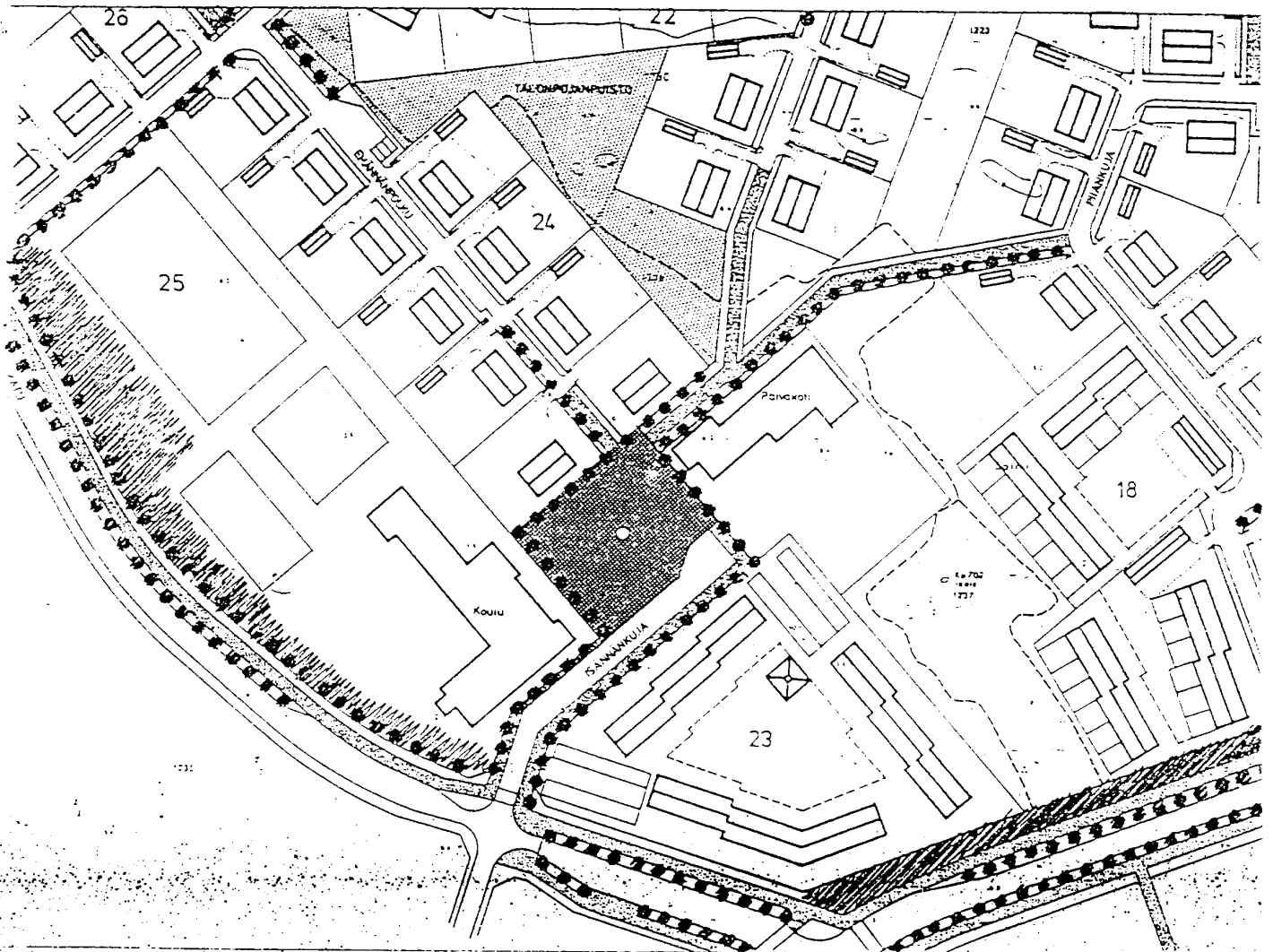


UUSIKAUPUNKI

RAKENNETAAN SALMEN ALUEELLA

RAKENTAMISTAPA-OHJEET

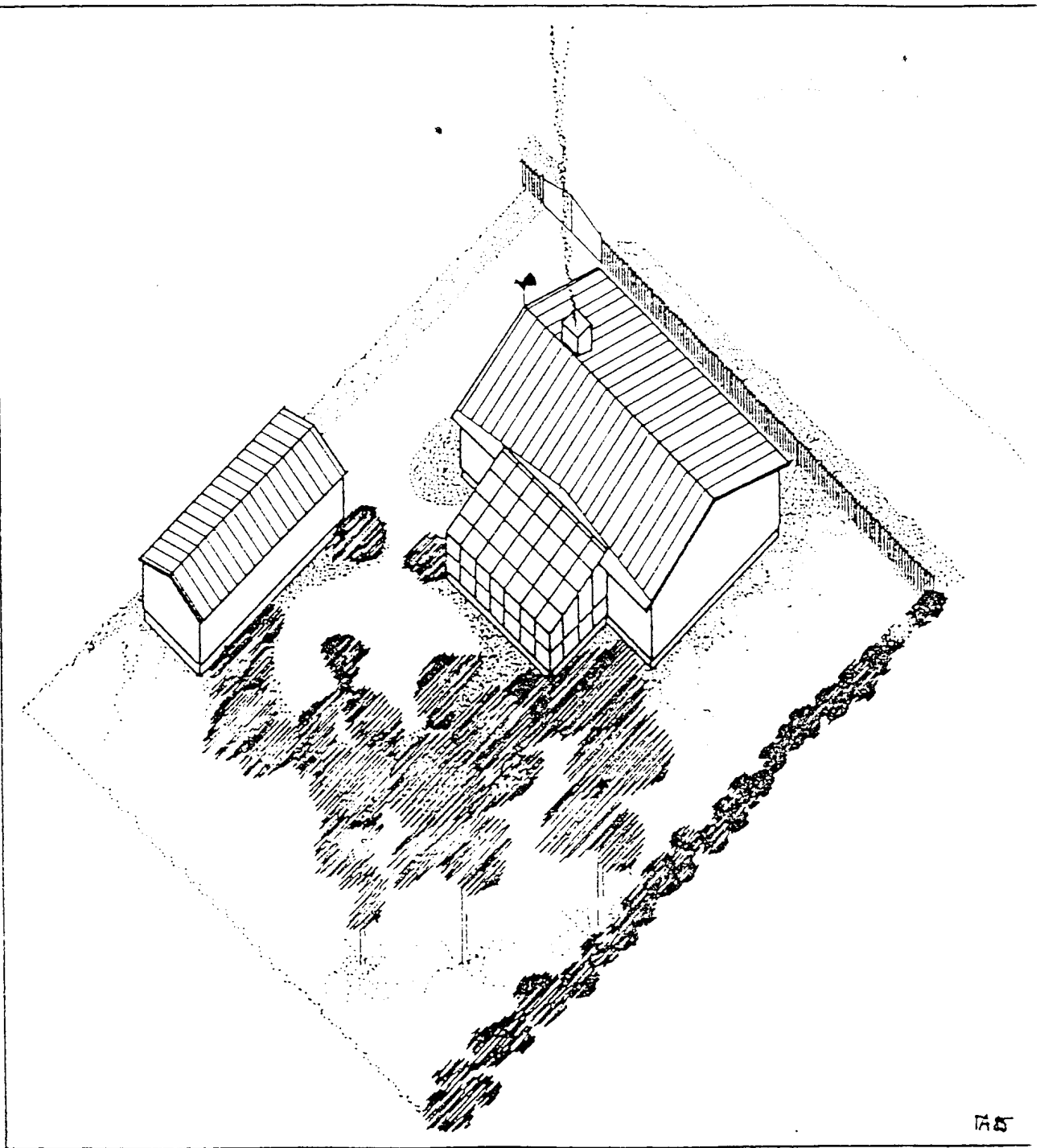
SALMI 14-26



T E K N I N E N V I R A S T O

A R K K I T E H T U U R I O S A S T O

1 9 8 6



57

Salmen alueelle rakentamisessa opastav

- rakennustarkastaja
Teuvo Lautanala
- kaupunginarkkitehti
Hannu Luotonen
- toimistoarkkitehti
Pasi Aromäki

Kaupungin virastotalo,
osoite: Levysepäncatu 4 A, puh. 215 11
postiosoite:
Uudenkaupungin kaupunki,
PL 20, 23501 UUSIKAUPUNKI.

Rakentamista ohjaa lääninhallituksen vahvistama asemakaava sekä nämä rakentamistapaohjeet, jotka tekninen lautakunta on hyväksynyt. Asemakaavan muodostaa virallinen asemakaavakartta, asemakaavamääräykset sekä havainnekuva. Asemakaavakartassa on esitetty tontit, rakennusalan rajat, kerrosluku sekä rakennusoikeus. Asemakaavakartta on sitova asiakirja. Havainnekuvasssa on esitetty yksityiskohtaisesti rakennusten sijoittaminen tonteille. Se on ohjeellinen asiakirja.

Rakentamistapaohjeiden avulla pyritään luomaan yhtenäistä kaupunkikuvaa. Ohjeet ovat kuitenkin melko väljät. Taitavalla suunnittelijalla on lähes vapaat kädet piirtää hyvä talo.

Lihavalla tekstillä kirjoitetut kohdat ovat sitovia. Niistä rakentaja ei voi poiketa. Tekninen lautakunta voi kuitenkin muuttaa rakentamistapaohjeita jonkin korttelin osalta. Muutosta pyydetään kirjeellä, jonka kyseisen korttelin kaikki tontinvaraajat ovat allekirjoittaneet. Kirje osoitetaan tekniselle lautakunnalle ja toimitetaan teknisen viraston arkkitehtuuri-osastolle. Asiasta tulisi etukäteen keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa.

OMAKOTITALOT (AO)

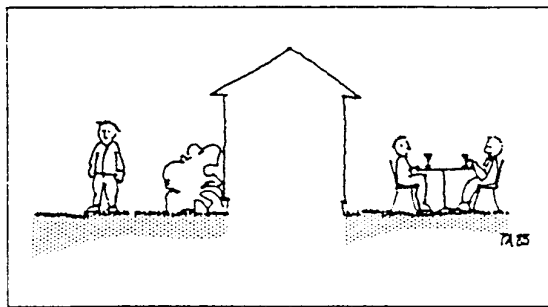
1. Rakennuksen sijoittaminen tontille

Asemakaavassa rakennuksen paikkaan vaikuttavat rakennusalan kadunpuoleinen raja ja harjan suuntaa osoittava merkintä. Havainnekuvasssa on rakennukset esitetty yksityiskohtaisemmin. Talo sijoitetaan tontille ensisijaisesti havainnekuvan mukaisella tavalla.

Jos tontti rakennetaan kahdelta sivulta, syntyy naapurien katseilta suojattuja oleskelupihoja.

Tonttien pinta-ala on noin 1.000 m². Kun tehokkuus on $e = 0,2$, tulee rakennusoikeudeksi yleensä n. 200 m². Tontille voi rakentaa esimerkiksi päritalon, jossa on kaksi noin 100 m²:n asuntoa. Myös voi rakentaa perheasunnon ja sen lisäksi pienasunnon vaikka isovanhempia tai varttuvia lapsia varten. Lähes jokaiselle tontille voi rakentaa myös piharakennuksen. Tavallista on tällöin, että asuintilat ovat päärakennuksessa ja autotalli sekä varastot piharakennuksessa. Päärakennukseen voidaan sijoittaa myös vain välttämättömimmät asuinhuoneet, jolloin osa asuntoa tehdään piharakennukseen. Tällaisten, lähinnä vapaa-ajan- ja vierashuoneiden laatutaso voi olla alhaisempi kuin itse asunnon, eikä niitä tarvitse välttämättä lämmittää talvella. Mikäli tontilla on kaksi asuntoa, voi niistä toinen olla piharakennuksessa.

Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 15 % liike- ja toimistotiloja varten. Tämä on keskimäärin 30 k-m².



Kortteli 15:

Kortteli 15 on niityllä, jolla kasvaa runsaasti valoa saaneita, komeita mäntyjä. Kortteliin rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston säilymiseen.

Korttelit 21, 22

Korttelit ovat ainakin osittain rinteessä. Maaston todellinen muoto tulee ottaa alusta alkaen huomioon rakennusta suunniteltaessa. Rinne tarjoaa sinänsä mahdollisuudet mielenkiintoisiin asuntoratkaisuihin.

2.

Pohjan muoto

Havainnekuvassa ovat kaikki rakennukset suorakaiteen muotoisia. Näin ei tarvitse olla todellisuudessa. Talossa voi olla myös kuisteja, erkkereitä, lasihuoneita jne. Rakennus on tällöin sijoitettava tontille siten, että se mahtuu kaikkine ulokkeineen rakennusalan sisälle.

3.

Julkisivut

Salmen alueen kortteleissa 14-26 on julkisivumateriaaleina tiili tai lauta oheisen kartan mukaisella tavalla.

Tiilijulkisivu muraataan räystäääseen asti. Rakennuksessa voi olla katoksia, kuisteja, erkkereitä, lasihuoneita jne. Ne tulisi rakentaa mielellään puusta.

Julkisivun puuosat ovat yleensä vaaleita.

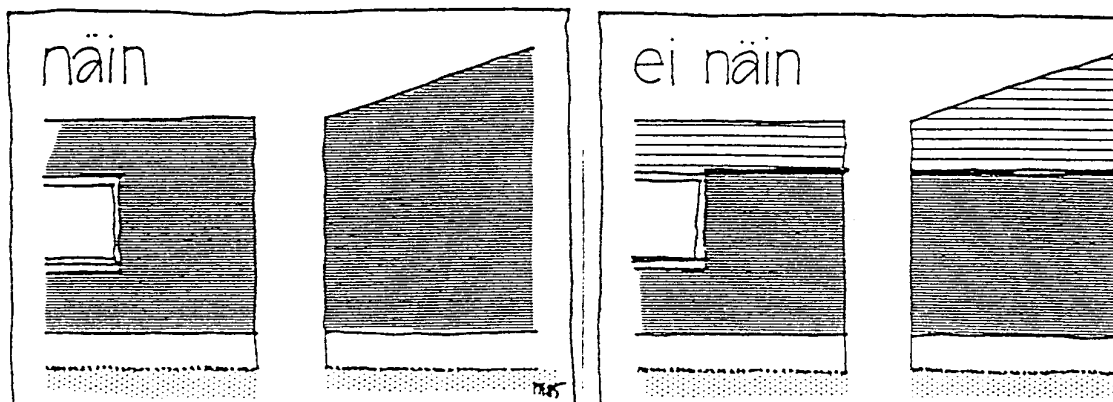
Julkisivujen puuosat peittomaalataan.

Viime aikoina omakotirakentajat ovat käyttäneet hyvin suppeata värivalikoimaa. Värikartoissa on useita kauniita ja maastoon sopivia värisävyjä.

Listat kohentavat huomattavasti puujulkisivun ilmettä.

Piharakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on peitto-
maalattu lauta.

* MUUTOS JULKISIVUMÄÄRÄYKSIIN KTS. LOPPUUN



Julkisivut murataan räystääseen asti. Kuv
ei ole piirretty vesikattoa.

4.
Katto

Katto on tavallinen harjakatto, kaltevuus 1:3. Kateaine on tumman ruskea tai tumman harmaa, ei mielellään täysin musta. Räystään puuosat peittomaalataan vaaleiksi. Räystäät tehdään avonaisiksi.

Muutos: (Tekla 11.8.1987/S 443) Korttelin 19 kattokaltevuus muutettu 1:2.

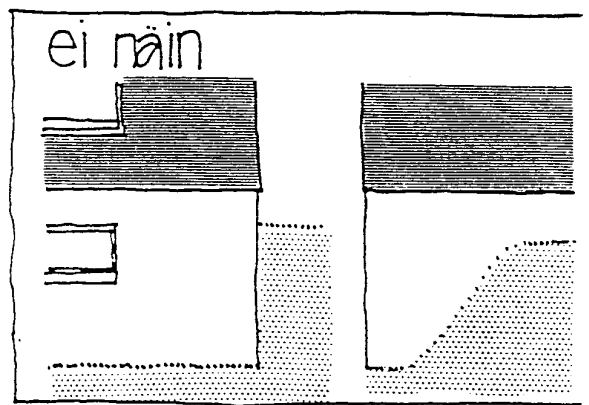
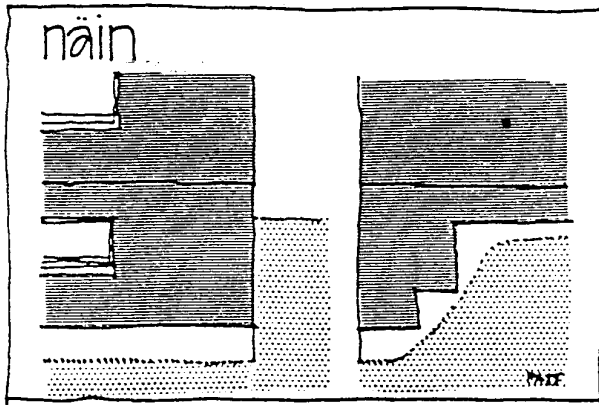
Muutos: (Tekla 20.10.1987/S 585) Korttelien 21 ja 22 katto-
kaltevuus muutettu 1:2.

5.
Sokkeli

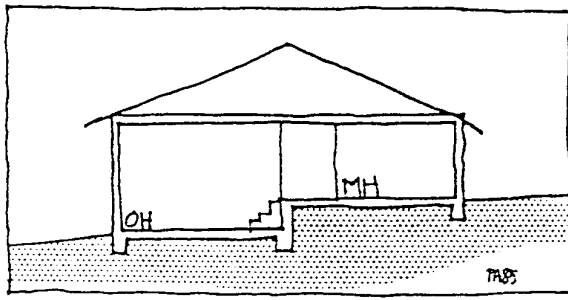
Tontit ovat yleensä tasaisia. Osa tonteista on kuitenkin melko jyrkässä rinteessä. Kun rakennusta ryhdytään suunnittelemaan, o perehdyttävä ensin maaston todelliseen muotoon. Talopakettin ostajan on hyvä muistaa, että valmistalot on yleensä suunnitelt täysin tasaiselle maalle. Rakennuslupaa haettaessa pitää rakennuspiirustuksista käydä ilmi maanpinta ennen rakentamista ja rakentamisen jälkeen.

Kokonaan maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Korkean umpinaisen sokkelin rakentamista tulisi välttää esimerkiksi porrastamalla talo rinteeseen. Korkea sokkeli tulee verhota varsinaisella julkisivumateriaalilla siten, että sokkelia jää näkyviin enintään noin yksi metri maanpinnasta lukien.

Yleensä kuitenkin uudet omakotitalot saisivat lisää ryhtiä, jos ne rakennettaisiin 20-30 cm korkeammalle kuin nykyisin on tapan

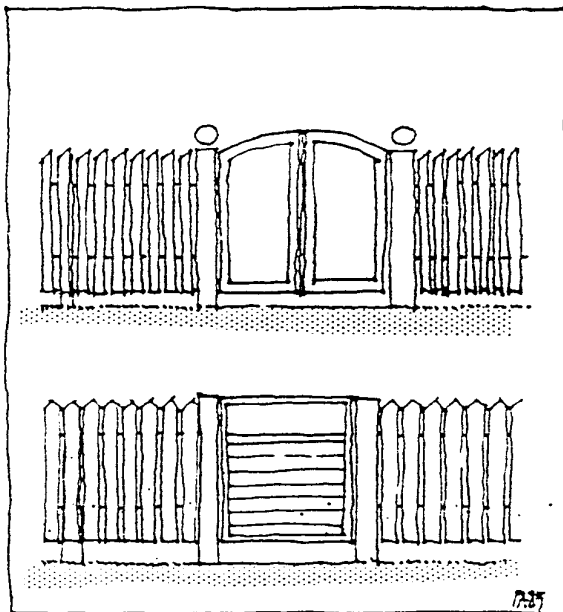


Kellarikerros verhoillaan varsinaisella julkisivumateriaali



6.
Aitaaminen

Tontit aidataan pensasaidalla tai vaaleaksi peittomaalatulla lauta-aidalla oheisen kartan mukaisesti. Kulkuaukot varustetaan portein. Lauta-aitojen mallit on oheisena. Kaupunginpuutarhuri laatii ohjeellisen istutussuunnitelman myöhemmin.



Kevyt säleaita sopii parhaiten. Tässä on kaksi esimerkkiä. Portin teossa voi asukas ilmentää omaa persoonallisuuttaan.

Rakentamisen valmisteluun ja suunnitteluun kannattaa käyttää aikaa ja rahaa. Perheen on syytä tarkoin pohtia, mitä tiloja todella tarvitaan. Myöskin rakentamisen kustannuksiin on tarpeen perehtyä huolellisesti ja laatia mahdollisimman realistinen kustannusarvio.

RIVITALOT (AR, ARK)

1.

Rakennuksen sijoittaminen tontille ja julkisivut

Korttelit 14 ja 15:

Rakennukset sijoitetaan tontille ensisijaisesti asemakaavan havainnekuvan osoittamalla tavalla. Asemakaavan kannalta on tärkeää, että talot rajaavat suojaisen oleskelupihan tontin keskelle. Samoin on tärkeää, että rivitalot rajaavat selvästi asuntoalueen Salmenkatua vastaan. Rivitalojen tulee olla polveilevia, pitkiä suorja massoja pitää välttää.

Rivitalot voi rakentaa kokonaan yksikerroksisina, kokonaan kaksikerroksisina tai samassa talossa voi olla sekä yksi- että kaksikerroksisia osia.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on keltainen tiili tai keraaminen laatta. Julkisivut voivat olla myös rapattuja tai vastaavalla tavalla käsiteltyjä. Julkisivujen puuosat peittoaalataan vaaleaksi.

Kortteli 16:

Kortteli 16 soveltuu tavallisen rivitalorakentamisen lisäksi erilaisten kytkettyjen talojen rakentamiseen. Tällaisia voivat olla esimerkiksi paritaloketjut.

Kerrosluku on yksi.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaaleaksi peittomaalattu lauta tai valkoinen tiili tai keraaminen laatta. Julkisivut voivat olla myös rapattuja tai vastaavalla tavalla käsiteltyjä.

Kortteli 18:

Rakennukset sijoitetaan tontille ensisijaisesti asemakaavan havainnekuvan osoittamalla tavalla. Asemakaavan kannalta on tärkeää, että talot rajaavat suojaisen oleskelupihan tontin keskelle. Rivitalojen tulee olla polveilevia, pitkiä suorja massoja pitää välttää.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on keltainen tiili tai keraaminen laatta. Julkisivut voivat olla myös rapattuja tai vastaavalla tavalla käsiteltyjä. Julkisivun puuosat peittoaalataan vaaleaksi.

Kortteli 23:

Kortteliin 23 voi rakentaa kaksikerroksisia kerrostaloja tai rivitaloja. Kortteli on Salmen alueella keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Rakennukset sijoitetaan tontille ensisijaisesti asemakaavan havainnekuvan osoittamalla tavalla. Asemakaavan kannalta on tärkeää, että talot rajaavat suojaisan oleskelupihan tontin keskelle. Talojen tulee olla polveilevia, pitkiä suoria massoja pitää välttää. Taloja voi myös taivutella havainnekuvan esittämällä tavalla.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on keltainen tiili tai keramminen laatta. Julkisivun puuosat peittomaalataan vaaleaksi.

3.
Katto

Katto on tavallinen harjakatto, kaltevuus 1:3. Kateaine on tumman ruskea tai tumman harmaa, ei mielellään musta. Räystäään puuosat peittomaalataan vaaleaksi.

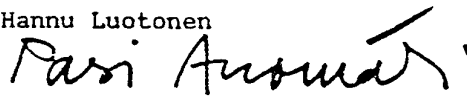
Jos talo on kokonaan tai osittain kaksikerroksinen, voi katon muoto perustellusta syystä poiketa tästä .

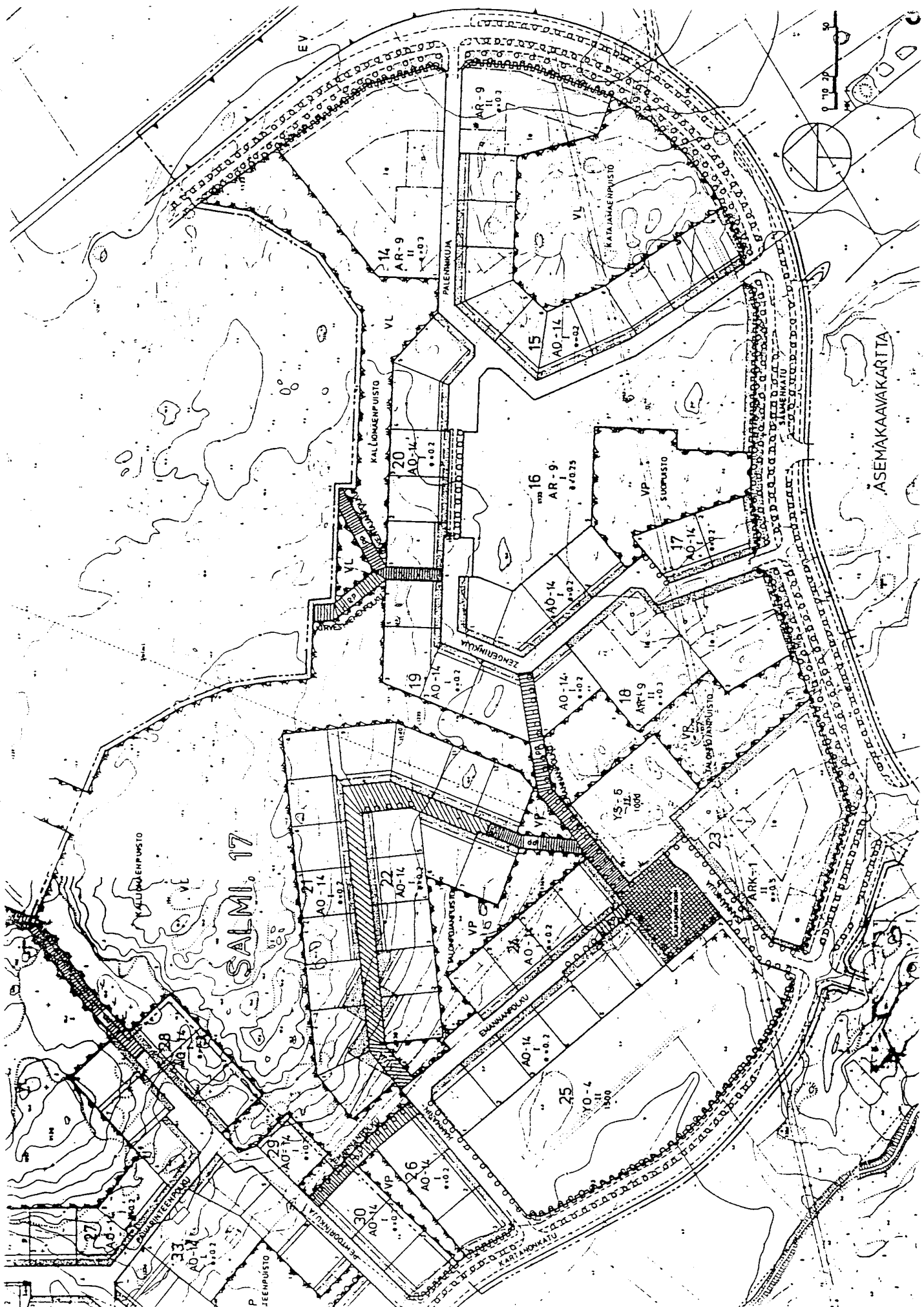
4.
Aitaaminen

Tontit aidataan katua vastaan pensasaidalla tai vaaleaksi peittomaalatulla lauta-aidalla oheisen liitekartan mukaisesti. Kaupunginpuutarhuri laatii myöhemmin ohjeellisen istutussuunnitelman.

Kaupunginarkkitehti Hannu Luotonen

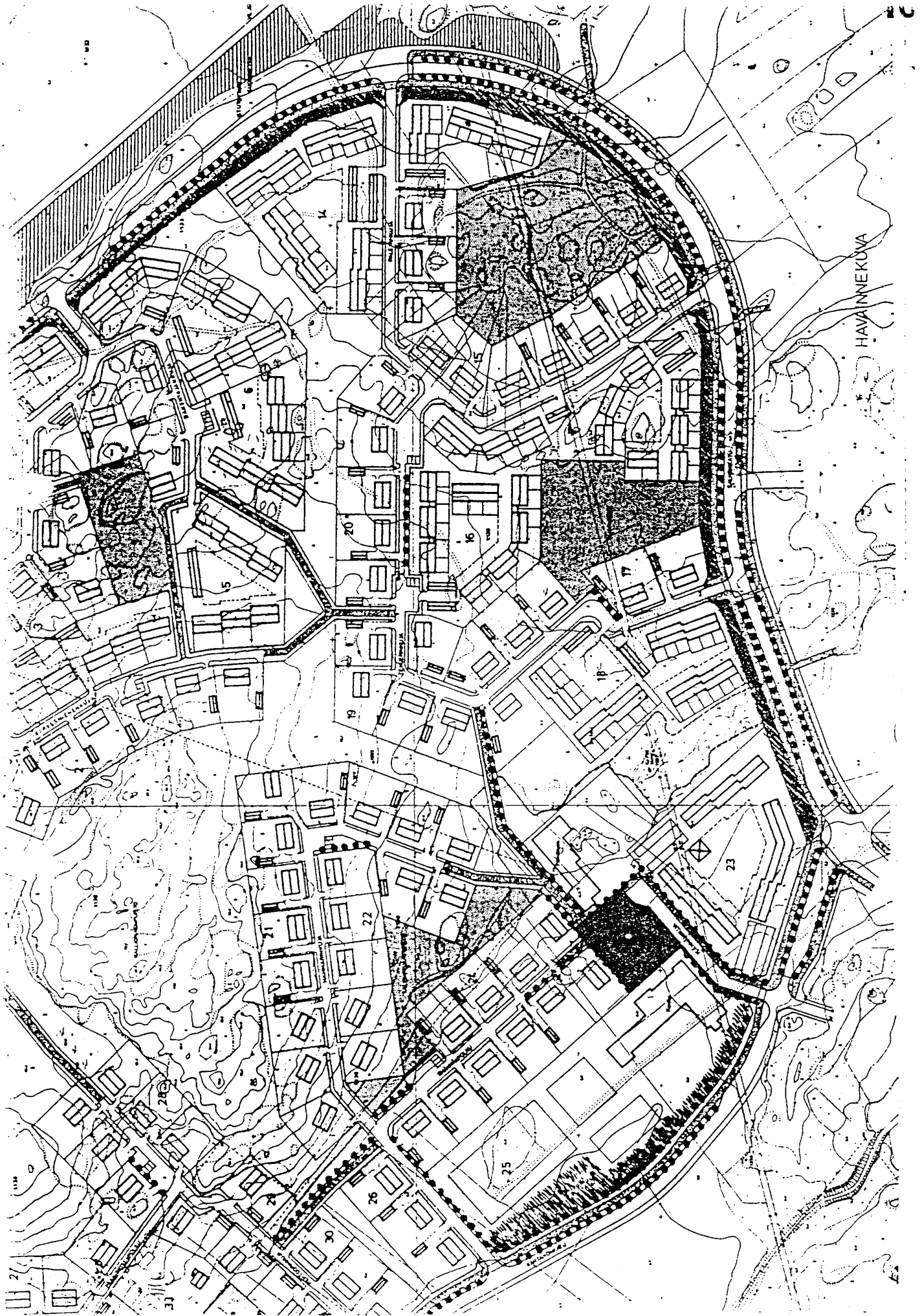
Toimistoarkkitehti Pasi Aromäki





SALMI, 17

ASEMAKAAVAKARTTA



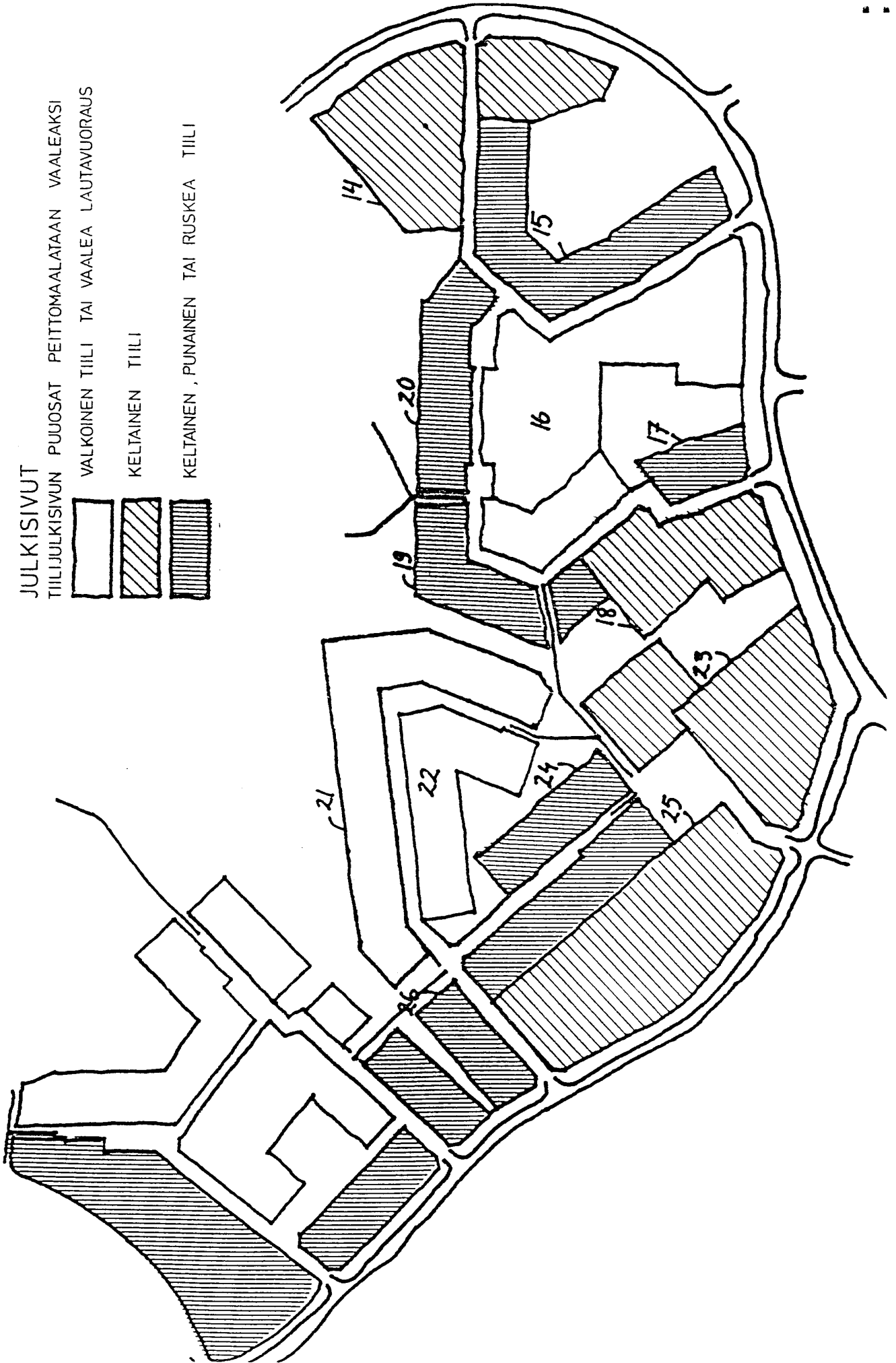
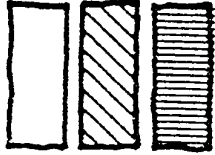
JULKISIVUT

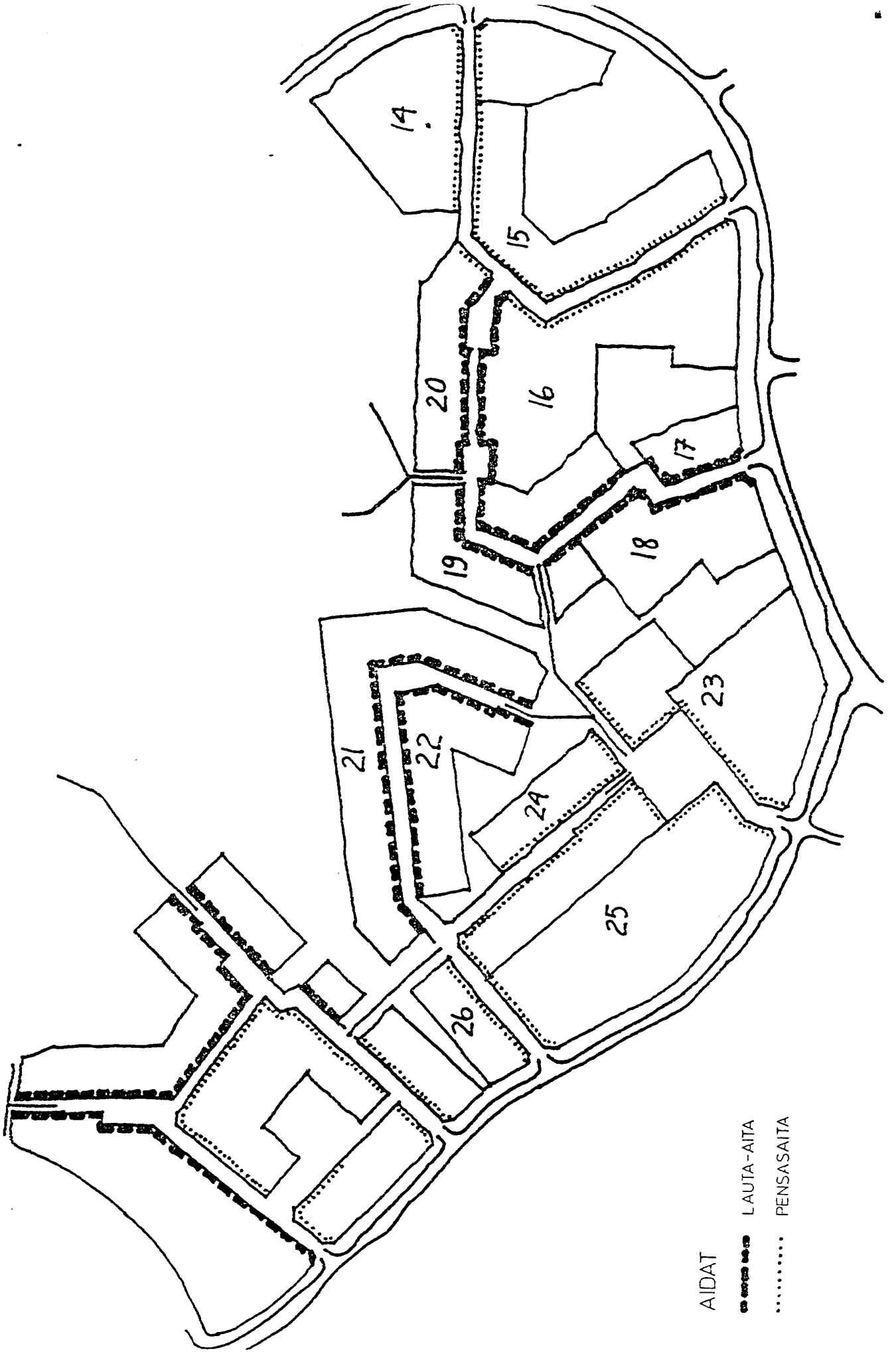
TIILIJULKISIVUN PUUOSAT PEITTOAALATAAN VAALEAKSI

VALKOINEN TIILI TAI VAALEA LAUTAVUORAUUS

KELTAINEN TIILI

KELTAINEN, PUNAINEN TAI RUSKEA TIILI

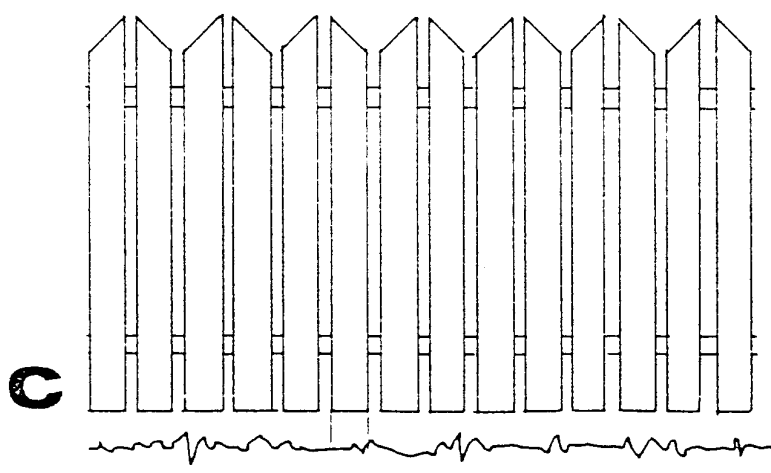
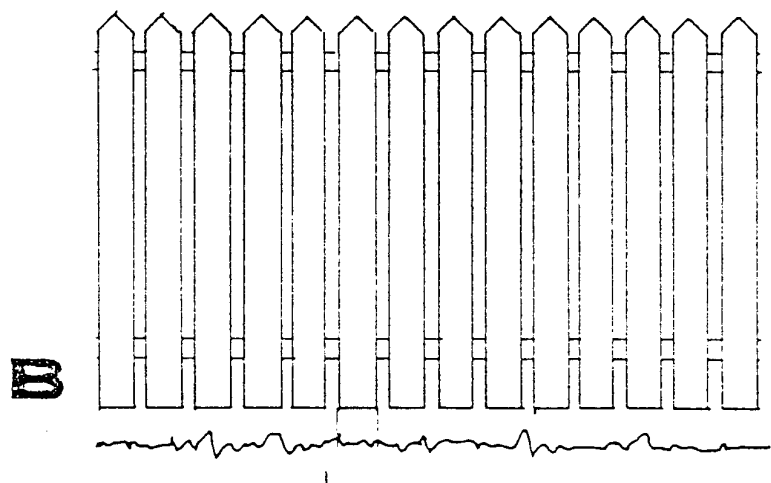
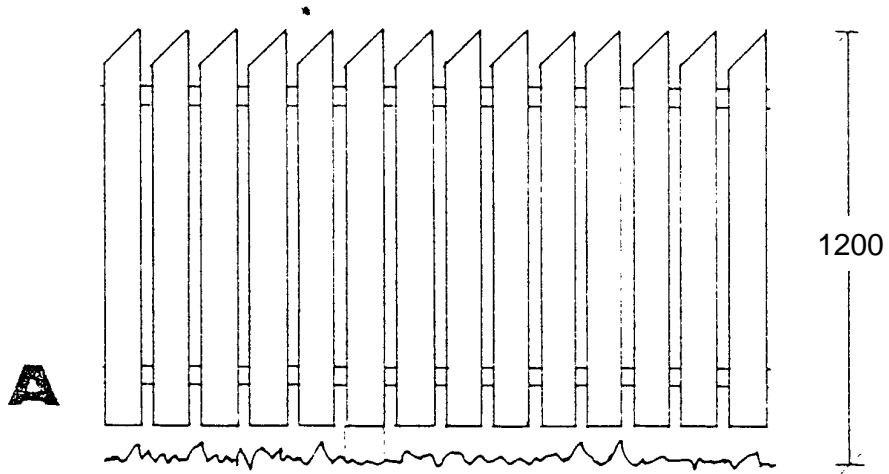




AIDAT
- - - - - LAUTA-AITA
..... PENSASAITA

PUUAITA

MAALATAAN VALKOISEKSI





RAKENTAMISOHJEIDEN MUUTOS SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 19

Teklk 443 § Tekninen lautakunta on aikaisemmin hyväksynyt Salmen alueen rakentamisohjeet.

Tonttikysyntä on osoittanut, että alueelta toivottaisiin tontteja, joille voisi rakentaa hieman jyrkkäharjakattoisempia rakennuksia kuin alueella olevan 1:3 kattokaltevuuden. Kortteli 19 voidaan varata tällaiseksi alueeksi. Se sijaitsee Zengerinkujan päätteellä.

Ka: Tekninen lautakunta päättää muuttaa Salmen, 17. kaupunginosan korttelin 19 rakentamisohjeita niin, että kattokaltevuus on 1:2.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

SALMEN RAKENTAMISTAPA-OHJEIDEN MUUTOS KORTTELISSA SALMI, 17/21

Teklk 585 § Korttelista on Tauno Leino ja Pekka Torvinen varanneet tontit, muita tontteja korttelista ei ole varattu.

Varaajat pyytävät rakentamishojjeiden muutosta niin, että nykyinen kattokaltevuus 1:3 muutettaisiin kattokaltevuudeksi 1:2.

Korttelin 19, joka on viereinen kortteli, kattokaltevuus on muutettu aikaisemmin 1:2.

Kortteli 21 sijaitsee Hammarinkujan varrella ja rajoittuvat Kalliomäenpuistoon.

Arkkitehtuoriosasto katsoo, että rakentamishojjeita voidaan muuttaa esitetyllä tavalla.

Ka: Tekninen lautakunta päättää muuttaa Salmi, 17. kaupunginosan korttelin 21 rakentamishojjeita niin, että kattokaltevuus on 1:2.

Samalla muutetaan myös kadun vastakkaisella puolella olevan korttelin 22 kattokaltevuus yhdenmukaisuuden vuoksi 1:2.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristölautakunta

§ 111

12.05.1998

SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN RAKENTAMISOHJEIDEN MUUTOS KORTTELISSA 26

1159/31/311/98

YMPLA § 111

Salmi, 17. kaupunginosan kortteliin 26 on asemakaavatyön yhteydessä laadittu vuonna 1986 rakentamistapaohjeet.

Korttelissa kattokaltevuus on määritelty 1/3:ksi.

Ympäristölautakunta on 12.11.1996 muuttanut korttelin rakentamistapaohjeita siten, että korttelissa sallitaan joko tiili tai puu julkisivumateriaalina.

Kun korttelin asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle sallitaan 1½-kerroksisten omakotitalojen rakentaminen, tulee kattokaltevuutta muuttaa jyrkemmäksi.

(valm. ja esitt. ka HL)

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää muuttaa Salmi, 17. kaupunginosan korttelin 26 rakentamishojjeiden kattokaltevuuden 3/4:ään.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano Kaupunkisuunnittelu
Kiinteistö- ja mittaus toimi
Rakennusvalvonta

SALMEN ALUEEN RAKENTAMISTAPA-OHJEET

YMPLA 248 §

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Hannu Luotonen

Salmen alueen asemakaavat ovat vahvistuneet vuonna 1985-1986. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet samoina vuosina.

Salmen alueen kortteleissa 14-26 ja 26-32 on vielä jonkin verran rakentamattomia tontteja. Alueen kortteleiden rakennusmateriaaliksi on määritelty valkoinen tiili tai vaalea lautavuoraus, keltainen tiili, keltainen, punainen tai ruskea tiili.

Muutamit tontin varaajat ovat esittäneet, että rakentamistapaohjeita väljennettäisiin siten, että myös kokonaan tiilirakennuksille varattuihin kortteleihin voitaisiin rakentaa puuvuorattuja omakotitaloja.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että riittävä yhtenäisyys kortteleittain saavutetaan käyttämällä samaa väriryhmää kortteleittain.

Pkj: Ympäristölautakunta päättää muuttaa Salmen alueen kortteleiden 14-32 rakentamisohjeita siten, että kortteleissa sallitaan joko tiili tai puu julkisivumateriaalina.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Heikki Ohralahti poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Täytäntöönpano Tekninen ja ympäristökeskus
- kaupunkisuunnittelu
- kiinteistö- ja mittaustoimi
- rakennusvalvonta