

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET

LEMPÄÄLÄ

KULJU

Kukkolanmäki

- * Lukutuvantien tontti 454/2
- * Voudinpolun tontit 457/1-2
- * Voudinkujan tontit 457/3-4

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET

MÄÄRÄYSTEN TARKOITUS

Näillä määräyksillä pyritään ohjaamaan Kukkolanmäen Lukutuvantien, Voudinpolun ja Voudinkujan omakotitonttien rakentamista. Määräykset määrittelevät yksittäistä rakennusta koskevia ominaisuuksia täydentäen asemakaavaa. **Tonttien kauppakirjoihin tulee velvoite noudattaa näitä määräyksiä.**

ALUE JA SITÄ KOSKEVAT TAVOITTEET

Asemakaavassa on määräys:

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.

Alueen asemakaava on kokonaan nähtävissä kunnan Internet-sivuilla http://www.lempaala.fi/asuminen_rakentaminen_ ja_ymparis/asuminen_ ja_rakentaminen/kaavoitus/valmistuneet_kaavat/

SUUNNITTELU

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

Mikäli halutaan käyttää tyyppiirustuksia on varmistuttava 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 454/2, 457/1-4:

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 projektoiden pinta-alat.

Alapuolella olevasta taulukosta selviää, että peittoala rajoittaa merkittävästi rakentamista korttelissa 457, mikäli asuinrakennus rakennetaan yksikerroksisena.

KERROSALA Oheiseen taulukkoon on merkitty asuinrakennuksen kerrosala ja talousrakennuksen kerrosala tonteittain

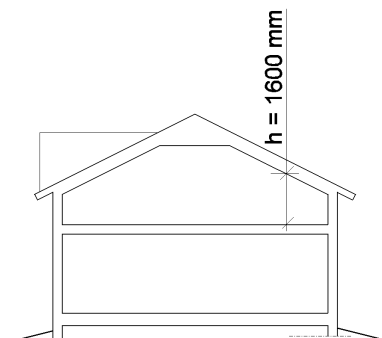
Taulukkoon merkityt tonttien pinta-alat ovat likimääräisiä, sillä lohkomistoimitus on vielä kesken.

Kortteli	Tontti	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä	Peittoala 20% m ²
454	2	1497	asuinrakennus 250 talousrakennus 60	299
457	1	1254	asuinrakennus 220 talousrakennus 60	251
457	2	1255	asuinrakennus 220 talousrakennus 60	251
457	3	1254	asuinrakennus 220 talousrakennus 60	251
457	4	1254	asuinrakennus 220 talousrakennus 60	251

KERROSLUKU

Kortteli 457:

Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla **I - I u 3/4**. Murtoluku roo- malaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan raken- nuksen 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 $\frac{3}{4}$ mukaisesti. Yli 1600 mm korkea huonetila lasketaan myös mukaan kerrosalaan. Kuvassa on esimerkki asuinrakennuksen poikkileikkauksesta. Maanalaista kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Talousrakennusten kerrosluku on I.

Tontti 454/2:

Asuinrakennuksen kerrosluku on I. Maanalaista kellarikerrosta ei saa rakentaa. Asuinrakennusta voidaan kuitenkin porrastaa rinteeseen mukaisesti tontilla tehtävien täyttöjen vähentämiseksi.

Erillisen talousrakennuksen kerrosluku 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

Pääasiallisena julkisivumateriaalina saa käyttää **yhdensuuntaista peittomaalattua puuta, tiiltä tai rappausta**. Alueella sallitaan myös peittomaalatut höylä- ja lamellihirsirakennukset, joissa on lyhyet, pystyvuorilaudoilla peitetyt nurkat (ei pyöröhirttä). Tiilverhouksessa tulee käyttää tiilen väristä saumaa.

Kattomateriaalina tulee käyttää huopaa, tiiltä tai konesaumattua mattapintaista peltiä tai vastaavaa.

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 väriyksessä tulee noudattaa päärakennuksen väriyssuunnitelmaa.

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.

Tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Katualueen rajasta autosuojan oviseinään mitattu etäisyys tulee olla vähintään 5 m. Autosuojan sijainti tulee pyrkiä suunnittelemaan 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 ja naapuritonttien suunnitellut korkeusasetmat. Kortteleissa sallitaan **vähäinen täyttäminen**. Tarvittavat täytöt tulee luiskata tontin alueella luonnontilaiseen tai naapurin kanssa sovittuun maanpinnan tasoon. Suunniteltu täyttö tulee esittää asemapiirustuksessa rakennuslupaa haettaessa.

Tontit 457/1-4

Asuinrakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta tulee vähintään 70 % sijoittaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan.

Voudinpolun ja Voudinkujan varteen on kaavassa merkitty istutettava alueen osa.

Tontilla 457/ 4 tulee Tampereentien liikenteen aiheuttama melu ja pölyhaitta ottaa suunnittelussa huomioon. Tontille rakennettava talousrakennus tulee sijoittaa siten, että se suojaa oleskelualueita.

Muilla tonteilla voidaan taloustilat sijoittaa asuinrakennuksen yhteyteen tai erilliseen talousrakennukseen.

Tontti 454/2

Tontin lounaiskulmassa on vesihuoltolinjan suoja-alueita, joka rajoittaa rakentamisen sijoittamista.

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.

Tonteille on merkitty istutettavat tontin osat katujen varsille.

Tontilla tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl rakennuspaikan pinta-alan 400 m² kohti. Jätteen keräilypaikka tulee sijoittaa tontilla ka-

dun varteen ja se tulee erottaa istutuksin muusta piha-alueesta. Kasvilajiston valinnassa tulee ottaa huomioon alueen maaperä ja vesiolosuhteet.

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.

Korttelin 457 tonteilla 2 ja 3 tulee varautua vesihuoltoputkien lämmöneristämiseen. Viemäroitävän lattiatason alinta korkeustasoa koskevat tiedot tulee varmistaa kunnasta. Rakennusten kuivatusvedet tulee johtaa sadevesiviemäriin.

Alueella tehtyjen maaperätutkimusten perusteella ojan läheisyydessä on hyvin huonosti kantavaa maata. **Alueen tonteilla tulee tehdä pohjatutkimus ennen perustamistavan valintaa. Pohjatutkimus liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.** Rakennesuunnitelmia laadittaessa tulee ottaa huomioon radonhaitat.

Tonttien sijainti aurinkoisessa etelään ja lounaaseen viettävässä rinteessä tulee ottaa rakennusten suunnittelussa huomioon.

Lisätietoja mahdollisuudesta liittyä maakaasuverkkoon antaa Lempäälän Lämpö Oy, puh. (03) 374 4111 (vaihde). Lisätietoja maakaasusta ja liittymätiedustelulomakkeen saa myös Lempäälän Lämpö Oy:n Internet-sivuilta osoitteesta <http://www.lempaalanlampo.fi/maakaasu/>.

Maalämpökaivo tulee tontilla sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista. Lisätietoja Lempäälän kunnan Internet-sivuilta http://www.lempaala.fi/asuminen_rakentaminen_ ja_ymparis/asuminen_ ja_rakentaminen/rakennusvalvonta/maalampo/

Nämä määräykset on hyväksytty teknisen lautakunnan kaavoitus- ja rakennusjaostossa 05.05.2011/ 65§. Mikäli näistä yleissuunnittelumääräyksistä halutaan erityisistä syistä **poiketa**, tulee siihen saada kunnan luvan myöntävän rakennusvalvontaviranomaisen suostumus.

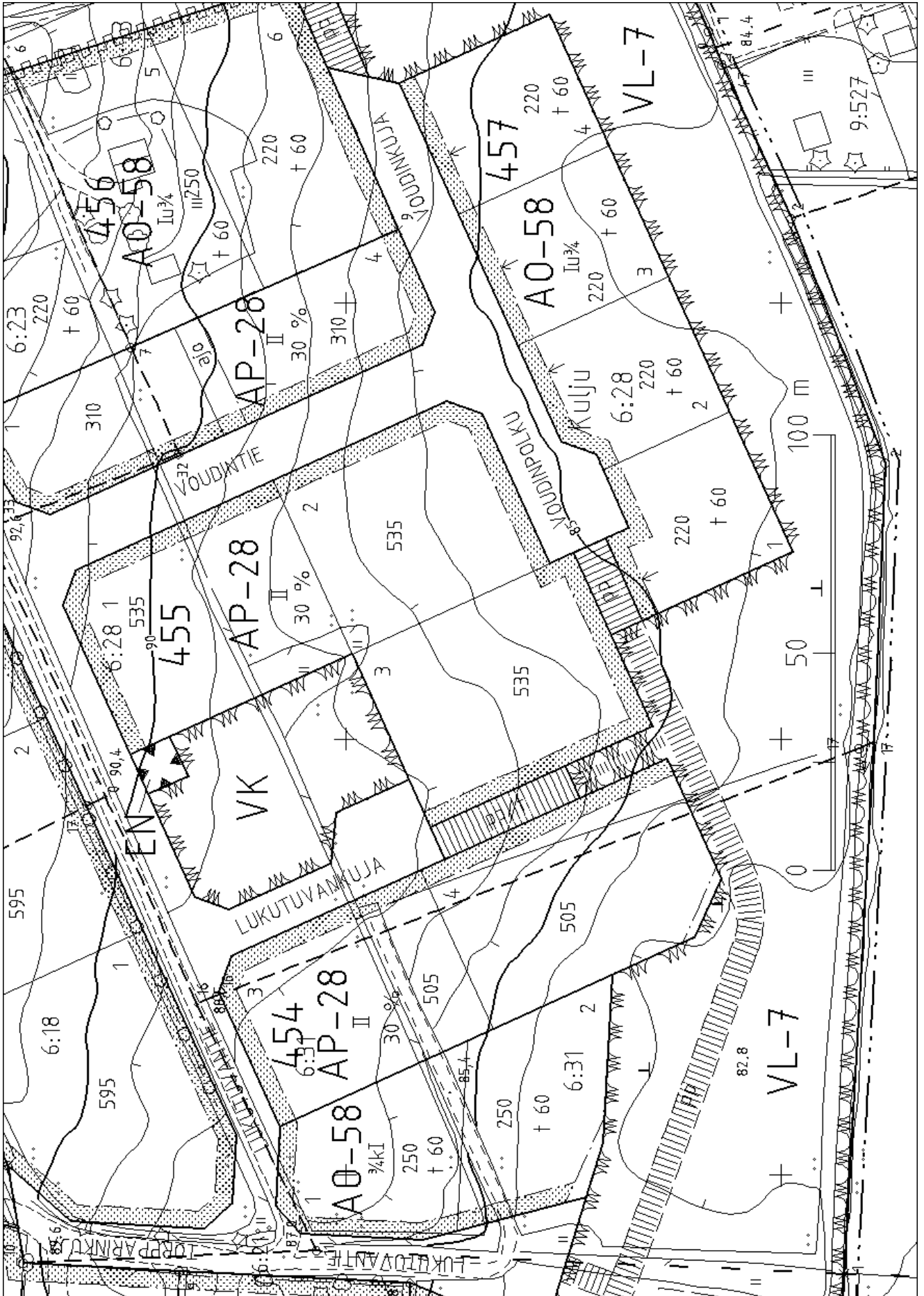
Yhteyshenkilöt:

Johtava rakennustarkastaja Ulla-Kirsikka Vainio, p. (03)374 4511 tai 374 4111 (vaihde)
Toimistoarkkitehti Nina Tiainen, p. (03)374 4552 tai 374 4111
Rakennustarkastusinsinööri Juha Henttonen, p. (03)374 4512 tai 374 4111

Liitteet

LIITE 1
LIITE 2

Ote asemakaavasta ja asemakaavamääräykset
Havainnepiirustus



KULJUN ASEMAKAAVA JA -MUUTOS 1:1000

Kaava-alue: Kulju

Kylä: Kulju

Korttelit: Asemakaavalla muodostuvat uudet asuinkorttelit 450-457 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.
Asemakaavan muutoksella yleisen tien alue muuttuu kaduksi.

Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset:

AP-26

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja, joissa asuntoja voidaan sijoittaa päällekkäin kahteen kerrokseen.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaaleiltaan sekä katteen väriltään, kattomuodoltaan ja räystäään suhteen rakentaa korttelialueittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB (L_{Aeq} klo 7-22) ja 30 dB (L_{Aeq} klo 22-7).

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia edellyttäen, ettei leikki- ja oleskelualueena käytettävän piha-alueen melutaso ylitä 55 dB (L_{Aeq} klo 7-22) ja 50 dB (L_{Aeq} klo 22-7). Rakennuspaikalle on rakennettava yhtenäistä ja muodoltaan tarkoituksenmukaista leikki- ja oleskelutilaa vähintään 20 m² jokaista asuinhuoneistoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap asuntoa kohden ja 1 vieraspaikka 3 asuntoa kohden. Jokaiselle asunnolle saa rakentaa autokatoksen kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saa rakentaa autosuojiksi rakennusoikeuden ylittymättä. Autosuojat ja -katokset lasketaan mukaan rakentamiseen käytettyyn pinta-alaan. Autopaikat tulee rakentaa asuntojen kanssa samanaikaisesti. Autopaikkarivien ympärille on istutettava pensaita tai köynnöksiä.

Korjausrakentamisessa tulee huomioida näkemäaluevaraus.

Jätehuoltoa palvelevat tilat saadaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Edellä mainittua lisäkerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja.

Parvekkeet ja terassit saadaan varustaa yksinkertaisilla liukulaseilla eikä näin muodostuvaa tilaa lueta rakennusoikeuteen.

AP-28

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Rakennukset tulee julkisivu-, kattomateriaaleiltaan sekä katteen väriltään, kattomuodoltaan ja räystäään suhteen rakentaa korttelialueittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB (L_{Aeq} klo 7-22) ja 30 dB (L_{Aeq} klo 22-7).

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia edellyttäen, ettei leikki- ja oleskelualueena käytettävän piha-alueen melutaso ylitä 55 dB (L_{Aeq} klo 7-22) ja 50 dB (L_{Aeq} klo 22-7). Rakennuspaikalle on rakennettava yhtenäistä ja muodoltaan tarkoituksenmukaista leikki- ja oleskelutilaa vähintään 20 m² jokaista asuinhuoneistoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap asuntoa kohden ja 1 vieraspaikka 3 asuntoa kohden. Jokaiselle asunnolle saa rakentaa autokatoksen kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saa rakentaa autosuojiksi rakennusoikeuden ylittymättä. Autosuojat ja -katokset lasketaan mukaan rakentamiseen käytettyyn pinta-alaan. Autopaikat tulee rakentaa asuntojen kanssa samanaikaisesti. Autopaikkarivien ympärille on istutettava pensaita tai köynnöksiä.

Jätehuoltoa palvelevat tilat saadaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Edellä mainittua lisäkerrosalaa varten ei tarvitse tehdä autopaikkoja. Parvekkeet ja terassit saadaan varustaa yksinkertaisilla liukulaseilla eikä näin muodostuvaa tilaa lueta rakennusoikeuteen.

A0-58

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).

Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia edellyttäen, ettei leikki- ja oleskelu-alueena käytettävän piha-alueen melutaso ylitä 55 dB (LAeq klo 7-22) ja 50 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 rakennusosalasta, rakennusoikeudesta, rakennuksen kerrosluvusta, kattokaltevuudesta tai istutettavasta alueesta. Istutettavilla alueilla olevia talousrakennuksia voidaan korjata.



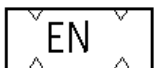
Läshivirkistysalue. Alueelle voidaan rakentaa leikkipaikkoja sekä vapaa-ajan käyttöä palvelevia pelikenttiä.



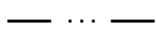
Leikkipuisto.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Energiahuollon alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

450

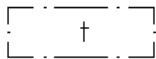
Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

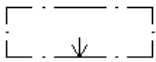
- 595 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 30% Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Iu³/₄ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskeettavaksi tilaksi.



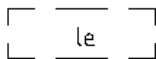
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennusala.



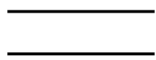
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



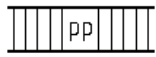
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



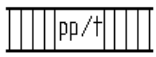
Istutettava alueen osa.



Katu.



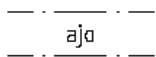
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



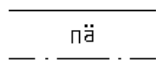
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



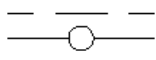
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



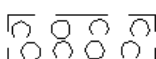
Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



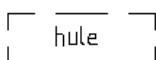
Johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa. Alueella sijaitseva vesihuoltolinja on otettava huomioon rakentamisessa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen alueen osa, johon voidaan sijoittaa ympäristöhaittoja vähentävä ja estävä maavalli tai muu vastaava rakenne. Alue voidaan lisäksi maisemoida puu- ja pensasistutuksin.



Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien imeytys-/viivytysalueeksi.

Tämän asemakaavan ja -muutoksen on Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksynyt 22.10.2008/§80.
 Todistaa Lempäälässä 30.10.2008, virallisesti

Riitta Valkeejärvi, hallintopäällikkö

Korjattu 29.1.2008, 29.5.2008

KULJUN ASEMAKAAVA JA -MUUTOS					
LEMPÄÄLÄN KUNTA Tekninen toimi			Suunn. K.Linnovaara		DN:o 10036
			Pvm. 22.5.2006		Arkisto
Tuomo Penttilä Kaavoitusinsinööri			Piirt. MT		
Khal 30.8.2004/§ 154	Kaavj 18.1.2005/§ 3	Kaavj 6.4.2006/§ 45	Kaavj 4.5.2006/§ 66	Näht. 8.6.-11.8.2006	Kaavj 7.2.2008/§ 20
Khal 3.3.2008/§ 67	Näht. 17.3.-18.4.2008	Kaavj 4.9.2008/§ 129	Khal 13.10.2008/§ 276	Kval 22.10.2008/§ 80	

