

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET

LEMPÄÄLÄ MARJAMÄKI

* Ostolantien tontit 920/1-2

* Vastamäentien tontit 923/2-3 ja 924/3

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET

MÄÄRÄYSTEN TARKOITUS

Näillä määräyksillä pyritään ohjaamaan Marjamäen Ostolantien ja Vastamäentien omakotitonttien rakentamista. Määräykset määrittelevät yksittäistä rakennusta koskevia ominaisuuksia täydentäen asemakaavaa. **Tonttien kaupakirjoihin tulee velvoite noudattaa näitä määräyksiä.**

ALUE JA SITÄ KOSKEVAT TAVOITTEET

Suunnittelualan rakennusten tulee olemassa olevan rakennuskannan kanssa muodostaa **rakennustyyliltään ja väriykseltään yhtenäinen kokonaisuus.**

SUUNNITTELU

Sekä rakennus- että pihasuunnitelman on oltava **pätevän suunnittelijan** laatima ja niistä tulee käydä jo luonnosvaiheessa keskustelemassa rakennusvalvonnassa.

Mikäli halutaan käyttää tyyppiirustuksia on varmistettava siitä, että tyyppiirustusten mukainen ratkaisu soveltuu tontille sekä mittasuhteiltaan, ulkonäöltään, materiaaleiltaan että pohjaratkaisun, pihayhteyksien ja ilmansuuntien suhteen.

PERUSTIEDOT

Tontin lopullisen varauspäätöksen jälkeen kunta luovuttaa tontinsaajille kartan tontista perusmittoineen ja korkeuskäyrineen. Tontit merkitään maastoon pyykeillä. Kunta huolehtii tonttien lohkomisesta.

Rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. LVI-suunnittelussa tarvittavat perustiedot ovat saatavissa kunnan vesihuoltolaitokselta. Rakentaja teettää itse suunnittelun edellyttämät tontin maaperätutkimukset ja pintavaaituksen.

Toivomme hyvää yhteistyötä rakentamisen eri vaiheissa !

Tontit 920/1-2, 923/2-3 ja 924/3:

TALOTYYPPI

Omakotitalo, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.

PEITTOALA

Rakentamiseen saa käyttää enintään 20% tontin pinta-alasta. Peittoala saadaan laskemalla yhteen rakennusten ja katosten kerrosten vaakasuorien projektioiden pinta-alat.

KERROSALA

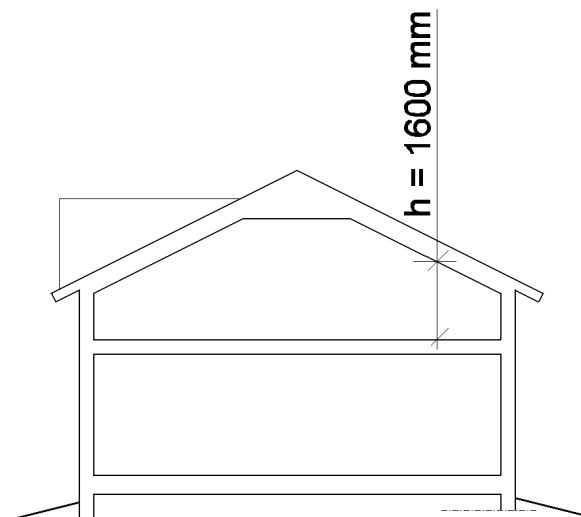
Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 240 kerrosneliometriä ja talousrakennuksen 60 kerrosneliometriä.

Tilan rekisterinumero	Nimi	Pinta-ala, m ²	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä
418-406-2-243	Savo 923/2	2432	240 + talousrakennus 60
418-406-2-242	Savo 923/3	2430	240 + talousrakennus 60
418-406-2-238	Savo 924/3	1914	240 + talousrakennus 60
418-406-4-53	Savo 920/2	2140	240 + talousrakennus 60
418-406-4-52	Savo 920/1	1927	240 + talousrakennus 60

KERROSLUKU

Kerroslukuku on **I u 3/4**. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen pitkille sivuille saa rakentaa ns. kattolyhtyjä. Pitkille sivuille muodostuvat huoneet eivät kuitenkaan ole kokonaan täyskorkeita kerrosluvun I u ¾ mukaisesti. Yli 1600 mm korkea huonetilä lasketaan myös mukaan kerrosalaan. Kuvassa on esimerkki asuinrakennuksen poikkileikkauksesta.



Talousrakennusten kerroslukuku on **I**.

KATTOMUOTO

Kattomuotona tulee käyttää tavallista harjakattoa. Siihen voi liittyä harja- ja pulpettikattoisia osia, joiden kattokulma voi poiketa pääharjan kaltevuudesta.

Päätyihin ei saa rakentaa kotelomaisia päätykolmioita. Räystäitä saa koteloida vain katon kaltevuutta noudattaen.

MATERIAALIT

Alue pyritään rakentamaan yleisilmeeltään yhtenäiseksi. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää **peittomaalattua puuta, tiiltä tai rappausta**. Alueella sallitaan myös peitto- maalatut höylä- ja lamellihirsirakennukset, joissa on lyhyet, pysty- vuorilaudoilla peitetyt nurkat (ei pyöröhirttä). Tiiliverhouksessa tulee käyttää tiilen väristä saumaa. Kattomateriaalina tulee käyttää huopaa, tiiltä tai maalattua peltiä.

VÄRIT

Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää vaaleita värejä. Seinäpinnat tulee maalata vain yhdellä päävärillä. Vuorilaudat, peitelaudat, jne. maalataan pääsääntöisesti valkoisiksi. Tehosteväriä käytetään pienissä pinnoissa, kuten koristeosissa, ovissa, ikkunoissa ja kaiteissa. Tehosteväriä voidaan käyttää pääväriä tummempaa tai kirkkaampaa väriä. Katon väri on tumma harmaa, tumma ruskea tai musta.

Erillisten talousrakennusten väryksessä tulee noudattaa päärakennuksen väryssuunnitelmaa.

SIJOITTELU

Rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon ilmansuunnat, rakennuspaikalta avautuvat näköalat, maaston pienmuodot rakennuspaikalla ja mahdollisuudet sijoittaa kunnallistekniset liittymät sekä pääsytiät tarkoituksenmukaisesti.

Rakennusten etäisyydet naapurien rajoista tulee olla vähintään 4 m. Naapurin suostumuksella voidaan rakentaa myös lähemmäksi rajaa. Tällöin rajanpuoleiseen seinään saa tehdä vain sellaisia ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

Autopaikkoja tulee varata vähintään 2 autopaikkaa / asunto. Kaa- vatien rajasta autosuojan oviseinään mitattu etäisyys tulee olla vähintään 5 m. Suosituksena on autosuojan sijainnin suunnittelu siten, että ajo autosuojaan tapahtuu pihan kautta, ei suoraan kadulta.

Rakennuspaikan yhteen talousrakennukseen voidaan rakentaa yksi asuinhuone, ei kuitenkaan asuntoa. Rakennuspaikalle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä ja raskasta liikennettä tuottamattomia työtiloja. Työtilaa ei saa ottaa käyttöön ennen rakennuspaikalle tulevan asunnon käyttöönottoa.

Pihan korkeusasemien suunnittelussa tulee ottaa huomioon tonttiin rajoittuvien teiden, puistojen ja naapuritonttien suunnitellut korkeusasemat. Kortteleissa sallitaan vähäinen täyttäminen. Tar-

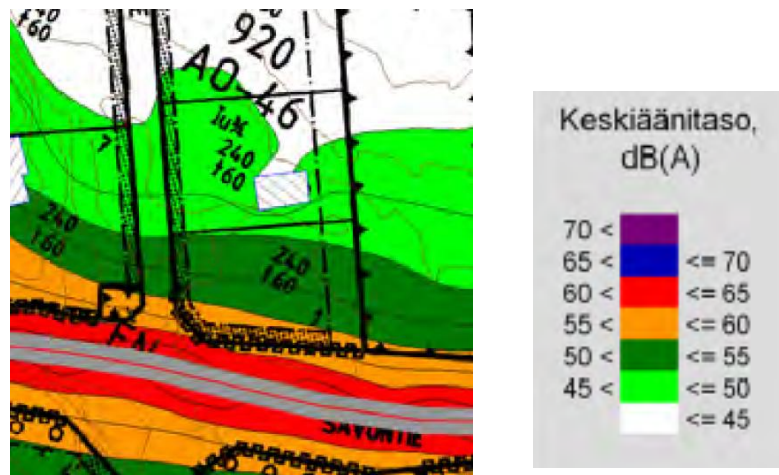
vittavat täytöt tulee luiskata tontin alueella luonnontilaiseen tai naapurin kanssa sovittuun maanpinnan tasoon. Suunniteltu täyttö tulee esittää asemapiirustuksessa rakennuslupaa haettaessa.

Tontti 920/1

Asemakaavassa on määräys siitä, että rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB (LAeq klo 7-22) ja 30 dB (LAeq klo 22-7). Vuonna 2009 tehdyn melumallinnoksen perusteella tontilla 920/1 liikenteen aiheuttama ulkoinen melutaso vaihtelee päivällä 50-60 dB ja yöllä alle 45 dB:n melutasosta 50 dB:n melutasoon. Laskennallisesti suurimmat melutasot ovat Savontien puoleisella tontinosalla ja tällöin rakentamisessa tulee varautua vähintään 25 dB:n ääneneristävyyksivaatimukseen seinärakenteessa.

Rakennusten sijoittelulla voidaan merkittävästi vaikuttaa ulkoiseen melutasoon ja ulko-oleskelualueiden melutasoon.

Ote päivämelun melumallinnoksesta:



AIDAT JA ISTUTUKSET

Tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidoin. Tontit on aidattava kortteleittain yhtenäiseksi naapurusten keskenään sopimin ehdoin. Naapurusten sopima tonttien välinen aita voidaan istuttaa tai rakentaa tonttien rajalle. Pensasaidaksi voidaan istuttaa vapaasti kasvava pensasaidanne tai leikattava pensasaita. Katu- ja virkistysalueisiin rajoittuvilla tontinosilla pensasaita tulee sijoittaa siten, että se täyteen mittaan kasvettuaan on kokonaan tontin puolella. Tontin saa aidata myös valkoiseksi peittomaalatulla, pystysuuntaisella puuaidalla, joka saa olla enintään 1,2 metriä korkea.

Tonteilla mahdollisesti kasvavia puita ja pensaita tulee pyrkiä säilyttämään. Tontilla tulee istuttaa tai säilyttää puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 200 m² kohti.

Jätteen keräilypaikka tulee sijoittaa tontilla kadun varteen erilliseen aitaukseen ja se tulee istutuksin erottaa muusta piha-

alueesta. Kunnanpuutarhuri antaa tarvittaessa istutusohjeita.

MUUTA

Kunta antaa rakentajalle tiedot kadun keskilinjän korkeusasemasta tontin kohdalta. Rakentajan tehtävänä on suunnitella tontin korkeudet ja rakennusten korkeusasemat ja esittää ne rakennussuunnitelmien yhteydessä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon naapuritontin tilanne tai naapurin mahdolliset suunnitelmat.

Asuintilojen alimman lattiatasen korkeus tulee olla vähintään 40 cm kyseisellä kohdalla olevaa kadun tasausviivan korkeutta korkeammalla. Havainnepiirustuksiin on merkitty suositus asuintilojen korkeusasemaksi. Asuintiloja saa porrastaa kadun suuntaisesti enintään puolen kerroksen verran.

Viemäritävän lattiatasen alinta korkeustasoa koskevat tiedot tulee varmistaa kunnasta. Rakennusten kuivatusvedet tulee johtaa sadevesiviemäriin.

Vastamäentiellä ja Ostolantiellä tehtyjen maaperätutkimusten perusteella ojan läheisyydessä, ojan molemmilla puolilla, on huonosti kantavaa maata. **Alueen tonteilla tulee tehdä pohjatutkimus ennen perustamistavan valintaa. Pohjatutkimus liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.** Rakennesuunnitelmia laadittaessa tulee ottaa huomioon radonhaitat.

Suosittelimme rakennusten liittämistä maakaasuverkkoon ja maakaasun hyödyntämistä rakennusten energialähteenä. Lisätietoja maakaasusta antaa Lempäälän Lämpö Oy, puh. (03) 374 4111 (vaihe). Lisätietoja maakaasusta ja liittymätiedustelumakkeen saa myös Lempäälän Lämpö Oy:n internetsivuilta osoitteesta <http://www.lempaalanlampo.fi/maakaasu/>.

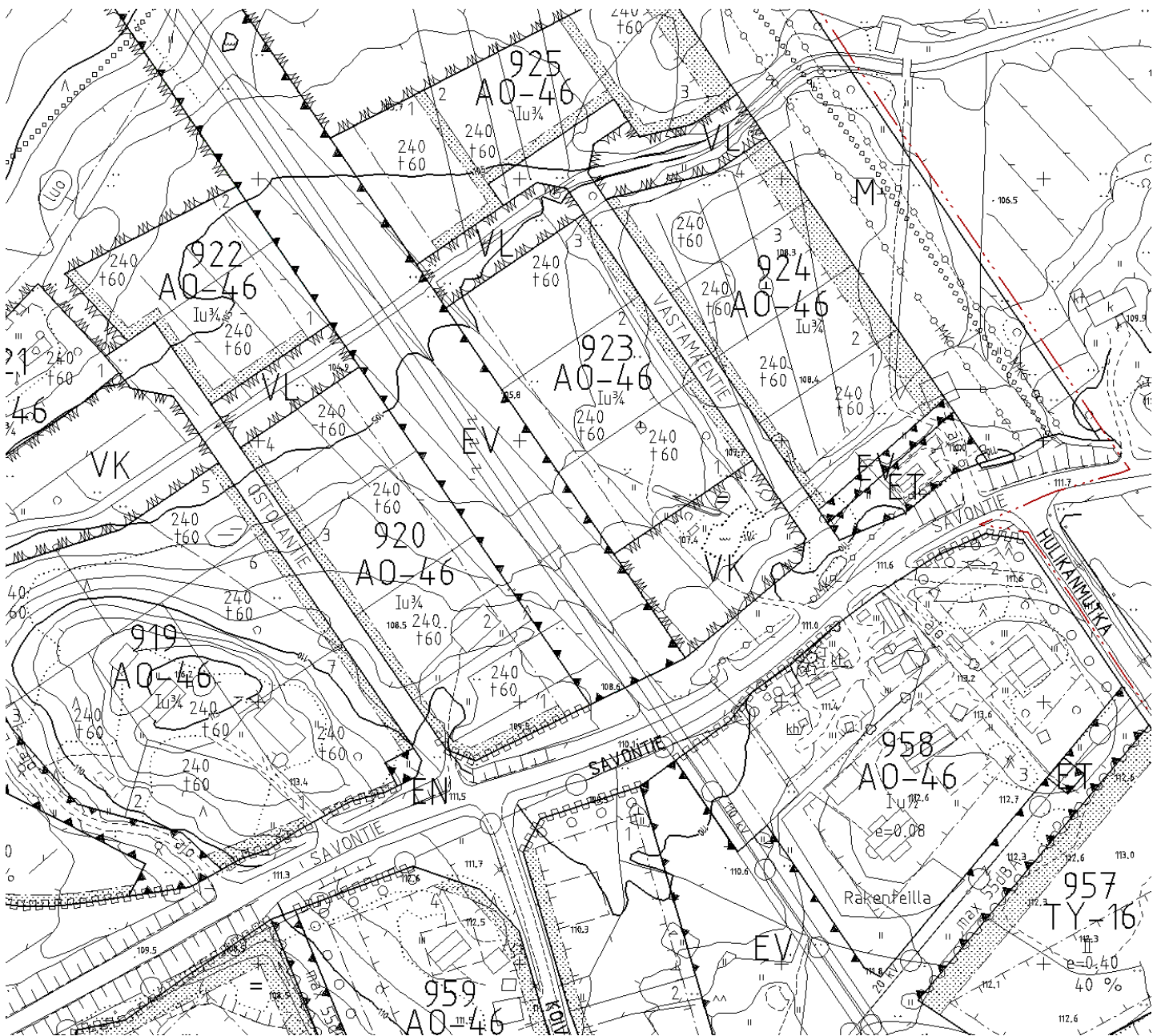
Nämä määräykset on hyväksytty teknisen lautakunnan kaavoitus- ja rakennusjaostossa 03.09.2009/ 131§. Mikäli näistä yleissuunnittelumääräyksistä halutaan erityisistä syistä **poiketa**, tulee siihen saada kunnan luvan myöntävän rakennusvalvontaviranomaisen suostumus.

Yhteyshenkilöt:

Johtava rakennustarkastaja Sirpa Jokela, p. (03)374 4511 tai 374 4111 (vaihe)
Toimistoarkkitehti Nina Tielinen, p. (03)374 4552 tai 374 4111
Rakennustarkastusinsinööri Juha Henttonen, p. (03)374 4512 tai 374 4111

Liitteet	LIITE 1	Ote asemakaavasta ja asemakaavamääräykset
	LIITE 2	Havainnepiirustus, Ostolantie
	LIITE 3	Havainnepiirustus, Vastamäentie

LIITE 1
Ote asemakaavasta ja
asemakaavamääräykset



OTE MERKINTÖJEN SELITYKSISTÄ JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

AO-46

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueelle rakennettaessa ja olemassa olevaa rakennuskantaa korjattaessa tulee rakennuksen kattokaltevuuden, korkeuden, julkisivu- ja kattomateriaalien, ikkunajaotuksen ja muiden rakennukselle ominaisten yksityiskohtien olla rakennukseen ja ympäristön rakennuksiin sopeutuvia.

Rakennuspaikalle on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa. Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB (LAeq klo 7-22) ja 30 dB (LAeq klo 22-7).

Rakennuspaikan yhteen talousrakennukseen voidaan rakentaa yksi asuinhuone, ei kuitenkaan asuntoa. Rakennuspaikalle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä ja raskasta liikennettä tuottamattomia työtiloja.

Työtilaa ei saa ottaa käyttöön ennen rakennuspaikalle tulevan asunnon käyttöönottoa.

Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennuspaikan rakennusalasta, rakennusoikeudesta, rakennuksen kerrosluvusta, kattokaltevuudesta tai istutettavasta alueesta. Istutettavilla alueilla olevia talousrakennuksia voidaan korjata.

VL

Lähivirkistysalue.

VK

Leikkipuisto.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EN

Energiahuollon alue.

EV

Suojaviheralue. Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

M

Maa- ja metsätalousalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

905

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

AREENAKATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

30000 Kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalalla.

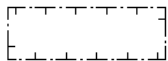
+60 Maanpäällisen autosuojan ja taloustilan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalalla.

40% Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

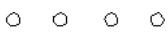
e=0.40 Tehokkuusluku eli sallitun kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



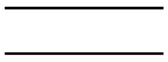
Rakennusala.



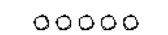
Istutettava alueen osa.



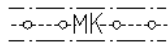
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



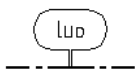
Ulkoilureitti.



Maakaasun siirtoputki.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

Muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käyttämätöntä rakennusoikeutta voidaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennusoikeutena.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- yksi autopaikka liike- ja toimistorakennusten 40 m² kerrosalaa kohti
- 2 autopaikkaa asuntoa kohti
- 1 autopaikka kokoustilojen 8 istumapaikkaa kohti
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen arvioitua työpaikkaa kohti

Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alaan 200 m² kohti.

Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa suoritettavat laajennus- ja muutostyöt tulee tehdä muodoltaan ja materiaaleiltaan alkuperäisratkaisuun sopeutuvina.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros julkisivuista, joka osoittaa rakennusten ja istutusten sopeutumisen ympäristöönsä.

