

Akaan kaupunki
Myllytie 3
PL 34, 37801 Toijala

Kaavoitus ja maankäyttö

4.12.2012
Leena Keränen
vs. kaavasuunnittelija

RAKENTAMIS- JA KORJAAMISTAPA-OHJEET

VIIALAN KUNNANTALON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Entisen kunnantalon alue – käyttötarkoituksen muutokset ja täydennysrakentaminen

Viialan kunnantalon asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Viialan taajaman keskustassa. Kaavamuutos on laadittu kunnantalon ja ympäristön rakennusten uusien käyttötarkoitusten mahdollistamiseksi. Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten (YH) ja liikerakennusten (KL) korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu asuin-, liike-, toimisto- sekä yleiset rakennukset sallivaksi (AL), (AL-1), (ALY). Toteutumaton YH-korttelin osa on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Olemassa olevien kerrostalojen korttelialueiden (AK) käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan samoin kuin rakentumattoman asuinkerrostalon korttelin osan, jolle on annettu tärinän ja liikennemelun huomioivat määräykset (AK-1).

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue (EV) ja sille rakennettava meluste sekä yleisiä pysäköintialueita (LP). Lisäksi kaavassa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja, joista osalla tonteille ajo on sallittu.

Rakentamis- ja korjaamistapaohjeet on laadittu täydentämään asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeet auttavat rakentajaa, suunnittelijaa ja rakennusvalvontaa pääsemään hyvään lopputulokseen sekä koko alueen yleisilmeen että yksittäisten rakennusten osalta. Tavoitteena on täydennysrakentamisen sopeutuminen olemassa olevaan ympäristöön ja olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöiden ohjaaminen siten, että rakennukset säilyttävät taajamakuvan kannalta merkittävän luonteensa ja kulttuurihistoriallisen arvonsa. Ohjeet koskevat mm. rakennusten muotoja, materiaaleja, värejä, alueen aitaamista sekä kasvillisuutta ja tonteille tulevia rakennelmia.

Rakentamistapaohjeet eivät yksin takaa hyvää lopputulosta. Ammattitaitoiset ja pätevät suunnittelijat osaavat tulkita ohjeita siten, että uudisrakennuksista ja arvokkaat piirteensä säilyttävästä alueesta syntyy ehjä kokonaisuus.

Asemakaavamääräyksiä

Korttelit 70 (tontit 4-7) ja 71b (tontit 4-5)

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Korttelialueella tulee olla yksi autopaikka 70 asuinkerrosneliömetriä kohti.
- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet tärinämittaukset ja ratkaisut tärinän vähentämiseksi siten, että tärinän tunnusluvun raja-arvo 0,30 mm/s alittuu. Korttelialueella tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueella tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohden.
- AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki- ja liikennealueeksi on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
Korttelialueella tulee olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohden.
- ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
Korttelialueella tulee olla yksi autopaikka kutakin liike- ja yleisten rakennusten kerrosalan 95 m² kohti ja yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- VL Lähivirkistysalue
- LP Yleinen pysäköintialue
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EV Suojaviheralue
- 450 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ½ II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- II ⅓ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Rakennusala
- kt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai talousrakennuksen.
- 32 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyiden

liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen. Merkinnän osoittamille seinille ei saa sijoittaa avoparvekkeita

- le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhtenäiselle käytölle aiheutuu haittaa.
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka
- pp Polkupyöräpysäköinnille ja -katokselle varattu ohjeellinen alue
Katu
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu
- pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
- + 93 Alueelle on rakennettava meluste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.

Korttelin 70 tonteilla 4,5, ja 6 sijaitsevien rakennusten korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennukset säilyttävät taajamakuvan kannalta merkittävän luonteensa ja kulttuurihistoriallisen arvonsa. Julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja muotoja.

Kaava-alueella tonttijako on ohjeellinen.

YHTEISET OHJEET

Maaston ja luonnon olosuhteiden huomioon ottaminen

- Perustamistavan tulee perustua riittävän laajaan (pohjatutkimus) selvitykseen.
- Salaoja-, perus- ja kattovedet on johdettava kunnalliseen hulevesiviemäriin siellä, missä se on mahdollista. Muut hulevedet on suositeltavaa pyrkiä imeyttämään tontilla.

Rakennusten massoittelu ja julkisivut

- Uudisrakentamisen lähtökohtana on sopeutuminen olemassa oleviin rakennuksiin siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Pihoja ja aitaamista koskevat ohjeet

- Entisen kunnantalon pihan ”maisemapuu” on säilytettävä.
- Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä muutoinkin mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja täydentämään istutuksin.
- Jos tontit halutaan aidata, siitä tulee sopia naapurien kanssa siten, että koko alueella käytetään yhtenäistä aitaamistapaa.
- Aidan ulkonäkö sekä väritys tulee sopeuttaa rakennusten arkkitehtuuriin.
- Rakenteellista aitaamista suositeltavampaa on istutusten käyttö tai kasvavan ja rakennetun aidan yhdistelmä.

Kyltit ja mainokset

- Valomainosten ja ikkunaa peittävien mainosten asettamisessa on noudatettava toimenpideluvan hyväksymiskäsittelyssä määritellyjä ehtoja.

Jätehuolto

Jätehuollon järjestelyt toteutetaan Akaan kaupungin jätehuoltomääräysten 2009 mukaan:

- Jäteautolla tulee olla esteetön pääsy 10 metrin päähän jäteastiasta.
- Keräilyastiat on sijoitettava katokseen tai muutoin suojattava näköesteellä.

Postilaatikot

- Postilaatikoiden tulee olla yhdenmukaiset värykseltään ja muodoltaan.
- Sijoitus yhtenäisinä ryhminä telineisiin tai esim. autosuojien seinille.

TONTTIKOHTAISET OHJEET

Kortteli 70, tontit 4 - 7

1. Yleistä

- Mikäli rakennukset ovat osittain tai kokonaan liike- ja toimistokäytössä, tarvittavat pysäköimispaikat ja huoltoajo on toteutettava siten, että alueelle mahdollisesti myös sijoittuva asuminen ei häiriinny.
- Mahdolliset korvaavat rakennukset on suunniteltava ympäristössä sijaitsevien rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.
- Mikäli korvaava rakentaminen on osittain tai kokonaan asumista, pihalle on muodostettava riittävästi yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

2. Julkisivut

- Vanhojen rakennusten julkisivujen korjaaminen on toteutettava alkuperäistä vastaavin materiaalein ja perinteisin työtavoin sekä teknisin ratkaisuin.
- Vanhat ikkunat on pyrittävä säilyttämään kunnostamalla; mikäli ei mahdollista, uusiminen alkuperäisten mukaisiksi.
- Mahdollinen korvaava rakentaminen:
 - Materiaali pääosin harmaa tai vaaleanruskea rappaus, tehosteena punatiili
 - Ikkunat selkeästi jaotellut, valkoista väriä suositellaan.
 - Avoräystäät, räystäskourut ja syöksytorvet julkisivujen värisävyyn sointuvat

3. Vesikatto

- Vanhojen rakennusten katemateriaali entinen; mikäli tiilikaton säilyttäminen ei mahdollista, uusi kate voi olla konesaumattu pelti
- Mahdollinen korvaava rakentaminen:
 - Mikäli runkosyvyys alle 12m, harjakatto, kaltevuus 1:2 – 1:4; muutoin tasakatto
 - Katemateriaalina konesaumattu pelti, tiili tai huopa; väri tumma

Kortteli 71b, tontit 4 ja 5

1. Yleistä

- Uutta rakentamista on mahdollista sijoittaa osoitetuille rakennusaloille.
- Uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiympäristön rakennukset.
- Leikki- ja oleskelualueet suositellaan sijoitettavaksi tontille osoitetulle ohjeelliselle alueen osalle.
- Autokatos- ja/tai autotallirakennukset suositellaan sijoitettavaksi tontin ohjeelliselle pysäköimispaikalle siten, että ne suojaavat oleskelualueita junaradan ajoittain mahdollisesti aiheuttamilta häiriöiltä.
- Tontin kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

2. Julkisivut

- Uudisrakentamisessa materiaali punatiiltä, tehosteena vaalea väribetoni tai rappaus
- Ikkunat selkeästi jaotellut, tummaa väriä suositellaan
- Autosuojien julkisivumateriaalina puuverhous, tummaa väriä suositellaan

3. Vesikatto

- Asuinkerrostalon katemateriaali huopa
- Autosuojien katemateriaali huopa tai konesaumattu pelti, tummaa väriä suositellaan
- Autosuojissa pulpettikatto, kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3,5