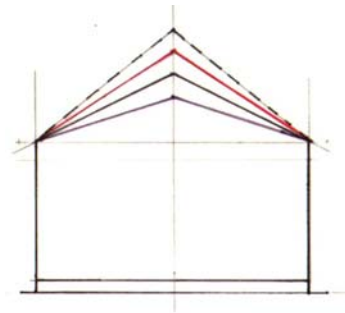
2.3 KATTOMUOTO

Sallitut kattomuodot: harjakatto.

Rakennelmien kattomuotoa ei ole rajoitettu.

2.4 KATTOKALTEVUUS

Asuinrakennuksen kattokaltevuutena käytetään ensisijaisesti 1:2 ja 1:1,5 kaltevuuksia. Talousrakennuksen kattokaltevuus 1:2,5 ja 1:3. Vierekkäisten tonttien asuinrakennuksissa pyritään käyttämään samaa kattokaltevuutta.



Kattokulmia:

Ylin viiva: **1:1,2** (n. 40°)

Punainen viiva: **1: 1,5** (n.34°)

Musta viiva: **1: 2** (26,5°)

Alin viiva: **1: 3** (n. 18,5°)

3. VIHERYMPÄRISTÖ, ISTUTUKSET, PÄÄLLYSTEET

3.1 OLEMASSA OLEVA KASVILLISUUS

Korttelit 7070-708 sijaitsevat osin tai kokonaan metsäalueella, näiden korttelien tonteilla kiinnitetään huomiota tontilla luontaisesti kasvavaan kasvillisuuteen ja puustoon ja niiden säilyttämiseen. Olemassa oleva puusto antaa asuinympäristölle valmiin asuinympäristön luonteen ja miljöön pysyy vehreänä.

3.2 TONTTIEN RAJAUS ISTUTUKSIN

Julkisia alueita (katu, puisto) vasten oleva tontin raja rajataan¹, rajaus voidaan tehdä:

a) pensasistutuksilla tai pensasaidalla. Pensasaita voi olla vapaasti kasvava tai leikattava.

b) pensasaidan ja rakennetun aidan yhdistelmällä siten, että rakennettu aita sijoitetaan kadun/puiston puoleiselle laidalle ja pensasaita tontin puolelle.

Aidan tulee olla pystyjaokkeinen.

c) Pelkästään rakennetulla aidalla. Aidan tulee olla pystyjaokkeinen ja mieluiten puuta. Aidan korkeus maanpinnasta enintään 1,2 m.

Lisäksi kadun puoleiseen tontin rajaan tai lähelle sitä istutetaan vähintään 2 puuta/tontin raja. Puulajikkeena suositellaan käytettäväksi kasvuvyöhykkeelle ja maisema-alueelle luontaisia puuta. Mm. pylväshaapoja ja –leppiä sekä mm. hopeakuusia tai vastaavia tulisi välttää.

3.3 PÄÄLLYSTEET

Vettä läpäisemättömällä pinnoitteella (esim. asfaltti) päällystettyä aluetta muodostetaan tontille mahdollisimman pienialaisesti.

3.4 KATUALUEIDEN PUUSTO

Salontie muuttuu Jokihuhdantiekse sen jälkeen, kun uusi Salontien linjaus valmistuu. Jokihuhdantien eteläreunaan istutetaan puurivistö, myös Metsäruusuntien reunaan (länsilaita)istutetaan puurivistö. Puulajikkeena suositellaan käytettäväksi katupuuksi sopivaa lehmusta. Metsäruusuntien puurivistö voidaan istuttaa myös ajoväylän ja kevyen liikenteen väylän väliselle viherkaistalle.

¹ VP-1 –alueen puoleinen raja voidaan rajata viitteellisemmin.

4. TALOUSRAKENNUSTEN SIJOITUS

Talusrakennukset sijoitetaan rakennusalueelle, lähelle katuja siten, että tontille muodostuu rakentamisesta vapaata puutarha-aluetta lämpimään ilmansuuntaan päin ja ajotie autotalliin/katokseen muodostuu mahdollisimman lyhyeksi, autotallin ovien eteen tontin puolelle tulee kuitenkin jättää tila auton pysäköinnille. Pienikokoisilla tonteilla, kuten korttelissa 706, tonttimaan säästämiseksi voi asuinrakennuksesta ja talusrakennuksesta tehdä kytketyn kokonaisuuden. Havainnepiirroksessa on esitetty punaisella asuinrakennukset ja tumman sinisellä talusrakennukset, autotallin sijoittamiselle on hahmoteltu erilaisia vaihtoehtoja:

1. Pitkittäin kadun puoleisen rajan suuntaisesti, suorassa kulmassa asuinrakennukseen nähden. (Tässä ratkaisussa rakennukseen voi sijoittaa 2 auton säilytyspaikkaa rakennuksen rungon poikkisuuntaan).
2. Harjan suunta kuten asuinrakennuksessa, tällöin kadun rajausta vahvistettu lisäksi toisella talusrakennuksella kadun rajan suuntaisesti.
3. Harjan suunta kuten asuinrakennuksella, kadun rajausta vahvistettu pensas- ja puuistutuksilla.
4. Suorakulmaisesti asuinrakennukseen nähden, hieman sisemmäksi tontilla siten, että asuinrakennus reunustaa katuja.

Kortteli 708 huomioitavaa: Liittyminen tontille järjestetään Jokihuhdantieltä, liittyminen on mahdollista vasta uuden Salontien linjauksen valmistumisen jälkeen. Jos rakentaminen ajoittuu katujärjestelyjä aikaisemmaksi, tulee tonttien talusrakennukset kuitenkin sijoittaa alla olevan asemapiirroksen mukaisesti, suoraan kulmaan asuinrakennukseen nähden, mutta ajo talusrakennukseen (autotalli) järjestetään Lehmuskujan (tontit 1 ja 2) ja Pyökkikujan kautta (tontti 3).

