

LAITILAN KAUPUNKI

SANTILAN ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJE

Koskee kortteleiden 402, 403, 405, 410 AO-2 –alueita ja korttelia 406

Sisältö

1. OHJEEN TARKOITUS.....	3
2. SANTILAN ALUEEN YLEISLUONNE	3
3. ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ.....	4
3.1. Asemakaavamääräykset	4
3.2. Määräykset asuinrakennusten energiatehokkuudesta	5
4. RAKENTAMISTAPAOHJEET	6
4.1. Energianlähde	6
4.2. Rakennuksen sijoitus tontilla.....	6
4.3. Rakennusten muoto	7
4.4. Rakennusten julkisivumateriaalit ja värit	8
4.5. Kasvillisuus ja piha-alue	9
4.6. Lisätietoa	10
4.7. Lähdeaineisto	10

Liite: Havainnepiirros mittakaavassa 1:2000

1. OHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohje on asemakaavan määräyksiä täydentävä ja tarkentava suositus alueen rakentamiseksi. Tavoitteena on, että asuinalueesta muodostuu viihtyisä, omaleimainen, mutta kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, paikallista identiteettiä tukeva asuinalue, jossa on tilaa myös yksilöllisille ratkaisuille.

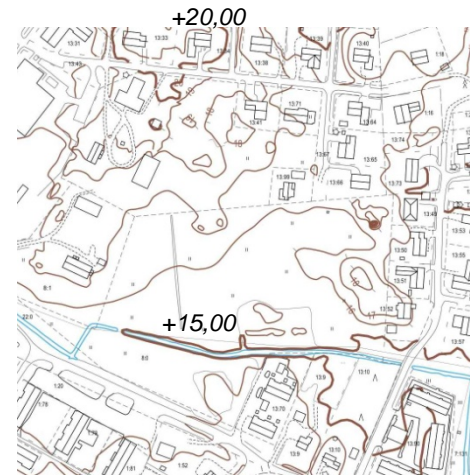
2. SANTILAN ALUEEN YLEISLUONNE

Alue on pääosaltaan entistä Santilan kappalaisen kiinteistön peltoaluetta. Alue rajautuu ympäröiviin asuinalueisiin; pohjoisessa ja idässä matalahkosti rakennettuihin omakotitaloalueisiin, lännessä kappalaisen pihapiiriin ja sen pohjoispuoleiseen maatilan talouskeskukseen ja etelässä kerrostaloalueeseen. Santilan vanhan kappalaispappilan rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja.

Alueella on paikoitellen runsasta puustoa, jota kaavan tavoitteena on säilyttää. Suurehko laskuoja virtaa alueen eteläosassa itä – länsisuuntaisesti, ojan varrella kulkee 20kV sähkölinja ilmajohtona.

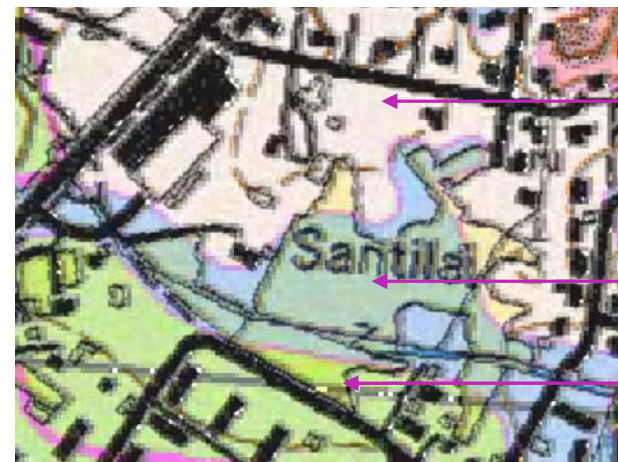


Ilmakuva lounaasta (Kuva: Laitilan kaupunki)



Maaston korkeuskäyrät.

Maasto on muodoltaan suhteellisen tasaista; maanpinnan korkeus vaihtelee välillä + 16,00 - +19,00 mpy. Eteläosan laskuojan varrella maasto on n. +15,00 tasossa. Maaperä Geologisen tutkimuskeskuksen karttatietojen perusteella on alueen pohjoisosissa moreenia ja eteläosissa savikkoa. Kortteli 406 sijoittuu harjumaastoon. Alueelle, etenkin savikkoalueelle, suositellaan tarkemman pohjatutkimuksen tekoa.



Ote maaperäkartasta (Kartta: Geologinen tutkimuskeskus).

3. ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

3.1. Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa Keskusta 2. alueen asemakaavan muutos ja laajennus (KV 20.12.2004 §68). Tämä ohje koskee kuvan aluerajauksen mukaisesti korttelien 402, 403, 405 ja 410 AO-2 –alueita. Sekä korttelia 406, joka on AP-alueita.

Asemakaavamääräykset:

AO-2 : Erillispientalojen korttelialue. Olemassa olevaa puustoa tulee tonteilla mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

AP: Asuinpientalojen korttelialue.

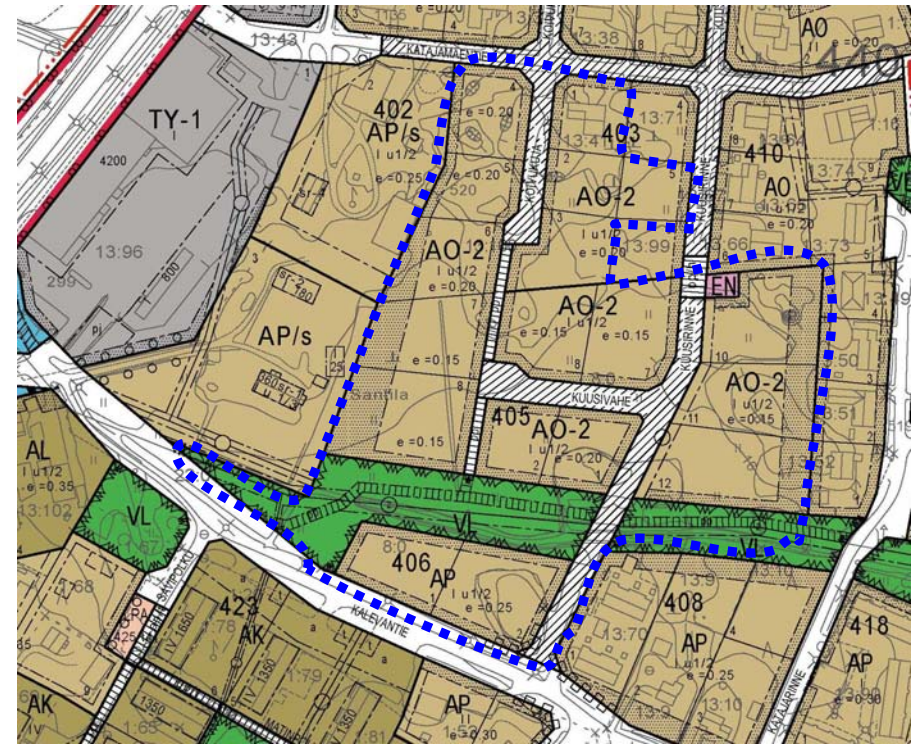
VL: Lähivirkistysalue.

Suurin sallittu kerrosluvu: $1u\frac{1}{2}$ (Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi).

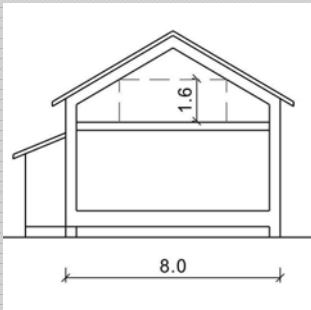
Rakennusoikeus: Tehokkuusluvulla $e=0,15$ ja $e=0,20$. AP-alueella $e=0,25$.

pp: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie.

Alueen sisäiset asutokadut ovat pihakatuja. Autopaikkoja järjestetään AO- ja AP-alueilla 2AP/ asunto.



SELVENNYKSIÄ KÄSITTEISIIN



Ullakkokerros:

Pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella oleva tila.

Kerrosala:

Kerrosalaan lasketaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat, kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan.

Kerrosalaan ei lasketa alle 1,6 m matalampia tiloja, eikä avoterasseja.

Asuinhuone:

- vähimmäiskoko (huoneala) on 7m².
- Ikkunan valoaukon tulee olla vähintään 1/10 huonealasta.
- huonekorkeus vähintään 2,5m (pientalossa vähintään 2,4m), vähäisessä osassa voi olla vähintään 2,2m.

3.2. Määräykset asuinrakennusten energiatehokkuudesta

Ympäristöministeriö on asettanut tavoitteet rakennusten energiankulutuksen vähentämiseksi. Tavoitteita tullaan kiristämään v. 2012, samalla kun siirrytään rakennuksen kokonaisenergiankulutukseen perustuvaan säätelyyn. Suomessa rakennusten energiatehokkuutta ohjaavat monet maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat rakentamismääräyskokoelman osat:

- **A1** Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus
- **A2** Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat
- **A4** Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- **C3** Rakennuksen lämmöneristys (Annettu 19.6.2007)
- **C4** Lämmöneristys (Lämmönläpäisykerroin, eli U-arvo kertoo, kuinka paljon lämpöä siirtyy rakenteen läpi sisältä ulos yhden asteen lämpötilaeron vallitessa. Yksikkönä W/m²K.)
- **D2** Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto, määräykset ja ohjeet 2010 (Annettu 22.12.2008)
- **D3** Rakennusten energiatehokkuus, määräykset ja ohjeet 2010 (Annettu 22.12.2008)
- **D5** Rakennuksen energiankulutuksen ja lämmitystehontarpeen laskenta (Annettu 19.6.2007)

(Suomen Rakentamismääräyskokoelma: www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen).

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava erillisellä energiaselvityksellä, että rakennushankkeessa noudatetaan annettuja minimivaatimuksia rakennuksen energiatehokkuudesta. Energiaselvitys sisältää yleensä seuraavat tarkastelut (ks. RakMK osa D3)

- rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus
- ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho
- rakennuksen lämmitysteho
- arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytysteho
- energiankulutus
- rakennuksen energiatodistus.

Laki ja asetus rakennuksen **energiatodistuksesta** tulivat voimaan vuoden 2008 alussa. Niiden taustalla on EU:n direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta. Energiatodistus vaaditaan kaikilta uudisrakennuksilta. Todistuksen antaa pääsuunnittelija. (Lähemmin tietoa saa osoitteesta <http://energiatodistus.motiva.fi/>)

Talotyyppien nykyiset määritelmät energiatehokkuuden mukaan (Lähde ja suora lainaus: www.motiva.fi):

Määritelmissä käytetyt kWh- lukemat ovat laskennallisia ja kuvaavat normaaliuuden lämmitysenergiantarvetta.

- *Matalaenergiatalo*

Matalaenergiatalo kuluttaa lämmitysenergiaa Etelä-Suomessa alle 60 kWh/brm² vuodessa ja Pohjois-Suomessa alle 90 kWh/brm² vuodessa. Uusi-en rakentamismääräysten ohjeiden mukaan matalaenergiarakennusta suunniteltaessa tulisi laskennallisten lämpöhäviöiden olla enintään 85 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

- *Passiivitalo*

Passiivenergiatalo ei yleisen määritelmän mukaan tarvitse lainkaan lämmitys- eikä jäähdytysenergiaa. Suomen ilmastossa ei vielä päästä kustannustehokkaasti sellaiseen tasoon, jossa lämmitystä ei lainkaan tarvita. VTT:n määritelmän mukaan passiivitalo tarvitsee lämmitysenergiaa Etelä-Suomessa noin 20 kWh/brm² vuodessa ja Pohjois-Suomessa noin 30 kWh/brm² vuodessa.

- *Nolla- ja plusenergiatalo*

Nollaenergiatalo tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään saman verran kuin se kuluttaa uusiutumaton energiaa. Plusenergiatalo tuottaa energiaa vuositasolla enemmän kuin se kuluttaa.

4. RAKENTAMISTAPOHJEET

4.1. Energianlähde

Santilan alueella on mahdollisuus (sekä kaupungin ensisijainen toivomus) liittyä Laitilan Lämpö Oy:n tuottamaan kaukolämpöverkoston. Lisä- ja vara-energianlähteinä suositellaan käytettäväksi mm. varaavaa tulisijaa ja/tai uusiutuvia energianlähteitä.

4.2. Rakennuksen sijoitus tontilla

Rakennukset sijoitetaan rakennusalojen sisäpuolelle siten, että asuinrakennukset sijaitsevat vähintään 4m päässä tontin rajoista. Rakennusalan puitteissa, naapurin suostumuksella sekä palomääräyksiä noudattaen, voi talusrakennuksen sijoittaa lähemmäksi kuin 4m tontin rajasta. Kellarin voi rakentaa silloin kun perustusolosuhteet sen sallivat, mutta kellariin ei voi sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Edullisimmat ilmansuunnat, joihin asuinrakennuksen tulisi avautua ovat kaakko, etelä ja lounas. Aurinkoenergian hyödyntämiseksi paras ilmansuunta on etelä ja siitä 15° poikkeamat. Rakennus sijoitetaan tontilla siten, että pääosa ikkunoista avautuu lämpimään ilmansuuntaan. Ikkunoiden sijoituksella pyritään maksimoimaan päivänvalon saanti sisätiloihin, jolloin vähennetään lisävalaistuksen tarvetta.

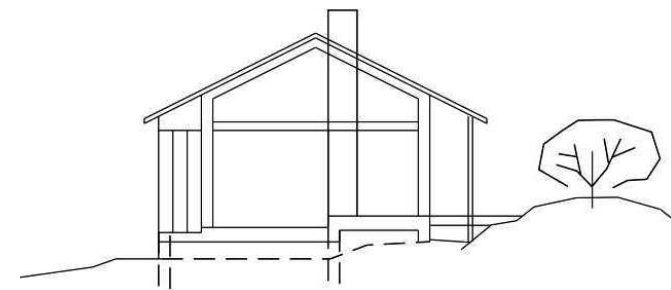
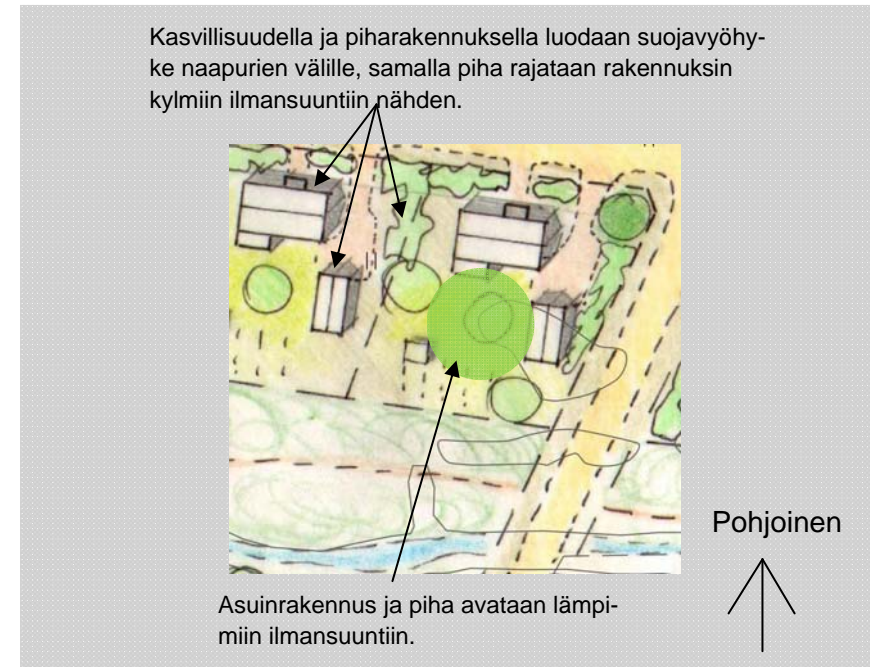
Ilmansuunnat huomioidaan sisätilojen sijoittamisessa; lepo ja varastot - viileä, oleskelu - lämmin, työ – valoisa, jne. Lämpimän sisätilan ja kylmän ulkotilan väliin suunnitellaan tiloja, jotka toimivat lämpövyöhykkeinä, näitä ovat mm. tuulikaapit, terassit, katokset, lasikuistit ja talvipuutarhat. Rakennusten ja oleskelupihan sijoittamisessa tulee kiinnittää huomiota paitsi ilmansuuntien edullisuuteen ja näkymien muodostumiseen myös yksityisyyden turvaamiseen omalla tontilla sekä naapurin kiinteistössä.

Rakennusten perustus, sokkelikorkeudet sekä sisälattiatasot sovitetaan tontin olemassa oleviin maaston muotoihin ja korkoihin, tonttimaan pengertämistä ja täyttöä tulee välttää, myös tonttien rajoilla maan pinnan luonnolliset korot tulisi säilyttää. Auton säilytyspaikka sijoitetaan varjoisaan/ viileään kohtaan.

Jätesäiliö/t sijoitetaan lähelle katua mieluiten autotallin yhteyteen tai erilliseen aitaukseen siten, että sekajätesäiliö on sujuvasti huollettavissa kadulta käsin. Lajitellun jätteen keräyspiste on Laitilan keskustassa mm. K-Marketin luona.

Liitteen 1. havainnepiirros näyttää rakennusten suositeltavat sijoituskohdat. Asuinrakennus ja talusrakennus on mahdollista rakentaa myös yhdeksi

kokonaisuudeksi ja havainnepiirroksen ehdottamaan sijoitukseen voi tehdä muutoksia tontilla säilytettävän puuston tai muun säilytettävän ominaisuuden perusteella, tällöinkin on huomioitava sijoituksen sopivuus naapurikiinteistön rakennuksiin ja että yksityisen piha-alueen muodostuminen turvataan.



Rakennuksen sovittaminen sisälattiatasojen avulla tontin maaston muotoihin ja ominaispiirteisiin.

4.3. Rakennusten muoto

Rakennusoikeuden käyttäminen: Kaikkea tontin rakennusoikeudesta ei saa käyttää pelkästään asuinrakennukseen vaan osa rakennusoikeudesta varataan talousrakennuksia varten. Asuinrakennuksen ollessa 1u $\frac{1}{2}$ -kerroksinen, siihen suositellaan käytettäväksi enintään 70% rakennusoikeudesta. Jos asuinrakennus rakennetaan 1-kerroksisena, rakennusoikeudesta käytetään asuinrakennukseen enintään 60%.

Rakennusten lukumäärä: Tontille rakennetaan enintään kolme rakennusta. (Rakennelmat eivät sisälly lukumäärään).

Rakennusten kerrosluku: Asuinrakennus 1u $\frac{1}{2}$, talousrakennus 1. Korttelin 402 tontilla 8 ja korttelissa 405 (Alue 2. sivun 8 kuvassa) asuinrakennuksen kerrosluvun tulee olla 1u $\frac{1}{2}$.

Rakennuksen muoto: Rakennuksen energiataloudellisuuden kannalta on hyvä, jos tilat ryhmitellään keskusmuurin ympärille ja rakennuksen ulkovaipan pinta-ala suunnitellaan mahdollisimman pieneksi.

Rakennuksien arkkitehtuurissa pyritään moderniin ilmeeseen. Talousrakennus ja autotalli tai -katos rakennetaan mittasuhteiltaan siroksi, vältetään ylikorkeita ja suuria rakennuksia. Autotallien pariovet jaotellaan mieluummin pystysuuntaan kuin vaakasuuntaan (vaakasuunta korostaa leveyttä).

Katto: Asuinrakennuksen kattomuoto on harjakatto.

Kattokulma (ks. sivu 8. kuva):

Alueella 1. Kattokulma 1:2 tai 1:3

Alueella 4. Kattokulma 1:1,5, 1:2 tai 1:1

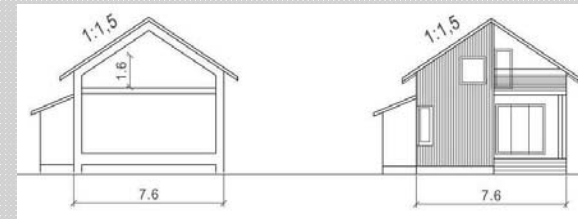
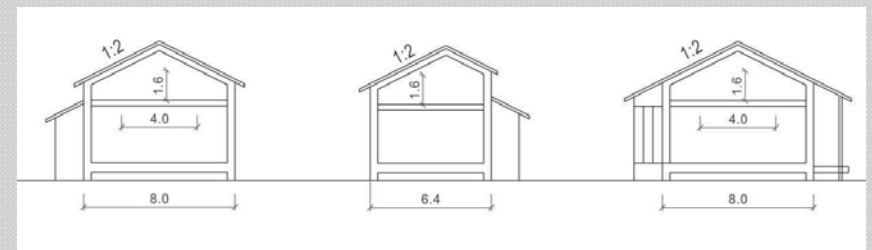
Muilla tonteilla: 1:1,5 tai 1:2.

Vähäisissä rakennuksen osissa voi käyttää myös muuta kattokulmaa.

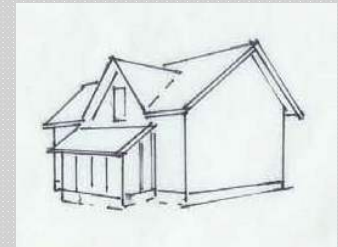
Talousrakennuksen kattomuoto on harja- tai lapekatto, kattokulma on sama kuin päärakennuksessa, paitsi lapekatossa käytetään loivempaa kattokulmaa: 1:2 - 1:3. Lappeen tulee laskea kadun lähellä kadulle päin.

Räystäät: Avoräystäät, rakennetaan keveinä.

Kahden eri kattokaltevuuden mukaisia ratkaisuja:



Kerrosluvulla 1u $\frac{1}{2}$ rakennetussa rakennuksessa valon voi tuoda ullakkokerrokseen rakennuksen pitkältä sivulta esim. kuvan esittämän ratkaisun avulla (ns. frontoni).



Esimerkki räystäärakenteesta, jossa ei ole käytetty leveitä räystäslautoja. /Arkkitehti Bruno Erat.

4.4. Rakennusten julkisivumateriaalit ja värit

Materiaalit:

Viereisen kuvan mukaisin rajoituksin sallitut julkisivumateriaalit ovat sileä rappaus ja pysty- tai vaakasuuntainen julkisivulaudoitus sekä korttelissa 406 punatiili ja alueella 1. tiili.

- **Alue 1.:** Katajamäentien lähellä, jossa on tiilirakenteisia 1-kerroksisia asuinrakennuksia, julkisivulaudoitus suositellaan tehtäväksi vaakasuuntaisena, vaihtoehtoisina julkisivumateriaaleina ovat tiili ja sileä rappaus. Kattokulma tällä alueella voi olla 1:2 tai 1:3. Kerrosluku tällä alueella mielellään vain 1.
- **Alue 2.:** Korttelin 402 tontilla 8 ja korttelissa 405 käytetään pystysuuntaista julkisivulaudoitusta (Santilan vieressä). Kerrosluvun tällä alueella tulee olla 1u½.
- **Alue 3.:** Korttelissa 406 julkisivumateriaalina on sallittu punatiili, jota kevennetään valkoisilla puupanelointialueilla. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on vaakasuuntainen julkisivulaudoitus.
- **Alue 4.:** Julkisivumateriaaleina sallittu julkisivulaudoitus ja sileä rappaus. Kattokulma tällä alueella voi olla 1:2, 1:1,5 ja 1:1.

Huom. lomalaudoitusta käytettäessä, se suositellaan tehtäväksi "negatiivisena" rimalaudoituksena, ei kahden laudan lomalaudoituksena. Julkisivulaudoituksessa tavoitellaan modernia ilmettä.

Sallitut katemateriaalit: saumattu, maalattu pelti, tiili, betonitiili ja kattohuopa.

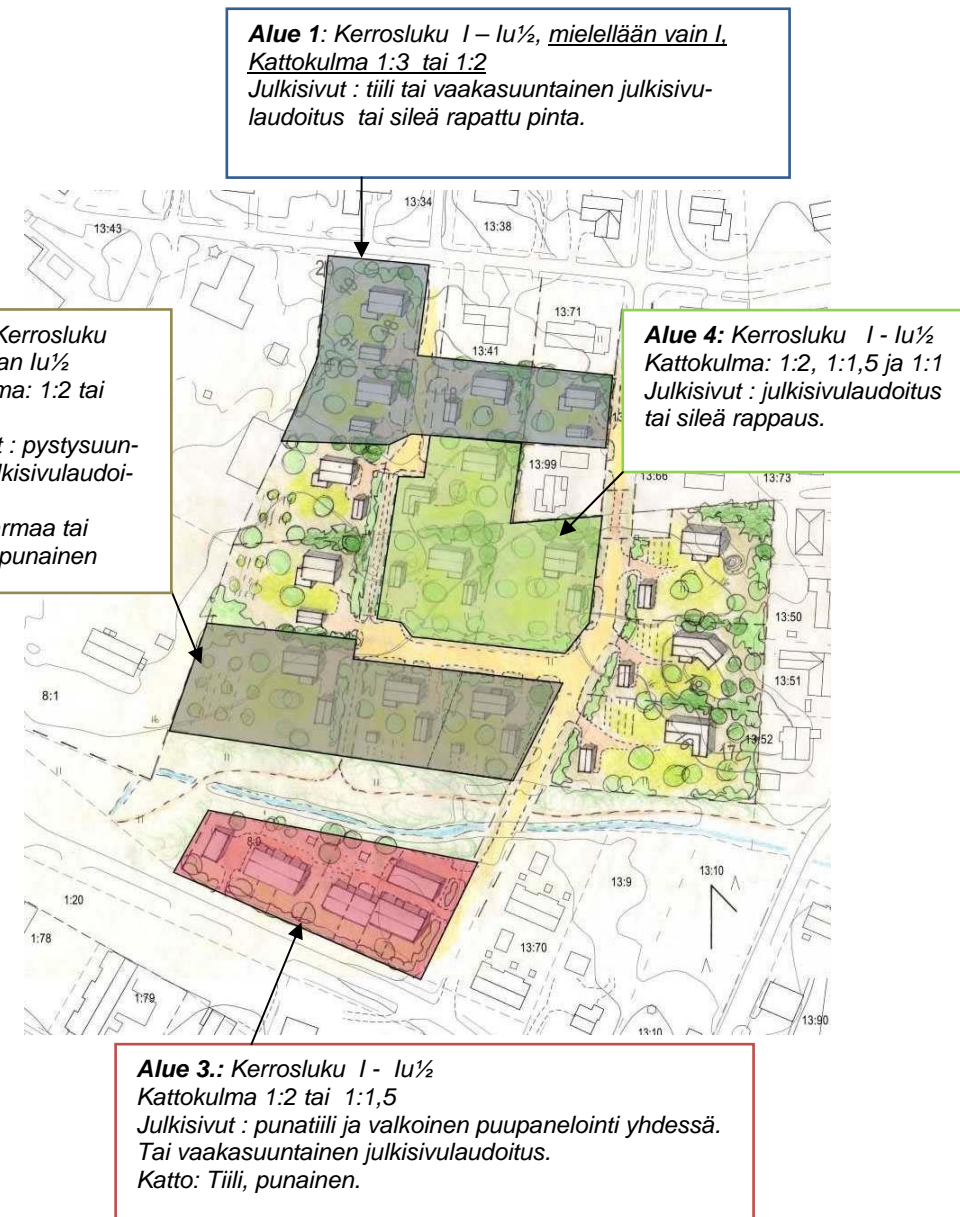
Värit:

Ulkomaaleina on suositeltavaa käyttää perinteisin tekniikoin valmistettua öljy- tai keittomaalia.

Julkisivussa käytetään yhtä peittävää pääväriä. Väri valitaan luonnonympäristöön ja vallitsevaan puustoon sekä naapurirakennuksiin sopivaksi. Räikeitä värejä vältetään, valkoisen värin tulee olla taitettu. Jos listoja ja nurkkalautoja käytetään, ne maalataan julkisivun väriin tai lähelle sitä. Talousrakennuksen ja asuinrakennuksen värien tulee olla yhteensopivat, ei välttämättä samat.

Sokkeli maalataan; harmaa

Katto: harmaan eri sävyt, musta ja punainen (ei räikeä).



4.5. Kasvillisuus ja piha-alue

Alueella on puustosaarekkeita, joissa kasvaa mäntyjä ja katajia sekä myös lehtipuulajikkeita. Osa alueesta on peltoa. Asemakaavassa on määrätty säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Puiden säilyttäminen tontilla luo ”valmiin” asuinalueen leimaa. Säilytettävän puuston rungot suojataan rakennusaikana ja juuriston vahingoittuminen estetään.

Energiataloudellista ja ilmasto-olosuhteisiin sopeutuvaa rakentamista tuetaan kasvillisuudella:

- Asuinrakennuksen pohjois- ja itäpuolta suojataan tuulelta tiheämmällä puustolla ja pensastolla. Havupuut ja –pensaat luovat ympärivuotisen suojan.
- Asuinrakennuksen etelä- ja länsipuolelle istutetaan / säilytetään lehtipuita tai lehtipuuryhmiä jotka varjostavat asuinrakennusta lämpimään vuodenaikaan, mutta eivät pimennä asuinrakennusta talvikautena.

Muita periaatteita:

- Katutilan rajaamiseksi katujen reunustoille suositellaan pensasaitaa. Aitaus sovitetaan naapurikiinteistön aitauksen kanssa yhteen.
- Asuinalueen ja Santilan vanhan kappalaisen kiinteistön maisemallista yhteenliittymistä vahvistetaan siten, että kasvi- ja hedelmätarha-alue sijoitetaan oheisen kuvan mukaisesti asuinalueen lounais-, länsi- ja eteläosaan.

Hulevedet:

- Sade- ja sulamisvedet johdetaan pois päin rakennuksen perustukselta.
- Hulevesien imeyttämiseksi tontin pihan pinnoitemateriaalien tulee olla pääosin vettä läpäiseviä; asfalttia tai muuta sen tapaista vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia tulisi välttää.



4.6. Lisätietoa

- 1) Laitilan kaupungin rakennusvalvonta:

Rakennustarkastaja Timo Laihonen, puh. (02) 8501 6305, paikalla maanantaisin klo 14.00-17.00, muina aikoina sopimuksen mukaan.
Toimistovirkailija Tiina Vuoti, puh. (02) 8501 6301.
Osoite: Keskuskatu 30, 23800 LAITILA
fax (02) 856 790
- 2) Laitilan kaupungin tekninen toimi,
tekn.johtaja Tapani Kokemäki
puh. (02) 8501 6309, 0500 596 127
Os. Keskuskatu 30 / PL 25, 23801 LAITILA
Fax (02) 856 790
- 3) Laitilan Lämpö; Vihtorinkatu 2, 23800 Laitila, puh. (02) 856 221
email: laitilan.lampo@lailanet.fi
- 4) Vakka-suomen Voima; Vihtorinkatu 2, PL 11, 23800 Laitila
Asiakaspalvelu p. 02- 880 0 880. Kotisivu: www.vsv.fi
- 5) Energiataloudellisuus:
www.motiva.fi, www.talotori.net
- 6) Maankäyttö- ja rakennuslaki: www.finlex.fi
- 7) Suomen Rakentamismääräyskokoelma:

www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen
- 8) Tietoa aurinkoenergian käytöstä:
Aurinko-opas, aurinkoenergiaa rakennuksiin; Erat, Erkkilä, Nyman, Peippo, Peltola, Suokivi, Aurinkoteknillinen yhdistys ry, 2008.
www.aurinkoteknillinenyhdistys.fi

4.7. Lähdeaineisto

- 1) Laitilan kaupungin kartasto ja ilmakuvat
- 2) Geologisen tutkimuskeskuksen maaperätiedot.
- 3) Kerrosalan laskeminen, Ympäristöopas 72, Ympäristöministeriö 2000.
- 4) Aurinko-opas, aurinkoenergiaa rakennuksiin; Erat, Erkkilä, Nyman, Peippo, Peltola, Suokivi, Aurinkoteknillinen yhdistys ry, 2008.
- 5) www.ymparisto.fi
- 6) www.motiva.fi
- 7) Kankaanpään Pitkämäen energiatehokas asuntoalue, rakentamistapaohje; A-Konsultit Oy, 2008.



Santilan asemakaava-alue
HAVAINNEPIIRROS 1:2000 (A4)

