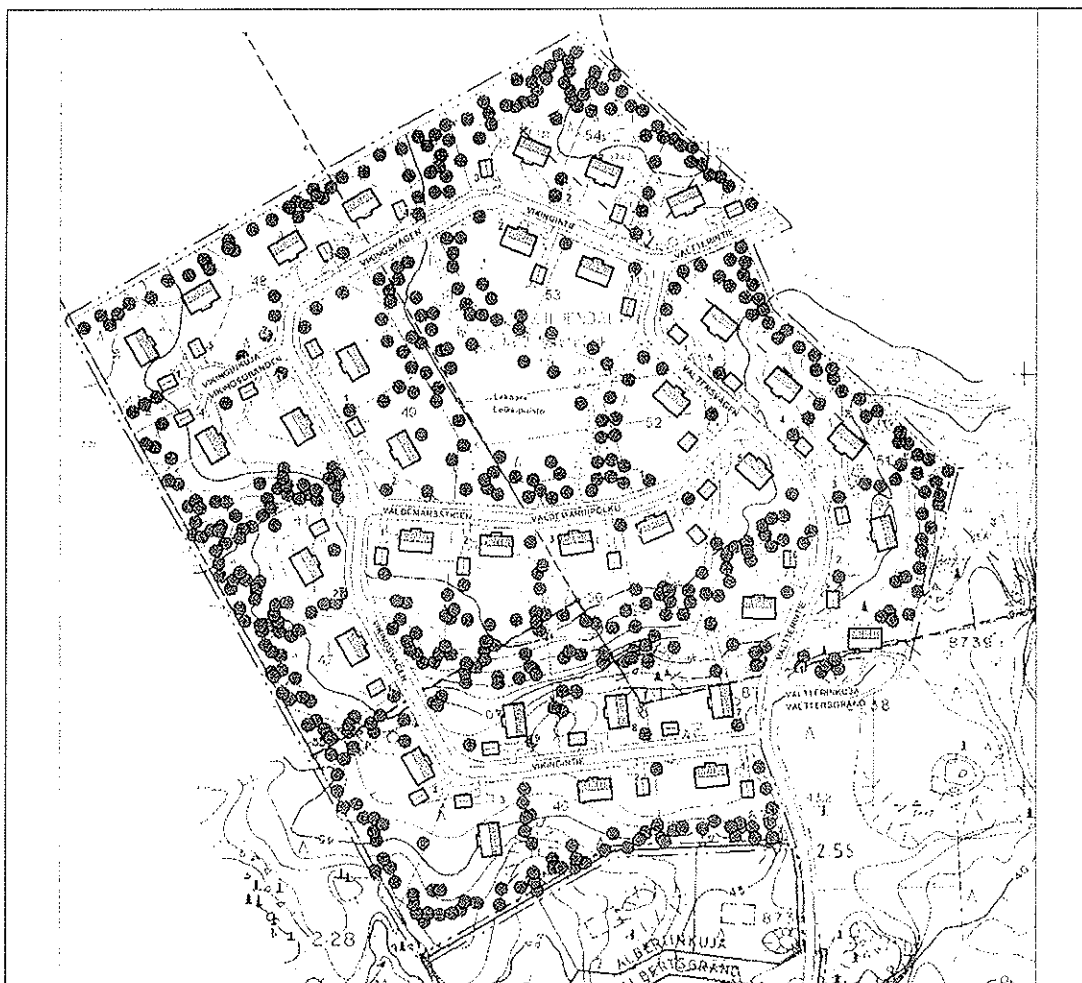


RAKENTAMISOHJEET LILJENDALIN HEIKANTBACKENIN ASEMAKAAVA-ALUEELLE



Ohjeisto käsittää Liljendalin taajaman luoteisosassa sijaitsevan Heikantbackenin asemakaava-alueen rakentamista ohjaavat tavoitteet. Ohjeet täydentävät asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ne ovat ohjeena rakennusvalvonnalle pyrittäessä yhtenäiseen ja hyvään maaseudun maisemakuvaan.

Alueen maisema on kivistä ja lohkareista. Järeitä siirtolohkareita esiintyy röykkiöinä ja yksittäin, sekä muinaisrantoja osoittavina lohkarevöinä. Maisemakuvan kannalta alue on piilossa. Idässä alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja etelässä olemassa olevaan asuinalueeseen, muutoin metsään.

Rakennukset voidaan suunnitella yksilöllisesti seuraavat ohjeet huomioon ottaen

Talosuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa on hyvä ottaa yhteyttä aluearkkitehtiin ja rakennusvalvontaan, jotta mahdolliset ristiriitaisuudet eivät aiheuttaisi viivytystä rakennushankkeelle.

Rakentamisohteita on mahdollista tulkita joustavasti erityisen hyväksi todetuissa suunnitteluratkaisuissa.

Nämä ohjeet liitetään rakennuspaikan luovutusasiakirjoihin noudettavaksi.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennukset ja pihajärjestelyt

Rakennusten sijoittaminen tonteille on asemakaavassa osoitettu väljästi ja siihen on useita vaihtoehtoja. Havainnekuvassa esitetyllä ohjeellisella rakennusten sijoittelulla on kuitenkin tavoiteltu yhtenäistä katunäkymää ja rakennuksen sijoittumista ilmansuuntiin nähden suotuisasti. Näin ollen asuinrakennukset ja talousrakennukset olisi hyvä sijoittaa likimain havainnepiirustuksen osoittamaan paikkaan. Tästä voidaan poiketa rakennuslupaviranomaisen suostumuksella, jos rakennuksen sijainti soveltuu kokonaisuuteen. Rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon rajanaapuritonttien ratkaisut.

Taloussrakennuksen rakentamista erillisenä suositellaan; rakentamalla perinteisesti erillinen taloussrakennus/autotalli tai -katos on mahdollista saavuttaa paremmin yksityisyyttä piha-alueelle. Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m; naapurin suostumuksella voidaan rakentaa lähemmäksi kuin 4 m. Naapurin rakennusten sijoittuminen tulee ottaa huomioon sijoituspaikkoja suunniteltaessa, sillä rakennettaessa rakennuksia alle 8 metrin päähän toisistaan, joudutaan rakennukset osastomaan (palomääräykset / -turvallisuus).

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten luontevaan liittämiseen osaksi piha-alueita ja luonnonympäristöä. Suuria täyttöjä ja leikkauksia tulee välttää. Rinteiden korkeusasemaa ei saa ilman erityistä syytä muuttaa leikkaamalla tai pengertämällä. Alueen suuria kivilohkareita on suositeltavaa hyödyntää pihan järjestelyssä.

Asuinrakennusten, autotallien, taloussrakennusten ja -katosten sijoittelussa tulee ottaa huomioon se, että tonttialueelle muodostuu suojaisa ja riittävän kokoinen leikki- ja oleskelupiha.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontinosalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan, että vältyttäisiin ympäristöön sopeutumattomilta korkeilta sokkeleilta ja maantäyttöiltä.

Suosittelavaa on, ettei koko tonttia nurmeteta, vaan suojaisilla tontin osilla kannattaa säilyttää olemassa olevien puiden ja taimiston lisäksi metsän pohjakasvillisuus.

Aidat

Jos rakennuspaikalle halutaan rakentaa aita, sen sallittu enimmäiskorkeus maanpinnasta on 100cm. Rakennuspaikkojen rajaaminen tiealueen reunassa kasvillisuuden ja rakennetun aidan yhdistelmällä on suositeltavaa, paitsi jos tontin raja osuu kallioalueelle. Tällöin on suositeltavaa jättää raja aitaamatta tai käyttää alueen siirtolohkareita tontin rajaamiseen.

Naapureiden väliset aidat on sovittavissa naapureiden kesken. Aita voi olla korkeampi kuin 100cm, mutta enintään 150 cm maanpinnasta laskien.

Jätehuolto

Jäteastiat tulee sijoittaa tontilla varastoihin, katoksiin tai aitauksiin. Aitauksissa olevat jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisen kadunpuoleisen aidan yhteyteen.

RAKENNUKSEN MUODOT JA MITTASUHTEET

Kaavan kortteleissa 46, 47, 50, 51 ja 54 on ylin sallittu kerrosten lukumäärä $\frac{1}{2}k$ + $\frac{3}{4}$ joka tarkoittaa, että asuinrakennus voi olla joko yksikerroksinen tai alarinteen puolelta kaksitasoratkaisu tai kaksitasoratkaisu siten, että asuintiloja on myös toisessa kerroksessa. Tällaisella kerrosluvulla on mahdollista sovittaa rakennus luontevaksi osaksi rinnemaastoa ja saavuttaa parhaat piharatkaisut. Talotyyppin ja korkeusaseman soveltuvuus tontin topografiaan tulee varmistaa maastossa tehtävillä mittauksilla.

Rakennusten arkkitehtuurissa tulisi pyrkiä kaikin puolin ajattomaan yleisvaikutelmaan. Toivottavaa olisi, että alueella ei toteutettaisi edellisen vuosikymmenen muotioikkuja: levotonta monen suuntaista lautaverhousta tai keinotekoisesti irtorituloilla koristeltuja ruutuikkunoita.

Piharakennuksen tulee olla sekä kooltaan, että korkeusasemaltaan alisteinen (vähäisempi, alemmalla tasolla) asuinrakennukseen nähden.

Rinnemaastossa autotallin ja -katoksen korkeusasemaan kaavatiehen nähden tulee kiinnittää huomiota, jotta tien ja autotallin välille ei muodostuisi käyttöä vaikeuttavaa jyrkkää luiskaa.

Kattomuodon tulee olla satulakatto tai katkaistu pulpettikatto. Kaavamääräyksen mukaan katon likimääräinen kaltevuus on 2:3 - 1:2. Vastapulpettikaton toinen lape voi olla muuta kattoa loivempi. Talusrakennuksen katon kaltevuuden tulee olla

asuinrakennuksen mukainen tai sitä loivempi. Kattopinnan yläpuolelle voidaan kohottaa ikkunalyhtyjä, joiden kaltevuus voi poiketa muusta katosta.

MATERIAALIT JA VÄRITYS

Julkisivun materiaali voi olla puu, tiili tai rappaus. Hirsirakenteiset talot voivat olla salvotuista tai sahatuista hirsistä, lyhyillä nurkkasalvoksilla toteutettuja rakennuksia, jossa nurkat on peitetty nurkkalautoilla. Pitkänurkkaista lamasalvosta, eikä myöskään pyöröhirsisalvoksia saa käyttää.

Puupinnat ovat joko peitto- tai lietemaalattua puuta. Täysrapatut kivipinnat suositellaan kalkkimaalattaviksi. Tarkemmat väritysohjeet ja suositukset ovat korttelikohtaiset, ja ne ovat esitetyt tämän rakennusohjeiston liitteessä 2.

Katteen materiaali on valinnainen. Katteen väri tai värivaihtoehdot on määritelty liitteessä 2.

Sokkeliosuuskien korkeus saa olla 40 – 70 cm korkuinen ja värisävyjen tulisi seurata julkisivupintojen väriharmoniaa siten, että sokkelipinta tukee julkisivupinnan väritystä. Sokkelin väri voi olla hieman tummempi, kuin seinäpinnan väri. Suositeltavaa on tuoda kulloinkin julkisivumateriaali rinneratkaisuissa porrastaen tarpeeksi alas, ettei rakennuksiin muodostu korkeita sokkeliosuuksia.

Ulokkeiden, kuistien erkereiden, risaliittien yms. muodoksi suositellaan suorakulmaista muotoa.

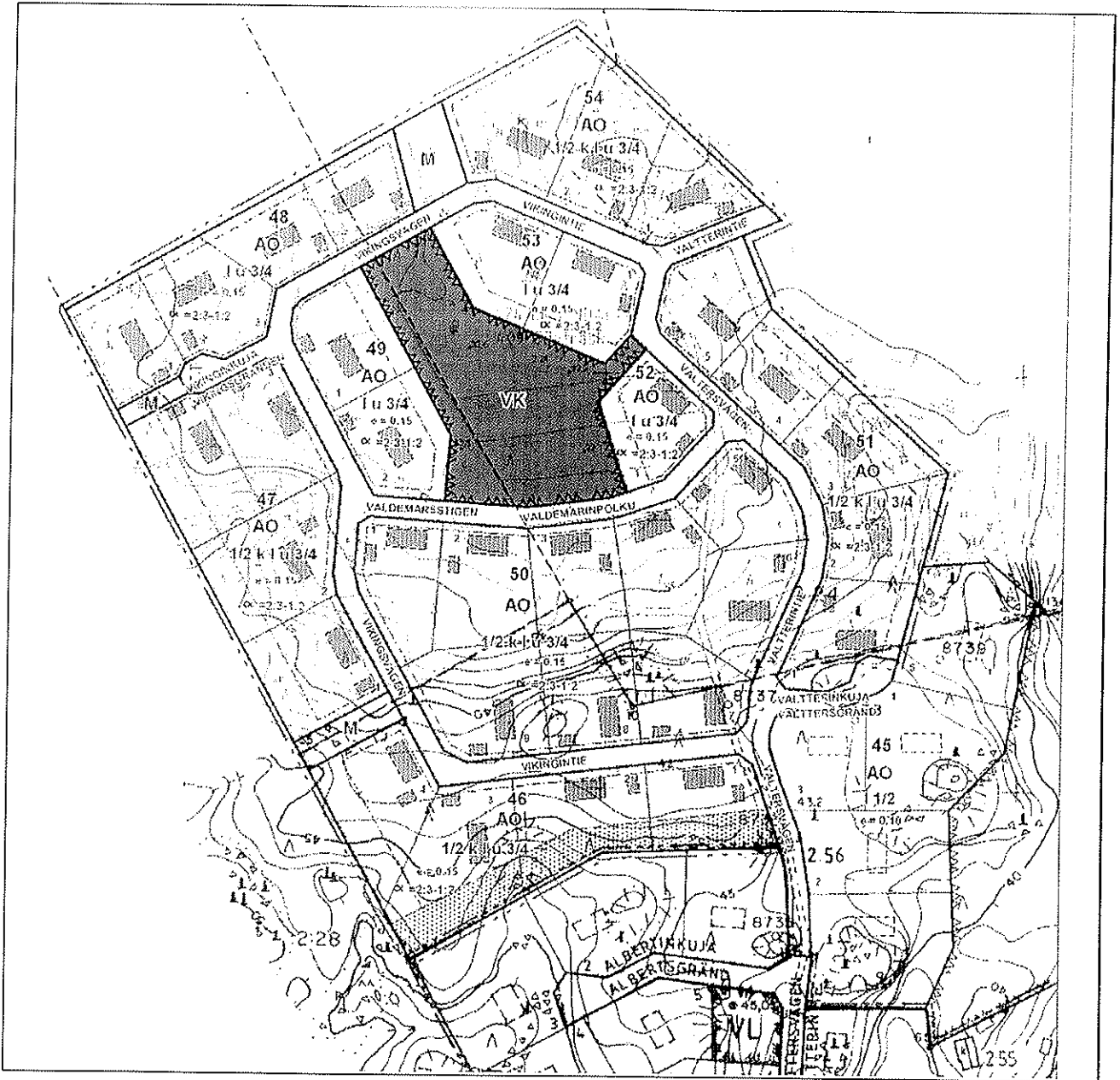
Aidan materiaali ja väri tulee valita rakennuksen materiaaleja ja värejä noudattaen.

OVET JA IKKUNAT JA MUUT AUKOTUKSET

Rakennusten ovien ja ikkunoiden tulee sopia rakennuksen muotokieleen. Rakennusten ovissa saa olla ikkunoita.

Ikkunoiden puitejaon tulee noudattaa rakenteellista ikkunajakoa, eikä ulkopuolisia irtoristikoida suositella käytettäväksi moniruutuisen vaikutelman aikaansaamiseksi. Tuuletusluukkujen sijasta on suositeltavaa käyttää tuuletusikkunoita. Mikäli tuuletusluukkuja käytetään, tulee ne varustaa ulkopuolisella puusäleiköllä, ja peittomaalata ikkunan puuosien väriseksi.

Muissa mahdollisissa aukotuksissa, kuten autokatoksessa, voidaan käyttää puurakenteisia säleikköosuuksia, jotka peittomaalataan väriyssuunnitelman mukaisesti.



LIITE 1.

Luettelossa on käytetty esimerkkinä Tikkurilan värisävyjä; vastaava sävy toiselta maalitehtaalta on mahdollinen. Rakennusten julkisivut, sokkeli ja kate tulee toteuttaa jollakin seuraavista väri vaihtoehtoista.

Väri valintojen lähtökohtana on alueen luonto, männiköt, kalliot ja kivet.

KAIKKI KORTTELIT

JULKISIVUT:

kerma TVT 133B, beige TVT 546X, vaalean harmaa TVT 146X, sammaleen vihreä TVT V449, siniharmaa TVT 601X, keltainen TVT 052X, punainen TVT N321

KATE:

grafiitinharmaa TVT 565X tai ruskea TVT 548 X

SOKKELI:

grafiitinharmaa TVT 565X tai ruskea TVT 548 X

Kaikki värimallit saatavissa Liljendalin kunnan teknisestä toimistosta.

LIITE 2.

RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ TULEE VARAUTUA MAHDOLLISEEN RADONHAITTAAN !

Itäinen Uusimaa on suurelta osin radonpitoista aluetta. Radonpitoisuus saattaa vaihdella huomattavasti vierekkäisilläkin rakennuspaikoilla, ja koska rakennuspaikkakohtaiset radonselvitykset ovat kalliita, on viimeisimpien selvitysten mukaan katsottu järkeväksi varautua jo rakentamisvaiheessa mahdollisen radonhaitan torjumiseen: jos radonpitoisuus osoittautuu haitalliseksi, on tällainen rakenteissa huomioitu järjestelmä mahdollista ottaa käyttöön vähäisin toimenpitein. Varautuminen rakentamisvaiheessa radonhaitan torjumiseen on edullisempaa kuin rakennuspaikkakohtaisen radonselvityksen teettäminen.

Ympäristöministeriö, opas 2, 1993: "Radonin torjuminen pien- ja rivitaloissa"

Menetelmä huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi perustuu rakenteiden tiivistämiseen sekä rakennuspohjan tuuletusjärjestelmän rakentamiseen ja sen käyttöönottoon tarvittaessa (maanvarainen alapohjarakenne).

Asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m³.

Radonin torjunnan yleisperiaatteet:

1. Rakenteiden tiivistäminen

Radonin torjunnassa perusrakenteiden läpi huonetilaan tapahtuvia virtauksia vähennetään tiivistämällä alapohjarakennetta. Tiivistämisen tavoitteena on rakennuksen alapohjarakenteeseen saatava "ilmasulku". "Ilmasulku aikaansaadaan käyttämällä pinnoitteita läpäisevien materiaalien yhteydessä sekä tiivistämällä alapohjan eri rakenneosien liitoskohdat.

2. Rakennuspohjan tuuletus

Rakennuspohjan tuuletusjärjestelmän toimintaperiaatteena on salaojasorakerroksen huokosilman tuulettaminen, rakennuspohjan alipaineistaminen tai näiden yhdistelmä.

Yleisenä periaatteena rakennuspohjan tuuletusjärjestelmän suunnittelussa on pyrkimys mahdollisimman pienellä tilavuusvirralla mahdollisimman tasaiseen tuuletukseen ja alipaineeseen lattian alla.

Rakennuspohjan tuuletusjärjestelmä muodostuu salaojasorakerrokseen asennettavasta imukanavasta, siirtokanavasta, poistohormista liitoskappaleineen sekä poisyopuhaltimesta. Tuuletusjärjestelmän eri osat ja niiden sijainti rakennuksessa on esitetty kuvassa 1. Järjestelmän toiminta ilman puhallintapainovoimaisena ei riitä takaamaan järjestelmän haluttua tehokkuutta vuositasolla.

Rakennuspohjan tuuletusjärjestelmän aiheuttamien virtauksien reiteillä maanvaraisessa alapohjarakenteessa ei saa olla puuta tai muita orgaanisia aineita rakenteisiin mahdollisesti tapahtuvan kosteuden tiivistymisen vuoksi.

Varautuminen rakennuspohjan tuuletukseen tarkoittaa sitä, että rakennuspohjan tuuletusjärjestelmästä toteutetaan rakennusaikana imukanavisto, siirtokanava ja mahdollisesti poistohormi. Puhaltimen kytkemistä varten tehdään rakennusaikana sähköliitännävaraus yläpohjaan.

Opasta saatavilla yksityiskohtaisimmin ohjein seuraavista paikoista:

- Painatuskeskus / postimyynti (09) 566 0266
- Valtikka-kirjakaupat: Annankatu 44, Helsinki; (09) 566 0566
Etelä-esplanadi 4, Helsinki; (09) 662 801