

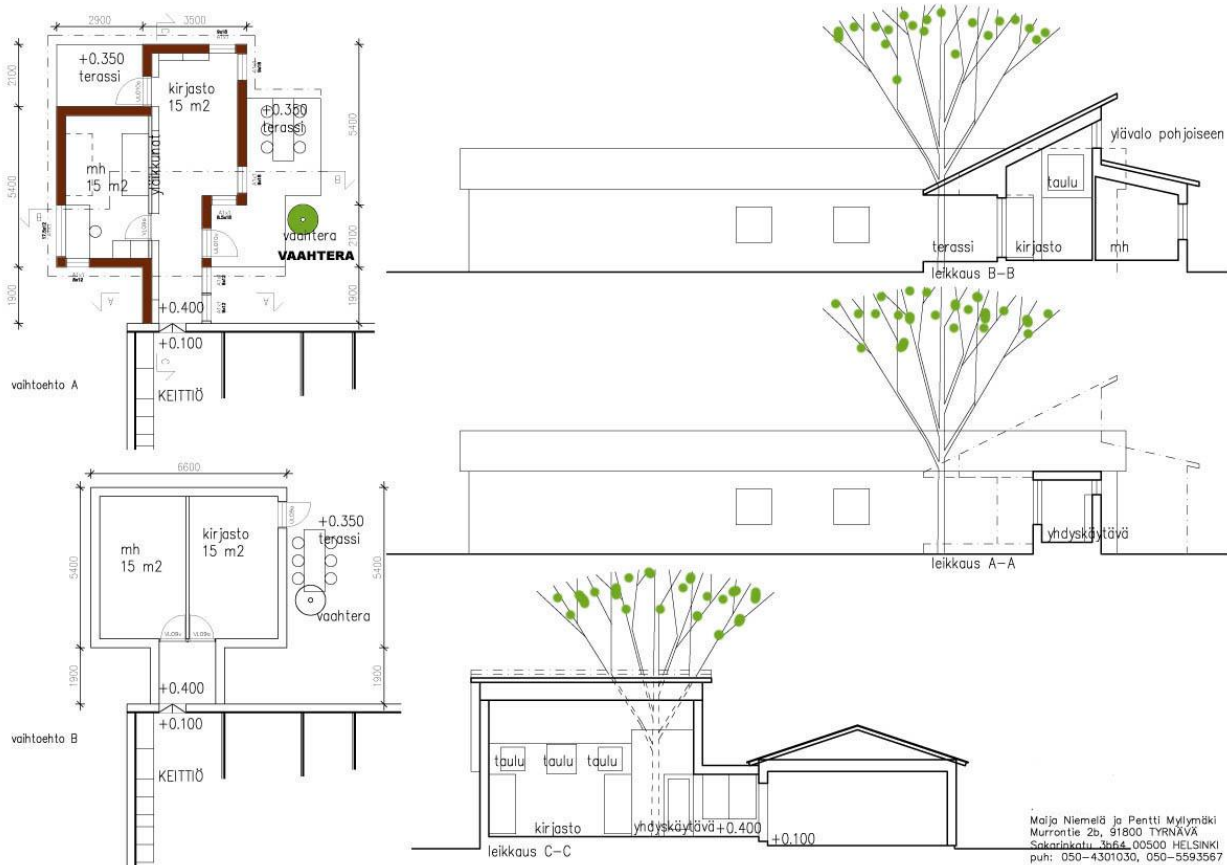
Tyrnävän kirkonseudun asemakaava KOSKELA

RAKENTAMISTAPAOHJEET JA VIITESUUNNITELMA

KORTTELIT 229 JA 231-235

Dnro 868/603/2011

Kunnanhallitus hyväksynyt 20.5.2013



Maija Niemelä ja Pentti Myllymäki
Murrantie 2b, 51800 TYRNÄVÄ
Sakarinkatu 3b, 00500 HELSINKI
puh: 050-4301030, 050-5593567

Arkkitehdit Maija Niemelä ja Pentti Myllymäki

TYRNÄVÄN KUNTA

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että alueen pääosin 60-luvulta peräisin oleva rakennuskanta ja luonne säilyvät.

Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä rakentamistapaohjeistus pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Rakennusala

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa Koskelan alueen nykyisten omakotirakennusten laajentaminen. Rakennusala ei ole osoitettu asemakaavassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi valita laajennuksen sijainnin tontilla. Suositus on, että laajennusosan muodolla ja sijoituksella edistetään suojattujen piha-alueiden muodostumista. Laajennuksen ja olevan rakennuskannan tulee muodostaa tontilla sopusuhtainen kokonaisuus.

Julkisivut ja rakennuksen muoto

Olemassa olevan rakennuksen laajentaminen on vaativa suunnittelutehtävä. Jos tilantarve kasvaa, olemassa olevan rakennuksen laajentaminen on kuitenkin suositeltavaa, sillä onnistunut laajennus säästää voimavaroja ja johtaa yksilölliseen ratkaisuun. Sillä voidaan myös parantaa tontin pienilmastoa. Laajennusosan korkeuden ja kattomuodon, materiaalien ja värityksen tulee olla sopivassa suhteessa tontin nykyisten rakennusten muotoon, materiaaleihin ja väreihin. Laajennusosan tulee kuitenkin olla tunnistettavissa 2000-luvulla rakennetuksi.

Materiaalit ja värit

Vesikatto- ja julkisivumateriaalin sekä värien tulee sopia tontin nykyisten rakennusten materiaaleihin ja väreihin. Laajennusosaan suositellaan tontilla olevien rakennusten kanssa yhtenäistä materiaalia ja väritystä, mutta suunnitelmasta riippuen muutkin ratkaisut ovat sallittuja.

Rajaukset

Rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen miten tontti rajautuu naapuritontteihin ja tiealueeseen. Suositeltavaa on istuttaa tontin ja tiealueen rajalle pensasaita.

Kasvillisuus

Puiden sijoittelussa tulee huomioida se, että ne eivät kasvaessaan tule aiheuttamaan haittaa naapuritonttien rakennusten rakenteille.

VIITESUUNNITELMA

Taustaa

Alueella on tarkasteltu yhden tontin laajentamis- ja piharakennuksen uusimismahdollisuuksia. Tämä suunnitelma on liitetty esimerkkinä rakentamistapaohjeisiin.

Nykyisen kerrosalan laskentaperusteen mukaan esimerkkientontilla on enemmän rakennettua kerrosalaa kuin tontille on sallittu nykyisen asemakaavan mukaan. Nykyiselle piharakennukselle on aikanaan haettu rakennuslupa, mutta sitä ei ole laskettu kerrosalaan.

Tarkasteltavan omakotitalon lattia on n.10 cm maanpintaa korkeammalla. Rakentamista koskevat määräykset ovat muuttuneet. Nykyisten määräysten mukaan maanvaraisen lattian tulee olla 30 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalla ja maanpinta on kallistettava rakennuksesta poispäin 1:20 kaltevuudella 3 metrin matkalla kosteusvaurioiden ennaltaehkäisemiseksi.

1980- luvulla rakennettujen omakotitalojen kerroskorkeus on matala ja yläpohjan eristepaksuus on nykyiseen verrattuna pieni.

Omakotitalon laajentaminen suoraan nykyisistä seinistä edellyttäisi räystäsrakenteiden ja vesikaton osittaista purkamista. Liittymät nykyiseen vesikatteeseen ja vesikaton jirit muodostaisivat ongelmia. Jotta vältetään purkamiselta ja vaikeilta liitoksilta sekä saadaan tilaa tasoeron järjestämiseksi, laajennusosan ja nykyisen omakotitalon välille on suunniteltu yhdyskäytävä. Tällöin nykyisen talon ikkunat voidaan säilyttää ja luonnonvalon saanti turvata. Lisäksi eri aikakausien rakennusvaiheet ovat tunnistettavissa; yhdyskäytävän myötä uusi osa erottuu selvästi vanhemmasta osasta.

Lähtötiedot ja suunnitteluperiaatteet

Tarkastelutontti on tontti nro 1 korttelissa 233. Kortteli on AV eli asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta. Asemakaava on vuodelta 1982. Tontin pinta-ala on 2240 m² ja rakennusoikeus 224 k-m² tehokkuusluvun e=0,10 mukaan. Tontilla on tiiliverhottu asuin- ja autotallirakennus, jonka pinta-ala on 205 m² ja erillinen, kevytrakenteinen piharakennus n. 30 m² sekä maakellari.

Tarkastelutontilla on erityisen hyvä pienilmasto. Tontille on istutettu runsas kasvivalikoima, joista osa on paikallista eteläisempien ilmastovyöhykkeiden kasveja.

Tontin omistajilla on tarve laajentaa omakotitaloa. Laajennusosa on suunniteltu liitettäväksi nykyiseen asuinrakennukseen lasikäytävällä. Maanpinta kallistetaan kolmen metrin matkalla 1:20 rakennuksesta poispäin. Laajennusosan lattia tulee 35 cm nykyistä lattiapintaa korkeammalle. Lattioiden tasoeron takia yhdyskäytävään tulee portaita. Yhdyskäytävä on suunniteltu nykyisen pihaoven kohdalle siten, että se mahtuu nykyisen räystään alapuolelle. Nykyisen rakennuksen vesikatteeseen ei tule muutoksia. Nykyisen omakotitalon muutokset ovat mahdollisimman vähäiset; nykyinen ulko-ovi avataan aukoksi ja

laajennusosan ja nykyisen rakennuksen ulkoseinään, perustuksiin ja yläpohjan lämpö- ja kosteuseristykseen tehdään liittymät.



Valokuvissa on pihaovi, nykyisen lattian taso ja pihasivun matala räystääs.

Laajennusosan pinta-ala tulee olemaan 43 k-m².

Lisäksi huonosti perustettu n. 30 k-m²:n piharakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi, lämmin pihavarasto.

Tontilla on rakennusoikeutta $e=0,10$ mukaan 224 k-m². Tontilla on 205 k-m² asuin- ja autotallirakennus sekä pihavarasto 30 m².

Asuinrakennuksen kerrosala on laajennuksen jälkeen 248 k-m² ja piharakennuksen kerrosala n. 30 – 50 k-m², yhteensä n. 280 – 300 k-m².

Esimerkkিতontin laajennusosan luonnos on esitetty kansilehdellä.